

## Kaavahankkeiden käynnistäminen

Kaupunginhallitus 23.10.2023 § 302  
533/00.01.02/2021

Valmistelija Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen

Ylöjärven kaupungin hallintosäännön 87 §:n perusteella asemakaavan ja sen muutosten laatimisesta päättäminen sekä osayleiskaavan valmisteluprosessin vaiheista päättäminen kuuluu kaupunginhallituksen ratkaisovaltaan.

MAPSTO kohteita on käynnistetty vaiheittain. MAPSTO 2023 – 2027 asiakirjaan sisältyviä kaavahankkeita ovat mm.:

- 106 Mäkkylänrinne 1.vaihe, Kivikkotien asemakaavan muutos
- 109 Teivon alueen (raviradan ympäristö) asemakaavoitus
- 110 Leijapuiston alue, asemakaavan muutos
- 115 Asemanseudun maankäytön kehittäminen
- 118 Räikän perusturvakeskuksen alueen asemakaavan muutos
- 147 Siivikkalan osayleiskaava

Kohteet ovat vuoden 2023 käynnistettäviä asemakaavahankkeita lukuun ottamatta Siivikkalan osayleiskaavaa, mikä sisältyy vuoden 2024 käynnistettäviin hankkeisiin. Valmistelussa olevassa MAPSTOssa vuosille 2024-2028 on Teivon raviradan ympäristö jaoteltu neljään eri kaavahankkeeseen. Näistä ensimmäisessä vaiheessa suunniteltaisiin raviradan ympäristön pohjoisosa ja eteläosa.

Käynnistämällä edesautetaan MAPSTON mukaisten kaavahankkeiden, selvitysten laatiminen, yksityiskohtainen suunnittelu, toteuttaminen ja käyttöönotto. Hankkeiden vireilletulosta ja yksityiskohtaisemmasta aluerajauksesta sekä aikataulusta tiedotetaan normaalin käytännön mukaisesti erillisillä kuulutuksilla osallistumis- ja arviointi suunnitelmien nähtäville asettamisten yhteydessä.

MAPSTON lisäksi keskustan kaavahankkeet edistävät ja tarkentavat ydinkeskustan osayleiskaavan sekä Teivon Mäkkylän osayleiskaavan tavoitteita ja toteutumista. Hankkeet pääosiltaan sisältyvät Ylöjärven keskustavisio 2040 tavoitteisiin. Hankkeet tukevat Ylöjärven strategian 2022-2032 tavoitteita sekä tukevat Ylöjärven kasvuohjelman tavoitteita. Osa hankkeista sisältyvät keskustan ideakilpailualueisiin.

Oheismateriaali Mapsto 2023-2027, kaavoitus

Lisätiedot Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, puh. 044 431 4324, sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Kaupunginhallitus päättää käynnistää selosteosan mukaiset kaavahankkeet.

Ympäristölautakunta 26.02.2025 § 21

Valmistelija: Kaavoitusarkkitehti Helena Ylinen

Seloste ja perustelut: 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. Alueen pinta-ala on noin 2,2 hehtaaria. Ylöjärven kaupunki omistaa maa-alueen.

Suunnittelualue on rakentamatonta harvaa metsikköä ja sitä rajaavat Vaasantie (kantatie 65), Ravitie ja Mikkolantie. Alueelta on purettu Pirkanmaan metsänhoitoyhdistykselle kuulunut pieni rakennus. Alueen länsipuolella Mikkolantien varressa 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 hius-kosmetiikkatehdas ja paloasema.

Raviradan eteläpuolella kuntoportaat kohoavat Teivaalanharjun seudullisesti merkittäviin ulkoilumaastoihin. Naapurina lähialueella etelässä on Teivon yrityspuisto teollisuuskiinteistöineen. Pääradan itäpuolella aukeavat Teivaalan pellot ja kulttuurimaisema.

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.

Asemakaavoituksen alustavat tavoitteet pohjautuvat Ylöjärven kaupunginvaltuuston hyväksymiin viimeisimpiin aluetta koskeviin suunnitelmiin, joista kaksi merkittävintä ovat Teivo-Mäkkylä -osayleiskaava (kv hyv. 10.6.2024) ja Tampereen raitiotien Lielähti-Ylöjärvi-ratahaaran tarkentava yleissuunnitelma asemakaavoituksen, kunnallistekniikan ja raitiotien jatkosuunnittelun pohjaksi (kv hyv. 13.2.2023). Näistä seuraavia asemakaavoituksen alustavia tavoitteita ovat alueen keskustamainen luonne, riittävän asukasmäärän ja keskustatoimintojen, kuten kaupan palveluiden sijoittuminen 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, synergia raviradan toimintojen kanssa, sekä yhteydet lähikortteliin suunniteltuun kouluun ja harjun virkistysmaastoihin.

