

# KIRK279. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

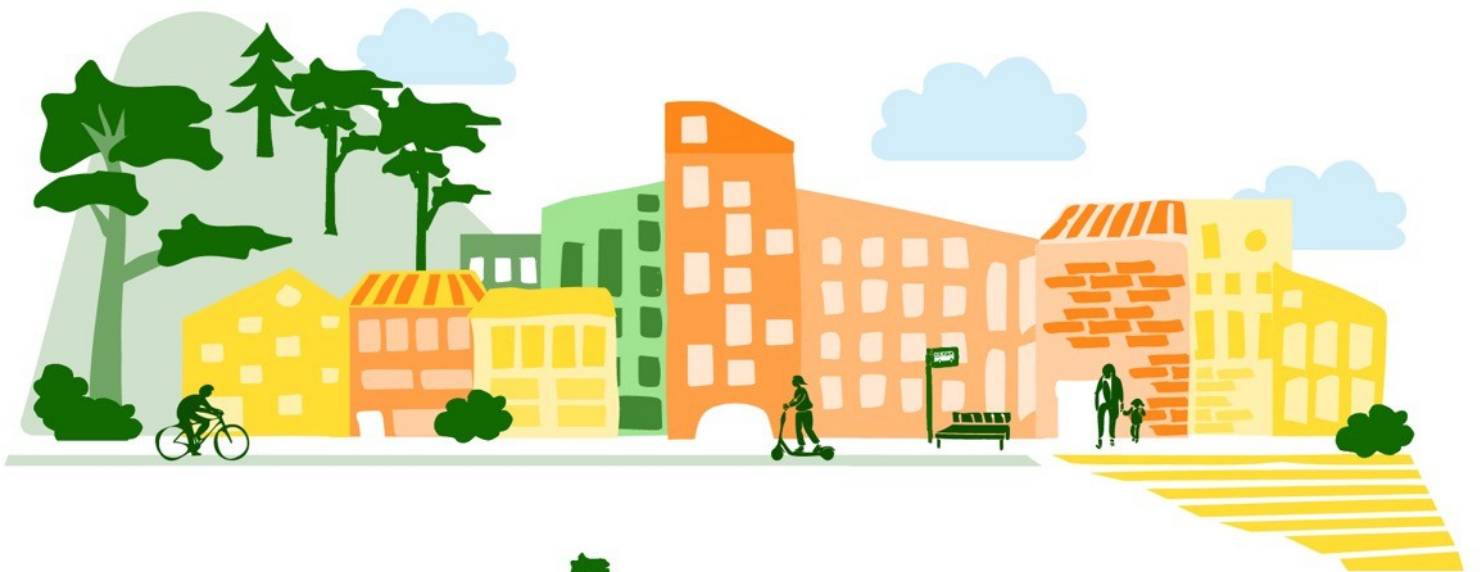
---

TALLINMÄEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

YLÖJÄRVEN KAUPUNKI

Dnro: 302/10.02.03/2025

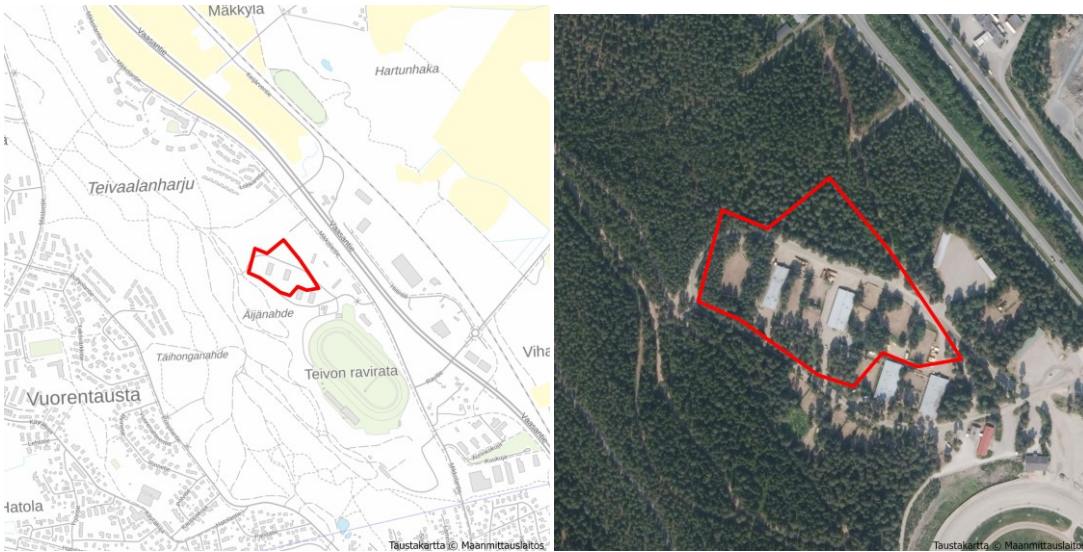
YMLK: 11.6.2026



# Suunnittelukohde

## Suunnittelualue

Asemakaavan suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven Kirkonseudun kaupunginosassa. Asemakaava-aluetta 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. Tarkastelualueen kokonaispinta-ala on alustavasti noin 3,61 ha.



*Sijaintikartta (vasemmalla) ja ilmakuva suunnittelualueesta (oikealla).*

## Nykytilanne

Suunnittelualue on pinnanmuodoiltaan lounaaseen Teivaalanharjun suuntaan jyrkkenevää rinnettä. Maankäytöltään suunnittelualueella sijaitsee olemassa olevia tallirakennuksia mutta muilta osin alue on tällä hetkellä tiheään metsän peitossa. Ilmakuvasta tarkasteltuna suunnittelualueen koillisrajalla näkyy kaakkoon kulkeva virkistysreitti, joka on tällä hetkellä voimassa olevassa asemakaavassa merkitty ratsastusreittinä raviradan ja tallialueiden suuntaan. Alueella kulkee myös harjun virkistäymisen johdosta muodostuneita tallottuja metsäreittejä. Maanpinnan korkeustasot vaihtelevat alueella noin välillä +139...+153 (N2000). Asemakaava-alue sijaitsee pohjavesialueella. Teivon ravirata sijaitsee noin vajaan 400 m etäisyydellä kaava-alueesta.

## Maanomistus

Suunnittelualueen maat ovat Ylöjärven kaupungin omistuksessa. Osa suunnittelualueesta on vuokrattu 31.12.2026 saakka.

# Suunnittelun lähtökohdat ja alustavat tavoitteet

## Kaavoituspäätös

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.

