

YLÖJÄRVEN KAUPUNKI, KIRKONSEUTU

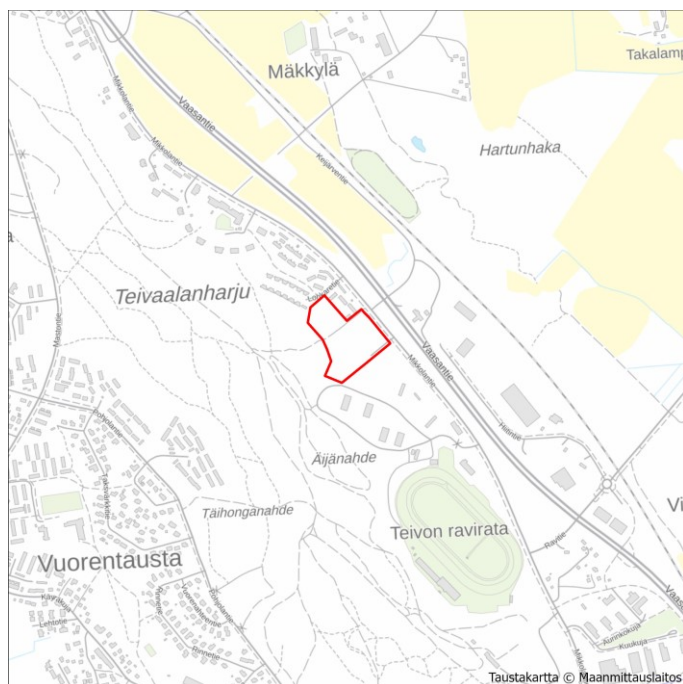
KIRK266. Kivikkotien asemakaavan muutos

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## Suunnittelukohde

## Suunnittelualue

Asemakaavan suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven Kirkonseudun kaupunginosassa. Asemakaava-aluetta rajaa koillisessa Mikkolantien ja Vaasantien (kt65) liikennealueet, luoteessa nykyinen Kirkonseudun asemakaava ja asemakaavan muutos Mäkkylänrinteen alueella (hyväksytty 16.6.2005). Lounaassa tarkastelualueetta rajaa laajassa virkistyskäytössä oleva Teivaalanharju, joka on luokiteltu valta-kunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi sekä maakunnallisesti arvokkaaksi geologiseksi muodostumaksi. Kaakossa alue rajautuu asemakaavoittamattomaan Teivaalanharjun virkistysalueisiin. Kaavoitettavan tarkastelualueen kokonaispinta-ala on noin 3,4 ha.



Sijaintikartta

## Nykytilanne

Suunnittelualue on pinnanmuodoiltaan lounaaseen Teivaalanharjun suuntaan jyrkkenevää rinnettä ja maankäytöltään toteutumatonta asemakaava-aluetta. Suunnittelualue on tällä hetkellä havumetsäpeitteinen. Suunnittelualue halkoo alueen läpi kulkeva ja käytössä oleva virkistysreitti, joka on tällä hetkellä voimassa olevassa asemakaavassa merkitty jalankulkuun ja pyöräilyyn varattuna alueen osana, mikä jatkuu harjulle ulkoilureittinä. Maanpinnan korkeustasot vaihtelevat alueella noin välillä +139...+153 (N2000). Asemakaava-alue sijaitsee pohjavesialueella. Teivon tallialue rajautuu kaakkoisnurkasta Mäkkylänrinteen asemakaava-alueeseen mutta itse ravirata sijaitsee noin vajaan 400 m etäisyydellä kaava-alueesta.



*Ilmakuva suunnittelualueesta*

### Maanomistus

Suunnittelualueen maat ovat kaupungin omistuksessa.

## Suunnittelun lähtökohdat ja alustavat tavoitteet

### Kaavoituspäätös

Kaupunginhallitus päätti 23.10.2023 § 302 käynnistää Maankäytön ja palvelujen suunnittelu- ja toteutusohjelman MAPSTO 2023-2027 mukaisen Kivikkotien asemakaavan muutoksen Mäkkylänrinteen alueelta.

### Tavoitteet

Kivikkotien asemakaavan muutoksen asemakaavoituksen tavoitteena on ajantasaistaa asumiseen asemakaavoitettu mutta toteutumatta jääneet korttelialueet huomioiden alueen sijainnin ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien varren mahdollistama maankäyttöpotentiaali ja asuinkorttelialueiden myöhempi laajeneminen kohti kaakkoa. Kaavoituksessa huomioidaan rakentamisen sopeutuminen ja rajautuminen valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, Teivaalanharjuun. Varsinainen ge-alue jätetään rakentamisen ulkopuolelle. Ylöjärven kaupunginvaltuusto on myös linjannut, että kaavoituksen tulee huomioida raitiotien rakentaminen kaikessa kaupungin maankäytön suunnittelussa.

Ylöjärven keskustan kaavahankkeet edistävät ja tarkentavat ydinkeskustan osayleiskaavan sekä Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan tavoitteita, alueen kaavamerkintöjä ja toteutumista. Yleiskaava on lainvoimainen tämän asemakaavan alueella. Hankkeessa tuetaan Ylöjärven keskustavisio 2040 tavoitteita. Hanke tukee myös Ylöjärven strategian 2022–2032 sekä Ylöjärven kasvuohjelman tavoitteita.

Maankäytön ja palvelujen suunnittelu- ja toteutusohjelma MAPSTO:ssa kaava on merkitty hankekaavaksi. Ylöjärven kaupunki haki kumppania asemakaavoittamaan ja toteuttamaan Kivikkotien kerros-talokorttelin Teivo-Mäkkylän-alueella. Määräaikaan mennessä ei kuitenkaan saapunut yhtään hakemusta. Jatkokeskusteluissa Arkta Rakennus Oy ilmoitti valmiudestaan ryhtyä hankkeen toteuttajaksi kerrostalokorttelissa. Ylöjärven kaupunginhallitus päätti 29.9.2025 § 298 hyväksyä yhteistoimintasopimusluonnoksen asemakaavan muuttamisesta ja toteuttamisesta Arkta Rakennus Oy:n kanssa.

Asemakaavaa työstetään kaavan tiiviissä yhteistyössä hankkeen toteuttajan kanssa. Asemakaavoituksen tukena Teivo-Mäkkylä -alueella toimii Ylöjärven kaupungin Teivon projektiorganisaatio. Heidän toimestaan asemakaavoitukseen tuodaan jo tavoitteenasetteluun mukaan myös rakennuttajien ja rakentajien tavoitteita. Kaupungin ja

hankkeen toteuttajan yhteistyötä sekä tavoitteiden saavuttamista tukevat Teivo–Mäkkylän laatukäsikirja ja laatuohjeet, jotka toimivat alueen suunnittelun yhteisinä laatua ohjaavina asiakirjoina.

## Kaavoitustilanne ja muut aluetta koskevat suunnitelmat

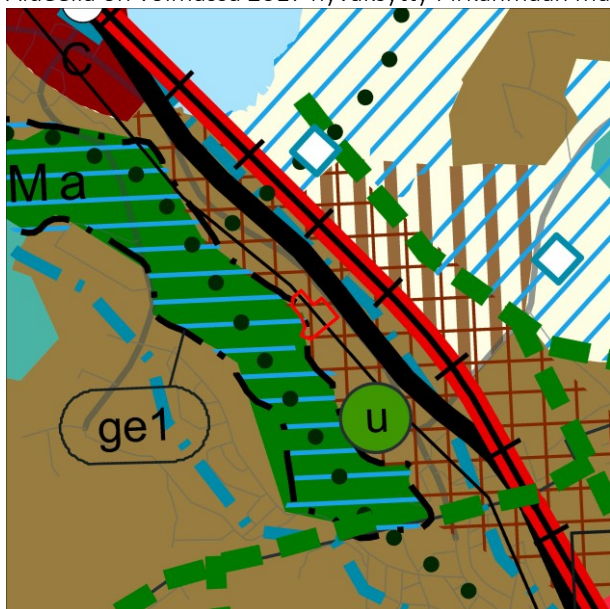
### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueiden käytön suunnittelujärjestelmää. Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Tavoitteiden päätökset ovat: Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, Tehokas liikennejärjestelmä, Terveellinen ja turvallinen elinympäristö, Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat, Uusiutumiskykyinen energiahuolto. Maankäyttö ja rakennuslain mukaisesti maakunnan suunnittelussa sekä muussa alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Valtakunnallisesti arvokkaan Teivaalanharjun maisema-alueen jatkosuunnittelussa tulee varmistaa, että alueen valtakunnalliset arvot säilyvät.

### Maakuntakaava

Alueella on voimassa 2017 hyväksytty Pirkanmaan maakuntakaava 2040.



*Ote maakuntakaavasta*

Suunnittelualue on osoitettu maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueeksi. Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Suunnittelumääräys: Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

Suunnittelualue on osoitettu lisäksi tiiviiksi joukkoliikennevyöhykkeeksi. Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiiviit, tiivistettävät tai tiiviinä toteutettavat alueet, jotka tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään. Suunnittelumääräys: Alueen tulee tukeutua tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä tiiviiseen rakenteeseen, joka mahdollistaa tehokkaan joukkoliikenteen järjestämisen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää pysäkkijärjestelyjen toimivuuteen ja saavutettavuuteen, liikenneturvallisuuteen sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin. Alueen suunnittelussa tulee liikenneväylien läheisyydessä kiinnittää erityistä huomiota liikenteen melun, tärinän ja ilman laadun haittojen hallintaan.

Suunnittelualueen lounaisosa rajautuu maakuntakaavassa merkittyy virkistysalueeseen. Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät taajamiin liittyvät virkistysalueet ja/tai taajamien ekologisen verkoston kannalta erityisen tärkeät alueet. Alueella voi sijaita olemassa olevia vakituksia tai lomarakennuspaikkoja. Kohdemerkinnällä osoitetaan sellaisia seudullisesti merkittäviä virkistysalueita, joiden osoittamiseen ei maakuntakaavan mittakaavan vuoksi ole tarkoituksenmukaista käyttää aluevarausmerkintää. Suunnittelumääräys: Alue varataan yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava virkistyskäyttöedellytyksien säilyminen ja kehittäminen, alueen hyvä saavutettavuus sekä osoitettava maakuntakaavakartalle merkittävien ulkoilureittien jatkuvuus virkistysalueella. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota ympäristön laatuun, alueen ominaisuuksiin ekologisen verkoston osana sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta.

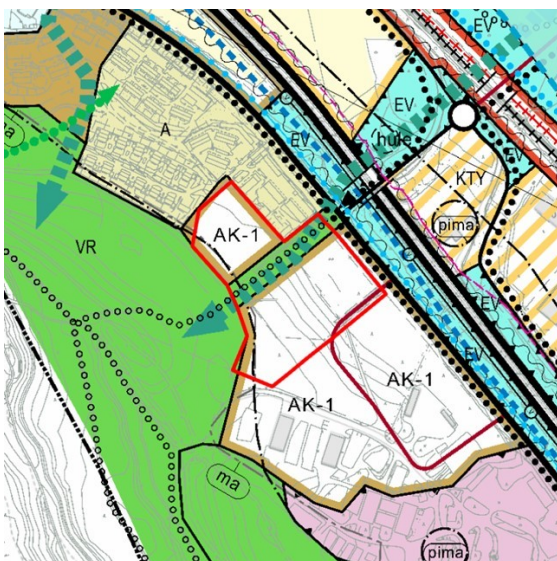
Maakuntakaavassa osoitetaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat harjuaalueet (ge1). Merkinnällä osoitetut geologiset muodostumat sisältävät merkittäviä, maa-aineslain tarkoittamia geologisia, maisemallisia ja luonnontieteellisiä arvoja. Merkintä ei rajoita alueen maa- ja metsätalouskäyttöä. Suunnittelumääräys: Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että geologisten muodostumien sisältämien arvojen säilyminen turvataan. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon mahdollisten maisemavaurioiden korjaustarve. Suojelumääräys: Alueen erityispiirteitä haitallisesti muuttavat toimenpiteet ovat kiellettyjä. Alueella saa kuitenkin ottaa kiviaineksia maisemavaurioiden korjaamiseksi.

