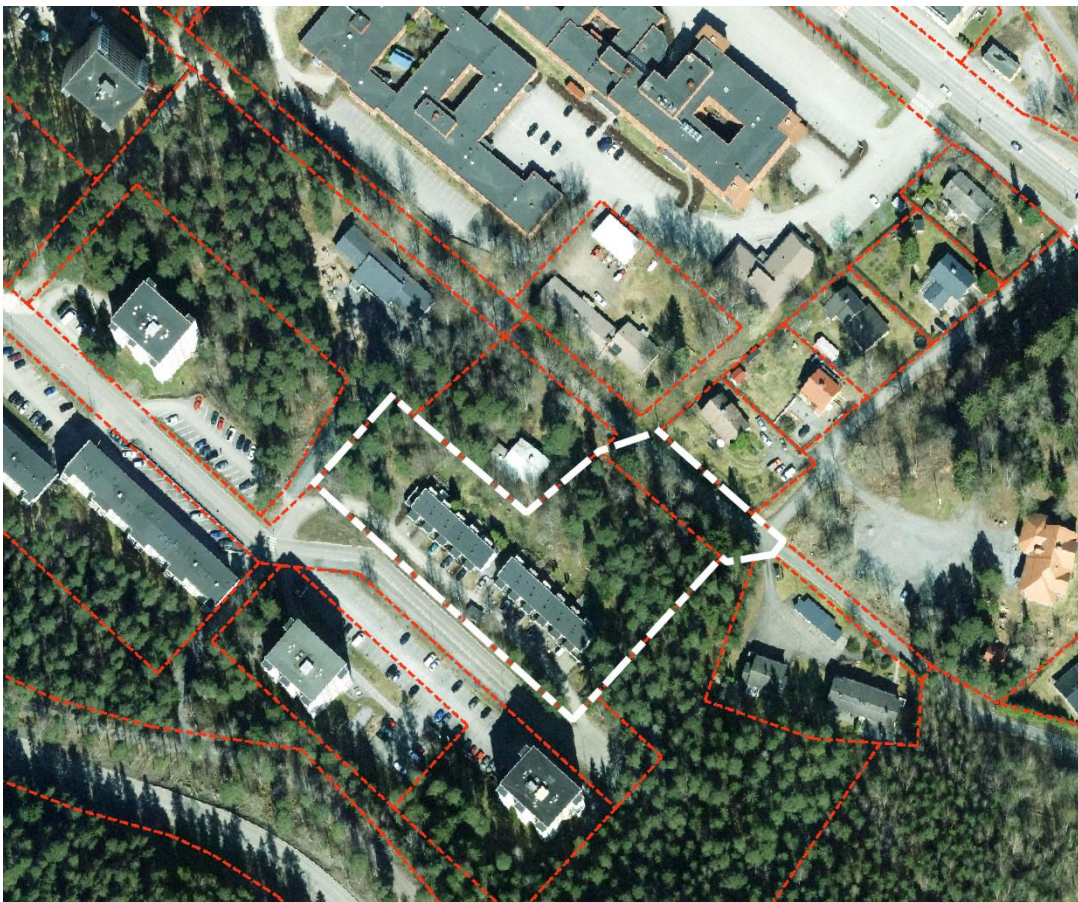


YLÖJÄRVEN KAUPUNKI

KIRK 283. Kirkonseudun korttelin 208 asemakaavan muutos, Soppeenrati

LUONNOSVAIHE, KAAVASELOSTUS 23.9.2026

Dnro: 96/10.02.03/2024



Kuva 1. Kaavamuutosalueen likimääräinen rajaus ortoilmakuvalla.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaavoituspäätös

Ylöjärven kaupunginhallitus päätti 15.12.2025 § 2025 käynnistää korttelin 208 asemakaavan muutoksen jätetyn aloitteen mukaisesti. Aloite koskee kiinteistöä 980–428–39–153. Hanke ei sisälly MAPSTO 2025–2030 mukaisiin kaavahankkeisiin.

Aloitteen pohjalta on neuvoteltu maanomistajan kanssa asemakaavan toteuttamisen edellytyksistä. Kaavan laadinta edellyttää kaavoituksen käynnistämissopimuksen laatimista sekä maankäyttösopimuksen laatimisen.

Kaupunginhallitus päätti kaavoituksen käynnistämissopimuksesta 23.2.2026 § 45.

Kaavan laatijaksi valittiin Sweco Finland Oy. Asemakaavan laadinnan ohjausta hoitaa Ylöjärven kaupungin kaavoitus.

1.2 Tunnistetiedot

Kaavatunnus: KIRK283

Työnumero: 283

Diaarinumero: 96/10.02.03/2024

Asemakaavan vireille tulosta on kuulutettu: 3.6.2026

Asemakaavan nimi: Kirkonseudun korttelin 208 (Soppeenrati) asemakaavamuutos.

Asemakaavamuutos koskee rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta korttelissa 208.

Asemakaavalla muodostuu kortteli 208 sekä katualuetta.

Kaavaselostus koskee 23.9.2026 päivättyä asemakaavakarttaa.

1.3 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Ylöjärven kaupungin ydinkeskustassa Soppeenmäen alueella, Sauriontien ja Murtomäentien välisellä alueella. Kaakossa ja luoteessa on kaupungin omistamaa lähivirkistysaluetta. Pohjoispuolella on yksityinen omakotitalo. Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 208 sekä mahdollisesti joiltakin osin lähivirkistysaluetta ja katualuetta. Suunnittelualan pinta-ala on noin 0,7 hehtaaria.



Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Kaavoituspäätös	1
1.2 Tunnistetiedot	1
1.3 Kaava-alueen sijainti	1
Selostuksen sisällysluettelo	3
2. TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Työryhmä	5
2.3 Asemakaavan toteutuminen	5
3. LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	8
3.1.4 Maanomistus	12
3.2 Suunnittelutilanne	12
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	12
3.2.2 Maakuntakaava	12
3.2.3 Ylöjärven kasvuohjelma	13
3.2.4 Yleiskaava	13
3.2.5 Asemakaava	15
3.2.6 Rakennusjärjestys	15
3.2.7 Rakentamistapaohje	16
3.2.8 Mikkolantien yleissuunnitelma	16
3.2.9 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	17
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	18
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	18
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	18
4.2.1 Osalliset	18
4.2.2 Vireilletulo	18
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	19
4.2.4 Viranomaisyhteistyö	19
4.3 Asemakaavan tavoitteet	19
4.3.1 Osallisten tavoitteet	19
4.3.2 Ylöjärven kaupungin tavoitteet	19
4.3.3 Suunnittelulle ja toteutukselle asetetut tavoitteet	20
4.3.4 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	20
4.3.5 Muut tavoitteet	20
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	21
5.1 Asemakaavaratkaisu	21
5.1.1 Asemakaavaluonnokset	21



5.1.2 Poistettava asemakaava	22
5.1.3 Luonnosten mitoitus	22
5.1.4 Asemakaavamerkinnot ja määräykset	23
5.2 Nimistö	23
6. KAAVAN VAIKUTUKSET	24
6.1 Asemakaavan vaikutukset	24
6.1.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	24
6.1.2 Maa- ja kallioperään, veteen ja ilmaan	25
6.1.3 Luonnonvaroihin, luonnon monimuotoisuuteen ja kasvi- ja eläinlajeihin	26
6.1.4 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	27
6.1.5 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	28
6.1.6 Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen	29
6.2 Ilmastokestävä kaavoitus	29
7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	31
7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	31
7.2 Toteuttaminen ja ajoitus	31
7.3 Toteutuksen seuranta	31

Luettelo asemakaavan valmisteluvaiheen nähtävilläoloaineistoista ja liiteasiakirjoista 23.9.2026

- Kaavakartta VE1, merkinnät ja määräykset
- Kaavakartta VE2, merkinnät ja määräykset
- Kaavaselostus
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 23.9.2026
- Liite 1. Asemakaavan seurantalomake, *esitetään ehdotusvaiheessa*
- Liite 2. Havainnepiirustukset, VE1 ja VE2
- Liite 3. Rakentamistapaohje, *esitetään ehdotusvaiheessa*
- Liite 4: Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute vastineineen
- Liite 5: Luonnosvaiheesta saatu palaute vastineineen, *esitetään ehdotusvaiheessa*
- Liite 6: Ehdotusvaiheesta saatu palaute vastineineen, *esitetään hyväksymisvaiheessa*



2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaupunginhallitus päätti 15.12.2025 § 205 käynnistää korttelin 208 (kiinteistö 980-428-39-153) asemakaavan muutoksen jätetyn aloitteen mukaisesti. Hanke ei sisälly MAPSTO 2025-2030 mukaisiin kaavahankkeisiin.
- Ympäristölautakunta päätti 29.4.2026 § 61, että osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 03.06–18.8.2026. Lausuntoja jätettiin neljä (4) kappaletta ja mielipiteitä yksi (1) kappale.
- Alueen lähtötietojen ja alustavien selvitysten perusteella alueesta on laadittu kaavaluonnos (kaksi vaihtoehtoa). Asemakaavan valmisteluaineisto (kaavaluonnos) liitteineen on ympäristölautakunnan käsiteltävänä 23.9.2026, jonka jälkeen se asetetaan nähtäville lausuntojen ja mielipiteiden saamiseksi vähintään 30 vrk ajaksi.
- Valmisteluvaiheesta saadun palautteen ja tarvittavien täydentävien selvitysten pohjalta laaditaan kaavaehdotus, joka asetetaan nähtäville.
- Tavoitteena on, että valmis asemakaava hyväksytään Ylöjärven kaupunginvaltuustossa alkuvuodesta 2027.

2.2 Työryhmä

- Ylöjärven kaupungilta kaavan työryhmään ovat kuuluneet Moona Sirén sekä Esko Hyytinen.
- Swecolta kaavaa ovat laatineet Pasi Vierimaa ja Maria Kirveslahti sekä Jenny Jungar.

2.3 Asemakaavan toteutuminen

Alueen toteuttaminen käynnistyy valtuuston hyväksymispäätöksen saatua lainvoiman. Kaupungin rakennusvalvonta seuraa alueen asemakaavan mukaista toteutumista rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

Toteuttamisen avuksi laaditaan rakentamistapaohjeet. Rakentamistapaohjeet esitetään kaavaselostuksen liitteenä ehdotusvaiheessa.



3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Ylöjärven keskustan länsireunalla.

