

KIRK280. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tallinrinteen asemakaavamuutos, luonnosvaihe 19.8.2026

Dnro: 425/10.02.03/2025

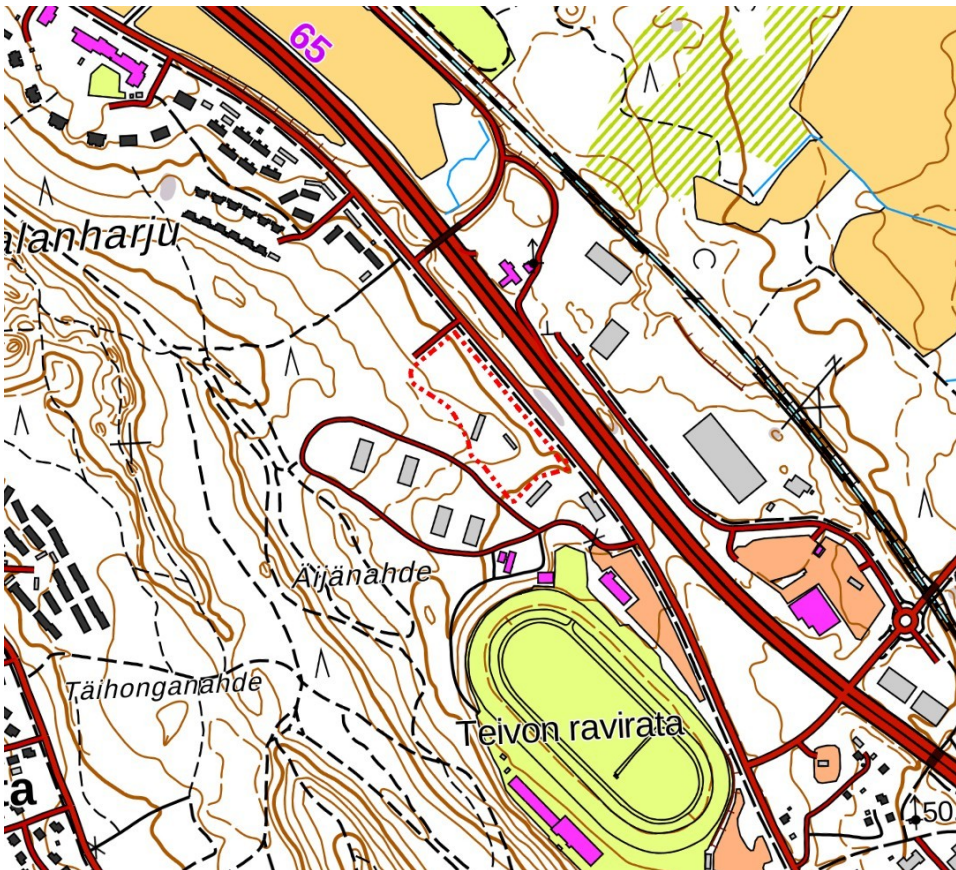


1 Suunnittelukohde

1.1 Suunnittelualue

Asemakaavan suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven Kirkonseudun kaupunginosassa. Asemakaava-aluetta rajaa idässä Mikkolantie ja luonnosvaiheessa oleva Teivon keskustakorttelin asemakaava-alue, lännessä Teivaalanharjun puustoinen vaiheistumisalue ja luonnosvaiheessa oleva Tallinmäen asemakaavamuutos, pohjoisessa hiljattain lainvoiman saanut Kivikkotien asemakaavan muutos (Ylöjärven kaupunginvaltuusto 18.5.2026 § 39) johon tulee rakentumaan uusi asuinalue sekä etelässä Teivon raviradan talli- ja satulointipihat.

Suunnittelualueesta länteen sijaitsee laajassa virkistyskäytössä oleva Teivaalanharju, joka on luokiteltu valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi sekä maakunnallisesti arvokkaaksi geologiseksi muodostumaksi. Etelässä alue rajautuu asemakaavoitettuihin ravi-, urheilu- ja tapahtumakeskuksen alueisiin. Tarkastelualueen kokonaispinta-ala on noin 2,1 ha.



Kuva 1 Asemakaavamuutoksen rajaus on merkitty punaisella pistekatkoviivalla maastokartalle.

1.1.1 Nykytilanne

Suunnittelualue on nykyisellään pääosin harjun vieressä kasvavaa havupuuvaltaista sekametsää, jolle on rakennettu hevosurheilun käyttöön tarkoitettuja avoimia satulointipihoja ja katoksia.

1.2 Maaomistus

Suunnittelualueen maat ovat Ylöjärven kaupungin omistuksessa.

2 Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Kaavoituspäätös

Kaupunginhallitus päätti 23.10.2023 § 302 käynnistää Maankäytön ja palvelujen suunnittelu- ja toteutusohjelman MAPSTO 2026-2030 mukaisen asemakaavahankkeen nro 109-1b, Teivon alue (raviradan ympäristö) pohjoinen.

