

YLÖJÄRVEN KAUPUNKI, KIRKONSEUTU

KIRK283. Kirkonseudun korttelin 208 asemakaavan muutos, Soppeenrati

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelukohde

Suunnittelualue

Suunnittelualue 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. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,7 hehtaaria. Pinta-ala tarkentuu kaavoituksen edetessä. Alue on yksityisessä omistuksessa.



Kuva 1 Sijaintikartta.

Nykytilanne

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 seurantal.

Virkistysalueilla kasvaa mäntyvaltaista puustoa. Suunnittelualue on pinnanmuodoiltaan vaihtelevaa, koilliseen Sauriontien suuntaan laskevaa rinnettä. Maanpinnan korkeustasot vaihtelevat alueella noin välillä +130...+142 (N2000).



Kuva 2 Ilmakuva suunnittelualueesta.

Maanomistus

Suunnittelualueen katu- ja virkistysalueet ovat kaupungin omistuksessa. Suunnittelualueen kiinteistö 980–428–39–153 on yksityisessä omistuksessa. Kaavoituksesta laaditaan maankäyttösopimus.

Suunnittelun lähtökohdat ja alustavat tavoitteet

Kaavoituspäätös

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.

Tavoitteet

Maanomistajan tarkoituksena on hakemuksen mukaisesti saada osoitettua nykyisen rivitalon korttelialueelle, alueen pohjoisosaan lisää rakennusoikeutta uudelle rivitalolle tai paritalolle. Kaavamuutoksella tuetaan ydinkeskustan palveluiden kehittämistä ja asukasmäärän kasvattamisen tavoitetta. Alueen suunnittelua viedään eteenpäin yhteistyössä maanomistajan kanssa. Alueelle kulku on tarkoituksenmukaista järjestää Sauriontien kautta.

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.

Tiivistyvä kaupunkirakenne tukee kaupunkistrategian ja keskustan kehittämishankkeen (2020) tavoitteita

Kaavoitustilanne ja muut aluetta koskevat suunnitelmat

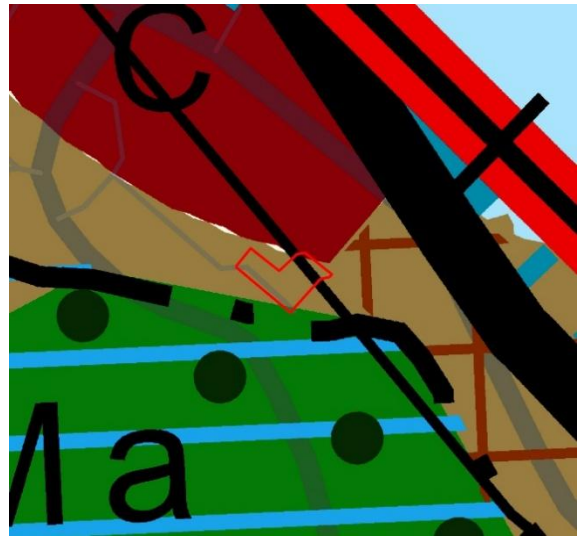
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueidenkäyttölain mukaista alueiden käytön suunnittelujärjestelmää. Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Tavoitteiden pääotsikot ovat: Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, Tehokas liikennejärjestelmä, Terveellinen ja turvallinen elinympäristö, Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat, Uusiutumiskykyinen energiahuolto. Alueidenkäyttölain mukaisesti maakunnan suunnittelussa sekä muussa alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 27.3.2017 (tullut voimaan 8.6.2017). 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.

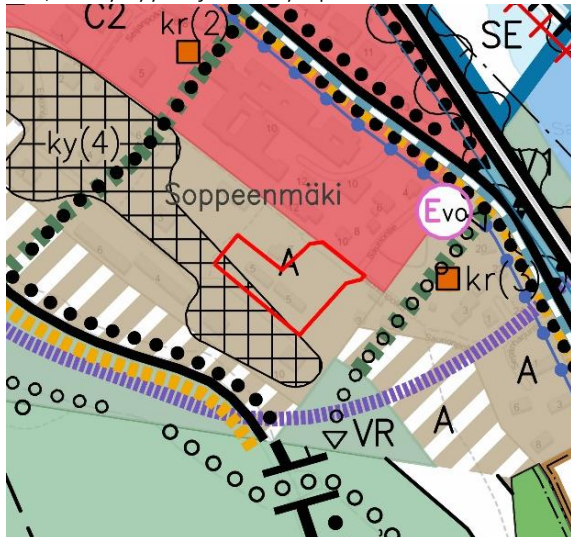
Koska maakuntakaavan hyväksymisestä on kulunut jo yli viisi vuotta, on tullut aika tarkastella maakuntakaavan ajantasaisuutta. Vuonna 2017 hyväksyttyä ja lainvoimaista Pirkanmaan maakuntakaavaa 2040 täydentävä Elonkirjo ja energia -vaihe-maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.4.2025 ja astunut 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 ilmastomuutokseen sopeutumisen osalta. Lisäksi Pirkanmaalla on parhaillaan vireillä toinenkin vaihemaakuntakaava (Teollisuuden uudet sijaintipaikat), jonka osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä touko-kesäkuussa 2025.



