Dnro: 374/10.02.03/2026
YMLK: 28.10.2026

YLÖJÄRVEN KAUPUNKI, SIIVIKKALA

SIIV28. Leppästentien eteläosan asemakaava

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelukohde

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven Siivikkalassa Leppästentien eteläpuolella. Leppästentien eteläosan asemakaavoitus jatkaa v.1986 hyväksyttyä Siivikkalan rakennuskaavan muutosta idän suuntaan ja Leppästentien tuoretta (lainvoima 19.8.2026) asemakaavaa etelän suuntaan. Tarkastelualueen alustava pinta-ala on noin 27 ha. Asemakaavoitettavan alueen pinta-ala tarkentuu kaavaprosessin edetessä.



Asemakaava-alueen sijainti.

Nykytilanne

Heti Leppästentiestä etelään kytkeytyvät maa-alueet ovat osin pusikoitunutta ja osin avointa peltoaluetta. Idässä Torpantien varrella ja aivan kaava-alueen eteläosissa alue vaiheittuu kauniiksi koivikoksi/sekametsäksi, jonka sekaan on kehittynyt olemassa olevaa asumista. Lännessä kaava-alue rajautuu olemassa olevaan pienimittakaavaiseen asemakaava-alueeseen. Maaperän korkeusasema vaihtelee +96…+104 välillä. Korkeusasema nousee pohjoista kohti kuljettaessa.



Ilmakuva suunnittelualueesta

Maanomistus

Suunnittelualueen maat ovat osin kaupungin ja osin yksityisessä omistuksessa. Yksityisen maan kaavoittamisesta käydään erilliset neuvottelut ja tarvittaessa alueista laaditaan maankäyttösopimukset.

Suunnittelun lähtökohdat ja alustavat tavoitteet

Kaavoituspäätös

Ylöjärven kaupunginhallitus päätti 24.8.2026 § 227 käynnistää Maankäytön ja palvelujen suunnittelu- ja toteutusohjelman MAPSTO 2026-2030 mukaisen asemakaavahankkeen (nro 149), Siivikkalan Leppästentien eteläpuoleisen asemakaavan laatimisen.

Ylöjärven kaupunginvaltuuston 10.11.2025 hyväksymässä Maankäytön ja palveluiden suunnittelu- ja toteutusohjelmassa kaavoituskohteen luonnos-, ehdotus- ja hyväksymisvaiheet ajoittuvat vuosille 2027–2029.

Tavoitteet

Asemakaavalla luodaan Siivikkalaan lisää pientaloasutusta. Suunnittelun tarkoituksena on osoittaa alueelle pääosin omakotitontteja, mutta mahdollisesti myös paritalo- ja rivitalotontteja. Alueelle sijoitetaan myös lähivirkistysalueita. Kaava-alue täydentää ja laajentaa Siivikkalan pientalovaltaisia asuinalueita sekä tukee virkistyksen ja ulkoilun mahdollisuuksia alueella. Kaavalla ei tavoitella uusia rantatontteja.

Kaavoitustilanne ja muut aluetta koskevat suunnitelmat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueiden käytön suunnittelujärjestelmää. Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 2018. Tavoitteiden pääotsikot ovat: 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.

Maakuntakaava

Alueella on voimassa 2017 hyväksytty Pirkanmaan maakuntakaava 2040. Maakuntakaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma koko maakunnan alueella. Kaavassa huomioidaan valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät alueiden käytön kysymykset.

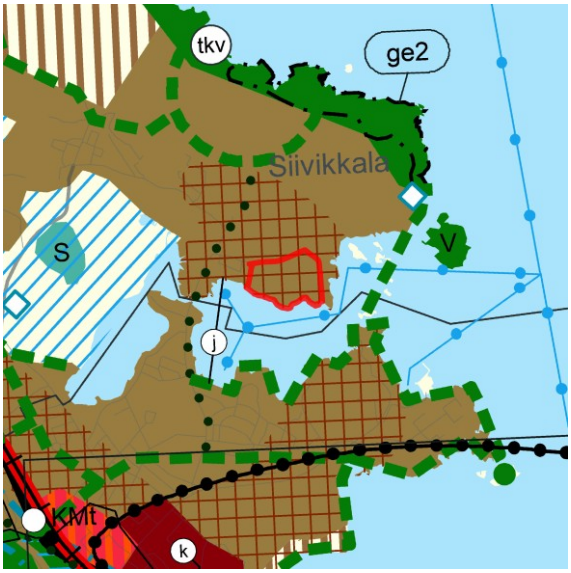
Koska maakuntakaavan hyväksymisestä on kulunut jo yli viisi vuotta, on tullut aika tarkastella maakuntakaavan ajantasaisuutta. Vuonna 2017 hyväksyttyä ja lainvoimaista Pirkanmaan maakuntakaavaa 2040 täydentävä Elonkirjo ja energia -vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.4.2025 ja astunut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

Maakuntakaavassa osoitetut alueet:

Taajamatoimintojen alue
Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistyksen ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.

Tiivis joukkoliikennevyöhyke
Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiiviit, tiivistettävät tai tiiviinä toteutettavat alueet, jotka tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään.

Suunnittelumääräys: Alueen tulee tukeutua tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä tiiviiseen rakenteeseen, joka mahdollistaa tehokkaan joukkoliikenteen järjestämisen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää pysäkkijärjestelyjen toimivuuteen ja saavutettavuuteen, liikenneturvallisuuteen sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin. Alueen suunnittelussa tulee liikenneväylien läheisyydessä kiinnittää erityistä huomiota liikenteen melun, tärinän ja ilman laadun haittojen hallintaan.



Ote maakuntakaavasta

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Taajamien osayleiskaava, joka on hyväksytty 18.11.1982.

Osayleiskaavassa osoitetut alueet:

AP

Pientalovaltainen asuntoalue (AP)
Suunnittelumääräyksessä todetaan, että alue varataan pientaloasumista varten. Alueen kerrosalasta saadaan enintään 10 % varata sellaista asumiseen liittyvää pienteollisuutta varten, joka ei aiheuta melua, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta näihin verrattavaa häiriötä ympäristölle.

VL

Lähivirkistysalue
Suunnittelumääräyksessä todetaan, että alue varataan asuntoaluekohtaista puistoa tai lähivirkistysaluetta varten. Suojelumääräyksessä todetaan, että alueella on rakennuslain 124 a §:n 1 momentissa tarkoitetulla tavalla luvanvaraista puuston avohakkuu tai muu siihen verrattava toimenpide.

M

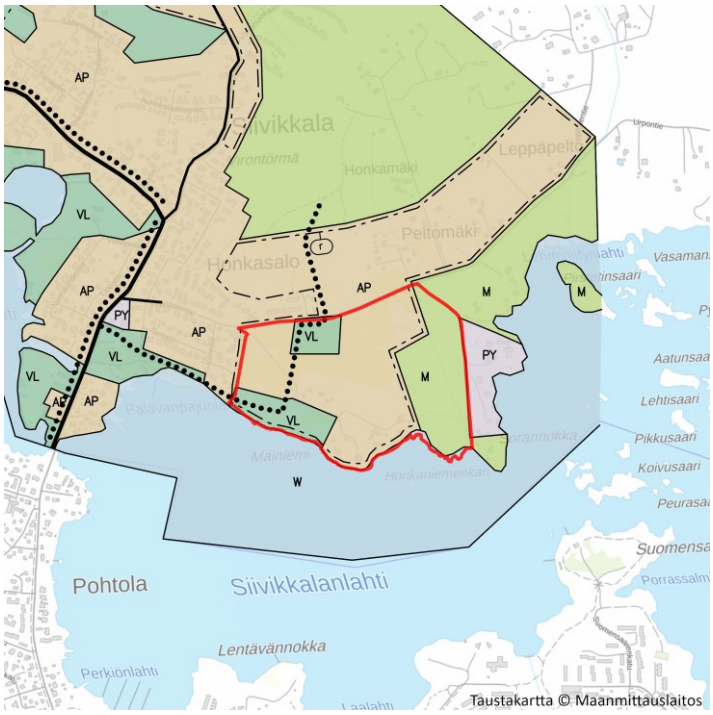
Maa- ja metsätalousalue
Suunnittelumääräyksessä todetaan, että alue varataan maa- ja metsätalouden harjoittamista sekä rakennuslain 4 §:n mukaista haja-asutusta varten. Rakentamismääräyksessä todetaan, että rakennuspaikan tulee olla vähintään 1 hehtaarin suuruinen. Alueella voidaan sallia olevien asuinrakennusten peruskorjaus ja laajentaminen.

r

Merkinnällä osoitetulla alueella ei saa muodostaa rakennuslain 4 § mukaista taaja-asutusta viiden vuoden kuluessa kaavan vahvistamispäivämäärästä lukien.