2.2 Tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on päivittää alueen asemakaava asuinkäyttöön. Sijainti hyvien joukkoliikennedyteyksiensä varrella, lähellä olevia palveluita sekä ulkoilualueita tekee alueesta maankäyttöpotentiaailtaan houkuttelevan uudelle rakentamiselle. Kaavoituksessa huomioidaan rakentamisen sopeutuminen valtakunnallisesti arvokkaan Teivaalanharjun maisema-alueen läheisyyteen. Varsinainen maisema-alue (ge-alue) jätetään rakentamisen ulkopuolelle.

Tallinrinteen asemakaavamuutos toteuttaa:

- Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan tavoitteita ja alueen kaavamerkintöjä
- Ylöjärven keskustavisio 2040 tavoitteita
- Ylöjärven strategian 2022–2032 sekä Ylöjärven kasvuohjelman tavoitteita

2.3 Teivo-Mäkkylän laatukäsikirja, laatuohjeet sekä viitesuunnitelmat

Asemakaavasuunnittelun tavoitteenasettelua tukee Teivo-Mäkkylä -laatukäsikirja. Laatukäsikirjan tavoitteena on ollut luoda Teivo-Mäkkylään visio alueen kokonaisilmeestä ja laatutasosta. Teivo-Mäkkylän laatukäsikirja on hyväksytty Ylöjärven ympäristölautakunnassa 10.6.2024, § 80.

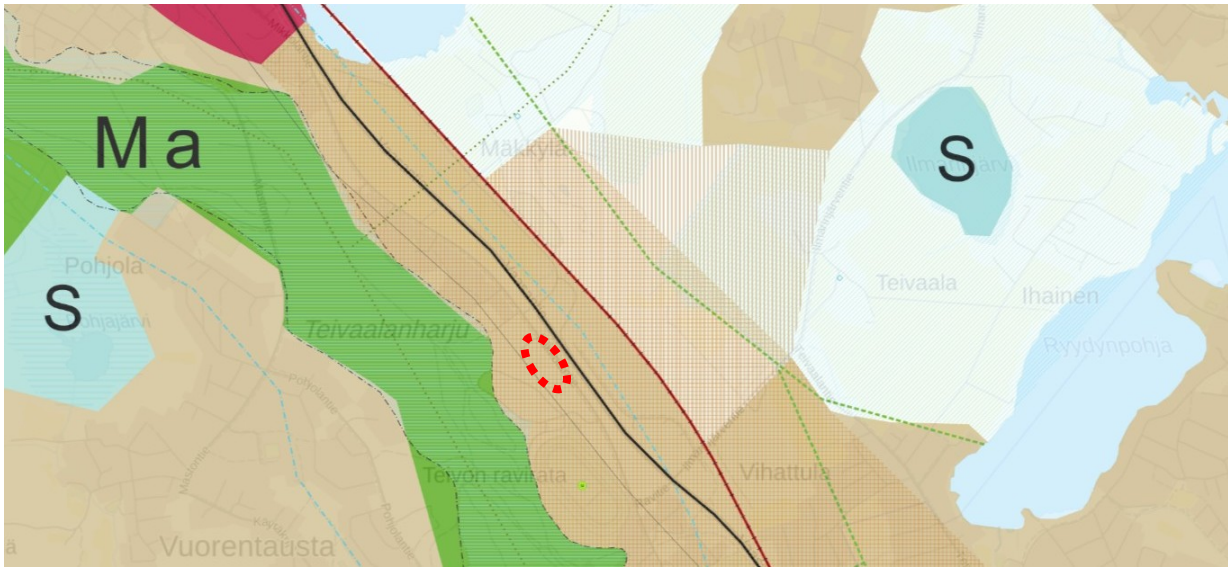
Laatukäsikirjaa on täydennetty aluekohtaisilla laatuohjeilla rakentamistapaohjeiden tapaan, mikä tukee alueelle suunniteltavia asemakaavojen laatimista ja toteutumista. **Laatuohjeissa esitettyjä määräyksiä tulee noudattaa sitovina.** Kaavakartalle on merkitty kaavakartan kannalta oleelliset elementit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

2.4 Kaavoitustilanne ja muut aluetta koskevat suunnitelmat

2.4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa Alueidenkäyttölain (1999) 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.

