

Teivon keskustakorttelin asemakaavamuutos ja asemakaava: Teivonportti

Valmisteluvaihe (kaavaluonnos)

SELOSTUS 22.10.2025

Dnro: 47/10.02.03/2025



Luettelo asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen nähtävilläolon aineistoista

Kaavakartta
Merkinnät ja määräykset
Kaavaselostus
Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), päivitetty
Liite 2: OAS-vaiheen palauteraportti (vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin)
Liite 3: Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavamuutosta koskevia selvityksiä ja suunnitelmia mm.:

- Teivo-Mäkkylä -osayleiskaava, Ylöjärven kaupunki 2024
- Teivon keskustakorttelin viitesuunnitelma, OOEPA 2024
- Teivo-Mäkkylä -laatukäsikirja, Inaro 2025
- Teivon keskustakorttelin laatuohje (valmisteilla), Inaro 2025
- Raitiotien hankesuunnittelu (valmisteilla), Tampereen ratikka, Tampere ja Ylöjärvi; Ramboll ja WSP 2025-2027
- Raitiotien tarkentava yleissuunnitelma Lielähti-Ylöjärvi, Tampereen ratikka, Tampere ja Ylöjärvi; Ramboll ja WSP 2022
- Lielähti-Lakiala kaksoisraiteen yleissuunnitelma ja yva 2023-2025, Väylävirasto
- Ylöjärven pysäköintilaitos selvitys (valmisteilla), WSP 2025
- TALLI-malli liikenne-ennusteen päivitys (valmisteilla), 2025 WSP
- Lielähti-Ylöjärvi-raitiotien kiinteistöaloudellisten vaikutusten arviointi (tulossa), 2026
- Yritysvaikutusten arviointi, Ylöjärven yritys palvelu Oy ja Ylöjärven Yrittäjät
- Tarkastelu Teivon asemakaava-alueilla säilytettäviksi esitettävistä puista (Ylöjärven kaupunki)
- Teivaalanharjun luonnonhoitosuunnitelma (valmisteilla), Tuleva Luonto Oy, 2025
- Vesihuollon yleissuunnittelu (valmisteilla), Ylöjärven Vesi Oy
- Diplomityö liityntäpysäköinnistä raitiotiepysäkkien yhteydessä 2025 (valmisteilla, Samu Kantola)
- Joukkoliikenteen palvelutasomäärittely valtuustokaudelle 2026-2029, Nysse
- Luontoselvitys Ylöjärvellä Teivon-Mäkkylän alueella 11.10.2023, Envibio
- Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan hulevesiselvitys 24.1.2024, FCG
- Teivon Raviradan alue, Pohjatutkimus- ja rakennettavuusselvitys 30.11.2020, Geopalvelu Oy
- Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan arkeologinen inventointi 2022, Heilu Oy
- Tampere, Hiedanranta – Ylöjärvi, Leijapuisto meluselvitys 25.11.2022, WSP
- Asuntala-Ilmarinjärventie oyk (valmisteilla), Sweco ja Ylöjärven kaupunki 2024-2026
- Velodromin alueen asemakaava (valmisteilla), Ylöjärven kaupunki 2025-2026
- Tallinmäen asemakaava (valmisteilla), Ylöjärven kaupunki 2025-2026
- Ravitien eteläpuolen asemakaava (tulossa), Ylöjärven kaupunki 2026-2027



Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	5
1.1 Tunnistetiedot	5
1.2 Kaavoituspäätös ja vireilletulo	5
1.3 Kaava-alueen sijainti ja laajuus	5
1.4 Työryhmä	6
2. LÄHTÖKOHDAT	7
2.1 Alueen yleiskuvaus	7
2.1.1 Luonnonympäristö	7
Harjun luonnonhoitosuunnitelma	8
Maaperä 8	
Pilaantunut maaperä	8
Pinta- ja pohjavedet	9
Lepakot, linnut, viherysteys	10
Pesimälinnusto	11
2.1.2 Rakennettu ympäristö	11
Taajamakuva	11
Asuminen 11	
Palvelut 12	
Vaasantien liikennemäärät	12
Kävely ja pyöräily	13
Linja-auto liikenne	13
Meluselvitykset	13
Rakennettu kulttuuriympäristö	16
2.1.3 Vesihuolto	16
2.1.4 Sähkö	17
2.1.5 Kaukolämpö	17
2.1.6 Jätehuolto	17
2.1.7 Maanomistus	17
2.2 Suunnittelutilanne	17
2.2.1 Teivo-Mäkkylä -osayleiskaava	17
2.2.2 Pirkanmaan maakuntakaava 2040 (2017)	20
2.2.3 Pirkanmaan vaihemaakuntakaava	20
2.2.4 Voimassa olevat asemakaavat	20
2.2.5 Tampereen raitiotien tarkentava yleissuunnitelma Lielähti-Ylöjärvi (kv hyväksytty 2023)	22
3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	23
3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	23
3.2 Osalliset, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	23
3.3 Asemakaavan tavoitteet	23
3.3.1 Asemakaavoituksen tarkentuvat tavoitteet	26
3.3.2 Tampereen raitiotien Lielähti-Ylöjärvi-ratahaaran hankesuunnitelma (2025-2027)	27
3.3.3 Laadittavat selvitykset	28
4. ASEMAKAAVAN KUVAAUS	29
4.1 Asemakaavaratkaisu ja viitesuunnitelma	29
4.2 Kaava-alue ja lähialue	34
4.2.1 Asemakaavaluonnoksen mitoitukset	35



4.2.2 Asemakaavamerkinnot ja määräykset	35
4.2.3 Kaavaehdotus ja kumppanuuskaavoitus	35
5. KAAVAN VAIKUTUKSET	36
5.1 Asemakaavan vaikutukset	36
5.1.1 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	36
5.1.2 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	37
5.1.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, taajamakuvaan ja maisemaan	37
5.1.4 Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	37
5.1.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön; lapsiystävällisyys, esteettömyys	38
Unicefin Lapsiystävällinen kunta -malli	38
Tuleva uusi yhtenäiskoulu ja esikoulu	38
5.1.6 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	38
5.1.7 Vaikutukset elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin mm. kaupallisiin palveluihin; yritysvaikutukset	38
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	39
6.1 Asemakaavan toteuttaminen	39



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 22.10.2025 päivättyä asemakaavakarttaa. Asemakaavamuutoksella ja asemakaavalla muodostuu Teivon keskustakortteli ”Teivonportti”, asuinkerrostalojen kortteli, pysäköintirakennusten kortteli sekä katu-, liikenne- ja erityisaluetta. Diaarinumero: 47/10.02.03/2025 (Teivon alue, Ravitie pohjoinen, keskuskorttelin asemakaavan muutos)

1.2 Kaavoitus päätös ja vireilletulo

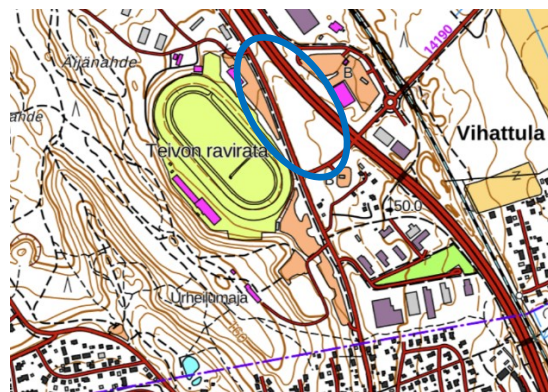
Ylöjärven kaupunginhallitus päätti 23.10.2023 § 302 käynnistää asemakaavamuutoksen. Osana Teivon alueen kehittämistä kohde sisältyi MAPSTO 2024-2028 -kaavahankkeisiin nimellä 109 A Teivon alue, Raviradan ympäristö, pohjoinen. Asemakaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta on kuulutettu 5.3.2025.

1.3 Kaava-alueen sijainti ja laajuus

Kaava-alue sijaitsee Vaasantien, Ravtien ja Mikkolantien ympäröimänä, noin 3 km keskustasta, lähellä Tampereen rajaa. Pinta-ala, ympäröivä tiestö mukaan lukien, on noin 9 hehtaaria.



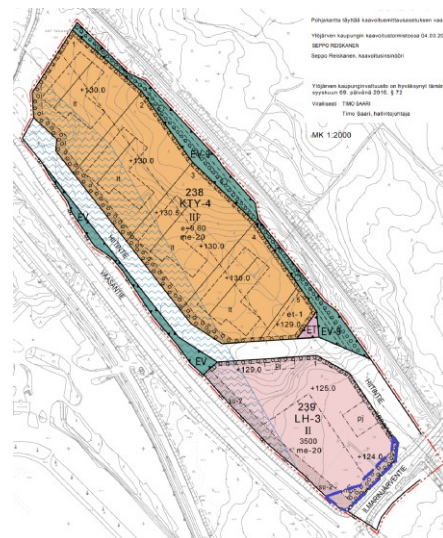
Sijaintikartta



Maastokartta



Kaavoituksella muutetaan osaa Teivon yritysalueen laajennuksen asemakaavasta (kv hyv.13.9.2012 § 72) ja osaa Hiitin asemakaavasta (kv hyv. 9.9.2010 § 72).





Asemakaavamuutoksen likimääräinen raja-alue ilmakuvassa

Asemakaavamuutoksella muutetaan osaa Teivon yritysalueen laajennuksen asemakaavasta (kv hyv.13.9.2012 § 72) ja osaa Hiitin asemakaavasta (kv hyv. 9.9.2010 § 72). Lisäksi liikenneyhteyksien järjestämiseksi on Ravitien eteläreunasta otettu mukaan muutamia neliömetrejä uutta asemakaava-aluetta.

1.4 Työryhmä

Kaavoituksen työryhmässä ovat eri vaiheissa työskennelleet mm. seuraavat henkilöt: kaavoitusarkkitehti SAFA YKS-305 Helena Ylinen, projektiarkkitehti SAFA Katri Kosola, kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, kehityspäällikkö Mari Ruissalo, liikenteen suunnittelija Matias Säämäki, kavasuunnittelija Samppa Saarivirta ja maisemasuunnittelija Kaisu Wallin.

Tavoitevaiheen viitesuunnitelmat laati arkkitehtitoimisto OPEAA, arkkitehti Havu Järvelä, arkkitehti Iida Hedberg ja arkkitehti Anssi Lassila.

Valmisteluvaiheen kaavakartan, merkinnät ja määräykset koostivat SWECO Finland Oy Maria Kirveslahti YKS-732 ja Filemon Wolfram YKS-731. Kaavan yleismääräyksissä sovellettiin mallina Ylöjärven kaupungin Kivikkotien asemakaavaluonnosta 2025, kaavoitusarkkitehti Moona Sirén ja kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen.



2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Alueen yleiskuvaus

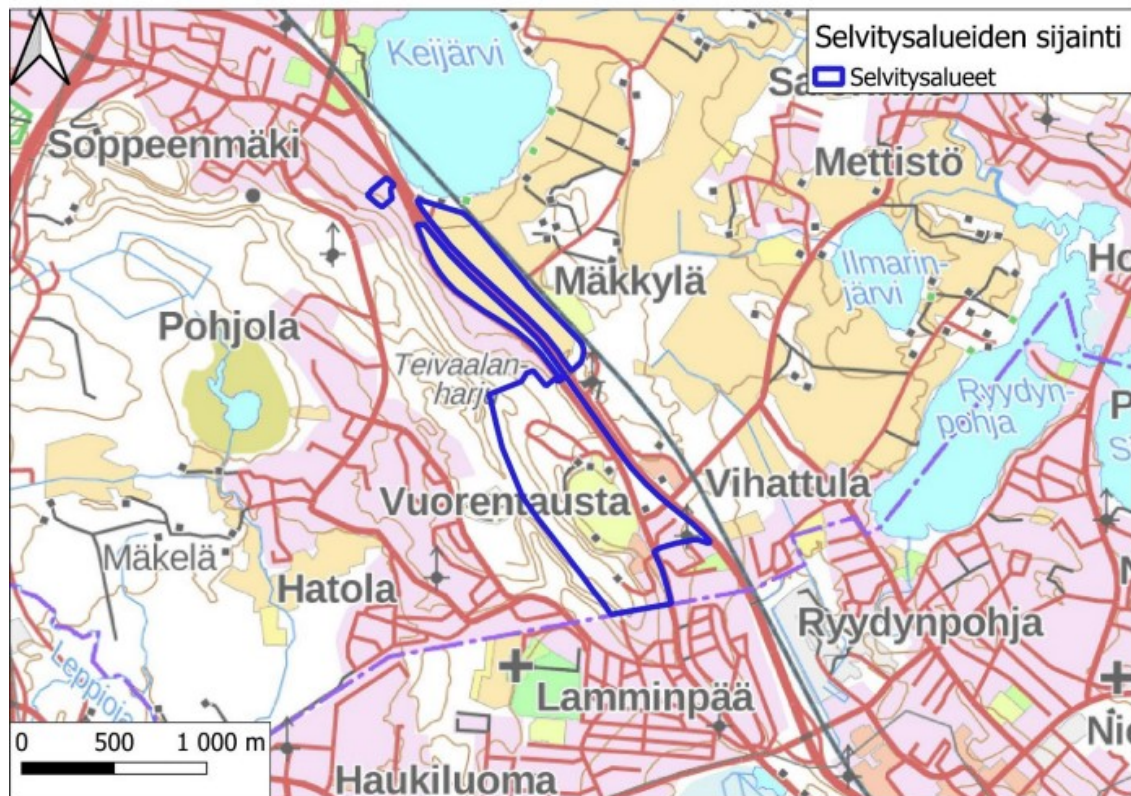
Asemakaavamuutosalue sijaitsee Ylöjärven Teivossa. Aluetta rajaavat lännessä Mikkolantie ja ravirata, idässä Vaasantie (kt 65) ja Hiitin yritysalue. Etelässä alue rajautuu Ravitiehen ja Ilmarinjärventiehen. Etelän suunnassa noin 500 m etäisyydellä sijaitsee Ylöjärven ja Tampereen kaupunkien raja, jossa Tampereen puolella sijaitsevat Lamminpään pientalovaltainen asuinalue sekä uusi Nauhatehtaan kerrostaloalue.

Kaavoitettavan alueen kokonaispinta-ala katu- ja tiealueineen on noin 9 hehtaaria.

Suunnittelualue on rakentamaton metsää ja katu- ja liikennealuetta.

2.1.1 Luonnonympäristö

Teivo-Mäkkylä -osayleiskaavan alueelle on tehty luontoselvitys vuonna 2023 (Envibio, ks. seuraavassa kartta luontoselvityksen alueesta) Selvitykseen kuului kasvillisuus- ja luontotyyppikartoitus, liito-oravakartoitus, lepakkokartoitus, pesimälinnustokartoitus, muiden uhanalaisten, silmälläpidettävien ja EU:n direktiivilajien esiintymien selvitys sekä ekologisten yhteyksien tarkastelu.



Luontoselvitysalueiden sijainti

Selvityksestä käy ilmi, että Vaasantien varrella Teivon keskustakorttelissa (Teivonportti) kasvaa mäntyvaltaista metsää. Raviradan länsipuolella kohoo paikoin jyrkähkö valtakunnallisesti arvokas Teivaalanharju.