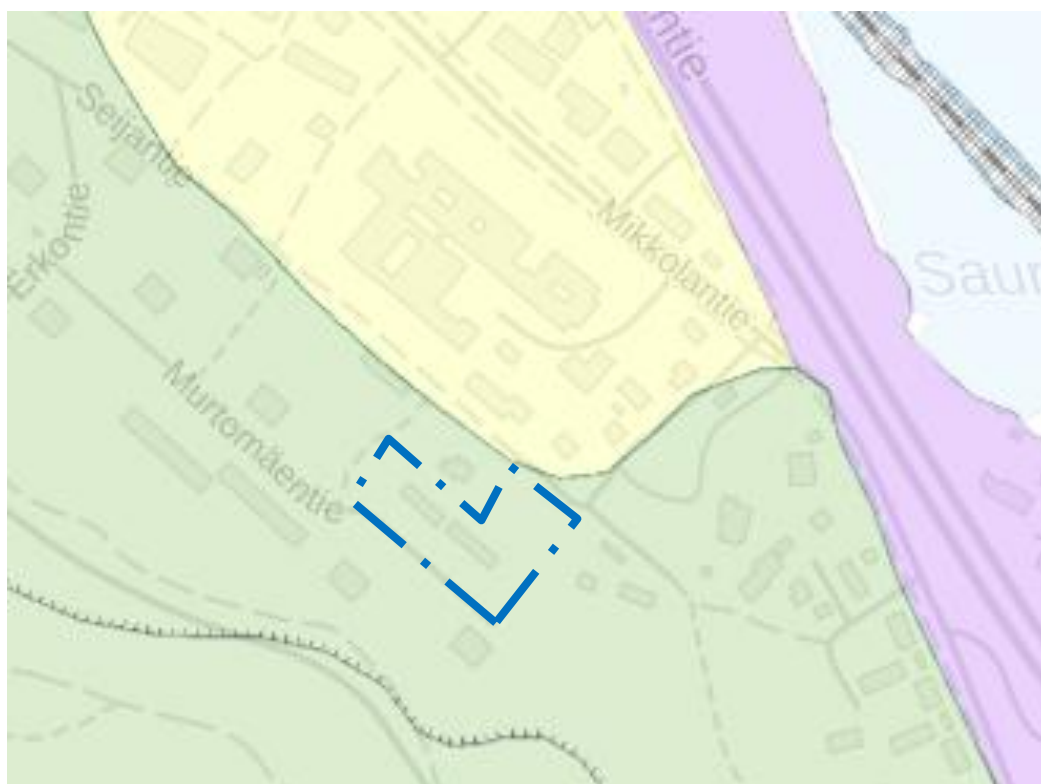
Kortteli sijoittuu asemakaavoitetun alueen keskelle. Korttelialueella on kaksi 1970 luvulla rakennettua kaksikerroksista rivitaloa. Kaavan mukainen rakennusoikeus on käytetty. Ympäristössä länsipuolella on kerrostaloja. Itäpuolella on muutamia omakotitaloja. Sauriontien länsipuolella on omakotitaloja ja itäpuolella on Saurion seurantalo. Virkistysalueilla kasvaa mäntyvoittoista puustoa.

Kaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 0,7 ha.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maaperä, pinnanmuodot

Alue sijaitsee rinteessä, missä maasto kohoaa kohti etelää. Alueen maaperä on pääasiassa hiekkaa. Kaava-alueen rajapintaan sijoittuu lisäksi hietamaata pohjoisessa.



Kuva 3. Ote GTK:n maaperäkartasta, kaava-alueen likimääräinen raja-
aus sinisellä pistekatkoviivalla. Vihreällä hiekkamaa ja keltaisella osoitettu hietamaa.



Luonto

Kaava-alue käsittää 1970-luvulla rakennetun rivitalotontin ja sen piha-alueen kasvillisuudesta sekä Sauriontien katualueesta. Taloyhtiön pohjoisosan pensaikkoo on raivattu, etelän puoleinen piha-alue koostuu pitkälti nurmikosta ja sisäänkäyntejä koristavista pensasistutuksista. Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole luonnonsuojelualueita tai luonnonsuojeluohjelmien alaisia alueita. Kirkonseudun ydinkeskustan osayleiskaavan yhteydessä on laadittu luontoselvitys (Pentti Keskitalo 2018).



Kuva 4. Kaava-alue Sauriontieltä kuvattuna.

Maisema

Kaava-alue sijoittuu Suomen maisemamaakuntajaossa Hämeen viljely- ja järvimaan maisemamaakuntaan ja siinä tarkemmin Keski-Hämeen viljely- ja järvisuuteen. Keski-Hämeen viljelyseutua voidaan pitää Hämeen varsinaisena ydinalueena, jonne vanhin asutus ja vaihtelevat vesireitit viljelyalueineen keskittyvät.

Kaava-alue sijaitsee harjun pohjoisrinteellä. Lähiympäristön rakennuskanta kuvastaa 1970-luvun lähiörakentamista, missä kasvillisuudella on tärkeä rooli.

Kaava-alue ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella.

Pinta- ja pohjavedet, hulevedet

Kaava-alue sijaitsee Ylöjärvenharjun pohjavesialueella. Pohjavesialue on luokiteltu luokkaan E, vedenhankintaa varten tärkeäksi pohjavesialueeksi, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen. Alueella ei ole vesistöjä. Alueen vedet valuvat pohjoispuolella sijaitsevan Keijärven kautta Näsijärveen Myllypuroa pitkin.

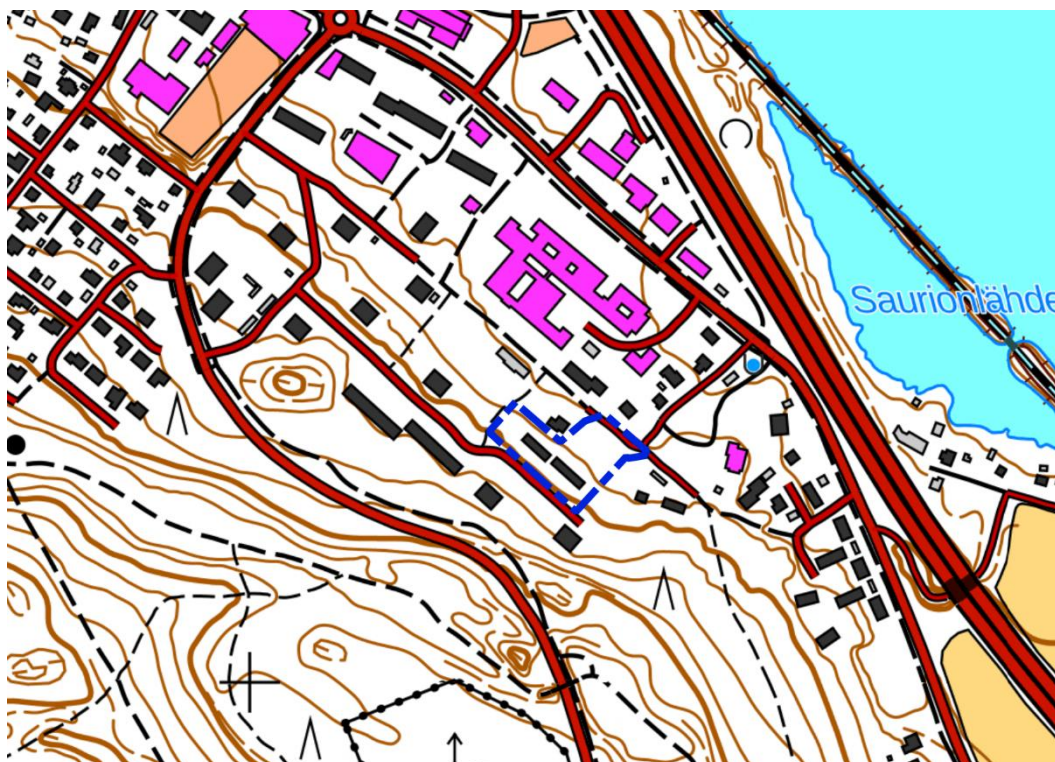


Maaperän puhtaus

Selvitysalueella ei ole tehty maaperän pilaantuneisuustutkimuksia toimeksiannon yhteydessä. Selvitysalueella ei ole tiedossa sellaista toimintaa, että maaperän pilaantuneisuutta olisi syytä epäillä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven keskustassa, Soppeenharjulla noin 150 metrin etäisyydellä Mikkolantiestä etelään. Lähiympäristön rakennuskanta koostuu 1970-luvun kerrostaloista sekä 1950-luvun jälkeen rakentuneista omakotitaloista. Mikkolantien varteen sijoittuu matalia julkisia ja liikerakennuksia, jotka ovat rakentuneet 1960-luvun jälkeen.



Kuva 5. Kaava-alueen sijainti Ylöjärven taajamarakenteessa on osoitettu sinisellä pistekatkoviivalla Maanmittauslaitoksen maastokartalla.





Kuva 6. Murtomäentien katukuvaa.

Palvelut

Suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven kaupungin ydinkeskustassa Soppeenmäen alueella, Sauriontien ja Murtomäentien välisellä alueella.

Etäisyyksiä eri palveluihin:

- Soppeenmäen yhteiskoulu (luokat 1–9), n. 0,9 km
- Soppeenmäen päiväkoti, n. 0,35 km
- lähin bussipysäkki, n. 0,4 km
- Lähin ruokakauppa n. 0,5 km
- Leijakirjasto n. 2 km
- kaupungintalo ja seurakuntakeskus, 1,6 km
- terveysasema, n. 0,5 km
- Elovainion kaupalliset palvelut, n. 2,9 km
- Elovainio jäähalli, Ilves-areena n. 1,8 km
- koulukeskus Valo (lukio ja ammattikoulu) n. 1,8 km
- lähin uimaranta n. 1,6 km
- uimahalli, urheilutalo ja keilahalli Soppeenmäki n. 1,6 km

Virkistys

Kaava-alue rajautuu lähivirkistysalueeseen sekä lännessä että idässä. Seijantien päässä, kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee lasten leikkipaikka. Virkistysalueilta on jalankulku ja pyöräily-yhteydet harjumaastoon.

Liikenne

Nykytilanteessa kaava-alueen liikennöinti tapahtuu Murtomäentien ja sen kautta Erkontieltä Mastontielle. Pohjoisosassa sijaitsevalta Sauriontieltä pääsee Mikkolantielle. Sauriontieltä on myös jalankulun ja pyöräily-yhteys Seijantielle.