Kuva 3 Ote maakuntakaavasta

Yleiskaava

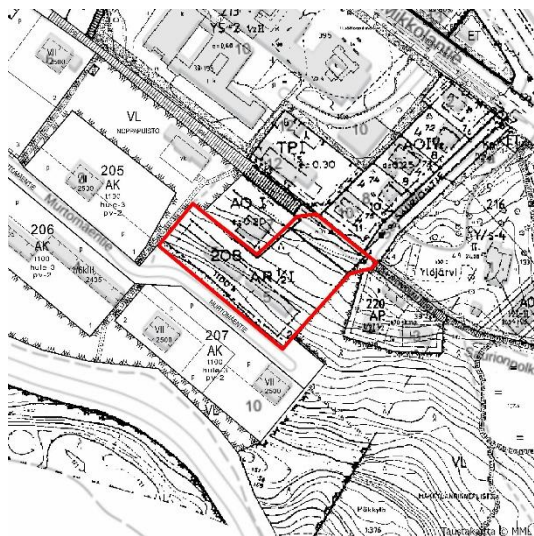
Suunnittelualueella on voimassa Ydinkeskustan osayleiskaava, joka on hyväksytty 10.12.2018 § 125 ja saanut lainvoiman 27.11.2019. Osayleiskaavassa suunnittelualue kuuluu asumisen (A) aluekokonaisuuteen. Alue varataan asuinkerrostaloille, virkistykseen ja asumisen lähipalveluihin. Alueelle saa sijoittaa myös asuinpientaloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Alueella tulee edistää monipuolista kaupunkikuvaa, viihtyisyyttä ja asuinympäristön laatua.



Kuva 4 Ote Ydinkeskustan osayleiskaavasta.

Asemakaava

Alueella on voimassa Kirkonseudun rakennuskaavan laajennus, hyväksytty 6.9.1973. Tontti on osoitettu kaavassa rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi. Rakennusoikeus on 1100 k-m² ja kerroslukumäärä ½l. Rakennusala on rajattu tontin ylärinteeseen, Murtomäentien puoleiseen reunaan.



Kuva 5 Ote ajantasa-asemakaavasta.

Selvitykset

Suunnittelun lähtötietoina käytetään mahdollisuuksien mukaan alueelle aiemmin laadittuja selvityksiä. Selvityksiä laaditaan kaavoitustyön aikana mahdollisesti ilmenneiden selvitystarpeiden mukaisesti.

Arvioitavat vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä alueidenkäyttölain (AkL 9 §) ja rakennusasetuksen (MRA 1 §) mukaisesti. Arvioitavat vaikutukset painottuvat seuraaviin asiakokonaisuuksiin:

Vaikutukset

- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- yhdyskuntarakenteeseen ja taajamakuvaan
- yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin
- ilmastonmuutokseen varautumiseen ja sopeutumiseen
- kulttuuriympäristöön (arkeologinen kulttuuriperintö, rakennettu ympäristö, kulttuurimaisemat) kohdistuvien vaikutusten arviointi.

Arviointi perustuu alueelta käytössä oleviin perustietoihin, selvityksiin, suoritettaviin maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin sekä lausuntoihin ja mielipiteisiin. Kaavanlaatija ja muut asiantuntijat arvioivat vaikutuksia kaavan valmistelun yhteydessä.

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osallisia ovat muutosalueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaavamuu-
tos ja laajennus saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsi-
tellään (AkL 62 §).

Osallisia ovat:

- kaava-alueen ja siihen rajoittuvien naapurialueiden maanomistajat sekä maa-alueiden haltijat, jotka ovat kaupungin tiedossa
- viranomaiset: Lupa- ja valvontavirasto, Pirkanmaan pelastuslaitos, Pirkanmaan Liitto, Pirkanmaan maakuntamu-seo
- kaupungin sisäiset yhteistyötahot: hyvinvointilautakunta, ympäristölautakunta, tekninen lautakunta, yhdyskunta-tekniikka, rakennusvalvonta ja ympäristötoimi
- yhteisöt ja yhdistykset: Leppäkosken Sähkö Oy, Elisa Oyj, Telia Finland Oyj, Digita Oy, Ylöjärven Vesi Oy, DNA Oyj, Suomen luonnonsuojeluliiton Ylöjärven yhdistys ry, Ylöjärven Omakotiyhdistys ry, Ylöjärvi-seura ry, alueen omako-tiyhdistykset.

Osallisten luetteloa päivitetään tarvittaessa.

Tiedottaminen, osallistuminen ja vuorovaikutus

Aloitusvaihe ja vireilletulo

Ympäristölautakunta päättää asemakaavan muutoksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävilläolosta. Kaavoituksen vireilletulosta kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa ja kaupungin ilmoitustaululla sekä internetissä kaupungin kotisivuilla www.ylojarvi.fi. Lisäksi osallisille, alueen ja naapurialueen maanomistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille ilmoitetaan asiasta kirjeellä. Osalliset ja kaupunkilaiset sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa voivat esittää mielipiteensä aineistosta ehdotusvaiheeseen saakka. Kaavan vireilletulosta kuulutettiin kesäkuussa 2026.

Valmisteluvaihe ja kaavaluonnos

Ympäristölautakunta päättää valmisteluaineiston nähtäville asettamisesta. Kaavan valmisteluaineiston nähtäville asettamisesta kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa ja kaupungin ilmoitustaululla sekä internetissä kaupungin kotisivuilla (www.ylojarvi.fi). Lisäksi osallisille ja alueen asukkaille ilmoitetaan asiasta kirjeellä. Valmisteluaineistosta pyydetään lausunnot kaupungin sisäisiltä yhteistyötahoilta ja osallisilta, yhdistyksiltä sekä viranomaisilta. Osalliset ja kaupunkilaiset sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa voivat määräajassa esittää mielipiteensä aineistosta (Akl 62 §).

Ehdotusvaihe

Ympäristölautakunta päättää kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta. Kaavaluonnos kehitetään ehdotukseksi, joka asetetaan julkisesti nähtäville. Asemakaavaehdotus on nähtävillä vähintään 30 päivää. Nähtävillä pidosta tiedotetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla ja internetissä Ylöjärven kaupungin kotisivuilla (www.ylojarvi.fi), sekä kirjeellä alueen ja naapurialueen omistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille. Kaavaehdotuksesta pyydetään kommentit tai lausunnot kuten valmisteluaineistosta. Kaupunkilaisilla ja osallisilla sekä niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, on mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta nähtävilläoloaikana (Akl 65 §). Muistutuksen tehneille ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto muistutukseen.

Hyväksymisvaihe

Mikäli kaavaehdotukseen ei ole tarpeen tehdä oleellisia muutoksia, laaditaan kaavan hyväksymisaineisto. Kaavan hyväksymisestä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kaupungin jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet (Akl 67 §).

Kaavoituksen alustava aikataulu

Kaavan vireille tulo	kesäkuu 2026
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	kesäkuu 2026
Kaavaluonnos	syksy 2026
Kaavaehdotus	loppuvuosi 2026
Kaava hyväksytty	alkuvuosi 2027

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täsmennetään suunnittelun kuluessa tarpeen mukaan.

Yhteystiedot

Asemakaavan laadintaa hoitaa kaavakonsultti (Sweco Finland).

Kaavoitusarkkitehti Pasi Vierimaa, YKS-492
Kaavasuunnittelija Maria Kirveslahti YKS-732
sähköposti: etunimi.sukunimi@sweco.fi

Asemakaavan laadinnan ohjausta hoitaa Ylöjärven kaupungin kaavoitus.

Kaavoitusarkkitehti Moona Sirén
puhelin 041 730 2041
sähköposti: etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen
puhelin 044 4314324
sähköposti: etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Kaavoituksen käyntiosoite: Kuruntie 14, 33471 Ylöjärvi.
Postiosoite: Ylöjärven kaupunki, Kaavoitus, PL 22, 33471 Ylöjärvi.

