

# KIRK279. Tallinmäen asemakaavan muutos

---

YLÖJÄRVEN KAUPUNKI

ASEMAKAAVASELOSTUS 11.06.2026

Dnro: 302/10.02.03/2025



 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: 279

Diaarinumero: 302/10.02.03/2025

Asemakaavan vireilletulosta on kuulutettu 3.9.2025

Asemakaavan nimi: Tallinmäen asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee lähivirkistysalueita sekä erityisalueen rakennusten korttelialueita.

Asemakaavalla muodostuu korttelit 704-708 sekä niihin liittyvät virkistys- ja katualueet, leikkipuisto, yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva rakennusten ja laitosten alue sekä autopaikkojen korttelialueet.

Asemakaavaselostus koskee 11.6.2026 päivättyä asemakaavakarttaa merkintöineen.

Koko kaava-alueen pinta-ala on noin 3,6 ha, josta asuinkortteleita on noin 1,4 ha ja virkistysalueita noin 1,7 ha. Asumiseen osoitettujen korttelialueiden yhteenlaskettu kerrosala on 13 800 kem<sup>2</sup>.

## 1.3 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven Kirkonseudun kaupunginosassa. Asemakaava-alueetta rajaa koillisessa valmisteilla oleva Tallinrinteen asemakaava-alue, luoteessa nykyinen Kirkonseudun asemakaava ja asemakaavan muutos Mäkkylänrinteen alueella (hyväksytty 16.6.2005). Luoteeseen rajautuvalla alueella on hyväksytty Kivikkotien asemakaavan muutos Ylöjärven kaupunginvaltuustossa 18.5.2026 § 39. Lounaassa tarkastelualueetta rajaa laajassa virkistyskäytössä oleva Teivaalanharju, joka on luokiteltu valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi sekä maakunnallisesti arvokkaaksi geologiseksi muodostumaksi. Kaakossa alue rajautuu asemakaavoitettuihin ravi-, urheilu- ja tapahtumakeskuksen alueisiin.



## 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>6</b>
2.1	Asemakaavan tavoitteet .....	6
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 .....	8
3.1.2	Luontoselvitykset .....	11
3.2	Alueen maaperä ja rakennettavuus .....	13
3.2.1	Rakennettavuusselvitys (2019) .....	13
3.2.2	Pohjatutkimus- ja rakennettavuusselvitysraportti (2020) .....	13
3.2.3	Mustaliuske .....	15
3.3	Vesiolosuhteet .....	16
3.3.1	Pohjavesivarat .....	16
3.3.2	Pintavedet .....	18
3.4	Rakennettu ympäristö .....	18
3.5	Arkeologia .....	18
3.6	Maisema .....	19
3.7	Liikenne .....	19
3.7.1	Ajoneuvoliikenne .....	20
3.7.2	Joukkoliikenne .....	22
3.7.3	Pyöräily ja jalankulku .....	23
3.7.4	Liikenne, yhteenveto .....	24
3.8	Tekninen huolto .....	26
3.8.1	Kadut ja hulevesiverkko .....	26
3.8.2	Ylöjärven Vesi Oy .....	29
3.8.3	Leppäkosken Sähkö .....	29
3.8.4	Pirkanmaan Jätehuolto Oy .....	30
3.9	Palvelut .....	30
3.10	Maanomistus .....	30
3.11	Suunnittelutilanne .....	30



3.11.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	30
3.11.2	Maakuntakaava 2040.....	33
3.11.3	Tampereen kaupunkiseudun seutu strategia ja rakennesuunnitelma .....	35
3.11.4	Ylöjärven kasvuohjelma .....	35
3.11.5	Yleiskaava .....	36
3.11.6	Asemakaava.....	39
3.11.7	Kaava-alueeseen liittyvät asemakaavat .....	40
3.11.8	Rakennusjärjestys .....	42
3.11.9	Teivo-Mäkkylän laatukäsikirja .....	42
3.11.10	Unicefin lapsiystävällinen kunta -malli .....	47
3.11.11	Pohjakartta .....	47
3.11.12	Yhteenvedo suunnittelutilanteesta .....	47
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>48</b>
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve .....	48
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö .....	48
4.3	Osalliset .....	48
4.4	Vireilletulo .....	49
4.5	Viranomaisyhteistyö.....	49
4.6	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	49
4.6.1	Aloituskvaihe .....	49
4.6.2	Valmisteluvaihe .....	49
4.6.3	Ehdotuskvaihe .....	50
4.6.4	Hyväksyminen.....	50
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS.....</b>	<b>50</b>
5.1	Valmisteluvaihe.....	50
5.1.1	Asemakaavaratkaisun kuvaus, luonnos 11.06.2026 .....	50
5.1.2	Mitoitus .....	51
5.1.3	Asemakaavamerkinntät ja -määräykset .....	52
5.1.4	Laatukäsikirja ja laatuohjeet.....	52
5.1.5	Nimistö .....	52
5.1.6	Poistettava asemakaava.....	52
<b>6</b>	<b>KAAVAN VAIKUTUKSET .....</b>	<b>54</b>
6.1	Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	54
6.2	Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon .....	57
6.3	Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin .....	59
6.4	Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen ...	61
6.5	Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön .....	64
6.6	Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen .....	66



6.7	Kaavan analyysi kestävyysnäkökulmista .....	66
<b>7</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....</b>	<b>69</b>
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	69
7.2	Toteuttamisen seuranta .....	69

### Luettelo asemakaavan valmisteluvaiheen aineistoista ja liiteasiakirjoista, 11.06.2026

- Tallinmäen asemakaavan muutos, kaavakartta ja kaavamääräykset, 11.06.2026
- Tallinmäen asemakaavan muutos, kaavaselostus, 11.06.2026
- Tallinmäen asemakaavan muutos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 11.06.2026
- Liite 1: Vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin, 11.06.2026
- Liite 2: Asemakaavan seurantalomake, 11.06.2026
- Liite 3. Tallinmäen viitesuunnitelmat
- Liite 4. Tallinmäen laatuohje

### Luettelo kaavaa koskevista selvityksistä

- Tallinmäen ja -rinteen hulevesiselvitys ja hulevesien hallinnan yleissuunnitelma, Sitowise, 12.03.2026
- Selvitys Tallinmäen ja -rinteen asemaavamuutosalueiden pohjavesiolosuhteista, Ylöjärven kaupunki / Ympäristötoimi 2.6.2026
- Tallinmäen asemakaavan muutos tärinä- ja runkomeluselvitys, Sitowise 29.5.2026
- Tallinmäen asemakaavan muutos liikennemeluselvitys, Sitowise 1.6.2026

### 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
- Lielahdi-Lakiala kaksoisraiteen yleissuunnitelma ja yva 2023–2025
- Ylöjärven kaupunki. Teivo-Mäkkylän osayleiskaava.
- Ylöjärvenharjun pohjavesialueen geologinen rakenneselvitys -raportti 10.12.2018
- Ympäristötekninen tutkimusraportti, Vahanan 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 pysäköintilaitos selvitys, WSP 2025
- Kivikkotie-Mikkolantie, toimivuustarkastelut, Destia Oy 22.12.2025
- Kivikkotien pituusgeometrian tarkastelu ja liikennesuunnitelma (luonnos), Destia Oy, 1/2026
- Raviyhtiön varikkoalueen suunnitelmat (luonnos), Helamaa-Heiskanen 3/2024
- Kivikkotien asemakaavan muutos, liikennemeluselvitys, Sitowise 14.4.2025
- Kivikkotien asemakaavan muutos, tärinä- ja runkomeluselvitys, Sitowise 30.4.2025
- Kivikkotien asemakaavan muutos, hulevesiselvitys, Destia Oy 16.1.2026
- Selvitys Kivikkotien asemakaavan muutosalueen pohjavesiolosuhteista, Ylöjärven kaupunki/Ympäristötoimi 12.5.2025

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Asemakaavan tavoitteet

Tallinmäen alueen asemakaavoituksen tavoitteena on ajantasaistaa virkistys- ja ravitoimintaan asemakaavoitetut alueet voimassa olevan tuoreen oikeusvaikutteisen osayleiskaavan periaatteita noudattaen ja laajentamalla Kivikkotien varteen asemakaavoitettavia asuinalueita kohti ravirataa (kaakkoa). Kaavoituksessa huomioidaan rakentamisen sopeutuminen ja rajautuminen valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, Teivaalanharjuun. Tallinmäen rakentaminen osoitetaan luonnon ja rakentamisen välisenä siirtymävyöhykkeenä, jossa säilytetään olemassa olevaa puustoa. Harjualueen ominaispiirteet – kuten harjua kohti nouseva maasto, luonnonläheisyys, alueen suosittu käyttö jalankulkuympäristönä sekä



pohjaveden suojelu – toimivat suunnittelun lähtökohtina ja muodostavat alueen omaleimaisen identiteetin.

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. Ylöjärven kaupunginvaltuusto on linjannut, että kaavoituksen tulee huomioida raitiotien rakentaminen kaikessa kaupungin maankäytön suunnittelussa. Niinpä osayleiskaavassa osoitettujen AK-1 korttelialueiden sijainti jo nyt hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella mahdollistaa tehostuvan maankäytön suunnitteilla olevaa Teivon uutta alakeskusta ja raitiotien suunniteltua pysäkkiä kohti. Alueella tähdätään hiilineutraaliin rakentamiseen ja ilmastoviisaisiin ratkaisuihin. Alueella tulee varautua raitiotieliikenteeseen. Alueiden pysäköinti pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti rakenteellisin pysäköintiratkaisuin mutta pintapysäköintiä voidaan osoittaa erityisesti pohjaveden suojelu huomioiden.

Tallinmäen ja -rinteen asemakaavojen yhteydessä on tutkittu osayleiskaavassakin osoitettu Kivikkotien tielinjauksen jatkon tarkka sijainti ja osoitettu umpikatuminen rakenne. Uuden tielinjauksen suunnittelussa on ollut tavoitteena huomioida asuinalueiden houkuttelevuus, sisäisen ajoneuvoliikenteen turvallisuus, seudullisen polkupyöräliikenteen kanssa risteävä liikenne.

Ylöjärven keskustan asemakaavahankkeet tarkentavat ydinkeskustan osayleiskaavan sekä Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan tavoitteita, alueen kaavamerkintöjä ja edistävät niiden toteutumista ja asukasmäärätavoitteiden saavuttamista. Yleiskaava on lainvoimainen tämän asemakaavan alueella. Hankkeessa tuetaan Ylöjärven keskustavision 2040 tavoitteita. Hanke tukee myös Ylöjärven strategian 2022–2032 sekä Ylöjärven kasvuohtelman tavoitteita.

Asemakaavoituksen tukena toimii Teivo-Mäkkylän projektiorganisaatio. Projektiorganisaation toimesta asemakaavoitukseen tuodaan jo tavoitteenasetteluun mukaan myös rakennuttajien ja rakentajien tavoitteita. Asemakaavoitus käynnistyy kaupungin omana työnä. On mahdollista, että asemakaavoitusta jatketaan hankekaavoituksena yhdessä kumppanin kanssa. Hankekaavoituksen aloittaminen edellyttää kaupunginhallituksen päätöksen hankekaavoitukseen ryhtymisestä, kumppanivalinnan kriteereistä sekä myöhemmin päätöksen valittavasta kumppanista. Kaavoituskumppanin hakuprosessi on avoin.

## 2.2 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaupunginhallitus päätti 23.10.2023 (§ 302) käynnistää Maankäytön ja palvelujen suunnittelu- ja toteutusohjelman MAPSTO 2023-2027 mukaisen asemakaavahankkeen nro 109, Teivon alueen (raviradan ympäristö) asemakaavoitus.
- Ympäristölautakunta päätti 20.8.2025 (§ 92) kuuluttaa kaavan vireille ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtäville. Samalla ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta osallisille (AkL 62 §), jotka saivat esittää mahdolliset mielipiteet ja lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 3.9.2025 - 3.10.2025 välisenä aikana.
- Alueen lähtötietojen ja tarkennettujen selvitysten sekä laatukäsikirjan, laatuohjeiden sekä alueelle tehtyjen viitesuunnitelmien perusteella alueelle laadittiin kaavan valmisteluvaiheen aineisto (kaavaluonnos). Ympäristölautakunta asettaa 11.06.2026 (§ \_\_) asemakaavan valmisteluvaiheen (kaavaluonnos) aineiston julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi (AkL 62 §). Nähtävilläolosta ilmoitetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.
- Saadun palautteen ja mahdollisesti tarvittavien lisäselvitysten pohjalta kaava-alueesta laaditaan kaavaehdotus. Ympäristölautakunta asettaa \_\_.\_\_.2026 (§ \_\_) asemakaavan

ehdotusvaiheen aineiston julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi (AkL 65 §). Nähtävilläolosta ilmoitetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

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

- 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 aluetta koskevat viitesuunnitelmat, laatuohjeet sekä Teivo-Mäkkylän laatukäsikirja.

Alueelle laaditaan suunnitelmat katujen, vesi- ja viemäriverkon sekä mahdollisten hulevesiputkien 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 suurella määrällä Teivaalanharjun suuntaisiin elementteihin, joita itse harjun lisäksi ovat Mikkolantie, Vaasantie ja rautatie sekä pistemäisenä kohteena mm. Soppeenmäen TV-masto. Maaseutumainen elementti on alueella väistynyt, 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

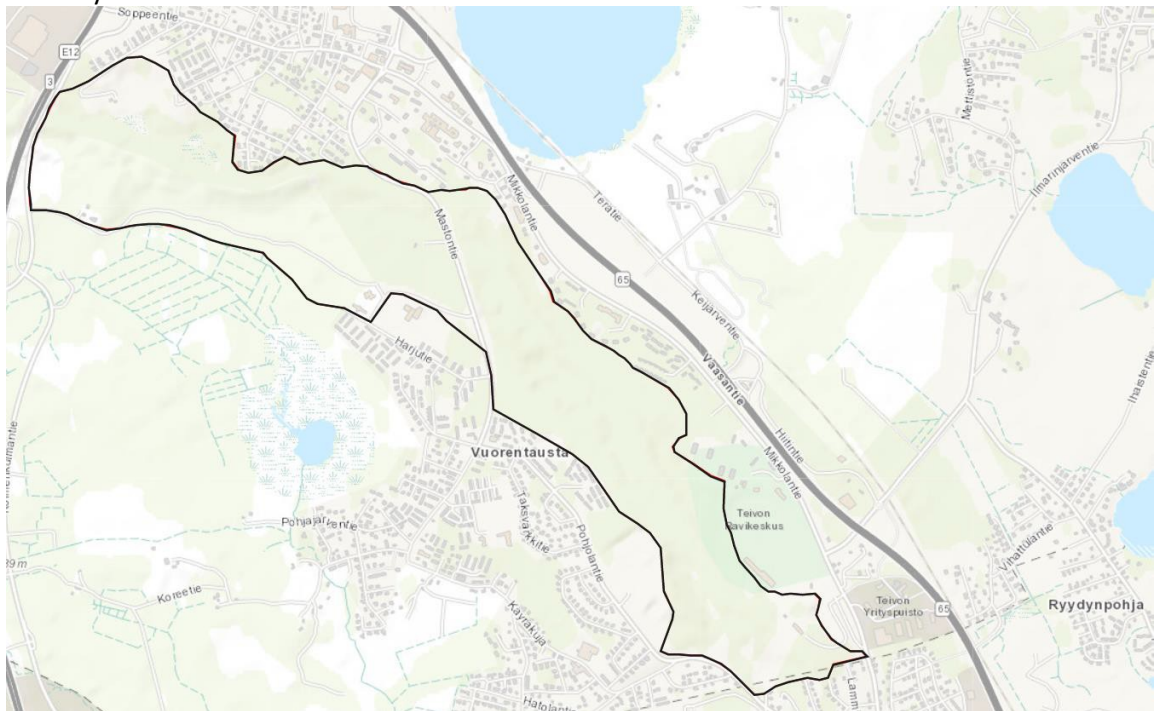
Kaava-alue rajoittuu lännessä Teivaalanharjuun, joka on osa laajempaa Ylöjärvenharjua.

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

virikistyskäyttö sekä harjuluonnon ja -maiseman arvostus ovat rauhoittaneet harjukokonaisuuden maankäyttöä. Luonnontilainen harju onkin koko alueen maisemakuvan kannalta tärkeä elementti. Teivaalanharju on luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi harju-alueeksi, 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 Soppeenmäen eteläpuolisia metsiä. Kuitenkin jo noin kahden kilometrin päässä lännessä sijaitseva moottoritie muodostaa merkittävän ekologisen esteen. Myös Vaasantie toimii ekologisen esteenä. Tampereen puolella on tiiviisti rakennettua pientaloaluetta.

Teivaalanharju on myös osa valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta (VAMA2021). Teivaalaharju 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. Soppeenmäessä 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 leveälakinen ja rinteet ovat suhteellisen jyrkkiä lakea lähestyttäessä. Alue on koilliseen viettävää rinnemaastoa ja rinteiden polut kertovat ahkerasta virkistyskäytöstä ulkoiluun, marjastukseen ja sienestykseen.



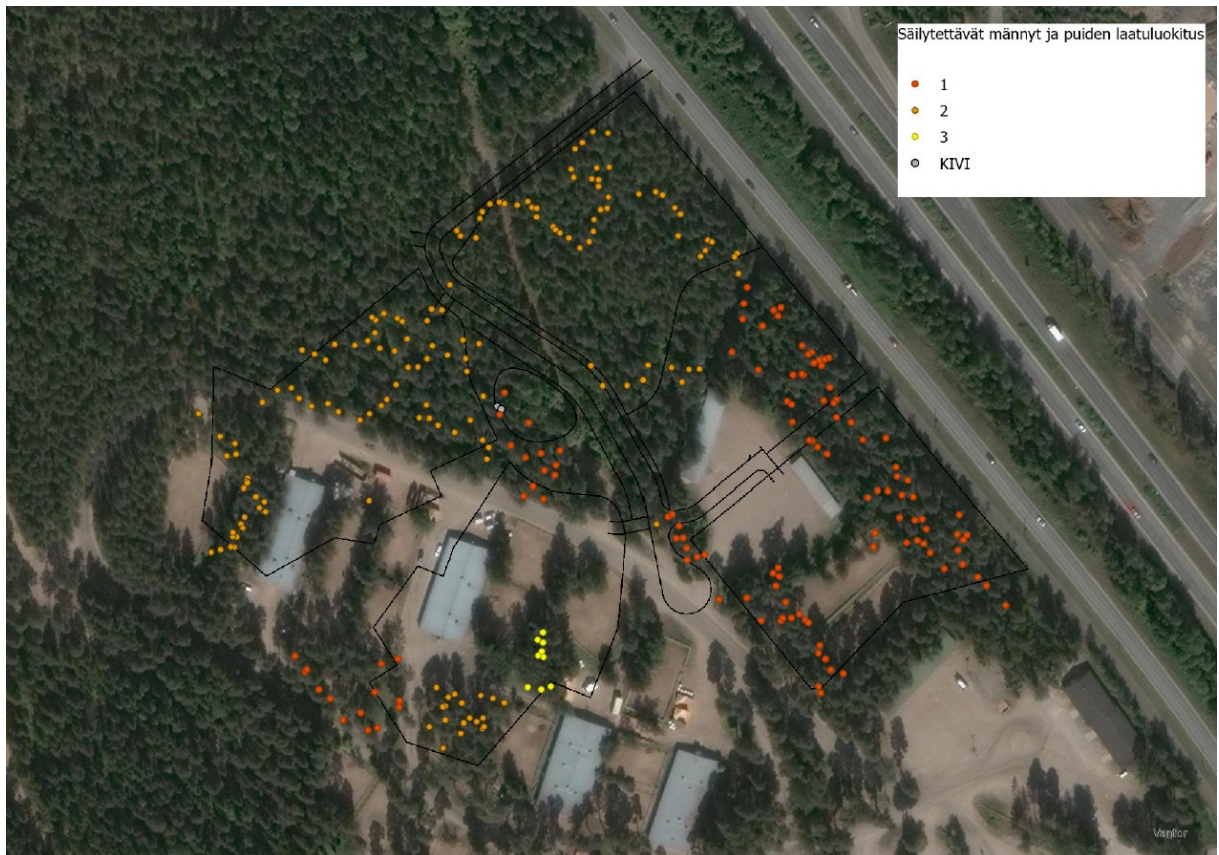
#### *Valtakunnallisesti arvokkaan Teivaalanharjun maisema-alueen rajaus (SYKE)*

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 kestävyttä.”

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.

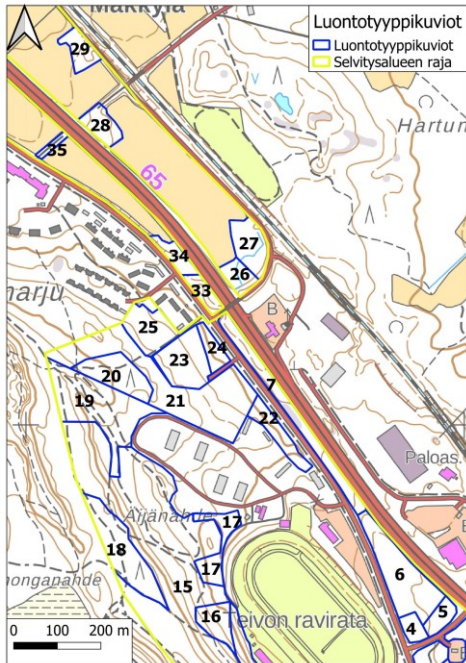
### 3.1.1.1 Puustokartoitus

Asemakaavan suunnittelun keskeisenä tavoitteena on olemassa olevien puiden säilyttäminen, kun se on tekniset reunaehdot täyttyen mahdollista. Tällä tarkoitetaan rakennusten minimietäisyyden toteutumista siten, että mm. rakentaminen salaojineen on myös mahdollista toteuttaa ja puiden juuristo säilyy elinkelpoisena. Säilytettävän puun minimietäisyytenä rakennuksen julkisivusta voidaan pitää n. 5 metriä. Kaavoituksen tueksi teetettiinkin alueen puustokartoitus ja puille annettiin laatuluokitus. Alueelle erityisen luonteen antavat alueen historia ja komea puusto. Molemmat ominaispiirteet luovat tärkeän lähtökohdan asumisen laadun ja vetovoimaisuuden kehittämiseksi. Säilytettävää puustoa on mahdollista harventaa ns. ”valmentaa” ennen rakentamiseen ryhtymistä, jotta säilytettävä puusto myös kestää alueelle tulevan muutoksen ja osittaisen puuston poistumisen mahdollisimman hyvin.



Säilytettävät männyt ja puiden laatuluokitus ilmakuvapohjalla. Kuva: Kaisu Wallin, Ylöjärven kaupunki

### 3.1.2 Luontoselvitykset



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

Riittävä metsäisyys sekä puuston säilyttäminen ylläpitävät alueelle tyyppillisellä 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). Tallinmäen asemakaava-alueen rajaus kohdistuu luontotyyppikuvioinnin 21 alueelle, muuten

alue on rakennetumpaa eikä luontotyyppiin ole luontoselvityksessä koko alueen osalta otettu kantaa.

Luontotyyppikuviot selvitysalueen keskiosassa (Envibio, 2023). Tallialueella on pintamaana metsän humuspitoinen kasvukerros lukuun ottamatta kulkuväyliä, rakennusten ympäristöjä ja hevosaitausten alueita.

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).*

#### 3.1.2.1 Liito-oravat

Kaava-alueelta ei löytynyt merkkejä liito-oravan esiintymisestä.

#### 3.1.2.2 Viitasammakot

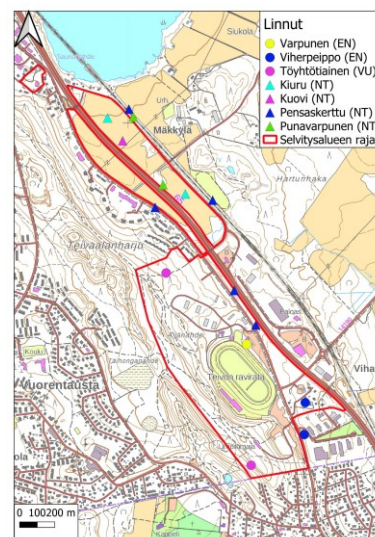
Viitasammakkoselvityksien (2021 ja 2023) mukaan selvitysalueella ei ole viitasammakolle sopivia kutupaikkoja.

### 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.

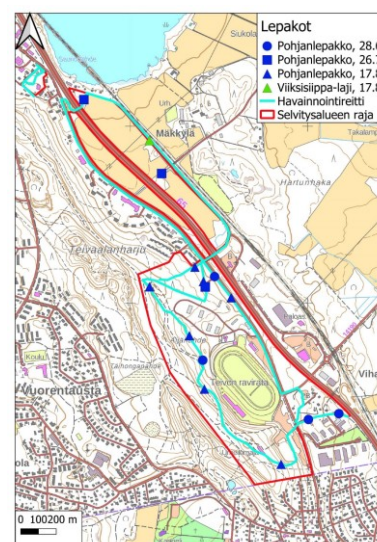
### 3.1.2.5 Selvitysten mukaan kaavassa huomioitavia arvoja ovat seuraavat:

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

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

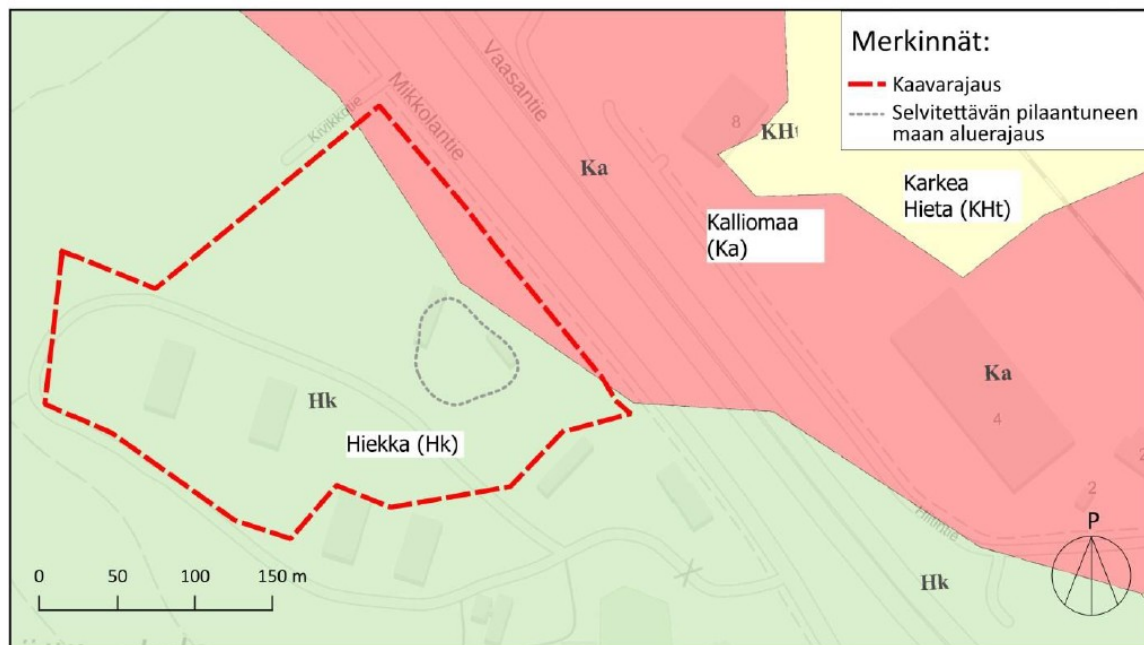
(III) Lepakoille arvokas alue, luokka III. Muut lepakoiden käyttämät alueet. Alueilla suositetaan säilytettävään mahdollisuuksien mukaan puustoa. Luokka ei sidoksissa lainsäädäntöön tai EUROBATS-sopimukseen.

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



## 3.2 Alueen maaperä ja rakennettavuus

Maaperän muodostavat hiekka ja hiekkamoreeni (delta eli jäätikköjokimuodostuma). Kalliomaa kattaa maanpäällisestä osasta vain pienen osan.



Maaperäkarttaote: GTK

### 3.2.1 Rakennettavuusselvitys (2019)

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

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

### 3.2.2 Pohjatutkimus- ja rakennettavuusselvitysraportti (2020)

Geopalvelu Oy on laatinut vuonna 2020 pohjatutkimus- ja rakennettavuusselvitysraportin vuonna 2020. Tutkimusten tarkoituksena oli saada alustavaa tietoa maaperäolosuhteista ja alueen rakennettavuudesta tulevaa maankäytön suunnittelua varten. Koko tutkimusalue on I-luokan pohjavesialuetta.

Kairausten ja maanäytteiden perusteella maalaji on pääosin hiekkaa, mutta sisältää myös karkeam-paa kerroksittaista soraista hiekkaa ja hiekkaista sora. Kaikki tutkitut maanäytteet olivat pääosin hyvin kuivia, vesipitoisuus W vaihteli noin 1.9 ... 16 % kuivapainosta laskettuna, yleisesti mitä karkeampi maa-aines sitä kuivempi. Alueelle ei asennettu pysyviä pohjavesiputkia, koska todettiin, että alueella ei havaittu pohjavettä alle 10 metrin syvyydessä. Yhteenvedona

voidaan todeta, että pohjavesi on alueella hyvin syvällä. Silttien 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 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 poijohntamisen varmistamiseksi yksittäisille rakennuskohteille tulee rakennussuunnittelun yhteydessä laatia lisäksi yksityiskohtaiset pinnantasaus- ja hulevesisuunnitelmat. Rakentamisen alkaessa, tulee rakennuspaikoilla tehdä yksityiskohtaiset pohjatutkimukset pohjarakennesuunnitelmien.



*Ote pohjatutkimusohjelman kartalta.*



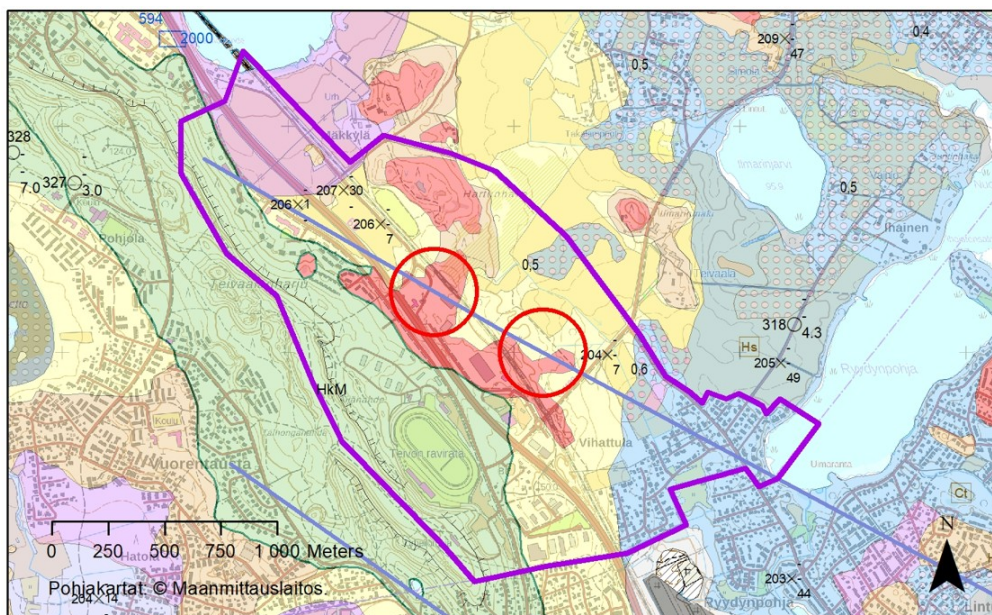
*Harjuleikkaukset eivät sijoitu Tallinmäen asemakaavan alueelle. (luontaselvitys, 2021, KV Ympäristökonultoiti)*

### 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 säilyttä-miseen 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 paragneissiä (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.



Maaperäkartaote ja Mustaliuksen esiintyminen 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 luontotyytit eivät täyttäneet vesilain mukaisia vesiluonnon tyyppejä.

Pilaantuneita maa-alueita on lähialueella yksi eli ns. Nikron tontti, jonka maaperä on pilaantunut vanhasta teollisesta toiminnasta. Maaperässä oli todettu raskasmetalleja, öljyä ja liuottimia. Maaperän pilaantuminen on aiheuttanut myös pohjaveden pilaantumista ja liuottimia on kulkeutunut vähäisiä määriä myös Saurion vedenottamolle. Nikron tontin puhdistustyöt aloitettiin vuonna 2013 ja ne saatiin massanvaihdon osalta päätökseen keväällä 2014. Puhdistustoimet ovat jatkuneet liuottimien puhdistamiseksi In Situ -menetelmällä pohjavedestä mukaan lukien ns. suojaumpaukset.

#### 3.3.1 Pohjavesivarat

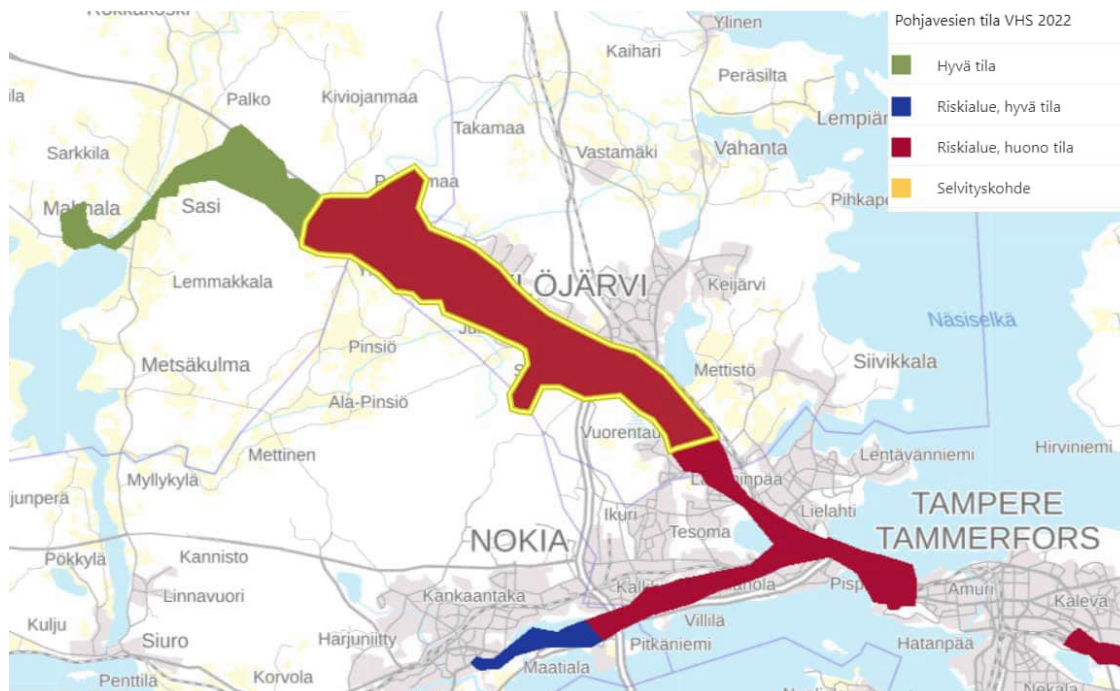
Ylöjärven tärkeistä pohjavesialueista merkittävin on Ylöjärvenharju, joka sijoittuu harjujaksolle Vaasantien eteläpuolelle. Koko kaavoitettava alue on I-luokan pohjavesialuetta. Harjulta otetaan talousvettä Ylöjärven ohella Tampereen kaupungille. Pohjaveden muodostumisalueen pinta-ala on n. 14 km<sup>2</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 vedenottamoita. 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 kunnon 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 kairauksen avulla saadaan uutta tietoa pohjaveden virtausta ohjaavista kalliokynnyksistä, pohjaveden korkeustasoista ja virtaussuunnista sekä maaperän kerrosrakenteista. Ylöjärvenharjun pohjavesialueen geologinen rakenneselvitys -raportti valmistui 10.12.2018.

Alueen pohjatutkimuksessa (Mitta Oy 2019) tehtiin tutkimuspisteisiin nro 5, 11, 21, 29, 34, 40 ja 46 asennetuissa pohjavedenpinnan havaintoputkissa oli vesipinta 04.10.2019 siten, että alueen luoteispäässä se oli noin tasolla +115,5...+116,0 ja kaakkoispäässä noin tasolla +121,5...+124,5. 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. Yhteenvedon voidaan todeta, että pohjavesi on alueella hyvin syvällä. Silttien maakerrosten päällä voi kuitenkin joissain kohdissa olla vähäisessä määrin orsivettä.

Ylöjärvenharjun pohjavesialue on osa vesivaroiltaan merkittävää harjuksoa. 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-alue on pääosin rakentamaton, pl. tallirakennukset. Kaava-alue on suoraa jatkoa jo rakentuneelle Mäkkylänrinteen asuinalueelle sijoittuen Kivikkotien asemakaavasta kaakkoon.

Teivo-Mäkkylän osayleiskaavatyön yhteydessä alueelle on teetetty rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnit (Sweco 2021). Mikkolantien varrella, raviradasta pohjoiseen sijaitsee 2000-luvulla rakennettu- ja 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 suotuisa asuinympäristö, koska harjun liepeillä on ollut sopiva pienilmasto ja puusto on antanut suojaa.

Suunnittelualueella sijaitsee 1970-luvun lopulta tai sen jälkeiseltä ajalta peräisin olevia raviradan hevostalleja ja valjastuskatoksia, joilla ei selvityksissä ole kuitenkaan tunnistettu olevan erityisiä rakennushistoriallisia tai maisemallisia arvoja. Tallirakennuksilla on lähinnä merkittävä historia osana alueen raviurheilutoimintaa, mutta niillä ei ole suojeluarvoa. Tallit puretaan ennen alueen rakentamista asuinkäyttöön. Kaakossa alue rajautuu asemakaavoitettuihin ravi-, urheilu- ja tapahtumakeskuksen alueisiin (Teivon ravirata), joka muodostuu useista rakennusten ja rakennelmien kokonaisuudesta. Teivon raviradan rooli on paikallisesti merkittävä.

Mikkolantien ja Vaasantien varressa, 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-Hämeenkyrö-tietä (Hämeenkankaantie). Kulkureitti on alun perin sijainnut Teivaalanharjun laella ja todennäköisesti 1800-luvun aikana siirtynyt noudattamaan nykyisen Mikkolantien linjausta.

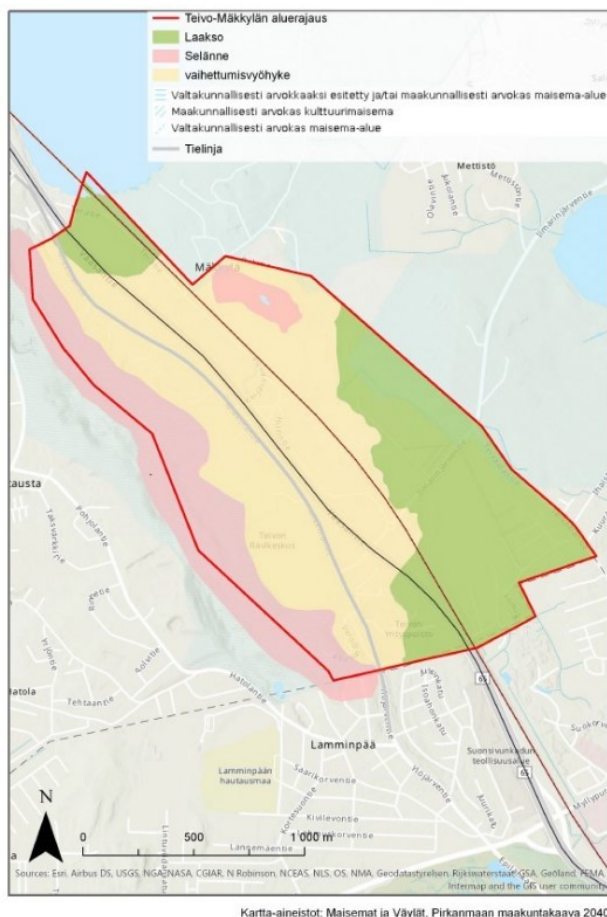
### 3.5 Arkeologia

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.

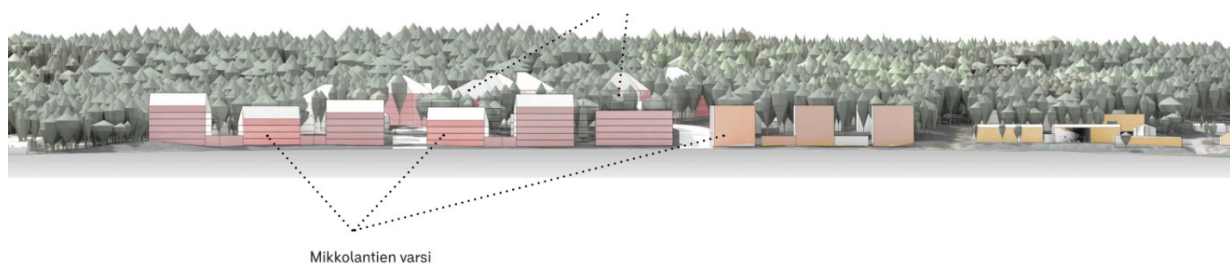


### 3.6 Maisema

Maisemaselvityksen (2022) tuloksena voidaan todeta, että kaava-alue kestää suunnitelmallista kehittämistä harjun vaihettumisalueella. Teivo-Mäkkyän 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-Hämeenkyrötien (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.

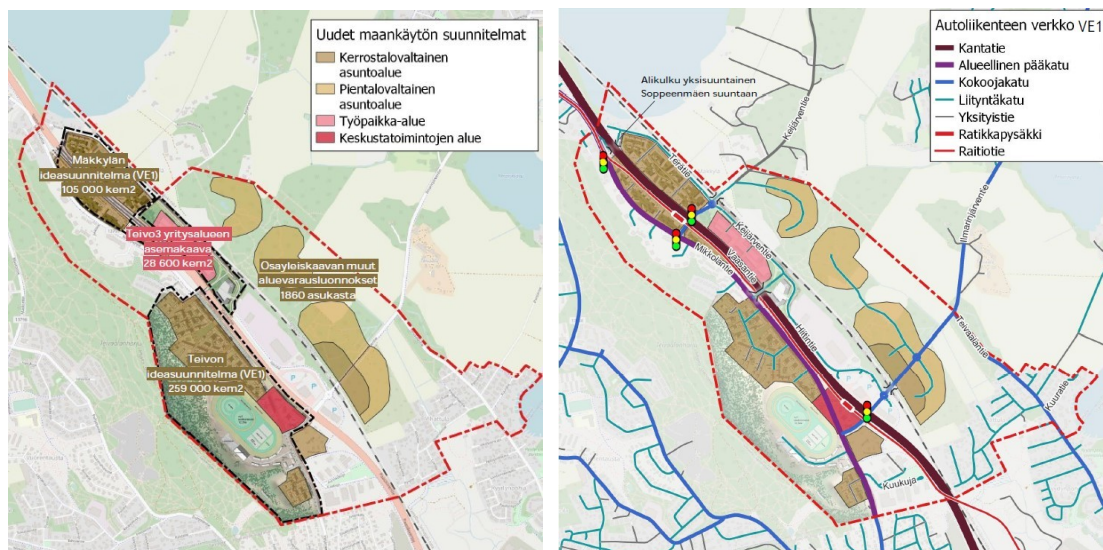
Asemakaava-alue rajautuu koillisesta Mikkolantiehen (seudullinen pääväylä), josta liitytään Soppeenmäen keskustan (Ylöjärven suunta) tai Ravitien (Tampereen suunta) liikennevalo-ohjatun risteyksen kautta kantatie 65:lle eli Vaasantielle.

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

Liikenneselvityksen mukaan Vaasantien keskivuorokausiliikenne nykytilassa on noin 19 000 Mäkkylän kohdalla ja noin 20 000 Teivon liittymän jälkeen. Määrästä noin 2–3 % on raskasta liikennettä. TALLI-mallissa on ennustettu Vaasantien liikennemäärän yli kaksinkertaistuvan vuoteen 2040 mennessä. Vaasantien nopeusrajoitus on selvityshetkellä Teivon valo-ohjatun risteyksen kohdalla 70 km/h ja muualla 80 km/h. 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 pohjalla (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 Kivikkien 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 idea-suunnitelmien (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-aluetta lähimmät bussipysäkit Ylöjärven ja Tampereen suuntiin ovat Mikkolantien ja Keijärventien risteyksessä (pysäkit numero 6092 ja 6093).

#### 3.7.2.2 Raitiotie

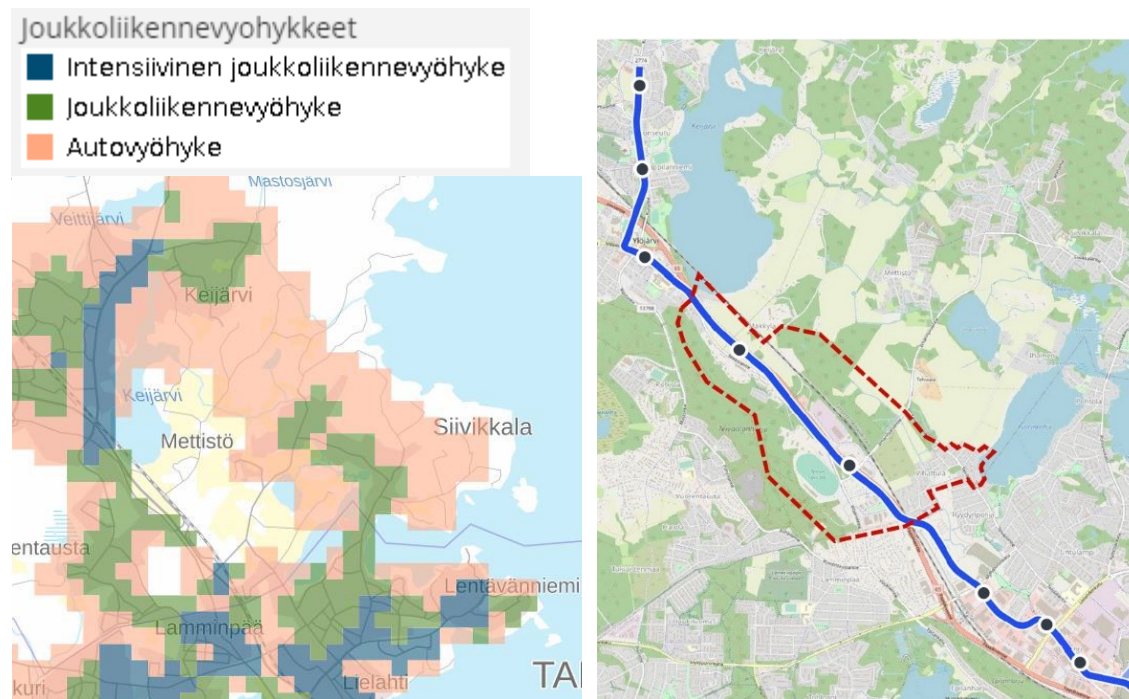
Tampereen kaupunki on rakentanut raitiotien Lentävänniemestä Hiedanrannan kautta Tampereen keskustaan. Reitti aukesi liikennöinnille vuoden 2025 alussa. Vuoden 2025 alussa monia lähialueen bussireittejä järjesteltiin uudelleen siten, että bussit eivät aja enää Tampereen keskustaan vaan Hiedanrannan vaihtopysäkillä, 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.

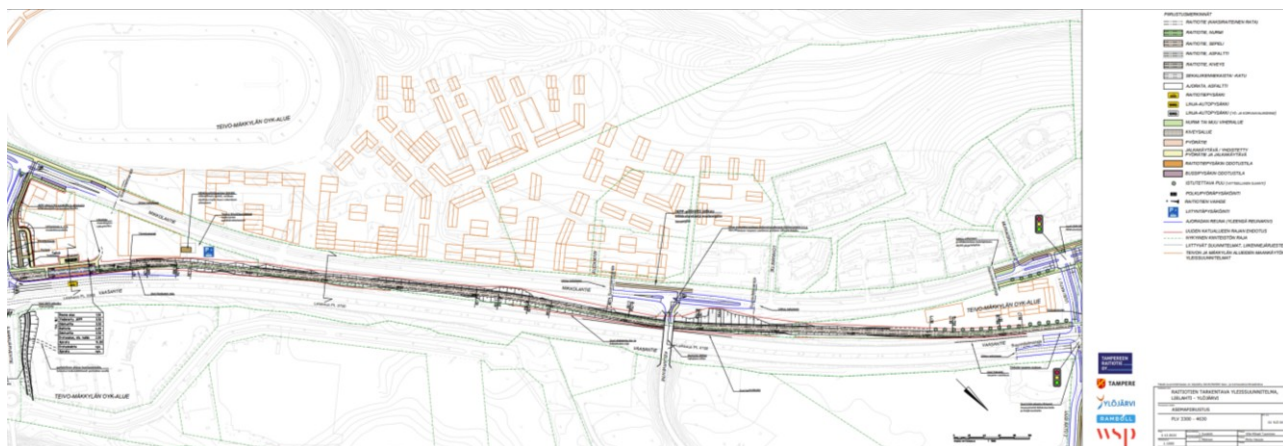
Raitiotien on tarkentavan yleissuunnitelman aineistojen mukaan tarkoitus kulkea Vaasantien vartta pitkin pysähtyen matkalla Teivossa sekä Mäkkylässä. Raitiotien linjaus liittyy Mikkolantiehen juuri ennen Soppeenmäkeä. Ylöjärven ratahaaran rakentamisen on tarkoitus alkaa vuonna 2031–2032 ja liikennöinti voisi käynnistyä vuonna 2035–2036. Tällöin lähimpänä sijaitsevat ratikan vaihtopysäkki Teivon uudessa alakeskuksessa sekä Mäkkylässä. Lisäksi Teivon uudessa alakeskuksessa on suunnit-teilla autojen liityntäpysäköintialue, jolloin ratikalle voi saapua kauempaakin Kantatietä tai Ilmarinjärventietä pitkin. Matkaa raitiotien pysäkeille kaava-alueelta on noin 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).*



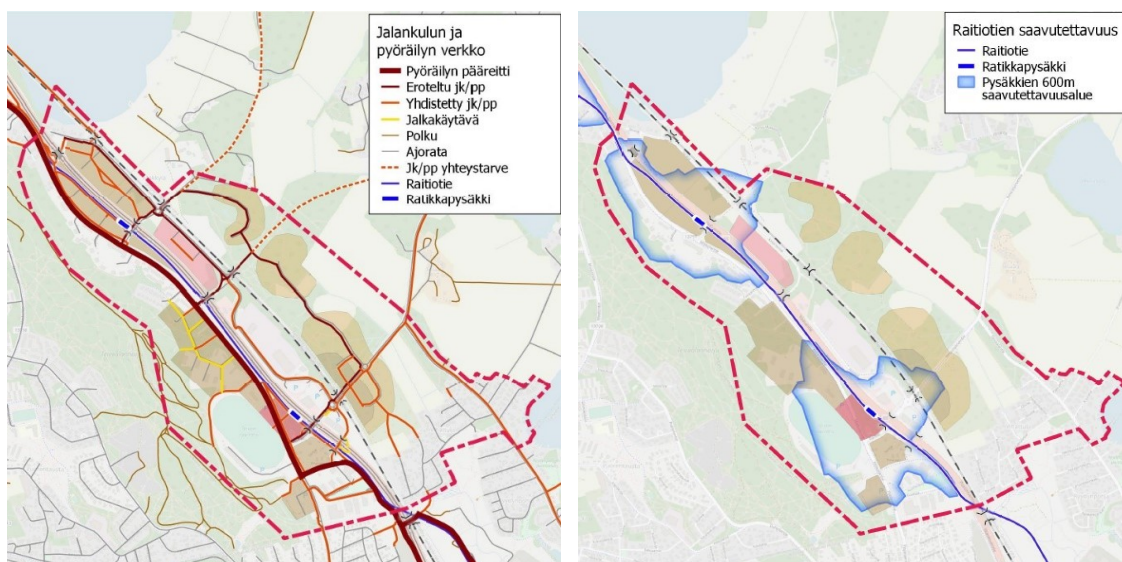
*Raitiotien tarkentava yleissuunnitelma, Lielähti-Ylöjärvi ratahaara Kivikkotien kohdalta.*

### 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 liittymävälien 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 virkistyksen ja ulkoilun tavoitteet, harjumaisemissa Epilänharjulta Ylöjärvenharjulle ja Näsijärven maisemissa Hiedanrannasta Siivikkalan rannoille. Virkistyksen reitit ja tavoitteet perustuvat Pirkanmaan maakuntakaavaan 2040 (MV hyv. 2017).

### 3.7.4 Liikenne, yhteenveto

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

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

Vaasantien liikennemäärän ennustetaan nousevan osuudella vuoteen 2040 mennessä kaksinkertaiseksi, mikä vaikuttaa myös rakentamisen melun ja liikenteen tuomien kasvavien päästöjen huomioimiseen. Henkilöauton kulkutapaosuudeksi koko Teivon ja Mäkkylän ideasuunnitelmien alueella on asumisen osalta arvioitu 62 %. Raitiotiepysäkin hyvä saavutettavuus vähentää kuitenkin parhaimmilla alueilla henkilöauton käyttöä. Luvut pohjautuvat TALLI-malliin.

Jalankulku- ja pyöräväylät yhdistävät koko alueen raitiotiepysäkkeihin, ja lisäksi Teivon liityntä-pysäköintialue tukee raitiotien käyttöä kauempaakin. Uuden kaava-alueen kautta alueen maantie-mäisyys vähenee ja uusien laadukkaampien pyöräteiden kautta kävelyn- ja pyöräilyn olosuhteen paranevat.

### Melu

Kaava-alue sijaitsee vilkkaasti liikennöidyn kt 65 läheisyydessä, jonka tien keskilinjaan on kaava-alueen reunalta noin 170 m. Lisäksi aivan kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee Mikkolantie, jonka tien keskilinjaan kaava-alueen reunalta on vain noin 110 m. Kaava-alueen etäisyys junaradan keskilinjaan on karttatarkasteluiden perusteella hieman vajaat 400 m. Lisäksi alueelle kt 65 varteen on suunnitteilla uusi raitiotie.

Alueelle on tehty vuosina 2003 ja 2004 meluselvityksiä mutta alueen jatkosuunnittelun ja muuttuneiden suunnitelmien vuoksi alueelle on teetetty tarkennettu liikennemeluselvitys (Sitowise 5/2026), mitä on käytetty Tallinmäen asemakaavan lähdeaineistona. Selvityksen pohjalta kirjoitettujen kaavamääräysten 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 rakennusluvan hakemisen yhteydessä tulee osoittaa, että valtioneuvoston antamat melun ohjearvot eivät ylity. Selvityksessä on huomioitu alueen mahdollinen vaiheittain rakentaminen ja sen vaikutukset melunsuojauksiin erityisesti leikkipuiston osalta.

Meluselvitykset osoittavat, että Mikkolantien varren ketjutetut ja tehokkaat asuinrakentamisen korttelit (hyväksytyt Kivikkotien asemakaava sekä vireillä oleva Tallinrinteen asemakaava) mahdollistaa suojaisat korttelit ja ulko-oleskelualueet Tallinmäen kaava-alueella. Kuitenkin meluselvityksen tuloksien mukaan kaikille kohteen asuinrakennuksille suositellaan ulkovaipan äänitasoerovaatimukseksi asemakaavassa vähintään 30 dB ja alueen rakentuessa vaiheittain tulee huomioida mahdollinen yhteisen leikkipuiston meluntorjuntatarve.

### Tärinä

Raitioliikenteen (junaliikenne ja raitiotie) aiheuttama tärinä tulee huomioida asuinrakentamisessa siten, että asunnoissa saavutetaan tarvittava tärinäluokka sekä runkomelun ohjearvo. Tärinää arvioitaessa on myös Tallinmäen kaava-alueelle teetetty tärinä- ja runkomeluselvitys (Sitowise 5/2026), jonka johtopäätöksiä sekä kaavoitusvaiheen viranomaislausuntoja on hyödynnetty Tallinmäen kaavamääräyksiä työstettäessä.

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 oleilevien tai asuvien henkilöiden mahdollisuuksiin suojautua

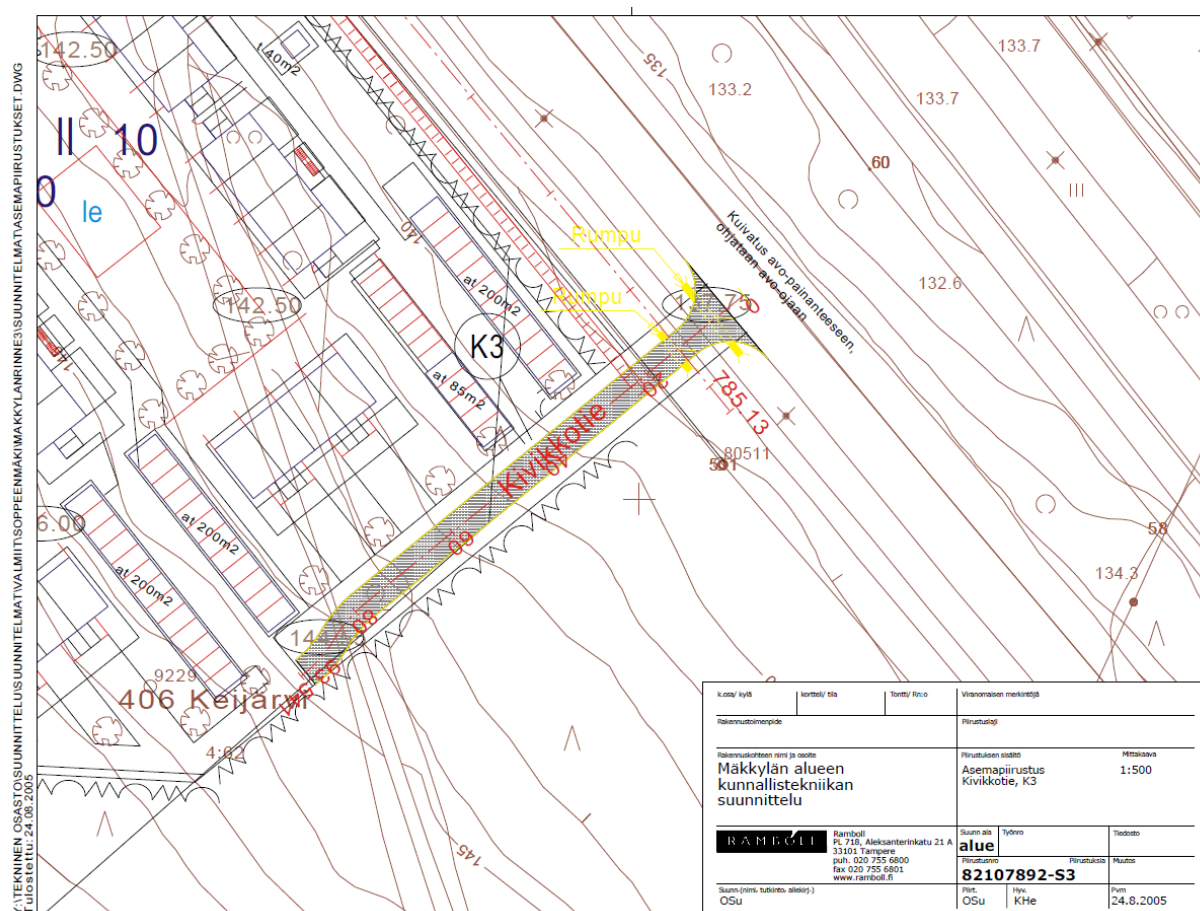


rakennuksen sisään ja estää savukaasujen leviäminen sisätiloihin esim. ilmanvaihdon pysäyttämällä. Toimiminen kaasuvaaratilanteessa ja sisälle suojautuminen on opastettava rakennusten pelastussuunnitelmissa.

## 3.8 Tekninen huolto

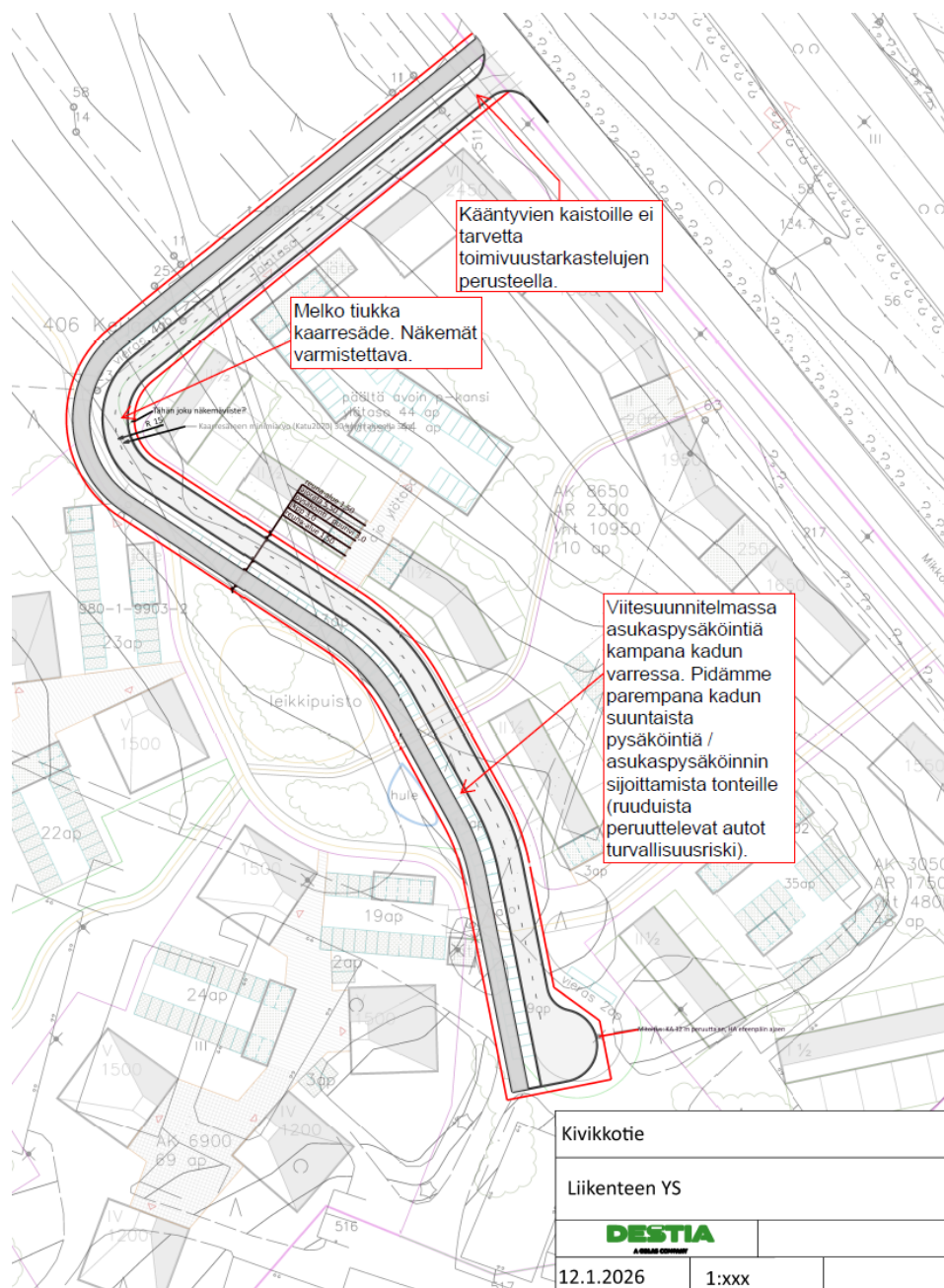
### 3.8.1 Kadut ja hulevesiverkko

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



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

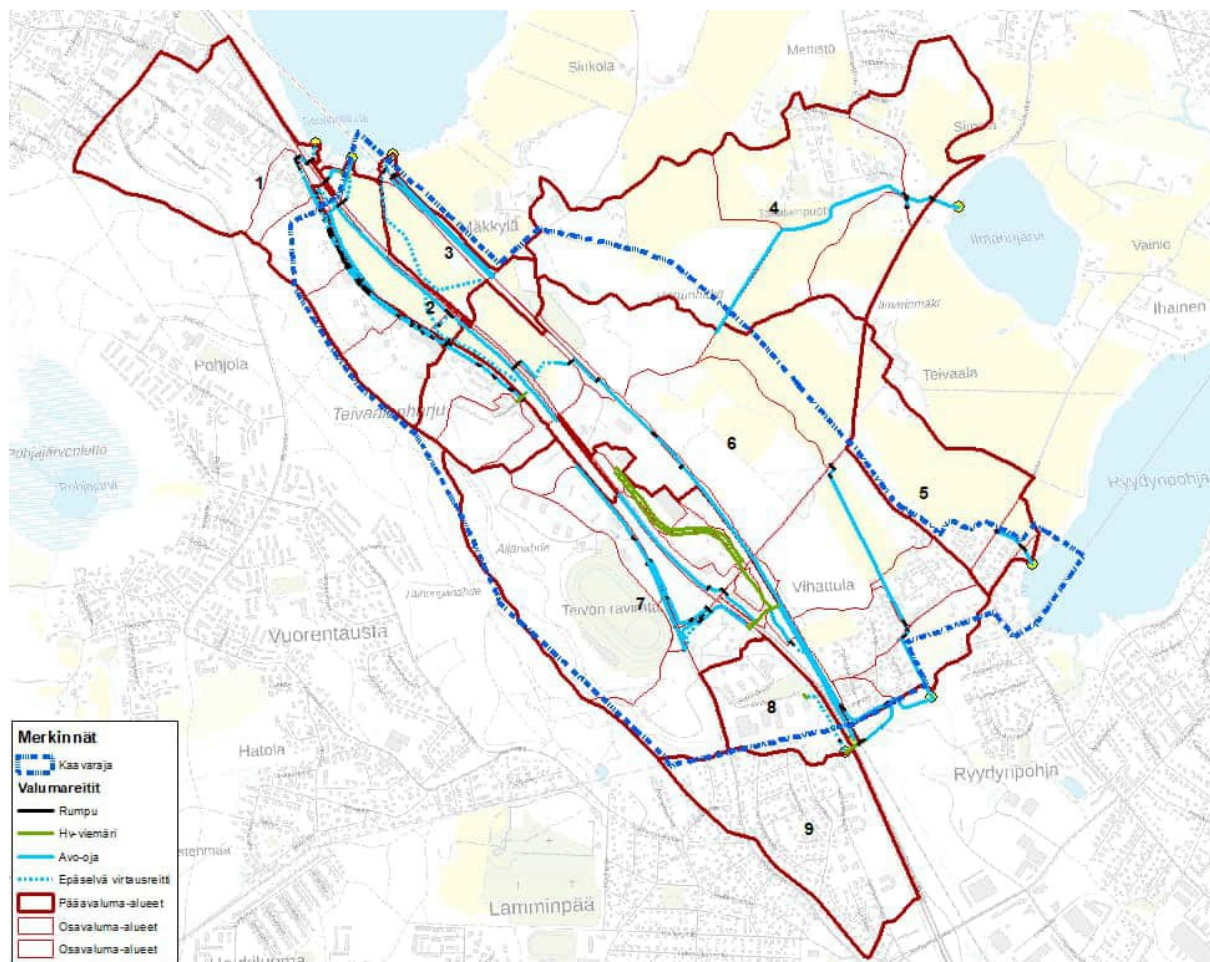
Kaava-alueen rakentuminen edellyttää Kivikkotien uudelleensuunnittelua. Katutarkastelun eli pituusgeometrian ja liikennöinnin osalta on kaavavaiheessa tarkastellut Destia Oy. Liikenteen yleissuunnitelman luonnosesityksen mukaan Kivikkotien leveydeksi on varattava vähintään 14,5m (reuna-alueet 1,5m ;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



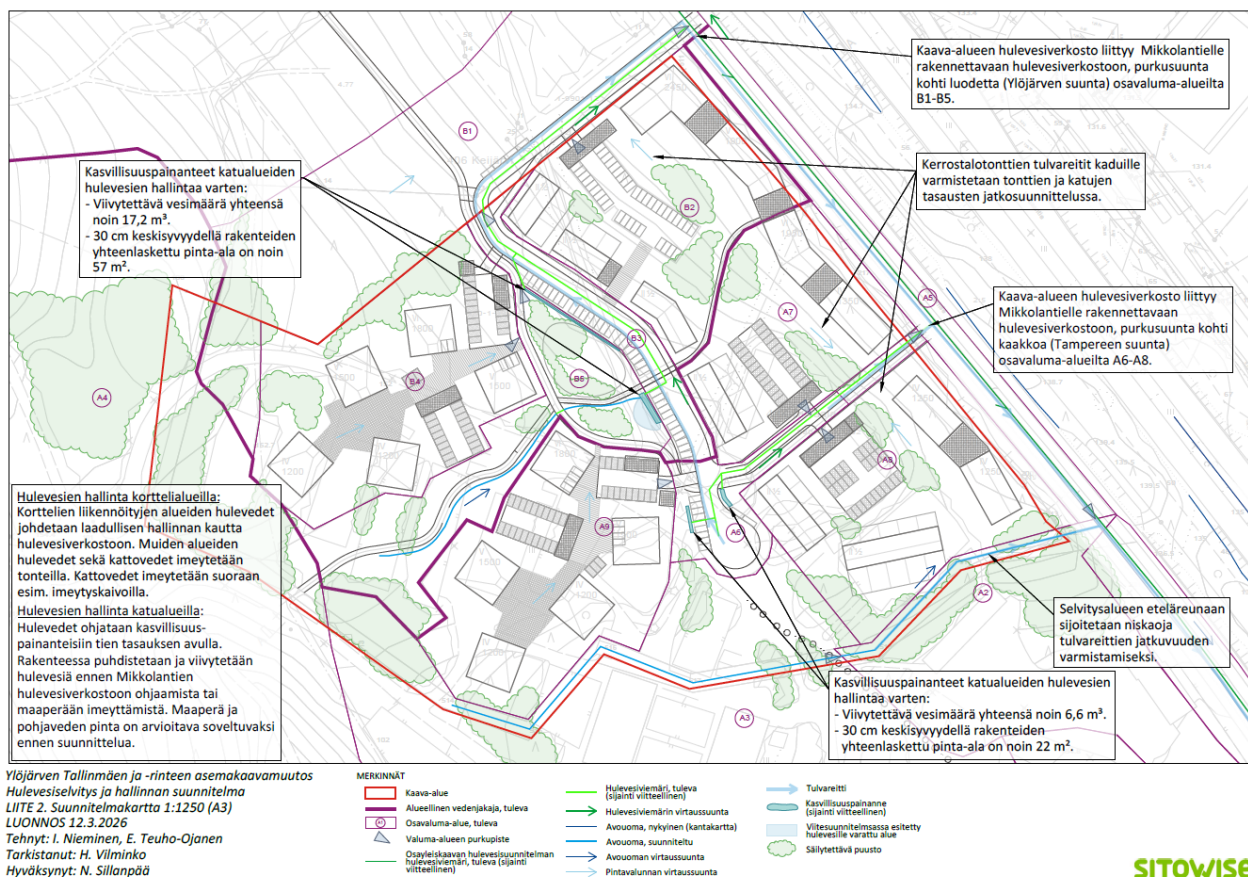
*Teivo-Mäkkylän alueen nykyiset päävaluma-alueet ja purkupisteet. Mikkolantien varressa kulkee avo-oja. Kuva: FCG, hulevesiselvityksen loppuraportti 24.1.2024.*

FCG:n osayleiskaavatasoisen hulevesiselvityksenkin mukaan Tallinmäen 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 Kivikotien risteyksestä Ilmarinjärventien liikenneympyrään asti, johon ainakin Mikkolantien molemmilla sivuilla sijaitsevien alueiden uudisrakentamisalueiden likaiset hulevedet johdetaan.

Ylöjärven kaupunki on tilannut kaava-alueelle asemakaavatasoisen hulevesiselvityksen (Sitowise Oy, luonnos 13.3.2026). Hulevesiselvityksessä on esitetty periaateratkaisut alueen hulevesien hallinnasta. Hulevesiselvityksen kartat on liitetty kaavan valmisteluvaiheen aineistoihin. Laadittavana oleva hulevesiselvitys sijoittuu liikenteellisesti tärkeälle paikalle ja kaavan vaikutusalue on laaja. Osayleiskaava-alueella edistetään ilmastoviisaita ratkaisuja kaikilta osin. Asemakaavatasoisen hulevesiselvitykseen sisältyy mm. alueen päävaluma-alueiden ja valumasuuntien tarkastelu, toimenpide-ehdotukset hulevesikuormituksen hallintaan sekä suositukset kaavamääräyksiksi hulevesien osalta. Alueen vesiolosuhteita, kuten pohjavesiä, on käsitelty laajemmin asemakaavaselostuksen luvussa 3.3.

Luonnosvaiheen hulevesiselvitystä tarkennetaan kaavan ehdotusvaiheessa. 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.



Ote asemakaavatasoisen hulevesien yleissuunnitelmasta, Sitowise 12.3.2026

### 3.8.2 Ylöjärven Vesi Oy

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

Ylöjärven Veden yleissuunnitelmaluonnoksien mukaisesti Tallinmäen asemakaava vaatii toteutuakseen uuden pumppaamon, sillä jätevedet tulee tarvittaessa pumpata.

### 3.8.3 Leppäkosken Sähkö

Alue on Leppäkosken Sähkön toiminta-alueita.

### 3.8.4 Pirkanmaan Jätehuolto Oy

Alue on Pirkanmaan Jätehuolto Oy:n palvelualue. 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. 700 m.
- Soppeenmäen yhtenäiskouluun on matkaa n. 2 km.
- Mikkolantien bussipysäkit sijaitsevat noin 200 m päästä kaava-alueen rajalta.
- Tampereen laajoihin palveluihin Lielähti-keskukseen on n. 4,2 km.
- Elovainion kaupallisiin palveluihin on n. 4,6 km.
- Kirkonseudun palveluihin on n. 3 km.
- Harjun virkistätymismahdollisuudet (mm. lenkkeily, pyöräily, hiihtäminen, ulkokuntosali) sijaitsevat aivan kaava-alueen rajalla.
- Mäkkylänrinteen leikkikentälle on n. 450 m.

## 3.10 Maanomistus

Suunnittelualueen maat ovat kaupungin omistuksessa. Osa suunnittelualueesta on vuokrattu 31.12.2026 saakka. Vuokrasuhde sekä siihen liittyvät alueen hallintaa koskevat ehdot otetaan huomioon kaavan toteuttamisen ajoituksessa.

## 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

- Tallinmäen 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 sekä vasta kaavoitettujen (mm. Kivikkotien akm) asuinalueiden, palveluiden (mm. Päiväkoti) ja Mikkolantien yhdyskuntateknisen verkon jatkeeksi.
- Alue sijoittuu jo nyt olemassa olevaan toimivaan laajaan katuverkkoon ja palveluihin sekä mahdollistaa kestävästi liikuttamisen busseilla ja kevyellä liikenteellä. Mikkolantie on seudullisesti merkittävä polkupyöräilyn pääreitti. Mikkolantietä pitkin voidaan kulkea pyörällä (ja kävellen) turvallisesti yli kuntarajojen virkistäytymään tai käymään töissä. Tallinmäen asemakaava-alueen toteuttaminen edellyttää Kivikkotien rakentamista.
- Laadittava asemakaava tukee Ylöjärven elinvoimaisuuden kehittymistä mahdollistaen nykyistä tiiviimmän, kiinnostavan sekä laadukkaan tonttitarjonnan asukasryhmille toimivien ja kestävien liikkumismuotojen varrelle.
- Mäkkylänrinteen alueen tiivistymisen tavoitteena on olla uusi raitiotiehen tukeutuva ja kestävästi liikuttamista tukeva asuinalue. Raitiotien toteutuessa raitiotien vaihtopysäkki sijaitsisi 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 kulmilla Mikkolantien varrella. Etäisyys lähimmälle bussipysäkille on noin 200 m. Kaavan laatimisen hetkellä Mikkolantiella ajavat bussit Tampereen ja Ylöjärven Soppeenmäen suuntaan kaksi-kolme kertaa tunnissa, mitä pidetään Ylöjärveläisittäin hyvinä yhteyksinä.
- Raitiotien toteutuessa Teivon alakeskukselta on erinomaiset ja nopeat julkiset yhteydet niin Tampereen kuin Ylöjärvenkin keskustan palveluiden ja työpaikkojen suuntiin. Teivon alakeskuksen läheisyydessä on mahdollisuus liityntäpysäköintiin.
- Asemakaava-alue rajautuu koillisesta Tallinrinteen vireillä olevaan asemakaava-alueeseen. Tallinrinteen asemakaava rajautuu suoraan Mikkolantiehen (seudullinen pääväylä), josta liitytään Soppeenmäen keskustan (Ylöjärven suunta) tai Ravitien (Tampereen suunta) liikennevalo-ohjatun risteyksen kautta kantatie 65:lle eli Vaasantielle. Kivikkotiestä Mikkolantielle liityttäessä ei ole tarpeen tehdä valo-ohjattuja liittymiä. Kivikkotie on päättävä katu, josta kuljetaan vain sitä ympäröiville korttelialueille, mikä edistää alueen turvallisuutta ja ei aiheuta läpiajoa.
- Koska julkisen liikenteen käyttömahdollisuudet ovat kaava-alueella jo nyt erinomaiset, tukee se edelleen joukkoliikenteen käyttöä yksityisautoilun haastajana, mikä mahdollistaa edelleen joukkoliikenteen kehittämisen.

### 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, mitä Mikkolantien varteen rakentuvat rakennusmassat edelleen parantavat. Pienilmaston heikentymistä torjutaankin ketjuttamalla melunsuojarakenne eli rakennukset Mikkolantien varressa.



- Kaava-alue on tällä hetkellä osittain metsäpeitteinen, jossa ei ole tiedossa ympäristöhäiriöitä tai pilaantumista. Lisäksi kaava-alueella sijaitsee nykyisin vanhoja tallirakennuksia. Virkistykseen soveltuvia alueita ja yhteyksiä on aivan kaava-alueen reunalla Ylöjärvenharjulla. Asemakaava osoittaa turvallisia ja uusia ulkoilureittiyhteyksiä harjulle. Asemakaava ottaa huomioon arvokkaan geologisen muodostuman ja valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen (Teivaalanharju) säilymisen. Virkistysalueet ja -yhteydet säilytetään luonnonmukaisina kokonaisuuksina. Virkistystä ohjataan kestävästi merkityille poluille. 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 ja laatuohjeissa. Pohjaveden suojelu on merkittävässä roolissa.
- Asemakaava osoittaa noin 270-300 uutta asukasta Mäkkylänrinteen Tallinmäen kaava-alueelle. Asemakaava ottaa huomioon eri-ikäisten asukasryhmien tarpeet esimerkiksi ulko-oleskelua järjestettäessä. Asemakaava osoittaa alueelle uuden leikkipuiston.
- 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. Alueelle on laadittu myös toteutusta edistävät viitesuunnitelmat sekä laatuohjeet.
- Asemakaavamerkinnät, Teivo-Mäkkylän osayleiskaava, alueen laatukäsikirja sekä laatuohjeet 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 sekä laatuohjeiden sekä sitovien asemakaavamääräysten avulla laadukkaaseen rakentamiseen ja jätteiden 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.

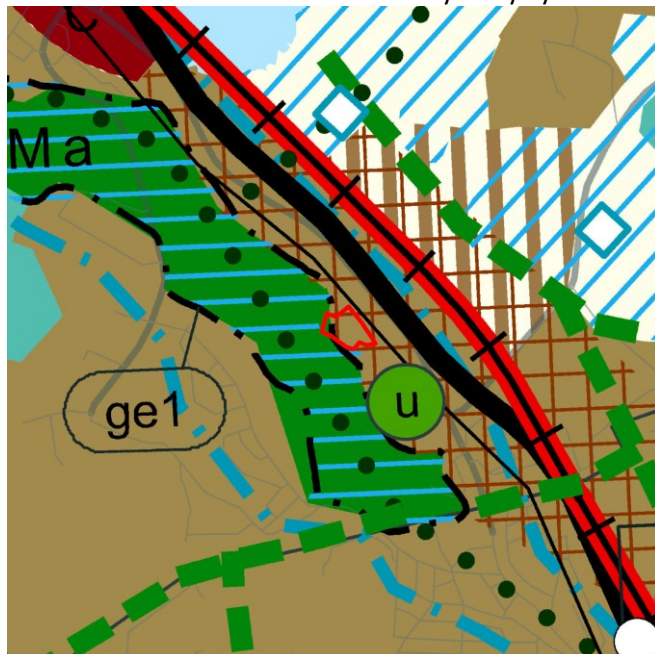
#### Uusiutumiskykyinen energiahuolto

- 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, värinän ja ilman laadun haittojen hallintaan.

Suunnittelualueen lounaisosa rajautuu maakuntakaavassa merkittyy 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 merkittävien ulkoilureittien jatkuvuus virkistysalueella.

Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota ympäristön laatuun, alueen ominaisuuksiin ekologisen verkoston osana sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta.

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

Maakuntakaavassa osoitetaan valtakunnallisiksi esitetyt, maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (Ma). Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen 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 lähivirkistyksen, luonnon monimuotoisuuden, paikallisen energiaomavaraisuuden edistämisen sekä ilmastonmuutokseen sopeutumisen osalta. Lisäksi Pirkanmaalla on parhaillaan vireillä toinenkin vaihemaakuntakaava (Teollisuuden uudet sijaintipaikat), jonka osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä touko-kesäkuussa 2025.

### Asemakaava toteuttaa Pirkanmaan maakuntakaavaa, sillä Tallinmäen 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 vireillä olevien asemakaava-alueiden ja Mikkolantien yhdyskuntateknisen verkon jatkeeksi.
- osoittaa tiivistä asuinrakentamista (kerrostalot), joka mahdollistaa tehokkaan joukkoliikenteen ylläpitämisen sekä kehittämisen.
- tukee joukkoliikenteen palvelutason säilymistä ja vuorojen tiivistämistä osoittaen alueelle noin 270-300 uutta asukasta. Asuinkorttelit sijoittuvat olemassa olevien bussipysäkkien tutumaan, 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 (riittävä käyttäjämäärä) mahdollistaa palveluiden ja ulkoilutoimintojen kehittämisen sekä ylläpidon.
- 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 kestävää liikkumista ja ulkoilua mahdollistava asuinalue. Raitiotien toteutuessa raitiotien vaihtopysäkki sijaitisi kaava-alueen reunalta noin 700 m päässä Teivon uudessa alakeskuksessa, mistä on erinomaiset ja nopeat julkiset yhteydet niin Ylöjärven kuin Tampereenkin suuntiin kaupunkiseudulla.



- 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. Ulkoilua ohjataan kestäville poluille.
- huomioi isojen liikenneväylien tuoman melun, tärinän ja ilmanlaadun rakennusten ja korttelialueiden suunnittelussa luoden yhtenäistä melua ja tärinää torjuvaa kaupunkikuvaa Mikkolantien suuntaan.
- huomioi avoimia 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 Lintulampi sekä Siivikkala ja Pohtola-Lentävänniemi.

Seudullisen ja kuntarajattoman yhteistyön kärkiä ovat erityisesti virkistys- ja viheryhteydet sekä joukkoliikenne. Ylöjärven ja Tampereen rajalla suunnitellaan aktiivisesti yhteistä joukkoliikennettä Nyssen ja Tampereen ratikan kanssa. Lentävänniemen raitiotieliikenteen käynnistyessä tulee Hiedanrannan keskustasta myös Siivikkalan suunnan bussien vaihtopysäkki. Lisäksi seudullisesti on selvitetty mahdollisuuksia kauko- ja lähijunaliikenteen palvelutason lisäämiseen Väyläviraston käynnissä olevan pääradan lisäraidehankkeen yleissuunnittelun ja yvan myötä. Hankkeeseen liittyen Väylävirasto laatii samalla esiselvitystä Ylöjärven henkilöliikennepaikasta nykyisen raakapuuterminaalin sijalle, Aseman-tien ja koulutuskeskus Valon välissä sijaitsevalle alueelle Ylöjärven keskusta.

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

Asemakaava toteuttaa Tampereen kaupunkiseudun seutustrategiaa ja rakennesuunnitelmaa.

### 3.11.4 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

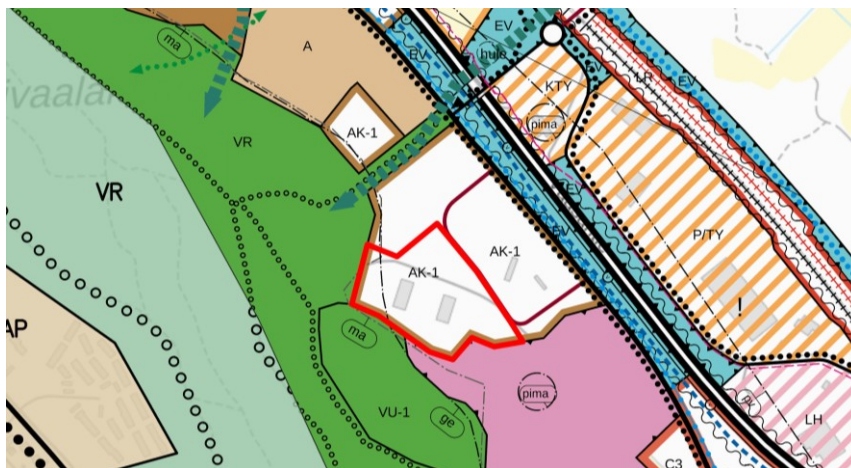
Teivo-Mäkkylän ja Ylöjärven keskustan alueille. Aluekohtainen tavoite Teivo-Mäkkylän alueelle on saada + 5 000 uutta asukasta vuoteen 2040 mennessä.

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 olen-naisesti muuttuvana 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 pysäköintiratkaisuin.

Kivikkotie on osayleiskaavassa merkitty ohjeellisena uutena tai merkittävästi parannettavana pää-väylänä 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

virkestysalueena luonnonarvot turvaten. Alueelle suunniteltava virkestyskäyttö 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 metsätaloustaloutta. 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. 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 esiintymän likimääräinen sijainti (Geologian tutkimuskeskuksen (GTK) mustaliuskekartoitus). Myös esiintymän kaakkoispuolelle on voinut jääkauden aikana kulkeutua mustaliuskeen ainesjäämiä.

#### Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan yleismääräyksiä:

- Jatkosuunnittelussa tulee selvittää alueen mahdollisuuksia paikalliseen hiilineutraaliin energiarjestelmään.
- Alueella tulee suosia vähähiilistä rakentamista.
- Asemakaavoituksen yhteydessä asuinkorttelit tulee suunnitella siten että kerroskorkeudet sovitetaan valtakunnallisesti arvokkaan harjumaiseman huomioiviksi.
- Alueen kerrostaloasumisen, palveluiden, virkestys- ja tapahtumapalveluiden pysäköinti sekä jouk-koliikenteen 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>, keskustahakuisen 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 tärinä:

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

Suunnittelualueen koillisreunaan on merkitty meluntorjuntatarve. Suunnittelumääräys: Asemakaavoituksessa ja aluetta rakennettaessa on otettava huomioon ajoneuvo-, rautatie- ja raitiotieliikenteestä mahdollisesti aiheutuva runkomelun ja tärinän torjuntatarve sekä melun



torjuntatarve siten, että Valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot eivät 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 viivyttaa painanteilla ja muilla rakenteilla katu- ja tonttialueilla sekä alueellisesti hulevesien hallintaan soveltuvalla alueella.
- Vedenhankinnan kannalta tärkeällä pohjavesialueella tulee puhtaat hulevedet imeyttää maaperään. Epäpuhtaat hulevedet johdetaan tontti- tai korttelikohtaisten tai tie- tai katualueelle toteutettavien viivytys- ja puhdistusjärjestelmien kautta imeytykseen tai pohjavesialueen ulkopuolelle.
- Asemakaavaa laadittaessa on annettava määräys tonttikohtaisesta hulevesien käsittelystä. Ellei asemakaavassa toisin määrätä, niin hulevesien tonteille sijoitettavien viivytysrakenteiden mitoitustilavuus on yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Asemakaavoituksen ja alueen rakentamisen yhteydessä on varmistettava hulevesikäsittelyn toimivuus.

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 - Tallinmäen 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 kestävästi liikkumisen ja liikenteen edistämisen alueella.
- Osoittaa alueelle kaupunkimaista kerrostalorakentamista ja kiinnittää erityistä huomiota alueen viihtyisyyteen ja asuinympäristön laatuun. Alueelle on laadittu Teivo-Mäkkylän laatukäsikirja, viitesuunnitelmat ja laatuohjeet, jotka tukevat alueen toteuttamista.
- Asemakaavan jatkosuunnittelussa suositaan ja on etsitty mahdollisuuksia osoittaa vähähiilistä rakentamista. Asemakaavaa tarkentaa Teivo-Mäkkylän laatukäsikirja, jonka tavoitteena on osoittaa ratkaisuita hiilineutraalille rakentamiselle.
- Korttelialueiden pääkäyttötarkoitus (kerrostalorakentaminen) on voimassa olevan osayleiskaavan mukaista.
- 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.



- Asemakaavan pysäköintiratkaisut on suunniteltu niin, että hulevesi- ja pohjavesiasiat tulevat huomioituiksi.
- Asemakaavatyön 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

Suunnittelualueella on voimassa KIRK141 Kirkonseudun asemakaava ja asemakaavan muutos Mäkkylänrinteen alueella (3.vaihe), joka on hyväksytty Ylöjärven kaupunginvaltuustossa 16.6.2005, § 100. Asemakaava osoittaa lähivirkistysalueineen ohjeelliset ulkoilureitit harjulle ja huomioi maankäytön suunnittelun osana pohjavesi-, sekä melu- ja tärinäalueita. Tämän asemakaavamuutoksen mukainen alue on merkitty kaavassa VL- ja VL-5 alueina, jotka osoittavat alueelle tällä hetkellä lähivirkistysalueen. Voimassa olevan asemakaavan VL-5-määräyksen mukaan alue tulee säilyttää tiheäpuustoisena. VL-5-alueen läpi Raviradan alueelta kulkee myös asemakaavassa merkitty ratsastusreitti.

Tallinmäen asemakaavan muutoksen eteläosassa on voimassa KIRK201 Raviradan alueen asemakaava, joka on hyväksytty Ylöjärven kaupunginvaltuustossa 17.9.2009, § 99. Kaava-alue on kokonaisuudessaan tärkeällä veden hankintaan soveltuvalla pohjavesialueella. Asemakaavassa alue on merkitty E-3 eli erityisalueen rakennusten korttelialueena. Asemakaavan mukaan alueelle saa sijoittaa ravi-, urheilu- ja tapahtumakeskuksen tiloja, joissa suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Julkisivuissa ja lähiympäristön käsittelyssä on kiinnitettävä erityistä huomiota kaupunkikuvallisiin seikkoihin. Alue on yhdyskunnan vedenhankintaan käytettävää tärkeätä pohjaveden muodostumisaluetta, joten alueelle voidaan rakentaa rakennuksia aputiloineen vain sellaiselle toiminnalle, joka ei toiminnassaan käytä, varastoi, valmistaa eikä tuota sellaisia haitallisia tai myrkyllisiä aineita, jotka maaperään tai pohjaveteen päästessään aiheuttavat pohjaveden likaantumisvaaraa. Tarvittaessa on rakennettava katetut tiiviit varastotilat pohjaveden suojaamiseksi. Alueen ajotiet, pysäköintipaikat ja ulkovarastointialueet on kestopäällystettävä ja sadevesi on johdettava öljynerotuskaivon kautta kaupungin viranomaisen osoittamaan paikkaan kaava-alueella. Lisäksi korttelialuetta koskee määräys 133 §, Kattovedet tulee imeyttää maaperään tontin alueella. EI-1 määräys osoittaa korttelialueen rakennusalan, jolle saa sijoittaa eläimiin liittyvää liiketoimintaa palvelevia tiloja. Yksittäinen rakennus saa olla enintään 1000 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen.



*Ote ajantasa-asemakaavasta.*

### 3.11.7 Kaava-alueeseen liittyvät asemakaavat

Edellä mainittuun nojaten suunnittelualue on osa 2000-luvulla kaavoitettua Mäkkylänrinteen alueen asemakaavaa. 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. Tuoreimpana on Tallinmäen kaava-alueesta luoteeseen sijoittuva Kivikkotien asemakaavamuutosalue, sekä vireillä oleva Tallinrinteen asemakaava Tallinmäen asemakaavasta rajautuen koilliseen.

Tallinmäen asemakaavan suhde alueen muihin voimassa oleviin ja vireillä oleviin asemakaavoihin

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

- ➔ Kaavarajauksen pohjoispuolella, Lohkaretieltä lueteltuna, sijoittuu 2000-luvulla valmistuneen asemakaavan mukaisesti toteutuneet kaksikerroksiset rivitalot, jotka nousevat maastollisesti Mikkolantiestä ja Mikkolantien kevyenliikenteenväylästä hyvinkin korkealle.
- ➔ Tuore Kivikkotien asemakaavan 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 Teivo-Mäkkylän lainvoimaisen osayleiskaavan mukaisesti. Kivikkotien muutoksen tavoitteena on ollut sopeuttaa tuleva etelää kohti tehostuva maankäyttö osaksi olemassa olevaa kaupunkirakennetta sijoittamalla korkeampien rakennusmassojen väliin myös matalampia rakennusosia ja asuntotyyppisiä, kuten townhouse- eli kaupunkirivitaloja.
- ➔ Kivikkotien asemakaavassa esitetty korkein rakentaminen (k+VI) on osoitettu aivan Mikkolantien varteen, tehokkaan joukkoliikenneverkoston ”kylkeen” torjumaan melua

ja tärinää. Samanlaista melun ja tärinän torjumista Tallinmäen asemakaava-alueelle luo Tallinrinteen vireillä oleva asemakaava-alue kortteleineen. Mikäli Tallinrinteen kerrostalot eivät toteudu ennen Tallinmäen kerrostaloja, tulee melunsuojauksesta huolehtia mahdollisia väliaikaisia meluratkaisuita hyödyntäen.

- Tallinmäen asemakaava jatkaa Kivikkotien varrelle tehostuvaa kerrostalomaista asumisen rakennetta. Asuinrakennukset on sijoitettu siten, että maisemat harjulta ja harjulle säilyvät sekä Teivaalanharju säilyttää itsensä edelleen merkittävyytensä niin lähi- kuin kaukomaisemassakin vaikka alueen käyttötarkoitus muuttuukin merkittävästi nykyisestä.
- Tallinmäen kortteleiden rakentamista, mm. värityksiä ja kokonaislaatua ohjataan Teivo-Mäkkylän laatukäsikirjalla ja aluekohtaisilla laatuohjeilla. Laatukäsikirjan tavoitteena on ollut huomioida ja sovittaa olemassa oleva jo rakentunut maankäyttö ja asuinrakennusten väritykset osana laajempaa kokonaisuutta ja uudistuvia asuinrakentamisen alueita kohti Teivoa ja Mäkkylää.
- Mäkkylänrinteessä sijaitsee nykyiselläänkin muitakin kerrostaloja, osoitteessa Muinaisrannantie, johon on kaava-alueelta vain noin 400-600 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.
- Tallinmäen asemakaava osoittaa myös neljä-viisikerroksisia pistetalomaisia kerrostaloja harjun kainaloon. Rakennusten sijoittelussa on huomioitu rinnemaasto, joka nousee kohti harjua.
- Sijaintinsa puolesta ja Mäkkylänrinteen kasvavan asukasluvun myötä Tallinmäen asemakaava-alueelle on asemakaavalla osoitettu myös uusi leikkipuisto, joka tukeutuu kevyenliikenteen yhteyksillä Mäkkylänrinteen leikkikenttään.
- Tallinmäen asemakaava osoittaa Mäkkylänrinteen olemassa olevan asutuksen jatkoksi noin 270-300 uutta asukasta ja noin 13 800 k-m<sup>2</sup>, mikä on maltillinen mutta tarvittava asukasmäärän kasvu, jotta raitiotie on mahdollista toteutua osana muita alueen kehitteillä olevia asemakaavoja.
- Tehostuva maankäyttö luo haasteita riittävien pysäköintipaikkojen osoittamiselle ulko-oleskelutiloista luopumatta. Maankäyttö osoittaa Tallinmäen kaava-alueen luonteviin maastonmuotoihin sovitettua pintapysäköintiä. Rakenteellisen pysäköinnin mahdollisuuksia on pohdittu kaavan aloitusvaiheessa, viitesuunnitelmia laadittaessa mutta rakenteellisen pysäköinnin toteutumista alueelle ei nähty mahdollisena.
- Asemakaava-alueilla tapahtuva virkistäytyminen on osana laajempaa kokonaisuutta, joista Teivaalanharju nousee merkittäväksi. Tallinmäen asemakaava osoittaa uuden asuinalueen läpi kulkevan virkistysyhteyden harjulle Tallinmäen uuden leikkipuiston kautta.
- Tallinmäen asemakaavan virkistysyhteydet toimivat lisäksi vaihtoehtoisina koulu- tai päiväkotireitteinä Mikkolantiellä tapahtuvan jalankulun rinnalla.
- Teivon ja Mäkkylän alueen vireillä ja tulossa olevat asemakaavat nostavat alueen asukasluvua huomattavasti. Kun asukasluvu kasvaa niin myös palveluiden tarpeet ja joukkoliikenteen kehitysmahdollisuudet kasvavat. Sijaintinsa puolesta, aivan Teivon alakeskuksen tuntumassa Tallinmäen asemakaavassa ei nähdä tarpeen sijoittaa kivijalkatiloja kerrostalojen ensimmäisiin kerroksiin. Tallinmäen 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 Veodromin alueen asemakaava-alueelle. Yhteydet Teivaalanharjuun virkistäytyville 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.

Rakennusvalvonta on yhteistyössä kaavoituksen kanssa laatinut rakennusjärjestysluonnoksen, joka on ollut ympäristölautakunnan käsiteltävänä 29.04.2026 § 53. Tavoitteena on saada uusi rakennusjärjestys hyväksyttäväksi vuoden 2026 aikana. Uudella rakennusjärjestyksellä korvataan 1.1.2022 voimaan tullut Ylöjärven kaupungin rakennusjärjestys.

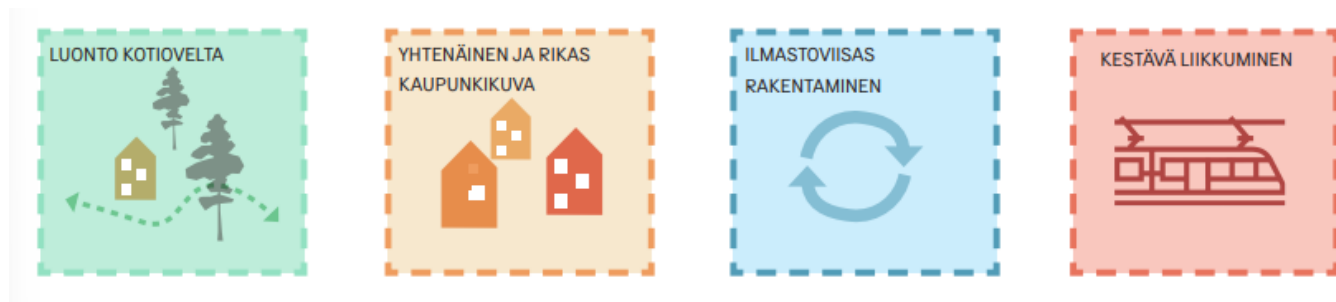
### 3.11.9 Teivo-Mäkkylän laatukäsikirja

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 laatukäsikirja-aineistojen yhteydessä laadittu kaavan havainneaineisto.

Laatukäsikirjassa annettavat esimerkit ja suuntaviivat toimivat tonttien rakentajien ja rakennusvalvonnan tukena, yhteisenä laatuoppaana. Laatukäsikirja sekä Kivikkotien asemakaava on laadittu yhteistyössä ja yhteensovitusten 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 näiden 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. Laatuohjeissa esitetyjä laatuvaatimuksia ja -määräyksiä tulee noudattaa lähtökohtaisesti sitovina. Asemakaavoituksen tueksi on teetetty havainneaineistoa.

Tallinmäen alueen laatuohjeiden mukaan 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.



*Mallinnuskuvat kaakosta Tallinmäen ja -rinteen alueelle. Kuva: Arkkitehtitoimisto Inaro.*

Alueen suunnittelun keskeisenä lähtökohtana on ollut harjuluonnon läsnäolo ja puiden säilyttäminen. Alueelle antavat erityisen luonteen alueen historia ja komea puusto. Molemmat ominaispiirteet luovat tärkeän lähtökohdan asumisen laadun ja vetovoimaisuuden kehittämiseksi.



*Alueleikkaus (yllä), ja aluejulkisivu (alla). Teivaalanharju säilyttää rakentamisesta huolimatta itsensä merkittävässä roolissa osana lähi- ja kaukomaisemaa ja alueen luonnonoloja vaikka harjun alarinteille osoitetaankin rakentamista. Kuva: Arkkitehtitoimisto Inaro.*

Tallinmäen kerrostalot ovat neljä-viisikerroksisia puupintaisia kerrostaloja, joilla on epäsymmetrinen harjakatto. Julkisivuväriyksenä käytetään punamullan kaltaista, murrettua punertavaa tai rusehtavaa sävyä. Molemmilla korttelikokonaisuuksilla tulee olla oma yhtenäinen väri ja kortteleiden välillä tulee olla hienovarainen sävyero. Pistetalo mahdollistaa moneen asuntoon kulmaparvekkeet.



*Havainnekuva Tallinmäen kortteleiden massoitelusta ja julkisivuista. Kuva: Arkkitehtitoimisto Inaro.*

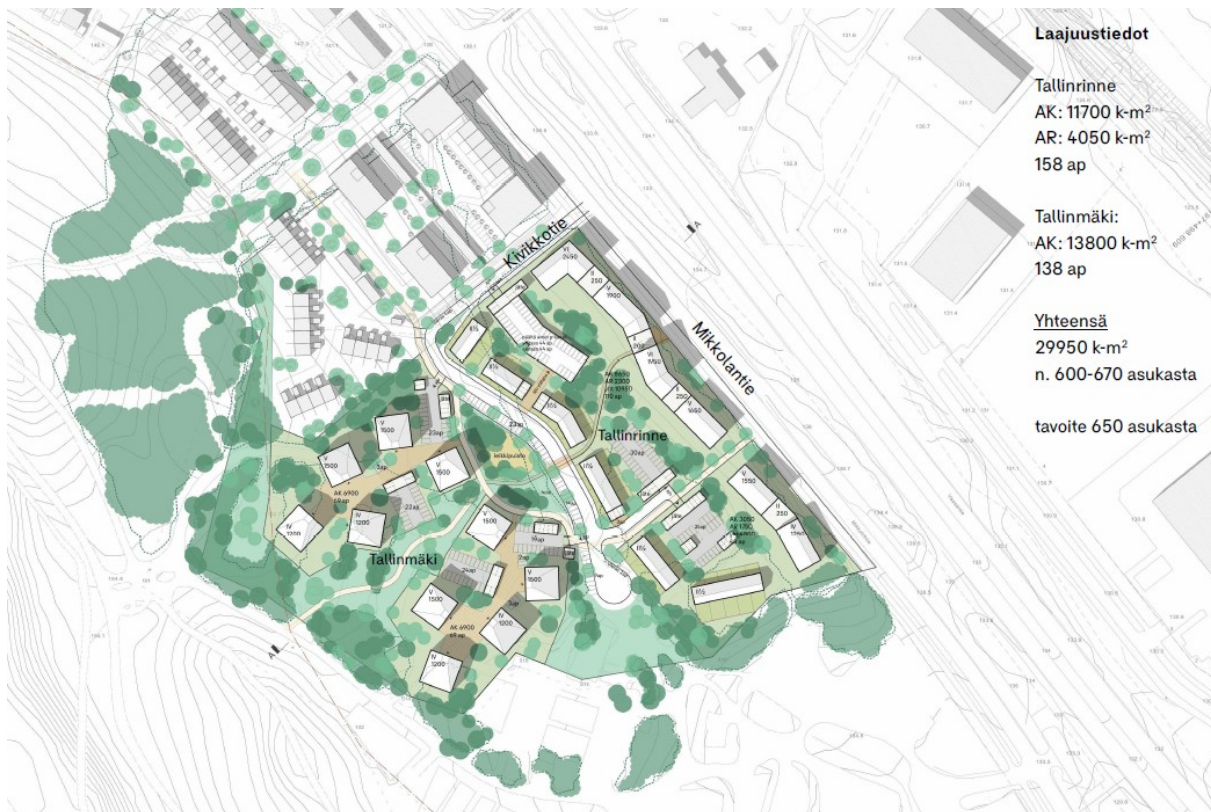
Reitit ja viheralueet kytkevät Tallinmäen ja Tallinrinteen yhteen. Mikkolantieltä harjulle johdetaan uusi kävelyreitti kortteleiden läpi. Mäntyjen lomaan perustetaan uusi leikkipuisto. Puistosta muodostuu alueen toiminnallinen sydän, jonka luona ulkoilureitit risteävät. Harjua kohti noustessa puisto vaihettuu vähitellen metsäluonnoksi.



*Periaatekuva Tallinmäen ja -rinteen kortteleiden lomaan rakennettavan leikkipuiston sekä ulkoilureittien sijainnista. Kuva: Arkkitehtitoimisto Inaro.*

### 3.11.9.2 Tallinmäen viitessuunnitelmat

Laatukäsikirjan ja aluekohtaisten laatuohjeiden lisäksi Ylöjärven kaupunki tilasi Arkkitehtitoimisto Inarolta myös Tallinmäen ja -rinteen alueen viitessuunnitelun. Viitessuunnitelmat on laadittu samanaikaisesti laatuohjeiden kanssa. Viitessuunnitelmien laatiminen toimi yhdessä laatuohjeiden kanssa asemakaavan valmistelun tukena. Viitessuunnitelmien laatimisen tavoitteena oli luoda alueelta lisää havainneaineistoa ja näyttää esimerkein, kuinka laatuohjeissa esitetyt periaatteet voisivat alueella toteutua ja sijoittua.



*Tallinmäen ja -rinteen alueiden yleissuunnitelma. Kuva: Arkkitehtitoimisto Inaro.*



*Näkymä alueen keskellä olevasta kaupunkitilasta, johon sijoittuu leikkipuisto. Kuva: Arkkitehtitoimisto Inaro.*

### 3.11.10 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.

### 3.11.11 Pohjakartta

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

### 3.11.12 Yhteenvedo suunnittelutilanteesta

Mäkkylänrinteeseen sijoittuva Kivikkotien asemakaava toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttöä-voitteita, 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 aiemmin luvussa 3.



## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaupunginhallitus päätti 23.10.2023 § 302 käynnistää Maankäytön ja palvelujen suunnittelu- ja toteutusohjelman MAPSTO 2023-2027 mukaisen asemakaavahankkeen nro 109, Teivon alueen (raviradan ympäristö) asemakaavoitus. Tallinmäen alueen asemakaavoituksen tavoitteena on ajantasaistaa virkistys- ja ravitoimintaan asemakaavoitetut alueet voimassa olevan tuoreen oikeusvaikutteisen osayleiskaavan periaatteita noudattaen ja laajentamalla Kivikkotien varteen asemakaavoitettavia asuinalueita kohti ravirataa (kaakkoa). Kaavoituksessa huomioidaan rakentamisen sopeutuminen ja rajautuminen valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, Teivaalanharjuun. Tallinmäen rakentaminen osoitetaan luonnon ja rakentamisen välisenä siirtymävyöhykkeenä, jossa säilytetään olemassa olevaa puustoa. Harjualueen ominaispiirteitä käytetään suunnittelun lähtökohdaksi, mitkä muodostavat alueen omaleimaisen identiteetin. Varsinainen ge-alue jätetään rakentamisen ulkopuolelle. Ylöjärven kaupunginvaltuusto on myös linjannut, että kaavoituksen tulee huomioida raitiotien rakentaminen kaikessa kaupungin maankäytön suunnittelussa.

Ylöjärven kaupunki teetti vuonna 2025 Teivo-Mäkkylän alueelle laatukäsikirjan. Lisäksi kaupunki tilasi aluekohtaiset laatuohjeet ja viitesuunnitelmat mm. Tallinmäen alueelle asemakaavoituksen tueksi. Työn toteuttajaksi valittiin arkkitehtitoimisto Inaro ja suunnitelmat valmistuivat vuoden 2025 aikana.

### 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, Sisä-Suomen elinvoimakeskus, Pirkanmaan pelastuslaitos, Pirkanmaan Liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo, Tampereen kaupunki, Tampereen kaupunkiseudun joukkoliikennelautakunta, Tampereen raitiotie Oy, Väylävirasto.
- kaupungin sisäiset yhteistyötahot: hyvinvointilautakunta, kasvatus- 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 20.8.2025 (§ 92) kuuluttaa asemakaavan vireille ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtäville. Samalla ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta osallisille (AKL 62 §), jotka saivat esittää mahdolliset mielipiteet ja lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 3.9.2025 - 3.10.2025 välisenä aikana. Asemakaavan vireilletulosta kuulutettiin 3.9.2025 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 20.8.2025 (§ 92) kuuluttaa asemakaavan vireille ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtäville. Samalla ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta osallisille (AKL 62 §), jotka saivat esittää mahdolliset mielipiteet ja lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 3.9.2025 - 3.10.2025 välisenä aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapui kymmenen (10) lausuntoa ja yksi (1) mielipide. Tiivistelmä saapuneesta palautteesta ja niiden vastineet on esitetty valmisteluvaiheen kaava-aineiston liitteenä.

### 4.6.2 Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheen aluksi kaava-alue jaettiin aloitusvaiheen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta poiketen Tallinmäen ja Tallinrinteen asemakaavoksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat päivitettiin vastaamaan kutakin asemakaavaa erilleen koskeviksi. Lisäksi alueella tehtiin puustokartoitus, jotta viitesuunnitelmissa havainnoituja korttelialueita voitiin valmisteluvaiheessa tutkia sijoitettavaksi niin, että mahdollisimman paljon olemassa olevia hyväkuntoisia puustoalueita saadaan säilytettyä rakentamisen rinnalla.

Valmisteluvaiheen aikana järjestettiin Tallinmäen asemakaava-alueelle sijoitettavan uuden leikkipuiston teema ja nimi -kysely kuntalaisille. Tavoitteena oli saada ideoita kaikenikäisiltä erityisesti lapsilta Teivaalanharjun läheisyyteen suunniteltavaan leikkipuistoon. Asuinkortteleiden keskelle rakentuva leikkipuisto tulee olemaan alueen sydän – paikka, jossa viihdytään, liikutaan ja kohdataan. Kysymyksiä kyselyssä oli mm. minkä teeman ympärille puisto voisi rakentua, millainen nimi sopisi leikkipuiston ja tulevan kaupunginosan tunnelmaan, mikä innostaa lapsia leikkimään juuri täällä.

Alueen lähtötietojen, laatukäsikirjan alustavien suuntaviivojen mukaan ja alueelle tehtyjen lisäselvitysten pohjalta alueelle on laadittu kaavaluonnos. Ympäristölautakunta asettaa 11.06.2026 (§ \_\_) asemakaavan valmisteluvaiheen (kaavaluonnos) aineiston julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi (AKL 62 §). Valmisteluvaiheen nähtävilläolosta ilmoitetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti sekä kuulutetaan vähintään yhdessä paikkakunnalla yleisesti leviävässä sanomalehdessä (MRA 30 §). Lisäksi kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana varataan mahdollisuus mielipiteen ja kysymysten esittämiseen ja keskusteluun kaavoitusarkkitehdin kanssa Ylöjärven kaupungintalolla.



### 4.6.3 Ehdotusvaihe

Ympäristölautakunta päättää asettaa \_\_. \_\_. \_\_. ( § \_\_ ) asemakaavan ehdotusvaiheen aineiston julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi (AkL 65 §). Nähtävilläolosta ilmoitetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Ehdotusvaiheen jälkeen asemakaava viimeistellään hyväksymiskäsittelyä varten.

### 4.6.4 Hyväksyminen

Ehdotusvaiheen jälkeen asemakaava viimeistellään hyväksymiskäsittelyä varten. Tavoitteena on, että asemakaava on kaupunginvaltuuston hyväksyttävänä \_\_\_\_.

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

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Valmisteluvaihe

#### 5.1.1 Asemakaavaratkaisun kuvaus, luonnos 11.06.2026



Asemakaavaaluonnos, 11.6.2026

Tallinmäen asemakaavaratkaisun tavoitteena on ajantasaistaa alueen virkistys- ja ravitoimintoihin perustunut maankäyttö vastaamaan voimassa olevan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan periaatteita sekä laajentaa Kivikkotien varteen sijoittuvia asuinalueita kohti ravirataa. Suunnittelun keskeisenä lähtökohtana on ollut harjuympäristön ominaispiirteiden säilyttäminen sekä rakentamisen sopeuttaminen valtakunnallisesti arvokkaan Teivaalanharjun maisema-alueeseen. Tallinmäki muodostaa luonnon ja tehokkaamman Mikkolantien varren rakentamisen välisen siirtymävyöhykkeen, jossa rakentaminen rajautuu harjualueeseen lomittuen olemassa olevaan harjupuustoon. Alueelle laadittu puustokartoitus on ohjannut korttelialueiden sijoittelua siten, että mahdollisimman paljon hyväkuntoista puustoa saadaan säilytettyä.

Alue on nykytilanteessa pääosin rakentamaton lukuun ottamatta olemassa olevia tallirakennuksia, joiden merkitys liittyy alueen raviurheiluhistoriaan. Suunnittelua ohjaavat historian lisäksi muun muassa harjualueen virkistyskäyttö, jotka yhdessä luovat alueelle omaleimaisen luonteen. Tallinmäen asemakaava-alueen suunnittelussa keskeisiä huomioitavia tekijöitä ovat edellä mainittujen lisäksi meluntorjunta, hulevesien käsittely sekä pohjaveden suojeleminen.

Asemakaavassa muodostuvat korttelit 704–708 sekä niihin liittyvät katu- ja virkistysalueet, leikkipuisto, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue sekä autopaikkojen korttelialueet. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 3,6 hehtaaria, josta asuinkortteleita on noin 1,4 hehtaaria ja virkistysalueita noin 1,7 hehtaaria. Asumiseen osoitettu rakennusoikeus on yhteensä 13 800 k-m<sup>2</sup>, mikä mahdollistaa noin 270–300 asukkaan sijoittumisen alueelle tukien Teivo-Mäkkylän kasvutavoitteita. Rakennusten kerrokorkeuksien pienellä vaihtelulla luodaan harjumaisemaan sopeutuva mutta Teivon alakeskusta kohti tiivistävä kaupunkirakenne.

Tallinmäen asemakaavan yhteydessä on tarkennettu Kivikkotien jatkeen sijaintia ja rakennetta. Katu on suunniteltu osayleiskaavasta poiketen umpikatumaaisena ratkaisuna, mikä parantaa asuinalueiden viihtyisyyttä ja liikenneturvallisuutta, sillä alueelle suuntautuva ajoneuvoliikenne on pääasiassa tontille ajoa. Umpikatu tukee myös kadun toimivuutta ja pituusgeometriaa alueen vaihtelevat maastonmuodot huomioiden. Yhden liittymän ratkaisu vähentää lisäksi risteävää ajoneuvo- ja polkupyöräliikennettä Mikkolantiellä. Kadun varteen sijoittuvat autopaikkojen korttelialueet palvelevat asuinkortteleiden pysäköintiä.

Suunnittelualueen maasto on vaihtelevaa ja viettää lounaaseen, mikä mahdollistaa pihojen avautumisen etelän ja lounaan suuntaan Teivaalanharjulle. Alueelta osoitetaan sujuvat ja ohjatut kulkuyhteydet harjualueeseen asuinkortteleiden läpi. Harju on kulutukselle herkkää, joten kulkemista on pyritty ohjaamaan merkityille poluille. Ulkoilureitin varrelle sijoittuu mäntyjen lomaan rakennettava leikkipuisto, joka muodostaa alueelle toiminnallisen keskuksen. Leikkipuiston nimeksi on kuntalaiskyselyn pohjalta valittu Tallinmäen Pollemetsä. Kyselyllä kerättiin ideoita erityisesti lapsilta puiston teemasta, nimestä ja toiminnoista. Leikkipuiston tavoitteena on luoda Teivo-Mäkkylään omaleimainen ja käyttäjiä osallistava kohtaamispaikka.

Asemakaavaratkaisua tukee Teivo-Mäkkylän alueelle laadittu laatukäsikirja, jonka tavoitteena on ollut määrittellä alueen yhtenäinen visuaalinen ilme. Laatukäsikirja muodostaa suunnittelua ohjaavan ”punaisen langan” ja tarkentaa osayleiskaavatasoisia ratkaisuja asemakaavoituksen tueksi. Asemakaavan kokonaisratkaisu perustuu Inaron laatimiin viitesuunnitelmiin sekä aluekohtaisiin sitoviin laatuohjeisiin, joita on lähtökohtaisesti noudatettava. Laadun ohjaamisen tavoitteena on varmistaa, että Teivo-Mäkkylästä muodostuu korkeatasoinen ja ympäristöönsä sopeutuva omaleimainen kokonaisuus.

## 5.1.2 Mitoitus



## SEURANTALOMAKE

	Pinta-ala	Pinta-ala	Pinta-ala	Kerrosala	Kortteli- Tehokkuus
	ha	%	%	k-m2	ek
AK	1.4407	100.00		13800	0.96
A yhteensä	1.4407	100.00	39.95	13800	0.96
VL	1.0628	62.08			
VK	0.2431	14.20			
VR	0.4060	23.72			
V yhteensä	1.7119	100.00	47.46		
LPA	0.0784	100.00			
L yhteensä	0.0784	100.00	2.17		
ET	0.0144	100.00			
E yhteensä	0.0144	100.00	0.04		
Kadut	0.3613	100.00			
KADUT, TIET	0.3613	100.00	10.02		
KAAVA-ALUE yht.	3.6067				0.38

*Asemakaavan seurantalomake*

### 5.1.3 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset

Asemakaavamerkinnot määräyksineen on esitetty 11.06.2026 päivättyllä asemakaavakartalla.

### 5.1.4 Laatukäsikirja ja laatuohjeet

Laatukäsikirja on hyväksytty ympäristölautakunnassa 10.6.2025 § 80. Teivo-Mäkkylän visio rakentuu näljän teeman varaan, jotka liittävän alueen suunnittelun kaupungin laajempaan strategiaan. Laatukirjaa on täydennetty aluekohtaisilla laatuohjeilla rakentamistapaohjeiden tapaan, mitkä täydentävät alueelle suunniteltavia asemakaavoja. Laatuohjeissa esitettyjä laatuvaatimuksia ja -määräyksiä tulee noudattaa lähtökohtaisesti sitovina. Asemakaavoituksen tueksi on teetetty havainneaineistoa.

### 5.1.5 Nimistö

Asemakaavalla ei muodostu uusia katujen nimiä, vaan katu jatkaa olemassa olevaa Kivikkotietä. Asemakaavalla muodostuu uusi leikkiapuisto, Tallinmäen Pollemetsä.

### 5.1.6 Poistettava asemakaava

Asemakaavan muutos koskee lähivirkistysalueita sekä erityisalueen rakennusten korttelialueita. Muutosalueiden kokonaispinta-ala on koko kaava-alueen pinta ala eli noin 3,61 ha.



Lähivirkistysalueiden muutos koskee v. 2005 hyväksyttyä Kirkonseudun asemakaavaa KIRK141, joka osoittaa alueelle tällä hetkellä lähivirkistysalueen ja ohjeelliset ulkoilureitit harjulle sekä huomioi maankäytön suunnittelun osana pohjavesi-, sekä melu- ja tärinäalueita.

Erityisalueen rakennusten korttelialueiden muutos koskee v. 2009 hyväksyttyä Raviradan alueen asemakaavaa KIRK201, joka osoittaa alueelle tällä hetkellä ravi-, urheilu- ja tapahtumakeskuksen tiloja.

Asemakaavakartan 3 m ulkopuolella oleva viiva on se, jonka sisäpuolelta vanhat asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan.

#### POISTETTAVA ASEMAKAAVA



3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta kaikki asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan.



*Poistettava asemakaava*

## 6 KAAVAN VAIKUTUKSET

Alueidenkäyttölaisissa 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 270–300 uudelle asukkaalle, kun laskennassa käytetään 1 as / 45–50 k-m<sup>2</sup>. Kaava-alue mahdollistaa monipuolisten kerrostaloasuntojen suunnittelun (ml. perheasunnot) ja sosiaalisen yhteisön (mm. leikkipuisto). Kaava monipuolistaa Mäkkylänrinteen olemassa olevan asuinalueen kokonaisuutta toteuttaen lainvoimaisen Teivo-Mäkkylän yleiskaavan asumiseen osoitettuja alueita. Ylöjärvi on lapsiystävällinen kunta, joten kaavaratkaisulla tuetaan perheasuntojen toteuttamista. Asuinalueella pyritään laadukkaaseen suunnitteluun, minkä tueksi on laadittu Teivo-Mäkkylän laatukäsikirja sekä Tallinmäen laatuohjeet ja alueen kaavoituksen tueksi viitesuunnitelmat/havainnekuvat. Asumista Tallinmäen asemakaava-alueelle on kuitenkin esitetty nyt vähemmän kuin osayleiskaavan aikana tehdyissä havainnekuviissa. Tallinmäen asuinkorttelit on sovitettu olemassa ympäristöön. Kaavoitus huomioi esteettömyyden lain mukaisesti niin asuinkortteleissa kuin leikkipuistossakin.

Lohkaretien varressa sijaitsee jo rakentuneita rivitalojen pihapiirejä (2000-luvulta), ja Tallinmäen kaava-alueesta luoteeseen sijaitsee hyväksyttävänä oleva Kivikkotien asemakaavamuutos, joka osoittaa alueelle tehokasta kerrostalorakentamista. Tallinmäen kaava-alue jatkaa Kivikkotien kerrostalovaltaisia



asuinkortteleita kohti lounasta. Tallinmäen asemakaavalla pyritään säilyttämään kaunista mäntypuustoa osana alueen omaleimaisuutta ja asumisviihtyvyyttä.

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. Pistetalomainen rakennusmassa mahdollistaa upeita asunonäkymiä niin harjun, Keijärven kuin raviradankin 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 varmasti ikkunoista. Harjuluontoon on välitön pääsy aivan kaava-alueen rajalta kulkevilla uusilla virkistysyhteyksiltä. Asuinalueella ei ole tiedossa toimintoja tai ominaisuuksia, joilla olisi negatiivisia vaikutuksia ihmisten elinoloihin tai terveyteen. Päinvastoin, hieman muurimainen kerrostalorakenne Mikkolantien varressa (Kivikkotien + Tallinrinteen asemakaavat) tulee tehokkaasti torjumaan melua sekä parantamaan kokonaisvaltaisesti harjuluonnon ja Tallinmäen kortteleiden pienilmastoa. Miellyttävän ympäristön luomiseen leikkipuistossa ja piha-alueilla on kiinnitettävä erityistä huomiota jatkosuunnittelussa.

Ympäröivä olemassa oleva maankäyttö ja alueen asukasmäärätavoite 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 kuitenkin uusien kauempana Mikkolantiestä sijaitsevien kortteleiden äänimaisemaa ja pienilmaston laatua, mikä luo edellytyksiä terveelliselle, viihtyisälle ja turvalliselle asumiselle. Korttelipihoille on tarkoitus istuttaa harjuluontoon sopivaa kasvillisuutta, säilyttää alueella olemassa olevia isoja puita ja osoittaa mm. autokatosten kattoja toteutumaan viherkattoina. 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. Vaiheittain rakentaessa tulee huomioida, että melun ohjearvot täyttyvät eikä väliaikaisesta rakentamisen tilanteesta kohdistu terveyshaittaa asukkaille. Möys leikkipuisto tulee suunnitella niin, että melun ohjearvot täyttyvät. 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 sisäpihoja ja leikkipuistoa teiden pölyhaitoilta. Kasvillisuuden istuttaminen ja säilyvä puusto auttaa myös alueen pölynsidonassa ja ympäristön puhtauden ylläpidossa.

### Ympäristön puhtaus, -suojelu 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 pohjavesiselvityksillä 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 ja toteuttamista valvoo mm. rakennusvalvonta.

Tehdyt meluselvitykset osoittavat, että rakentaminen tulee Mikkolantien varressa pääsääntöisesti ketjuttaa eli asuinrakennuksilla/meluidoidilla tulee muodostaa yhtenäinen seinämä, jotta ulko-oleskelutilat saadaan suojatuiksi. Melulta suojaudutaan yhteneväisesti ja melunsuojauksen hoidetaan polveilevilla rakennusmassoilla. Melunsuojauksella taataan turvallinen ja terveellinen asuinympäristö. Pihat osoitetaan meluttomaan ja pölyttömään suuntaan. Vaiheittain rakennettaessa tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden melusuojauksen toteutuminen vaatimusten mukaisesti tarvittaessa tilapäisiä melusuojauksia hyödyntäen. Melusuojaukset on rakennettava valmiiksi ennen tontin ottamista asuinkäyttöön. Parvekelasitukset eivät ole vain visuaalinen tekijä vaan niiden avulla suojaudutaan myös melulta ja pölyltä. Mikkolantien varren asuinkerrostalot (Kivikkotie + Tallinrinne) vaativat huolellista asutusuunnittelua, jotta meluselvityksen mukaiset reunaehdot täyttyvät Tallinmäellä.

Teivon ravikeskukselta syntyy tilapäistä melua asemakaava-alueelle tapahtumien ja kilpailujen yhteydessä, mutta terveydellistä haittaa melusta ei aiheudu. Ravialue sijaitsee aivan kaava-alueen kaakkoisrajalla.

Tallinmäen asemakaava-alue sijaitsee osittain alle 300 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. 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. Kaavoitettava alue on Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan mukainen. Tehostuva maankäyttö Ylöjärven suunnitteilla olevan raitiotien varressa luo mahdollisuuksia rikastuttaa alueen sosiaalista ympäristöä ja virkistäytymistä. Alue tulee kiinnostamaan erilaisia asukasryhmiä. Ylöjärvi on lapsiystävällinen kunta. 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 pysäköintiveroitusta voidaan osittain keventää yhteiskäyttöautolla. Asemakaavan läheisyydessä on myös leikkipuisto sekä lähialueelle on suunnitteilla myös toinen leikkipuisto, mitkä luovat aukiomaisia kohtauksia myös alueen ulkopuolella asuvien kanssa. Tallinmäen alueen leikkipuiston suunnittelusta ja toteutuksesta vastaa Ylöjärven kaupunki. Kaavoituksen yhteydessä on tehty laaja-alaista yhteistyötä ja asukkaiden osallistamista leikkipuiston nimi- ja teemaideoinnin merkeissä. Leikkipuistosta on tarkoitus tehdä Teivo-Mäkkylän tunnistettava sosiaalinen kohtaamispaikka. Ulkoilu harjuluonnossa on aivan kotiovella, minne osoitetaan kaavoilla kulutusta kestävä reitti. 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 harjuluonnon 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. Lisäksi tässä Tallinmäen asemakaavassa osoitetaan uusi polku harjulle, joka kulkee uuden Tallinmäen alueelle suunniteltavan leikkipuiston kautta aivan Mikkolantien varteen saakka (osana Tallinrinteen asemakaavaa). Ohjaamalla kulutus kestäville poluille estetään harjuluonnon turhaa kulumista.

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 pienilmastoita suotuisia pihapiirejä ja istuttaa sinne kasvillisuutta sekä säilyttää tonteilla sijaitsevia isoja mäntyjä osana maisemaan sopeuttamista. Kortteleiden ja asuinrakennusten sijoittuminen on suunniteltu niin, että olemassa olevaa hyväkuntoista puustoa voitaisi säilyttää alueella mahdollisimman paljon. Myös Tallinmäen laatuohjeet antaa sitovia suunnittelumääräyksiä puuston suojelemiseksi.

Mikkolantien varteen esitetään muurimaista asuinrakennetta (Kivikkotien ja Tallinrinteen asemakaavat), johon luodaan erilaisilla julkisivukatkelmilla ja kerroskorkeuksilla 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 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.

### Ilmastokestävyys

Alueen ilmastokestävyyttä on tarkasteltu KILVA-työkalun avulla. Alueen puustoa poistuu merkittävilta 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. Ilmastonmuutoksen tuomat muutokset, muun muassa sateisuuden lisääntyminen on otettu kaavaratkaisuissa 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 viitesuunnitelmavaiheessa tutkittu myös rakenteellisen pysäköinnin ratkaisuita. Rakenteellisen pysäköinnin ratkaisujen kaavoittaminen ei tulosten perusteella kuitenkaan tukisi alueen rakentumista, joten kaava-alueelle on esitetty pintapysäköinnin erilaisia ratkaisuita. Pintapysäköintiin ja likaisten hulevesien käsittelyyn on annettu asemakaavassa tarkkoja määräyksiä. Myös Teivo-Mäkkylän laatukäsikirjan ja laatuohjeiden mukaisesti asemakaavoilla tähdätään ilmastoviisauteen suosimalla puuta rakennusmateriaalina ja suosimalla aurinkoenergiaa ja viherkattoja. Harjakatot mahdollistavat aurinkoenergian käyttämisen ja vaikka kerrostalon kantava rakenne ei olisikaan puuta niin julkisivuissa on kuitenkin mahdollista esittää puuverhous.

### Hulevedet

Teivo-Mäkkylän osayleiskaavatyön yhteydessä alueelle on tehty hulevesiselvitys. Kaavaehdotuksen laatimistyön yhteydessä alueelle on kuitenkin laadittu asemakaavatasoinen hulevesiselvitys (Sitowise, 3/2026) ja selvityksen liitteenä on esitetty hulevesien hallinnan yleissuunnitelma. Hulevesien hallinta eli lopullinen hulevesisuunnitelma laaditaan kuitenkin tarkemmin katusuunnittelun yhteydessä. Hulevesiselvityksessä huomioidaan sekä hulevesien määrällinen että laadullinen hallinta sekä pohjaveden suojelu. Hulevesien hallinnalla huolehditaan, että alueelle imeytyvien hulevesien määrä ja laatu ei merkittävästi muutu maankäytön merkittävistä muutoksista huolimatta. Likaiset hulevedet tulee puhdistaa ja ohjata kaava-alueen ulkopuolelle. Puhtaat imeytetään ensisijaisesti kaava-alueen sisällä kuitenkin niin, että imeyttämistä ei aiheudu eroosiota. Viivytysrakenteiden sijoittamisessa tulee huomioida pohjaveden pinnantasot. Alueelle tulee suunnitella toimivat ja jatkuvat tulvareitit. Alueen tasaus tulee toteuttaa siten, että hulevedet ohjautuvat hallitusti tulvareittejä pitkin katu- ja viheralueille. Viheralueiden rooli on hulevesien hallinnassa merkittävä, mitä onkin säilytetty kaava-alueen pinta-alasta noin 47,5 %.

Nykytilanteessa sadevedet ovat vapaasti valuneet itään mäkeä pitkin, mutta asemakaava muuttaa alueen virtausreitit ja suunnittelulla ohjataan niiden virtaukset oikeisiin suuntiin. Alueelle esitetään jatkossa kaksi purkureittiä. Maankäytön muutos lisää alueen vettä läpäisemätöntä pintaa ja siten kasvattaa myös hulevesien määrää. Vaikka valunnan määrä kasvaa, voidaan hulevesien hallinnalla ehkäistä hulevesien aiheuttamia vaikutuksia pohjavesiin, lähiympäristöön ja vastaanottaviin vesistöihin. Suunnitellun maankäytön pohjalta tullaan suosimaan luontopohjaisia hulevesien hallinnan ratkaisuja, eikä hulevesiä johdeta ilman hallintaa rakennetun alueen ulkopuolelle. Hulevesiin liittyen on annettu määräyksiä asemakaavassa. Hulevesien johtamisen ja hallinnan ratkaisut on esitetty hulevesien hallinnan yleissuunnitelmassa (hulevesiselvityksen liite).

Maanpäällisille liikennöinti-/pysäköintialueille tulee rakentaa hiekan- ja öljynerotuskaivot sekä huolehtia likaisten hulevesien (myös lumien) huolellisesta käsittelystä ja puhdistamisesta. Autokatoksien kattoja voidaan toteuttaa viherkattoina/ylipäättään katettuna, jolloin likaisten hulevesien määrää saadaan vähennettyä. Katujen varteen voidaan suunnitella biosuodatuspaineita. Hulevesien hallintaa on tarkoitus järjestää korttelialueiden tonteilla. Kiinteistöllä voidaan käyttää esimerkiksi hulevesikasetteja. Tarkemman hulevesisuunnitelman tekeminen vaatii huolellista suunnittelua ja mitoitusta. Alueen lähin hulevesilinja sijaitsee Lohkaretiellä, joka purkaa Mikkolantien luiskaan. Asemakaavan vaikutusalueella ei ole laajempaa hulevesiviemäriverkostoa, vaan hulevesijärjestelmä koostuu pääosin Mikkolantien ja Kivikkotien sivuojusta. Hulevesien yleissuunnitelma ehdottaa, että tämän asemakaavan yhteydessä Kivikkotien varteen rakennettaisiin hulevesiviemäri.

### 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, eikä alueelle rakenneta maanalaisia tiloja. Alueen jatkosuunnittelussa pohjaveden



laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota ja pohjatutkimuksilla tulee selvittää pohjaveden pinnan todellinen taso. Laajat päällystetyt alueet heikentävät pohjaveden muodostumisalaa. Pohjaveden suojelemiseksi on noudatettava asemakaavan määräyksiä tarkoin. Pohjaveden suojelemisen toteutuminen tulee osoittaa jatkosuunnittelulla. Kaava-alueen pihojen pintamateriaaleilla voidaan merkittävästi vaikuttaa pohjaveden laatuun. Likaiset hulevedet ovat aina riski pohjavedelle mutta niiden käsittelystä huolehtimalla voidaan välttää kielteiset vaikutukset pohjaveteen.

Pohjavesi ja hulevesi ovat olleet tärkeitä suunnittelun lähtökohdat aivan viitesuunnitelma sekä laatukäsikirjavaiheesta. Pohjavesi ja hulevesi ovat tärkeitä teemat niin laatukäsikirjassa kuin alueen laatuohjeissakin.

### Maa- ja kallioperä

Maaperän muodostavat hiekka ja hiekkamoreeni (delta eli jäätikköjokimuodostuma). Kalliomaa kattaa maanpäällisestä osasta pienen osan. Kaava-alueen tontit ja kadut on pyritty suunnittelemaan siten että maastonmuokkaustarve on minimoitu.

Suuret ja suorat kallio- tai maastoleikkaukset eivät ole sallittuja sillä ne luovat epäviihtyisää asuinympäristöä ja turvattomia korkeuseroja (putoamisvaaraa). Asemakaavamääräyksiä täydentää Tallinmäen laatuohjeet, jotka tulevat ohjeistamaan rakennusten hienovaraiseen sovittamiseen tonttien maastonmuotoihin siten, että louhinnan, täyttöjen ja pengerrysten keinotekoinen tarve on mahdollisimman pieni. Kaava-alueella suositaan maastoa mukailevia ratkaisuita, että koko tonttia ei tasata vaateriin vaan rakennukset tulisi sijoittaa mahdollisimman lähelle nykyistä maanpinnan korkoa jotta alueen puuston säilyttäminenkin on mahdollista. Voimakkaita maisemaa rumentavilta leikkauksia pyritään välttämään ohjaamalla tehokkain/lamellirakentaminen laajoine tasauksineen mahdollisimman alas Mikkolantien varteen sijoittamalla pistetalomaisia kerrostaloja korkeammalle harjurinteelle.

Katujen, vesihuollon ja hulevesiverkon tarkempi suunnittelu tulisi optimoida samalla tavalla. Alueen louhinnasta syntyviä massoja voidaan pyrkiä hyödyntämään alueen ja lähialueen maanrakennuksessa sekä kiviaineksia pihojen/leikkipuiston esteettisinä elementteinä. Tontinhaltija vastaa tonttikohtaisesta pohjatutkimuksesta ja rakennettavuusselvityksestä. Perustamistapaan tulee kiinnittää huomiota. Monikerroksiset kerrostalot on varauduttava kaavaselvitysten perusteella paaluttamaan. Tonttikohlaiset maaperätutkimukset osoittavat paljonko rakentamisen yhteydessä tulee louhia.

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. Kaava-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 osoitetaan 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 vaihtumisvyöhykettä, 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. Tallinmäen asuinalue on Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan ja harjun kupeeseen rakentuvista asuinalueista varsin pieni (noin 300 asukasta). Maisemarakennekartta osoittaa, miten suuri osa kaava-alueesta on harjun vaihettumisvyöhykettä. Kaava-alueella suositetaan maastoa mukailevia ja siihen luontevasti istuvia pistetaloratkaisuita.

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

Rakennusten rakentuminen tulee jonkin verran muuttamaan harjun alarinnettä metsäpeitteisyyden poistuessa mikä on merkittävä muutos vaikkakin alueella säilytetään ja uudelleen istutetaan uutta puustoa rakentamisen aikana. Alarinteet ja tienvarret siistiäntyvät, rakennukset toteutetaan laadukkaasti laatuksikirjan periaatteita noudattaen, joten harju saa tätä kautta entistä enemmän myös arvokkuutta. 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 pistetalojen pihat tulee pysyä niille osoitettujen korttelialueiden rajojen sisäpuolella. Asemakaavan rakentamista ja osittaista puuston poistoa tukee puustokartoitus ja puustoharvennus, jolla ns. ”valmennetaan” säilyvien puiden kykyä säilyä asuinalueella. Hulevesien huolellisella suunnittelulla suojellaan myös alueen luontoa.

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. Virkistysreitiverkoston 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 hävitä. Tällä asemakaavalla on arvioitu tämän asemakaavan vaikutuksia luonnonoloihin ja luonnonsuojeluun kuitenkin alueelle suunniteltu laajeneminen huomioiden. Teivo-Mäkkylän laatuksikirjan yhtenä kantavana teemana on harjuluonto ja sen kunnioittaminen.

Asemakaavalla osoitetaan harjulle ulkoilureitti asuinkortteleiden välistä, jotta kulutusta voidaan ohjata merkityille poluille. Lisäksi Ylöjärven kaupungilla on valmistunut harjun luonnonhoitosuunnitelma. Ulkoilun ohjaaminen nykyisille poluille ja polkujen kunnostaminen on erityisen tärkeää lisääntyvän



asutuksen vuoksi. Alueelle tulee virkistäytyjiä myös asuinalueiden ulkopuolelta ja polkujen merkitsemisellä harjun saavutettavuutta tuetaan. Erityisesti tulee kiinnittää huomiota laelle menevien polkujen maastoon sopeuttamiseen ja portaiden rakentamiseen jyrkempiin kohtiin tarkempia toteutussuunnitelmia tehdessä.

### 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 rakentamisolueissa 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.

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. Tallinmäen kerrostalojen korkeusasemia suunniteltaessa on tarkasteltu alueen olemassa olevien rakennusten korkeusasemia osana harjumaisemaa. Tallinmäen kerrostalot täydentävät yhdyskuntarakennetta ja vastaavat osaltaan rakentamisen paineeseen joukkoliikennekäytävän varressa. Joukkoliikennepaineen puolesta alueelle olisi ollut hyvä saada jopa asemakaavassa ehdotettua enemmän rakentamista mutta alueen laadukkuuden, harjun kokonaisarvojen ja asumisväljyyden säilyttämiseksi alueelle ei ole sijoitettu enemmän asumista.

Asemakaavalla tehostetuksi osoitetut asumisen korttelialueet täydentävät ja hyödyntävät jo olemassa olevaa ja tiivistää Mikkolantien varren yhdyskuntarakennetta. Alue on sijainniltaan todella merkittävä, houkutteleva ja sijoittuu erinomaisten sekä kehittyvien liikenneyhteyksien varrelle, mikä houkuttelee myös ei-auton omistavia muuttamaan Tallinmäelle.

### Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaava-alueen rakentaminen lisää uusien asukkaiden määrää yhteensä noin 270-300 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 on sijainniltaan



todella merkittävä, houkutteleva ja sijoittuu erinomaisten sekä kehittyvien liikenneyhteyksien varrelle, mikä houkuttelee myös ei-auton omistavia muuttamaan Tallinmäelle.

Alue tulee houkuttelemaan monenlaisia asukasryhmiä. Alue sijoittuu erinomaisten etäisyyksien päähän koulu- ja päiväkotipalveluista sekä ulkoilualueista, minkä vuoksi asemakaavamääräyksissä on osoitettu perheasuntojen sijoittamista alueelle. Monipuolinen asuntojakauma on huomioitu myös piha-alueiden ja leikkipuiston suunnittelussa. Lapsiystävällinen kunta -mallissa tuetaan lapsiystävällisiä suunnitteluvaihtoehtoja, joissa korostuu esimerkiksi alueen turvallisuus ja käytettävyys perheasuntoalueena. Asuntojen minimikokoja voidaan määritellä kaavassa tai tarkemmin tontinluovutusehdoissa.

### 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 ja pysäköintiä varten. Leikkipuistoon saavutaan kävellen, pyörällä tai julkisilla. Mikkolantien kautta on hyvät yhteydet Ylöjärven ja Tampereen keskustojen suuntiin. Kunnallistekniset verkostot ovat lähellä. Kivikkotien alueen lähin hulevesilinja sijaitsee Lohkaretiellä. Kivikkotien umpikatumaisen kadun kautta järjestetään hillityillä nopeuksilla alueen sisäinen ajo, pysäköinti, jätehuolto ja mm. pelastautuminen. Lumitilaa on jätetty ja hulevesijärjestelmiä tulee päästä huoltamaan ja tarkistamaan tarpeen mukaan. Kivikkotielle esitetään rakennettavaksi uusi hulevesiviemäri. Kaavalla varaudutaan myös pumppaamoon sillä jätevedet tulee pumpata.

### Liikenne ja liikenneturvallisuus

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 sekä leikkipuiston turvallisuutta vähentäen mahdollista läpiajoliikennettä alueella. Liikenneturvallisuus huomioidaan kaavasunnitelmassa ja alueen rakentamisen aikana. Asuinalueen leikkipuisto tulee suojata liikennöintiä ja pysäköintiä vasten. Asuinalueelle on varattu Kivikkotien katualue, jolle voidaan toteuttaa kevyenliikenteenväylät ja kadunvarsipysäköintiä asukaspysäköintiin. Kivikkotien nopeusrajoitus ja kadun leveys tullaan määrittelemään alueen turvallisuus huomioiden. 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.

Sisäisen ajoneuvoliikenteen turvallisuutta on lisätty kaavoittamalla pysäköinti- ja liikennöintialueet selkeästi erilleen asuinalueiden oleskelualueista ja sisäankynneistä. Leikki- ja oleskelualueiden turvallisuus tulee taata kaikille käyttäjäryhmille mahdollisesti toimintoja aitaamalla tai istutuksin. Pihan pysäköintiin osoitettuja liikennöintialueita on järjestelty osoittamalla keskitetyt katosratkaisut kortteleiden alku- ja keskiosiin jättäen korttelin harjuun rajautuvimman osan autovapaaksi vyöhykkeeksi. Lisäksi osa kortteleiden autopaikoista on osoitettu kokonaan korttelialueiden



ulkopuolelle, Kivikkotien varteen LPA-alueille. Huoltoajo ja pelastautuminen on kuitenkin otettu tonttien sisäisissä järjestelyissä huomioon. Pelastusyhteydet tulee ottaa rakennussuunnitteluvaiheessa huomioon ja huomioida tikasauton pääsy riittävän lähelle jokaisen asunnon varatietä. Pelastautuminen on poikkeustilanne eikä se aiheuta jatkuvaa uhkaa liikenneturvallisuudelle.

Alueella on jo nyt erittäin hyvät julkisen liikenteen yhteydet, mikä lisää jo nyt joukkoliikenteen käyttämisen houkuttelevuutta ja muuttaa alueelle omistamatta autoa. 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 270-300 asukkaalle on osa Ylöjärven raitiotien rakentamispäätöstä ja raitiotien pysäkkejä tehdessä. Tavoitteena on saavuttaa aikanaan kestävien kulkutapojen osalta yli 50 % osuus. Ylöjärven kaupunginvaltuusto on myös linjannut, että kaavoituksen tulee huomioida raitiotien rakentaminen kaikessa kaupungin maankäytön suunnittelussa.

Mikkolantie on myös osana seudullisesti merkittävää polkupyöräverkostoa, joka lisää pyörän käyttämisen houkuttelevuutta ja palveluiden saavuttamista. Mikkolantiella on ajokaistoista erotetut kevyenliikenteenväylät. Mikkolantietä pitkin olisi tulevaisuudessa turvalliset ja suorat yhteydet raitiotien pysäkeille. Polkupyörien säilytysratkaisuihin tulee kiinnittää alueen jatkosuunnittelussa erityistä huomiota. Kaavoituksella tuetaan polkupyörien säilyttämistä lukituissa ja katetuissa tiloissa. Jalankulun ja pyöräilyn verkko alueella on tiivis ja yhdistävä ja parantaa alueiden saavutettavuutta sekä joukkoliikenteen houkuttelevuutta. Alueen sisäiset läpikulut Mikkolantielle tulee suunnitella selkeiksi, turvallisiksi mutta helpokäyttöisiksi (ks. Tallinrinteen asemakaava). Kaava-alueelta on todetusti myös hyvät kevyenliikenteen yhteydet kävellen Keijärventien risteykseen ja linja-autopysäkeille. Asuinkortteleista on turvalliset kävely-yhteydet myös harjun luontoon niin, että katuja ei tarvitse ylittää.

Liikennemelu on otettu asemakaavaratkaisua mietittäessä huomioon ja asemakaavatyön tueksi on laadittu meluselvitys (Sitowise 5/2026). Lisäksi alueelle tehty Kivikkotien toimivuustarkastelu (Destia 12/2025) osoittaa, että Kivikkotietä sisäiseen liikennöintiin käyttävien korttelialueiden liikenne on aamun- ja illan huipputuntien aikana Mikkolantie-Kivikkotie liittymässä nykyisillä kaistaratkaisuilla erittäin sujuvaa vaikka uudet asuinalueet lisäävätkin liittymän liikennemääriä jonkun verran. Satunnaiset jonot purkautuvat nopeasti. Satunnainen jonoutuminen ei aiheuta käyttäjille haittaa. Kivikkotien liittymään ei tarvita kääntyvän suunnan lisäkaistaa. Mikkolantiella ei ole tarvetta kääntymiskaistoille. Kaistaratkaisuiden tutkimisen lisäksi Kivikkotietä ei osoiteta jatkuvana ”lenkkimäisenä” katurakenteena kuten osayleiskaavavaiheessa oli suunniteltu. Yksi liittymä Mikkolantielle riittää, vähentää alueen läpiajoa sekä liikenneturvallisuutta polkupyöräilijöille seudullisella reitillä.

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. Mikkolantien ja Vaasantien nopeusrajoitukset saattavat laskea tulevaisuudessa, mikä entisestään parantaa alueen turvallisuutta ja vähentää liikenteestä aiheutuvia meluvaikutuksia.

Liikenneennuste TALLI-mallissa on ennustettu Vaasantien liikenne-määrän yli kaksinkertaistuvan vuoteen 2040 mennessä.



## 6.5 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

### Arvokkaat rakennukset

Ei vaikutuksia, alue on pääosin rakentamaton, pl. tallirakennukset. Suunnittelualueella sijaitsevilla 1970-luvun lopulta tai sen jälkeiseltä ajalta peräisin olevilla raviradan hevostalleilla ja valjastuskatoksilla ei selvityksissä ole tunnistettu olevan erityisiä rakennushistoriallisia tai maisemallisia arvoja. Tallirakennuksilla on lähinnä merkittävä historia osana alueen raviurheilutoimintaa, mutta niillä ei ole suojeluarvoa. Tallit puretaan ennen alueen rakentamista asuinkäyttöön.

### 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.

Tallinmäen 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.

Kaupunkikuva tiivistyy Mikkolantien varrella kohti Soppeenmäen keskustaa ja Teivon ravirataa. Asuntoalue täydentää Mäkkylänrinteen tiivistyvää ja kehittyvää yhdyskuntarakennetta. Keskeisin historiallinen arvo kokonaisuudella on sen osa Teivon alueen kehityshistoriassa sekä paikallisessa ja laajemmassa raviurheilun historiassa. Raviradan alueelle muodostuu uusi varikkoalue. Harju säilyy kaupunkikuvassa merkittävimpänä ja pitkänomaisena elementtinä korttelialueiden taustalla. Harju on poikkeuksellinen elementti kaupunkikuvassa, mikä luo omaleimaista arvoa alueelle. Kaava-alueen historia ravi- ja hevostoiminnan alueena halutaan tuoda osaksi alueen omaleimaisuutta esimerkiksi alueen nimistöllä (leikkipuiston nimeäminen ja teema), ja alueen pintamateriaaleissa. Luontevaa olisi kannustaa alueen jatkosuunnittelussa (rakennussuunnittelu) ottamaan alueen historia huomioon.

### 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 merkittäväällä paikalla ja suunnittelussa on huomioitu alueen merkittävyys sekä suunnittelulta vaadittavat erityisvaatimukset (mm. pohjavesi, maisema ja melu). Tallinmäen kaavan korttelialueiden luonnontilainen metsä tulee rakentamisen myötä merkittävilta osin poistumaan. Yksittäisiä puita ja puuryhmiä on mahdollista kuitenkin säilyttää myös korttelialueilla, mikä onkin jo suurelta osin mahdollistettu alueella tehdyllä puustokartoituksen avulla, jotta kortteli- ja tonttialueet on voitu osoittaa säilytettävien ja hyväkuntoisten puustoalueiden ulkopuolelle jättäen niihin samalla myös riittävät suojaetäisyydet. 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 kuitenkin harjun lakea alemmaksi. Harju säilyttää siis pääosansa maisemassa, sillä rakentaminen on sijoitettu voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti harjun juurelle ja alarinteille harjun kokonaisarvot säästävästi. Pistetalomaiset massat nousevat havainnekuviissa esitetyssä maisemassa esiin mutta avaavat näkymiä ja korostavat harjua toisin kuin pitkät lamellimaiset massat tekisivät. Kaavoituksessa on huomioitu rakentamisen sopeutuminen herkkään harjuympäristöön ja maisemaan. Vama- ja ge-alueet jätetään kokonaan rakentamisen ulkopuolelle. Alueen rakentamista ohjataan kaavamerkintöjen lisäksi laatukäsikirjan ja laatuohjeiden suunnitteluesimerkein, missä alueen sijoittuminen merkittävän Teivaalanharjun juurelle on otettu yhdeksi Teivo-Mäkkylän pääteemaksi ja omaleimaisuutta tuovaksi tekijäksi, mitä harjun juurella asuminen varmasti on.

Meluselvityksien tulosten perusteella Mikkolantien varren rakennuksilla muodostetaan nauhamaista melunsuojarakennetta kuitenkin visuaalisesti julkisivua katkomalla. Mikkolantien varren rakentamisen tavoitteena on ollut muodostaa harjumaisemaan sopiva kokonaisuus, joka muodostuu vaihtelevista, keskenään yhteensopivista rakennusosista harjumaiset ja harjun kokonaisarvot huomioiden. Julkisivumateriaalit ja -värytykset 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 Tallinmäeltä kerrostalojen asunnoista avautuvista näkymistä Keijärvi on mahdollista havaita. Keijärveltä on mahdollista rakentamisen jälkeen havaita harju. Keijärvi on elementtinä maisemahistoriallisesti merkittävä. Järven läheisyys ja osittain myös näkyminen maisematilassa nostaa alueen arvoa. Harju säilyy kaukomaisemassa suunnittelualueen rakentumisesta huolimatta. Läpileikkaavat 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 Vaasantieltä ja Mikkolantieltä katsottuna, sillä korkeimmat rakennusmassat on sijoitettu Mikkolantien varteen. Rakentaminen tulee muokkaamaan Mikkolantien luonnetta kohti urbaanimpa ja elävämpää katutilaa. Teivaalanharjun siluetti ei peity mistään suunnasta aluetta tarkasteltaessa, pistetalomaiset kerrostalomassat Tallinmäellä mahdollistavat näkymiä toisin kuin pitkänomaiset lamellikerrostalot, joita ei ole suunnittelualueelle esitetty. Harju säilyttää merkittävyytensä myös lähimaisemassa rakentumisesta huolimatta. Suunnittelualueen rakentamista on havainnollistettu viitesuunnitelmavaiheen visualisointikuvilla.

Leikinpolun varteen on rakentunut pistetalomainen kerrostalo, sekä aivan harjuluonnon kupeessa sijaitsee Muinaisrannantien kerrostalot. Kerrostalojen korkeusasemia suunniteltaessa on tarkasteltu alueen olemassa olevien rakennusten korkeusasemia osana harjumaisemaa. Kerrostalot täydentävät yhdyskuntarakennetta ja vastaavat osaltaan rakentamisen paineeseen joukkoliikennekäytävän varressa vaikkakin asumista Tallinmäelle on suunniteltu vähemmän kuin osayleiskaavatyön aikaisissa ideasuunnitelmissa (Arkkitehdit MY) oli alueelle ajateltu.



Ratatie on muokannut maisemaa kalliioleikkauksilla ja viljelymaisemaa halkoen. Vuosisatoja säilynyt lähes muuttumaton tielinja kulkee harjun kupeessa. Maankäyttö, uudet tienlinjaukset ja asuinalueiden kaavoittaminen on muokannut alueen maisemarakennetta 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, mihin Tallinmäen asemakaavoitus osaltaan vastaa.

Mäkkylänrinteen metsäalueiden rakentamisessa huomioidaan totutun metsäisen luonteen ja näkymien säilyttäminen kulttuurimaisema-alueiden suuntaan (Keijärven, Mäkkylänpeltojen sekä Teivaalanharjun suuntaan). Kaavassa on esitetty olemassa olevien isojen mäntyjen säilyttämistä kortteli- sekä leikkipuiston alueilla. VL-alueita tulee hoitaa puustoisena kehitettävänä kokonaisuutena. Rakentaminen ”istutetaan” osaksi harjuluonnon maisemaa ja sen luonnetta. Maisemarakenne vaihtuu nopeasti koillisessa vilkkaiksi liikenneväyliksi (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 (ks. selostuksen kohdasta palvelut). Lähialueen päiväkoti ja koulu palvelevat kaava-aluetta erinomaisesti. Lisäksi Velodromin kaava-alueella varaudutaan uuteen kouluun alueella, mihin on Tallinmäen kaava-alueelta reilu puoli kilometriä. Lisäksi Teivon uuteen alakeskukseen ratikkapysäkin läheisyyteen on suunnitteilla lähipalveluita, kuten lähikauppa. Tallinmäen alue edistää osaltaan Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan asukasmäärätavoitteita.

### Kilpailu

Uusi tonttivaranto lisää Ylöjärven kilpailukykyä tonttitarjonnassa. Alueelle laadittu laatukäsikirja sekä laatuohjeet luovat asumiselle ja kilpailulle laatuvedellytyksiä. Teivo-Mäkkylän alue on kokonaan uusi rakentava kaupunginosa Ylöjärven alueella, mikä luo rakentajien kesken kilpailua sekä kiinnostusta. Alue on jo nyt erinomaisten liikenneyhteyksien varrella, mitä raitiotie tulisi entisestään parantamaan.

## 6.7 Kaavan analyysi kestävyysnäkökulmista

Osayleiskaavan mukaisesti alueella edistetään ilmastoviisaita ratkaisuita ja tähdätään hiilineutraaliin rakentamiseen. Ilmastoviisautta on myös alueen viihtyisyys ja asuinympäristön 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 asemakaavaratkaisussa painottuvat ilmastokestävyys, luonnon monimuotoisuuden sekä kestävä yhdyskuntarakenteen tavoitteet. Suunnittelualue tukeutuu vahvasti olemassa olevaan infrastruktuuriin, katuverkkoon sekä kunnallistekniikkaan, mikä vähentää uuden rakentamisen aiheuttamaa ympäristökuormitusta. Kaava-alue liittyy tiiviisti nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Mikkolantien nykyinen



joukkoliikenne sekä tulevaisuudessa alueen läheisyyteen sijoittuva raitiotie tukevat kestävä kulkumuotojakamaa ja vähentävät henkilöautoriippuvuutta. Alueelta on lisäksi hyvät kävely- ja pyöräily-yhteydet lähipalveluihin, virkistysalueille sekä koulun ja päiväkodin palveluihin.

Kaavassa on huomioitu ilmastonmuutoksen hillintä ja siihen sopeutuminen useilla eri suunnitteluratkaisuilla. Rakennusten sijoittelussa on pyritty hyödyntämään maaston luonnollisia korkeusasemia siten, että merkittäviä maastonmuokkauksia, leikkauksia ja täyttöjä voidaan minimoida. Rakennusalat sijoittuvat pääosin nykyisille avoimille tallialueille, jolloin olemassa olevaa puustoa voidaan säilyttää mahdollisimman laajasti. Alueen metsää voidaan myös valmistella ennen rakentamista hallituilla harvennuksilla, jotta reunapuusto kestää paremmin rakentamisen ja muuttuvien sääolosuhteiden vaikutuksia. Kaavamääräyksissä on lisäksi ohjattu rakennusten toteutusta siten, että rakennusten julkisivumateriaalina käytetään puuta ainakin osittain, mikä tukee vähähiilisen rakentamisen tavoitteita ja parantaa alueen maisemallista laatua.

Suunnittelualueella kiinnitetään erityistä huomiota hulevesien hallintaan sekä pohjavesien suojeluun. Alueella ei ole valmista hulevesiverkostoa, joten hulevesien viivytys, imeytys ja puhdistus muodostavat keskeisen osan suunnitteluratkaisua. Kaavassa suositaan vettä läpäiseviä pintamateriaaleja sekä viheralueita, joiden avulla voidaan hallita lisääntyviä rankkasateita ja ehkäistä tulvimista. Likaiset hulevedet ohjataan hallitusti käsiteltäviksi ja puhtaita hulevesiä imeytetään mahdollisuuksien mukaan tonteilla ja viherpainanteissa. Talousrakennuksille mahdollistettavat viherkatot tukevat hulevesien hallintaa, vähentävät lämpösaarekeilmiötä ja lisäävät viherrakenteen määrää rakennetussa ympäristössä. Kaava-alueelle toteutettava jätevesipumppaamo parantaa alueen teknistä toimintavarmuutta ja mahdollistaa yhdyskuntateknisesti kestävä toteutuksen.

Vaikka alueen rakentaminen aiheuttaa osittaista puuston poistumista, on viheralueiden määrä säilytetty merkittävänä. Noin 40 prosenttia suunnittelualueesta jää viheralueiksi, mikä tukee alueen sopeutumista äärevöityviin sääolosuhteisiin, parantaa hulevesien hallintaa ja ylläpitää alueen ekologisia yhteyksiä. Säilytettävät puut, istutukset ja viheralueet suojaavat myös melulta, pölyltä ja kesäaikaiselta kuumuudelta sekä parantavat alueen pienilmastoa. Erityisesti leikkipuiston suunnittelussa tavoitteena on säilyttää mahdollisimman paljon nykyistä maastoa, kunnappintaa ja olemassa olevaa puustoa, mikä lisää alueen luonnonmukaisuutta ja viihtyisyyttä.

Kaava tukee sosiaalisesti kestävä ja yhteisöllistä elinympäristöä. Umpikatunomainen ratkaisu vähentää alueen läpiajoa, lisää liikenneturvallisuutta sekä rauhoittaa asuin ympäristöä melulta ja tarpeettomalta liikenteeltä. Katualueelle suunniteltavat kevyen liikenteen järjestelyt ja yhteisöllinen leikkipuisto vahvistavat alueen turvallisuutta ja yhteisöllisyyttä eri käyttäjäryhmien näkökulmasta. Alueelta avautuu lisäksi runsaasti ohjattuja yhteyksiä harjun virkistysreitistöihin, mikä tukee luonnossa liikkumista ja asukkaiden hyvinvointia.

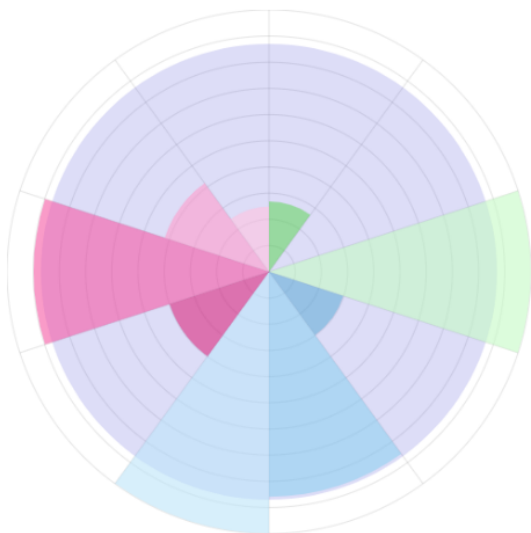
Kaavaratkaisussa kannustetaan myös uusiutuvan energian hyödyntämiseen, kuten aurinkoenergian käyttöön rakennuksissa. Rakentamisen yhteydessä voidaan lisäksi hyödyntää kiertotalouden ratkaisuja esimerkiksi purkumateriaalien ja maarakenteiden hyödyntämisessä. Alueen pienestä koosta johtuen keskitetyn alueellisen jätekeräysjärjestelmän, kuten erillisen muovinkeräyspisteen, toteuttamista ei ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi, vaan jätehuolto tukeutuu olemassa olevaan kunnalliseen järjestelmään.

Kokonaisuutena asemakaava muodostaa olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen tukeutuvan, ilmastokestävän ja viihtyisän asuinalueen, jossa on pyritty huomioimaan sekä ilmastonmuutoksen hillintä että siihen sopeutuminen luonnonolosuhteet, maisema-arvot ja asukkaiden hyvinvointi huomioivalla tavalla.



**Kaavasi ilmastokestävyyden 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 (Sitowise). 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 2027–2031 aikana. Suunnittelu- ja toteutusaikataulut tulevat tarkentumaan asemakaavan saatua lainvoiman.

