

Tallinmäen asemakaavan muutos / Kaavaluonnos

Ympäristölautakunta 20.08.2025 § 92

Valmistelija: Kaavoitusarkkitehti Moona Sirén

Seloste ja perustelut: 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.

Asemakaavan suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven Kirkonseudun kaupunginosassa. Asemakaava-alueita rajaa koillisessa Mikkolantien ja Vaasantien (kt65) liikennealueet ja luoteessa nykyinen Kirkonseudun asemakaava ja asemakaavan muutos Mäkkylänrinteen alueella (hyväksytty 16.6.2005). Luoteeseen rajautuvalla alueella on myös kesken Kivikkotien asemakaavan muutos (Kaavaluonnos, Ylöjärven ympäristölautakunta 21.5.2025, § 65). Lounaassa tarkastelualueita rajaa Teivaalanharju, joka on valtakunnallisesti merkittävä virkistysalue. Kaakossa alue rajautuu asemakaavoitettuihin ravi-, urheilu- ja tapahtumakeskuksen alueisiin. Tarkastelualueen kokonaispinta-ala on alustavasti noin 5,7 ha.

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 kaakkoa. Kaavoituksessa huomioidaan rakentamisen sopeutuminen ja rajautuminen valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävään maisema-alueeseen, Teivaalanharjuun. Varsinainen ge-alue jätetään rakentamisen ulkopuolelle.

Teivo-Mäkkylän osayleiskaavassa suunnittelualan korttelit on merkitty AK-1- eli uutena tai olennaisesti muuttavana asuin- ja kerrostalojen 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 hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella mahdollistaa tehostuvan maankäytön Teivon uutta alakeskusta ja raitiotien suunniteltua pysäkkiä kohti. Alueella tähdätään hiilineutraaliin rakentamiseen. Alueella tulee varautua raitiotieliikenteeseen. Alueiden pysäköinti ratkaistaan ensisijaisesti rakenteellisin pysäköintiratkaisuin. Tämä asemakaava on mahdollista jakaa myöhemmin pienempiin asemakaavoitettaviin osiin. Alueen asukasmäärä täsmentyy suunnitteluratkaisujen sekä teetettävien selvitysten pohjalta.

Asemakaavoituksen yhteydessä tutkitaan osayleiskaavassakin osoitettu Kivikkotien uuden tielinjauksen jatkoon tarkka sijainti sekä liittymät Mikkolantielle. Uuden tielinjauksen suunnittelussa on tarkoitus huomioida asuinalueiden houkuttelevuus, sisäisen ajoneuvoliikenteen turvallisuus, seudullisen polkupyöräliikenteen kanssa risteävä liikenne sekä ajoyhteyden säilyttäminen raviradalle.

Ylöjärven keskustan kaavahankkeet tarkentavat ydinkeskustan osayleiskaavan sekä Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan tavoitteita, alueen kaavamerkintöjä ja edistävät niiden toteutumista. Yleiskaava on lainvoimainen tämän asemakaavan alueella. Hankkeessa tuetaan Ylöjärven keskustavision 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 asemakaavoitus toteutetaan hankekaavoituksena yhdessä kumppanin kanssa. Hankekaavoituksen aloittaminen edellyttää kaupunginhallituksen päätöksen hankekaavoitukseen ryhtymisestä, kumppanivalinnan kriteereistä sekä myöhemmin päätöksen valittavasta kumppanista. Kaavoituskumppanin hakuprosessi on avoin.

Asemakaavasunnittelun tavoitteen asettelua tukee Teivo-Mäkkylä -laatukäsikirjan laatiminen. Teivo-Mäkkylän laatukäsikirjan tavoitteena on ollut luoda Teivo-Mäkkylän alueelle ”punainen lanka” alueen kokonaisilmeestä. Työ antaa merkittävimmät suuntaviivat ja laatutavoitteet mm. alueen ilmeelle, yhtenäisyydelle ja tunnelmalle. Laatukäsikirjan tavoitteena on tukea ja tarkentaa Teivo-Mäkkylän osayleiskaavatasoisia ratkaisuita ohjaten alueen asemakaavoitusta sekä alueen laadukasta toteutumista. Teivo-Mäkkylän laatukäsikirja on hyväksytty Ylöjärven ympäristölautakunnassa 10.6.2024, § 80. Laatukäsikirjan mukaisia periaatteita jatkaa syksyllä 2025 valmistuvat Teivo-Mäkkylän osa-aluekohtaiset laatuohjeet, jotka tarkentavat myös Tallinmäen alueen yksityiskohtaisia suunnitteluperiaatteita asemakaavan laatimisen tueksi. Alueelle on laadinnassa myös viitesuunnitelmat, joiden on tarkoitus valmistua syksyn 2025 aikana.

Tarkoitus on saada asemakaavaluonnos nähtäville keväällä 2026 ja asemakaavaehdotus loppuvuodesta 2026. Kaavan hyväksyminen ajoittuisi vuodelle 2027.

Toimivalta:	Hallintosääntö 121 §
Lisätietoja päätöksestä:	Kaavoitusarkkitehti Moona Sirén, p. 041 730 2041, kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, p. 044 431 4324, sähköpostit muotoa etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi
Liite:	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (20.08.2025)
Esittelijä:	Kaavoituspäällikkö
Päätösehdotus:	Ympäristölautakunta hyväksyy osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Päättää vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (20.08.2025) nähtävilläolosta.
Päätös:	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti. -----

Valmistelija: Kaavoitusarkkitehti Moona Sirén

Seloste ja perustelut: 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 suojelu.

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-m², mikä mahdollistaa noin 270–300 asukkaan sijoittumisen alueelle tukien Teivo-Mäkkylän kasvutavoitteita. Rakennusten kerroskorkeuksien pienellä vaihtelulla luodaan harjumaisemaan sopeutuva mutta Teivon alakeskusta kohti tiivistyvä kaupunkirakenne.

Tallinmäen asemakaavan yhteydessä on tarkennettu Kivikkotien jatkeen sijaintia ja rakennetta. Katu on suunniteltu osayleiskaavasta poiketen umpikatunaisena ratkaisuna, mikä parantaa asuinalueiden viihtyisyyttä ja liikenneturvallisuutta, sillä alueelle suuntautuva ajoneuvoliikenne on pääasiassa tontielle 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 harjuluontoon 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 määritellä 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.

Toimivalta:	Hallintosäntö 121 §
Lisätietoja päätöksestä:	Kaavoitusarkkitehti Moona Sirén, p. 041 730 2041, kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, p. 044 431 4324, sähköpostit muotoa etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi
Liitteet:	Tallinmäen asemakaavan muutos, luonnos. Kaavakartta määräyksineen, 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
Oheismateriaalit:	Tallinmäen ja -rinteen hulevesiselvitys ja hulevesien hallinnan yleissuunnitelma, Sitowise, 12.03.2026 Selvitys Tallinmäen asemakaavan pohjavesiolosuhteista, Ylöjärven kaupunki / Ympäristötoimi 28.5.2026 Tallinmäen asemakaavan muutos tärinä- ja runkomeluselvitys, Sitowise 29.5.2026 Tallinmäen asemakaavan muutos liikennemeluselvitys, Sitowise 1.6.2026
Esittelijä:	Kaavoituspäällikkö
Päätösehdotus:	Ympäristölautakunta päättää 1. asettaa Tallinmäen asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston liitteineen ja oheismateriaaleineen nähtäville, 2. tiedottaa kaavahankkeesta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti, 3. oikeuttaa kaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot valmisteluaineistosta.
Päätös:	