

Siltatien alue, Y-kortteli 683 vähäinen asemakaavamuutos / Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos

Ympäristölautakunta 23.09.2026 § 126
330/10.02.03/2026

Kaupunginhallitus 30.03.2026 § 82

Valmistelija: Kaavoituspäällikkö

Seloste ja perustelut: Ylöjärven kaupungin hallintosäännön 87 §:n perusteella asemakaavan ja sen muutosten laatimisesta päättäminen sekä osayleiskaavan valmisteluprosessin vaiheista päättäminen kuuluu kaupunginhallituksen ratkaisovaltaan.

Tarve asemakaavan muuttamiseen

141 Kuru, teollisuusalueen laajennus (Tammikankaan yritysalue) on aikataulutettu MAPSTO 2026-2030:ssa käynnistettäväksi vuoden 2026 aikana.

Voimassa olevan MAPSTO-ohjelman ulkopuolelta esitetään käynnistettäväksi seuraavat hankkeet:

- Siivikkala: Asemakaavan muutos koskien Salorinteen päiväkodin laajennustarpeita (kortteli 110 lähialueineen)
- Metsäkylä: asuinalueen asemakaavan laajennus koskien kiinteistöä 414-4-295, Hiekkamaantien eteläpuolella
- Siltatien alue: Y-korttelin (kortteli 683) asemakaavan muutos, jossa mm. tarkastellaan korttelin tehokkuutta.

Sijaintikartan rajaukset ovat ohjeellisia ja rajaukset tarkentuvat suunnittelun edetessä.

Hankkeiden käynnistämiset tukevat MAPSTOn mukaista kaavavarantoa ja tontinluovutusta sekä kasvuohjelman mukaisia tavoitteita. Hankkeet osaltaan parantavat palveluiden kehittämisen sekä yritystonttireservin lisäämisen. Hankkeet mahdollistavat toteuttamiseen tähtäävän yhdyskuntateknisen suunnittelun.

Kaavojen vireilletulosta ja yksityiskohtaisemmasta aikataulutuksesta tiedotetaan normaalin käytännön mukaisesti erillisillä kuulutuksilla osallistumis- ja arviointisuunnitelmien nähtäville asettamisen yhteydessä.

Hankkeet huomioidaan valmistelussa olevassa MAPSTO (2027-2031) ohjelmassa.

Lisätietoja päätöksestä: Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, puh. 044 431 4324, sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Toimivalta: Hallintosääntö 87 §

Liite: Kaavakohteiden sijainti

Esittelijä: Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää käynnistää selosteosan mukaiset kaavahankkeet.

Päätös: Hyväksyttiin.

Ympäristölautakunta 23.09.2026 § 126
330/10.02.03/2026

Valmistelija: Kaavasuunnittelija Katri Puistovirta

Seloste ja perustelut: Asemakaavan vireilletulo sekä aloitus- ja valmisteluvaihe

Kaavoituspäättös Kaupunginhallitus on päättänyt 30.3.2026 § 82 kaavamuutoksen käynnistämisestä. Hankkeen käynnistäminen tukee MAPSTOn mukaista tontinluovutusta sekä kasvuohjelman mukaisia tavoitteita. Hanke osaltaan parantaa palveluiden kehittämistä sekä yritystonttireservin lisäämistä. Hanke mahdollistaa toteuttamiseen tähtäävän yhdyskuntateknisen suunnittelun.

Kaupunginhallitus on päättänyt asemakaavoitukseen liittyvästä yhteistoiminnasta Pirkanmaan hyvinvointialueen kanssa 15.6.2026 § 187.

Suunnittelualue Suunnittelualue sijaitsee Siltatien alueella, rakentuvan Perkonmäentien varrella. Kivikaarentien asuinalueen länsipuolella. Suunnittelualueen koko on 1,0289 ha.

Kaavoitustilanne Alueella on voimassa Siltatien 5. asemakaava Perkonmäki, KIRK252, Kv hyväksytty 8.9.2025. Asemakaavassa on osoitettu yleisten rakennusten korttelialue (Y) ja lähivirkistysalue (VL).

Tavoitteet Vähäisenä asemakaavamuutoksena tarkennetaan korttelin 683 Y-tonttia vammaisten asumispalvelujen tarpeisiin yhdessä Pirkanmaan hyvinvointialueen kanssa.

Vähäisen kaavamuutoksen tavoitteena on nostaa korttelin rakennusoikeutta sekä tarkastella asemakaavan pysäköintinormia ja tarvittaessa myös muita määräyksiä vastaamaan alueelle suunniteltua toimintaa. Lisäksi VL-alueelle lisätään hulevesien johtamisen kaavamerkintä.

