

YLÖJÄRVEN KAUPUNKI

KIRK281. Mäkkylänrinne 2. vaihe, Vaasantien ja Mikkolantien väli

LUONNOS 23.4.2026

ASEMAKAAVASELOSTUS 23.04.2026

Dnro: 525/10.02.03/2025



Kuva 1 Ilmakuva suunnittelualueesta

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Kaavoituspäätös

Kaupunginhallitus päätti 27.10.2025 (§ 344) käynnistää asemakaavahankkeen Maankäytön ja palvelujen suunnittelu- ja toteutusohjelman MAPSTO 2026-2029 mukaisen Mäkkylänrinteen 2. vaiheen asemakaavan Mäkkylänrinteen alueelta.

Ylöjärven kaupunkiin otti vuonna 2025 yhteyttä yleishyödyllinen toimija, joka on kiinnostunut kehittämään alueelle tuettua asumista nopealla aikataululla. Tämän takia Osallistamis- ja arviointisuunnitelman mukaisesta aluerajauksesta erotetaan omaksi asemakaava-alueekseen eteläinen osa, jota tämä asemakaavaselostus koskee.

1.2. Tunnistetiedot

Kaavatunnus: KIRK

Työnumero: 281

Diaarinumero: 525/10.02.03/2025

Asemakaavan vireilletulosta on kuulutettu 22.12.2025

Asemakaavan nimi: Mäkkylänrinne, 2. vaihe, Vaasantien ja Mikkolantien väli

Asemakaava koskee erityisryhmien asumiseen tarkoitettua korttelialuetta, erityisalueita ja katualueita.

Asemakaavalla muodostuu korttelit 711, 712 sekä niihin liittyvät katualueet.

Asemakaavaselostus koskee 22.04.2026 päivättyä asemakaavakarttaa merkintöineen.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 3,3 ha, josta erityisryhmien asuinkortteleita on noin 0,6 ha ja katualuetta noin 1,4 ha. Vaasantien alittavan jalankulun ja pyöräilyn alikulun rampeille sekä aukioalueelle on varattu tilaa lähes 0,6 ha.

1.3. Kaava-alueen sijainti

Alueella ei ole aikaisempaa asemakaavaa. Suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven Kirkonseudun kaupunginosassa ja on nykyään pääosin peltoaluetta. Kaava-alueen rajaa koillisessa Kantatatie 65 (Vaasantie) ja Tampere-Seinäjäki junarata. Lounaassa alue rajautuu Mikkolantien ja rakentunut Mäkkylänrinteen asuinalueen väliin. Alueen lounaispuolella sijaitsee Teivaalanharju joka on luokiteltu valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi sekä maakunnallisesti arvokkaaksi geologiseksi muodostumaksi. Alueen luoteis- ja pohjoispuolelle jää viljeltyä peltoaluetta.





Kuva 2 Asemakaava-alueen raja

3 | Mäkkylänrinne, 2. vaihe, Y-kortteli
Ylöjärven kaupunki



Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1. Kaavoituspäätös	2
1.2. Tunnistetiedot	2
1.3. Kaava-alueen sijainti	2
2. TIIVISTELMÄ	7
2.1 Asemakaavan tavoitteet	7
2.2 Kaavaprosessin vaiheet	8
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	8
3. LÄHTÖKOHDAT	9
3.1. Luonnonympäristö	9
3.1.1 Teivaalanharju	9
3.1.2 Luontoselvitykset	11
3.1.1.1 Liito-oravat	12
3.1.1.2 Viitasammakot	12
3.1.1.3 Pesimälinnusto	12
3.1.1.4 Lahokaviosammal	12
3.1.2 Alueen maaperä ja rakennettavuus	13
3.1.2.1 Rakennettavuusselvitys (2019)	14
3.1.2.2 Mustaliuske	14
3.1.3 Vesiolosuhteet	15
3.1.3.1 Pohjavesivarat	15
3.1.3.2 Pintavedet	16
3.1.4 Rakennettu ympäristö	16
3.1.5 Arkeologia	17
3.1.6 Maisema	17
3.1.7 Liikenne	18
3.1.7.1 Ajoneuvoliikenne	18
3.1.8 Tekninen huolto	26
3.1.9 Palvelut	28
3.1.10 Maanomistus	28
3.2 Suunnittelutilanne	28
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	28
3.2.2 Maakuntakaava 2040	31



3.2.3 Tampereen kaupunkiseudun seutustrategia ja rakennesuunnitelma	33
3.2.4 Ylöjärven kasvuohjelma	34
3.2.5 Yleiskaava	34
3.2.6 Asemakaavatilanne	36
3.2.7 Kaava-alueeseen liittyvät asemakaavat	36
3.2.7 Rakennusjärjestys	37
3.2.8 Teivo-Mäkkylän laatukäsikirja	37
3.2.8 Teivo-Mäkkylän laatukäsikirjaa täydentävät asemakaavatasoiset laatuohjeet	38
3.2.9 Pohjakartta	38
3.3 Asemakaavaa koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	38
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	38
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	38
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	38
4.2.1 Osalliset	38
4.2.2 Vireilletulo	39
4.2.2 Viranomaisyhteistyö	39
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	39
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	41
5.1 Valmisteluvaihe	41
5.1.1 Asemakaavaratkaisun kuvaus, luonnos 22.04.2026	41
5.1.2. Mitoitus	41
5.2. Asemakaavamerkinnot ja määräykset	42
5.3. Laatukäsikirja ja laatuohjeet	42
5.5. Tontinkäyttöluonnos	42
5.6. Nimistö	42
6. KAAVAN VAIKUTUKSET	43
5.2.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	43
5.2.2 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	44
5.2.3 Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	45
5.2.4 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	46
5.2.5 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	48
5.2.6 Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	48
5.2.7 Kaavan analyysi kestävyysnäkökulmista:	48
7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	49
7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	49



Luettelo asemakaavan luonnosvaiheen aineistoista ja liiteasiakirjoista, 23.04.2026

- Mäkkylänrinteen 2. vaiheen asemakaava, luonnos:
- Kaavakartta määräyksineen, 22.04.2026
- Kaavaselostus, 23.04.2026
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 11.12.2025
- Liite 1: Vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin, 22.04.2026
- Liite 2: Asemakaavan seurantalomake, 22.04.2026
- Liite 3: Tontinkäyttöluonnos Mäkkylä, 20.04.2026
- Liite 4: Mäkkylä julkisivuluonnokset 20.4.2026

Luettelo asemakaavaa koskevista selvityksistä, jotka tullaan laatimaan kaavaprosessin aikana

- Mäkkylänrinteen 2. vaiheen asemakaavan pohjavesiselvitys, laaditaan vuoden 2026 aikana
- Mäkkylänrinteen 2. vaiheen asemakaavan tärinä- ja runkomeluselvitys, laaditaan vuoden 2026 aikana
- Mäkkylänrinteen 2. vaiheen asemakaavan arkeologinen inventointi, laaditaan vuoden 2026 aikana

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdeaineistoista

- Ylöjärven kasvuohjelma 2040. Valtuusto hyväksynyt 12.12.2022 (31 s)
- Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2040+
- Maisemaselvitys, Ylöjärven kaupunki, 2022
- Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan luontoselvitys-raportti, KV Ympäristökonsultointi Tmi, 2021
- Luontoselvitys Ylöjärvellä Teivo-Mäkkylän alueella, Envibio 2023
- Teivon rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, Sweco 2021
- Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, Sweco 2021, täydennetty 2022
- Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan arkeologinen inventointi, Heilu Oy, 2021, päivitetty 2022.
- Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan liikenneselvitys ja toimivuustarkastelut, WSP 2022, päivitetty 2024
- Rakennettavuusselvitys, HRK-Suunnittelu / HRK-Konsultointi Oy 2019
- Pohjatutkimus- ja rakennettavuusselvitysraportti, Geopalvelu Oy 2020
- Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan meluselvitys, WSP 2022
- Teivo-Mäkkylä-osayleiskaavan hulevesiselvitys, FCG 2024
- Ilmanlaatuselvitys, Teivo-Mäkkylä-osayleiskaava, Promethor 2024
- Teivo-Mäkkylä, värähtelytarkastelu, WSP 2022
- Ylöjärven kaupunki 2007. Liikenteellisten vaikutusten arviointi Vaasantien varrella
- Pääradan kaksoisraiteen Lielähti-Lakiala yleissuunnitelma ja yva, Väylävirasto ja Sitowise 2024
- Siirtoviemäri ja yhdysvesijohto, Ylöjärven Vesi Oy
- Raitiotien tarkentava yleissuunnitelma, kv hyväksytty 13.2.2023



- Raitiotien tarkentava yleissuunnitelma: Tampere, Hiedanranta – Ylöjärvi, Leijapuisto meluselvitys, WSP 25.11.2022
- Raitiotien hankesuunnittelu, Tampereen ratikka, Tampere ja Ylöjärvi; Ramboll ja WSP 2025-2027
- TALLI-malli liikenne-ennusteen päivitys, WSP
- Teivon alueen ideasuunnitelmat, Arkkitehdit MY, 22.12.2020.
- Ylöjärven kaupunki 2017. Ylöjärven ympäristön tila 2016. Maankäyttö ja ympäristö, Pentti Keskitalo 9/2017. Ylöjärvi.
- Diplomityö autojen liityntäpysäköinnistä raitiotiepysäkkien yhteydessä, Samu Kantola
- Joukkoliikenteen palvelutasomäärittely valtuustokaudelle 2026–2029, Nysse
- Lielähti-Lakiala kaksoisraiteen yleissuunnitelma ja yva 2023–2025
- Teivo-Mäkkylän osayleiskaava, Ylöjärven kaupunki.
- Ylöjärvenharjun pohjavesialueen geologinen rakenneselvitys -raportti 10.12.2018
- Teivaalanharjun hoito- ja käyttösuunnitelma (Tuleva Luonto Oy, 10/2025)
- Teivaalanharjun virkistysreittien kehittämissuunnitelma
- Teivaalanharjun meluselvitys, ympäristömeluselvitys, Ramboll Finland Oy, 16.3.2005
- Geologian tutkimuskeskus, mustaliuskeen esiintyminen, kallioperä- ja maaperäkartat
- Teivo-Mäkkylä laatukäsikirja, Inaro 3.6.2025
- Teivo-Mäkkylä laatuohjeet, Inaro 10/2025

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Asemakaavan tavoitteet

Mäkkylänrinteen 2. vaiheen Y-korttelin asemakaavoituksen tavoitteena on varata tilaa erityisryhmien asumisen toiminnalle, uudelle moottoriliikenteen nelihaariselle taseisteykselle, uudelle kevyen liikenteen alikululle, joka tulee alittamaan Vaasantien sekä raitiotielle ja raitiotien pysäkille.

Asemakaavassa pyritään ottamaan huomioon rakentamisen sopeutuminen valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen, Teivaalanharjun läheisyyteen.

Ylöjärven keskustan kaavahankkeet edistävät ja tarkentavat ydinkeskustan osayleiskaavan sekä Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan tavoitteita, alueen kaavamerkintöjä ja toteutumista. Teivo-Mäkkylän yleiskaava tuli osittain lainvoimaiseksi 10.6.2024 ja 18.3.2026 lainvoimaisiksi tulivat myös valituksen alaisina olleet alueet. Hankkeessa tuetaan Ylöjärven keskustavisio 2040 tavoitteita. Hanke tukee myös Ylöjärven strategian 2022–2032 sekä Ylöjärven kasvuohjelman tavoitteita.

Maankäytön ja palvelujen suunnittelu- ja toteutusohjelma MAPSTO:ssa kaava on merkitty hankekaavaksi. Asemakaavaa on tarkoitus työstää kaavan ehdotusvaiheessa tiiviissä yhteistyössä alueesta kiinnostuneen toimijan kanssa. Asema-kaavoituksen tukena Teivo-Mäkkylä-alueella toimii Ylöjärven kaupungin Teivon projektiorganisaatio. Heidän toimestaan asemakaavoitukseen tuodaan jo tavoitteenasetteluun mukaan myös rakennuttajien ja rakentajien tavoitteita.



2.2 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaupunginhallitus päätti 27.10.2025 (§ 344) käynnistää Maankäytön ja palvelujen suunnittelu- ja toteutusohjelman MAPSTO 2026-2029 mukaisen Mäkkylänrinteen 2. vaiheen asemakaavan.
- Ympäristölautakunta päätti 27.12.2025 (§ 169) kuuluttaa kaavan vireille ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtäville. Samalla ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta osallisille (MRL 62 §), jotka saivat esittää mahdolliset mielipiteet ja lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 22.12.2025 - 13.2.2026 välisenä aikana.
- Alueen lähtötietojen ja tarkennettujen selvitysten perusteella alueelle laadittiin kaavaluonnos. Ympäristölautakunta asettaa 29.04.2026 asemakaavan valmisteluvaiheen (kaavaluonnos) aineiston julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi (AKL 62 §). Nähtävillä olosta ilmoitetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.
- Ehdotusvaiheen jälkeen asemakaava viimeistellään hyväksymiskäsittelyä varten. Tavoitteena on, että asemakaava on kaupunginvaltuuston hyväksyttävänä kevättalvella 2026.
- Ylöjärven kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan ympäristölautakunnan ja kaupunginhallituksen esityksestä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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 laaditaan havainnepiirros sekä sitova rakentamistapaohje, jota on noudatettava.

Alueelle laaditaan suunnitelmat katujen sekä vesi-, viemäri- ja hulevesiverkon rakentamisesta.

Alueen asemakaavan mukaista toteutumista seurataan rakennuslupakäsittelyn yhteydessä. Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennusten ja katujen suunnitteluun ja toteutukseen siten, että maastonmuokkaustarve ja puiden kaataminen minimoidaan.



3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Luonnonympäristö

Kaava-alue on suurimmalta osin viljeltyä peltoa-aluetta, jolla ei ole merkittäviä luontoarvoja. Alueen kaakkoisosassa sijaitsee entisen tielinjan vierustalle istutetut koivurivit, joista osa on jo silminnähdyn huonokuntoisia. Myös Mikkolantien varressa sijaitsee istutettu koivurivi, joka kattaa tien laidan lähes koko matkalta Lohkaretien risteyksestä Sauriontien risteykseen saakka. Uusien katualueiden rakentamisen takia nykyisiä puita tullaan kaatamaan ja niitä korvataan uusilla mahdollisuuksien mukaan. Kaava-alueen koillispuolella sijaitseva pieni metsäalue jää asemakaavan ulkopuolelle ja se pyritään säilyttämään myös uuden kadun rakentamisen yhteydessä.

Maiseman nykytila pohjautuu suuressa määrin Teivaalanharjun suuntaisiin elementteihin, joita itse harjun lisäksi ovat Mikkolantie, Vaasantie ja rautatie sekä pistemäisenä kohteena mm. Soppenmäen TV-masto. Maaseutumainen elementti on alueella väistytävä, sillä asuin- ja liikerakennusten kortteleita on rakentunut alueelle yhä enemmän. Rautatien itäpuolella oleva metsäalue linjautuu samaan suuntaan edellisten kanssa. Koilliseen kääntyviä eli edellisiin linjoihin poikittain sijaitsevia elementtejä ovat Keijärventie ja Ilmarinjärventie.

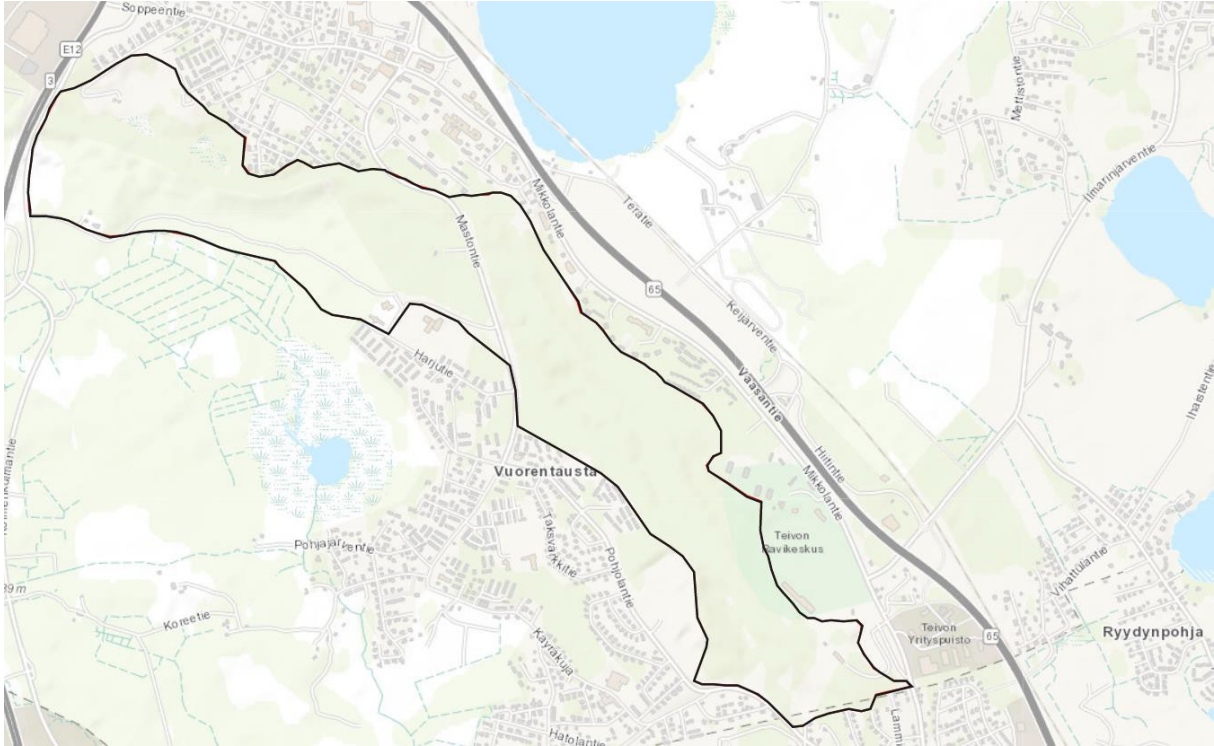
3.1.1 Teivaalanharju

Kaava-alueen läheisyydessä lännessä sijaitsee Teivaalanharju, joka on osa laajempaa Ylöjärvenharjua.

Teivaalanharju on maakunnallisesti arvokas harju. Valtioneuvoston periaatepäätöksen mukaisia valtakunnallisesti maisema-alueita on Ylöjärvellä Teivaalanharju, joka on osa Pirkanmaan harjumaisemat -kohdetta. Harjumaisemat nostettiin vuosien 2010–2015 inventoinneissa valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi pirkanmaalaisena erityispiirteenä. Teivaalanharjun alueella on suppia ja harjurinnettä. Harjun pitkäaikainen virkistyskäyttö sekä harjuluonnon ja -maiseman arvostus ovat rauhoittaneet harjukokonaisuuden maankäyttöä. Luonnontilainen harju onkin koko alueen maisemakuvan kannalta tärkeä elementti. Teivaalanharju on luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi harjualueeksi, joten se olisi hyvä säilyttää mahdollisimman suurelta osin rakentamattomana ja metsien hoidossa ja käytössä tulisi painottaa luonto- ja virkistysarvoja (Luontoselvitys Teivon-Mäkkylän alueella, Envibio 2023). Teivaalanharjulta on toimiva ekologinen yhteys luoteeseen kohti Soppenmäen eteläpuolisia metsiä. Kuitenkin jo noin kahden kilometrin päässä lännessä sijaitseva moottoritie muodostaa merkittävän ekologisen esteen. Myös Vaasantie toimii ekologisenä esteenä. Tampereen puolella on tiiviisti rakennettua pientaloaluetta.

Teivaalanharju on myös osa valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta (VAMA2021). Teivaalanharju on taajaman kulttuurimaisemaan ja liikenneväylien maisema-alueeseen liittyvä, ympäristöstään selvästi erottuva, geologisesti ja maisemallisesti merkittävä ja monikäytön kannalta tärkeä leveälakinen ja yli 30 m ympäristöstään kohoava harjuselänne. Soppenmäessä harju on jyrkkärinteinen. Harju on virkistyskäytössä ja alueella on kuntopolkuja (Sweco 2021).





Valtakunnallisesti arvokkaan Teivaalanharjun maisema-alueen raja (SYKE)

Teivaalanharjun ja Soppeenmäen harjualueiden hoito- ja käyttösuunnitelman on laadittu 2025. Taus-talla on jätetty valtuustoaloite. Aloitetta käsiteltiin ympäristölautakunnassa 21.2.2024 (§20). Päätök-sen valmistelutekstissä todettiin mm;

”Lähivuosien tavoitteissa, kasvuohjelman mukaisesti, keskustan väkiluku tulee merkittävästi kasva-maan kehittyvän joukkoliikennetyhteyksien välittömässä läheisyydessä. Väestönkasvu tuo lisää käyttäjiä nykyisille virkistysalueille, kuten Teivaalanharjun alueelle sekä taajaman reunoille. Keskitetään selvityk-sen laatiminen esimerkiksi näille keskeisille yhtenäisille virkistysalueille ja taajaman välittömään lähei-syyteen, jotta voidaan turvata alueiden luontoarvoja, arvioida virkistysalueiden riittävyttä sekä kestä-vyyttä.”

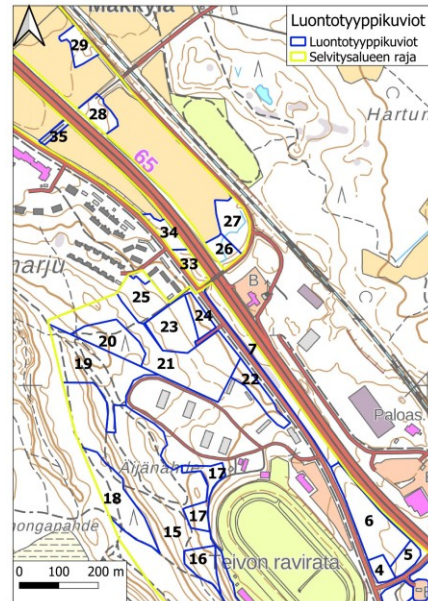
Konsultin tehtävänä oli selvittää harjualueen luontoarvoja ja laatia luontoa säilyttävä ja myös ennallis-tava hoitosuunnitelma. Samalla selvitettiin myös alueen käyttöä ja miten alueella saataisiin ohjattu paremmin käyttöä kestäville alueille ja tunnistettua erityiset luontokohteet. Suunnitelma laadittiin vuorovaikutteisesti harjun käyttäjien ja asukkaiden kanssa.

3.1.2 Luontoselvitykset

Alueella on tehty kattavat luontoselvitykset (KV Ympäristökonsultointi Tmi 2021 ja Envibio 2023). Luontoselvitysten keskeinen huomio on kohdistettu erityisesti niihin luontoarvoihin, jotka voivat rajoittaa alueelle suunniteltua tulevaa maankäyttöä. Luontoselvityksien johtopäätösinä onkin annettu myös alueen maankäyttösuosituksia.

Lähtötietojen perusteella alueelle ei sijoitu luonnonsuojelualueita, perinnemaisemia eikä Natura 2000-alueita. Alueen luontotyytit on esitelty luontoselvityksen luontotyyppikuvion pohjalta (Envibio 2023). Asemakaava-alueen rajausta kohdistuu luontotyyppikuvioiden 28 ja 35 alueille.

Asemakaavan luontotyyppikuviot selvitysalueen pohjoisosassa (Envibio, 2023)



Luontotyyppikuvio 28, Lehtomainen kangasmetsä

Lehtomainen, melko varttunut kangasmetsä, joka lienee ollut aikoinaan laidunnettu. Vaihtelevaan puustoon kuuluu isoja kilpikaarnaisia mäntyjä, nuoria koivuja, haapaa, nuoria kuusia, muutama vanha kuusi, nuori tammi ja nuorta pihlajaa. Kuviolla on kelo ja koivupökölö. Kenttäkerroksessa tavataan runsaasti mustikkaa, ahomansikkaa, metsälauhaa, metsäkastikkaa ja kieloa. Niiden lisäksi on mm. nuokkuhelmikkää, valkovuokkoa, sananjalkaa, metsäkurjenpolvea, ahomataraa ja kurjenkelloa. Pellonreunassa sijaitsee pieni tuore piennarniitty, jolla kasvaa esim. nurmitähkiötä, siankärsämöä, nurmirölliä, pujoa ja hietakastikkaa. Kuviolle johtavan tien päähän on tuotu runsaasti roskia ja jätettä.



Luontotyyppikuvio 35, Vanha koivukuja tien reunoilla

Vanha rauduskoivukuja vanhan tieuran reunoilla. Osa vanhoista koivuista on kuollut. Lisäksi kuviolla on nuoria mäntyjä, pihlajia, koivuja ja pajuja. Niittymäisessä kenttäkerroksessa kasvaa esim. nurmirölliä, kultapiiskua, maitohorsmaa, siankärsämöä, pujoa, kissankelloa, sananjalkaa ja hietakastikkaa.

3.1.1.1 Liito-oravat

Selvitysalueelta ei löytynyt merkkejä liito-oravan esiintymisestä. Lajille hyvin sopivaa metsää kasvaa vain aivan selvitysalueen kaakkoiskulmassa Vaasantien varrella (luontotyyppikuvio 1). Siellä on vanhaa kuusikkoa, jossa esiintyy sekapuuna runsaasti haapaa. Vaikka koloja ei löytynytäkään, täyttää metsä muuten liito-oravan elinvaatimukset hyvin, ja laji saattaa asettua sinne tulevaisuudessa, jos metsä säilyy ennallaan.

3.1.1.2 Viitasammakot

Viitasammakkoselvityksien (2021 ja 2023) mukaan selvitysalueella ei ole viitasammakolle sopivia kutupaikkoja.

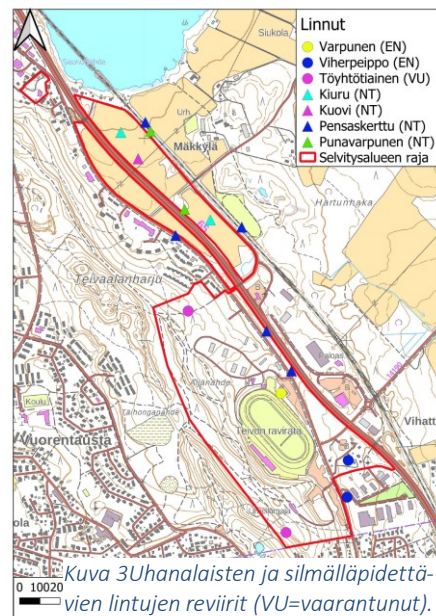
3.1.1.3 Pesimälinnusto

Selvitysalueella ja sen välittömässä lähiympäristössä tulkittiin pesivän kaikkiaan 37 lintulajia. Selvitysalueen pesimälinnusto koostuu yleisistä tai melko yleisistä metsien, pientaloalueiden ja peltojen lajeista. Muutama niistä on kuitenkin taantumisen vuoksi luokiteltu uhanalaisiksi tai silmälläpidettäviksi.

Teivaalanharjun metsien linnustoon kuuluvat mm. vaarantunut töyhtötiainen ja vähentynyt leppälintu sekä punatulkku. Töyhtötiainen pesii vanhoissa kuusi- ja mäntymetsissä, joita harjulla on laajalti. Karttaan merkityt pisteet osoittavat paikkoja, joissa havaittiin töyhtötiaisia.

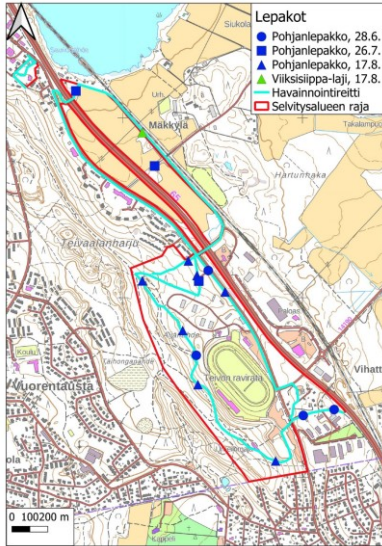
3.1.1.4 Lahokaviosammal

Maastotöissä löydettiin muutamia erittäin uhanalaisen, rauhoitetun ja EU:n luontodirektiivin II-liitteeseen sisältyvän lahokaviosammalen itujväsryhmiä, mutta itiöpesäkkeellisiä kasvustoja ei löytynyt. Yhtään lajille keskeistä ja siten maankäytössä huomioitavaa ydinaluetta (tyypillisesti vanhoja kuusivaltaisia kosteita metsiä, joissa on paljon kantoja tai maapuita) ei kuitenkaan löytynyt.



3.1.1.4 Selvitysten mukaan kaavassa huomioitavia arvoja ovat seuraavat:

Selvitysalueella havaittiin melko vähän lepakoita (ks. kartta alla). Havainnot koskivat pääosin pohjanlepakkoa, joita tavattiin melko tasaisesti mutta harvakseltaan mm. Teivaalanharjulla. Lepakoille sopivia päiväpiiloja, talvehtimipaikkoja tai lisääntymispaikkoja ei löydetty. Selvitysalueen ja sen lähiympäristön rakennuksissa lepakoita voi kuitenkin olla, mutta rakennuksia ei tarkistettu. Lisäksi jokin yksittäinen kolopuu voi aina jäädä löytymättä. Myös esimerkiksi pihojen linnunpöntöt voivat toimia lepakoiden päiväpiiloina.



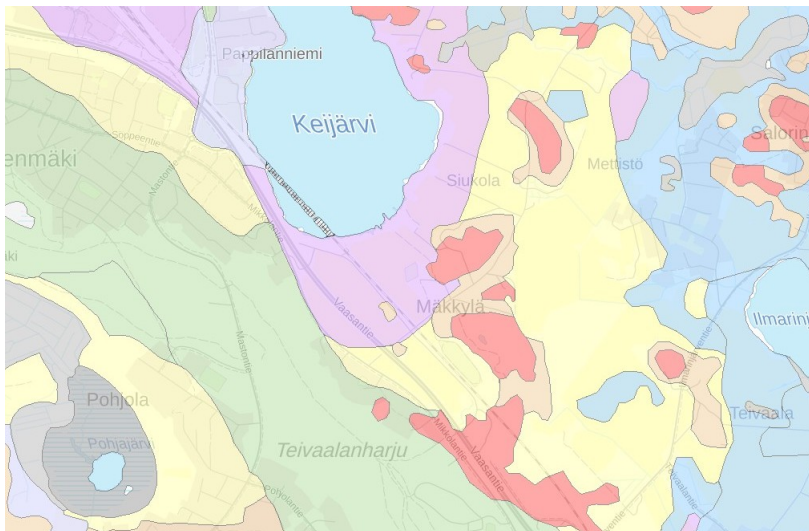
Yhteenvetona voidaan todeta, ettei alueella ole havaintojen perusteella tavanomaista suurempaa merkitystä lepakoille, eikä esim. tärkeitä ruokailualueita tai siirtymäreittejä löydetty. Selvitysalue kuuluu siten luokkaan III: muu lepakoiden käyttämä alue, eikä tarvetta varsinaisille maankäyttösuosituksille ole. Jos rakennuksia puretaan, olisi kuitenkin ennen purkua hyvä selvittää, käyttävätkö lepakot niitä. Kolopuut tulisi myös aina pyrkiä säästämään.

(III) Lepakoille arvokas alue, luokka III. Muut lepakoiden käyttämät alueet. Alueilla suositetaan säilytettävän mahdollisuuksien mukaan puustoa. Luokka ei sidoksissa lainsäädäntöön tai EUROBATS-sopimukseen.

Lepakkohavainnot ja kuljettu reitti (KV Ympäristökonsultointi Tmi, 2021, s. 27).

3.1.2 Alueen maaperä ja rakennettavuus

Alueen maaperä on Geologian tutkimuskeskuksen tietojen mukaan pääosin hienojakoista (violetti värialue) ja karkeaa hietaa (keltainen värialue). Alue sijoittuu Teivaalanharjun vaiheuttumisvyöhykkeelle.

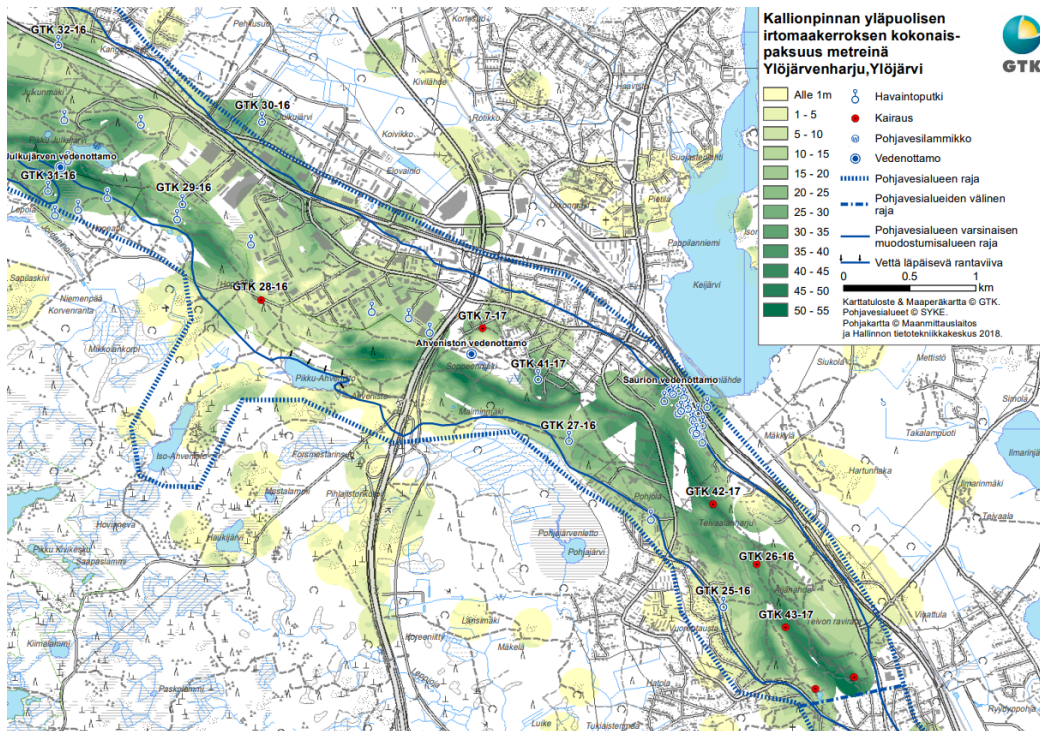


Kuva 4 Maaperäkarta: GTK

Alueella on tehty rakennettavuusselvitys (HRK Suunnittelu, 2021) jonka maaperäkairauksien perusteella kaava-alueella ohuen hummuspitoisen pintamaakerroksen alla sijaitsee kerroksia savea, savista



silttiä ja hienoa hiekkaa. Näiden kerrosten alla on moreenia. Selvityksen perusteella alueen rakennettavuus on keskinkertaista tai huonoa.



Kuva: Ylöjärven pohjavesialueen geologinen rakenneselvitys 2018, Kalliopinnan yläpuolisen irtomaakerroksen kokonaispaksuus metreinä.

3.1.2.1 Rakennettavuusselvitys (2019)

HRK Suunnittelu / HRK Konsultointi Oy on laatinut vuonna 2019 osayleiskaavan Vaasantien reuna-alueille rakennettavuusselvityksen. Pohjatutkimukset on tehnyt Mitta Oy.

Maaperää on tutkittu puristin-heijarikairauksella useista tutkimuspisteistä ja pohjaveden korkeusaseman selvittämiseksi alueelle on asennettu pohjaveden havaintoputkia. Pohjatutkimuksia on tehty ainoastaan osayleiskaava-alueen rakennettavuuden selvittämiseksi yleisellä tasolla. Alueelle rakennettaessa on rakennusten ja rakenteiden perustamistavan määrittämiseksi tehtävä tarvittavat rakennuskohtaiset pohjatutkimukset. Lopullisen perustamistavan määrittämiseksi ja pohjarakenteiden suunnittelemiseksi on tunnettava rakenteet ja vaadittavat laatuvaatimukset

3.1.2.2 Mustaliuske

Teivo-Mäkkylän osayleiskaavatyon yhteydessä kaavamääräyksiin ja kaavakartalle on lisätty merkintä sulfaattipitoisen mustaliuskeen esiintymästä. Merkinnällä on osoitettu esiintymän likimääräinen sijainti, joka tulee tarkastaa asemakaavatyon yhteydessä. Mustaliuskeet tulee huomioida ja käsitellä tarkoituksenmukaisella tavalla. Rakentaminen ja maankaivuu on tehtävä siten, ettei rakentamisesta aiheudu veden laatu muutoksia. Esiintymän alueella tulee pohjaveden pinnan korkeustason säilyttämiseen kiinnittää erityistä huomiota.

Maaperäkartaote ja Mustaliuskeen esiintyminen suhteessa kaava-alueeseen: GTK

3.1.3 Vesiolosuhteet

Alueella tehtyjen luontoselvitysten (KV Ympäristökonsultointi Tmi 2021 ja Envibio 2023) mukaan kaava-alueella ei ole vesilain mukaisia kohteita - alueen luontotyypit eivät täyttäneet vesilain mukaisia vesiluonnon tyyppejä.

Pilaantuneita maa-alueita on lähialueella yksi eli ns. Nikron tontti, jonka maaperä on pilaantunut vanhasta teollisesta toiminnasta. Maaperässä oli todettu raskasmetalleja, öljyä ja liuottimia. Maaperän pilaantuminen on aiheuttanut myös pohjaveden pilaantumista ja liuottimia on kulkeutunut vähäisiä määriä myös Saurion vedenottamolle. Nikron tontin puhdistustyöt aloitettiin vuonna 2013 ja ne saatiin massanvaihdon osalta päätökseen keväällä 2014. Puhdistustoimet ovat jatkuneet liuottimien puhdistamiseksi In Situ -menetelmällä pohjavedestä mukaan lukien ns. suojaumpaukset. Osa pilaantuneesta maa-alueesta kuului OAS-vaiheen suunnittelualuerajauksen pohjoisosiin. Tämän Mäkkylänrinne 2. vaihe, Y-korttelin asemakaavan rajaukseen se ei sisälly.

3.1.3.1 Pohjavesivarat

Ylöjärven tärkeistä pohjavesialueista merkittävin on Ylöjärvenharju, joka sijoittuu harjujaksolle Vaasantien eteläpuolelle. Koko kaavoitettava alue on I-luokan pohjavesialuetta. Harjulta otetaan talousvettä Ylöjärven ohella Tampereen kaupungille. Pohjaveden muodostumisalueen pinta-ala on n. 14 km² ja harjun arvioitu antoisuus on 16 500 m³/d. Pohjavesialueen ekologinen tila on luokiteltu huonoksi ja alue on merkitty riskialueeksi (ks. kartta alla). Ylöjärvenharjulla on kaupungin alueella kaikkiaan kolme vedenottamoita. Vedenottamoilla on lupa noin 15 000 m³ vedenottoon vuorokaudessa. Koko harjualue ei ole vielä vedenoton piirissä ja kunnat ovat tutkineet lisäottoa ja tekopohjaveden muodostamista harjualueella. Teivaalanharjun vyöhykkeellä pääpaino on pidettävä pohjavesien suojelussa ja virkistyskäytössä (KV Ympäristökonsultointi Tmi 2021).

Pirkanmaan vesienhoidon toimenpideohjelmassa vuosille 2016–2021 riskialueiksi on nimetty Ylöjärvenharju teollisuuden, pilaantuneiden maa-alueiden sekä torjunta-aineiden takia. Ylöjärvenharjulla tavoitteena (v. 2016) oli mm. suojelusuunnitelman päivitys, yhteistarkkailun aloittaminen, rakenneselvitys, viemäreiden kunnan tarkastaminen sekä teollisuuteen ja yritystoimintaan liittyen mm. valvonnan tehostaminen ja tarkkailun laajentaminen.

Ehdotetuista toimista käynnistyi vuoden 2016 aikana Ylöjärvenharjulla GTK:n vetämä Ylöjärvenharjun pohjavesialueen geologisen rakenteen ja pohjavesiolosuhteiden selvitys. Hydrogeologisen rakenneselvityksen, painovoimamittausten ja kairausten avulla saadaan uutta tietoa pohjaveden virtausta ohjaavista kalliokynnyksistä, pohjaveden korkeustasoista ja virtaussuunnista sekä maaperän kerrosrakenteista. Ylöjärvenharjun pohjavesialueen geologinen rakenneselvitys -raportti valmistui 10.12.2018.

Alueen pohjatutkimuksessa (Mitta Oy 2019) tehtiin tutkimuspisteisiin nro 5, 11, 21, 29, 34, 40 ja 46 asennetuissa pohjavedenpinnan havaintoputkissa oli vesipinta 04.10.2019 siten, että alueen luoteispäässä se oli noin tasolla +115,5...+116,0 ja kaakkoispäässä noin tasolla +121,5...+124,5. Pohjavesipinnan vaihtelua ei ole selvitetty. Geologisen tutkimuskeskuksen laatiman selvityksen (2020) mukaan suuri osa suunnittelu alueesta on pohjavesialuetta. Ko. alueen raja kulkee Vaasantien suuntaisesti hiekan tien koillispuolella. Alueelle ei myöskään asennettu pysyviä pohjavesiputkia, koska todettiin, että alueella ei havaittu pohjavettä alle 10 metrin syvyydessä. Yhteenvedona voidaan todeta, että pohjavesi on alueella hyvin syvällä. Silttisten maakerrosten päällä voi kuitenkin joissain kohdissa olla vähäisessä määrin orsivettä.

Ylöjärvenharjun pohjavesialue on osa vesivaroiltaan merkittävää harjujaksoa. Pohjavesialue ulottuu harjulta Keijärvelle asti, jolloin myös Vaasantie (kantatie 65) kuuluu



Mikkolantien ja Vaasantien varressa, Kivikkotien asemakaava-alueen läheisyydessä sijaitsee pääosin 1990- ja 2000-luvuilla rakennettuja teollisuusrakennuksia, jotka ovat sijoittuneet Vaasantien, Mikkolantien ja junaradan varrelle. Vaikka rakennuksilla ei itsessään ole maisemallisia tai arkkitehtonisia arvoja, ovat ne kuitenkin osa paikallisen teollisuustoiminnan historiallista jatkumoa.

3.1.5 Arkeologia

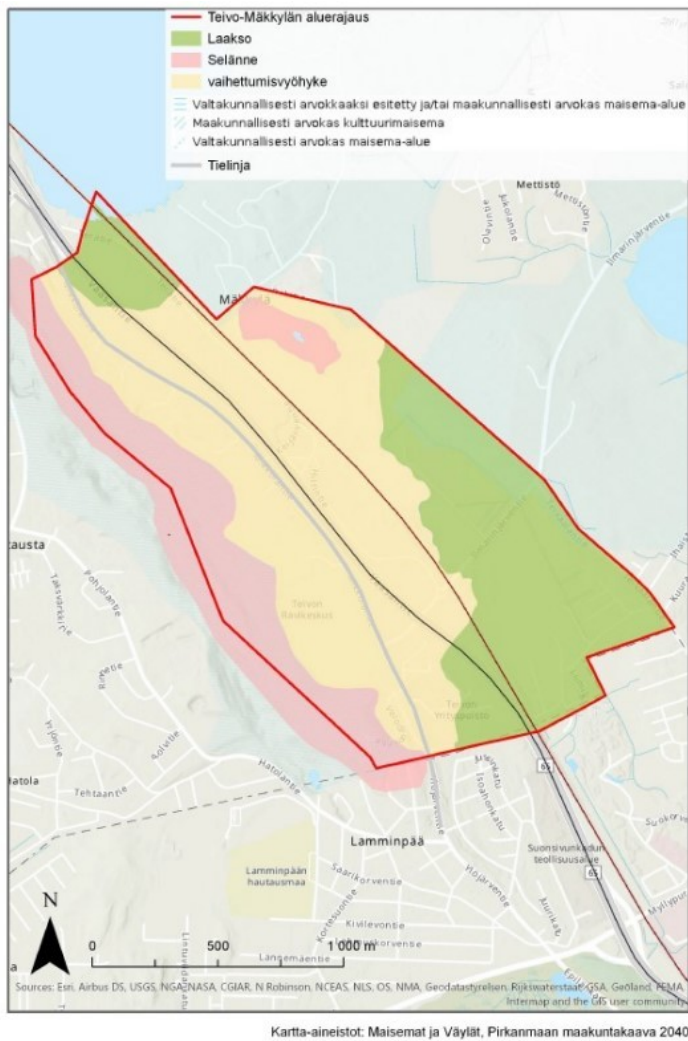
Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan arkeologinen inventointi laadittiin vuonna 2021 (päivitetty Heilu Oy, 2022). Aluetta ei ollut aikaisemmin arkeologisesti inventoitu, joten inventointi toteutettiin koko alueen kattavana yleisinventointina. Inventoinnin mukaan kaava-alueella ei ollut arkeologian arvokohteita tai -alueita.

Vuoden 2022 inventoinnin jälkeen kaava-alueelta on löytynyt yksi uusi muinaisesinelöytö vuonna 2025. Nykyisen peltoalueen koillisnurkasta löytyi vähintään sata vuotta vanha veitsi (ILM 33857) jonka löytöpaikka tullaan inventoimaan Museoviraston ohjeistuksen mukaisesti asemakaavaprosessin aikana sen selvittämiseksi, liittyykö löytöön kiinteää muinaismuistoa.

3.1.6 Maisema

Maisemaselvityksen (2022) tuloksena voidaan todeta, että kaava-alue kestää suunnitelmallista kehittämistä harjun vaihtumisalueella. Teivo-Mäkkylän kaava-alue on sulkeutunutta tai puoliavointa harjunvaihtumisvyöhykettä, joka alueena kestää erilaisia maisemallisia muutoksia. Kaupunkirakenteen tiivistäminen voidaan katsoa kestäväksi maiseman muutokseksi.





Maisemarakenne (Lähde: Maisemaselvitys 2022)

3.1.7 Liikenne

Maisematilaa heikentävät paitsi liiketilarakentaminen niin myös infrastruktuurien väylät eli Vaasantie ja rautatie. Alueen maisemarakennetta hallitsevat tiet ja erityisesti nelikaistainen Vaasantie (kantatie 65), jonka ympärille on kehittynyt pienteollisuutta ja liiketiloja sekä voimakasta rakentamispainetta. Vaasantie on tärkeä väylä Tampereelta Ylöjärvelle ja kehittyvää taajama-aluetta. Vuosisatoja säilynyt lähes muuttumaton tielinjaus (Mikkolantie) kulkee harjun kupeessa. **Lisäksi kaava-alue rajautuu idässä historialliseen Tampere-Hämeenkyrö -tien (Hämeenkankaantie) linjaukseen.**

3.1.7.1 Ajoneuvoliikenne

Ylöjärven kaupunginvaltuusto hyväksyi kaupungin kasvuohjelman 12.12.2022. Kasvuohjelman mukaan Teivo-Mäkkylän kokonaisasukasmäärätavoitteen kasvu vuoteen 2040 mennessä on noin 5000 asukasta.

Kasvutavoitetta voidaan pitää merkittävänä, mikä aiheuttaa myös painetta alueen liikennöintitarkoitusten laajempaan kehittämiseen ja tarkasteluun. Tavoitteena on kehittää ja rakentaa nykyistä tehokkaampaa joukkoliikennettä tiiviissä yhteistyössä kaupunkiseudun toimijoiden kanssa, minkä avulla ajoneuvoliikenteen kasvu saadaan pidettyä maltillisena.



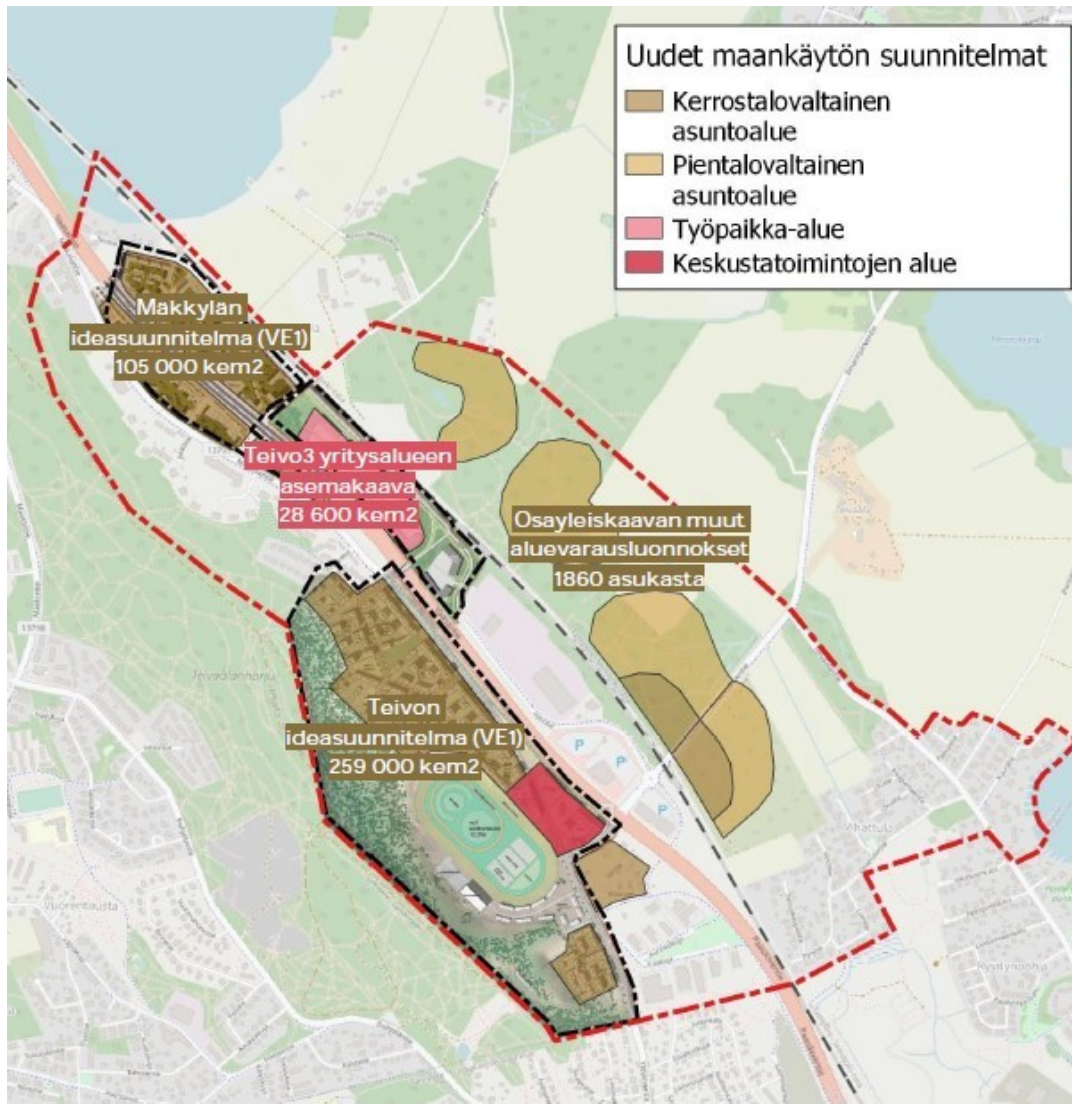
Asemakaava-alue rajautuu lounaassa Mikkolantiehen (seudullinen pääväylä), josta liitytään Soppeenmäen keskustan (Ylöjärven suunta) tai Ravitien (Tampereen suunta) liikennevalo-ohjatun risteyksen kautta kantatie 65:lle eli Vaasantielle.

Teivo-Mäkkylän osayleiskaavatyön yhteydessä on teetetty laajat liikenneselvitykset (WSP 2022, päivitetty 2024), jotka ottavat huomioon alueen nykytilan sekä kasvuohjelman mukaiset asukasmäärätavoitteet. Edellä mainittuja liikenteen selvityksiä voidaan edelleen pitää oikeansuuntaisina, eikä siksi tätä asemakaavaa varten ole laadittu erillisiä liikenteen selvityksiä.

Liikenneselvityksen mukaan Vaasantien keskivuorokausiliikenne nykytilassa on noin 19 000 Mäkkylän kohdalla ja noin 20 000 Teivon liittymän jälkeen. Määrästä noin 2–3 % on raskasta liikennettä. TALLI-mallissa on ennustettu Vaasantien liikennemäärän yli kaksinkertaistuvan vuoteen 2040 mennessä. Vaasantien nopeusrajoitus on selvityshetkellä Teivon valo-ohjatun risteyksen kohdalla 70 km/h ja muualla 80 km/h. Mikkolantiellä nopeusrajoitus on 60 km/h. Pienemmillä kaduilla nopeusrajoitus on pääasiassa 40 km/h.

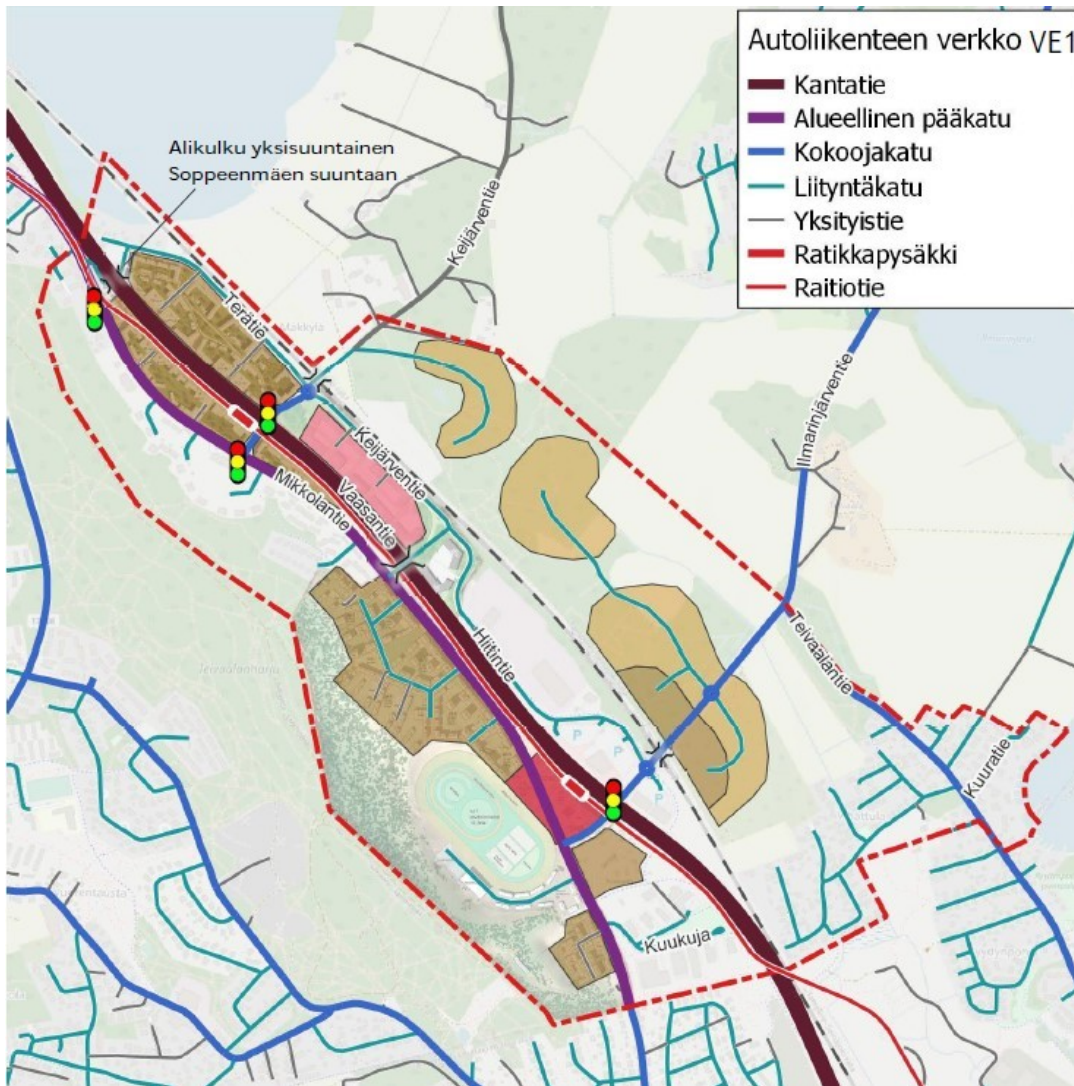
Liikenneselvitysten lähtökohdiksi on otettu maankäytön nykyinen ja kasvava tilanne. Nykytilanteessa Mäkkylänrinteellä Mikkolantien varressa on pienkerrostaloasumista ja Vihattulassa pientaloasumista. Terätiellä ja Teivossa Ravitien eteläpuoleisella alueella on muutama omakotitalo. Lisäksi Mäkkylässä Keijärventien varrella on ratsutila ja kylämäistä asutusta sekä loma-asuntoja, jotka rajautuvat osayleiskaava-alueen ulkopuolelle, mutta joiden liikenne kulkee kaava-alueen läpi. Teivossa kuntarajalla Kuu- ja Aurinkokujilla, sekä Teivon huoltoaseman lähellä Hiitintien varressa on muutamia teollisuusrakennuksia. Teivossa on lisäksi ravirata, joka luo vierailuliikennettä ravien aikaan. Mäkkylän pelloille on suunniteltu runsaasti uutta asumista ja uusia työpaikkoja. Kapealle peltokaistaleelle Keijärventien ja Vaasantien väliin on kaavoitettu lähes 30 000 kem² Teivon yritysalue. Ideasuunnitelma-vaiheessa ovat Mäkkylän n. 2100 asukkaan asuinalue sekä Teivon raviradan ympäristöön rakentuva n. 3900–5400 asukkaan asuinalue. Lisäksi uutta asumista on alustavasti suunniteltu pääradan itäpuolelle.





Maankäytön suunnitelmat liikenneselvitysten pohjalla (WSP 2022, päivitetty 2024).

Mikkolantielle tulee nelihaarainen tasoristeys ajoliikenteelle. Tähän risteykseen toteutetaan valo-ohjaus sekä varaudutaan ajoradan ylittävään raitiotiehen. Nämä valot heikentävät hieman Mikkolantien ajoliikenteen sujuvuutta.



Liikenteen suunniteltu verkko maankäyttösuunnitelmien pohjalta (WSP 2022, päivitetty 2024).

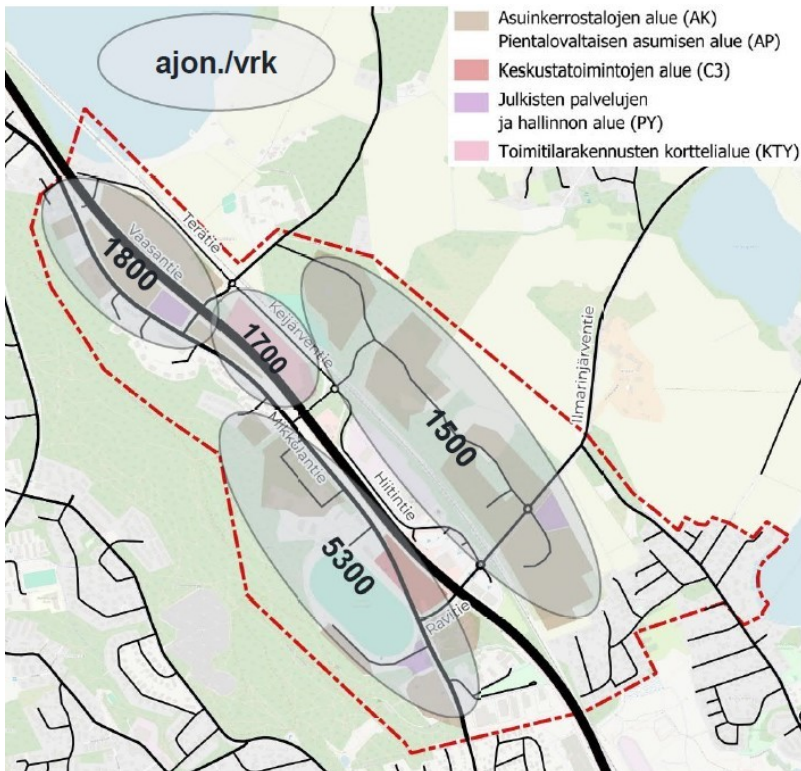
Aiemmin esitetyt nykyiset nopeusrajoitukset on esitetty edellä mainittujen maankäyttötarkasteluiden perusteella hieman pienemmiksi. Vaasantien nopeusrajoitusta on suunniteltu laskettavaksi 70:een ja Mikkolantiellä 50:een. Kun Mikkolantien nopeusrajoitusta lasketaan Vaasantien liikenneratkaisuiden tuomien muutosten vuoksi, niin tällöin Vaasantie säilyy edelleen selkeämmin nopeamman läpiajoliikenteen väylänä. Maankäytön ja liikennemäärien kasvaessa Mikkolantien nopeusrajoitusta suositellaan laskettavaksi 40:een, koska Mikkolantie tulee kulkemaan jatkossa maankäytön keskellä.

Teivon alueen ideasuunnitelmien (Arkkitehdit MY 2020) perusteella kaikkien Mäkkylänrinteen kaava-alueiden on arvioitu muodostavan Mikkolantielle suuntautuvaa liikennettä noin 4 200 ajoneuvoa vuorokaudessa.





Liikennemääräennusteet v. 2040 Ideasuunnitelmien pohjalta.



Liikennemääräennusteet Teivo-Mäkkylän osayleiskaavaehdotuksen 2024 pohjalta.



Joukkoliikenne

Ylöjärven kaupunki tekee joukkoliikenneasioissa kiinteästi yhteistyötä Nyssen kanssa. Lisäksi samaan aikaan kehitetään nykyistä tehokkaampaa joukkoliikennettä tiiviissä yhteistyössä kaupunkiseudun toimijoiden kanssa.

Linja-autot

Kaavan laatimisen hetkellä Mikkolantiellä ajavat bussit kaksi-kolme kertaa tunnissa. Reitit ovat 81 (Asuntila – Ylöjärvi – Tampere) ja 82 (Metsäkylä – Ylöjärvi – Tampere). Asemakaava-alueen eteläreunassa sijaitsee bussipysäkki 6094 Ylöjärven suuntaan ja kaava-alueesta etelään pysäkki 6095 Tampereen suuntaan.

Raitiotie

Tampereen kaupunki on rakentanut raitiotien Lentävänniemestä Hiedanrannan kautta Tampereen keskustaan. Reitti aukesi liikennöinnille vuoden 2025 alussa. Vuoden 2025 alussa monia lähialueen bussireittejä järjesteltiin uudelleen siten, että bussit eivät aja enää Tampereen keskustaan vaan Hiedanrannan vaihtopysäkillä, jossa matkustajat vaihtavat ratikkaan. Samalla bussit alkoivat liikennöidä hieman useammin, mikä lisää joukkoliikenteen käytön mahdollisuuksia helpottaen matkustamiseen tarvittavan ajan suunnittelua ja edesauttaa raitiotien käyttöä.

Myös Ylöjärvellä on suunnitteilla raitiotie, jonka tarkentavan yleissuunnitelman kaupunginvaltuusto hyväksyi keväällä 2023. Reitin on tarkoitus jatkaa Tampereelta Ylöjärven keskustan suuntaan. 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. Hankesuunnittelu on käynnistynyt alkusyksyllä 2025 ja valmistuu keväällä 2027 jonka jälkeen Ylöjärven ja Tampereen kaupunkien on mahdollista päättää siirtymisestä toteutussuunnitteluun. Suunnittelu ja päätökset etenevät vaiheittain siten, että rakentamispäätös tehdään kaupunginvaltuustoissa arviolta vuonna 2031.

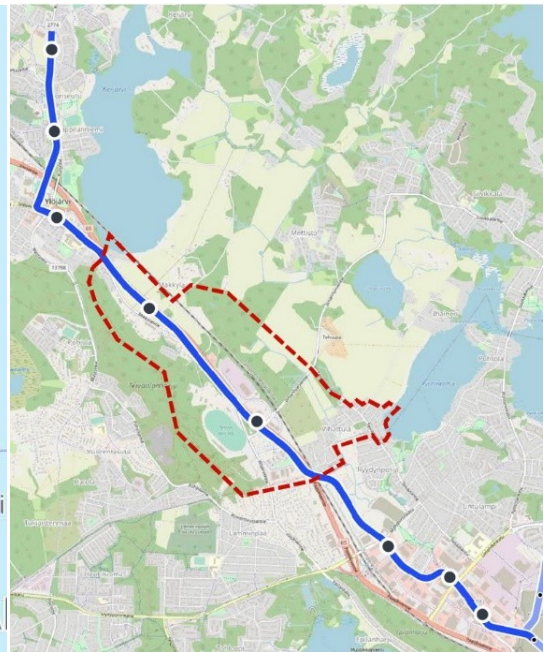
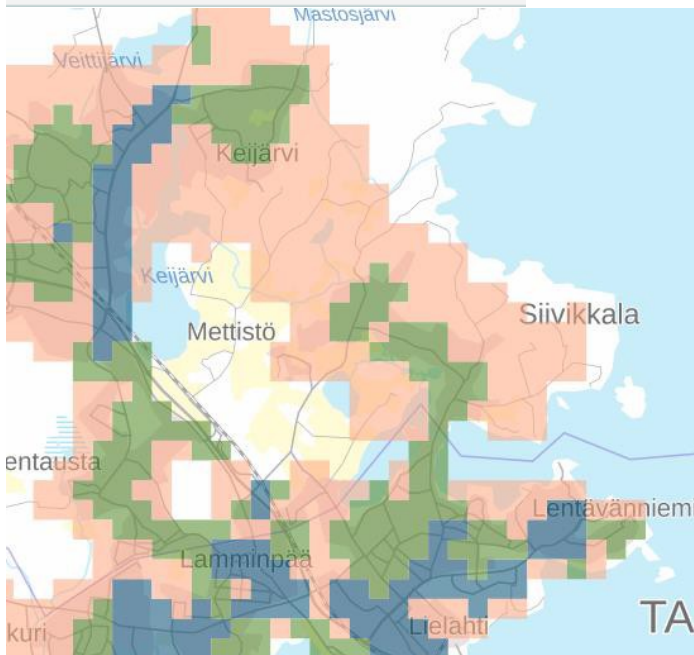
Raitiotien on tarkentavan yleissuunnitelman aineistojen mukaan tarkoitus kulkea Vaasantien vartta pitkin pysähtyen matkalla Teivossa sekä Mäkkylässä. Raitiotien linjaus liittyy Mikkolantiehen juuri ennen Soppeenmäkeä. Ylöjärven ratahaaran rakentamisen on tarkoitus alkaa vuonna 2032 ja liikennöinnin on tarkoitus käynnistyä vuonna 2036. Tällöin lähimpänä sijaitsevat ratikan vaihtopysäkki Teivon uudessa alakeskuksessa sekä Mäkkylässä. Asemakaava-alueen kaakkoispuolelle on alustavasti suunniteltu liityntäpysäköintialuetta noin 180 henkilöautolle. Tämä alue tulee osaksi ns. raitiotien putkikaavaa.

Nykyisellään Vaasantien varressa ei ole juuri asumista Vihattulan pientaloalueen ja Mikkolantien vieressä olevan Mäkkylänrinteen osittain rakentuneen asuinalueen lisäksi, joten raitiotie luo painetta tiivistää rakentamista raitiotien varrelle. Raitiotien tavoitteena on saavuttaa vähintään 3 000 asukasta tai työntekijää 600 m kävelyetäisyydellä pysäkestä. Ylöjärven kaupunginvaltuusto onkin linjannut, että kaavoituksen tulee huomioida raitiotien rakentaminen kaikessa kaupungin maankäytön suunnittelussa.

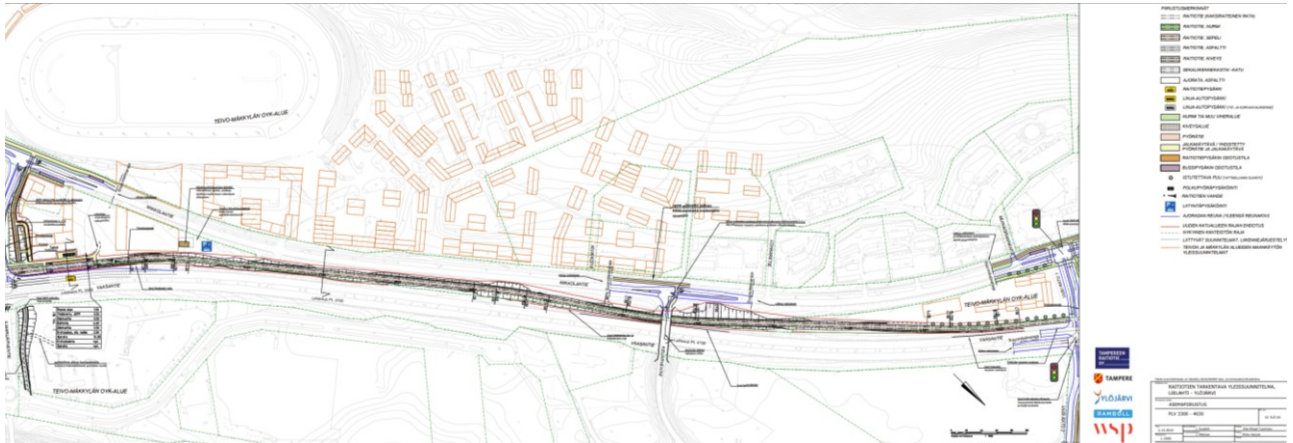


Joukkoliikennevyöhykkeet

- Intensiivinen joukkoliikennevyöhyke
- Joukkoliikennevyöhyke
- Autovyöhyke



Suomen ympäristökeskus, kaupunkirakenteen vyöhykkeet (vasemmalla) ja raitiotien pysäkit (oikealla).



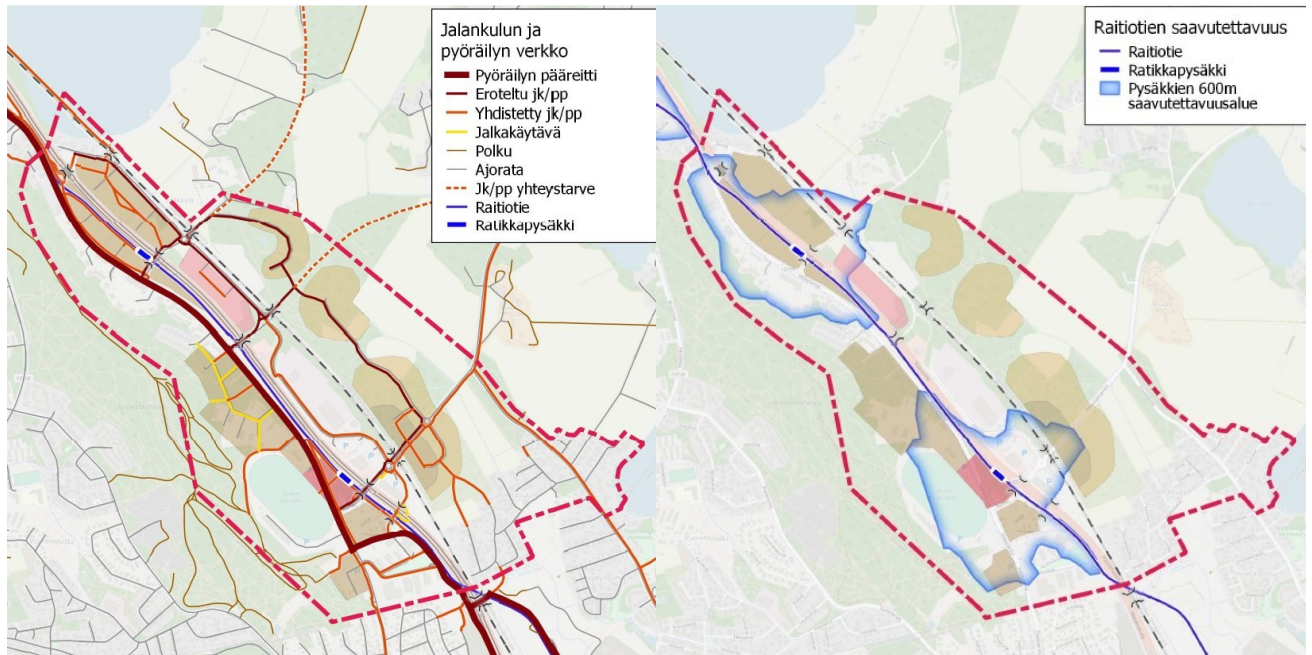
Raitiotien tarkentava yleissuunnitelma, Lielähti-Ylöjärvi ratahaara Kivikkotien kohdalta.

Pyöräily ja jalankulku

Alueen nykyinen pyöräilyn ja jalankulun pääreitti on Mikkolantien varressa kulkeva yhdistetty jkpp-väylä joka kulkee asemakaava-alueen lounaislaidassa. Osayleiskaava-alueen eteläosassa jalankulun ja pyöräilyn pääväylä siirtyy kantatie 65:n varteen. Jkpp-reitti yhdistyy nykyisen alikulun kautta myös Ilmarinjärventiehen, ja jatkuu siitä kohti Siivikkalaa. Pyöräily on Soppeenmäessä kaksisuuntainen kadun molemmilla puolilla raitiotien aiheuttamien pitkien liittymäväliden vuoksi. Pyöräilyn pääreitillä pyöräily tulisi olla aina eroteltu jalankulusta, ja kaksisuuntainen pyörätie on 2,5–4 m leveä polkupyöräilijämäärästä riippuen.



Jalankulku- ja pyöräväylät yhdistyvät Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan eri alueilla tiiviisti toisiinsa ja raitiotien pysäkkeihin. Pysäkkien laskennallinen kävelyn saavutettavuusalue 600 m kattaa suurimman osan Mäkkylän ideasuunnitelmien (Arkkitehdit MY 2020) maankäytöstä ja yli puolet Teivon ideasuunnitelmien (Arkkitehdit MY 2020) maankäytöstä. Loput maankäytöstä on saavutettavissa hyvien pyöräily-yhteyksien päässä. Kaikille raitiotien pysäkeille tulee vähintään 40 runkolukittavaa pyöräpysäköintipaikkaa. Jalankulun ja pyöräilyn verkko alueella on tiivis ja yhdistävä ja parantaa alueiden saavutettavuutta sekä joukkoliikenteen houkuttelevuutta.



Jalankulun ja pyöräilyn verkko sekä raitiotien saavutettavuus (WSP 2022, päivitetty 2024)

Tampereen kaupunkiseudun yhteisiä seudullisia tavoitteita on tarkistettu Tampereen kaupunkiseudun seutustrategiassa ja rakennesuunnitelmassa. Läntisellä kaupunkiseudulla on valmistelussa tunnistettu mm. yhteiset virkistys- ja ulkoilun tavoitteet, harjumaisemissa Epilänharjulta Ylöjärvenharjulle ja Näsijärven maisemissa Hiedanrannasta Siivikkalan rannoille. Virkistysreitit ja tavoitteet perustuvat Pirkanmaan maakuntakaavaan 2040 (MV hyväksytty 2017).

Liikenne, yhteenveto

Teivo-Mäkkylän sekä tarkemmin Mäkkylänrinteen alueen tavoitteena on olla uusi raitiotiehen tukeva ja kestävä liikkumista tukeva asuinalue. Tavoitteena on saavuttaa aikanaan kestävien kulkutapojen osalta yli 50 % osuus, mutta sen toteutuminen vuoteen 2040 tai 2050 mennessä ei ole realistista aiempiin henkilöliikennetutkimuksiin pohjautuen.

Teivo-Mäkkylän alue kuuluu Tampereen ympäristökuntaan ja on sujuvien autoliikenteen yhteyksien päässä, mikä kasvattaa autoliikenteen houkuttelevuutta. Näin ollen liikennetuotokset on laskettu tukeutuen TALLI-mallin sekä aiempien liikennetuotosten arvioihin, jotta haitalliset vaikutukset tulevat riittävällä tasolla esiin.

Vaasantien liikennemäärän ennustetaan nousevan osuudella vuoteen 2040 mennessä kaksinkertaiseksi, mikä vaikuttaa myös rakentamisen melun ja liikenteen tuomien kasvavien päästöjen huomioonmiseen. Henkilöauton kulkutapaosuudeksi koko Teivon ja Mäkkylän



ideasuunnitelmien alueella on asumisen osalta arvioitu 62 %. Raitiotiepysäkin hyvä saavutettavuus vähentää kuitenkin parhaimmilla alueilla henkilöauton käyttöä. Luvut pohjautuvat TALLI-malliin.

Jalankulku- ja pyöräväylät yhdistävät koko alueen raitiotiepysäkkeihin, ja lisäksi Teivon liityntäpysäköintialue tukee raitiotien käyttöä kauempaakin. Uuden kaava-alueen kautta alueen maantiemäisyys vähennee ja uusien laadukkaampien pyöräteiden kautta kävelyn- ja pyöräilyn olosuhteen paranevat.

Melu

Kaava-alue sijaitsee vilkkaasti liikennöidyn kt 65 välittömässä läheisyydessä, jonka tien keskilinjaan on kaava-alueen reunalta noin 10 m. Lisäksi kaava-alueen lounaisosaan sisältyy osa Mikkolantietä. Kaava-alueen tuetun asumisen korttelin etäisyys junaradan keskilinjaan on karttatarkasteluiden perusteella hieman vajaat 260 m. Lisäksi alueelle on suunnitteilla uusi raitiotie Kt 65 lounaispuolelle.

Kaava-alueen rakentuminen asuinkäyttöön edellyttää tarkempien meluselvitysten teettämistä, jonka avulla tulee osoittaa, että valtioneuvoston asettamia melun ohjearvoja ei ylitetä. Meluselvityksen tarkoituksena on osoittaa alueen rakennettavuus tie- ja raideliikennemelun osalta. Vaiheittain rakennettaessa tulee myös varmistua siitä, että ulko-oleskelualueiden melusuojaus toteutuu vaatimusten mukaisesti tarvittaessa tilapäisiä melusuojuuksia hyödyntäen. Myös rakennusten suunniteltu korkeus-asema sekä kerroskorkeudet vaikuttavat meluselvitysten tuloksiin, joten rakennusluvan hakemisen yhteydessä tulee osoittaa, että valtioneuvoston antamat melun ohjearvot eivät ylitä.

Asemakaavatasoinen meluselvitys laaditaan kaavan ehdotusvaiheeseen.

Tärinä

Raitioliikenteen (junaliikenne ja raitiotie) aiheuttama tärinä tulee huomioida asuinrakentamisessa siten, että asunnoissa saavutetaan tarvittava tärinäluokka sekä runkomelun ohjearvo. Asemakaavan ehdotusvaiheeseen teetetään runkomelu- ja tärinäselvitys.

Ilmanlaatu

3.1.8 Tekninen huolto

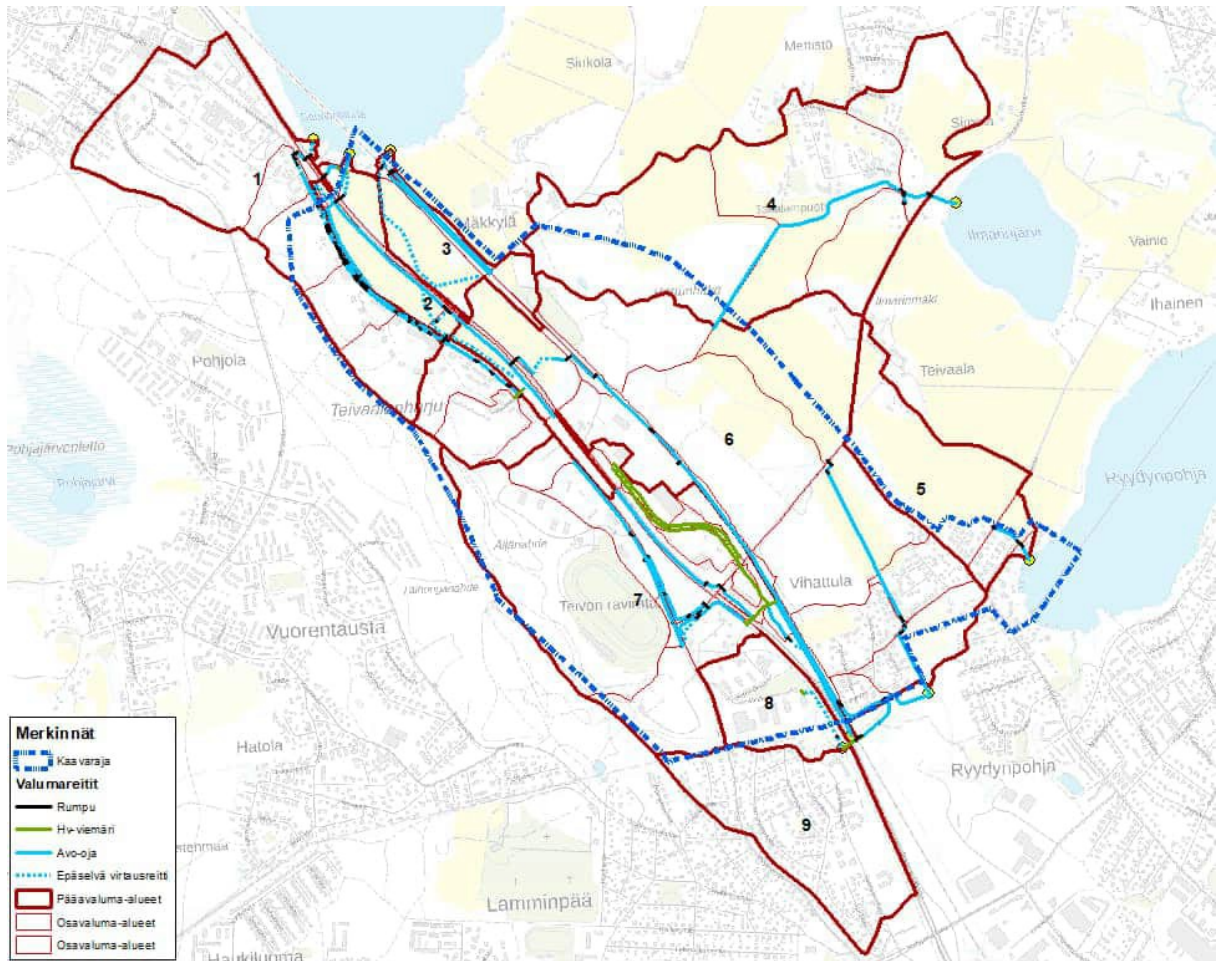
Kadut ja hulevesiverkko

Kadut ja hulevesiverkon suunnittelee ja rakentaa Ylöjärven kaupunki. Kaava-alue on liitettävissä kunnallisteknisiin verkostoihin. Asemakaavamääräyksissä pyritään ratkaisemaan jätevesien viemärinti viettoviemärillä jolloin vältetään erillisen pumppaamon rakentaminen.

Hulevesiselvitys ja -suunnitelma

FCG on laatinut 24.1.2024 koko Teivo-Mäkkylän osayleiskaava-alueelle hulevesiselvityksen, jonka suunnitteluperiaatteita on tarkoitus tarkentaa asemakaavatasoisiksi kaavatyön edetessä. FCG:n loppuraportissa kerrotaan, että osayleiskaavatasoinen hulevesiselvitys tähtäsi alueen ilmatoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistamiseen sekä äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistamiseen ja huomioimiseen jatkosuunnittelussa. Hulevesiselvityksessä on myös huomioitu kaava-alueen sijainti pohjavesialueella, joten pohjavesiriskien sijoittumista pohjavesialueelle pyritään välttämään. Alueelta ei myöskään löydy isoa määrää hulevesiviemäriverkostoa, vaan suurin osa asuinalueita on kuivattu avouima ja rumpuverkoston kautta. Erityisesti Mikkolantieltä löytyy monta rumpua, osa niistä on tien allittavia.





Teivo-Mäkkylän alueen nykyiset päävaluma-alueet ja purkupisteet. Mikkolantien varressa kulkee avo-oja. Kuva: FCG, hulevesiselvityksen loppuraportti 24.1.2024.

FCG:n osayleiskaavatasoisen hulevesiselvityksenkin mukaan kaava-alue sijaitsee pohjavesialueella, johon ei saa imeyttää likaisia hulevesiä. Näiltä alueilta potentiaaliset likaiset hulevedet on johdettava hulevesiviemäriverkostolla pois pohjavesialueelta. Puhtaat hulevedet, niin kuin esimerkiksi kattovedet, on imeytettävä. Alueella on tunnistettu tarve hulevesien määrälliseen ja laadulliseen hallintaan.

Lisäksi selvitysraportissa on huomioitu mahdollisia tulvimisongelmia Ravtien kaakkoispuolella sijaitsevassa Vaasantien alikulussa. Koska alikulku on syvin kohta ja ei ole muuta tulvareittiä olemassa olevan hulevesiviemärin lisäksi, tulevassa tilanteessa siihen johdettu hulevesimäärä suositellaan minimoitavan. Sen takia uusi hulevesiviemärin päälinjaus Mikkolantiellä noin Kivikotien risteyksestä Ilmarinjärventien liikenneympyrään asti, johon ainakin Mikkolantien molemmilla sivuilla sijaitsevien alueiden uudisrakentamisalueiden likaiset hulevedet johdetaan.

Tarkempi hulevesisuunnitelma laaditaan katusuunnittelun yhteydessä. Hulevesisuunnitelma on laadittava siten, että suunnitelmassa otetaan huomioon asemakaava, katusuunnitelma ja yleisten alueiden suunnitelma ja että se täyttää toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset myös sademäärän ja rankkasateiden lisääntyessä. Hulevesien hallinnalla huolehditaan, että alueen vesitase ei merkittävästi muutu maankäytön muutoksista huolimatta.

Ylöjärven Vesi Oy

Alueen vesihuollon järjestää Ylöjärven Vesi Oy. Vesihuollon periaatteille varataan asemakaavassa vaadittava tila ja

Leppäkosken Sähkö

Alue on Leppäkosken Sähkön toiminta-alueita.

Pirkanmaan Jätehuolto Oy

Alue on Pirkanmaan Jätehuolto Oy:n palvelualueita. Asemakaavan jätehuoltoratkaisua suunniteltaessa ohjeena on käytetty ”Suunnittelunäkökohtia kaavoittajille lähikeräykseen. Pirkanmaan Jätehuolto Oy 2021”.

3.1.9 Palvelut

- Ylöjärven keskustan palvelut ja ruokakaupat sijaitsevat Soppeenmäessä n. 1 km etäisyydellä.
- Lähimpään Rinteen päiväkotiin on matkaa n. 10 m asemakaava-alueen rajalta.
- Soppeenmäen yhtenäiskouluun on matkaa n. 1,6 km.
- Mikkolantien bussipysäkit sijaitsevat aivan kaava-alueen rajalla.
- Tampereen laajoihin palveluihin Lielähti-keskukseen on 5,2 km.

3.1.10 Maanomistus

Suunnittelualueen maat ovat Ylöjärven kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 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

Rakentamislain 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

- Asemakaava-alue sijoittuu hyvin keskeisesti Tampereen kaupunkiseudun taajamarakenteeseen Ylöjärven keskustan (Soppeenmäki) ja Teivon tulevan alakeskuksen väliin. Kaava-alueelta on vain noin 1,8 km etäisyys Tampereen rajalle.
- Kaava-alue kytkeytyy suoraan Mäkkylänrinteen nykyisten jo rakentuneiden asuinalueiden, palveluiden (mm. Päiväkoti) ja Mikkolantien yhdyskuntateknisen verkon jatkeeksi.



- Alue sijoittuu jo nyt olemassa olevaan toimivaan katuverkkoon ja palveluihin sekä mahdollistaa kestävä liikumisen busseilla ja kevyellä liikenteellä. Mikkolantie on seudullisesti merkittävä polkupyöräilyn pääreitti. Mikkolantietä pitkin voidaan kulkea pyörällä ja kävellen turvallisesti yli kuntarajojen virkistymään tai käymään töissä.

- Laadittava asemakaava tukee Ylöjärven elinvoimaisuuden kehittymistä mahdollistaen nykyistä tiiviimän ja kiinnostavan tonttitarjonnan monipuolisesti erilaisille asukasryhmille.

- Mäkkylänrinteen alueen tiivistymisen tavoitteena on olla uusi raitiotiehen tukeutuva ja kestävä liikumista tukeva asuinalue. Raitiotien toteutuessa raitiotien vaihtopysäkki sijaitsisi kaava-alueen reunalta noin 1,4 km päässä Teivon uudessa alakeskuksessa. Raitiotien toteutuessa kaava-alueen kaakkoispuolelle rakennetaan liityntäpysäköintiä niin autoille kuin polkupyörillekin.

Tehokas liikennejärjestelmä

- Kaava-alueen lähimmät bussipysäkit sijaitsevat aivan kaava-alueen rajalla Mikkolantien varrella. Kaavan laatimisen hetkellä Mikkolantiella ajavat bussit Tampereen ja Ylöjärven Soppeenmäen suuntaan kaksi-kolme kertaa tunnissa, mitä pidetään Ylöjärveläisittäin hyvinä yhteyksinä.

- Raitiotien toteutuessa Teivon alakeskukselta on erinomaiset ja nopeat julkiset yhteydet niin Tampereen kuin Ylöjärvenkin keskustan palveluiden ja työpaikkojen suuntiin.

- Asemakaava-alue rajautuu lounaassa Mikkolantiehen (seudullinen pääväylä), josta liitytään Soppeenmäen keskustan (Ylöjärven suunta) tai uuden Pohjanmaantien liikennevalo-ohjatun risteyksen kautta kantatie 65:lle eli Vaasantielle. Kaava-alueen Mikkolantiehen rajautuvista osista ei ole tarpeen tehdä valo-ohjattuja liittymiä.

- Koska julkisen liikenteen käyttömahdollisuudet ovat kaava-alueella jo nyt erinomaiset, tukee se edelleen joukkoliikenteen käyttöä yksityisautoilun haastajana, mikä mahdollistaa edelleen joukkoliikenteen kehittymisen.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Mäkkylänrinteen asuinalue on viihtyisä, terveellinen ja turvallinen luonnonläheinen elinympäristö, valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaan harjun reunalla. Alueen läheinen harjuluonto mahdollistaa hyvän pienilmaston.

- Kaava-alue on tällä hetkellä viljeltyä peltoa, jossa ei ole tiedossa ympäristöhäiriöitä tai pilaantumista. Virkistykseen soveltuvia alueita ja yhteyksiä on aivan kaava-alueen reunalta Ylöjärvenharjulla. Asemakaava osoittaa turvallisia ulkoilureittiyhteyksiä harjulle.

- Ilmastovaikutusten ajankohtaisia tavoitteita tuodaan asemakaavaan KILVA-arviointityökalun avulla ehdotusvaiheessa.

- Tulviin ja lisääntyvään sadantaan on asemakaavassa varauduttu kiinnittämällä huomiota runsaaseen maanvaraisen pihan osuuteen korttelissa. Pohjaveden suojeleminen on merkittävässä roolissa.

- Asemakaava tukee Teivo-Mäkkylän laatukäsikirjan tavoitteita. Laatukäsikirjalla ohjataan laadukkaaseen rakentamiseen, asumisviihtyvyyteen ja terveellisten elinympäristöjen muodostumiseen. Alueiden sisäistä liikennettä ja pysäköintiä ohjataan niin, että ulko-oleskelu on turvallista.

- Asemakaavamerkinnot, Teivo-Mäkkylän osayleiskaava sekä laatukäsikirja ohjaavat vähähiiliseen rakentamiseen, ilmastoviisaisiin ratkaisuihin sekä uusiutuvan energian käyttöön alueen erityispiirteet (pohjavesi) huomioiden.



Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Asemakaava huomioi ja vaalii luonnon ja maiseman arvoalueet ja -kohteet, sekä ohjaa laatukäsikirjan avulla laadukkaaseen rakentamiseen ja jätteen kierrätykseen. Hulevesien hallinnalla huolehditaan, että alueen vesitase ei merkittävästi muutu maankäytön muutoksista huolimatta eikä pohjavesi pilaannu.
- Asemakaava huomioi pohjaveden pinnan tason ja sen, että koko asemakaava sijaitsee luokan I pohjavesialueella.
- Teivaalanharju säilyttää arvokkuutensa maisemassa ja rakentaminen ohjataan arvoalueiden ulkopuolelle lähelle liikenneväyliä.

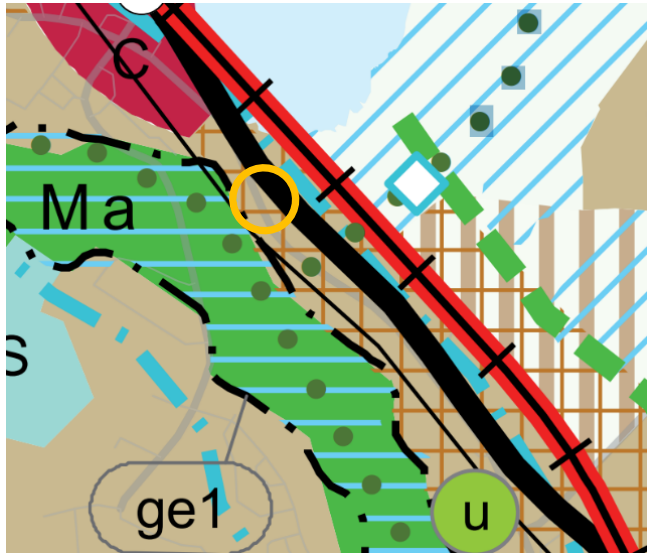
Uusiutumiskykyinen energiahuolto

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



3.2.2 Maakuntakaava 2040

Alueella on voimassa vuonna 2017 hyväksytty Pirkanmaan maakuntakaava 2040.



Ote maakuntakaavasta, asemakaavan sijainti osoitettu keltaisella

Taajamatoimintojen alue.

Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.

Merkintään liittyy Tampereella ja Ylöjärvellä Myllypuron Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em13.

Suunnittelumääräys:

Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla.

Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

Suunnittelualue on osoitettu maakuntakaavassa **taajamatoimintojen alueeksi**. Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet.

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

Suunnittelualue on osoitettu lisäksi **tiiviksi joukkoliikennevyöhykkeeksi**. Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiiviit, tiivistettävät tai tiiviinä toteutettavat alueet, jotka tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään.

Suunnittelumääräys: Alueen tulee tukeutua tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukkaitiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä tiiviiseen rakenteeseen, joka mahdollistaa tehokkaan joukkoliikenteen järjestämisen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää pysäkkijärjestelyjen toimivuuteen ja saavutettavuuteen, liikenneturvallisuuteen sekä liityntä-pysäköinnin tarpeisiin. Alueen suunnittelussa tulee liikenneväylien läheisyydessä kiinnittää erityistä huomiota liikenteen melun, tärinän ja ilman laadun haittojen hallintaan.

Suunnittelualueen lounaispuolella sijaitsee maakuntakaavassa merkitty virkistysalue. Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät taajamiin liittyvät virkistysalueet ja/tai taajamien ekologisen verkoston kannalta erityisen tärkeät alueet. Alueella voi sijaita olemassa olevia



vakituksia tai lomarakennuspaikkoja. Kohdemerkinnällä osoitetaan sellaisia seudullisesti merkittäviä virkistysalueita, joiden osoittamiseen ei maakuntakaavan mittakaavan vuoksi ole tarkoituksenmukaista käyttää aluevarausmerkintää.

Suunnittelumääräys: Alue varataan yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava virkistyskäyttöödellytyksien säilyminen ja kehittäminen, alueen hyvä saavutettavuus sekä osoitettava maakuntakaavakartalle merkittävien ulkoilureittien jatkuvuus virkistysalueella. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota ympäristön laatuun, alueen ominaisuuksiin ekologisen verkoston osana sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta.

Maakuntakaavassa osoitetaan valtakunnallisesti ja **maakunnallisesti arvokkaat harjualueet (ge1)**. Merkinnällä osoitetut geologiset muodostumat sisältävät merkittäviä, maa-aineslain tarkoittamia geologisia, maisemallisia ja luonnontieteellisiä arvoja. Merkintä ei rajoita alueen maa- ja metsätalouskäyttöä. Suunnittelumääräys: Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että geologisten muodostumien sisältämien arvojen säilyminen turvataan. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon mahdollisten maisemavaurioiden korjaustarve.

Suojelumääräys: Alueen erityispiirteitä haitallisesti muuttavat toimenpiteet ovat kiellettyjä. Alueella saa kuitenkin ottaa kiviaineksia maisemavaurioiden korjaamiseksi.

Maakuntakaavassa osoitetaan valtakunnallisiksi esitetyt, **maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (Ma)**.

Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaantiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

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

Asemakaava toteuttaa Pirkanmaan maakuntakaavaa:

- Tukee joukkoliikenteen kehittämistä varaamalla tilaa raitiotielle ja raitiotiepyräkille, jotka toteutuessaan parantavat julkisen liikenteen palvelutasoa alueella. Bussit liikennöivät nykyisin kaksi-kolme kertaa tunnissa.
- Tiivistää ja eheyttää yhdyskuntarakennetta sijoittuen keskeisesti kaupunkiseudun taajamarakenteeseen Ylöjärven keskustan (Soppeenmäki) ja Teivon tulevan alakeskuksen väliin. Kaava-alue kytkeytyy suoraan Mäkkylänrinteen nykyisten asuinalueiden ja Mikkolantien yhdyskuntateknisen verkon jatkeeksi.
- Tukeutuu nykyiseen palveluverkkoon. Nykyiset palvelut ovat kestävästi saavutettavissa niin kävellen, pyöräillen kuin joukkoliikenteelläkin. Mikkolantien varressa sijaitsee turvallista liikkumista tukeva erillinen kevyenliikenteenväylä. Tiivistyvä asuinrakenne mahdollistaa palveluiden kehittymisen.
- Raitiotien rakentuessa asemakaava-alueiden asukkaiden on mahdollista saavuttaa raitiotien vaihtopysäkki kestävästi ja jättää polkupyörä liityntäpyräköintiin.



- Sijoittuu erinomaisten virkistysyhteyksien ja Teivaalanharjun maisema-alueiden ääreen. Lisäksi asemakaava huomioi ja vaalii luonnon ja maiseman arvoalueet ja -kohteet sekä takaa ulkoilureittien jatkuvuuden.
- Huomioi isojen liikenneväylien tuoman melun, tärinän ja ilmanlaadun rakennusten ja kortteli-alueiden suunnittelussa luoden yhtenäistä melua ja tärinää torjuvaa kaupunkikuvaa Mikkolan tien suuntaan.
- Huomioi avoimia ja kauniita harjumaisemia rakennusten sijoittelussa, pihossa ja asunnoista avautuvissa näkymissä.

3.2.3 Tampereen kaupunkiseudun seutustrategia ja rakennesuunnitelma

Seutuhallitus hyväksyi rakennesuunnitelman 2040+ ehdotuksen kokouksessaan 25.10.2023. Myös jokainen kaupunkiseudun kunta hyväksyi rakennesuunnitelman vuoden 2023 loppuun mennessä. Tampereen kaupunkiseudun 3. rakennesuunnitelma 2040+ visio on "Vehreä metropolimme 2040" korostaa sinivihreää ympäristöä, vahvaa rakennetta ja kansainvälistymisen paikkoja. 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.

Eteläisimmällä Ylöjärvellä ja läntisellä Tampereella on noin 6 km yhteistä maarajaa, jolla yhteistyön pa-reiksi asettuvat seuraavat alueet: Kolmenkulma ja Myllypuro, Vuorentausta ja Haukiluoma-Tesoma, Teivo ja Nauhatehdas-Lamminpää sekä Vihattula ja Ryydynpohja. Lisäksi Näsijärven lahtiin noin 4 km matkalla rajoittuvia naapurialueita ovat Ilmarinjärvi-Ihainen ja Lintu-lampi sekä Siivikkala ja Pohtola-Lentävänniemi.

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. Lentävänniemen raitiotieliikenteen käynnistyessä tulee Hiedanrannan keskustasta myös Siivikkalan suunnan bussien vaihtopysäkki. Lisäksi 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 raakapuuterminaalin sijalle, Asemantien ja koulutuskeskus Valon välissä sijaitsevalle alueelle Ylöjärven keskustaan

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.



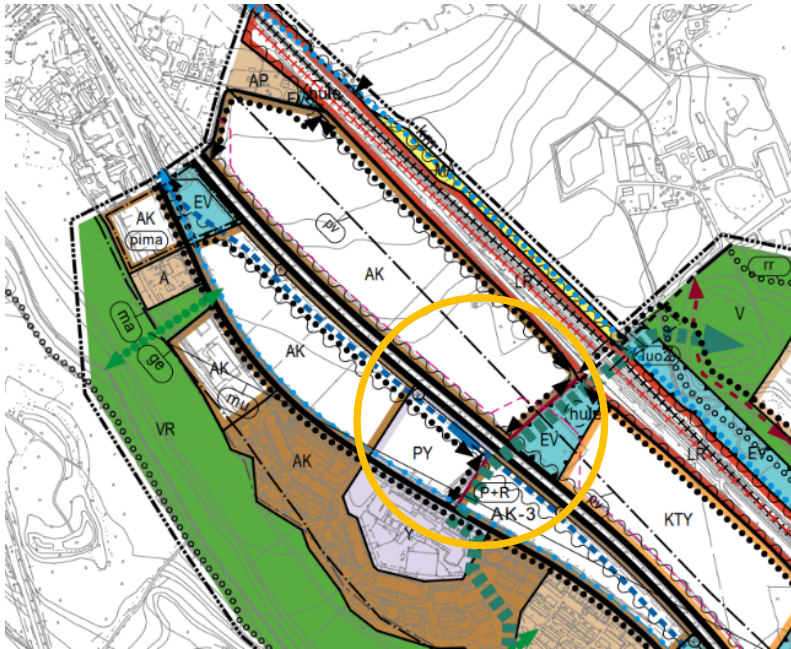
3.2.4 Ylöjärven kasvuohjelma

Ylöjärven kaupunginvaltuusto hyväksyi kaupungin kasvuohjelman 12.12.2022. Kasvuohjelman tavoitteeksi on asetettu koko kaupungin tasolla +45 000 uutta asukasta vuoteen 2040 mennessä. Kaikilla alueilla tavoitellaan asukasmäärän kasvua, mutta kasvu keskittyy selkeästi Teivo-Mäkkylän ja Ylöjärven keskustan alueille. Aluekohtainen tavoite Teivo-Mäkkylän alueelle on saada + 5 000 uutta asukasta vuoteen 2040 mennessä.

Kasvuohjelmassa sivutaan niin palveluverkkoa, liikennejärjestelmää kuin työllisyyttä ja yrittäjyyttäkin.

3.2.5 Yleiskaava

Suunnittelualueutta koskee oikeusvaikutteinen Teivo-Mäkkylän-osayleiskaava ja osayleiskaavan muutos, joka on hyväksytty Ylöjärven kaupunginvaltuustossa 10.6.2024, § 54. Teivo-Mäkkylän osayleiskaava tuli osittain lainvoimaiseksi Kaupunginhallituksen päätöksellä 26.08.2024 (§ 235). Koko yleiskaava-alue kuulutettiin lainvoimaiseksi 18.3.2026.



Ote Teivo-Mäkkylän osayleiskaavasta. Asemakaavan tarkastelualue osoitettu keltaisella.

Yleiskaavan aluevaraukset ja merkinnät ovat:

Teivo-Mäkkylän osayleiskaavassa suunnittelualueen kortteli on merkitty PY- eli muuttuvien julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi.

Mikkolantie on osayleiskaavassa merkitty alueellisena pääväylänä. Suunnittelualueelle on merkitty Vaasantien länsipuolella kulkeva raitiotielinjaus ja raitiotien pysäkki sekä kevyen liikenteen yhteystarve.

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



Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan yleismääräyksiä:

- *Jatkosuunnittelussa tulee selvittää alueen mahdollisuuksia paikalliseen hiilineutraaliin energiajärjestelmään.*
- *Alueella tulee suosia vähähiilistä rakentamista.*
- *Asemakaavoituksen yhteydessä asuinkorttelit tulee suunnitella siten että kerroskorkeudet sovitetaan valtakunnallisesti arvokkaan harjumaiseman huomioiviksi.*
- *Alueen kerrastaloasumisen, palveluiden, virkistys- ja tapahtumapalveluiden pysäköinti sekä joukkoliikenteen liityntäpysäköinti tulee jatkosuunnittelussa osoittaa pääasiassa pysäköintilaitoksiin tai muuhun rakenteelliseen pysäköintiin.*
- *Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alaraja on 15 000 k-m², keskustahakuisen kaupan eli päivittäistavarakaupan ja muun erikoistavaran kaupan alaraja on 10 000 k-m², kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan alaraja on 5 000 k-m².*

Melu- ja tärinä:

Rautatieliikennealueen, raitiotien, maantien sekä pääkatujen läheisyyteen on asemakaavoja valmisteltaessa ja aluetta rakennettaessa tarvittaessa laadittava melu-, runkomelu- ja tärinäselvitykset sekä varmistettava alueen ilmanlaatu. Meluntorjunta on huomioitava siten, että Valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot eivät ylity sisätiloissa ja oleskeluun tarkoitetuilla alueilla. Rakennusten sijoittelussa tulee huomioida, että ne suojaavat ulkona olevia leikki- ja oleskelualueita liikenteen aiheuttamalta melulta. E/VU-alueella ja sen ympäristössä tulee huomioida hetkellinen paikallinen tapahtumista aiheutuva melu.

Suunnittelualueen koillisreunaan Vaasantien molemmin puolin on merkitty meluntorjuntatarve. Suunnittelumääräys:

Asemakaavoituksessa ja aluetta rakennettaessa on otettava huomioon ajoneuvo-, rautatie- ja raitiotieliikenteestä mahdollisesti aiheutuva runkomelun ja tärinän torjuntatarve sekä melun torjuntatarve siten, että Valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot eivät ylity sisätiloissa ja oleskeluun tarkoitetuilla alueilla.

Hulevesi:

- *Asemakaavavaiheessa laadittavassa hulevesiselvityksessä tulee ottaa huomioon osayleiskaavaa varten laadittu hulevesiselvitys.*
- *Alueella tulee huomioida rakentamisen aikaisten hulevesien riittävä käsittely. Yleiset hulevesiratkaisut tulee toteuttaa ennen asemakaavojen mukaista rakentamisvaihetta.*
- *Syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää maaperään. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista tulee hulevesiä viivyttää painanteilla ja muilla rakenteilla katu- ja tonttialueilla sekä alueellisesti hulevesien hallintaan soveltuvalla alueella.*
- *Vedenhankinnan kannalta tärkeällä pohjavesialueella tulee puhtaat hulevedet imeyttää maaperään. Epäpuhtaat hulevedet johdetaan tontti- tai korttelikohtaisten tai tie- tai katualueelle toteutettavien viivytys- ja puhdistusjärjestelmien kautta imeytykseen tai pohjavesialueen ulkopuolelle.*
- *Asemakaavaa laadittaessa on annettava määräys tonttikohtaisesta hulevesien käsittelystä. Ellei asemakaavassa toisin määrätä, niin hulevesien tonteille sijoitettavien viivytysrakenteiden mitoitustilavuus on yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Asemakaavoituksen ja alueen rakentamisen yhteydessä on varmistettava hulevesikäsittelyn toimivuus.*



Asemakaava toteuttaa Teivo-Mäkkylän osayleiskaavaa:

-On huomioitu raitiotien rakentumisen edellytykset ja kestävä liikumisen ja liikenteen edistämisen alueella.

-Osoittaa alueelle kaupunkimaista kerrostalorakentamista ja kiinnittää erityistä huomiota alueen viihtyisyyteen ja asuinympäristön laatuun. Alueelle on tilattu Teivo-Mäkkylän laatukäsikirja.

-Sijoittuu erinomaisten virkistysyhteyksien ja Teivaalanharjun maisema-alueiden ääreen. Lisäksi asemakaava huomioi ja vaalii luonnon ja maiseman arvoalueet ja -kohteet sekä takaa ulkoilureittien jatkuvuuden.

-Asemakaavan jatkosuunnittelussa suositaan ja on etsitty mahdollisuuksia osoittaa vähähiilistä rakentamista. Asemakaavaa tarkentaa Teivo-Mäkkylän laatukäsikirja, jonka tavoitteena on osoittaa ratkaisuita hiilineutraalille rakentamiselle.

-Asuinkorttelit on suunniteltu siten, että kerroskorkeudet on sovitettu valtakunnallisesti arvokkaan harjumaiseman huomioiviksi. Teivaalanharju säilyttää merkittävyyden maisemassa. Rakennusten sijoittelulla on huomioitu pihoilta ja parvekkeilta avautuvat harjumaisemat.

-Asemakaavatyön yhteydessä on tullaan teettämään asemakaavatasoiset melu-, runkomelu- ja tärinäselvitykset siltä osin kuin osayleiskaavan vastaava aineisto ei ole riittävä. Selvitysten avulla annetaan tarkennettuja asemakaavamääräyksiä, jotta Valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot eivät ylitä sisätiloissa ja oleskeluun tarkoitetuilla alueilla.

-Ottaa huomioon alueen pohjaveden suojelun ja osoittaa tarkennettuja asemakaavatasoisia määräyksiä hulevesien käsittelyn ja pohjaveden suojelun osalta. Syntyvät puhtaat hulevedet imeytetään ensisijaisesti maaperään.

3.2.6 Asemakaavatilanne

Alueella ei ole ennestään voimassa olevaa asemakaavaa.

3.2.7 Kaava-alueeseen liittyvät asemakaavat

Mäkkylänrinteen asemakaavat on kaavoitettu muutamassa vaiheessa 2000-luvulla alkaen Soppeenmäen suunnasta ja jatkuen Mikkolantietä pitkin kaakkoon päin.

Mäkkylänrinteen 2. vaiheen Y-korttelin asemakaavan suhde alueen muihin voimassa oleviin asemakaavoihin

- ➔ Asemakaava tiivistää maankäyttöä Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan pohjoisosissa.
- ➔ Kortteleiden rakentamista, mm. värityksiä ja kokonaislaatua ohjataan Teivo-Mäkkylän laatukäsikirjalla. Laatukäsikirjan tavoitteenakin on huomioida olemassa oleva jo rakentunut maankäyttö ja asuinrakennusten väritykset osana uudistuvia asuinrakentamisen alueita.
- ➔ Kivikkotien asemakaavassa esitetty korkein rakentaminen on osoitettu Mikkolantien varteen, tehokkaan joukkoliikenneverkoston ”kylkeen” torjumaan melua mutta avaten samalla maisemia harjulle sekä Keijärvelle.
- ➔ Asemakaava-alueilla tapahtuva virkistäytyminen on osana laajempaa kokonaisuutta, joista Teivaalanharju nousee merkittäväksi. Asemakaava osoittaa kulkuyhteyksiä nykyisille kevyenliikenteen reiteille, joiden kautta päästään harjulle.



Mäkkylänrinteen 2. vaiheen Y-korttelin asemakaavan suhde alueen Teivo-Mäkkylän alueen muihin tulleisiin asemakaavoihin

- ➔ Asemakaavahankkeen luoteis- ja kaakkoispuolella on vireillä ”Raitiotien vaatima asemakaavoitus” eli ns. raitiotien putkikaava, jossa varataan tilaa lähinnä raitiotiereiteille ja sen teknisille tarpeille kuten sähkönsyöttöasemille ja siltarakenteille. Putkikaavassa tullaan varaamaan tilaa raitiotien liityntäpysäköinnille tämän asemakaavan kaakkoispuolelta. Ylöjärven kaupunginvaltuusto on myös linjannut, että kaavoituksen tulee huomioida raitiotien rakentaminen kaikessa kaupungin ja erityisesti Teivo-Mäkkylän maankäytön suunnittelussa.
- ➔ Osallistamis- ja arviointisuunnitelman mukaisesta suunnittelualueen rajauksesta jäljelle jäävää aluetta tullaan edistämään nimellä **Mäkkylänrinteen 2.vaiheen asemakaava**. Alueelle suunnitellaan tiivistä asuinkerrostalojen aluetta.

3.2.7 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on kaupungin kaavoja täydentävä asiakirja. Ylöjärven kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2022. Rakennusjärjestyksen päivitys on jatkuva prosessi ja tilannetta tarkastellaan vuosittain.

1.1.2025 voimaan tuleva Rakentamislaki edellyttää rakennusjärjestyksen muuttamista. Rakentamislain ja alueidenkäyttölain kunnille ja niiden viranomaistoimintaan aiheuttamat muutokset ovat kokonaisuutena huomattavat.

Rakentamislain 17.1 §:n mukaan jokaisessa kunnassa on oltava rakennusjärjestys.

Ylöjärven kaupunki on ryhtynyt uudistamaan rakennusjärjestystä. Uudistamisen tavoitteena on rakennusjärjestyksen ajantasaistaminen 1.1.2025 voimaantulevan rakentamislain mukaiseksi. Rakennusjärjestystä valmistellaan ennen rakentamislain voimaantuloa, joten osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt toteutetaan maankäyttö- ja rakennuslain säädösten mukaisesti 1.1.2025 asti. Uuden rakentamislain mukaisen rakennusjärjestyksen tulee olla voimassa 1.1.2027 mennessä (RakL 28 §).

Ympäristölautakunta esitti 25.01.2024 § 6 kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättää käynnistää rakennusjärjestyksen uudistamisen § 6 selosteosassa kuvatulla tavalla. Uudistamisen tavoitteena on rakennusjärjestyksen ajantasaistaminen 1.1.2025 voimaan tulevan rakentamislain mukaiseksi. Tavoitteena on saada uusi rakennusjärjestys hyväksyttäväksi alkuvuonna 2025. Uudella rakennusjärjestyksellä korvataan 1.1.2022 voimaan tullut Ylöjärven kaupungin rakennusjärjestys.

3.2.8 Teivo-Mäkkylän laatukäsikirja

Ylöjärven kaupunki on ryhtynyt laatimaan koko Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan mukaiselle alueelle laatukäsikirjaa. Työn tavoitteena on tehdä koko osayleiskaavan aluetta koskeva laatukäsikirja, joka visioi ja antaa suuremmat suuntaviivat, tavoitteet ja ”punaisen langan” alueen ilmeestä, laadusta ja tunnelmasta. Laatukäsikirjan tavoitteena on tukea ja tarkentaa osayleiskaavatasoisia ratkaisuita ohjaten alueen asemakaavoitusta sekä alueen laadukasta toteutumista.

Kaavamääräyksiin ja aluevarauksiin liittyviä toteuttamisvaihtoehtoja havainnollistetaan laatukäsikirjassa erillisin esimerkein. Kaavaratkaisua tukee myös kaava-aineistojen yhteydessä laadittu kaavan havainnekuva.

Laatukäsikirjassa annettavat esimerkit ja suuntaviivat toimivat tonttien rakentajien ja rakennusvalvonnan tukena, yhteisenä laatuoppaana. Laatukäsikirja sekä Kivikkotien asemakaava on laadittu yhteistyössä ja yhteensovittaen kaavoituksen edellyttämä aikataulu. Laatukäsikirjan laatimisessa on huomioitu myös rakentamislain uudistus, jonka on astunut voimaan 1.1.2025. Laatukäsikirjan on valmistunut 2025.



3.2.8 Teivo-Mäkkylän laatukäsikirjaa täydentävät asemakaavatasoiset laatuohjeet

Laatukirjaa täydennetään aluekohtaisilla laatuohjeilla rakentamistapaohjeiden tapaan, mitkä ovat sitovia ja täydentävät alueelle suunniteltavia asemakaavoja. Mäkkylänrinteen 2. vaiheen, Y-korttelin asemakaava laatuohjeen on tarkoitus valmistua lokakuun 2025 loppuun mennessä, jonka jälkeen kaavan laadullisia elementtejä ja määräyksiä täydennetään laatuohjeiden mukaiseksi.

3.2.9 Pohjakartta

Ylöjärven kaupunki päivittää ja ylläpitää pohjakarttaa. Pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksen vaatimukset.

Yhteenveto suunnittelutilanteesta

Asemakaava toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, maakuntakaavan ja kaupunkiseudun strategian ja rakennesuunnitelman tavoitteita, Ylöjärven kasvuohjelmaa ja tukeutuu hyvin lähialueen päivähoidon, koulun ja joukkoliikenteen palveluihin ja on luontevasti liitettävissä kaupungin nykyiseen kunnallistekniseen verkostoon.

3.3 Asemakaavaa koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Asemakaavaa koskevat selvitykset on luetteloitu kohtaan 1.5. Selvitysten tuloksia on kuvattu luvussa 3.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaava on käynnistetty Ylöjärven kaupunginvaltuuston hyväksymän maankäytön ja palveluiden suunnittelu- ja toteutusohjelman mukaisesti (MAPSTO) Ylöjärven kaupunginhallituksessa 27.10.2025 (§ 344).

Päätöksen jälkeen yleishyödyllinen toimija on ilmaissut olevansa kiinnostunut OAS:in alueella olevan PY-korttelin käytöstä nopealla aikataululla. Tämän takia alkuperäisestä suunnittelualueesta on rajattu pienempi Y-korttelin alue, jota edistetään omana asemakaavanaan.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

”Kaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, siten kuin jäljempänä tässä laissa säädetään. Kaavoja valmistelevien viranomaisten on tiedotettava kaavoituksesta sillä tavoin, että niillä, joita asia koskee, on mahdollisuus seurata kaavoitusta ja vaikuttaa siihen.”

- Alueidenkäyttölaki 6§

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

4.2.1 Osalliset

- kaava-alueen ja siihen rajoittuvien naapurialueiden asukkaat ja maanomistajat sekä maa-alueiden haltijat, jotka ovat kaupungin tiedossa



- viranomaiset: Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo, Väylävirasto, Pirkanmaan hyvinvointialue (PIRHA), Pirkanmaan pelastuslaitos, TUKES
- kaupungin sisäiset yhteistyötahot: kasvatus- ja opetuslautakunta, hyvinvointilautakunta, tekninen lautakunta, yhdyskuntateknikka, rakennusvalvonta ja ympäristötoimi, Teivo-Mäkkylä -organisaatio
- lähialueen yritykset ja toimijat
- yritykset ja yhteisöt: Ylöjärven Vesi Oy, Tampereen Vesi Oy, Ylöjärven yrityspalvelu Oy, Tampereen seudun joukkoliikenne Nysse, Tampereen Raitiotie Oy, Tampereen kaupunkiseudun seututoimisto, Leppäkosken Sähkö Oy, Elenia Oy, Gasum Oy, Elisa Oyj, Digita Oy, Elenia Verkko Oy, Tampereen Energia Oy, Ylöjärven Omakotiyhdistys ry, Lamminpään-Tohlopin Omakotiyhdistys
- Tampereen kaupunki, Nokian kaupunki, Hämeenkyrön kunta, Ikaalisten kaupunki, Parkanon kaupunki
- Tampereen ravirata Oy, Tampereen Hevosklinikka Oy
- Muut osalliset ilmoituksensa mukaan.

Osallisten luettelo päivitetään tarvittaessa.

4.2.2 Vireilletulo

Ympäristölautakunta päätti 11.12.2025 (§ 169) kuuluttaa asemakaavan vireille ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtäville. Samalla ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta osallisille (MRL 62 §), jotka saivat esittää mahdolliset mielipiteet ja lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 22.12.2025- 13.2.2026 välisenä aikana. Asemakaavan vireilletulosta kuulutettiin 22.12.2025 Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internet –sivuilla (www.ylojarvi.fi).

4.2.2 Viranomaisyhteistyö

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

Asemakaavoituksen edetessä on pidetty tarvittaessa viranomaisneuvotteluita.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Aloitusvaihe

Ympäristölautakunta päätti 11.12.2025 (§ 169) kuuluttaa kaavan vireille ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtäville.

Samalla ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta osallisille (MRL 62 §), jotka saivat esittää mahdolliset mielipiteet ja lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 22.12.2025 - 13.2.2026 välisenä aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapui kuusi (6) lausuntoa ja yksi (2) mielipide. Tiivistelmä saapuneesta palautteesta ja niiden vastineet on esitetty valmisteluvaiheen kaava-aineiston liitteenä.



Valmisteluvaihe

Alueen lähtötietojen, Pirhan kanssa käytyjen alustavien suuntaviivojen mukaan ja alueelle tehtyjen lisäselvitysten pohjalta alueelle laadittiin kaavaluonnos.

Ympäristölautakunta asettaa xx.xx.2026 (§ ___) asemakaavan valmisteluvaiheen (kaavaluonnos) aineiston julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi (AKL 62 §). Nähtävilläolosta ilmoitetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Valmisteluvaiheen aineistojen nähtävillä olon aikana tai heti sen jälkeen on tarkoitus järjestää avoin yleisötilaisuus keskustelun tueksi.

Kaavaluonnoksesta saatavat lausunnot ja mielipiteet sekä kaavoittajan vastineet asetetaan nähtäville kaavaehdotuksen aineiston liitteenä.

Ehdotusvaihe

Asemakaavaa on tarkoitus työstää kaavan ehdotusvaiheessa tiiviissä yhteistyössä tulevan toimijan kanssa. Saadun palautteen ja mahdollisesti tarvittavien lisäselvitysten sekä laatuohjauksen tarkentavien laatuohjeiden pohjalta kaava-alueesta laaditaan kaavaehdotus.

Ympäristölautakunta asettaa xx.xx.2026 (§ ___) asemakaavan ehdotusvaiheen aineiston julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi (AKL 65 §). Nähtävilläolosta ilmoitetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Ehdotusvaiheen jälkeen asemakaava viimeistellään hyväksymiskäsittelyä varten.

Hyväksyminen

Ehdotusvaiheen jälkeen asemakaava viimeistellään hyväksymiskäsittelyä varten. Tavoitteena on, että asemakaava on kaupunginvaltuuston hyväksyttävänä keväällä 2027.

Ylöjärven ympäristölautakunta __.__.____ (§ _) ja kaupunginhallitus __.__.____ (§ _) esittävät asemakaavan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi __.__.____ (§ _).



5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Valmisteluvaihe

5.1.1 Asemakaavaratkaisun kuvaus, luonnos 22.04.2026

Asemakaavan laatimisen tavoitteena on edistää uutta maankäyttöä Mäkkylänrinteen alueella.

Suunnittelualue on pinnanmuodoiltaan suurimmalta osin tasainen. Peltoalue viettää loivasti pohjoiseen Keijärven suuntaan. Asemakaavan YSA-korttelin rakennusala on sijoitettu niin että se mahdollistaa U-mallisen rakennusmassan, jossa syntyy suojaisa lounaaseen päin aukeava sisäpiha.

Mäkkylänrinteen alueen rakentamisessa on erityisesti huomioitavina asioina melu, pohjaveden suojelu sekä jo mainittu valtakunnallisesti sekä seudullisesti merkittävä Teivaalanharju rinteineen. Rakennusten, rakennelmien ja asuinhuoneiden sekä pihojen sijoittelussa sekä tarkemmassa suunnittelussa on otettava huomioon melu ja siltä suojautuminen riittävien melutasoarvojen saavuttamiseksi. Rakennuslupaa haettaessa on esitettävä meluselvitys. Kaikilla korttelialueilla on esitetty yksityiskohtaisia hulevesi- sekä pohjaveden suojelua koskevia kaavamääräyksiä.

Julkisivut Mikkolantien ja Vaasantien suuntaan ovat tärkeät kaupunkikuvalliset julkisivut. Asemakaava-suunnittelun tavoitteenasettelua tukee Teivo-Mäkkylä -laatukäsikirja. Teivo-Mäkkylän laatukäsikirjan tavoitteena on luoda Teivo-Mäkkylän alueelle ”punainen lanka” alueen kokonaisilmeestä. Työ antaa merkittävimmät suuntaviivat ja laatutavoitteet mm. alueen ilmeelle, yhtenäisyydelle ja tunnelmalle. Laatukäsikirjan tavoitteena on tukea ja tarkentaa Teivo-Mäkkylän osayleiskaavatasoisia ratkaisuita ohjaten alueen asemakaavoitusta sekä alueen laadukasta toteutumista.

Työ on jaettu kahteen osaan: **1. laatukäsikirjaan**, joka koskee laajempaa aluetta ja **2. laatuohjeisiin**, jotka koskevat yksittäisiä asemakaava-alueita.

5.1.2. Mitoitus

asemakaavan seurantalomake
Mäkkylänrinne 2. vaihe, Y-kortteli

päiväys: 22.4.2026

koko asemakaava-alue ha
3,2903

osa-alue	pinta-ala ha	pinta-ala %	pinta-ala koko kaava-alueesta %	kerrosala k-m2	korttelitehokkuus e=
YSA	0,5823	100	17,69747439	5500	0,94
E	0,5853	100	17,78865149	0	
LPA	0,0319				
Kadut ja tiet	1,4317	100	43,5127496	0	
LT	0,6588				

Koko
asemakaava-
alue yhteensä 3,29



5.2. Asemakaavamerkinnt ja määräykset

Asemakaavamerkinnt määräyksineen on esitetty 22.4.2025 päivätyllä asemakaavakartalla.

5.3. Laatukäsikirja ja laatuohjeet

Ylöjärven kaupunki on ryhtynyt laatimaan koko Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan mukaiselle alueelle laatukäsikirjaa. Työn tavoitteena on tehdä osayleiskaavan keskeisiä uusia alueita koskeva laatukäsikirja, joka visioi ja antaa suuremmat suuntaviivat, tavoitteet ja "punaisen langan" alueen ilmeestä, laadusta ja tunnelmasta. Laatukäsikirjan tavoitteena on tukea ja tarkentaa osayleiskaavatasoisia ratkaisuita ohjaten alueen asemakaavoitusta sekä alueen laadukasta toteutumista. Kaavamääräyksiin ja aluevarauksiin liittyviä toteuttamisvaihtoehtoja havainnollistetaan laatukäsikirjassa erillisin esimerkein. Kaavaratkaisua tukee myös ehdotusvaiheeseen laadittava kaavan havainnekuva.

Laatukäsikirjassa annettavat esimerkit ja suuntaviivat toimivat tonttien rakentajien ja rakennusvalvonnan tukena, yhteisenä laatuoppaana. Laatukäsikirja sekä asemakaava on laadittu yhteistyössä ja yhteensovittaen kaavoituksen edellyttämä aikataulu. Laatukäsikirjan laatimisessa on huomioitu myös rakentamislain uudistus, jonka on astunut voimaan 1.1.2025. Laatukäsikirjan on valmistunut vuonna 2025.

Laatukirjaa täydennetään aluekohtaisilla laatuohjeilla rakentamistaohjeiden tapaan, mitkä ovat sitovia ja täydentävät alueelle suunniteltavia asemakaavoja. Asemakaavan laatuohje laaditaan ehdotusvaiheeseen, ja kaavan laadullisia elementtejä ja määräyksiä täydennetään laatuohjeiden mukaiseksi.

5.5. Tontinkäyttöluonnos

Tontinkäyttöluonnos on esitetty asemakaavaluonnoksen liitteenä, 22.4.2026.

5.6. Nimistö

Asemakaavalla muodostetaan uudet kadut: Vehnäpolku ja Pohjanmaantie.

Asemakaavalla muodostetaan uusi aukioalue: Portinaukio.



6. KAAVAN VAIKUTUKSET

5.2.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

<i>Asuminen ja esteettömyys</i>	<p>Asemakaava tarjoaa tuettua asumista noin 100 uudelle asukkaalle. Uusi YSA-kortteli vahvistaa Mäkkylänrinteen asuntoalueen kokonaisuutta sekä asuntotyyppien tarjontaa. Asuinalueella pyritään hyvään ympäristöön ja asumisviihtyvyyteen. Harjun läheisyys tulee houkuttelemaan alueelle muuttavia.</p> <p>Rakennussuunnittelussa on mahdollista huomioida esteettömyys siten että sisäpiha toteutetaan ja pysäköintiratkaisut suunnitellaan esteettömiksi.</p>
<i>Ihmisten elinolot ja terveys</i>	<p>Harjuluonto ja harjumetsä tuo elinoloihin ja asumisympäristöön valtavasti viihtyisyyttä. Metsässä käyminen parantaa tutkitusti ihmisten hyvinvointia. Alueen kortteli-rakenne on suunniteltu tiiviiksi mutta harjumaisemat näkyvät ikkunoista.</p> <p>Ympäröivä maankäyttö suhteessa uudisrakentamisen määrään ja sijoitteluun on otettu huomioon asemakaavan valmistelutyön yhteydessä. Mikkolantien varren rakentaminen parantaa korttelin äänimaisemaa, mikä luo edellytyksiä terveelliselle ja turvalliselle asumiselle.</p> <p>Meluhaitat ovat merkittävimmät lähinnä Vaasantietä mikä tulee huomioida meluntorjuntatoimenpiteillä rakennussuunnittelun yhteydessä.</p>
<i>Ympäristön puhtaus, -suojelu ja ympäristöhäiriöt</i>	<p>Kaava-alueella ei ole tiedossa ympäristön pilaantuneisuutta aiheuttavia tekijöitä. Kaava-alueella likaiset hulevedet tulee puhdistaa ja kuljettaa pois alueelta pohjaveden laadun suojelemiseksi. Puhtaat hulevedet tulee imeyttää tonteilla kuitenkin niin, että niistä ei aiheudu eroosiota.</p> <p>Rakentamisaika tuottaa tilapäistä melua, pölyä, pohjanrakennustoimia ja raskasta liikennettä alueelle ja sen lähiympäristöön. Rakennusaikana alueen puhtaus saattaa hetkittäin häiriintyä mm. rakennusmateriaalien käsittelyn vuoksi. Toteutuneen alueen puhtautta ohjaavat Ylöjärven kaupungin ympäristönsuojelumääräykset.</p> <p>Tehdyt meluselvitykset osoittavat, että rakentaminen tulee Mikkolantien varressa pääsääntöisesti ketjuttaa eli asuinrakennuksilla/meluidolla tulee muodostaa yhteinen seinämä, jotta ulko-oleskelutilat saadaan suojatuiksi. Melulta suojaudutaan yhteneväisesti ja melunsuojaus hoidetaan rakennusmassoilla.</p>



Sosiaalinen ympäristö	Sijainti on kaupungin strategian mukaan toivottu ja tavoiteltu uusille julkisten palveluiden toimille. Tehostuva maankäyttö suunniteltavan raitiotien varressa luo mahdollisuuksia rikastuttaa alueen sosiaalista ympäristöä ja virkistäytymistä. Tuetun asumisen kortteliin on tarkoitus toteuttaa yhteiskäyttöinen piha jonka suunnittelussa huomioidaan iäkkäiden käyttäjien tarpeet. Tasokas rakennussuunnittelu luo edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle.
Virkistys	<p>Alueen läheisyydessä on hulpeat lähivirkistykseen soveltuvat alueet, erityisesti Teivaalanharju. Uusi asuinalue tarjoaa asukkailleen aivan välittömässä läheisyydessä metsäisen harjuluonnon virkistysalueen polku- ja latuverkostot. Harjun kulumisen estämiseksi virkistäytyminen tulisi ohjata osoittamalla reitit harjun virkistysalueille.</p> <p>Asemakaava-alueen nykyisten ulkoiluyhteyksien saavutettavuus on pyritty turvaamaan katuverkon ratkaisussa. Mikkolantie on seudullisesti merkittävä polkupyöräilyn pääreitti, mikä lisää polkupyörän käyttömahdollisuuksia ja palveluiden saavutettavuutta.</p>

5.2.2 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Pienilmasto	Asemakaava mahdollistaa U-muotoisen rakennusmassan, joka suojaa paahteelta ja tuulisuudelta. Tonteilla on mahdollista muodostaa suojaisia pienilmastoltaan suotuisa sisäpiha ja istuttaa sinne kasvillisuutta.
Ilmasto-kestävyys	Alueen ilmastokestävyyttä tullaan tarkastelemaan KILVA-työkalun avulla. Alueella on vähäisissä määrin olevaa puustoa, joka tulee poistumaan uusien katualueiden toteutuessa. Uusi katupuita istutetaan mahdollisuuksien mukaan korvaamaan menetettyä puustoa.
Hulevedet	<p>Hulevesien hallinta eli hulevesisuunnitelma laaditaan tarkemmin katusuunnittelun yhteydessä.</p> <p>Likaiset hulevedet puhdistetaan ja ohjataan kaava-alueen ulkopuolelle. Puhtaat imeytetään ensisijaisesti kaava-alueen sisällä kuitenkin niin, että imeyttämisestä ei aiheudu eroosiota. Viivytysrakenteiden sijoittamisessa tulee huomioida pohjaveden pinnantaso. Hulevesien tarkemmista ratkaisuista on annettu ohjeita asemakaavassa.</p>



Pohja- vesi	Suurin osa kaavoitettavasta alueesta on I-luokan vedenhankinnan kannalta tärkeää pohjavesialuetta. Pohjavesialueen ekologinen tila on luokiteltu huonoksi ja alue on merkitty kartoissa riskialueeksi. Asemakaavassa on annettu määräyksiä pohjaveden suojelemiseksi. Laajat päällystetyt alueet heikentävät pohjaveden muodostumisalaa.
Maa- ja kallioperä	<p>Maaperän muodostavat hiekka ja hiekkamoreeni (delta eli jäätikköjokimuodostuma). Kalliomaa kattaa maanpäällisestä osasta pienen osan. Kaava-alueen tontit ja kadut on pyritty suunnittelemaan siten että maastonmuokkaustarve on minimoitu. Alueen mahdollisesta louhinnasta syntyviä massoja voidaan pyrkiä hyödyntämään alueen ja lähialueen maanrakennuksessa sekä kiviaineksia pihan esteettisinä elementteinä.</p> <p>Puhtaat hulevedet imeytetään ensisijaisesti maaperään. Hulevesien imeyttäminen maaperään ei saa aiheuttaa eroosiota.</p> <p>Mustaliuskeet tulee huomioida ja käsitellä tarkoituksenmukaisella tavalla. Geologian tutkimuskeskuksen aineistojen (kallioperä- ja maaperäkartat) mukaan on arvioitu, että kallioperän mustaliuskeriski on kaavoitettavalla alueella pieni, eikä tarvetta tarkemmalle tutkimukselle siten ole. Kaava-alue sijoittuu pääosin harjun lievealueella. Kalliopaljastumia alueella ei ole. Mustaliuskeriski ei siis aiheuta alueella haittaa pintavesien laatuun.</p>

5.2.3 Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Luonnonolot, luonnonsuojelu	<p>Harju säilyttää itsensä merkittävässä pääosassa osana maisemaa ja alueen luonnonoloja. Uuden YSA-korttelin rakennukset suojaavat harjun virkistysaluetta melulta. Rakennukset jäävät korkeimmillaankin selvästi harjun lakea alemmaksi.</p> <p>Virkistysreittiverkoston ulkoiluyhteyksiä on säilytetty osana rakentuvaa katuverkostoa.</p>
Eläimistö	<p>Alueen rakentumisella on vähäisiä vaikutuksia eläinten luonnolliseen elinympäristöön, sillä kaava-alue on nykyisellään suurimmalta osin viljeltyä peltoaluetta.</p> <p>Luontoselvityksessä tunnistetut lajit ja johtopäätökset on otettu asemakaavan valmistelussa huomioon.</p>
Luonnonvarat	Rakentuessaan kaava-alueella on vähäisissä määrin vaikutuksia luonnonvaroihin, kun puustoa poistetaan ja maaperää muokataan. Erytystä huomiota tulee kiinnittää tonttien, rakennusten, katujen ja verkostojen suunnitteluun ja toteutukseen siten, että maastonmuokkaustarve minimoidaan.



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

<i>Yhdyskuntarakenne</i>	Asemakaavalla rakentuvaksi osoitettu tuetun asumisen korttelialue täydentää ja hyödyntää jo olemassa olevaa ja tiivistää Mikkolantien varren yhdyskuntarakennetta. Asemakaava edistää yleiskaavassa osoitettujen uusien yhteyksien toteutumista.
<i>Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella</i>	Alueen rakentaminen lisää asukkaiden määrää mukaan noin 100 henkilöllä ja tuo alueelle uusia palvelualan työpaikkoja. Väestönkehitys tukee Ylöjärven kaupungin kasvutavoitteita Teivo-Mäkkylän alueella.
<i>Yhdyskuntatalous</i>	Infran rakentamisella ja ylläpidolla on kustannusvaikutuksia yhdyskuntatalouteen. Uudet kiinteistöt ja niiden luovuttaminen tuovat kaupungille positiivisia vaikutuksia.
<i>Tekninen huolto</i>	Alue tullaan liittämään kaupungin kunnallistekniseen ja vesihuollon verkostoon, mikä lisää alueen huoltovarmuutta. Mikkolantien kautta on hyvät yhteydet Ylöjärven ja Tampereen keskustojen suuntiin. Kunnallistekniset verkostot ovat lähellä.



<p>Liikenne</p>	<p>Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavan osoittamaan tiiviiseen joukkoliikennevyöhykkeeseen. Alue liittyy luontevasti kaupunkiseudun joukkoliikennejärjestelmään ja kevyen liikenteen verkkoon.</p> <p>Uuden kadun Vehnäpolun kautta tulee kulkemaan myös kevyen liikenteen yhteys suunnitellulle Mäkkylän raitiotiepysäkille. Vehnäpolun varteen on osoitettu LPA-alue ajoneuvopysäköinnille. Tarkemmalla katusuunnittelulla on varmistettava useampien liikennemuotojen turvallinen risteäminen.</p> <p>Vaasantien uuden nelihaaraisen tasoristeyksen toimivuutta tutkitaan raitiotien Ylöjärvi-Lielahden ratahaaran hankesuunnittelussa.</p> <p>Alueella on jo nyt hyvät julkisen liikenteen yhteydet, mikä lisää joukkoliikenteen käyttämisen houkuttelevuutta. Nopeat ja joustavat vuorovälit ja vaihtoyhteydet ohjaavat asukkaita käyttämään julkista liikennettä. Julkista liikennettä tukemalla käyttäjät vastaavat Nyssen nostamiin liikennöintimääriin, sillä Lielahden vaihtopysäkillä ihmisiä ohjataan siirtymään bussista ratikkaan. Julkisen liikenteen käyttäminen on myös suhteessa edukkaampaa ja ilmastokestävämpää kuin oman auton käyttäminen.</p> <p>Mikkolantie on myös osana seudullisesti merkittävää polkupyöräverkostoa, joka lisää pyörän käyttämisen houkuttelevuutta ja palveluiden saavuttamista. Jalankulun ja pyöräilyn verkko alueella on tiivis ja yhdistävä ja parantaa alueiden saavutettavuutta sekä joukkoliikenteen houkuttelevuutta.</p>
------------------------	--

<p>Liikenneturvallisuus</p>	<p>Liikenneturvallisuus huomioidaan kaavasuunnitelmassa, tarkastellaan toteutettavien ratkaisujen osalta jatkosuunnittelussa ja toteutetaan alueen rakentaminen niin ettei liikenneturvallisuus vaarannu.</p> <p>Asuinalueelle on varattu katualue, jolle voidaan toteuttaa kevyenliikenteenväylä ja kadunvarsipysäköintiä lyhytaikaiseen pysäköintiin.</p> <p>Mikkolantie on seudullisesti merkittävä polkupyöräilyn pääreitti. Mikkolantiella on ajokaistoista erotetut kevyenliikenteenväylät. Mikkolantietä pitkin olisi tulevaisuudessa turvalliset ja suorat yhteydet raitiotien pysäkeille.</p> <p>Pelastusyhteydet tulee ottaa rakennussuunnitteluvaiheessa huomioon ja huomioida tikasauton pääsy riittävän lähelle rakennusten hyökkäysreittejä. Pelastautuminen on poikkeustilanne eikä se aiheuta jatkuvaa uhkaa liikenneturvallisuudelle.</p>
------------------------------------	--



5.2.5 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

<i>Arvokkaat rakennukset</i>	Ei vaikutuksia, alue on rakentamaton.
<i>Rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva</i>	Ei vaikutuksia kulttuuriympäristöön. Kaupunkikuva tiivistyy Mikkolantien varrella kohti Soppeenmäen keskustaa. Uusi korttelialue täydentää yhdyskuntarakennetta.
<i>Muinaismuistot</i>	Alueella teetetään arkeologinen inventointi jossa selvitetään löytykö kaava-alueelta kiinteä muinaismuisto.
<i>Maisemarakenne</i>	Maisemarakenteen vaikutukset pyritään pitämään rakentamisesta huolimatta mahdollisimman vähäisinä. Rakennusten rakentaminen tulee jonkin verran muuttamaan maiseman rakennetta. Maisemarakenteen (Lähde: Maisemaselvitys 2022) mukaan rakennukset sijoittuvat harjun vaihettumisvyöhykkeelle, missä sijaitsee muitakin jo rakentuneita asuinalueita. Maisemaselvityksen mukaan alue kestää Teivaalanharjun juuren ja alarinteiden rakentamisen tiivistymistä.

5.2.6 Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

<i>Palvelut ja työpaikat</i>	Alueen rakentamisella on työllistävä vaikutus. YSA- korttelin rakentaminen tuottaisi uusia työpaikkoja Ylöjärvelle. Lähialueen päiväkoti palvelee kaava-aluetta.
<i>Kilpailu</i>	Uusi tonttivaranto lisää Ylöjärven kilpailukykyä tonttitarjonnassa.

5.2.7 Kaavan analyysi kestävyysnäkökulmista:

Osayleiskaavan mukaisesti alueella edistetään ilmastoviisaita ratkaisuita. Ilmastoviisautta on myös alueen viihtyisyys ja asuinympäristön laadun parantaminen esimerkiksi hulevesi- ja meluhaitat huomioiden. Asemakaavan uusi maankäyttö hyödyntää olemassa olevaa infraverkostoa mikä tukee kestävästä kaupunkikehitystä.

Ylöjärven kaupunki on sitoutunut hiilineutraaliksi HINKU-kunnaksi. HINKU-tavoitteiden tueksi Ylöjärven kaavoitus on ottanut käyttöön ilmastokestävä kaavoitus (KILVA)-työkalun. Analyysissa huomioidaan sekä ilmastomuutoksen hillintä että siihen sopeutuminen. Tämän asemakaavan KILVA-analyysi tehdään kaavan ehdotusvaiheeseen. KILVA tuottaa listauksen kaava-alueen vahvuuksista ja heikkouksista. Tulokset on huomioidaan kaavan vaikutusten arvioinnissa, ja ne voivat toimia lähtökohtana tarkemmille selvityksille ja jatkokeskusteluille.

Kaavan toteutuessa alueelta ei tulla purkamaan rakennuksia sillä alue on rakentamaton.



7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavamääräykset sekä alueelle laadittu laatukäsikirja laatuohjeineen ohjaavat alueen rakentamista ja laatua. Kunnallistekniikkaa ja yleisiä alueita koskevat erilliset suunnitelmat ohjaavat kaupungin toteutusvastuulla olevia alueita, kuten katuja ja virkistysalueita. Katualueesta laadittava tarkennettava katusuunnitelma ohjaa katualueen toteutusta ja hulevesisuunnitelma hulevesiverkon toteuttamista.

Kaavatyön edetessä on laadittu tontinkäyttöluonnos joka asemakaavaluonnoksen oheisaineistona.

Kaava-alueelle tulee laatia yleissuunnitelman pohjalta yksityiskohtaisempi hulevesisuunnitelma katusuunnitelmien yhteydessä 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. Rakentajien tulee selvittää tarkempi tonttikohmainen maaperän rakennettavuus suunnittelun ja rakennuslupaprosessin yhteydessä.

Laatukäsikirjan periaatteiden keskeinen tarkoitus on täydentää osayleiskaavan ratkaisuita ja ohjata alueen rakentamista siten, että alueesta muodostuu yhtenäinen ja laadukas kokonaisuus. Kaavamääräyksiin ja aluevarauksiin liittyviä toteuttamisvaihtoehtoja havainnollistetaan kaavan ehdotusvaiheessa erillisillä esimerkkiratkaisuilla, havainnekuvalla. Laatukäsikirjassa ja laatuohjeissa annettavat toteuttamista ohjaavat esimerkit toimivat tonttien rakentajien ja rakennusvalvonnan tukena.

7.2 Toteuttamisen seuranta

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaava on saanut lainvoiman. Tonttien toteuttaminen edellyttää katujen käyttöä ja vesihuoltoon liittymistä.

Alueen kadut sekä erityisryhmien asunnot tulevat rakentumaan arviolta vuosien 2028–2031 aikana. Suunnittelu- ja toteutusaikataulut tulevat tarkentumaan asemakaavan saatua lainvoiman

