

YLÖJÄRVI

# Teivon-Mäkkylän alueen rakentumisen edistäminen

Kaupunginhallitus 25.3.2024



# Taustaa

- Kaupunginvaltuuston talousarviokokouksessa 14.11.2023 on esitetty selvityksen tekemistä Teivon-Mäkkylän alueen rakentumisen edistämistä. Määräajaksi on sovittu maaliskuu 2024.
- Selvitystä on valmisteltu työryhmässä, johon kuuluvat kaupunkirakennejohtaja, kaavoituspäällikkö, kehityspäällikkö, kaupunginjohtaja, hallintojohtaja ja talousjohtaja.



# Taustaa

- Teivon-Mäkkylän osayleiskaavan alue sijaitsee Ylöjärven kaupungin eteläosassa rajoittuen Tampereen kaupungin rajaan.
- Alueella sijaitsee Vaasantie (kt 65) sekä Helsinki-Oulu-päärata. Alue rajoittuu lounaassa Teivaalanharjun virkistysalueisiin ja pohjoisessa Soppeenmäkeen ja ydinkeskustan osayleiskaavaan.
- Suunnittelualueeseen sisältyy Teivon ravikeskus ympäristöineen (supistettuna noin 18 ha).
- Kaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 300 hehtaaria, johon sisältyy virkistys- ja liikennealueita.
- Tavoitteena on noin 5 000 uuden asukkaan asuntoalue (nykyään 2 000 asukasta) ja noin 500–1 000 uuden työpaikan yritysalue.



# Teivon-Mäkkylän kaavoitus

- Osayleiskaavaehdotus oli nähtävillä 20.12.2023-15.2.2024, hyväksyminen kesällä 2024
  - Asemakaavoitus on käynnistetty osayleiskaavatyön rinnalla
  - KH 23.10.2023 § 302: 109 Teivon alueen (raviradan ympäristö) asemakaavoitus 2023-2025 vaiheittain/osa-alueittain
- Lielahti-Lakiala kaksoisraiteen yleissuunnittelu käynnissä Väylävirastossa 2022-2024
- Tampereen Ravirata Oy:n mahdolliset tulevat asemakaavahankkeet Teivossa





# Osayleiskaava

5 000 uutta asukasta

Uusi alakeskus ja koulu  
Teivossa

1-2 uutta päiväkotia

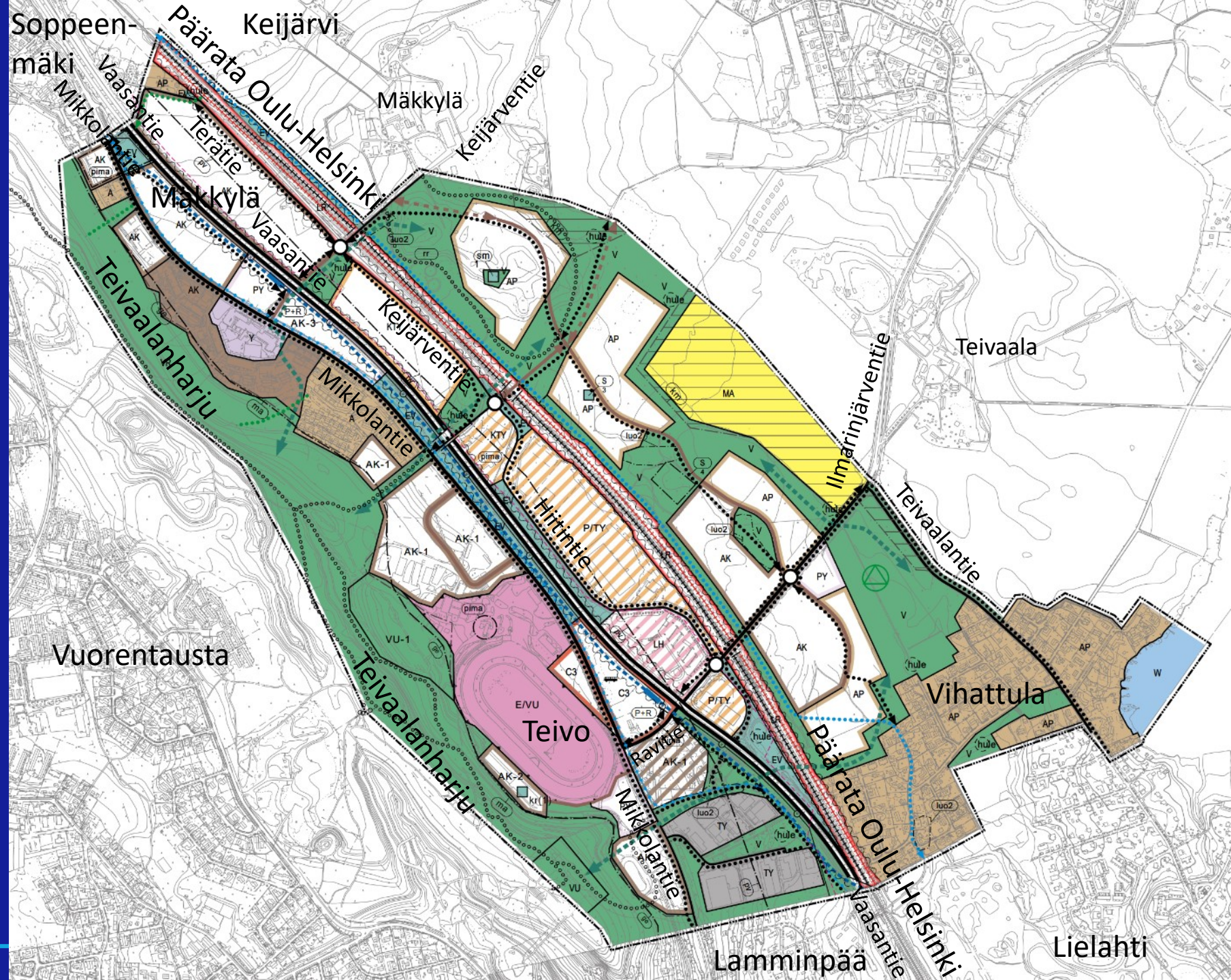
Uusia katu- ja pyöräily-  
yhteyksiä

Ratikka ja pääradan  
lisäraide huomioitu

Laaja viher- ja  
virkistysverkko

500 uutta työpaikkaa:

- Teivo 3 (KTY)
- Teivon alakeskus (C3)
- Kivijalkatilat (AK)
- Julkiset palvelut (PY)