Kävely ja pyöräily

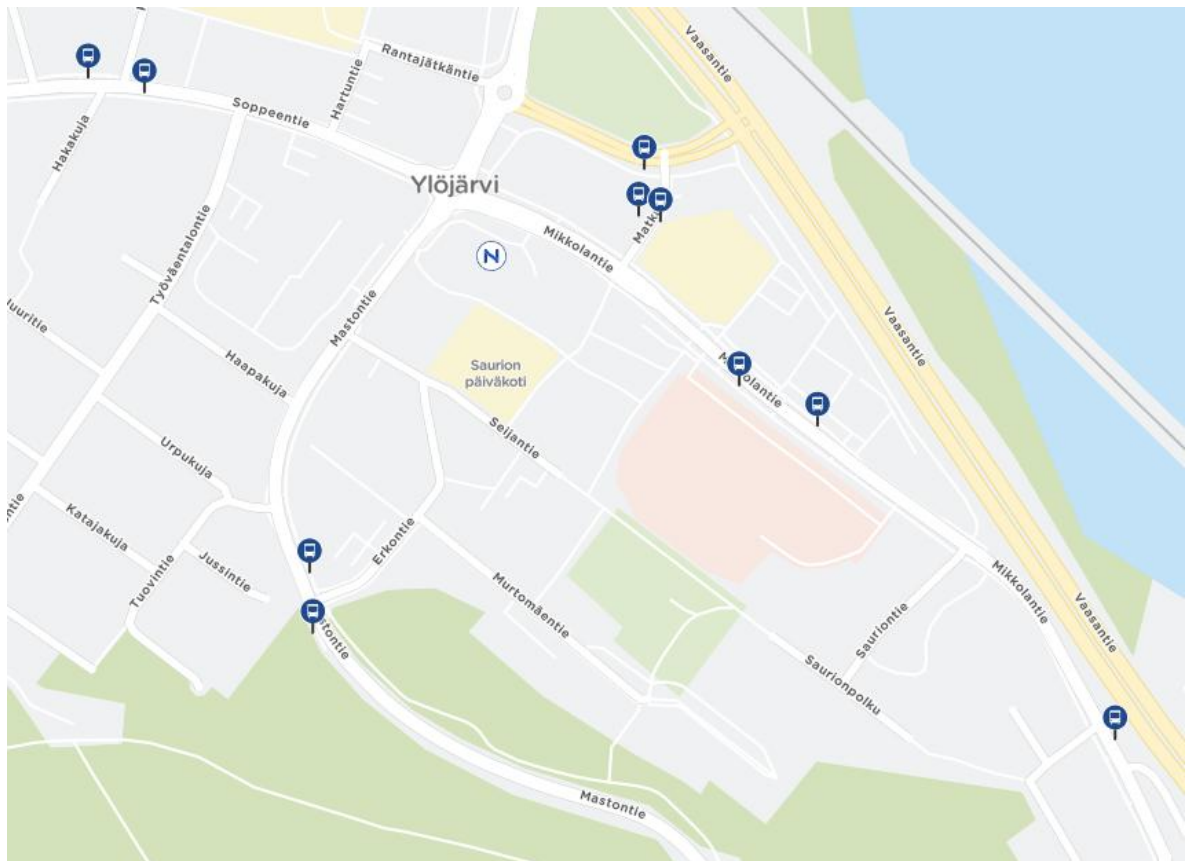
Tampereen kaupunkiseudun Kävelyn ja pyöräilyn kehittämisohjelman 2030 mukaan kaupunkiseudusta halutaan tehdä kestävä liikumisen esimerkkialue Suomessa. Kävelyn ja pyöräilyn määrää halutaan kasvattaa merkittävästi. Kangasala ja Ylöjärvi ovat seudun kunnista ensimmäisinä laatineet kävely- ja pyöräilyohjelman. (Kävelyn ja pyöräilyn kehittämisohjelma 2015)

Murtomäentien varrella on jalankulun ja pyöräilyn reitti ja Sauriontieltä on yhteys itä-länsisuuntaiseen virkistysalueella kulkevaan jalankulun ja pyöräilyn reitille.

Linja-autoliikenne

Nykytilanteessa joukkoliikenteen bussit nro 80, 81 ja 82 kulkee Ylöjärven ydinkeskustan kautta. Matka aika julkisilla Tampereen keskustaan on noin 30 minuuttia.

Kaava-alueetta lähin bussipysäkki sijaitsee Mikkolantiellä n. 0,4 km kaava-alueesta pohjoiseen. Myös Erkontiellä n. 600 m kaava-alueesta länteen sijaitsee bussipysäkki.



Kuva 7. Lähimmät linja-autopysäkit kartalla, Nysse.

Raitiotie on suunnitteilla

Tampereen ja Ylöjärven kaupunginhallitukset ovat päättäneet, että Lielähti–Ylöjärvi–välin raitiotien hankesuunnitelma laaditaan vuosien 2025–2027 aikana yhteistyössä kaupunkien ja Tampereen Raitiotie Oy:n kanssa. Ylöjärven kaupunginhallitus päätti asiasta 16.12.2024. Työn lähtökohtana toimii Lielähti–Ylöjärvi tarkentava yleissuunnitelma, joka valmistui 12.12.2022.



Tampereen Ratikan mukaan ”Lielähti-Ylöjärvi-raitiotien hankesuunnitelman laatiminen on aloitettu syksyllä 2025. Hankesuunnitelmassa laaditaan raitiotiekatujen aluevaraussuunnitelmat (alustavat katusuunnitelmat), kattavat vaikutusten arvioinnit sekä toteuttamisen kannattavuuden arviointi. Hankesuunnitelma valmistuu kevään 2027 aikana, jonka jälkeen Ylöjärven ja Tampereen kaupunginvaltuustojen on mahdollista päättää raitiotien toteutussuunnitteluun ryhtymisestä ja toteutussuunnittelun tavoiteaikataulusta”.

Lielähti-Ylöjärvi-ratahaaran rakentamiseen on mahdollista ryhtyä tämänhetkisen tietämyksen mukaan aikaisintaan vuonna 2032–2035. Ylöjärven joukkoliikenne on jo nyt kytkeytynyt raitioliikenteeseen, kun Tampereen Hiedanrannassa busseista vaihdetaan ratikkaan. Ylöjärven ratikan rakentuessa, lähimmäksi suunnittelualuetta sijoittuu Mikkolantien varteen suunniteltu Soppeenmäen raitiotiepysäkki, jonne matkaa on noin 0,5 kilometriä.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueella sijaitsee kaksi 1970-luvulla rakennettua 2-kerroksista rivitaloa. Alue ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävällä rakennetun kulttuuriympäristön alueella.

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä, Murtomäentien varrella sijoittuvat pistemäiset kerrostalot on osoitettu ydinkeskustan osayleiskaavassa kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi alueeksi (Soppeenharjun pistetaloalue, ky(04)), missä arvot liittyvät ympäristöön ja kaupunkikuvaan. Alueen rakennuskanta kuvastaa ajalleen tyypillistä asuntorakentamista, jossa rakentaminen mukailee maaston suurmuotoja. Rinteessä sijaitsemisen vuoksi se näkyy kaukomaisemassa Kuruntien suunnassa. Rakennuskannan lisäksi harjun mäntytuuston säilyminen on tärkeää alueen kokonaisilmeen vuoksi. Lisäksi kaava-alueen läheisyyteen, Sauriontien varteen sijoittuva Saurion seurantalo ja puukujanne (kr(3)) on osoitettu arvokkaaksi kulttuuriympäristökohteeksi yleiskaavassa. Kohde on kulttuurihistoriallisesti ja rakennushistoriallisesti arvokas, 1900-luvun alun seurantalo.



Kuva 8. Saurion seurantalo.

Tekninen huolto

Kaava-alue sijaitsee Ylöjärven keskustassa. Kaava-alueen ympäristössä sijaitsee kunnallistekniikkaa sekä hulevesiverkostoa, joihin kaava-alue on mahdollista liittää.



Ylöjärven Vesi Oy

Alueen vesihuollon järjestää Ylöjärven Vesi Oy.

Pirkanmaan Jätehuolto Oy

Alue on Pirkanmaan Jätehuolto Oy:n palvelualuetta.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin yksityisessä omistuksessa, kaupunki omistaa Sauriontien katualueen.

3.2 Suunnittelutilanne**3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018. Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maankäyttö ja rakennuslain mukaisesti maakunnan suunnittelussa sekä muussa alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

3.2.2 Maakuntakaava

Alueella on voimassa vuonna 2017 hyväksytty Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jonka Pirkanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt 27.3.2017. Maakuntakaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma koko maakunnan alueella. Kaavassa huomioidaan valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät alueiden käytön kysymykset. Maakuntakaavassa alue kuuluu laajempaan keskustatoimintojen alueeseen, jolla osoitetaan keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoineen.

Pirkanmaan kokonaismaakuntakaavaa 2040 (hyväksytty 2017) täydentävä Elonkirjo ja energia vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.4.2025 ja astunut voimaan 16.6.2025 maakuntahallituksen erillisellä päätöksellä, mutta vaihekaava ei ole toistaiseksi lainvoimainen. Ko. vaihemaakuntakaavassa on täydennetty mm. Taajamatoimintojen aluetta koskevaa kaavamääräystä lähivirkistystyksen, luonnon monimuotoisuuden, paikallisen energiaomavaraisuuden edistämisen sekä ilmastomuutokseen sopeutumisen osalta. Lisäksi Pirkanmaalla on parhaillaan vireillä toinenkin



Kuva 9. Ote maakuntakaavasta, suunnittelualueen likimääräinen sijainti ympäröity keltaisella.



vaihemaakuntakaava, Teollisuuden uudet sijaintipaikat, jonka osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä touko-kesäkuussa 2025.

Koska maakuntakaavan hyväksymisestä on kulunut jo yli viisi vuotta, on tullut aika tarkastella maakuntakaavan ajantasaisuutta. Vuonna 2017 hyväksyttyä ja lainvoimaista Pirkanmaan maakuntakaavaa 2040 täydentävä Elonkirjo ja energia -vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.4.2025 ja astunut voimaan 16.6.2025 maakuntahallituksen erillisellä päätöksellä, mutta vaihekaava ei ole toistaiseksi lainvoimainen. Ko. vaihemaakuntakaavassa on täydennetty mm. Taajamatoimintojen aluetta koskevaa kaavamääräystä lähivirkistykseen, luonnon monimuotoisuuden, paikallisen energiaomavaraisuuden edistämisen sekä ilmastonmuutokseen sopeutumisen osalta.

