

Tallinrinteen asemakaavamuutos / luonnosvaihe

Ympäristölautakunta 19.08.2026
425/10.02.03/2025

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 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 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 teetetävien 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 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 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, sähköposti muotoa etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Liite / Liitteet: 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:	Kaavasuunnittelija Samppa Saarivirta
Seloste ja perustelut:	Ympäristölautakunnan päätöksellä 20.8.2025 (§ 92) osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin vireille ja asetettiin 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 jätettiin kymmenen (10) lausuntoa ja yksi (1) mielipide. Tiivistelmä kuulemisesta ja vastineet on esitetty valmisteluvaiheen kaava-aineiston liitteenä. Valmisteluvaiheen jälkeen kaava-alue jaettiin kahdeksi erilliseksi asemakaavahankkeeksi (Tallinrinne ja Tallinmäki). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty ajantasaiseksi. Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Teivo-Mäkkylän-osayleiskaava, jonka Ylöjärven kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 10.6.2024, § 125. Kaavahanke noudattaa osayleiskaavan tavoitteita. Asemakaavan muutoksella osoitetaan Kivikkotien ja Mikkolantien väliselle alueelle asuinkerrostalojen ja -rivitalojen korttelialueet AKR, Louhoskujan katualue sekä etelään suojaviheralue AV sekä ET tilavaraus pumppaamolle. Kaava-alueen pinta-ala on 2,16 hehtaaria josta korttelialuetta on noin 1,97 hehtaaria. Kerroluku on vahteleva, rivitaloratkaisusta kerrostaloihin ja enimmäis kerrosluku on VI u1/3. Asemakaava mahdollistaa kerrostalo- ja rivitaloasuntoja noin 310-340 uudelle asukkaalle. Asemakaava-alue rakentuu suunnitellun Kivikkotien varteen ja Kivikkotie toimii alueen pääasiallisena ajoyhteytenä. Kivikkotien katualuerajaus sisältyy tämän asemakaavan viereiseen Tallinmäen kaava-alueeseen. Kivikkotieltä tulee harautumaan lyhyt tonttikatu Lohkarekuja jonka kautta järjestetään ajo kortteleiden 707 ja 708 pysäköintialueille. Asemakaava-alueen asukaspysäköinti tullaan toteuttamaan korttelikohtaisilla pysäköintialueilla. Jokaisen korttelin keskelle on mitoitettu oma tonttinsa asukaspysäköinnille. Korttelissa 706 pysäköinti tulee toteuttaa kaksitasoiseen pysäköintilaitokseen. Kaava-alue on kokonaan tärkeää tai veden hankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta. Mikkolantien varteen rakentuvat lamellikerrostalot muodostavat ilmeeltään yhtenäisen urbaanin julkisivun jonka maantasokerros on ilmeeltään avoin ja mielenkiintoinen. Tallinrinteen laatuohje määrittelee tarkemmin julkisivujen toteutusta.
Toimivalta:	Hallintosäytäntö 121 §
Lisätietoja päätöksestä:	Kaavasuunnittelija Samppa Saarivirta, p. 040 4803268, kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, p. 044 431 4324, sähköpostit muotoa etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi
Liitteet:	-Tallinrinteen asemakaavamuutoksen kaavakartta määräyksineen, luonnos 19.8.2026 - Tallinrinteen asemakaavamuutoksen kaavaselostus, luonnos 19.8.2026 - Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 19.8.2026 - Liite 1: KIRK280. Vastineraportti 19.8.2026 - Liite 2: KIRK280. seurantalomake, 19.8.2026 - Liite 3: Tallinmäen ja Tallinrinteen viitesuunnitelma - Liite 4: Tallinrinteen laatuohje

Oheismateriaali	Tallinmäen ja -rinteen hulevesiselvitys ja hulevesien hallinnan yleissuunnitelma, Sitowise, 12.03.2026 Tallinmäen asemakaavan muutos tärinä- ja runkomeluserivitys, Sitowise 29.5.2026 Tallinmäen asemakaavan muutos liikennemeluserivitys, Sitowise 1.6.2026
Esittelijä:	Kaavoituspäälikkö
Päätösehdotus:	Ympäristölautakunta päättää 1. asettaa Tallinrinteen asemakaavamuutoksen valmisteluaineiston liitteineen ja oheismateriaaleineen nähtäville, 2. tiedottaa kaavahankkeesta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti sekä 3. oikeuttaa kaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot valmisteluaineistosta.
Päätös:	