Kevyen liikenteen reitti

Voimassa oleva osayleiskaava on vuodelta 1982, eikä vastaa nykyisiä suunnittelun tarpeita. Asutusta on alueella lähtenyt muodostumaan vuosien saatossa jo maa- ja metsätalousalueelle (M). Maankäyttö- ja rakennuslain 42 § todetaan seuraavaa ”Jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 momentissa säädetystä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista”.



Ote ajantasayleiskaavasta

Uusimmassa maankäytön ja palveluiden suunnittelu- ja toteutusohjelmassa (MAPSTO) 2026–2030 on mukana Siivikkalan osayleiskaavan muutos (kohde nro 147). Ylöjärven kaupunginhallitus päätti 23.10.2023 § 302 käynnistää Siivikkalan osayleiskaavan laatimisen. Tarkastelujaksolla on tarkoitus päivittää vanhentunutta (v.1982) Siivikkalan alueen osayleiskaavaa. Siivikkalaan hyväksyttiin Ylöjärven kaupunginvaltuuston päätöksellä 17.12.2009 § 134 Siivikkalan taajamien ja sen lähiympäristön osayleiskaava ja osayleiskaavan muutos mutta osayleiskaavasta valitettiin ja Hämeenlinnan hallinto-oikeus kumosi päätöksellään 8.2.2011 kaupunginvaltuuston päätöksen.

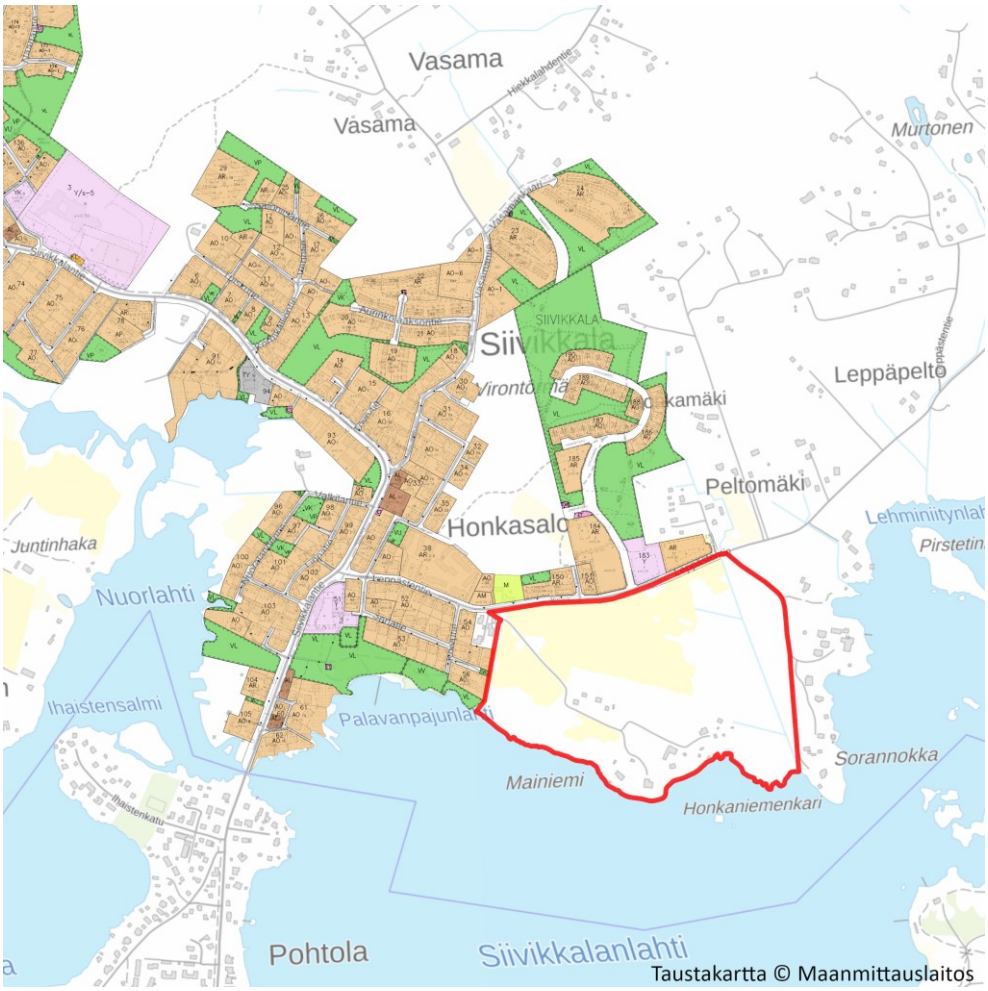
Osayleiskaavan uusi tavoiteaikataulu on, että aloitus-, luonnos-, ehdotus- ja hyväksymisvaiheet ajoittuisivat v.2027 eteenpäin. Hankkeen yhteydessä on tarkoitus laatia tarkempi aikataulu sekä laajempi ja monipuolisempi yleiskaavatasoinen liikenneselvitys. Liikenneselvityksen osalta tullaan tekemään yhteistyötä erityisesti mm. Tampereen kaupungin ja Nyssen sekä muiden keskeisten osapuolien kanssa. Siivikkalan osayleiskaavatyö on tarkoitus saada etenemään niin, että selvityksiä voidaan hyödyntää myös Siivikkalan alueen asemakaavoja laadittaessa. Luontoselvitysten tilaaminen osayleiskaava-alueelle on jo aloitettu.