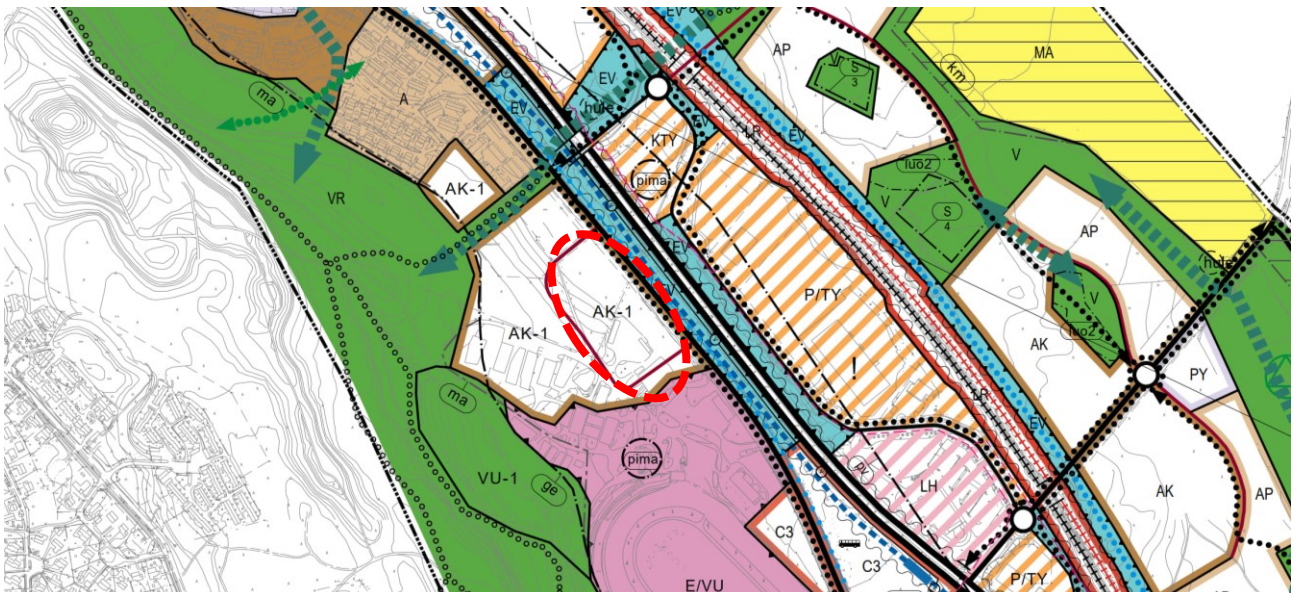
2.4.2 Maakuntakaava



Kuva 2 Ote Pirkanmaan Maakuntakaavasta 2040

Alueidenkäyttölain 32 § mukaisesti Maakuntakaava toimii ohjeena asemakaavaa muutettaessa. Alueella on voimassa 2017 hyväksytty Pirkanmaan maakuntakaava 2040. Suunnittelualue on osoitettu maakuntakaavassa *taajamatoimintojen alueeksi*. Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Suunnittelualue on myös osoitettu myös *tiiviksi joukkoliikennevyöhykkeeksi*. Alueen maankäyttöä ohjataan tarkemmin suunnittelumääräyksillä.

2.4.3 Yleiskaava



Kuva 3 Ote Teivo-Mäkkylän osayleiskaavasta, asemakaavamuutoksen likimääräinen rajaus merkitty punaisella katkoviivalla.

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

2.4.4 Asemakaavatilanne

Suunnittelualueen pohjoisosassa 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.

Suunnittelualueen 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.

2.4.5 Lielähti-Ylöjärvi raitiotien hankesuunnitelma

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 ratahaaran rakentamisen on tarkoitus alkaa arviolta vuonna 2031–2032 ja liikennöinti voisi käynnistyä arviolta vuonna 2035–2036.

3 Selvitykset

Suunnittelussa hyödynnetään aiemmin laadittuja Teivo-Mäkkylän osayleiskaavatyön sekä Tallinmäen asemakaavamuutoksen selvityksiä ja tutkimuksia sekä Ylöjärven kaupungin muita tausta-aineistoja. Virallinen lista selvityksistä löytyy asemakaavamuutoksen selostuksesta.

4 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:

- 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
- ilmastomuutokseen 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.



5 Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

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 §). 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, Pirkanmaan jätehuolto Oy, Hämeen Ylöjärven Luonto ry, Ylöjärvi-seura ry, Tampereen ravirata Oy, Tampereen Hevosklinikka, Ylöjärven Yrittäjät ry., alueen omakotiyhdistykset.

6 Tiedottaminen ja vuorovaikutus

Kaavoituksen edistymisestä tiedotetaan kaavoituksen eri vaiheissa Ylöjärven Uutisissa ja kaupungin ilmoitustaululla sekä internetissä kaupungin kotisivuilla 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.

Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta kuulutettiin syyskuussa 2025.

Valmisteluaineisto ja kaavaluonnos

Asemakaavamuutoksen luonnosaineisto ja tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsiteltiin Ylöjärven Ympäristölautakunnan kokouksessa 19.8.2026 ja asetettiin nähtäville. Nähtävillä olosta kuulutettiin elokuussa 2026. **Luonnoksesta voi jättää lausuntoja ja mielipiteitä 2.9.-2.10.2026.**

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), 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 nähtävilläolon aikana (AkL 65 §). Muistutuksen tehneille ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto muistutukseen.

Hyväksymisvaihe

Nähtävillä olleen kaavaehdotuksen käsittelee Ylöjärven 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 §).

7 Kaavan alustava aikatalu

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

Aikataulua täsmennetään suunnittelun kuluessa tarpeen mukaan.

8 Yhteistiedot

Asemakaavan laadintaa hoitaa Ylöjärven kaupungin kaavoitus.

Kaavasuunnittelija Samppa Saarivirta
puhelin 040 4803268
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.

9 Hankekaavatiedustelut

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