Lisäksi Pirkanmaalla on parhaillaan vireillä toinenkin vaihemaakuntakaava (Teollisuuden uudet sijaintipaikat), jonka osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä touko-kesäkuussa 2025. Tavoitteena on, että maakuntavaltuusto voi hyväksyä teollisuuden vaihemaakuntakaavan vuonna 2027.

3.2.3 Ylöjärven kasvuohjelma

Ylöjärven kaupunginvaltuusto hyväksyi kaupungin päivitetyn kasvuohjelman 9.2.2026. Kasvuohjelman mukaan vuoteen 2040 mennessä keskustan väestönkasvutavoite on 12 500 asukasta, mikä tarkoittaa 2850 asukasta enemmän verrattuna vuoden 2025 asukasmäärään. Alueen asemakaava-alueelle tavoitellaan reilun kymmenen hengen lisäystä. Kaupungin kasvun painopiste on asetettu Teivon-Mäkkylän, keskustan, Vuorentaustan ja Siltatien alueille, jonne tavoitellaan yhteensä noin 10 000 asukkaan lisäystä.

Ylöjärven kaupunki tekee joukkoliikenneasioissa kiinteästi yhteistyötä Nyssen kanssa. Lisäksi samaan aikaan kehitetään nykyistä tehokkaampaa joukkoliikennettä tiiviissä yhteistyössä kaupunkiseudun toimijoiden kanssa: Ylöjärven raitiotien (Lielähti – Leijapuisto) tarkentava yleissuunnitelma hyväksyttiin valtuustossa loppuvuonna 2022.

3.2.4 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Ydinkeskustan osayleiskaava, joka on hyväksytty 10.12.2018. Kaavassa alue kuuluu asumisen(A) aluekokonaisuuteen. Alue varataan asuinkerrostaloille, virkistykseen ja asumisen lähipalveluihin. Alueelle saa sijoittaa myös asuinpientaloja sekä ympäristöhäiriöitä



aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Alueella tulee edistää monipuolista kaupunkikuvaa, viihtyisyyttä ja asuinympäristön laatua.

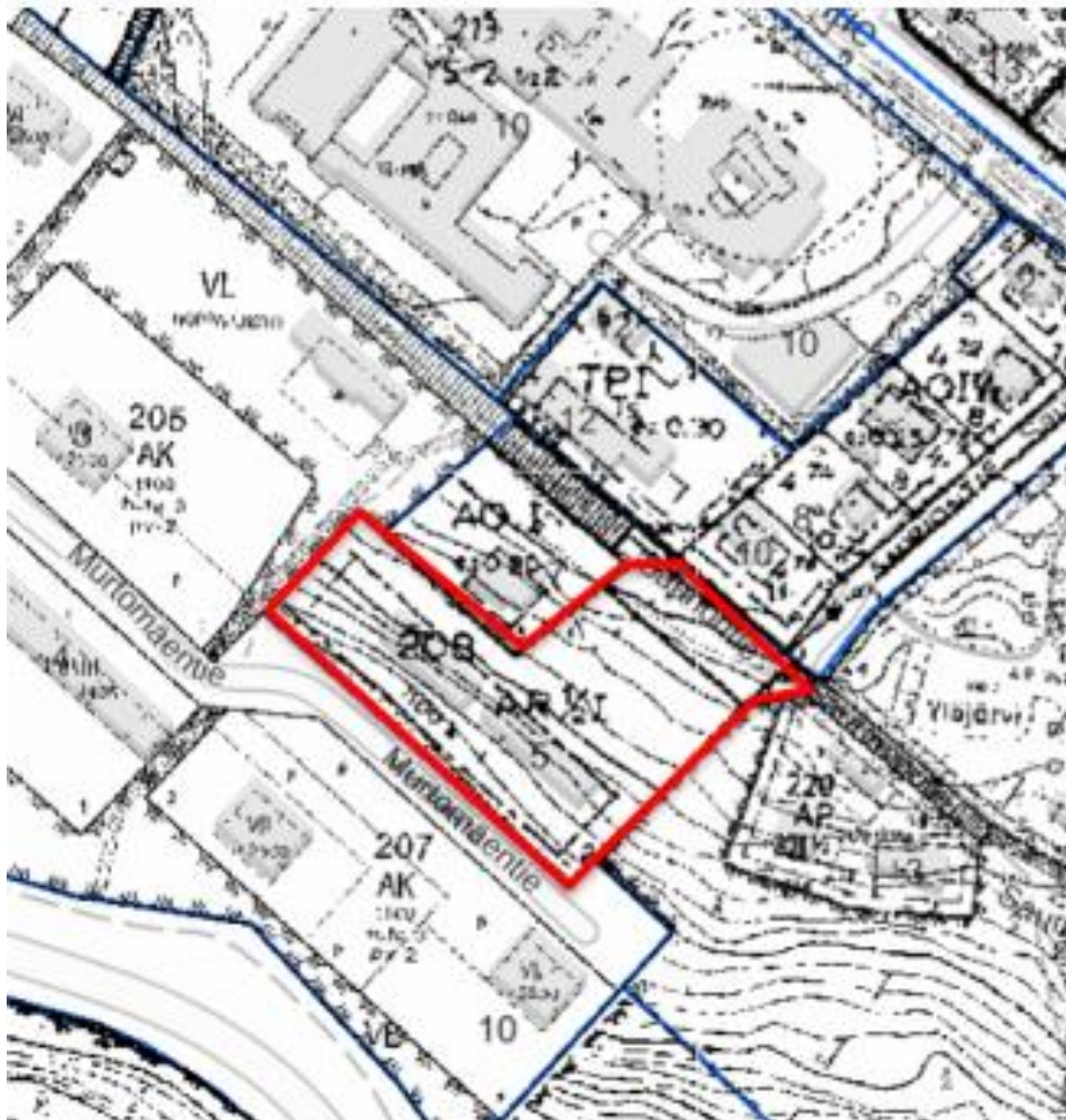


Kuva 10. Ote ydinkeskustan yleiskaavasta.



3.2.5 Asemakaava

Alueella on voimassa Kirkonseudun rakennuskaavan laajennus, hyväksytty 6.9.1973. Tontti on osoitettu kaavassa rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi. Rakennusoikeus on 1000 k-m² ja kerroslukumäärä 1/2I. Rakennusala on rajattu Murtomäentien puoleiseen reunaan.



Kuva 11. Ote asemakaavayhdistelmästä. Kaavamuutosalueen likimääräinen rajausta punaisella.

3.2.6 Rakennusjärjestys

Ylöjärven kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2022. Rakennusjärjestyksen päivitys on jatkuva prosessi ja tilannetta tarkastellaan vuosittain. Uuden rakennusjärjestyksen päivityksen on arvioitu valmistuvan vuoden 2026 aikana.

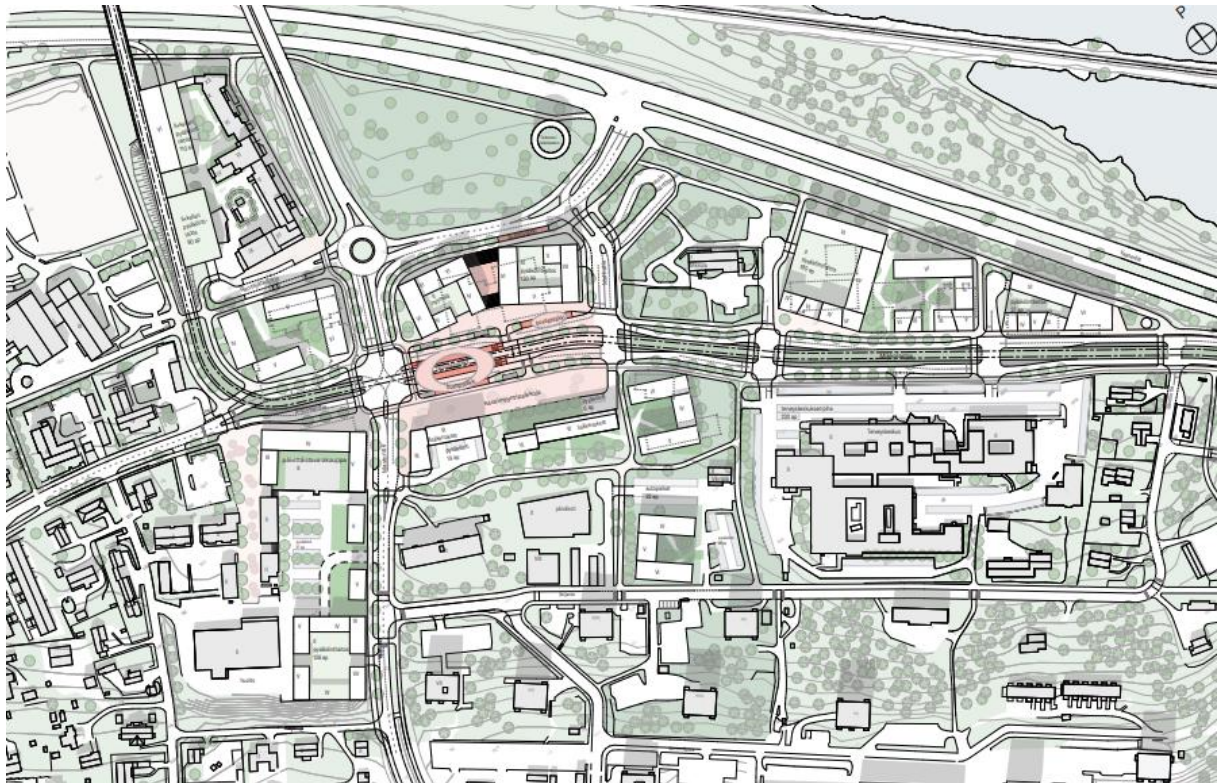


3.2.7 Rakentamistapaohje

Alueelle laaditaan sitovat rakentamistapaohjeet, jotka esitetään ehdotusvaiheessa.

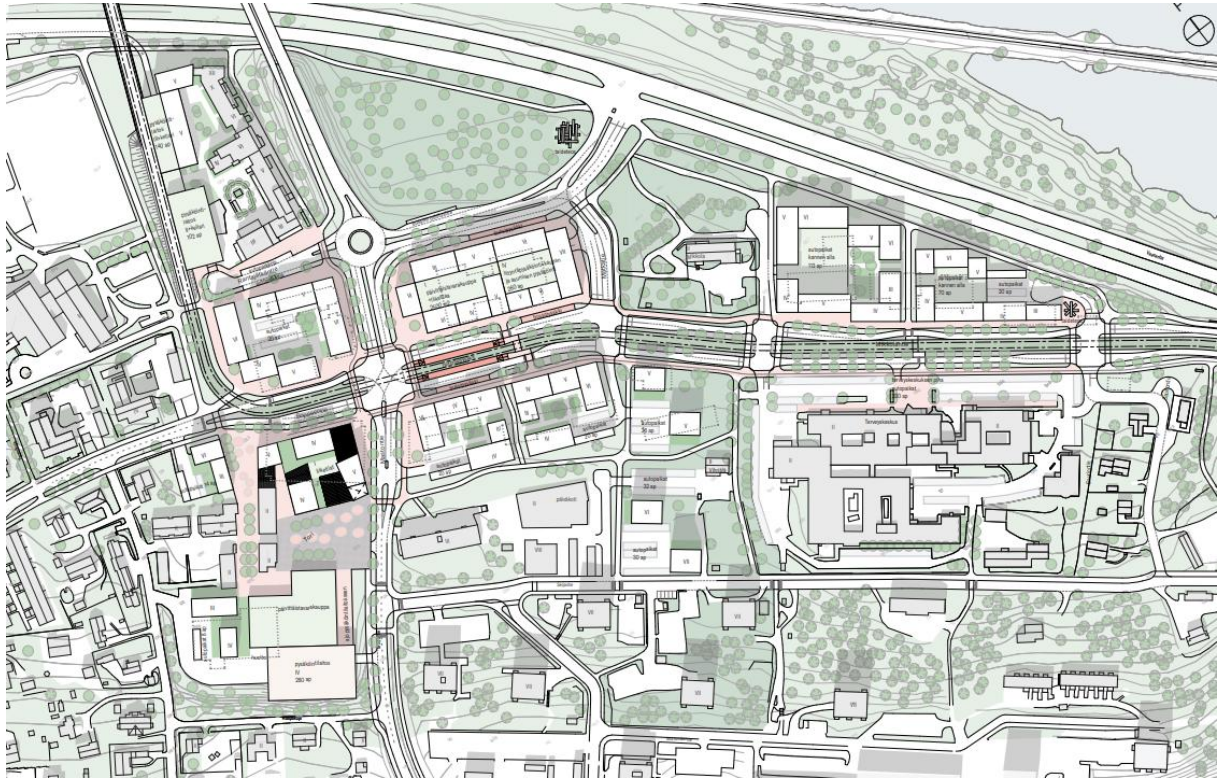
3.2.8 Mikkolantien yleissuunnitelma

Mikkolantien yleissuunnitelma on valmistunut 10.12.2024. Suunnitelma on sisältänyt kaksi vaihtoehtoa, joissa lähtökohdaksi on otettu raitiotien rakentumisen mahdollistaminen, sen tuomat muutokset kaupunkirakenteeseen sekä kaupunkirakenteen tiivistäminen.



Kuva 12. Ote Mikkolantien yleissuunnitelman vaihtoehdosta 1. © WSP/Harris Kjisik. Suunnittelualue sijoittuu karttakuvan oikeaan alareunaan.





Kuva 13. Ote Mikkolantien yleissuunnitelman vaihtoehdosta 2. © WSP/Harris Kjisik. Suunnittelualue sijoittuu karttakuvan oikeaan alareunaan.

Molemmissa Mikkolantien yleissuunnitelman vaihtoehdoissa on esitetty Mikkolantien rinnakkainen katuyhteys Seijantien ja Sauriontien välille. Vaihtoehdot eroavat toisistaan siitä, miten ne liittyvät Mikkolantielle. Vaihtoehdossa 1 Sauriontie liittyy Mikkolantiehen nykyisen linjauksen mukaisesti, mutta liittymä muuttuisi valo-ohjatuksi. Optiona on myös jatkaa Kumpulankujaa, jotta saadaan yhteys Sauriontieltä Sepänharjuntielle. Vaihtoehdossa 2 Sauriontien liittymä Mikkolantiella siirtyy sijoittuen terveysaseman liittymän yhteyteen. Samalla Sepänharjuntietä jatketaan siten, että se liittyy osaksi Sauriontietä ja Seijantietä.

3.2.9 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Suunnittelussa hyödynnetään mm. seuraavia aiemmin laadittuja ja edellä kuvattuja selvityksiä, lähtötietoja ja -aineistoja sekä suunnitelmia:

- Ylöjärven kasvuohjelma 2040, kv hyv. 12.12.2022, päivitys kv 9.2.2026
- Vihreä metropolimme 2040, Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelman päivitys 2040+
- Kävelyn ja pyöräilyn kehittämisohjelma 2015
- Ylöjärven ydinkeskustan osayleiskaavan muutosaineisto
- selvitys historiallisen ajan maisemasta ja rakennetusta kulttuuriympäristöstä. (A-Insinöörit Suunnittelu Oy ja Selvitystyö Ahola, 2011/ täydennetty 2014
- www.ylojarvelle.fi



4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaava on käynnistynyt yksityisestä aloitteesta. Ylöjärven kaupunginhallitus päätti 15.12.2025 § 418 käynnistää korttelin 208 (kiinteistö 980–428–39–153) asemakaavan muutoksen jätetyn aloitteen mukaisesti. Hanke ei sisälly MAPSTO 2025-2030 mukaisiin kaavahankkeisiin.

Kaavan laadinta edellyttää kaavoituksen käynnistämissopimuksen laatimista sekä maankäyttösopimuksen laatimisen. Lopullinen hankkeen toteuttamiskelpoisuus ja aikataulu tarkentuvat kaavatyön edetessä. Kaupunginhallitus päätti kaavoituksen käynnistämissopimuksesta 23.2.2026 § 45.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallisia ovat muutosalueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (AKL 62§).

Viranomaisten lausunnot ja osallisten mielipiteet huomioidaan mahdollisuuksien mukaan asemakaavatyön eri vaiheissa. Lausuntoihin, mielipiteisiin ja muistutuksiin kirjoitetaan kaavoittajan vastineet, jotka julkaistaan palauteraportissa ko. kaavavaiheen yhteydessä.

4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (AKL 62§). Osallisiksi on katsottu:

- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien naapurialueiden maanomistajat sekä maa-alueiden haltijat, jotka ovat kaupungin tiedossa.
- Viranomaiset: Pirkanmaan liitto, Lupa- ja valvontavirasto, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan pelastuslaitos.
- Kaupungin sisäiset yhteistyötahot: Hyvinvointilautakunta, tekninen lautakunta, yhdyskuntatekniikka, rakennusvalvonta ja ympäristötoimi.
- Yhteisöt: Leppäkosken Sähkö Oy, Elisa Oyj, Telia Finland Oyj, DNA Oyj, Digita Oy, Ylöjärven Vesi Oy
- Yhdistykset: SLL Ylöjärven yhdistys ry, Ylöjärvi-seura ry

Osallisten luetteloa päivitetään tarvittaessa.

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta on kuulutettu 3.6.2026 Ylöjärven Uutisissa ja kaupungin ilmoitustaululla sekä internetissä Ylöjärven kaupungin kotisivuilla www.ylojarvi.fi.



4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Aloitus- ja valmisteluvaihe:

Ympäristölautakunta päätti 29.4.2026 § 61, että osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville ja asemakaavan vireilletulosta sekä aloitusvaiheen nähtäville asettamisesta ja kuulemisesta kuulutetaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 3.6.-18.8.2026. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapui neljä (4) lausuntoa ja 1 (yksi) mielipide. Saatu palaute on kaavaluonnosta laadittaessa pyritty huomioimaan mahdollisimman hyvin.

Asemakaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto asetetaan nähtäville ympäristölautakunnan 23.9.2026 käsittelyn jälkeen vähintään kuukauden (30 vrk) ajaksi. Nähtävilläolosta kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internet –sivuilla (www.ylojarvi.fi).

Ehdotusvaihe:

Aikataulua voidaan tarkentaa valmisteluvaiheen jälkeen. Kaavaehdotus laaditaan arviolta talven 2026 aikana.

Hyväksyminen:

Tavoitteena hyväksyminen alkuvuodesta 2027.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Aloitus-, valmistelu- ja ehdotusvaiheissa varataan viranomaisille mahdollisuus lausuntojen antamiseen.

Asemakaavoituksen edetessä pidetään tarvittaessa viranomaistyöpalavereja.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Osallisten tavoitteet

OAS-vaiheessa saadussa palautteessa toivottiin huomioimaan kulkuyhteys korttelin 208 tontille 1 sekä Saurion seurantalons luonne juhlien ja tapahtumien järjestyspaikkana.

Osallisten tavoitteet täydentyvät suunnittelun edetessä luonnos- ja ehdotusvaiheissa.

4.3.2 Ylöjärven kaupungin tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on asemakaavamuutoksella tavoitella nykyisen rivitalon korttelialueelle, alueen pohjoisosaan lisää rakennusoikeutta uudelle rivitalolle tai paritalolle. Alueelle kulku on tarkoituksenmukaista järjestää Sauriontien kautta.

Tiivistyvä kaupunkirakenne tukee kaupunkistrategian ja keskustan kehittämishankkeen (2020) tavoitteita.

Maanomistajan tarkoituksena on hakemuksen mukaisesti saada rakennusoikeutta osoittaa alueelle paritalon tai pienen rivitalon rakennuspaikka. Kaavamuutoksella tuetaan ydinkeskustan palveluiden kehittämistä ja asukasmäärän kasvattamisen tavoitetta. Alueen suunnittelua on lähdetty viemään eteenpäin yhteistyössä maanomistajan kanssa.