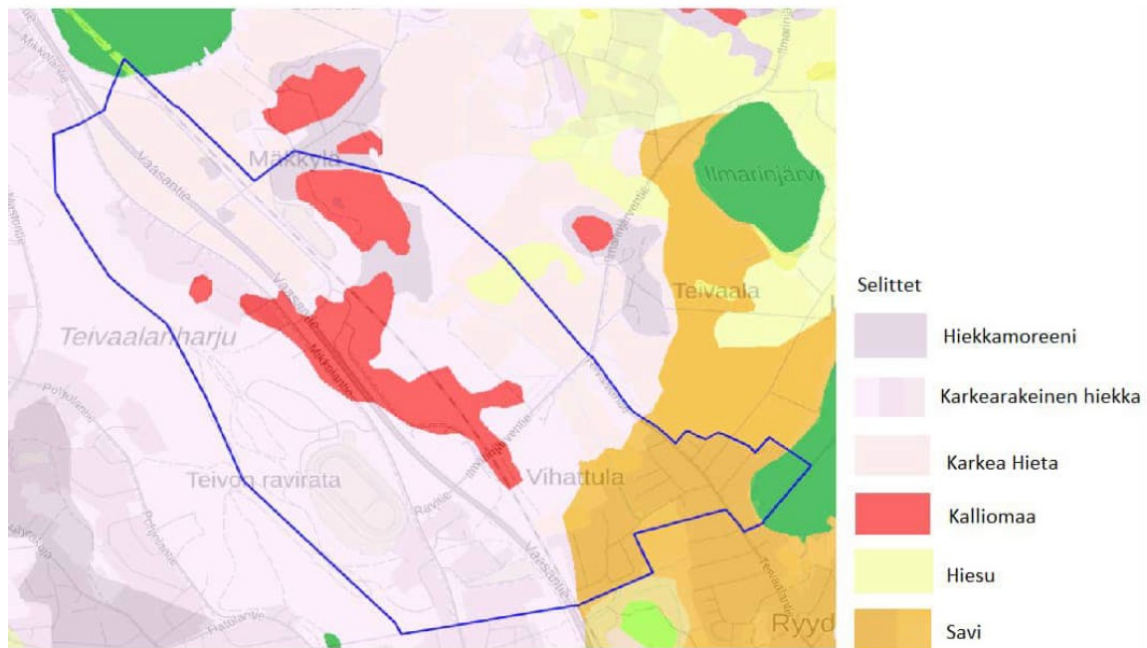


Harjun luonnonhoitosuunnitelma

Teivaalanharjun ja Soppeenmäen harjualueille laaditaan luonnonhoitosuunnitelma vuoden 2025 aikana. Työ on lähtenyt liikkeelle valtuustoaloitteesta ja kansalaisten huolesta, että harjun käyttö lisääntyisi uuden rakentamisen myötä hallitsemattomasti. Suunnitelman toteuttaa luonnon hoitoon ja ekologiseen ennallistamiseen erikoistunut suunnittelija, Jere Nieminen, Tuleva luonto Oy.

Maaperä

Suunnittelualueen eteläosassa maaperä on karkearakeista hiekkaa, pohjoisosassa kalliota. Karkearakeinen hiekka on pääsääntöisesti hyvin läpäisevää maa-ainesta.



Ote maaperäkartasta Teivo-Mäkkylä-alueelta (FCG)

Geopalveluiden tekemässä rakennettavuusselvityksessä (2020) todetaan, että alueelle rakennettavat monikerroksiset kerrostalot on varauduttava yleensä paaluttamaan. Harjun juuressa, jossa maaperä on karkeampaa, saattaa olla mahdollista perustaa kerrostaloja myös maanvaraisesti.

Kadut ja kunnallistekniikka voidaan perustaa maanvaraisesti ilman erityisiä pohjanvahvistustoimenpiteitä. Lisäksi selvityksessä mainitaan seuraavaa: Maakerrokset ovat enimmäkseen routimattomia, mutta alueella on myös routivia maakerroksia, joten yleisesti rakennukset ja rakenteet on routasuojattava ja salaojitettava. Tulevaa käyttötarkoitusta varten kaavoituksen yhteydessä tulee laatia alueellinen hulevesien yleissuunnitelma ja kaavoituksessa esim. korttelikohtaiset hulevesimääräykset. Pintavesien hallitun poisjohtamisen varmistamiseksi yksittäisille rakennuskohteille tulee laatia lisäksi yksityiskohtaiset pinnantasaus- ja hulevesisuunnitelmat.

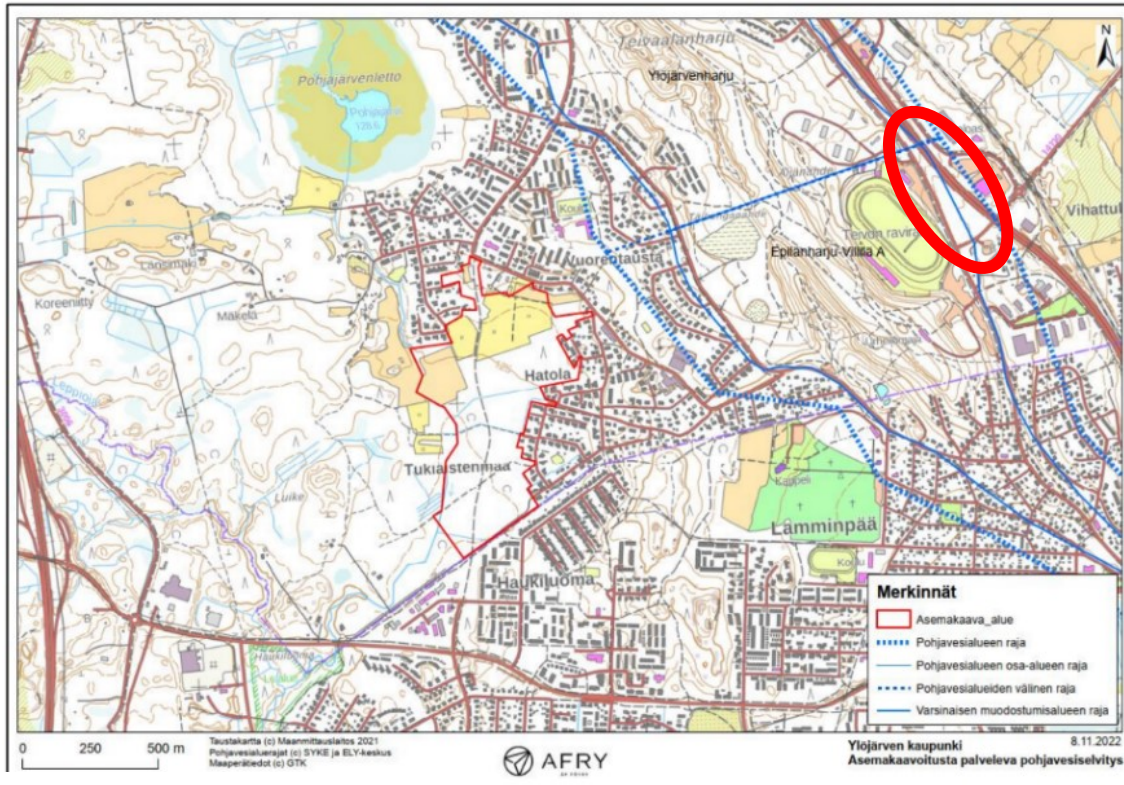
Pilaantunut maaperä

Teivon keskustakorttelin asemakaava-alueella ei ole tehty erillistä maaperän pilaantuneisuuden selvitystä. Alueella ei ole tiedossa sellaista toimintaa, että maaperän pilaantuneisuutta olisi syytä epäillä. Teivo-Mäkkylä -osayleiskaavan pilaantuneiden alueiden selvityksessä alueelle ei kohdistunut havaintoja.

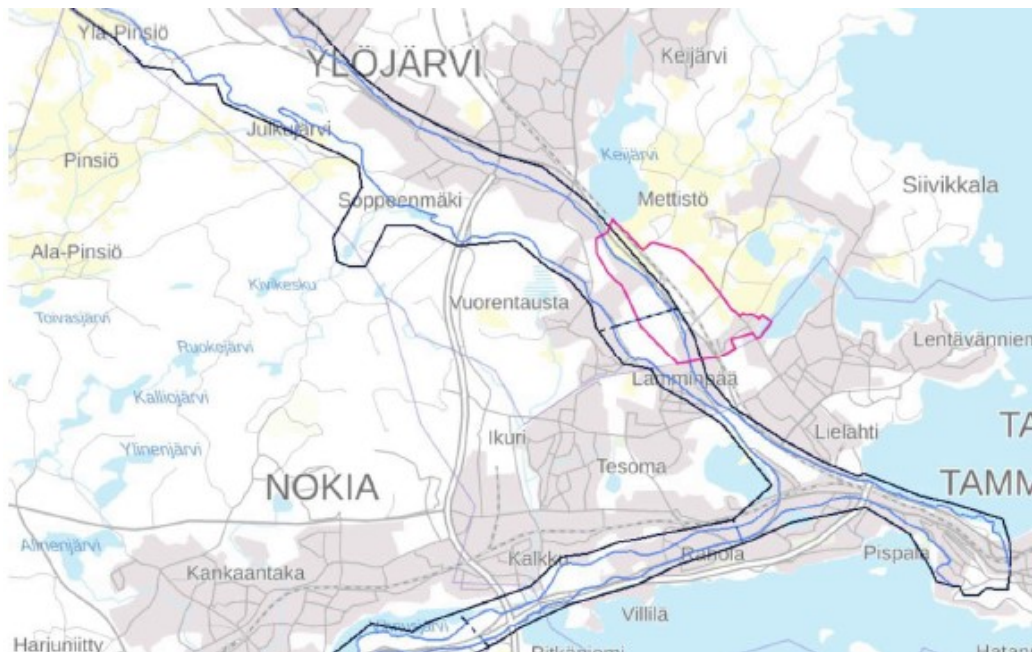


Pinta- ja pohjavedet

Teivon keskustakorttelin asemakaavan suunnittelualue sijaitsee tärkeillä vedenhankinnan pohjavesialueilla. Pohjoisosassa sijaitsee Ylöjärvenharjun pohjavesialue (tunnus 0498051, luokka 1E) ja eteläosasta Epilänharjun-Villilän A pohjavesialue (tunnus 0483702 A, luokka 1E). Niiden raja sijaitsee suunnilleen Teivon raviradan pohjoispuolella ylittäen Vaasantien Hiitintielle. Kumpiki pohjavesialue on luokiteltu riskialueeksi, jossa ekologinen tila on huono.



Pohjavesialueet Teivossa (AFRY, pohjavesiselvitys)



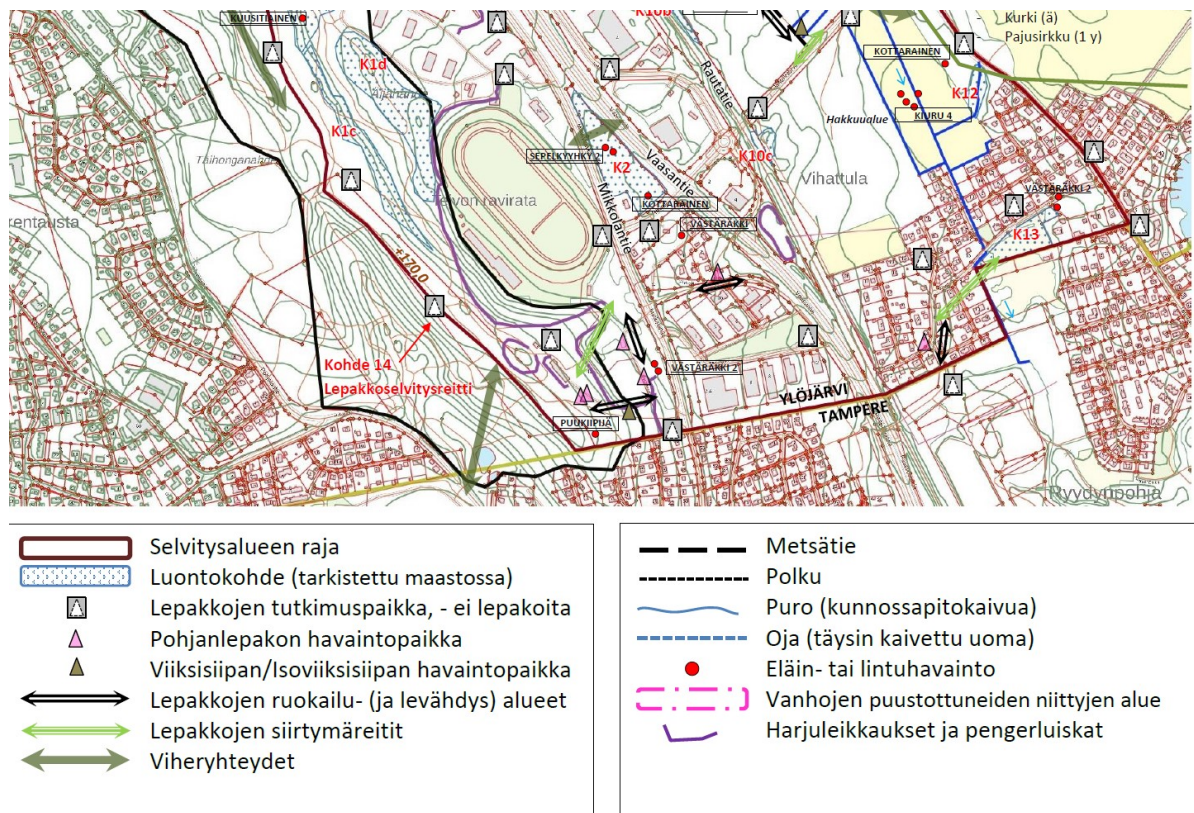
Pohjavesien rajautuminen suhteessa Teivo-Mäkkylä -osayleiskaavan (pinkki viiva) rajaon (FCG)



Ulkoilumajalle nousevan tien varressa GTK:n kairauksessa porakonekairauksella varmistettu kalliopinta oli 47 m syvyydessä maanpinnasta korkeustasossa noin + 106,5. Koska pohjavettä ei havaittu kalliopinnan yläpuolella, GTK:n valvojan ohjeistuksen mukaan pohjavesiputkea ei asennettu. Yhteenvetona voidaan todeta, että pohjavesi on alueella hyvin syvällä. Silttisten maakerrosten päällä voi kuitenkin joissain kohdissa olla vähäisessä määrin orsivettä. (Geopalvelut Oy, Pohjatutkimus- ja rakennettavuusselvitysraportti, Teivon raviradan alue, 30.11.2020)

Lepakot, linnut, viheryhteys

Kaikki Suomessa esiintyvät lepakkolajit sisältyvät EU:n luontodirektiivin IV-liitteeseen, joten niiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentäminen ja hävittäminen on kielletty. Teivo-Mäkkylä -osayleiskaavaan tehdystä luontoselvityksestä käy ilmi, että Teivon alueella yleisesti ottaen havaittiin melko vähän lepakoita. Lähes kaikki havaitut lepakot olivat pohjanlepakoita, joita tavattiin tasaisesti, mutta melko harvakseltaan Teivaalanharjulla sekä muuallakin Vaasantien länsipuolella. (Envibio 2023) Teivon keskustakorttelin alueella ei havaittu lepakoita. Sepelkyhyky ja kottarainen havaittiin ja keskustakorttelin pohjoisosaan määritettiin viheryhteyden tarve.



Ote Teivo-Mäkkylä -osayleiskaavan luontoselvityksestä, Envibio 2023



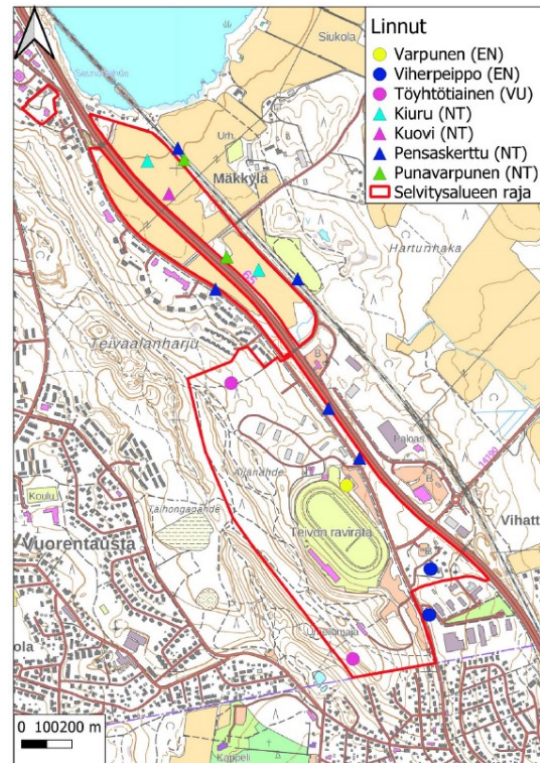
Pesimälinnusto

Teivo-Mäkkylän osayleiskaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä pesi yhteensä 37 lintulajia (Envibio 2023). Pesimälinnusto koostui yleisistä tai melko yleisistä metsien, pientaloalueiden ja peltojen lajeista. Muutama laji kuitenkin on luokiteltu uhanalaisiksi tai silmällä pidettäviksi, niiden taantumisen vuoksi.