## 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 ominaispiirteitä käytetään suunnittelun lähtökohtana, mitkä muodostavat alueen omaleimaisen identiteetin. Varsinainen ge-alue jätetään rakentamisen ulkopuolelle.

Teivo-Mäkkylän osayleiskaavassa suunnittelualan 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 asuin ympäristön 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 pysäköintiratkaisuilla mutta pintapysäköintiä voidaan osoittaa erityisesti pohjaveden suojele huomioiden.

Tallinmäen ja -rinteen asemakaavojen yhteydessä on tutkittu osayleiskaavassakin osoitettu Kivikkotien tielinjauksen jatkoon tarkka sijainti ja osoitettu umpikatunainen 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 keskustavisio 2040 tavoitteita. Hanke tukee myös Ylöjärven strategian 2022–2032 sekä Ylöjärven kasvuohjelman 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.

## Teivo-Mäkkylän laatukäsikirja, laatuohjeet sekä viitesuunnitelmat

Asemakaavasuunnittelun tavoitteen asettelua tukee Teivo-Mäkkylä -laatukäsikirjan laatiminen. Teivo-Mäkkylän laatukäsikirjan tavoitteena on ollut luoda Teivo-Mäkkylän alueelle ”punainen lanka” alueen ko-

konaisilmeestä. Työ antaa merkittävimmät suuntaviivat ja laatutavoitteet mm. alueen ilmeelle, yhtenäisyydelle ja tunnelmalle. Laatukäsikirjan tavoitteena on tukea ja tarkentaa Teivo-Mäkkylän osayleiskaavatasoia ratkaisuita ohjaten alueen asemakaavoitusta sekä alueen laadukasta toteutumista. Teivo-Mäkkylän laatukäsikirja on hyväksytty Ylöjärven ympäristölautakunnassa 10.6.2024, § 80.

