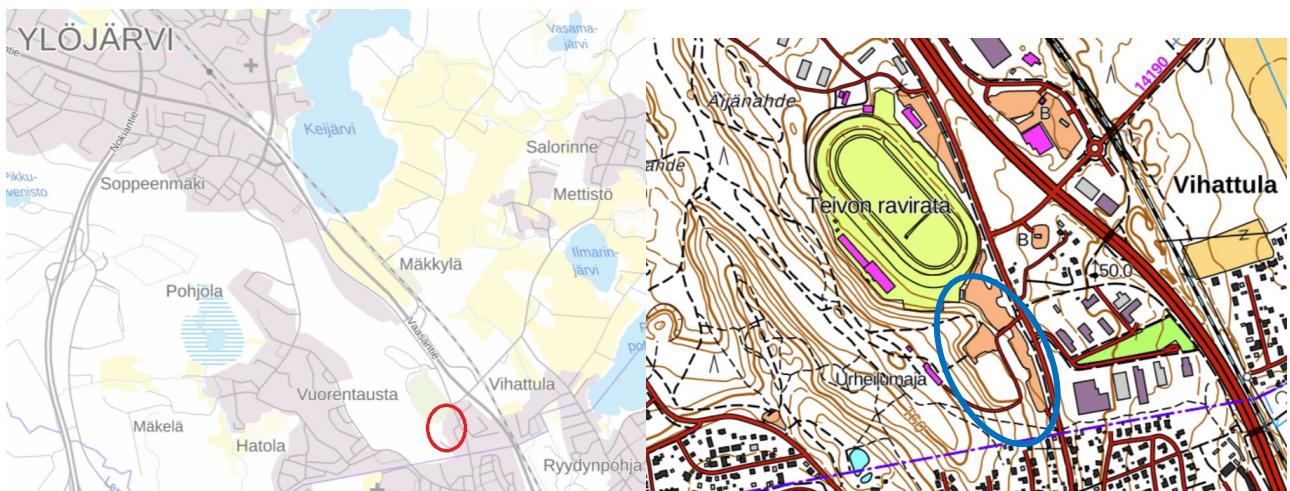


## TEIVON ALUE, ETELÄ, VELODROMIN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 23.1.2025

### Suunnittelukohte

#### Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven Teivossa, raviradan ja Tampereen Lamminpään asuinalueen välissä. Idän puolelta aluetta rajaa Mikkolantie ja lännessä Teivaalanharju. Alueen kokonaispinta-ala on noin 5,5 hehtaaria.



Sijaintikartta

Maastokartta

#### Nykytilanne

Suunnittelualue on rakentamaton ja toimii tällä hetkellä pääasiassa raviradan yleisön ja harjussa virkistyneiden pysäköintialueena. Alueen reunasta harjun lenkkeilymaisemiin nousevat Teivon kuntoportaat, jotka ovat tärkeä liikunta- ja luontoyhteys harjulle sekä ylöjärveläisille, että Tampereen puolella asuville. Urheilumajalle nouseva huoltotie toimii osaltaan myös jalankulun ja pyöräilyn yhteytenä harjun laelle.

Alueen eteläosassa sijaitsevat jäänteet vanhasta pyöräilyvelodromista, joka on poistettu käytöstä ja purettu. Velodromialueen keskiosassa kasvaa matalaa puustoa.

Tampereen puoleinen Lamminpää on pääsääntöisesti pientalovaltaista asuinalueetta. Mikkolantien vastakkaisella puolella sijaitsee Ylöjärven yrityspuiston teollisuus- ja tehdasrakennuksia sekä muutama yksittäinen pientalo.

#### Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Ylöjärven kaupungin omistuksessa.



Ilmakuva suunnittelualueesta, alustava kaava-alueen rajausta punaisella

## Suunnittelun lähtökohdat ja alustavat tavoitteet

### Kaavoitus päätös

Kaupunginhallitus päätti 23.10.2023 § 302 käynnistää asemakaavamuutoksen. Kaavamuutosalue sisältyy MAPSTO 2023-2027 mukaisiin hankkeisiin, osana Teivon alueen suunnittelua ja kehittämistä, kohteessa 109 Teivon alueen (raviradan ympäristö) asemakaavoitus. Kaavahankkeen nimi nykyisessä vuosien 2025-2029 MAPSTO:ssa on Teivon alue 3, etelä.

### Tavoitteet

Asemakaavoituksen tavoitteet muodostetaan kaavaprosessin aloitus- ja valmisteluvaiheissa ja niitä tarkennetaan suunnittelun edetessä. Lähtökohdatavoitteet on asetettu vasta valmistuneessa Teivo-Mäkkylä-osayleiskaavassa, jonka mukaisesti alueelle pyritään luomaan hyvä, viihtyisä ja toimiva kokonaisuus uudelle koulu- ja esikoulurakennukselle, kerrostalokorttelialueelle, harjun virkistysyhteyksille sekä tarvittaville pysäköintiratkaisuille. Tulevalle Teivon raitiotiepysäkille on kortteleista 200-600 m kävelymatka. Asemakaavassa voidaan osayleiskaavan vähähiilisen rakentamistavoitteen mukaisesti pyrkiä edistämään puurakentamista niin runko- kuin julkisivumateriaaleissa ja suunnittelualueen kaikessa rakentamisessa. Valtakunnallisesti arvokkaan Teivaalanharjun maisema-alueen ja maakuntakaavan mukaisen geologisen arvoalueen tuomat reunaehdot ja rajaukset otetaan huomioon suunnittelun lähtökohtina. Suunnittelun edetessä huomioidaan mahdollisuuksia hyödyntää raviradan keskiosaa koulun ja kaupunkilaisten urheilu- ja virkistyskäyttöön.

Lähialueella tulevan raitiotiepysäkin ääressä, Ravitien pohjois- ja eteläpuolella, on Teivon keskustakortteleista syksyllä 2024 laadittu viitesuunnitelmat niiden asemakaavoituksen pohjaksi (arkkitehtitoimisto OOEPA). Koulun ja velodromin alueen kortteleissa on mahdollista tavoitella ja jatkaa niiden yhtenäistä kaupunkikuvallista ilmettä osana korkealaatuista kokonaisuutta.

Teivaalanharjun rooli seudullisesti merkittävänä virkistysalueena sekä pohjavesialueen hulevesisuunnittelu huomioidaan asemakaavasuunnittelun erityiskysymyksinä.

Koko Teivo-Mäkkylä-alueelle on tulossa laatukäsikirja ja laatuohjeet, joissa korkealaatuisen ja harmonisen kaupunkikuvan turvaamiseksi määritellään alueen suunnittelua ohjaavat pääperiaatteet. Laatuohjeet tulevat korvaamaan tai täydentämään rakentamistapaohjeita. Laatukäsikirja ja laatuohjeet ovat rakentamista sitovia dokumentteja.

## Kaavoitustilanne ja muut aluetta koskevat suunnitelma

---

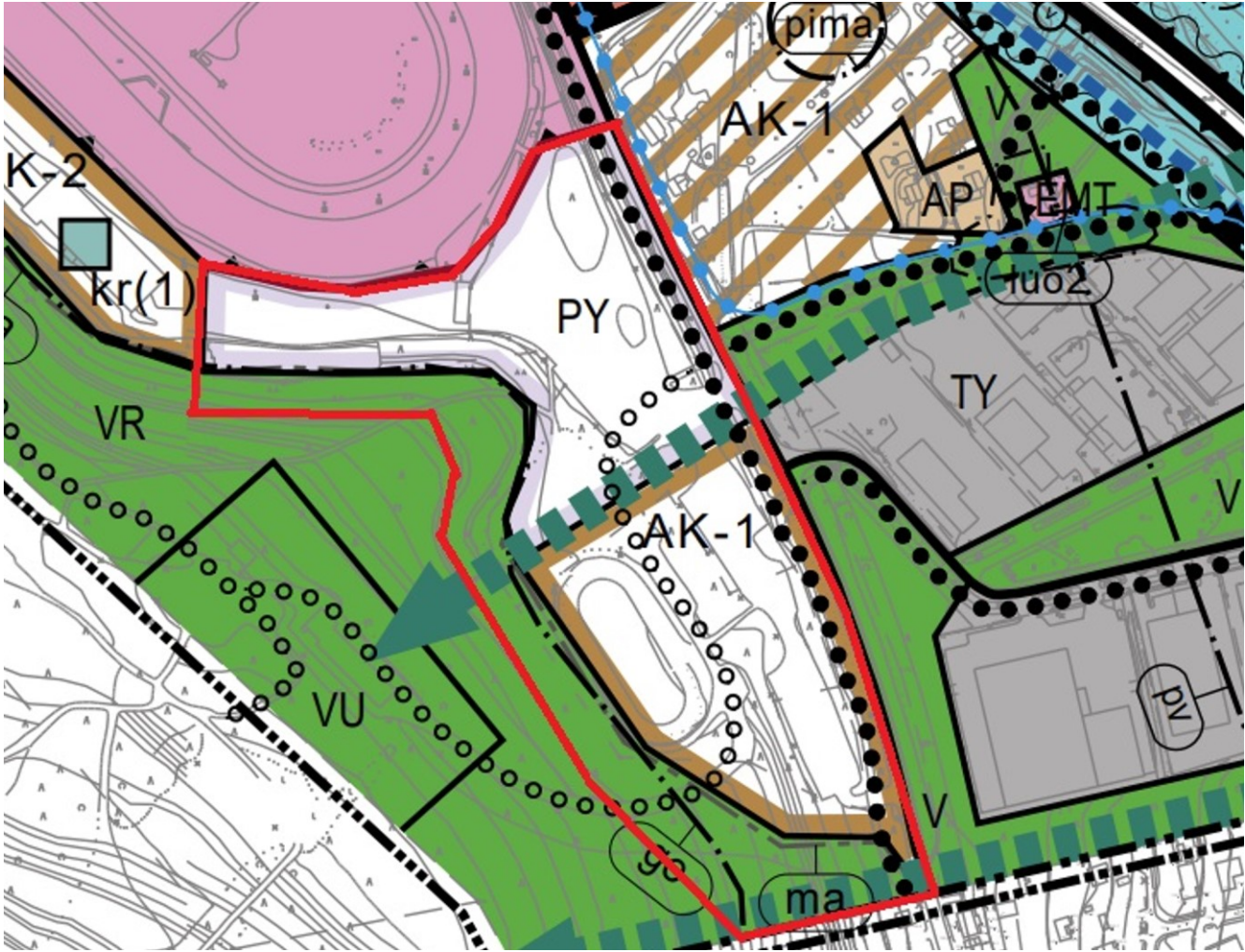


*Ote maakuntakaavasta 2017, kaava-alueen sijainti sinisellä*

### Maakuntakaava

Alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jonka Pirkanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt 27.3.2017. Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueelle ja pohjavesi-alueelle. Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen kävelyn ja pyöräilyn avulla. Alue on tiivistä joukkoliikennevyöhykettä. Alueen tulee tukeutua tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin.

Alue rajautuu lännessä geologiseen arvoalueeseen ja valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, joka on myös virkistysaluetta. Teivon ravirata-alue on merkitty urheilupalvelujen alueeksi, jonka kehittämisen ja toteuttamisen tulee perustua kokonaisvaltaiseen suunnitelmaan. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luonnonarvojen säilymiseen. Alueen itäpuolella sijaitsee seudullinen yhdysvesijohto ja eteläreunassa Tampereen kaupungin rajalla sijaitsee itä-länsisuuntainen viheryhteys.



Ote osayleiskaavasta 2024, alustava kaava-alueen rajausta punaisella

## Osayleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Teivo-Mäkkylä-osayleiskaava, jonka Ylöjärven kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 10.6.2024, § 125 (ks. ote yllä).

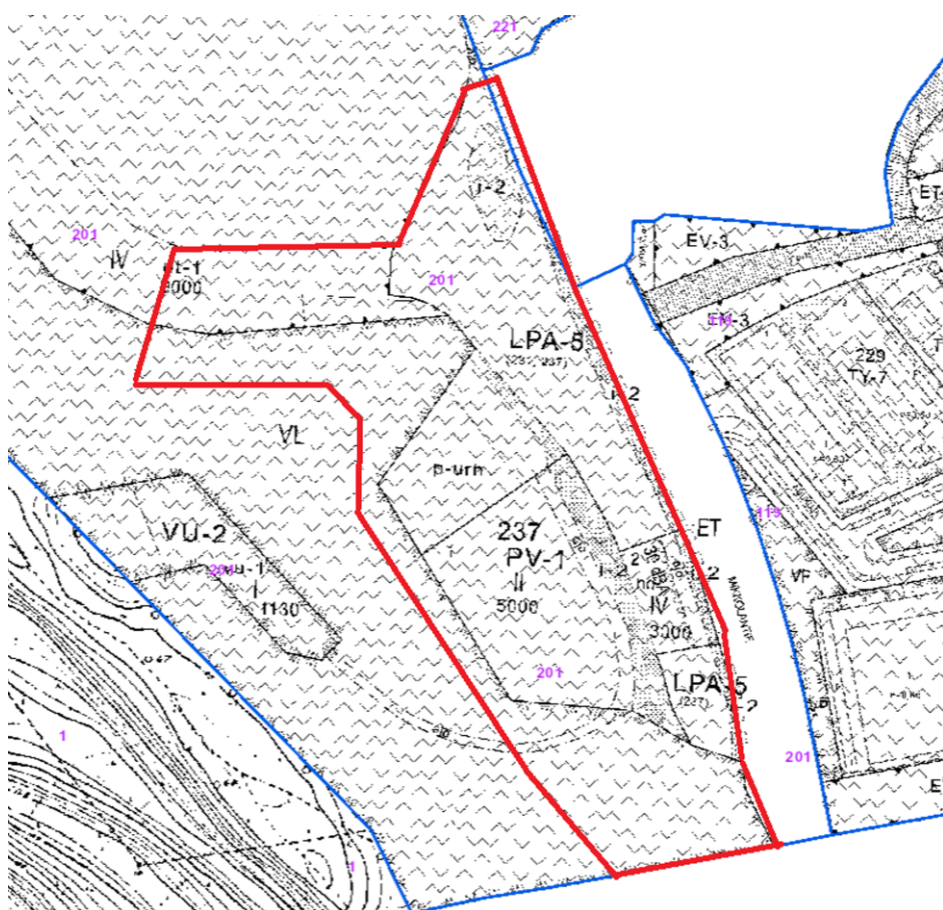
Osayleiskaavassa suunnittelualue jakautuu kahteen osaan. Pohjoisempi alue, lähempänä ravierataa on merkitty julkisen palvelujen ja hallinnon alueeksi varautuen alueelle sijoittuvaan yhtenäiskouluun ja esiopetukseen. Eteläisempi alue on merkitty uudeksi tai olennaisesti muuttuvaksi asuinrakennusalueeksi. Alueelle tulee sijoittaa kaupunkimaista kerrostaloasumista sekä kiinnittää erityistä huomiota alueen viihtyvyyteen ja asuinympäristön laatuun. Alueella tähdätään hiilineutraaliin rakentamiseen. Alueella tulee myös varautua raitioliikenteeseen, sekä alueen pysäköinti tulee ratkaista ensisijaisesti rakenteellisin pysäköintiratkaisuin. Raviradan ja koulun alueen väliin on varattu yhteys raviradan nykyisen katsomon alueelle.

Tämän lisäksi osayleiskaavassa on huomioitu kaksi viheryhteystarvetta: Vaasantien ja Mikkolantien suunnasta kuntoportaiden kohdalta harjuun sekä Tampereen rajaa pitkin Vihattulan suunnasta Lamminpäähän. Asemakaavoitettava alue rajoittuu kokonaisuudessaan lännen puolelta harjualueeseen, joka on valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueita ja geologista arvoaluetta. Harjulle on osoitettu yleiskaavassa ulkoilureitti. Mikkolantien varressa suunnittelualueen puolella on myös merkitty olemassa oleva kevyen liikenteen reitti, joka pohjoisosaltaan yhdistyy seudulliseen pyöräilyreittiin.

Osayleiskaavaa valmisteltaessa vuonna 2019 alueesta laadittiin ideasuunnitelmia (MY-arkkitehdit, ote seuraavassa). Ideasuunnitelmavaiheessa alueen tehokkuustavoite oli suurempi kuin mihin osayleiskaavituksen edetessä päädyttiin.



Otteet viitesuunnitelmista 2019, vaihtoehdot 1 ja 2 (MY-arkkitehdit)



Ote ajantasa-asemakaavasta, alustava kaava-alueen rajausta punaisella

## Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa raviradan alueen asemakaava, jonka Ylöjärven kunnanvaltuusto on hyväksynyt 17. päivä syyskuuta vuonna 2009, §99 (ks. ote yllä).

Suunnittelualueella on asemakaavassa useampia merkintöjä. Alue on kokonaisuudessaan tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue. Osa alueesta on myös huvi- ja viihdepalvelujen korttelialuetta, jossa alueelle saa rakentaa raviurheilu- ja tapahtumakeskuksen toimintaa tukevia huvi- ja viihdepalvelujen tiloja. Iso osa suunnittelualueesta on merkitty autopaikkojen korttelialueeksi (LPA- merkinnät).

## Selvitykset ja arvioitavat vaikutukset

Suunnittelussa hyödynnetään aikaisemmin laadittuja selvityksiä, kuten mm. Teivo-Mäkkylä-osayleiskaavatyössä laadittuja selvityksiä, viereisille asemakaavoille teetettyjä selvityksiä ja mm. raitiotien tarkentavaan yleissuunnitelmaan liittyviä aineistoja. Tarpeen tullen laaditaan ja täydennetään selvityksiä mm. liikenteestä, melusta, maisema- ja luontoselvityksiä, hulevesiselvityksiä ja rakennettavuusselvityksiä.

Käynnistymässä oleva raitiotien hankesuunnittelu huomioidaan asemakaavan suunnittelussa. Erityisenä suunnittelunäkökulmana ovat viihtyisät, sujuvat ja turvalliset kävelyn ja pyöräilyn yhteydet läheiseen Teivon keskustakortteliin ja sen raitiotiepysäkille. Suunnittelussa ja vaikutustenarvioinnissa huomioidaan myös läheisiltä Tampereelta Lamminpään ja Nauhatehtaan asuinalueilta Teivon raitiotiepysäkille suuntautuva liikenne. Asemakaava-alueen keskeltä on alle 400 m suunnitellulle raitiotiepysäkille ja alle 300 m Tampereen rajalle.

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen (MRL 9 ja MRL 1) mukaisesti. Laadittavana olevan asemakaavan arvioitavat vaikutukset painottuvat seuraaviin asiakokonaisuuksiin.

Vaikutukset:

- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luontovaroihin
- yhdyskuntarakenteeseen, taajamakuvaan ja maisemaan
- yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin mm. kaupallisiin palveluihin

## Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

---

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

**Osallisia ovat:**

- kaava-alueen ja siihen rajoittuvien naapurialueiden maanomistajat sekä maa-alueiden haltijat, jotka ovat kaupungin tiedossa
- viranomaiset: Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Pirkanmaan pelastuslaitos, Pirkanmaan Liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo, Tampereen seudun joukkoliikenne Nysse
- kaupungin sisäiset yhteistyötahot: kasvatus- ja opetuslautakunta, hyvinvointilautakunta, tekninen lautakunta, yhdyskuntateknikka, rakennusvalvonta ja ympäristötoimi
- yhteisöt: Leppäkosken Sähkö Oy, Elenia Oy, Gasum Oy, Elisa Oyj, Digita Oy, Ylöjärven Vesi Oy, Elenia Verkko Oy, Tampereen Energia Oy, Ylöjärven Omakotiyhdistys ry, Tampereen Raitiotie Oy
- Tampereen kaupunki
- Tampereen ravirata Oy, Tampereen Hevosklinikka

Osallisten luetteloa päivitetään tarvittaessa.

## Tiedottaminen, osallistuminen ja vuorovaikutus

---

**Vireilletulo**

Kaavoituksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa ja kaupungin ilmoitustaululla sekä internetissä kaupungin kotisivuilla [www.ylojarvi.fi](http://www.ylojarvi.fi) (Asuminen ja ympäristö/Kaupunkisuunnittelu/Kaavoitus/Nähtävillä olevat kaavat). Lisäksi osallisille, alueen ja naapurialueen maanomistajille 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 kuulutetaan tammikuussa 2025.

**Valmisteluaineisto ja kaavaluonnos**

Asemakaavaluonnos on nähtävillä vähintään 30 päivää. Kaavan valmisteluaineiston ja kaavaluonnoksen asettamisesta nähtävillä kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa ja kaupungin ilmoitustaululla sekä internetissä kaupungin kotisivuilla ([www.ylojarvi.fi](http://www.ylojarvi.fi)). Lisäksi kiinteistön omistajille, jotka rajautuvat kaavamuutos-alueeseen ilmoitetaan asiasta kirjeellä. Valmisteluaineistosta pyydetään lausunnot kaupungin sisäisiltä yhteistyötahoilta ja osallisilta yhdistyksiltä sekä viranomaisilta. Osalliset ja kaupunkilaiset sekä ne, joi-

den asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa voivat määräjassa esittää mielipiteensä aineistosta.

### Asemakaavaehdotus

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](http://www.ylojarvi.fi)), sekä kirjeellä naapurialueiden omistajille.

Kaavaehdotuksesta pyydetään kommentit tai lausunnot kuten valmisteluaineistosta ja luonnoksesta. Kaupunkilaisilla ja osallisilla sekä niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, on mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta nähtävillä oloaikana. Muistutuksen tehneille ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto muistutukseen.

### Hyväksymisvaihe ja päätöksenteko

Hyväksymiskäsittelyyn viimeistellyn valmiin kaavan 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.

### Yleisötilaisuudet ja Teivo-Mäkkylä-alueen muu suunnittelu

Teivo-Mäkkylä-alueella on vuoden 2025 edetessä rinnakkain laadittavina useita asemakaavoja ja selvityksiä, laatukäsikirja sekä raitiotien hankesuunnitelma. Vuorovaikutuksen tilaisuuksia voidaan pyrkiä joiltain osin yhdistämään. Yleisötilaisuuksien ajankohdat ja muu hankkeen viestintä löytyy parhaiten hankkeen verkkosivulta (vireillä olevat asemakaavat).

### Viranomaisyhteistyö

Hanke sisältää valtakunnallisia ja maakunnallisia arvoja ja viranomaisyhteistyön kulku sovitaan ja viranomaisneuvottelujen tarve varmistetaan suunnittelun käynnistyessä.

### Kaavoituksen alustava aikataulu

Kaavan vireille tulo	tammikuu 2025
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	tammikuu 2025
Kaavaluonnos	syksy 2025
Kaavaehdotus	kevät 2026
Kaava hyväksytty	vuoden 2026 aikana

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään suunnittelun edetessä tarpeen mukaan.

### Yhteystiedot

Asemakaavaa laatii Ylöjärven kaupungin kaavoitus.

Projektiarkkitehti Katri Kosola  
puhelin 040 133 1403  
sähköposti: [etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi](mailto:etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi)

Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen  
puhelin 044 4314324  
sähköposti: [etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi](mailto:etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi)

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

