

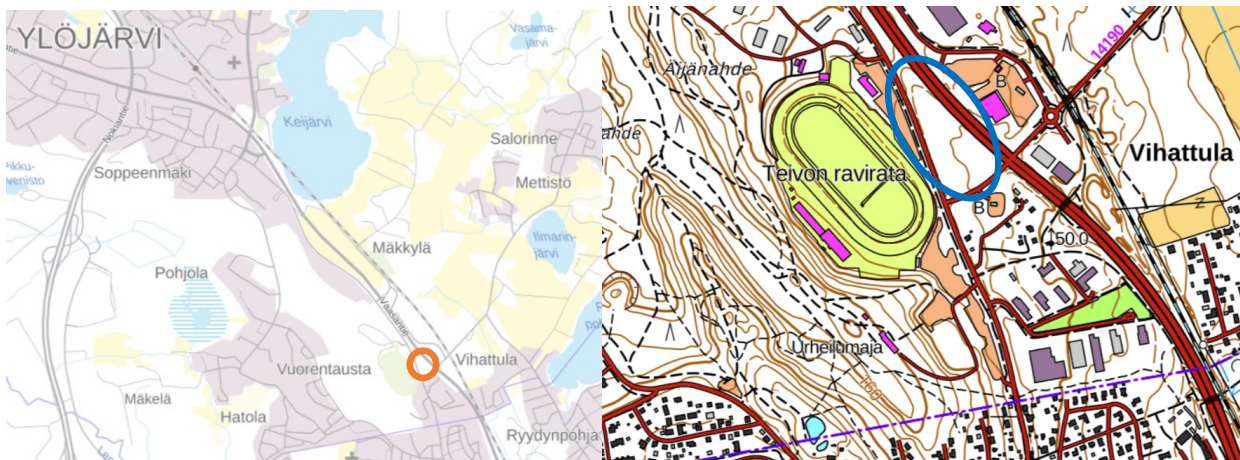
TEIVON KESKUSTAKORTTELIN ASEMAKAAVAMUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 26.2.2025

Suunnittelukohde

Suunnittelualueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven Teivossa, Vaasantien, Ravitien ja Mikkolantien rajaamana. Suunnittelualueena olevan kiinteistön pinta-ala on noin 2,2 hehtaaria, johon voidaan tarvittaessa hankkeen edetessä lukea mukaan läheisiä katu- tai tialueita. Tampereen kaupungin rajalle etelään on noin 500 m. Tampere-Seinäjoki-päärata sijaitsee maastoleikkauksessa noin 250 m etäisyydellä alueen itäpuolella. Ravitie jatkuu idän suuntaan Siivikkalaan Ilmarinjärventienä. Ylöjärven Soppeenmäen palveluihin on alueelta noin 2,5 km ja Tampereen Lielahden noin 3 km.



Sijaintikartta

Maastokartta

Nykytilanne

Suunnittelualue on rakentamatonta harvaa metsikköä ja maastoltaan melko tasainen. Alueelta on purettu Pirkanmaan metsänhoitoyhdistykselle kuulunut pieni rakennus. Alueen länsipuolella Mikkolantien varrella on Teivon ravirata ja Tampereen hevosklinikka ja taaempaan valtakunnallisesti arvokas maisema-alue Teivaalanharju. Ravitien eteläpuolella sijaitsee polttoainejakelun kylmäasema ja muutamia yksittäisiä pientaloja. Idässä, vilkkaasti liikennöidyn Vaasantien vastakkaisella puolella, sijaitsee Hiitintien yritysalue, jossa aluetta lähimpinä sijaitsevat mm. polttoainejakelun kylmäasema ja autokauppa sekä hiuskosmetiikkatehdas ja paloasema.

Raviradan eteläpuolella kuntoportaat kohoavat Teivaalanharjun seudullisesti merkittäviin ulkoilu- ja maastoihin. Naapurina lähialueella etelässä on Teivon yrityspuisto teollisuuskiinteistöineen. Pääradan itäpuolella aukeavat Teivaalan pelot ja kulttuurimaisema.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Ylöjärven kaupungin omistuksessa. Alueen itärajana toimivan Vaasantien (kantatie 65) omistaa Pirkanmaan ELY-keskus.



Ilmakuva suunnittelualueesta, alustava kaava-alueen rajausta punaisella

Lähialueella on lukuisia yrityksiä ja toimijoita noin 500 m säteellä. Hiitintien ja Ilmarinjärventien varrella ovat Sim Finland Oy, Koukkupaja Oy, Konepaja Laikko Oy, ABC Teivon automaattiasema ja latausase-
ma, MV parturi Teivon ABC, Rinki-ekopiste, Autoklinikka Lielahti, Autolähde Oy, Bilrocksons-Trade ja Pirkanmaan Pelastuslaitos Teivon paloasema.

Ravtien, Kuukujan ja Aurinkokujan varrella ovat Neste Express-kylmäasema, Akun tehdas, Suomen Avustajapalvelut Oy, Fiseg Oy, Kemion Oy, Royal Cosmed Group Oy, Jäämatic Oy, Trimaster Oy, Kiinteistö-
palvelut Tammermaan Lähihuolto Oy, Sukkamestarit, FlexIT Finland Oy, Mökkamestarit, Promart Oy, Maper Oy ja MRT Engineering Oy.

Teivossa ja Teivaalanharjussa ovat Tampereen ravirata Oy, Tampereen hevosklinikka Oy, Koirakeskus Hau, Edun herkkukeidas Oy sekä Ylöjärven kaupungin Lamminpään ulkoilumaja ja konesuoja, ulkoilurei-
tit, kuntoportaat ja ulkokuntosali.

Asemakaavoituksen alustavat tavoitteet ja suunnittelutilanne

Kaavoituspäätös

Kaupunginhallitus päätti 23.10.2023 § 302 käynnistää asemakaavamuutoksen. Kohde sisältyy, osana Teivon alueen kehittämistä, MAPSTO 2025-2029 -kaavahankkeisiin nimellä Teivon alue 4, Ravitien ympäristö, pohjoinen.

Asemakaavoitus käynnistyy kaupungin omana työnä. On mahdollista, että asemakaavoitus toteutetaan hankekaavoituksena yhdessä kumppanin kanssa. Hankekaavoituksen aloittaminen edellyttää kaupunginhallituksen päätöksen hankekaavoitukseen ryhtymisestä, kumppanivalinnan kriteereistä sekä myöhemmin päätöksen valittavasta kumppanista. Kaavoituskumppanin hakuprosessi on avoin.

Alustavat tavoitteet

Asemakaavoituksen alustavat tavoitteet pohjautuvat Ylöjärven kaupunginvaltuuston hyväksymiin viimeisiin aluetta koskeviin suunnitelmiin, joista kaksi merkittävintä ovat:

- Teivo-Mäkkylä -osayleiskaava, kv hyvä. 10.6.2024.
- Tampereen raitiotien Lielähti-Ylöjärvi-ratahaaran tarkentava yleissuunnitelma asemakaavoituksen, kunnallistekniikan ja raitiotien jatkosuunnittelun pohjaksi, kv hyvä. 13.2.2023.

Näiden tärkeinä tausta-aineistoina ovat puolestaan olleet mm.

- Pirkanmaan maakuntakaava 2040 (2017)
- Ylöjärven kasvuohjelma 2040, kv. hyvä. 12.12.2022
- Lielähti-Lakiala kaksoisraiteen yleissuunnitelma ja ympäristövaikutusten arviointi, luonnos 2024
- Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2040+ Vihreä metropolimme 2023
- Asuntila-Ilmarinjärventie katuyhteyden yleissuunnitelma 2024
- Tampereen ravirata Oy:n ja Tampereen hevospoliinikka Oy:n kanssa tehty yhteistyö ja v. 2024 uusitut maanvuokrasopimukset

Osayleiskaavasta ja raitiotiesuunnittelusta seuraavia asemakaavoituksen alustavia tavoitteita ovat alueen keskustamainen luonne, riittävän asukasmäärän ja keskustatoimintojen, kuten kaupan palveluiden, sijoittuminen C3-alueelle, merkittävyys joukkoliikenteen, ajoneuvoliikenteen ja liityntäpysäköinnin solmukohtana sekä raitiotien ja kevyen liikenteen tarvitsemien tilavarausten huomioiminen. Lisäksi tulee huomioida mm. pohjavesialue, vähähiilisyys, viherverkko, melua ja hulevesien hallintaa koskevat tarpeet, mahdollinen synergia raviradan C3-korttelin kanssa, sekä yhteydet lähikortteliin suunniteltuun kouluun ja harjun virkistysmaastoihin.

Asemakaavas suunnittelun tavoitteenasettelun tueksi kaupunki tilasi alueesta viitesuunnittelua konsulttityönä syksyllä 2024 (arkkitehtitoimisto OOPEAA). Viitesuunnittelussa on tarkasteltu mm. alueen identiteettiä ja luonnetta Ylöjärven porttina Tampereen suunnalta tullessa, maisemaan soveltuvaa kerros- ja asuntomäärää, melulta suojattua korttelipihaa ja liiketilojen sijoittelua suhteessa asumiseen ja joukkoliikenteeseen. Samoin on tutkittu turvallisia ja miellyttäviä jalankulun, pyöräilyn ja ajoneuvoliikenteen reittejä sekä pysäköintijärjestelyjä.



Otteita viitesuunnitelmista, OOPEAA 2024

Asemakaavoituksen tukena Teivo-Mäkkylä -alueella toimii Ylöjärven kaupungilla syyskuussa 2024 toimintansa aloittanut Teivon projektiorganisaatio (projektipäällikkö ja viestintäkoordinaattori). Heidän toimestaan asemakaavoitukseen tuodaan jo tavoitteenasetteluun mukaan myös rakennuttajien ja rakentajien tavoitteita.

Asemakaavoituksen tavoitteenasettelussa on tarkoitus siten huomioida ainakin seuraavat näkökulmat:

- kaupungin lähtökohtatavoitteet valtuuston hyväksymien tuoreiden suunnitelmien pohjalta
- kaupungin tarkentuvat tavoitteet asemakaavoitusta varten laadittavien selvitysten ja suunnitelmien kautta
- raitiotien edellyttämä tilavaraus, kulkuyhteydet ja käyttäjämäärätavoite
- kaupunkilaisten, yritysten ja yhteisöjen tavoitteet osallistumisprosessin kautta
- rakentajien tavoitteet Teivon projektiorganisaation kokoamina
- viranomaistavoitteet viranomaisyhteistyön kautta
- kaavaprosessin edetessä tarkentuvat tavoitteet

Asemakaavasunnittelun tavoitteenasettelua tukee myös kaupungin tilaama keväällä 2025 käynnistynyt Teivo-Mäkkylä -laatukäsikirjan laatiminen (arkkitehtitoimisto Inaro). Laatukäsikirjalla pyritään turvaamaan alueen yhtenäisyyttä ja laadutekijöitä. Laatukäsikirjan ohjeistamana alueen omaleimaisuutta ja laadukkuutta voidaan pyrkiä korostamaan esimerkiksi sujuvilla viheralueilla, aidoilla materiaalivalinnoilla, kuten tiili tai puu, väriarvoinnoilla sekä tavanomaisesta poikkeavilla kattomuodoilla ja laadukkaasti toteutetuilla ulkoilma-alueilla.

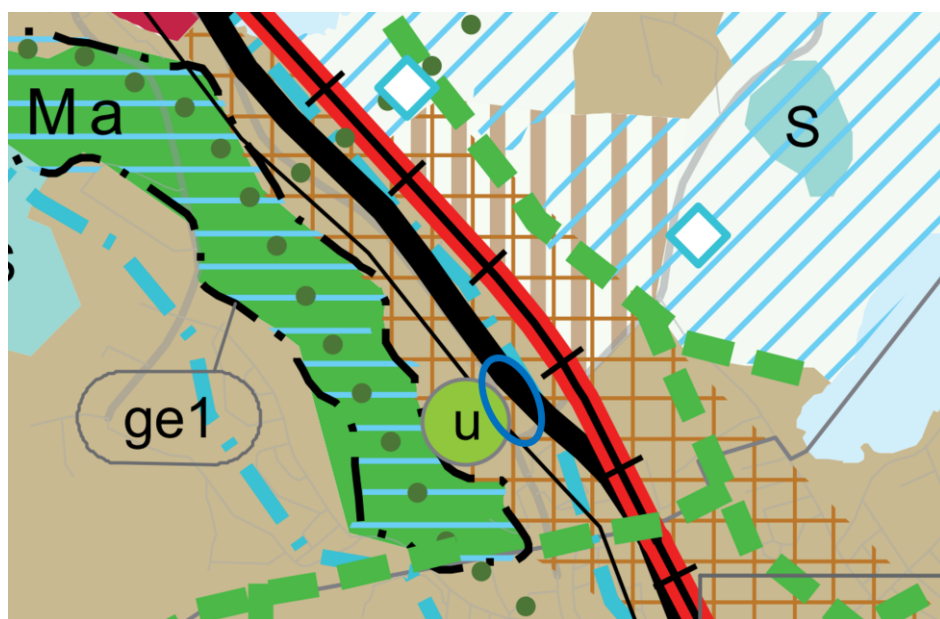
Teivon keskustakorttelin tarkoituksena on toimia Ylöjärven käyntikorttina uutta Teivon aluetta rakennettaessa. Alueen asukkaiden pysäköinti tavoitellaan keskitettävän pysäköintilaitokseen, jonka maantiesokerrokseen voidaan varata tiloja kaupallisille toimijoille. Laadittujen viitesuunnitelmien esittämällä tavalla pysäköintilaitos voisi sijaita suunnittelualueen pohjoisimmassa osassa ja palvella myös joukkoliikenteen liityntäpysäköintiä sekä tarvittaessa raviradan tapahtumia ja toimintoja.