Laatukirjaa on täydennetty aluekohtaisilla laatuohjeilla rakentamistapaohjeiden tapaan, mikä tukee alueelle suunniteltavia asemakaavojen laatimista ja toteutumista. Laatuohjeissa esitetyt määräykset tulevat noudattaa sitovina. Kaavakartalle on merkitty kaavakartan kannalta oleelliset elementit ja määräykset, joita täydennetään laatuohjeissa yksityiskohtaisemmin esimerkein. Laatuohjeet on laadittu samanaikaisesti alueelle teetettyjen viitesuunnitelmien kanssa.

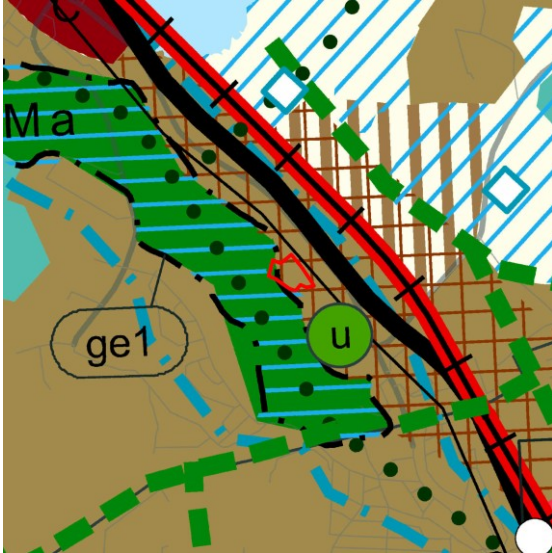
## Kaavoitustilanne ja muut aluetta koskevat suunnitelmat

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

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

### Maakuntakaava

Alueella on voimassa 2017 hyväksytty Pirkanmaan maakuntakaava 2040.



Ote maakuntakaavasta.

Suunnittelualue on osoitettu maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueeksi. Merkinällä osoitetaan asuminen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Suunnitelumääräys: 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. Merkinällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiiviit, tiivistettävät tai tiiviinä toteutettavat alueet, jotka tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään. Suunnittelumääräys: Alueen tulee tukeutua tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä tiiviiseen rakenteeseen, joka mahdollistaa tehokkaan joukkoliikenteen järjestämisen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää pysäkkijärjestelyjen toimivuuteen ja saavutettavuuteen, liikenneturvallisuuteen sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin. Alueen suunnittelussa tulee liikenneväylien läheisyydessä kiinnittää erityistä huomiota liikenteen melun, tärinän ja ilman laadun haittojen hallintaan.

Suunnittelualueen lounaisosa rajautuu maakuntakaavassa merkittyy virkistysalueeseen. Merkinällä 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). Merkinällä osoitetut geologiset muodostumat sisältävät merkittäviä, maa-aineslain tarkoittamia geologisia, maisemallisia ja luonnontieteellisiä arvoja. Merkintä ei rajoita alueen maa- ja metsätalouskäyttöä. Suunnittelumääräys: Alueella 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.

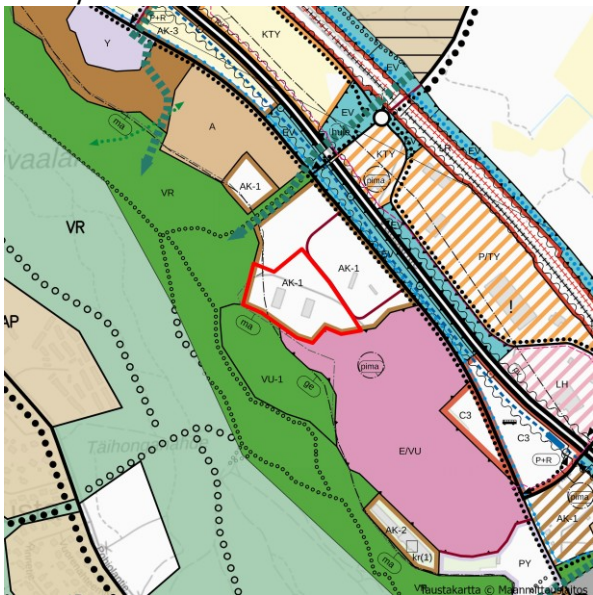
Koska maakuntakaavan hyväksymisestä on kulunut jo yli viisi vuotta, on tullut aika tarkastella maakuntakaavan ajantasaisuutta. Vuonna 2017 hyväksyttyä ja lainvoimaista Pirkanmaan maakuntakaavaa 2040 täydentävä Elonkirjo ja energia -vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.4.2025 ja astunut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

## 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 Kaupunginvaltuustossa 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.

