

YLÖJÄRVEN KAUPUNKI

KIRK28x. Teivon alue, etelä, Velodromin alueen asemakaavan muutos

ASEMAKAAVASELOSTUS 28.1.2026

Dnro: 45/10.02.03/2025



Kuva 1, ensimmäisiä luonnoksia alueen luonteesta

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaavoituspäätös

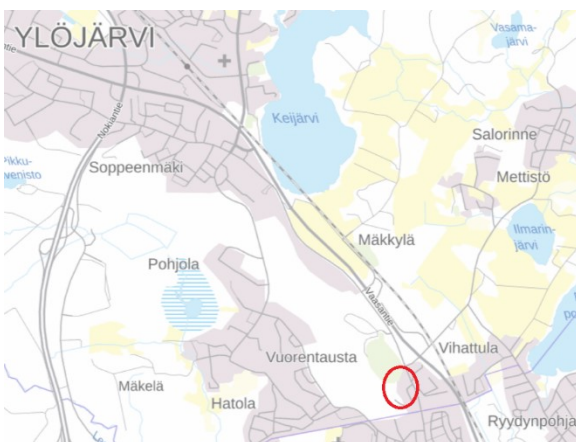
Kaupunginhallitus päätti 23.10.2023 (§ 302) käynnistää Teivon alue, etelä, Velodromin alueen asemakaavamuutoksen. Kaavamuutos sisältyy MAPSTO 2025-2029 mukaisiin hankkeisiin, osana Teivon alueen suunnittelua ja kehittämistä. Kaavahankkeen nimi nykyisessä MAPSTO:ssa on Teivon alue 3, etelä

1.2 Tunnistetiedot

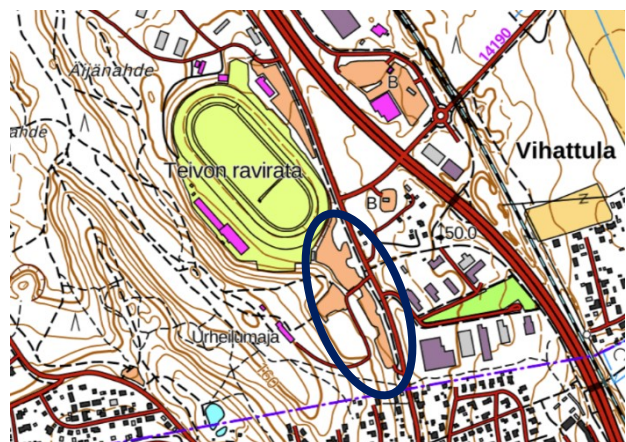
- Kaavatunnus: KIRK
- Työnumero: 28X
- Diaarinumero: 45/10.02.03/2025
- Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu 28.10.2024.
- Asemakaavan nimi: Teivon alue, etelä, Velodromin alueen asemakaavan muutos.
- Asemakaavan muutos koskee katu- ja lähivirkistysalueita sekä yhdyskuntateknistä huolta palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta.
- Asemakaavalla muodostuu korttelit 237, 704 ja 705 sekä niihin liittyvät lähivirkistys-, puisto ja katualueet.
- Kaavaselostus koskee 28.01.2026 päivättyä asemakaavakarttaa.
- Kaava-alueen pinta-ala on noin 6,0 hehtaaria, josta asuinkortteleita on 1,36 ha, opetustoimintoihin aluetta on noin 1,64 ha, virkistysalueita noin 0,53 ha ja pysäköintiin varattua aluetta noin 0,55 ha. Asumiseen osoitettujen korttelialueiden yhteenlaskettu kerrosala on 22900 k-m².

1.3 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Ylöjärven Teivossa, nykyisen Teivon raviradan eteläpuolella rajautuen Tampereen kuntarajaan. Idästä suunnittelualuetta rajaa Mikkolantie ja lännessä sijaitsee maakunnallisesti arvokas Teivaalanharju. Alueen kokonaispinta-ala on noin 6,0 hehtaaria.



Kuva 2, Ote maastokartasta, suunnittelualue ympyröity ympyröity



Kuva 3, Ote taustakartasta, suunnittelualue

SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 KAAVOITUSPÄÄTÖS	1
1.2 TUNNISTETIEDOT	1
1.3 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	1
2. TIIVISTELMÄ	5
2.1 KAAVAPROESSIN VAIHEET	5
2.2 TYÖRYHMÄ	5
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTUMINEN	5
3. LÄHTÖTIEDOT	6
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2 Luonnonympäristö.....	9
3.2.1 Rakennettu ympäristö	17
3.2.2 Maanomistus.....	31
3.3 SUUNNITTELUTILANNE	31
3.3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	31
3.3.2 Maakuntakaava 2040	32
3.3.3 Tampereen kaupunkiseudun seutustrategia ja rakenneyleiskaava	34
3.3.4 Yleiskaava	34
3.3.5 Asemakaava	35
3.3.6 Rakennusjärjestys.....	37
3.3.7 Rakentamistapaohje, laatukäsikirja ja laatuohjeet	37
3.3.8 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	38
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	43
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	43
4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	43
4.2.1 Osalliset	43
4.2.2 Vireilletulo	43
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	43
4.2.4 Viranomaisyhteistyö.....	44
4.3 LÄHTÖTIEOJEN JA TAVOITTEIDEN KERÄÄMINEN	44
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	44
4.4.1 Ylöjärven kaupungin tavoitteet	48
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	49
4.4.3 Asemakaavan laadulliset tavoitteet.....	50
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	52
5.1 ASEMAKAAVARATKAISU	52
5.1.2 Asemakaavaluonnoksen kuvaus, 28.1.2026.....	54
5.1.3 Luonnoksen mitoitus	62
5.1.4 Kaavaluonnos sekä merkinnät ja määräykset.....	63
5.1.5 Kaavaehdotus.....	63
5.1.6 Hyväksyminen.....	63
5.2 NIMISTÖ.....	63



6.	KAAVAN VAIKUTUKSET	65
6.1	ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	65
6.1.2	<i>Kaavan vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön</i>	<i>65</i>
6.1.3	<i>Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....</i>	<i>67</i>
6.1.4	<i>Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin</i>	<i>69</i>
6.1.5	<i>Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen 70</i>	
6.1.6	<i>Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön</i>	<i>71</i>
6.1.7	<i>Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen</i>	<i>72</i>
6.2	ILMASTOKESTÄVÄ KAAVOITUS	73
6.3	ASEMAKAAVAN SUHDE VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN (VAT)	74
7.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	75
7.1	TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	75
7.2	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS.....	75

Luettelo asemakaavan nähtävilläoloaineistoista ja liiteasiakirjoista 28.1.2026

Teivon alue, etelä, Velodromin alueen asemakaavan muutos, luonnos.

- Kaavakartta määräyksineen, 28.1.2026
- Kaavaselostus, 28.1.2026
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 28.1.2026
- Liite 1: Vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin 28.1.2026
- Liite 2: Asemakaavan seurantalomake, 28.1.2026
- Liite 3: Havainnepiirros 28.1.2026
- Liite 4: Visualisointikuvat 3 kpl, Arkkitehtitoimisto INARO/Jere Eskelinen
- Liite 5: Teivo-Mäkkylän Laatukäsikirja, Arkkitehtitoimisto INARO

Luettelo kaavaa koskevista selvityksistä

Tarvittavat selvitykset tehdään luonnoksen ja ehdotuksen välissä

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Teivaalanharju, Harjuluonnon hoitosuunnitelma (luonnos 17.11.2025, Tuleva Luonto Oy)
- Kivikkotien asemakaavan muutos, meluselvitys 14.4.2025 (Sitowise)
- Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan hulevesiselvitys 24.1.2024 (FCG)
- Luontoselvitys Ylöjärvellä Teivon-Mäkkylän alueella 11.10.2023 (Envibio)
- Teivo-Mäkkylä osayleiskaavan meluselvitys 28.9.2022 (WSP)
- Rataliikenteen aiheuttamien värinävaikutusten arviointi rakennuksiin 28.9.2022 (WSP)
- Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön inventointi – täydennys 23.8.2022 (Mia Saloranta ja Pauliina Voutilainen, Ylöjärven kaupunki)
- Teivo-Mäkkylä osayleiskaavan liikenneselvitys 17.8.2022 (WSP)



- Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan arkeologinen inventointi 2022 (Heilu Oy)
- Raitiotien tarkentava yleissuunnitelma: Tampere, Hiedanranta – Ylöjärvi, Leijapuisto meluselvitys 25.11.2022 (WSP)
- Ylöjärven kasvuohjelma 12.12.2022
- Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan muutos, maisemaselvitys 14.6.2021 (Kaisu Wallin, Ylöjärven kaupunki)
- Teivo-Mäkkylä osayleiskaavan Luontoselvitys -raportti 7.5.2021 (KV Ympäristökonsultointi Tmi Kai Vuorinen)
- Teivon rakennetun kulttuuriympäristön inventointi 30.4.2021 (Sweco Infra ja Rail Oy)
- Teivo-Mäkkylän ideasuunnitelma 22.12.2020 (MY-Arkkitehdit)
- Teivon Raviradan alue, Ylöjärvi, Pohjatutkimus- ja rakennettavuusselvitysraportti 30.11.2020 (Geopalvelu Oy)
- Tampereen Ratikka, Lielähti-Ylöjärvi tarkennettu yleissuunnitelma, Design manual
- Vehrea-metropolimme-seutustrategia ja toteutusohjelma
- Huviloita pyyntimailla, ketoja kaupungin kupeessa, Ylöjärven kulttuuriympäristöohjelma, Eija Teivas 2004



2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaupunginhallitus päätti 23.10.2023 (§ 302) käynnistää asemakaavan laatimisen.
- Ympäristölautakunta päätti 5.2.2025 (§ 56) kuuluttaa kaavan vireille ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 30 päivän ajaksi. Samalla ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta osallisille (AkL 62§), jotka saivat esittää mahdolliset mielipiteet ja lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.
- Teivon alueen asemakaavoille ja raitiotiehankkeen etenemisestä pidettiin yhteinen yleisötilaisuus 14.4.2025, jossa Velodromin alueen suunnittelu tilannette esiteltiin kuntalaisille.
- Alueen lähtötietojen ja yleisötilaisuudesta saatujen mielipiteiden perusteella laadittiin kaavaluonnos aineistoinen. Ympäristölautakunta asettaa 23.1.2026 (§ xxx) asemakaavan valmisteluvaiheen (kaavaluonnos) aineiston nähtäville x.x.2026-xx.x.2026 väliseksi ajaksi (30 päivän ajaksi).
- Saadun palautteen ja laadittujen selvitysten pohjalta luonnoksesta suunnitellaan kaavaehdotus. Ympäristölautakunta tulee asettamaan (§ 56) kaavaehdotusaineiston nähtäville 30 päivän ajaksi lausuntojen ja muistutusten saamiseksi.
- Tarkoituksena on, että asemakaava on hyväksytty Ylöjärven kaupunginvaltuustossa vuoden 2027 aikana.

2.2 Työryhmä

Kaavoituksen työryhmässä ovat eri vaiheissa työskennelleet seuraavat henkilöt:

- Projektiarkkitehti Katri Kosola
- Kaavoitusarkkitehti Helena Ylinen
- Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen
- Teivon projektipäällikkö Tuija Aro
- Arkkitehtitoimisto Inaro, Teivo-Mäkkylän laatukäsikirja (Arkkitehdit Antti Lehto ja Ville Mellin, sekä maisema-arkkitehdit Anni-Mari Anttonen ja Anna-Kaisa Aalto)
- Visualisointikuvat Arkkitehtitoimisto Inaro/ Jere Eskelinen

2.3 Asemakaavan toteutuminen

Asemakaavan saatua lainvoiman alueen toteuttaminen käynnistyy Ylöjärven maankäytön ja palveluiden suunnittelu- ja toteutusohjelman mukaisesti (MAPSTO). Alueen asemakaavan mukaista toteutumista seurataan rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

Rakentamisen ohjeeksi ja yhtenäisen laadukkaan alueen aikaan saamiseksi on laadittu havainne piirros, Teivo-Mäkkylän laatukäsikirja, aluekohtaiset laatuohjeet, sekä sitova rakentamistapaohje, jota on noudatettava. (liitteet 4, 5 ja 6)



3. LÄHTÖTIEDOT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Asemakaava sijaitsee Ylöjärven Teivossa, Teivon raviradan eteläpuolella. Tarkastelualueita rajaavat lännessä Mikkolantie ja idästä Teivaalanharju ja sen virkistysreitit. Mikkolantien varsi on melko tasaista mutta maasto nousee jyrkästi yli 30 metriä harjulle. Etelän puolelta alue rajautuu Ylöjärven ja Tampereen kuntarajaan, jossa Tampereen puolella lähimpänä sijaitsee Lamminpään pientalovaltainen asuinalue.

Kaavoitettavan alueen kokonaispinta-ala on noin 5,5 hehtaaria.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on rakentamatonta. Ainoa rakennelma, mikä alueella sijaitsee, on Ravikeskuksen pääportti. Suurimmalta osaltaan sorapintainen alue toimii nykytilassaan pääasiallisesti sekä ravitapahtumien, että harjun virkistystyviä pysäköintialueena. Ravirata-alueita Mikkolantiestä erottaa maavalli. Puusto ja maastonmuodot rajaavat ja toimivat näköesteinä Mikkolantieltä harjulla päin mentäessä, eikä vanhaa Velodromia tieltä päin erota.



Kuva 4, Ilmakuva suunnittelualueesta, kuva: Rami Marjamäki

Suunnittelualueen pohjoisreunaa pitkin pääsee raviradan vanhalle katsomorakennukselle (1977), jossa sijaitsee ravintolatilat, sisäkatsomo ravitapahtumille sekä useampi vuokrattava kokoustila. Lasisen katsomorakennuksen käyttö raveissa veikkaamiseen on huomattavasti vähentynyt, veikkaamisen siirryttyä nettiin. Ravikeskuksen toiminta muuten on kuitenkin edelleen aktiivista. Raveja järjestetään lähes jokaisen viikon tiistaina ympäri vuoden ja tämän lisäksi alueella on muita erilaisia tapahtumia.

Kesällä 2026 Teivossa järjestetään Kuninkuusravit, joka on tietysti iso ja näkyvä tapahtuma alueella, sen läheisyydessä, että koko Ylöjärvellä. Kävijöitä paikan päällä Kuninkuusraveissa on ollut parhaimmillaan yhteensä yli 50 000 henkilöä. Edelliset kuninkuusravit Teivossa on järjestetty vuonna 2011. Tampereen Hippos toimi kuninkuusravien isäntänä vielä 1950-luvulle asti, jonka jälkeen ravit ovat siirtyneet Teivoon.

Suunnittelualueen reunalla sijaitsevat harjuun johtavat kuntoportaat ovat kovassa käytössä, kuten myös ulkoilureitit harjulla ympäri vuoden. Portaiden yläpäästä aukeaa upea näköala itään, kohti Ryydynpohjaa. Kuntoportaita ollaan lähiaikoina uudistamassa, mutta niiden sijainti kuitenkin säilyy entisellä paikallaan. Maankäytön ja palveluiden suunnittelu- ja toteutusohjelmassa eli MAPSTO:ssa portaiden kunnostukseen/uudistamiseen on varattu budjetti vuosille 2025 ja 2026. Portaiden uudistuksessa, niihin lisätään mm. valot helpottamaan kulkua hämärään aikaan.



Kuva 5, Teivon ulkokuntosali (Kuva: Sami Karjalainen)

Harjulle autolla tulevien virkistäytyjien pysäköinti Ylöjärven puolella sijoittuu kuntoportaiden alapäähän. Pysäköintialue on toiminut aikaisemmin soranottoalueena. Harjun toisella puolella, Vuorentaustassa sijaitsee toinen laajempi pysäköintialue virkistäytyjille. Harjun päälle johtaa myös autolla kuljettava jyrkähkö ajoreitti, Velodromintie, jota pääsääntöisesti käytetään huoltoon sekä Lamminpään retkeilymajan yrittäjän asiakkaiden pysäköintiin harjun päällä. Pysäköinti paikkoja harjun päällä on vain muutamia.

Kuntoportaiden yläpäässä sijaitsee Lamminpään retkeilymaja. Retkeilymaja sisältää pienen kahvion, sekä pukeutumis- ja pesutilat. Lamminpään voimistelu- ja Urheiluseura Korpi ry vuokraa retkeilymajan muita tiloja, joista löytyvät muun muassa kaksi sauna, takahuone ja neuvottelutila. Portaiden läheisyydessä on useamman kuntolaitteen ulkokuntoilupiste.



Kuva 6, Velodromi ennen puiden kaatoa, kuva: Rami Marjamäki

Suunnittelualueen eteläosassa on sijainnut ratapyöräilyyn tarkoitettu velodromirata, joka on purettu jo yli kymmenen vuotta sitten. Velodromi rakennettiin 1970-luvulla. Viimeinen isompi tapahtuma siellä on järjestetty vuonna 2003, kun Teivon Velodromilla järjestettiin ratapyöräilyn SM-kilpailut. Osa velodromin rakenteiden jäänteistä on edelleen paikallaan, ja radan keskellä on kasvanut nuorta ja matalahkoa puustoa, lähinnä mäntyjä, jotka raviyhtiö on kaatanut pois Kuninkuusraveja tarvittavaa tilaa varten.



Kuva 7, Ratapyöräilykilpailut 1975 (kuvat: Pentti Säynäväjärvi, Ylöjärven muisti)

Lähivuosina myös suunnittelualueen ulkopuolelle jäävät lähialueet ovat suurien muutoksien edessä. Suunnittelun ratikan lähin pysäkki tulisi olemaan nykyisten suunnitelmien mukaan Vaasantien varrella, noin 200–600 m päässä suunnittelualueesta, entistä ABC-kiinteistöä vastapäätä. Mikkolantien ja Vaasantien välistä aluetta, jonne suunniteltu ratikka pysäkki sijoitettaisiin, tullaan nimeämään Teivonportiksi.

Ravitien molempia puolia tullaan kaavoittamaan urbaanimmaksi alakeskukseksi. Kaikista Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan uudelleen kaavoitettavista alueista Teivonportin alue tulee olemaan kaupunkimaisin ja alueen keskus. Teivonporttiin on asuntojen lisäksi tulossa liikekiinteistöjä ja mahdollisesti isompi kaupanalan toimija, pysäköintitalon yhteyteen. Pysäköinti on suunniteltu keskitetyksi pysäköintitaloihin, niin että asuinkerrostalojen pihoista saadaan miellyttäviä, vehreitä ja niin, että myös isommat puut menestyisivät siellä.

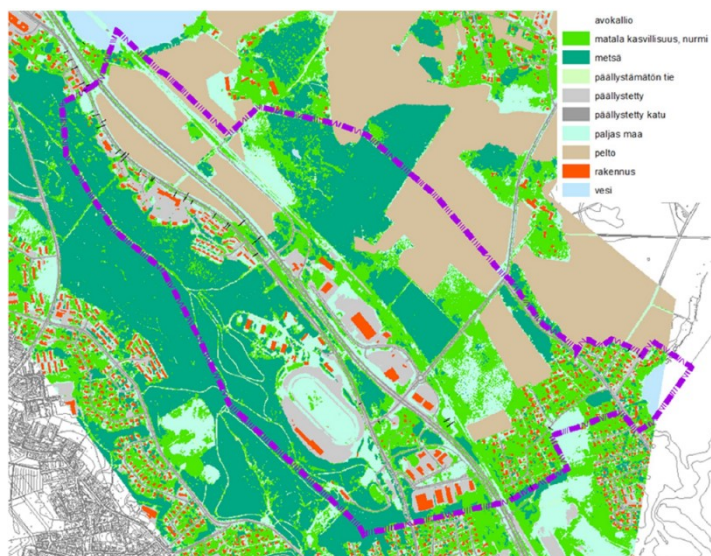
Arkkitehtitoimisto OOPEAA on laatinut syksyllä 2024 viitesuunnitelmia Ravitien molemmille puolille ja niitä käytetään kaavoituksen pohjana kaavoitusprosessin edetessä. Teivon keskustakorttelin, Teivonportin kaavoitus on aloitettu samoihin aikoihin tämän asemakaavan kanssa ja Ravitien eteläosan kaavoittaminen alkaa myöhemmin vuonna 2026. Teivon keskustakorttelin luonnosvaihe oli 2025 loppuvuodesta nähtävillä.

Teivon raviradan pohjoispuolelle jäävää aluetta, ”Tallinmäkeä”, on aloitettu kaavoittamaan enemmän kaupunkimaiseksi kokonaisuudeksi, kuten myös sen pohjoispuolelle jäävää Kivikkotien aluetta, jonka kaavaluonnos oli nähtävillä kesällä 2025. Kivikkotien ehdotusvaihetta jatketaan hankekaavoitusmallilla yhdessä rakennusliike Arkta rakennus Oy:n kanssa ja ehdotuksen olisi tarkoitus tulla nähtäville alkuvuodesta 2026. Myös muita uusia kaava-alueita on mahdollista jatkaa hankekaavoitusmallilla luonnosvaiheiden jälkeen.

Koko Teivo-Mäkkylän yleiskaavan lainvoimaiselle alueelle on laadittu laatukäsikirja, joka antaa alueelle punaisen langan uusien rakennusten arkkitehtuurille ja luonteelle. Laatukäsikirjassa mm. määritellään rakennusten väristystä, materiaaleja, kattomuotoja ja parveketyyppejä. Laatukäsikirjan on toteuttanut arkkitehtitoimisto Inaro ja he laativat syksyllä 2025 yksityiskohtaisemmat laatuohjeet viidelle kaava-alueelle, sekä tarkemmat viitesuunnitelmat Tallinmäen ja Mäkkylän pelloille loppu vuodesta 2025.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue rajautuu maakunnallisesti arvokkaaseen harjalueeseen ja maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. 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. Teivaalanharju edustaa kaunista maisemakuvaa ja sillä on



Kuva 8, maanpeitteisyys, FCG

merkittäviä erikoisia luonnonesiintymiä mm. suppakuopat, muinaisrannat, rantavallit. Harju erottuu taajaman kulttuurimaisemasta ja liikenneväylien ympäristöstä leveälakisena ja korkeana harjuselänteinä. (Teivon-Mäkkylän osayleiskaava)

Suunnittelualueella on merkittäviä topografisia korkeuseroja Mikkolantieltä noustessa kohti Teivaalanharjua. Korkeuseroa Mikkolantien ja Teivaalan harjun välillä on parhaimmillaan jopa yli 30 metriä.

Lähes koko Teivo-Mäkkylän alueelle on tehty luontoselvitys vuonna 2023, selvityksen on toteuttanut Envibio. (ks. kartta alla luontoselvityksen alueen rajoista.) Selvitykseen kuului kasvillisuus- ja luontotyyppikartoitus, liito-oravakartoitus, lepakkokartoitus, pesimälinnustokartoitus, muiden uhanalaisten, silmälläpidettävien ja EU:n direktiivilajien esiintymien selvitys sekä ekologisten yhteyksien tarkastelu.



Kuva 9, ote luontoselvityksen aluerajoista, Envibio 2023 (suunnittelualue ympäröity)

Selvityksestä käy ilmi, että Vaasantien varrella (Teivonportti) kasvaa vanhaa, mäntyvaltaista metsää. Raviradan länsipuolella kohoaa paikoin jyrkähkö maakunnallisesti arvokas Teivaalanharju. Harjulla on runsaasti kuntoreittejä ja polkuja, mutta niiden ulkopuolella maasto ei ole urheilumajan ympäristöä lukuun ottamatta kulunut. Metsä on monin paikoin vanhaa. Alarinteillä puulajit vaihtelevat kuusesta mäntyyn, mutta ylöspäin mentäessä metsä muuttuu mäntysisemmäksi. Harjumetsä on kaiken kaikkiaan suhteellisen edustavaa ja tavanomaista hieman luonnontilaisempaa, vaikka lahoppaita esiintyykin niukasti.

Entisen velodromin paikalla kasvaa nykyään mäntytaimikkoa ja vähän koivuntaimia sekä nuoria raitoja. Maa on vielä osittain kasvitonta. Siellä esiintyy hiekka- ja sorapintaiselle alustalla levittyneitä ruderaattilajeja. Kasvistoon kuuluvat esim. kultapiisku, maitohorsma, ahomansikka, vadelma, särmäkuisma, niittyjuola, nurmipuntarpää, hiirenvirna, keltakannusruoho ja karvaskallioinen.

Envibion luontoselvityksen yhteenvedossa todetaan seuraavaa: ”Teivaalanharju on luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi harjualueeksi, joten se olisi hyvä säilyttää muutenkin mahdollisimman suurelta osin rakentamattomana ja metsien hoidossa ja käytössä tulisi painottaa luonto- ja virkistysarvoja.”



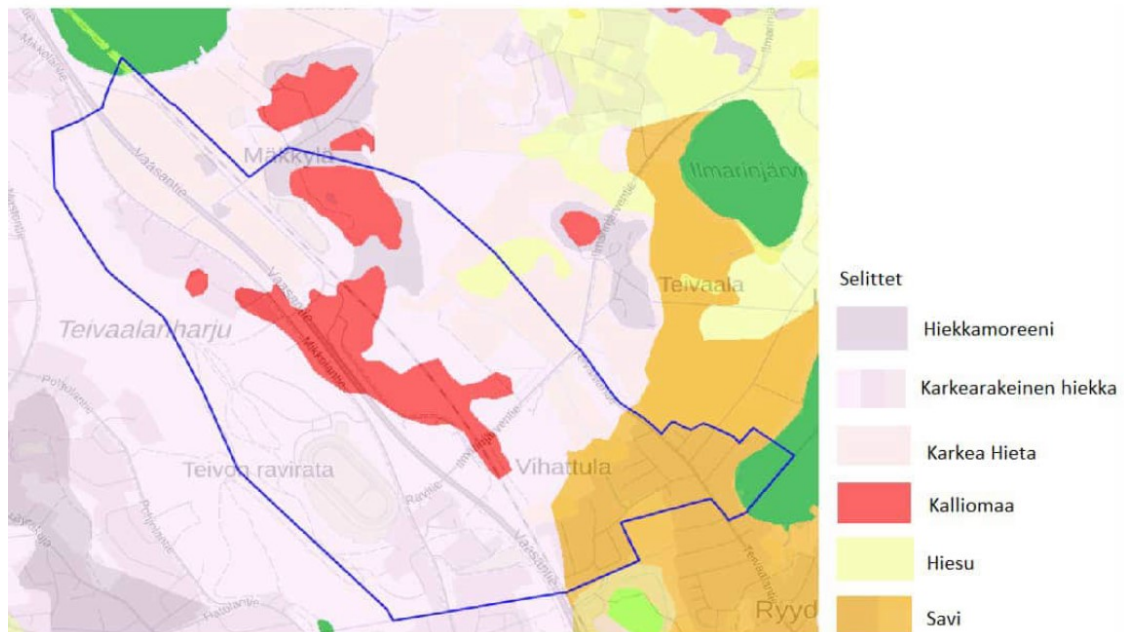
Kuva 10, Polku harjulla (kuva: Sini Kallio)

Maaperä

Maaperä on suunnittelualueella kauttaaltaan karkearakeista hiekkaa. Maaperä on pääsääntöisesti hyvin läpäisevää maa-ainesta. Lakikorkeus eteläpuolella on noin korkeudessa +170 ja korkeuseroja on enimmillään 30 metriä, harjulta alaspäin tultaessa.

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

Kadut ja kunnallistekniikka voidaan perustaa maanvaraisesti ilman mitään 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.