4.3.3 Suunnittelulle ja toteutukselle asetetut tavoitteet

Asemakaavamuutoksen suunnittelulle ja toteutukselle asetetaan seuraavia tavoitteita: Asuinrakentamisen ja julkisen rakentamisen sekä pihojen ja julkisten alueiden toteuttamisen tulee olla korkeatasoista ja hyvin ympäristöönsä sopivaa. Alue suunnitellaan ja toteutetaan arkkitehtuurin, piha-alueiden, toiminnallisen sisällön, autopaikkojen järjestämisen ja muun ympäristön kannalta laadukkaana kokonaisuutena.

4.3.4 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Aloitustavaihe

Pirkanmaan maakuntamuseo lausui osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, että alueelta ei tarvitse laatia arkeologista inventointia, sillä arkeologinen potentiaali on pieni. Ylöjärvi-Seura ry kiinnitti huomioita kaavan vaikutuksiin, joita voi kohdistua seuran omistamaan Saurion rakennuksen kiinteistöön. Yhdessä yksityisen mielipiteessä toivottiin olemassa olevan ajoyhteyden huomioimista.

OAS:n vastineraportti on kaavaselostuksen liitteenä.

Valmisteluvaihe

Täydentyä

Ehdotusvaihe

Täydentyä

4.3.5 Muut tavoitteet

Muita tavoitteita täydennetään kaavaprosessin edetessä.



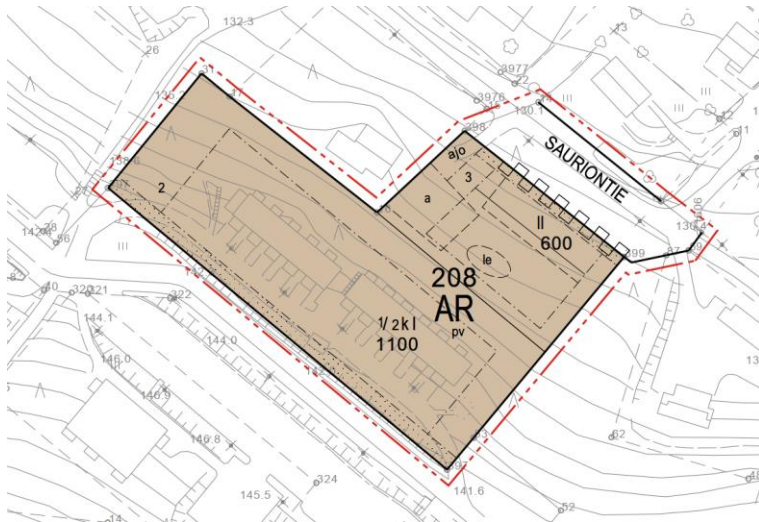
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavaratkaisu

5.1.1 Asemakaavaluonnokset

Luonnosvaiheessa asemakaavasta on laadittu kaksi vaihtoehtoa. Molemmissa vaihtoehdoissa nykyinen rivitalokiinteistö on jaettu kahdeksi tontiksi siten, että uusi rakentaminen sijoittuu Sauriontien varteen. Uutta rakennusoikeutta on osoitettu 600 kem². Vaihtoehdoissa on huomioitu pohjoisosan kautta kulkeva ajoyhteys korttelin 208 tontille 1. Molemmissa vaihtoehdoissa harjasuunta on osoitettu harjun suuntaiseksi, kuten lähiympäristössä.

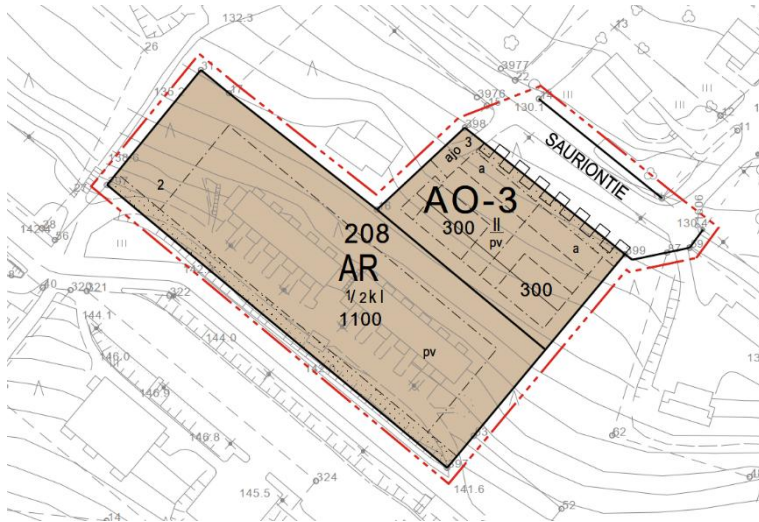
Vaihtoehdossa 1 pohjoinen rakennuspaikka on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten alueena (AR). Autopaikat on osoitettu ohjeellisesti ajoyhteyden varrelle ja rakentaminen on ohjattu Sauriontien varteen, jotta asuntopihat voivat muodostua etelään.



Kuva 14. Kaavaluonnos VE1.

Vaihtoehdossa 2 pohjoinen tontti on osoitettu erillispientalojen alueena, jonne saa rakentaa vain kaksiasuntoisia asuinrakennuksia sekä talousrakennuksia (AO-3). Tontti on jaettu kahteen rakennusalaan, joihin molempiin on osoitettu rakennusoikeutta 300 kem². Autopaikat on osoitettu ohjeellisesti ja ne sijoittuvat Sauriontien puoleiseen reunaan. Rakentaminen on ohjattu tontin eteläosaan.





Kuva 15. Kaavaluonnos VE2.

5.1.2 Poistettava asemakaava

Asemakaavan muutos koskee rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialuetta, pieneltä osin lähivirkistysaluetta suunnittelualan koillisosassa sekä Sauriontien katualuetta. Muutosalueen kokonaispinta-ala on noin 0,75 ha. Asemakaavalla tarkistetaan Sauriontien katualueen laajuus vastaamaan toteutunutta. Korttelin 208 tontin 2 eteläosassa tarkistetaan istutettavan alueen laajuutta yhtenäiseksi lähiympäristön kanssa sekä tarkistetaan rakennusalan laajuutta. Tontin 2 osalta on tarkistettu myös rakennusala, jota on hieman lyhennetty länsireunastaan.

5.1.3 Luonnosten mitoitus

Suunnittelualan kokonaispinta-ala on noin 0,75 ha. Asumiselle varattua aluetta on 0,65 hehtaaria vaihtoehdosta riippumatta. Asumiseen osoitettu kokonaiskerrosala on kummassakin vaihtoehdossa 1700 k-m². Katualueita noin 0,10 ha. Vaihtoehtojen mitoitukset ja muutokset on esitetty seuraavissa kahdessa kuvassa.

Taulukko 1. Luonnosvaiheen seurantalomake, VE1.

	Pinta- ala (ha)	Pinta- ala (%)	Pinta- ala (%)	Rakennus- oikeus k-m ²	Kortteli- tehok- uus ek	Pinta- alan muutos +/- ha	Rakennus- oikeuden muutos +/- k-m ²	Muutet- tavan kaavan pinta- ala (ha)	Muutet- tavan kaavan kerrosala k-m ²
AR	0,6515	100 %		1700	0,26	0	+600	0,6515	1100
A	0,6515	100 %	86 %	1700	0,26	0	+600	0,6515	1100
yhteensä									
VP	0	0		0	0	-0,0156	0	0,0156	0
V	0	0		0	0	-0,0156	0	0,0156	0
yhteensä									
Kadut	0,1031	100 %		0	0	+0,0156	0	0,0875	0



LUONNOSVAIHE, KAAVASELOSTUS 23.9.2026

Kadut, tiet	0,1031	100 %	14 %	0	0	+0,0156	0	0,0875	0
Kaava- alue yhteensä	0,7546			1700	0,23	0,0000	+600		

Taulukko 2. Luonnosvaiheen seurantalomake, VE2.

	Pinta- ala (ha)	Pinta- ala (%)	Pinta- ala (%)	Rakennus- oikeus k-m2	Kortteli- tehok- uus ek	Pinta- alan muutos +/- ha	Rakennus- oikeuden muutos +/- k-m2	Muutet- tavan kaavan pinta- ala (ha)	Muutet- tavan kaavan kerrosala k-m2
AR	0,4714	72 %		1100	0,23	-0,1800	0	0,6515	1100
AO-3	0,1800	28 %		600	0,33	+0,1800	+600	-0,1800	0
A yhteensä	0,6515	100 %	86 %	1700	0,26	0	+600	0,6515	1100
VP	0	0		0	0	-0,0156	0	0,0156	0
V yhteensä	0	0		0	0	-0,0156	0	0,0156	0
Kadut	0,1031	100 %		0	0	+0,0156	0	0,0875	0
Kadut, tiet	0,1031	100 %	14 %	0	0	+0,0156	0	0,0875	0
Kaava- alue yhteensä	0,7546			1700	0,23	0,0000	+600		

5.1.4 Asemakaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot määräyksineen on esitetty 23.9.2026 päivätyillä asemakaavojen luonnoskartoilla.

5.2 Nimistö

Asemakaavalla ei muodostu uutta nimistöä.



6. KAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Asemakaavan vaikutukset

Alueidenkäyttölaissa on säädetty vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa. Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin (AKL 9 §). MRA 1 §:ssä on määritelty tarkemmin, että vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset. Asetuksessa on lueteltu viisi kohtaa, joihin kohdistuvat vaikutukset tulee selvittää:

1. Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
2. Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
3. Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
4. Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
5. Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
6. Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen vertailukohtana on maastossa vallitseva nykytilanne ja pienellä osalla voimassa olevan asemakaavan mukainen tilanne. Lopullinen lista arvioitavista vaikutuskohteista täydentyy ja tarkentuu kaavaprosessin edetessä.

Vaikutusarviointia tarkennetaan ehdotusvaiheessa.

6.1.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asuminen

Asemakaavalla vahvistetaan pientalomaista asuntotarjontaa Ylöjärven keskustaajamassa.

Uusi rakentaminen mahdollistaa alueelle vaihtoehdosta riippuen joko uuden rivitalon tai kahden paritalon rakentumisen. Verrattuna paritaloratkaisuun, rivitaloratkaisu voi mahdollistaa useamman asunnon rakentumisen alueelle. Pientalomaisuus tuottaa mittakaavaltaan rauhallisen ja ihmisläheisen ympäristön.

Uudet pientalot tuovat alueelle pitkäaikaisia asukkaita, mikä tukee yhteisöllisyyttä. Uudet asukkaat voivat myös lisätä lähialueen palvelujen kysyntää, mikä voi auttaa säilyttämään olemassa olevia palveluja (kaupat, joukkoliikennepysäkit, harrastusmahdollisuudet).