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

Kivikkotie on osayleiskaavassa merkitty ohjeellisenä uutena tai merkittävästi parannettavana pääväylänä tai kokoojakatuna. Suunnittelualueen koillisosassa, Mikkolantien varressa, kulkee pyöräilyn seudullinen pääreitti, kevyen liikenteen reitti, sekä osoitettu varaus raitiotielinjaukselle.

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

Ge-määräys: Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat harjualueet. Merkinnällä osoitetut geologiset muodostumat sisältävät merkittäviä, maa-aineslain tarkoittamia geologisia, maisemallisia ja luonnontieteellisiä arvoja. Merkintä ei rajoita alueen maa- ja 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. 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 energijärjestelmään.
- Alueella tulee suosia vähähiilistä rakentamista.
- Asemakaavoituksen yhteydessä asuinkorttelit tulee suunnitella siten että kerroskorkeudet sovitetaan valtakunnallisesti arvokkaan harjumaseman huomioiviksi.
- Alueen kerrostaloasumisen, palveluiden, virkistys- ja tapahtumapalveluiden pysäköinti sekä joukkoliikenteen liityntäpysäköinti tulee jatkosuunnittelussa osoittaa pääasiassa pysäköintilaitoksiin tai muuhun rakenteelliseen pysäköintiin.
- Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alaraja on 15 000 k-m<sup>2</sup>, 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 tarvittaessa laadittava 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.

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.

## 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 ulkoarastointialueet 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.

## Tampereen raitiotien hankesuunnitelma

Tampereen ja Ylöjärven kaupunginhallitukset ovat päättäneet, että Lielahdi–Ylöjärvi -välin raitiotien hankesuunnitelma laaditaan vuosien 2025–2027 aikana yhteistyössä kaupunkien ja Tampereen Raitiotie Oy:n kanssa. Ylöjärven ratahaaran rakentamisen on tarkoitus alkaa arviolta vuonna 2031–2032 ja liikennöinti voisi käynnistyä arviolta vuonna 2035–2036.

## Selvitykset

Suunnittelussa hyödynnetään aiemmin laadittuja Teivo-Mäkkylän osayleiskaavatyön sekä Kivikkotien asemakaavan muutoksen yhteydessä teetettyjä selvityksiä ja tutkimuksia sekä Ylöjärven kaupungin muita tausta-aineistoja:

Maisemaselvitys, Ylöjärven kaupunki, 2022

Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, VAMA 2021, Pirkanmaa

Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan luontoselvitys-raportti, KV Ympäristökonsultointi Tmi, 2021

Luontoselvitys Ylöjärvellä Teivo-Mäkkylän alueella, Envibio 2023

Teivon rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, Sweco 2021

Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, Sweco 2021, täydennetty 2022

Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan arkeologinen inventointi, Heilu Oy, 2021, päivitetty 2022.

Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan liikenneselvitys ja toimivuustarkastelut, WSP 2022, päivitetty 2024

Rakennettavuus selvitys, HRK-Suunnittelu / HRK-Konsultointi Oy 2019  
Pohjatutkimus- ja rakennettavuus selvitysraportti, Geopalvelu Oy 2020

Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan meluselvitys, WSP 2022  
Teivo-Mäkkylä, värähtelytarkastelu, WSP 2022  
Teivo-Mäkkylä-osayleiskaavan hulevesiselvitys, FCG 2024  
Ilmanlaatuselvitys, Teivo-Mäkkylä-osayleiskaava, Promethor 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 asemaavan muutosalueen pohjavesiolosuhteista, Ylöjärven kaupunki/Ympäristötoimi 12.5.2025

Laadittujen selvityksien lisäksi alueella on tutkittu mahdollisen mustaliuskeen esiintyminen. Osa asemakaavoitettavasta alueesta sijaitsee vaarallisia kemikaaleja käsittelevän laitoksen ns. konsultaatiovyöhykkeellä. Tällä perusteella kaavamuutoksesta pyydetään lausunto TUKESilta.