Erittäin uhanalaisia varpusia pesii raviradan alueella. Tarkka parimäärä ei ole tiedossa, sillä raviradan aluetta ei kartoitettu tarkemmin.

Selvityksen perusteella varsinaisia pesimälinnustoon perustuvia maankäyttösuosituksia ei ole tarpeen esittää. Vanhojen metsiköiden säilyminen Teivaalanharjun maastossa parantaa kuitenkin mm. työttötiäisen mahdollisuuksia säilyä alueen linnustossa.

Teivon keskustakorttelin pohjoiskärjessä vuonna 2023 havaittiin pensaskerttu (NT).



Uhanalaisten ja silmälläpidettävien lintujen reviirit (Envibio 2023)

2.1.2 Rakennettu ympäristö

Taajamakuva

Suunnittelualue on rakentamatonta metsää. Lähialueen mittakaava on nykyisellään melko suuri ja taajamakuva on liikennepainotteinen. Lähimpiä naapureita ovat Hiitintien ja Kuukylän teollisuusyritysten ja autokaupan hallimaiset tilat ja ravirata ja hevosklinikka tallialueineen.

Asuminen

Suunnittelualueella ei ole asutusta. Ravitien ja Teivon yritysalueen välissä on muutamia pientaloja Seritien ja Pilviraitin varrella. Vihattulan perinteikäs pientaloalue pääradan itäpuolella nivoutuu Tampereen suunnassa Ryydynpohjan pientaloalueeseen.

Läheinen Tampereen Lamminpään asuinalue on melko tiivistä, pientalovaltaista asuinalueutta. Yleisin talotyyppi on yksi- tai kaksikerroksinen omakotitalo. Lamminpään ja Vaasantien väliin on rakentunut viimeisten vuosien aikana uusi Nauhatehtaan asuinalue, joka koostuu yksinomaan asuinkerrostaloista, joiden kerrosluvut vaihtelevat kahdesta kerroksesta seitsemään kerrokseen.

Mikkolantietä pohjoiseen päin mentäessä erilaisia talotyypppejä on useampia ja myös kerrosluvut kasvavat lähestyttäessä Soppeenmäkeä. Kerros- ja rivitaloalue koostuu useammasta erillisestä asuinrakennuskokonaisuudesta, jotka ovat sijoittuneet hyvien liikenneyhteyksien varrelle harjumaishan juurelle. Rakennukset edustavat hyvin aikakautensa arkkitehtuuria. (Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön inventointi 2021) Kerros- ja rivitalot ovat melko uusia, rakentuneet 2000-luvulla.





Asuinrakennuksia 2000-luvulta Mikkolantien varrelta, Sweco

Palvelut

Teivon asuinalue on ihanteellinen paikka asua niille, jotka nauttivat luonnossa liikkumisesta ja ulkoilusta. Vehreys, ja harjun läheisyys toimivat alueen vetovoimatekijöinä. Alueella on toistaiseksi harvoja lähipalveluita. Teivon yritysalueella on pari tehtaanmyymälää ja ravikeskuksen yhteydessä toimii arkisin lounasravintola. Tampereen Lamminpäässä noin 1,5 km säteellä sijaitsee muutamia lounasravintoloita ja kaksi päivittäistavarakauppaa.

Lähimmät ja isoimmat kaupalliset sekä terveyspalveluiden ja vapaa-ajan palvelukeskittymät sijaitsevat Ylöjärven keskustassa, Soppeenmäessä, Elovainiossa ja kirkonseudulla sekä Tampereen puolella Lielahdessa ja Tesomalla.

Harjulla voi harrastaa ja virkistäytyä monella eri tapaa. Talvisin ihmiset käyvät laduilla hiihtämässä sekä keväällä, kesällä ja syksyllä lenkkeilemässä tai pyöräilemässä. Ulkokuntoilulaitteet ovat kovassa käytössä. Harjulle johtavia portaita käytetään sekä siirtymiseen harjulle, että porrastreenaamiseen. Luonnossa liikkuminen on suosittua, samoin marjastus ja sienestys.

Vaasantien liikennemäärät

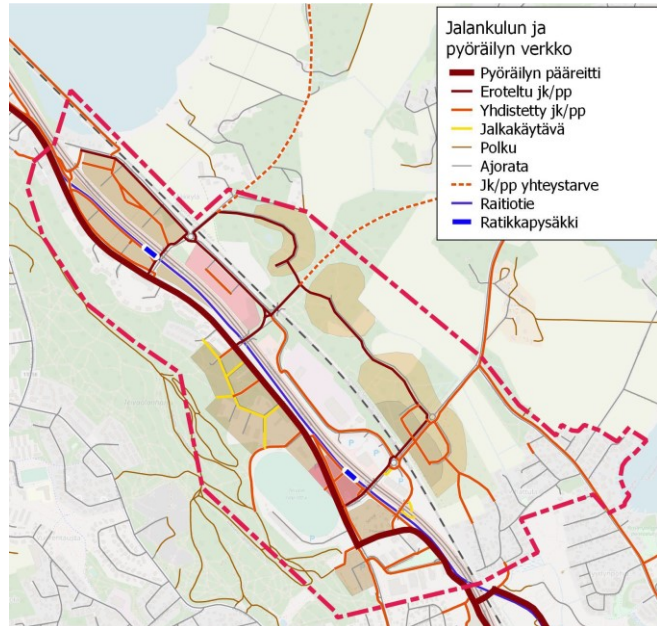
Vaasantie (kt 65) on alueen ajoneuvoliikenteen pääväylä ja valtatie 3 sisääntulotie pohjoisesta Länsi-Tampereen suuntaan. Vaasantien keskivuorokausiliikenne (KVL) oli vuonna 2022 noin 19000 Mäkkylän kohdalla ja noin 20000 Teivon liittymän jälkeen. Määrästä noin 2–3 % on raskasta liikennettä. Liikenneennuste TALLI-mallissa on ennustettu Vaasantien liikennemäärän yli kaksinkertaistuvan vuoteen 2040 mennessä ollen Mäkkylän kohdalla 43 000 ajoneuvoa /vrk ja Teivon liittymästä etelään jopa 50 000 ajoneuvoa /vrk. Valtakunnallisen liikenne-ennusteen kasvukertoimia käyttäen kasvu on maltillisempaa ja olisi vuonna 2040 noin 24 000 ajoneuvoa /vrk Mäkkylässä ja 28 000 ajoneuvoa /vrk Teivosta etelään. (Teivo-Mäkkylä -osayleiskaavan liikenneselvitys, WSP 2022)



Kävely ja pyöräily

Tampereen kaupunkiseudun Kävelyn ja pyöräilyn kehittämisohjelman 2030 mukaan kaupunkiseudusta halutaan tehdä kestävä liikumisen esimerkkialue Suomessa. Kävelyn ja pyöräilyn määrää halutaan kasvattaa merkittävästi. Kangasala ja Ylöjärvi ovat seudun kunnista ensimmäisinä laatineet kävely- ja pyöräilyohjelman. (Kävelyn ja pyöräilyn kehittämisohjelma 2015)

Teivo-Mäkkylä -osayleiskaavassa näkyy nykyinen pyöräilyn seudullinen pääreitti, joka sijaitsee Tampereelta tultaessa Vaasantien varressa ja kääntyy Teivon yritysalueen jälkeen Mikkolantielle ja sieltä Ylöjärven keskustan suuntaan.



Jalankulun ja pyöräilyn verkko, osayleiskaavan liikenneselvitys WSP

Linja-auto liikenne

Mikkolantietä pitkin kulkee arkisin päiväaikaan linja-autoja noin kuusi kertaa tunnissa Ylöjärven ja Tampereen välillä. Nykyisellään linja-autopysäkit sijaitsevat melko kaukana suunnittelualueesta (Keijärventien pysäkki n. 1 km päässä ja Teivon linja-autopysäkki vilkkaan Vaasantien varrella n. 400 m päässä). Mikkolantiella liikennöivät linja-autolinjat 81 ja 82. Vaasantiella kulkee edellä mainittujen linjojen lisäksi myös linja 86X. Tällä hetkellä mikään linja ei jatka Mikkolantietä pitkin Tampereen puolelle.

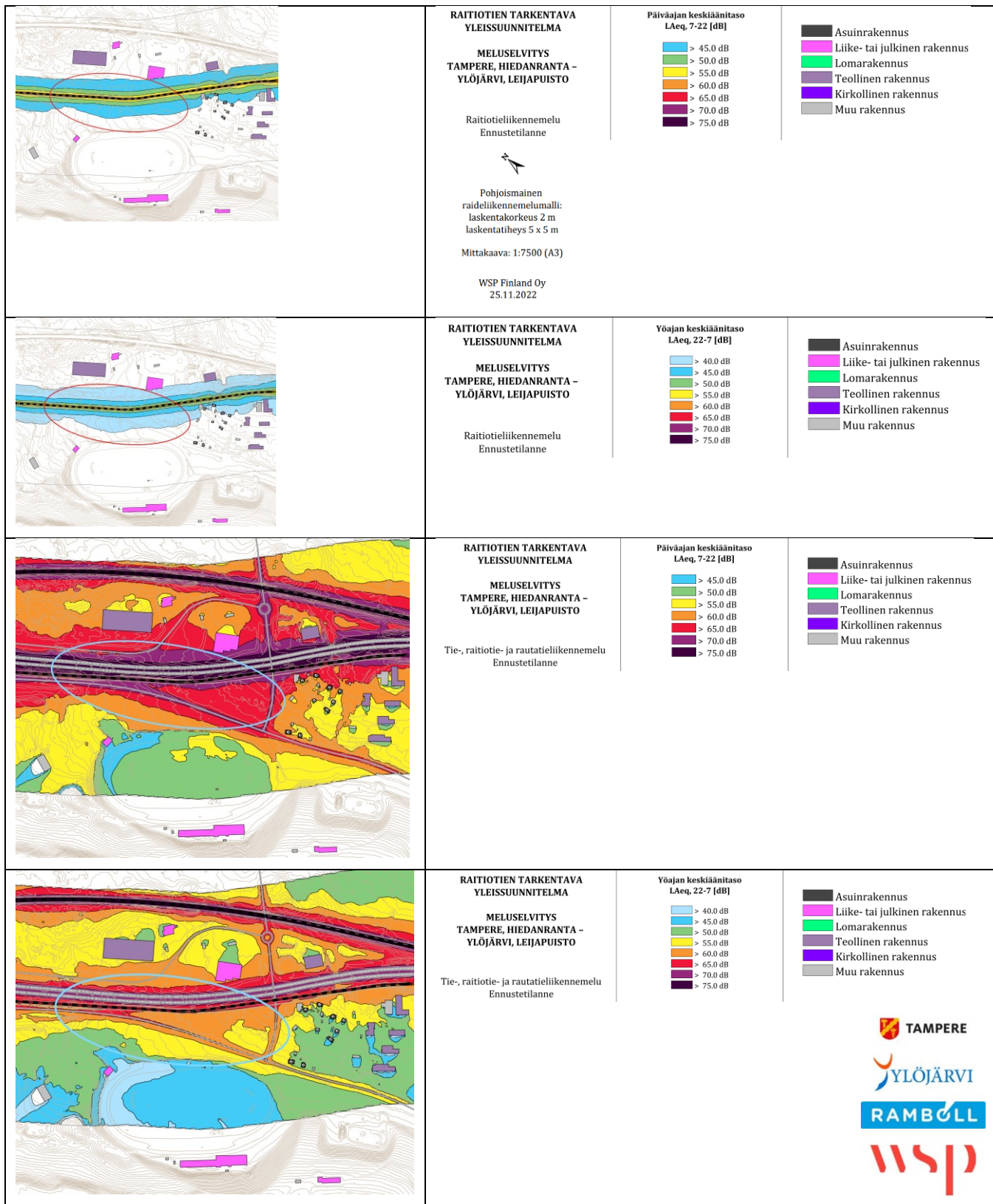
Meluselvitykset

Teivon keskustakorttelin asemakaavoitettavalle alueelle kohdistuu liikenteen melua.

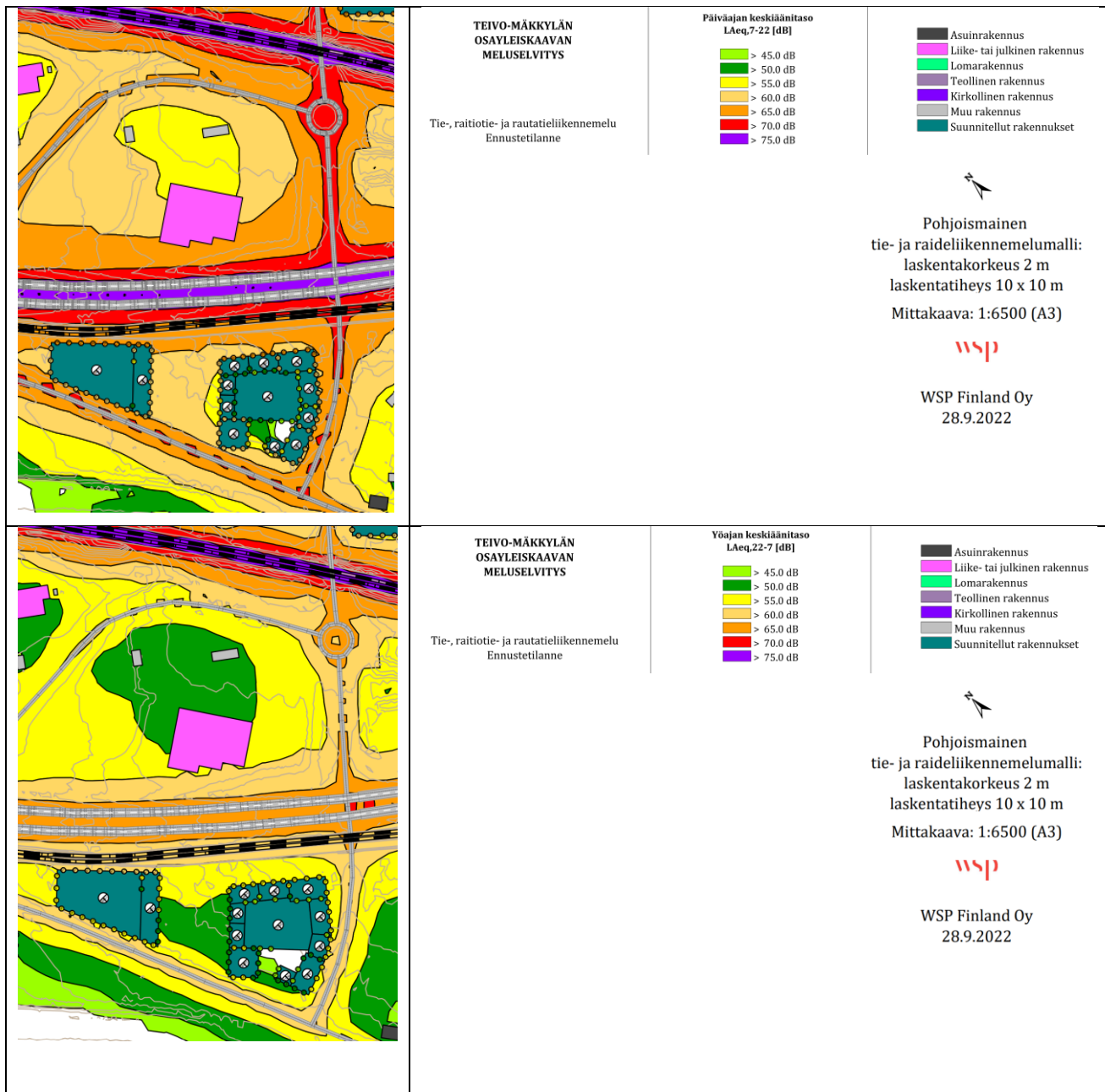
Asemakaavamuutosalueen likimääräinen sijainti on seuraavissa neljässä melukarttaotteessa esitetty soikiolla (Raitiotien tarkentava yleissuunnitelma: Tampere, Hiedanranta - Ylöjärvi, Leijapuisto meluselvitys WSP, 25.11.2022).