Ihmisten elinolot ja terveys

Rakentamisen volyymin näkökulmasta pientalot tai rivitalot mahdollistavat piha-alueiden säilymisen paremmin kuin esimerkiksi kerrostalorakentaminen. Laadukas uusi rakentaminen yleensä myös kohentaa ympäristön ilmettä ja nostaa lähialueen arvoa.

Asukastiheyden kasvu lisää usein koettua turvallisuuden tunnetta.

Rakennusaikainen melu, pöly ja työmaaliikenne voivat väliaikaisesti heikentää asumisviihtyvyyttä. Nämä vaikutukset ovat kuitenkin väliaikaisia ja päättyvät alueen valmistuttua.



Ympäristön puhtaus

Rakentamisen aikana rakennustyöt ja työmaaliikenne lisäävät mm. pölypäästöjä, melua ja häiriötä Sauriontien varrelle. Ne ovat kuitenkin tilapäisiä häirtatekijöitä, jotka poistuvat, kun rakentaminen saadaan valmiiksi.

Valmiin alueen puhtautta ohjaavat Ylöjärven kaupungin ympäristönsuojelumääräykset. Alueella ei ole tiedossa pilaantunutta maaperää.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavalla mahdollistetaan alueen täydennysrakentaminen siten, että alue edelleen tarjoaa asukkailleen mahdollisuuden luonnonläheiseen, turvalliseen, terveelliseen, eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön palvelutarjonnan välittömässä läheisyydessä.

Virkistys

Alue liittyy virkistysalueisiin sekä idän että lännen suunnassa. Byrokratian tasolla kaavamuutoksella kumotaan noin 150 m² osalta lähivirkistysaluetta, joka on osoitettu kaavamuutoksessa katualueeksi. Muutoksella ei ole tosiasiallista vaikutusta virkistysalueiden riittävyyteen, sillä alueelle on jo rakentunut Sauriontie.

6.1.2 Maa- ja kallioperään, veteen ja ilmaan

Pienilmasto

Kaavoitettava alue sijoittuu harjun pohjoisrinteeseen. Harjualue puustoineen suojaa paahteelta ja tuulisuudelta. Uusi rakentaminen on ohjattu Sauriontien varteen, jotta piha-alue avautuu mahdollisimman paljon etelänsuuntaan.

Hulevedet

Ilmastonmuutoksen myötä rankkasateet lisääntyvät, joten hulevesien hallinta on olennainen osa ilmastokestävyttä. Kaavalla voidaan edistää viivytys- ja imeytysrakenteita, biosuodatusalueita ja viherpainanteita, mitkä vähentävät tulvariskejä ja parantavat pienilmastoa.

Alueen täydennysrakentamisen myötä alueen läpäisemättömien pintojen määrä kasvaa (kattopinnat, ajotiet, pysäköintipaikat ja pihapolut). Nämä lisäävät hulevesien määrää ja virtausnopeutta, erityisesti rankkasateiden aikana. Rankkasateiden yleistyessä (ilmastonmuutoksen seurauksena) hulevesikuorma kasvaa ja voi aiheuttaa paikallisia pihavesialtaita, pintavesien ohjautumista tonttirajoille ja alavien kohtien tulvimista, jos reitit eivät ole selkeitä.

Mikäli kovia pintoja toteutetaan liikaa ja hulevesien hallinta jää vähäiseksi, tulvariskit ja kuumeneminen kasvavat. Tosin tämä ei yleensä pientaloalueella ole kovin merkittävä tekijä verrattuna esim. kerrostalopihoihin – pihat ovat tyypillisesti istutettuja, ja vettä läpäisemätöntä pintaa on maltillisesti.

Kummassakin vaihtoehdossa on annettu hulevesien hallintaa koskevia yleismääräyksiä. Hulevesien hallinnassa on edellytetty myös pohjavesialueen huomioimista.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueen rakentamisaika aiheuttaa jonkin verran häiriöitä, kuten melua ja pölyämistä. Valmiin asuinalueen aikainen ympäristömelu on tyypillisesti melko vähäistä.



Alue sijaitsee vedenhankinnan kannalta tärkeällä pohjavesialueella. Asemakaavassa on annettu määräyksiä pohjaveden suojelemiseksi.

Vaihtoehtoilla ei ole merkittäviä keskinäisiä eroja ympäristönsuojelun tai ympäristöhäiriöiden näkökulmasta.

Maa- ja kallioperä

Asemakaava vaikuttaa maaperään erityisesti rakentamisen ja maanrakennustöiden kautta, mutta vaikutukset ovat luonteeltaan paikallisia ja hyvin hallittavissa.

Rakentamisen yhteydessä tehdään pohjanvahvistuksia, kaivuutöitä ja tasausta, jotka muokkaavat pintamaakerroksia. Toimenpiteet eivät kuitenkaan ulotu syvälle. Alue ei sijaitse tunnetulla sortuma- tai painumariskialueella, eikä kaavan toteutus aiheuta geoteknisiä riskejä, kun rakennusten perustamistapa suunnitellaan alueen maaperäolosuhteiden mukaisesti.

Suunnittelualan maaperä on pääasiassa hiekkamaata. Uusi asuinrakentaminen edellyttää jonkin verran täyttöjä ja massanvaihtoja, mutta nämä toimenpiteet pysyvät rajatulla alueella.

Kaiken kaikkiaan asemakaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset maaperään arvioidaan vähäisiksi, vaikutukset rajautuvat rakentamisvaiheeseen ja ovat hallittavissa normaaleilla rakennusteknisillä menetelmillä. Vaihtoehtoilla ei ole merkittäviä keskinäisiä eroja maaperään kohdistuvien vaikutusten osalta.

Geologian tutkimuskeskuksen¹ mukaan maanpeitteen paksuus tällä alueella on arviolta 10-30 m, joten asemakaavalla ei arvioida olevan vaikutuksia kallioperään.

6.1.3 Luonnonvaroihin, luonnon monimuotoisuuteen ja kasvi- ja eläinlajeihin

Luonnonvarat

Asemakaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia luonnonvaroihin, sillä täydennysrakentaminen sijoittuu rakennetun rivitalon piha-alueelle, eikä kohdistu aiemmin kaavoittamattomalle alueelle, maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle tai lähivirkistysalueelle. Kaavan toteuttaminen edellyttää uuden rakentamisen osalta kasvillisuuden poistamista ja lisää pinnoitetun alueen määrää alueella. Toisaalta Murtomäentien varrella rakennusalan rajaa on rajattu voimassa olevaa asemakaavaa pienemmäksi, jotta kasvillisuus länsiosassa on mahdollista säästää.

Asemakaavan toteuttamisella ei ole vaikutusta maa- ja metsätalouteen.

Luonnonolot ja luonnonsuojelu, kasvi- ja eläinlajit

Uusi rakentaminen sijoittuu nykyisen rivitaloyhtiön piha-alueelle, joten lisärakentaminen ei kohdistu täysin luonnontilaiseen ympäristöön.

Asemakaavan vaikutukset luonnonsuojeluun arvioidaan vähäisiksi, koska alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole luonnonsuojelualueita tai luonnonsuojeluohjelmien alaisia alueita.

¹ <https://gtkdata.gtk.fi/Maankamara/index.html> > Maapeitepaksuus



6.1.4 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Alue- ja yhdyskuntarakenne

Asemakaavalla mahdollistetaan rakentuneen rivitalotontin jakaminen kahdeksi rakennuspaikaksi Ylöjärven keskustassa, mikä tukee tasapainoista ja kestävästä alue- ja yhdyskuntarakennetta. Kaava-alue liittyy valmiiksi rakennettuun ympäristöön ja olemassa olevaan infrastruktuuriin. Alueen toteuttaminen ei edellytä uusien katujen rakentamista.

Arjen palvelut ovat kävelyetäisyydellä, mikä tukee toimivaa, arkielämään perustuvaa yhdyskuntarakennetta. Palveluiden kohtuullinen saavutettavuus ehkäisee autoriippuvuuden kasvua ja tukee jalankulku- ja pyöräilypainotteista liikennejärjestelmää.

Kaavaratkaisuilla ei ole merkittäviä vaikutuksia aluerakenteeseen, sillä ne eivät muuta alueen luonnetta, toimintojen sijoittumista eikä laajenna yhdyskuntarakennetta uusille reuna-alueille. Kaava täydentää olemassa olevaa rakennetta suunnitelmallisesti ja lisää alueen käyttöastetta ilman suuria muutoksia katuverkkoon tai tekniseen infrastruktuuriin.

Kokonaisuutena asemakaava vahvistaa ehjää, palveluiden lähellä sijaitsevaa ja mittakaavaltaan kevyttä yhdyskuntarakennetta, hyödyntää myös olemassa olevia rakenteita ja tukee keskustan asuntotarjonnan monimuotoisuutta.

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia väestön rakenteeseen, joskin paikallisella tasolla väestöpohja hieman kasvaa. Asukasmäärä kasvaa arviolta reilulla kymmenellä hengellä.

Kaavalla ei ole vaikutuksia laajemman alueen muuttoliikkeeseen. Väestönkehityksen kannalta kaava tukee tasapainoista asukasrakennetta sekä jossain määrin vahvistaa alueen palvelukysyntää, yhteisöllisyyttä ja pitkän aikavälin kestävyyttä.

Yhdyskunta- ja energiatalous

Asemakaava tukee yhdyskunta- ja energiataloudellisesti tehokkaita ja kestäviä ratkaisuja, sillä alue sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisälle, jossa kunnallistekniikka ja katuverkko ovat jo pitkälti valmiina. Näin kaava ei edellytä merkittäviä uusia investointeja infrastruktuuriin, vaan hyödyntää nykyisiä verkostoja ja niiden kapasiteettia, mikä on taloudellisesti ja resurssien käytön kannalta tarkoituksenmukaista. Uusi rakentaminen tuo hieman lisää asukkaita, mutta lisäys ei aiheuta ylikuormitusta nykyisille vesihuolto-, energia- tai liikennejärjestelmille.