Asemakaavatyön yhteydessä alueelle on tehty hulevesiselvitys (Sitowise 13.3.2026), joka tarkentuu kaavan ehdotusvaiheeseen. Lisäksi alueelle on laadittu liikennemeluselvitys (Sitowise 1.6.2026) sekä tärinä- ja runkomeluselvitys (Sitowise 29.5.2026). Selvityksen Tallinmäen ja -rinteen alueiden pohjavesiolosuhteista on laatinut Ylöjärven kaupungin Ympäristötoimi 2.6.2026. Muita erillisiä selvityksiä ei ole asemakaavan osalta tarkoitus laatia, ellei kaavoitusprosessin aikana ilmene erityistä tarvetta.

## Arvioitavat vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä alueidenkäyttölain sekä rakennusasetuksen (AkL 9 § ja MRA 1 §) mukaisesti. Arvioitavat vaikutukset painottuvat seuraaviin asiakokonaisuuksiin:

### Vaikutukset

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

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

## Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osallisia ovat muutosalueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asema-kaavamuutos ja laajennus saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (AkL 62 §). Osallisten luetteloa päivitetään tarvittaessa.



## Osallisia ovat:

- 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.

## Tiedottaminen, osallistuminen ja vuorovaikutus

---

### Vireilletulo

Kaavoituksen vireilletulosta kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa ja kaupungin ilmoitustaululla sekä internetissä kaupungin kotisivuilla [www.ylojarvi.fi](http://www.ylojarvi.fi). Lisäksi osallisille, alueen ja naapurialueen maanomistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille ilmoitetaan asiasta kirjeellä. Osalliset ja kaupunkilaiset sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa voivat esittää mielipiteensä aineistosta ehdotusvaiheeseen saakka. Kaavan vireilletulosta kuulutettiin syyskuussa 2025.

### Valmisteluaineisto ja kaavaluonnos

Kaavan valmisteluaineiston ja kaavaluonnoksen asettamisesta nähtäville kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa ja kaupungin ilmoitustaululla sekä internetissä kaupungin kotisivuilla ([www.ylojarvi.fi](http://www.ylojarvi.fi)). Lisäksi osallisille ja alueen asukkaille ilmoitetaan asiasta kirjeellä. Valmisteluaineistosta pyydetään lausunnot kaupungin sisäisiltä yhteistyötahoilta ja osallisilta yhdistyksiltä sekä viranomaisilta. Osalliset ja kaupunkilaiset sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa voivat määräajassa esittää mielipiteensä aineistosta (AKL 62 §).

### Asemakaavaehdotus

Kaavaluonnos kehitetään ehdotukseksi, joka asetetaan julkisesti nähtäville. Asemakaavaehdotus on nähtävillä vähintään 30 päivää. Nähtävillä pidosta tiedotetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla ja internetissä Ylöjärven kaupungin kotisivuilla ([www.ylojarvi.fi](http://www.ylojarvi.fi)), sekä kirjeellä alueen ja naapurialueen omistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille.

Kaavaehdotuksesta pyydetään kommentit tai lausunnot kuten valmisteluaineistosta ja luonnoksesta. Kaupunkilaisilla ja osallisilla sekä niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, on mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta nähtävilläoloaikana (AKL 65 §). Muistutuksen tehneille ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto muistutukseen.

### Hyväksymisvaihe

Nähtävillä olleen kaavaehdotuksen käsittelee ympäristölautakunta ja kaupunginhallitus sekä hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kaupungin jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet (AKL 67 §).



## Kaavoituksen alustava aikataulu

Kaavan vireille tulo	syksy 2025
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	syksy 2025
Kaavaluonnos	kevät 2026
Kaavaehdotus	loppuvuosi 2026
Kaava hyväksytty	alkuvuosi 2027

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täsmennetään suunnittelun kuluessa tarpeen mukaan.

## Yhteystiedot

Asemakaavan laadintaa hoitaa Ylöjärven kaupungin kaavoitus.

Kaavoitusarkkitehti Moona Sirén  
puhelin 041 730 2041  
sähköposti: etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

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

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

## Hankekaavoitustiedustelut

Tuija Aro, projektipäällikkö Teivo-Mäkkylä  
puhelin 040 630 8573  
sähköposti: etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi