

TEIVON ALUE, ETELÄ, VELODROMIN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA, PÄIVITETTY 28.1.2026

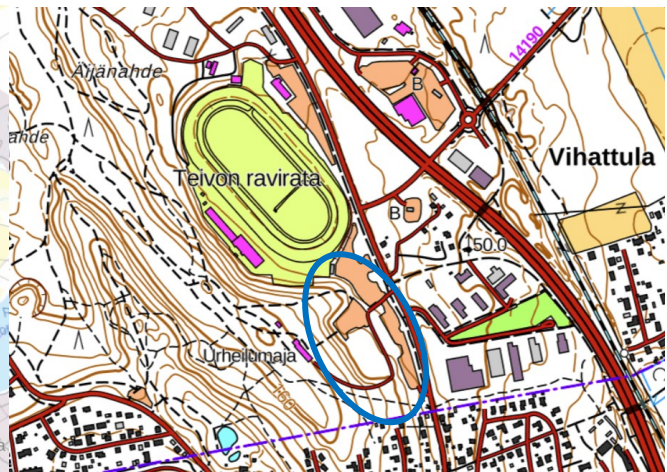
Suunnittelukohde

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven Teivossa, raviradan ja Tampereen Lamminpään asuinalueen välissä. Idän puolelta aluetta rajaa Mikkolantie ja lännessä Teivaalanharju. Alueen kokonaispinta-ala on noin 6,0 hehtaaria.



Sijaintikartta



Maastokartta

Nykytilanne

Suunnittelualue on rakentamaton ja toimii tällä hetkellä pääasiassa raviradan yleisön ja harjussa virkistäytyjien pysäköintialueena. Alueen reunasta harjun lenkkeilymaisemiin nousevat Teivon kuntoportaat, jotka ovat tärkeä liikunta- ja luontoyhteys harjulle sekä ylöjärveläisille, että Tampereen puolella asuville. Urheilumajalle nouseva huoltotie toimii osaltaan myös jalankulun ja pyöräilyn yhteytenä harjun laelle.

Alueen eteläosassa sijaitsevat jäänteet vanhasta pyöräilyvelodromista, joka on poistettu käytöstä ja purettu. Velodromialueen keskiosassa matala puusto on kaadettu tulevien kuninkuusravien alta lisätila tarpeen vuoksi.

Tampereen puoleinen Lamminpää on pääsääntöisesti pientalovaltaista asuin aluetta. Mikkolantien vastakkaisella puolella sijaitsee Ylöjärven yrityspuiston teollisuus- ja tehdasrakennuksia sekä muutama yksittäinen pientalo.

Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Ylöjärven kaupungin omistuksessa.



Ilmakuva suunnittelualueesta, alustava kaava-alueen rajausta punaisella

Suunnittelun lähtökohdat ja alustavat tavoitteet

Kaavoituspäätös

Kaupunginhallitus päätti 23.10.2023 § 302 käynnistää asemakaavamuutoksen. Kaavamuutosalue sisältyy MAPS-TO 2023-2027 mukaisiin hankkeisiin, osana Teivon alueen suunnittelua ja kehittämistä, kohteessa 109 Teivon alueen (raviradan ympäristö) asemakaavoitus. Kaavahankkeen nimi nykyisessä vuosien 2026–2030 MAPSTO:ssa on Teivon alue 3, etelä, Velodromin alue.

Tavoitteet

Asemakaavoituksen tavoitteet muodostettiin kaavaprosessin aloitus- ja valmisteluvaiheissa ja niitä tarkennetaan suunnittelun edetessä. 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. Suunnitteilla olevalle Teivon raitiotiepysäkillä on kortteleista 200–600 m kävelymatka. Asemakaavassa voidaan osayleiskaavan vähähiilisen rakentamistavoitteen mukaisesti pyrkiä edistämään puurakentamista niin runko- kuin julkisivumateriaaleissa ja suunnittelualueen kaikessa rakentamisessa. Valtakunnallisesti arvokkaan Teivaalanharjun maisema-alueen ja maakuntakaavan mukaisen geologisen arvoalueen tuomat reunaehdot ja rajaukset otetaan huomioon suunnittelun lähtökohtina. Suunnittelun edetessä huomioidaan mahdollisuuksia hyödyntää raviradan keskiosaa koulun ja kaupunkilaisten urheilu- ja virkistyskäyttöön.