Tavoitteenasettelun tueksi kaupunki tilasi alueesta viitesuunnittelua konsulttityönä syksyllä 2024 (arkkitehtitoimisto OOEPA). Viitesuunnittelussa on tarkasteltu mm. alueen identiteettiä ja luonnetta Ylöjärven porttina Tampereen suunnalta tultaessa, maisemaan soveltuvaa kerrosaluetta 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.

Asemakaavoituksen tukena Teivo-Mäkkylä -alueella toimii Ylöjärven kaupungilla syyskuussa 2024 toimintansa aloittanut Teivo-Mäkkylä -projektiorganisaatio sekä kaupungin tilaama keväällä 2025 käynnistynyt Teivo-Mäkkylä -laatukäsikirjan laatiminen (arkkitehtitoimisto Inaro). Laatukäsikirjalla pyritään turvaamaan alueen yhtenäisyyttä ja laatutekijöitä.

Asemakaavoituksen tavoitteenasettelussa on tarkoitus 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
- kaavaproessin edetessä tarkentuvat tavoitteet

Kaavan tavoiteaikatauluna on saada kaavamuutos hyväksymiskäsittelyyn alkuvuoden 2027 aikana. Tavoitteellinen vaiheittainen aikataulu on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Kaavatyössä hyödynnetään aikaisempia mm. yleiskaavatyön selvityksiä. Lisäselvitysten tarpeellisuutta tarkastellaan kaavatyön aikana. Hanke sisältää valtakunnallisia ja maakunnallisia näkökulmia ja aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun tarve varmistetaan.

|                          |                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Toimivalta:              | Hallintosääntö 121 §                                                                                                                                                                    |
| Lisätietoja päätöksestä: | Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, p. 044 431 4324, sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi, kaavoitusarkkitehti Helena Ylinen, p. 041 730 6109, sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi |
| Liite:                   | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 26.2.2025                                                                                                                                         |
| Esittelijä:              | Kaavoituspäällikkö                                                                                                                                                                      |
| Päätösehdotus:           | Ympäristölautakunta päättää<br><br>1. asemakaavan vireilletulosta<br>2. hyväksyy osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville                                                      |
| Päätös:                  | Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.<br>-----                                                                                                                                      |

Ympäristölautakunta 22.10.2025  
47/10.02.03/2025

Valmistelija: Kaavoitusarkkitehti Helena Ylinen

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Seloste ja perustelut:   | <p>Asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen aineistot (kaavaluonnos) on valmisteltu asetettavaksi nähtäville lausuntojen ja mielipiteiden saamiseksi. Aineistot ovat kaavakartta 1:2000, merkinnät ja määräykset, kaavaselostus, päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheen palauteraportti ja asemakaavan seurantalomake.</p> <p>Kaava mahdollistaa uusia kerrostaloasuntoja noin 320-360 asukkaalle (arviolta 1 asukas / 45-50 kem2). Asuinkorttelissa asuinkerrosalaa on 16 200 kem2 ja liike-, toimisto- ja yhteistilaa on 1 800 kem2. Autopaikkojen korttelissa on 13 050 kem2 pysäköintilaitoksen kerrosalaa ja 1 450 kem2 liiketilaa esimerkiksi päivittäistavarakaupan käyttöön. Korttelialueen ja Vaasantien välissä on varaus raitiotiepysäkille, raitiotielle ja kevyen liikenteen alikululle Vaasantien alta Ilmarinjärventien suuntaan.</p> <p>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. Kaava-alueen pinta-ala on noin 9 hehtaaria, sisältäen kantatien 65, Mikkolantien ja Ravitien tie- ja katualueita.</p> <p>Kaavaratkaisu perustuu työn tavoitevaiheessa laadittuun viitesuunnitelmaan (arkkitehtitoimisto OPEAA), joka on esitelty kaavaselostuksessa. Suunnittelussa on huomioitu osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa saadut lausunnot ja mielipide, palauteraportissa esitetyn mukaisesti.</p> |
| Toimivalta:              | Hallintosäätö 121 §                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Lisätietoja päätöksestä: | Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, p. 044 431 4324, sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi, kaavoitusarkkitehti Helena Ylinen, p. 041 730 6109, sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Liitteet:                | <p>Kaavakartta</p> <p>Merkinnät ja määräykset</p> <p>Kaavaselostus</p> <p>Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty</p> <p>Liite 2: OAS-vaiheen palauteraportti (vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin)</p> <p>Liite 3: Asemakaavan seurantalomake</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Esittelijä:              | Kaavoituspäällikkö                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Päätösehdotus:           | <p>Ympäristölautakunta päättää</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. asettaa Teivon keskuskorttelin asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston liitteineen nähtäville,</li> <li>2. tiedottaa kaavahankkeesta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti,</li> <li>3. oikeuttaa kaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot valmisteluaineistosta.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Päätös:                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |