

Teivon alue, etelä, velodromin alueen asemakaavan muutos / Luonnosvaihe

Ympäristölautakunta 23.01.2025 § 9

Kaavahankkeiden käynnistäminen

Kaupunginhallitus 23.10.2023 § 302
533/00.01.02/2021

Valmistelija Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen

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

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

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

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

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

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

Oheismateriaali Mapsto 2023-2027, kaavoitus

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

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Kaupunginhallitus päättää käynnistää selosteosan mukaiset kaavahankkeet.

Päätös

Hyväksyttiin.

Ympäristölautakunta 23.01.2025 § 9

Valmistelija: Projektiarkkitehti Katri Kosola

Seloste ja perustelut: Kaupunginhallitus päätti 23.10.2023 § 302 käynnistää Teivon alueen (raviradan ympäristö) asemakaavoituksen. Aluekokonaisuutta on jaettu tarkoituksenmukaisiin, pienempiin kaava-alueisiin, joista yhtenä kaava-alueena raviradan kaviouran eteläpuoleinen velodromin alue. Alueen pinta-ala on noin 5,5 hehtaaria. Ylöjärven kaupunki omistaa maa-alueen.

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 kasvaa matalaa puustoa.

Asemakaavan muutoksen tavoitteet muodostetaan 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. Tulevalle 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.

Kaavan tavoiteaikatauluna on saada kaavamuutos hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2026 aikana. Tavoitteellinen vaiheittainen aikataulu on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Kaavatyössä hyödynnetään aikaisempia mm. yleiskaavatyön selvityksiä. Lisäselvitysten tarpeellisuutta tarkastellaan kaavatyön aikana. Hanke sisältää valtakunnallisia ja maakunnallisia arvoja ja aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun tarve varmistetaan.

Toimivalta: Hallintosääntö 121 §

Lisätietoja päätöksestä: Projektiarkkitehti Katri Kosola, p. puhelin 040 133 1403, sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi
Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen puhelin 044 4314324, sähköposti: etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Liite: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 23.01.2025

Esittelijä: Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus: 1. Ympäristölautakunta hyväksyy osallistumis- ja arviointisuunnitelman (23.01.2025).
2. Päättää vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta.

Päätös: Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Ympäristölautakunta 28.01.2026 § 17
45/10.02.03/2025

Valmistelija: Projektiarkkitehti Katri Kosola

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

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

Tavoitteet Asemakaavoituksen tavoitteet muodostetaan 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. Tulevalle Teivon raitiotiepysäkillä on kortteleista 200–600 m kävelymatka. Asemakaavassa voidaan osayleiskaavan hiilineutraalin rakentamistavoitteen mukaisesti pyrkiä edistämään puurakentamista. 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.

Kaavoitustilanne Alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jonka Pirkanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt 27.3.2017. Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 tärkeimmät tavoitteet ovat maakunnan kilpailukyvyyn 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 lähivirkistykseen, luonnon monimuotoisuuden, paikallisen energiaomavaraisuuden edistämisen sekä ilmastomuutokseen sopeutumisen osalta. Lisäksi Pirkanmaalla on parhaillaan vireillä toinenkin vaihemaakuntakaava (Teollisuuden uudet sijaintipaikat), jonka osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä touko-kesäkuussa 2025.

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Teivo-Mäkkylän-osayleiskaava, jonka Ylöjärven kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 10.6.2024, § 125. 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 Lamminpäähän. 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 kevyen liikenteen reitti, joka pohjoisosaltaan yhdistyy seudulliseen pyöräilyreittiin. Mikkolantie Ravitieltä Tampereen rajalle on merkitty alueelliseksi pääväyläksi, joka Ravitiestä eteenpäin muuttuu seudulliseksi pääväyläksi.

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.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Esityslistan liitteenä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma (28.1.2026).

Aikataulu

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin tammikuussa 2025. Asemakaavan valmisteluaineisto ja luonnos tullaan asettamaan nähtäville alkuvuodesta 2026 ja ehdotus loppuvuodesta 2026. Tavoitteena on, että asemakaava hyväksyttäisiin Ylöjärven kaupunginvaltuustossa vuoden 2027 aikana.

Liitteet:

- Teivon alue, etelä, Velodromin alueen asemakaavan muutos, luonnos. Kaavakartta määräyksineen, 28.1.2026
- Teivon alue, etelä, Velodromin alueen asemakaavan muutos, luonnos. 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: Visualisoinnit 3 kpl, Arkkitehtitoimisto INARO/ Jere Eskelinen
- Liite 5: Teivo-Mäkkylän Laatukäsikirja, Arkkitehtitoimisto INARO

Toimivalta:

Hallintosääntö 121 §

Lisätietoja päätöksestä:

Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, p. 044 431 4324,
Projektiarkkitehti Katri Kosola, p. 040 133 1403,
sähköpostit muotoa etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Esittelijä:

Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus:

Ympäristölautakunta päättää

1. asettaa Velodromin alueen asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston liitteineen ja oheismateriaaleineen nähtäville.
2. tiedottaa kaavahankkeesta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti
3. oikeuttaa kaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot

Päätös:

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.