Maakuntakaavassa osoitetaan valtakunnallisiksi esitetyt, maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (Ma). Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijoittamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Koska maakuntakaavan hyväksymisestä on kulunut jo yli viisi vuotta, on tullut aika tarkastella maakuntakaavan ajantasaisuutta. Vuonna 2017 hyväksyttyä ja lainvoimaista Pirkanmaan maakuntakaavaa 2040 täydentävä Elonkirjo ja energia -vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.4.2025 ja astunut voimaan 16.6.2025 maakuntahallituksen erillisellä päätöksellä, mutta vaihekaava ei ole toistaiseksi lainvoimainen. Ko. vaihemaakuntakaavassa on täydennetty mm. Taajamatoimintojen aluetta koskevaa kaavamääräystä lähivirkistykseen, luonnon monimuotoisuuden, paikallisen energiaomavaraisuuden edistämisen sekä ilmastonmuutokseen sopeutumisen osalta. Lisäksi Pirkanmaalla on parhaillaan vireillä toinenkin vaihemaakuntakaava (Teollisuuden uudet sijaintipaikat), jonka osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä touko-kesäkuussa 2025.

## Yleiskaava

Suunnittelualuetta koskee oikeusvaikutteinen Teivo-Mäkkylän osayleiskaava ja osayleiskaavan muutos, joka on hyväksytty Ylöjärven kaupunginvaltuustossa 10.6.2024, § 54. Teivo-Mäkkylän osayleiskaava on saatettu osittain lainvoimaiseksi Kaupunginhallituksen päätöksellä 26.08.2024, § 235. Tämän asemakaavan muutoksen alueella osayleiskaava on lainvoimainen.



Ote Teivo-Mäkkylän osayleiskaavasta.



Teivo-Mäkkylän osayleiskaavassa suunnittelualan korttelit on merkitty AK-1- eli uutena tai olennaisesti muuttuvana asuinkerrostalojen alueena. AK-1-suunnittelumääräyksen mukaan: 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.

Kivikkotie on osayleiskaavassa merkitty ohjeellisena uutena tai merkittävästi parannettavana pääväylänä tai kokoojakatuna. AK-1-korttelialueiden läpi on merkitty ulkoilureitin yhteystarve. Suunnittelualan koillisosassa, Mikkolan tien varressa, kulkee pyöräilyn seudullinen pääreitti, kevyen liikenteen reitti, sekä osoitettu varaus raitiotielinjaukselle.

Korttelialueiden lounaisosassa on merkinnät ma, valtakunnallisesti arvokas maisema-alue ja ge, arvokas geologinen muodostuma (harjualue).

Ma-määräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen arvot säilyvät. Harjulta avautuvien maisemanäkymien säilymiseen ja läheisten uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Merkinnällä on osoitettu Teivaalanharju (VAMA 2021). Valtakunnallisesti arvokkaan Teivaalanharjun maisema-alueen jatkosuunnittelussa tulee varmistaa, että alueen valtakunnalliset arvot säilyvät. Aluetta tulee kehittää puustoisena virkistysalueena luonnonarvot turvaten. Alueelle suunniteltava virkistyskäyttö ja ulkoilureitit tulee sijoittaa käyttöä kestäville alueille. Teivaalanharju edustaa kaunista maisemakuva ja sillä on merkittäviä erikoisia luonnonesiintymiä mm. suppakuopat, muinaisrannat, rantavallit. Harju erottuu taajaman kulttuurimaisemasta ja liikenneväylien ympäristöstä leveälakisena ja korkeana harjuselänteinä. Teivaalanharjun valtakunnallisesti arvokas maisema-alue ei kokonaisuudessaan lukeudu osayleiskaava-alueelle. Merkintä osoittaa puolen, jolla alue sijaitsee.

Ge-määräys: Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat harjualueet. Merkinnällä osoitetut geologiset muodostumat sisältävät merkittäviä, maa-aineslain tarkoittamia geologisia, maisemallisia ja luonnontieteellisiä arvoja. Merkintä ei rajoita alueen maa- ja metsätalouskäyttöä. Suunnittelumääräys: Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että geologisten muodostumien sisältämien arvojen säilyminen turvataan. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon mahdollisten maisemavaurioiden korjaustarve. Suojelumääräys: Alueen erityispiirteitä haitallisesti muuttavat toimenpiteet ovat kiellettyjä. Alueella saa kuitenkin ottaa kiviaineksia maisemavaurioiden korjaamiseksi. Merkintä osoittaa puolen, jolla alue sijaitsee.

Osayleiskaavan merkinnöissä ja määräyksissä on maininta myös mustaliuskeesta. Mustaliuske on rikkiä sisältävä kivilaji. Mustaliuskeet voivat vaikuttaa haitallisesti pintavesien laatuun, mikäli kallion pintaa rikotaan tai mustaliusketta sisältävää maaperää kaivetaan. Kaavakartalla on osoitettu esiintymän likimääräinen sijainti (Geologian tutkimuskeskuksen (GTK) mustaliuskekartoitus). Myös esiintymän kaakkoispuolelle on voinut jääkauden aikana kulkeutua mustaliuskeen ainesjäämiä.

Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan yleismääräyksiä:

-Jatkosuunnittelussa tulee selvittää alueen mahdollisuuksia paikalliseen hiilineutraaliin energiarjestelmään.

-Alueella tulee suosia vähähiilistä rakentamista.

-Asemakaavoituksen yhteydessä asuinkorttelit tulee suunnitella siten että kerroskorkeudet sovitetaan valtakunnallisesti arvokkaan harjumaiseman huomioiviksi.

-Alueen kerrostaloasumisen, palveluiden, virkistys- ja tapahtumapalveluiden pysäköinti sekä joukkoliikenteen liittytäpysäköinti tulee jatkosuunnittelussa osoittaa pääasiassa pysäköintilaitoksiin tai muuhun rakenteelliseen pysäköintiin.

-Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alaraja on 15 000 k-m<sup>2</sup>, keskustahakuisen kaupan eli päivittäistavarakaupan ja muun erikoistavaran kaupan alaraja on 10 000 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan alaraja on 5 000 k-m<sup>2</sup>.

Melu- ja tärinä:

Rautatieliikennealueen, raitiotien, maantien sekä pääkatujen läheisyyteen on asemakaavoja valmisteltaessa ja aluetta rakennettaessa tarvittaessa laadittava melu-, runkomelu- ja tärinäselvitykset sekä varmistettava alueen ilmanlaatu. Meluntorjunta on huomioitava siten, että Valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutaso-ohjeet eivät ylitä sisätiloissa ja oleskeluun tarkoitetuilla alueilla. Rakennusten sijoittelussa tulee huomioida, että ne suojaavat ulko-

na olevia leikki- ja oleskelualueita liikenteen aiheuttamalta melulta. E/VU-alueella ja sen ympäristössä tulee huomioida hetkellinen paikallinen tapahtumista aiheutuva melu.

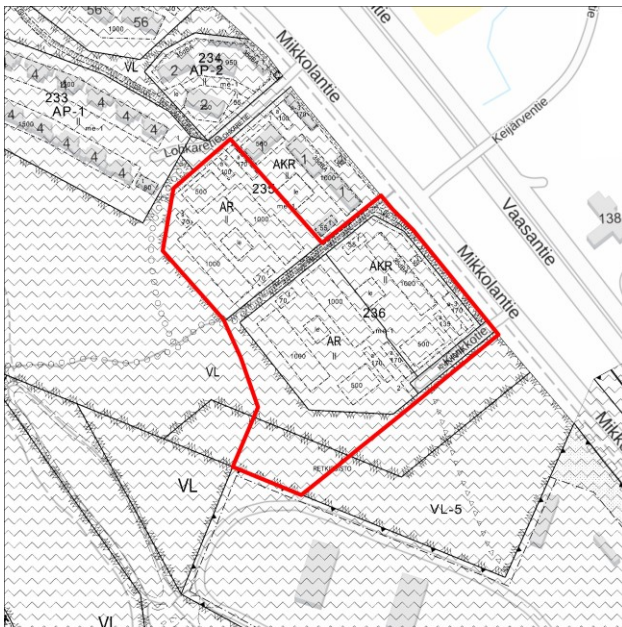
#### Hulevesi:

- 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 vaarallisia kemikaaleja käsittelevän ja varastoivan teollisuuslaitoksen konsultaatiovyöhykkeellä. 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. Kohteen sijaitessa kyseisellä vyöhykkeellä on pyydettävä turvallisuus- ja kemikaaliviraston ja pelastusviranomaisen lausunto.

#### Asemakaava

Suunnittelualue on kaavoitettua asemakaava-aluetta mutta korttelialueet ovat jääneet toteutumatta. Suunnittelualueella on voimassa Kirkonseudun asemakaava ja asemakaavan muutos Mäkkylänrinteen alueella (3.vaihe), joka on hyväksytty Ylöjärven kaupunginvaltuustossa 16.6.2005, § 100. Tämä asemakaavan muutos koskee korttelialueen 235 tonttia 2 sekä korttelialuetta 236 kokonaisuudessaan.



*Ote ajantasa-asemakaavasta*

Suunnittelualueen korttelit on merkitty voimassa olevassa asemakaavassa AR- tai AKR-korttelialueiksi, joissa suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Asemakaava osoittaa lähivirkistysalueineen ohjeelliset ulkoilureitit harjulle ja huomioi maankäytön suunnittelun osana pohjavesi-, sekä melu- ja tärinäalueita. Suunnittelualueen koillisreunaan on merkitty meluntorjuntatarve. Suunnittelumääräys: Asemakaavoituksessa ja aluetta rakennettaessa on otettava huomioon ajoneuvo-, rautatie- ja raitiotieliikenteestä mahdollisesti aiheutuva runkomelun ja tärinän torjuntatarve sekä melun

torjuntatarve siten, että Valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot eivät ylitä sisätiloissa ja oleskeluun tarkoitetuilla alueilla.

### Teivo-Mäkkylän laatukäsikirja ja laatuohjeet

Asemakaavasuunnittelun tavoitteen asettelua tukee Teivo-Mäkkylä -laatukäsikirjan laatiminen. Teivo-Mäkkylän laatukäsikirjan tavoitteena on ollut luoda Teivo-Mäkkylän alueelle ”punainen lanka” alueen kokonaisilmeestä. Työ antaa merkittävimmät suuntaviivat ja laatuavoitteet mm. alueen ilmeelle, yhtenäisyydelle ja tunnelmalle. Laatukäsikirjan tavoitteena on tukea ja tarkentaa Teivo-Mäkkylän osayleiskaavatasoisia ratkaisuita ohjaten alueen asemakaavoitusta sekä alueen laadukasta toteutumista. Teivo-Mäkkylän laatukäsikirja on hyväksytty Ylöjärven ympäristölautakunnassa 10.6.2024, § 80.

Laatukäsikirjan mukaisia periaatteita jatkaa osa-aluekohtaiset laatuohjeet, jotka tarkentavat Kivikkotien alueen yksityiskohtaisia suunnitteluperiaatteita asemakaavan laatimisen tueksi. Kivikkotien asemakaava-alueelle ei laadittu erillistä laatuohjetta kaavahankkeen aikataulujen takia mutta Kivikkotien ehdotusvaiheen kaava-aineistoa on täydennetty vireillä olevan Tallinmäen asemakaavan laatuohjeiden perusperiaatteita noudattaen. Kaavakartalla esitettyjä laatuvaatimuksia ja -määräyksiä tulee noudattaa sitovina.

### Tampereen raitiotien hankesuunnitelma

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 ratahaaran rakentamisen on tarkoitus alkaa arviolta vuonna 2031–2032 ja liikennöinti voisi käynnistyä arviolta vuonna 2035–2036.

## Selvitykset

---

Suunnittelussa hyödynnetään aiemmin laadittuja Teivo-Mäkkylän osayleiskaavatyön yhteydessä teetettyjä selvityksiä ja tutkimuksia sekä Ylöjärven kaupungin muita tausta-aineistoja:

Maisemaselvitys, Ylöjärven kaupunki, 2022

Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan luontoselvitys-raportti, KV Ympäristökonsultointi Tmi, 2021

Luontoselvitys Ylöjärvellä Teivo-Mäkkylän alueella, Envibio 2023

Teivon rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, Sweco 2021

Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, Sweco 2021, täydennetty 2022

Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan arkeologinen inventointi, Heilu Oy, 2021, päivitetty 2022.

Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan liikenneselvitys ja toimivuustarkastelu, WSP 2022, päivitetty 2024

Rakennettavuusselvitys, HRK-Suunnittelu / HRK-Konsultointi Oy 2019

Pohjatutkimus- ja rakennettavuusselvitysraportti, Geopalvelu Oy 2020

Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan meluselvitys, WSP 2022

Teivo-Mäkkylä, värähtelytarkastelu, WSP 2022

Teivo-Mäkkylä-osayleiskaavan hulevesiselvitys, FCG 2024

Ilmanlaatuselvitys, Teivo-Mäkkylä-osayleiskaava, Promethor 2024

Kivikkotie-Mikkolantie toimivuustarkastelu, Destia Oy, 12/2025

Kivikkotien pituusgeometrian tarkastelu ja liikennesuunnitelma, Destia Oy, 1/2026

Asemakaavatyön yhteydessä teetetty lisäselvitykset:

Kivikkotien asemakaavan muutos, liikennemeluselvitys, Sitowise 14.4.2025

Kivikkotien asemakaavan muutos, tärinä- ja runkomeluselvitys, Sitowise 30.4.2025

Kivikkotien asemakaavan muutos, hulevesiselvitys, Destia Oy 1/2026

Selvitys Kivikkotien asemaavan muutosalueen pohjavesiolosuhteista, Ylöjärven kaupunki/Ympäristötoimi 12.5.2025

Laadittujen selvityksien lisäksi alueella on tutkittu mahdollisen mustaliuskeen esiintyminen. Osa asemakaavoitettavasta alueesta sijaitsee vaarallisia kemikaaleja käsittelevän laitoksen ns. konsultaatiovyöhykkeellä. Tällä perusteella kaavamutoksesta pyydetään lausunto TUKESilta.

Muita erillisiä selvityksiä ei ole asemakaavan osalta tarkoitus laatia, ellei kaavoitusprosessin aikana ilmene erityistä tarvetta.

## Arvioitavat vaikutukset

---

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä alueidenkäyttölain sekä rakennusasetuksen (AKL 9 § ja MRA 1 §) mukaisesti. Arvioitavat vaikutukset painottuvat seuraaviin asiakokonaisuuksiin:

Vaikutukset:

- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- yhdyskuntarakenteeseen ja taajamakuvaan
- yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin
- ilmastomuutokseen varautumiseen ja sopeutumiseen
- kulttuuriympäristöön (arkeologinen kulttuuriperintö, rakennettu ympäristö, kulttuurimaisemat) kohdistuvien vaikutusten arviointi.

Arviointi perustuu alueelta käytössä oleviin perustietoihin, selvityksiin, suoritettaviin maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin sekä lausuntoihin ja mielipiteisiin. Kaavanlaatija ja muut asiantuntijat arvioivat vaikutuksia kaavan valmistelun yhteydessä.

## Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

---

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

Osallisia ovat:

- kaava-alueen ja siihen rajoittuvien naapurialueiden maanomistajat sekä maa-alueiden haltijat, jotka ovat kaupungin tiedossa
- viranomaiset: Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Pirkanmaan pelastuslaitos, Pirkanmaan Liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo, Tampereen kaupunki, Tampereen kaupunkiseudun joukkoliikennelautakunta, Tampereen raitiotie Oy, Väylävirasto.
- kaupungin sisäiset yhteistyötahot: hyvinvointilautakunta, kasvatus- ja opetuslautakunta, ympäristölautakunta, tekninen lautakunta, yhdyskuntatekniikka, rakennusvalvonta ja ympäristötoimi
- yhteisöt: Leppäkosken Sähkö Oy, Caruna Oy, Elenia Oy, Gasum Oy, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto TUKES, Elisa Oyj, Telia Finland Oyj, Digita Oy, Fingrid Verkko Oy, Ylöjärven Vesi Oy, Tampereen Energia Oy, Suomen Luonnonsuojeluliiton Ylöjärven yhdistys ry, Ylöjärven Omakotiyhdistys ry, Pirkanmaan jätehuolto Oy, Hämeen Ylöjärven Luonto ry, Ylöjärvi-seura ry, Tampereen ravirata Oy, Tampereen Hevosklinikka, Ylöjärven Yrittäjät ry., alueen omakotiyhdistykset.

Osallisten luetteloa päivitetään tarvittaessa.

## Tiedottaminen, osallistuminen ja vuorovaikutus

---

### Vireilletulo

Kaavoituksen vireilletulosta kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa ja kaupungin ilmoitustaululla sekä internetissä kaupungin kotisivuilla [www.ylojarvi.fi](http://www.ylojarvi.fi). Lisäksi osallisille, alueen ja naapurialueen maanomistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille ilmoitetaan asiasta kirjeellä. Osalliset ja kaupunkilaiset sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa voivat esittää mielipiteensä aineistosta ehdotusvaiheeseen saakka. Kaavan vireilletulosta kuulutettiin syyskuussa 2024.

### Valmisteluaineisto ja kaavaluonnos

Kaavan valmisteluaineiston ja kaavaluonnoksen asettamisesta nähtäville kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa ja kaupungin ilmoitustaululla sekä internetissä kaupungin kotisivuilla ([www.ylojarvi.fi](http://www.ylojarvi.fi)). Lisäksi osallisille ja alueen asukkaille



ilmoitetaan asiasta kirjeellä. Valmisteluaineistosta pyydetään lausunnot kaupungin sisäisiltä yhteistyötahoilta ja osallisilta yhdistyksiltä sekä viranomaisilta. Osalliset ja kaupunkilaiset sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa voivat määräajassa esittää mielipiteensä aineistosta (AKL 62 §).

### Asemakaavaehdotus

Kaavaluonnos kehitetään ehdotukseksi, joka asetetaan julkisesti nähtäville. Asemakaavaehdotus on nähtävillä 30 päivää. Nähtävillä pidosta tiedotetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla ja internetissä Ylöjärven kaupungin kotisivuilla ([www.ylojarvi.fi](http://www.ylojarvi.fi)), sekä kirjeellä alueen ja naapurialueen omistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille.

Kaavaehdotuksesta pyydetään kommentit tai lausunnot kuten valmisteluaineistosta ja luonnoksesta. Kaupunkilaisilla ja osallisilla sekä niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, on mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta nähtävilläoloaikana (AKL 65 §). Muistutuksen tehneille ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto muistutukseen.

### Hyväksymisvaihe

Nähtävillä olleen kaavaehdotuksen käsittelee ympäristölautakunta ja kaupunginhallitus sekä hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kaupungin jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet (AKL 67 §).

### Kaavoituksen alustava aikataulu

|                                       |               |
|---------------------------------------|---------------|
| Kaavan vireille tulo                  | syksy 2024    |
| Osallistumis- ja arviointisuunnitelma | syksy 2024    |
| Kaavaluonnos                          | toukokuu 2025 |
| Kaavaehdotus                          | tammikuu 2026 |
| Kaava hyväksytty                      | kevät 2026    |

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täsmennetään suunnittelun kuluessa tarpeen mukaan.

### Yhteystiedot

Asemakaavan laadintaa hoitaa Ylöjärven kaupungin kaavoitus.

Kaavoitusarkkitehti Moona Sirén  
puhelin 041 730 2041  
sähköposti: [etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi](mailto:etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi)

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

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



### Hankekaavoitus

Tuija Aro, projektipäällikkö Teivo-Mäkkylä  
puhelin 040 630 8573  
sähköposti: [etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi](mailto:etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi)