Kuva 11, Ote maaperäkartasta Teivo-Mäkkylän alueelta (FCG)

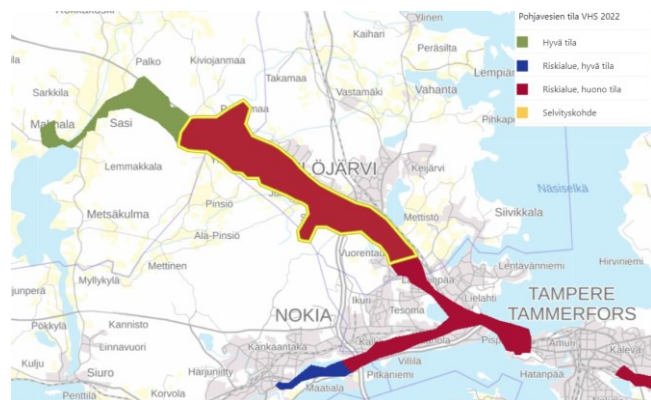
Pilaantunut maaperä

Selvitysalueella ei ole tehty maaperän pilaantuneisuustutkimuksia. Selvitysalueella ei ole tiedossa sellaista toimintaa, että maaperän pilaantuneisuutta olisi syytä epäillä.

Geopalvelut Oy on kuitenkin todennut, että nykyisessä käytössä ravikeskuksen ja pysäköinti alueiden käytön toiminnasta ei aiheudu maaperään pilaantumista, lukuun ottamatta mahdollisia yksittäisiä työkoneiden tai raskaan ajoneuvonkaluston öljyvuotoja, jotka voivat aiheuttaa pistemäisen pilaantumisen. Puhdistaminen tapahtuu poistamalla pilaantunut maa-aines välittömästi.

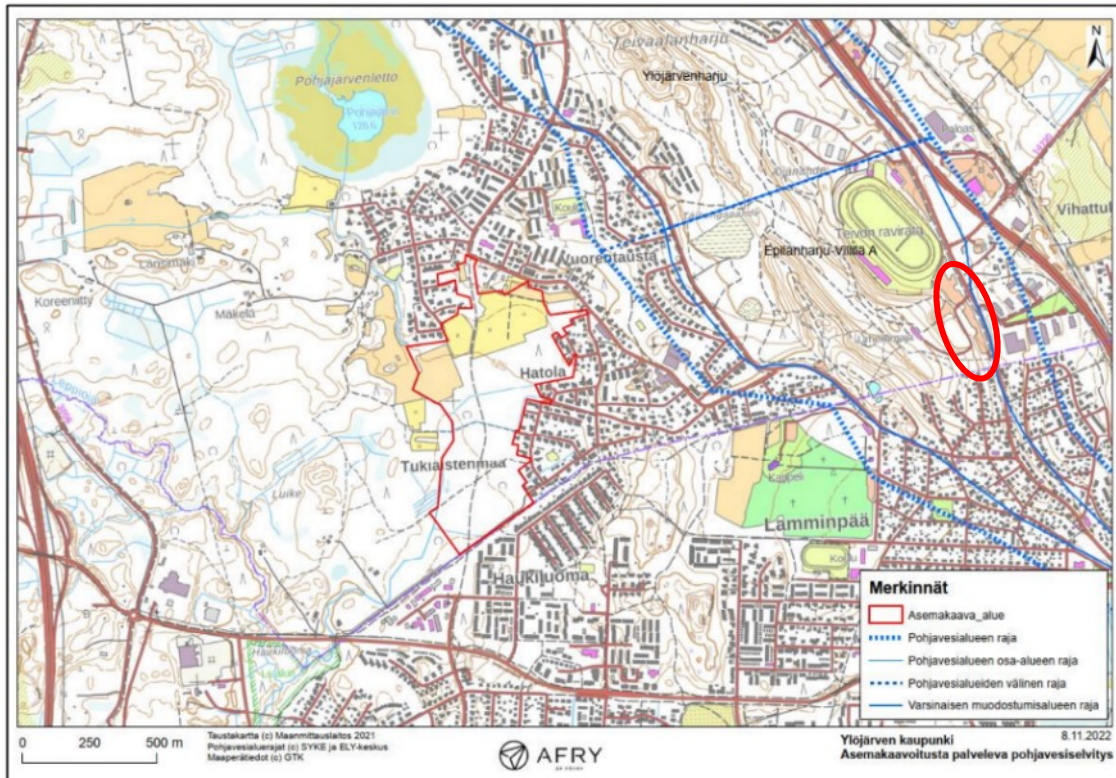
Pinta- ja pohjavedet

Suunnittelualue sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeillä pohjavesialueilla. Pohjoisosassa sijaitsee Ylöjärven harjun pohjavesialue (tunnus 0498051, luokka 1E) ja eteläosasta Epilänharjun-Villilän A pohjavesialue (tunnus 0483702 A, luokka 1E). Niiden raja menee suunnilleen Vuorentaustalta Teivon raviradan pohjoispuolella Vaasantiehen asti. Molempien alueiden tila on luokiteltu riskialueeksi, jossa ekologinen tila on huono.



Kuva 12, Pohjavesialueen ekologinen tila. Suunnittelualueen pohjavedet sijoittuvat keltaisella rajatun pohjavesiesiintymän (FCG)

Pirkanmaan vesienhoidon toimenpideohjelmassa vuosille 2016–20212 riskialueiksi on nimetty Ylöjärvenharju teollisuuden, pilaantuneiden maa-alueiden sekä torjunta-aineiden takia. Vesienhoitosuunnitelman mukaan Ylöjärvenharjun pohjavesialueella torjunta-aineiden (BAM) osalta ei ole havaittupysyviä muutossuuntia pitoisuuksissa. (FCG)

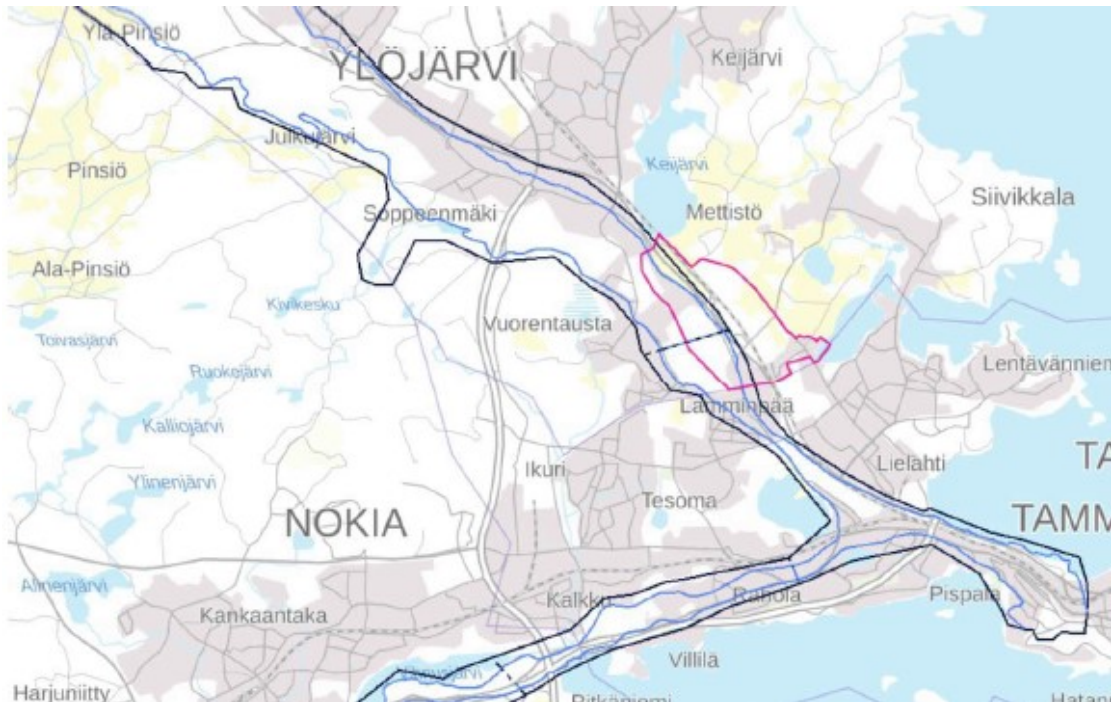


Kuva 13, Pohjavesialueet Teivossa, AFRY, pohjavesiselvitys (suunnittelualue ympäröitynä)

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. Yhteenvedona 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)

Tutkimusalueen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse merkittäviä pintavesiä. Lähimmät pintavedet ovat Näsijärven Ryydynpohja (1,2 km itään) ja Pikku-Tohloppi (1,2 km etelään). Tutkimusalue on osin hulevesiviemäriä. Päällystetyillä alueilla sekä raviradan alueella hulevedet ohjataan viemäriin. Muilla alueilla sadeveden imeytyvät maaperään. (Ympäristötekniinen tutkimusraportti, Teivon Ravikeskuksen alue, 14.5.2021 Vahanen Environment Oy)

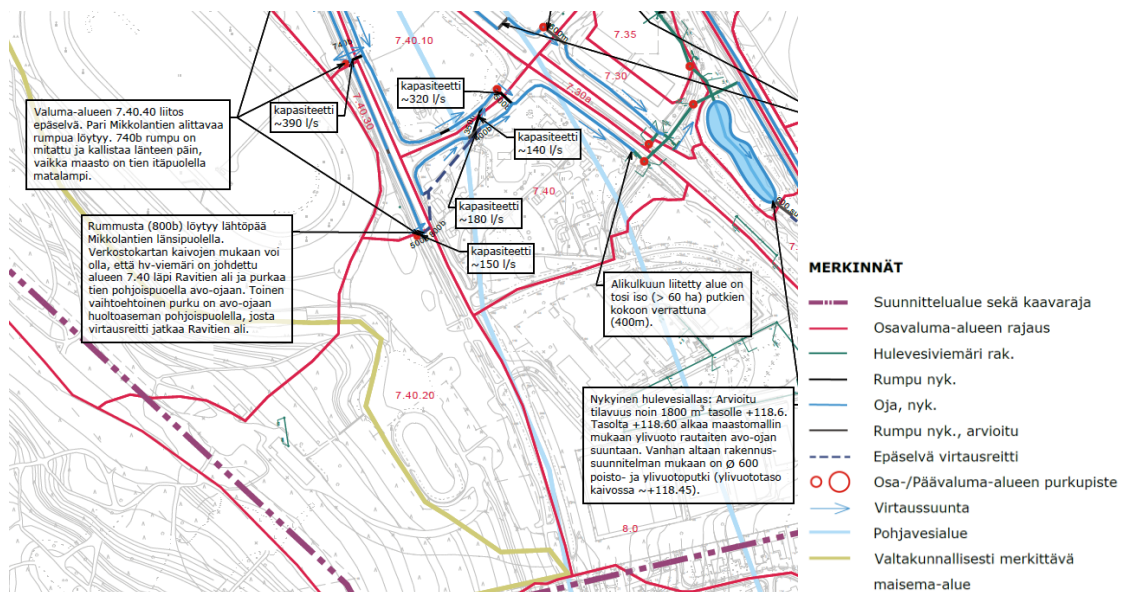
Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan alueelle laadittiin hulevesiselvitys 24.1.2024 (FCG). Selvityksen laatiminen tähtäsi osaltaan ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistamiseen sekä äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistamiseen ja huomioimiseen jatkosuunnittelussa.



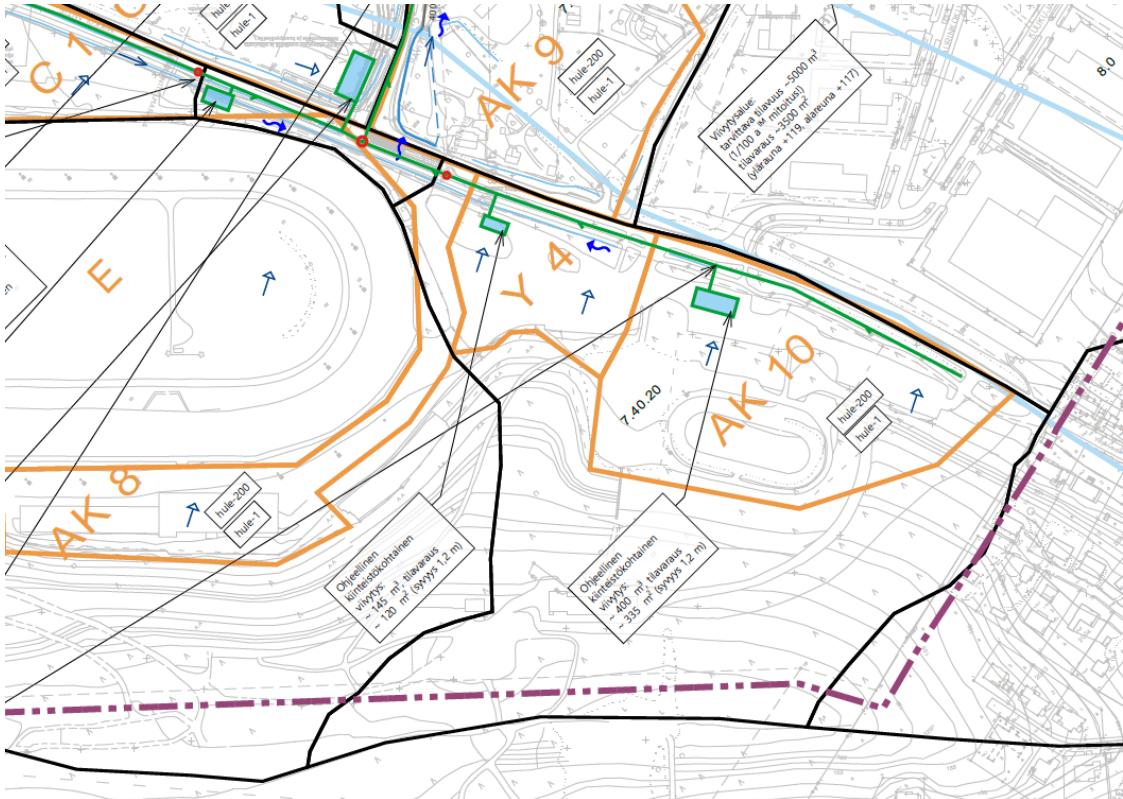
Kuva 14, Pohjavesien rajautuminen suhteessa osayleiskaava rajaan (FCG)

Teivon raviradan läheltä löytyy 740 b rumpu. Vaikka korkeusmallin perusteella virtausreitti pitäisi olla länteen päin, mitattujen korkojen mukaan rumpu laskee itään päin.

Noin 50 m Ravitien risteyskeskuksen eteläsuuntaan löytyy vielä kevyen liikenteen väylän alittava 500 b rumpu viherkaistaan ja viherkaistasta vielä 800 b rummun suu. Rummusta jatkovirtausreitti on epäselvä: Mikkolantietä löytyy vielä kaivon kansi, seuraava kansi on huoltoaseman sisäänkäytävän lähellä. Sieltä lähtee mitattu 350 m rumpu Ravitien alla sekä sen alkukohdan lähellä vielä 400 b rumpu. Ravitien eteläosalla sijaitsevaan viherpainanteeseen. Samaan painanteeseen on johdettu myös Ravitien pohjoispuolelta tien alittava 500 b rumpu. Viherpainanne jatkaa Vaasantien alittavan alikulun hulevesiverkostoon. (FCG)



Kuva 15, Hulevesien nykytilanne, FCG



Kuva 16, ote FCG:n tekemästä hulevesisuunnitelmasta Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan osalta

Osa uudisrakentamisalueilta sijaitsee pohjavesialueella, johon suositetun kaavan vaatimuksen mukaan ei saa imeyttää likaisia hulevesiä eikä hulevesiä riskialueilta, joista esimerkiksi onnettomuuden takia terveydelle vaarallisia aineita voi päätyä pohjavesiin (erityisesti liikennealueilta). Näiltä alueilta potentiaaliset likaiset hulevedet on johdettava hulevesiviemäriverkostolla pois pohjavesialueelta. Puhtaat hulevedet, niin kuin esimerkiksi kattovedet, on imeytettävä. (FCG)

Suosittelut hulevesien hallinnan periaatteet käsittelyjärjestyksessä ovat:

1. Ehkäistään hulevesien muodostumista
2. Hulevedet hyödynnetään syntypaikallaan
3. Hulevedet puhdistetaan syntypaikallaan
4. Hulevedet johdetaan pois syntypaikaltaan viivytävällä järjestelmällä
5. Hulevedet johdetaan pois syntypaikaltaan hulevesiviemärillä tai ojalla viivytys- ja/tai käsittelypaikalle ennen vesistöön johtamista.

Hulevesien hallinnan tavoitteiden mukaisesti tontille suositellaan tonttikohtaista viivytysvaatimusta, joskin on muistettava, että viite- ja pihasuunnitelman mukainen maankäyttö tulee vähentämään läpäisemättömän pinnan määrää tontilla. Lisäksi ratatien länsipuolella hulevesiviemärin kapasiteetin ja keskitetyn viivytyksen tilavaruuden riittävyydessä on ongelmia, joten hulevesiä tulee viivyttaa tontilla hulevesiviemärin kapasiteetin riittävyyden varmistamiseksi. (FCG)

Korttelikohtainen hulevesien hallinnassa puhtaat hulevedet (kattovedet ja liikenteestä vapaat hulevedet) johdetaan imeytysjärjestelmiin. Muut hulevedet viivytetään ja puhdistetaan,

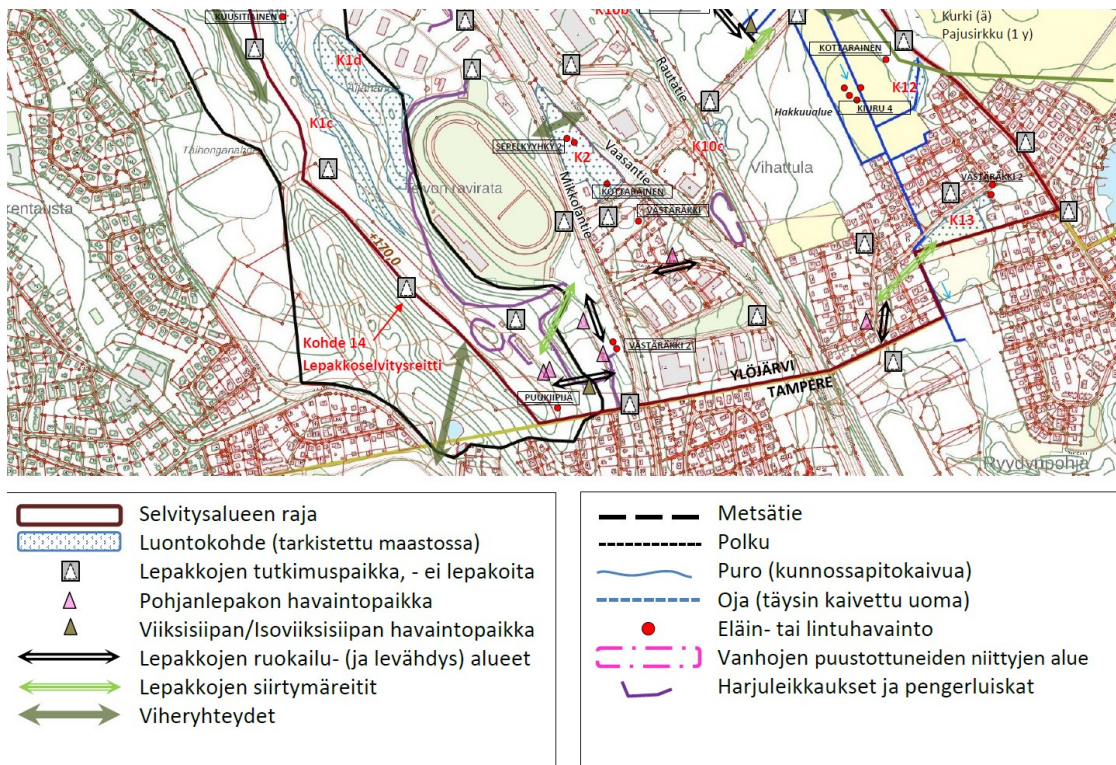
mikäli mahdollista joko vesitiiviissä avojärjestelmissä tai maanalaisella järjestelmällä. Siellä, missä tila keskitetyille ratkaisuille on rajattu, tulisi viivytyksen lisäksi käsitellä hulevesien laatua korttelikohtaisesti. Korttelipihoilla voidaan

Rakentamisen aikaiset hulevedet ovat lähtökohtaisesti aina laadultaan huonoja. Rakennusvaiheen hallintamenetelmät tulee suunnitella tapauskohtaisesti. Menetelmien sijoittaminen ja mitoittaminen tulee miettiä kuhunkin kohteeseen sopivaksi. Hulevesien hallintamenetelmien rakentamisen aikana tulisi olla rakenteeltaan ja toiminnaltaan yksinkertaisia, helposti toteuttavissa sekä kustannuksiltaan huokeita.

Lepakot

Kaikki Suomessa esiintyvät lepakkolajit sisältyvät EU:n luontodirektiivin IV-liitteeseen, joten niiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentäminen ja hävittäminen on kielletty.

Teivo-Mäkkylän osayleiskaavaan tehdyssä luontoselvityksestä käy ilmi, että alueella sijaitsi melko vähän lepakoita. Yhtä lukuun ottamatta kaikki havaitut lepakot olivat pohjanlepakoita, joita tavattiin tasaisesti, mutta melko harvakseltaan Teivaalanharjulla sekä muuallakin Vaasantien länsipuolella. Selvityksen yhteenvedona todettiin, että alueella ei ole havaintojen perusteella tavanomaista suurempaa merkitystä lepakoille, eikä esimerkiksi tärkeitä ruokailualueita tai siirtymäpaikkoja. Selvityksen perusteella alue kuuluu luokkaan kolme, mikä tarkoittaa muuta lepakkojen käyttämää aluetta, eikä tarvetta maankäyttösuositukselle ole. Mikäli kuitenkin rakennuksia alueelta puretaan, olisi kuitenkin hyvä selvittää, käyttävätkö lepakot niitä.



Kuva 17, Ote luontoselvityksestä, Teivo-Mäkkylä osayleiskaavan Luontoselvitys -raportti 7.5.2021

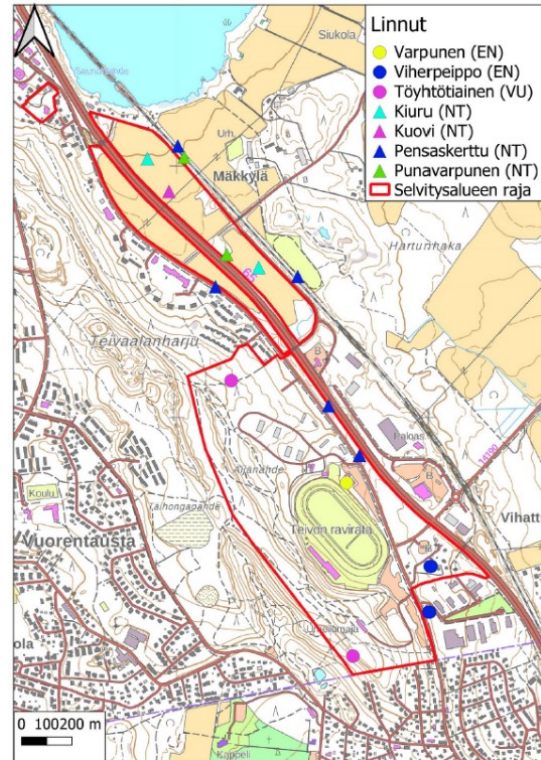
Pesimälinnusto

Teivo-Mäkkylän osayleiskaava-alueen rajojen sisäpuolella tai sen välittömässä läheisyydessä pesi yhteensä 37 lintulajia. 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. töyhtötiaisen mahdollisuuksia säilyä alueen linnustossa.

Kuva 18, uhanalaisten ja silmälläpidettävien lintujen reviirit (Envibio)



Viitasammakko

Selvitysalueella ei ole viitasammakolle sopivia kutupaikkoja. (mt., s. 33)

Lahokaviosammal

Yhtään lahokaviosammalelle keskeistä ja siten maankäytössä huomioitavaa ydinaluetta (tyypillisesti vanhoja kuusivaltaisia kosteita metsiä, joissa on paljon kantoja tai maapuita) ei Teivo-Mäkkylä-osayleiskaava-alueen selvitystyössä löytynyt. Maastotöissä löydettiin muutamia erittäin uhanalaisen, rauhoitetun ja EU:n luontodirektiivin II-liitteeseen sisältyvän lahokaviosammalen itujuväsryhmiä, mutta itiöpesäkkeellisiä kasvustoja ei löytynyt. (mt., 33)

3.2.1 Rakennettu ympäristö

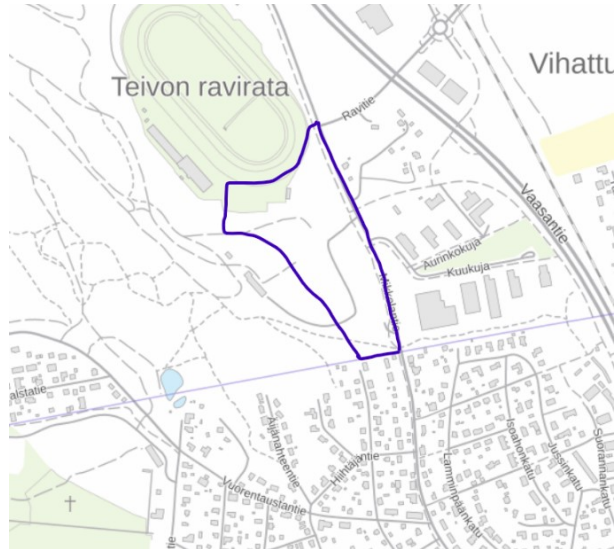
Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia. Ravikeskuksen lasiseen katsomorakennukseen johtaa porttirakennelma, joka sijoittuu suunnittelualueen pohjoisosaan. (Portti näkyy seuraavan sivun kartassa harmaalla, alueen suunnittelurajojen sisäpuolella.)

Mikkolantien vastakkaisella puolella idässä sijaitsee Teivon yrityspuiston teollisuus- ja tehdasrakennuksia kuukujan ja aurinkokujan reunoilla. Yrityspuisto on rakentunut 1990-luvulta eteenpäin. Teollisuusalueeksi alue hyvin vehreä ja paikoin jopa viihtyisä. Kujien väliin jää hyvin hoidettu puistoalue. Teollisuusalueen pohjoispuolella ennen ravitietä sijaitsee muutamia yksittäisiä pientaloja Seritien ja Pilviraitin varrella sekä Nesteen kylmäasema. Pientalojen kerrosluvut vaihtelevat yhdestä kahteen kerrokseen.

Tampereen puoleinen Lamminpään kaupunginosa on pääsääntöisesti melko väljästi rakennettua, luonnonläheistä ja pientalovaltaista esikaupunkialuetta. Alueella ei juuri ole kerrostaloja, lähinnä muutamia pienkerrostaloja. Rakennukset ovat yksi- tai kaksikerroksisia ja niistä suurin osa on rakennettu 1920- ja 1970-lukujen välillä. Julkisivuissa vallitsevana pintamateriaali on joko rapatut pinnat tai puu-, tai tiiliverhoilu. Yhtenäistä väritystä alueella ei ole, vaan väritys vaihtelee pastellinomaisista sävyistä murrettuihin voimakkaisiin murrettuihin sävyihin. Kattomuodot ovat suurimmilta osin harjakattoisia.

Ravtien molemmille puolille on suunniteltu yleiskaavan mukaisesti kerrostalorakentamista ja Teivon alakeskus, jonne Ylöjärven kaupunki on tilannut viitesuunnitelmat syksyllä 2024 arkkitehtitoimisto OOEPA:lta. Ravtien kaavoja tullaan viemään eteenpäin osittain rinnakkain tämän kaavan kanssa. Viitesuunnitelmissa tutkitut kerrosluvut vaihtelevat seitsemän ja kahden kerroksen välillä, niin että mittakaava pienenee ravtien etelän puoleisia pientaloja kohti.



Kuva 19, Suunnittelualan sijaituminen yhdyskuntarakenteessa. (MML)



Kuva 20, ote viitesuunnitelmasta Ravtien etelä- ja pohjoispuolelta, kuva: OOEPA

Taajamakuva

Koska Ylöjärveltä on vain noin 14 kilometrin matka Tampereen keskustaan, on kaupunki kehittynyt pitkälti myös Tampereen kasvun myötä, ja siitä on muodostunut hajautunut, maaseutumainen kaupunki ilman selvää keskustaa. Ylöjärvi kuuluu Tampereen

keskustaajamaan, eikä muodosta omaa taajamaansa. (Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, Sweco 2021)

Taajamakuullisesti Velodromin aluetta hallitsee Teivaalanharju, joka on jo nyt ja tulee myös tulevaisuudessa olemaan suunnitelmien taustana. Harjua halutaan kunnioittaa, niin ettei se rakentamisesta ja asukasmäärän kasvamisesta huolimatta tärvelly. Harjulle laaditaan vuoden 2025 aikana Harjun hoito- ja käyttösuunnitelma. Tulevat asuinkerrostalojen kerrosmäärät pidetään maltillisena niin, että harjun ja sen puusto ovat myös jatkossa alueen korkeimmat kohdat.

Teivon ravirata on sijainnut alueella noin 70-luvulta asti ja sen pitkä historia otetaan suunnitelmissa huomioon. Hevosaiheisia teemoja on tarkoitus hienovaraisesti ja tyylikkäästi toteuttaa esimerkiksi alueen teiden ja mahdollisten puistojen nimeämisessä, sekä mahdollisesti julkisivuaiheissa tai taiteessa.

Asuminen

Suunnittelualueen sisäpuolella ei ole asutusta. Lähin isompi asuinalue on Lamminpään asuinalue, joka sijaitsee heti Tampereen rajan puolella. Lamminpään asuinalue on melko tiivistä, pientalovaltaista asuinaluetta. Yleisin talotyyppi on omakotitalo. Asuinrakennukset ovat pääsääntöisesti yksi- tai kaksikerroksisia.

Tampereen puolelle, Lamminpään reunaan ja Vaasantien varteen on rakentunut viimeisten vuosien aikana uusi Nauhatehtaan asuinalue, joka koostuu pelkästään asuinkerrostaloista, joiden kerrosluvut vaihtelevat kahdesta kerroksesta seitsemään kerrokseen.

Mikkolantien toisella puolella, ravitien ja Teivon yritysalueen välissä on muutama yksittäinen pientalo Seritien ja Pilviraitin varrella, niistä osa säilyy ja osan kaupunki on lunastanut alueen jatkokehittämistä varten.

Mikkolantietä pohjoiseen päin mentäessä erilaisia talotyypppejä on useampia ja myös kerrosluvut kasvavat lähestyttäessä Soppeenmäkeä. Kerros- ja rivitaloalueet koostuvat useammasta erillisestä asuinrakennuskokonaisuudesta, jotka ovat sijoittuneet hyvien liikenneyhteyksien varrelle harjumaiseman juurelle. Rakennukset edustavat hyvin aikakautensa arkkitehtuuria. (Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön inventointi 2021) Kerros- ja rivitalot ovat rakennettu 2000-luvun jälkeen.



Kuva 21, Asuinrakennuksia 2000-luvun jälkeen Mikkolantien varrelta, Sweco

Teivon asuinalue on ihanteellinen paikka asua niille, jotka nauttivat luonnossa liikkumisesta ja ulkoilusta. Vehreys, harjun ja luonnonläheisyys toimivat myös alueen vetovoimatekijöinä.

Palvelut

Alueen ihan lähietäisyydellä on vielä toistaiseksi vähänlaisesti jokapäiväisessä arjessa tarvittavia palveluja. Mikkolantien toisella puolella, Teivon yritysalueella sijaitsee kuitenkin muun muassa Sukkamestareiden tehtaanmyymälä, joka on auki maanantaisin ja torstaisin. Tehtaanmyymälässä myydään heidän kotimaisia sukkiansa sekä jäänöserä- ja II-laadun sukkia. Sukkamestareiden lisäksi vierestä löytyy Mokka-mestareiden paahtimon myymälä, joka on auki arkipäivisin 9–17.00. Paahtimossa myydään kahvi- ja teet tuotteita tarvikkeineen, sekä siellä voi nähdä paahtajan työssään. Yritysalueella muut yritykset ovat Kiinteistöpalvelut Tammermaan lähihuolto Oy, Kemion Oy, Kaun Tehdas, Trimaster Oy, Royal Cosmed group oy, FlexIT Finland Oy, Promart Oy sekä Maper Oy.



Kuva 22, Hevosklinikka

Mikkolantien varressa, Ravikeskuksen etupuolella sijaitsee Tampereen hevosklinikka (2011), joka hoitaa kaikenlaisia hevosia – ravihevosista ratsuihin ja poneihin, harrastehevosista kilpahevosista sekä varsoista eläkeläishevosista. Klinikka tunnetaan erityisesti osaamisesta urheilu- ja harrastehevosten liikuntaelinten terveydenhuollossa ja ongelmien ratkaisussa. (www.tampereenhevosklinikka.fi)

Teivon Ravikeskuksen tallialueella toimii Teivon Ravikoulu, jossa voi harjoitella mm. kärryillä ajaa. Ravikoulu tarjoaa toimintaa niin lapsilla kuin aikuisillekin kaiken tasoille harrastajille.

Lamminpäässä, Tampereen puolella sijaitsee muutamia pienempiä ravintoloita noin 400–800 m päässä suunnittelualueen reunasta.

Muut lähimmät ja isoimmat kaupalliset palvelukeskittymät sijaitsevat Ylöjärven keskustassa, Soppeenmäessä sekä Tampereen puolella Lielahdessa.

Tampereen puolelle Lamminpäähän, nauhatehtaan alueen eteläpuolelle on juuri avattu uusi S- Market, joka sijaitsee noin kilometrin päässä suunnittelualueesta. Myös K-market on samaisen tien varressa, hieman lähempänä.

Muita palveluita etäisyyksineen:

- Ylöjärven keskustan palveluihin on n. 3 km
- Rinteen päiväkotin on matkaa 1,5 km.
- Vuorentaustan kouluun on noin. 3,5 km
- Vaasantien bussipysäkeille on 400–700 m



Kuva 23, Ylöjärven julkiset palvelut (Ylöjärven kaupunki, 2025)

- Tampereen palveluihin, Lielahden keskukseen on noin 3 km
- Ylöjärven terveyskeskukseen 2,7 km
- Lielahden kirjastoon n. 3 km
- Uimahalliin alle 3 km

Ravitien pohjoispuolen korttelin rakentuessa on sinne tarkoitus sijoittaa isompi päivittäistavarakauppa pysäköintitalon alimpaan kerrokseen ja muutamia pienempiä liiketiloja, erityisesti raitiotien pysäkin yhteyteen ja päivittäistavarakauppaa vastapäätä. Teivon keskustakortteli tulee olemaan muutenkin luonteeltaan uusista Teivon rakennettavista alueista kaikista tiivein, kaupunkimaisin ja urbaanein asuinalue.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueen välittömässä läheisyydessä, tien toisella puolella sijaitsee Teivon yrityspuiston alue, missä toimivat muun muassa seuraavat yritykset: Sukkamestarit Oy, Mokka- ja Akun tehdas.

Näiden lisäksi raviyhtiö ja sen vieressä oleva Tampereen Hevosklinikka, tallit ja ravikoulu työllistävät ihmisiä. Vaasantien toisella puolella sijaitsee isompia yritystontteja ja niitä ollaan myös tulevaisuudessa kaavoittamassa lisää Vaasantien varteen (asemakaava: Teivo 3, yritysalue). Muut isommat työpaikka keskittymät sijaitsevat Soppeenmäen keskustassa, Tampereen puolella Lielahden keskukseen ja kauppakeskus Elon lähiympäristössä.

Virkistys

Nykyisin Itse Velodromin asemakaavan suunnittelualue toimii harjun virkistystyjiä pysäköintialueena. Alueelle tulee ihmisiä myös paljon Ylöjärven rajojen ulkopuolelta, naapurikunnista, kuten Tampereelta ja Nokialta.



Kuva 25, Teivon portaat 1.7.2025 kuvattuna



Kuva 24, Pyöräilijä harjulla, kuva: Sami Karjalainen

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 suositusta, samoin marjastus ja sienestys.

Tampereen kaupunkiseudun yhteisiä seudullisia tavoitteita on tarkistettu Tampereen kaupunkiseudun seutustrategiassa ja rakennesuunnitelmassa. Läntisellä kaupunkiseudulla on valmistelussa tunnistettu mm. yhteiset virkistystyksen ja ulkoilun tavoitteet, harjumaisemissa Epilänharjulta Ylöjärven harjulle. Virkistystyksen reitit ja tavoitteet perustuvat Pirkanmaan maakuntakaavaan 2040 (MV hyv. 2017).

Suunnittelualueen lähimmät uimarannat sijaitsevat joko Epilänharjun tai Ryydynpohjan uimarannoilla Tampereen puolella. Hieman kauempana oleviin, Ylöjärven puoleisiin Siivikkalan uimarantaan, Aron rantaan ja Räikän uimarantaan pääsee myös nopeasti henkilöautolla.

Vuorentaustan puolelle Teivaalanharjua on suunnitteilla laaja ja monipuolinen, uudentyyppinen virkistytymisaluekokonaisuus. Virkistytymisalueen suunnitelma on ollut nähtävillä keväällä 2024. Uusi virkistytymisalue sijoittuu vanhalle soranottopaikalle ja maankaatopaikalle, Pohjolantien varteen. Virkistysalueelle on suunniteltu mm. leikkipaikka, lasten hiihto- ja pulkkamäki, polkupyöräreitti, ulkokuntosali, kuntoportaat, koirapuisto, nuotiopaikka ja kota sekä pysäköintialue noin sadalle autolle.

Tulevan virkistysalueen nykyistä puustoa on tarkoitus säilyttää mahdollisuuksien mukaan.



Kuva 26, ote Vuorentaustan virkistysalue, yleissuunnitelma, Destia

Liikenne

Ylöjärven kaupunginvaltuusto hyväksyi kaupungin kasvuohjelman 12.12.2022. Kasvuohjelman mukaan Teivo-Mäkkylän asukasmäärän kokonaistavoite vuoteen 2040 mennessä on 7000

asukasta. Tämä tarkoittaa yhteensä noin 5050 uutta asukasta aikavälillä 2020–2040 eli noin reilua 250 uutta asukasta vuodessa. (Ylöjärven kasvuohjelma 2022, s. 3) Velodromin alueelle tavoitellaan noin 250–300 asukasta.

Kasvutavoitetta ja sen jakautumista eri vuosille voidaan pitää kunnianhimoisena. Tällöin myös ajoneuvoliikenteen kasvu tulee lisääntymään. Kuitenkin lisäksi samaan aikaan kehitetään ja rakennetaan nykyistä tehokkaampaa joukkoliikennettä tiiviissä yhteistyössä kaupunkiseudun toimijoiden kanssa.

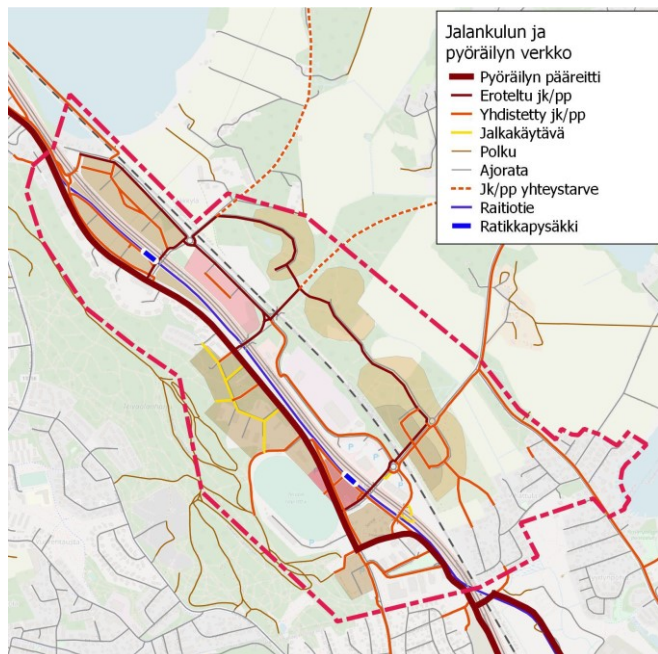
Vaasantie (kt65) on alueen autoliikenteen pääväylä ja Tampereen sisääntulotie. Vaasantien keskivuorokausi liikenne (KVL) on nykytilassa n. 19000 Mäkkylän kohdalla ja n. 20000 Teivon liittymän jälkeen. Määrästä n. 2–3 % on raskasta liikennettä. TALLI-mallissa on ennustettu Vaasantien liikennemäärän yli kaksinkertaistuvan vuoteen 2040 mennessä, ollen Mäkkylän kohdalla 43000 ajon. /vrk ja Teivon liittymästä etelään jopa 50000 ajon. /vrk. Valtakunnallisen liikenne-ennusteen kasvukertoimia käyttäen kasvu on maltillisempaa, ja olisi vuonna 2040 noin 24000 ajon. /vrk Mäkkylässä ja 28000 ajon. /vrk Teivosta etelään. (Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan liikenneselvitys, WSP 2022)

Kävely ja pyöräily

Tampereen kaupunkiseudun Kävelyn ja pyöräilyn kehittämisohjelma 2030:n mukaan kaupunkiseudusta halutaan tehdä kestävä liikuminen 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-Mäkkylän osayleiskaavassa on osoitettu pyöräilyn seudullinen pääreitti, joka kulkee Tampereelta päin tultaessa Vaasantien vartta pitkin ja kääntyy Teivon yritysalueen jälkeen Mikkolantielle.

Mikkolantietä pitkin pyöräily onnistuu Ylöjärven keskusta, kirkonseudulle ja sieltä eteenpäin pääsee jatkamaan pyörällä matkaa Ylöjärven eri kaupunginosiin. Mikkolantietä toiseen suuntaan pyöräiltäessä on jo muutaman kymmenen metrin päässä Tampereen rajalta.



Kuva 27, Jalankulun ja pyöräilyn verkko, liikenneselvitys WSP

Autoliikenne

Mikkolantie on jo nykyisellään melko liikennöity. Alueen rakentuessaan kokonaisuudessaan ja asukasmäärän kasvaessa liikennemäärät tulevat automaattisesti kasvamaan entisestään. Teivon uusi koulu valmistuessaan lisää myös osaltaan liikennemääriä, niin henkilökunnan kuin saatto- ja huoltoliikenteen takia. Lähtökohtaisesti kuitenkin toivotaan, että julkisen liikenteen taso olisi alueen rakentuessa niin hyvä, että osa koulun henkilökunnasta ja saattoliikenteestä pystyisi tukeutumaan myös joukkoliikenteeseen, samoin kuin alueen uudet asukkaat.

Suunnittelussa on toivottavaa ohjata lisääntyvä autoliikenne suoraan Vaasantielle, niin ettei se kasvata liikennemääriä Mikkolantie-Ylöjärventie välillä. Tämä on myös Tampereen kaupungin OAS-vaiheen lausunnon tahtotila. Yleiskaavassa Mikkolantie Tampereen rajalta Ravitielle asti olikin merkitty toisin kuin sen muu osa alueelliseksi pääväyläksi, seudullisen pääväylän sijaan.

Linja-auto liikenne

Mikkolantietä pitkin kulkee päiväsaikaan 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 vilkkaalla Vaasantien varrella n. 400 m päässä).

Mikkolantiella liikennöi linja-autolinjat 81 ja 82. Vaasantiella kulkee edellä mainittujen linjojen lisäksi myös linja 86X. Tällä hetkellä mikään linja ei jatka Mikkolantietä pitkin Tampereen puolelle. Mikkolantien varteen, lähemmäs Ravitietä on suunnitteilla parhaillaan uusi linja-autopysäkki, joka on tarkoitus lisätä Nyssen kulkureiteille Kuninkuusravien jälkeen elokuussa 2026.

Suunnittelualueella sijaitsee yksi linja-auto katos, mutta se ei ole käytössä, eikä mikään linja pysähdy siinä.



Kuva 28, Lähimmät bussipysäkit ja niiden 400m kantosäde alueella, sininen viiva kuvaa bussilinjojen reittiä (Nysse, Mapbox) suunnittelualue merkattu oranssilla

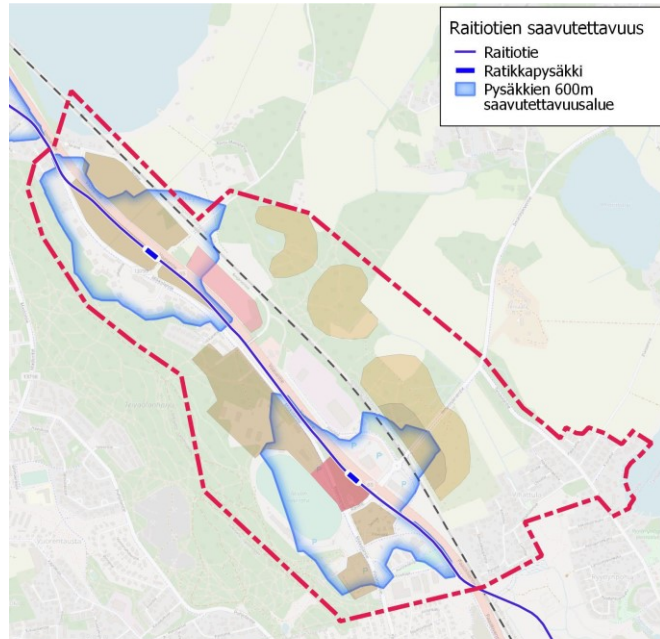
Raitiotie on suunnitteilla

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. Työn lähtökohtana toimii Lielähti–Ylöjärvi tarkentava yleissuunnitelma, joka valmistui 12.12.2022.

Hankesuunnitelman suunnitteluhankinta toteutettiin kevään 2025 aikana ja hankesuunnittelu on käynnistynyt 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.

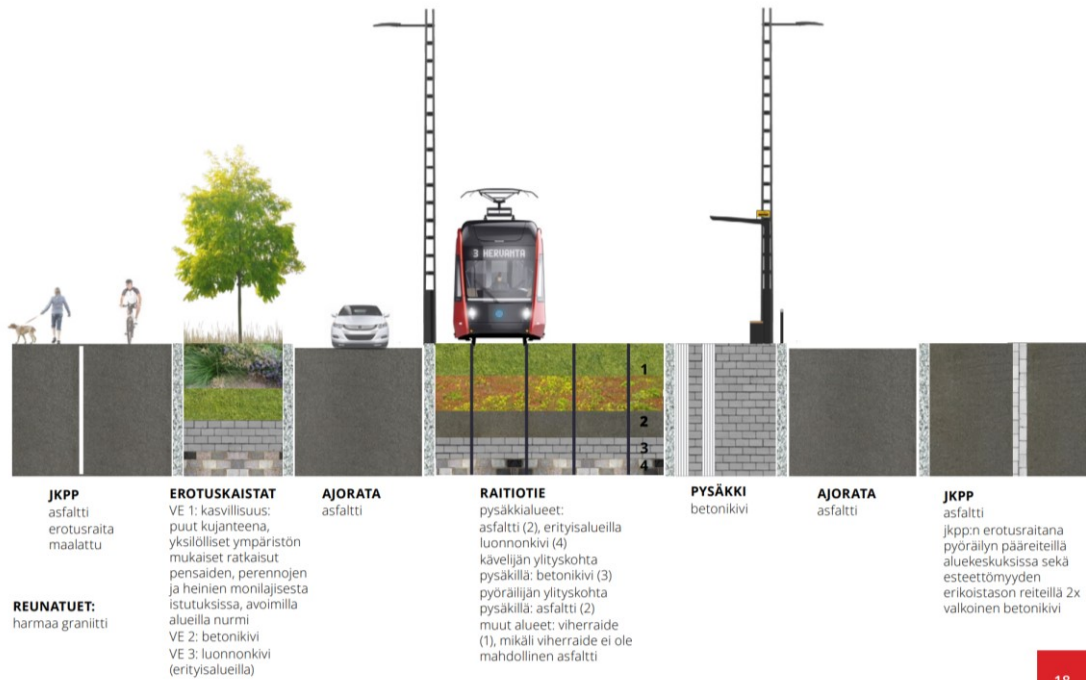
Ylöjärven joukkoliikenne on jo nyt kytkeytynyt raitioliikenteeseen, kun Tampereen Hiedanrannassa busseista vaihdetaan kulkuvälinettä ratikkaan. Ylöjärvi–Lielähti raitiotie yhteyden toteutuessa, lähin ratikkapysäkki tulisi olemaan Teivon keskustakorttelissa, vastapäätä entistä ABC-kiinteistöä, Vaasantien varressa. Pysäkillä matkaa olisi noin 200–600 metriä, riippuen siitä, missä kohtaa alueella sijaitsee.



Kuva 29, Raitiotien saavutettavuus, WSP



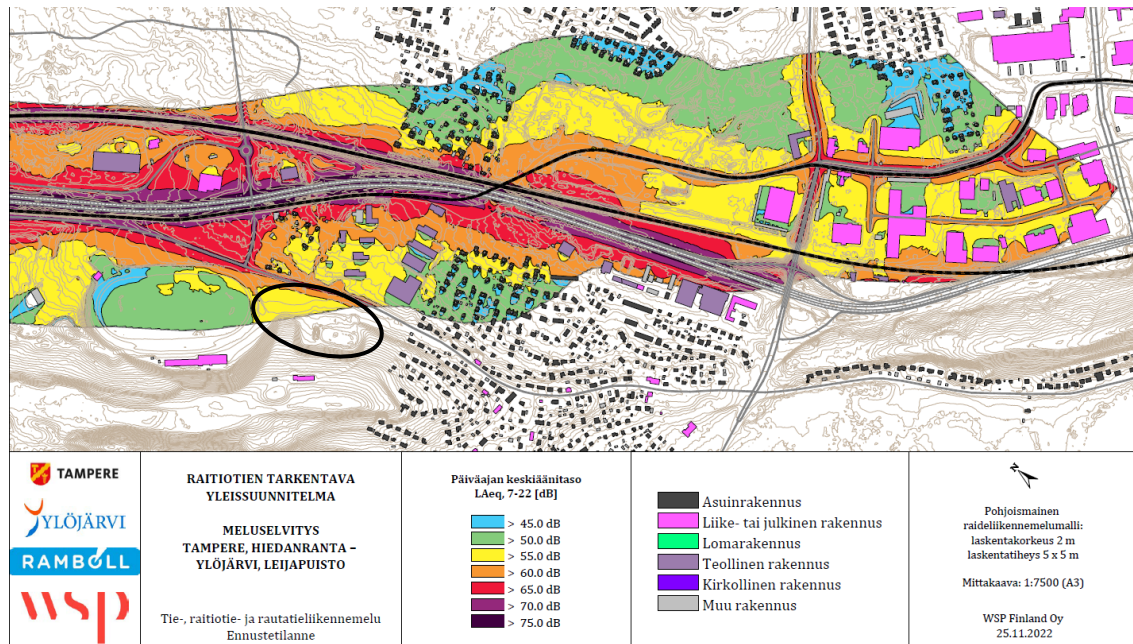
Kuva 30, Lielähti-Leijapuiston raitiotieyhteyden pysäkit, WSP



Kuva 17, Raitiotien tarkentavan yleissuunnittelun Design Manual, Tampereen raitiotie Oy 2022: korkean laatutason miljöökaavio. Suunnittelu tarkentuu hankkeen edetessä.

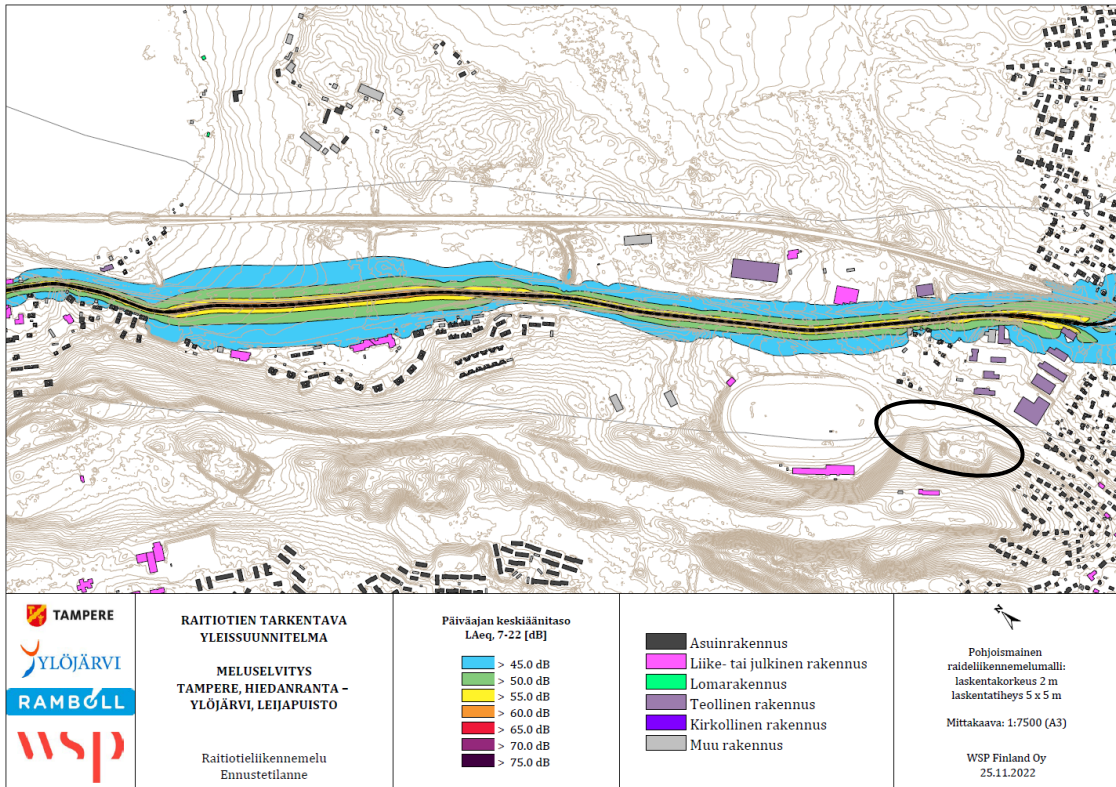
Raitiotien tarkentavaan yleissuunnitteluun sisältyi suunnitelma eri rataosuuksien laatutasosta (Design Manual 2022). Teivon keskustakortteli alueen pysäkki suunniteltiin korkean laatutason luokkaan, otteet seuraavassa (mt., s. 7 ja s. 18). Suunnittelu tarkentuu hankesuunnittelussa 2025–2027, jossa raitiotie suunnitellaan katusuunnitelmaluonnosten tarkkuudella.

Melu ja värinä



Kuva 31, Tie, raitiotien- ja rautatieliikenteen melu ennuste päiväajan keskiäänitaso, SWP ja Ramboll

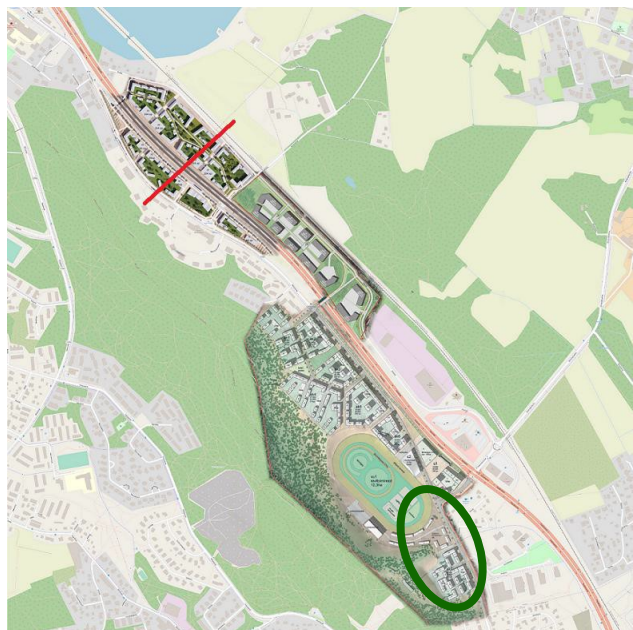
Teivon Velodromin alueen asemakaavoitettavalle alueelle kohdistuu jonkun verran liikenteen melua. Yllä olevassa kaaviossa on otettu huomioon desibeliarvot, kun alueella liikennöisi sekä tiellä kulkevat ajoneuvot, ratikka ja junaliikenne. Suunnittelualue on merkitty mustalla.



Kuva 32, Tie, raitiotien- ja rautatienliikenteen melu ennuste yöajan keskiäänitaso, SWP ja Ramboll

Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan alueelle on laadittu 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 vaak- ja pystykomponenttien osalta alittavat kohteessa värinälle suositellun asumista koskevan ohjearvon mukaisen tason. Vaakakomponentit ovat keskimäärin kolmannes pystykomponenteista. Vaurioitumisalttiutta ei myöskään ole. Teivon alueella pohjasuhteet ovat paremmat ja siten tältä alueelta ei ole laskennan tarvetta.
- Rautatieliikenteen (junaliikenne) aiheuttaman värinän heilahdusnopeuden (primaarinen indikaattori) arvioidaan olevan kohteessa asuinrakentamiseen



Kuva 33, Värinälaskennan leikkauksen sijainti, Ylöjärven Mäkkylän peltoalue (punainen viiva).

tarkoitettun 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 tärinän vaikutuksia. Eristysrakenteita tärinälle ei siten myöskään tarvitse suunnitella. Tehdyt laskennat ovat koko linjauksen suhteen edustavia poikkileikkauksia.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Mikkolantie on osa historiallista Tampere-Hämeenkyrö-tietä (Hämeenkankeantie). Ilmeisesti 1800-luvun aikana tielinja harjulta on siirtynyt alas noudattamaan nykyisen Mikkolantien linjausta. (Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan arkeologinen inventointi, Heilu Oy 2022) Mikkolantien linjausta ei ole tarpeen muuttaa kaavamuutoksen yhteydessä.

Ylöjärvi on ollut alkujaan maalaispitäjä, jossa on sijainnut kartanoita torppineen peltoalueiden ympäröimänä. Tyypillinen kulttuuriympäristö on ollut useista maatarakennuksista koostuva pihapiiri, joissa sijaitsevien maatalojen parituvat muodostuivat klassismin vaikutuksesta symmetrisesti savupiipun ympärille.

Jälleenrakennuskauden aikana Ylöjärvelle rakennettiin suurissa määrin rintamamiestaloja, joiden hallitseva tyyli oli materiaalipulan ja nopean tarpeen vuoksi suoraviivainen asiallisuus. 1950-luvulla tyyppitalot alkoivat yleistyä, ja omakotitalojen rakentamisessa alettiin käyttää tiiltä. Rakennukset olivat usein rapattuja vielä 1960-luvulla, ja vain tehdasrakennukset, muuntamot sekä navetat jäivät vaille pintarappausta. Ylöjärven rakennusperintöön täyselementtitalot ilmestyivät vasta 1960-luvulla, jolloin modernismin vaikutuksesta rakennusten julkisivuun alettiin tehdä nauhamaisia linjoja.

Ylöjärvelle ensimmäiset kerrostalot rakennettiin 1970-luvulla, ja tyypillisesti kyseessä oli yksinkertainen, pesubetonipintainen elementtikerrostalo. Kerrostalojen lisäksi myös omakoti- ja rivitaloja rakennettiin runsaasti 1970- ja 1980-luvuilla. Omakotitalot pysyivät 1960-luvulta asti aina 1990-luvulle asti pääosin matalina ja puu- tai tiilipintaisina, vaikka kehittyvä rakennustekniikka tarjosi jokaisen vuosikymmenen myötä erilaisia rakennusratkaisuja. (Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan rakennetun ympäristön inventointi, Sweco 2021)

Suunnittelualueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

Raviradan alue

Raviradan alueelle on laadittu kulttuuriympäristöselvitys vuonna 2021 Swecon toimesta. Teivon ravi- ja hevosurheilukeskukseen kuuluu seuraavat rakennukset ja rakennelmat:

- | | |
|----------------------------------|--------------------------------|
| • Teivonportti, sisääntuloportti | • Kahvila |
| • Päärakennus | • Konesuoja/sosiaalitarakennus |
| • Autokatsomo | • Ohjastajien sadekatos |
| • Seisomakatsomo | • Tallialue neljällä tallilla |
| • Leikkipaikka | • Valjasmyymälä |
| • Huoltorakennus | |

Ravirata avattiin vuonna 1976 ja katsomot vuotta myöhemmin 1977. Yllä mainittujen rakennusten lisäksi selvitykseen kuului vielä Lamminpään retkeilymaja.

Teivon raviradan katsomorakennuksen on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Olavi Suvitie ja Taito Uusitalo vuonna 1975. Rakennusta rakennettiin kolmessa osassa, joista toinen vaihe valmistui vuonna 1977 ja kolmas vaihe eli katsomo-osan laajennus vuonna 1988, ja laajennuksen suunnitteli Reijo Lairto ky Arkkitehtitoimisto.



Kuva 34, Teivon ravirata kesällä 2019, Kuva: Anu Leppänen

Rakennus on voimakkaasti horisontaalinen, ja se on jakautunut kahteen rakennusmassaan. Etelässä on korkea katsomo-osa, jossa on laaja lasijulkisivu, kun taas rakennuksen pohjoisosa koostuu matalammasta Toto-hallista ja varastotiloista. Rakennuksen julkisivu on betonia, joka rakennuksen yläosassa on verhottu harmaalla profiilipellillä. Sekä katsomossa että Toto-hallissa on suuret ikkunaseinät, ja katsomo-osan takajulkisivulla ikkunat jatkuvat nauhamaisina julkisivun ylä- ja alaosissa. Rakennus näkyy maamerkinä Mikkolantietä pitkin ohikulkevalle liikenteelle. (Ylöjärven Teivon rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Sweco)

Osittain lainvoimaisessa Teivo-Mäkkylän osayleiskaavassa Ravikatsomo on merkitty kr (1) -merkinnällä, joka tarkoittaa kulttuurihistoriallisesti merkittävää kohdetta. Kohteen tarkemmat arvot on selvitettävä kohdetta koskevan toimenpiteen tai asemakaavahankkeen yhteydessä. Kohdetta koskevista asemakaavoitus- ja rakentamishankkeista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Kr (1) -merkinnällä on osoitettu raviradan katsomo. (Teivo-Mäkkylän osayleiskaava, 2024)

Tallialueella on neljä tallirakennusta, sekä mm. valjastustalli ja valmennustalli. Hevosten juoksuharjoitukset ajetaan raviradan ohella myös tallialueen tiestöllä ja harjulle tehdyssä hiittiradassa puiden lomassa.

Hevosklinikka oli suunnitteilla Teivoon jo raviratasuunnitelman alkuvaiheissa. Alkujaan klinikka rakennettiin huoltorakennuksen päähän, mutta vähitellen se laajeni huoltorakennuksen kahvion tiloihin. Vanha klinikkarakennus tarvitsi kuitenkin entisestään lisää tilaa, ja kokonaan uusi klinikkarakennus valmistui vuonna 2011. Rakennus on alaosastaan pääosin rapattu vaaleaksi, ja yläosassa sekä eteläpään katoksissa on vaaleansininen vaakaverhous. Rakennus on massaltaan matala ja pitkänomainen, ja se

sijoittuu näkyvälle paikalle Mikkolantien varteen. (Ylöjärven Teivon rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Sweco)

Lamminpään retkeilymaja



Kuva 35, Lamminpään retkeilymaja (kuva: SWECO)

Lamminpään ulkoilumaja sijaitsee ravirata-alueen länsipuolella olevalla harjulla, ja sen on suunnitellut katsomorakennuksen tapaan Arkkitehtitoimisto Olavi Suvitie ja Taito Uusitalo. Rakennus on valmistunut 1.12.1980. Ulkoilumaja on ulkoasultaan melko vaatimaton, yksikerroksinen, pitkänomainen rakennus, jossa on tiilijulkisivu ja pelkistetty detaljiikka. Se on aikakaudelleen tyypillisen näköinen. Vaatimattomasta ulkomuodosta huolimatta retkeilymajassa voisi olla kovasti potentiaalia pienellä peruskorjauksella esimerkiksi maisema- ja retkeilykahvilaksi. Retkeilymajan ylläpidosta vastaa Tampereen kaupunki.

Liikuntamajan sisätiloissa on pukuhuoneet, suihkut sekä WC-tilat. Punaiseen tiilijulkisivuun vaihtelua tuovat vaaleansiniset pystyverhoukset, jotka ovat sommiteltuja etenkin rakennuksen yläosaan. Vaikka ulkoilumaja sijaitsee korkeammalla kuin raviradan alue, ei se kuitenkaan erotu kauas ympäristöönsä maamerkinä. (Ylöjärven Teivon rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Sweco)

Tekninen huolto

Nykyisessä asemakaavassa alueelle on merkitty yksi ET-alue-merkintä Mikkolantien varteen, suurin piirtein suunnittelualueen keskelle, jossa ei kuitenkaan ole mitään teknistä huoltoa palvelevia rakennuksia, rakennelmia tai laitteita. Sen sijaan suunnitellun uuden tieyhteyden kohdalla on nykyisellään tekninen rakennelma, joka pitäisi siirtää ennen alueen rakentumista.

Alueen tekniselle huollolle varataan tarvittavat tilavaraukset ehdotusvaiheeseen saatujen lausuntojen ja suunnitelmien pohjalta.

Ylöjärven Vesi Oy

Alueen vesihuollon järjestää Ylöjärven Vesi Oy. Ylöjärven Vesi Oy lausui OAS-vaiheesta alkukevällä 2025 seuraavaa:

”Alueelle on nykyisen vesijohdon ja viemärin linjat jo käytössä. Alueen lähistölle valmistuu vuoden päästä uusi vesijohdon runkoyhteys, jolle talousveden riittävyys on varmistettu tulevaisuuden asukasmääriin. Kun uusi kaavoitus ja rakennusmäärät ovat tiedossa, tarkastellaan nykyisen viemärilinjan kapasiteettiä. Viemärilinjat edellyttävät suunnittelua ja tarkastelua tulevassa tilanteessa. Sille varataan suunnitteluun aikaa. Yleissuunnittelua ollaan käynnistämässä lähiaikoina.”

Yhteistyötä suunnittelun osalta jatketaan Ylöjärven Veden kanssa suunnitelmien edetessä.

Leppäkosken Sähkö

Alue on Leppäkosken Sähkön toiminta-aluetta.

Pirkanmaan Jätehuolto Oy

Alue on Pirkanmaan Jätehuolto Oy:n palvelualuetta.

3.2.2 Maanomistus

Suunnittelualueen maat ovat kaupungin omistuksessa.

3.3 Suunnittelutilanne

3.3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018. Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- 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.

Asemakaava toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita seuraavilla tavoilla:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Uusi koulu ja asuinalue valmistuessaan täydentävät Teivon keskuksen aluetta, olettaen että Teivonportti asuinkerrostaloineen rakentuu ensimmäisenä alueelle.

- Alue sijoittuu olemassa olevaan katuverkkoon ja mahdollistaa kestävästä liikkumisesta busseilla ja kevyellä liikenteellä, tulevaisuudessa mahdollisesti myös ratikalla. Kevyen liikenteen reitistöjä pyritään parantamaan ja kehittämään, jotta asukkaat suosisivat niitä autoliikenteen sijaan.
- Ylöjärven ratikan toteutuessa lähimmälle ratikkapysäkille on matkaa pisimmillään noin 600 metriä.



Tehokas liikennejärjestelmä

- Etäisyys lähimmille bussipysäkeille on 200–800 m, mitä pidetään Ylöjärvellä hyvänä saavutettavuutena.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Alue on terveellinen ja turvallinen elinympäristö. Tonteille on määrätty jo kaavassa säilytettäviä puita, lisäksi Teivaalanharju ja sen monipuoliset virkistytymiset mahdollisuudet sijaitsevat käytännössä suunnittelualueen kainalossa. Luonto tulee ikkunoiden välityksellä lähemmäs asumista.
- Ilmastovaikutusten ajankohtaisia tavoitteita on Ylöjärven kaavahankkeisiin tuotu päivitetyn KILVA-arviointityökalun avulla ja olemalla aktiivisesti mukana kaupungin HINKU-tavoitteiden muodostamisessa.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Asemakaava mahdollistaa puurakennusten rakentamiseen, uusiutuvaan lämmitysenergiaan, jätteen kierrätykseen ja maaston säästeliääseen muokkaamiseen.

Uusiutumiskykyinen energiahuolto

- Asemakaava ohjaa uusiutuvan energian käyttöön (mm. maalämpö, aurinkoenergia).

3.3.2 Maakuntakaava 2040

Alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jonka Pirkanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt 27.3.2017. Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 tärkeimmät tavoitteet ovat maakunnan kilpailukyyn vahvistaminen, sosiaalisesti ja ympäristön kannalta kestävä yhdyskuntarakenne sekä luonnonvarojen kestävä käyttö ja yhdyskuntarakenteen energiatehokkuus. (Pirkanmaan 2. vaihemaakuntakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma)

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueelle ja pohjavesialueelle. Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena.

Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen.

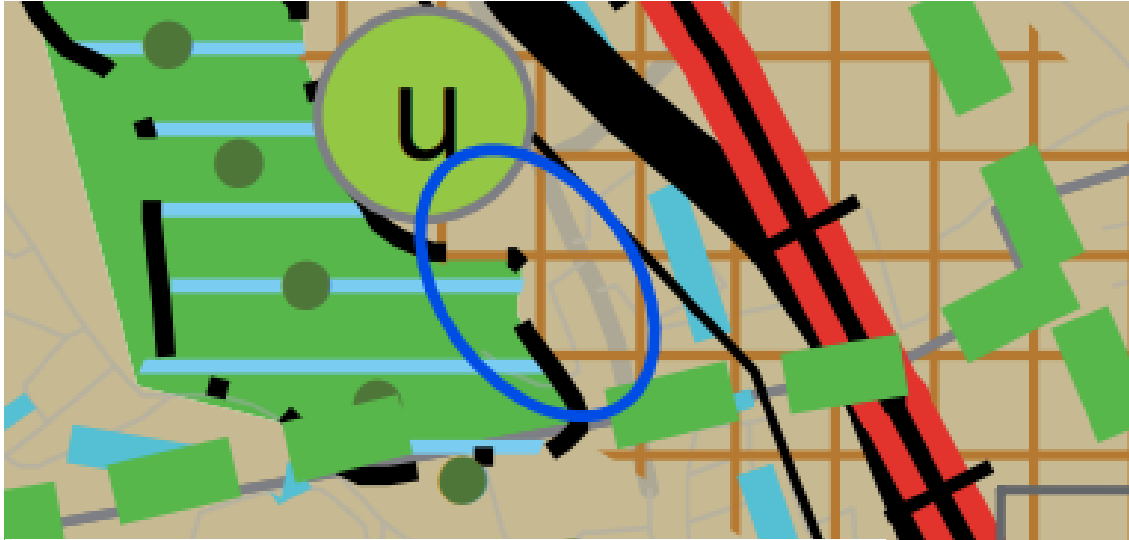
Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen kävelyn ja pyöräilyn avulla. Alue on tiivistä joukkoliikennevyöhykettä. Alueen tulee tukeutua tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin.

Alue rajautuu lännessä geologiseen arvoalueeseen ja valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, joka on myös virkistysaluetta. Teivon ravirata-alue on merkitty urheilupalvelujen alueeksi, jonka kehittämisen ja toteuttamisen tulee perustua kokonaisvaltaiseen suunnitelmaan.

Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luonnonarvojen säilymiseen. Alueen itäpuolella sijaitsee seudullinen yhdysvesijohto ja eteläreunassa Tampereen kaupungin rajalla sijaitsee itä-länsisuuntainen viheryhteys.



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 lähivirkistystyksen, 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.



Kuva 36, Ote maakuntakaavasta

Asemakaava toteuttaa Pirkanmaan maakuntakaavaa:

- tiivistää ja eheyttää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta Ylöjärven keskustan reuna-alueilla
- tukee joukkoliikenteen palvelutason säilymistä ja on joukkoliikenteellä ja pyöräillen saavutettavissa; asunnot sijoittuvat 400–800 metrin etäisyydelle nykyisistä bussipysäkeistä ja pyörätiestä ja mahdollisesta tulevasta ratikkapysäkestä.
- sijoittuu hyvien virkistys- ja ulkoilualueiden lähetyville: harjun ulkoilureitistölle pääsee harjunportaita pitkin tai velodromin tietä pitkin.

Maakuntavaltuusto on keväällä 2025 hyväksynyt Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan ”Elonkirjo ja energia”. Vaihemaakuntakaavalla tarkastellaan tiettyjä teemakokonaisuuksia, joiden osalta päivitetään ja täydennetään voimassa olevaa kokonaismaakuntakaavaa. Vaihemaakuntakaava ei ole vielä lainvoimainen. Elonkirjon ja energian vaihemaakuntakaavan tavoitteena on tukea pirkanmaalaisen luonnon monimuotoisuutta ja elonkirjoa, sekä vahvistaa edellytyksiä kestäväälle energiantuotannolle maakunnan alueella. Lisäksi vaihemaakuntakaavalla päivitetään kaupan ohjausta ja uudistetaan Puolustusvoimien toimintaan liittyviä suoja- ja meluvyöhykkeitä. (Pirkanmaan 2. vaihemaakuntakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma)

Vaihemaakuntakaavassa ei esitetä Velodromin kaava-alueelle koskevia uusia merkintöjä tai määräyksiä.

3.3.3 Tampereen kaupunkiseudun seutustrategia ja rakenneyleiskaava

Tampereen kaupunkiseudun kuntien valtuustot ovat hyväksyneet syksyllä 2022 seutuhallituksen ehdotuksen uudeksi seutustrategiaksi. Sen visio on "Vehreä metropolimme 2040" ja strategiset kärjet ovat Lumoava arki, Fiksu kasvu ja Maailmalle auki. Tärkeäksi Fiksun kasvun strategiseksi toimenpiteeksi on asetettu Kestävä ja kuntarajaton kasvu. Sillä tavoitellaan kaupunkiseudun kasvun edellytyksiä noin 4 000 uudelle asukkaalle per vuosi. Asuntopolitiikassa painotetaan laatua, kohtuuhintaisuutta ja yhteisvastuuta. Kasvu on resurssiviisasta ja tähdätään hiilineutraaliuteen.

Seudullisen ja kuntarajattoman yhteistyön kärkiä ovat erityisesti virkistys- ja viheryhteydet sekä joukkoliikenne. Ylöjärven ja Tampereen rajalla suunnitellaan aktiivisesti yhteistä joukkoliikennettä Nyssen ja Tampereen ratikan kanssa. Seudullisesti on selvitetty mahdollisuuksia kauko- ja lähijunaliikenteen palvelutason lisäämiseen Väyläviraston käynnissä olevan pääradan lisäraidehankkeen yleissuunnittelun ja yvan myötä. Hankkeeseen liittyen Väylävirasto laatii samalla esiselvitystä Ylöjärven henkilöliikennepaikasta nykyisen raakapuutermiinalin sijalle, Asemantien ja koulutuskeskus Valon välissä sijaitsevalle alueelle Ylöjärven keskusta.

Seudun virkistys- ja viheryhteyksiä huomioitiin laajasti Tampereen kaupunkiseudun rakenneyleiskaavan uudistamisen yhteydessä. Kaupunkiseudun kunnat hyväksyivät suunnitelman joulukuussa 2023. Tärkeistä virkistysalueista siinä on tunnistettu mm. Epilänharju ja Teivaalanharju, jossa läntiseltä Tampereeltakin käydään merkittävässä määrin hiihtämässä ja lenkkeilemässä.

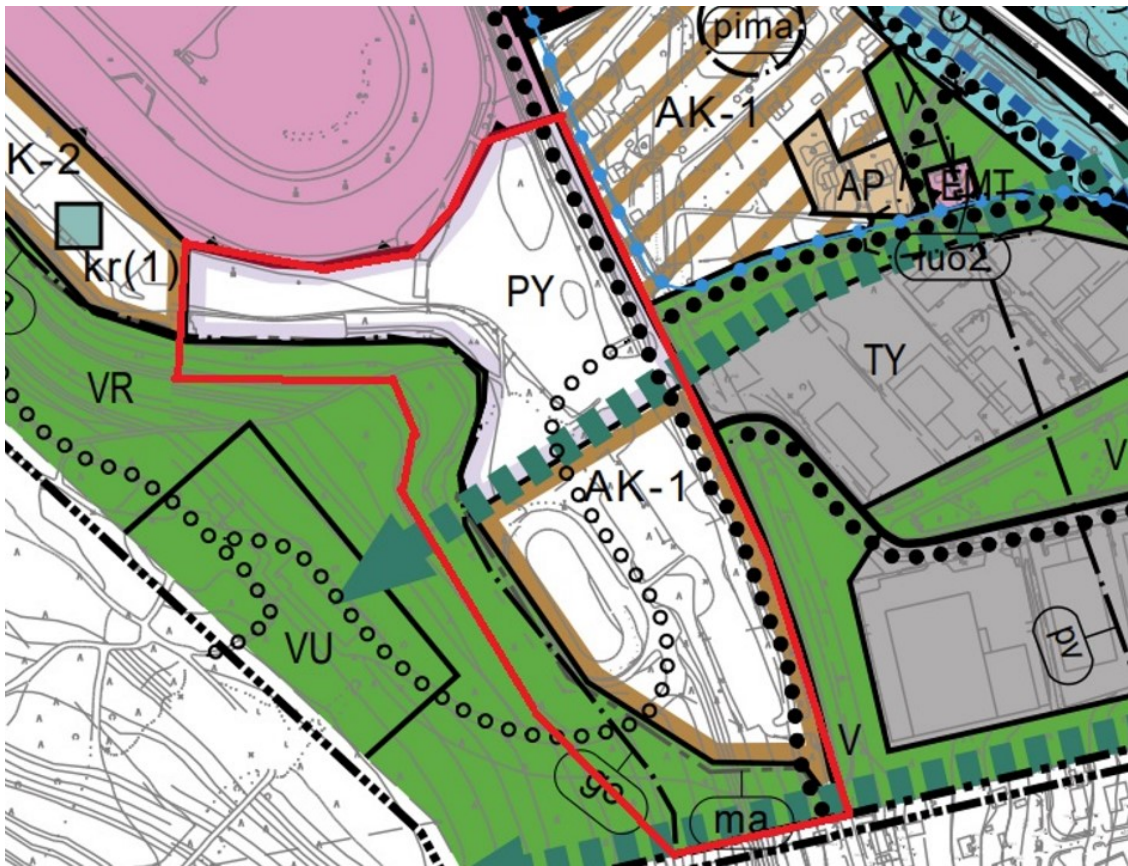
Asemakaava toteuttaa Tampereen kaupunkiseudun seutustrategiaa ja rakennesuunnitelmaa.

3.3.4 Yleiskaava

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

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

Tämän lisäksi osayleiskaavassa on huomioitu kaksi viheryhteystarvetta: Vaasantien ja Mikkolantien suunnasta kuntoportaiden kohdalta harjuun sekä Tampereen rajaa pitkin Vihattulan suunnasta Lamminpään. Asemakaavoitettava alue rajoittuu kokonaisuudessaan lännen puolelta harjualueeseen, joka on valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta ja geologista arvoaluetta. Harjulle on osoitettu yleiskaavassa ulkoilureitti. Mikkolantien varressa suunnittelualueen puolella on myös merkitty olemassa oleva kevyeen liikenteen reitti, joka pohjoisosaltaan yhdistyy seudulliseen pyöräilyreittiin (Vaaleansininen pallonauha). Mikkolantie Ravitieltä Tampereen rajalle on merkitty alueelliseksi pääväyläksi, joka Ravitiestä eteenpäin muuttuu seudulliseksi pääväyläksi.

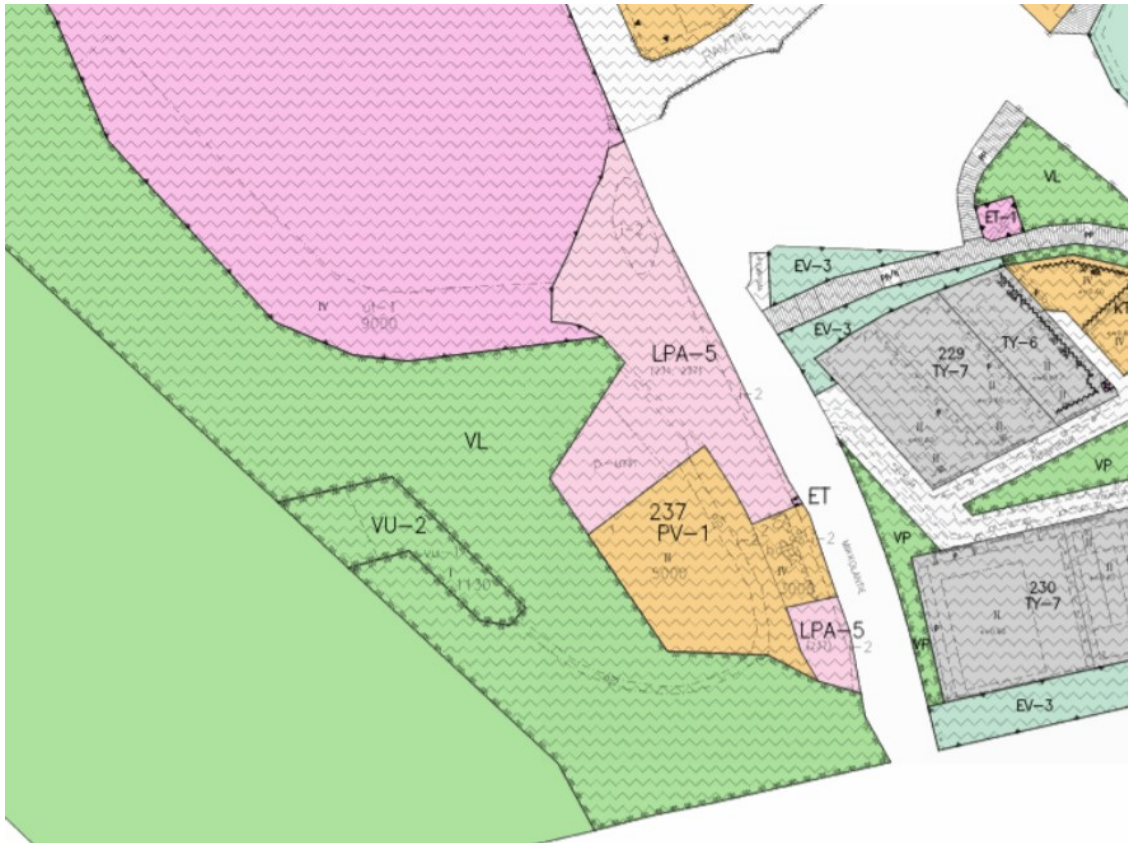


Kuva 37, Ote osayleiskaavasta, alustava kaava-alueen rajausta merkitty punaisella

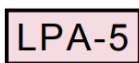
3.3.5 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa raviradan alueen asemakaava, jonka Ylöjärven kunnanvaltuusto on hyväksynyt 17. päivä syyskuuta vuonna 2009, §99. (ks. kaavaote ja -merkinnät seuraavalla sivulla)

Suunnittelualueella on asemakaavassa useampia merkintöjä. Alue on kokonaisuudessaan tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue. Osa alueesta on myös huvi- ja viihdepalvelujen korttelialuetta, jossa alueelle saa rakentaa raviurheilu- ja tapahtumakeskuksen toimintaa tukevia huvi- ja viihdepalvelujen tiloja. Iso osa suunnittelualueesta on merkitty autopaikkojen korttelialueeksi (LPA- merkinnät). Lisäksi alueelle on merkattu pieni ET-alue, joka tarkoittaa Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta.