Tulevan uuden alueidenkäyttölainsäädännön mahdollistamana asemakaavaa ja osayleiskaavaa on mahdollista laatia yhtäaikaisesti, joten alueen osayleiskaavaa ja Leppästentien eteläosan asemakaavaa on tarkoitus edistää rinnakkain.

Lisäksi Ylöjärven kaupunginhallitus päätti 25.11.2019 §326 käynnistää Asuntilan-Ilmarinjärventien osayleiskaavan muutoksen (MAPSTO, kohde nro 124) laatimisen. Osayleiskaavan laatiminen tavoittelee alueen täydennysrakentamista ja Asuntilan-Ilmarinjärventien-välistä katuyhteyttä. Hankkeeseen kuuluu mm. kattavat liikenneselvitykset. Asuntilan-Ilmarinjärventien osayleiskaavamuutoksen kaavaluonnos oli nähtävillä 11.3.-13.4.2026.

Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa, mutta alue rajautuu asemakaavoitettuihin alueisiin.



Ote ajantasa-asemakaavayhdistelmästä.

Selvitykset

Kaavaprosessin aikana tullaan laatimaan tarvittavat selvitykset kaavasuunnittelua ja vaikutusten arviointia varten. Selvitysten tarve varmistuu kaavaprosessin edetessä. Suunnittelussa hyödynnetään aiemmin laadittuja Leppästentien tuoreen asemakaavan (lainvoima 19.08.2026) yhteydessä teetettyjä selvityksiä ja tutkimuksia sekä Ylöjärven kaupungin muita tausta-aineistoja:

• Arkeologia: Leppästentien asemakaava-alueen muinaisjäännösinventointi 2022, Janne Soisalo, Timo Sepänmaa, Mikroliitti Oy.
• Lahokaviosammal: Hankonen, E. 2022: Ylöjärven Siivikkalan Leppästentien lahokaviosammalselvitys 2022. Ahlman Group Oy
• Luonto (kasvillisuus, linnusto, liito-orava, viitasammakko, lepakot): Ahlman, S. & Hankonen, E. 2022: Ylöjärven Siivikkalan Leppästentien luontoselvitys 2022. Ahlman Group Oy.
• Leppästentien kaava-alueen liito-oravakatselmus 2021; Ylöjärven kaupunki, Tommi Lievonen.
• Viitasammakkoselvitys Ylöjärven Siivikkalassa Leppästentien Honkamäen ojalla, Turkka Korvenpää, Envibio, 5/2024
• Maaperätutkimukset, 2022. Mitta Laboratoriopalvelut.
• Asuntilan ja Siivikkalan välisen uuden katuyhteyden mallintaminen, 3/2024, Ramboll. Liitteessä 1: Leppästentien varren uuden maankäytön liikennetuotos ja sen vaikutukset.

Asemakaavoituksen edetessä alueelle laaditaan yleiskaavallinen tarkastelu, päivitetään luontoselvitykset sekä laaditaan asemakaavatasoinen hulevesiselvitys. Lisäksi hyödynnetään Siivikkalan osayleiskaavan selvitysaineistoja mm. liikennemäärien arvioinnissa. Muita erillisiä selvityksiä ei ole asemakaavan osalta tarkoitus laatia, ellei kaavoitusprosessin aikana ilmene erityistä tarvetta.

Arvioitavat vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä alueidenkäyttölain sekä maankäyttöasetuksen (AkL 9 § ja 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 (liikenneselvityksien avulla arvioidaan mm. alueiden liikennemääriä)
• 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 asemakaavamuutos ja laajennus saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (AkL 62 §). Osallisten luetteloa päivitetään tarvittaessa.

Osallisia ovat:

• kaava-alueen ja siihen rajoittuvien naapurialueiden maanomistajat sekä maa-alueiden haltijat, jotka ovat kaupungin tiedossa
• viranomaiset: Lupa- ja valvontavirasto, Sisä-Suomen elinvoimakeskus, Pirkanmaan pelastuslaitos,

Pirkanmaan Liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo, Tampereen kaupunki, Tampereen kaupunkiseudun joukkoliikennelautakunta
• kaupungin sisäiset yhteistyötahot: hyvinvointilautakunta, kasvatus- ja opetuslautakunta, ympäristölautakunta, tekninen lautakunta, yhdyskuntatekniikka, rakennusvalvonta ja ympäristötoimi
• yhteisöt, yritykset ja yhdistykset: Leppäkosken Sähkö Oy, Caruna Oy, Elenia Oy, Gasum Oy, Elisa Oyj, Digita Oy, Telia Finland Oyj, Ylöjärven vesi Oy, Pirkanmaan Jätehuolto Oy, Siivikkalan Omakotiyhdistys ry, Pohtolan omakotiyhdistys, Niemen omakotiyhdistys, Käkimäentien vesiosuuskunta, Tampereen sähkölaitos, Suomen luonnonsuojeluliiton Ylöjärven yhdistys ry, Ylöjärven Omakotiyhdistys ry, Ylöjärven Luonto ry, Ylöjärvi-seura ry
• Muut osalliset ilmoituksensa mukaan.

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.

Tiedottaminen, osallistuminen ja vuorovaikutus

Vuorovaikutuksen tavoitteena on vahvistaa osallisuutta, luottamusta ja ymmärrystä. Osallistuminen perinteisesti painottuu kaavaprosessin alkuvaiheeseen, jolloin on parhaimmat vaikutusmahdollisuudet.

Aloitusvaihe ja vireilletulo

Ympäristölautakunta päättää asemakaavan muutoksen vireilletulosta sekö osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävillä olosta. Kaavoituksen vireilletulosta kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa, Aamulehdessä 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.

Valmisteluvaihe ja kaavaluonnos

Ympäristölautakunta päättää valmisteluaineiston nähtäville asettamisesta. Asemakaavan valmisteluaineisto on nähtävillä vähintään 30 päivää. Kaavan valmisteluaineiston ja kaavaluonnoksen asettamisesta nähtäville kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa, Aamulehdessä 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, Aamulehdessä, 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 ja kaavaluonnoksesta. 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. Nähtävillä ollut kaavaehdotus viimeistellään hyväkymiskäsittelyä varten. Valmiin asemakaavan käsittelee ympäristölautakunta ja kaupunginhallitus sekä hyväksyy kaupunginvaltuusto. 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	Loppuvuosi 2026
Kaavaluonnos	Loppuvuosi 2027
Kaavaehdotus	Kesä-syksy 2028
Kaava hyväksytty	Talvi-kevät 2029

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä aikataulua täsmennetään suunnittelun kuluessa tarpeen mukaan.

Yhteystiedot

Asemakaavan laadintaa hoitaa Ylöjärven kaupungin kaavoitus.

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

Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen
puhelin 044 431 4324
sähköposti: etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

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