Alustavien suunnitelmien mukaan alueelle tavoitellaan 30-paikkaista vammaisten asumisyksikköä, joka tarjoaa sekä ympärivuorokautista palveluasumista että yhteisöllistä asumista.

Vähäinen kaavamuutos Alueidenkäyttölain 52 § mukaisesti toimivalta vähäisissä asemakaavamuutoksissa on Ylöjärven kaupungin hallintosäännössä 121 § siirretty ympäristölautakunnalle.

Vaikutuksiltaan vähäinen kaavamuutos pidetään nähtävillä 14 vrk ajan (MRA 27 §).

Vähäisen kaavamuutoksen pohjalla on ajantasainen asemakaava KIRK252. Kaavamuutoksen valmisteluaineistosta on käyty kaupungin sisäiset yhteistyöpalaverit rakennusvalvonnan kanssa sekä yhdyskuntateknisen suunnittelun kanssa, joka on teknisen lautakunnan alainen vastuualue.

Vähäisen kaavamuutoksen vuoksi lausuntopyyntöjä ei nähdä tarpeellisena. Kuuleminen osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Aikataulu	Aloitus- ja valmisteluvaihe ympäristölautakunta 23.9.2026 Kuuleminen 7.-20.10.2026 Kaavaehdotus ympäristölautakunta 11/2026 Hyväksyminen 1/2027
Kaavaluonnos	Yleisten rakennusten korttelialueen (Y) 683, tontin 1 pinta-ala on 0,7535 ha. Kaavamuutokseen sisältyvän lähivirkistysalueen (VL) pinta-ala on 0,2754 ha. Vähäisen kaavamuutoksen kokonaispinta-ala on 1,0289 ha. Alueen käyttötarkoitukseen ei tule muutoksia. Voimassa olevassa kaavassa rakennusoikeus on 1600 k-m². Kaavamuutoksella rakennusoikeus on nostettu 2300 k-m², joka tarkoittaa tonttitehokkuutena $e=0.30$. Kaavaan on lisätty määräys, jolla IV-konehuone on mahdollistettu toteuttavan kerrosluvun lisäksi ”ilmanvaihtokonehuone ja tekniset tilat tulee ensisijaisesti sijoittaa ulkoseinien ja vesikaton sisäpuolelle. Tekniset tilat on mahdollista sijoittaa rakennuksen itään suuntautuvalla katon osalle kerrosluvun lisäksi siten että tilat sovitetaan osin kattomuodon sisälle. Tekniset tilat eivät saa korostua pääjulkisivusta, joka sijoittuu katualueen suuntaan.” Pysäköintinormia on tarkennettu asumispalvelujen osalta määräyksellä ”Palveluasumisen tarpeisiin toiminnan mukaan riittävät pysäköintipaikat henkilökunnalle, vierailijoille ja asukkaille, kuitenkin vähintään 1 ap / 150 k-m². Lisäksi on huomioitava esteettömät pysäköintipaikat sekä mahdolliset huollon pysäköintipaikat tai muu lyhytaikaisen pysäköinnin tarve.” Kaavalla mahdollistetaan korttelia 683 palveleva yhteys ulkoilureitille. Yhteyden toteuttamis- ja kunnossapitovastuu on korttelin 683 toimijalla. Kaavakartalle on lisätty hulevesimääräys alueen hulevesien hallitsemiseksi.
Toimivalta:	Hallintosäntö 121 §
Lisätietoja päätöksestä:	Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, p. 044 431 4324, sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi
Liitteet:	KIRK286, osallistumis- ja arviointisuunnitelma, Y-kortteli 683 vähäinen muutos, 23.9.2026 KIRK286, kaavaluonnos, Y-kortteli 683 vähäinen muutos, 23.9.2026 KIRK286, kaavaselosetus, Y-kortteli 683 vähäinen muutos, 23.9.2026
Oheismateriaalit:	KIRK286, havainnekuva, alustava julkisivukuva KIRK286, havainnekuva, alustava asemapiirros Rakentamistapaohje, Siltatie 5. Perkonmäki, 21.5.2025
Esittelijä:	Kaavoituspäällikkö
Päätösehdotus:	Ympäristölautakunta päättää 1. hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnosaineistot, päivätty 19.8.2026.

2. kaavan vireilletulosta, sekä aloitusvaiheen ja valmisteluvaiheen nähtäville asettamisesta ja kuulemisesta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Päätös:

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.