Rakennukset voidaan toteuttaa energiatehokkailla lämmitys- ja ilmanvaihtoratkaisuilla sekä varustaa esimerkiksi aurinkopaneeleilla ja sähköautojen latauspisteillä. Alueella ei tarvita keskitettyjä energiantuotantoratkaisuja, ja sen energiankulutus voidaan kattaa olemassa olevilla jakeluverkostoilla. Alue sijaitsee pohjavesialueella, minkä vuoksi maa- tai kalliolämpöjärjestelmiä ei sallita.

Tekninen huolto

Asemakaava-alue sijoittuu teknisten verkostojen läheisyyteen, joten niiden jatkaminen kaava-alueelle on mahdollista ja siirrot ovat lyhyitä. Uudelle tontille tulee tehtäväksi oma haaransa olemassa olevista verkostoista.

Jätehuolto voidaan järjestää alueen nykyisen keräyspisteverkoston mukaisesti, ja pientalovaltaisessa rakenteessa jätehuollon toimivuus on yleensä hyvä.



Teknisen huollon osalta kaavan vaikutukset ovat kokonaisuutena vähäiset ja hallittavat. Kaava tukeutuu olemassa olevaan infrastruktuuriin ja tehostaa sen käyttöä ilman merkittäviä lisärakentamistarpeita.

Liikenne ja liikenneturvallisuus

Asemakaavan myötä alueen liikennemäärät kasvavat maltillisesti vähäisen uuden asutuksen myötä. Lisääntyvä autoliikenne kohdistuu Sauriontielle ja edelleen Mikkolantielle ja näiden liittymiin, mutta muutos on vähäinen eikä aiheuta merkittävää kuormitusta pääväylille.

Rakentamisvaihe aiheuttaa tilapäistä työmaaliikennettä ja siten heikentää hieman turvallisuutta, mutta vaikutukset ovat lyhytaikaisia ja hallittavissa liikennejärjestelyin.

Kokonaisuutena asemakaavan vaikutukset liikenneturvallisuuteen ovat liikennemäärän lievän kasvun vuoksi kielteisiä mutta hyvin vähäisiä.

Jalankulku ja pyöräily suuntautuu pohjoiseen Sauriontielle ja edelleen Mikkolantielle, sekä länteen Seijantielle ja edelleen siltä haarautuville kevyen liikenteen väylille tai Erkontielle.

Mikkolantien yleissuunnitelman yhteydessä on esitetty, että Seijantie-Sauriontie muutetaan Mikkolantien rinnakkaiseksi katuyhteydeksi ja sen yhteyteen rakennetaan erillinen jalankulun ja pyöräilyn väylä. Yleissuunnitelmasta johtuva liikennemäärän lisääntyminen edellyttää liikenneturvallisuuden kannalta erillistä jalankulun ja pyöräilyn väylää. Sauriontien katualue on leveimmillään suunnittelualueella, joten kaavamuutos mahdollistaa yleissuunnitelman mukaisen muutoksen. Tällä asemakaavalla ei kuitenkaan huomioida Mikkolantien yleissuunnitelmasta johtuvia muutoksia.

6.1.5 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Arvokkaat rakennukset, rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva

Alue ei se sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävällä rakennetun kulttuuriympäristön alueella. Kaavalla ei ole erityisiä vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön. Alueen rakentamisen myötä Ylöjärven keskustan yhdyskuntarakenne täydentyy.

Kaava-alue rajautuu eteläosistaan paikallisesti merkittävään Soppeenharjun pistetaloalueeseen. Kaavamuutoksella ei osoiteta erityisiä muutoksia Murtomäentien varrelle, sillä täydennysrakentaminen on osoitettu kaavan pohjoisosaan, alarinteeseen.

Uuden rakentamisen harjansuunta on osoitettu harjunsuuntaiseksi, millä luodaan yhtenäisyyttä lähiympäristön kanssa. Yleismääräyksellä on lisäksi kielletty ullakon rakentaminen. Ullakon käyttöönotto lisää rakennukseen visuaalisesti yhden kerroksen, ja kaksikerroksisen rakennuksen yleisilme voi, ympäristö huomioiden, muuttua liian korkeaksi.

Ehdotusvaiheessa laadittavalla rakentamistapaohjeella ohjataan alueen rakentumista.

Muinaismuistot

Täydennysrakennusalue sijoittuu nykyisen rivitaloyhtiön pihamaalle. Alueella ei sijaitse tiedossa olevia arkeologisia kohteita, ja alueen arkeologinen potentiaali on arvioitu vähäiseksi.

Mikäli kaavoituksen tai rakentamisen yhteydessä kuitenkin tulisi tietoa tai havaintoja mahdollisista arkeologisista kohteista, kuten kiviröykkiöistä tai maakuopista, tulee niistä viipymättä olla yhteydessä maakuntamuseoon.



Maisemarakenne, maisemakuva

Asemakaavan myötä alueen maisema Sauriontien varrella muuttuu tiiviimmin osaksi rakennettua ympäristöä.

6.1.6 Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Palvelut ja työpaikat

Alueen asukasmäärä kasvaa vähäisesti, jonka vuoksi vaikutukset arvioidaan myönteisiksi mutta suhteellisen vähäisiksi. Muutoin kaavalla ei ole erityisiä vaikutuksia palveluihin tai työpaikkoihin.

Kilpailu

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia kilpailun kehittymiseen.

6.2 Ilmastokestävä kaavoitus

Täydennysrakentaminen olemassa olevan infrastruktuurin ja palvelualueen sisällä on ilmastokestävyyden kannalta yksi parhaista ratkaisuista, koska se vähentää tarvetta avata uusia maa-alueita, hyödyntää valmiita katu- ja verkostorakenteita ja usein lyhentää etäisyyksiä arjen palveluihin. Edellä mainitut seikat pienentävät sekä rakentamisen että liikkumisen päästöjä. Uusissa rakennuksissa voidaan suosia vähähiilisiä materiaaleja kuten puuta. Pientaloihin voidaan lisäksi integroida esimerkiksi aurinkopaneeleja tai muita omavaraisia lämmitysjärjestelmiä. Loppujen lopuksi energiatehokkuus riippuu toteutuksesta; pelkkä kaava ei takaa vähähiilisyyttä, mutta mahdollistaa sen.

Mikäli kävely- ja pyöräilyreitit kouluun eivät ole sujuvia tai turvallisia, osa kevyenliikenteen matkoista voi siirtyä autolla tehtäväksi. Uusi asuinalue on pientalovaltainen, mikä ei ole yhdyskuntarakenteen kannalta yhtä tehokasta kuin kerrostalorakentaminen, mutta tämä kompensoituu hyvällä sijainnilla Ylöjärven palveluiden läheisyydessä. Suunnitteilla olevan Raitiotien Soppeenmäen pysäkki tulee sijoittumaan noin puolenkilometrin etäisyydelle. Sauriontien varteen on esitetty erillistä jalankulun ja pyöräilyn väylää.

Ylöjärven kaupunki on sitoutunut hiilineutraaliksi kunnaksi eli HINKU-kunnaksi. HINKU-tavoitteiden tueksi Ylöjärven kaavoitus on ottanut käyttöön ilmastokestävä kaavoitus (KILVA)-työkalun. Analyysissa on huomioitu sekä ilmastonmuutoksen hillintä että siihen sopeutuminen. KILVA tuottaa listauksen kaava-alueen vahvuuksista ja heikkouksista. Tulokset on huomioitu kaavan vaikutusten arvioinnissa, ja ne voivat toimia lähtökohtana tarkemmille selvityksille ja jatkokeskustelulle.



Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen

- I Luonnonvarojen käytön minimointi
- II Kestävän elämäntavan mahdollistaminen
- III Kulutuksen päästöjen minimointi
- IV. Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen



Kuva 16. Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista (KILVA), yhteenveto kaavan valmisteluvaiheen ominaisuuksista. VE1 ja VE2 ovat tässä suhteessa samankaltaisia.

Luonnosvaihe:

Kaavalla muodostuu uusi rivitalon tai kahden paritalon tontti Sauriontien varrelle, täydennysrakentaminen sijoittuu nykyisen yhdyskuntarakenteen sisään. Alue sijoittuu vehreään, lähiömäiseen ympäristöön, joka mukailee maastonmuotoja.

Kaavaluonnosten vahvuuksia ovat rakentamisessa käytettävät vähähiiliset materiaalit (puu), sijainti olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisällä, viheralueverkostojen ja kevyen liikenteen yhteyksien läheisyys sekä alueen jäsentely huomioiden infraverkostojen pituudet huomioiden.

Luonnosten heikkouksia ovat hiilensidonnän väheneminen, uusiutuvan energian huomioimatta jättäminen kaavaratkaisussa, hukkalämmön hyödyntämättömyys, ilmastonmuutosten pitkän aikavälin huomioiminen sekä sään ääri-ilmiöiden lisääntymisestä aiheutuviin riskeihin varautumattomuus.

Kaavan toteutuessa alueelta ei tulla purkamaan rakennuksia.

Kaava-alue sijoittuu keskelle yhdyskuntarakennetta ja hyödyntää olemassa olevaa liikenneverkkoa sekä julkista liikennettä. Näillä on ilmastotavoitteita edistävää vaikutusta. Alue kytkeytyy laajojen virkistysalueiden ympäristöön. Asemakaava-alueella on huomioitu hulevesien käsittely ja viivytys sekä sijoittuminen pohjavesialueelle.



7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavamääräykset ja rakentamistapaohjeet ohjaavat alueen rakentamista. Kunnallistekniikkaa ja yleisiä alueita koskevat erilliset suunnitelmat ohjaavat kaupungin toteutusvastuulla olevia alueita, kuten katuja ja puistoa.

Alueen toteuttamista ohjataan rakentamisen eri vaiheissa rakentamislupakäsittelyn yhteydessä. Tontin rakentamista ohjataan rakentamislupamenettelyn avulla.

Alueelle laaditaan rakentamistapaohje (*ehdotusvaiheessa*), jota on noudatettava. Rakentamistapaohjeen keskeinen tarkoitus on täydentää asemakaavan merkintöjä ja määräyksiä ja ohjata alueen rakentamista siten, että alueesta muodostuu yhtenäinen ja laadukas kokonaisuus. Rakentamistapaohjeessa annettavat esimerkit toimivat tonttien suunnittelijoiden, rakentajien ja rakennusvalvonnan tukena.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

Suunnittelu- ja toteutusaikataulut tulevat tarkentumaan asemakaavan saatua lainvoiman.

7.3 Toteutuksen seuranta

Alueen asemakaavan mukaista toteutumista seurataan rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