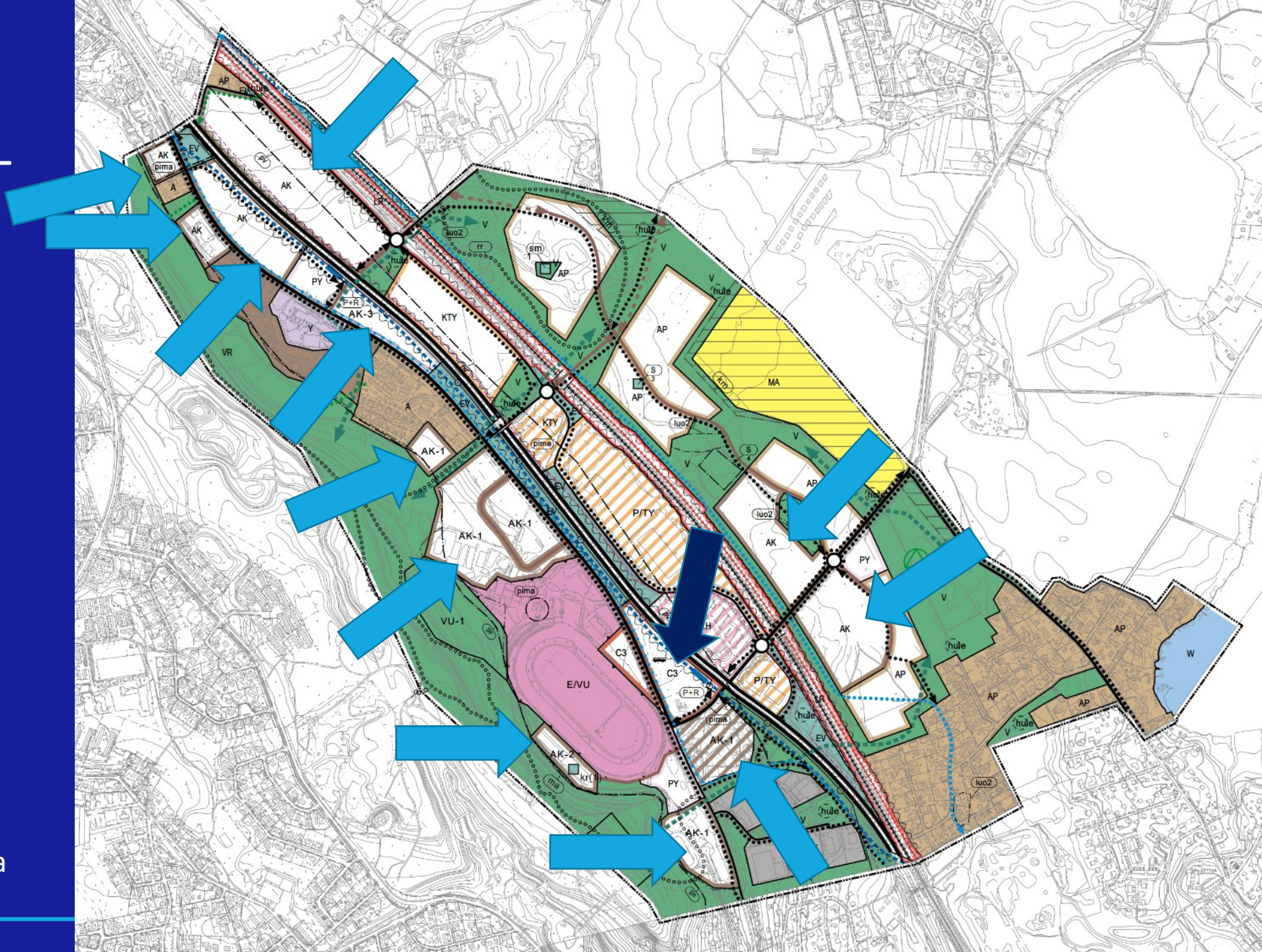
# Uudet asuinkerrostalo- alueet

- AK, AK-1  
AK-2, AK-3

Asuinkerrostalorakenta-  
minen mahdollista myös  
keskustakorttelissa C3

Maantasokerroksiin  
yhteisiä tiloja sekä  
palvelu-, työ- ja liiketiloja

Ylöjärven kaupunki





# Ideasuunnitelmat

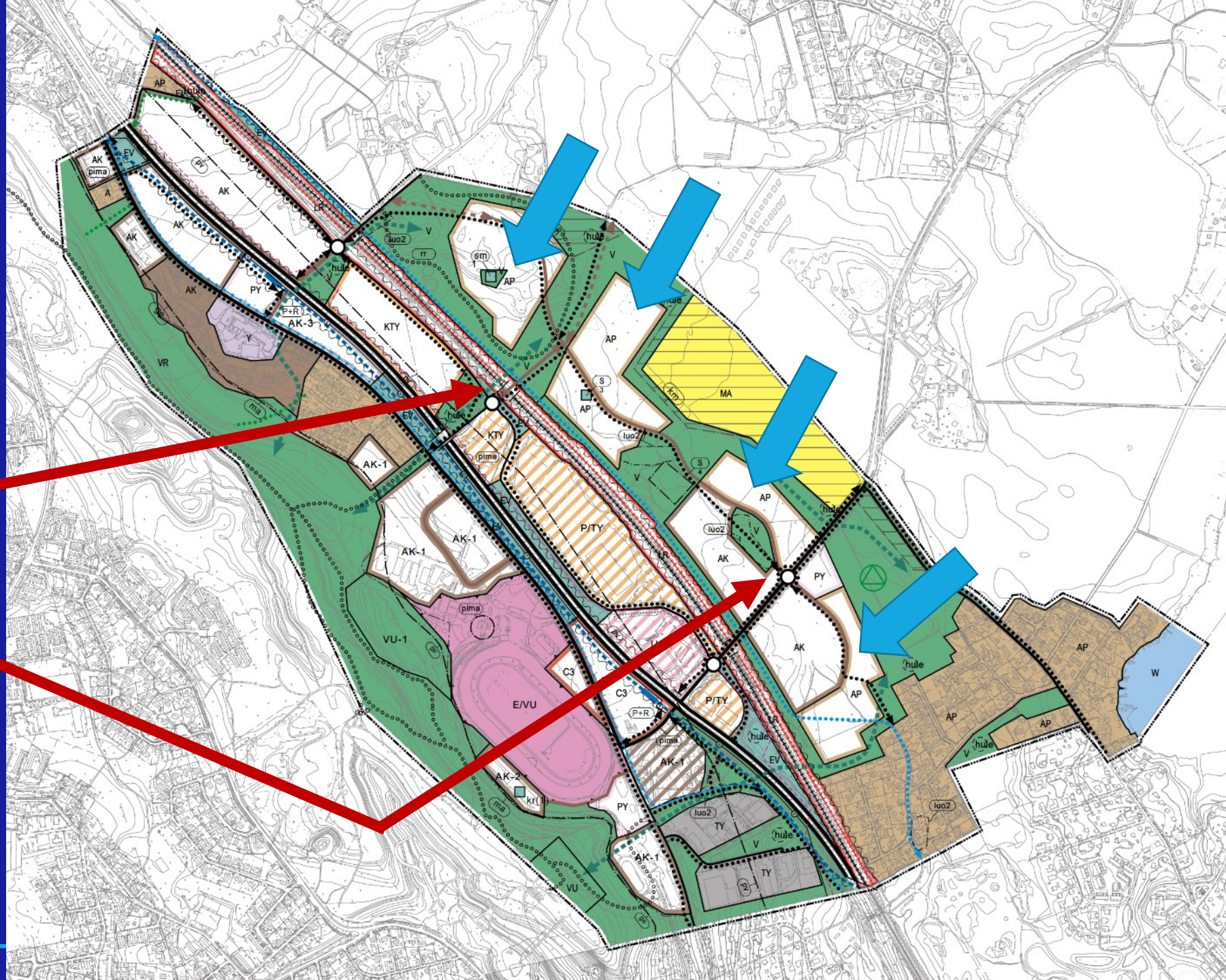
- Tarkennetaan asemakaavoituksella vaiheittain osa-alueittain.
- Mikkolantien varrella tavoitellaan puurakentamista (AK-1).
- Oikealla: Mäkkylän pellot ve 1 ja ve 2, MY-arkkitehdit 2021.
- Alla: Teivon uusi alakeskus, ravirata ja lähialue, MY-arkkitehdit 2020.





# Uudet pientalovaltaiset alueet AP

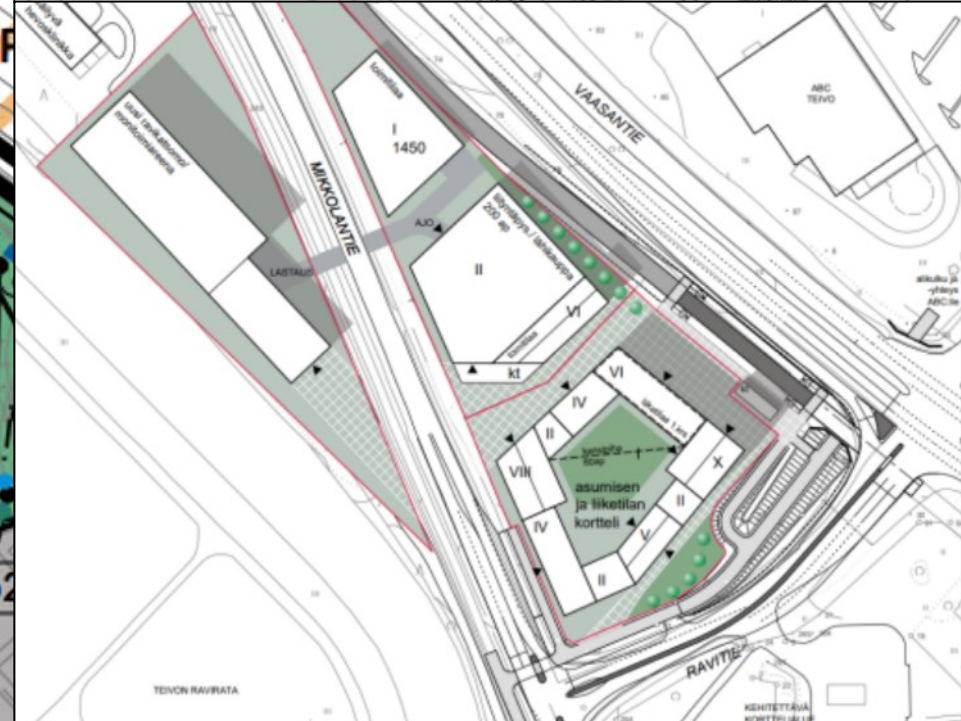
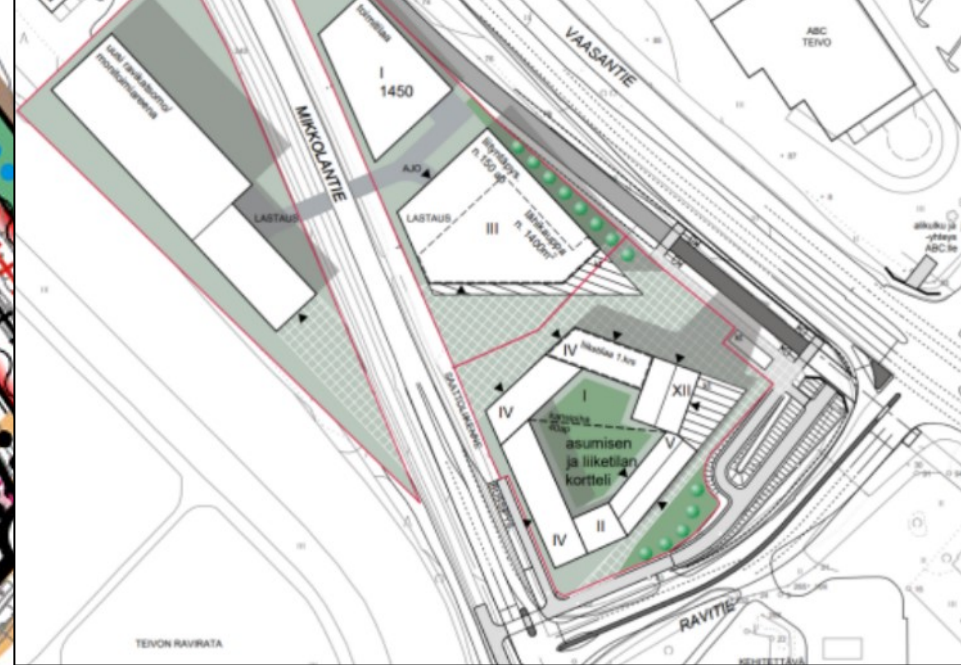
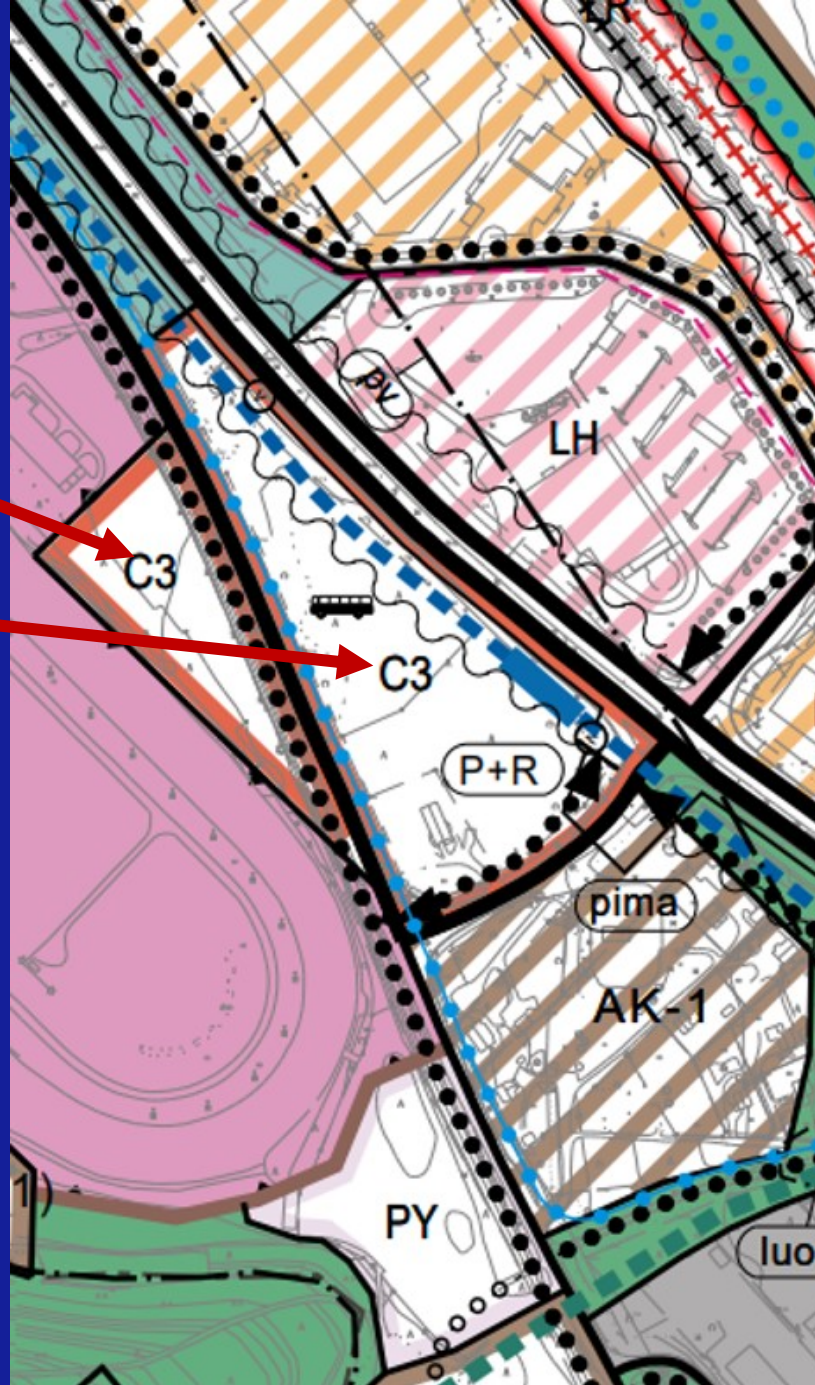
- Sijoittuvat pääradan koillispuolelle
- Uusia katu- ja pyöräily-yhteyksiä
- Uusi siltavaraus pääradan yli Hiitintien-Keijärventien risteykseen
- Pääyhteys AP-alueille Ilmarinjärventien suunnasta





# Uudet keskusta- toimintojen alueet C3

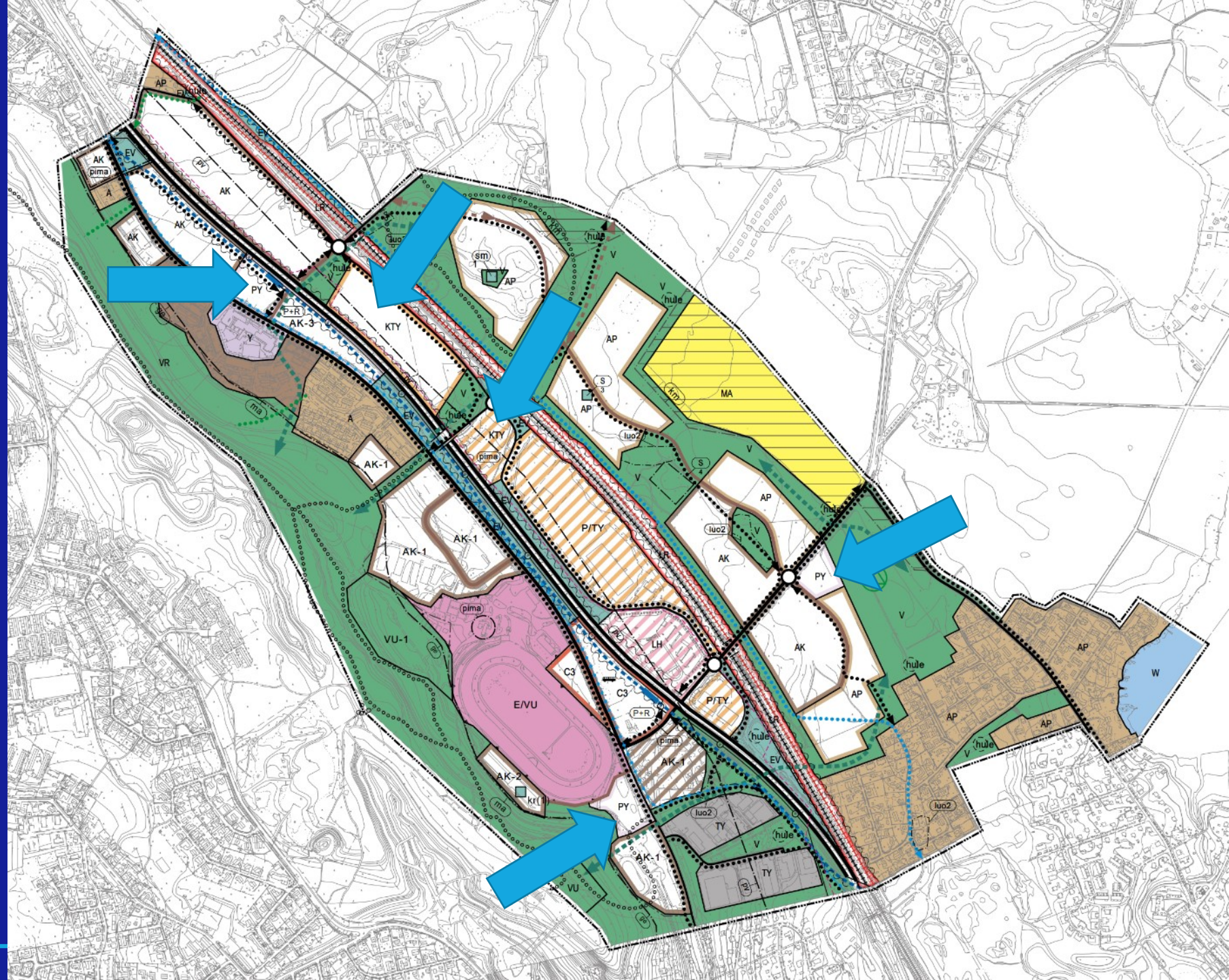
- **C3-Mikkolantie:** raviradan tapahtumakeskus, majoitustiloja tms.
- **C3-Vaasantie:** palveluita, asumista, liityntäpysäköintiä, vaihtopysäkki, ratikkapysäkki, Vaasantien pyöräilyn ja jalankulun alikulku.
- Luonnoksia ohessa oikealla (Ylöjärven kaupunki 2023)





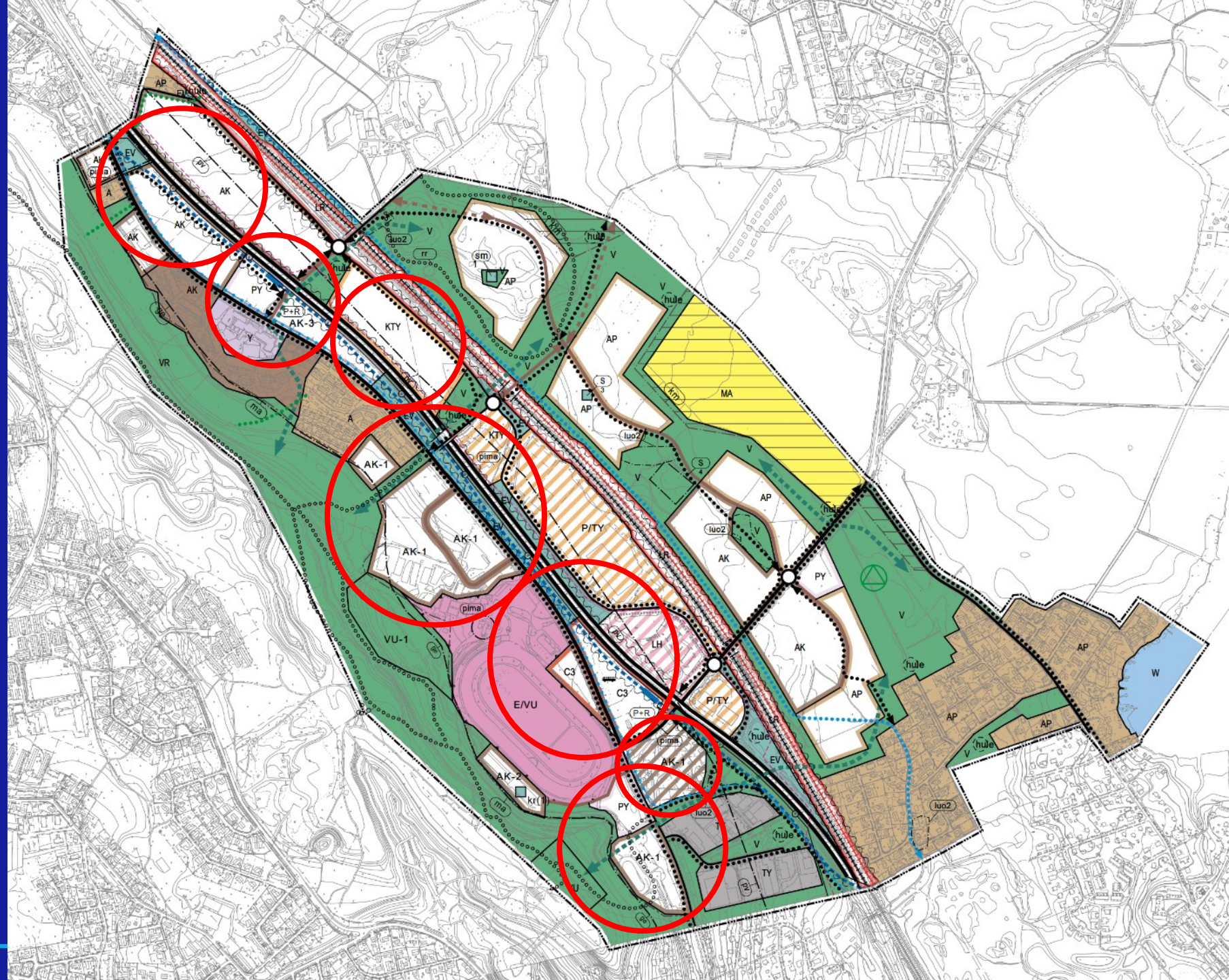
# Uudet palvelujen alueet PY ja työpaikkojen alueet KTY

- PY: Teivossa koulu, Ilmarinjärventiellä ja Mäkkylässä päiväkot
- KTY osoittaa Teivo 3-yritysalueen
- Liike- ja työtiloja myös kerrostalojen kivijaloissa
- Nykyisiä yritysalueita (P/TY, TY, LH) voidaan kehittää asema-kaavoituksen kautta





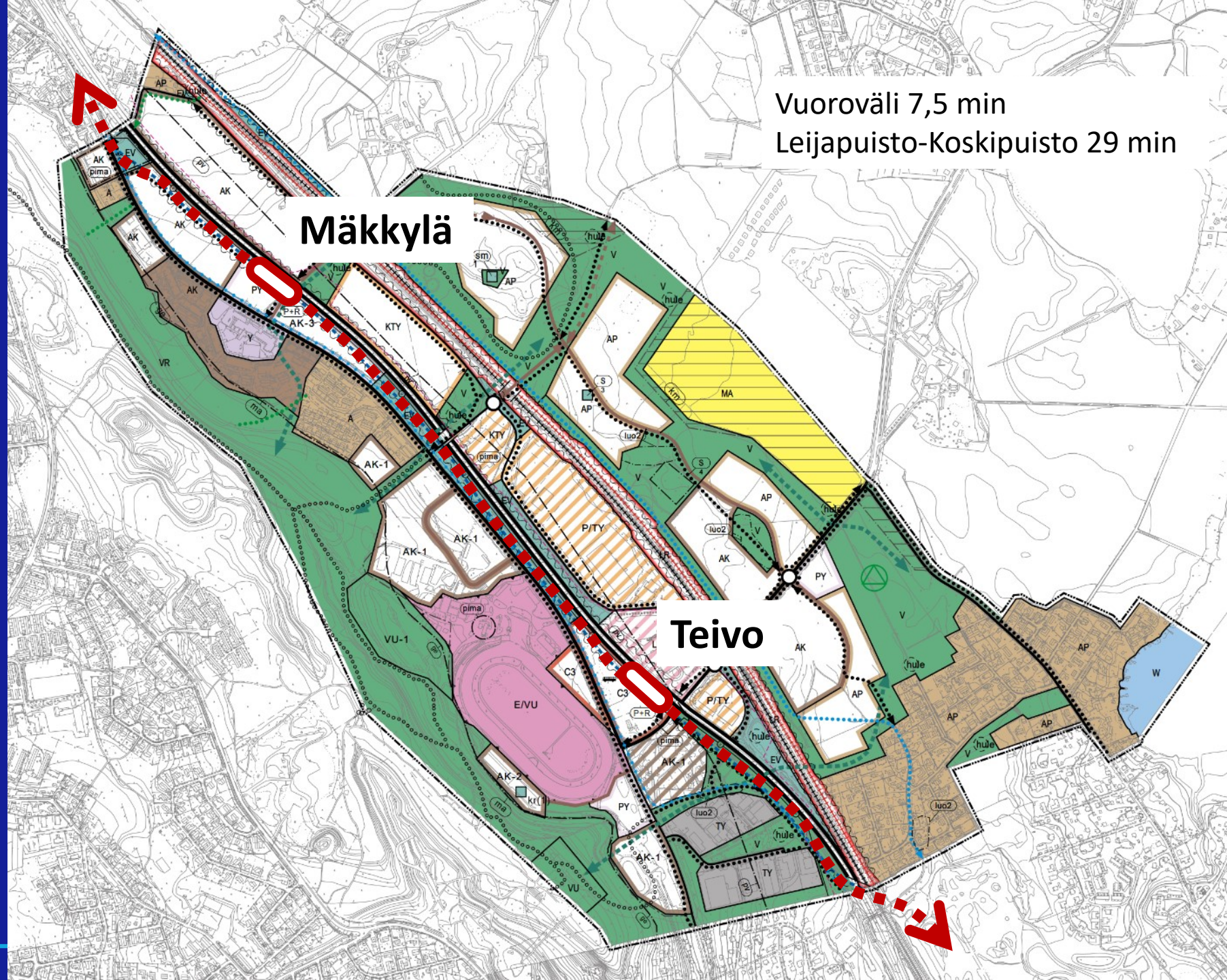
# Asemakaavoitus osa-alueittain alkoi v. 2023





# Tehokas joukkoliikenne

- Kaavassa varaudutaan tarkentavassa yleissuunnitelmavaiheessa olevan seuturatikan (Lielähti-Ylöjärvi osuus) toteutumiseen.
- Alueelle on suunniteltu kaksi raittiakapsäkkiä: Mäkkylä ja Teivo.
- Lielähti-Ylöjärvi raitiotien hankesuunnittelu arviolta v. 2025-2026.
- Raitiotien rakentamisesta Ylöjärven suuntaan ei ole tehty päätöstä.

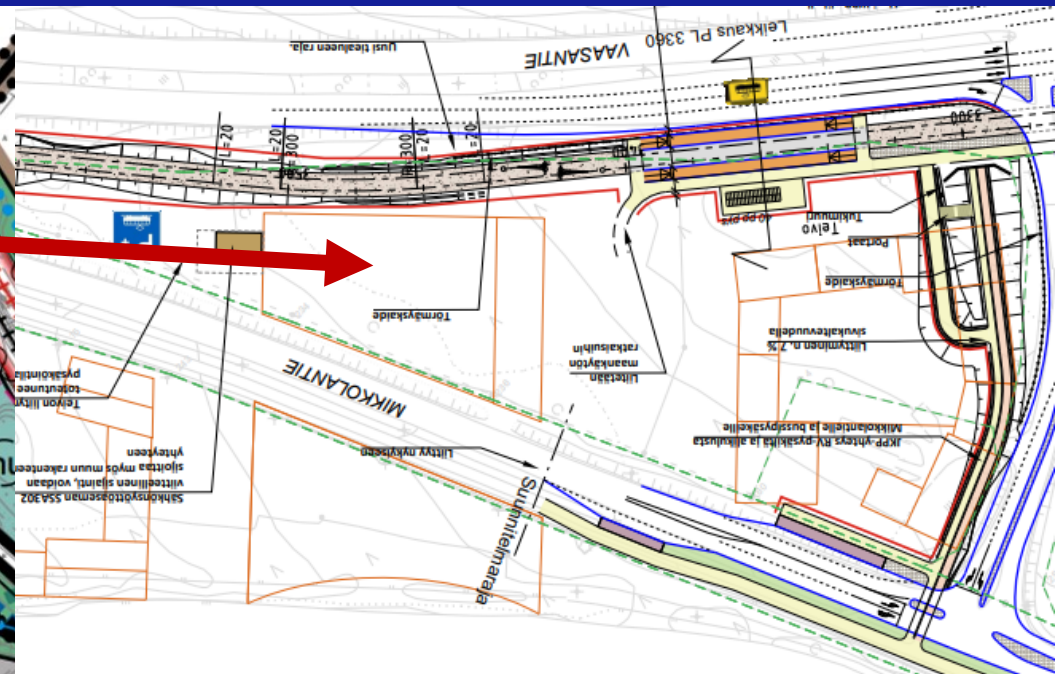
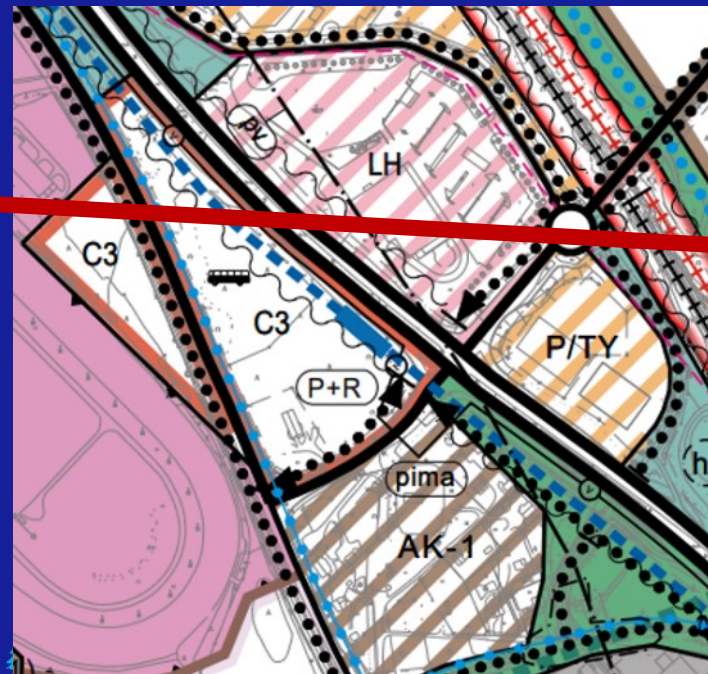
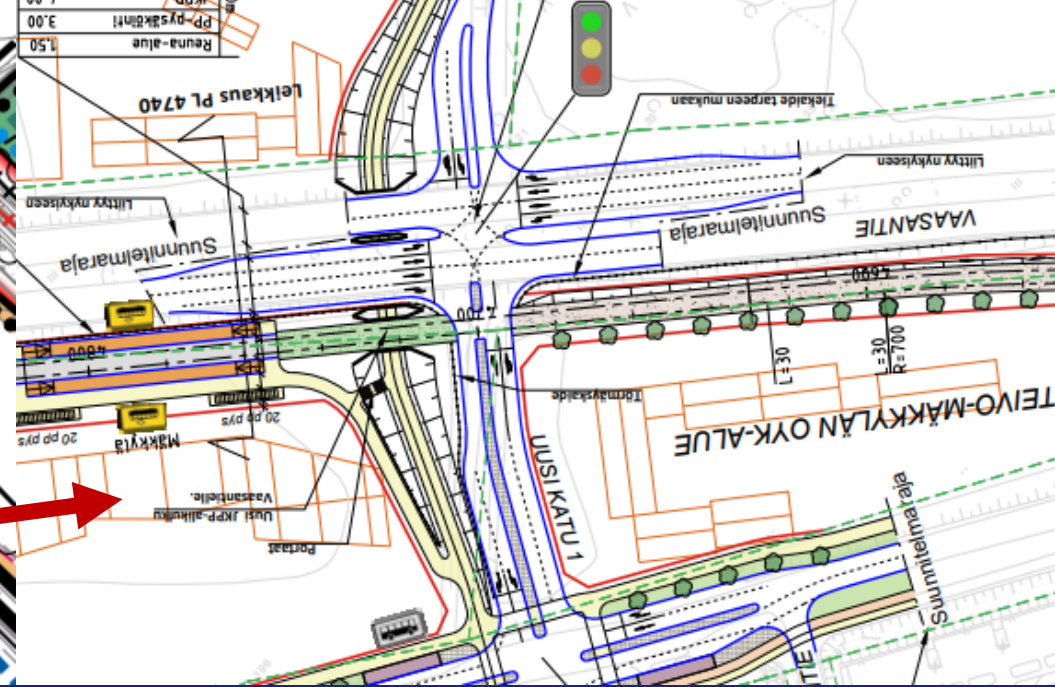
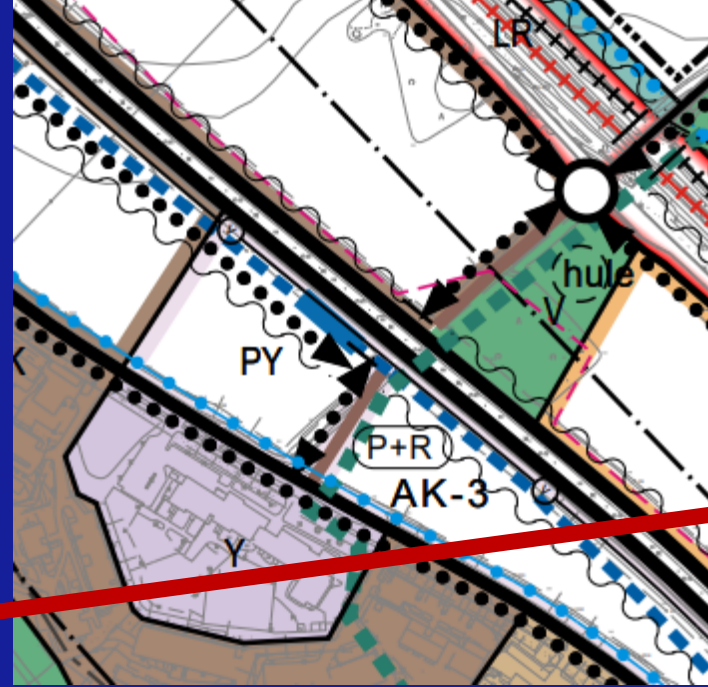