Raitiotien Tampere, Hiedanranta - Ylöjärvi, Leijapuisto meluselvitys WSP, 25.11.2022:

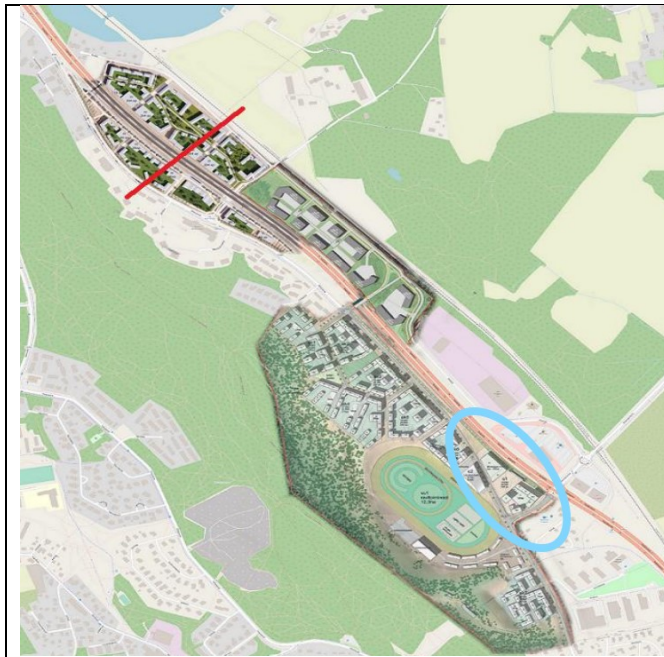


Alueelle on laadittu Teivo-Mäkkylä -osayleiskaavoitukseen kuuluva meluselvitys WSP, 28.9.2022.



Alueelle on laadittu Teivo-Mäkkylä osayleiskaavoitukseen kuuluva Rataliikenteen aiheuttamien värinävaikutusten arviointi rakennuksiin, WSP 28.9.2022. Seuraavassa esitetyn mukaan johtopäätöksissä, mt. s. 7, todetaan että Teivon alueelta ei ole värinän laskennan tarvetta.

- Poikkileikkauksiin tehtyjen värinälaskentojen arvot vaaka- ja pystykomponenttien osalta alittavat kohteessa värinälle suositellun asumista koskevan ohjearvon mukaisen tason. Vaakakomponentit ovat keskimäärin kolmannes pystykomponenteista. Vaurioitumisalttiutta ei myöskään ole (taulukko 2). Teivon alueella pohjasuhteet ovat paremmat ja siten tältä alueelta ei ole laskennan tarvetta.
- Rautatieliikenteen (junaliikenne) aiheuttaman värinän heilahdusnopeuden (primaarinen indikaattori) arvioidaan olevan kohteessa asuinrakentamiseen tarkoitetun suositusarvon (0,3 mm/s, luokka C, taulukko 1) alapuolella.
- Tuloksien suhteen tulee huomioida, että on sovellettu vasteiden keskiarvoa ääriarvojen sijaan, koska yksittäisillä vastepiikeillä ei ole merkitystä. Lisäksi tulee todeta, että tehollinen vertailuarvo (vw,95) on puolet laskennallisesta huippuarvosta.
- Laskennan tulosten suhteen tulee huomioida, että alueellisia pohjanvahvistuksia suunniteltaessa tehtyjen arvioiden mukaan ei tarvitse huomioida rautatieliikenteen värinän vaikutuksia. Eristysrakenteita värinälle ei siten myöskään tarvitse suunnitella. Tehdyt laskennat ovat koko linjauksen suhteen edustavia poikkileikkauksia.



Värinälaskennan leikkauksen sijainti, Ylöjärven Mäkkylän peltoalue (punainen viiva).

Asemakaavamuutosalueen likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä soikiolla.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Mikkolantie on osa historiallista Tampere-Hämeenkyrö-tietä (Hämeenkankeantie). Kulkureitti on alun perin sijainnut Teivaalanharjun laella ja todennäköisesti 1800-luvun aikana siirtynyt noudattamaan nykyisen Mikkolantien linjausta. (Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan arkeologinen inventointi, Heilu Oy 2022)

2.1.3 Vesihuolto

Alueen vesihuollon järjestää Ylöjärven Vesi Oy.



2.1.4 Sähkö

Alue on Leppäkosken Sähkön toiminta-aluetta.

2.1.5 Kaukolämpö

2.1.6 Jätehuolto

Alue on Pirkanmaan Jätehuolto Oy:n palvelualuetta.

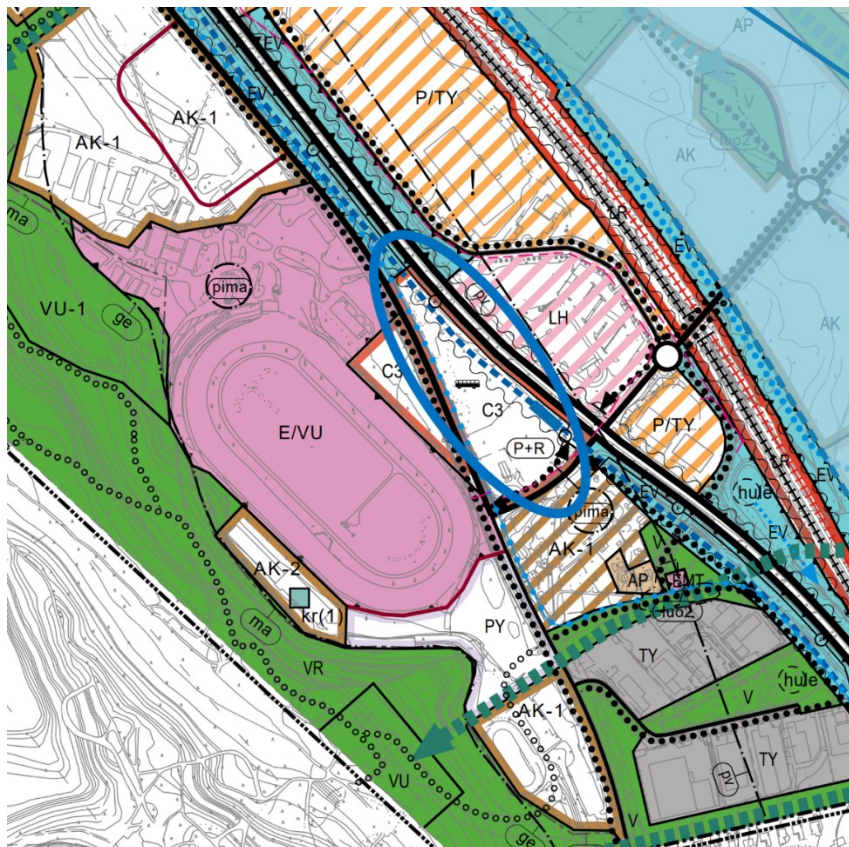
2.1.7 Maanomistus

Suunnittelualueen maanomistajia ovat Ylöjärven kaupunki ja Pirkanmaan osuuskauppa. Ravitien eteläreunan omistaa

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Teivo-Mäkkylä -osayleiskaava

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. Osayleiskaavan kautta asemakaavamuutokseen välittyvät myös valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä maakuntakaavoituksen tiedot, jotka on osayleiskaavassa tuoreeltaan huomioitu ja niitä ei siksi tarkemmin esitellä tässä asemakaavaselostuksessa.



Ote osayleiskaavasta, suunnittelualueen sijainti sinisellä



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

Keskustatoimintojen aluetta ”uudistetaan toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palveluiden, toimitilojen, hallinnon, virkistys- ja vapaa-ajan sekä kaupunkikulttuurin alueena. Alueen rakentamisen tulee edistää toimintojen monipuolisuutta sekä kestävän ja viihtyisän 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, värinän ja ilman laadun haittojen hallintaan. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä.”

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 harjumaishuomioiviksi. 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 värinäselvitykset sekä varmistettava alueen ilmanlaatu. Meluntorjunta on huomioitava siten, että Valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot eivät ylitä sisätiloissa ja oleskeluun tarkoitettuihin 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 viivyttaa 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 mitoitustilavuus on yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Asemakaavoituksen ja alueen rakentamisen yhteydessä on varmistettava hulevesikäsittelyn toimivuus.

Alue sijaitsee alle 500 m etäisyydellä vaarallisia kemikaaleja käsittelevästä tai varastoivasta teollisuuslaitoksesta. Laitoksen lähialueen rakentamisen ohjaamisessa on kiinnitettävä huomiota tiloissa oleilevien tai asuvien henkilöiden mahdollisuuksiin suojautua rakennuksen sisään ja estää savukaasujen leviäminen sisätiloihin esim. ilmanvaihdon pysäyttämällä. Toimiminen kaasuvaaratilanteessa ja sisälle suojautuminen on opastettava rakennusten pelastussuunnitelmissa.

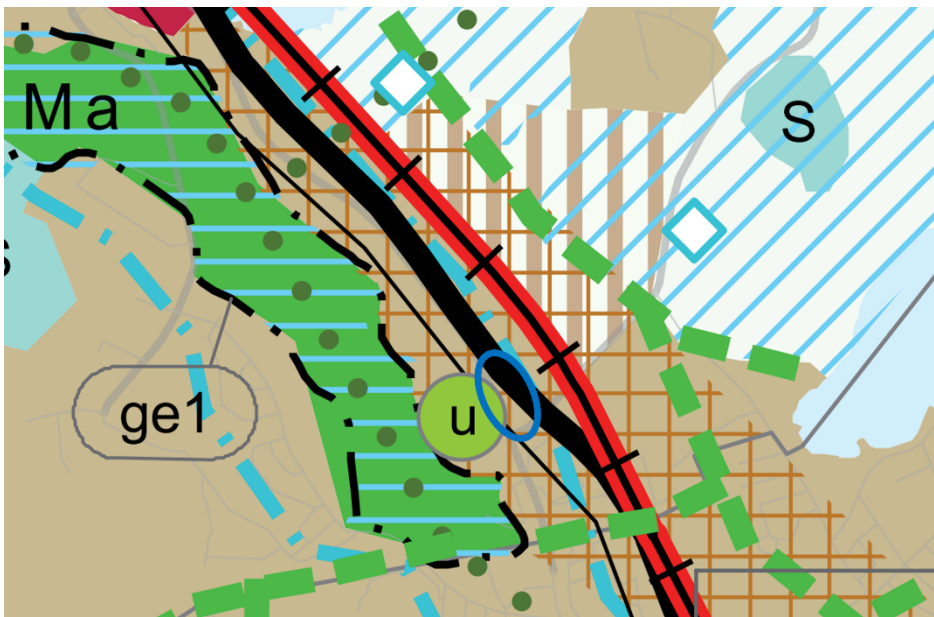


Suunnittelualueella ja lähialueella on lisäksi seuraavat yleiskaavamerkinnot:

 RAITIOTIELINJAUS  RAITIOTIEN PYSÄKKI  KEVYEN LIIKENTEEN REITTI  YHDYSVESIJOHTO	 PYÖRÄILYN SEUDULLINEN PÄÄREITTI  JOUKKOLIIKENTEEN LIITYNTÄ- JA VAIHTOPYSÄKKI Alueella tulee varautua liityntäpysäköinnin järjestämiseen sekä pyöräpysäköintiin.  JOUKKOLIIKENTEEN VAIHTOPYSÄKKI
 MELUNTORJUNTATARVE Asemakaavoituksessa ja aluetta rakennettaessa on otettava huomioon ajoneuvo-, rautatie- ja raitiotieliikenteestä mahdollisesti aiheutuva runkomelun ja värinän torjuntatarve sekä melun torjuntatarve siten, että Valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot eivät ylitä sisätiloissa ja oleskeluun tarkoitetuilla alueilla.  ERITASORISTEYS ILMAN LIITYMÄÄ	 TÄRKEÄ TAI VEDENHANKINTAAN SOVELTUVA POHJAVESIALUE 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 pilaantumisaavaa. Alueella on pyrittävä mahdollisuuksien mukaan estämään hulevesien syntyminen. Syntyneet puhtaat hulevedet imeytetään maaperään. Pohjavesialueella epäpuhtauksia sisältävien hulevesien imeytyminen maaperään tulee estää.
 ERITYISALUE Merkinällä 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 (kaviouura) säilyttämistä ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen. Alueen asemakaavoitus- ja rakentamishankkeista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.  SUOJAVIHERALUE	 KAKSIAJORATAINEN PÄÄTIE-/KATU  SEUDULLINEN PÄÄVÄYLÄ  ALUEELLINEN PÄÄVÄYLÄ  UUDISTUVA HUOLTOASEMA-ALUE  MAAPERÄN PILAANTUNEISUUDEN SELVITYSTARVE 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.
 UUDISTUVA ASUINKERROSTALOJEN ALUE 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.	 LAUSUNTOTARVE Asemakaavoituksen yhteydessä on varmistettava kohteen mahdollinen sijainti turvallisuus- ja kemikaaliviraston (TUKES) määrittelemällä kemikaalilaitosten konsultointiväyhykkeellä (0,5 km). Kohteen sijaitessa kyseisellä väyhykkeellä on pyydettävä turvallisuus- ja kemikaaliviraston ja pelastusviranomaisen lausunto.



2.2.2 Pirkanmaan maakuntakaava 2040 (2017)



Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta, suunnittelualueen sijainti sinisellä

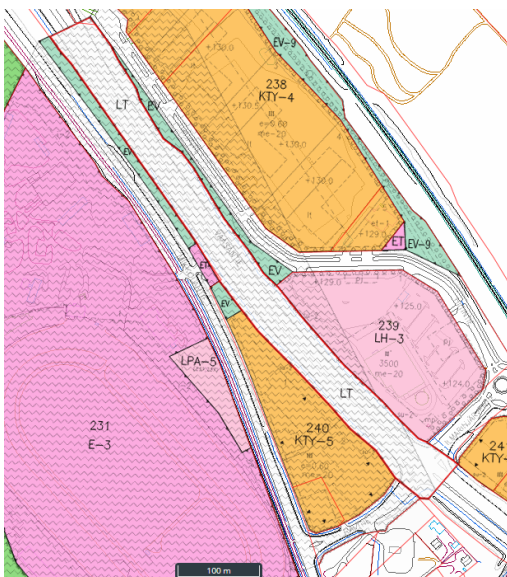
Alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jonka Pirkanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt 27.3.2017. Maakuntakaava aluevarauksineen, merkintöineen ja määräyksineen on huomioitu vuonna 2024 hyväksytyssä Teivo-Mäkkylä -osayleiskaavassa, josta tiedot välittyvät tähän asemakaavamuutokseen.

2.2.3 Pirkanmaan vaihemaakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan keväällä 2025.

Vaihemaankuntakaavoituksessa vähittäin päivitetystä maakuntakaavamerkinnöistä ei aiheudu osayleiskaavaan muutostarpeita.

2.2.4 Voimassa olevat asemakaavat



Suunnittelualueella on voimassa Teivon yritysalueen laajennuksen asemakaava ja asemakaavan muutos, jonka valtuusto hyväksyi 13.9.2012 § 72, sekä Hiitin asemakaava, kv hyv. 9.9.2010 § 72. (Ote asemakaavayhdistelmästä ohessa).

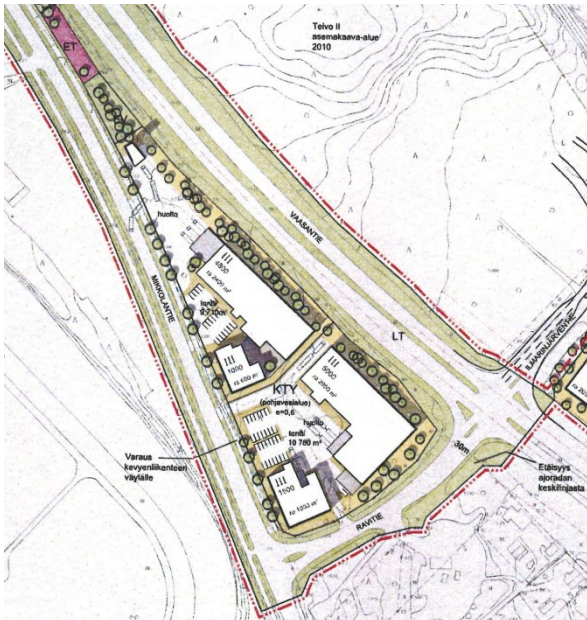
Teivon yritysalueen asemakaava osoittaa kaksi ohjeellista tonttia, joiden merkintä on toimitilarakennusten korttelialue KTY-5. Tontteja reunustaa istutettava alueen osa. Alueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuus- ja varastorakennuksia, näiden yhdistelmiä 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-aluetta su-2, jolle ei saa sijoittaa mainoksia eikä muita rakennelmia kuin suoja-aitoja. Korttelin pohjoisosassa on suojaviheraluetta EV ja yhdyskuntateknisen huollon aluetta ET.



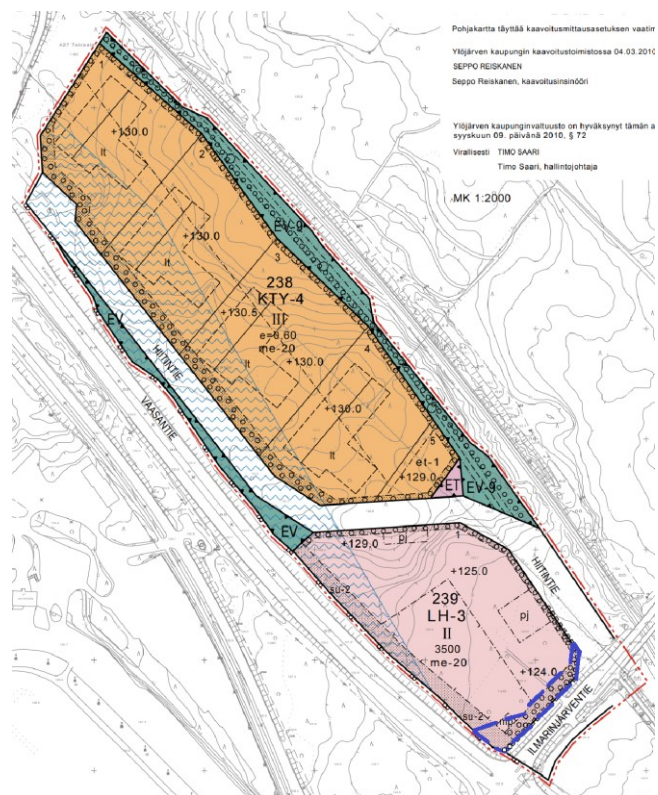
Korttelia koskee melumääräys me-20: Liike- ja toimistotilojen ulkoseinät sekä ikkunat ja muut rakenteet on tehtävä niin, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa 45 dBA. Ravitien varressa on liittymäkieltoa kummassakin päässä lähimpänä risteysalueita.

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

Voimassa olevassa Hiitintien asemakaavassa tähän kaavamuutokseen mukaan luettava alueen eteläosa on istutettavaa tai puustoisena säilytettävää alueen osaa.



Teivon keskustakorttelissa voimassa olevan asemakaavan havainnekuva vuodelta 2012. Korttelialue on jäänyt rakentamattomaksi.



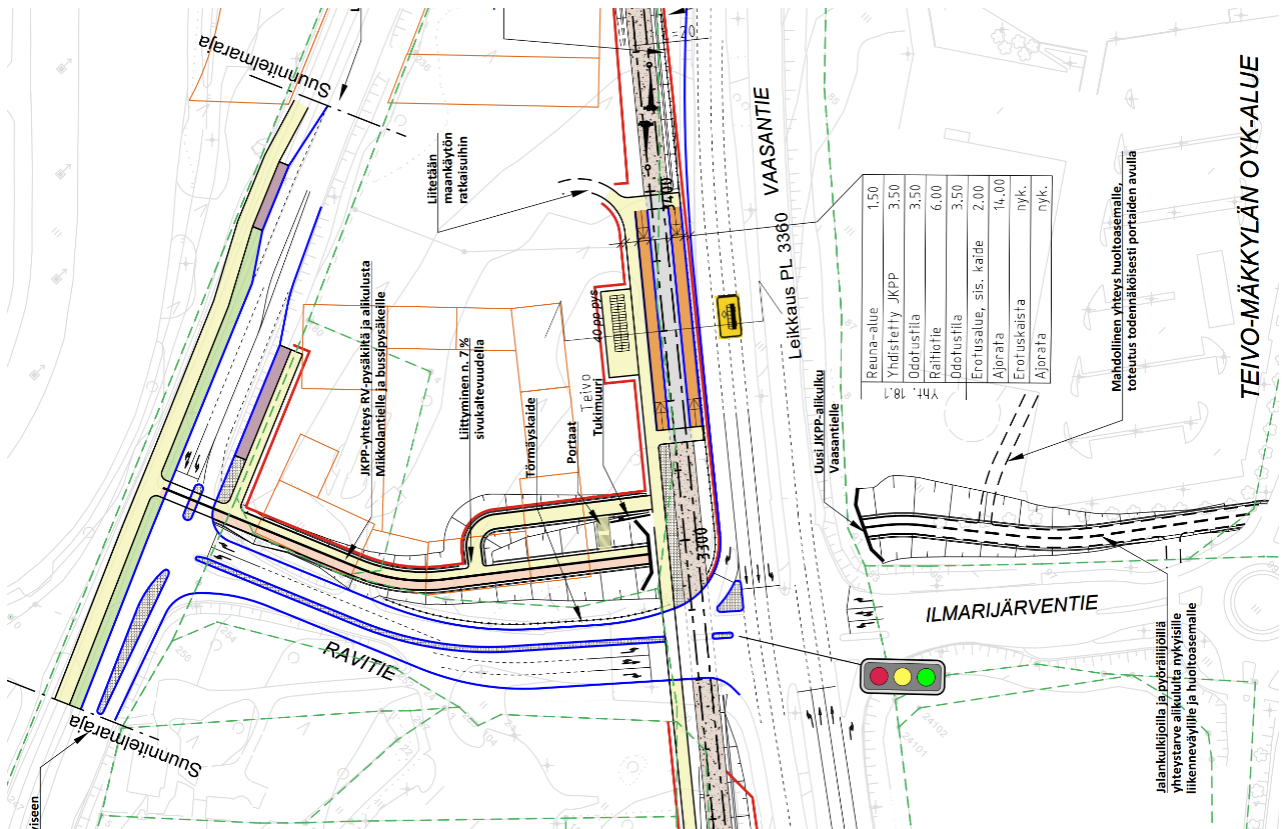
Voimassa oleva Hiitintien asemakaava (kv hyv. 9.9.2010 § 72). Muutettava eteläosan alue on likimääräisesti rajattu sinisellä.



2.2.5 Tampereen raitiotien tarkentava yleissuunnitelma Lielähti-Ylöjärvi (kv hyv. 2023)

Lielähti-Ylöjärvi -raitiotien tarkentava yleissuunnitelma laadittiin vuosina 2021-2022 jatkona Tampereen raitiotien seudulliselle yleissuunnitelmalle. Työ 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 Lielähti-Ylöjärvi-ratahaaran tarkentavan yleissuunnitelman asemakaavoituksen, kunnallistekniikan ja raitiotien jatkosuunnittelun pohjaksi 13.2.2023. Ote Teivon keskustakorttelin alueesta on esitetty seuraavassa.



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

Tarkentava yleissuunnitelma osoittaa Teivon keskustakorttelin asemakaavoitettavalle alueelle Tampereelta 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 (ks. karttaote ohessa).



3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on muodostaa ”Teivonportti”, asuinkerrostalojen ja pysäköintirakennusten korttelit sekä katu-, liikenne- ja erityisalueita, joilla mahdollistetaan viihtyisän keskustamaisen uuden asuin- ja liikealueen ja raitiotien ja sen pysäkin sekä Vaasantien alikulun (jalankulku ja pyöräily) rakentaminen Ylöjärven Teivoon lähelle Teivaalanharjua, ravirataa ja Tampereen rajaa.

3.2 Osalliset, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Ks. kaavaselostuksen liitteenä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS, päivitetty 22.10.2025.

Asemakaavan vireilletulosta on kuulutettu 5.3.2025 Ylöjärven Uutisissa ja kaupungin ilmoitustaululla sekä internetissä Ylöjärven kaupungin kotisivuilla www.ylojarvi.fi.

Kaavasta järjestettiin yhteinen tavoitevaiheen yleisötilaisuus Velodromin alueen asemakaavasuunnittelun ja raitiotien suunnittelun kanssa 14.4.2025 Ylöjärven kaupungintalolla, valtuustosalissa. Tilaisuuteen osallistui arviolta noin 10–20 kuntalaista sekä Teivon alueelle harjoitustyötä tehnyt opiskelijaryhmä Porista opettajineen (ks.).

3.3 Asemakaavan tavoitteet

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

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

Näiden tärkeinä tausta-aineistoina ovat puolestaan olleet mm.

- Pirkanmaan maakuntakaava 2040 (2017)
- Ylöjärven kasvuohjelma 2040, kv. hyv. 12.12.2022
- Lielahti-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 hevosklinikka 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 osayleiskaavassa esitetylle 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.

Asemakaavasuunnittelun tavoitteenasettelun tueksi kaupunki tilasi alueesta viitesuunnittelua konsulttityönä syksyllä 2024 (arkkitehtitoimisto OOPEAA). Viitesuunnittelussa on tarkasteltu mm. alueen identiteettiä ja luonnetta Ylöjärven porttina Tampereen suunnalta tultaessa, maisemaan soveltuvaa kerrosluku- 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 projektioorganisaatio (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 projektioorganisaation kokoamina
- viranomaistavoitteet viranomaisyhteistyön kautta
- kaavaprosessin edetessä tarkentuvat tavoitteet

Asemakaavasuunnittelun tavoitteenasettelua tukee myös kaupungin tilaama keväällä 2025 käynnistynyt Teivo-Mäkkylä -laatukäsikirjan ja laatuohjeiden laatiminen (arkkitehtitoimisto Inaro). Laatukäsikirjalla pyritään turvaamaan alueen yhtenäisyyttä ja laututekijöitä. Laatukäsikirjan ohjeistamana alueen omaleimaisuutta ja laadukkuutta voidaan pyrkiä korostamaan esimerkiksi sujuvilla viheryhteyksillä, laadukkaiden materiaalien (kuten tiili tai puu) valinnoilla, värivalinnoilla sekä tavanomaisesta poikkeavilla kattomuodoilla ja laadukkaasti toteutetuilla ulkojulkiteiloilla.

Laatuohjeet tulevat korvaamaan tai täydentämään rakentamistapaohjeita. Laatukäsikirja ja laatuohjeet ovat rakentamista sitovia dokumentteja. Laatukäsikirjassa käsiteltyjä teemoja ovat mm.



arkkitehtuurin ydintavoitteet, kestävä liikkuminen, luonnon ja erityisen harjun huomioon ottamien suunnittelussa ja rakentamisen elinkaariajattelu.

Teivo-Mäkkylän teemat

Visio rakentuu kolmen peruseräteen varaan.
Luonto ja maisema tarjoavat asukkaille arjen luksusta. Rakentamisessa näkyvät hallittu kaupunkikuva.
Ilmastoviisaat ratkaisut sovitetaan osaksi rakentamista.
Kestävän liikkumisen teema kytkee Teivo-Mäkkylän uudet ja vanhat alueet lähivirkistysalueille ja laajempaan kaupunkirakenneseen.



Alueiden korttelirakenne luo hyvät yhteydet viheralueille ja parantaa alueellista virkistysverkostoa. Luonto on arjessa läsnä. Rakennukset sijoitellaan olevaa puustoa ja maaperää mahdollisimman paljon säästäten. Hulevedet ja pohjaveden suojele vaativat erityistä huomiota. Joillain osa-alueilla maanrakennus edellyttää järeämpiä toimia.



Rakennusten korkeudet, kattomuodot ja julkisivumateriaalit luovat yhtenäisen kokonaisuuden. Samalla osa-alueilla on oma, tunnistettava luonteensa, joka perustuu paikan tarjoamiin lähtökohtiin.



Rakentamisessa huomioidaan ilmastoviisaat ratkaisut. Esimerkiksi aurinkoenergian hyödyntäminen huomioidaan rakennusten kattomuodoissa ja julkisivuissa. Kiertotaloustuotteet tai niiksi soveltuvat materiaalit voivat olla osin näkyvä osa rakennusten ja rakenteiden ulkoasua.



Joukkoliikenteen käyttämisestä tehdään helppoa ja miellyttävää. Pysäkkien ympäristöt ovat viihtyisiä. Pysäköinti sijoitellaan liikenteellisesti järkeviin kohtiin keskitettyjä ratkaisuja suosien. Alueen sisäiset hyvät reitit ja niiden laatu kannustavat liikkumaan jalan ja pyörällä.



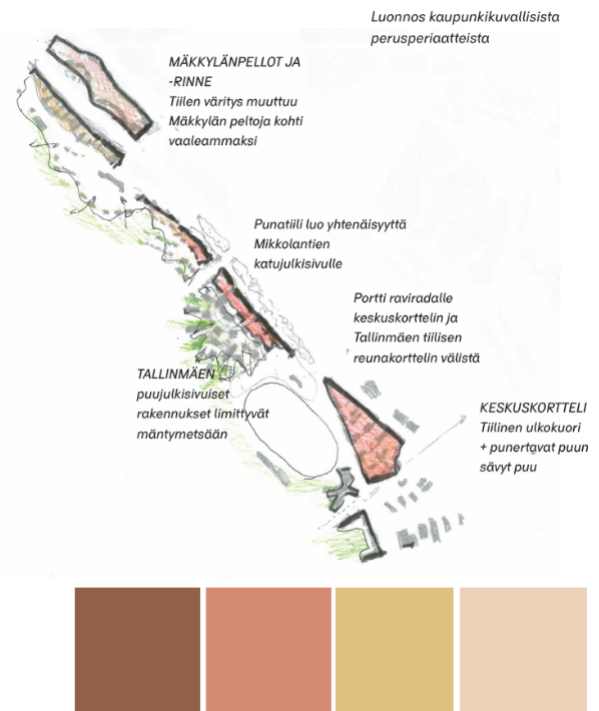
Yhtenäinen ja rikas kaupunkikuva

Osa-alueet muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden. Yhtenäisyydelle tuo vaihtelua erilaiset korttelimallit ja mittakaavat kerrostaloista rivitaloihin. Myös harjakattoisten rakennusten erilaiset variaatiot luovat rikasta kaupunkikuvaa.

Mikkolantien varren julkisivut sitovat alueet toisiinsa. Pitkänomainen kokonaisuus hahmottuu eri sävyisten tiilipintojen jatkumona. Tiili on materiaalina alueella ennestään paljon käytetty ja sopii hyvin kadunvarren tiivistyvään ympäristöön. Kortteleiden sisäosassa ja harjua kohti avautuu pehmeämpi puinen julkisivumaailma.

Pääkatujen julkisivut rakennetaan tiilestä. Tiilen sävyt vaihtelevat. Teivonportin keskuskortteli on punatiiltä, josta siirrytään vaaleampaan, kellertävään tiileen Mäkkylänpeltoja lähestyttäessä.

Puujulkisivujen sävyt voivat olla lähempänä tiilen sävyjä, joka pehmentää siirtymää tiilen ja puisen julkisivun välillä.



Esimerkki lämpimien julkisivusävyjen paletista.

Otteita Teivo-Mäkkylä -laatusikikirjasta, INARO 2025.



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

Kantatien 65 (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.

Alueen joukkoliikenne perustuu nykyisellään hyviin bussiyhteyksiin Ylöjärven keskustaan sekä Ylöjärveltä Tampereelle. Osa busseista liittyy matkustajat ratikkaan Hiedanrannassa, osa ajaa Pispalan kautta Tampereen keskustaan.

Väyläviraston Lielähti-Lakiala kaksoisraiteen yleissuunnitelman 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.

3.3.1 Asemakaavoituksen tarkentuvat tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana saatiin yhdeksän lausuntoa ja yksi mielipide. Lausuntonsa antoivat Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Väylävirasto, Tampereen raitiotie Oy, Pirkanmaan pelastuslaitos, Tampereen kaupunki, Ylöjärven Vesi Oy, Ylöjärven Hyvinvointilautakunta ja Ylöjärven kasvatusta ja opetuslautakunta. (ks. palauteraportti kaavaselostuksen liitteinä: lausunnot lyhentämättöminä ja kaavoittajan vastineet)

Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunnossa edellytetään, että asuinkorttelit suunnitellaan valtakunnallisesti arvokkaan harjumaishuomioiviksi, laaditaan melu- ja tärinäselvitys, pohjavesiselvitys ja säästetään olevaa puustoa. Liikenteen osalta todetaan, että raitiotie tulee asemakaavoittaa katualueeksi ja Ravitien liittymän turvallisuus tulee varmistaa jatkosuunnittelussa. Asemakaavamääräyksiin tulee varmistaa, että kantatien ja raitiotien rakenteita ja varusteita voidaan tarvittaessa sijoittaa toistensa alueille. Esteettömyys tulee huomioida jalankulun ja pyöräilyn väylien sekä alikulun suunnittelussa. Raitiotien vaikutukset myös maantien kunnossapidolle tulee ottaa huomioon samoin kuin kuivatusjärjestelyihin tulevat muutokset ja pohjavesisuojaus sekä se, että kantatielle 65 kohdistuvien muutosten toteuttamis- ja kustannusvastuu on kaupungilla.

Pirkanmaan maakuntamuseo edellyttää, että asemakaavassa huomioidaan, että Mikkolantie on osa historiallista Tampere-Hämeenkyrö -tietä (Hämeenkankeantietä). Tien linjaus tulee säilyttää ja tielinja sekä sen nykytila mainita kaavaselostuksessa alueen lähtötietoja kuvaavassa kappaleessa. Maisema-arvojen säilyminen tulee varmistaa ja vaikutuksia arvioida kahdesta näkökulmasta: millainen maisema harjulta aukeaa sekä, miten uudisrakentaminen vaikuttaa harjun havaitsemiseen ja harjun ilmeeseen sitä ympäröiviltä lähialueilta tarkasteltaessa.

Väylävirasto huomauttaa, että mahdolliset raideliikenteestä aiheutuvat tärinähaitat tulee huomioida kaava-alueelle suunnitellussa rakentamisessa. Väylävirasto muistuttaa, että tärinätorjuntavastuun periaatteena on vastuun kuuluminen sille taholle, jonka suunnittelemista toimenpiteistä tärinätorjuntatarve syntyy. Näin ollen Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin tärinätorjunnan kustannuksiin.

Tampereen raitiotie Oy tuo esiin, että Teivon raitiovaunupysäkin kohdalla erityisiä suunnitteluhaasteita ovat matkustajaviihtyisyyden turvaaminen pysäkilaitureilla kantatien rinnalla, raitiotiepysäkin ja



kantatien talvikunnossapidon riittävän tilantarpeen varmistaminen, liikenneturvallisuuden varmistaminen raitiotieradan risteämisessä Ravitien kanssa kantatien liittymän tuntumassa sekä esteettömien kulkuyhteyksien varmistaminen mm. kantatien alikulkukäytävälle. Raitiotien sähkönsyöttöasema tulee mahdollisesti ottaa huomioon tässä asemakaavassa tilavarauksena. Raitiotien aiheuttaman runkomelun suojaustarve tarkentuu hankesuunnitelman ja tämän asemakaavan laatimisen yhteydessä. Lisäksi tulee ratkaista, tuleeko raitiotien suunnittelussa ottaa huomioon kantatien liikennemelulta suojaamiseen tarvittavat mahdolliset rakenteet.

Pirkanmaan pelastuslaitos tuo esiin, että kaavahankkeesta tulee pyytää lausunto Turvallisuus- ja kemikaalivirasto TUKESilta, koska hanke sijaitsee lähempänä kuin 500 m vaarallisia kemikaaleja käsittelevän/varastoivan teollisuuslaitoksen (SIM Finland Oy) rakennuksesta. Teivo-Mäkkylä - osayleiskaavan laatimisvaiheessa TUKES lausui että ”Tukes suosittelee, että laitoksen lähialueen rakentamisen ohjaamisessa kiinnitetään huomiota tiloissa oleilevien tai asuvien henkilöiden mahdollisuuksiin suojautua rakennuksen sisään ja estää savukaasujen leviäminen sisätiloihin esim. ilmanvaihdon pysäyttämällä. Toimiminen kaasuvaaratilanteessa ja sisälle suojautuminen on opastettava rakennusten pelastussuunnitelmissa.”

Tampereen kaupunki esittää lausunnossaan, että asemakaavoituksen yhteydessä laaditaan pohjavesiselvitys ja hulevesien hallintasuunnitelma ja tutkitaan suunnittelualueen ja lähialueen asemakaavoituksen liikenteen yhteisvaikutuksia: oleellista on ohjata liikenne pois Lamminpään alueelta kulkemaan Vaasantien kautta. Esitettyä liityntäpysäköintiä pidetään tärkeänä samalla kun korostuu tarve huomioida pysäkin saavutettavuus eri ilmansuunnista kestäväillä kulkumuodoilla, myös jalan ja pyörällä. Vaasantien alikulku on erittäin oleellinen pysäkin saavutettavuuden kannalta pitkällä aikavälillä. Alueen kaavoituksessa on huomioitava myös mahdollinen bussiliikenteellä toteutettava joukkoliikenne. Yhteys Lamminpäästä ja Tampereen Nauhatehtaan asuinalueelta tulevalle Teivon alueelle tulisi suunnitella kaupunkien yhteistyönä. Seudullinen joukkoliikenne ei näe tässä vaiheessa Teivossa joukkoliikenteen vaihtopysäkin roolia esimerkiksi bussista ratikkaan tai bussista bussiin vaihtoa.

Ylöjärven Vesi Oy:n vesihuollon yleissuunnittelu alueelle on käynnistymässä ja kapasiteettitarkastelut odottavat suunnitellun rakentamismäärän varmistumista. Alueen eteläreunaan valmistuu vuoden päästä uusi vesijohdon runkoyhteys.

Mielipiteessä toivotaan, ettei harjumaisemaa peitetä liian suurilla rakennuksilla ja että nykyistä puustoa säilyisi mahdollisimman paljon. Bussiliikenne tulee ottaa huomioon ja alueelle esitetään omaa pysäkkiä.

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

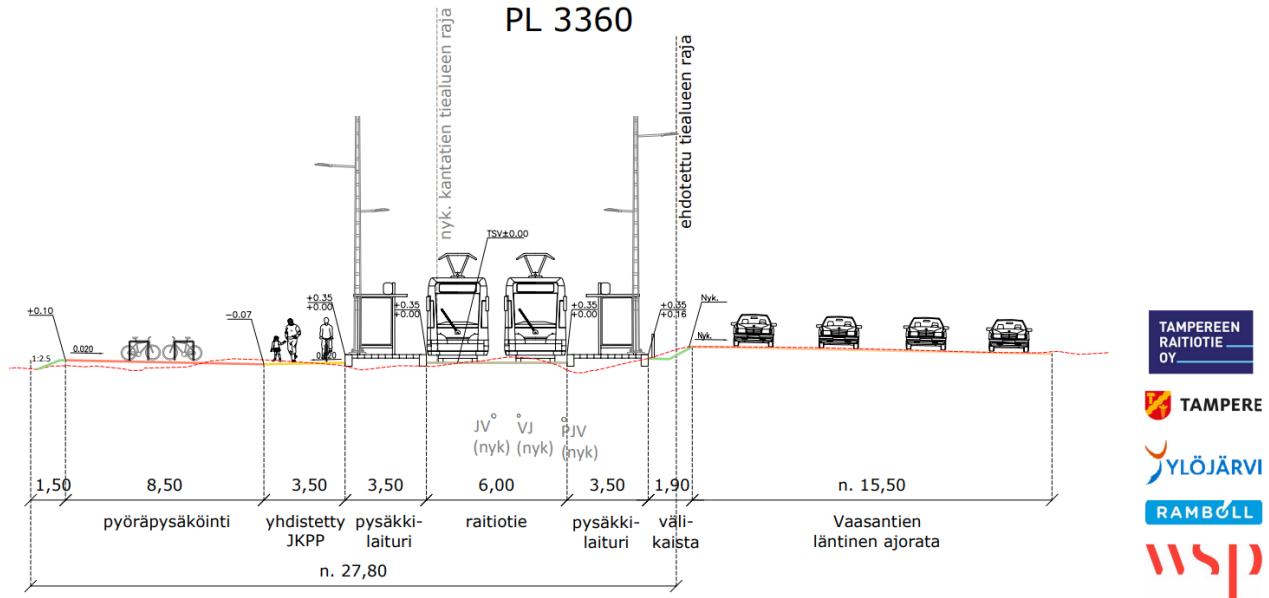
Tampereen ja Ylöjärven kaupunginhallitukset ovat päättäneet, että Lielähti-Ylöjärvi -välin raitiotien hankesuunnitelma laaditaan vuosien 2025–2027 aikana yhteistyössä kaupunkien ja Tampereen Raitiotie Oy:n kanssa. Ylöjärven kaupunginhallitus päätti asiasta 16.12.2024.

Hankesuunnitelman suunnitteluhankinta toteutettiin kevään 2025 aikana ja hankesuunnittelu käynnistyi syksyllä 2025. Hankesuunnitelmassa laaditaan raitiotien linjaraiteista 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.



Ylöjärven joukkoliikenne on jo nyt kytkeytynyt raitioliikenteeseen, kun Tampereen Hiedanrannassa busseista vaihdetaan ratikkaan.

Raitiotien tarkentavaan yleissuunnitteluun sisältyi suunnitelma eri rataosuuksien laatutasosta (Design Manual 2022). Teivon keskustakorttelin pysäkki suunniteltiin korkean laatutason luokkaan. Suunnittelu tarkentuu hankesuunnittelussa 2025–2027.



Poikkileikkaus paaluvälin 3360 kohdalla Vaasantiellä, Teivon keskustakorttelin pysäkillä. Näkymä Tampereen suunnasta kohti Ylöjärven keskustaa. Raitiotien tarkentava yleissuunnitelma, kv. 2023.

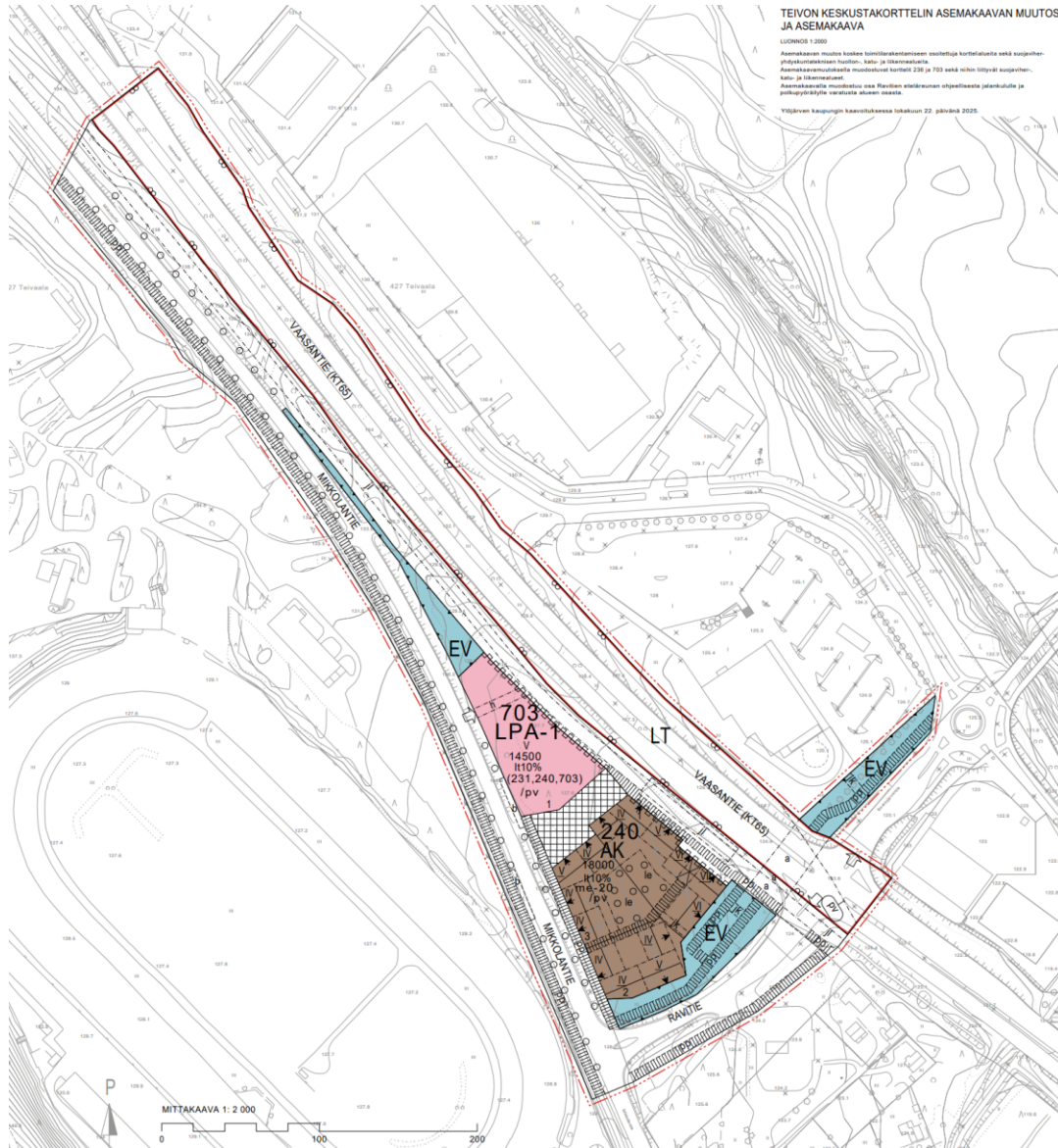
3.3.3 Laadittavat selvitykset

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: hulevedet, liityntäpysäköinti, pysäköintilaitoksen toteuttamismallit, jalankulun ja pyöräilyn yhteydet Teivon raitiotiepysäkillä eri suunnista.



4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Asemakaavaratkaisu ja viitesuunnitelma



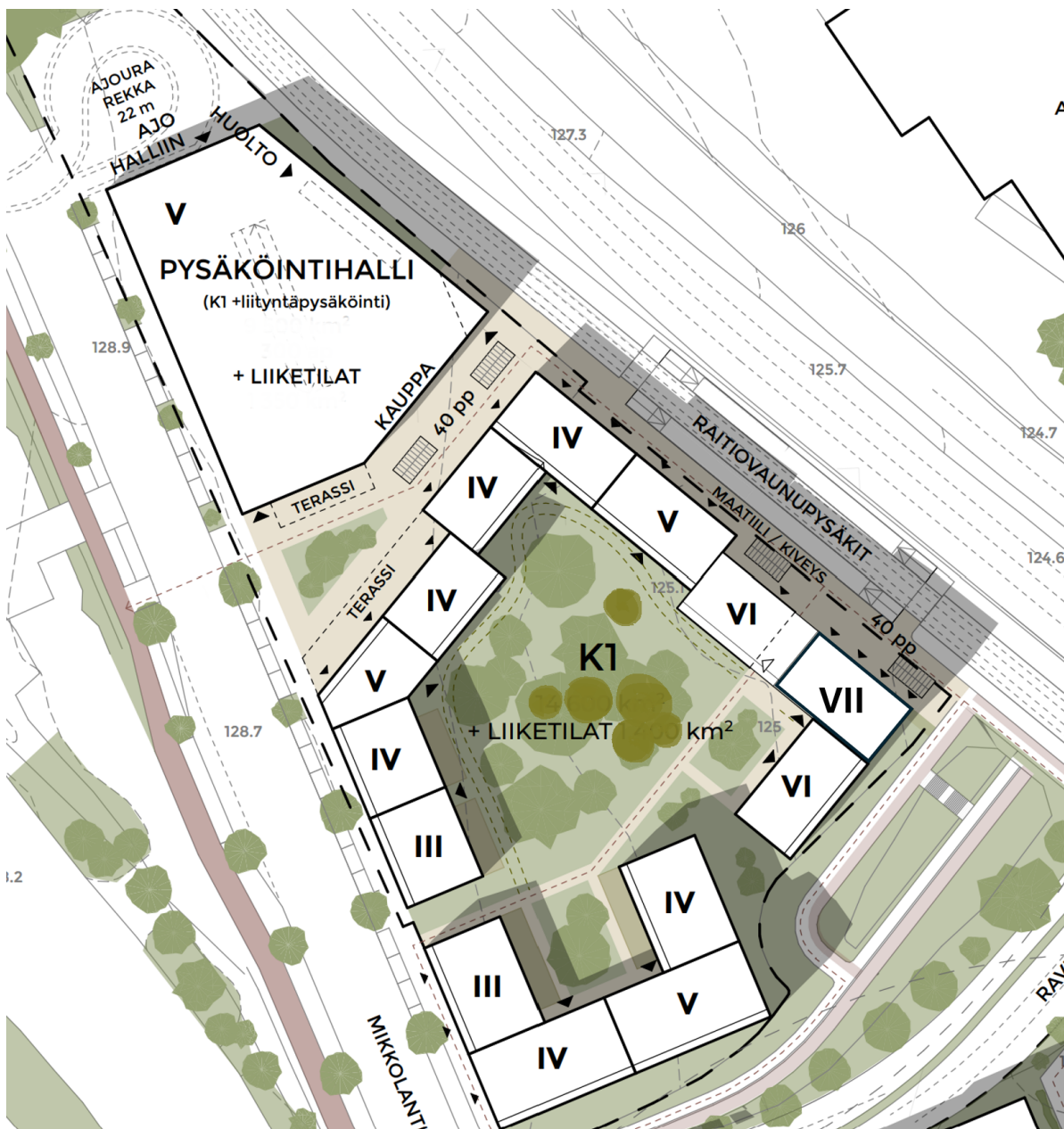
Kaavakartta 22.10.2025, valmisteluvaihe (kaavaluonnos), SWECO Finland Oy.