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

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

Kaavoitustilanne ja muut aluetta koskevat suunnitelma

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

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



Ote maakuntakaavasta 2017, kaava-alueen sijainti sinisellä

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jonka Pirkanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt 27.3.2017. 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.

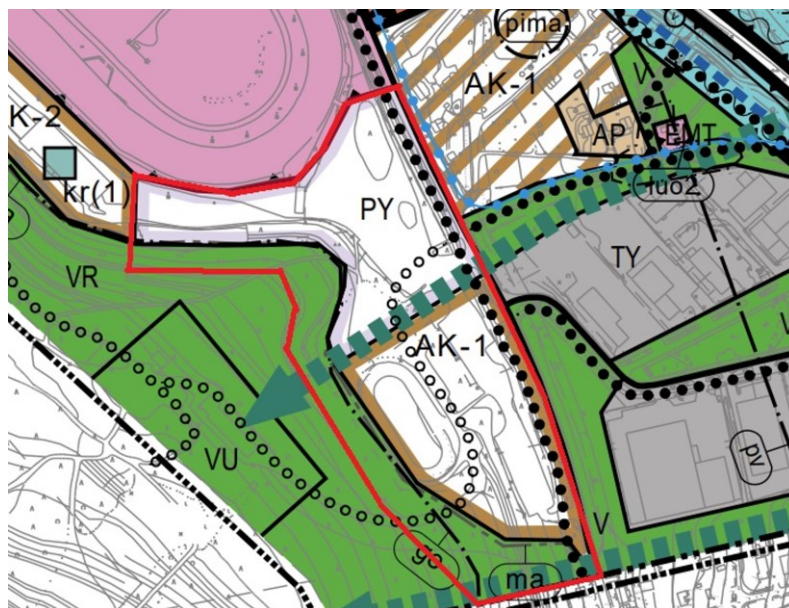
Koska maakuntakaavan hyväksymisestä on kulunut jo yli viisi vuotta, on tullut aika tarkastella maakuntakaavan ajantasaisuutta. Vuonna 2017 hyväksyttyä ja lainvoimaista Pirkanmaan maakuntakaavaa 2040 täydentävä Elonkirjo ja energia -vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.4.2025 ja astunut voimaan 16.6.2025 maakuntahallituksen erillisellä päätöksellä, mutta vaihekaava ei ole toistaiseksi lainvoimainen. Ko. vaihemaakuntakaavassa on täydennetty mm. Taajamatoimintojen aluetta koskevaa kaavamääräystä lähivirkistyksen, 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.

Osayleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Teivo-Mäkkylä-osayleiskaava, jonka Ylöjärven kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 10.6.2024, § 125.

Osaleiskaavassa suunnittelualue jakautuu kahteen osaan. Pohjoisempi alue, lähempänä ravierataa 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.



Ote osayleiskaavasta 2024, alustava kaava-alueen rajausta punaisella

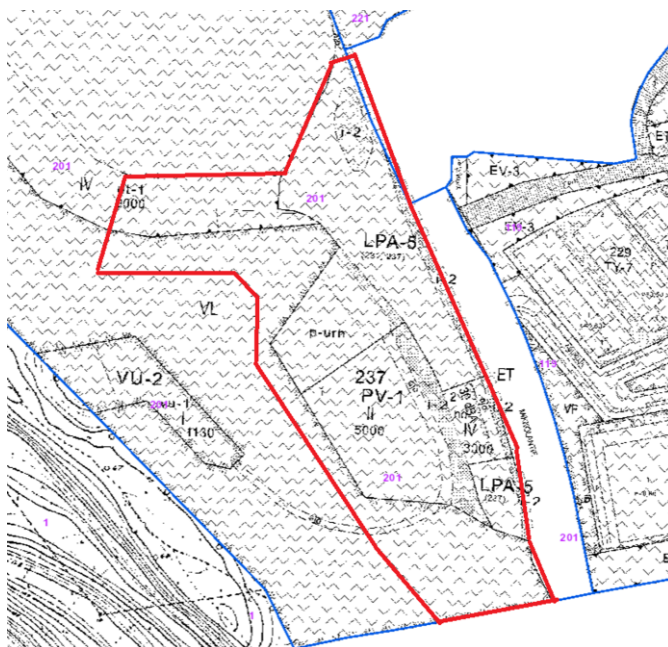
Tämän lisäksi osayleiskaavassa on huomioitu kaksi viheryhteystarvetta: Vaasantien ja Mikkolantien suunnasta kuntoportaiden kohdalla harjuun sekä Tampereen rajaa pitkin Vihattulan suunnasta Lamminpäähän. Asemakaavoitettava alue rajoittuu kokonaisuudessaan lännen puolelta harjualueeseen, joka on valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueita ja geologista arvoaluetta. Harjulle on osoitettu yleiskaavassa ulkoilureitti. Mikkolantien varrella suunnittelualueen puolella on myös merkitty olemassa oleva kevyen liikenteen reitti, joka pohjoisosaltaan yhdistyy seudulliseen pyöräilyreittiin.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa raviradan alueen asemakaava, jonka Ylöjärven kunnanvaltuusto on hyväksynyt 17. päivä syyskuuta vuonna 2009, §99.

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).

Ote ajantasa-asemakaavasta, alustava kaava-alueen rajausta punaisella



Selvitykset ja arvioitavat vaikutukset

Suunnittelussa hyödynnetään aikaisemmin laadittuja selvityksiä, kuten mm. Teivo-Mäkkylä-osayleiskaavatyössä laadittuja selvityksiä, viereisille asemakaavoille teetettyjä selvityksiä ja mm. raitiotien tarkentavaan yleissuunnitelmaan liittyviä aineistoja. Luonnos- ja ehdotusvaiheen välissä laaditaan **hulevesiselvitys, pohjavesiselvitys, pohjavesienhallinta selvitys, melu- ja tärinä selvitys sekä liikenneselvitys**. Selvityksiin yhdistetään muita lähialueiden kaavahankkeita.

Käynnissä oleva raitiotien hankesuunnittelu huomioidaan asemakaavan suunnittelussa. Erityisenä suunnittelunäkökulmana ovat viihtyisät, sujuvat ja turvalliset kävelyn ja pyöräilyn yhteydet läheiseen Teivon keskustakortteliin ja sen raitiotiepysäkille. Suunnittelussa ja vaikutustenarvioinnissa huomioidaan myös läheisiltä Tampereelta Lamminpään ja Nauhatehtaan asuinalueilta Teivon raitiotiepysäkille suuntautuva liikenne. Asemakaava-alueen keskeltä on alle 400 m suunnitellulle raitiotiepysäkille ja alle 300 m Tampereen rajalle.

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä alueidenkäytöllä sekä -asetuksen (AKL 9 § ja AKL 1 §) mukaisesti. Laadittavana olevan asemakaavan arvioitavat vaikutukset painottuvat seuraaviin asiakokonaisuuksiin.

Vaikutukset:

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

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

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

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

Osallisia ovat:

- kaava-alueen ja siihen rajoittuvien naapurialueiden maanomistajat sekä maa-alueiden haltijat, jotka ovat kaupungin tiedossa
- viranomaiset: Lupa- ja valvontavirasto (ent. ELY-keskus), Pirkanmaan Liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo, Tampereen seudun joukkoliikenne Nysse ja Pirkanmaan pelastuslaitos
- kaupungin sisäiset yhteistyötahot: kasvatus- ja opetuslautakunta, hyvinvointilautakunta, tekninen lautakunta, yhdyskuntateknikka, rakennusvalvonta ja ympäristötoimi
- Tampereen kaupunki
- Tampereen ravirata Oy, Tampereen Hevosklinikka
- yhteisöt: Leppäkosken Sähkö Oy, Elenia Oy, Gasum Oy, Elisa Oyj, Digita Oy, Ylöjärven Vesi Oy, Elenia Verkko Oy, Digita Oy, Fingrid Verkko Oy, Tampereen Energia Oy, Ylöjärven Omakotiyhdistys ry, Tampereen Raitiotie Oy, Pirkanmaan jätehuolto Oy
- yhdistykset: Suomen luonnonsuojeluliiton Ylöjärven yhdistys ry, Pro Teivaalanharju, Pyöräilyseura Kaupin Kaunuudet ry, Lamminpään voimistelu- ja urheiluseura Korpi ry

Osallisten luetteloa päivitetään tarvittaessa.

Tiedottaminen, osallistuminen ja vuorovaikutus

Vireilletulo

Kaavoituksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta kuulutettiin Ylöjärven Uutisissa ja kaupungin ilmoitustaululla sekä internetissä kaupungin kotisivuilla www.ylojarvi.fi (Asuminen ja ympäristö/Kaupunkisuunnittelu/Kaavoitus/Nähtävillä olevat kaavat). Lisäksi osallisille, alueen ja naapurialueen maan-

omistajille ilmoitetaan asiasta kirjeellä. Osalliset ja kaupunkilaiset sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa voivat esittää mielipiteensä aineistosta ehdotusvaiheeseen saakka.

Kaavan vireilletulosta kuulutettiin tammikuussa 2025.

Valmisteluaineisto ja kaavaluonnos

Asemakaavaluonnos on nähtävillä vähintään 30 päivää. Kaavan valmisteluaineiston ja kaavaluonnoksen asettamisesta nähtäville kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa ja kaupungin ilmoitustaululla sekä internetissä kaupungin kotisivuilla (www.ylojarvi.fi). Lisäksi kiinteistön omistajille, jotka rajautuvat kaavamuutosalueeseen ilmoitetaan asiasta kirjeellä. Valmisteluaineistosta pyydetään lausunnot kaupungin sisäisiltä yhteistyötahoilta ja osallisilta yhdistyksiltä sekä viranomaisilta. Osalliset ja kaupunkilaiset sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa voivat määräajassa esittää mielipiteensä aineistosta (AkL 62 §).

Lausuntoihin ja mielipiteisiin esitetään kaavoittajan vastineet ehdotusvaiheen kaava-aineistoon liitettävässä palauteraportissa.

Asemakaavaehdotus

Kaavaluonnos kehitetään ehdotukseksi, joka asetetaan julkisesti nähtäville. Asemakaavaehdotus on nähtävillä vähintään 30 päivää. Nähtävillä pidosta tiedotetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla ja internetissä Ylöjärven kaupungin kotisivuilla (www.ylojarvi.fi), sekä kirjeellä naapurialueiden omistajille.

Kaavaehdotuksesta pyydetään kommentit tai lausunnot kuten valmisteluaineistosta ja luonnoksesta. Kaupunkilaisilla ja osallisilla sekä niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, on mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta nähtävillä oloaikana (AkL 65 §). Lausuntoihin ja muistutuksiin esitetään kaavoittajan vastineet hyväksymisvaiheen kaava-aineistoon liitettävässä palauteraportissa.

Hyväksymisvaihe ja päätöksenteko

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

Yleisötilaisuudet ja Teivo-Mäkkylä-alueen muu suunnittelu

Teivo-Mäkkylä-alueella on vuoden 2025 edetessä rinnakkain laadittavina useita asemakaavoja ja selvityksiä, laatukäsikirja sekä raitiotien hankesuunnitelma. Vuorovaikutuksen tilaisuuksia voidaan pyrkiä joiltain osin yhdistämään. Yleisötilaisuuksien ajankohdat ja muu hankkeen viestintä löytyy parhaiten hankkeen verkkosivulta (viireillä olevat asemakaavat).

Viranomaisyhteistyö

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

Kaavoituksen alustava aikataulu

Kaavan vireille tulo	tammikuu 2025
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	helmikuu 2025
Kaavaluonnos	tammikuu 2026
Kaavaehdotus	syksy 2026
Kaava hyväksytty	vuoden 2027 aikana

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään suunnittelun edetessä tarpeen mukaan.

Yhteystiedot

Asemakaavaa laatii Ylöjärven kaupungin kaavoitus.

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

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

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

