

## Kirkonseudun korttelin 208 (Soppeenrati) asemakaavan muutos / Kaavaluonnos

Kaupunginhallitus 15.12.2025 § 418

Valmistelija: Kaavoituspäälikkö, maankäyttöinsinööri

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

### Aloite asemakaavan muutoksen käynnistämiseen

Kaupunginhallitukselle on 4.2.2024 osoitettu aloite (As Oy Soppeenrati) asemakaavan muuttamiseksi omistamalleen alueelle. Aloite koskee kiinteistöä 980-428-39-153. Aloitteen mukainen suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven keskustassa, Soppeenharjun alueella. Alueen pinta-ala on noin 6530 m<sup>2</sup>. Alue rajautuu lounaasta Murtomäentiehen ja koillisesta Sauriontiehen. Kaakossa ja luoteessa on kaupungin omistamaa lähivirkistysaluetta. Pohjoispuolella on yksityinen omakotitalo. Maanomistajan tarkoituksena on hakemuksen mukaisesti osoittaa alueelle pitalon tai pienen rivitalon rakennuspaikka.

### Kaavatilanne

Hakemusalueella on voimassa asemakaava, Nopan alueen asemakaava (vahvistettu 9.11.1973). Kaavassa alueelle on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueena AR. Rakennusoikeus on 1100 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus on käytetty kahteen toteutettuun rivitaloon.

Alueella on voimassa kaupunginvaltuustossa 10.12.2018 hyväksytty ydinkeskustan osayleiskaava, jossa alue kuuluu laajempaan asumisen alueeseen A. Määräyksen mukaan aluen varataan asuinkerrostaloille, virkistykseen ja asumisen lähipalveluihin. Alueelle saa sijoittaa myös asuinpientaloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Alueelle tulee edistää monipuolista kaupunkikuvaa, viihtyisyyttä ja asuinympäristön laatua. Alue kuuluu tärkeään tain vedenhankintaan soveltuvaan pohjavesialueeseen, pv.

### Hankkeen käynnistämistä ja läpivietävyyttä koskeva tarkastelu

Edellytykset hankkeen käynnistämiseksi ja etenemiseksi ovat olemassa. Alue sijoittuu asemakaavoitetulle alueelle, kunnallistekninen infra on pääosin olemassa. Alue on osayleiskaavassa osoitettu asumisen alueeseen. Kiinteistö 980-428-39-153 on asemakaavan mukaisesti rakennettu.

Kaavoitus on käynyt keskusteluja kaava-aloitteeseen liittyen Yhdyskuntatekniikan ja Ylöjärven Vesi Oy:n kanssa. Saatujen tarkastelujen perusteella hanke on Yhdyskuntatekniikan ja Ylöjärven Vesi Oy:n näkökulmasta toteuttamiskelpoinen tietyin edellytyksin. Hankkeen toteuttaminen aiheuttaa yhdyskuntarakentamisen kustannuksia ja edellyttää yhteensovitusta MAPSTO-ohjelmaan kirjattujen kaupungin muiden suunnittelu- ja toteutushankkeiden kanssa. Lopullinen hankkeen toteuttamiskelpoisuus ja aikataulu tarkentuvat kaavatyön edetessä ja tarvittavien selvitysten valmistuttua.

Päätösehdotuksessa esitetään, että asemakaavan muutos käynnistetään sekä laaditaan kaavoituksen käynnistämissopimus. Kaavojen sisällöstä ei voida sopia, vaan kaavan laatiminen ja valmistelu tapahtuu sopimustilanteissakin alueidenkäyttölain mukaisessa menettelyssä. Asemakaavan muutos voidaan laatia konsulttityönä. Hankkeen käynnistäminen edellyttää, että kiinteistönomistajat sitoutuvat maksamaan kaupungille suunnittelytyöstä aiheutuneet kustannukset ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset. AKL 91 b §:n tarkoittama maankäyttösopimus laaditaan ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä kaupunginhallituksessa, jos rakentamisen määrä ylittää 500 k-m<sup>2</sup>.

#### MAPSTO 2025-2029 tavoitteet

Voimassa oleva MAPSTO-asiakirja sisältää yksityisten aloitteesta laadittavia kaavahankkeita vuosille 2025–2029.

Toimivalta: Hallintosääntö 87 §

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

Liitteet: Sijaintikartta, Soppeenrati  
Kaavamuutoshakemus

Esittelijä: Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus:

Kaupunginhallitus päättää

1. , että kaupunki päättää käynnistää selosteosan mukaisen asemakaavan muutoksen laatimisen ja

2. todeta, että asiassa laaditaan erillinen kaavoituksen käynnistämissopimus, joka päätetään erikseen.

Päätös: Hyväksyttiin.

Ympäristölautakunta 29.04.2026 § 61

Valmistelija: Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen

Seloste ja perustelut: Kaavan aloitusvaihe: vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

Ylöjärven kaupunginhallitus päätti 15.12.2025 § 418 käynnistää korttelin 208 (kiinteistö 980-428-39-153) asemakaavan muutoksen jätetyn aloitteen mukaisesti. Kaavoituksen käynnistämissopimus oli kaupunginhallituksessa 23.2.2026 §45.

Suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven keskustassa, Soppeenharjun alueella. Alueen pinta-ala on noin 6530 m<sup>2</sup>. Alue rajautuu lounaasta Murtomäentiehen ja koillisesta Sauriontiehen. Kaakossa ja luoteessa on kaupungin omistamaa lähivirkistysaluetta. Pohjoispuolella on yksityinen omakotitalo. Pinta-ala tarkentuu kaavoituksen edetessä.

Alueella on voimassa Kirkonseudun rakennuskaavan laajennus, hyväksytty 6.9.1973. Alue on osoitettu rakennuskaavassa rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi.

Ydinkeskustan osayleiskaava 2040, hyväksytty 10.12.2018 § 125. Kaavassa alue on osoitettu asumisen alueeksi. Määräyksessä todetaan, että alue varataan asuinkerrostaloille, virkistykseen ja asumisen lähipalveluihin. Alueelle saa sijoittaa myös pientalojen sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Alueella tulee edistää monipuolista kaupunkikuvaa, viihtyisyyttä ja asuinympäristön laatua. Alue kuuluu osayleiskaavassa osittain, rakennetun alueen reunassa, myös kulttuurihistoriallisesti merkittävään alueeseen. Aikakautensa edustava rakennettu ympäristö, jota tulee kehittää kulttuuriarvot huomioiden. Aluetta koskevista toimenpiteistä on otettava huomioon rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti. Alue sijaitsee osayleiskaavassa osoitetun laajan kaupunkikeskustan kehittämisvyöhykerajauskokonaisuuteen. Määräyksessä todetaan, vyöhykettä kehitetään tiiviinä sekoittuneen täydennysrakentamisen ja keskitettyjen palvelujen alueena. Vyöhyke tukeutuu tehokkaaseen joukkoliikenteeseen ja sille ohjataan suurin osa kaavoitettavasta asuinkerrosalasta. Alueelle sijoittuvien hankkeiden tulee tukea kaupunkikehitystä ja ympäröivien asuinalueitten muodostamaa kokonaisuutta. Alue kuuluu lisäksi tärkeään tai vedenhankintaan soveltuvaan pohjavesialueeseen, kaavamerkintä pv.

Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on tullut voimaan 8.6.2017. Maakuntakaavassa alue kuuluu taajamatoimintojen ja keskustatoimintojen alueeksi.

Asemakaavamuutoksella tavoitellaan nykyisen rivitalon korttelialueelle, alueen pohjoisosaan lisää rakennusoikeutta uudelle rivitalolle tai paritalolle. Alueelle kulku on tarkoituksenmukaista järjestää Sauriontien kautta. Tavoite tarkentuu kaavatyön aikana

Kaavan laatijaksi valitaan kaavoituskonsultti. Asemakaavan laadinnan ohjausta hoitaa Ylöjärven kaupungin kaavoitus.

#### Alustava aikataulu

Kaavan vireilletulo keväällä 2026. Kaavakonsultin valinta, jonka jälkeen aikatuluarvio: kaavaluonnos kesällä 2026, kaavaehdotus loppuvuodesta 2026, hyväksyminen alkuvuodesta 2027.

#### Toimivalta:

Hallintosääntö 121 §

#### Lisätietoja päätöksestä:

Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, p. 044 431 4324, sähköposti muotoa etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

#### Liite:

Kirkonseudun korttelin 208 (Soppeenrati) asemakaavan muutos, OAS (29.4.2026)

#### Esittelijä:

Kaavoituspäällikkö

#### Päätösehdotus:

Ympäristölautakunta päättää

1. hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman, päivätty 29.4.2026
2. kaavan vireilletulosta sekä aloitusvaiheen nähtäville asettamisesta ja kuulemisesta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti

Päätös: Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

-----

S. Peltola oli poissa asian käsittelyn aikana klo 19.35-19.37.

Ympäristölautakunta 23.09.2026 § 132

96/10.02.03/2024

Valmistelija: Kaavoitusarkkitehti Moona Sirén

Seloste ja perustelut: Suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven keskustassa, Soppeenharjun alueella ja suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 0,75 ha. Alue rajautuu lounaassa Murtomäentiehen ja koillisessa Sauriontiehen. Kaakkois- ja luoteispuolella on kaupungin omistamaa lähivirkistysaluetta ja pohjoispuolella yksityinen omakotitalokiinteistö.

Alueella on voimassa Kirkonseudun rakennuskaavan laajennus, jossa alue on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi. Ydinkeskustan osayleiskaava 2040 alue on osoitettu asumisen alueeksi sekä kaupunkikeskustan kehittämisvyöhykkeelle. Alue sijoittuu lisäksi osittain kulttuurihistoriallisesti merkittävään rakennettuun ympäristöön ja tärkeälle tai vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella. Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 alue kuuluu taajama- ja keskustatoimintojen alueeseen.

Kaavan laatijaksi on valittu kaavoituskonsultti Sweco. Asemakaavan laadinnan ohjauksesta vastaa Ylöjärven kaupungin kaavoitus.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on ollut mahdollistaa nykyisen rivitalokorttelin täydennysrakentaminen osoittamalla alueen koillisrinteeseen uusi rakennuspaikka ja sille lisää rakennusoikeutta. Luonnosvaiheessa asemakaavasta on laadittu kaksi vaihtoehtoa. Molemmissa vaihtoehtoissa nykyinen kiinteistö on jaettu kahdeksi tontiksi siten, että uusi rakentaminen sijoittuu Sauriontien varteen kiinteistön alarinteeseen. Uutta rakennusoikeutta on osoitettu molemmissa vaihtoehtoissa 600 kem<sup>2</sup>. Molemmissa vaihtoehtoissa on myös huomioitu uuden tontin pohjoisosan kautta kulkeva ajoyhteys korttelin 208 tontille 1. Molemmissa vaihtoehtoissa harjasuunta on osoitettu harjun suuntaiseksi, kuten lähiympäristössä.

Vaihtoehdossa 1 uusi rakennuspaikka on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten alueena. Tontin autopaikat on osoitettu ohjeellisesti tontin ajoyhteyden varteen ja rakentaminen on osoitettu Sauriontien varteen, jotta asuntopihat voivat muodostua etelään.

Vaihtoehdossa 2 uusi rakennuspaikka on osoitettu erillispientalojen alueena, mihin saa rakentaa vain kaksiasuntoisia asuinrakennuksia sekä niiden talousrakennuksia. Tontti on jaettu kahteen rakennusalaan, joihin molempiin on osoitettu rakennusoikeutta 300 kem<sup>2</sup>. Tontin autopaikat on osoitettu ohjeellisina ja ne on jaettu rakennusaloittain, jotta autopaikat voivat sijoittua asuntojen sisäänkäyntien läheisyydessä. Asuntopihojen on mahdollista avautua asuntojen päätyihin.

Toimivalta: Hallintosääntö 121 §

Lisätietoja päätöksestä: Kaavoitusarkkitehti Moona Sirén, p. 041 730 2041, sähköposti muotoa etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Liitteet: Kirkonseudun korttelin 208 (Soppeenrati) asemakaavan muutos, luonnos VE1. Kaavakartta määräyksineen, 23.9.2026  
Kirkonseudun korttelin 208 (Soppeenrati) asemakaavan muutos, luonnos VE2. Kaavakartta määräyksineen, 23.9.2026  
Kirkonseudun korttelin 208 (Soppeenrati) asemakaavan muutos, kaavaselostus, 23.9.2026  
Kirkonseudun korttelin 208 (Soppeenrati) asemakaavan muutos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 23.9.2026  
Liite 1: Vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin, 23.9.2026  
Liite 2: Havainnepiirrokset, 23.9.2026

Esittelijä: Kaavoituspäälikkö

Päätösehdotus: Ympäristölautakunta päättää

1. asettaa Kirkonseudun korttelin 208 (Soppeenrati) asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston liitteineen nähtäville,
2. tiedottaa kaavahankkeesta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti,
3. oikeuttaa kaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot valmisteluaineistosta.

Päätös: Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.  
-----