Vuoroväli 7,5 min  
Leijapuisto-Koskipuisto 29 min



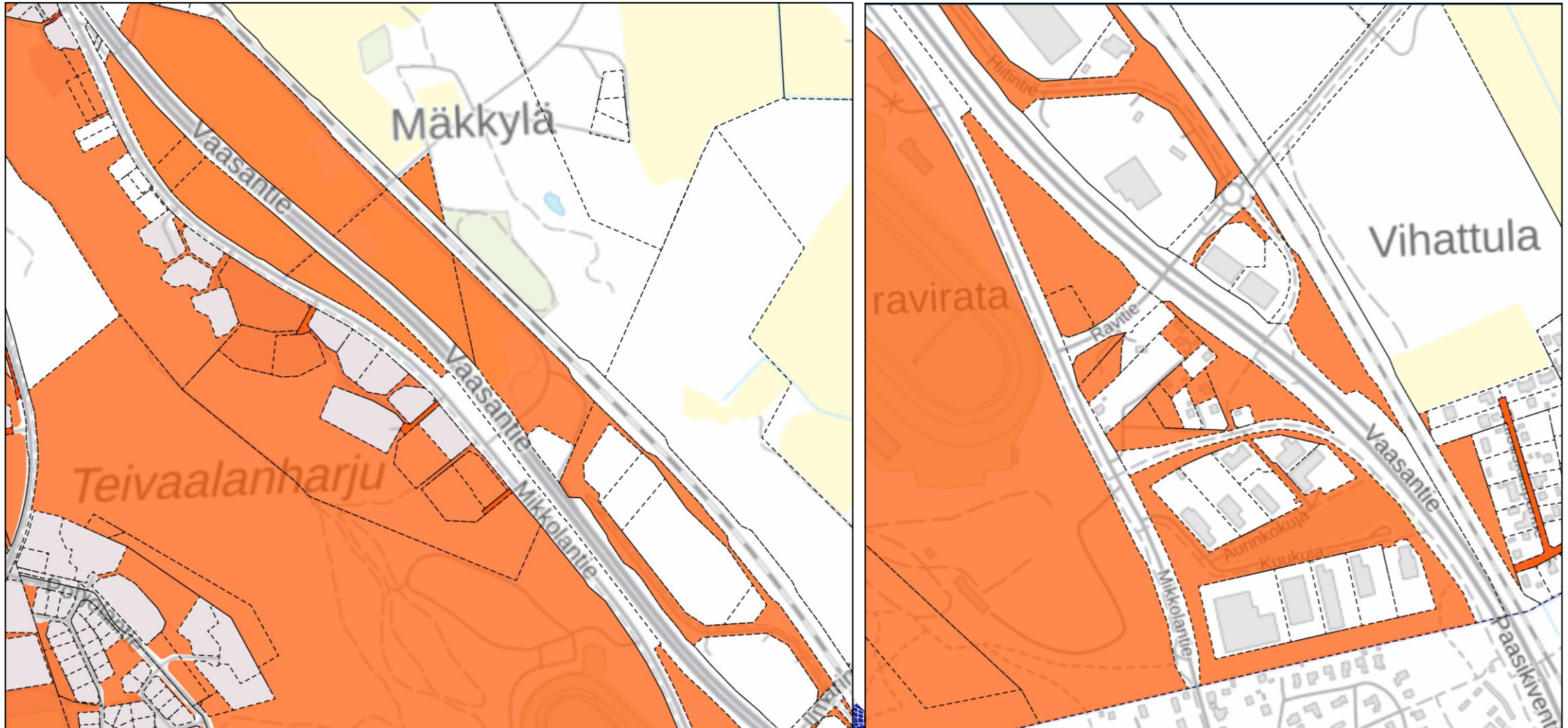
# Seuturaitiotien pysäkit

- Oikealla otteet Lielahdi-Ylöjärvi raitiotien tarkentavasta yleissuunnitelmasta v. 2022.
- Mäkkylän pysäkki, Vaasantien uusi valoliittymä ja alikulku. Pysäkin läheisyyteen on varattu alue uudelle päiväkodille.
- Teivon pysäkin läheisyyteen on osoitettu liityntäpysäköintiä.





# Kaupungin maanomistus Teivo-Mäkkylässä (oranssit alueet)





# Teivon-Mäkkylän alueen maakauppoja 2010-l. alkaen

Alue	Pinta-ala	Myyjä	Kauppahinta	Päätös
Hiitintien alue (Teivo II)	19,85 ha	Yksityinen	1 850 000 e (neliöhinta 9,32 e)	6.4.2010 (luovutuspäivä)
Pilviraitti 3	1 500 m <sup>2</sup>	Yksityinen	143 550 e	KH 11.6.2018 § 211
Ravitie 7	2 200 m <sup>2</sup>	Yksityinen	220 000 e	KH 23.9.2019 § 250
Mäkkylän pellot (tila Siukola)	6,1 ha	Yksityinen	568 560 e (neliöhinta 9,32 e)	KH 21.10.2019 § 275
Mäkkylän peltoalueet	20 ha	Yksityinen	1 809 000 e (neliöhinta 9,32 e)	KH 30.3.2020 § 86
Ravitie 6 metsäkonttori	2 529 m <sup>2</sup>	Metsänhoitoyhdistys Pirkanmaa	150 000 e	KH 14.12.2020 § 350
Teivon ravikeskuksen ympäristö	100 ha	Tampereen kaupunki	7 000 000 e	KH 31.5.2021 § 198
Seritie 5	1 590 m <sup>2</sup>	Yksityinen	245 000 e	KH 30.8.2021 § 304
Seritie 4	1 000 m <sup>2</sup>	Yksityinen	190 000 e	KH 28.11.2022 § 396
Pilviraitti 8	1 120 m <sup>2</sup>	Yksityinen	149 500 e	KH 9.1.2023 § 10



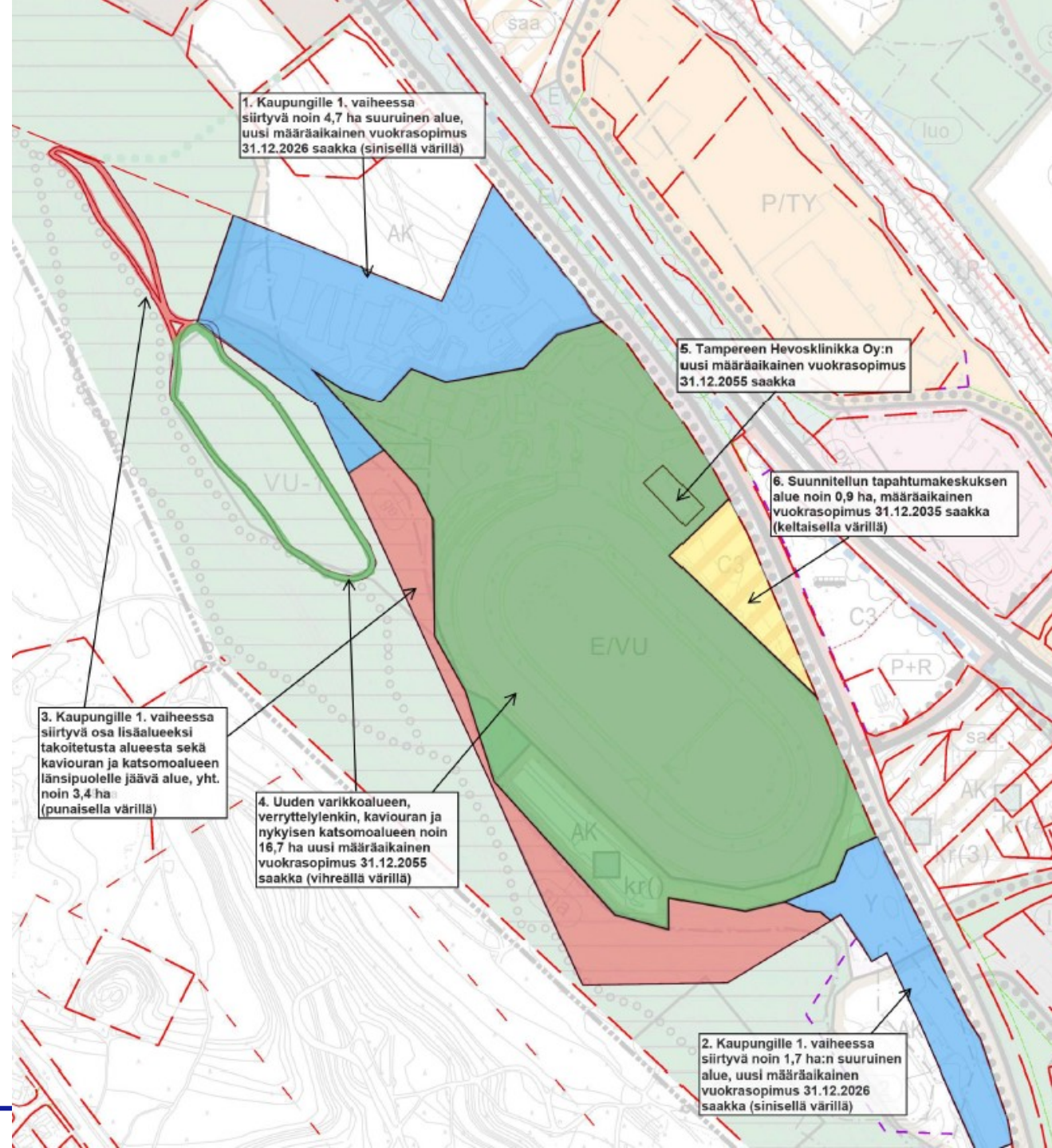
# Tampereen Ravirata Oy:n kehityssuunnitelmat

- Raviyhtiön fokus on tällä hetkellä kesän 2026 Kuninkuusravien suunnittelussa.
- Työn alla ovat alustavat suunnitelmat uudesta varikkoalueesta sekä yhdistetystä katsomo-hotellirakennuksesta Mikkolantien varteen.
- Pohdinnassa on myös tapahtumatoiminnan laajentaminen ympärivuotiseksi.
- Aiesopimuksen mukaisesti uusittavien maanvuokrasopimusten laadinta on parhaillaan käynnissä, hevosklinikalle tehdään jatkossa oma maanvuokrasopimus kaupungin kanssa.
- Aiesopimuksen mukaiset ravikeskuksen etelä- ja pohjoispuoliset alueet vapautuvat kaupungin käyttöön 31.12.2026 jälkeen.





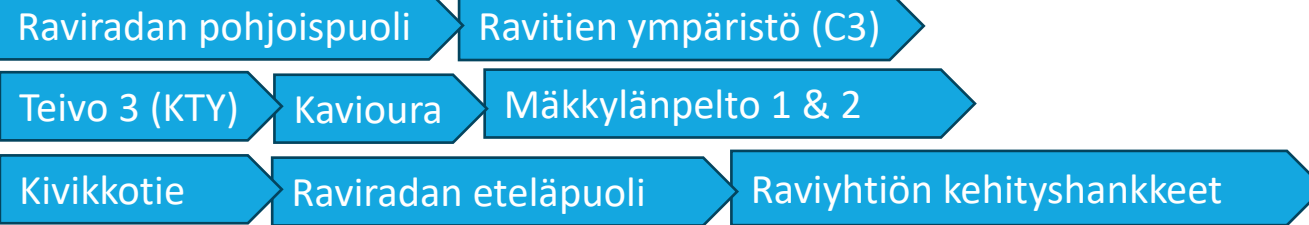
Ylöjärven kaupungin ja  
Tampereen Ravirata  
Oy:n välinen  
aiesopimus (kaup.hall.  
18.12.23 § 389)





# Teivon-Mäkkylän alueen kehityksen alustava aikataulu

## Teivon-Mäkkylän alueen asemakaavoitus osa-alueittain ja vaiheittain (MAPSTO:n mukaisesti)



Teivon-Mäkkylän osayleiskaavan ehdotus- ja hyväksymisvaiheet

Kuninkuusravit

Tallinmäki ja ent. velodromin alue kaupungille



Lielähti-Lakiala kaksoisraiteen yleissuunnitelma 2022-2024

Lielähti-Ylöjärvi raitiotien hankesuunnittelu 2025-2026\*

Lielähti-Ylöjärvi raitiotien toteutussuunnittelu 2027-2028\*

Lielähti-Ylöjärvi raitiotien rakentaminen 2029-2032\*

Lielähti-Ylöjärvi raitiotien liikennöinti alkaa\*

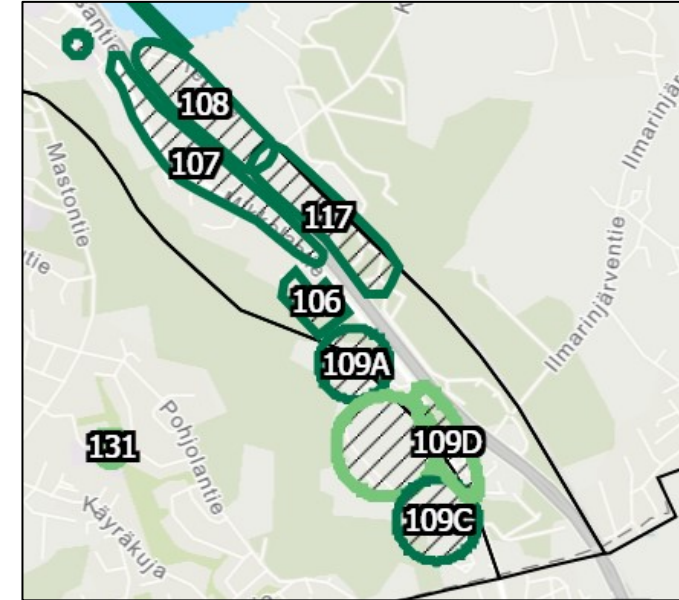
\* Lielähti-Ylöjärvi raitiotien tarkentavan yleissuunnitelman 2022 mukainen aikataulu.





# Teivon-Mäkkylän alueen asemakaavoitus (MAPSTO 2024-2028 mukaisesti)

Nro	Tyyppi	Hanke	v_2024	v_2025	v_2026	v_2027	v_2028
106	asemakaava	Mäkkylänrinne, 1.vaihe, Kivikkotien muutos	H				
107	asemakaava	Mäkkylänrinne 2. vaihe, Vaasantien ja Mikkolantien väli	X	X			
108	asemakaava	Mäkkylänrinne 3. vaihe, Vaasantie ja Terätien väli	X	X	X	X	
109 A	asemakaava	Teivon alue (Raviradan ympäristö) pohjoinen	X	X			
109 B	asemakaava	Teivon alue 2, kavioura		X	X		
109 C	asemakaava	Teivon alue 3, etelä	X	X	X		
109 D	asemakaava	Teivon alue 4, Ravitien ympäristö		X	X	X	
117	asemakaava	Teivo 3 työpaikka-alue	X				



H = hankekaavoitus





# Vaihtoehtoisia etenemismalleja Teivon-Mäkkylän alueen rakentumisen edistämiseen

1. Nykyiset viran- ja toimenhaltijaresurssit
2. Vahvistetut viran- ja/tai toimenhaltijaresurssit
3. Projektiorganisaatio
4. Kehitysyhtiön perustaminen





# VE1: Nykyiset viran- ja toimenhaltijaresurssit

Teivon-Mäkkylän alueen markkinointia ja rakentumista edistetään nykyisillä resursseilla, joista keskeisimmät:

## Tekniikka- ja ympäristöosasto

- Kaavoitus
- Maat ja paikkatieto
- Yhdyskuntatekniikka
- Rakennusvalvonta
- Hallinto ja kehittäminen

## Muita tahoja

- Keskushallinto (hallintopalvelut, viestintä ja markkinointi)
- Ylöjärven Yrityspalvelu Oy (yritystontit)





# VE2: Vahvistetut viran- ja/tai toimenhaltija-resurssit

Vahvistetaan nykyistä kaupunkiorganisaatiota toimella, joka voisi olla esim. (tekniikka- ja ympäristöosaston)

- hankekehityspäällikkö ja/tai
- projektipäällikkö ja/tai
- markkinointipäällikkö.

Henkilön/henkilöiden toimenkuvaan voi sisältyä esimerkiksi aluemarkkinointi, rakentaja-/rakennuttaja-yhteistyö, tontinluovutuskilpailut, sopimusmenettelyt, sidosryhmäyhteistyö jne.





# VE3: Projektorganisaatio

- Muodostetaan 1-3 henkilön projektorganisaatio ja muokataan toimintatapaa projektimaiseksi.
- Perustuu uusiin vakansseihin ja rekrytointeihin.
- Projektorganisaatio toimii Teivon-Mäkkylän alueen ”kasvoina” ja sen tehtäviin voivat kuulua esimerkiksi:
  - Aluemarkkinointi
  - Hankekehitys
  - Rakennusliikkeiden kontaktointi ja neuvottelut
  - Sidosryhmäyhteistyö (mm. raviyhtiö, hevosklinikka, muut yritykset, asukkaat)
  - Tontinluovutus- ja sopimusmenettelyt





# VE3: Projektorganisaatio

Esimerkkinä Kangasalan kaupungin teknisen keskuksen **Lamminrahkan projektipäällikkö:**

- *Vastaa Lamminrahkan alueen suunnittelun ja toteutuksen ohjelmoinnista ja budjetoinnista.*
- *Vastaa Lamminrahkan vision ja laatukäsikirjan tavoitteiden jalkauttamisesta kaikkeen suunnitteluun.*
- *Uuden rakentuvan kaupunginosan kasvot ja henkilö, joka koordinoi tekemistä alueella.*

Esimerkkinä **Lempäälän kunnan asuntomessuorganisaatio:**

- *Projektipäällikkö (kunnan elinvoimakaavoittaja) vastaa messuhankkeen yleisestä edistämisestä ja messualueen rakentumisesta.*
- *Projektisihteeri vastaa markkinoinnista ja viestinnästä.*

Esimerkkinä Kangasalan kaupungin teknisen keskuksen ja Business Tampereen jaettu resurssi **Saarenmaan projektipäällikkö:**

- *Edistää Saarenmaan alueen suunnittelua ja toteuttamista kaupungin aikataulu-, laatu- ja taloudellisten tavoitteiden mukaisesti.*
- *Vastaa alueen suunnittelun ja toteutuksen ohjelmoinnista ja budjetoinnista sekä yleissuunnitelmista, selvityksistä ja kaavojen laatimisesta tai tilaamisesta ja asiantuntijoiden työn ohjaamisesta.*
- *Alueen viestintä ja markkinointi sekä alueen identiteetin ja brändin luominen.*
- *Yrityshankinta Saarenmaan, Tarasten ja muille tunnistetuille suurteollisuusalueille Pirkanmaalla yhdessä Business Tampereen asiakkuusvastaavien kanssa.*
- *Työpanos jakaantuu 60 % Kangasalan kaupungin tekniseen keskuksen ja 40 % Business Tampereelle.*





# VE4: Kehitysyhtiön perustaminen

Perustetaan Ylöjärven kaupunkikonserniin uusi tytäryhtiö, jonka tehtäviin kuuluvat Teivon-Mäkkylän alueen:

- Brändinrakennus ja aluemarkkinointi
- Hankekehitys ja sidosryhmäyhteistyö (mm. raviyhtiö, hevosklinikka, muut yritykset, asukkaat)
- Rakennusliikkeiden kontaktointi ja neuvottelut
- Tontinluovutus- ja sopimusmenettelyt



# Vaihtoehtojen vertailua

	Edut, hyödyt, mahdollisuudet	Haitat, haasteet, avoimet kysymykset
<b>VE1: Nykyiset resurssit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ osaava henkilöstö, valmis organisaatorakenne ja johtamismalli</li> <li>+ tarjoaa uusia haasteita nykyiselle henkilöstölle</li> <li>+ kustannusneutraali vaihtoehto</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- resurssien riittävyys, henkilöstön kuormitus</li> <li>- muiden hankkeiden mahdollinen viivästyminen priorisoinnista riippuen</li> <li>- ei "uutuusarvoa" ulospäin</li> </ul>
<b>VE2: Vahvistetut kaupunki-organisaation resurssit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ valmis organisaatorakenne ja johtamismalli</li> <li>+ lisää tekijöitä ja osaamista tärkeään hankkeeseen</li> <li>+ selkeät yhteyshenkilöt, joilla on aikaa ja resursseja juuri tähän hankkeeseen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- rekrytoinnissa onnistuminen (asiantuntijat)</li> <li>- lisää kustannuksia (palkat)</li> <li>- ei "uutuusarvoa" ulospäin</li> </ul>
<b>VE3: Projektio-organisaatio</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ tuo vahvasti esille alueen kehittämisen strategisen merkityksen</li> <li>+ lisää tekijöitä ja osaamista tärkeään hankkeeseen</li> <li>+ selkeät yhteyshenkilöt, joilla on aikaa ja resursseja juuri tähän hankkeeseen</li> <li>+ yrityksille selkeä vastinpari</li> <li>+ "uutuusarvo" mm. medialle ja sidosryhmille</li> <li>+ mahdollistaa toimintatavan muutoksen (projektimaisuus)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- sovittaminen muuhun organisaatioon ja osaston tekemiseen</li> <li>- rekrytoinnissa onnistuminen (projektinjohto, asiantuntijat)</li> <li>- lisää kustannuksia (palkat)</li> </ul>
<b>VE4: Kehitysyhtiön perustaminen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ tuo vahvasti esille alueen kehittämisen strategisen merkityksen</li> <li>+ lisää tekijöitä ja osaamista tärkeään hankkeeseen</li> <li>+ yrityksille selkeä vastinpari</li> <li>+ "uutuusarvo" mm. medialle ja sidosryhmille</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- perustamisvaihe erittäin työllistävä</li> <li>- taloudellisen hyödyn jakaminen ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu</li> <li>- yhtiön toiminnan läpinäkyvyyteen ja ohjaukseen liittyvät riskit</li> <li>- juridiset haasteet ml. kilpailulainsäädännölliset riskit perustamis- ja toimintavaiheessa</li> <li>- sovittaminen muuhun organisaatioon ja sen toimintaan (erityisesti kaavoitus, tontinluovutus, viestintä, viranomaisyhteydet)</li> <li>- lisää kustannuksia (palkat, hallinto, maaomaisuuden siirto yhtiölle?)</li> <li>- rekrytoinnissa onnistuminen (toimitusjohtaja, hallinto, asiantuntijat)</li> </ul>



# Yhteenveto

- Teivon-Mäkkylän rakentumisen edistämisessä keskeistä on laadukkaan kaupunkiympäristön kehittämisen varmistaminen suunnitellussa aikataulussa.
- Hankkeen koon vuoksi on perusteltua vahvistaa kohdennettuja projektinjohton resursseja.
- Vastaavanlaisissa ja –kokoisissa hankkeissa/kunnissa koeteltu malli on projektiorganisaatio.
- Teivo-Mäkkylässä toiminnan painopiste on teknisen toimialan kysymyksissä, minkä vuoksi mahdolliset uudet resurssit olisi tarkoituksenmukaista kohdistaa tekniikka- ja ympäristöosastolle kaupunkirakennejohtajan suoraan alaisuuteen.
- **Suosittelaa etenemistä projektiorganisaatiomallin pohjalta, ja että käynnistetään asian valmistelu heti.**



# YLÖJÄRVI

## Kiitos!