Asuinkerrostalojen korttelissa AK kokonaiskerrosala on 18 000 kem². Kaava mahdollistaa uusia kerrostalo-asuntoja noin 320-360 asukkaalle (arviolta 1 asukas / 45-50 kem²). Asumista on 16 200 kem² ja asuinkerrostalojen kerrosluvut vaihtelevat kolmesta seitsemään. Raitiotie ja raitiotiepysäkki, polkupyöräpysäköinti sekä kevyen liikenteen alikulku Ilmarinjärventien suuntaan sijaitsevat asuinkorttelin itäreunassa Vaasantien varrella. Korttelilla on mahdollisuus kehittyä vilkkaaksi liikepaikaksi. Asuinkorttelin maantasokerroksissa on 1800 kem² liike-, toimisto- ja yhteistilaa, mikä on noin 45 % asuinkorttelin maantasokerrosten pinta-alasta. Asuinkerrostalojen kortteli on jaettu kolmeksi ohjeelliseksi tontiksi, joihin sijoittuu yhteensä 14 kerrostalon ohjeelliset rakennusalat. Kaupunkikuvan ja pihan melusuojausten näkökulmista tulisi Vaasantien varren tontti 1 rakentaa ensin, sitten tontti 2 Ravitien varteen ja lopuksi tontti 3 Mikkolantien varteen.



Asuinkerrostaloissa pysäköintimitoitus on 1 autopaikka / 110 kem², mikä tuottaa 148 autopaikkaa, jotka sijoitetaan rakenteelliseen pysäköintiin viereiseen autopaikkojen LPA-1-kortteliin. Autopaikkojen kortteliin LPA-1 saa rakentaa pysäköintitalon, jonka kerrosluku saa olla enintään viisi ja kerrosala enintään 14 500 kem². Kokonaiskerrosalasta 10 % eli 1450 kem² on osoitettu maantasokerroksen liiketiloille, esimerkiksi päivittäistavarakaupalle. Päivittäistavarakauppa sijoittuu kortteliaukion varteen ja avautuu raitiotiepysäkin suuntaan. Kaupan huolto tapahtuu pohjoisen suunnasta pysäköintitalon sisältä tai vaihtoehtoisesti esim. Vaasantien puoleiseen julkisivuun naamioidun katetun sisäänvedetyn huoltolaiturin kautta. Pysäköintitaloon voi sijoittaa myös mm. viereisen raviradan, hevosklinikan ja mahdollisen tulevan tapahtumakeskuksen tarvitsemää pysäköintiä, liityntäpysäköintiä sekä lähialueen asukkaiden ja asiainnin pysäköintiä. Päivittäistavarakaupan rinnalle pysäköintitalon maantasokerrokseen voidaan osoittaa myös muuta soveltuvaa liike- tai palvelutilaa.

Viitesuunnitelmassa (ks. seuraavassa) esitetyn mukaan noin hehtaarin kokoisella asuinkorttelialueella 14 asuinkerrostaloa kiertyy noin 3000 neliön kokoisen yhteisen sisäpihan ympärille.



Viitesuunnitelma 2024, OOEAA.



Näkymä Vaasantieltä

Viitesuunnitelma

Teivon keskustakorttelit
25.11.2024



OOPEAA OFFICE FOR PERIPHERAL ARCHITECTURE

Näkymä sisäpihalta

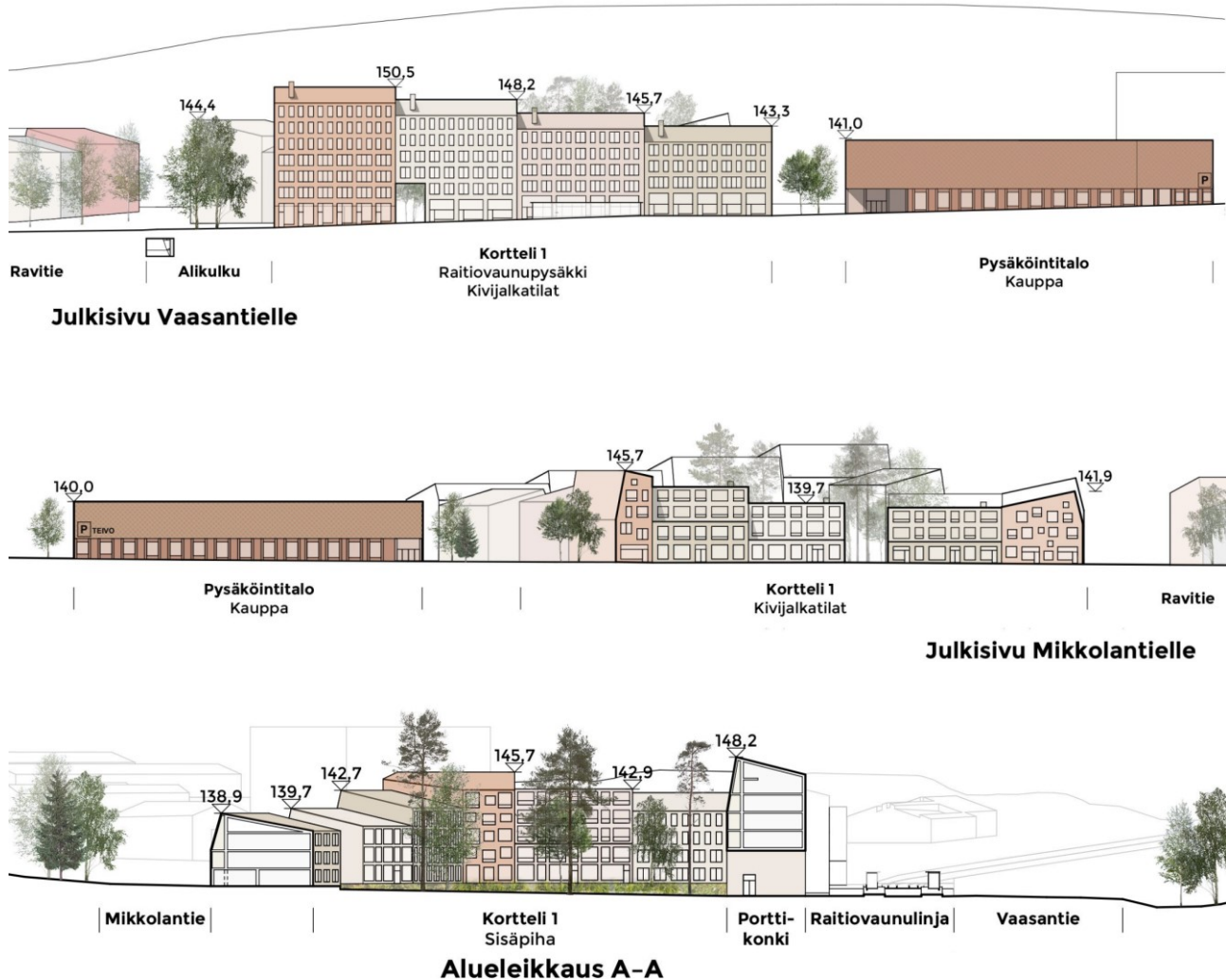
Viitesuunnitelma

Teivon keskustakorttelit
25.11.2024



OOPEAA OFFICE FOR PERIPHERAL ARCHITECTURE





Viitesuunnitelma 2024, OOEPA.

Ote viitesuunnitelman selostuksesta (OOPEA 25.11.2025):

”Teivon Keskuskorttelit sijoittuvat tulevan Lieliahti-Ylöjärvi -raitiotien sekä Vaasantien varteen. Korttelit muodostavat merkittävän uuden julkisivun Ylöjärvelle Tampereen suunnasta saavuttaessa. Kortteleiden ulkoehän massat muodostavat tunnistettavan siluetin. Korkeimmat rakennukset sijoittuvat alueen keskiosaan Vaasantien puolelle muodostaen liikenteen melulta suojaavan muurin ja hahmot madaltuvat Mikkolantien suuntaan. Massat jakautuvat useammiksi lamelleiksi, mikä tekee suurehkojen kortteleiden mittakaavasta miellyttävän. Rakennusten kadun puolen julkisivut ovat selkeälinjaisia ja niiden sävytaletti on lämmin ja maanläheinen. Voimakkaasti viistetyt katot, joiden taakse sijoittuvat asuntojen parvekevyöhykkeet, laskeutuvat kohti sisäpihoja. Ne luovat sisäpihoille ilmeeltään vaihtelevaa arkkitehtuuria sekä asuntojen ja pihan kannalta otolliset valo-olosuhteet.

Alueen saavutettavuuden ja kestävä kaupunkirakenteen muodostumisen kannalta tärkeän raitiotieyhteyden pysäkit on hyvin saavutettavissa [] korttelia kiertävien sekä korttelin läpi kulkevan reitin kautta niin Mikkolantien kuin Vaasantien alikulun suunnalta. Polkupyörille sekä sähköskuteille on osoitettu kattavat pysäköintimahdollisuudet raitiotiepysäkkien välittömästä läheisyydestä. Kevyen liikenteen yhteyksien



turvallisuuteen on kiinnitetty erityistä huomiota mm. alueen kaakkoispuolelle suunnitteilla olevaan kouluun suuntautuvan kulun osalta sekä eriyttämällä pysäköintilaitosten liikennöinti selkeästi kevyen liikenteen reiteistä.



Raitiotiepysäkkien läheisyyteen muodostuu alueen julkisin kortteli, johon sijoittuu asumista sekä maantasossa kaupallisille toiminnoille ja palveluille soveltuvia, ympäristöönsä avautuvia liiketiloja.

Korttelin läpi kulkee julkinen reitti, jonka varrelle muodostuu kerrostalomassojen suojaamaa urbaania puolijulkista tilaa. Rakennusten sijoittelu ja reittilinjaukset mahdollistavat korttelin keskellä säilyvän laajan yhtenäisen puustoisien vyöhykkeen, jonne asukkaiden piha-alueet lomittuvat. Korttelin pohjoispuolella on yleinen pysäköintilaitos, joka palvelee raitiotien liityntäpysäköintiä sekä viereisen korttelin asukkaiden veloitteypysäköintiä mutta myös alueen läheisyyteen sijoittuvaa ja kehittyvää tapahtumakeskusta monitoimitaloineen. Pysäköintilaitoksen katutasosta varataan tilaa myös kaupan toiminnoille ja lisäksi viereiseen aukiotilaan voi luontevasti liittyä mm. ravintola- ja terassitoimintoja. Koko pohjoisen osan maantasokerrosten aktiiviset, katu- ja aukiotiloihin avautuvat tilat mahdollistavat luonteeltaan julkisia toimintoja, joilla pyritään edistämään elävän kaupunkitilan kehittymistä. Liiketilojen lisäksi maantasokerroksessa on asukkaita palvelevia yhteistiloja [].

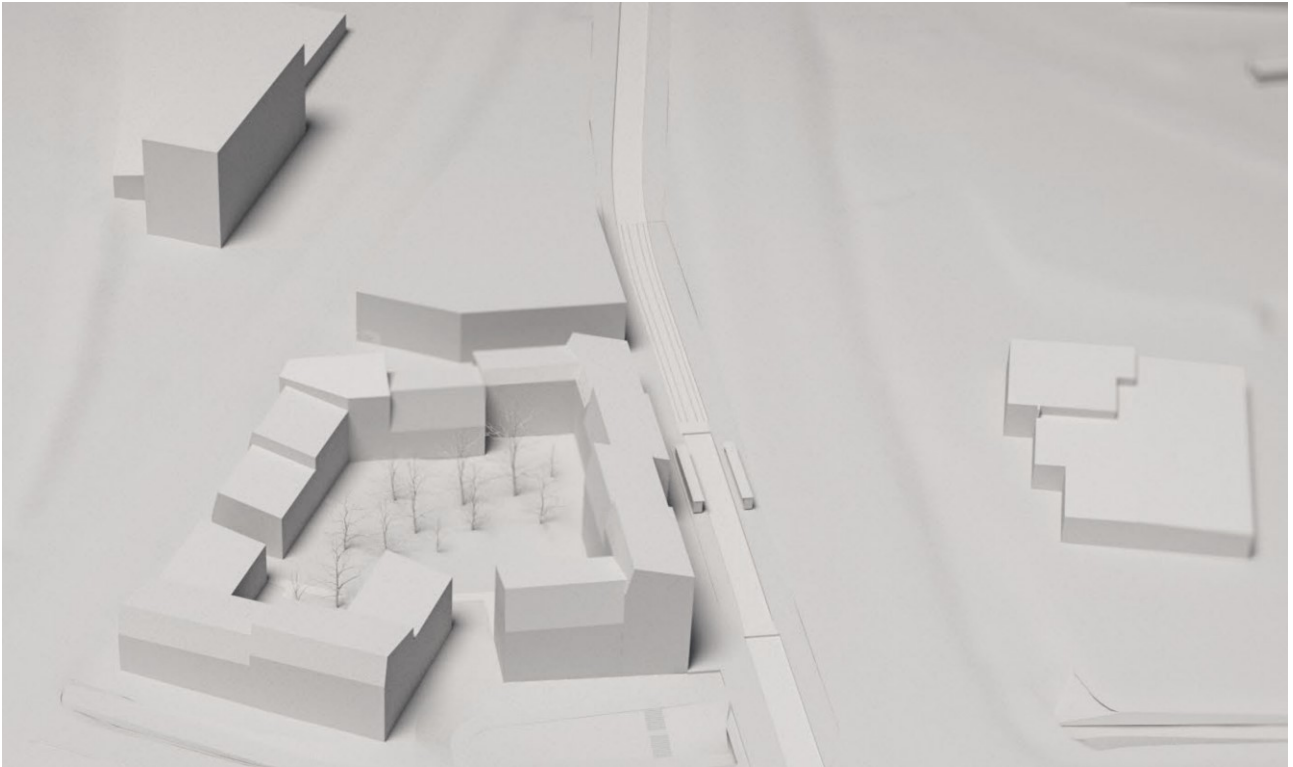
Vaasantien varren rakennusten runkosyvytydet ovat kapeita, mikä mahdollistaa läpitalon asun-

not. Alueen kaikista asunnoista aukeaa näkymä joko vehreälle yhteiselle sisäpihalle tai länteen Teivaalanharjulle. Jyrkkien kattomuotojen alle kätkeytyvät asuntojen parvekevyöhykkeet. Ilmeikkääksi muodostuvien hahmojen taustalla rakennuksen vaippa pysyy näin ollen yksinkertaisena ja toteutuksen kannalta rationaalisena. Kaikilla maantasokerroksen asunnoilla on omat piha-alueet tai terassit.

[] alueen korttelit ovat tiiliverhottuja ja niissä tutkitaan rakennusten mahdollista toteutusta puurunkoisina. []Materiaalivalinnoilla tähdätään kestävyteen sekä kokonaisuuden kauniiseen ikääntymiseen.

Viitesuunnitelman tavoitteena on ollut kehittää Teivon keskustakorttelialueelle visio ja konsepti, joka tähtää viihtyisän ja vetovoimaisen, Teivaalanharjun vehreyttä ja virkistyspotentiaalia hyödyntävän alueen luomiseen. Uusi urbaanimpi, olemassa olevaa kaupunkirakennetta täydentävä alue, tukeutuu suunnitteilla olevaan Lielähti-Ylöjärvi -raitiotiehen ja muodostaa uuden fasadin Ylöjärvelle Tampereen suunnalta saavuttaessa. Kaupunkikuvallisesti tiivis ja omaleimainen ratkaisu luo logistisesti selkeän kokonaisuuden, jossa melua tuottavien toimintojen haittavaikutukset ovat mahdollisimman pienet.” (OOPEAA 25.11.2025)





Pienoismallikuva, viitesuunnitelma 2024, OOEAA.

4.2 Kaava-alue ja lähialue

Teivon keskustakortteli sijoittuu liikenteelliseen solmukohtaan Vaasantien (kt 65), Ilmarinjärventien, Ravitien ja Mikkolantien risteykseen. Alue on tiivistä joukkoliikennevyöhykettä, jolla on mahdollista asua ilman omaa autoa. Alueella toimii jo nykyisellään hyvä bussiliikenne.

Kaava-alueen kaakkoisreunaan Ilmarinjärventien suuntaan sijoittuu Vaasantien alittava kevyen liikenteen alikulku, joka rakentuessaan kohentaa alueen eri toimintojen välisiä jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä ja saavutettavuutta.

Raitiotien rakentuessa Tampereen suunnasta tultaessa ensimmäinen Ylöjärven pysäkki sijaitsee Teivossa nyt laadittavana olevan asemakaavan alueella. Teivon raitiotiepysäkki tulee olemaan myös Tampereen Lamminpään ja uuden Nauhatehtaan alueen lähin raitiotiepysäkki, sijaiten näistä noin 700 m – 1 km etäisyydellä. Kaava-alueen tavoitteena on, että sinne raitiotiepysäkin yhteyteen sijoittuisi aluetta ja lähialuetta palveleva päivittäistavarakauppa ja muita lähipalveluita, kuten lounasravintola.

Lähialueen tulevia uusia palveluita ns. Velodromin kaavan alueella Mikkolantien varressa tulevat olemaan yhtenäiskoulu ja eskari, sekä myöhemmin uusi päiväkotikoti Ilmarinjärventien varressa.

Teivon keskustakortteli on hyvin saavutettavissa läheisiltä Ylöjärven työpaikka-alueilta sekä Tampereen Lielahdesta. Pääosa Ylöjärven keskustan ja läntisen Tampereen palveluista on alueelta saavutettavissa kolmen kilometrin säteellä. Raitiotien rakentuessa Tampereen keskustan palvelut ovat 15 min eäisyydellä. Vaasantietä (kt 65) pitkin alueelta on hyvät ajoneuvoyhteydet pohjoiseen ja länteen valtatielle 3. Harjun ja raviradan virkistys- ja vapaa-ajan palvelut ovat 300 m säteellä.



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.

Raitiotien sähkönsyöttöasemalle varataan asemakaavaluonnoksessa osoitetulta EV-alueelta sopiva sijainti sitten, kun sijaintitavoite raitiotien hankesuunnittelun edetessä tarkentuu, mutta kuitenkin viimeistään asemakaavan edetessä ehdotusvaiheeseen.

4.2.1 Asemakaavaluonnoksen mitoitukset

SEURANTALOMAKE	Pinta-ala	Pinta-ala	Pinta-ala	Kerrosala	Kortteli- tehokkuus	Pinta-alar muutos	Kerrosala muutos
	ha	%	%	k-m2	ek	+/- ha	+/- k-m2
AK	0,8194	100		18000	2,196729	0,8194	18000
A yhteensä	0,8194	100	9,279623	18000	2,196729	0,8194	18000
LPA-1	0,4268	11,97901		14500	3,397376	0,4268	14500
LT	3,1361	88,02099				3,1361	
L yhteensä	3,5629	100	40,34949	14500	0,406972	3,5629	14500
EV	0,6256	100				0,6256	
E yhteensä	0,6256	100	7,084857			0,6256	
Joukkol,kadut	1,2557	34,26474				1,2557	
Kadut	2,409	65,73526				2,409	
KADUT, TIET	3,6647	100	41,50236			3,6647	
Z	0,1575	100				0,1575	
TORIT, KATUAUKIOT	0,1575	100	1,783672			0,1575	
KAAVA-ALUE yht.	8,8301			32500	0,368059	8,8301	32500

4.2.2 Asemakaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot määräyksineen on esitetty 22.10.2025 päivätyssä erillisessä merkintä- ja määräystiedostossa.

4.2.3 Kaavaehdotus ja kumppanuuskaavoitus

Kaavaehdotus on tarkoitus laatia vuoden 2026 aikana. Asemakaavoitus on käynnistynyt kaupungin omana työnä. On tavoitteena, että asemakaavoitus viimeistellään kumppanuuskaavoituksena yhdessä hankekumppanin kanssa. Kumppanuuskaavoituksen aloittaminen edellyttää kaupunginhallituksen päätöksen kumppanuuskaavoitukseen ryhtymisestä, kumppanivalinnan kriteereistä sekä myöhemmin päätöksen valittavasta kumppanista. Kaavoituskumppanin hakuprosessi on avoin.

Kumppanuuskaavoituksen yhteystahona toimii Teivo-Mäkkylä -projekti / projektipäällikkö Tuija Aro, puhelin 040 630 8573, sähköposti: etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi



5. KAAVAN VAIKUTUKSET

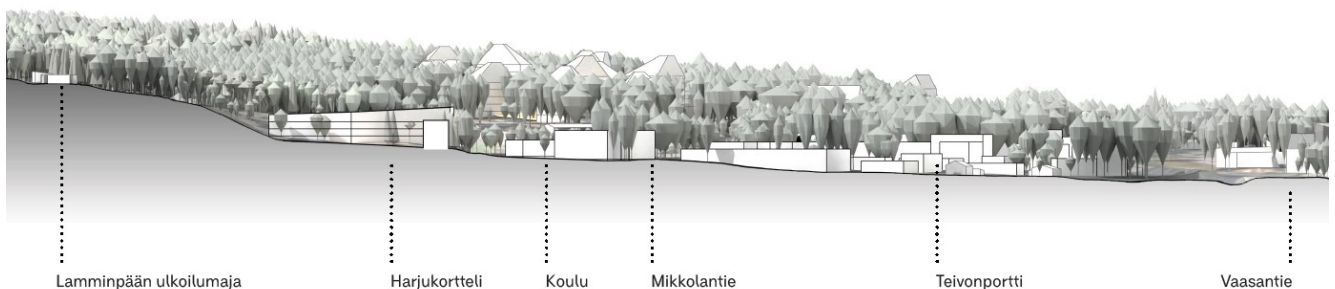
5.1 Asemakaavan vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä alueidenkäyttölain ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen (AKL 9 ja AKL 1) mukaisesti. Vaikutukset:

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

Vaikutuksia arvioidaan monialaisena asiantuntijatyönä kaavaprosessin edetessä tarkentaen luonnosvaiheessa ja ehdotusvaiheessa. Näkökulmia edellä mainittujen lisäksi ovat mm. ovat lapsiystävällisyys ja esteettömyys.

Vaikutusarvioinnin vertailunäkökulmiksi ajatellaan 1. säilyminen nykyisellään rakentamattomana ja 2. toteutuminen tässä kaavaselostuksessa esitetyn uuden asemakaavoituksen mukaisesti.



Leikkauskuva suhteessa harjun korkeuteen, INARO 2025. Laatukäsikirjan tarkasteluja voidaan hyödyntää kaavan vaikutustenarvioinnissa.

5.1.1 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

(täydentyy)

KILVA-työkalu



5.1.2 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

(täydentyy)

5.1.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, taajamakuvaan ja maisemaan

(täydentyy)

5.1.4 Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

(täydentyy)

Teivon keskustakorttelin asemakaava-aluetta koskien on laadittu tai tullaan laatimaan:

- Teivo-Mäkkylä osayleiskaavan liikenneselvitys (2022) ja päivitys (2024)
- Teivon liittymä liikennevalojen yleissuunnitelma (laadittu raitiotien tarkentavan yleissuunnitelman yhteydessä 2022)
- Raitiotien hankesuunnitelma (laaditaan 2025-2027) sisältäen muun muassa raitiotien alustavat katusuunnitelmat, liikenne-ennusteen TALLI-mallin avulla sekä toimivuustarkasteluja.

Alueella kulkee tällä hetkellä 15 minuutin vuorovälillä linja-auto 81 Asuntilasta Hiedanrantaan, josta on sujuva vaihtoyhteys raitiovaunuun Tampereen keskustan suuntaan. Kyseisellä bussilla on lyhyt matka Teivosta myös Ylöjärven Soppeenmäen ja Kirkonseudun palveluihin. Bussilla 82 pääsee 30 minuutin välein mm. Soppeenmäkeen, kauppakeskus Eloon ja koulutuskeskus Valoon Ylöjärvellä sekä Pispalan kautta Tampereen keskustaan. Bussiliikenteen hyödyntäminen tulee olemaan sujuvaa, kun asemakaava-alueella Mikkolantiellä otetaan vuonna 2026 käyttöön linja-autojen pysäkipari, jolla edellä mainittujen linjojen on suunniteltu pysähtyvän. Linja-autoliikenteen palvelun on tarkoitus säilyä vähintään nykyisen tasoisena raitiotien toteutumiseen asti. Alueelle rakennettavia bussipysäkkejä voidaan hyödyntää myös raitiotien toteutuessa, jolloin ne palvelisivat mm. saattoliikenteen, raitiotietä korvaavaan poikkeusliikenteen sekä ravirataan liittyvän tilausbussiliikenteen tarpeita.

Aluetta koskee käynnissä oleva Lielahdi-Ylöjärvi -raitiotien hankesuunnittelu. Raitiotie tarjoaisi entistä tiheämpää ja laadukkaampaa joukkoliikennepalvelua alueelle. Sillä pääsisi suoraan mm. Ylöjärven Soppeenmäkeen ja Kirkonseudulle sekä Tampereen Lielahden kaupalliseen keskittymään, kehittyvään Hiedanrannan aluekeskukseen ja Tampereen keskustaan. Raitiotiepysäkkiä on suunniteltu aivan uuden korttelin reunaan, joten sinne kuljettaessa tarvitse ylittää ajoneuvoliikenteen väyliä. Raitiotien saavutettavuus on Teivon keskustakorttelista siis erittäin hyvä ja pysäkki palvelee myös lähialueen muuta nykyistä ja suunniteltua maankäyttöä. Raitiotie palvelisi myös Teivon ravitapahtumia sekä mahdollista uutta tapahtumakeskusta ja hotellia, joita raviyhtiö on tavoitellut raviradan yhteyteen.

Asemakaavan toteuduttua alueella on hyvät edellytykset autottomaan asumiseen ja kestävien kulkumuotojen hyödyntämiseen. Alueella on edellä kuvattu laadukas joukkoliikennepalvelu. Lisäksi kaavanmukaiset kävelyn ja pyöräilyn reitit parantavat näiden kulkumuotojen olosuhteita alueella selvästi. Merkittävänä esimerkkinä tästä on alikulku Vaasantien ali. Kaava-alueen läpi Mikkolantietä kulkee jo nykyisin Ylöjärven ja Tampereen välinen pyöräilyn pääreitti, jonka parantamista on tarkoitus tarkastella tulevaisuudessa.

Toimivan arjen takaajina ovat liikenneyhteyksien lisäksi kaava-alueen ja sen läheisyyden palvelut: pysäköintitalon maantasoon tavoitellaan päivittäistavarakauppaa ja asuintalojen kivijalan liiketilat mahdollistavat myös muita lähipalveluita. Lisäksi korttelin läheisyyteen Velodromin asemakaava-alueelle suunnitellaan uutta yhtenäiskoulua ja esikoulua. Uudelle päiväkodille on Teivo-Mäkkylä -osayleiskaavassa osoitettu paikka noin 600 metrin päästä asuinkorttelista Ilmarinjärventien varresta. Lisäksi Mäkkylässä palvelee nykyinen Rinteen vuoropäiväkot.



Autoliikenteelle on korttelista hyvä yhteydet kohteisiin Ylöjärvellä ja Tampereella ja lisäksi esimerkiksi Tampereen kehätielle ja Vaasan suuntaan valtatielle 3. Vaasantie on sujuva autoliikenteen yhteys ja mahdollisuus sen hyödyntämiseen vähentää katuverkolle uudesta maankäytöstä aiheutuvaa painetta. Paikalliselle liikkumiselle merkittäviä katuja ovat Mikkolantie, Ravitie ja Ilmarinjärventie.

Teivo-Mäkkylän liikenneselvityksen päivityksessä todetaan, että ajoneuvoliikenteen sujuvuus alueella on turvattu pitkälle tulevaisuuteen. Liikenteen toimivuuden kannalta keskeisin kohde on Vaasantien, Ravitien ja Ilmarinjärventien valoliittymä. Uuden maankäytön tuottaman liikenteen vaikutukset Vaasantien pääsuunnalle jäävät vähäisiksi.

Vaasantien melun vaikutuksia pyritään hillitsemään alueella esimerkiksi suojaamalla asuinkorttelin piha melulta yhtenäisellä rakennusmassalla.

Asuinkorttelin pysäköinti osoitetaan kaava-alueella sijaitsevaan pysäköintitaloon. Pysäköintitalon mitoituksessa on varauduttu kaava-alueen asuntojen ja liiketilojen tarpeiden lisäksi raitiotien liityntäpysäköintiin, raviradan ja sen kehityshankkeiden pysäköintitarpeisiin sekä mahdollisuuteen sijoittaa lähialueen muiden kortteleiden pysäköintiä tähän laitokseen. Alueelle on tavoitteena osoittaa lyhytaikaiseen asiantiliikenteeseen sopivia pysäköintipaikkoja.

5.1.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön; lapsiystävällisyys, esteettömyys

(täydentyy)

Unicefin Lapsiystävällinen kunta -malli

Ylöjärvi on ollut mukana Unicefin Lapsiystävällinen kunta -mallissa alkaen vuoden 2024 alusta. Kesäkuussa 2025 vahvistettiin tavoitteet ja toimenpiteet kahdelle seuraavalle vuodelle.

Lasten näkökulmaa voidaan tuoda kaavoituksessa esiin ja huomioida suunnittelussa, osallistamisessa ja vaikutusarvioinnissa. Lapsiystävällisyyttä tukevia kaavoituksen näkökulmia ovat mm. monipuolinen kohtuuhintainen asuntotuotanto, segregaaion estäminen, koulumatkojen sujuvuus ja turvallisuus, jalankulun ja pyöräilyn väylät, saavutettava joukkoliikenne, esteettömyys, osallistumisen mallien kehittäminen, virkistyksen ja urheilun alueet ja reitit, rakennetut leikkialueet ja helppo pääsy lähimetsiin.

Tuleva uusi yhtenäiskoulu ja esikoulu

Tuleva uusi yhtenäiskoulu ja esikoulu suunnitellaan läheisessä Velodromin alueen asemakaavassa. Koulu ja esikoulu sijaitsevat raviradan eteläreunassa, Teivon keskustakorttelista alle 200 m etäisyydellä, mikä mahdollistaa nopean sujuvan matkan jalkaisin. Koulun pihaan sijoittuva leikkialue voi olla alueen asukkaille ja kaupunkilaisille auki kouluaikojen ulkopuolella, joten siellä esimerkiksi lapsiperheet voivat kohdata toisiaan. Koulussa voidaan järjestää myös muuta toimintaa, mikä mahdollistaa harrastamisen ja sosiaalisen kanssakäymisen. Koulun ja esikoulu sijoittuminen alueelle luo myös yhteisöllisyyttä alueen vanhempien kesken.

5.1.6 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

(täydentyy)

Mikkolantien historiallista tielinjausta ei ole tarpeen muuttaa kaavamuutoksen yhteydessä (osa Hämeenkaan-Kyrönkankaantietä).

5.1.7 Vaikutukset elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin mm. kaupallisiin palveluihin; yritysvaikutukset

(täydentyy)



6.1 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaava on saanut lainvoiman. Tonttien toteuttaminen edellyttää, että katujen ja vesihuollon rakentaminen on valmistunut.

Asemakaavan mukaista toteutumista seurataan rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

