

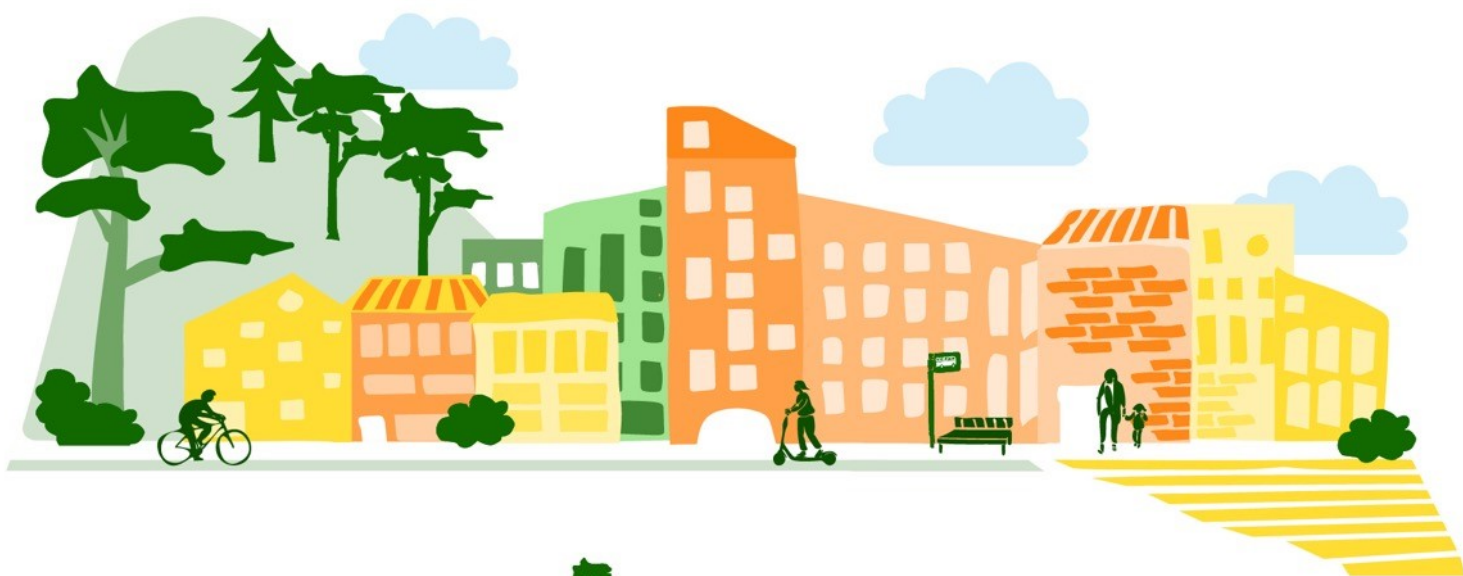
# KIRK266. Kivikkotien asemakaavan muutos

---

YLÖJÄRVEN KAUPUNKI

ASEMAKAAVASELOSTUS 29.04.2026

Dnro: 364/10.02.03/2024



 **TEIVO-MÄKKYLÄ**

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Kaavoituspäätös

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

## 1.2 Tunnistetiedot

Kaavatunnus: KIRK

Työnumero: 266

Diaarinumero: 364/10.02.03/2024

Asemakaavan vireilletulosta on kuulutettu 4.9.2024

Asemakaavan nimi: Kivikkotien asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee asumiseen osoitettuja korttelialueita sekä niihin liittyviä lähivirkistys- ja katualueita.

Asemakaavalla muodostuu korttelit 236 ja 702–703 sekä niihin liittyvät virkistys- ja katualueet.

Asemakaavaselostus koskee 29.4.2026 päivättyä asemakaavakarttaa merkintöineen.

Koko kaava-alueen pinta-ala on noin 3,4 ha, josta asuinkortteleita on noin 2,4 ha ja virkistysalueita noin 0,8 ha. Asumiseen osoitettujen korttelialueiden yhteenlaskettu kerrosala on 15 474 kem<sup>2</sup>.

## 1.3 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven Kirkonseudun kaupunginosassa. Tarkastelualueetta rajaa koillisessa Mikkolantien ja Vaasantien liikennealueet, luoteessa nykyinen Kirkonseudun asemakaava ja asemakaavan muutos Mäkkylänrinteen alueella (hyväksytty 16.6.2005). Lounaassa tarkastelualueetta rajaa laajassa virkistyskäytössä oleva Teivaalanharju, joka on luokiteltu valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi sekä maakunnallisesti arvokkaaksi geologiseksi muodostumaksi. Kaakossa alue rajautuu asemakaavoittamattomaan Teivaalanharjun virkistysalueisiin. Teivon tallialue rajautuu kaakkoisnurkasta Mäkkylänrinteen asemakaava-alueeseen mutta itse ravirata sijaitsee noin vajaan 400 m etäisyydellä kaava-alueesta.



## Sisällysluettelo

<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>2</b>
1.1	Kaavoituspäätös.....	2
1.2	Tunnistetiedot.....	2
1.3	Kaava-alueen sijainti .....	2
<b>2</b>	<b>TIIVISTELMÄ .....</b>	<b>7</b>
2.1	Asemakaavan tavoitteet .....	7
2.2	Kaavaprosessin vaiheet.....	7
2.3	Asemakaavan toteuttaminen .....	8
<b>3</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>8</b>
3.1	Luonnonympäristö.....	8
3.1.1	Teivaalanharju .....	9
3.1.2	Luontoselvitykset.....	11
3.2	Alueen maaperä ja rakennettavuus.....	14
3.2.1	Rakennettavuusselvitys (2019).....	14
3.2.2	Pohjatutkimus- ja rakennettavuusselvitysraportti (2020).....	14
3.2.3	Mustaliuske.....	16
3.3	Vesiolosuhteet .....	16
3.3.1	Pohjavesivarat .....	17
3.3.2	Pintavedet.....	18
3.4	Rakennettu ympäristö .....	18
3.5	Arkeologia .....	19
3.6	Maisema.....	19
3.7	Liikenne .....	20
3.7.1	Ajoneuvoliikenne .....	20
3.7.2	Joukkoliikenne .....	22
3.7.3	Pyöräily ja jalankulku .....	24
3.7.4	Liikenne, yhteenveto .....	25
3.8	Tekninen huolto .....	27
3.8.1	Kadut ja hulevesiverkko.....	27
3.8.2	Ylöjärven Vesi Oy .....	30
3.8.3	Leppäkosken Sähkö .....	30
3.8.4	Pirkanmaan Jätehuolto Oy .....	30
3.9	Palvelut .....	30
3.10	Maanomistus .....	30
3.11	Suunnittelutilanne .....	31

3.11.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	31
3.11.2	Maakuntakaava 2040 .....	33
3.11.3	Tampereen kaupunkiseudun seutustrategia ja rakennesuunnitelma .....	35
3.11.4	Ylöjärven kasvuohjelma .....	36
3.11.5	Yleiskaava .....	36
3.11.6	Asemakaava .....	39
3.11.7	Kaava-alueeseen liittyvät asemakaavat .....	40
3.11.8	Rakennusjärjestys.....	43
3.11.9	Teivo-Mäkkyän laatukäsikirja .....	43
3.11.10	Arkta-Rakennus Oy.....	46
3.11.11	Unicefin lapsiystävällinen kunta -malli.....	54
3.11.12	Pohjakartta .....	54
3.11.13	Yhteenveto suunnittelutilanteesta .....	54
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>55</b>
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve .....	55
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	55
4.3	Osalliset.....	55
4.4	Vireilletulo.....	55
4.5	Viranomaisyhteistyö .....	56
4.6	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	56
4.6.1	Aloitusvaihe .....	56
4.6.2	Valmisteluvaihe .....	56
4.6.3	Ehdotusvaihe .....	56
4.6.4	Hyväksyminen.....	57
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>	<b>58</b>
5.1	Valmisteluvaihe.....	58
5.1.1	Asemakaavaratkaisun kuvaus, luonnos 21.05.2025.....	58
5.1.2	Mitoitus .....	60
5.2	Ehdotusvaihe.....	61
5.2.1	Asemakaavaratkaisun kuvaus, ehdotus 28.01.2026 .....	61
5.2.2	Mitoitus .....	62
5.2.3	Asemakaavamerkinnot ja -määräykset .....	62
5.2.4	Laatukäsikirja ja laatuohjeet.....	63
5.2.5	Havainnepiirros.....	63
5.2.6	Nimistö.....	63
5.3	Hyväksymisvaihe .....	63
5.3.1	Asemakaavaratkaisun kuvaus, hyväksyminen 29.04.2026.....	63
5.3.2	Mitoitus .....	65

5.3.3	Asemakaavamerkinnot ja -määräykset .....	65
5.3.4	Laatukäsikirja ja laatuohjeet.....	65
5.3.5	Havainnepiirros.....	65
5.3.6	Nimistö.....	65
<b>6</b>	<b>KAAVAN VAIKUTUKSET .....</b>	<b>66</b>
6.1	Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön .....	66
6.2	Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	69
6.3	Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin .....	71
6.4	Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen...	72
6.5	Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön .....	74
6.6	Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen .....	76
6.7	Kaavan analyysi kestävyysnäkökulmista .....	76
6.7.1	Kaavan analyysi kestävyysnäkökulmista: .....	78
<b>7</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....</b>	<b>81</b>
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	81
7.2	Toteuttamisen seuranta .....	81

### **Luettelo asemakaavan hyväksymisvaiheen aineistoista ja liiteasiakirjoista, 29.4.2026**

- Kivikkotien asemakaavan muutos, hyväksyminen. Kaavakartta määräyksineen, 29.4.2026
- Kaavaselostus, 29.4.2026
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 28.1.2026
- Liite 1: Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin, 29.4.2026
- Liite 2: Asemakaavan seurantalomake, 29.4.2026
- Liite 3: Havainnepiirrokset, 29.4.2026

### **Luettelo kaavaa koskevista selvityksistä**

- Kivikkotien asemakaavan muutos, liikennemeluserveys, Sitowise 14.4.2025
- Kivikkotien asemakaavan muutos, tärinä- ja runkomeluserveys, Sitowise 30.4.2025
- Kivikkotien asemakaavan muutos, hulevesiserveys, Destia Oy 16.1.2026
- Selvitys Kivikkotien asemaavan muutosalueen pohjavesiolosuhteista, Ylöjärven kaupunki/Ympäristötoimi 12.5.2025

### **Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä, lähdeaineistoista ja liittyvistä hankkeista**

- Ylöjärven kasvuohjelma 2040. Valtuusto hyv. 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
- Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, VAMA 2021, Pirkanmaa
- 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 hyv. 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
- Ylöjärven kaupunki. Teivo-Mäkkylän osayleiskaava.
- Ylöjärvenharjun pohjavesialueen geologinen rakenneselvitys -raportti 10.12.2018
- Ympäristötekniinen tutkimusraportti, Vahanen Oy, 14.5.2021
- Teivaalanharjun luonnonhoitosuunnitelma (Tuleva Luonto Oy, luonnos 11/2025)
- 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
- Kumppanuushaun käynnistäminen, Ylöjärven kaupunginhallitus 29.9.2025, § 298
- Arkta-rakennus Oy, tontinkäyttöluonnokset ja havainnekuvat
- Kivikkotie: Hulevesien viivytys kasetissa, Destia Oy, 1/2026
- Teivo-Mäkkylä laatuohjeet, Inaro 12/2025
- Teivo-Mäkkylä viitesuunnitelmat; Tallinmäki ja -rinne, Inaro 11/2025
- Ylöjärven pysäköintilaitosselvitys, WSP 2025
- Kivikkotie-Mikkolantie, toimivuustarkastelut, Destia Oy 22.12.2025
- Kivikkotien pituusgeometrian tarkastelu ja liikennesuunnitelma (luonnos), Destia Oy, 1/2026

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Asemakaavan tavoitteet

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

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

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

Asemakaavaa työstetään kaavan tiiviissä yhteistyössä hankkeen toteuttajan kanssa. Asemakaavoituksen tukena Teivo-Mäkkylä -alueella toimii Ylöjärven kaupungin Teivon projektioorganisaatio. Heidän toimestaan asemakaavoitukseen tuodaan jo tavoitteenasetteluun mukaan myös rakennuttajien ja rakentajien tavoitteita. Kaupungin ja hankkeen toteuttajan yhteistyötä sekä tavoitteiden saavuttamista tukevat Teivo-Mäkkylän laatukäsikirja ja laatuohteet, jotka toimivat alueen suunnittelun yhteisinä laatua ohjaavina asiakirjoina.

### 2.2 Kaavaprosessin vaiheet

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

- Ympäristölautakunta päätti 21.8.2024 (§ 98) 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 4.9.2024 - 4.10.2024 välisenä aikana.

- Alueen lähtötietojen ja tarkennettujen selvitysten perusteella alueelle laadittiin kaavaluonnos. Ympäristölautakunta asetti 21.05.2025 (§ 65) asemakaavan valmisteluvaiheen (kaavaluonnos) aineiston julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi (AKL 62 §). Nähtävilläolosta (4.6.-15.8.2025) ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti sekä kuulutettiin vähintään yhdessä paikkakunnalla yleisesti leviävässä sanomalehdessä (MRA 30 §). Lisäksi kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana (11.6.2025) varattiin mahdollisuus mielipiteen ja

kysymysten esittämiseen ja keskusteluun kaavoitusarkkitehdin kanssa Ylöjärven kaupungintalolla.

- Maankäytön ja palvelujen suunnittelu- ja toteutusohjelma MAPSTO:ssa kaava on merkitty hankekaavaksi. Asemakaavaa on työstetty kaavan ehdotusvaiheessa tiiviissä yhteistyössä hankkeen toteuttajan kanssa (kumppanuuskaavoitus). Asemakaavoitukseen tuotiin mukaan myös rakennuttajien ja rakentajien tavoitteita. Saadun palautteen sekä laatuksikirjaa tarkentavien laatuohjeiden sekä havainneaineistojen pohjalta kaava-alueesta laadittiin kaavaehdotus. Ympäristölautakunta päätti asettaa 28.1.2026 (§ 15) asemakaavan ehdotusvaiheen aineiston julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi (AkL 65 §). Ehdotusvaiheen nähtävilläolosta (11.2.-13.3.2026) ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti sekä kuulutettiin vähintään yhdessä paikkakunnalla yleisesti leviävässä sanomalehdessä (MRA 30 §). Lisäksi kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana (18.3.2026) varattiin mahdollisuus mielipiteen ja kysymysten esittämiseen ja keskusteluun kaavoitusarkkitehdin kanssa Ylöjärven kaupungintalolla.

- Ehdotusvaiheen jälkeen asemakaava viimeisteltiin hyväksymiskäsittelyä varten. Asemakaavaan on tehty vain vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotta kaava on voitu viedä hyväksymiskäsittelyyn.

- 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 saamisen tueksi on laadittu havainnepiirroksia sekä Teivo-Mäkkylän laatuksikirja.

Alueelle laaditaan suunnitelmat katujen sekä vesi-, viemäriverkon 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

Alueella on tehty kattavat luontoselvitykset (KV Ympäristökonsultointi Tmi 2021 ja Envibio 2023). Selvityksissä kuvataan, että yleisesti alueen maanpinta on kumpuilevaa ja alueella on suurehko korkeusvaihtelut Teivaalanharjun laen (n. +170) ja Mikkolantien (n. +137) välillä. Maastonvaihtelut vuorottelevat loivasti. Alueelle ei sijoitu irtolohkareita eikä korkeita (<10 m) jyrkänteitä eikä muita erityisiä luonnonmuodostumia Teivaalanharjua lukuunottamatta.

Teivaalanharjulta on toimiva ekologinen yhteys luoteeseen kohti Soppeenmäen eteläpuolisia metsiä. Kuitenkin jo noin kahden kilometrin päässä lännessä sijaitseva moottoritie muodostaa merkittävän ekologisen esteen. Myös Vaasantie toimii ekologisen esteenä.

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.

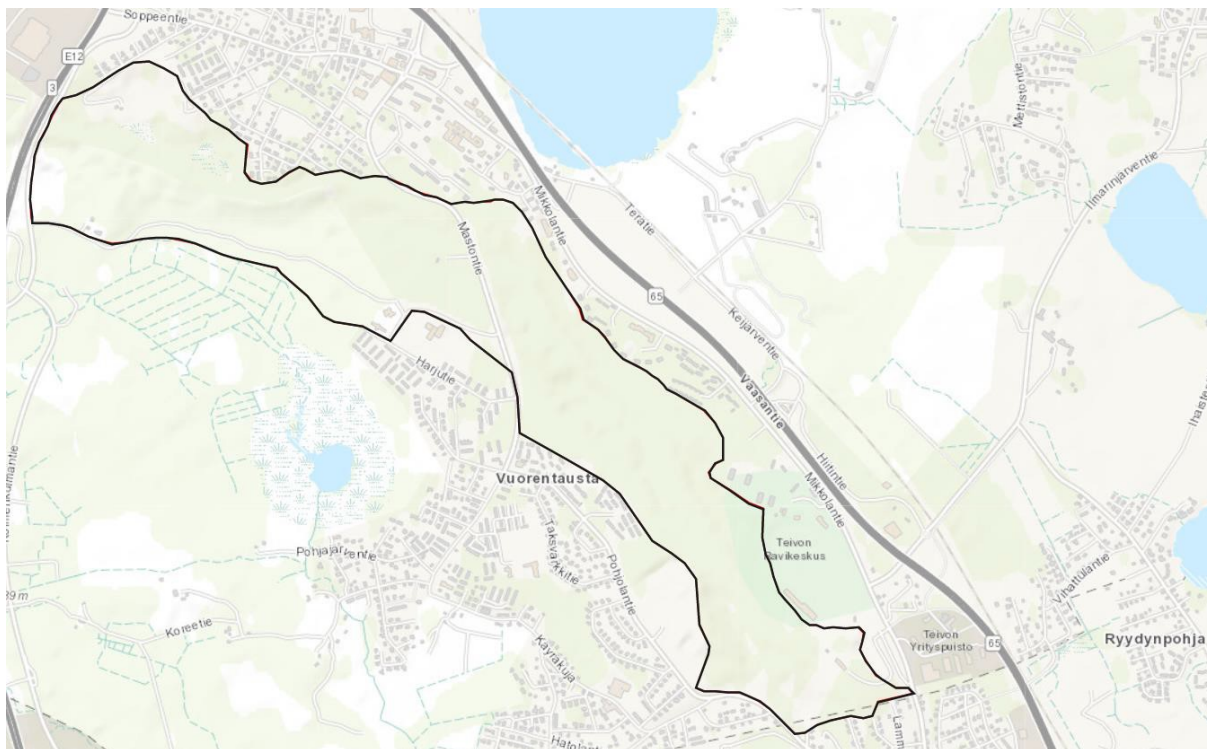
### 3.1.1 Teivaalanharju

Kaava-alue rajoittuu lännessä Teivaalanharjuun, joka on osa laajempaa Ylöjärvenharjua.

Teivaalanharju on maakunnallisesti arvokas harju, ja 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 erityispiirteensä. 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 ekologisena 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).

Mäkkylänrinne rajautuu merkittävään Teivaalanharjun rinteeseen. Teivaalanharju kohoaa jopa yli 30 m ympäristöstään ja on siten maisemallisesti hyvin merkittävä. Harjun laki on leveäalainen ja rinteet ovat suhteellisen jyrkkiä lakea lähestyttäessä. Alue on koilliseen viettävää rinnemaastoa ja rinteiden polut kertovat ahkerasta virkistyskäytöstä ulkoiluun, marjastukseen ja sienestykseen.

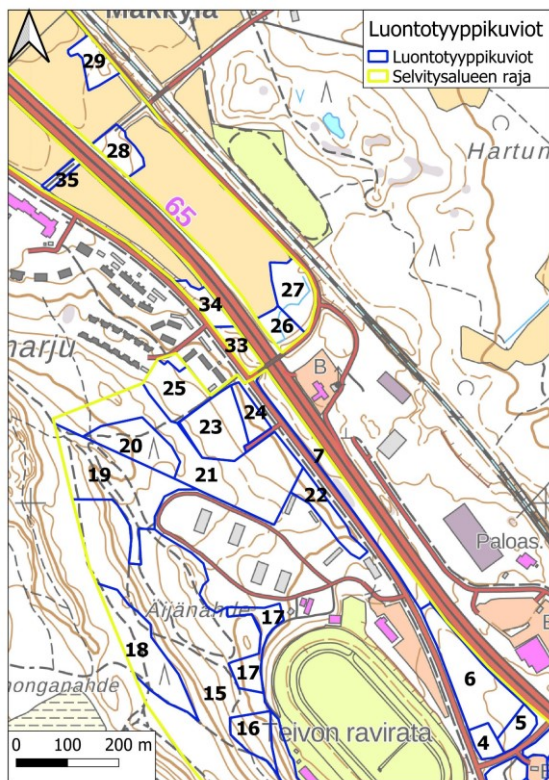


*Valtakunnallisesti arvokkaan Teivaalanharjun maisema-alueen rajaus (SYKE)*

Teivaalanharjun ja Soppeenmäen harjualueiden luonnonhoitosuunnitelman laadinta on aloitettu keväällä 2025 ja työ valmistui talvella 2026. Taustalla on jätetty valtuustoaloite. Aloitetta käsiteltiin ympäristölautakunnassa 21.2.2024 (§20). Päätöksen valmistelutekstissä todettiin mm. ”Lähivuosien tavoitteissa, kasvuohjelman mukaisesti, keskustan väkiluku tulee merkittävästi kasvamaan kehittyvän joukkoliikennetyhteyksien välittömässä läheisyydessä. Väestönkasvu tuo lisää käyttäjiä nykyisille virkistysalueille, kuten Teivaalanharjun alueelle sekä taajaman reunoille. Keskitetään selvityksen laatiminen esimerkiksi näille keskeisille yhtenäisille virkistysalueille ja taajaman välittömään läheisyyteen, jotta voidaan turvata alueiden luontoarvoja, arvioida virkistysalueiden riittävyttä sekä kestävyyttä.”

Konsultin tehtävänä oli selvittää harjualueen luontoarvoja ja laatia luontoa säilyttävä ja myös ennallistava hoitosuunnitelma. Samalla selvitettiin myös alueen käyttöä ja miten alueella saataisiin ohjattua paremmin käyttöä kestäville alueille ja tunnistettua erityiset luontokohteet. Suunnitelmaa laadittiin vuorovaikutteisesti harjun käyttäjien ja asukkaiden kanssa. Kaupungin tavoitteena on aloittaa ensimmäiset luonnonhoitotyöt Teivaalanharjulla kesällä 2026.

### 3.1.2 Luontoselvitykset



*Luontotyyppikuvio selvitysalueen keskiosassa (Envibio, 2023)*

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 johtopäätöksiä onkin annettu myös alueen maankäyttösuosituksia.

Riittävä metsäisyys sekä puuston säilyttäminen ylläpitävät alueelle tyypillisellä tavalla eläinten soveliaat kulkureitit ja pesintäpaikat. Maisemallinen tasapaino säilyy parhaiten täydentävällä rakentamisella ja maisema-alueiden erityispiirteet huomioiden (KV Ympäristökonsultointi Tmi 2021).

Lähtötietojen perusteella alueelle ei sijoitu luonnonsuojelualueita, perinnemaisemia eikä Natura 2000-alueita. Alueen luontotyypit on esitelty luontoselvityksen luontotyyppikuvioinnin pohjalta (Envibio 2023). Kivikkotien asemakaava-alueen rajausta kohdistuu luontotyyppikuvioinnin 21, 23–25 alueille.

Luontotyyppikuvio 21, tuore kangasmetsä on melko vanhaa mäntyvaltaista metsää kasvava tuore kangas, jossa kasvaa sekapuina vähän koivua ja kuusta. Ravirata-alueen lähellä on vallitsevan puuston alla runsaasti nuorempia puita ja kuvion muissa osissa pihlajan taimia. Lahopuuta esiintyy vähän, mutta metsässä on mm. pystyyn kuollut mänty. Kenttäkerroksessa tavataan runsaiden mustikan, puolukan ja metsälauhan ohella esim. sananjalkaa, kevätpiippoa ja metsäkastikkaa. Kuviolla on tieura ja polkuja. Luontotyyppikuvio 21 on luontodirektiivin luontotyyppiä harjumetsä, mutta se on hoidettua talousmetsää.



*Mäntyvaltaista metsää Teivaalanharjun alarinteellä (luontotyyppikuvio 21).*

Luontotyyppikuvio 23, tuore kangasmetsä on alarinteestä jo lähes lehtomainen kangas, jossa kasvaa melko vanhaa kuusimäntymetsää. Sekapuuna on kohtuullisen runsaasti koivua. Pensaskerroksessa kasvaa pihlajan, kuusen ja koivun taimia, mutta myös yksi isotuomipihlaja. Lahopuuta ei juuri ole. Kenttäkerroksessa tavataan runsaan ja rehevän mustikan lisäksi mm. metsäkastikkaa, puolukkaa, kieloa, metsäälvejuurta ja vanamoja. Kuviolla on polkuja. Luontotyyppikuvio 23 on luontodirektiivin luontotyyppiä harjumetsä, ja sellaisena melko edustava.



*Tuoretta kangasmetsää luontotyyppikuviolla 23.*

Luontotyyppikuvio 24 on harvennettua, kosteahkoa, melko nuorta kuusikoivumetsää, jossa on vesovia pihlajan kantoja. Monin paikoin karikkeisessa maassa makaa hakkuutähteitä ja kuviolla on muutama kapea maapuu. Kasvistoon kuuluvat esim. mustikka, metsäimarre, metsäkastikka, isoälvejuuri ja muutama jättipalsami (haitallinen vieraslaji).

Luontotyyppikuvio 25 on erityisesti ylärinteessä mäntyvaltainen tuore kangas, jossa on myös vähän koivua. Kuusen osuus kasvaa rinnettä alas siirryttäessä. Puusto on melko vanhaa. Pensaskerroksessa esiintyy hieman pihlajan ja kuusen taimia. Maassa makaa muutama lahopuu. Kenttäkerroksessa tavataan esim. mustikkaa, puolukkaa, metsälauhaa ja sananjalkaa. Kuviolla on polkuja, mutta niiden ulkopuolella maasto ei ole kulunut. Luontotyyppikuvio 25 on luontodirektiivin luontotyyppiä harjumetsä, mutta se on hoidettua talousmetsää.

### 3.1.2.1 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 kuusikko, 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.

### 3.1.2.2 Viitasammakot

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

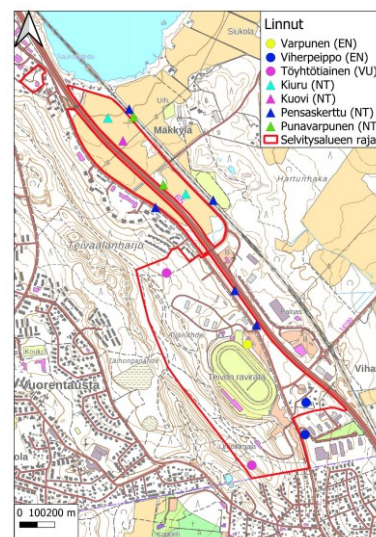
### 3.1.2.3 Pesimälinnusto

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 taantumisensa 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.

Varsinaisia pesimälinnustoon perustuvia maankäyttösuosituksia ei ole tarpeen esittää. Vanhojen metsiköiden säilyminen Teivaalanharjun maastossa parantaa mm. töyhtötiaisen mahdollisuuksia säilyä alueen linnustossa.

*Uhanalaisten ja silmälläpidettävien lintujen reviirit (VU=vaarantunut).*



### 3.1.2.4 Lahokaviosammal

Maastotöissä (Envibio 2023) 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.

### 3.1.2.5 Selvitysten mukaan kaavassa huomioitavia arvoja ovat seuraavat:

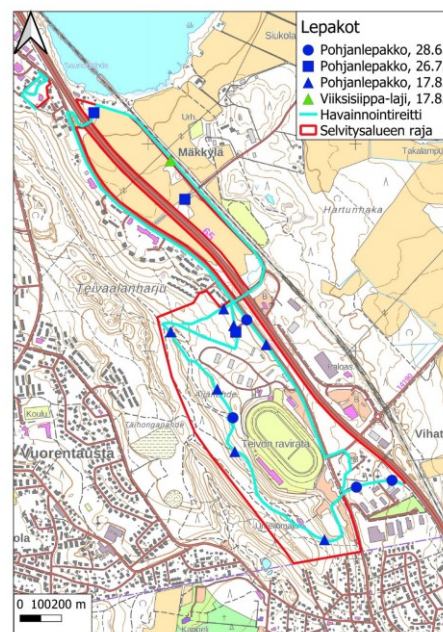
Selvitysalueella havaittiin melko vähän lepakoita (ks. kartta alla). Havainnot koskivat pääosin pohjanlepakkoa, joita tavattiin melko tasaisesti mutta harvakseltaan mm. Teivaalanharjulla.

Lepakoille sopivia päiväpiiloja, talvehtimisaikoja tai lisääntymisaikoja 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.

Yhteenvedon voidaan todeta, ettei alueella ole havaintojen perusteella tavanomaista suurempaa merkitystä lepakolle, 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).*



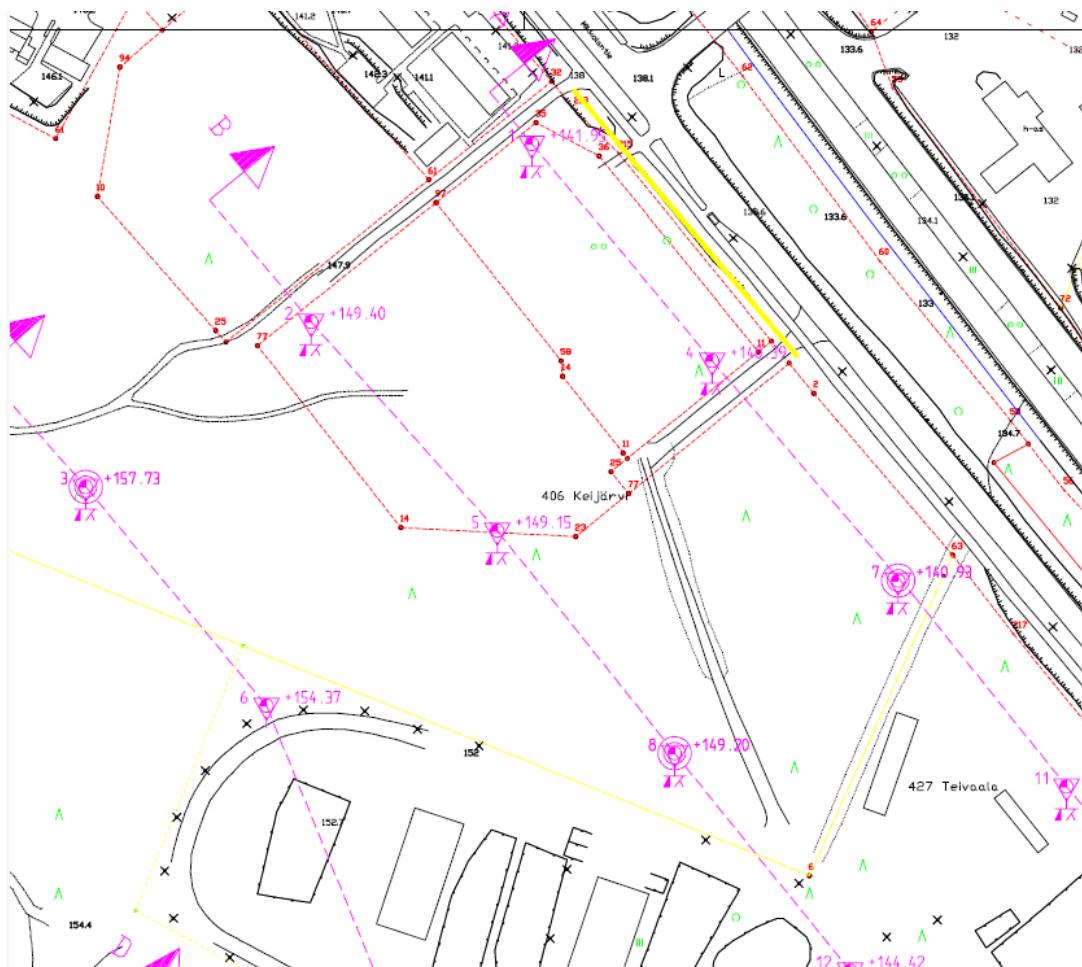


yleisesti mitä karkeampi maa-aines sitä kuivempi. Alueelle ei asennettu pysyviä pohjavesiputkia, koska todettiin, että alueella ei havaittu pohjavettä alle 10 metrin syvyydessä. Yhteenvetona voidaan todeta, että pohjavesi on alueella hyvin syvällä. Silttisten maakerrosten päällä voi kuitenkin joissain kohdissa olla vähäisessä määrin orsivettä.

Alueen katselmuksissa ei todettu missään maanpinnalla merkkejä merkittävästä pilaantuneisuudesta. Pohjatutkimuspisteissä ja näytteenottopisteissä sekä koekuopissa tehtiin aistinvaraiset havainnot, eikä missään niistä havaittu mitään merkkejä maaperän pilaantuneisuudesta.

Rakennettavuusselvitysraportin mukaan kevyet rakennukset, kuten omakotitalot, rivitalot ja 2-kerroksiset luhtitalot voidaan koko tutkimuksen selvitysalueella perustaa maanvaraisesti. Monikerroksiset kerrostalot on varauduttava yleensä paaluttamaan. Harjun juuressa, missä maaperä on karkeampaa, saattaa olla mahdollista perustaa myös kerrostaloja maanvaraisesti. Kadut ja kunnallistekniikka voidaan perustaa maanvaraisesti ilman mitään erityisiä pohjanvahvistustoimenpiteitä.

Tulevaa käyttötarkoitusta varten kaavoituksen yhteydessä tulee laatia alueellinen hulevesien yleissuunnitelma ja kaavoituksessa esim. korttelikohtaiset hulevesimääräykset. Pintavesien hallitun poisjohtamisen varmistamiseksi yksittäisille rakennuskohteille tulee rakennussuunnittelun yhteydessä laatia lisäksi yksityiskohtaiset pinnantasaus- ja hulevesisuunnitelmat. Rakentamisen alkaessa, tulee rakennuspaikoilla tehdä yksityiskohtaiset pohjatutkimukset pohjarakennesuunnitelmien.



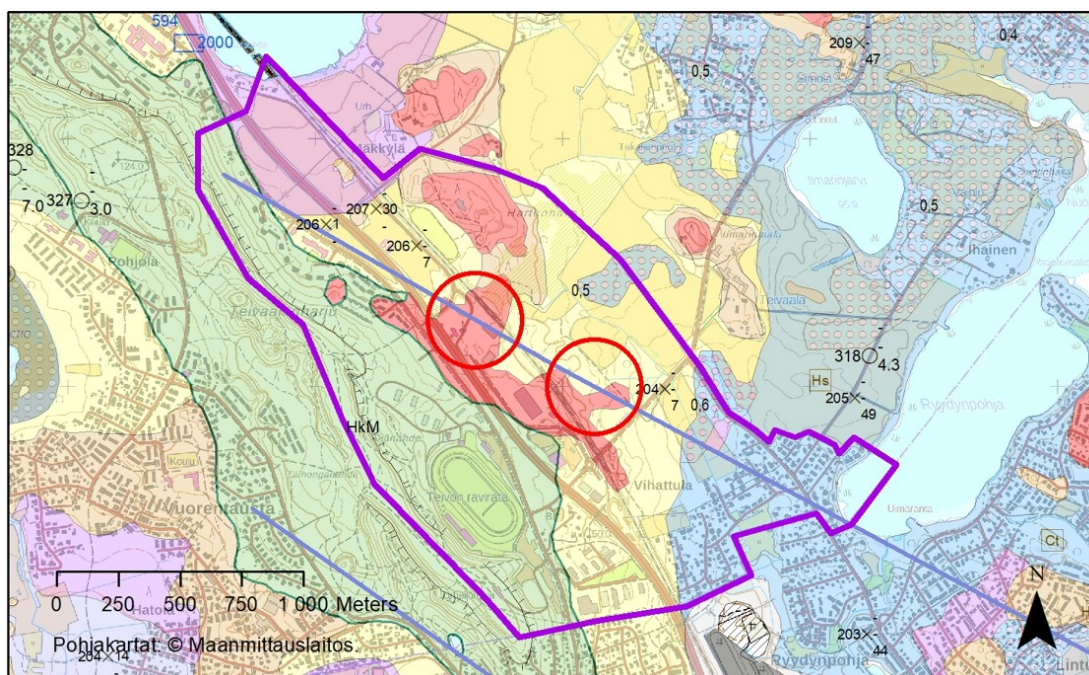
Ote pohjatutkimusohjelman kartalta.

### 3.2.3 Mustaliuske

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

Kivikkotien asemakaavan vireilletulon yhteydessä Mustaliuskeen likimääräistä sijaintia on tarkennettu yhdessä Geologian tutkimuskeskuksen kanssa. Lisäksi selvitettiin kallioperän mustaliuskeriski ja mahdollisten tarkempien selvitysten tarve.

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 ja osin maaperäkartan mukaiselle kallioma-alueelle. Kalliopaljastumia alueella ei ole. Kallioperäkartan mukaan alueen kallioperä on biotiitti paragneissia (metamorfoitunut sedimenttikivi). Alueen mustaliuskeet on tulkittu sähkömagneettiselta kartalta, eikä niitä ole kovin laajasti harjun kerrostumissuunnassa. Asemakaava-alueella ei Geologian tutkimuskeskuksen mukaan liity riskiä esimerkiksi kellareiden rakentamisen tai kallion räjäytystöiden osalta, koska mustaliuske on ainakin 150 m etäisyydellä kaava-alueesta.



Maaperäkarttaote ja Mustaliuskeen esiintymisen suhteessa kaava-alueeseen: GTK

### 3.3 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. suojapumppaukset.

### 3.3.1 Pohjavesivarat

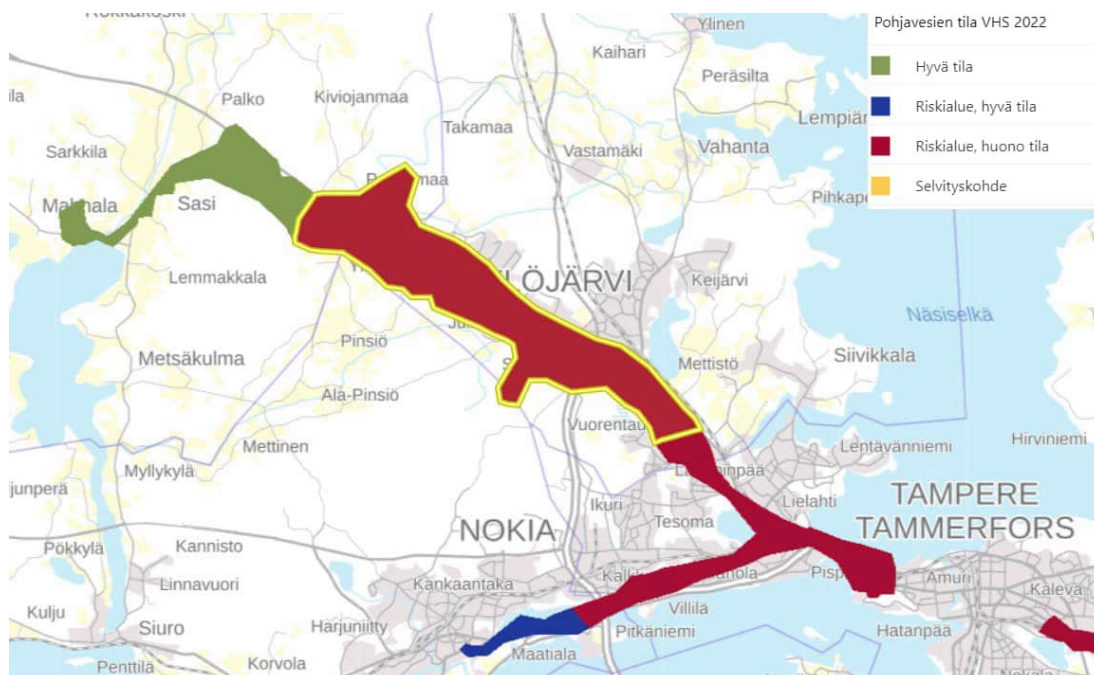
Ylöjärven tärkeistä pohjavesialueista merkittävin on Ylöjärvenharju, joka sijoittuu harjujaksolle Vaasantien eteläpuolelle. Koko kaavoitettava alue on I-luokan pohjavesialuetta. Harjulta otetaan talousettä Ylöjärven ohella Tampereen kaupungille. Pohjaveden muodostumisalueen pinta-ala on n. 14 km<sup>2</sup> ja harjun arvioitu antoisuus on 16 500 m<sup>3</sup>/d. Pohjavesialueen ekologinen tila on luokiteltu huonoksi ja alue on merkitty riskialueeksi (ks. kartta alla). Ylöjärvenharjulla on kaupungin alueella kaikkiaan kolme vedenottamo. Vedenottamoilla on lupa noin 15 000 m<sup>3</sup> 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) tehtyihin 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. Pohja-vesipinnan vaihtelua ei ole selvitetty. Geologisen tutkimuskeskuksen laatiman selvityksen (2020) mukaan suuri osa suunnittelu alueesta on pohjavesialuetta. Ko. alueen raja kulkee Vaasantien suuntaisesti hieman tien koillispuolella. Alueelle ei myöskään asennettu pysyviä pohjavesiputkia, koska todettiin, että alueella ei havaittu pohjavettä alle 10 metrin syvyydessä. Yhteenvetona 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 pohjavesialueelle. Ylöjärvenharju on tärkeä pohjavesialue, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen. Luokitukseltaan merkittävällä pohjavesialueella tarkoitetaan, että vettä käytetään tai on tarkoitus käyttää yhdyskunnan vedenhankintaan taikka talousvetenä enemmän kuin keskimäärin 10 kuutiometriä vuorokaudessa tai yli viidenkymmenen ihmisen tarpeisiin (Maisemaselvitys 2022).



*Pohjavesialueen ekologinen tila. Kuva: FCG, hulevesiraportti 24.1.2024.*

### 3.3.2 Pintavedet

Vesistöt vaikuttavat maisemaan järven edustan viljelyalueina sekä ilmaston ja pohjavesivarannon puolesta. Kaava-alueen läheisyydessä on mm. Keijärvi. Vaikka järvet ovat lähellä, ne eivät näy vahvasti maisemassa. Keijärvi osuu tarkastelualueelle ja on elementtinä maisemahistoriallisesti merkittävä. Muun muassa rantapuusto ja asutus estävät järven näkymistä suoraan kaava-alueen maisematilassa.

Kaava-alue jakautuu kahteen eri valuma-alueeseen, Keijärven ja Näsijärven valuma-alueeseen. Vedenjakaja kulkee Teivaalanharju jakaa vedet myös Vihnusjärven valuma-alueeksi. Valuma-alueet kuuluvat kaikki suurempaan Kokemäenjoen vesistöalueeseen. Tutkimusalueen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse merkittäviä pintavesiä. Lähimmät pintavedet ovat Näsijärven Ryydynpohja (1,2 km itään) ja Pikku-Tohloppi (1,2 km etelään).

### 3.4 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella ei ole rakennuksia vaan alue on rakentamatonta metsää. Kaava-alue on suoraa jatkoa jo rakentuneelle Mäkkylänrinteen pienimittakaavaiselle asuinalueelle.

Teivo-Mäkkylän osayleiskaavatyön yhteydessä alueelle on teetetty rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnit (Sweco 2021). Mikkolantien varrella, raviradasta pohjoiseen sijaitsee 2000-luvulla rakennettuja kerrostalo-, paritalo- ja rivitaloalueita yhdistäen Soppeenmäen keskustaa kohti Teivon aluetta. Kerros- ja rivitaloalueet ovat sijoittuneet harjumaiseman juurelle. Rakennukset edustavat hyvin aikakautensa arkkitehtuuria. Harjut ja niiden lähiympäristö on ollut myös suotuista asuinympäristö, koska harjun liepeillä on ollut sopiva pienilmasto ja puusto on antanut suojaa.

Kaava-alueesta lounaan suuntaan sijaitsee Teivon raviradan alue, joka muodostuu useista rakennusten ja rakennelmien kokonaisuudesta. Ravi- ja urheilukeskuksen rakennukset sijoittuvat 1970-luvulle. Teivon raviradan rooli on paikallisesti merkittävä. Teivon tallialue

rajautuu kaakkoinnurkasta Mäkkylänrinteen asemakaava-alueeseen mutta itse ravirata sijaitsee noin vajaan 400 m etäisyydellä kaava-alueesta.

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. Selvitysten mukaan kaava-alueella ei ole tunnistettuja arkeologisia tai kulttuurihistoriallisia rakennettuja kohteita.

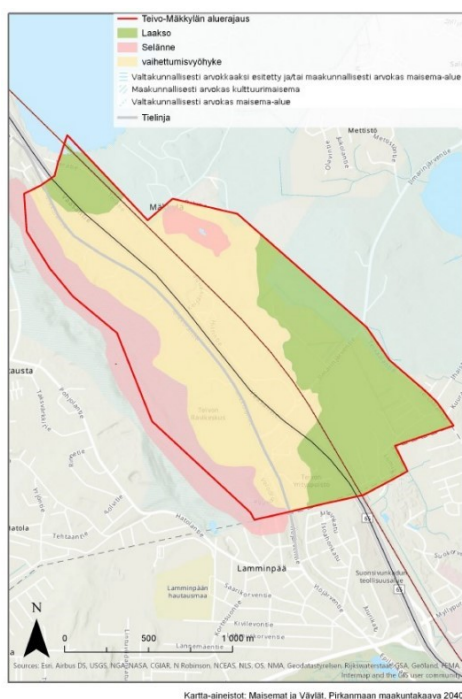
Mikkolantie on osa historiallista Tampere-Hämeenkyrötietä (Hämeenkankaantie). Kulkureitti on alun perin sijainnut Teivaalanharjun laella ja todennäköisesti 1800-luvun aikana siirtynyt noudattamaan nykyisen Mikkolantien linjausta.

### 3.5 Arkeologia

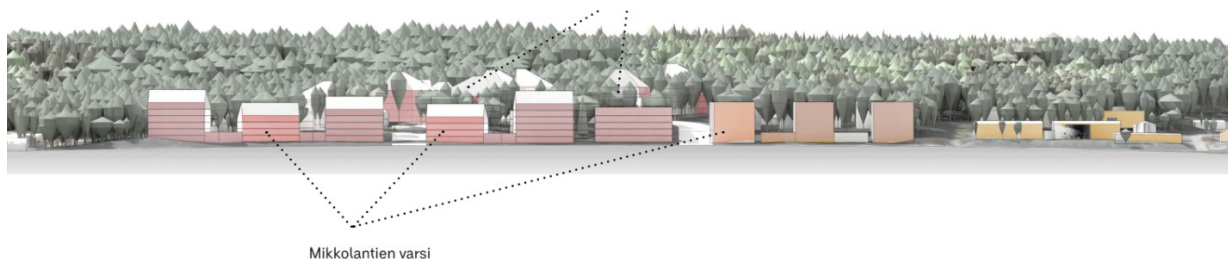
Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan arkeologinen inventointi laadittiin vuonna 2021 (päivitetty Heilu Oy, 2022). Aluetta ei ole aikaisemmin arkeologisesti inventoitu, joten inventointi toteutettiin koko alueen kattavana yleisinventointina. Inventoinnin mukaan kaava-alueella ei ole arkeologian arvokohteita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

### 3.6 Maisema

Maisemaselvityksen (2022) tuloksena voidaan todeta, että kaava-alue kestää suunnitelmallista kehittämistä harjun vaihettumisalueella. Teivo-Mäkkylän kaava-alue on sulkeutunutta tai puoliavointa harjunvaihettumisvyöhykettä, joka alueena kestää erilaisia maisemallisia muutoksia. Kestävää maiseman muutosta on tiivistyvä kaupunkirakenne.



*Maisemarakenne (Lähde: Maisemaselvitys 2022)*



*Rakennusten mittakaavoja suhteessa harjuun. Kuva: Laatukäsikirja, Arkkitehtitoimisto Inaro*

## 3.7 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. Kaava-alue rajautuu idässä historialliseen Tampere-Hämeenkyrö -tien (Hämeenkancaantie) linjaukseen. Mikkolantie on osa historiallista Tampere-Hämeenkyrö -tietä (Hämeenkancaantie). Kulkureitti on alun perin sijainnut Teivaalanharjun laella ja todennäköisesti 1800-luvun aikana siirtynyt noudattamaan nykyisen Mikkolantien linjausta.

### 3.7.1 Ajoneuvoliikenne

Ylöjärven kaupunginvaltuusto hyväksyi kaupungin kasvuohjelman 12.12.2022. Kasvuohjelman mukaan Teivo-Mäkkylän kokonaisasukasmäärätavoitteen kasvu vuoteen 2040 mennessä on noin 7000 asukasta.

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

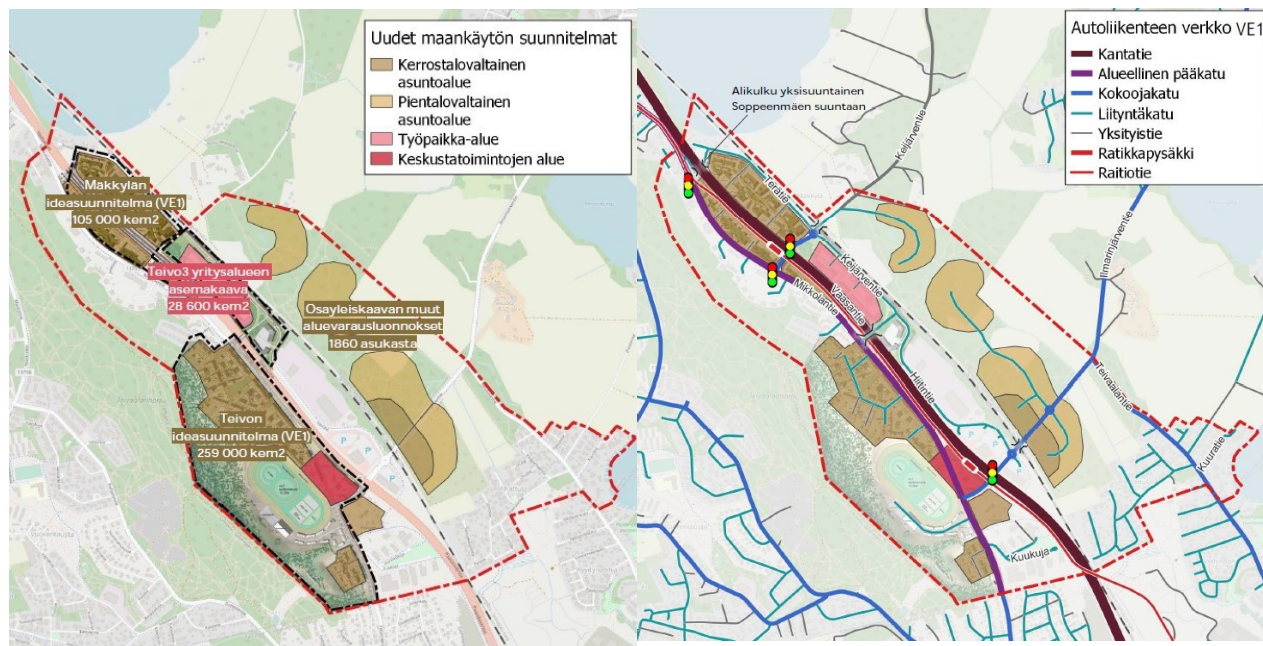
Asemakaava-alue rajautuu koillisesta Mikkolantiehen (seudullinen pääväylä), josta liitytään Soppeenmäen keskustan (Ylöjärven suunta) tai Ravitien (Tampereen suunta) liikennevalo-ohjatun risteuksen kautta kantatie 65:lle eli Vaasantielle.

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 risteuksen kohdalla 70 km/h ja muualla 80 km/h. Mikkolantiella 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 kem<sup>2</sup> Teivon yritysalue. Ideasuunnitelmavaiheessa ovat Mäkkylän n. 2100 asukkaan asuinalue sekä Teivon raviradan ympäristöön rakentuva n. 3900–5400 asukkaan asuinalue. Lisäksi uutta asumista on alustavasti suunniteltu pääradan itäpuolelle.



(vas.) Maankäytön suunnitelmat liikenneselvitysten pohjalta (WSP 2022, päivitetty 2024), (oik.) liikenteen suunniteltu verkko maankäyttösuunnitelmien pohjalta (WSP 2022, päivitetty 2024).

Mikkolantielle tulevat toiset valot kohtaan, jossa raitiotie siirtyy Vaasantien reunasta Mikkolantien keskelle. Nämä valot heikentävät hieman Mikkolantien sujuvuutta. Mikkolantien eikä täten Kivikko-tien asemakaava-alueeseen rajautuvia tonttiliittymiä ei ole liikennemäärien ja toimivuuden näkökulmasta tarve muuttaa valo-ohjatuiksi risteyksiksi.

Aiemmin esitetyt nykyiset nopeusrajoitukset on esitetty edellä mainittujen maankäyttötarkasteluiden perusteella hieman pienemmiksi. Vaasantien nopeusrajoitusta on suunniteltu laskettavaksi 70:een ja Mikkolantiella 50:een. Kun Mikkolantien nopeusrajoitusta lasketaan Vaasantien liikennetarkasteluiden 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.



*(vas.) Liikennemääräennusteet v. 2040 Ideasuunnitelmien pohjalta, (oik.) liikennemääräennusteet Teivo-Mäkkylän osayleiskaavaehdotuksen 2024 pohjalta.*

Kaava-alueen jatkotyöstön ja alueen rakentumisen tueksi Ylöjärven kaupunki tilasi konsulttityönä Destia Oy:ltä vuoden 2025 loppupuolella Kivikkotie-Mikkolantie toimivuustarkastelun. Toimivuustarkastelujen tarkoituksena on ollut varmistaa riittävät kaistajärjestelyt Kivikkotien liittymässä. Työssä on laadittu matkatuotosarvio Tallinmäen/Tallinrinteen alueelle sekä toimivuustarkastelut Kivikkotie-Mikkolantie liittymään alueille kaavoitettava kokonaisuusmäärä huomioiden. Arviot ovat saman suuntaiset kuin Teivo-Mäkkylä osayleiskaavan liikenneselvityksessä.

Toimivuustarkastelujen perusteella liikenne on aamun- ja illan huipputuntien aikana Mikkolantie-Kivikkotie liittymässä erittäin sujuvaa. Satunnaiset jonot purkautuvat nopeasti. Satunnainen jonoutuminen ei aiheuta haittaa. Kivikkotien liittymään ei tarvita kääntyvän suunnan lisäkaistaa. Mikkolantiella ei ole tarvetta kääntymiskaistoille.

### 3.7.2 Joukkoliikenne

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

#### 3.7.2.1 Linja-autot

Kaavan laatimisen hetkellä Mikkolantiella ajavat bussit kaksi-kolme kertaa tunnissa. Reitit ovat 81 (Asuntila – Ylöjärvi – Tampere) ja 82 (Metsäkylä – Ylöjärvi – Tampere). Asemakaava-alueella lähimmät bussipysäkit Ylöjärven ja Tampereen suuntiin ovat Mikkolantien ja Keijärventien risteyksessä aivan kaava-alueen rajalla (pysäkit numero 6092 ja 6093).

#### 3.7.2.2 Raitiotie

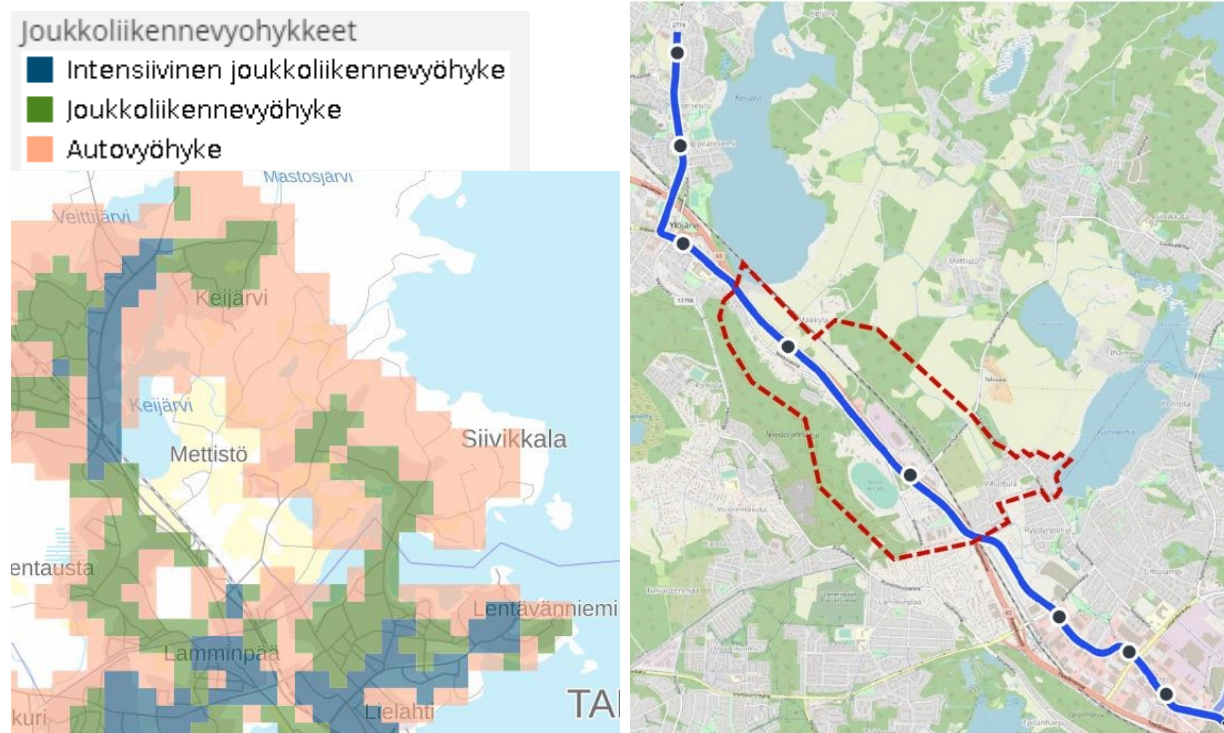
Tampereen kaupunki on rakentanut raitiotien Lentävänniemestä Hiedanrannan kautta Tampereen keskustaan. Reitti aukesi liikennöinnille vuoden 2025 alussa. Vuoden 2025 alussa monia lähialueen bussireittejä järjesteltiin uudelleen siten, että bussit eivät aja enää Tampereen keskustaan vaan Hiedanrannan vaihtopysäkillä, jossa matkustajat vaihtavat ratikkaan. Samalla bussit alkoivat liikennöimään hieman useammin, mikä lisää joukkoliikenteen käytön

mahdollisuuksia helpottaen matkustamiseen tarvittavan ajan suunnittelua ja edesauttaa raitiotien käyttöä.

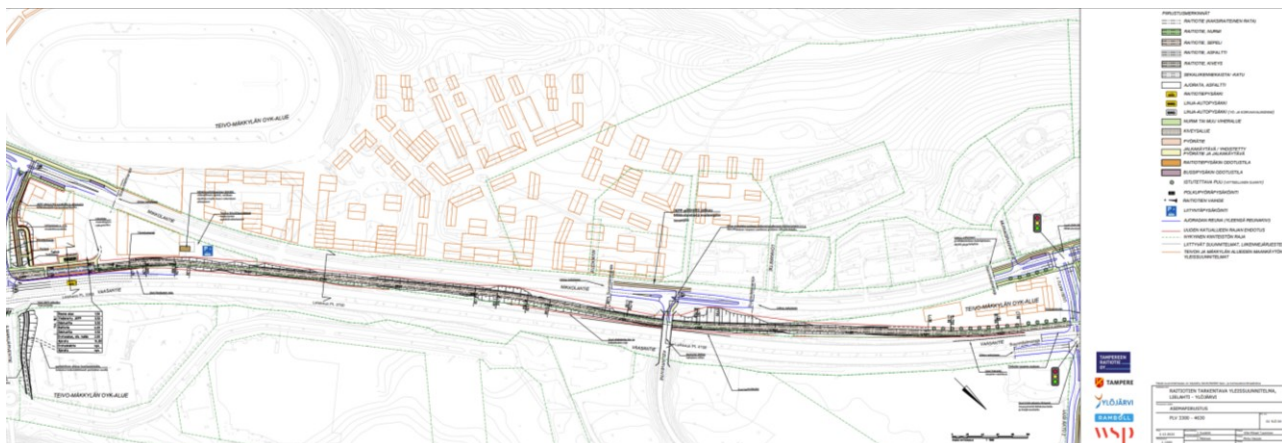
Myös Ylöjärvellä on suunnitteilla raitiotie, jonka tarkentavan yleissuunnitelman valtuusto hyväksyi keväällä 2023. Reitin on tarkoitus jatkaa Tampereelta Ylöjärven keskustan suuntaan. Tampereen ja Ylöjärven kaupunginhallitukset ovat päättäneet, että Lielähti–Ylöjärvi-välin raitiotien hankesuunnitelma laaditaan vuosien 2025–2027 aikana yhteistyössä kaupunkien ja Tampereen Raitiotie Oy:n kanssa. Ylöjärven kaupunginhallitus päätti asiasta 16.12.2024. Hankkeen kilpailutus käydään keväällä 2025 ja hankesuunnittelu käynnistyy alkusyksyllä 2025. Hankesuunnittelu tarkentaa tähänastista suunnittelua. Vaiheen jälkeen laaditaan toteutussuunnittelu. Suunnittelu ja päätökset etenevät vaiheittain siten, että päätös rakentamisesta tehdään arviolta vuonna 2027.

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 2031–2032 ja liikennöinti voisi käynnistyä vuonna 2035–2036. Tällöin lähimpänä sijaitsevat ratikan vaihtopysäkki Teivon uudessa alakeskuksessa sekä Mäkkylässä. Lisäksi Teivon uudessa alakeskuksessa on suunnitella autojen liikeympäristöä, jolloin ratikalle voi saapua kauempaakin Kantatietä tai Ilmarinjärventietä pitkin. Matkaa raitiotien pysäkeille kaava-alueelta on noin 600–700 m. Kaava-alue ei rajaudu raitiotien linjaukseen.

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.



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

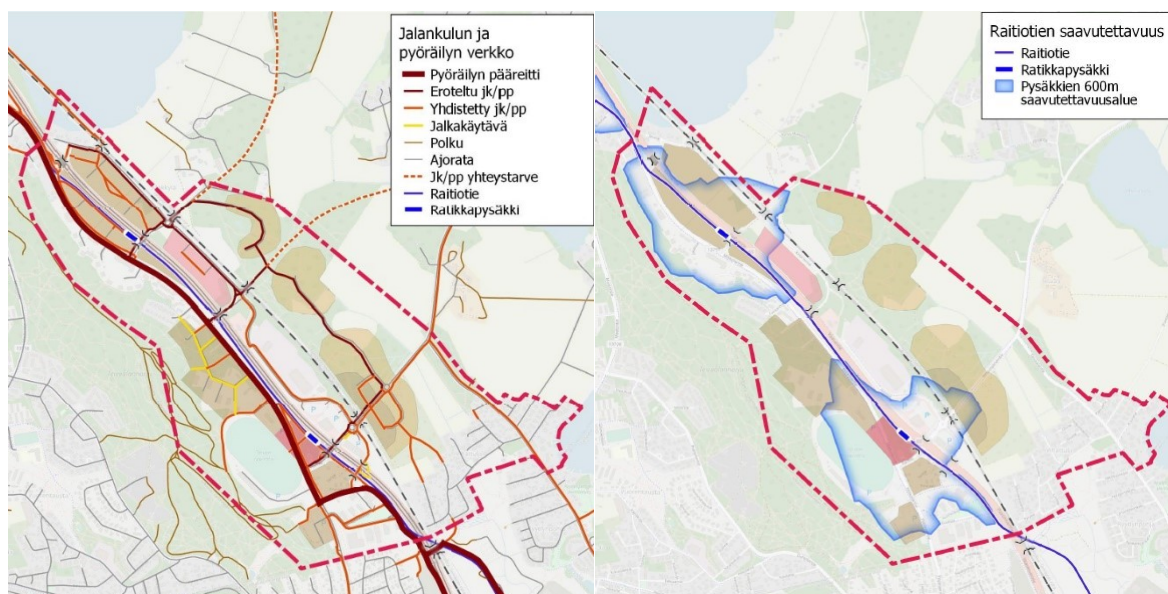


Raitiotien tarkentava yleissuunnitelma, Lielähti-Ylöjärvi ratahaara Kivikkotien kohdalta.

### 3.7.3 Pyöräily ja jalankulku

Alueen pyöräilyn ja jalankulun pääreitti on Mikkolantien varressa kulkeva yhdistetty jkpp-väylä. Osayleiskaava-alueen eteläosassa jalankulun ja pyöräilyn pääväylä siirtyy kantatie 65:n varteen. Jkpp-reitti yhdistyy alikulun kautta myös Ilmarinjärventiehen, ja jatkuu siitä kohti Siivikkalaa. Pyöräily on Soppeenmäessä kaksisuuntainen kadun molemmilla puolilla raitiotien aiheuttamien pitkien liittymäväliden vuoksi. Loogisuuden vuoksi pyöräily jatketaan Mikkolantiellä kaksisuuntaisena koko matkan. Pyöräilyn pääreitillä pyöräily on aina eroteltu jalankulusta, ja kaksisuuntainen pyörätie on 2,5–4 m leveä polkupyöräilijämäärien mukaan.

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 seustrategiassa 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).

### 3.7.4 Liikenne, yhteenveto

Teivo-Mäkkylän sekä tarkemmin Mäkkylänrinteen alueen tavoitteena on olla uusi raitiotiehen tukeutuva 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 kaksinker-taiseksi, mikä vaikuttaa myös rakentamisen melun ja liikenteen tuomien kasvavien päästöjen huomiointiin. 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 pyörävyylät yhdistävät koko alueen raitiotiepysäkkeihin, ja lisäksi Teivon liityntäpysäköintialue tukee raitiotien käyttöä kauempaakin. Uuden kaava-alueen kautta alueen maantiemäisyys vähenee ja uusien laadukkaampien pyöräteiden kautta kävelyn- ja pyöräilyn olosuhteet paranevat.

#### Melu

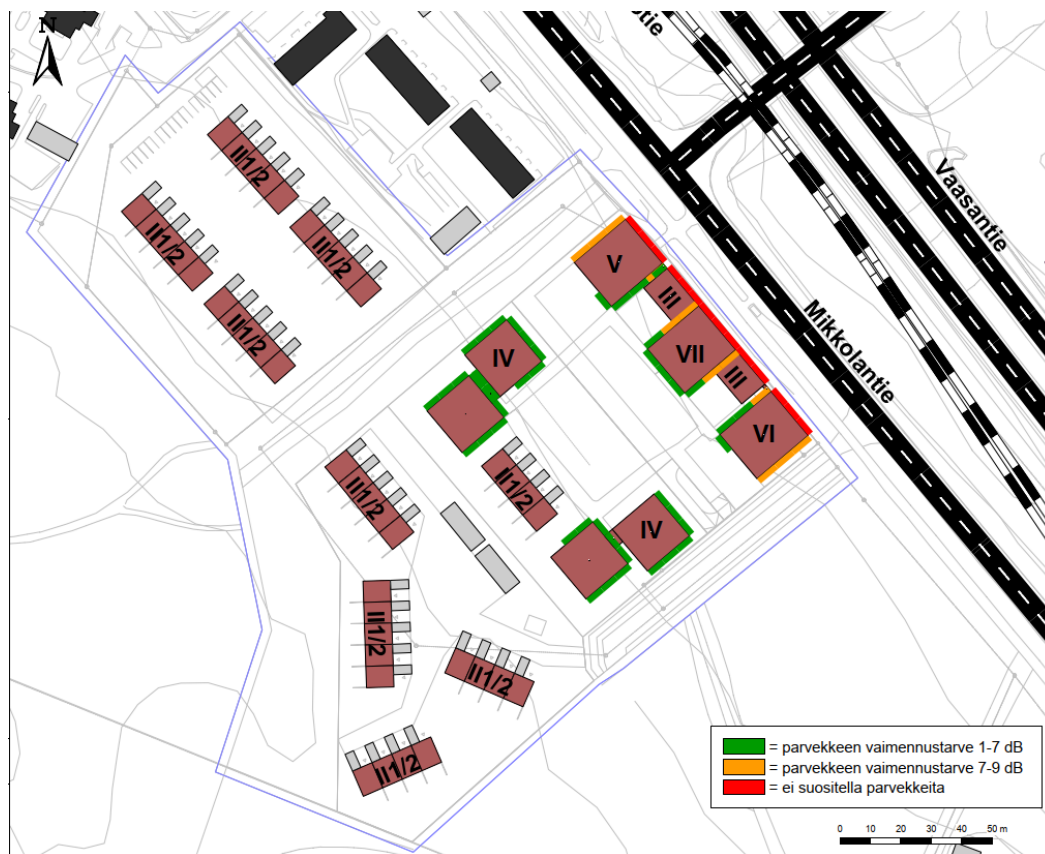
Kaava-alue sijaitsee vilkkaasti liikennöidyn kt 65 läheisyydessä, jonka tien keskilinjaan on kaava-alueen reunalta noin 60 m. Lisäksi aivan kaava-alueen reunalla sijaitsee Mikkolantie, jonka tien keskilinjaan kaava-alueen reunalta on vain noin 20 m. Kaava-alueen etäisyys junaradan keskilinjaan on karttatarkasteluiden perusteella hieman vajaat 300 m. Lisäksi alueelle kt 65 varteen on suunnitteilla uusi raitiotie.

Kaava-alueen rakentuminen asuinkäyttöön edellytti tarkempien asemakaavatasoisten meluselvitysten teettämistä, jonka avulla osoitetaan, 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 korkeusasema sekä kerroskorkeudet vaikuttavat meluselvitysten tuloksiin, joten raken-nusluvan hakemisen yhteydessä tulee osoittaa, että valtioneuvoston antamat melun ohjearvot eivät ylity.

Alueelle on tehty vuosina 2003 ja 2004 meluselvityksiä mutta alueen jatkosuunnittelun ja muuttuneiden suunnitelmien vuoksi alueelle on tehty uusi meluselvitys asemakaavan laatimisen tueksi (Sitowise 4/2025).

Meluselvitykset osoittavat, että Mikkolantien varren ketjutettu ja olemassa olevaa asemakaavaa tehokkaampi asuinrakentaminen mahdollistaa suojaisat ulko-oleskelutilat korttelialueiden sisäosiin. Mikkolantien varren kerrostalojen meluisimmilla julkisivuilla äänitaso on yli 65 dB eikä niille suositella sijoitettavan parvekkeita, mutta viherhuoneiden sijoittaminen on kuitenkin

mahdollista. Kyseisten kerrostalojen jatkosuunnittelussa suositellaan huomioitavan lisäksi ELY-keskuksen oppaan (2/2013) suositus, jonka mukaan asunnot eivät saa avautua yksinomaan suuntaan, jossa julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ylittää 65 dB. Meluselvityksen mukaan myös kaikille kohteen asuinrakennuksille suositellaan ulkovaipan äänitasoerovaatimukseksi asemakaavassa vähintään 30 dB ja Mikko-lantien varren rakennusten meluisimmilla julkisivuilla 32 dB.



*Parvekkeiden vaimennustarve päiväajan ohjearvon 55 dB saavuttamiseksi (Sitowise, 4/2025)*

### Tärinä

Raitiliikenteen (junaliikenne ja raitiotie) aiheuttama tärinä tulee huomioida asuinrakentamisessa siten, että asunnoissa saavutetaan tarvittava tärinäluokka sekä runkomelun ohjearvo. Tärinää arvioitaessa on kaava-alueelle teetetty tärinä- ja runkomeluselvitys (Sitowise, 4/2025).

Selvityksen johtopäätösten mukaan liikennetärinää tai runkomelua ei tarvitse erityisesti huomioida jatkosuunnittelussa. Uudisrakennuksille sovellettavat ohjearvot täyttyvät kohteessa. Pikaraitiotien on tässä tarkastelussa oletettu vaimentavan omat runkomeluvaikutuksensa alueella.

### Ilmanlaatu

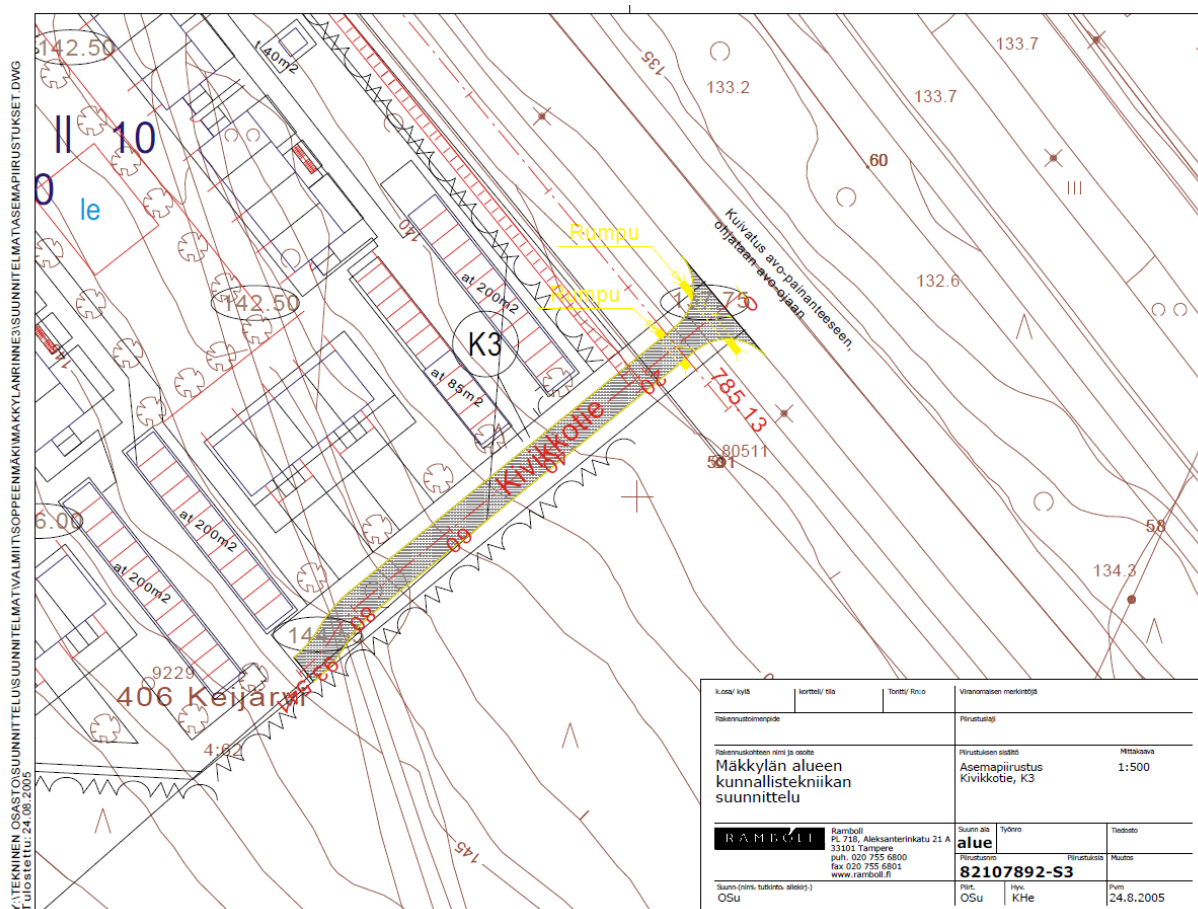
Alueella on tehty ilmanlaatuselvitys (Promethor 2024). Ilmanlaatuselvityksen mukaan hengitettävien hiukkasten, pienhiukkasten ja typpidioksidin pitoisuudet alittavat raja- ja ohjearvot Teivo-Mäkkylä-osayleiskaavan alueella. Tulosten perusteella osayleiskaavan alue voidaan toteuttaa suunnitelman mukaisesti mukaan lukien asuin- ja palvelukorttelien ulkoilualueiden ja viheralueiden sijoittuminen.

Alue sijaitsee osittain alle 500 m etäisyydellä vaarallisia kemikaaleja käsittelevästä tai varastoivasta teollisuuslaitoksesta. Laitoksen lähialueen rakentamisen ohjaamisessa on kiinnitettävä huomiota tiloissa olevien tai asuvien henkilöiden mahdollisuuksiin suojautua rakennuksen sisään ja estää savukaasujen leviäminen sisätiloihin esim. ilmanvaihdon pysäyttämällä. Toimiminen kaasuvaaratilanteessa ja sisälle suojautuminen on opastettava rakennusten pelastussuunnitelmissa.

## 3.8 Tekninen huolto

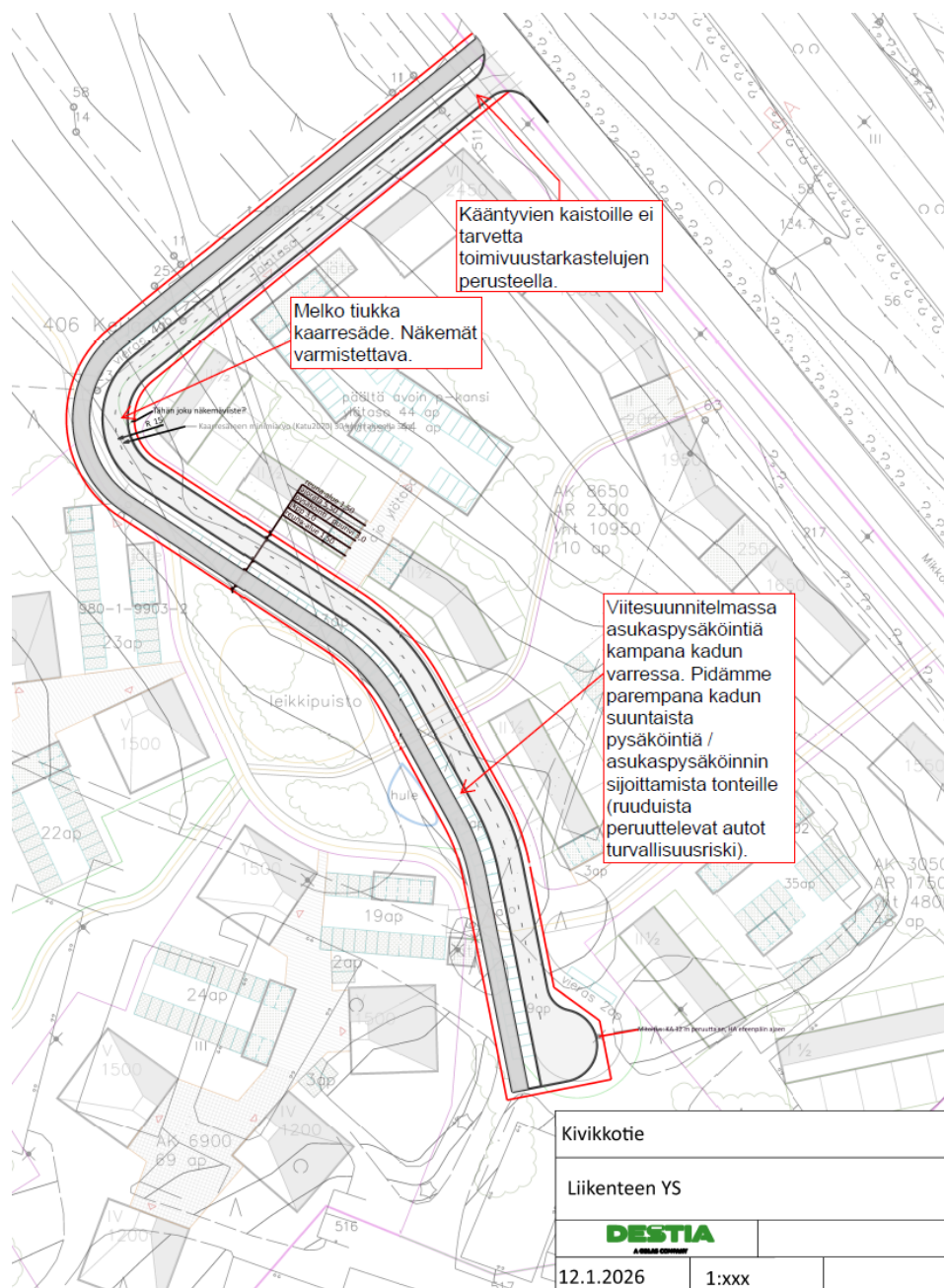
### 3.8.1 Kadut ja hulevesiverkko

Kadut ja hulevesiverkon suunnittelee ja rakentaa Ylöjärven kaupunki. Kaava-alue on liitettävissä kunnallisteknisiin verkostoihin. Lohkaretiellä on alueen lähin hulevesilinja, jonka pää on Mikkolantien luiskassa.



*Ote kunnallistekniikan suunnitelmista, v. 2005. Kuvassa kadun kuivatus avo-ojapainanteeseen, mikä ohjataan avo-ojaan.*

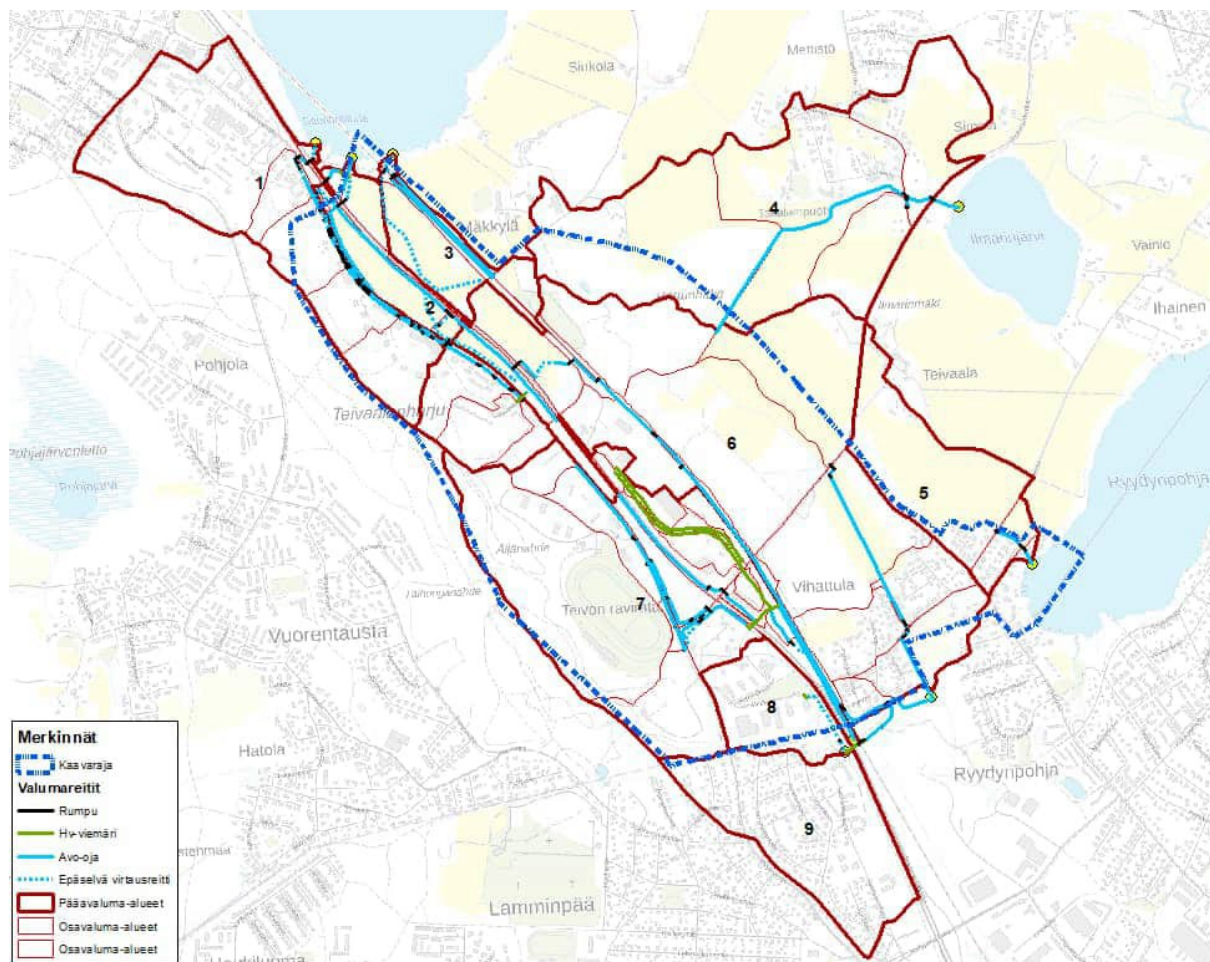
Kaava-alueen rakentuminen edellyttää Kivikkotien uudelleensuunnittelua. Katutarkastelun eli pituusgeometrian ja liikennöinnin osalta on kaavavaiheessa tarkastellut Destia Oy. Liikenteen yleissuunnitelman luonnosesityksen mukaan Kivikkotien leveydeksi on varattava vähintään 14,5m (reuna-alueet 1,5m ; ajorata 5,5m ; pysäköinti/puurivi 3,0m ; jkpp 3,0m ja reuna-alue 1,5m). Kivikkotien mutkasta Tallinmäen kaava-alueelle käännyttyessä on kiinnitettävä huomiota näkemäalueisiin. Kadun jatkosuunnittelusta ja tilavaraustarkastelusta vastaa lopulta Ylöjärven kaupunki.



Ote liikenteen yleissuunnitelmasta, Destia Oy, 12.1.2026.

### 3.8.1.1 Hulevesiselvitys ja -suunnitelma

FCG on laatinut 24.1.2024 koko Teivo-Mäkkylän osayleiskaava-alueelle hulevesiselvityksen, jonka suunnitteluperiaatteita on tarkoitus tarkentaa asemakaavatasoisiksi kaavatyon 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 avouoma 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 Kivikkotien kaava-alue sijaitsee pohjavesialueella, johon ei saa imeyttää likaisia hulevesiä. Näiltä alueilta potentiaaliset likaiset hulevedet on johdettava 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 Ravitien kaakkoispuolella sijaitsevassa Vaasantien alikulussa. Koska alikulku on syvin kohta ja ei ole muuta tulvareittiä olemassa olevan hulevesiviemäriin lisäksi, tulevassa tilanteessa siihen johdettu hulevesimäärä suositellaan minimoitavan. Sen takia uusi hulevesiviemäriin päälinjaus Mikkolantiella noin Kivikkotien risteyksestä Ilmarinjärventien liikenneympyrään asti, johon ainakin Mikkolantien molemmilla sivuilla sijaitsevien alueiden uudisrakentamisalueiden likaiset hulevedet johdetaan.

Ylöjärven kaupunki on tilannut kaava-alueelle asemakaavatasoisen hulevesiselvityksen (Destia Oy, 1/2026). Hulevesiselvityksessä on esitetty periaateratkaisut alueen hulevesien hallinnasta. Hulevesiselvityksen kartat on liitetty kaavan ehdotusvaiheen aineistoihin. Laadittavana oleva hulevesiselvitys sijoittuu liikenteellisesti tärkeälle paikalle ja kaavan vaikutusalue on laaja. Osayleiskaava-alueella edistetään ilmastoviisaita ratkaisuja kaikilta osin. Tehtävään sisältyy tarvittavien viivytys-, suodatus- ja imeytysrakenteiden selvittäminen ja laadittavan suunnitelman toiminnallinen tarkastelu mukaan lukien tarvittava tilavaraus. Alueen vesiolosuhteita, kuten pohjavesiä, on käsitelty laajemmin asema-kaavaselostuksen luvussa 3.3.

Tarkempi ja toteutustasoinen 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.

### 3.8.2 Ylöjärven Vesi Oy

Alueen vesihuollon järjestää Ylöjärven Vesi Oy. Ylöjärven Vesi Oy:llä on tälle alueelle vesijohto- ja jätevesiverkosto rakennettuna 2005 hyväksytyn kaavan mukaisesti. Lohkaretiellä on alueen lähin hulevesilinja, jonka pää on Mikkolantien luiskassa.

### 3.8.3 Leppäkosken Sähkö

Alue on Leppäkosken Sähkön toiminta-alueita.

### 3.8.4 Pirkanmaan Jätehuolto Oy

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

## 3.9 Palvelut

- Ylöjärven keskustan palvelut ja ruokakaupat sijaitsevat Soppeenmäessä n. 2 km etäisyydellä.
- Lähimmät terveystilat sijaitsevat Soppeenmäessä n. 2 km etäisyydellä.
- Lähimpään Rinteen päiväkotiin on matkaa n. 600 m.
- Soppeenmäen yhtenäiskouluun on matkaa n. 2 km.
- Mikkolantien bussipysäkit sijaitsevat aivan kaava-alueen rajalla.
- Tampereen laajoihin palveluihin Lielähti-keskukseen on n. 4,2 km.
- Elovainion kaupallisiin palveluihin on n. 4,5 km.
- Kirkonseudun palveluihin on n. 3 km.
- Harjun virkistytymismahdollisuudet (mm. lenkkeily, pyöräily, hiihtäminen, ulkokuntosali) sijaitsevat aivan kaava-alueen rajalla.
- Mäkkylänrinteen leikkikentälle on n. 450 m.

## 3.10 Maanomistus

Suunnittelualueen maat ovat kaupungin omistuksessa.

## 3.11 Suunnittelutilanne

### 3.11.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maankäyttö ja rakennuslain mukaisesti maakunnan suunnittelussa sekä muussa alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Asemakaava toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita seuraavilla tavoilla:

#### Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Kivikkotien asemakaava-alue sijoittuu hyvin keskeisesti Tampereen kaupunkiseudun taajamarakenteeseen Ylöjärven keskustan (Soppeenmäki) ja Teivon tulevan alakeskuksen väliin. Kaava-alueelta on vain noin 1 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 kestävästä liikkumisesta busseilla ja kevyellä liikenteellä. Mikkolantie on seudullisesti merkittävä polkupyöräilyn pääreitti. Mikkolantietä pitkin voidaan kulkea pyörällä (ja kävellen) turvallisesti yli kuntarajojen virkistäytymään tai käymään töissä.
- Laadittava asemakaava tukee Ylöjärven elinvoimaisuuden kehittymistä mahdollistaen nykyistä tiiviimmän ja kiinnostavan tonttitarjonnan monipuolisesti erilaisille asukasryhmille.
- Mäkkylänrinteen alueen tiivistymisen tavoitteena on olla uusi raitiotiehen tukeutuva ja kestävästä liikkumisesta tukeva asuinalue. Raitiotien toteutuessa raitiotien vaihtopysäkki sijaitisi kaava-alueen reunalta noin 700 m päässä Teivon uudessa alakeskuksessa. Raitiotien toteutuessa Teivon alakeskukselle rakennetaan liityntäpysäköintia niin autoille kuin polkupyörillekin.

#### Tehokas liikennejärjestelmä

- Kaava-alueen lähimmät bussipysäkit sijaitsevat aivan kaava-alueen rajalla Mikkolantien varrella. Kaavan laatimisen hetkellä Mikkolantiellä 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. Teivon alakeskuksen läheisyydessä on mahdollisuus liityntäpysäköintiin.
- Asemakaava-alue rajautuu koillisesta Mikkolantiehen (seudullinen pääväylä), josta liitytään Soppeenmäen keskustan (Ylöjärven suunta) tai Ravitien (Tampereen suunta) liikennevalo-

ohjatun risteuksen 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. Pienilmaston heikentymistä torjutaankin ketjuttamalla melunsuojarakenne eli rakennukset Mikkolantien varressa.

- Kaava-alue on tällä hetkellä metsäpeitteinen, jossa ei ole tiedossa ympäristöhäiriöitä tai pilaantumista. Virkistykseen soveltuvia alueita ja yhteyksiä on aivan kaava-alueen reunalta Ylöjärvenharjulla. Asemakaava osoittaa turvallisia ulkoilureittiyhteyksiä harjulle. Asemakaava ottaa huomioon arvokkaan geologisen muodostuman ja valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen (Teivaalanharju) säilymisen. Virkistysalueet ja -yhteydet säilytetään luonnonmukaisina kokonaisuuksina. Metsässä liikkumisen on tutkitusti todettu parantavan ihmisen hyvinvointia. Teivaalanharjun läheisyys on aivan poikkeuksellinen mahdollisuus.

- Ilmastovaikutusten ajankohtaisia tavoitteita on Ylöjärven kaavahankkeisiin tuotu päivitetyn KILVA-arviointityökalun avulla ja olemalla aktiivisesti mukana kaupungin HINKU-tavoitteiden muodostamisessa.

- Tulviin ja lisääntyvään sadantaan on asemakaavassa varauduttu kiinnittämällä huomiota mahdollisiin viherkattoratkaisuihin ja istutusmääräyksiin sitovissa asemakaavamerkinnöissä. Pohjaveden suojelu on merkittävässä roolissa.

- Asemakaava osoittaa noin 300–350 uutta asukasta Mäkkylänrinteen Kivikkotien varren kaava-alueelle. Asemakaava ottaa huomioon eri-ikäisten asukasryhmien tarpeet esimerkiksi ulko-oleskelua järjestettäessä.

- 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.

- Asemakaavamerkinnät, 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.

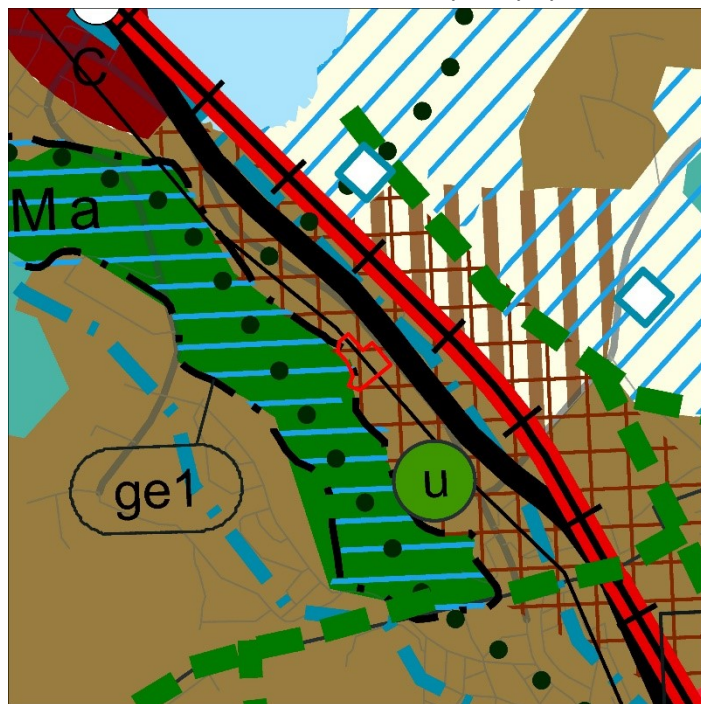
- Teivaalanharju säilyttää arvokkuutensa maisemassa ja rakentaminen ohjataan arvoalueiden ulkopuolelle lähelle liikenneväyliä.

## Uusiutumiskykyinen energiahuolto

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

### 3.11.2 Maakuntakaava 2040

Alueella on voimassa vuonna 2017 hyväksytty Pirkanmaan maakuntakaava 2040.



#### Taajamatoimintojen alue.

Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväylä 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.

*Ote maakuntakaavasta. Asemakaava-alue merkittynä maakuntakaavaan.*

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

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

Suunnittelualueen lounaisosa rajautuu maakuntakaavassa merkittyyn virkistysalueeseen. Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät taajamiin liittyvät virkistysalueet ja/tai taajamien ekologisen verkoston kannalta erityisen tärkeät alueet. Alueella voi sijaita olemassa olevia vakituisia 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 virkistyskäyttödellistyksien säilyminen ja kehittäminen, alueen hyvä saavutettavuus sekä osoitettava maakuntakaavakartalle merkittyjen 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 sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Koska maakuntakaavan hyväksymisestä on kulunut jo yli viisi vuotta, on tullut aika tarkastella maakuntakaavan ajantasaisuutta. Vuonna 2017 hyväksytyä 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, sillä Kivikkotien asemakaava**

- 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.

- osoittaa tiiviin asuinrakenteen (kerrostalovaltaisen), joka mahdollistaa tehokkaan joukkoliikenteen kehittämisen.

- tukee joukkoliikenteen palvelutason säilymistä ja vuorojen tiivistämistä osoittaen alueelle noin 300–350 uutta asukasta. Asuinkorttelit sijoittuvat olemassa olevien bussipysäkkien tuntumaan, jossa bussit liikennöivät nykyisin kaksi-kolme kertaa tunnissa.

- 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.

- tiivistyvä asuinrakenne on edellytys Ylöjärven raitiotien rakentumiselle muiden tiiviiksi rakentuvien Teivo-Mäkkylän uusien ja kehittyvien asuinalueiden kanssa.

- Mäkkylänrinteen alueen tiivistymisen tavoitteena on olla uusi raitiotiehen tukeutuva ja kestävä liikkumista tukeva asuinalue. Raitiotien toteutuessa raitiotien vaihtopysäkki sijaitsisi kaava-alueen reunalta noin 700 m päässä Teivon uudessa alakeskuksessa, mistä on erinomaiset ja nopeat julkiset yhteydet.

- Teivon alakeskuksen rakentuessa asemakaava-alueiden asukkaiden on mahdollista saavuttaa raitiotien vaihtopysäkki kestävästi ja jättää polkupyörä liityntäpysäköintiin.

- 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 Mikkolantien suuntaan.

- huomioi avoimia, arvokkaita ja kauniita harjumaisemia rakennusten sijoittelussa, pihossa ja asunnoista avautuvissa näkymissä.

### 3.11.3 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 pareiksi asetuvat 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 raakapuuterminaalini sijalle, Aseman-tien ja koulutuskeskus Valon välissä sijaitsevalle alueelle Ylöjärven keskustaan.

Seudun virkistys- ja viheryhteyksiä huomioitiin laajasti Tampereen kaupunkiseudun rakenneliskaavan 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.

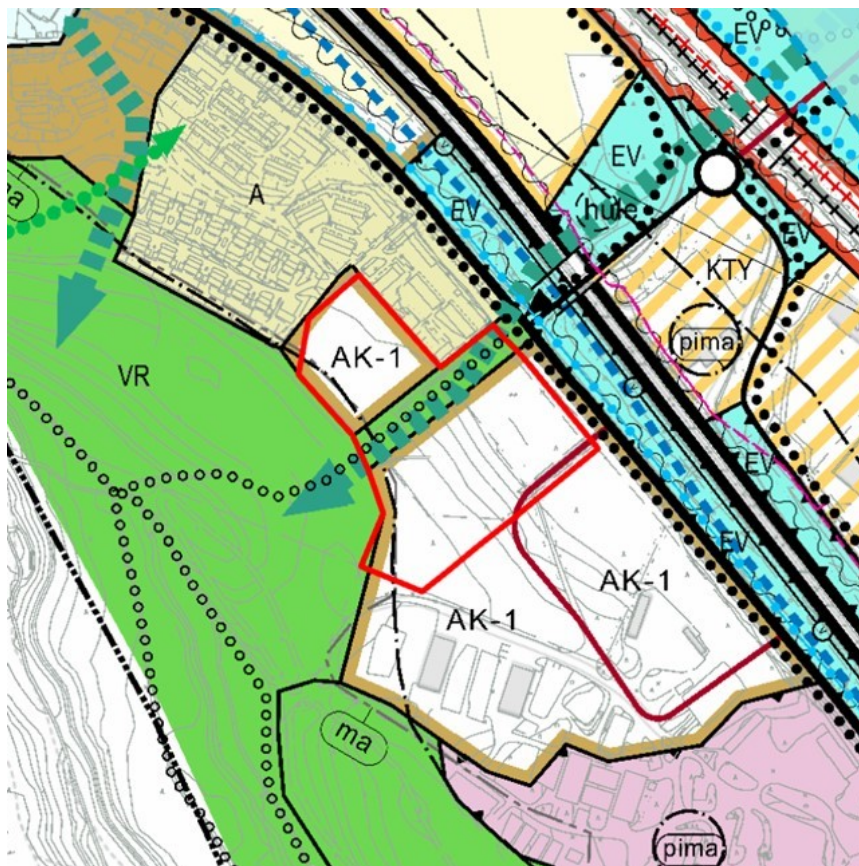
### 3.11.4 Ylöjärven kasvuohjelma

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.

### 3.11.5 Yleiskaava

Suunnittelualueutta koskee oikeusvaikutteinen Teivo-Mäkkylän-osayleiskaava ja osayleiskaavan muutos, joka on hyväksytty Ylöjärven kaupunginvaltuustossa 10.6.2024, § 54. Teivo-Mäkkylän osayleiskaava on saatettu osittain lainvoimaiseksi Kaupunginhallituksen päätöksellä 26.08.2024, § 235. Hämeenlinnan hallinto-oikeus on päätöksellään 247/2026 9.2.2026 hylännyt osayleiskaavan hyväksymistä koskevan valituksen. Osayleiskaava tuli myös valituksen alaisilta osilta voimaan 18.3.2026.



*Ote Teivo-Mäkkylän osayleiskaavasta. Kaavarajaus on esitetty kartassa punaisella.*

### **Yleiskaavan aluevaraukset ja merkinnät ovat:**

Teivo-Mäkkylän osayleiskaavassa suunnittelualueen korttelit on merkitty AK-1- eli uutena tai olennaisesti muuttavana asuinkerrostalojen alueena. AK-1-suunnittelumääräyksen mukaan: Alueelle tulee sijoittaa kaupunkimaista kerrostalorakentamista sekä kiinnittää erityistä huomiota alueen viihtyisyyteen ja asuinympäristön laatuun. Alueella tähdätään hiilineutraaliin rakentamiseen. Alueella tulee varautua raitiotieliikenteeseen. Alueiden pysäköinti ratkaistaan ensisijaisesti rakenteellisin pysäköintiratkaisuina.

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

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

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

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

Osayleiskaavan merkinnöissä ja määräyksissä on maininta myös mustaliuskeesta. Mustaliuske on rikkiä sisältävä kivilaji. Mustaliuskeet voivat vaikuttaa haitallisesti pintavesien laatuun, mikäli kallion pintaa rikotaan tai mustaliusketta sisältävää maaperää kaivetaan. Kaavakartalla on osoitettu esiin-tymän 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 kerrostaloasumisen, 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-m<sup>2</sup>, keskustahakuksen kaupan eli päivittäistavarakaupan ja muun erikoistavaran kaupan alaraja on 10 000 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan alaraja on 5 000 k-m<sup>2</sup>.

Melu- ja värinä:

Rautatieliikennealueen, raitiotien, maantien sekä pääkatujen läheisyyteen on asemakaavoja valmis-teltaessa ja aluetta rakennettaessa tarvittaessa laadittava melu-, runkomelu- ja värinäselvitykset se-kä varmistettava alueen ilmanlaatu. Meluntorjunta on huomioitava siten, että Valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot eivät ylitä 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 on merkitty meluntorjuntatarve. Suunnittelumääräys: Asemakaavoituksessa ja aluetta rakennettaessa on otettava huomioon ajoneuvo-, rautatie- ja raitiotieliikenteestä mahdollisesti aiheutuva runkomelun ja värinän torjuntatarve sekä melun torjuntatarve siten, että Valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot eivät ylitä 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 viivytusrakenteiden mitoitustilavuus on yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Asemakaavoituksen ja alueen rakentamisen yhteydessä on varmistettava hulevesikäsittelyn toimivuus.

Alue sijaitsee osittain alle 500 m etäisyydellä vaarallisia kemikaaleja käsittelevästä tai varastoivasta teollisuuslaitoksesta. Laitoksen lähialueen rakentamisen ohjaamisessa on kiinnitettävä huomiota tiloissa oleilevien tai asuvien henkilöiden mahdollisuuksiin suojautua rakennuksen sisään ja estää savukaasujen leviäminen sisätiloihin esim. ilmanvaihdon pysäyttämällä. Toimiminen kaasuvaaratilanteessa ja sisälle suojautuminen on opastettava rakennusten pelastussuunnitelmissa. Kohteen sijaitessa kyseisellä vyöhykkeellä on pyydettävä turvallisuus- ja kemikaaliviraston ja pelastusviranomaisen lausunto.

### Asemakaava toteuttaa Teivo-Mäkkylän osayleiskaavaa - Kivikkotien asemakaava:

- Sijoittuu erinomaisten virkistysyhteyksien ja Teivaalanharjun maisema-alueiden ääreen. Lisäksi asemakaava huomioi ja vaalii luonnon ja maiseman arvoalueet ja -kohteet sekä takaa ulkoilureittien jatkuvuuden.
- On huomioinut alueen tehokkuutta määriteltäessä mahdollisen raitiotien rakentamisen ja kestävän liikkumisen ja liikenteen edistämisen alueella.
- Osoittaa alueelle kaupunkimaista kerrostalorakentamista ja kiinnittää erityistä huomiota alueen viihtyisyyteen ja asuinympäristön laatuun. Alueelle on laadittu Teivo-Mäkkylän laatukäsikirja ja laatuohjeet.
- Asemakaavan jatkosuunnittelussa suositaan ja on etsitty mahdollisuuksia osoittaa vähähiilistä rakentamista. Asemakaavaa tarkentaa Teivo-Mäkkylän laatukäsikirja, jonka tavoitteena on osoittaa ratkaisuita hiilineutraalille rakentamiselle.
- Korttelialueiden pääkäyttötarkoitus on voimassa olevan osayleiskaavan mukaista, asumiseen osoitettuja korttelialueita harjun virkistysyhteydet huomioiden.
- Asuinkorttelit on suunniteltu siten, että kerroskorkeudet on sovitettu valtakunnallisesti arvokkaan harjumaiseman kokonaisarvot huomioiviksi. Teivaalanharju säilyttää merkittävyytensä niin lähi- kuin kaukomaisemassakin. Rakennusten sijoittelulla on huomioitu pihoilta ja parvekkeilta avautuvat harjumaisemat.
- Asemakaavaluonnosten vaihtoehtotarkasteluissa pohdittiin erilaisia versioita rakenteellisen pysäköinnin järjestämisestä alueella.
- Asemakaatyön yhteydessä on teetetty asemakaavatasoiset melu-, runkomelu- ja tärinäselvitykset, joiden avulla annetaan tarkennettuja asemakaavamääräyksiä, jotta Valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot eivät ylity sisätiloissa ja oleskeluun tarkoitetuilla alueilla. Rakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida em. asiat rakennuksen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla.
- Rakentamisen sijoittelulla edistetään sisäpihojen ja harjuluonnon ilmanlaatua.
- Ottaa huomioon alueen pohjaveden suojelun ja osoittaa tarkennettuja asemakaavatasoisia määräyksiä hulevesien käsittelyn ja pohjaveden suojelun osalta. Syntyvät hulevedet imeytetään ensisijaisesti maaperään. Alueelle on teetetty asemakaavatasoinen hulevesiselvitys.
- Huomioi arvoalueet sijoittamalla korttelialueiden rakennusalat arvoalueiden ulkopuolelle.
- Huomioi alueen viihtyisyyden asuinalueena kokonaisuutena ja osoittaa asuinympäristön laatua ohjaavia tekijöitä asemakaavalla.
- Kaava-alueen sijoittuminen vaarallisia kemikaaleja käsittelevän ja varastoivan teollisuuslaitoksen konsultaatiovyöhykkeellä on huomioitu asemakaavan määräyksiä laatiessa.

### 3.11.6 Asemakaava

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



*Ote ajantasa-asemakaavasta sekä ajantasa-asemakaavan aikaisesta havainnekuvasta.*

Suunnittelualueen korttelit on merkitty voimassa olevassa asemakaavassa AR- tai AKR-korttelialueiksi, joissa suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Asemakaava osoittaa lähivirkistysalueineen ohjeelliset ulkoilureitit harjulle ja huomioi maankäytön suunnittelun osana pohjavesi-, sekä melu- ja tärinäalueita.

Kaava-alueen kortteleilla on kaava-aikaisten havainnekuvienvin perusteella haluttu jatkaa pienmittakaavaista yhtiömuotoista asumisen vyöhykettä. Melua on kaava-aineistojen perusteella torjuttu muurimaisilla Mikkolantien suuntaisilla asuin- tai talousrakennuksilla suojaen sisäpihoja ja oleskelua melulta. Rakennusoikeudet on osoitettu rakennusalarajojen sisään ja kerrosluku on ollut kaavassa II. Tonttikoot vaihtelevat hieman ja alueen käyttötarkoituksimerkinnätkin vaihtelevat. Kaavalla on jätetty toteutukselle vapauksia sen suhteen, minkä tyyppistä asuinrakentamista alueelle loppu-jen loppuksi toteutuu. Korttelialueille liittyminen on suunniteltu tapahtuvan Lohkaretien ja Kivikkien suunnista, ja virkistäytymiseen on osoitettu useita reittejä kohti harjua. Reitit ja kadut ovat valmiit. Virkistysyhteydet toimivat myös korttelien välisinä suojaetäisyyksinä.

### 3.11.7 Kaava-alueeseen liittyvät asemakaavat

Edellä mainittuun nojaten suunnittelualue on osa 2000-luvulla kaavoitettua Mäkkylänrinteen alueen asemakaavaa, mutta kaava-alueen korttelit ovat jääneet voimassa olevan asemakaavan mukaisesti toteutumatta. Mäkkylänrinteen asemakaavat on kaavoitettu muutamassa vaiheessa 2000-luvulla (Mäkkylänrinteen alueen asemakaavat, vaiheet 1–3) alkaen Soppeenmäen suunnasta ja jatkuen Mikkolantietä pitkin kaakkoon päin. Nyt näitä 2000-luvulla valmistuneita kaavoja on alettu uudistamaan lainvoimaisen Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan mukaisesti.

#### **Kivikkotien asemakaavan suhde alueen muihin voimassa oleviin asemakaavoihin**

Kivikkotien asemakaavan muutos jatkaa kaavalla muutettavaa Kirkonseudun Mäkkylänrinteen asemakaavaa (3.vaihe), joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.6.2005.

- ➔ Kaavarajauksen ulkopuolelle, alueen pohjoispuolelle jää kaavan mukaisesti toteutuneet kaksikerroksiset rivitalot, jotka nousevat maastollisesti Mikkolantiestä ja Mikkolantien kevyenliikenteenväylästä hyvinkin korkealle.

- Kivikkotien muutos jatkaa mutta tiivistää ja korottaa asumiseen osoitettujen korttelialueiden kerroslukuja hiljalleen kohti Teivon uutta alakeskusta ja raitiotien tulevaa pysäkkiä mahdollistaen väestönkasvun ja raitiotien toteuttamisen Mäkkylänrinteen alueella erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien varrella.
- Kivikkotien muutoksen tavoitteena on sopeuttaa tuleva tehokkaampi maankäyttö osaksi olemassa olevaa kaupunkirakennetta sijoittamalla korkeampien rakennusmassojen väliin myös matalampia rakennusosia ja asuntotyyppisiä, kuten townhouse- eli kaupunkirivitaloja.
- Townhouse-tyyppiset kaupunkiasunnot ovat Mäkkylänrinteen ja Teivon alueella ensimmäisiä, Kaupunkirivitaloja on suunnitteilla myös Ylöjärven Vuorentaustan alueelle.
- Kortteleiden rakentamista, mm. värityksiä ja kokonaisuutena ohjataan Teivo-Mäkkylän laatukäsikirjalla ja aluekohtaisilla laatuohjeilla. Laatukäsikirjan tavoitteena on ollut huomioida ja sovittaa olemassa oleva jo rakentunut maankäyttö ja asuinrakennusten väritykset osana uu-distuvia asuinrakentamisen alueita.
- Kivikkotien asemakaavan muutos osoittaa kaksikerroksisten, mutta korkealle murskepenkereelle sijoitettujen rivitalojen viereen muutaman pistetalomaisen kerrostalon, joiden maanta-sokerroksiin on mahdollista osoittaa kerrostaloasuntojen yhteistiloja. Yhteistilat, kuten talosauna, kerhotilat, polkupyörävarasto tai vaikka suksien huoltohuone voivat avautua maan-tasossa Mikkolantielle mahdollistaen myös kulun rappuun suoraan Mikkolantien kevyen liikenteenväylälle.
- Mäkkylänrinteessä sijaitsee nykyiselläänkin muitakin kerrostaloja, osoitteessa Muinaisran-nantie, johon on kaava-alueelta vain noin 400 m. Olemassa olevat kerrostalot nojautuvat harjun kainaloon pieneen puolikaareen ollessaan noin viisi kerrosta korkeita. Asuinalue on pohjakartan korkeuksien mukaan hieman alempana, eli Mikkolantie nousee kohti Kivikkotietä.
- Kivikkotien asemakaavassa esitetty korkein rakentaminen on osoitettu Mikkolantien varteen, tehokkaan joukkoliikenneverkoston ”kylkeen” torjumaan melua ja tärinää mutta avaten samalla maisemia harjulle sekä Keijärvelle. Matalampi rakentaminen jatkaa Mäkkylänrinteen pientaloasutusta taaemmissa kortteleissa luoden kaupunkimaisen mutta luonnonläheisen asuinympäristön erinomaisella sijainnilla.
- Kivikkotien asemakaava osoittaa Mäkkylänrinteen olemassa olevan asutuksen jatkoksi noin 300–350 uutta asukasta ja noin 16 000 k-m<sup>2</sup>, mikä on iso kasvu siihen nähden, että tällä hetkellä muutoksen alaisella asemakaava-alueella on osoitettu noin 6 500 k-m<sup>2</sup> + talousrakennukset, mikä tarkoittaisi tällä tavalla toteutuessaan vain noin 140 asukasta.
- Tehostuva maankäyttö luo haasteita riittävien pysäköintipaikkojen osoittamiselle ulko-oleskelutiloista luopumatta. Maankäyttö osoittaa Mäkkylänrinteen luonteviini maastonmuotoihin sovitettua kaksikerroksista pysäköintiä, mikä on rakentuessaan ensimmäisiä kaltaisiaan pysäköinnin ratkaisuita Mäkkylänrinteen ja koko Teivon alueella. Rakenteellista pysäköintiä tutkittiin kaavan valmisteluvaiheessa.
- Asemakaava-alueilla tapahtuva virkistäytyminen on osana laajempaa kokonaisuutta, joista Teivaalanharju nousee merkittäväksi. Kivikkotien asemakaava osoittaa ja leventää jo olemassa olevan virkistysyhteyttä harjulle. Myös lähialueen jo toiminnassa oleva päiväkotikiikatti pääsee käyttämään ulkoilureittejä ja harjun virkistysmahdollisuuksia päivän aikana.

- Kivikkotien asemakaava osoittaa virkistysyhteyden Mäkkylänrinteen olemassa olevalle pienelle leikkipaikalle. Reitit toimivat lisäksi vaihtoehtoisina koulu- tai päiväkotireitteinä Mikkolantiellä tapahtuvan jalankulun rinnalle.



*Google street view kuva syyskuulta 2011, Lohkaretien korttelin 235 rakennustöistä. Puut ovat kaatuneet.*



*Google street view kuva syyskuulta 2011, Lohkaretien korttelin 234 rakennustöistä. Puut ovat kaatuneet ja lähinnä harjua näkyy toteutuneet korttelin 233 paritalot.*

### **Kivikkotien asemakaavan suhde Teivon alueen valmisteilla oleviin asemakaavoihin**

- Uudet Teivon alueen kehittyvät asemakaavat nostavatkin Teivon asukaslukua huomattavasti. Kun asukasluku kasvaa niin myös palveluiden tarpeet ja joukkoliikenteen kehitysmahdollisuudet kasvavat. Sijaintinsa puolesta, aivan Teivon alakeskuksen tuntumassa Kivikkotien asemakaavassa ei nähdä tarpeen sijoittaa kivijalkatiloja kerrostalojen ensimmäisiin kerroksiin. Kivikkotien asemakaava vastaa osaltaan Teivo-Mäkkylän maankäytön ja asukasluvun paineeseen. Alueen koulutoimintojen laajentuminen on otettu myös Teivon tulevan asukasluvun kasvun kautta huomioon. Uusi koulu on ajateltu sijoittuvan Velodromin alueen asemakaava-alueelle. Yhteydet Teivaalanharjuun virkistäytyneille huomioidaan kaikessa asemakaavoituksessa. Polkupyöräilyn turvallisuus ja sen käytön tukeminen sekä meluntorjunta ovat tärkeitä teema kaikessa Teivo-Mäkkylän alueen kaavoituksessa. Ylöjärven kaupunginvaltuusto on myös linjannut, että kaavoituksen tulee huomioida raitiotien rakentaminen kaikessa kaupungin ja erityisesti Teivo-Mäkkylän maankäytön suunnittelussa.

### 3.11.8 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 2026. Uudella rakennusjärjestyksellä korvataan 1.1.2022 voimaan tullut Ylöjärven kaupungin rakennusjärjestys.

### 3.11.9 Teivo-Mäkkylän laatukäsikirja

Ylöjärven kaupunki on laatinut koko Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan mukaiselle alueelle laatukäsikirjan. Työn tavoitteena oli 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 ja muu havainneaineisto.

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.

Laatukäsikirja on hyväksytty ympäristölautakunnassa 10.6.2025 § 80. Teivo-Mäkkylän visio rakentuu näljän teeman varaan, jotka liittävän alueen suunnittelun kaupungin laajempaan strategiaan.



*Teivo-Mäkkylän teemat, laatukäsikirja 10.6.2025, Inaro.*

### 3.11.9.1 Teivo-Mäkkylän laatukäsikirjaa täydentävät asemakaavatasoiset laatuohjeet

Laatukirjaa on täydennetty aluekohtaisilla laatuohjeilla rakentamistapaohjeiden tapaan, mitkä täydentävät alueelle suunniteltavia asemakaavoja. Kivikkotien asemakaava-alueelle ei laadittu erillistä laatuohjetta kaavahankkeen aikataulujen takia mutta Kivikkotien ehdotusvaiheen kaava-aineistoa on täydennetty Tallinmäen ja -rinteen alueelle ajateltujen laatuohjeiden peruseriaatteita noudattaen. Kaavakartalla esitettyjä laatuvaatimuksia ja -määräyksiä tulee noudattaa sitovina.

Asemakaavoituksen tueksi on teetetty havainneaineistoa.



*Aluejulkisivut Mikkolantieltä harjun suuntaan. Kivikkotien korttelit näkyvät viitteellisinä kuvan oikeassa reunassa. Kuvat: Arkkitehtitoimisto Inaro.*



*Mallinnuskuva kaakosta Tallinmäen ja -rinteen alueelle. Kivikkotien korttelit näkyvät viitteellisinä mallinnuskuvan koillisnurkassa. Kuva: Arkkitehtitoimisto Inaro.*



*Alueleikkaus. Kivikkotien korttelit näkyvät viitteellisinä Mikkolantien varressa. Kuva: Arkkitehtitoimisto Inaro.*

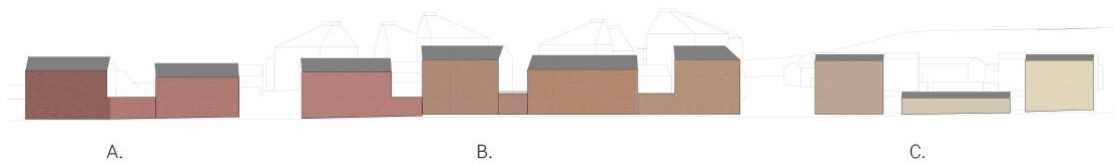
Kivikkotien korttelit jakautuvat ikään kuin urbaania ja elävää katutilaa ja alueen ”selkärangan” muodostavan Mikkolantien varren kerrostalokortteleiden kanssa hieman kylämaisempään ja pienimitta-kaavaisempiin kytkettyjen omakotitalojen kortteleihin. Kytketyt omakotitalokorttelit vaihteittuvat Mikkolantietä kohti lähestyttäessä harjuluonnosta kohti urbaanimpaa katutilaa. Alueen suunnittelun keskeisenä lähtökohtana on ollut harjuluonnon läsnäolo ja sen vaihteittuminen kohti urbaaninpaan ympäristöä.



*Esimerkki asunnon etupihasta ja pysäköinnin kokonaisvaltaisesta liittymisestä asunnon etupiharatkaisuun korttelissa 236.*

Tallinmäen ja -rinteen alueiden laatuohjeita soveltaen Kivikkotien asemakaava-alueella tuetaan seuraavia keskeisiä näkökulmia ja suunnitteluperiaatteita kaupunkikuvallisten tavoitteiden saavuttamiseksi:

- Arkkitehtoninen kokonaisuus ja julkisivumateriaalit
- Pihaympäristön ja yhteistilojen toimivuus ja laatu
- Pysäköinnin kaupunkikuvallinen toteutus
- Julkisten ulkotilojen (viheralueiden, katujen ja aukoiden) laatutaso ja ilme.



*Ohessa kaaviomainen julkisivu Mikkolantien suuntaan, missä Mikkolantien suuntaisissa julkisivuissa ohjataan käyttämään paikalla muurattua tiiltä. Tiilen sävyt vaihtelevat laatukäsikirjan mukaisesti punertavasta keltaiseen/vaaleaan kohti Kivikkotietä. Kuva: Arkkitehtitoimisto Inaro.*

### 3.11.10 Arka-Rakennus Oy

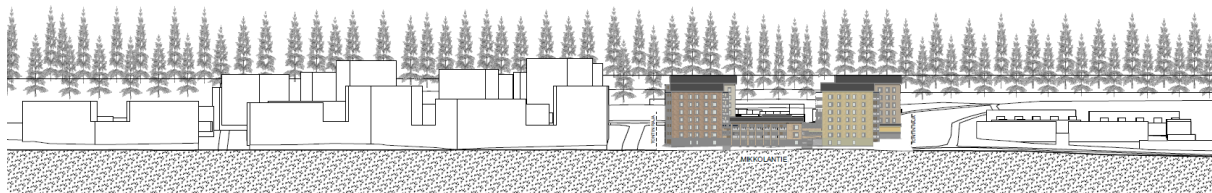
Ylöjärven kaupunginhallitus päätti 29.9.2025 § 298 hyväksyä yhteistoimintasopimusluonnoksen asemakaavan muuttamisesta ja toteuttamisesta Arka Rakennus Oy:n kanssa.



Ote tontinkäyttöluonnoksesta, 27.3.2026. Kuva: Rejlers



Leikkauspiirustus AK-tontista, 27.3.2026. Kuva: Rejlers



*Aluejulkisivut ja rakentamisen suhde harjumaisemaan, 27.3.2026. Kuva: Rejlers*



*Visualisointi Kivikkotieltä kohti harjua, 27.3.2026. Kuva: Rejlers*



*Visualisointi Mikkolantietä ja rakentamisen kerroskorkeuksien eri variaatit, 27.3.2026. Kuva: Rejlers*



*Visualisointi Mikkolantieltä ja rakentamisen kerroskorkeuksien eri variaatiot, 27.3.2026. Kuva: Rejlers*



*Visualisointi Vaasantieltä kohti Kivikkotien korttelia, 27.3.2026. Kuva: Rejlers*





*Alustavat visualisoinnit AK-korttelin rakentamisesta, 17.12.2025. Kuvat: Rejlers*



*Visualisointi harjun ulkoilureitiltä kohti Kivikkotien korttelia, 27.3.2026. Kuvat: Rejlers*



*Visualisointi. Kivikkotien rakennukset jäävät järveä kiertävän puuston ja taaempien puistosaaarekkeiden taakse, 27.3.2026. Kuvat: Rejlers*

### 3.11.11 Unicefin lapsiystävällinen kunta -malli

Ylöjärvi on ollut mukana Unicefin Lapsiystävällinen kunta -mallissa alkaen vuoden 2024 alusta. Kesäkuussa 2025 vahvistettiin tavoitteet ja toimenpiteet kahdelle seuraavalle vuodelle.

Lasten näkökulmaa voidaan tuoda kaavoituksessa esiin ja huomioida suunnittelussa, osallistamisessa ja vaikutusarvioinnissa. Lapsiystävällisyyttä tukevia kaavoituksen näkökulmia ovat mm. monipuolinen kohtuuhintainen asuntotuotanto, segregaaation estäminen, koulumatkojen sujuvuus ja turvallisuus, jalankulun ja pyöräilyn väylät, saavutettava joukkoliikenne, esteettömyys, osallistumisen mallien kehittäminen, virkistys- ja urheilun alueet ja reitit, rakennetut leikkialueet ja helppo pääsy lähimetsiin.

### 3.11.12 Pohjakartta

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

### 3.11.13 Yhteenveto suunnittelutilanteesta

Mäkkylänrinteeseen sijoittuva Kivikkotien asemakaava toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, maakuntakaavan ja kaupunkiseudun strategian ja rakennesuunnitelman tavoitteita, Ylöjärven kasvuohjelmaa ja tukeutuu hyvin lähialueen päivähoiton, koulun ja joukkoliikenteen palveluihin ja on luontevasti liitettävissä kaupungin nykyiseen kunnallistekniseen verkostoon.

Asemakaavaa koskevat selvitykset on luetteloitu sivulla 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 23.10.2023 (§ 302). Kivikkotien asemakaavan muutoksen asemakaavoituksen tavoitteena on ajatasaistaa asumiseen asemakaavoitetut mutta toteutumatta jääneet korttelialueet huomioiden alueen sijainnin mahdollistama maankäyttöpotentiaali ja asuinkorttelialueiden myöhempi laajeneminen kohti kaakkoa. Ylöjärven kaupunginvaltuusto on myös linjannut, että kaavoituksen tulee huomioida rai-iotien rakentaminen kaikessa kaupungin maankäytön suunnittelussa.

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

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

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

### 4.3 Osalliset

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

- viranomaiset: Lupa- ja valvontavirasto, Pirkanmaan pelastuslaitos, Pirkanmaan Liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo, Tampereen kaupunki, Tampereen kaupunkiseudun joukkoliikennelautakunta, Tampereen raitiotie Oy, Väylävirasto.
- kaupungin sisäiset yhteistyötahot: hyvinvointilautakunta, kasvatusta- ja opetuslautakunta, ympäristölautakunta, tekninen lautakunta, yhdyskuntatekniikka, rakennusvalvonta ja ympäristötoimi
- yhteisöt: Leppäkosken Sähkö Oy, Caruna Oy, Elenia Oy, Gasum Oy, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto TUKES, Elisa Oyj, Telia Finland Oyj, Digita Oy, Fingrid Verkko Oy, Ylöjärven Vesi Oy, Tampereen Energia Oy, Suomen luonnonsuojeluliiton Ylöjärven yhdistys ry, Ylöjärven Omakotiyhdistys ry, Pirkanmaan jätehuolto Oy, Hämeen Ylöjärven Luonto ry, Ylöjärvi-seura ry, Tampereen ravirata Oy, Tampereen Hevosklinikka, Ylöjärven Yrittäjät ry., alueen omakotiyhdistykset.
- Muut osalliset ilmoituksensa mukaan.

Osallisten luetteloa päivitetään tarvittaessa.

### 4.4 Vireilletulo

Ympäristölautakunta päätti 21.8.2024 (§ 98) kuuluttaa asemakaavan 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 4.9.2024 - 4.10.2024 välisenä aikana. Asemakaavan vireilletulosta kuulutettiin 4.9.2024 Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internet –sivuilla ([www.ylojarvi.fi](http://www.ylojarvi.fi)).

## 4.5 Viranomaisyhteistyö

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

Asemakaavoituksen edetessä pidetään tarvittaessa viranomaisneuvotteluita.

## 4.6 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

### 4.6.1 Aloitusvaihe

Ympäristölautakunta päätti 21.8.2024 (§ 98) 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 4.9.2024 - 4.10.2024 välisenä aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapui yksitoista (11) lausuntoa ja yksi (1) mielipide. Tiivistelmä saapuneesta palautteesta ja niiden vastineet on esitetty valmisteluvaiheen kaava-aineiston liitteenä.

### 4.6.2 Valmisteluvaihe

Alueen lähtötietojen, laatukäsikirjan alustavien suuntaviivojen mukaan ja alueelle tehtyjen lisäselvitysten pohjalta alueelle laadittiin kaavaluonnos. Ympäristölautakunta asetti 21.05.2025 (§ 65) asemakaavan valmisteluvaiheen (kaavaluonnos) aineiston julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi (AkL 62 §). Valmisteluvaiheen nähtävilläolosta (4.6.-15.8.2025) ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti sekä kuulutettiin vähintään yhdessä paikkakunnalla yleisesti leviävässä sanomalehdessä (MRA 30 §). Lisäksi kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana (11.6.2025) varattiin mahdollisuus mielipiteen ja kysymysten esittämiseen ja keskusteluun kaavoitusarkkitehdin kanssa Ylöjärven kaupungintalolla.

Valmisteluvaiheesta saapui kaksitoista (12) lausuntoa ja yksi (1) mielipide. Tiivistelmä saapuneesta palautteesta ja niiden vastineet on esitetty ehdotusvaiheen kaava-aineiston liitteenä.

### 4.6.3 Ehdotusvaihe

Maankäytön ja palvelujen suunnittelu- ja toteutusohjelmassa (MAPSTO) kaava on merkitty hankekaavaksi. Asemakaavaa on työstetty kaavan ehdotusvaiheessa tiiviissä yhteistyössä hankkeen toteuttajan kanssa (kumppanuuskaavoitus). Asemakaavoitukseen tuotiin mukaan myös rakennuttajien ja rakentajien tavoitteita. Valmisteluvaiheesta saadun palautteen sekä laatukäsikirjaa tarkentavien laatuohjeiden sekä havainneaineistojen pohjalta kaava-alueesta laadittiin kaavaehdotus.

Ympäristölautakunta päätti 28.1.2026 (§ 15) asemakaavan ehdotusvaiheen aineiston julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi (AkL 65 §). Ehdotusvaiheen nähtävilläolosta (11.2.-13.3.2026) ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti sekä kuulutettiin vähintään yhdessä paikkakunnalla yleisesti leviävässä sanomalehdessä (MRA 30 §). Lisäksi kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana (18.3.2026) varattiin mahdollisuus mielipiteen ja kysymysten esittämiseen ja keskusteluun kaavoitusarkkitehdin kanssa Ylöjärven kaupungintalolla.

Ehdotusvaiheesta saapui viisitoista (15) lausuntoa, ei yhtään (0) mielipidettä. Tiivistelmä saapuneesta palautteesta ja niiden vastineet on esitetty hyväksymisvaiheen kaava-aineiston liitteenä.



#### 4.6.4 Hyväksyminen

Ehdotusvaiheen jälkeen asemakaava viimeisteltiin hyväksymiskäsittelyä varten. Asemakaavaan on tehty vain vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotta kaava on voitu viedä hyväksymiskäsittelyyn. Tavoitteena on, että asemakaava on kaupunginvaltuuston hyväksyttävänä keväällä 2026.

Ylöjärven ympäristölautakunta 29.4.2026 (§ \_) ja kaupunginhallitus \_\_.\_\_.\_\_\_\_ (§ \_) esittävät asemakaavan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi \_\_.\_\_.\_\_\_\_ (§ \_).



## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Valmisteluvaihe

#### 5.1.1 Asemakaavaratkaisun kuvaus, luonnos 21.05.2025



*Asemakaavaluonnos VE1 (vas.) ja VE2 (oik.), 21.05.2025*

Asemakaavan laatimisen tavoitteena oli uudistaa ja tehostaa maankäyttöä toteutumatta jääneen Mäkkylänrinteen alueella. Tehostuva maankäyttö luonnollisesti lisää pysäköinnin järjestämisen painetta. Valmisteluvaiheessa tarkasteltiin kaava-alueen pysäköinnin järjestämisen ja toteutumisen erilaisia mahdollisuuksia, kuten pysäköintitalon, pihakannen ja kannen alaisen pysäköinnin sekä maantasopysäköinnin näkökulmista. Lisäksi määriteltiin pysäköintinormi alueella. Pysäköintitarkasteluiden sekä alueen tarkennettujen lähtötietojen pohjalta alueelta laadittiin kaksi kaavuluonnoksen versioita, jossa erilaiset pysäköintiratkaisut luovat kerrostalokortteleille pääperiaatteen.

Asemakaavalla muodostuu korttelit 236 ja 702 sekä niihin liittyvät virkistys- ja katualueet. Koko kaava-alueen pinta-ala on noin 3,4 ha, josta asuinkortteleita on noin 2,5 ha ja virkistysalueita noin 0,7 ha. Asumiseen osoitettujen korttelialueiden yhteenlaskettu kerrosala on VE1/VE2 esitettynä noin 15 650–18 150  $\text{km}^2$ . Versiossa yksi on esitetty maanalaisen pysäköinnin järjestäminen pihakannen alle ja sen rakennusoikeus on 3 800  $\text{m}^2$ .

Asemakaava osoittaa korttelialueita asuinkerrostalojen (AK) sekä kytkettyjen asuinrakennusten (A) rakentamiseksi. Kivikkotien asemakaavan muutos osoittaa Mäkkylänrinteen jo rakentuneen asuinalueen jatkeeksi nykyistä asemakaavaa tehokkaamman, perheasuntoja tukevan ja eri asuinmuotojen sekoittuneen asuinalueen kaavaversioiden mukaan noin 300–400 asukkaalle (1 as / n. 45–50  $\text{km}^2$ ). Kaava-alueen asuinrakennuksien kerroskorkeuksien vaihtelulla on tarkoitus muodostaa harjumaisemaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sopiva mutta uutta Teivon alakeskusta kohti tiivistyvää kaupunkirakennetta.

Tehokain rakentaminen on sijoitettu aivan Mikkolantien varteen. Teivaalanharjun alarinteelle sijoitettu pienimittakaavaisempi rakentaminen on sijoitettu luonto- ja maisema-arvot säästävästi harjun juurelle. Rakennukset jäävät korkeimmillaankin selvästi harjun lakea alemmaksi. Harjun hallitseva asema maisemassa säilyy rakentamisesta huolimatta. Tehokas rakentaminen ohjaa rakenteellisen pysäköinnin

järjestämiseen ja luontevasti harjua kohti nouseva maasto mahdollistaa maanalaisen pysäköinnin (VE1) järjestämisen osayleiskaavankin tavoitteen mukaisesti rakenteellisin ratkaisuin. Rakenteellinen ratkaisu tukee myös pohjaveden suojelutavoitetta. Kaavamääräyksissä on kiinnitetty huomiota pohjaveden suojeluun ja pohjaveden pinnan tasoon. Kaupunkipientaloiksi osoitetut A-korttelit ovat omia kokonaisuuksia ja muodostavat viihtyisiä, pienimittakaavaisia rakennusryhmiä ja yksityisiä pihoja harjun juurella. Ylöjärvi on mukana lapsiystävällinen kunta -mallissa, ja kaavaratkaisulla on haluttu tukea perheasuntojen rakentamista. Kivikkotien katualue on mitoitettu siten, että siihen mahtuu erillinen reunakivellä erotettu kevyen liikenteen väylä sekä kadunvarsipysäköintiä, mikä mahdollistaa yleiseen käyttöön soveltuvia lisäautoaikoja.

Suunnittelualue on pinnanmuodoiltaan vaihtelevaa ja alue viettää lounaaseen avaten pihat etelään ja lounaaseen, Teivaalanharjun suuntaan. Asemakaavan molemmissa esitetyissä vaihtoehdoissa rakennukset on massoiteltu ja sijoitettu siten, että liikennemelun pääsy asuin- ja korttelipihoille estetään rakennusmassoilla muodostettavalla muurimaisella rakenteella, mikä parantaa samalla pihojen pie-nilmastoa mutta tämä edellyttää rakentamisen alkamisen Mikkolantien varresta vaihteittain kohti harjua. Läheiselle harjun virkistysalueelle on sujuvat kulkuyhteydet sekä itse kaava-alueen kuin lähiympäristönkin asukkaille ja ulkopuolelta harjulle tuleville virkistäytyjille. Harjun yläosa on lähivirkistysaluetta, mihin tällä asemakaavalla osoitetaan voimassa olevasta asemakaavasta leventyvää noin 20 m ulkoilyyhteys. Koska harjun rinne on kulutukselle herkkää, on kulkureitit pyritty ohjaamaan merkityille poluille.

Mäkkylänrinteen alueen rakentamisessa on erityisesti huomioitavana 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. Asemakaavasunnittelun tavoitteenasettelua tukee Teivo-Mäkkylä -laatukäsikirjan laatiminen. 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 osayleiskaava-tasoisia ratkaisuita ohjaten alueen asemakaavoitusta sekä alueen laadukasta toteutumista. Työ on jaettu kahteen osaan: 1. vaihe (kevät 2025) sisältää laatukäsikirjan laatimisen ja 2. vaiheen aikana (syksy 2025) laaditaan laatuohje alueen asemakaavaehdotuksen laatimisen tueksi.



## 5.1.2 Mitoitus

SEURANTALOMAKE					
	Pinta-ala	Pinta-ala	Pinta-ala	Kerrosala	Kortteli- Tehokkuus
	ha	%	%	k-m2	e
A	1.4872	59.67		5949	0.40
AH	0.3075	12.34		3800	1.24
AK	0.6977	27.99		12200	1.75
A yhteensä	2.4924	100.00	72.88	21949	0.88
VR	0.7061	100.00			
V yhteensä	0.7061	100.00	20.66		
EV	0.0585	100.00			
E yhteensä	0.0585	100.00	1.71		
Kadut	0.1661	100.00			
KADUT, TIET	0.1661	100.00	4.86		
KAAVA-ALUE yht.	3.42			21949	0.64

### Asemakaavan seurantalomake VE1

SEURANTALOMAKE					
	Pinta-ala	Pinta-ala	Pinta-ala	Kerrosala	Kortteli- Tehokkuus
	ha	%	%	k-m2	e
A	1.4872	59.67		5949	0.40
AK	1.0052	40.33		9700	0.96
A yhteensä	2.4924	100.00	72.88	15649	0.63
VR	0.7061	100.00			
V yhteensä	0.7061	100.00	20.66		
EV	0.0585	100.00			
E yhteensä	0.0585	100.00	1.71		
Kadut	0.1661	100.00			
KADUT, TIET	0.1661	100.00	4.86		
KAAVA-ALUE yht.	3.42			15649	0.46

### Asemakaavan seurantalomake VE2





Kivikkotien korttelit jakautuvat kahteen tyyppiin: tehokkaasti rakennetut, urbaania katutilaa muodostavat Mikkolantien varren kerrostalokorttelit sekä pienimittakaavaisemmat, kylmäiset kytkettyjen omakotitalojen korttelit. Omakotitalokorttelit vaihettuvat harjuluonnosta kohti kaupunkimaisempaa katutilaa Mikkolantietä lähestyttäessä. Alueen suunnittelun keskeisinä lähtökohtina on ollut harjuluonnoston läsnäolo sekä harjun kokonaisarvojen säilyttäminen, minkä vuoksi tehokkain rakentaminen on sijoitettu aivan Mikkolantien varseen. Rakennukset jäävät korkeimmillaankin selvästi harjun lakea sekä puustoa alemmaksi. Harjun hallitseva asema maisemassa säilyy rakentamisesta huolimatta.

Suunnitteluala on pinnanmuodoiltaan vaihtelevaa ja alue nousee lounaaseen avaten pihat etelään ja lounaaseen, Teivaalanharjun suuntaan. Asemakaavassa kaikki rakennukset on massoiteltu ja sijoitettu siten, että liikennemelun pääsy asuin- ja korttelipihoille estetään rakennusmassoilla muodostettavalla kytketyllä rakenteella, mikä parantaa samalla pihojen pienilmastoa. Kytketyiksi omakotitaloiksi osoitetut A-korttelit muodostavat viihtyisiä rakennusryhmiä ja yksityisiä pihoja harjun juurella. Harjun vaihtelevat pinnanmuodot mahdollistavat kerrostalotonttien rajoilla kaksikerroksiset pysäköintiratkaisut, mikä säästää tilaa korttelipihan oleskelualueille.

Kivikkotien katuala on mitoitettu siten, että siihen mahtuu erillinen reunakivellä erotettu kevyenliikenteen väylä sekä kadunvarsipysäköintiä, mikä mahdollistaa yleiseen käyttöön soveltuvia autopaikkoja.

Asemakaava osoittaa Teivaalanharjun virkistysalueille sujuvat kulkuyhteydet, jotka palvelevat niin tämän kaava-alueen kuin kaava-alueen ulkopuolisiakin harjun virkistäytyjiä. Koska harjun rinne on kulutukselle herkkää, on kulkureitit pyritty ohjaamaan merkityille poluille.

Kaavamääräyksissä on kiinnitetty erityistä huomiota mm. pohjaveden suojeluun, melulta suojautmiseen sekä Teivaalanharjun maisema-alueen kokonaisarvojen säilymiseen. Lisäksi määräyksillä ohjataan kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteutumista valmistuneen laatukäsikirjan mukaisesti.

## 5.2.2 Mitoitus

### SEURANTALOMAKE

	Pinta-ala	Pinta-ala	Pinta-ala	Kerrosala	Kortteli- Tehokkuus
	ha	%	%	k-m2	ek
A	1.3712	57.70		5485	0.40
AK	1.0051	42.30		10000	1.00
A yhteensä	2.3763	100.00	69.39	15485	0.65
VL	0.4702	53.83			
VR	0.4033	46.17			
V yhteensä	0.8735	100.00	25.51		
Kadut	0.1746	100.00			
KADUT, TIET	0.1746	100.00	5.10		
KAAVA-ALUE yht.	3.4244			15485	0.45

*Asemakaavan seurantalomake*

## 5.2.3 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset

Asemakaavamerkinnot määräyksineen on esitetty 28.1.2026 päivättyllä asemakaavakartalla.



## 5.2.4 Laatuksikirja ja laatuohjeet

Laatuksikirja on hyväksytty ympäristölautakunnassa 10.6.2025 § 80. Teivo-Mäkkylän visio rakentuu näljän teeman varaan, jotka liittävän alueen suunnittelun kaupungin laajempaan strategiaan. Kivikkotien asemakaava-alueelle ei laadittu erillistä laatuohjetta kaavahankkeen aikataulujen takia mutta Kivikkotien ehdotusvaiheen kaava-aineistoa on täydennetty Tallinmäen ja -rinteen alueelle ajateltujen laatuohjeiden peruseriaatteita noudattaen. Kaavakartalla esitettyjä laatuvaatimuksia ja -määräyksiä tulee noudattaa sitovina.

## 5.2.5 Havainnepiirros

Havainnepiirros on esitetty asemakaavakartan liitteenä, 28.1.2026. Havainnepiirroksen tueksi kortteliin 702 valitun kaavoituskumppanin, Arkta-rakennuksen alustavat luonnossuunnitelmat on esitetty tämän asemakaavan liitteenä.

## 5.2.6 Nimistö

Asemakaavalla ei muodostu uusia katujen tai puistojen nimiä.

## 5.3 Hyväksymisvaihe

### 5.3.1 Asemakaavaratkaisun kuvaus, hyväksyminen 29.04.2026



Ote asemakaavasta, 29.04.2026.

Asemakaavan laatimisen tavoitteena on ajantasaistaa ja tehostaa Mäkkylänrinteen alueen toteutumatta jääneitä korttelialueita. Suunnittelussa huomioidaan alueen sijainti hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Asemakaavaan on tehty vain vähäisiä muutoksia ja tarkennuksia kaavan viemiseksi hyväksymiskäsittelyyn.

Asemakaavaratkaisua on työstetty yhdessä hankkeen toteuttajan Arkta Rakennus Oy kanssa ja hankkeen toteutumisen mahdollistamiseksi AK-korttelin kaavamerkintöjä on tarkennettu niin, että merkintä mahdollistaa kohtuuhintaisen vuokra-, asumisoikeus- tai opiskelija-asumisen lisäksi myös palvelu- ja ikäihmisten asumisen sekä niihin liittyvien yhteis- ja palvelutilojen rakentamisen. Tavoitteena on kohtuuhintainen ja erilaisia asumismuotoja tukeva asuinalue noin 300–350 asukkaalle (1 as / n. 45–50 kem<sup>2</sup>).

Asemakaavalla muodostuu korttelit 236 ja 702–703 sekä niihin liittyvät virkistys- ja katualueet. Koko kaava-alueen pinta-ala on noin 3,4 ha, josta asuinkortteleita on noin 2,4 ha ja virkistysalueita noin 0,8 ha. Asemakaava osoittaa korttelialueita asuinkerrostalojen (AK) sekä kytkettyjen omakotitalojen (A) rakentamiseksi. Asumiseen osoitettujen korttelialueiden yhteenlaskettu kerrosala on noin 15 474 kem<sup>2</sup>.

Kivikkotien korttelit jakautuvat kahteen tyyppiin: tehokkaasti rakennetut, urbaania katutilaa muodostavat Mikkolantien varren kerrostalokorttelit sekä pienimittakaavaisemmat, kylämäiset kytkettyjen omakotitalojen korttelit. Omakotitalokorttelit vaihettuvat harjuluonnosta kohti kaupunkimaisempaa katutilaa Mikkolantietä lähestyttäessä. Alueen suunnittelun keskeisinä lähtökohtina on ollut harjuluonnon läsnäolo sekä harjun kokonaisarvojen säilyttäminen, minkä vuoksi tehokkain rakentaminen on sijoitettu aivan Mikkolantien varteen. Rakennukset jäävät korkeimmillaankin selvästi harjun lakea sekä puustoa alemmaksi. Harjun hallitseva asema maisemassa säilyy rakentamisesta huolimatta. Rakennusten vaihtelevilla kerroskorkeuksilla pyritään muodostamaan harjuluontoon ja nykyiseen rakennuskantaan soveltuva mutta kustannustehokas ja tiivistävä kokonaisuus.

Suunnittelualue on pinnanmuodoiltaan vaihtelevaa ja alue nousee lounaaseen avaten pihat etelään ja lounaaseen, Teivaalanharjun suuntaan. Asemakaavassa kaikki rakennukset on massoiteltu ja sijoiteltu siten, että liikennemelun pääsy asuin- ja korttelipihoille estetään rakennusmassoilla muodostettavalla kytketyllä rakenteella, mikä parantaa samalla pihojen sekä harjun pienilmastoa. Kytketyiksi omakotitaloiksi osoitetut A-korttelit muodostavat viihtyisiä rakennusryhmiä ja yksityisiä pihoja harjun juurella. Harjun vaihtelevat pinnanmuodot mahdollistavat kerrostalotonttien rajoilla kaksikerroksiset pysäköintiratkaisut, mikä säästää tilaa korttelipihan oleskelualueille.

Asemakaava osoittaa Teivaalanharjun virkistysalueille sujuvat kulkuyhteydet, jotka palvelevat niin tämän kaava-alueen kuin kaava-alueen ulkopuolisiakin harjun virkistäytyjiä. Koska harjun rinne on kulutukselle herkkää, on kulkureitit pyritty ohjaamaan merkityille poluille.

Kaavamääräyksissä on kiinnitetty erityistä huomiota mm. pohjaveden suojeluun, melulta suojautumiseen sekä Teivaalanharjun maisema-alueen kokonaisarvojen säilymiseen. Lisäksi määräyksillä ohjataan kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteutumista valmistuneen laatukäsikirjan mukaisesti.



### 5.3.2 Mitoitus

SEURANTALOMAKE		Pinta-ala	Pinta-ala	Pinta-ala	Kerrosala	Kortteli- Tehokkuus
		ha	%	%	k-m2	ek
A		1.3685	57.66		5474	0.40
AK		1.0051	42.34		10000	1.00
A	yhteensä	2.3736	100.00	69.31	15474	0.65
VL		0.4702	53.83			
VR		0.4033	46.17			
V	yhteensä	0.8735	100.00	25.51		
Kadut		0.1773	100.00			
KADUT, TIET		0.1773	100.00	5.18		
KAAVA-ALUE yht.		3.4244			15474	0.45

*Asemakaavan seurantalomake*

### 5.3.3 Asemakaavamerkinntät ja -määräykset

Asemakaavamerkinntät määräyksineen on esitetty 29.4.2026 päivätillä asemakaavakartalla.

### 5.3.4 Laatuksikirja ja laatuohjeet

Laatuksikirja on hyväksytty ympäristölautakunnassa 10.6.2025 § 80. Teivo-Mäkkylän visio raken-tuu näljän teeman varaan, jotka liittävän alueen suunnittelun kaupungin laajempaan strategiaan. Kivikkotien asemakaava-alueelle ei laadittu erillistä laatuohjetta kaavahankkeen aikataulujen takia mutta Kivikkotien ehdotusvaiheen kaava-aineistoa on täydennetty Tallinmäen ja -rinteen alueelle ajateltujen laatuohjeiden peruseriaatteita noudattaen. Kaavakartalla esitettyjä laatuvaatimuksia ja -määräyksiä tulee noudattaa sitovina.

### 5.3.5 Havainnepiirros

Havainnepiirros on esitetty asemakaavakartan liitteenä, 29.4.2026. Havainnepiirroksen tueksi kortteliin 702 valitun kaavoituskumppanin, Arkta-rakennuksen alustavat luonnossuunnitelmat on esitetty tämän asemakaavan liitteenä.

### 5.3.6 Nimistö

Asemakaavalla ei muodostu uusia katujen tai puistojen nimiä.



## 6 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

1. Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
2. Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
3. Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
4. Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
5. Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
6. Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen vertailukohtana on maastossa vallitseva nykytilanne ja voimassa olevan asemakaavan mahdollistama rakentaminen. Vaikutusten arviointi on suunnattu erityisesti niihin kaavan osaratkaisuihin, joihin liittyy olennaisia maankäytön muutoksia ja merkittäviä vaikutuksia. Lopullinen lista arvioitavista vaikutuskohteista täydentyy ja tarkentuu kaavaprosessin edetessä.

Vaikutusten arvioinnin avulla on mahdollista tunnistaa, arvioida ja vertailla eri vaihtoehtojen tuomia hankkeen kielteisiä sekä positiivisia vaikutuksia. Eri vaihtoehtojen vertailulla pyritään vahvistamaan myönteisiä vaikutuksia ja vähentämään tai lieventämään kielteisiä vaikutuksia. Vaikutustenarviointi on muun muassa osallisille työkalu saada tietoa hankkeen tuomista muutoksista.

Taulukkotarkastelussa on osa-alueittain arvioitu asemakaavan vaikutuksia.

### 6.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

#### Asuminen ja esteettömyys

Asemakaava tarjoaa kerrostaloasuntoja noin 200–220 uudelle asukkaalle ja kaupunkipientaloja noin 120–130 uudelle asukkaalle, kun laskennassa käytetään 1 as / 45–50 k-m<sup>2</sup>. Asuinalue mahdollistaa monipuolisen asuntotarjonnan, sosiaalisen yhteisön ja monipuolistaa Mäkkylänrinteen jo olemassa olevan lounasta kohti jatkuvan asuntoalueen kokonaisuutta sekä asuntotyyppien tarjontaa. Kaavalla osoitetaan myös kohtuuhintaista asumista ja mahdollistetaan vuokratuotanto sekä palvelu- ja ikäihmisten asuminen. Asuinalueella pyritään hyvään ympäristöön ja asumisviihtyvyyteen, joka huomioi esteettömyyden lain mukaisesti. Kaupunkirivitaloissa on mahdollisuus suunnitella ns. selviytymiskerros. Ylöjärvi on lapsiystävällinen kunta, ja kaavaratkaisulla on vaikutettu määräämällä perheasuntojen rakentamista kaavassa.

Lohkaretien varressa sijaitsee rivitalojen pihapiirejä, jotka ovat rakentuneet 2000-luvulla nykyisen Kivikkotien alueen voimassa olevan asemakaavan mukaisesti mutta nyt tehokkaammaksi kaavoitettavat tontit ovat jääneet silloisen asemakaavan mukaan toteutumatta. Rivitalon pihojen rakentamisen yhteydessä on ollut tieto, että asumista tulee rakentamaan heidän kiinteistöjensä jatkoksi. Yksityisyyttä on kuitenkin pyritty huomioimaan osoittamalla uusien asuntojen piha-alueet lounaaseen, harjuluonnon



suuntaan. Lisäksi asemakaavalla osoitetaan istutettavia tai puustoisena säilytettäviä alueen osia luomaan yksityisyyttä.

Asemakaava-aineistoihin liitettävällä laatukäsikirjalla ohjataan rakentamisen ja ympäristön laatua kokonaisuutena, mikä parantaa koko asuinympäristön laatua. Laatukäsikirjan avulla ohjataan alueen tunnelmaa, huomioidaan harjun maisema-alue asunnoista avautuvina kauniina näkyminä sekä esitetään ratkaisuita, joilla asumista suojataan melulta. Asunnoista avautuvia näkymiä ja pihvoja on ohjattu suunnittelulla enemmän harjun kuin vilkasliikenteisten teiden suuntiin. Samalla on pohdittu upeita asunonäkymiä myös Keijärven ja raviradan suuntiin. Harjun läheisyys tulee houkuttelemaan alueelle muuttavia. Harju ja sen lähiympäristö on ollut suotuisa asuinympäristö nykyisillekin alueen lähiasukkaille, koska harjun liepeillä on ollut sopiva pienilmasto ja puusto on antanut suojaa.

### Ihmisten elinolot ja terveys

Harjuluonto ja harjumetsä tuo elinoloihin ja asumisympäristöön valtavasti viihtyisyyttä. Metsässä käyminen parantaa tutkitusti ihmisten hyvinvointia. Alueen korttelirakenne on suunniteltu tiiviiksi mutta upeat harjumaisemat ja Keijärvi näkyvät ikkunoista. Harjuluontoon on välitön pääsy aivan kaava-alueen rajalta. Asemakaavalla levennetään korttelien välissä sijaitsevaa nykyisessä asemakaavassa osoitettua virkistysyhteyttä. Asuinalueella ei ole tiedossa toimintoja tai ominaisuuksia, joilla olisi negatiivisia vaikutuksia ihmisten elinoloihin tai terveyteen. Päinvastoin hieman muurimainen melunsuojarakenne tulee parantamaan myös harjuluonnon pienilmastoa ja meluhaittoja rakentamisen vielä edetessä kohti ravirataa (Tallinmäen ja Tallinrinteen vireillä olevat asemakaavat). Miellyttävän pienilmaston luomiseen piha-alueella ja tontin korkeuksien suunnitteluun rinteessä on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Ympäröivä olemassa oleva maankäyttö ja alueen asukasmäärätavoite suhteessa tulevan kaakkoonkin laajenevan uudisrakentamisen määrään ja sijoitteluun on otettu huomioon asemakaavan valmistelutyön yhteydessä. Osittainen metsäpeitteisyyden poistuminen uudisrakentamisen myötä on ymmärrettävästi iso muutos alueella pitkään asuneille asukkaille, virkistäytyjille tai muuten läpikulkeville. Mikkolantien varren rakentaminen parantaa korttelin äänimaisemaa ja pienilmaston laatua, mikä luo edellytyksiä terveelliselle ja turvalliselle asumiselle. Korttelipihoille on tarkoitus istuttaa kasvillisuutta ja osoittaa talousrakennusten kattoja kasvikattoina. Suunniteltavat asemakaavat eivät tule estämään harjulle virkistäytyjien kulkemista harjulle, vaan kulkemista ohjataan merkityille ja kestäville poluille.

Asumiseen suunniteltujen alueiden meluhaitat ovat merkittävimmät lähinnä Vaasantietä eli Mikkolantien varressa olevissa kerrostaloissa, mikä tulee huomioida meluntorjuntatoimenpiteillä rakennussuunnittelun yhteydessä. Rakennuksissa on mahdollista suunnitella myös viherhuoneratkaisuita perinteisten parvekeratkaisuiden sijaan. Tärinä tulee huomioida asemakaavamääräysten mukaisesti.

Raviradan alue talleineen houkuttelee luonnollisesti karpäsiä, paarmoja ym. hyönteisiä mutta ongelmaa niistä ei juuri aiheudu. Raviradan pölynsidonta on hoidettu, eikä pöly pääse leviämään Mäkkylänrinteen asuinalueille. Teivon ravikeskuksella on oma ympäristösuunnitelma, joten toiminnasta ei aiheudu haittaa Mäkkylänrinteen asukkaille. Mikkolantien varren hieman muurimainen rakennusmassa tulee suojaamaan myös sisäpihoja pölyhaitoilta.

### Ympäristön puhtaus, -suojaus ja ympäristöhäiriöt

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. Asemakaavan yhteydessä teetetyllä hulevesi- sekä pohjavesiselvityksellä tuetaan ympäristön suojelun tavoitteita.



Lähin ns. Nikron tontti, joka on aiheuttanut myös pohjaveden pilaantumista ja liuottimia on kulkeutunut vähäisiä määriä myös Saurion vedenottamolle.

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.

Tehdyt meluselvitykset osoittavat, että rakentaminen tulee Mikkolantien varressa pääsääntöisesti ketjuttaa eli asuinrakennuksilla/meluaidoilla tulee muodostaa yhtenäinen seinämä, jotta ulko-oleskelutilat saadaan suojatuiksi. Melulta suojaudutaan yhteneväisesti ja melun suojaus hoidetaan polveilevilla rakennusmassoilla. Melun suojauksella taataan turvallinen ja terveellinen asuinympäristö. Pihat osoitetaan meluttomaan ja pölyttömään suuntaan. Vaiheittain rakennettaessa tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden melusuojausten toteutuminen vaatimusten mukaisesti tarvittaessa tilapäisiä melusuojaus hyödyntäen. Melusuojaus on rakennettava valmiiksi ennen tontin ottamista asuinkäyttöön. Parvekelasitukset eivät ole vain visuaalinen tekijä vaan niiden avulla suojaudutaan myös melulta ja pölyltä. Mikkolantien varren asuinkerrostalot vaativat huolellista asunosuunnittelua.

Teivon ravikeskukselta syntyy tilapäistä melua asemakaava-alueelle tapahtumien ja kilpailujen yhteydessä, mutta terveydellistä haittaa melusta ei aiheudu.

Alue sijaitsee osittain alle 300 m etäisyydellä vaarallisia kemikaaleja käsittelevästä tai varastoivasta teollisuuslaitoksesta. Laitoksen lähialueen rakentamisen ohjaamisessa on kiinnitettävä huomiota tiloissa oleivien tai asuvien henkilöiden mahdollisuuksiin suojautua rakennuksen sisään ja estää savukaasujen leviäminen sisätiloihin esim. ilmanvaihdon pysäyttämällä. Toimiminen kaasuvaaratilanteessa ja sisälle suojautuminen on opastettava rakennusten pelastussuunnitelmissa. Mahdolliset palvelu- ja ikäihmisten kohteet vaatii erityisen huolellista suunnittelua mahdollisten vaara- ja poistumistilanteiden varalle.

### Sosiaalinen ympäristö

Asemakaava luo edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Sijainti on kaupungin strategian mukaan toivottu ja tavoiteltu uusille tehokkaammille asumisen ratkaisuille. Tehostuva maankäyttö Ylöjärven suunnitteilla olevan raitiotien varressa luo mahdollisuuksia rikastuttaa alueen sosiaalista ympäristöä ja virkistäytymistä. Alue tulee kiinnostamaan erilaisia asukkaita ja kavalla osoitetaankin velvoite toteuttaa joko kohtuuhintaista asumista tai palvelu- ja senioriasumista sekä perheasuntoja lapsiperheille ja ikäihmisille. Ylöjärvi on lapsiystävällinen kunta. Kaavassa osoitetut kytkettyjen omakotitalon korttelit tukevat sosiaalisesti monimuotoisen asuinyhteisön muodostumista. Kerrostalotonteille on tarkoitus toteuttaa yhteiskäyttöiset pihat, jotka huomioivat eri-ikäiset käyttäjät, mitkä luovat kohtaamispaikkoja. AK-määräys mahdollistaa laajasti erilaisia asukasryhmiä. Asemakaavalla mahdollistetaan myös yhteistilojen rakentaminen, kuten korttelitalo tai kerhotila. Myös pysäköintiveroitetta voidaan osittain keventää yhteiskäyttöautolla. Asemakaavan läheisyydessä on myös leikkipuisto sekä lähialueelle on suunnitteilla myös toinen leikkipuisto, mitkä luovat kohtauksia myös alueen ulkopuolelta saapuvien kanssa. Ulkoilu harjuluonnossa on aivan kotiovella, minne osoitetaan kaavoilla kulutusta kestävä reitit. Teivon uusi tuleva koulu luo koululaisille yhteiset koulumatkat.

### Virkistys

Alueella on erittäin ainutlaatuiset ja laajat lähivirkistykseen soveltuvat alueet (Teivaalanharju), joka on kaupunkiasutuksen keskellä erottuva, arvokas ja erittäin merkittävä viheralue osana Teivo-Mäkkylän kehitystä. Uusi asuinalue tarjoaa asukkailleen aivan välittömässä läheisyydessä metsäisen harjuluonnossa virkistysalueen polku- ja latuverkostot sekä mm. kuntoportaat ja ulkokuntosalin. Leveäpäinen harjanne on antanut hyvät mahdollisuudet alueen monipuoliseen virkistyskäyttöön. Siksi itse kaava-alueelle on osoitettu hillitysti virkistystä ja viheralueita, lähinnä yhteyksiä harjulle. Teivaalanharjun virkistyskäyttö



on nykyisellään runsasta mutta sitä lisää tulevaisuudessa lähialueille kaavoitettava uusi asuinrakentaminen. Harjun kulumisen estämiseksi virkistäytyminen tulisi ohjata osoittamalla reitit harjun virkistysalueille. Kaavan V-alueiden määräyksissä on huomioitu Teivaalanharjun merkittävyys ja herkän harjuluonnon säilyminen. Teivaalanharjun luonnonhoitosuunnitelma on myös valmistunut.

Raviradan läheisyys vaikuttaa kaava-alueen asukkaisiin. Ratsastusreitit on osoitettu osayleiskaavassa. Kivikkotien asemakaavalla osoitetaan osayleiskaavassakin jo esitetty yhteys harjulle. Yhteys harjulle on osoitettu tässä uudessa asemakaavassa leveämpänä kuin voimassa olevassa asemakaavassa.

Asemakaava-alueen nykyisten ulkoiluyhteyksien saavutettavuus on pyritty turvaamaan katuverkon ratkaisussa. Mikkolantie on seudullisesti merkittävä polkupyöräilyn pääreitti, mikä lisää polkupyörän käyttömahdollisuuksia ja palveluiden saavutettavuutta.

## 6.2 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

### Pienilmasto

Harjualueella säilyvä puusto vaikuttaa suotuisan pienilmaston syntymiseen, suojaa paahteelta ja tuulisuudelta sekä haihduttaa sadevesiä. Tonteilla on mahdollista muodostaa suojaisia pienilmastoltaan suotuisia pihapiirejä ja istuttaa sinne kasvillisuutta sekä säilyttää tonteilla sijaitsevia isoja mäntyjä osana maisemaan sopeuttamista.

Mikkolantien varteen esitetään muurimaista asuinrakennetta, johon luodaan erilaisilla julkisivukatkelmilla vaihtelua. Pitkänomainen ja yhtenäinen melunsuojarakenne (rakennukset) parantavat samalla koko asuinalueen ja harjuluonnon pienilmastoa.

Alue sijaitsee osittain alle 300 m etäisyydellä vaarallisia kemikaaleja käsittelevästä tai varastoivasta teollisuuslaitoksesta. Laitoksen lähialueen rakentamisen ohjaamisessa on kiinnitettävä huomiota tiloissa oleivien tai asuvien henkilöiden mahdollisuuksiin suojautua rakennuksen sisään ja estää savukaasujen leviäminen sisätiloihin esim. ilmanvaihdon pysäyttämällä. Toimiminen kaasuvaaratilanteessa ja sisälle suojautuminen on opastettava rakennusten pelastussuunnitelmissa.

### Ilmastokestävyys

Alueen ilmastokestävyyttä on tarkasteltu KILVA-työkalun avulla. Alueen puustoa (tiheää kuusikkoa) poistuu merkittävältä osin, sillä kaava-alue on rajaukseltaan varsin pieni suhteessa sinne osoitettavaan asukasmäärään. Kaavaratkaisussa on pyritty erityisesti tuomaan esiin kaavaratkaisun viihtyisyyttä ja ilmastokestävyyttä sekä sadannan lisääntymistä ja vesien käsittelyä. Ilmastomuutoksen tuomat muutokset, muun muassa sateisuuden lisääntyminen on otettu kaavaratkaisuihin ja hulevesien selvitystyötä tehdessä huomioon. Kaava-alue sijaitsee jo nyt erinomaisten julkisten yhteyksien varrella. Julkisen liikenteen käyttäminen on suhteessa edukkaampaa ja ilmastokestävämpää kuin oman auton käyttäminen. Asemakaavalla kannustetaan myös esimerkiksi yhteiskäyttöauton ottamiseen. Osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti kaava-alueella edistetään ilmastotavoitteita ja tähdätään hiilineutraaliin rakentamiseen. Alueella on kaavan valmistevaiheessa tutkittu myös rakenteellisen pysäköinnin ratkaisuita. Myös Teivo-Mäkkylän laatukäsikirjan ja laatuohjeiden mukaisesti asemakaavoilla tähdätään ilmastoviisauten suosimalla puuta rakennusmateriaalina ja suosimalla aurinkoenergiaa ja viherkatto-ratkaisuita.

### Hulevedet

Kaavaehdotuksen laatimistyön yhteydessä on laadittu hulevesiselvitys (Destia Oy, 1/2026). Hulevesien hallinta eli hulevesisuunnitelma laaditaan tarkemmin katusuunnittelun yhteydessä.

Hulevesiselvityksessä huomioidaan sekä hulevesien määrällinen että laadullinen hallinta. Tarkempi hulevesisuunnittelu tehdään katusuunnittelun yhteydessä. Hulevesien hallinnalla huolehditaan, että



alueelle imeytyvien hulevesien määrä ja laatu ei merkittävästi muutu maankäytön muutoksista huolimatta. 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 pinnantasot. Hulevesien tarkemmista ratkaisuksista on annettu ohjeita asemakaavassa.

Maanpäällisille liikennöinti-/pysäköintialueille tulee rakentaa hiekan- ja öljynerotuskaivot sekä huolehtia likaisten hulevesien (myös lumien) huolellisesta käsittelystä ja puhdistamisesta. Autokatoksien kattoja voidaan toteuttaa viherkattoina ja katujen varteen voidaan suunnitella biosuodatuspainanteita. Hulevesien hallinta on tarkoitus järjestää korttelialueiden tonteilla. Kiinteistöllä voidaan käyttää hulevesikasetteja. Tarkemman hulevesisuunnitelman tekeminen vaatii huolellista suunnittelua ja mitoitusta. Alueen lähin hulevesilinja sijaitsee Lohkaretiellä, joka purkaa Mikkolantien luiskaan. Kivikkotien asemakaavan vaikutusalueella ei ole laajempaa hulevesiviemäriverkostoa, vaan hulevesijärjestelmä koostuu pääosin Mikkolantien ja Kivikkotien sivuoista.

### Pohjavesi

Koko kaavoitettava alue on I-luokan pohjavesialuetta. Kaava-alue on vedenhankinnan kannalta tärkeää pohjavesialuetta. Pohjavesialueen ekologinen tila on luokiteltu huonoksi ja alue on merkitty kartoissa riskialueeksi. Asemakaavassa on annettu määräyksiä pohjaveden suojelemiseksi. Asemakaavan toteuttamisella ei nähdä kielteisiä vaikutuksia pohjaveden laatuun, sillä pohjaveden pinnantasot on alueella hyvin syvällä ja alueen jatkosuunnittelussa pohjaveden laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Laajat päällystetyt alueet heikentävät pohjaveden muodostumisalaa. Pohjaveden suojelemiseksi on noudatettava asemakaavan määräyksiä tarkoin. Pohjaveden suojelemisen toteutuminen tulee osoittaa jatkosuunnittelulla. Pohjavesi on alueella syvällä. Kaava-alueen pihojen pintamateriaaleilla voidaan merkittävästi vaikuttaa pohjaveden laatuun.

### Maa- ja kallioperä

Maaperän muodostavat hiekka ja hiekkamoreeni (delta eli jäätikköjokimuodostuma). Kalliomaata kattaa maanpäällisestä osasta pienen osan. Kaava-alueen tontit ja kadut on pyritty suunnittelemaan siten että maastonmuokkaustarve on minimoitu. Kaava-alueella suositaan maastoa mukailevia rinneratkaisuja, kuten kerrostalokorttelin rinteeseen upotetut kellarikerrokset sekä kaksikerroksiset autokatokset. Rinneratkaisua voidaan myös hyödyntää kaupunkientaloissa porrastamalla rakennusmassaa tarvittaessa. Monikerroksiset kerrostalot on varauduttava paaluttamaan.

Suuret ja suorat kallio- tai maastoleikkaukset eivät ole sallittuja sillä ne luovat epäviihtyisää asuinympäristöä ja turvattomia korkeuseroja (putoamisvaaraa). Asemakaavaa täydentää kaavan ehdotusvaiheessa laadittavat alueen laatuohjeet, jotka tulevat ohjeistamaan rakennusten hienovaraiseen sovittamiseen tonttien maastonmuotoihin siten, että louhinnan, täyttöjen ja pengerrysten keinotekoinen tarve on mahdollisimman pieni. Katujen, vesihuollon ja hulevesiverkon tarkempi suunnittelu tulisi optimoida samalla tavalla. Alueen louhinnasta syntyviä massoja voidaan pyrkiä hyödyntämään alueen ja lähialueen maanrakennuksessa sekä kiviaineksia pihan esteettisinä elementteinä. Tontinhaltija vastaa tonttikohtaisesta pohjatutkimuksesta ja rakennettavuusselvityksestä. Perustamistapaan tulee kiinnittää huomiota. Tonttikohtaiset maaperätutkimukset osoittavat paljonko rakentamisen yhteydessä tulee louhia, kuitenkin kerrostalokorttelin luoteisnurkkaan on louhimisen välttämiseksi jätetty näkyvä iso kallio kukkula myös maisemallisena elementtinä.

Voimakkaita maisemaa rumentavilta leikkauksia pyritään välttämään ohjaamalla tehokkain rakentaminen laajoine tasauksineen mahdollisimman alas Mikkolantien varteen sijoittamalla vain matalia kaupunkientaloja (nk. townhouse) korkeammalle harjurinteelle.

Puhtaat hulevedet imeytetään ensisijaisesti maaperään. Hulevesien imeyttäminen maaperään ei saa aiheuttaa eroosiota.



Mahdollinen mustaliuske 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. Kaa-va-alue sijoittuu pääosin harjun lievealueella ja osin maaperäkartan mukaiselle kalliomaa-alueelle. Kalliopaljastumia alueella ei ole. Mustaliuskeriski ei siis aiheuta alueella haittaa pintavesien laatuun.

## 6.3 Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

### Luonnonolot, luonnonsuojelu

Pitkämäinen Mikkolantien suuntainen Teivaalanharju säilyttää rakentamisesta huolimatta itsensä merkittävässä pääosassa osana lähi- ja kaukomaisemaa ja alueen luonnonoloja vaikka harjun alarinteille osoitetaankin rakentamista. Harjun korkein kohta kohoaa ympäristöstään tasolle +170 metriä, kun Keijärvi on tasossa +114 metriä meren pinnasta. Tämän +170 päälle vielä kohoaa harjun puusto. Teivo-Mäkkylän kaava-alue on sulkeutunutta tai puoliavointa harjun vaihettumisvyöhykettä, joka alueena kestää erilaisia maisemallisia muutoksia. Selänteiden ja laaksojen välinen rinnealue on tyypillistä rakentamis- ja toiminta-alueita. Mikkolantien sekä Vaasantien välinen alue on tällä hetkellä varsin pusikoitunutta maa-alueita ja harjun alarinteet tiheää kuusivaltaista metsää.

Pirkanmaan alueen suurmaisemaa tarkasteltaessa lainvoimainen Teivo-Mäkkylä -osayleiskaava-alue sijaitsee harjun vaihettumisalueella. Maasto kohoaa metsäisenä harjuselänteinä järven laaksosta. Tiestön sijoittuminen harjun alaliepeille vesistön puolelle on tyypillistä. Asutus sijoittuu murroslaakson moreenikumpareille tai harjujakson tuntumaan. Asutuksen sijoittaminen on lainvoimaisen osayleiskaavan AK-1 -aluevarausten mukaista. Lakialueilla ja laaksoissa tehtävät muutokset vaikuttavat suunnittelualueella totuttuun maisemaan tuoden siihen rakentamisen tuomia muutoksia mutta muutokset tapahtuvat vain alarinteillä osayleiskaavan aluevarausten sisällä. Maiseman erityispiirteet voidaan turvata säilyttämällä maisemassa näkyvät ihmisen pitkäaikaisen läsnäolon jäljet tasapainoisesti sekä korostamalla luonnonmaisemaa ja kulttuuriympäristöä paikallisen identiteetin vahvistajana. Kivikkotien asuinalue on Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan ja harjun kupeeseen rakentuvista asuinalueista varsin pieni. Maisemarakennekartta osoittaa, miten suuri osa kaava-alueesta on harjun vaihettumisvyöhykettä. Kaava-alueella suositaan maastoa mukailevia ja siihen luontevasti soveltuvia rinneratkaisuja, kuten kerrostalokorttelin rinteeseen upotetut kellarikerrokset sekä kaksikerroksiset autokatokset. Rinneratkaisua voidaan myös hyödyntää kaupunkipientaloissa porrastamalla rakennusmassaa tarvittaessa.

Tehokkain rakentaminen Kivikkotien asemakaava-alueella on sijoitettu harjun juurelle ja alarinteille luonto- ja maisema-arvoja mahdollisimman paljon säästäen. Harju kohoaa jylhänä edelleen rakennusten takana tiestöjen suunnista katsottuna eikä häviä niiden taakse. Vaikutukset harjuun on otettu suunnittelussa huomioon, ja suunnittelun avulla on pyritty myös korostamaan harjua osana maisemaa. Aluetta ei tasata vaateriin vaan harju luonnon luonnollisia korkeusvaihteluita on hyödynnetty asemakaavaratkaisun pohjalla. Uusien asuinkortteleiden rakennukset suojaavat harjun virkistysaluetta melulta, mikä samalla parantaa alueen pienilmastoa.

Rakennusten rakentuminen tulee jonkin verran muuttamaan harjun alarinnettä metsäpeitteisyyden poistuessa mikä on merkittävä muutos. Alarinteet ja tienvarret myös siistiytyvät, rakennukset toteutetaan laadukkaasti ja harju saa tätä kautta entistä enemmän arvoa. Rakennukset jäävät korkeimmillaankin selvästi harjun lakea ja puustoa alemmaksi. Kaavoituksessa huomioidaan rakentamisen sopeutuminen herkkään harjuympäristöön ja maisemaan jättämällä mm. vama- ja ge-alueet kokonaan rakentamisen ulkopuolelle. Maisema-alueeseen rajautuvien kaupunkipientalojen pihat tulee pysyä niille osoitettujen korttelialueiden rajojen sisäpuolella.



Harju on kulutukselle herkkää, joten harjulla kulkiessa on ohjattu käyttämään olemassa olevia kulku-uria ja harjun laella olevaa valaistua reittiä. Ulkoilun ohjaaminen nykyisille poluille ja polkujen kunnostaminen on erityisen tärkeää lisääntyvän asutuksen vuoksi. Erityisesti tulee kiinnittää huomiota laelle menevien polkujen maastoon sopeuttamiseen ja portaiden rakentamiseen jyrkempiin kohtiin. Virkistysreittiverkoston ulkoilyyhteyksiä on säilytetty osana rakentuvaa katuverkostoa. Kaavaan rajautuvat harjualueet säilytetään luonnonmukaisina kokonaisuuksina eikä polkuja ole tarkoitus rakentaa.

Alueelta on teetetty kattavat luontoselvitykset asemakaavan eri vaiheissa. Luontoselvitysten tulokset ja päätelmät ovat olleet käytössä asemakaavan valmistelutyön edetessä. Alueen luonnonympäristöä vaalitaan ja erityisiä arvoja ei hävitetä. Tällä asemakaavalla ei osoiteta asumista eikä metsäpeitteisyyden poistamista Kivikkotiestä kaakkoon, vaan Kivikkotien koillispuolinen alue kuuluu vireillä olevaan Tallinmäen ja Tallinrinteen asemakaavoihin, joiden kokonaisvaikutuksia arvioidaan ko. hankkeen yhteydessä kuitenkin kokonaisuus huomioiden. Teivo-Mäkkylän laatukäsikirjan yhtenä kantavana teemana on harjuluonto ja sen kunnioittaminen.

### Eläimistö

Alueen rakentumisella on vaikutuksia eläinten luonnolliseen elinympäristöön, sillä kaava-alue on kokonaisuudessaan metsäpeitteinen, mutta vaikutukset pyritään minimoimaan ja säilyttämään eläimille soveltuvia alueita ja reittejä. Luontoselvityksessä tunnistetut lajit ja johtopäätökset on otettu asemakaavan valmistelussa huomioon. Asuinalueiden ulkovalaistuksien valinnalla voidaan ottaa huomioon, että alueen eläimistö häiriintyisi mahdollisimman vähän valosaasteen takia. Lepakoille on mahdollista toteuttaa lepakonpönttöjä linnunpönttöjen tapaan.

### Luonnonvarat

Rakentuessaan kaava-alueella on jonkin verran vaikutuksia luonnonvaroihin, kun puustoa poistetaan ja maaperää muokataan. Erityistä huomiota tulee kiinnittää tonttien, rakennusten, katujen ja verkostojen suunnitteluun ja toteutukseen siten, että maastonmuokkaustarve ja puiden kaataminen minimoidaan. Jos alueella sijaitsee säilytettäviä isokokoisia ja terveitä mäntyjä, niitä voidaan säästää. Säilyvää puustoa ”valmennetaan” harventamalla ja rakentamisvaiheessa puustoa suojataan.

## 6.4 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

### Yhdyskuntarakenne

Asemakaavalla tehostetuksi osoitetut asumisen korttelialueet täydentävät ja hyödyntävät jo olemassa olevaa ja tiivistää Mikkolantien varren yhdyskuntarakennetta. Mäkkylänrinteen laajeneva asuinalue yhdistää Soppenmäen keskustaa ja tiivistävää Teivon aluetta kaupunkirakenteellisesti toisiinsa. Kivikkotien katuverkosta on yleiskaavassa osoitettu yhteydet alueen edelleen laajentamiseksi myöhemmin kohti ravirataa.

Lähialueen maisemarakenne on muuttunut voimakkaasti vuosikymmenien saatossa. Alueen maisemarakennetta hallitsevat tiet ja erityisesti nelikaistainen Vaasantie (kantatie 65), jonka ympärille on kehittynyt pienteollisuutta ja liiketiloja sekä voimakasta rakentamispainetta Soppenmäestä Kivikkotielle. Leikinpolun varteen on rakentunut pistetalomainen kerrostalo, sekä aivan harjuluonnon kupeessa sijaitsee Muinaisrannantien kerrostalot. Kivikkotien kerrostalojen korkeusasemia suunniteltaessa on tarkasteltu alueen olemassa olevien rakennusten korkeusasemia osana harjumaisemaa. Kivikkotien kerrostalot täydentävät yhdyskuntarakennetta ja vastaavat osaltaan rakentamisen paineeseen joukkoliikennekäytävän varressa.



### Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaava-alueen rakentaminen lisää uusien asukkaiden määrää yhteensä noin 300–350 henkilöllä. Palveluiden sekä julkisten liikenteen (mm. raitiotie) on mahdollista kehittyä Mäkkylänrinteen lähiympäristössä väestönkasvun ja asumisen tarpeiden kasvun myötä. Väestönkehitys tällä kaava-alueella tukee Ylöjärven kaupungin kasvutavoitteita Teivo-Mäkkylän alueella. Alue tulee houkuttelemaan monenlaisia asukasryhmiä, minkä vuoksi asemakaavamääräyksissä on osoitettu perheasuntojen sekä kohtuuhintaisen ja tai palvelu- ja senioriasumisen sijoittamista alueelle. Monipuolinen asuntojakauma on huomioitu myös piha-alueiden suunnittelussa.

### Yhdyskuntatalous

Infran rakentamisella ja ylläpidolla on kustannusvaikutuksia yhdyskuntatalouteen. Uudet asuinkiinteistöt ja niiden luovuttaminen tuovat kaupungille positiivisia vaikutuksia.

### Tekninen huolto

Alue tullaan liittämään kaupungin kunnallistekniseen ja vesihuollon verkostoon, mikä lisää alueen huoltovarmuutta. Kaava-alueen sisäiseen liikennöintiin liitytään Kivikkotien kautta. Kivikkotien katuverkkoa tarvitaan vain kaava-alueen sisäistä liikennettä varten. Kivikkotien leveyden mitoittamisessa tulee huomioida lumen auraaminen, mahdollinen kadunvarsipysäköinti ja hulevesien hallinta. Mikkolantien kautta on hyvät yhteydet Ylöjärven ja Tampereen keskustojen suuntiin. Kunnallistekniset verkostot ovat lähellä. Kivikkotien alueen lähin hulevesilinja sijaitsee Lohkaretiellä.

### Liikenne

Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavan osoittamaan tiiviiseen joukkoliikennevyöhykkeeseen. Alue liittyy luontevasti kaupunkiseudun joukkoliikennejärjestelmään ja kevyen liikenteen verkkoon. Alueen liikennetuotoksesta muodostuvat liikennevirrat ovat niin pieniä, ettei niillä yksikseen ole merkittävää vaikutusta Mikkolantien katuverkon liikenteen toimivuuteen.

Kivikkotien katuverkkoa tarvitaan vain kaava-alueen sisäistä liikennettä varten, mikä lisää korttelialueiden turvallisuutta vähentäen turhaa liikennettä. Alueelle ei muodostu läpiajoa. Tonttien sisäisen ajoneuvoliikenteen turvallisuutta on lisätty kaavoittamalla pysäköinti- ja liikennöintialueet selkeästi erilleen asuinalueiden oleskelualueista ja sisäänkäynneistä. Pihan pysäköintitilaa on saatu vähennettyä järjestelmällä autokatokset kerrostalokorttelin keskivaiheilla kahteen kerrokseen. Huoltoajo ja pelastautuminen on kuitenkin otettu tonttien sisäisissä järjestelyissä huomioon.

Alueella on jo nyt erittäin hyvät julkisen liikenteen yhteydet, mikä lisää jo nyt joukkoliikenteen käyttämisen houkuttelevuutta. Nopeat ja joustavat vuorovälit ja erinomaiset vaihtoyhteydet ohjaavat asukkaita käyttämään julkista liikennettä niin Ylöjärven Soppeenmäen kuin Tampereenkin suuntiin. 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. Matka-aika julkisella liikenteellä on kohtuullinen, koska palveluita on lukuisasti lähellä. Asuinalueen kehittyminen noin 300–350 asukkaalle on merkittävässä roolissa Ylöjärven raitiotien rakentamispäätöstä ja raitiotien pysäkkejä tehdessä. Tavoitteena on saavuttaa aikanaan kestävien kulkutapojen osalta yli 50 % osuus.

Mikkolantie on myös osana seudullisesti merkittävää polkupyöräverkostoa, joka lisää pyörän käyttämisen houkuttelevuutta ja palveluiden saavuttamista. Polkupyörien säilytysratkaisuihin tulee kiinnittää alueen jatkosuunnittelussa erityistä huomiota. Jalankulun ja pyöräilyn verkko alueella on tiivis ja yhdistävä ja parantaa alueiden saavutettavuutta sekä joukkoliikenteen houkuttelevuutta. Alueen sisäiset läpikulut Mikkolantielle tulee suunnitella turvallisiksi mutta helppokäyttöisiksi.



Liikennemelu on otettu asemakaavaratkaisua mietittäessä huomioon ja asemakaavatyön tueksi on laadittu meluselvitys.

### Likenneturvallisuus

Liikenneturvallisuus huomioidaan kavasuunnitelmassa ja alueen rakentamisen aikana. Asuinalueelle on varattu Kivikkotien katualue, jolle voidaan toteuttaa kevyenliikenteenväylä sekä hulevesien käsittelyä.

Mikkolantie on seudullisesti merkittävä merkittävä polkupyöräilyn pääreitti. Mikkolantiella on ajokaistoista erotetut kevyenliikenteenväylät. Mikkolantietä pitkin olisi tulevaisuudessa turvalliset ja suorat yhteydet raitiotien pysäkeille.

Kaupunkipientalokortteleissa sisäinen liikennöinti sekä pysäköinti on erotettu piha- ja leikkialueista ajoneuvoliikenteen rauhoittamiseksi ja liikenneturvallisuuden lisäämiseksi. Kerrostalokortteleiden leikki- ja oleskelualueiden turvallisuus tulee taata kaikille käyttäjryhmille mahdollisesti toimintoja aitaamalla tai istutuksin.

Kaava-alueen katu palvelee vain asuinalueita, jolloin liikennemäärät ovat maltillisia ja kaduille todennäköisimmin asetettavat ajonopeudet ovat matalat 30–40 km/h. Matalat ajonopeudet eivät tyypillisesti aiheuta merkittävää meluhaittaa. Myös asemakaava-alueen maltillinen asukasmäärä pitää liikennemäärät ja -nopeudet sekä henkilöautoista aiheutuvat häiriöt pieninä. Kivikkotie sijoittuu asemakaavassa osoitetun katualuevarauksen (katualuevaraus pitää sisällään rakennettavan kadun vierialueineen, luiskineen ja reunoineen) sisälle.

Asuinkortteleista on turvalliset kävely-yhteydet harjun luontoon niin, että katuja ei tarvitse ylittää.

Pelastusyhteydet tulee ottaa rakennussuunnitteluvaiheessa huomioon ja huomioida tikasauton pääsy riittävän lähelle jokaisen asunnon varatietä. Pelastautuminen on poikkeustilanne eikä se aiheuta jatkuvaa uhkaa liikenneturvallisuudelle.

## 6.5 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

### Arvokkaat rakennukset

Ei vaikutuksia, suunnittelualue on rakentamaton.

### Rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva

Kaupunkikuva tiivistyy Mikkolantien varrella kohti Soppeenmäen keskustaa ja Teivon ravirataa ja Teivon uutta suunnitteilla olevaa alakeskusta. Kivikkotien asuinalue täydentää ja tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta luoden Teivo-Mäkkylään kokonaan uuden asuinalueen keskittymän osayleiskaavan mukaisesti.

Mikkolantie on osa historiallista Tampere-Hämeenkyrö-tietä (Hämeenkancaantie). Kulkureitti on alun perin sijainnut Teivaalanharjun laella ja todennäköisesti 1800-luvun aikana siirtynyt noudattamaan nykyisen Mikkolantien linjausta. Linjaus Soppeenmäestä raviradalle noudattaa vanhaa linjausta. Kaavalla ei muuteta Mikkolantietä.

Kivikkotien asemakaava-alueella on voimassa oleva Teivo-Mäkkylän yleiskaava. Teivo-Mäkkylän osayleiskaavassa suunnittelualueen korttelit on merkitty AK-1- eli uutena tai olennaisesti muuttavana asuinkerrostalojen alueena. AK-1-suunnittelumääräyksen mukaan: Alueelle tulee sijoittaa kaupunkimaista kerrostalorakentamista. Rakentamisen vaikutuksia Teivaalanharjuun on kuvattu tarkemmin kohdassa maisemarakenne sekä luonnonolot.

### Muinaismuistot



Alueella ei ole arkeologian arvokohteita tai -alueita.

### Maisemarakenne

Maisemarakenteen muutokset on pyritty rakentamisen suunnittelun edetessä arvioimaan ja suunnittelemaan niin, että suunnittelualueen rakentaminen soveltuisi mahdollisimman luontevasti harjun juurelle. Suunnittelualue sijaitsee merkittävällä paikalla ja suunnittelussa on huomioitu alueen merkittävyys sekä suunnittelulta vaadittavat erityisvaatimukset (mm. pohjavesi, maisema ja melu). Kivikkotien kaavan korttelialueiden luonnontilainen metsä tulee rakentamisen myötä merkittävilta osin poistumaan. Yksittäisiä puita ja puuryhmiä on mahdollista kuitenkin säilyttää myös korttelialueilla. Rakennusten rakentuminen pääosin luonnontilaisen metsäalueen tilalle ja Teivaalanharjun juurelle, tulee nyt ja tulevaisuudessa myös muiden vireillä olevien Teivo-Mäkkylän asemakaavojen myötä muuttamaan maiseman rakennetta merkittävästi ja kuten jo osayleiskaavatyötä tehdessä on ollut nähtävillä. 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.

Rakennukset jäävät korkeimmillaankin selvästi harjun lakea alemmaksi. Harju säilyttää siis pääosansa maisemassa, sillä rakentaminen on sijoitettu voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti harjun juurelle ja alarinteille harjun kokonaisarvot säästävästi. Kaavoituksessa huomioitu rakentamisen sopeutuminen herkkään harjuympäristöön ja maisemaan. Vama- ja ge-alueet jätetään rakentamisen ulkopuolelle. Alueen rakentamista ohjataan kaavamerkintöjen lisäksi laatukäsikirjan ja laatuohjeiden suunnitteluesimerkein, missä alueen sijoittuminen merkittävän Teivaalanharjun juurelle on otettu yhdeksi Teivo-Mäkkylän pääteemaksi.

Meluselvityksienkin perusteella Mikkolantien varren rakennuksilla muodostetaan nauhamaista melunsuojarakennetta kuitenkin visuaalisesti julkisivua katkomalla. Rakentamisen tavoitteena on ollut muodostaa harjumaisemaan sopiva kokonaisuus, joka muodostuu vaihtelevista, keskenään yhteensopivista rakennusosista harjumaisemat ja harjun kokonaisarvot huomioiden. Julkisivumateriaalit ja -värikyset tulee suunnitella harjuluontoon sopiviksi ja sieltä avautuviin maisemiin sopeutuen.

Keijärvi ei kuulu suunnittelualueeseen eikä Keijärvi tällä hetkellä näy kovin vahvasti ohikulkijan maisemassa. Rantapuusto ja asutus estää järven näkymistä katutasossa mutta Kivikkotien kerrostalojen maisemassa Keijärvi on mahdollista havaita ja Keijärveltä on mahdollista rakentamisenkin jälkeen havaita harju. Keijärvi on elementtinä maisemahistoriallisesti merkittävä. Järven läheisyys ja osittain myös näkyminen maisematilassa lisää alueen arvoa. Harju säilyy kaukomaisemassa suunnittelualueen rakentumisesta huolimatta. Lämpileikkaavat liikenneväylät tekevät alueesta toiminnallisen ja vilkasliikenteisen.

Lähialueen maisemarakenne on muuttunut voimakkaasti vuosikymmenien saatossa. Maisemarakenne tulee jatkossakin muuttamaan lainvoimaisen Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan mukaisten asuinalueiden suunnittelun myötä. Viranomaiset ovat osallisia alueiden asemakaavoituksen edetessä. Alueen maisemarakennetta hallitsevat tiet ja erityisesti nelikaistainen Vaasantie (kantatie 65), jonka ympärille on kehittynyt pienteollisuutta ja liiketiloja sekä voimakasta rakentamispainetta Soppeenmäestä kohti Kivikkotietä. Harju säilyy niin lähi- kuin kaukomaisemassa myös Vaaantieltä ja Mikkolantieltä katsottuna, sillä korkeimmat rakennusmassat on sijoitettu Mikkolantien varteen. Rakentaminen tulee muokkaamaan Mikkolantien luonnetta kohti urbaanimpa ja elävämpää katutilaa. Rakennusten korkeudet madaltuvat harjun rinnettä noustessa. Teivaalanharjun siluetti ei peity mistään suunnasta aluetta tarkasteltaessa, pistetalomaiset massat mahdollistavat näkymiä toisin kuin pitkänomaiset lamellikerrostalot, joita ei ole suunnittelualueelle esitetty. Harju säilyttää merkittävyytensä myös lähimaisemassa rakentumisesta huolimatta. Suunnittelualueen rakentamista on havainnollistettu hyväksymisvaiheeseen kehitetyillä useilla visualisointikuvilla.



Leikinpolun varteen on rakentunut pistetalomainen kerrostalo, sekä aivan harjuluonnon kupeessa sijaitsee Muinaisrannantien kerrostalot. Kivikkotien kerrostalojen korkeusasemia suunniteltaessa on tarkasteltu alueen olemassa olevien rakennusten korkeusasemia osana harjumaisemaa. Kivikkotien kerrostalot täydentävät yhdyskuntarakennetta ja vastaavat osaltaan rakentamisen paineeseen joukkoliikennekäytävän varressa.

Ratatie on muokannut maisemaa kallioleikkauksilla ja viljelymaisemaa halkoen. Vuosisatoja säilynyt lähes muuttumaton tielinja kulkee harjun kupeessa. Maankäyttö, uudet tienlinjaukset ja asuinalueiden kaavoittaminen on muokannut alueen maisemarakennea 1970-luvulta asti voimakkaasti. Masemaselvityksen tuloksena voidaan todeta, että kaava-alue kestää suunnitelmallista kehittämistä harjun vaihettumisalueella lainvoimaisen osayleiskaavan mukaisesti. Kestävää maiseman muutosta on tiivistyvä kaupunkirakenne.

Mäkkylänrinteen metsäalueiden rakentamisessa huomioidaan totutun metsäisen luonteen ja näkymien säilyttäminen kulttuurimaisema-alueiden suuntaan (Keijärven, Mäkkylänpeltojen sekä Teivaalanharjun suuntaan). Maisemallisesti kiinnostavat kalliojaljastuma Kivikkotien luoteisnurkassa on esitetty säilytettävänä. Kaavassa on esitetty olemassa olevien isojen mäntyjen säilyttämistä korttelialueilla, sekä uusia istutettavia puita VL-alueille. VL-alueita tulee hoitaa puustoisena kehitettävänä kokonaisuutena. Rakentaminen ”istutetaan” osaksi harjuluonnon maisemaa. Maisemarakenne vaihtuu nopeasti koillisessa vilkkaiksi liikenneväyläksi (Mikkolantie, Vaasantie, rata). Rakentaminen harjun alarinteillä parantaa itse harjun meluympäristöä suojaten harjussa ulkoilijoita melulta ja pölyltä.

## 6.6 Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

### Palvelut ja työpaikat

Alueen rakentamisella on työllistävä vaikutus. Uudet asukkaat lisäävät palvelun tarvetta, mikä mahdollisesti tuottaa uusia työpaikkoja. Kaava-alueelta on monipuoliset mahdollisuudet hyvien palveluiden ja työpaikkojen tuntumassa. Lähialueen päiväkoti ja koulu palvelevat kaava-alueella. Velodromin vireillä olevalle asemakaava-alueelle on suunnitteilla uusi päiväkoti sekä koulu. Teivon keskustakorttelin asemakaava-alueelle on suunnitteilla lähipalveluita, kuten lähikauppa. Kivikkotien asemakaava on osa Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan asukastavoitteita. Uudet asuinalueet uusine asukkaineen lisäävät palveluiden ja työpaikkojen tarvetta, jotka on osayleiskaavavaiheessa otettu huomioon.

### Kilpailu

Uusi tonttivaranto lisää Ylöjärven kilpailukykyä tonttitarjonnassa. Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan myötä alueelle muodostuu kokonaan uusi ja laaja asuinalue. Laatukäsikirjan ja laatuohjeiden tavoitteena on ollut luoda kehittymiselle ja tonttivarannolle laadukasta pohjaa, mikä lisää alueen houkuttelevuutta ja luo kilpailukykyistä tonttitarjontaa.

## 6.7 Kaavan analyysi kestävyysnäkökulmista

Osayleiskaavan mukaisesti alueella edistetään ilmastoviisaita ratkaisuita ja tähdätään hiilineutraaliin rakentamiseen. Ilmastoviisautta on myös alueen viihtyisyys ja asuin ympäristön laadun parantaminen esimerkiksi hulevesi- ja meluhaitat huomioiden.

Ylöjärven kaupunki on sitoutunut hiilineutraaliksi HINKU-kunnaksi. HINKU-tavoitteiden tueksi Ylöjärven kaavoitus on ottanut käyttöön ilmastokestävä kaavoitus (KILVA)-työkalun. Analyysissa on huomioitu sekä ilmastomuutoksen hillintä että siihen sopeutuminen. KILVA tuottaa listauksen kaava-alueen



vahvuuksista ja heikkouksista. Tulokset on huomioitu kaavan vaikutusten arvioinnissa, ja ne voivat toimia lähtökohtana tarkemmille selvityksille ja jatkokeskusteluille.

Tehdyn KILVA-tarkastelun perusteella kaava-alueen vahvuuksia ovat olemassa olevan infran hyödyntäminen uutta asemakaavaa suunniteltaessa, kestävä sekä kehittyvä kulkumuotojakauma sekä nykyinen erittäin hyvin toimiva joukkoliikenne. Lisäksi kaavan vahvuuksia on varautua ilmastonmuutoksen aiheuttamiin rankkasateisiin, tulviin sekä poistuvan viherpeitteen korvaamista uusin istutuksin (esimerkiksi kaavamääräykset koskien istutuksia sekä viherkattoja sekä puhtaiden hulevesien imeyttämistä). Kaavan heikkouksia on jo mainittu metsien hiilinielujen turvaaminen, sillä kaava-alueen kortteliosien metsäalue tulee rakentamisen myötä poistumaan. Yksittäisiä puita ja puuryhmiä on mahdollista kuitenkin säilyttää.

Asemakaava-alueen vahvuuksissa jo mainitut tehokkaat ja selkeät katu-, hulevesi- sekä tekniset verkostot huomioivat mahdolliset poikkeus- ja vikatilanteet. Hulevesisuunnittelussa huomioidaan ilmastonmuutoksen vaikutukset sadannan ja valunnan lisääntymisessä. Hulevesien hallinnalla huolehditaan, että alueen vesitase ei merkittävästi muutu maankäytön muutoksista huolimatta. Puhtaita hulevesiä imeytetään tonteilla ja imevillä pinnoilla ja likaisia puhdistetaan ja ohjataan niille tarkoitettuun paikkaan. Esimerkiksi asfaltin ja muiden läpäisemättömien pinnoitteiden käytöstä on annettu kaavamääräyksiä.

Tiivistyvässä kaupunkiympäristössä tarvitaan ilmastonmuutokseen sopeutuvaa suunnittelua. Alueella ei ole hulevesiverkostoa, joten kaava-alueen sisäinen hulevesien puhdistus ja viivytykset ovat olennainen osa suunnittelua. Sadanta ja tulvat kasvavat läpäisemättömillä pinnoilla (kuten asfaltti), joten läpäiseviäkin pintoja tarvitaan kuormituksen vähentämiseen niillä pinnoilla kuin se on pohjavesien suojelun nojallakin mahdollista. Kuivat pinnat ovat myös käyttäjien etu.

Asemakaava-alueella on muuntojoustavasti otettu huomioon asuntopihojen suunnittelu. Yhtiömuotoiset asunnot ja pihat on suunniteltava niin, että eri-ikäisten käyttäjien tarpeet tulee huomioitua. Pihojen alustava suunnittelu (havainnekuva) ottaa huomioon alueen kehittämisen sosiaalisesti keskeiseksi ja huomioimaan joustavuus ja muuntautumiskykyisyys eri käyttäjäryhmille. Alueella tähdätään yleiskaavankin mukaisesti hiilineutraaliin rakentamiseen.

Asemakaava-alueen umpikatuminen rakenne estää alueen läpi kulkevan turhan liikenteen muodostumisen, mikä lisää alueen asukkaiden viihtyvyyttä, vähentää turhaa melua ja luo turvallista elinympäristöä eri käyttäjäryhmille. Tulevaisuudessa Kivikkotie jatkuu etelään palvelen Kivikkotien ja tulevan Tallinmäen alueen kaavoituksen sisäistä ajoa sekä pysäköintiä. Katualueelle (Kivikkotie) suunnitellaan myös reunakivellä erotettu kevyen liikenteen väylä. Alueen pysäköinti keskitetään turvallisuussyistäkin pois oleskelu- ja leikkialueiden läheisyydestä. Asfaltoidun katupinnan sijaan on virkistytymisen kulkureitiksi mahdollista valita myös metsäinen harjun luontoreitti. Virkistysyhteydet ovat erittäin hyvin kaava-alueen reunalla saavutettavissa jalan ja yhteydet mahdollistavat kulkemisen mm. niin etelään kuin pohjoiseenkin kaava-alueen ulkopuolelle sekä harjun yli kohti Vuorentaustaa.

Henkilöautoliikenteen päivittäistä tarvetta tai auton hankintaa vähentää nykyinen sujuva joukkoliikenne Mikkolantien varressa kohti Tampereen/Ylöjärven keskustaa. Yksi päivittäistä henkilöautoliikennettä vähentävä tekijä on myös alueella kotona tehtävä etätö sekä palveluiden läheisyys. Lisäksi Mikkolantien nykyiset hyvät kävelyn ja pyöräilyn väylät, sekä asuinaluetta ympäröivät erinomaiset lähivirkistysmahdollisuudet harjun reiteille, sekä kävelyetäisyydellä sijaitsevat päivähoiton ja koulun palvelut sekä lähikauppa. Lähialue tulee kehittymään palveluissaan ja joukkoliikennemahdollisuuksissaan entisestään Teivon keskustakorttelin ja raitiotien rakentuessa.

Uuden asuinalueen rakentamisen aiheuttaman puuston osittaisen poistuman vuoksi analyysi tuo esiin tarvetta turvata ja lisätä metsien hiilinieluja ja hiilivarastoja, vähentää liikkumisen tarvetta ja tunnistaa alueen ilmatoriskeitä alttiita ominaisuuksia. Vaikka puustoa poistuu alueen sisäisen kulkemisen ja kiinteistöjen rakentamisen myötä, on rakennettavien alueiden uudelleen istuttamista ohjattu



tarkemmin kaavamääräyksin. Kaava-alueelta on erinomaiset ja laajat virkistysmahdollisuudet ja yhteydet harjulle. Kaava-alue säilyttää ja turvaa harjun maisemallisesti arvokkaan geologisen muodostuman. Viheralueiden säilyttämisessä on huomioitu luonnonmukaisuus, nykyiset tärkeät virkistysyhteydet sekä alueen tärkeiden erityispiirteiden ja monimuotoisuuden säilyminen. Kestävän liikkumiseen lisäämisellä on edistävää vaikutus ilmastotavoitteiden saavuttamiseen ja sitä kautta kestävään virkistäytymiseen ja sitä kautta henkiseen ja fyysiseen hyvinvointiin. Hiilikarttaa asemakaava-alueelle ei ole laskettu, mutta se ottaisi huomioon myös korttelialueet laskemalla montako prosenttia maanpeitettä aluevarauksista tukee hiilivarastoja/hiilinieluja. Vehreä ympäristö osana säilytettäviä luonnonkohteita edistää hydrologista kiertoa ja parantaa hulevesien laatua, mitä on pyritty ennallistamaan osana kaavaratkaisua.

Istutukset suojaavat myös melulta ja pölyltä. Istutuksia mietittäessä onkin tärkeää miettiä niiden tuoma suoja mutta samalla tieturvallisuutta eli näkyvyyttä kiinteistöiltä kadulle liityttäessä. Istutukset edesauttavat hulevesien imeytystä mutta luovat myös alueelle osana viihtyisämpää ja terveellisempää, kesäpaahteisuudelta suojaavaa elinympäristöä. Vaikka ulko-oleskelua osoitetaankin pääosin aurinkoiseen suuntaan, niin valoisuutta riittää muillakin ilmansuunnilla. Myös varjoisen ulko-oleskelun osoittaminen on suotavaa. Katuvihreä tai tontille istutettavat puut parantavat tulvien hallintaa, mahdollisten maanvyöryjen ehkäisyssä, parantaa pienilmastoa ja luo ennen kaikkea näkyvästi jokapäiväiseen arkeen viihtyvyyttä ja monimuotoisuutta. Asfaltti on pintamateriaalina erittäin kuuma, joten asfaltin käyttöön suunnittelualueella tulee kiinnittää erityistä huomiota ja perustella se.

Kaavan toteutuessa alueelta ei tulla purkamaan rakennuksia sillä alue on rakentamaton. Ilmastonmuutoksen vaikutuksia voidaan vähentää tutkimalla kiertotalouden mahdollisuuksia mm. kadun jatkoon rakentamisessa.

### Palvelut ja työpaikat

Alueen rakentamisella on työllistävä vaikutus. Uudet asukkaat lisäävät palvelun tarvetta, mikä mahdollisesti tuottaa uusia työpaikkoja. Kaava-alueelta on monipuoliset mahdollisuudet hyvien palveluiden ja työpaikkojen tuntumassa. Lähialueen päiväkoti ja koulu palvelevat kaava-alueella. Velodromin vireillä olevalle asemakaava-alueelle on suunnitteilla uusi päiväkoti sekä koulu. Teivon keskustakorttelin asemakaava-alueelle on suunnitteilla lähipalveluita, kuten lähikauppa. Kivikkotien asemakaava on osa Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan asukastavoitteita. Uudet asuinalueet uusine asukkaineen lisäävät palveluiden ja työpaikkojen tarvetta, jotka on osayleiskaavavaiheessa otettu huomioon.

### Kilpailu

Uusi tonttivaranto lisää Ylöjärven kilpailukykyä tonttitarjonnassa. Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan myötä alueelle muodostuu kokonaan uusi ja laaja asuinalue. Laatuksikirjan ja laatuohjeiden tavoitteena on ollut luoda kehittymiselle ja tonttivarannolle laadukasta pohjaa, mikä lisää alueen houkuttelevuutta ja luo kilpailukykyistä tonttitarjontaa.

## 6.7.1 Kaavan analyysi kestävyysnäkökulmista:

Osayleiskaavan mukaisesti alueella edistetään ilmastoviisaita ratkaisuita ja tähdätään hiilineutraaliin rakentamiseen. Ilmastoviisautta on myös alueen viihtyisyys ja asuin ympäristön laadun parantaminen esimerkiksi hulevesi- ja meluhaitat huomioiden.

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



Tehdyn KILVA-tarkastelun perusteella kaava-alueen vahvuuksia ovat olemassa olevan infran hyödyntäminen uutta asemakaavaa suunniteltaessa, kestävä sekä kehittyvä kulkumuotojakauma sekä nykyinen erittäin hyvin toimiva joukkoliikenne. Lisäksi kaavan vahvuuksia on varautua ilmastonmuutoksen aiheuttamiin rankkasateisiin, tulviin sekä poistuvan viherpeitteen korvaamista uusin istutuksin (esimerkiksi kaavamääräykset koskien istutuksia sekä viherkattoja sekä puhtaiden hulevesien imeyttämistä). Kaavan heikkouksia on jo mainittu metsien hiilinielujen turvaaminen, sillä kaava-alueen kortteliosien metsäalue tulee rakentamisen myötä poistumaan. Yksittäisiä puita ja puuryhmiä on mahdollista kuitenkin säilyttää.

Asemakaava-alueen vahvuuksissa jo mainitut tehokkaat ja selkeät katu-, hulevesi- sekä tekniset verkostot huomioivat mahdolliset poikkeus- ja vikatilanteet. Hulevesisuunnittelussa huomioidaan ilmastonmuutoksen vaikutukset sadannan ja valunnan lisääntymisessä. Hulevesien hallinnalla huolehditaan, että alueen vesitase ei merkittävästi muutu maankäytön muutoksista huolimatta. Puhtaita hulevesiä imeytetään tonteilla ja imevillä pinnoilla ja likaisia puhdistetaan ja ohjataan niille tarkoitettuun paikkaan. Esimerkiksi asfaltin ja muiden läpäisemättömien pinnoitteiden käytöstä on annettu kaavamääräyksiä.

Tiivistyvässä kaupunkiympäristössä tarvitaan ilmastonmuutokseen sopeutuvaa suunnittelua. Alueella ei ole hulevesiverkostoa, joten kaava-alueen sisäinen hulevesien puhdistus ja viivytys ovat olennainen osa suunnittelua. Sadanta ja tulvat kasvavat läpäisemättömillä pinnoilla (kuten asfaltti), joten läpäiseviäkin pintoja tarvitaan kuormituksen vähentämiseen niillä pinnoilla kuin se on pohjavesien suojelun nojallakin mahdollista. Kuivat pinnat ovat myös käyttäjien etu.

Asemakaava-alueella on muuntojoustavasti otettu huomioon asuntopihojen suunnittelu. Yhtiömuotoiset asunnot ja pihat on suunniteltava niin, että eri-ikäisten käyttäjien tarpeet tulee huomioitua. Pihojen alustava suunnittelu (havainnekuva) ottaa huomioon alueen kehittämisen sosiaalisesti kestäväksi ja huomioimaan joustavuus ja muuntautumiskykyisyys eri käyttäjäryhmille. Alueella tähdätään yleiskaavankin mukaisesti hiilineutraaliin rakentamiseen.

Asemakaava-alueen umpikatunomainen rakenne estää alueen läpi kulkevan turhan liikenteen muodostumisen, mikä lisää alueen asukkaiden viihtyvyyttä, vähentää turhaa melua ja luo turvallista elinympäristöä eri käyttäjäryhmille. Tulevaisuudessa Kivikkotie jatkuu etelään palvelen Kivikkotien ja tulevan Tallinmäen alueen kaavoituksen sisäistä ajoa sekä pysäköintiä. Katualueelle (Kivikkotie) suunnitellaan myös reunakivellä erotettu kevyen liikenteen väylä. Alueen pysäköinti keskitetään turvallisuussyistäkin pois oleskelu- ja leikkialueiden läheisyydestä. Asfaltoidun katupinnan sijaan on virkistytymisen kulkureitiksi mahdollista valita myös metsäinen harjun luontoreitti. Virkistysyhteydet ovat erittäin hyvin kaava-alueen reunalla saavutettavissa jalan ja yhteydet mahdollistavat kulkemisen mm. niin etelään kuin pohjoiseenkin kaava-alueen ulkopuolelle sekä harjun yli kohti Vuorentaustaa.

Henkilöautoliikenteen päivittäistä tarvetta tai auton hankintaa vähentää nykyinen sujuva joukkoliikenne Mikkolantien varressa kohti Tampereen/Ylöjärven keskustaa. Yksi päivittäistä henkilöautoliikennettä vähentävä tekijä on myös alueella kotona tehtävä etätö sekä palveluiden läheisyys. Lisäksi Mikkolantien nykyiset hyvät kävelyn ja pyöräilyn väylät, sekä asuinaluetta ympäröivät erinomaiset lähivirkistysmahdollisuudet harjun reiteille, sekä kävelyetäisyydellä sijaitsevat päivähoidon ja koulun palvelut sekä lähikauppa. Lähialue tulee kehittymään palveluissaan ja joukkoliikennemahdollisuuksissaan entisestään Teivon keskustakorttelin ja raitiotien rakentuessa.

Uuden asuinalueen rakentamisen aiheuttaman puuston osittaisen poistuman vuoksi analyysi tuo esiin tarvetta turvata ja lisätä metsien hiilinieluja ja hiilivarastoja, vähentää liikkumisen tarvetta ja tunnistaa alueen ilmatoriskeille alttiita ominaisuuksia. Vaikka puustoa poistuu alueen sisäisen kulkemisen ja kiinteistöjen rakentamisen myötä, on rakennettavien alueiden uudelleen istuttamista ohjattu tarkemmin kaavamääräyksin. Kaava-alueelta on erinomaiset ja laajat virkistysmahdollisuudet ja -yhteydet harjulle. Kaava-alue säilyttää ja turvaa harjun maisemallisesti arvokkaan geologisen



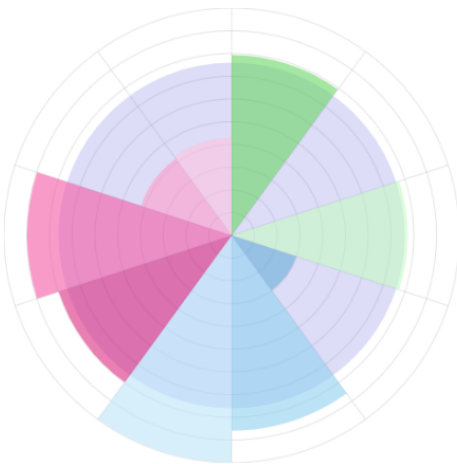
muodostuman. Viheralueiden säilyttämisessä on huomioitu luonnonmukaisuus, nykyiset tärkeät virkistysyhteydet sekä alueen tärkeiden erityispiirteiden ja monimuotoisuuden säilyminen. Kestävän liikkumiseen lisäämisellä on edistävää vaikutus ilmastotavoitteiden saavuttamiseen ja sitä kautta kestävään virkistäytymiseen ja sitä kautta henkiseen ja fyysiseen hyvinvointiin. Hiilikarttaa asemakaava-alueelle ei ole laskettu, mutta se ottaisi huomioon myös korttelialueet laskemalla montako prosenttia maanpeitettä aluevarauksista tukee hiilivarastoja/hiilinieluja. Vehreä ympäristö osana säilytettäviä luonnonkohteita edistää hydrologista kiertoa ja parantaa hulevesien laatua, mitä on pyritty ennallistamaan osana kaavaratkaisua.

Istutukset suojaavat myös melulta ja pölyltä. Istutuksia mietittäessä onkin tärkeää miettiä niiden tuomaa suojaa mutta samalla tieturvallisuutta eli näkyvyyttä kiinteistöiltä kadulle liityttäessä. Istutukset edesauttavat hulevesien imeytystä mutta luovat myös alueelle osana viihtyisämpää ja terveellisempää, kesäpaahteisuudelta suojaavaa elinympäristöä. Vaikka ulko-oleskelua osoitetaankin pääosin aurinkoiseen suuntaan, niin valoisuutta riittää muillakin ilmansuunnilla. Myös varjoisen ulko-oleskelun osoittaminen on suotavaa. Katuvihreä tai tontille istutettavat puut parantavat tulvien hallintaa, mahdollisten maanvyöryjen ehkäisyssä, parantaa pienilmastoa ja luo ennen kaikkea näkyvästi jokapäiväiseen arkeen viihtyvyttä ja monimuotoisuutta. Asfaltti on pintamateriaalina erittäin kuuma, joten asfaltin käyttöön suunnittelualueella tulee kiinnittää erityistä huomiota ja perustella se.

Kaavan toteutuessa alueelta ei tulla purkamaan rakennuksia sillä alue on rakentamaton. Ilmastonmuutoksen vaikutuksia voidaan vähentää tutkimalla kiertotalouden mahdollisuuksia mm. kadun jatkon rakentamisessa.

#### Kaavasi ilmastokestävyden painottuminen

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



*Ote KILVA-työkalun tuloksista.*

## 7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavamääräykset sekä alueelle laadittava 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 yhteydessä on laadittu hulevesien yleissuunnitelma (Destia). 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 tonttikohtainen maaperän rakennettavuus suunnittelun ja rakennuslupaprosessin yhteydessä.

Kaava-alueen toteutusta ohjaavat Teivo-Mäkkylän laatukäsikirja sekä laatukäsikirjaa tarkentavat laatuohjeet, joita on lähtökohtaisesti noudatettava.

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 asunnot tulevat rakentumaan arviolta vuosien 2026–2029 aikana. Suunnittelu- ja toteutusaikataulut tulevat tarkentumaan asemakaavan saatua lainvoiman.