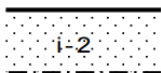
Kuva 38, Ote asemakaavasta



Autopaikkojen korttelialue.

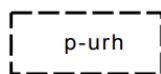
Suluissa oleva numero osoittaa korttelin, jonka käyttöön alue on tarkoitettu.

Aluetta koskevat määräykset §:ssä 86 ja 121.



Istutettava alueen osa.

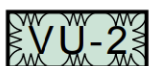
Alueen puusto tulee säilyttää.



Alueelle sijoitetaan urheilumajan käyttöön tarkoitettut autopaikat.



Lähivirkistysalue.



Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

Alue on yhdyskunnan vedenhankintaan käytettävää tärkeätä pohjaveden muodostumisaluetta, joten alueelle voidaan rakentaa rakennuksia aputiloineen vain sellaiselle toiminnalle, joka ei toiminnassaan käytä, varastoi, valmista eikä tuota sellaisia haitallisia tai myrkyllisiä aineita, jotka maaperään tai pohjaveteen päästessään aiheuttavat pohjaveden likaantumisvaaraa. Tarvittaessa on rakennettava katetut tiiviit varastotilat pohjaveden suojaamiseksi.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.



PV-1

Huvi- ja viihdepalvelujen korttelialue.

Alueelle saa rakentaa raviurheilu- ja tapahtumakeskuksen toimintaa tukevia huvi- ja viihdepalvelujen tiloja.

Julkisivuissa ja lähiympäristön käsittelyssä on kiinnitettävä erityistä huomiota kaupunkikuvallisiin seikkoihin.

Alue on yhdyskunnan vedenhankintaan käytettävää tärkeää pohjaveden muodostumisaluetta, joten alueelle voidaan rakentaa rakennuksia aputiloineen vain sellaiselle toiminnalle, joka ei toiminnassaan käytä, varastoi, valmista eikä tuota sellaisia haitallisia tai myrkyllisiä aineita, jotka maaperään tai pohjaveteen päästessään aiheuttavat pohjaveden likaantumisvaaraa. Tarvittaessa on rakennettava katetut tiiviit varastotilat pohjaveden suojaamiseksi.

Alueen ajotiet, pysäköintipaikat ja ulkovarastointialueet on kestopäällystettävä ja sadevesi on johdettava öljynerotuskaivon kautta kaupungin viranomaisen osoittamaan paikkaan kaava-alueella.

Korttelialueita koskevat muut määräykset §:ssä 13, 19, 23, 36, 86, 108 ja 133.

ut-1

Rakennusala, jolle saa sijoittaa raviurheilu- ja tapahtumakeskuksen toimintaa palvelevia tiloja.

Raviurheilu- ja tapahtumakeskuksen toimintaa palvelevien tilojen yhteyteen saa rakentaa yhden asunnon kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten.

Uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee ottaa huomioon katsomorakennuksen kulttuurihistoriallinen merkitys.

vu-1

Rakennusala, jolle saa sijoittaa urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevia tiloja.

Urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevien tilojen yhteyteen saa rakentaa yhden asunnon kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten.

Piha-aluetta ei saa aidata ja se tulee säilyttää luonnontilaisena.

Kuva 39, Otteita ajantasa asemakaavasta ja kaavamerkinnöistä

3.3.6 Rakennusjärjestys

Ylöjärven kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2022. Rakennusjärjestyksen päivitys on parhaillaan käynnissä ja sen on arvioitu valmistuvan vuoden 2025 aikana.

3.3.7 Rakentamistapaohje, laatuksikirja ja laatuohjeet

Ylöjärven kaupunki on tilannut koko Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan osittain lainvoimaiselle alueelle laatuksikirjan ja sitä täydentävät aluekohtaiset laatuohjeet. Laatuksikirjan laatiminen aloitettiin vuoden 2025 alussa ja sen toteutti arkkitehtitoimisto Inaro.

Velodromin alueelle on tarkoitus laatia laatuohjeet ehdotusvaiheeseen. Laatuohjeet toimivat rakentamistapaohjeiden tapaan eli ne ovat sitovia ja tulevat voimaan yhdessä asemakaavan hyväksymisen yhteydessä. Niiden tehtävä on täydentää ja tukea asemakaavamääräyksiä.

Laatuohjeessa määritellään tarkemmin rakentamisen laatuun liittyviä tekijöitä, kuten esimerkiksi materiaaleja, väritystä, kattomuotoja, pihan kasvillisuutta, sekä rakentamisen, että piha-alueiden yksityiskohtia, niin että muodoltaan nauhamainen Teivo-Mäkkylän alue muodostaisi tulevaisuudessa yhtenäisen, laadukkaan kokonaisuuden. Laatuohjeessa annettavat esimerkit toimivat tontin rakentajan, suunnittelijan ja rakennusvalvonnan tukena.



Erityisesti uudelle koulurakennukselle tulee laatia tiukat laatuvaatimukset, jotta laadukas arkkitehtuuri ja tuleville oppilaille kunnolliset sisä- ja ulkotilat pystytään varmistamaan myös koulun suunnittelu- ja rakennusvaiheessa.

3.3.8 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Suunnittelussa hyödynnetään aiemmin laadittuja selvityksiä ja tutkimuksia:

- Harjuluonnon hoito- ja käyttösuunnitelma, luonnos 14.11.2025 (Tuleva luonto Oy 2025)
- Kivikkotien asemakaavan muutos, meluselvitys 14.4.2025 (Sitowise)
- Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan hulevesiselvitys 24.1.2024 (FCG)
- Luontoselvitys Ylöjärvellä Teivon-Mäkkylän alueella 11.10.2023 (Envibio)
- Teivo-Mäkkylä osayleiskaavan meluselvitys 28.9.2022 (WSP)
- Rataliikenteen aiheuttamien värinävaikutusten arviointi rakennuksiin 28.9.2022 (WSP)
- Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön inventointi – täydennys 23.8.2022 (Mia Saloranta ja Pauliina Voutilainen, Ylöjärven kaupunki)
- Teivo-Mäkkylä osayleiskaavan liikenneselvitys 17.8.2022 (WSP)
- Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan arkeologinen inventointi 2022 (Heilu Oy)
- Raitiotien tarkentava yleissuunnitelma: Tampere, Hiedanranta – Ylöjärvi, Leijapuisto meluselvitys 25.11.2022 (WSP)
- Ylöjärven kasvuohjelma 12.12.2022
- Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan muutos, maisemaselvitys 14.6.2021 (Kaisu Wallin, Ylöjärven kaupunki)
- Teivo-Mäkkylä osayleiskaavan Luontoselvitys -raportti 7.5.2021 (KV Ympäristökonsultointi Tmi Kai Vuorinen)
- Teivon rakennetun kulttuuriympäristön inventointi 30.4.2021 (Sweco Infra ja Rail Oy)
- Teivo-Mäkkylän ideasuunnitelma 22.12.2020 (MY-Arkkitehdit)
- Teivon Raviradan alue, Ylöjärvi, Pohjatutkimus- ja rakennettavuusselvitysraportti 30.11.2020 (Geopalvelu Oy)
- Tampereen Ratikka, Lielähti-Ylöjärvi tarkennettu yleissuunnitelma, Design manual
- Vehrea-metropolimme-seutustrategia ja toteutusohjelma
- Huiloita pyyntimailla, ketoja kaupungin kupeessa, Ylöjärven kulttuuriympäristöohjelma, Eija Teivas 2004

Aiemmin laadittujen selvityksien ja tutkimuksien lisäksi OAS-vaiheen lausuntojen pohjalta alueelle päivitetään tai laaditaan uudet seuraavat suunnitelmat kaavan ehdotusvaiheeseen: **Pohjavesiselvitys, pohjavesien hallintasuunnitelma, melu- ja värinäselvitys ja liikenneselvitys**

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

Osayleiskaavan ideasuunnitelma, 2020

Osayleiskaavaa valmisteltaessa vuonna 2020 alueesta laadittiin ideasuunnitelmia (MY-arkkitehdit). Ideasuunnitelma koski osayleiskaava-alueeseen kuuluvaa Teivon ravikeskuksen aluetta ja siihen kiinteästi liittyvää lähiympäristöä – kaikkiaan noin 48 hehtaarin kokoista maa-alueutta Soppeenharjun ja Vaasantien välimaastossa. Kaakossa alue rajautui Tampereen kaupungin rajaan ja luoteessa Mäkkylänrinteen asuinalueeseen.



Kuva 40, Ote MY-arkkitehtien suunnitelmista Velodromin alueelle

Teivon alueen pitkän aikavälin kehittämistä ohjasivat Tampereen ja Ylöjärven kaupunkien aiesopimus (KH 27.5.2019). Kaupungeilla oli yhteinen tahtotila alueen kehittämistä asumisen ja sitä tukevien palvelutoimintojen monipuoliseksi kerrostalovaltaiseksi alueeksi. Suunnittelun tavoitteena oli korkeatasoinen ja vetovoimainen asuin- ja työpaikka-alue, jolla on erityislaatuiset ja runsaat virkistysalueet harjuympäristössä. Alueen merkittävänä liikenteellisenä kehitysnäkymänä oli suunnitteilla oleva seuturaitiotie, jonka yksi pysäkki sijoittuisi Teivoon.

Ideasuunnitelmavaiheessa alueen tehokkuustavoite oli suurempi kuin mihin osayleiskaavoituksen edetessä päädyttiin. Ideasuunnitelmassa tutkittiin raviradan ympäristöä kahdesta eri näkökulmasta, joissa toisessa Ravirata toiminnot jäävät alueelle ja toisessa niin siirtyvät muualle. Lisäksi myöhemmin yleiskaavassa alueelle lisättiin ns. koulurakennuksen aluevaraus, jota näissä suunnitelmissa ei ole otettu huomioon.

Luonnosvaiheen kaavaluonnokseen rakentamisen volyymia on pienennetty, niin että alueella pystytään säilyttämään mahdollisimman paljon olemassa olevaa luontoa.

Yleiset alueet ja rakennukset

Velodromin alueen asemakaavan muutoksessa on varattu alueita yleiseen käyttöön, kuten esimerkiksi Mikkolantien osuus ja muita teitä, Velodromin aukio, parkkitalon edessä sekä jonkin verran VL-alueita. Lisäksi pysäköinti alue LPA-1 on tarkoitettu yleiseen käyttöön.

Hulevesiselvitys ja -suunnitelma

Hulevesien hallinnan tavoitteena on viivyttää sadevesiä ja lumien sulamisvesiä korttelialueilla niiden syntyipaikoilla. Kaava-alueelle on laadittava yksityiskohtainen hulevesisuunnitelma ennen alueen rakentamista. Hulevesiratkaisut tulee toteuttaa ennen alueen muuta rakentamista siten, että rakentamisaikaiset hulevedet tulevat käsiteltyä asianmukaisesti. Hulevesijärjestelmien toimivuutta tulee seurata ja kunnossapitää säännöllisesti.

Kaikki mitoitukset tullaan tarkistamaan jatkosuunnittelussa.

Aiemmin laadittujen hulevesiselvityksien ja -tutkimuksien lisäksi OAS-vaiheen lausuntojen perusteella alueelle päivitetään seuraavat suunnitelmat kaavan ehdotusvaiheeseen:

Hulevesiselvityksen täydennys ja hulevesisuunnitelma ja hulevesien hallintasuunnitelma.

Hulevesien suunnittelussa voidaan osittain hyödyntää myös laatuohjeisiin kirjoitettuja ohjeita hulevesien hallista Tallinmäen ja Tallinrinteen osalta. ”Hulevesien käsittely perustuu luonnonmukaisiin, viivyttäviin ja imeyttäviin ratkaisuihin. Pääosassa aluetta maaperä on hiekkaa, joka sopii hyvin imeytykseen. Alue on pohjavesialuetta, joten likaiset hulevedet on käsiteltävä laadullisesti ennen imeytystä. Rakentamisella on kuivattava vaikutus, kun imeyttävät kasvulliset alueet vähenevät ja katot sekä päällystetyt pinnat lisääntyvät. Olemassa olevan puuston säästäminen edellyttää myös paikallisen vesitasapainon säilyttämistä ja hulevesien käsittelyä syntypaikallaan.

- Hulevesien maan päällä tapahtuvalle hallinnalle varataan riittävät tilat kaduilla, aukioilla, viheralueilla ja korttelipihoilla. Hulevettä hyödynnetään monipuolisesti kaupunkikuvaa elävöittäen vesi- ja kosteikkoaiheissa, sadepuutarhoissa sekä vettä johtavissa painanteissa ja kouruissa.
- Puhtaat hulevedet tulee ensisijaisesti johtaa kasvillisuuden käyttöön. Likaiset hulevedet käsitellään ennen maaperään imeyttämistä esimerkiksi biosuodatuksella. Jos imeytys ei ole mahdollista, hulevesiä viivytetään ja käsitellään tarvittaessa laadullisesti ennen eteenpäin johtamista.
- Rakennusten kattovedet johdetaan painanteisiin ja imeytysalueille, jotka samalla toimivat maisemallisina ja toiminnallisina elementteinä. Mikäli johtaminen maan päälle ei ole kaikilta osin mahdollista, voidaan kattovesiä imeyttää maahan myös maanalaisissa rakenteissa.
- Liikennöimättömät reitit ja käyttöpinnat toteutetaan osittain vettä läpäisevinä (kivituhka, läpäisevät kiveykset). Puhtaat hulevedet ohjataan hallitusti kasvillisuusalueille esim. kivettyjen kourujen tai kivipainanteiden avulla.
- Liikennöityjen alueiden, kuten ajoväylien ja avopysäköintipaikkojen päällysteen tulee olla läpäisemätön (esim. tiivissaumainen kiveys tai asfaltti), jolloin alueella syntyvät likaiset hulevedet voidaan kerätä ja käsitellä laadullisesti ennen imeytystä.
- Viherkatot lisäävät kasvullisia alueita ja auttavat myös hulevesien hallinnassa, joten niiden käyttöä suositellaan mahdollisuuksien mukaan. ” Arkkitehtitoimisto Inaro, Laatuohjeet

Harjun luonnon hoito- ja käyttösuunnitelma

Teivaalanharjun ja Soppeenmäen harjualueille laadittiin luonnon hoito- ja käyttösuunnitelma vuoden 2025 aikana. Työ on lähtenyt liikkeelle valtuustoaloitteesta ja kansalaisten huolesta, että harjun käyttö lisääntyisi uuden rakentamisen myötä hallitsemattomasti. Alueella ei ole aikaisemmin laadittua metsänhoitosuunnitelmaa eikä koko aluetta kattavaa luontoselvitystä. Suunnitelman toteuttaa luonnon hoitoon ja ekologiseen ennallistamiseen erikoistunut suunnittelija, Jere Nieminen, Tuleva luonto Oy.

Työn tavoitteena on tunnistaa ja arvioida harjualueen nykyiset luontoarvot, miten niihin vaikuttaa alueen ulkoilukäyttö ja miten ulkoilu voidaan huomioida tulevaisuudessa kestäväällä tavalla. Arvioinnissa kiinnitetään huomio eliölajeihin, lajiryhmiin, elinympäristöihin ja luontotyyppeihin. Työn tavoitteena on myös hahmottaa alueen luonnon monimuotoisuutta parantavat toimenpiteet. Ennallistamisen ja luonnonhoidon menetelmät esitetään siten, että ne sopivat yhteen alueen ulkoilukäytön kanssa ja että toimenpiteet vahvistavat alueen ulkoilukäyttöä. Alueen käyttäjiä osallistetaan suunnitelman tavoitteiden ja menetelmien määrittelyyn.





Kuva 41, Teivaalanharjun hoitosuunnitelman laatija Jere Nieminen kertoo Teivo-Mäkkylän projektipäällikkö Tuija Arolle maastopyöräilyreittien kulutuksen vaikutuksesta valorinteen kasveihin. (Ylöjärven kaupunki)

Harjualue on pääosin kangasmetsää. Metsät eivät ole pääsääntöisesti luonnontilaisia vaan niissä on metsätaloudellisten toimenpiteiden jälkiä. Ylöjärven kaupungilla ei ole taloudellisia tavoitteita harjun metsistä, eikä kaupunki ole käsitellyt metsiä viime vuosina. Alueella on jonkin verran jäljellä vaateliasta paahde- ja harjulajeja. Alueella on myös maisemallisesti merkittävä yhtenäisten suppien muodostama kokonaisuus, jossa kasvaa varttunutta kuusimetsää. Luonnon monimuotoisuuden kehittämisessä on huomioitava alueen runsas ja monipuolinen ulkoilukäyttö. Alue on seudullisesti arvostettu ja ympäristövuotisesti käytetty virkistysalue. (Tarjous, Teivaalanharju-Soppeenmäen hoito- ja käyttösuunnitelma, Tuleva Luonto Oy 2025)

Nieminen sanoo, että Teivaalanharjulla on merkittäviä luontoarvoja. Hän ei näe kuitenkaan, että Teivo-Mäkkylän rakentumisen myötä lisääntyvä harjun käyttäjämäärä pilaisi harjuluontoa. Päinvastoin. – On toivottavaa, että harjulle saadaan paljon ihmisiä. Harjun kenttäkerroksen kulumisen pelottaa, mutta kulumista voidaan ohjata eri keinoin. Spontaanissa ulkoilukäytössä kulumista ei pysty hallitsemaan.

Nieminen käyttää esimerkkinä Horhan rinnettä, jossa kulumista on vähän liikaa paikoitellen. – Täysin hiekalle kuluneessa kohdassa portaat harjun päälle ohjaisi kulkua, koska siitä kuljetaan paljon. Niemisen mukaan lenkkeilijöiden olisi hyvä kulkea harjun olemassa olevia reittejä pitkin, jotta metsiin ei tehtäisi uusia polkuja. Maastopyöräilylle tulisi määritellä omat merkatut reittivaihtoehdot. Kulunohjauksessa Nieminen suosisi luontopohjaisia materiaaleja, kuten kuolleita puunrunkoja, jotka tukevat biodiversiteettiä.

Jere Nieminen tapasi viikolla (vko 32, 2025) ulkoilijoita Teivaalanharjulla tarkoituksenaan kysyä alueella liikkuvien mielipiteitä harjulle suunnitelluista luonnonhoidon ja ennallistamisen keinoista. Tämän lisäksi Teivaalanharjun-Soppeenmäen luonnon hoito- ja käyttösuunnitelman

luonnoksesta järjestettiin syksyllä myös yleisötilaisuus, jonne kaupunkilaiset olivat tervetulleita kuulolle. (Ylöjärven kaupungin uutinen 5.8.2025)



Kuva 42, Ennallistettavien metsien alueet merkitty sinisellä harjun hoitosuunnitelmassa (Tuleva Luonto Oy)

Harjuluonnon hoitosuunnitelma ei suoraan osu Velodromin kaava-alueelle mutta sen välittömään läheisyyteen. Suunnittelualueen reunoille osuu hoitosuunnitelmassa ennallistettavan metsän alue, jossa yksipuolisia metsiä ennallistetaan pienaukkojen avulla. Tavoitteena on monipuolistaa metsän rakennetta. Yksipuolista puustoa avarretaan ja tehdään kasvutilaa lehtipuiden taimille. Tavoitteena on myös lisätä kuolleen puuaineksen määrää metsissä. Lisäksi tavoitteena on lisätä metsien merkitystä ja toimintoja virkistyskäytölle.

Harjuluonnon hoitosuunnitelmassa ehdotetaan myös kansalaisten osallistamista luonnonhoitoon. Asukkaita voidaan osallistaa asukkaita ja yhdistyksien edustajia. Toki osaan toimenpiteisiin tarvitaan ammattilaisia ja urakoitsijoitakin. Kansalaiset voisivat osallistua esimerkiksi taimien istutukseen, kasvualustojen siirtämiseen ja istutukseen valorinteessä, siementen kylvämiseen, lapsille sopivien majojen rakenteluun ja lepakko- ja linnunpönttöjen rakenteluun ja kiinnittämiseen.



Pro Teivaalaharju -liikkeen edustajat ovat kiinnittäneet Teivaalanharjulle runsaasti linnunpönttöjä.

Kuva 43, Kansalaisten osallistumista luonnonhoitoon (Tuleva Luonto Oy)

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

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§).

Viranomaisten lausunnot ja osallisten mielipiteet on huomioitu asemakaavan laadintatyön eri vaiheissa. Osallisten esittämiin lausuntoihin ja mielipiteisiin kirjoitetaan vastineet.

4.2.1 Osalliset

- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien naapurialueiden maanomistajat sekä maa-alueiden haltijat, jotka ovat kaupungin tiedossa
- Viranomaiset: Sisä-Suomen elinvoimakeskus, Pirkanmaan pelastuslaitos, Pirkanmaan Liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo
- Kaupungin sisäiset yhteistyötahot: hyvinvointilautakunta, kasvatus- ja opetuslautakunta, keskusvaalilautakunta, tarkastuslautakunta, ympäristölautakunta, tekninen lautakunta, seudulliset lautakunnat, yhdyskuntatekniikka, rakennusvalvonta ja ympäristötoimi
- Yhteisöt: Leppäkosken Sähkö Oy, Caruna Oy, Elenia Oy, Gasum Oy, Elisa Oyj, Digita Oy, Ylöjärven vesi Oy, Tampereen sähkölaitos, Ylöjärven Omakotiyhdistys ry
- Yhdistykset: Suomen luonnonsuojeluliiton Ylöjärven yhdistys ry
- Tampereen raitiotie Oy
- Osallisten luetteloa päivitetään tarvittaessa.

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta on kuulutettu 5.2.2024 Ylöjärven Uutisissa ja kaupungin ilmoitustaululla sekä internetissä Ylöjärven kaupungin kotisivuilla www.ylojarvi.fi.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Aloitusvaihe:

Ympäristölautakunta hyväksyi asemakaavaa koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman 23.1.2024 (§302). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 5.2.-7.3.2024 välisenä aikana kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internet -sivuilla. Asemakaavan vireilletulosta kuulutettiin 5.2.2024 Ylöjärven Uutisissa sekä Aamulehdessä. Samalla ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta osallisille (AkL 62§), jotka saivat esittää mahdolliset mielipiteet ja lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapui yhdeksän (9) lausuntoa ja yksi (1) mielipide. Vastineraportti on kaavan luonnosaineiston liitteenä.

Valmisteluvaihe:

Asemakaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto asetetaan nähtäville ympäristölautakunnan 28.1.2026 käsittelyn jälkeen vähintään kuukauden ajaksi (30 pvä). Nähtävilläolosta kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa ja Aamulehdessä, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internet –sivuilla (www.ylojarvi.fi).

Ehdotusvaihe:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti, loppu vuodesta 2026.

Hyväksyminen:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti, vuonna 2027.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Aloitus-, valmistelu- ja ehdotusvaiheissa varataan viranomaisille mahdollisuus kommenttien ja lausuntojen antamiseen.

Asemakaavoituksen edetessä pidetään tarvittaessa viranomaisneuvotteluita.

4.3 Lähtötietojen ja tavoitteiden kerääminen

Kaavaan lähtötietona käytettiin hyödyksi muun muassa Teivo-Mäkkylän osayleiskaavaa varten tehtyjä selvityksiä. Lisää selvityksiä tehdään tarpeen mukaan ehdotusvaiheeseen.

Kaavan etenemisestä järjestettiin yhteinen yleisötilaisuus Teivon keskustakorttelin ja raitiotien suunnittelun tilanteista 14.4.2025 Ylöjärven kaupungintalolla, valtuustosalissa. Tilaisuuteen osallistui arviolta noin 10–20 kuntalaista sekä opiskelijaryhmä Porista opettajineen.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavoituksen tavoitteet muodostetaan kaavaprosessin aloitus- ja valmisteluvaiheissa ja niitä tarkennetaan suunnittelun edetessä.

Ennen Osallistumis- ja arviointisuunnitelman vireille tuloa, pidettiin asemakaavan aloituskokous 22.11.2024, johon osallistuivat seuraavat henkilöt:

Kirsi Lahtinen, varhaiskasvatuksen johtaja
Kaisu Wallin, maisemasuunnittelija
Jukka Nurmi, kaupunkirakennejohtaja
Matti Hursti, sivistysjohtaja
Tuija Aro, Teivo-Mäkkylän projektipäällikkö
Helena Ylinen, kaavoitusarkkitehti
Katri Kosola, projektiarkkitehti
Mari Ruissalo, kehityspäällikkö
Tarja Suhonen, perusopetuksen johtaja
Minna Vigren, vastaava liikunnanohjaaja
Hannu Heikkilä, vs. rakennuspäällikkö
Jani Heikura, suunnitteluinsinööri
Jussi Huhtala, apulaisrakennustarkastaja
Anu Mantere, varhaiskasvatuksen palvelujohtaja
Ulla Siuko, tilapalvelupäällikkö
Jouni Vähäkyttä, toimitusjohtaja, Ylöjärven Vesi Oy
Tatu Hoikkala, rakennuttaja, Ylöjärven Vesi Oy
Minna Vallin, vapaa-aikajohtaja

Aloituskokouksessa pyrittiin keräämään eri toimijoiden tavoitteita kaavasunnittelun tueksi. Kasvatuspuolen edustajilta haluttiin kuulla erityisesti näkemyksiä siitä, minkä kokoinen koulu alustavasti alueelle tarvitaan ja onko koulun yhteydessä tarvetta olla muita toimintoja. Ehdotettiin ajatusta mm. sivukirjastopisteestä koulun yhteyteen.

Osallisten tavoitteet

Kuntalaisille järjestettiin Teivon alueen meneillä olevista asemakaavoista, sekä raitiotien suunnittelun etenemisestä yhteisesti yleisötilaisuus 14.4.2025 Ylöjärven valtuustosalissa. Tilaisuus koostui esittelyosuudesta, jonka jälkeen paikalla olijat pääsivät kommentoimaan ja kertomaan mielipiteitään sekä näkemyksiään erilaisilla teemapisteille. Velodromin alueella teemapiste oli jaettu kahteen osaan, josta toinen käsitteli koulun puolta ja toinen asuinrakentamista.

Koulun pisteellä toivottiin mielipiteitä seuraavista asioista:

- Toiveita koulun pihan suunnitteluun?
- Mikä voisi tehdä koulusta erityisen?
- Mitä muita mahdollisia toimintoja/palveluja koulu voisi tarjota?

Asuinkerrostalojen suhteen kysyttiin seuraavaa:

- Mikä olisi sellainen asia, mikä pitäisi ottaa suunnittelussa huomioon, että voisit kuvitella muuttavasi alueelle?
- Miten harju tulisi ottaa huomioon kerrostaloaluetta suunniteltaessa, että rakentaessa?

Yleisötilaisuudessa ei juurikaan saatu vastauksia tai ideoita etukäteen mietittyihin kysymyksiin mutta muuten keskustelu kävi vilkkaana. Osa kävijöistä oli sitä mieltä, että harjuun, eikä edes siihen, mihin harju loppuu, saisi rakentaa yhtään mitään ja harju pitäisi pitää täysin koskemattomana. Kaikenlaista rakentamista pidettiin huonona vaihtoehtona. Lamminpään retkeilymajaan ehdotettiin luontokeskusta tai jonkinlaista opaskeskusta harjussa liikkumiseen, niin ettei harju kuluisi kävijämäärän kasvaessa. Myös mahdolliset tulevat raitiotienpysäkkien sijainnit kiinnostivat, sekä kevyenliikenteen liikennöinti. Alikulkua Teivon ABC:n puolelta harjulle toivottiin jo toteutettavaksi mahdollisimman pian, koska nykyisellään isosta risteyksestä ei pääse kevyenliikenteen reittejä pitkin yli eikä ali vaan täytyy kiertää Vihattulan kautta.

Uuteen kouluun toivottiin teatteriin tai muuhun esiintymiseen sopivaa näyttämöä tai esiintymislavaa, jota voisivat myös iltakäyttäjät käyttää.

Osallisten tavoitteet, lasten näkökulmat

Lasten oikeuksien viikolla pääsimme osallisiksi ensimmäiseen Ylöjärven kaupungin järjestämään lapsiparlamenttiin Siltatien koululla 18.11.2025. Lapsiparlamentissa oli edustettuina kaikki Ylöjärven koulut, niin että jokaisesta koulusta oli kaksi oppilasta. Lapset edustivat koululuokkia tokaluokkalaisista kuudesluokkalaisiin eli ikähaitarissa noin 8–12-vuotiaita.

Omassa osuudessamme kerroimme lyhyesti lapsille lastentasoisesti, mitä työmme pitää sisältää sekä pyrimme kuvaamaan, minkälaisiin asioihin pystymme työssämme vaikuttamaan. Tämän jälkeen teetimme heillä pienen piirustus/kuvailutehtävän:

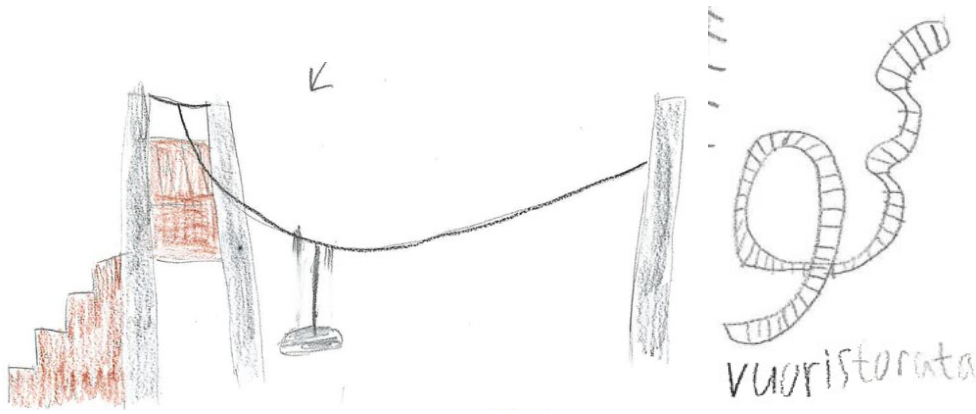
”Mieti oman koulusi pihalta joku epäkohta ja suunnittele se uudelleen, niin että se muuttuisi unelmiesi paikaksi.” Toivoimme, etteivät he liikaa miettisi sitä, mitä koulun pihalla tyypillisesti on ja mikä on mahdollista toteuttaa, vaan mikä heistä olisi hienoa.

Lapsilla oli aikaa tehdä kuvat vajaassa puolessa tunnissa, jonka jälkeen jokainen sai esitellä oman työnsä ja kertoa epäkohdasta. Lapset ryhtyivät tehtävään innokkaasti ja saimme paljon kehitysideoita, miten koulun pihasta saataisiin parempi.

Suurin osa toiveista oli melko realistisia, kuten lisää istuskelupenkkejä, maatrampoliineja toivottiin moneen kertaan, enemmän pelikenttiä, enemmän kiipeilytelineitä ja katoksia sadepäivillä ulkoiluun. Lisäksi erilaiset vesiaiheet toistuivat useassa työssä, kuten uima- tai porealtaan muodossa. Lapset toivoivat, että suunnittelussa otettaisiin paremmin huomioon eri-ikäiset lapset, niin että kaikille löytyisi sopivan tasoisia ulkoiluvälineitä.

Paljon toivottua vesiaihetta voisi siis jatkossakin kehittää ja jatkojalostaa, niin että se voitaisiin turvallisesti tuoda osaksi koulun pihaa, esimerkiksi hulevesiaiheina tai pienesti rakennettuna elementteinä.





Otteita koululaisten piirustuksista 18.11.2025

Harjun huomioiminen suunnittelussa ja tavoitteet

Valtakunnallisesti arvokkaan Teivaalanharjun maisema-alueen ja maakuntakaavan mukaisen geologisen arvoalueen tuomat reunaehdot ja rajaukset otetaan huomioon suunnittelun lähtökohtina.

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

Synergia ravikeskuksen kanssa ja tavoitteet

Suunnittelun edetessä huomioidaan mahdollisuuksia hyödyntää raviradan keskiosaa koulun ja kaupunkilaisten urheilu- ja virkistyskäyttöön. Kulusta koululta kaviouran keskelle on käyty keskusteluja, pitäisikö se tehdä yli, ali vai tasoristeyksenä. Lähtökohtaisesti pidettiin huonona ajatuksena, että mahdolliset hevosurheilijat ja koululaiset kohtaisivat samassa tasossa.

Kaviouran keskiosasta tullaan laatimaan myöhemmin oma asemakaava, jota on tarkoitus tehdä osittain lomittain tämän asemakaavan kanssa.

Tampereen Raitiotie Oy

Tampereen Raitiotie Oy:n tavoitteita voidaan huomioida asemakaavaprosessin lausuntomenettelyn avulla. Vastavuoroisesti Ylöjärven kaavoituksen tavoitteita voidaan raitiotiesuunnittelussa huomioida asemakaavoituksen kanssa samaan aikaan etenevässä hankesuunnittelussa, jossa Ylöjärven kaavoitus on mukana. Lielähti–Ylöjärvi-välin raitiotien hankesuunnitelma laaditaan vuosien 2025–2027 aikana yhteistyössä kaupunkien ja Tampereen Raitiotie Oy:n kanssa. Hankesuunnitelmassa laaditaan raitiotien linjaraiteista alustavat katusuunnitelmat, ja sen myötä raitiotieradan tilantarve, tekniset ratkaisut ja toteuttamisen vaikutukset tarkentuvat. Teivonporttiin sijoittuvan pysäkin myötä Velodromin alueen asemakaavoitus on tärkeä myös raitiotiesuunnittelun kannalta.

Tampereen raitiotie pitää kaavaa kannatettavana ja tärkeänä, että raitiovaunupysäkkien vaikutusalueella, alle 800 metrin kävelyetäisyydellä toteutetaan riittävästi asumista, työpaikkoja ja palveluja, jotta syntyy riittävä taloudellinen kannattavuus raitioliikenteelle.

Rakennusliikkeiden tavoitteet

Ylöjärven Teivon projektiorganisaatio järjesti Pirkanmaan rakennusliikkeiden edustajille infotilaisuuden 14.4.2025 Ylöjärvellä meneillään olevista sekä tulevista kaavahankkeista. Tilaisuudessa esiteltiin tarkemmin suunnitelmia Teivon keskustakorttelin ja Leijapuiston osalta, sekä kivikkotien asemakaava muutosta. Rakentajatilaisuuden pohjalta on järjestetty yksittäisiä rakentaja

tapaamisia, missä on kartoitettu rakentajien toiveita rakentamisen suhteen. Luonnollisesti toiveet eroavat eri liikkeiden välillä, riippuen siitä minkälaista laatua kukin rakennusliike tavoittelee. Keskusteluissa on noussut esille muun muassa seuraavia toiveita ja ajatuksia:

- Toivottiin, ettei runkosyvyyttä liikaa kahlittaisi kaavassa, mikä antaisi suunnittelulle pelivaraa
- Neljäkerroksista pienempää asuinkerrostaloa ei pidetty toteutuskelpoisena
- Paikalla muurattu tiilijulkisivu oli osan rakentajista mielestä liian kallis ratkaisu Ylöjärvelle
- Puurakentamisen kerrottiin nostavan rakennuskustannuksia 15–20 %:a
- Osaa hankekaavoitus kiinnosti ja toiset halusivat mukaan vasta kun kaava on hyväksytty

Ilmastoviisas rakentaminen

Rakentamisessa tulee huomioida ilmastoviisaat ratkaisut, ottaen kuitenkin huomioon taloudelliset reunaehdot rakennettaessa Ylöjärvelle. Ilmastoviisas rakentaminen tukee ja on osana myös kaupungin Hinku-tavoitteita.

Rakennusten suunnittelussa tulisi huomioida niiden muuntojoustavuus ja monikäyttöisyys, esimerkiksi pysäköintiratkaisuissa ilta- ja viikonloppu käyttö olisi alueen asukkailla ja päivisin taas koulun ja esikoulun henkilökunnalla. Kiertotalous tuotteita voidaan soveltaa ja hyödyntää aluksi pienimmissä rakennelmissa ja piharakenteissa, kuten esimerkiksi murskattu betoni ja tiili.

4.4.1 Ylöjärven kaupungin tavoitteet

Lähtökohtatavoitteet on asetettu vasta valmistuneessa Teivo-Mäkkylä-osayleiskaavassa, jonka mukaisesti alueelle pyritään luomaan hyvä, viihtyisä ja toimiva kokonaisuus uudelle koulu- ja esikoulurakennukselle, kerrostalokorttelialueelle, harjun virkistysyhteyksille sekä tarvittaville pysäköintiratkaisuille. Suunnitellulle Teivon raitiotiepysäkille on kortteleista noin 200–600 m kävelymatka.



Kuva 44, Ylöjärven kaupunkistrategia 2026–2036

Asemakaavassa voidaan osayleiskaavan vähähiilisen rakentamistavoitteen mukaisesti pyrkiä edistämään puurakentamista niin runko- kuin julkisivumateriaaleissa ja suunnittelualueen kaikessa rakentamisessa. Hiilineutraalin kaupungin edistäminen ja ilmastonmuutokseen varautuminen on myös kirjattu ylös Ylöjärven kasvustrategiaan vuosille 2026–2032. Uusi kaupunkistrategia hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 1.12.2026.

Ylöjärven kaupunginvaltuusto hyväksyi kaupungin kasvuohjelman 12.12.2022. Kasvuohjelman mukaan vuoteen 2040 mennessä koko Ylöjärven väestönkasvutavoite vuoteen 2040 on noin 45000 uutta asukasta eli noin 1650 asukasta vuodessa. Teivo-Mäkkylään tavoitellaan 7000 asukasta eli noin 250 asukasta vuodessa. Teivo-Mäkkylän lisäksi kaupungin kasvun painopiste on asetettu keskustan alueelle sekä Siltatien alueille, jonne tavoitellaan yhteensä noin 5700 asukkaan lisäystä seuraavalle 20 vuodelle. Teivo-Mäkkylän kunnianhimoisia asukasmäärä tavoitteista Velodromin alueelle tavoitellaan reilua 300 uutta asukasta.

Kasvuohjelman toteuttamisen tueksi suurin osa kaavoituksen käytössä olevista resursseista on varattu Teivo-Mäkkylän alueen kaavoittamiselle. Aluetta ja sen suunnittelua ja edistymistä markkinoidaan erilaisissa markkinointikanavissa etupainotteisesti.



Kuva 45, Ote Ylöjärven kaupungin kasvuohjelmasta (12.12.2022)

Teivo-Mäkkylä on monipuolinen, laadukas ja ilmastoviisas asuin- ja yritysalue, uusi kaupunginosa Ylöjärven keskustan ja Tampereen yhtymäkohdassa. Teivo-Mäkkylä on kerrostalorakentamisen painopistealue, joka kehittyy tulevaisuudessa osaksi keskustaa. Alue tarjoaa luonnikasta, uuden ajan kaupunkiasumista, jossa laajat mm. Teivaalanharjun ja Keijärven virkistysalueet ovat aivan kotiportailla. Yhteydet keskustan ja Tampereen suuntaan ovat erinomaiset kaikilla liikkumismuodoilla. Teivo-Mäkkylä tarjoaa mahdollisuuden viihtyä erinomaisten kaupallisten sekä tapahtuma- ja vapaa-ajanpalveluiden äärellä. (Ylöjärven kasvuohjelma 2022)

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Asemakaava on mahdollista luonnosvaiheen jälkeen muuttaa hankekaavaksi. Tavoitteita tullaan tarkentamaan ehdotusvaiheessa.

Velodromin alueen asemakaavan jälkeen tullaan tekemään asemakaavan muutos myös raviradan keskiosaan, jonka on tarkoitus tulevaisuudessa laajentaa myös koulun ulkoilu- ja urheilumahdollisuuksia. Raviradan keskiosa siis kytkeytyy suurilta osin Velodromin alueen asemakaavan muutokseen. Raviradan keskiosan OAS-vaihe on tarkoitus laittaa nähtäville syksyllä 2026, kun Kuninkuusravit on onnistuneesti saatu ravikeskuksella vietyä läpi ja yhteistyötä keskiosan kanssa voidaan viedä eteenpäin.

Taide

Ylöjärven kaupungilla ei ole tällä hetkellä mitään prosenttitaide periaatetta. Tästä huolimatta olisi hienoa, jos taidetta pystyttäisiin jollakin keinolla alueelle tuomaan, esimerkiksi reliefinä tai muuna valaistuna taideteoksena Teivon uuden koulun seinään, sellaiseen kohtaan, jossa siitä pääsisi mahdollisimman moni nauttimaan. Taiteen tukemista ja edistämistä kaavoituksen keinoin tutkitaan luonnos- ja ehdotusvaiheen välissä.

4.4.3 Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Suunnittelualueen laadullisia tavoitteita tarkastellaan koko Teivo-Mäkkylän alueelle laaditun laatukäsikirjan muodossa. Laatukäsikirja on rakentamista sitova dokumentti. Laatukäsikirjan kaupungille on laatinut arkkitehtitoimisto Inaro keväällä 2025. Käsikirjan keskeisimpiä tavoitteita on luoda alueelle yhtenäinen punainen lanka, joka ohjaa niin kaavoittajia, myöhemmin suunnittelijoita, rakentajia ja rakennuttajia saavuttamaan yhtenäisen ja laadukkaan ilmeen sekä korostamaan alueen identiteettiä.

Teivo-Mäkkylän teemat

Visio rakentuu kolmen peruseriaatteen varaan.
Luonto ja maisema tarjoavat asukkaalle 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 liikkeellisesti järkeviin kohtiin keskitettyjä ratkaisuja suosien. Alueen sisäiset hyvät reitistöt ja niiden laatu kannustavat liikkumaan jalan ja pyörällä.

Kuva 46, ote Inaron laatukäsikirjasta

Laatukäsikirjassa käsiteltyjä teemoja ovat mm. arkkitehtuurin punainen lanka, kestävä liikkuminen, luonnon ja erityisen harjun huomioon ottamien suunnittelussa ja rakentamisen elinkaariajattelu.

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



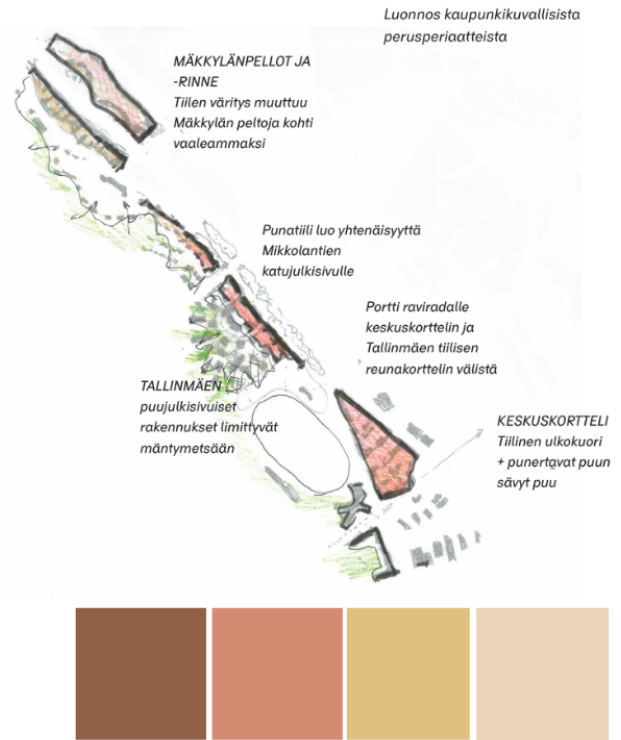
Yhtenäinen ja rikas kaupunkikuva

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 keskustakortteli 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.

Kuva 47, ote Inaron laatukäsikirjasta

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavaratkaisu



Kuva 48, ote kaavakartasta (ei mittakaavassa)

5.1.2 Asemakaava-alueen kuvaus, 28.1.2026



Kuva 49, Ilmaperspektiivikuva alueesta, Arkkitehtitoimisto Inaro

Kaava-alueen suunnittelu on lähtenyt liikkeelle maastokäynneillä, havainnoimalla ja analysoimalla paikkaa, sen historiaa ja kasvillisuutta sekä muita ominaispiirteitä. Tämän lisäksi työn edetessä on perehdytty laajasti olemassa oleviin lähtötietoihin ja selvityksiin. Tuore Teivo-Mäkkylän osayleiskaava toimii alueen suunnittelun lähtökohtana ja sen mukaan suunnittelualueelle on mahdollista sijoittaa asuinrakentamista ja koulurakennus.

Muita suunnittelun tärkeitä lähtökohtia oli kauniin harjuluonnon ja upeiden korkeiden mäntyjen säilyttäminen ja kunnioittaminen niin, että uusi rakentaminen sulautuisi osaksi kaunista taustamaisemaansa. Velodromin alueen asemakaavan muutos rakentuu Mikkolantien varteen ja idässä kaava-alueita rajaa maakunnallisesti ja geologisesti merkittävä harjuaalueen raja (arvoalueet ovat merkitty kaavakarttaan ja -määräyksiin).

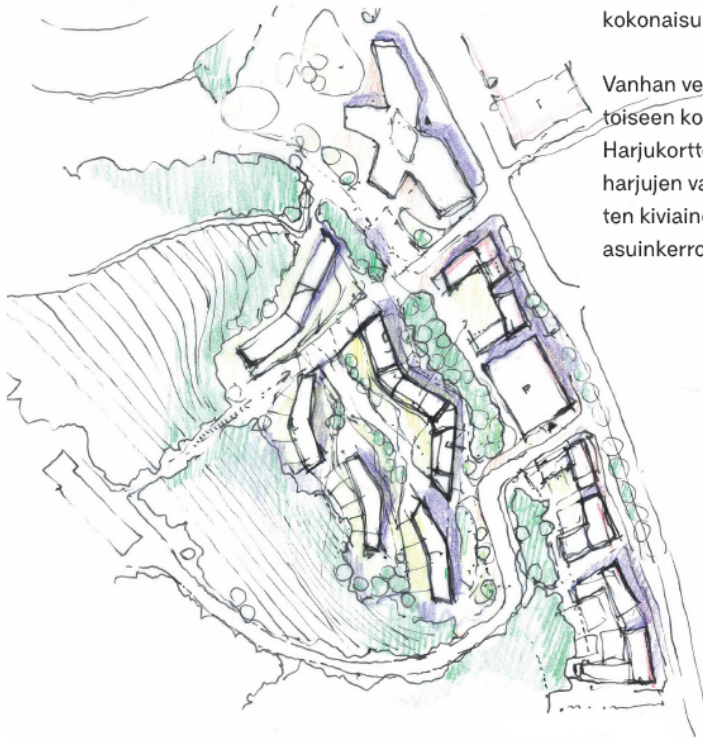
Asemakaavan muutoksella muodostuu asumiseen osoitettuja korttelialueita (AK), koulun alue (YO), katualueita sekä lähivirkistysalueita (VL). Asemakaavassa on osoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA-1 ja LPA-2), sekä myöhemmin tullaan tarkentamaan riittävän kokoisia aluevarauksia yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennusten ja laitosten alueiksi.

Kaavaluonnoksessa merkinnän LPA-1 alue on varattu sekä asuinkerrostalojen, että koulun henkilökunnan pysäköintiä varten. LPA-2 alue on taas varattu lyhyempi aikaista pysäköintiä varten, pääasiassa harjun virkistäytyjille varattua pysäköintiä, niin ettei siitä muodostu alueen asukkaiden pysäköinti aluetta. Harjun kuntoiluportaat säilyvät nykyisellä sijainnillaan ja Velodromintien linjausta on muutettu siten, että se kääntyy Mikkolantielle vanhaa tielinjausta aiemmin.

Velodromin kortteleissa harjun humina laskeutuu rinteeltä kohti Teivonporttia. Rakennukset sijoittuvat kahdeksi kokonaisuudeksi. Mikkolantien varren korttelit täydentävät Teivonportin keskusaluetta neljästä kuuteen kerrosta korkealla asuinrakentamisella ja pysäköintilaitoksella.

Uusi koulurakennus sijoittuu raviradan kaakkoispuolelle täydentäen Teivonportin keskusaluetta. Mikkolantien varren julkisivujen periaatteet ja mittakaava noudattaa peruseriaatetta, jossa tiilinen nauha sitoo alueen kokonaisuudeksi.

Vanhan velodromialueen reunoille, rinteiden vähäpuustoiseen kohtaan, sijoittuu veistoksellinen harjukortteli. Harjukortteli on saanut inspiraationsa suomalaisten harjujen vapaista pitkänomaisista muodoista ja erilaisen kiviainesten kerroksista. Matalammat, taitteiset asuin kerrostalot sijoittuvat lähemmäs harjua.



Kuva 50, ote laatukäsikirjasta, jossa luonnehditaan Velodromin aluetta, sekä varhainen luonnos alueesta.

Uudet asuin kerrostalot asemakaavassa

Uudet asuin kerrostalot pyrittiin ensisijaisesti sijoittamaan niille alueille, mitkä toimivat jo nykyisellään harjun virkistäytyjien ja ravikeskuksen tapahtumien kävijöiden pysäköintialueina tai ovat sora- tai asfalttipintaisia. Asuin kerrostalojen kerrosluvut vaihtelevat neljästä kuuteen kerrokseen, niin että korkein kerrostalo on koulun viereinen rakennus, ja kerrosluvut madaltuvat Lamminpään pientalopainotteista asuin aluetta kohti.

Asuin kerrostalojen arkkitehtonisena inspiraation lähteenä ovat toimineet Jyväskylän Kuokkalaan rakennetut puukuokan asuin kerrostalot 2015–2018 (3 kpl). Puukuokan kerrostalojen taitettua kattomuotoa ja pientä taittoa rungossa on pyritty sovittamaan Velodromin alueelle sopivaksi. Asuin kerrostaloissa tulee olla harjakatto, jonka suunta on määritelty. Pohjan alaltaan suorakulmaisten kerrostalojen harjakaton suunta on rakennusmassan suuntainen ja tylppäkulmaisten rakennusmassojen harjan suunta nousee kohti laitetta ja laskee kohti lyhyempiä päätyjä. Harjakatto voi olla myös epäsymmetrinen. Harjakattoon saa sijoittaa kattolyhtyjä, elävöittämään julkisivua. Kattolyhtyjä on ohjattu kaavassa tarkemmin u320 -merkinnällä, jossa rakennus alalla ullakolle saa rakentaa enintään 320 asuin kerrosneliötä ja ikkuna-aukotus tulee

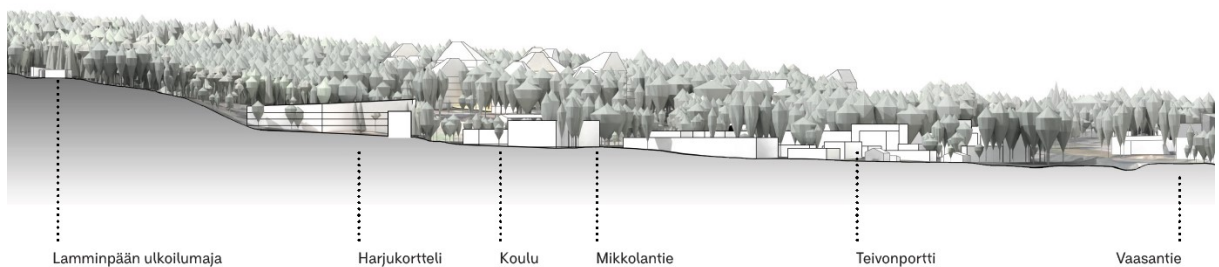
toteuttaa enintään 4,8 m levein kattolyhdyin. Kattolyhtyjen määrä on rajattu neljään ja niistä ne pitää sijoittaa kummallekin rakennusmassan osalle. Kattolyhty ei saa rajautua suoraan rakennuksen pätyyn.



Kuva 51, Puukuokka, Kuokkala Jyväskylä (OOPEAA, kuvaaja: Mikko Auerniitty)

Puukuokan kerrostalojen lisäksi rakennusten ulkomuotoa ovat ohjanneet Teivo-Mäkkylän alueelle laadittu laatukäsikirja, asemakaavamääräysten yleiset ohjeet rakentamiselle. Yleismääräyksissä Mikkolantien varressa olevat rakennukset on ohjeistettu rakentamaan tiilipintaisina ja lähempänä harjua olevat asuinkerrostalot olisivat pystypuupintaisia. Asuinkerrostalojen värimaailma tulee olla luonnonläheinen ja rakennusten suhteessa toisiinsa harmonisia. Mustaa, grafiitin harmaata, valkoista ja neon värejä ei saa käyttää. Julkisivuaiheiden tulee olla pelkistettyjä ja tehostevärien sopia valittuun pääsävyyn.

Asumismukavuutta sekä parempia ja toimivampia asuntopohjia on pyritty edistämään määräämällä niin, että yksiöitä isommissa asunnoissa tulee olla ikkunoita vähintään kahteen ilmansuuntaan, sekä yhdessä porrashuoneessa saa olla maksimissaan kuusi asuntoa.



Kuva 52, Leikkauskuva suhteessa harjun korkeuteen, INARO

Rakennusten kerrosmääriä on tarkasteltu leikkauskuvin, niin että rakennukset eivät nouse harjun puita korkeammalle. Leikkauskuva alueesta on edellisellä sivulla.

Asuinkerrostalojen pihojen suunnittelu

Asuinkerrostalojen pihoja ei saa aidata ja piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena, jossa otetaan huomioon mm. vuodenaikojen vaihtelu, harjuluontoon sopiva kasvillisuus, sekä erilaiset kasvit kuten puut, pensaat, perennat, kuntta ja monivuotiset kukkivat ja pölyttävät kasvit. Uusien istutettavien puiden rungonympärysmitta (rym) tulee olla vähintään 14–16, jotta ne istutetaan sinne riittävän kokoisina ja niistä pidetään parempaa huolta. Korttelissa tulisi saavuttaa vähintään vihertehokkuus 1,0.

Maatöissä kaivettuja kiviä ja maa-ainesta tulisi hyödyntää mahdollisuuksien mukaan pihan suunnittelussa. Yhteiskäyttöön tarkoitettut leikki- ja oleskelualueet tulee olla kooltaan vähintään 10 % tontin asumiseen osoitetusta pinta-alasta. Piha-alueilla käytetään läpäiseviä pintoja ja kasvillisuutta veden imeyttämisen takia.



Kuva 53, Perspektiivikuva Velodromin tieltä, Arkkitehtitoimisto Inaro

Asuinkerrostalojen pihaan saa rakentaa yhden yksikerroksisen ulkorakennuksen, joka voi toimia esimerkiksi ulkovälinevarastona, yhteistilana, pihasaunana tai muussa yhteiskäyttötarkoituksessa. Rakennuksen kattopinta-ala saa olla enintään 80m² ja sen katto tulee toteuttaa viherkattoisena. Ulkorakennuksen pinta-alaa ei lasketa asemakaavassa merkittyyn kerrosalaan. Ulkorakennuksen saa sijoittaa tontille rakennuslaviivan ulkopuolelle, ei kuitenkaan istutettavalle alueen osaksi merkitylle alueelle.

Asuinkerrostalojen pysäköintinormi on seuraavanlainen:

- 1 ap/ 100 asuinkerrosalaa kohden
- 1 ap/ 140 asuinkerrosalaa (vuokra- ja asumisoikeusasuminen) kohden ja
- 1 ap/ 200 asuinkerrosalaa (senior- tai opiskeluasumista) kohden

Lisäksi asuinrakennusten sisäänkäynnin lähelle on sijoitettava vähintään 1 lyhytaikaisen pysäköinnin paikka kerrostalon taloyhtiötä kohden.

Pyöräpaikkoja tulee varata 1 pp/ 40 asuinkerrosalaa kohden, joista puolet tulee sijoittaa katettuun ja lukittavaan tilaan, joka on esteettömästi saavutettavissa. Muut pyöräpaikat tulee sijoittaa esteettömästi, mahdollisuuksien mukaan lähelle sisäänkäyntejä.

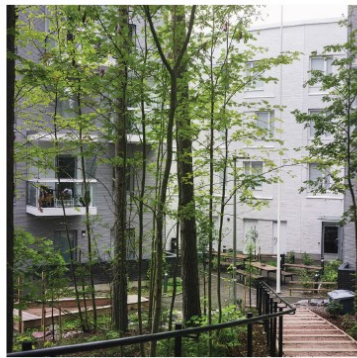
Mikäli hanke liittyy yhteiskäyttöautojärjestelmään, voidaan autopaikkavelvoitetta vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautoa kohden.

Jätehuolto tulee sijoittaa joko rakennusten sisälle, syväkeräysastioihin rakennusten väleihin, jotka on rajattava ympäristökuvallisesti korkeatasoisesti tai katokseen, joka on aidattava ympäristökuvallisesti korkeatasoisesti umpiaidalla.

Olemassa olevan luonnon huomiointi asemakaavassa

Puustoa ja kasvillisuutta Mikkolantien varteen on osoitettu säästettävän, niin että asuinkerrostalot häilyvät mäntyjen takana ja maanläheisellä väritykseltään häivytyvät harjumaisemaan. i-2 merkintä tarkoittaa istutettavaa alueen osaa, jossa olemassa oleva puusto tulee säilyttää.

Tampereen rajaan rajautuvassa alueessa on pyritty huomioimaan rajan toisella puolella sijaitseva Lamminpään omakotitalopainotteinen alue siten, että uuden ja vanhan rakentamisen välille on jätetty kunnolla tilaa ns. suojavyöhykettä, joka on myös yleiskaavassa osoitettu viheryhteytenä VL-merkinnällä.



Liittyminen metsän ja säilyvän puuston reunaan toteutetaan kaikilla alueilla mahdollisimman vähäeleisesti ja metsän elementtejä, kuten kiviä ja luonnonkasveja hyödyntäen. Korkeita tukimuureja vältetään.

Kuva 54, Inspiraatiokuvia pihoista, Arkkitehtitoimisto Inaro, laatukäsikirja

YO-alue asemakaavassa

Koulurakennuksella varattua tonttia ja itse rakennuksen sijoittumista tontille pyrittiin ohjaamaan niin, että olemassa olevat korkeat männyt ja mäntysaarekkeet pystytään tontilla säästämään. Asemakaavan yleismääräyksissä on ohjeistettukin siten, että koulurakennus tulee sijoittaa hienovaraisesti tontille niin, että puusto pystytään säilyttämään ja koululaisille pystytään tarjoamaan suojaisa piha rakennuksen lounaispuolelta.



Kuva 55, Ote laatukäsikirjasta, INARO 2025

Piha-aluetta on yleismääräyksissä luonnehdittu näin: Koulun piha-alueet tulee suunnitella huolellisesti. Olemassa olevaa topografiaa on hyödynnettävä niin leikkialueina, että ulko-opetuskäytössä. Leikki- ja oleskelualueet tulee erottaa liikenteelle varatusta alueesta niin istutuksin kuin tarvittavin aitauksin.

Raskasta maanmuokkausta tulee välttää. Piha-alueilla tulee suosia alkuperäislajistoja, joka tukee harjun ekosysteemiä. Olemassa olevia puita tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan ja pihaan tulee istuttaa myös uusia riittävän kokoisia taimia varjostamaan leikkialuetta. Myrkyllisiä kasveja ei saa käyttää. Leikkialueilla käytetään läpäiseviä pintoja ja kasvillisuutta veden imeyttämiseen.

Koulurakennuksen korkeus on määrätty kolmeen kerrokseen. Koulun rakennettava liikuntasali saa olla yhden kerroksen korkuinen. Koululle on sallittu rakennusoikeutta 12500 kerrosalaneliötä. Rakennus pintamateriaali tulee olla paikalla muurattua tiiltä ja rakennuksen ulkomuoto ja -asu tulee olla arkkitehtonisesti korkealaatuinen.

Koulun henkilökunnalle pysäköintiä on varattava yksi autopaikka 150 rakennettavaa neliötä kohden. Pyöräpaikkoja tulee olla vähintään yksi pyöräpaikka kahta oppilasta kohden.

Pysäköintilaitos yleismääräyksissä

Pysäköintirakennuksen paikka on osoitettu asemakaavassa LPA-1-alue merkinnällä. Sinne ajo tapahtuu Velodromin aukion puolelta ja sen maksimi kerroslukumääräksi on osoitettu viisi kerrosta. Pysäköintilaitokseen tulee sijoittaa kortteleiden 237, 704 ja 705 pysäköintipaikat. Pysäköintilaitos voi toimia vuoropysäköimisperiaatteella, siten että päivisin se toimii koulun henkilökunnan pysäköintipaikkana ja iltaisin alueen asukkaiden pysäköinti paikkana.

Pysäköintilaitoksen tulee sopiva värikykseltään ja materiaaliltaan ympäröivään asuinrakennuksiin. Suuria massiivisia umpipintoja ei saa käyttää. Pysäköintilaitoksen julkisivuissa on hyödynnettävä harjuluontoon sopivia köynnöskasveja. Lisäksi sinne voidaan tarvittaessa sijoittaa kiinteistömuuntamo. Seuraavalla sivun visualisointikuvassa pysäköintilaitos on kuvattuna vasempaan reunaan.



Kuva 56, Katuperspektiivikuva Mikkolantieltä, Arkkitehtitoimisto Inaro

Pohjavedet yleismääräyksissä

Pohjavesialueen takia, rakennusten perustamistapaan tulee kiinnittää kaava-alueella erityistä huomiota. Alue on tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue. Pohjaveden likaantumisvaara tulee huomioida kaikessa rakentamisessa. Alueella ei saa osoittaa pohjaveden laatua, määrää, pinnantasoa eikä virtauksia vaarantavia toimia. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa vesilain mukainen pohjaveden muuttamiskielto ja ympäristösuojelulain mukainen pohjaveden pilaamiskielto.

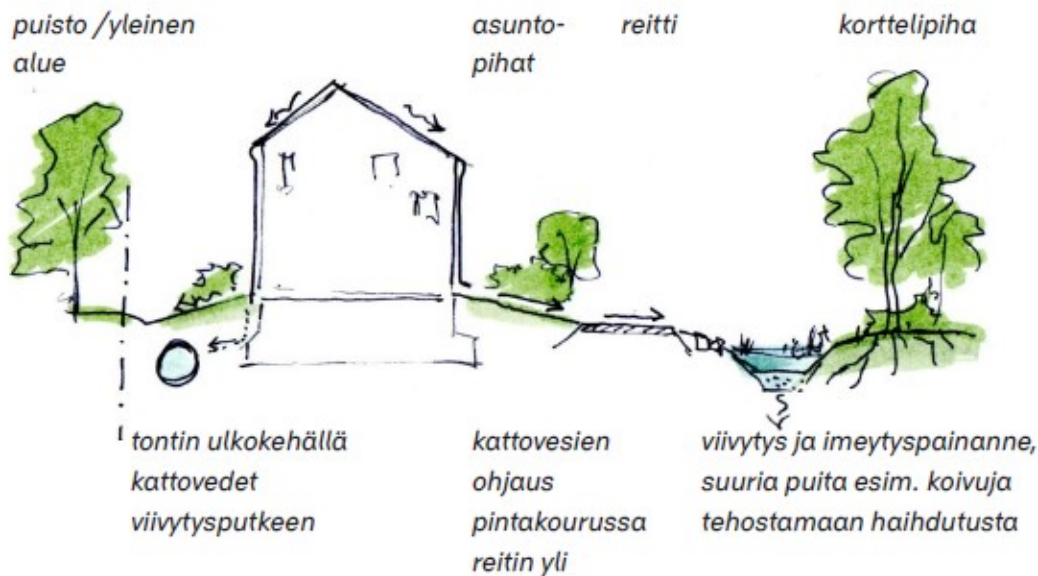
Kaava-alueelle voidaan rakentaa rakennuksia aputiloineen vain sellaiselle toiminnalle, joka ei toiminnassaan käytä, varastoi, valmista eikä tuota jätteenä sellaisia haitallisia tai myrkyllisiä aineita, jotka maaperään tai pohjaveteen päästessään aiheuttavat pohjaveden pilaantumisvaaraa. Tarvittaessa on rakennettava katetut tiiviit varastotilat pohjaveden suojelemiseksi.

Ennen kaivuutöiden aloittamista tulee selvittää pohjaveden pinnantaso. Maata kaivettaessa on pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille jätävä riittävä (n. 4 m) suojakerros. Täyttöjä tehtäessä on täyttöainesten oltava käyttöön soveltuvia puhtaita, kiviperäisiä maa-aineksia, jotka vastaavat vedenjohtavuudeltaan olemassa olevaa harjuainesta.

Hulevedet yleismääräyksissä

Hulevesien hallinnan tavoitteena on viivyttää sadevesiä ja lumien sulamisvesiä korttelialueilla niiden syntypaikoilla. Katualueiden kuivatus toteutetaan ojilla. Katualueiden sivuojat sekä tarvittavat katuleikkaukset ja penkereet tulee tiivistää siten, että voidaan estää mahdollisesti maahan valuneiden pohjavesien laadulle haitallisten aineiden joutuminen pohjaveteen. Hulevesijärjestelmien toimivuutta tulee seurata ja kunnossapitää säännöllisesti.

Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta. Rakennuskohteille tulee laatia yksityiskohtaiset pinnantasaus- ja hulevesisuunnitelmat (sijainti, rakenne ja mitoitus), jotka tulee esittää rakentamisluvan hakemisen yhteydessä. Yksityiskohtaisen hulevesisuunnitelman lähtökohtana on hulevesien määrällinen ja laadullinen hallinta sekä pohjavedenpinnan säilyttäminen nykytasolla. Pohjavedenlaatua ei saa heikentää. Viivytysrakenteiden sijoittamisessa on huomioitava pohjaveden pinnantas.



Kuva 57, Ote laatukäsikirjasta, Arkkitehtitoimisto Inaro

Pohjaveden suojelun takia hulevesien hallinta tulee suunnitella huolellisesti. Hulevesien viivytysrakenteet on oltava ensisijaisesti luonnonmukaisia maaston muotoilua, maa-ainekerroksien vettä imeyttäviä, suodattavia ja puhdistavia ominaisuuksia sekä kasvillisuuden vettä puhdistavia, veden kulkua ohjaavia ja vettä haihduttavia ominaisuuksia hyödyntäviä. Hajautetut hulevesien hallintarakenteet voivat esimerkiksi olla kortteli- tai kiinteistökohtaisia sadepuutarhoja, kosteikkoja, viivytysaltaita tai lammikoita. Hulevesiä voidaan hyödyntää niiden syntyäpaikoilla vesialtaissa ja -rakenteissa ja kasvillisuusalueiden kastelussa. Lumen varastointi hulevesien imeytysrakenteisiin on kielletty. Katoilla muodostuvat puhtaat hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää maaperään. Imeytysjärjestelmä voidaan toteuttaa tonttikohtaisesti tai useamman tontin yhteisenä rakenteena. Puhtaiden hulevesien imeyttäminen tulee toteuttaa siten, että siitä ei aiheudu eroosiota.

Tonttien hulevedet tulee viivyttaa tontti- tai korttelialueilla ennen niiden purkamista hulevesijärjestelmään. Viivytävien rakenteiden tilavuuden tulee olla kiinteistökohtaisesti vähintään 1 m³ / 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohti. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täytymisestäään kuitenkin niin, että viivytyksestä hulevesijärjestelmään purkuvirtaama on YO- ja AK-korttelialueilla 6 l/s.



Hulevesipainanteet kannattaa suunnitella kauniiksi ja toiminnallisiksi piha-aiheiksi. Istuskeluun tai leikkiin sopivat lohkareet, käveltävät kuivauomat, astinkivet sekä kulkusillat liittävät painanteet osaksi aktiivista käyttöpihaa. Kostea kasvupaikka tarjoaa myös tilaisuuden pihan lajikirjon laajentamiseen.

Kuva 58, Ote laatukäsikirjasta, Arkkitehtitoimisto Inaro

Viivytysjärjestelmissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Kokonaisviivytystarpeeseen verrattuna jäljelle jäänyt tilavuus toteutetaan esimerkiksi alueellisena viivytysaltaana. Kaikki mitoitukset on tarkistettava toteutussuunnittelun yhteydessä. Tonttijärjestelyt tulee suunnitella ja toteuttaa siten, ettei rakentamisella lisätä pintavesien valumista tontin rajan yli naapurin tai kadun puolelle. Pinta- ja kattovesien valuminen on ohjattava rakennuksesta pois päin.

Kaava-alue sijaitsee pohjavesialueella, johon ei saa imeyttää likaisia hulevesiä. Likaisten hulevesien muodostuminen tulee ensisijaisesti estää. Alueen ajotiet ja pysäköintialueet on kestopäällystettävä.

- Alle 20 pysäköintipaikan alueilla hulevedet esikäsitellään hiekan- ja öljynerotuskaivoissa, jonka jälkeen laadullisesti ensisijaisesti luonnonmukaisin menetelmin esimerkiksi bio- tai hiekkasuodatuksen, viherpainanteiden tai suojaviherkaistojen avulla. Ennen imeyttämistä hulevesistä tulee erottaa mahdollinen kiintoaines.
- Yli 20 pysäköintipaikan alueilla hulevedet esikäsitellään hiekan- ja öljynerotuskaivoissa, jonka jälkeen käsittely laadullisesti ensisijaisesti luonnonmukaisin menetelmin esimerkiksi bio- tai hiekkasuodattimessa, minkä jälkeen hulevedet johdetaan pois pohjaveden muodostumisalueelta (vesitiiviissä putkistossa tai luiskasuojatussa avo-ojassa) tai ohjataan kaupungin viranomaisen osoittamaan paikkaan. Vesiä ei imeytetä.

5.1.3 Luonnoksen mitoitus

Tarkastelualueen kokonaispinta-ala on noin 6,0 ha. Asumiselle varattua aluetta on noin 1,36 ha. Asumiseen osoitettu kokonaiskerrosala on 22 900 k-m². Arvioitu asukasmäärä noin 300–350 asukasta (1 as / 50 k-m²).

YO-alueen kokonaispinta-ala on 1,64 ha ja kokonaiskerrosala on 12500 k-m². Viheralueita (VL) alueelle on osoitettu 0,53 ha ja pysäköinnille on varattu 0,55 ha. Katujen kokonaispinta-ala alueesta on 1,78 ha ja aukion 0,1 ha.

Tarkat lukemat olla olevassa seurantalomakkeessa:

SEURANTALOMAKE						
		Pinta-ala	Pinta-ala	Pinta-ala	Kerrosala	Kortteli- Tehokkuus
		ha	%	%	k-m2	ek
AK		1.3612	100.00		22900	1.68
A	yhteensä	1.3612	100.00	22.78	22900	1.68
YO		1.6456	100.00		7500	0.46
Y	yhteensä	1.6456	100.00	27.54	7500	0.46
VL		0.5314	100.00			
V	yhteensä	0.5314	100.00	8.89		
LPA-1		0.2062	37.49		7200	3.49
LPA-2		0.3439	62.51			
L	yhteensä	0.5501	100.00	9.21	7200	1.31
Kadut		1.7851	100.00			
KADUT, TIET		1.7851	100.00	29.87		
Z		0.1024	100.00			
TORIT, KATUAUKIOT		0.1024	100.00	1.71		
KAAVA-ALUE yht.		5.9758			37600	0.63

Kuva 59, Seurantalomake

5.1.4 Kaavaluonnos sekä merkinnät ja määräykset

Asemakaavamerkinnot määräyksineen on esitetty xx.6.2025 päivättyllä asemakaavakartalla.

5.1.5 Kaavaehdotus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti, loppuvuodesta 2026.

5.1.6 Hyväksyminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti, vuonna 2027.

5.2 Nimistö

Asemakaavalla muodostuu uusia kadun nimiä: **Kavioura, Ravipolku**

Asemakaavalla muodostuu uusia torin/aukion nimiä: **Velodromin aukio**

5.3 Laatuksikirja ja laatuohjeet

Laatuksikirja on hyväksytty ympäristölautakunnassa 10.6.2025 § 80. Teivo-Mäkkylän visio rakentuu neljän teeman varaan, jotka liittävän alueen suunnittelun kaupungin laajempaan strategiaan. Velodromin asemakaava-alueelle ei laadittu luonnosvaiheeseen erillistä laatuohjetta, mutta Velodromin luonnosvaiheen kaava-aineistoa on täydennetty muiden alueelle ajateltujen laatuohjeiden peruseriaatteita noudattaen. Laatuohjeet alueelle laaditaan ehdotusvaiheeseen joko Ylöjärven kaupungin tai arkkitehtitoimisto Inaron toimesta. Kaavakartalla esitettyjä laatuvaatimuksia ja -määräyksiä tulee noudattaa sitovina.

5.4 Havainnekuva



Kuva 60, Havainnekuva suunnittelualueesta (ei mittakaavassa)

6. KAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Asemakaavan vaikutukset

Alueidenkäyttö- ja rakentamislainsäädännössä on säädetty vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa. Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin (Alueidenkäyttölaki 9 §). MRA 1 §:ssä on määritelty tarkemmin, että vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset. Asetuksessa on lueteltu kuusi kohtaa, joihin kohdistuvat vaikutukset tulee selvittää:

1. Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
2. Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
3. Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
4. Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
5. Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
6. Elinkeinoelämän ja toimivan kilpailun kehittyminen
7. Ilmastomuutokseen varautuminen ja sopeutuminen
8. Kulttuuriympäristöön kohdistuvien vaikutusten arviointi

6.1.2 Kaavan vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asuminen

Kaava muodostaa uuden väljähkön metsäisen kerrostaloista koostuvan asuinalueen, jossa on kuitenkin myös kaupunkimaisia piirteitä. Alue on selvästi väljempi kuin esimerkiksi viereinen, suunnitteilla oleva Teivonportin keskuskorttelin asemakaava-alue ja tämä uusi alue pyrkii sulautumaan kauniisti olemassa olevaan luontoon. Asukkaille on pyritty luomaan luonnonläheinen ja vihreä asuinalue, jossa kuitenkin pystyy asumaan mukavasti ja helposti kerrostalossa, hyvien kulkuyhteyksien varrella.

Asuntojakauman toivotaan olevan monipuolinen, niin että alueelle muuttaisi asumaan erikokoisia perhekuntia, erilaisiin omistusmuotoihin. Asuntosuunnittelua ja sen laatua on ohjattu kaavamääräyksissä mm. rajoittamalla asuntojen maksimimäärää yhteen porrashuoneeseen. Lisäksi yksiöitä isommissa asunnoissa tulee avautua näkymät kahteen ilman suuntaan, mikä mahdollistaa paremmat, viihtyisämmät ja valoisammat asutuspohjat, joka lisää asumismukavuutta.

Kaavassa ei ole osoitettu alueelle liiketiloja, mutta erityisesti kevyen liikenteen kulkuyhteyksistä on pyritty luomaan turvalliset ja helposti liikuttavat, mikä voisi edesauttaa tulevaa asukasta kulkemaan alueella enimmäkseen joko jalan tai pyörällä auton sijasta.

Ihmisten elinolot ja terveys

Asemakaavalla muodostetaan yksityiset ja julkiset piha-alueet ja reitit, jotka liittyvät nykyisiin kulkuyhteyksiin ja palvelevat myös ympäröiviä alueita. Alueen toteuttamisella ei ole tiedossa olevia negatiivisia vaikutuksia ihmisten elinoloihin tai terveyteen. Esimerkiksi liikenteen melu ei ole niin voimakasta kuin Vaasantien varteen sijoittuvilla kerrostaloilla.

Luonnon ja hyvien virkistysmahdollisuuksien sijaitseminen aivan kaava-alueen tuntumassa tukee asukkaiden terveellisiä elämäntapoja. Lisäksi luonnon läheisyys auttaa myös mielen hyvinvointiin.

Vanhemman, Tampereen puoleisen ja Velodromin uuden eriluonteisen asuinalueen väliin on jätetty riittävästi ns. metsäistä suojavyöhykettä, mikä takaa sekä yksityisyyden, että riittävän valon saannin Tampereen puolella asuville asukkaille. Asuinkerrostalot sijoittuvat sen verran kauas Tampereen puolen pientaloista, etteivät ne varjosta tai heikennä asukkaiden pihoja.

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, virkistysten ja urheilun alueet ja reitit, rakennetut leikkialueet ja helppo pääsy lähimetsiin. Velodromin alueen ja lähialueen muiden asemakaavojen myötä kaikki edellä mainitut näkökulmat on mahdollista huomioida ja toteuttaa.

Teivon uusi koulu ja esikoulu

Teivon uuteen kouluun tullaan suunnittelemaan tilat esikoululle, alakoululle ja yläkoululle. Erityisesti niille oppilaille, jotka kävisivät koulua eskarista yläkoulun loppuun, tuo tuttu tila ja ympäristö turvaa ja yhteenkuuluvuuden tunnetta.

Siivikkalassa asuvat yläkoululaiset sijoitettaisiin mahdollisesti myös Teivon Yläkouluun, mikä lyhentäisi ja rauhoittaisi koululaisten koulumatkaa huomattavasti, koska Siivikkalassa ei ole, eikä ole suunnitteilla omaa yläkoulua, vaikka alue on muuten Ylöjärven suosituimpia asuinalueita, Tampereen kyljessä. Koulun rakentumisella olisi siis positiivisia vaikutuksia myös Teivo-Mäkkylän alueen ulkopuolelle.

Koulun tiloissa voitaisiin iltaisin järjestää muuta harrastus- ja opistotoimintaa mikä parantaisi kaupungin erilaisia tilantarpeita. Kaviouran keskiosan kaavoituksen edetessä, voitaisiin koulua markkinoida esimerkiksi luonto- ja urheilupainotteisena kouluna, minkälaisista Ylöjärvellä ei vielä ole ja se lisäisi alueen houkuttelevuutta.

Ympäristön puhtaus

Rakennusaikana alueen puhtaus saattaa hetkittäin häiriintyä muun muassa rakennusmateriaalien käsittelyn vuoksi. Toteutuneen alueen puhtautta ohjaavat Ylöjärven kaupungin ympäristönsuojelumääräykset.

Sosiaalinen ympäristö

Jokaisen asuinrakennuksen pihaan on mahdollista sijoittaa yhteistiloja ja oleskelualueita, joissa pystyy kohtaamaan muita talon asukkaita. Kerrostalojen sisäänkäynnit ovat sijoitettu pihan puolelle, mikä edesauttaa arjen spontaaneja kohtaamisia ja mahdollistaa sosiaalisia kohtaamisia ja yhteenkuuluvuuden tunnetta.

Koulun pihaan sijoittuva leikkialue on alueen asukkaille auki kouluaikojen ulkopuolella, missä esimerkiksi lapsiperheet voivat kohdata toisiaan. Koulussa voidaan järjestää myös muuta toimintaa, mikä mahdollistaa sosiaalisen kanssakäymisen, kuten liikuntasalin käytön urheiluseuroille sekä koulun muissa tiloissa pystytään järjestämään erilaisia kursseja aikuisille ja lapsille. Koulun ja eskarin

sijoittuminen alueelle voi luoda myös yhteisöllisyyden tunnetta alueen vanhempien kesken samassa elämän tilanteessa oleville.

Hyvät luonnossa liikkumismahdollisuudet, aivan harjun kupeessa saattavat edesauttaa löytämään ulkoilu- ja lenkkeilyseuraa naapurista. Luonnon monimuotoisuuden säilyttäminen parantaa asukkaiden hyvinvointia ja samalla tarjota mahdollisuuksia ulkoiluun ja virkistytymiseen. Asuntojen rajaaminen kuuteen asuntoon/ porrashuone voi myös vaikuttaa positiivisesti asumiseen, kun rappukäytävä ei koeta liian vilkkaaksi ja levottomaksi.

Virkistys

Sijoittamalla keskitetysti pysäköinti alueen keskellä sijaitsevaan pysäköintitaloon, pystytään sisäpihalle istuttamaan isoja puita ja näin saadaan asukkaille kauniit ja vehreät näkymät asuntojen ikkunoista sisäpihalle päin. Kaavakartalla, sekä kaavamerkinnöissä on isoja alueita, joissa on osoitettu olemassa olevan kasvillisuuden säilyttäminen. Puiden ja olemassa olevan luonnon huomioiminen ja säästäminen on ollut alueen suunnittelussa kantava teema.

Velodromin asuinalue sijoittuu Teivaalan harjun välittömään läheisyyteen, mikä tarjoaa hyvät virkistytymismahdollisuudet niin lenkkeilijöille, koiran ulkoiluttajille kuin muillekin luonnossa liikkujille.

Mikkolantien varsi on myös osa seudullista pyöräilyreittiä, jota pitkin pääsee nopeasti pyöräilemään sekä Ylöjärven, että Tampereen keskustan suuntiin.

6.1.3 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Ilmasto ja pienilmasto

Alueen rakentamisella ja käytön aikaisella energiankulutuksella on ilmastovaikutuksia. Rakentamistavan ja lämmitysmuodon valinnalla ilmastopäästöjä voidaan minimoida.

Alueen ilmastokestävyyttä on analysoitu KILVA-työkalun avulla, josta tarkemmin osiossa 6.2. Tonteilla on mahdollista muodostaa suojaisia pienilmastoltaan suotuisia pihapiirejä. Rakentaminen on pyritty sijoittamaan ilmansuunniltaan ja olemassa olevaa kasvillisuutta mahdollisimman hyvin väistellen suotuisimmille alueille. Olemassa olevaa kasvillisuutta ja erityisesti puustoa on kaavamääräysten avulla ohjattu säästämään.

Ilmastokestävyys

Alueen ilmastokestävyyttä on tarkasteltu KILVA-työkalun avulla (ks. kohta 6.2.) Alueen puustoa ja luonnonympäristöä on pyritty säilyttämään osana kaavaratkaisua, viihtyisyyttä ja ilmastokestävyyttä. Kaavamerkinnöissä ja määräyksissä on ohjeistettu suosimaan uusiutuvia energialähteitä sekä puuta rakennusmateriaalina, mitkä osaltaan vähentävät rakentamisen hiilidioksidipäästöjä.

Hulevedet

Toteutuessaan alueen luonnollinen kasvillisuuden määrää vähenee jonkun verran ja hulevesien määrä tulee kasvamaan.

Alueella hulevesiä viivytetään ensisijaisesti niiden syntypaikoilla, joka mahdollistaa hulevesien hallinnan ja käsittelyn. Hulevesiratkaisut tulee toteuttaa ennen alueen muuta rakentamista siten, että rakentamisaikaiset hulevedet tulevat käsiteltyä asianmukaisesti.

Kaava-alueelle laaditaan yksityiskohtainen hulevesisuunnitelma ja hulevesien hallintasuunnitelma luonnosvaiheen ja ehdotusvaiheen välissä. Asemakaavamääräyksissä hulevesille on annettu

seuraavia ohjeita: ” *Hulevesien hallinnan tavoitteena on viivyttää sadevesiä ja lumien sulamisvesiä korttelialueilla niiden syntypaikoilla. Katualueiden kuivatus toteutetaan ojilla. Katualueiden sivuojat sekä tarvittavat katuleikkaukset ja penkereet tulee tiivistää siten, että voidaan estää mahdollisesti maahan valuneiden pohjavesien laadulle haitallisten aineiden joutuminen pohjaveteen. Hulevesijärjestelmien toimivuutta tulee seurata ja kunnossapitää säännöllisesti.*

Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta. Rakennuskohteille tulee laatia yksityiskohtaiset pinnantasauss- ja hulevesisuunnitelmat (sijainti, rakenne ja mitoitus), jotka tulee esittää rakentamisluvan hakemisen yhteydessä. Yksityiskohtaisen hulevesisuunnitelman lähtökohtana on hulevesien määrällinen ja laadullinen hallinta sekä pohjavedenpinnan säilyttäminen nykytasolla. Pohjavedenlaatua ei saa heikentää. Viivytysrakenteiden sijoittamisessa on huomioitava pohjaveden pinnantas.

Pohjaveden suojelun takia hulevesien hallinta tulee suunnitella huolellisesti. Hulevesien viivytysrakenteet on oltava ensisijaisesti luonnonmukaisia maaston muotoilua, maa-ainekerroksien vettä imeyttäviä, suodattavia ja puhdistavia ominaisuuksia sekä kasvillisuuden vettä puhdistavia, veden kulkua ohjaavia ja vettä haihduttavia ominaisuuksia hyödyntäviä. Hajautetut hulevesien hallintarakenteet voivat esimerkiksi olla kortteli- tai kiinteistökohtaisia sadepuutarhoja, kosteikkoja, viivytysaltaita tai lammikoita. Hulevesiä voidaan hyödyntää niiden syntypaikoilla vesialtaissa ja -rakenteissa ja kasvillisuusalueiden kastelussa. Lumen varastointi hulevesien imeytysrakenteisiin on kielletty. Katoilla muodostuvat puhtaat hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää maaperään. Imeytysjärjestelmä voidaan toteuttaa tonttikohtaisesti tai useamman tontin yhteisenä rakenteena. Puhtaiden hulevesien imeyttäminen tulee toteuttaa siten, että siitä ei aiheudu eroosiota.

Tonttien hulevedet tulee viivyttää tontti- tai korttelialueilla ennen niiden purkamista hulevesijärjestelmään. Viivyttävien rakenteiden tilavuuden tulee olla kiinteistökohtaisesti vähintään 1 m³ / 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohti. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään kuitenkin niin, että viivytyksestä hulevesijärjestelmään purkuvirtaama on YO- ja AK-korttelialueilla 6 l/s.

Viivytysjärjestelmissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Kokonaisviivytystarpeeseen verrattuna jäljelle jäänyt tilavuus toteutetaan esimerkiksi alueellisena viivytysaltaana. Kaikki mitoitukset on tarkistettava toteutussuunnittelun yhteydessä. Tonttijärjestelyt tulee suunnitella ja toteuttaa siten, ettei rakentamisella lisätä pintavesien valumista tontin rajan yli naapurin tai kadun puolelle. Pinta- ja kattovesien valuminen on ohjattava rakennuksesta pois päin.

Kaava-alue sijaitsee pohjavesialueella, johon ei saa imeyttää likaisia hulevesiä. Likaisten hulevesien muodostuminen tulee ensisijaisesti estää. Alueen ajotiet ja pysäköintialueet on kestopäällystettävä.

- Alle 20 pysäköintipaikan alueilla hulevedet esikäsitellään hiekan- ja öljynerotuskaivoissa, jonka jälkeen laadullisesti ensisijaisesti luonnonmukaisin menetelmin esimerkiksi bio- tai hiekkasuodatuksen, viherpainanteiden tai suojaviherkaistojen avulla. Ennen imeyttämistä hulevesistä tulee erottaa mahdollinen kiintoaines.

- Yli 20 pysäköintipaikan alueilla hulevedet esikäsitellään hiekan- ja öljynerotuskaivoissa, jonka jälkeen käsittely laadullisesti ensisijaisesti luonnonmukaisin menetelmin esimerkiksi bio- tai hiekkasuodattimessa, minkä jälkeen hulevedet johdetaan pois pohjaveden muodostumisalueelta (vesitiiviissä putkistossa tai luiskasuojatussa avo-ojassa) tai ohjataan kaupungin viranomaisen osoittamaan paikkaan. Vesiä ei imeytetä.”

Hulevesien käsittelyllä ja säännöllisellä seurannalla vedenlaatu säilytetään.

Ympäristösuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei ole suojeltuja luontokohteita, eikä Natura-alueita. Alue kuitenkin sijaitsee pohjavesialueella, joka tulee ottaa suunnittelussa ja rakentamisessa huomioon.

Tilapäistä ympäristöhäiriötä syntyy rakennustyömailta syntyvän melun ja mahdollisen pölyn myötä.

Pohjavesi

Asemakaava-alue sijaitsee luokitellulla pohjavesialueella. Asemakaavamääräyksissä pohjavedet on otettu seuraavasti huomioon: ”Alue on tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Pohjaveden likaantumisvaara tulee huomioida kaikessa rakentamisessa. Alueelle ei saa osoittaa pohjaveden laatua, määrää, pinnantasoa eikä virtauksia vaarantavia toimintoja. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa vesilain mukainen pohjaveden muuttamiskielto ja ympäristösuojelulain mukainen pohjaveden pilaamiskielto.

Kaava-alueelle voidaan rakentaa rakennuksia aputiloineen vain sellaiselle toiminnalle, joka ei toiminnassaan käytä, varastoi, valmista eikä tuota jätteenä sellaisia haitallisia tai myrkyllisiä aineita, jotka maaperään tai pohjaveteen päästessään aiheuttavat pohjaveden pilaantumisvaaraa. Tarvittaessa on rakennettava katetut tiiviit varastotilat pohjaveden suojelemiseksi.

Ennen kaivuutöiden aloittamista tulee selvittää pohjaveden pinnantasoa. Maata kaivettaessa on pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille jätävä riittävä (n. 4 m) suojakerros. Täyttöjä tehtäessä on täyttöainesten oltava käyttöön soveltuvia puhtaita, kiviperäisiä maa-aineksia, jotka vastaavat vedenjohtavuudeltaan olemassa olevaa harjuainesta.”

Lähimmät luokitellut pohjavesialueet ovat Ylöjärvenharjun pohjavesialue. Asemakaava-alueen rakentamisesta ei arvioida normaaliolosuhteissa aiheutuvan riskiä pohjaveden pilaantumiselle. Kaavamääräystä voidaan tarkentaa ehdotusvaiheeseen mentäessä.

Maa- ja kallioperä

Alueen rakentumisella tulee ottaa huomioon, että koko alue on merkittävä pohjavesialue ja rakentamisella ei saa heikentävästi vaikuttaa siihen. Kaavamääräyksillä pyritään ohjaamaan alueen toteutusta mahdollisimman luonnonmukaisena. Rakennuspaikoilla tulee välttää suuria täyttöjä tai pengerryksiä.

Kerrostalojen ja koulun pihan kaavamääräyksissä on ohjattu välttämään suuria maansiirtoja sekä toivottu, että maantöistä aiheutuvia maamassoja ja mahdollisia kiviä hyödynnettäisiin pihojen suunnittelussa.

Alue tullaan liittämään kaupungin kunnallistekniikan verkostoon.

6.1.4 Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Luonnonolot, luonnonsuojelu, vaikutukset Natura-alueisiin

Korttelien ja katujen rakentaminen edellyttää puuston harventamista. Kaavamääräyksillä ohjataan säilyttämään luonnonmukaisina ja puustoisina ne alueet, joita ei tarvitse rakentaa. Kerrostalojen pihojen ohjeistettu siten, että kasvillisuus tulee toteuttaa monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikoja vaihtelu, sekä harjunluonto huomioiden kunnan kokoisia puita, pensaita, perennoja, kunntaa sekä monivuotisia kukkivia ja pölyttäviä lajeja.

Kaava-alueelle on laadittu luontoselvitys. Tämänhetkisen selvityksen mukaan alueella ei sijaitse merkittäviä luontoarvoja (laki tai direktiivikohteita).

Asemakaavan ehdotusvaiheeseen tullaan teettämään hulevesiselvitys, joka toimii tarkemman hulevesisuunnittelun pohjana. Hulevesiselvityksessä on huomioitu sekä määrällinen että laadullinen hallinta, jotta vastaanottavien vesistöjen laatu säilyy. Hulevesiselvityksen täydennys tilataan asemakaavan ehdotusvaiheeseen.

Kasvi- ja eläinlajit

Alueen rakentumisella on vaikutuksia eläinten elinympäristöön, mutta vaikutukset pyritään minimoimaan ja säilyttämään eläimille soveltuvaa aluetta ja reittejä. Lisäksi yleismääräyksillä ohjataan alueen kasvillisuuden tukemista mm. suosittelemalla sinne monimuotoista ja harjuluonnossa jo ennestään kasvavaa kasvillisuutta ja kielletään nopeasti leviävät vieraslajit ja harjuun kuulumattoman kasvillisuuden käyttö.

Metsä- tai vesilain mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä ei luontoselvitykseen nojaten alueella tavata. Kaava-alue on pääosin asfaltti- tai sorakenttää, joka on toiminut ravikeskuksen tapahtumien sekä harjun virkistäytyjien pysäköintialueena. Asemakaavassa osoitetaan lähivirkistysalueita, jotka tulee säilyttää ja hoitaa luonnonmukaisina kokonaisuuksina. Alueen lähivirkistysalueet yhdistyvät toisiinsa sekä tukevat riittävän leveiden viheryhteyksien jatkumista yli kaavarajojen.

Luonnonvarat

Rakentuessaan kaava-alueella on jonkin verran vaikutuksia luonnonvaroihin, kun puustoa harvennetaan ja maaperää joudutaan muokkaamaan. Kaava-alueella pyritään minimoimaan maanvaihdon ja maaperän vahvistamisen aiheuttamat ympäristöhaitat.

Toisaalta asumisen keskittäminen asemakaavoituksen keinoin tukee yhdyskuntataloudellisia tavoitteita ja ilmastotavoitteita.

6.1.5 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Alue- ja yhdyskuntarakenne

Asemakaava jatkaa Tampereen puoleista Lamminpään asuinaluetta eriluonteisena asuinalueena. Tämän lisäksi ympärillä oleva alue täydentyy myös Teivonportin ja Ravitien eteläosan rakentuessa ja silloin Velodromin alue yhdessä edellä mainittujen alueiden kanssa muodostaa yhtenäisen asuinalueen. Asemakaavalla muodostetaan hallittua yhdyskuntarakennetta. Asemakaava-alueen rakentuminen hyödyntää olemassa olevia tieverkostoja (mm. Mikkolantie ja Velodromintie).

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Rakentuessaan alueella on positiivisia vaikutuksia alueen väestön kehitykseen. Lisäksi, mikäli onnistutaan saavuttamaan monipuolinen asuntotuotanto, alueelle saadaan eri ikäisiä ja kokoisia perhekuntia.

Kaavaluonnoksen mukainen rakentaminen lisäisi asukkaiden määrää alueella noin 310 asukkaalla.

Yhdyskunta- ja energiatalous

Asemakaavalla myötä kaupungille syntyy kustannuksia infrastruktuurin suunnittelusta ja rakentamisesta. Alueen rakentuminen lisää kaupungin asukasmäärää. Kaupungille muodostuu tuloja tontinmyynti- ja verotulojen kautta.

Pohjaveden takia alueella ei ole mahdollista toteuttaa energiakaivoja. Aurinkoenergiaa on mahdollista hyödyntää.

Tekninen huolto

Alue tullaan liittämään kunnallistekniseen verkostoon, joka lisää alueen huoltovarmuutta.

Liikenne

Kaava-alue kuuluu jo nykyisellään joukkoliikennevyöhykkeeseen, tokikin matkaa linja-auto pysäkeille on ja lähin Vaasantien pysäkki on meluisa ja pienille lapsille vaarallinen ison tien varressa. Alueen ohi kulkee jo nykyisellään useampi linja-auto tunnissa kääntyen ravitieltä Vaasantielle.

Mikäli päätös raitiotien rakentamisesta tehdään, helpottuu joukkoliikenteen käyttö entisestään. Suunniteltu raitiotiepysäkki sijaitsee alueelta noin 200–600 metrin päässä. Yhteydet sekä Ylöjärven keskustaan, että Tampereelle parantuvat huomattavasti.

Alueen rakentumisen myötä, on arvioitu, että tulevaisuudessa Mikkolantien nopeusrajoituksia tullaan laskemaan, mikä luo turvallisuutta ja parantaa Mikkolantien käytettävyyttä. Mikkolantiellä liikennemäärät tulevat kasvamaan kaavan toteutuessa. Kadulle laaditaan toimenpiteitä, joilla liikenne ohjataan kulkemaan ravitien kautta Vaasantielle.

Mikkolantien reunassa, lännen puolella, sijaitsee nykyisellään yhdistetty kevyen liikenteen kaista pyöräilijöille ja kävelijöille.

Vaasantielle esitetty uusi kevyen liikenteen alikulku Teivonportin keskustakorttelin ja Ilmarinjärventien-Hiitintien välillä muuttaa nykyisen ajoneuvoliikenteen ympäristön myös jalkaisin ja pyörällä saavutettavaksi, jonka vaikutukset ulottuvat Velodromin alueelle asti.

Liikenneturvallisuus

Asemakaavassa on varattu riittävät katualueen varaukset huomioiden risteysalueiden sijainnit ja niitä voidaan vielä tarkentaa ehdotusvaiheeseen mentäessä. Myös katujen leveyksiä voidaan tarkentaa ehdotusvaiheeseen, mikäli se katsotaan tarpeelliseksi. Pääkadulle ei ole osoitettu yksittäisiä tonttiliittymiä. Alueen pääkadulla, Mikkolantiellä, sijaitsee kevyenliikenteen väylä, joka jatkuu Ylöjärvelle mennessä seudullisena pyöräilyreitinä. Myös tonttikatujen varsille voidaan toteuttaa kevyenliikenteenväylät turvallisuuden ja ulkoiluyhteyksien käytön parantamiseksi.

Koulun ympärillä tapahtuva liikennöinti on suunniteltu alustavasti siten, että huoltoliikenne tapahtuu Ravikeskuksen päästä, Kaviouran puolelta ja mahdollinen saattoliikenne rakennuksen toiselta puolelta. Asuinkerrostalojen pysäköinti on keskitetty pysäköintitaloon, johon kulku tapahtuu Velodromin tietä pitkin. Pysäköinnin keskittäminen luo turvallisuutta, koska se vähentää autoliikennettä kortteleiden sisällä ja talojen välissä.

Liikenneturvallisuuden tarkemmat yksityiskohdat huomioidaan tarkemmassa katusuunnittelussa tarkemmin.

6.1.6 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Arvokkaat rakennukset

Teivon ravikeskus on Teivo-Mäkkylän osayleiskaavassa merkitty kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi kohteeksi (kr (1)). Se ei kuitenkaan sijoitu suoraan suunnittelualueelle. Huolellinen kaavoitus ja arkkitehtuuri voivat jopa vahvistaa ravikeskuksen asemaa alueen identiteettinä. Uusi rakentaminen lähistölle voi jopa lisätä alueen elinvoimaa ja palvelutarjontaa.

Negatiivisena puolena voidaan nähdä, että maisemallinen ja kulttuurinen arvo voi kärsiä, jos rakennukset hallitsevat näkymiä tai häiritsevät tapahtumien luonnetta. Laadukkaalla suunnittelulla pystytään kuitenkin ottamaan nämä asiat huomioon. Ravitien suunnalta saavuttaessa Ravikeskus

tulee edelleen näkymään kokonaisuudessaan samalla tavalla kuin nykyiselläänkin, koska koulurakennus sijoittuu sen verran sivuun, ettei se peite maisemaa.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva

Ei merkittäviä vaikutuksia kulttuuriympäristöön. Teivon Ravikeskus on huomioitu suunnittelussa siten, että sinne johtaa jatkossakin tieyhteys Mikkolantielta, uuden tieyhteyden nimeksi on ehdotettu luonnoksessa Kaviouraa, joka heijastelee paikan historiaa ja identiteettiä.

Alueella sijaitseva Mikkolantie on osa historiallista tielinjausta, osa Hämeenkaan-Kyrönkankaantietä. Tielinjausta ei ole tarpeen muuttaa kaavamuutoksen yhteydessä.

Muinaismuistot

Alueelle ei ole katsottu tarpeelliseksi tehdä arkeologista selvitystä.

Maisemarakenne

Asemakaavassa osoitettu rakentaminen on kerrostalovaltaista, neljästä kuuteen kerroksista rakentamista, joka pyritään väriykseltään ja kattomuodoiltaan istuttamaan olemassa olevaan harjuympäristöön mahdollisimman hyvin. Maisemarakenteen vaikutukset tulevat vääjäämättömästi muuttumaan.

Teivaalanharju on maakunnallisesti arvokas harju, jolla on merkittävä geologinen, maisemallinen ja ekologinen arvo. Se toimii maisemallisena elementtinä sekä virkistyskäytössä. Rakentaminen voi heikentää harjualueen luonnonmukaista maisemaa ja näkymiä. Harjualueen täysin avoimet näkymät tulevat osittain peittymään, mutta rakennukset eivät muodosta pitkiä muurimaisia julkisivujen siten, että näkymä kokonaan peittyisi.

Rakentamista ei ole osoitettu yleiskaavassa osoitettujen valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen (harjualueen) ja arvokkaan geologisen muodostuman rajojen toiselle puolelle, ei edes niille alueille, missä nykyisellään niihin on tehty rakennelmia, kuten ravikeskuksen portaat harjussa. Kaavamääräyksillä ohjataan säilyttämään alueen luonnonympäristöä mahdollisimman paljon, sekä istuttamaan uusia puita maiseman heikkenemistä estämään.

Alueen rakentumista tullaan ohjaamaan sitovilla rakentamistapaohjeilla, joilla pystytään puuttumaan siihen, että rakennukset paremmin hukkuisivat maisemaansa kuin korostuisivat sieltä.

6.1.7 Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

Palvelut ja työpaikat

Alueen rakentamisella on työllistävä vaikutus. Uudet asukkaat lisäävät palvelun tarvetta, joka taas mahdollisesti tuottaa uusia työpaikkoja.

Palvelun tarpeiden lisääntyminen on huomioitu. Alueen lähipalvelut sijaitsevat noin 1,5 km etäisyydellä ja Ylöjärven keskustan palvelut noin 3 km etäisyydellä.

Teivon keskuskorttelin rakentuessa, korttelin on mahdollisuus kehittyä vilkkaaksi liikepaikaksi. Asuinkorttelin maantasokerroksissa on 1800 kem2 liike-, toimisto- ja yhteistilaa, mikä on noin 45 % asuinkorttelin maantasokerrosten pinta-alasta. Uusi ohjeellinen bussipysäkipari sijaitsee korttelin länsipuolella Mikkolantien varressa. Raitiotie ja raitiotiepysäkki, polkupyöräpysäköinti sekä kevyen liikenteen alikulku Ilmarinjärventien suuntaan sijaitsevat asuinkorttelin itäreunassa Vaasantien varressa. Keskuskorttelin pysäköintitaloon voi sijoittua myös mm. viereisen raviradan, hevosklinikan ja mahdollisen tulevan tapahtumakeskuksen tarvitsemaa pysäköintiä, liityntäpysäköintiä sekä

lähialueen asukkaiden ja asiainnoin pysäköintiä. Päivittäistavarakaupan rinnalle pysäköintitalon maantasokerrokseen voidaan osoittaa myös muuta soveltuvaa liike- tai palvelutilaa.

Kilpailu

Uusi tonttivaranto lisää Ylöjärven kilpailukykyä tonttitarjonnassa. Tampereen läheinen sijainti toimii myös vetovoimatekijänä, sekä tietysti ainutlaatuinen harjuluonto heti ulos astuessa.

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen vertailukohtana on maastossa vallitseva nykytilanne ja voimassa olevan asemakaavan mahdollistama rakentaminen. Lopullinen lista arvioitavista vaikutuskohteista täydentyy ja tarkentuu kaavaprosessin edetessä.

6.2 Ilmastokestävä kaavoitus

Ylöjärven kaupunki on sitoutunut hiilineutraaliksi kunnaksi eli HINKU-kunnaksi. HINKU-tavoitteiden tueksi Ylöjärven kaavoitus on ottanut käyttöön ilmastokestävä kaavoitus (KILVA)-työkalun. Analyysissä on huomioitu sekä ilmastomuutoksen hillintä että siihen sopeutuminen. KILVA tuottaa listauksen kaava-alueen vahvuuksista ja heikkouksista. Tulokset on huomioitu kaavan vaikutusten arvioinnissa, ja ne voivat toimia lähtökohtana tarkemmille selvityksille ja jatkokeskustelulle.

Luonnosvaiheessa tehty analyysi:

Kaavalla muodostuva asuinalue on Teivon uuden aluekeskuksen sekä Tampereen puoleisen Lamminpään asuinalueen jatkumoa. Alue sijoittuu nykyisillään rakentamattomalle, pääasiassa pysäköintinä toimivalle alueelle. Kaava-alueen sijainti mahdollistaa toteuttamisen ilmastokestävasti.

Kaavan vahvuuksia olivat esimerkiksi kulkumuotojen painottuminen kestäväksi, olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti, kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja ellettävyyden edistäminen sekä alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen. Heikkouksina nähtiin liikkumisen tarpeen vähentäminen.

Asemakaavalla pyritään säilyttämään ja lisäämään mahdollisimman laajasti alueen luonnonympäristöä ja ympärivuotisesti vehreyttä tuovaa puustoa. Kaavamääräyksillä ohjataan osittain vähähiiliseen rakentamiseen (kuten puurakentaminen) ja uusiutuvien energialähteiden käyttöön.

Kaavan toteutuessa alueelta ei tulla purkamaan rakennuksia sillä alue on rakentamaton, ravikeskukseen johtavaa porttia lukuun ottamatta. Ilmastovaikutuksia voidaan vähentää tutkimalla kiertotalouden mahdollisuuksia mm. kadunrakentamisessa. Kiertotaloutta alueella olisi tarkoitus myös pyrkiä edistämään, hyödyntämällä kiertotalous tuotteita pihan rakentamisessa ja rakennelmissa.

Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen

- I Luonnonvarojen käytön minimointi
- II Kestävän elämäntavan mahdollistaminen
- III Kulutuksen päästöjen minimointi
- IV. Ilmastomuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen



Kuva 61, ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista

Kaava-alue hyödyntää olemassa olevaa liikenneverkkoa sekä julkista liikennettä. Alueen läpi suunniteltu kevyen liikenteen väylä ja pyöräpysäköinnin huomioiminen lisäävät pyöräilyn houkuttelevuutta ja madaltaa henkilöauton käyttötarvetta. Alue kytkeytyy laajojen virkistysalueiden ympäristöön, mikä tukee jalankulkua. Kestävän liikkumiseen lisäämisellä ja henkilöautoliikenteen käyttötarpeen madaltamisella on edistävä vaikutus ilmastotavoitteiden saavuttamiseen.

Asemakaava-alueella on huomioitu hulevesien käsittely ja viivytys. Kaava-alueen hulevesiselvitystä tullaan tarkentamaan kaavan ehdotusvaiheessa. Kaavaratkaisussa on pyritty säilyttämään olemassa olevaa puustoa ja viherrakennetta. Hulevesien viivytysjärjestelmät monipuolistavat alueen kasvupaikkoja. Monipuolinen rakennettu ympäristö kestää ilmastonmuutoksen aiheuttamia muutoksia hyvin.

6.3 Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin (VAT)

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä alueidenkäyttö- ja rakentamisasetuksen (AkL 9 § ja MRA 1 §) mukaisesti. Laadittavana olevan asemakaavan arvioitavat vaikutukset painottuvat seuraaviin asiakokonaisuuksiin:

- Vaikutukset kulttuuri-, luonto- ja virkistysympäristön erityisarvoihin
- Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja taajamakuvaan
- Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- Sosiaaliset vaikutukset sekä vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Arviointi perustuu alueelta käytössä oleviin perustietoihin, selvityksiin, suoritettaviin maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin sekä lausuntoihin ja mielipiteisiin. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset.

7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavamääräykset ohjaavat alueen rakentamista. Kunnallistekniikkaa ja yleisiä alueita koskevat erilliset suunnitelmat ohjaavat kaupungin toteutusvastuulla olevia alueita, kuten katuja ja puistoa.

Kaavatyön edetessä laaditaan hulevesien yleissuunnitelma. Kaava-alueelle tulee laatia yleissuunnitelman pohjalta yksityiskohtaisempi hulevesisuunnitelma ennen alueen rakentamisen aloittamista. Hulevesiratkaisut tulee toteuttaa ennen alueen muuta rakentamista siten, että rakentamisaikaiset hulevedet tulevat käsiteltyä asianmukaisesti.

Alueen toteuttamista ohjataan rakentamisen eri vaiheissa rakennuslupakäsittelyn yhteydessä. Tonttien rakentamista ohjataan rakennuslupamenettelyn avulla.

Teivo-Mäkkylän alueelle on laadittu sitova laatukäsikirja, joka luo koko alueelle punaisen langan rakentamisen arkkitehtuurin, värityksen ja kattomuotojen osalta. Laatukäsikirjan lisäksi alueelle on laadittu vielä erikseen laatuohjeet, joissa laatukäsikirjassa esitetyt alueita on vielä tarkennettu. Laatukäsikirjaa ja laatuohjeita tulee noudattaa. Niistä voidaan poiketa ainoastaan, mikäli alueelle esitetään vielä laadukkaampaa rakentamista.

Laatuohjeiden keskeinen tarkoitus on täydentää asemakaavan merkintöjä ja määräyksiä ja ohjata alueen rakentamista siten, että alueesta muodostuu yhtenäinen ja laadukas kokonaisuus. Kaavamääräyksiin ja aluevarauksiin liittyviä toteuttamisvaihtoehtoja havainnollistetaan kaavan ehdotusvaiheessa erillisillä esimerkkiratkaisuilla, havainnekuvalla. Rakentamistapaohjeessa annettavat esimerkit toimivat tonttien suunnittelijoiden, rakentajien ja rakennusvalvonnan tukena.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

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

Suunnittelu- ja toteutusaikataulut tulevat tarkentumaan asemakaavan saatua lainvoiman.