Vaasantien varren sijainti tarjoaa liityntäpysäköinnin potentiaalia Ylöjärven keskustan ja Siivikkalan suunnan sekä tulevan Asuntila-Ilmarinjärventie -katuyhteyden kautta saapuville. Liityntäpysäköinnin käyttäjiä saattavat olla myös mm. Hämeenkyrön, Ikaalisten ja Parkanon suunnista tulevat kaupunkiseudun pendelöijät. Teivon raitiotiepysäkki tulee olemaan myös Tampereen Lamminpään ja uuden Nauhahtaan alueen lähin raitiotiepysäkki, sijaiten näistä noin 700 m - 1 km etäisyydellä.

Tampereen raitiotien Lielähti-Leijapuisto -rata sekä Ylöjärven puolella sijaitseva ensimmäinen raitiotiepysäkki sijaitsevat suunnittelualueella sen itäreunassa. Suunnittelualueen eteläreunaan sijoittuu raitiotiehen liittyvä Vaasantien alittava kevyen liikenteen alikulku. Näiden suunnittelu tarkentuu asemakaavatyön ja raitiotien hankesuunnittelun edetessä rinnakkain syksyllä 2025 ja vuonna 2026. Raitiotiesuunnittelun myötä korostuu myös mm. tarve huomioida ja suunnitella jalankulun, pyöräilyn ja jätö- ja liityntäliikenteen ja -pysäköinnin viihtyisät, esteettömät ja turvalliset saapumissuunnat Teivon raitiotiepysäkillä kaikista ilmansuunnista.

Väyläviraston Lielähti-Lakiala kaksoisraiteen yleissuunnitelman luonnoksen mukaan Ilmarinjärventien korkeusasema tulee raiteet ylittävän uuden sillan myötä ja Teivon kiertoliittymän kohdalla nousemaan nykyisestä arviolta 0,7 m - 1 m. Tämä aiheuttaa korkeusaseman tarkastelutarpeen koko matkalle ko. kohdasta Vaasantielle saakka ja edellyttää yhteistyötä ja suunnitelmien yhteensovittamista Ylöjärven kaupungin, Tampereen kaupungin, ELYn, Väyläviraston ja Tampereen raitiotien kesken.

Pirkanmaan maakuntakaava 2040 (2017)



Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta, suunnittelualueen sijainti sinisellä

Alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jonka Pirkanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt 27.3.2017. Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa taajamatoimintojen 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 myös tiivis joukkoliikennevyöhyke. Alueen tulee tukeutua tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin.



Maakuntakaavan mukaan Teivaalanharju alueen länsipuolella on geologinen arvoalue ja valtakunnallisesti arvokas maisema-alue, 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. Mikkolantien suuntaisesti sijaitsee yhdysvesijohto.

Suunnittelualue on myös tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue, sitä koskevat seuraavat määräykset: Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä. Vesienhoidon riskialueiksi todettujen pohjavesialueiden maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon vesienhoitosuunnitelma sekä pyrkiä pohjaveden laatua ja antoisuutta uhkaavien riskien vähentämiseen.

Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan kaavaehdotus 23.9.2024

Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan kaavaehdotus 23.9.2024 oli nähtävillä 1.11.-1.12.2024. Tavoitteena on, että maakuntavaltuusto voi hyväksyä valmiin vaihemaakuntakaavan keväällä 2025.

Teivon aluetta koskevia muutoksia voimassa olevan maakuntakaavan merkintöihin ja määräyksiin ovat seuraavat (muutokset punaisella fontilla):

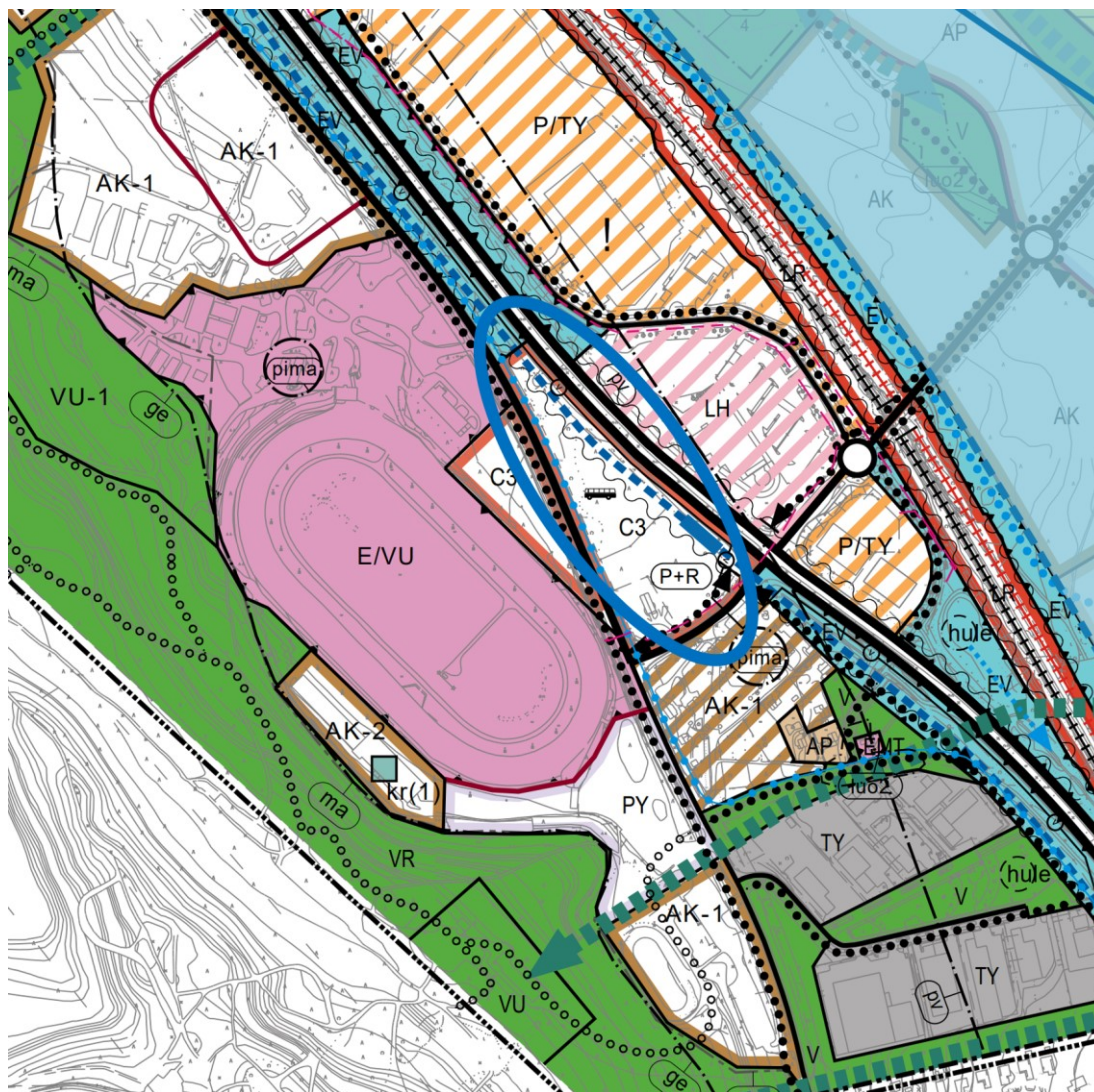
 Taajamatoimintojen alue.	 Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue.
<p><i>Suunnittelumääräys:</i></p> <p>Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen, työpaikkojen ja lähivirkistykseen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämisen ja luonnon monimuotoisuuden yhteensovittamiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saatavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla. Lisäksi alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on pyrittävä edistämään paikallista energiaomavaraisuutta ja otettava huomioon kestävä sopeutuminen ilmastomuutokseen.</p>	<p>Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (VAMA 2021).</p> <p>Maakunnallisesti arvokkaita kulttuurimaisemia ei osoiteta kaavakartalla silloin, kun ne sijoittuvat valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaille maisema-alueille. Maakunnallisesti arvokkaat kulttuurimaisemat on esitetty kaavaselostuksen liitekartalla "Kulttuurimaisemat".</p> <p><i>Suunnittelumääräys:</i></p> <p>Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen sekä uusien rakennuspaikkojen sijaintiin ja rakentamistapaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.</p>
 Tärkeä vedenhankintaan soveltuva Pohjavesialue.	
<p>Merkinnällä osoitetaan vedenhankintaa varten tärkeät ja muut vedenhankintaan soveltuvat pohjavesialueet sekä pohjavesialueet, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maakekosysteemi on suoraan riippuvainen. vedenhankintaan soveltuviksi luokitellut pohjavesialueet.</p> <p><i>Suunnittelumääräys:</i></p> <p>Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjavesialueella veden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä. Alueella tulee pyrkiä pohjaveden laatua uhkaavien riskien vähentämiseen ja antoisuuden turvaamiseen. Maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon valtioneuvoston vahvistama vesienhoitosuunnitelma. Vesienhoidon riskialueiksi todettujen pohjavesialueiden maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon vesienhoitosuunnitelma sekä pyrkiä pohjaveden laatua ja antoisuutta uhkaavien riskien vähentämiseen.</p> <p>Ajantasaiset pohjavesialueiden rajaukset ja luokitukset tulee tarkistaa yksityiskohtaisen suunnittelun yhteydessä.</p>	

Teivo-Mäkkylä -osayleiskaava (2024)

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Teivo-Mäkkylä -osayleiskaava, jonka valtuusto hyväksyi 10.6.2024 § 125. Vastikään laadittu osayleiskaava ja sen ajantasaiset selvitykset tarjoavat hyvän lähtökohdan asemakaavoitukselle.

Suunnittelualue on uuden Teivo-Mäkkylä -osayleiskaavan keskustatoimintojen C3-alueita, jolloin siitä on mahdollista asemakaavoittaa alueen kaupunkimaisin osa.

Keskustatoimintojen aluetta ”uudistetaan toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palveluiden, toimitilojen, hallinnon, virkistykseen ja vapaa-ajan sekä kaupunkikulttuurin alueena. Alueen rakentamisen tulee edistää toimintojen monipuolisuutta sekä kestävä ja viihtyisä kaupunkiympäristön muodostumista. Rakennusten maantasokerrosten keskeisiin julkisiin kaupunkitiloihin avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai toimitiloiksi. Liikenneympäristöä kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti, kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen ehdoilla. Alueella tulee varautua raitiotieliikenteeseen ja liityntäpysäköintiin. Alueiden pysäköinti ratkaistaan rakenteellisin pysäköintiratkaisuin. Alueen suunnittelussa tulee liikenneväylien läheisyydessä kiinnittää erityistä huomiota liikenteen melun, tärinän ja ilman laadun haittojen hallintaan. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä.”



Ote osayleiskaavasta, suunnittelualueen sijainti sinisellä











Yleiskaavan yleismääräysten mukaan alueella tulee suosia vähähiilistä rakentamista. Jatkosuunnittelussa tulee selvittää alueen mahdollisuuksia paikalliseen hiilineutraaliin energiajärjestelmään. Asemakaavoituksen yhteydessä asuinkorttelit tulee suunnitella siten että kerroskorkeudet sovitetaan valtakunnallisesti arvokkaan harjumaiseman huomioiviksi. Alueen kerrostaloasumisen, palveluiden, virkistys- ja tapahtumapalveluiden pysäköinti sekä joukkoliikenteen liityntäpysäköinti tulee jatkosuunnittelussa osoittaa pääasiassa pysäköintilaitoksiin tai muuhun rakenteelliseen pysäköintiin.

Rautatieliikennealueen, raitiotien, maantien sekä pääkatujen läheisyyteen on asemakaavoja valmisteltaessa ja aluetta rakennettaessa tarvittaessa laadittava melu-, runkomelu- ja tärinäselvitykset sekä varmistettava alueen ilmanlaatu. Meluntorjunta on huomioitava siten, että Valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot eivät ylity sisätiloissa ja oleskeluun tarkoitetuilla alueilla. Rakennusten sijoittelussa tulee huomioida, että ne suojaavat ulkona olevia leikki- ja oleskelualueita liikenteen aiheuttamalta melulta. E/VU -alueella ja sen ympäristössä tulee huomioida hetkellinen paikallinen tapahtumista aiheutuva melu.










Asemakaavavaiheessa laadittavassa hulevesiselvityksessä tulee ottaa huomioon osayleiskaavaa varten laadittu hulevesiselvitys. Alueella tulee huomioida rakentamisen aikaisten hulevesien riittävä käsittely. Yleiset hulevesiratkaisut tulee toteuttaa ennen asemakaavojen mukaista rakentamisvaihetta. Syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää maaperään. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista tulee hulevesiä viivyttää painanteilla ja muilla rakenteilla katu- ja tonttialueilla sekä alueellisesti hulevesien hallintaan soveltuvalla alueella. Vedenhankinnan kannalta tärkeällä pohjavesialueella tulee puhtaat hulevedet imeyttää maaperään. Epäpuhtaat hulevedet johdetaan tontti- tai korttelikohtaisten tai tie- tai katualueelle toteutettavien viivytys- ja puhdistusjärjestelmien kautta imeytykseen tai pohjavesialueen ulkopuolelle. Asemakaavaa laadittaessa on annettava määräys tonttikohtaisesta hulevesien käsittelystä. Ellei asemakaavassa toisin määrätä, niin hulevesien tonteille sijoitettavien viivytysrakenteiden mitoitus-

tilavuus on yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Asemakaavoituksen ja alueen rakentamisen yhteydessä on varmistettava hulevesikäsittelyn toimivuus.

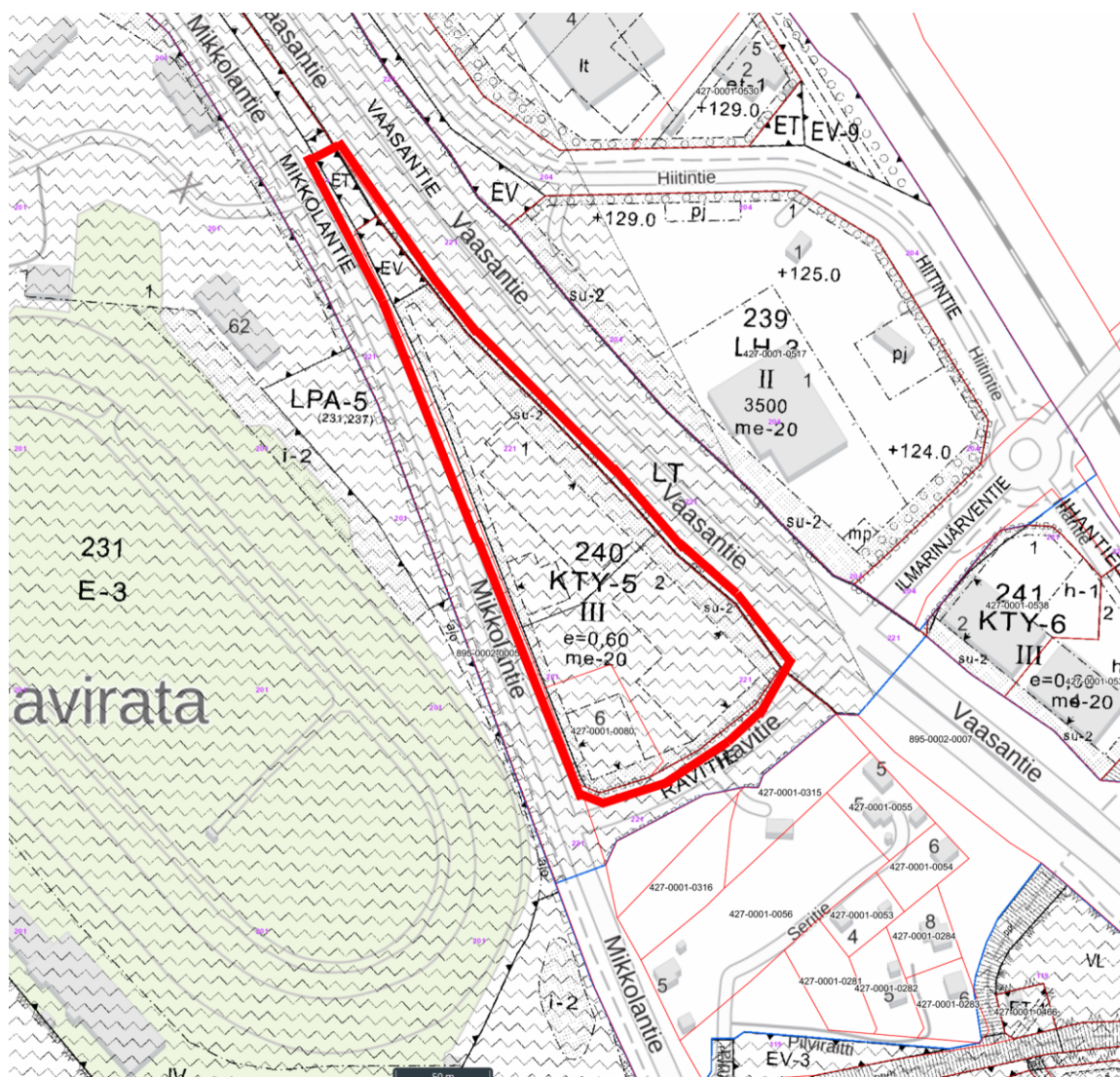
Suunnittelualueella on lisäksi seuraavat yleiskaavamerkinnot:

<ul style="list-style-type: none">  RAITIOTIELINJAUS  RAITIOTIEN PYSÄKKI  KEVYEN LIIKENTEEN REITTI  YHDYSVESIJOHTO 	<ul style="list-style-type: none">  PYÖRÄILYN SEUDULLINEN PÄÄREITTI  JOUKKOLIIKENTEEN LIITYNTÄ- JA VAIHTOPYSÄKKI <p>Alueella tulee varautua liityntäpysäköintiin järjestämiseen sekä pyöräpysäköintiin.</p> <ul style="list-style-type: none">  JOUKKOLIIKENTEEN VAIHTOPYSÄKKI
<ul style="list-style-type: none">  MELUNTORJUNTATARVE <p>Asemakaavoituksessa ja aluetta rakennettaessa on otettava huomioon ajoneuvo-, rautatie- ja raitiotieliikenteestä mahdollisesti aiheutuva runkomelun ja tärinän torjuntatarve sekä melun torjuntatarve siten, että Valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjeet eivät ylitä sisätiloissa ja oleskeluun tarkoitetuilla alueilla.</p> <ul style="list-style-type: none">  ERITASORISTEYS ILMAN LIITTYMÄÄ 	<ul style="list-style-type: none">  TÄRKEÄ TAI VEDENHANKINTAAN SOVELTUVA POHJAVESIALUE <p>Alueen käyttöä suunniteltaessa, myönnettäessä rakennus- tai toimenpidelupaa on katsottava, ettei aiheuteta vaaraa pohjaveden määrälle tai laadulle. Alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, joista voi aiheutua pohjaveden pilaantumisvaaraa. Alueella on pyrittävä mahdollisuuksien mukaan estämään hulevesien syntyminen. Syntyneet puhtaat hulevedet imeytetään maaperään. Pohjavesialueella epäpuhtauksia sisältävien hulevesien imeytyminen maaperään tulee estää.</p>

Yleiskaavassa lähimmillä alueilla on lisäksi seuraavat merkinnät:

<ul style="list-style-type: none">  ERITYISALUE <p>Merkinnällä on osoitettu Teivon raviradan alue. Aluetta kehitetään monipuolisesti virkistyskäytön ja ravitoiminnan ja yleisötapahtumien näkökulmasta. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja arvojen (kavioura) säilyttämistä ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen. Alueen asemakaavoitus- ja rakentamishankkeista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.</p> <ul style="list-style-type: none">  SUOJAVIHERALUE 	<ul style="list-style-type: none">  KAKSIAJORATAINEN PÄÄTIE-/KATU  SEUDULLINEN PÄÄVÄYLÄ  ALUEELLINEN PÄÄVÄYLÄ  UUDISTUVA HUOLTOASEMA-ALUE  MAAPERÄN PILAANTUNEISUUDEN SELVITYSTARVE <p>Alueen mahdollinen pilaantuneisuus tulee selvittää ennen alueella suoritettavia toimenpiteitä ja kunnostaa käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla. Alueen kunnostajan tulee huomioida maa-aineksen ja pohjaveden laadun selvittäminen ja puhdistaminen. Selvitykset ja puhdistaminen tulee tehdä ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla.</p>
<ul style="list-style-type: none">  UUDISTUVA ASUINKERROSTALOJEN ALUE <p>Alueelle tulee sijoittaa kaupunkimaista kerrostalorakentamista sekä kiinnittää erityistä huomiota alueen viihtyisyyteen ja asuinympäristön laatuun. Alueella tähdätään hiilineutraaliin rakentamiseen. Alueella tulee varautua raitiotieliikenteeseen. Alueiden pysäköinti ratkaistaan ensisijaisesti rakenteellisin pysäköintiratkaisuin.</p>	<ul style="list-style-type: none">  LAUSUNTOTARVE <p>Asemakaavoituksen yhteydessä on varmistettava kohteen mahdollinen sijainti turvallisuus- ja kemikaaliviraston (TUKES) määrittelemällä kemikaalilaitosten konsultointivyöhykkeellä (0,5 km). Kohteen sijaitessa kyseisellä vyöhykkeellä on pyydettävä turvallisuus- ja kemikaaliviraston ja pelastusviranomaisen lausunto.</p>

Voimassa oleva asemakaava



Ote ajantasa-asetmakaavasta, suunnittelualue rajattu punaisella

Suunnittelualueella on voimassa Teivon yritysalueen laajennuksen asemakaava ja asemakaavan muutos, jonka valtuusto hyväksyi 13.9.2012 § 72. Voimassa olevan asemakaavan näkökulmat toimivat hyvänä tausta-aineistona asemakaavan uudistamiselle.

Asemakaava osoittaa kaksi ohjeellista tonttia, joiden merkintä on toimitilarakennusten korttelialue KTY-5. Tontteja reunustaa istutettava alueen osa. Alueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuus- ja varistorakennuksia, näiden yhdistelmiä sekä toimintaan liittyviä myymälätiloja enintään 10 % rakennetusta kerrosalasta. Suurin mahdollinen kerrosluku on kolme ja tehokkuus on 0,6. Rakennusten on ohjattu rakentuvan kiinni rakennusalan ulkoreunaan. Vaasantien reunassa on maantien suoja-alueita su-2, jolle ei saa sijoittaa mainoksia eikä muita rakennelmia kuin suoja-aitoja. Korttelin pohjoisosassa on suojaviheraluetta EV ja yhdyskuntateknisen huollon aluetta ET. Korttelia koskee melumääräys me-20: Liike- ja toimistotilojen ulkoseinät sekä ikkunat ja muut rakenteet on tehtävä niin, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa 45 dBA. Ravintien varressa on liittymäkieltoa kummassakin päässä lähimpänä risteysalueita.

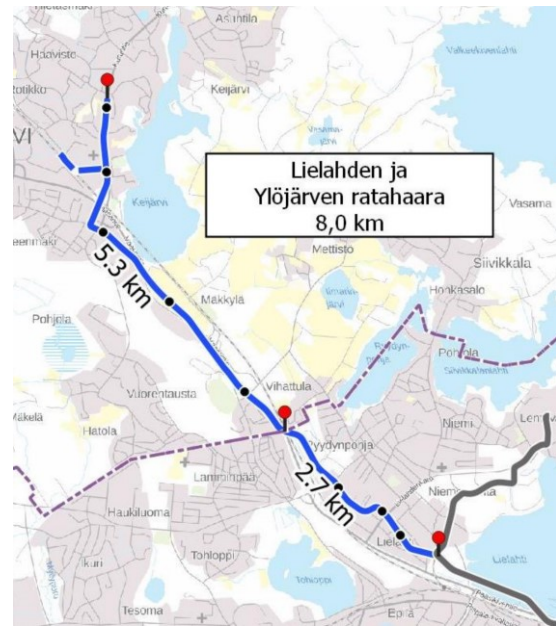
Alueelle ei saa sijoittaa pohjaveden laatua ja määrää vaarantavia toimintoja. Alueen käyttöä suunniteltaessa ja rakennus- ja toimenpidelupaa myönnettäessä on varmistettava, ettei rakentamisen määrä, laatu ja toiminnan sijoittuminen vaaranna pohjaveden laatua ja määrää. Korttelialuetta koskevat lisäksi määräykset 13, 19, 36, 86, 105, 108, 131, 146, 148, 151, 167, 168, 169 ja 170, jotka määräävät ja ohjaavat esimerkiksi puiden ja pensaiden säilyttämiseen ja istuttamiseen, varastointialueiden ja lastaus-

tojen sijoittamiseen rakennusten sisälle, tärinän rakenteelliseen vaimentamiseen, kattovesien imeyttämiseen ja muiden hulevesien viivyttämiseen.

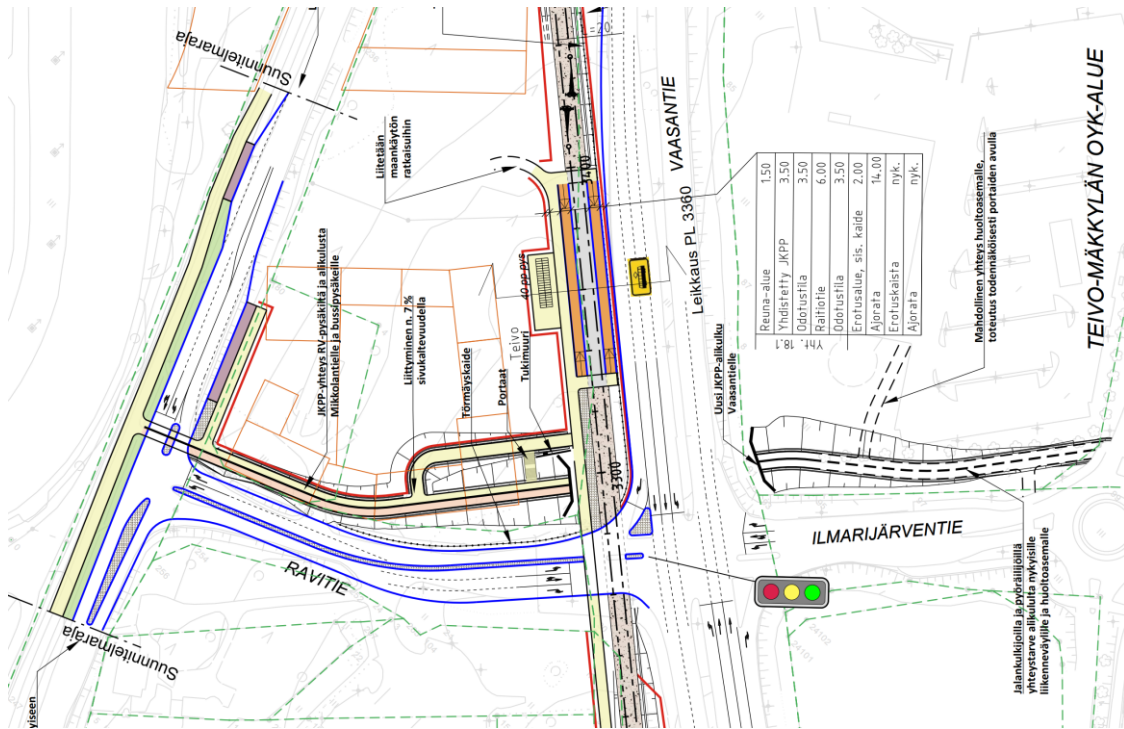
Tampereen raitiotien tarkentava yleissuunnitelma Lielahi-Ylöjärvi (2023)

Lielahi-Ylöjärvi -raitiotien tarkentava yleissuunnitelma laadittiin vuosina 2021-2022 jatkona Tampereen raitiotien seudulliselle yleissuunnitelmalle. Työ oli luonteeltaan tekninen suunnitelma, joka täydensi ja tarkensi seudullista yleissuunnitelmaa. Suunnitelma antaa valmiudet asemakaavoitukseen sekä liikenne- ja katuverkon, viherympäristön ja kunnallistekniikan suunnitteluun, jotta raitiotien rakentaminen olisi myöhemmin mahdollista. Tarkentavassa yleissuunnitelmassa tarkennettiin raitiotien pysäkkien ja radan sijaintia katutilassa sekä ratkaistiin seudullisessa yleissuunnitelmassa auki jääneitä asioita mm. raitiotien risteämistavasta Vaasantien ja pääradan kanssa.

Ylöjärven kaupunginvaltuusto hyväksyi Lielahi-Ylöjärvi-ratahaaran tarkentavan yleissuunnitelman asemakaavoituksen, kunnallistekniikan ja raitiotien jatkosuunnittelun pohjaksi 13.2.2023.



Suunniteltu raitiotie. Ylöjärven ratahaaran pituus on 8,0 km, josta 5,3 km sijoittuu Ylöjärven kaupungin alueelle.



Suunniteltu raitiotie ja sen pysäkki Teivon keskustakorttelissa Vaasantien länsireunassa. Tarkentava yleissuunnitelma 2023, ote yllä.

Tarkentava yleissuunnitelma osoittaa Teivon keskustakorttelin asemakaavoitettavalle alueelle Tamperelta tultaessa ensimmäisen Ylöjärven alueella sijaitsevan raitiotiepysäkin (Teivo). Raitiotie ja sen pysäkki sijaitsevat Vaasantien varressa sen länsipuolella. Ravitien varteen sijoittuu raitiotiepysäkkiin liittyvä suunniteltu Vaasantien kevyen liikenteen alikulku ja sen reitti edelleen Ilmarinjärventien suuntaan.

Tampereen raitiotien Lielähti-Ylöjärvi-ratahaaran hankesuunnitelma (2025-2027)

Tampereen ja Ylöjärven kaupunginhallitukset ovat päättäneet, että Lielähti-Ylöjärvi -välin raitiotien hankesuunnitelma laaditaan vuosien 2025-2027 aikana yhteistyössä kaupunkien ja Tampereen Raitiotie Oy:n kanssa. Ylöjärven kaupunginhallitus päätti asiasta 16.12.2024.

Hankesuunnitelman suunnitteluhankinta toteutetaan kevään 2025 aikana ja hankesuunnittelu käynnistyy syksyllä 2025. Hankesuunnitelmassa laaditaan raitiotien linjarateista alustavat katusuunnitelmat, ja sen myötä raitiotieradan tilantarve, tekniset ratkaisut ja toteuttamisen vaikutukset tarkentuvat. Hankesuunnitelman valmistuttua Tampereen ja Ylöjärven kaupunginvaltuustojen on mahdollista päättää esimerkiksi raitiotien toteutussuunnitteluun ryhtymisestä ja toteutussuunnittelun tavoiteaikataulusta. Lielähti-Ylöjärvi-ratahaaran rakentamiseen on mahdollista ryhtyä tämänhetkisen tietämyksen mukaan aikaisintaan vuonna 2031 tai 2032, jolloin liikennöinti voisi alkaa vuonna 2035 tai 2036.

Laadittavat selvitykset ja arvioitavat vaikutukset

Kaavatyön edetessä laaditaan tarvittavia selvityksiä. Suunnittelussa hyödynnetään edellä kuvattuja aiempia selvityksiä ja suunnitelmia sekä kaavatyön rinnalla käynnissä olevia suunnitteluhankkeita. Mahdollisia lisäselvitysten teemoja voivat olla esim. seuraavat:

- liikenne
- melu, täriä
- hulevedet
- vesihuolto
- liityntäpysäköinti
- pysäköintilaitoksen toteuttamismallit
- Vaasantien / Ilmarinjärventien tasaus / kaksoisraide
- jalankulun ja pyöräilyn yhteydet Teivon raitiotiepysäkillä eri suunnista

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä alueidenkäyttölain ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen (AKL 9 ja AKL 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 suunnittelualueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (AKL 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, Väylävirasto, Tampereen seudun joukkoliikenne Nysse
- kaupungin sisäiset yhteistyötahot: kasvatusta- ja opetuslautakunta, hyvinvointilautakunta, tekninen lautakunta, yhdyskuntatekniikka, rakennusvalvonta ja ympäristötoimi, Ylöjärven yrityspalvelu Oy
- lähialueen yritykset ja toimijat
- yritykset ja 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 kaupunkiseudun seututoimisto, Tampereen Raitiotie Oy, Lamminpään-Tohlopin Omakotiyhdistys
- Tampereen kaupunki, Nokian kaupunki, Hämeenkyrön kunta, Ikaalisten kaupunki, Parkanon kaupunki
- Tampereen ravirata Oy, Tampereen Hevosklinikka Oy

Osallisten luettelo päivitetään tarvittaessa.

Tiedottaminen, osallistuminen ja vuorovaikutus

Vireilletulo

Kaavoituksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä asettamisesta kuulutetaan maaliskuussa 2025 Ylöjärven Uutisissa ja kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin verkkosivulla www.ylojarvi.fi (Asuminen ja ympäristö/Kaupunkisuunnittelu/Kaavoitus/Nähtävillä olevat kaavat). Alueen ja naapurialueen maanomistajille ilmoitetaan asiasta kirjeellä. Vireilletulosta laaditaan kaupungin verkkosivuille tiedote, jonka pohjalta muotoillaan sosiaalisen median julkaisuja kaupungin sosiaalisen median kanaviin.

Näin osallistut kaavoitukseen (ks. myös kaavio jäljempänä):

Osalliset ja kaupunkilaiset sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa voivat esittää mielipiteensä tai muistutuksensa aineistosta hyväksymisvaiheeseen saakka.

1. Aloitusvaihe

- Kaavoitus tulee vireille ja siitä tiedotetaan.
- Kaavoittaja laatii osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS), joka on nähtävillä 30 päivää ja jota voidaan päivittää kaavan ehdotusvaiheeseen saakka.
- Voit esittää mielipiteesi OAS:sta ja kertoa tiedoistasi ja toiveistasi suunnittelun tueksi. Osallistu mahdollisiin yleisötilaisuuksiin ja verkkokyselyihin.

2. Valmistelu - tärkein vaihe osallistumisessa

- Kootaan tietoa, teetetään selvityksiä ja laaditaan vaihtoehtoja.
- Syntyy kaavaluonnos / valmisteluaineisto, nähtävillä 30 päivää.

- Voit esittää mielipiteesi kaavaluonnoksesta ja kertoa näkemyksesi suunnittelun tueksi. Osallistu mahdollisiin yleisötilaisuuksiin ja verkkokyselyihin.
- Valmisteluaineistosta ja luonnoksesta pyydetään lausunnot kaupungin sisäisiltä yhteistyötahoilta ja osallisilta yhteisöiltä sekä viranomaisilta.

3. Ehdotus

- Kaavaluonnosta tarkennetaan ja siitä muotoillaan kaavaehdotus, nähtävillä 30 päivää.
- Kaavaehdotuksesta voi antaa vielä kirjallisen muistutuksen.
- Ehdotuksesta pyydetään lausunnot kaupungin sisäisiltä yhteistyötahoilta ja osallisilta yhteisöiltä sekä viranomaisilta.

4. Hyväksyminen

- Kaava viimeistellään, hyväksytään ja kaavoitus päättyy.



Näin osallistut kaavoitukseen

Tiedottaminen

Asemakaavan laadinnan eri vaiheista ilmoitetaan

- Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin verkkosivuilla www.ylojarvi.fi (Kaavoitus/Vireillä olevat kaavat)
- Alueen ja naapurialueen maanomistajille ilmoitetaan asiasta kirjeellä.

Hyväksymisvaihe ja päätöksenteko

Hyväksymiskäsittelyyn viimeistellyn valmiin kaavan käsittelevät 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 laadittavana useita asemakaavoja ja selvityksiä, laatuksikirja sekä raitiotien hankesuunnitelma. Vuorovaikutuksen tilaisuuksia voidaan pyrkiä joiltain osin yhdistämään. Yleisötilaisuuksien ajankohdat ja muu hankkeen viestintä löytyy parhaiten hankkeen verkkosivulta (vireillä olevat asemakaavat). Keväällä 2025, esim. 14.4. voitaisiin järjestää alueen suunnitelmien yhteinen teematilaisuus osallisille yhteisöille ja kaupunkilaisille.

Teivon alueen ajankohtaisia suunnitelmia eri vaiheissaan on tarkoitus tuoda yleisön tietoisuuteen myös mm. Teivon Kuninkuusravien 2026 tapahtumien yhteydessä.

Viranomaisyhteistyö

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

Kaavoituksen alustava aikataulu

Vireille tulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma	maaliskuu 2025
Kaavaluonnos	syksy 2025
Kaavaehdotus	kevät 2026
Kaava hyväksytty	vuoden 2027 alussa

Yhteystiedot

Kaava-aineistot pidetään nähtävillä jokaisessa vaiheessa kaupungin verkkosivuilla www.ylojarvi.fi sekä kaupungin ilmoitustaululla kaupungintalon aulassa, Kuruntie 14.

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja asemakaavan valmisteluaineistosta sekä muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan määräaikana ympäristölautakunnalle osoitettuina postiosoitteeseen: Ylöjärven kaupunki, PL 22, 33471 YLÖJÄRVI

tai sähköpostilla osoitteeseen: kaavoitus@ylojarvi.fi

Mahdolliset kaavaa koskevat kysymykset pyydetään sähköpostitse osoitteeseen: kaavoitus@ylojarvi.fi
Mahdolliset palaverit pyydetään sopimaan etukäteen (käyntiosoite Kuruntie 14, 33470 Ylöjärvi).

Asemakaavoitus:

Projektiarkkitehti Katri Kosola
puhelin 040 133 1403
sähköposti: etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Kaavoitusarkkitehti Helena Ylinen
puhelin 041 730 6109
sähköposti: etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

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

Hankekaavoitustiedustelut:

Tuija Aro, projektipäällikkö Teivo-Mäkkylä
puhelin 040 630 8573
sähköposti: etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

