

KIRK281. Mäkkylänrinne 2. vaihe, Vaasantien ja Mikkolantien välinen alue, Y-kortteli

Ylöjärven kaupunki

Asemakaavaehdotus 23.9.2026

Dnro: 525/10.02.03/2025



 **TEIVO-MÄKKYLÄ**

Sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1	Kaavoituspäättös	5
1.2	Tunnistetiedot.....	5
1.3	Kaava-alueen sijainti	5
2	Tiivistelmä	7
2.1	Asemakaavahankkeen tavoitteet.....	7
2.2	Asemakaavaprosessin vaiheet.....	7
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	7
3	Lähtökohdat	8
3.1	Luonnonympäristö	8
3.1.1	Teivaalanharju	8
3.1.2	Luontoselvitykset.....	10
3.1.3	Liito-oravat	11
3.1.4	Viitasammakot.....	11
3.1.5	Pesimälinnusto	11
3.1.6	Lahokaviosammal	12
3.1.7	Selvitysten mukaan kaavassa huomioitavia arvoja ovat seuraavat:.....	13
3.2	Alueen maaperä ja rakennettavuus	14
3.2.1	Rakennettavuusselvitykset.....	14
3.2.2	Mustaliuske	15
3.3	Vesiolosuhteet	15
3.3.1	Pohjavesivarat	15
3.3.2	Pintavedet	17
3.4	Rakennettu ympäristö.....	17
3.5	Arkeologia.....	19
3.6	Maisema	20
3.7	Liikenne	21
3.7.1	Ajoneuvoliikenne	21
3.7.2	Joukkoliikenne	24
3.7.3	Pyöräily ja jalankulku	26
3.7.4	Liikenne, yhteenveto.....	26
3.8	Tekninen huolto	27
3.8.1	Kadut ja hulevesiverkko	27
	Hulevesiselvitys ja -suunnitelma 2026	27
3.9	Palvelut.....	29
3.10	Maanomistus	29
3.11	Suunnittelutilanne.....	29

3.11.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	29
3.11.2	Maakuntakaava	31
3.11.3	Yleiskaavatilanne	34
3.11.4	Asemakaavatilanne.....	36
3.11.5	Rakennusjärjestys	38
3.11.6	Ylöjärven kasvuohjelma	38
3.11.7	Tampereen kaupunkiseudun seutustrategia ja rakennesuunnitelma	38
3.11.8	Rakentamistapaohje	39
3.11.9	Mäkkylänpeltojen laatuohjeet	39
3.11.10	Pohjakartta	39
3.11.11	Yhteenvedo suunnittelutilanteesta	39
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	40
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	40
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	40
4.2.1	Osalliset	40
4.2.2	Vireilletulo	40
4.2.2	Viranomaisyhteistyö	40
4.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	41
5	Asemakaavan kuvaus.....	42
5.1	Mitoitus	42
5.2	Asemakaavamerkinnot ja määräykset	43
5.3	Laatukäsikirja ja laatuohjeet.....	43
5.4	Tontinkäyttöluonnos ja julkisivupiirrokset	44
5.5	Nimistö	44
5.5.1	Tonttikohtainen viherkerroin	45
6	Asemakaavan vaikutusten arviointi	46
6.1	Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	46
6.2	Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	47
6.3	Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	48
6.4	Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen ...	49
6.5	Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	50
6.6	Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen	51
6.7	Kaavan analyysi kestävyysnäkökulmista:	51
7	Asemakaavan toteutus	52
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	52
7.2	Toteuttamisen seuranta	52
8	Liitteet	1



Kuva 1 Ilmakuva suunnittelualueesta

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Kaavoituspäätös

Kaupunginhallitus päätti 27.10.2025 (§ 344) käynnistää asemakaavahankkeen Maankäytön ja palvelujen suunnittelu- ja toteutusohjelman MAPSTO 2026-2029 mukaisen Mäkkylänrinteen 2. vaiheen asemakaavan Mäkkylänrinteen alueelta.

Ylöjärven kaupunkiin otti vuonna 2025 yhteyttä yleishyödyllinen toimija, joka on kiinnostunut kehittämään alueelle erityisryhmien asumista nopealla aikataululla. Tämän takia Osallistamis- ja arviointisuunnitelman mukaisesta aluerajauksesta erotetaan omaksi asemakaava-alueekseen eteläinen osa, jota tämä asemakaavaselostus koskee.

1.2 Tunnistetiedot

Kaavatunnus: KIRK

Työnumero: 281

Diaarinumero: 525/10.02.03/2025

Asemakaavan vireilletulosta on kuulutettu 22.12.2025

Asemakaavan nimi: Mäkkylänrinne 2. vaihe, Vaasantien ja Mikkolantien välinen alue, Y-kortteli

Asemakaava koskee erityisryhmien asumiseen tarkoitettua korttelialuetta, erityisalueita ja katualueita.

Asemakaavalla muodostuu korttelit 711, 712 sekä niihin liittyvät katualueet.

Asemakaavaselostus koskee 23.04.2026 päivättyä asemakaavakarttaa merkintöineen.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 3,3 ha, josta erityisryhmien asuinkortteleita on noin 0,6 ha ja katualuetta noin 1,4 ha. Vaasantien alittavan jalankulun ja pyöräilyn alikulun rampeille sekä aukioalueelle on varattu tilaa lähes 0,6 ha.

1.3 Kaava-alueen sijainti

Alueella ei ole aikaisempaa asemakaavaa. Suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven Kirkonseudun kaupunginosassa ja on nykyään pääosin peltoaluetta. Kaava-aluetta rajaa koillisessa Kantatatie 65 (Vaasantie) ja Tampere-Seinäjoki junarata. Lounaassa alue rajautuu Mikkolantien ja rakentunut Mäkkylänrinteen asuinalueen väliin. Alueen lounaispuolella maisemaa rajaa Teivaalanharju joka on luokiteltu valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi sekä maakunnallisesti arvokkaaksi geologiseksi muodostumaksi. Alueen luoteis- ja pohjoispuolelle jää viljeltyä peltoaluetta.



Kuva 2 Asemakaava-alueen raja

2 Tiivistelmä

2.1 Asemakaavahankkeen tavoitteet

Mäkkylänrinteen 2. vaiheen Y-korttelin asemakaavoituksen tavoitteena on varata tilaa erityisryhmien asumisen toiminnalle, uudelle moottoriliikenteen nelihaaraiselle tasoristeykselle, uudelle kevyen liikenteen alikululle, joka tulee alittamaan Vaasantien sekä raitiotielle ja raitiotien pysäkille.

Asemakaavassa pyritään ottamaan huomioon rakentamisen sopeutuminen valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen, Teivaalanharjun läheisyyteen.

Ylöjärven keskustan kaavahankkeet edistävät ja tarkentavat ydinkeskustan osayleiskaavan sekä Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan tavoitteita, alueen kaavamerkintöjä ja toteutumista. Teivo-Mäkkylän yleiskaava tuli osittain lainvoimaiseksi 10.6.2024 ja 18.3.2026 lainvoimaisiksi tulivat myös valituksen alaisina olleet alueet. Hankkeessa tuetaan Ylöjärven keskustavision 2040 tavoitteita. Hanke tukee myös Ylöjärven strategian 2022–2032 sekä Ylöjärven kasvuohjelman tavoitteita.

Asemakaavaa on tarkoitus työstää kaavan ehdotusvaiheessa tiiviissä yhteistyössä alueesta kiinnostuneen toimijan kanssa. Asema-kaavoituksen tukena Teivo-Mäkkylä-alueella toimii Ylöjärven kaupungin Teivo-Mäkkylän projektiorganisaatio. Heidän toimestaan asemakaavoitukseen tuodaan jo tavoitteenasetteluun mukaan myös rakennuttajien ja rakentajien tavoitteita.

2.2 Asemakaavaprosessin vaiheet

Kaupunginhallitus päätti 27.10.2025 (§ 344) käynnistää Maankäytön ja palvelujen suunnittelu- ja toteutusohjelman MAPSTO 2026-2029 mukaisen Mäkkylänrinteen 2. vaiheen asemakaavan.

Ympäristölautakunta päätti 27.12.2025 (§ 169) kuuluttaa kaavan vireille ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtäville. Samalla ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta osallisille (MRL 62 §), jotka saivat esittää mahdolliset mielipiteet ja lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 22.12.2025 - 13.2.2026 välisenä aikana.

Alueen lähtötietojen ja tarkennettujen selvitysten perusteella alueelle laadittiin kaavaluonnos. Ympäristölautakunta asettaa 29.04.2026 asemakaavan valmisteluvaiheen (kaavaluonnos) aineiston julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi (AKL 62 §). Nähtävillä olosta ilmoitetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

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

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 saamiseksi laaditaan havainnepiirros sekä sitova rakentamistapaohje, jota on noudatettava.

Alueelle laaditaan suunnitelmat katujen sekä vesi-, viemäri- ja hulevesiverkon 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

Kaava-alue on suurimmalta osin viljeltyä peltoa-aluetta, jolla ei ole merkittäviä luontoarvoja. Alueen kaakkoisosassa sijaitsee entisen tielinjan vierustalle istutetut koivurivit, joista osa on jo silminnähden huonokuntoisia. Myös Mikkolantien varressa sijaitsee istutettu koivurivi, joka kattaa tien laidan lähes koko matkalta Lohkaretien risteyksestä Sauriontien risteykseen saakka. Uusien katualueiden rakentamisen takia nykyisiä puita tullaan kaatamaan ja niitä korvataan uusilla mahdollisuuksien mukaan. Kaava-alueen koillispuolella sijaitseva pieni metsäalue jää asemakaavan ulkopuolelle ja se pyritään säilyttämään myös uuden kadun rakentamisen yhteydessä.

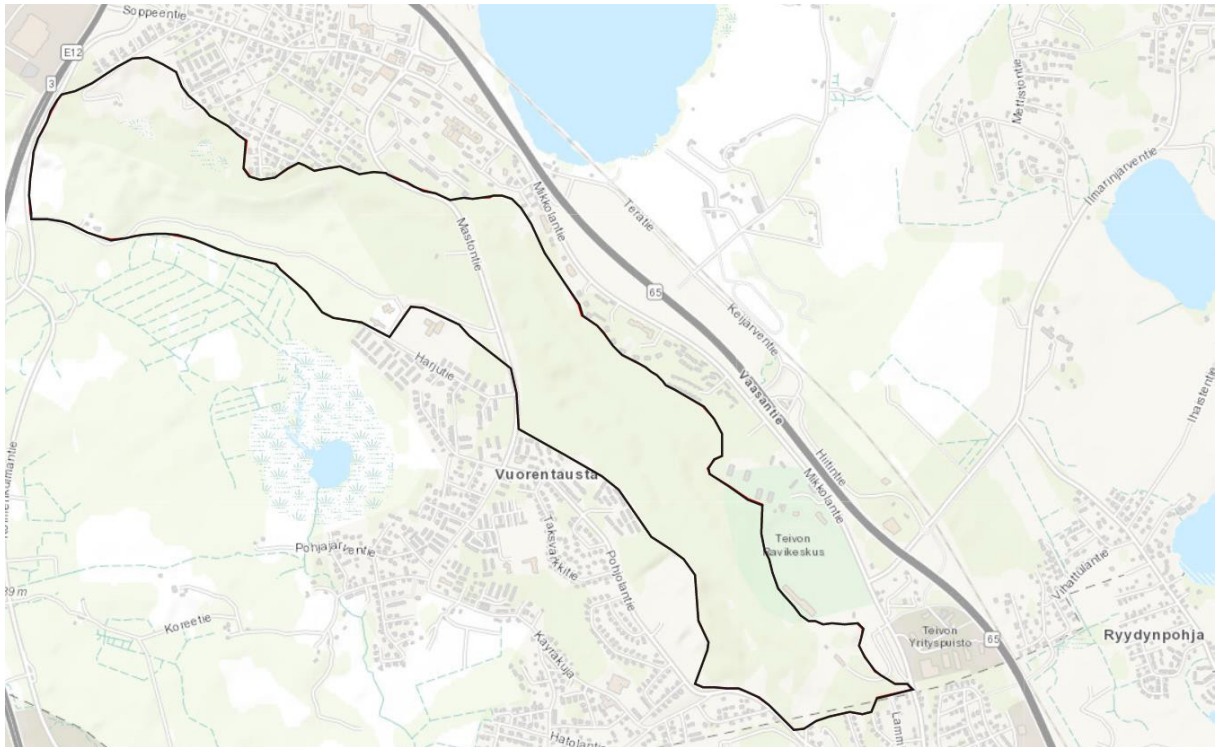
Maiseman nykytila pohjautuu suuressa määrin Teivaalanharjun suuntaisiin elementteihin, joita itse harjun lisäksi ovat Mikkolantie, Vaasantie ja rautatie sekä pistemäisenä kohteena mm. Soppenmäen TV-masto. Maaseutumainen elementti on alueella väistynyt, sillä asuin- ja liikerakennusten kortteleita on 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-alueen läheisyydessä lännessä sijaitsee Teivaalanharju, joka on osa laajempaa Ylöjärvenharjua.

Teivaalanharju on maakunnallisesti arvokas harju. 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 erityispiirteenä. Teivaalanharjun alueella on suppia ja harjurinnettä. Harjun pitkäaikainen virkistyskäyttö sekä harjuluonnon ja -maiseman arvostus ovat rauhoittaneet harjukokonaisuuden maankäyttöä. Luonnontilainen harju onkin koko alueen maisemakuvan kannalta tärkeä elementti. Teivaalanharju on luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi harjualueeksi, 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 Soppenmäen eteläpuolisia metsiä. Kuitenkin jo noin kahden kilometrin päässä lännessä sijaitseva moottoritie muodostaa merkittävän ekologisen esteen. Myös Vaasantie toimii ekologisena esteenä. Tampereen puolella on tiiviisti rakennettua pientaloaluetta.

Teivaalanharju on myös osa valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta (VAMA2021). Teivaalanharju 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. Soppenmäessä harju on jyrkkärinteinen. Harju on virkistyskäytössä ja alueella on kuntopolkuja (Sweco 2021).



Valtakunnallisesti arvokkaan Teivaalanharjun maisema-alueen rajausta (SYKE)

Teivaalanharjun ja Soppeenmäen harjualueiden hoito- ja käyttösuunnitelman on laadittu 2025. Taustalla on jätetty valtuustoaloite. Aloitetta käsiteltiin ympäristölautakunnassa 21.2.2024 (§20). Päätöksen valmistelutekstissä todettiin mm;

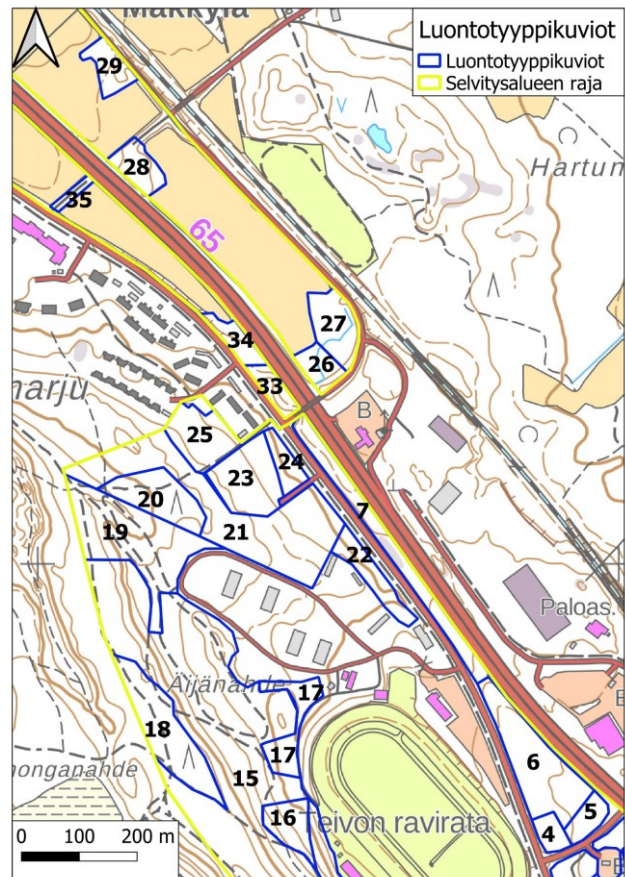
”Lähipuolien tavoitteissa, kasvuohjelman mukaisesti, keskustan väkiluku tulee merkittävästi kasvamaan kehittyvän joukkoliikennetyhteyksien välittömässä läheisyydessä. Väestönkasvu tuo lisää käyttäjiä nykyisille virkistysalueille, kuten Teivaalanharjun alueelle sekä taajaman reunoille. Keskitetään selvityksen laatiminen esimerkiksi näille keskeisille yhtenäisille virkistysalueille ja taajaman välittömään läheisyyteen, jotta voidaan turvata alueiden luontoarvoja, arvioida virkistysalueiden riittävyyttä sekä kestävyyttä.”

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. Suunnitelma laadittiin vuorovaikutteisesti harjun käyttäjien ja asukkaiden kanssa.

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 johtopäätöksiä onkin annettu myös alueen maankäyttösuosituksia.

Lähtötietojen perusteella alueelle ei sijoitu luonnonsuojelualueita, perinnemaisemia eikä Natura 2000-alueita. Alueen luontotyytit on esitelty luontoselvityksen luontotyyppikuviointin pohjalta (Envibio 2023). Asemakaava-alueen rajausta kohdistuu luontotyyppikuvioiden 28 ja 35 alueille.



Luontotyyppikuvio 28, Lehtomainen kangasmetsä

Lehtomainen, melko varttunut kangasmetsä, joka lienee ollut aikoinaan laidunnettu. Vaihtelevaan puustoon kuuluu isoja kilpikaarnaisia mäntyjä, nuoria koivuja, haapaa, nuoria kuusia, muutama vanha kuusi, nuori tammi ja nuorta pihlajaa. Kuviolla on kelo ja koivupökölö. Kenttäkerroksessa tavataan runsaasti mustikkaa, ahomansikkaa, metsälauhaa, metsäkastikkaa ja kieloa. Niiden lisäksi on mm. nuokkuhelmikkää, valkovuokkoa, sananjalkaa, metsäkurjenpolvea, ahomataraa ja kurjenkelloa. Pellonreunassa sijaitsee pieni tuore piennarniitty, jolla kasvaa esim. nurmitähkiötä, siankärsämöä, nurmirölliä, pujoa ja

hietakastikkaa. Kuviolle johtavan tien päähän on tuotu runsaasti roskia ja jätettä.



Kuva 3 Lehtoista kangasmetsää luontokuviotyyppin 28 alueella

Luontotyyppikuvio 35, Vanha koivukuja tien reunoilla

Vanha rauduskoivukuja vanhan tieuran reunoilla. Osa vanhoista koivuista on kuollut. Lisäksi kuviolle on nuoria mäntyjä, pihlajia, koivuja ja pajuja. Niittymäisessä kenttäkerroksessa kasvaa esim. nurmirölliä, kultapiiskua, maitohorsmaa, siankärsämöä, pujoa, kissankelloa, sananjalkaa ja hietakastikkaa.

3.1.3 Liito-oravat

Selvitysalueelta ei löytynyt merkkejä liito-oravan esiintymisestä. Lajille hyvin sopivaa metsää kasvaa vain aivan osayleiskaavan selvitysalueen kaakkoiskulmassa Vaasantien varrella (luontotyyppikuvio 1). Siellä on vanhaa kuusikkoa, jossa esiintyy sekapuuna runsaasti haapaa. Vaikka koloja ei löytynytäkään, täyttää metsä muuten liito-oravan elinvaatimukset hyvin, ja laji saattaa asettua sinne tulevaisuudessa, jos metsä säilyy ennallaan.

3.1.4 Viitasammakot

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

3.1.5 Pesimälinnusto

Teivaalanharjun metsien linnustoon kuuluvat mm. vaarantunut töyhtötiainen ja vähentynyt leppälintu sekä punatulku. Töyhtötiainen pesii vanhoissa kuusi- ja mäntymetsissä, joita harjulla on laajalti. Karttaan merkityt pisteet osoittavat paikkoja, joissa havaittiin töyhtötaisia.

Maastotoissa löydettiin muutamia erittäin uhanalaisen, rauhoitetun ja EU:n luontodirektiivin II-liitteeseen sisältyvän lahopaviosammalen itujyväsiirymiä, 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.



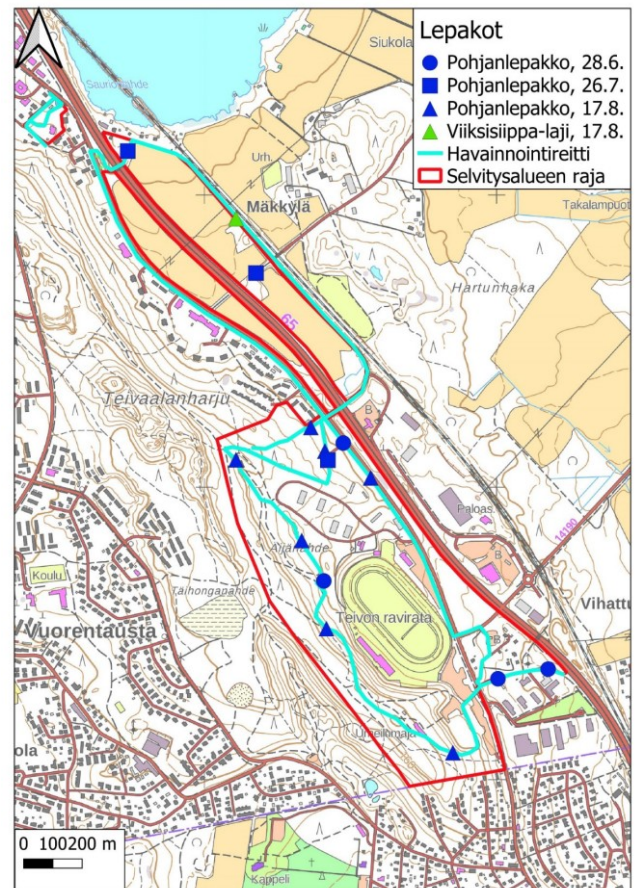
Kuva 4 Uhanalaisten ja silmälläpidettävien lintujen reviirit (VU=vaarantunut).

3.1.7 Selvitysten mukaan kaavassa huomioitavia arvoja ovat seuraavat:

Selvitysalueella havaittiin melko vähän lepakoita (ks. kartta). Havainnot koskivat pääosin pohjanlepakkoa, joita tavattiin melko tasaisesti mutta harvakseltaan mm. Teivaalanharjulla. Lepakoille sopivia päiväpiiloja, talvehtimispaikkoja 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 lepakoiden, 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 lepakot niitä. Kolopuut tulisi myös aina pyrkiä säästämään.

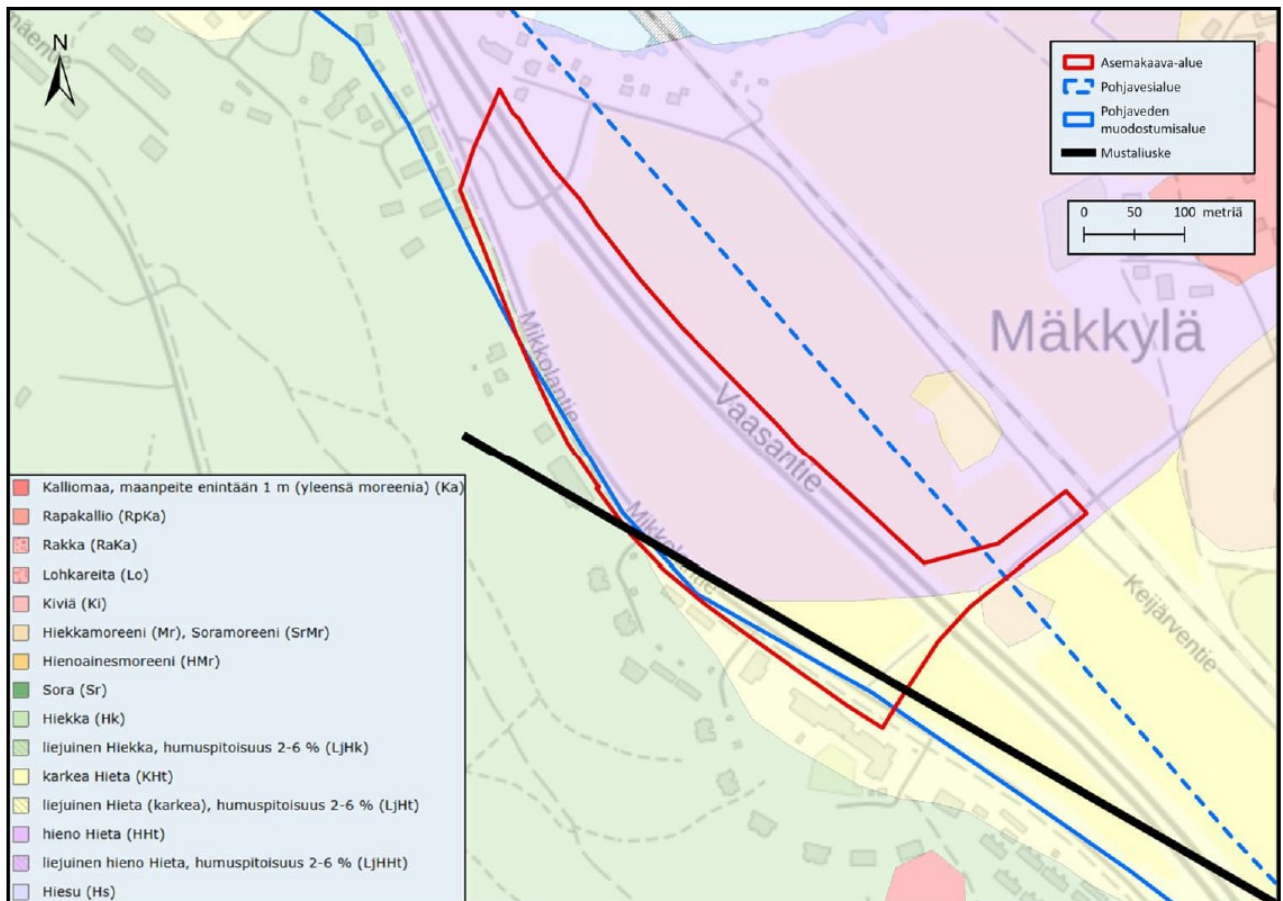
(III) Lepakoiden arvokas alue, luokka III. Muut lepakoiden käyttämät alueet. Alueilla suositetaan säilytettävän mahdollisuuksien mukaan puustoa. Luokka ei sidoksissa lainsäädäntöön tai EUROBATS-sopimukseen.



Kuva 5 Lepakkohavainnot ja kuljettu reitti (KV Ympäristökonsultointi Tmi, 2021, s. 27).

3.2 Alueen maaperä ja rakennettavuus

Alueen maaperä on Geologian tutkimuskeskuksen tietojen mukaan pääosin hienojakoista (violetti värialue) ja karkeaa hietaa (keltainen värialue). Alue sijoittuu Teivaalanharjun vaihteistumisvyöhykkeelle.



Kuva 6 Maaperäkarttaote alkuperäisellä OAS:in rajauksella: Selvitys Mäkkylänrinne 2. vaihe: Mikkolantien ja Vaasantien välin asemakaava-alueen pohjavesiolosuhteista

3.2.1 Rakennettavuusselvitykset

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

Maaperää tutkittiin 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

Alueella on tehty rakennettavuusselvitys (HRK Suunnittelu, 2021) jonka maaperäkairauksien perusteella kaava-alueella ohuen humuspitoisen pintamaakerroksen alla sijaitsee kerroksia savea, savista silttiä ja hienoa hiekkaa. Näiden kerrosten alla on moreenia. Selvityksen perusteella alueen rakennettavuus on keskinkertaista tai huonoa.

3.2.2 Mustaliuske

Teivo-Mäkkylän osayleiskaavatyön yhteydessä kaavamääräyksiin ja kaavakartalle on määritetty merkintä sulfaattipitoisen mustaliuskeen esiintymästä. Mustaliuskeesiintymän rajausta perustuu *Geologian tutkimuskeskuksen* mustaliuskekartoitukseen. Rajausta ulottuu asemakaava-alueen eteläosaan.

Ylöjärven kaavoitus oli yhteydessä Geologian tutkimuskeskukseen (GTK) asemakaavan ehdotusta laadittaessa. Riski mustaliuskeen aiheuttamasta riskistä nähtiin alueella pienenä. Mahdollisesti mustaliusketta sisältävä moreenikerros sijaitsee asemakaava-alueen kohdalla paksujen lajittuneiden maakerrosten alla joten mustaliusketta ei ole tarvetta huomioida asemakaava-alueelle tehtävissä selvityksissä. Hyväksymisvaiheeseen sisällytetään GTK:n virallinen lausunto.

Mikäli asemakaava-alueella kuitenkin ilmenee mustaliusketta maanrakennustöiden yhteydessä on toteuttajan ryhdyttävä asianmukaisiin toimiin pohjaveden laadun suojelemiseksi. Mustaliuskeet tulee huomioida ja käsitellä tarkoituksenmukaisella tavalla. Rakentaminen ja maankaivuu on tehtävä siten, ettei rakentamisesta aiheudu veden laatumuutoksia. Esiintymän alueella tulee pohjaveden pinnan korkeustason säilyttämiseen kiinnittää erityistä huomiota.

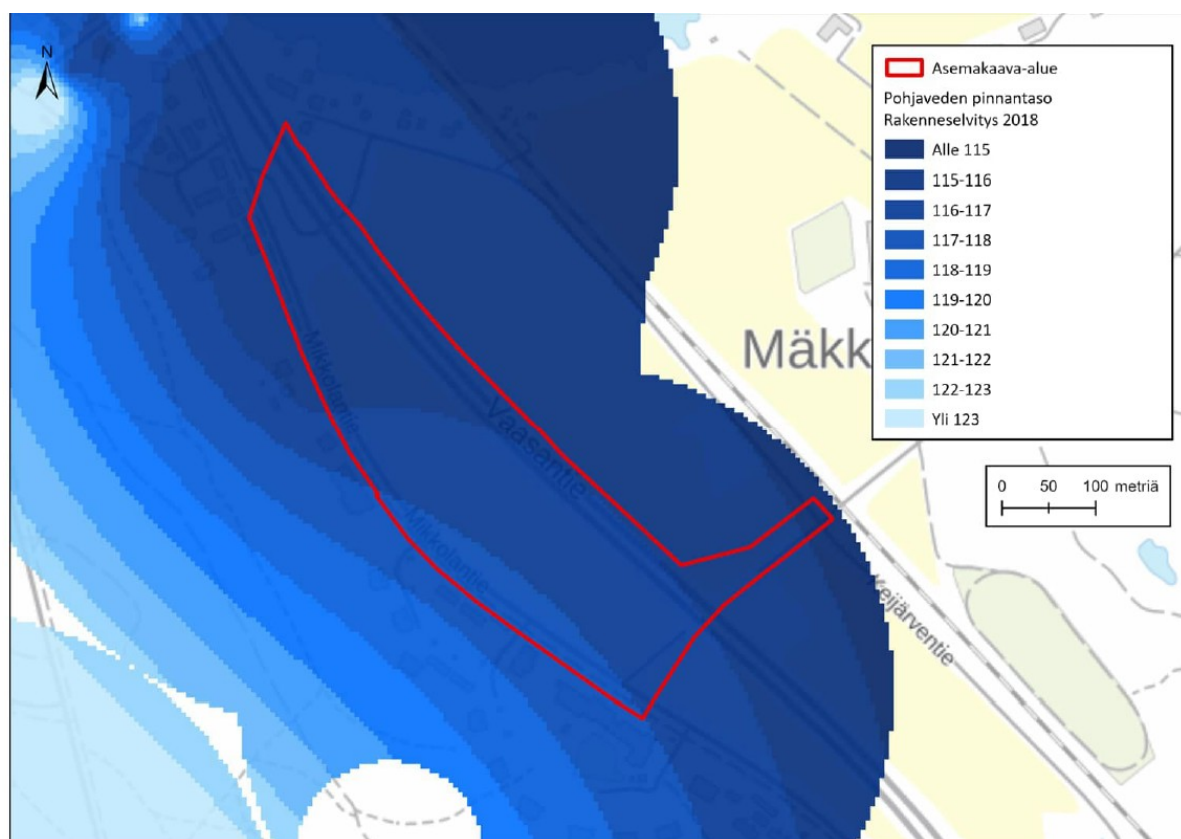
3.3 Vesiolosuhteet

Teivo-Mäkkylän osayleiskaavaa varten alueella tehtyjen luontoselvitysten (KV Ympäristökonsultointi Tmi 2021 ja Envibio 2023) mukaan kaava-alueella ei ole vesilain mukaisia kohteita. Asemakaava-alueen luontotyypit eivät täyttäneet vesilain mukaisia vesiluonnon tyyppejä.

Asemakaava-alueesta pohjoiseen sijaitsee yksi pilaantuneita maa-alueita sisältävä kohde (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. Alue on Ylöjärven kaupungin omistuksessa. 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. suojapumppaukset. Osa pilaantuneesta maa-alueesta kuului OAS-vaiheen suunnittelualuerajauksen pohjoisosaan. *Pilaantunut alue ei sisälly tämän Mäkkylänrinne 2. vaihe, Y-korttelin asemakaavan rajaukseen.*

3.3.1 Pohjavesivarat

Ylöjärven tärkeistä pohjavesialueista merkittävin on Ylöjärvenharju, joka sijoittuu harjujaksolle Vaasantien eteläpuolelle. Lähes koko asemakaava-alue on I-luokan pohjavesialuetta mutta sijoittuu pääosin varsinaisen pohjaveden muodostumisalueen ulkopuolelle. Ylöjärven kaupungin Ympäristösuojelu laati alkuperäisen osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaiselle aluerajaukselle selvityksen pohjavesiolosuhteista (14.9.2026).



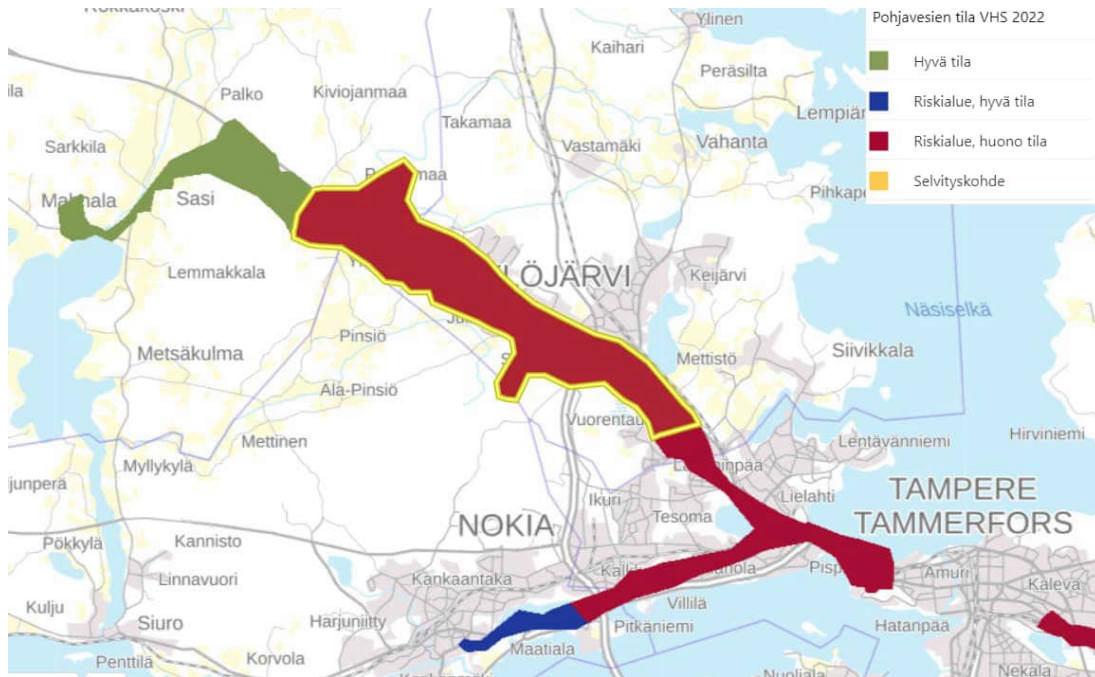
Kuva 7 Pohjaveden pinnankorkeuden tulkinta alueella, materiaali Ylöjärvenharjun pohjavesialueen geologisesta rakenneselvityksestä.

Harjulta otetaan talousvettä Ylöjärven ohella Tampereen kaupungille. Pohjaveden muodostumisalueen pinta-ala on n. 14 km² ja harjun arvioitu antoisuus on 16 500 m³/d. Pohjavesialueen ekologinen tila on luokiteltu huonoksi ja alue on merkitty riskialueeksi (ks. kartta alla). Ylöjärvenharjulla on kaupungin alueella kaikkiaan kolme vedenottamo. Vedenottamoilla on lupa noin 15 000 m³ 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 kairausten 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. Pohjavesipinnan vaihtelua ei ole selvitetty. Geologisen tutkimuskeskuksen



Kuva 8 Pohjavesialueen ekologinen tila. Kuva: FCG, hulevesiraportti 24.1.2024

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. Yhteenvedona voidaan todeta, että pohjavesi on alueella hyvin syvällä. Silttisten maakerrosten päällä voi kuitenkin joissain kohdissa olla vähäisessä määrin orsivettä.

Ylöjärvenharjun pohjavesialue on osa vesivaroiltaan merkittävää harjujaksoa. Pohjavesialue ulottuu harjulta Keijärvälle 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).

3.3.2 Pintavedet

Kaava-alueen pohjoispuolella n. 500m etäisyydellä sijaitsee Keijärvi. Järvi ei nykyisellään näy vahvasti asemakaava-alueelta. YSA-korttelin rakentaminen mahdollistaa uusia järvinäkymiä rakennuksen pohjoisista ikkunoista. Keijärvi on ympäristön elementtinä maisemahistoriallisesti merkittävä. Muun muassa rantapuusto ja asutus estävät järven näkymistä suoraan kaava-alueelle.

Kaava-alue kuuluu Keijärven valuma-alueeseen. Valuma-alue kuuluu Kokemäenjoen vesistöalueeseen. Asemakaava-alueen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse merkittäviä pintavesiä.

Keijärven lisäksi lähimmät pintavedet ovat Näsijärven Ryydynpohja (1,2 km itään) ja Pikku-Tohloppi (1,2 km etelään).

3.4 Rakennettu ympäristö

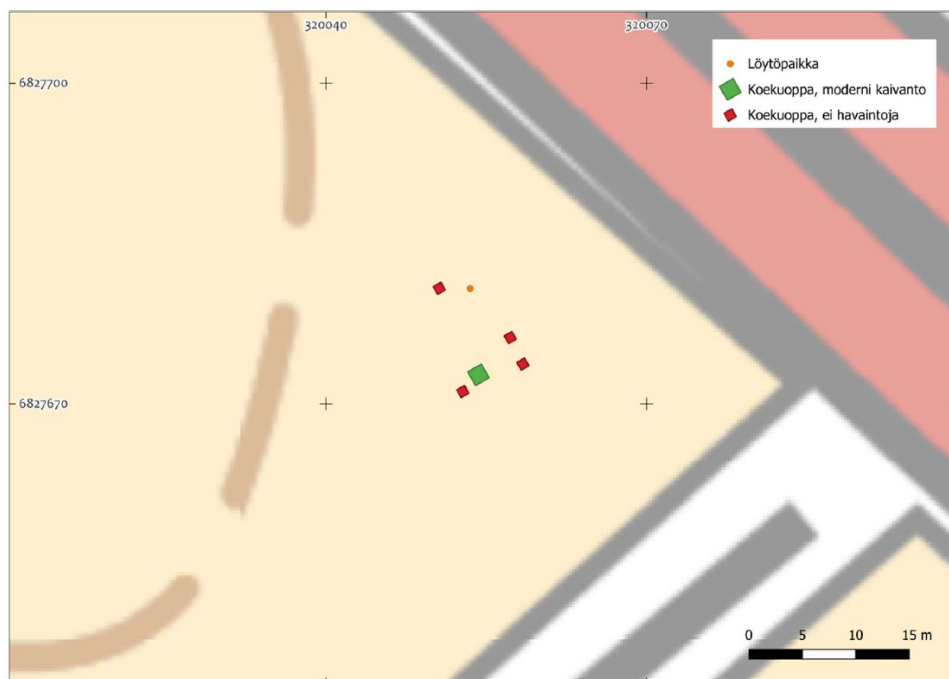
Kaava-alueella ei ole rakennuksia, mutta kaava-alue on suoraa jatkoa jo rakentuneelle Mäkkylänrinteen asuinalueelle. Teivo-Mäkkylän osayleiskaavatyön yhteydessä alueelle on teetetty rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnit (Sweco 2021). Mikkolantien varrella,

raviradasta pohjoiseen sijaitsee 2000-luvulla rakennettuja 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.

Mikkolantien ja Vaasantien varressa, Kivikkotien 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.

3.5 Arkeologia

Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan arkeologinen inventointi laadittiin vuonna 2021 (päivitetty Heilu Oy, 2022). Aluetta ei ollut aikaisemmin arkeologisesti inventoitu, joten inventointi toteutettiin koko alueen kattavana yleisinventointina. Inventoinnin mukaan kaava-alueella ei ollut arkeologian arvokohteita tai -alueita.



Kuva 9 Koekuoppien sijainnit, Mäkkylän löytöpaikan tarkastus 2026, Heilu Oy

Vuoden 2022 inventoinnin jälkeen kaava-alueelta on löytynyt yksi uusi muinaisesinelöytö vuonna 2025. Nykyisen peltoalueen koillisnurkasta löytyi vähintään sata vuotta vanha veitsi (ILM 33857) jonka löytöpaikka inventoitiin Museoviraston ohjeistuksen mukaisesti asemakaavaprosessin aikana kesällä 2026 sen selvittämiseksi, liittykö löytöön kiinteää muinaismuistoa.

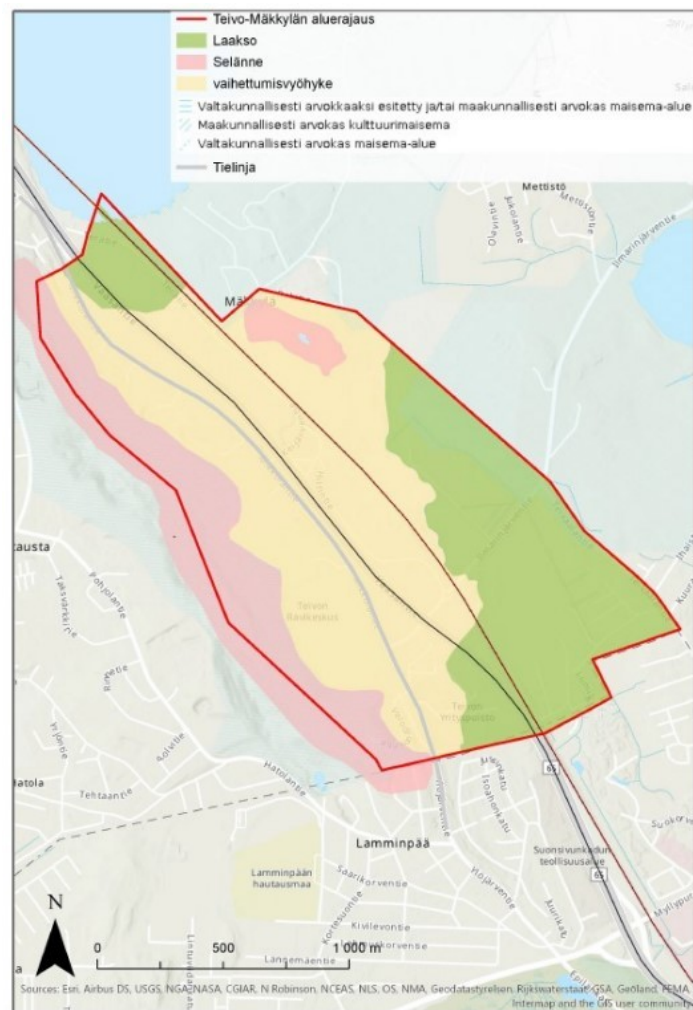
Inventoinnin suoritti Heilu Oy tekemällä tarkastuskaivauksia muinaisesineen löytöpaikalla ja sen läheisyydessä. 30cm peltokerroksen alla havaittiin puhdas hieta. Yhdessä koekuopassa havaittiin moderni kaivanto ja modernia roskaa. Inventoinnissa ei löydetty kiinteitä muinaismuistoja. Arkeologia ei täten rajoita alueen rakentamista.



Kuva 10 Koekuoppa peltoalueelta, Heilu Oy 2026

3.6 Maisema

Maisemaselvityksen (2022) tuloksena voidaan todeta, että kaava-alue kestää suunnitelmallista kehittämistä harjun vaihettumisalueella. Teivo-Mäkkylän kaava-alue on sulkeutunutta tai puoliavointa harjunvaihettumisvyöhykettä, joka alueena kestää erilaisia maisemallisia muutoksia. Kaupunkirakenteen tiivistäminen voidaan katsoa kestäväksi maiseman muutokseksi.



Kuva 11 Maisemarakenne (Lähde: Maisemaselvitys 2022)

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. Lisäksi kaava-alue rajautuu idässä historialliseen Tampere-Hämeenkyrö-tien (Hämeenkankeantie) linjaukseen.

3.7.1 Ajoneuvoliikenne

Kasvuohjelman mukaan Teivo-Mäkkylän kokonaisasukasmäärätavoitteen kasvu vuoteen 2040 mennessä on noin 5000 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.

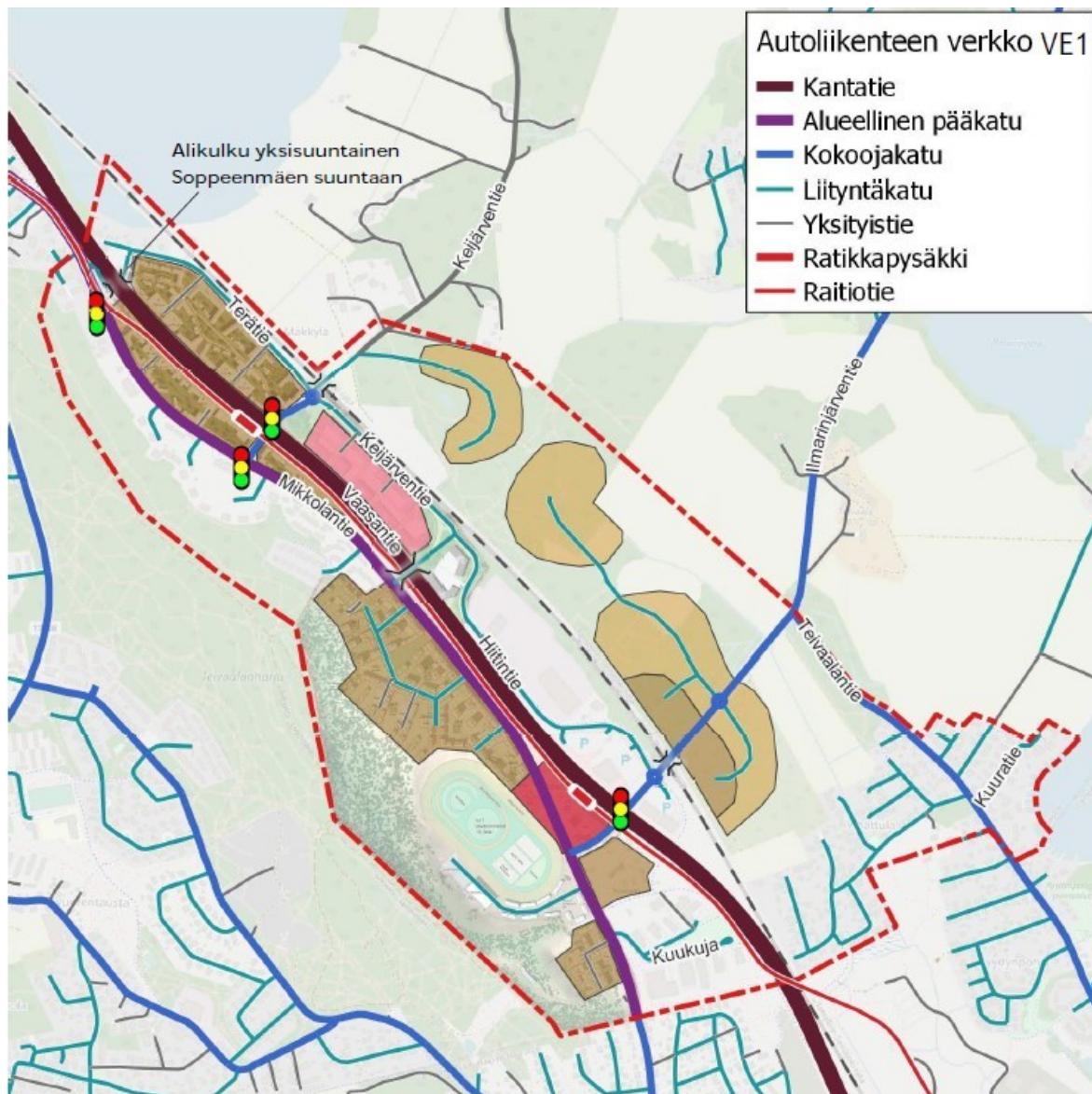
Asemakaava-alue rajautuu lounaassa Mikkolantiehen (seudullinen pääväylä), josta liitytään Soppeenmäen keskustan (Ylöjärven suunta) tai Ravitien (Tampereen suunta) liikennevalo-ohjatun risteyksen kautta kantatie 65:lle eli Vaasantielle.

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 km² Teivon yritysalue. Ideasuunnitelma-vaiheessa ovat Mäkkylän n. 2100 asukkaan asuinalue sekä Teivon raviradan ympäristöön rakentuva n. 3900–5400 asukkaan asuinalue. Lisäksi uutta asumista on alustavasti suunniteltu pääradan itäpuolelle.

Mikkolantielle tulee uusi nelihaarainen tasoristeys ajoliikenteelle. Tähän risteykseen toteutetaan valo-ohjaus sekä varaudutaan ajoradan ylittävään raitiotiehen. Nämä valot heikentävät hieman Mikkolantien ajoliikenteen sujuvuutta.



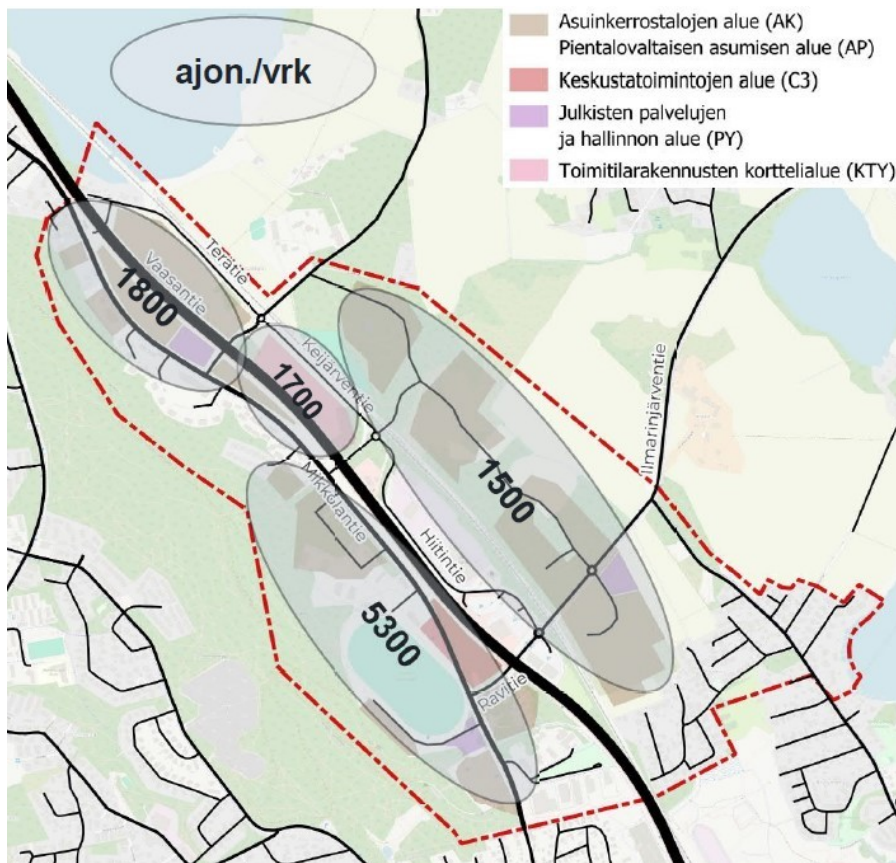
Liikenteen suunniteltu verkko maankäytön ideasuunnitelmien (2020) pohjalta (WSP 2022, päivitetty 2024). Kuvassa olevia maankäytön rajoituksia on tarkennettu lopulliseen yleiskaavaan.

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 ideasuunnitelmien (Arkkitehdit MY 2020) perusteella kaikkien Mäkkylänrinteen kaava-alueiden on arvioitu muodostavan Mikkolantielle suuntautuvaa liikennettä noin 4 200 ajoneuvoa vuorokaudessa.



Liikennemääräennusteet v. 2020 Arkkitehdit MY:n ideasuunnitelmien pohjalta. Kuvassa olevia maankäytön rajoituksia on tarkennettu lopulliseen yleiskaavaan.



Liikennemääräennusteet Teivo-Mäkkylän osayleiskaavaehdotuksen 2024 pohjalta.

3.7.2 Joukkoliikenne

Ylöjärven kaupunki tekee joukkoliikenneasioissa kiinteästi yhteistyötä Nyssen kanssa. Lisäksi samaan aikaan kehitetään nykyistä tehokkaampaa joukkoliikennettä tiiviissä yhteistyössä kaupunkiseudun toimijoiden kanssa.

Linja-autot

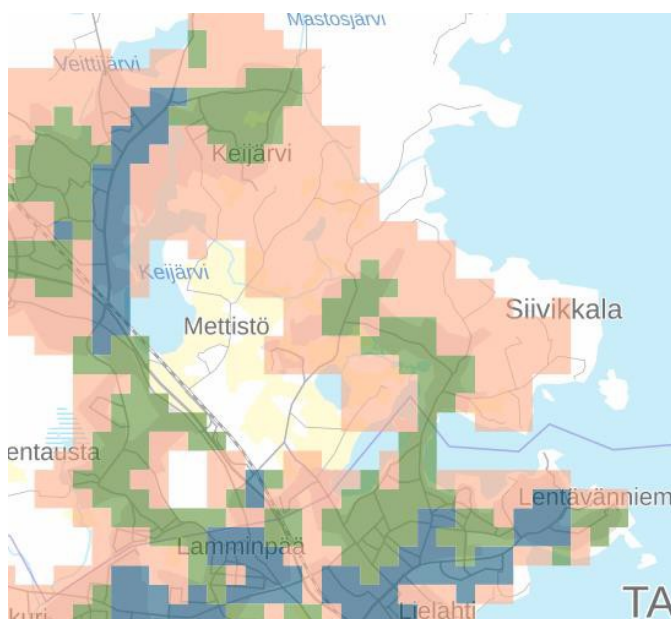
Kaavan laatimisen hetkellä Mikkolantiellä ajavat bussit kaksi-kolme kertaa tunnissa. Reitit ovat 81 (Asuntila – Ylöjärvi – Tampere) ja 82 (Metsäkylä – Ylöjärvi – Tampere). Asemakaava-alueen eteläreunassa sijaitsee bussipysäkki 6094 Ylöjärven suuntaan ja kaava-alueesta etelään pysäkki 6095 Tampereen suuntaan.

Raitiotie

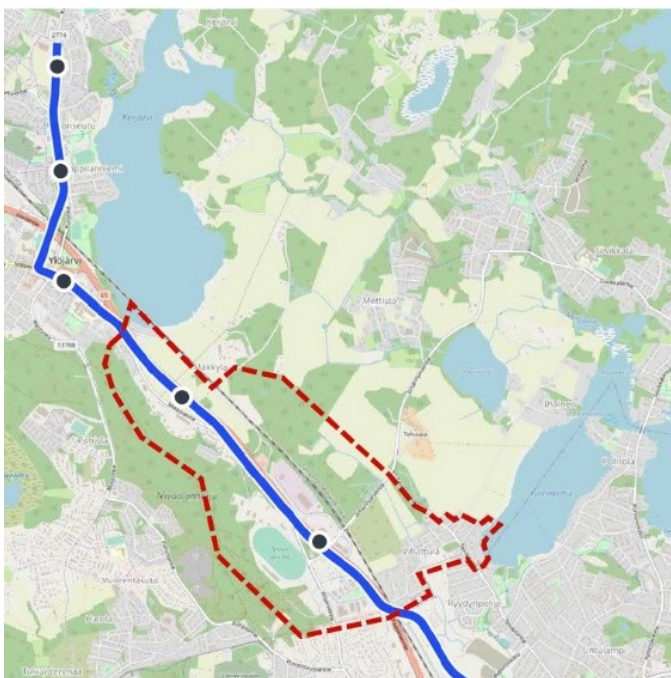
Tampereen kaupunki on rakentanut raitiotien Lentävänniemestä Hiedanrannan kautta Tampereen keskusta. Reitti aukesi liikennöinnille vuoden 2025 alussa. Vuoden 2025 alussa monia lähialueen bussireittejä järjesteltiin uudelleen siten, että bussit eivät aja enää Tampereen keskusta vaan Hiedanrannan vaihtopysäkillä, 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 kaupunginvaltuusto 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. Hankesuunnittelu on käynnistynyt alkusyksyllä 2025 ja valmistuu keväällä 2027 jonka jälkeen Ylöjärven ja Tampereen kaupunkien on mahdollista päättää siirtymisestä toteutussuunnitteluun. Suunnittelu ja päätökset etenevät vaiheittain siten, että rakentamispäätös tehdään kaupunginvaltuustoissa arviolta vuonna 2031.



Kuva 12 Suomen ympäristökeskus, ote kaupunkirakenteen vyöhykkeet



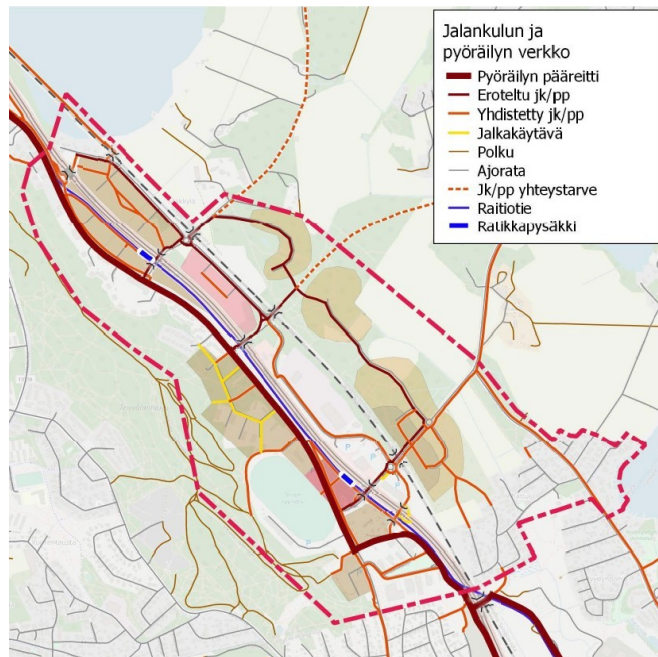
Kuva 13 Suunnitellut Lielähti-Ylöjärvi raitiotien pysäkit. Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan raja-alue merkitty punaisella katkoviivalla.

3.7.3 Pyöräily ja jalankulku

Alueen nykyinen pyöräilyn ja jalankulun pääreitti on Mikkolantien varressa kulkeva yhdistetty jkpp-väylä joka kulkee asemakaava-alueen lounaislaidassa. Osayleiskaava-alueen eteläosassa jalankulun ja pyöräilyn pääväylä siirtyy kantatie 65:n varteen. Jkpp-reitti yhdistyy nykyisen alikulun kautta myös Ilmarinjärventiehen, ja jatkuu siitä kohti Siivikkalaa. Pyöräily on Soppeenmäessä kaksisuuntainen kadun molemmilla puolilla raitiotien aiheuttamien pitkien liittymävälien vuoksi. Pyöräilyn pääreitillä pyöräily tulisi olla aina eroteltu jalankulusta, ja kaksisuuntainen pyörätie on 2,5–4 m leveä polkupyöräilijämäärin 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.

Tampereen kaupunkiseudun yhteisiä seudullisia tavoitteita on tarkistettu Tampereen kaupunkiseudun seutustrategiassa ja rakennesuunnitelmassa. Läntisellä kaupunkiseudulla on valmistelussa tunnistettu mm. yhteiset virkistys- ja ulkoilun tavoitteet, harjumaisemissa Epilänharjulta Ylöjärvenharjulle ja Näsijärven maisemissa Hiedanrannasta Siivikkalan rannoille. Virkistysreitit ja tavoitteet perustuvat Pirkanmaan maakuntakaavaan 2040 (MV hyväksytty 2017).



Kuva 15 Teivo-Mäkkylän jalankulun ja pyöräilyn verkoston tavoitetaso (WSP 2022, päivitetty 2024)

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 liityntäpysäköintialue tukee raitiotien käyttöä kauempaakin. Uuden kaava-alueen kautta alueen maantiemäisyys vähenee ja uusien laadukkaampien pyöräteiden kautta kävelyn- ja pyöräilyn olosuhteen paranevat.

Melu

Kaava-alue sijaitsee vilkkaasti liikennöidyn kt 65 välittömässä läheisyydessä, jonka tien keskilinjaan on kaava-alueen reunalta noin 10 m. Lisäksi kaava-alueen lounaisosaan sisältyy osa Mikkolantietä. Kaava-alueen tuetun asumisen korttelin etäisyys junaradan keskilinjaan on karttatarkasteluiden perusteella hieman vajaat 260 m. Lisäksi alueelle on suunnitteilla uusi raitiotie Kt 65 lounaispuolelle.

Kaava-alueen rakentuminen asuinkäyttöön edellyttää tarkempien meluselvitysten teettämistä, jonka avulla tulee osoittaa, 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 melusuojausja hyödyntäen. Myös rakennusten suunniteltu korkeusasema sekä kerroskorkeudet vaikuttavat meluselvitysten tuloksiin, joten rakennusluvan hakemisen yhteydessä tulee osoittaa, että valtioneuvoston antamat melun ohjearvot eivät ylity.

Asemakaavatasoinen meluselvitys laaditaan kaavan ehdotusvaiheeseen.

Tärinä

Raitioliikenteen (junaliikenne ja raitiotie) aiheuttama tärinä tulee huomioida asuinrakentamisessa siten, että asunnoissa saavutetaan tarvittava tärinäluokka sekä runkomelun ohjearvo. Asemakaavan ehdotusvaiheeseen teetetään runkomelu- ja tärinäselvitys.

Ilmanlaatu

Ilmanlaatuselvitys on tehty osayleiskaavoituksen yhteydessä (Promethor 2024).

Selvityksessä mallinnettiin osayleiskaava-alueen pienhiukkasten ja typpioksidin pitoisuuksia. Valtioneuvoston asetuksen 79/2017 ja valtioneuvoston päätöksessä 480/1996 annetut raja- ja ohjearvot terveyshaittojen ehkäisemiseksi eivät ylittyneet. Ilmanlaatua ei tarvitse todentaa rakentamisluvan yhteydessä.

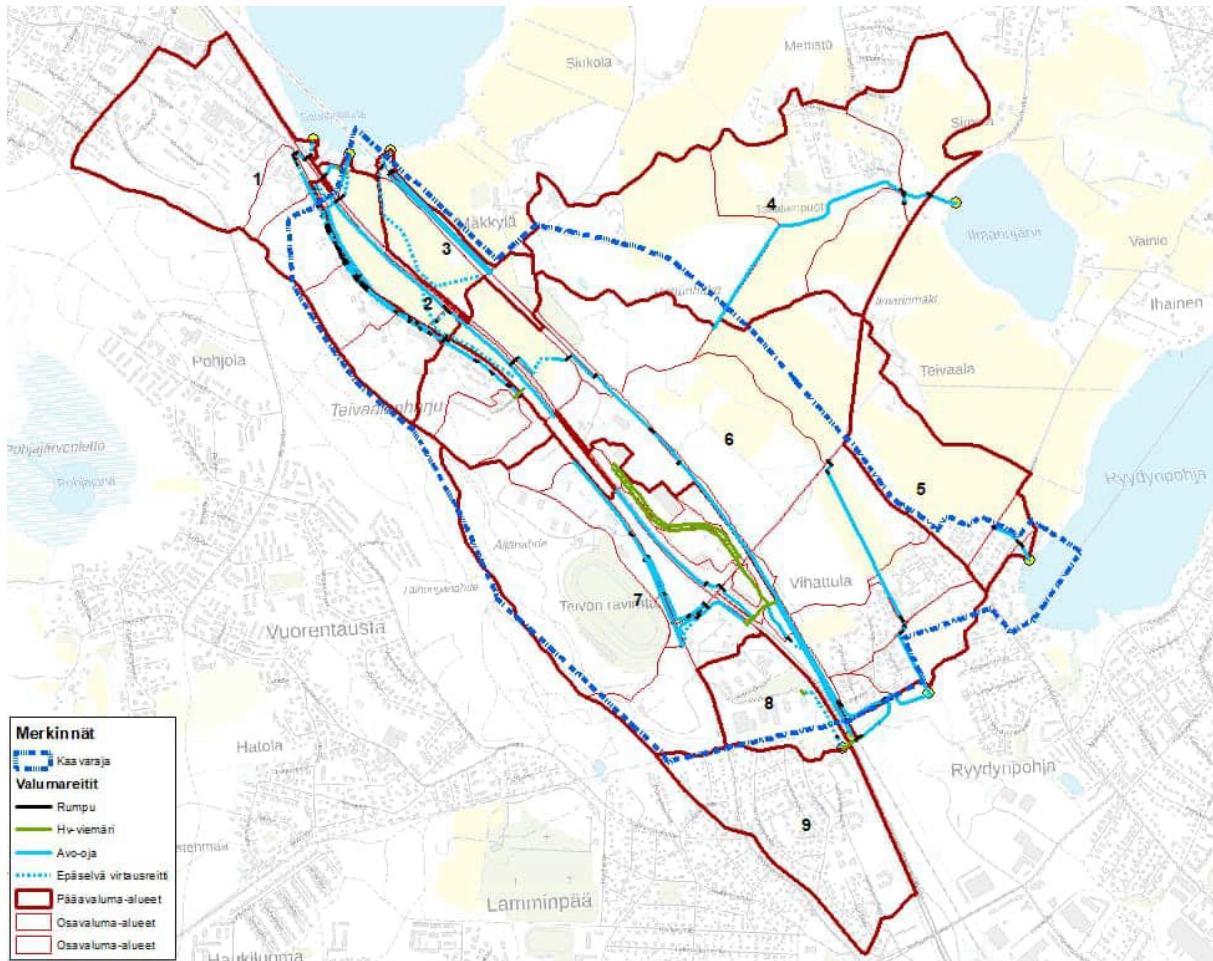
YSA-korttelin ilmanvaihto tulee kuitenkin toteuttaa keskitetysti ilmanvaihtokonehuoneen kautta niin ettei korvausilman sisäänotto sijoitu Vaasantien puoleiselle julkisivulle.

3.8 Tekninen huolto

3.8.1 Kadut ja hulevesiverkko

Kadut ja hulevesiverkon suunnittelee ja rakentaa Ylöjärven kaupunki. Kaava-alue on liitettävissä kunnallisteknisiin verkostoihin. Asemakaavamääräyksissä pyritään ratkaisemaan jätevesien viemärointi viettoviemäriellä jolloin vältetään erillisen pumppaamon rakentaminen.

Hulevesiselvitys ja -suunnitelma 2026



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

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 avouima ja rumpuverkoston kautta. Erityisesti Mikkolantielta löytyy monta rumpua, osa niistä on tien allittavia.

FCG:n osayleiskaavatasoisen hulevesiselvityksenkin mukaan kaava-alue sijaitsee pohjavesialueella, johon ei saa imeyttää likaisia hulevesiä. Näiltä alueilta potentiaaliset likaiset hulevedet on johdettava hulevesiviemäriverkostolla 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 Ravtien kaakkoispuolella sijaitsevassa Vaasantien alikulussa. Koska alikulku on syvin kohta ja ei ole muuta tulvareittiä olemassa olevan hulevesiviemärin lisäksi, tulevassa tilanteessa siihen johdettu hulevesimäärä suositellaan minimoitavan. Sen takia uusi hulevesiviemärin päälinjaus Mikkolantiella noin Kivikotien risteyksestä Ilmarinjärventien liikenneympyrään asti, johon ainakin Mikkolantien molemmilla sivuilla sijaitsevien alueiden uudisrakentamisalueiden likaiset hulevedet johdetaan.

Tarkempi 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.

Ylöjärven Vesi Oy

Alueen vesihuollon järjestää Ylöjärven Vesi Oy. Vesihuollon periaatteille varataan asemakaavassa vaadittava tila. Suunnitelmat tarketuvat ehdotukseen.

Leppäkosken Sähkö

Alue on Leppäkosken Sähkön toiminta-alue.

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. 1 km etäisyydellä.
- Rinteen päiväkotia on vieressä, Mikkolantien toisella puolella.
- Soppeenmäen yhtenäiskouluun on matkaa n. 1,6 km.
- Mikkolantien bussipysäkit sijaitsevat aivan kaava-alueen rajalla.
- Tampereen laajoihin palveluihin Lielähti-keskukseen on 5,2 km.

3.10 Maanomistus

Suunnittelualueen maat ovat Ylöjärven kaupungin omistuksessa.

3.11 Suunnittelutilanne

3.11.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Rakentamislain mukaisesti maakunnan suunnittelussa sekä muussa alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

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

Asemakaava toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita seuraavilla tavoilla:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Asemakaava-alue sijoittuu keskeisesti Tampereen kaupunkiseudun olemassa olevaan taajamarakenteeseen Ylöjärven keskustan (Soppeenmäki) ja Teivon tulevan alakeskuksen väliin. Kaava-alueelta on vain noin 1,8 km etäisyys Tampereen rajalle.
- Kaava-alue kytkeytyy suoraan Mäkkylänrinteen jo rakentuneiden asuinalueiden, palveluiden (mm. päiväkotit) ja Mikkolantien yhdyskuntateknisen verkon jatkeeksi minkä ansiosta voidaan hyödyntää tehokkaasti jo olemassa olevaa infraa.
- Alueen sijainti mahdollistaa ekologisesti kestävästä liikkumisen busseilla, polkupyörällä ja jalan. Mikkolantien vieressä kulkee seudullisesti merkittävä polkupyöräilyn pääreitti jota voidaan kulkea turvallisesti yli kuntarajojen virkistytymään tai käymään töissä.
- Laadittava asemakaava tukee Ylöjärven elinvoimaisuuden kehittymistä mahdollistaen nykyistä tiiviimmän ja kiinnostavan tonttitarjonnan monipuolisesti erilaisille asukasryhmille.
- Lielähti-Ylöjärvi raitiotien toteutuessa alueesta rakentuu erinomaisesti kestävästä liikkumiseen tukeutuva asuinalue. Mäkkylän raitiotiepysäkki sijaitsee asemakaava-alueella. Raitiotien toteutuessa kaava-alueen kaakkoispuolelle rakennetaan liityntäpysäköintiä henkilöautoille.

Tehokas liikennejärjestelmä

- Kaava-alueen lähimmät bussipysäkit sijaitsevat aivan kaava-alueen rajalla Mikkolantien varrella. 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.
- Asemakaava-alue rajautuu lounaassa Mikkolantiehen (seudullinen pääväylä), josta liitytään Soppeenmäen keskustan (Ylöjärven suunta) tai tulevaisuudessa uuden Tähtäveräjätien liikennevalo-ohjatun risteyksen kautta kantatie 65:lle eli Vaasantielle.
- 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.
- Kaava-alue on tällä hetkellä viljeltyä peltoa, jossa ei ole tiedossa ympäristöhäiriöitä tai pilaantumista. Virkistykseen soveltuvia alueita ja yhteyksiä on aivan kaava-alueen reunalta Ylöjärvenharjulla. Asemakaava osoittaa turvallisia ulkoilureittiyhteyksiä harjulle.
- Ilmastovaikutusten ajankohtaisia tavoitteita tuodaan asemakaavaan KILVA-arviointityökalun avulla ehdotusvaiheessa.
- Tulviin ja lisääntyvään sadantaan on asemakaavassa varauduttu kiinnittämällä huomiota runsaaseen maanvaraisen pihan osuuteen korttelissa. Pohjaveden suojeleminen on merkittävässä roolissa.
- 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.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

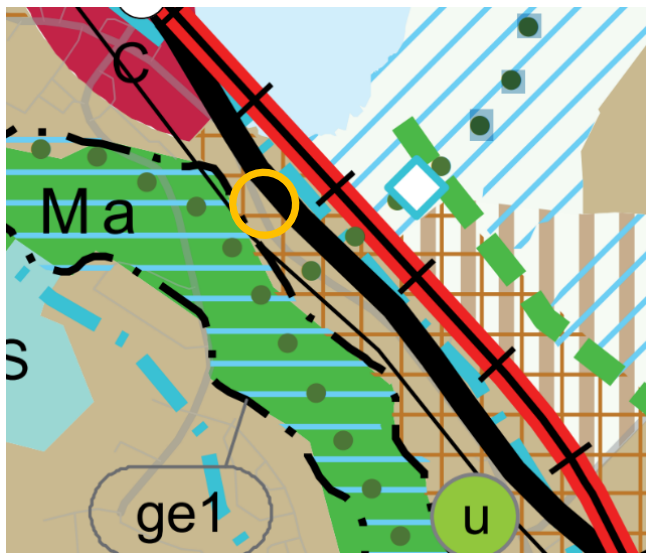
- Asemakaava huomioi ja vaalii luonnon ja maiseman arvoalueet ja -kohteet, sekä ohjaa laatukäsikirjan avulla laadukkaaseen rakentamiseen ja jätteen kierrätykseen. Hulevesien hallinnalla huolehditaan, että alueen vesitase ei merkittävästi muutu maankäytön muutoksista huolimatta eikä pohjavesi pilaannu.
- 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).
- Asemakaavamerkinnot, Teivo-Mäkkylän osayleiskaava sekä laatukäsikirja ohjaavat ilmasto- ja ympäristöratkaisuihin sekä uusiutuvan energian käyttöön alueen erityispiirteet (pohjavesi) huomioiden.

3.11.2 Maakuntakaava

Alueella on voimassa vuonna 2017 hyväksytty Pirkanmaan maakuntakaava 2040.



Ote maakuntakaavasta,
asemakaavan sijainti osoitettu keltaisella

Taajamatoimintojen alue.

Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä 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.

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 **tiiviksi 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, tärinän ja ilman laadun haittojen hallintaan.”

Suunnittelualueen lounaispuolella sijaitsee maakuntakaavassa merkitty virkistysalue. Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät taajamiin liittyvät virkistysalueet ja/tai taajamien ekologisen verkoston kannalta erityisen tärkeitä alueet. Alueella voi sijaita olemassa olevia vakituksia tai lomarakennuspaikkoja. Kohdamerkinnällä 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 virkistyskäyttöedellytyksien säilyminen ja kehittäminen, alueen hyvä saavutettavuus sekä osoitettava maakuntakaavakartalle merkittyjen 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.

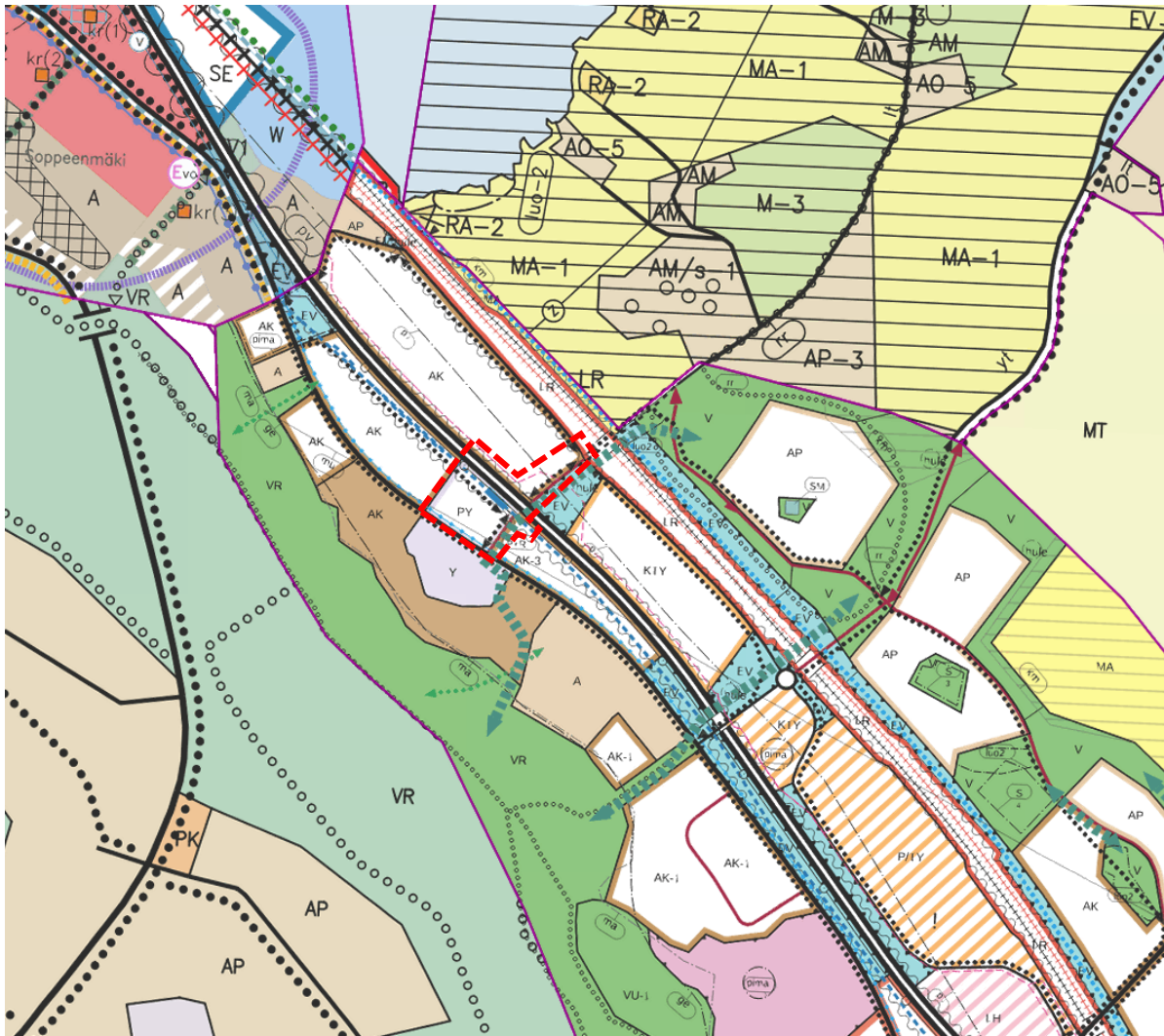
Vuonna 2017 hyväksyttyä ja lainvoimaista Pirkanmaan maakuntakaavaa 2040 täydentävä Elonkirjo ja energia -vaihemaakuntakaava on hyväksytty Pirkanmaan maakuntavaltuustossa 7.4.2025 ja astunut voimaan 16.6.2025 maakuntahallituksen erillisellä päätöksellä, mutta vaihekaava ei ole toistaiseksi lainvoimainen. Ko. vaihemaakuntakaavassa on täydennetty mm. Taajamatoimintojen aluetta koskevaa kaavamääräystä lähivirkistykseen, 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 2040 seuraavasti:

- Tukee joukkoliikenteen kehittämistä varaamalla tilaa raitiotielle ja raitiotiepysäkille, jotka toteutuessaan parantavat julkisen liikenteen palvelutasoa alueella. Bussit liikennöivät nykyisin kaksi-kolme kertaa tunnissa.
- Tiivistää ja eheyttää yhdyskuntarakennetta sijoittuen keskeisesti kaupunkiseudun taajamarakenteeseen Ylöjärven keskustan (Soppeenmäki) ja Teivon tulevan alakeskuksen väliin. Kaava-alue kytkeytyy suoraan Mäkkylänrinteen nykyisten asuinalueiden ja Mikkolantien yhdyskuntateknisen verkon jatkeeksi.
- Tukeutuu nykyiseen palveluverkkoon. Nykyiset palvelut ovat kestävästi saavutettavissa niin kävellen, pyöräillen kuin joukkoliikenteelläkin. Mikkolantien varressa sijaitsee turvallista liikkumista tukeva erillinen kevyenliikenteenväylä. Tiivistyvä asuinrakenne mahdollistaa palveluiden kehittymisen.
- Raitiotien 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 maiseman arvoalueet sekä takaa ulkoilureittien jatkuvuuden mahdollistamalla uuden Vaasantien alikulun.
- Huomioi avoimia ja kauniita harjumaisemia rakennusten sijoittelussa, pihoissa ja asunnoista avautuvissa näkymissä.
- Huomioi isojen liikenneväylien tuoman melun, tärinän ja ilmanlaadun rakennusten ja korttelialueiden suunnittelussa luoden yhtenäistä melua ja tärinää torjuvaa kaupunkikuvaa Mikkolantien suuntaan.

3.11.3 Yleiskaavatilanne



Kuva 16 Ote Ylöjärven yleiskaavayhdistelmästä, asemakaavan likimääräinen sijainti merkitty punaisella katkoviivalla.

Suunnittelualueutta koskee oikeusvaikutteinen Teivo-Mäkkylän-osayleiskaava ja osayleiskaavan muutos, joka on hyväksytty Ylöjärven kaupunginvaltuustossa 10.6.2024, § 54. Teivo-Mäkkylän osayleiskaava tuli osittain lainvoimaiseksi Kaupunginhallituksen päätöksellä 26.08.2024 (§ 235). Koko yleiskaava-alue kuulutettiin lainvoimaiseksi 18.3.2026.

Yleiskaavan aluevaraukset ja merkinnät ovat:

Teivo-Mäkkylän osayleiskaavassa suunnittelualueen kortteli on merkitty PY- eli muuttuvien julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi.

Mikkolantie on osayleiskaavassa merkitty alueellisena pääväylänä. Suunnittelualueelle on merkitty Vaasantien länsipuolella kulkeva raitiotielinjaus ja raitiotien pysäkki sekä kevyen liikenteen yhteystarve.

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 energiajärjestelmään.*
- *Alueella tulee suosia vähähiilistä rakentamista.*
- *Asemakaavoituksen yhteydessä asuinkorttelit tulee suunnitella siten että kerroskorkeudet sovitetaan valtakunnallisesti arvokkaan harjumaishuomioon.*
- *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-m², keskustahakuksen kaupan eli päivittäistavarakaupan ja muun erikoistavaran kaupan alaraja on 10 000 k-m², kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan alaraja on 5 000 k-m².*

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 ohjearvot eivät ylitä 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 Vaasantien molemmin puolin 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 mitoitus tilavuus on yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Asemakaavoituksen ja alueen rakentamisen yhteydessä on varmistettava hulevesikäsittelyn toimivuus.*

Asemakaava toteuttaa Teivo-Mäkkylän osayleiskaavaa:

- On huomioitu raitiotien rakentumisen edellytykset ja kestävän liikkumisen ja liikenteen edistämisen alueella.
- Osoittaa alueelle kaupunkimaista kerrostalorakentamista ja kiinnittää erityistä huomiota alueen viihtyisyyteen ja asuinympäristön laatuun. Alueelle on laadittu Teivo-Mäkkylän laatukäsikirja.
- Sijoittuu erinomaisten virkistysyhteyksien ja Teivaalanharjun maisema-alueiden ääreen. Lisäksi asemakaava huomioi ja vaalii luonnon ja maiseman arvoalueet ja -kohteet sekä takaa ulkoilureittien jatkuvuuden.
- Asemakaavan jatkosuunnittelussa suositetaan ja on etsitty mahdollisuuksia osoittaa vähähiilistä rakentamista. Asemakaavaa tarkentaa Teivo-Mäkkylän laatukäsikirja, jonka tavoitteena on osoittaa ratkaisuita hiilineutraalille rakentamiselle.
- Asuinkorttelit on suunniteltu siten, että kerroskorkeudet on sovitettu valtakunnallisesti arvokkaan harjumaيسان huomioiviksi. Teivaalanharju säilyttää merkittävyyden maisemassa. Rakennusten sijoittelulla on huomioitu pihoilta ja parvekkeilta avautuvat harjumaيسانmat.
- Asemakaavatöy yhteydessä on tullaan teettämään asemakaavatasoiset melu-, runkomelu- ja tärinäselvitykset siltä osin kuin osayleiskaavan vastaava aineisto ei ole riittävä. Selvitysten avulla annetaan tarkennettuja asemakaavamääräyksiä, jotta Valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot eivät ylitä sisätiloissa ja oleskeluun tarkoitetuilla alueilla.
- Otaa huomioon alueen pohjaveden suojelun ja osoittaa tarkennettuja asemakaavatasoisia määräyksiä hulevesien käsittelyn ja pohjaveden suojelun osalta. Syntyvät puhtaat hulevedet imeytetään ensisijaisesti maaperään.

3.11.4 Asemakaavatilanne

Alueella ei ole ennestään voimassa olevaa asemakaavaa.



Kuva 17 Ote Ylöjärven asemakaavayhdistelmästä ortoilmakuvan päällä. Asemakaava-alue on pääosin rakentamatonta peltoa.

Mäkkylänrinteen asemakaavat on kaavoitettu muutamassa vaiheessa 2000-luvulla alkaen Soppeenmäen suunnasta ja jatkuen Mikkolantietä pitkin kaakkoon päin.

Mäkkylänrinteen 2. vaiheen Y-korttelin asemakaavan suhde alueen muihin voimassa oleviin asemakaavoihin

- ➔ Asemakaava tiivistää maankäyttöä Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan pohjoisosissa.
- ➔ Korttelin rakentamista, mm. värityksiä ja kokonaislaatua ohjataan Teivo-Mäkkylän laatukäsikirjalla. Laatukäsikirjan tavoitteenakin on huomioida olemassa oleva jo rakentunut maankäyttö ja asuinrakennusten väritykset osana uudistuvia asuinrakentamisen alueita.
- ➔ Asemakaava-alueen ulkopuolinen virkistäytyminen toimii osana laajempaa kokonaisuutta. Teivaalanharju on alueen merkittävin lähivirkistysalue. Asemakaava osoittaa kulkuyhteyksiä nykyisille kevyenliikenteen reiteille, joiden kautta päästään harjulle.

Mäkkylänrinteen 2. vaiheen Y-korttelin asemakaavan suhde alueen Teivo-Mäkkylän alueen muihin tuleviin asemakaavoihin

- ➔ Asemakaavahankkeen luoteis- ja kaakkoispuolella on vireillä ”**Raitiotien vaatima asemakaavoitus**” eli ns. raitiotien putkikaava, jossa varataan tilaa lähinnä raitiotiereitille ja sen teknisille tarpeille kuten sähkönsyöttöasemille ja siltarakenteille. Putkikaavassa tullaan varaamaan tilaa raitiotien liityntäpysäköinnille tämän asemakaavan kaakkoispuolelta. Ylöjärven kaupunginvaltuusto on myös linjannut, että kaavoituksen tulee huomioida raitiotien rakentaminen kaikessa kaupungin ja erityisesti Teivo-Mäkkylän maankäytön suunnittelussa.
- ➔ Osallistamis- ja arviointisuunnitelman mukaisesta suunnittelualueen rajauksesta jäljelle jäävää aluetta tullaan edistämään nimellä **Mäkkylänrinteen 2.vaiheen asemakaava**. Alueelle suunnitellaan tiivistä asuinkerrostalojen aluetta.

3.11.5 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on kaupungin asema- ja yleiskaavoja täydentävä asiakirja. Ylöjärven kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2022.

1.1.2025 voimaan tullut 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. Uuden rakentamislain mukaisen rakennusjärjestyksen tulee olla voimassa 1.1.2027 mennessä (RakL 28 §).

Uudella rakennusjärjestyksellä korvataan 1.1.2022 voimaan tullut Ylöjärven kaupungin rakennusjärjestys.

3.11.6 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 tarkastellaan niin palveluverkkoa, liikennejärjestelmää kuin työllisyyttä ja yrittäjyyttäkin.

3.11.7 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 asettuvat 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 Lintu-lampi 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, Asemantien ja koulutuskeskus Valon välissä sijaitsevalle alueelle Ylöjärven keskustaan.

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.

3.11.8 Rakentamistapaohje

Asemakaavamääräyksiä ja Mäkkylänpeltojen laatuohjeita täydentämään ja tarkentamaan on laadittu rakentamistapaohje joka on osa asemakaava-aineistoa.

Mikäli

- Asemakaavakartta ja sen yhteydessä osoitetut määräykset ovat rakentamislain mukaisesti virallisia lainvoiman saavia dokumentteja.
- Rakentamistapaohje on alisteinen asemakaavakartalle ja -määräyksille.
- Laatuohje on alisteinen rakentamistapaohjeelle.

3.11.9 Mäkkylänpeltojen laatuohjeet

Ylöjärven kaupunki on laatinut koko Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan mukaiselle alueelle laatukäsikirjan vuonna 2025. Laatukäsikirja 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 Mäkkylänpeltojen laatuohjeissa erillisin esimerkein. Kaavaratkaisua tukee myös kaava-aineistojen yhteydessä laadittu kaavan havainnekuva.

Laatuohjeissa annettavat esimerkit ja suuntaviivat toimivat tonttien rakentajien ja rakennusvalvonnan tukena, yhteisenä laatuoppaana.

3.11.10 Pohjakartta

Ylöjärven kaupunki päivittää ja ylläpitää pohjakarttaa. Pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksen vaatimukset ja on päivitetty 10.9.2026.

3.11.11 Yhteenvedo suunnittelutilanteesta

Asemakaava toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, 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.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaava on käynnistetty Ylöjärven kaupunginvaltuuston hyväksymän maankäytön ja palveluiden suunnittelu- ja toteutusohjelman mukaisesti (MAPSTO) Ylöjärven kaupunginhallituksessa 27.10.2025 (§ 344).

Päätöksen jälkeen yleishyödyllinen toimija on ilmaissut olevansa kiinnostunut OAS:in alueella olevan PY-korttelin käytöstä nopealla aikataululla. Tämän takia alkuperäisestä suunnittelualueesta on rajattu pienempi Y-korttelin alue, jota edistetään omana asemakaavanaan.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

”Kaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, siten kuin jäljempänä tässä laissa säädetään. Kaavoja valmistelevien viranomaisten on tiedotettava kaavoituksesta sillä tavoin, että niillä, joita asia koskee, on mahdollisuus seurata kaavoitusta ja vaikuttaa siihen.”

- Alueidenkäyttölaki 6§

Viranomaisten lausunnot ja osallisten mielipiteet huomioidaan asemakaavan laadintatyön eri vaiheissa. Osallisten esittämiin lausuntoihin ja mielipiteisiin kirjoitetaan vastineet.

4.2.1 Osalliset

- kaava-alueen ja siihen rajoittuvien naapurialueiden asukkaat ja maanomistajat sekä maa-alueiden haltijat, jotka ovat kaupungin tiedossa
- viranomaiset: Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo, Väylävirasto, Pirkanmaan hyvinvointialue (PIRHA), Pirkanmaan pelastuslaitos, TUKES
- kaupungin sisäiset yhteistyötahot: kasvatus- ja opetuslautakunta, hyvinvointilautakunta, tekninen lautakunta, yhdyskuntateknikka, rakennusvalvonta ja ympäristötoimi, Teivo-Mäkkylä -organisaatio
- lähialueen yritykset ja toimijat
- yritykset ja yhteisöt: Ylöjärven Vesi Oy, Tampereen Vesi Oy, Ylöjärven yrityspalvelu Oy, Tampereen seudun joukkoliikenne Nysse, Tampereen Raitiotie Oy, Tampereen kaupunkiseudun seututoimisto, Leppäkosken Sähkö Oy, Elenia Oy, Gasum Oy, Elisa Oyj, Digita Oy, Elenia Verkko Oy, Tampereen Energia Oy, Ylöjärven Omakotiyhdistys ry, Lamminpään-Tohlopin Omakotiyhdistys
- Tampereen kaupunki, Nokian kaupunki, Hämeenkyrön kunta, Ikaalisten kaupunki, Parkanon kaupunki
- Tampereen ravirata Oy, Tampereen Hevosklinikka Oy
- Muut osalliset ilmoituksensa mukaan.

Osallisten luetteloa päivitetään tarvittaessa.

4.2.2 Vireilletulo

Ympäristölautakunta päätti 11.12.2025 (§ 169) kuuluttaa asemakaavan vireille ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtäville. Samalla ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta osallisille (MRL 62 §), jotka saivat esittää mahdolliset mielipiteet ja lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 22.12.2025- 13.2.2026 välisenä aikana. Asemakaavan vireilletulosta kuulutettiin 22.12.2025 Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internet –sivuilla (www.ylojarvi.fi).

4.2.2 Viranomaisyhteistyö

Aloitus-, valmistelu- ja ehdotusvaiheissa varataan viranomaisille mahdollisuus kommenttien ja lausuntojen antamiseen.

Asemakaavoituksen edetessä on pidetty tarvittaessa viranomaisneuvotteluita.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Aloitusvaihe

Ympäristölautakunta päätti 11.12.2025 (§ 169) kuuluttaa kaavan vireille ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtäville.

Samalla ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta osallisille (MRL 62 §), jotka saivat esittää mahdolliset mielipiteet ja lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 22.12.2025 - 13.2.2026 välisenä aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapui kuusi (6) lausuntoa ja yksi (2) mielipide. Tiivistelmä saapuneesta palautteesta ja niiden vastineet on esitetty valmisteluvaiheen kaava-aineiston liitteenä.

Valmisteluvaihe

Alueen lähtötietojen ja Pirkanmaan Hyvinvointialueen kanssa käytyjen alustavien suuntaviivojen mukaan ja alueelle tehtyjen lisäselvitysten pohjalta alueelle laadittiin kaavaluonnos.

Ympäristölautakunta asettaa 29.4.2026 (§ 59) asemakaavan valmisteluvaiheen (kaavaluonnos) aineiston julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi (AkL 62 §). Nähtävillä olosta ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Kaavaluonnoksesta saatavat lausunnot ja mielipiteet sekä kaavoittajan vastineet asetetaan nähtäville kaavaehdotuksen aineiston liitteenä.

Ehdotusvaihe

Asemakaavaa työstettiin kaavan ehdotusvaiheessa tiiviissä yhteistyössä tulevan toimijan kanssa.

Saadun palautteen ja mahdollisesti tarvittavien lisäselvitysten sekä laatukäsikirjaa tarkentavien laatuohjeiden pohjalta kaava-alueesta laadittiin kaavaehdotus.

Ympäristölautakunta asettaa 23.9.2026 (§ ____) asemakaavan ehdotusvaiheen aineiston julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi (AkL 65 §). Nähtävillä olosta ilmoitetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Ehdotusvaiheen jälkeen asemakaava viimeistellään hyväksymiskäsittelyä varten.

Hyväksyminen

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

Ylöjärven ympäristölautakunta __.__.____ (§ __) ja kaupunginhallitus __.__.____ (§ __) esittävät asemakaavan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi __.__.____ (§ __).

5 Asemakaavan kuvaus

Asemakaavan tavoitteena on edistää uutta maankäyttöä Mäkkylänrinteen alueella.

Suunnittelualue on pinnanmuodoiltaan suurimmalta osin tasainen. Peltoalue viettää nykyisin loivasti pohjoiseen Keijärven suuntaan. Asemakaavan YSA-korttelin rakennusala on sijoitettu niin että se mahdollistaa U-mallisen rakennusmassan, jossa syntyy suojaisa lounaaseen päin aukeava sisäpiha.

Asemakaava-alueen rakentamisessa on erityisesti huomioitava liikennemelulta suojautuminen, pohjaveden suojelu, Lielähti-Ylöjärvi raitiotien rakentamiseen varautuminen sekä seudullisesti merkittävän Teivaalanharjun maisemallinen merkitys. Rakennusten, asuinhuoneiden ja pihojen sijoittelussa sekä tarkemmassa suunnittelussa on erityisesti otettava huomioon melu ja siltä suojautuminen riittävien melutasoarvojen saavuttamiseksi. Rakennuslupaa haettaessa on esitettävä meluselvitys. Kaikilla korttelialueilla on esitetty yksityiskohtaisia hulevesi- sekä pohjaveden suojelua koskevia kaavamääräyksiä.

YSA-korttelin julkisivut Mikkolantien ja Vaasantien suuntaan ovat tärkeitä kaupunkikuvallisesti ja rakentamistapaohjeessa määrätään tarkemmin julkisivujen toteuttamisesta.

Asemakaavasuunnittelun tavoitteenasettelua tukee Teivo-Mäkkylä -laatukäsikirja jonka tavoitteena on luoda Teivo-Mäkkylän alueelle yhtenäinen kokonaisilme. Työ on jaettu kahteen osaan: **1. laatukäsikirjaan**, joka koskee laajempaa aluetta ja **2. laatuohjeisiin**, jotka koskevat yksittäisiä asemakaava-alueita.

5.1 Mitoitus

Asemakaavasta suurin osa on osoitettu katu- ja liikennealueiksi.

päiväys: 23.9.2026

osa-alue	pinta-ala ha	pinta-ala% kategoriasta	pinta-ala% koko kaava-alueesta	kerrosala k-m2	korttelitehokkuus e=
YSA	0,5778	100		5700	0,99
Y yhteensä	0,5778	100	17,5	5700	
EV	0,4593	96,74			
ET	0,0155	3,26			
E yhteensä	0,4748	100,00	14,4	0	
LPA-2	0,0407	1,92			
Kadut ja tiet	1,4252	67,08			
LT	0,6588	31,01			
L yhteensä	2,1247	100,00	64,2	0	
Torit ja katuaukiot	0,1307	100		0	
Koko asemakaava-alue yhteensä	3,308			5700	

5.2 Asemakaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot määräyksineen on esitetty 23.9.2026 päivättyllä asemakaavakartan ehdotuksessa.

5.3 Laatuksikirja ja laatuohjeet

Ylöjärven kaupunki on teettänyt koko Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan mukaiselle alueelle **Teivo-Mäkkylän laatuksikirjan** (2025). Laatuksikirjan laatimisessa on huomioitu rakentamislain uudistus, jonka on astunut voimaan 1.1.2025. Työn tavoitteena oli laatia osayleiskaavan keskeisiä uusia alueita koskeva laatuksikirja, joka visioi ja antaa suuremmat suuntaviivat, tavoitteet ja ”punaisen langan” alueen ilmeestä, laadusta ja tunnelmasta.

Tarkempien asemakaava-aluekohtaisten laatuksikirjojen määrittämiseksi laadittiin laatuohjeita joiden tavoitteena on tarkentaa asemakaavoitusta sekä edistää alueen laadukasta toteutumista. **Tätä asemakaava-aluetta koskee Mäkkylänpeltojen laatuohje.** Laatuohjeessa annetaan sekä velvoittavia määräyksiä että ohjeellisia suosituksia joita on havainnollistettu erilaisin esimerkein. Laatuohjeessa annettavat esimerkit ja toimivat tonttien rakentajien ja rakennusvalvonnan tukena.

Laatuohjeiden soveltamisesta tässä asemakaavassa ohjeistetaan tarkemmin erillisessä rakentamisaohjeessa (liite 5).

Julkisivumateriaalit ja värit

Mäkkylänpeltojen arkkitehtuuri on ilmeeltään vaaleaa ja kevyttä. Rakennusten muotokieli on selkeä ja yksinkertainen, johon yksityiskohdat tuovat hienovaraista vaihtelua.

- Julkisivumateriaalina käytetään tiiltä tai puuta. Julkisivupinnat voivat olla vaalean hiekan, saven tai kerman sävyisiä, ja niitä voidaan täydentää lämpimillä puuverhouksilla.
- Parvekkeiden rakenneosat ja verhoukset ovat vaaleita.



Ulkokehän materiaali- ja väripaletti



Sisäpihan materiaali- ja väripaletti



Kuva 18 Ote Mäkkylänpeltojen laatuohjeesta s.6, Inaro Oy

5.4 Tontinkäyttöluonnos ja julkisivupiirrokset

Pirkanmaan hyvinvointialue (Pirha) on laatinut tontinkäyttöluonnos (14.9.2026) asemakaavaan osoitetulle YSA-korttelille. Ylöjärven kaupunki on tehnyt tiivistä yhteistyötä Pirhan kanssa mahdollistaakseen asemakaavan toteutumisen. Tontinkäyttöluonnos toimii asemakaavan havainnekuvana ja on esitetty asemakaava-aineiston liitteenä.

Pirha on laatinut myös luonnokset rakennuksen julkisivupiirroksista jotka havainnollistavat rakennuksen luonnetta ja kokoa. Julkisivupiirrokset päivitetään rakentamistapaohjeen mukaisiksi asemakaavan hyväksymisaineistoon.



5.5 Nimistö

Asemakaavalla muodostetaan uudet kadut: Vehnäpolku, Tähkaveräjantie ja Mäkkylänportti.

Asemakaavalla muodostetaan uusi aukioalue: Portinaukio.

5.5.1 Tonttikohtainen viherkerroin

Asemakaavassa määrätään YSA-korttelille viherkerroinvaatimus 0,7. Viherkertoimella toimeenpannaan Ylöjärven kaupunginvaltuuston 5.2.2026 hyväksymän [Ilmastotiekartan](#) toteutumista. Tämä asemakaavahanke toimii pilottihankkeena viherkertoimen soveltamisesta Ylöjärvellä. Viherkertoimella edistetään luonnonmukaista hulevesien hallintaa, lisätään oleskelupihojen viihtyisyyttä ja vähennetään lämpösaarekevaikutusta.



Mäkkylänrinteen Y-tontin asemakaavoituksen yhteydessä laadittiin **tontinkäyttösuunnitelma toteutuskelpoisen viherkertoimen arvioimiseksi**. Suunnitelmassa on viitteellisesti sijoitettu pihan toimintoja ja kasvillisuutta ilmansuunnat huomioiden. Puiden sijoittelussa on huomioitu etäisyys (>6m) rakennukseen. Polkujen yms. pintamateriaalien valinnoissa on huomioitu esteettömyyden toteutuminen ja pihan sujuva huolettavuus.

MERKINTÖJEN SELITYKSET (SULUISSA PINTA-ALA TAI MÄÄRÄ)

- 1 Tontti 5800 m²
- Läpäisemättömän kattopinta-alan osuus 1920 m²
- Isokokoinen puu 6 kpl
- Pienikokoinen puu 12 kpl
- Isot pensaatsat 11 kpl
- Muut pensaatsat 390 m²
- Niitty 786 m²
- Nurmikko 1331 m²
- Puoliläpäisevät pinnoitteet 475 m²
- Vähän läpäisevät pinnoitteet 134 m²
- Läpäisemätön pinta (asfaltti/betoni) 674 m²
- Hulevesien viivytys yhteensä 90 m²
- Hyötyviljely tai kasvimaata 33 m²
- Tulvareitti

Suunnitelmasta tehty laskenta seuraavalla sivulla

Kuva 19 Ote Viherkerrointarkastelusta, Ylöjärven kaupunki, kaavoitus 2026

Viherkerroin määrittää vaaditun läpäisevien pintojen sekä kasvillisuuden määrän korttelialueella. Ylöjärven kaavoitus on laatinut tutkielman vaatimuksen täyttämistä joka sisältyy asemakaava-materiaalien liitteisiin (liite 6.). Viherkertoimen vaatimustason voi kuitenkin toteuttaa useilla eri tavoilla. Korttelin toteuttajan tulee esittää rakentamisluvan yhteydessä pätevän suunnittelijan laatima pihasuunnitelma joka täyttää viherkertoimen vaatimukset sekä taulukkolaskelma joka osoittaa pihasuunnitelman toimien täyttävän vaaditun viherkertoimen.

Viherkertoimen laskemiseen käytettävä taulukko sisällytetään asemakaavan hyväksymisaineistoon.

6 Asemakaavan vaikutusten arviointi

6.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asuminen ja esteettömyys	Asemakaava tarjoaa erityisryhmien asumista noin 100 uudelle asukkaalle. Uusi YSA-kortteli vahvistaa Mäkkylänrinteen asuntoalueen kokonaisuutta sekä asuntotyyppien tarjontaa. Asuinalueella pyritään laadukkaaseen asuinympäristöön ja asumisviihtyvyyteen. Rakennussuunnittelussa huomioidaan esteettömyys siten että sisäpiha, pysäköintiratkaisut ja uudet kävelyn ja pyöräilyn väylät suunnitellaan esteettömiksi.
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 harjumaismat näkyvät ikkunoista. Ympäröivä maankäyttö suhteessa uudisrakentamisen määrään ja sijoitteluun on otettu huomioon asemakaavan valmistelutyön yhteydessä. Mikkolantien varren rakentaminen parantaa korttelin äänimaisemaa, mikä luo edellytyksiä terveelliselle ja turvalliselle asumiselle. Meluhaitat ovat merkittävimmät lähinnä Vaasantietä mikä tulee huomioida meluntorjuntatoimenpiteillä rakennussuunnittelun yhteydessä.
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. Rakentamisaika tuottaa tilapäistä melua, pölyä, pohjanrakennustoimia ja raskasta liikennettä alueelle ja sen lähiympäristöön. Rakennusaikana alueen puhtaus saattaa hetimitäin häiriintyä mm. rakennusmateriaalien käsittelyn vuoksi. Toteutuneen alueen puhtautta ohjaavat Ylöjärven kaupungin ympäristönsuojelumääräykset. Tehdyt meluselvitykset osoittavat, että rakentaminen tulee Mikkolantien varressa pääsääntöisesti ketjuttaa eli asuinrakennuksilla/meluidolla tulee muodostaa yhtenäinen seinämä, jotta ulko-oleskelutilat saadaan suojatuiksi. Melulta suojaudutaan yhteneväisesti ja melunsuojaus hoidetaan rakennusmassoilla.

Sosiaalinen ympäristö	Sijainti on kaupungin strategian mukaan toivottu ja tavoiteltu uusille julkisten palveluiden toimille. Tehostuva maankäyttö suunniteltavan raitiotien varressa luo mahdollisuuksia rikastuttaa alueen sosiaalista ympäristöä ja virkistytymistä. Tuetun asumisen kortteliin on tarkoitus toteuttaa yhteiskäyttöinen piha jonka suunnittelussa huomioidaan iäkkäiden käyttäjien tarpeet. Tasokas rakennussuunnittelu luo edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle.
------------------------------	---

Virkistys	Alueen läheisyydessä on hulppeat lähivirkistykseen soveltuvat alueet, erityisesti Teivaalanharju. Uusi asuinalue tarjoaa asukkailleen aivan välittömässä läheisyydessä metsäisen harjuluonnon virkistysalueen polku- ja latuverkostot. Harjun kulumisen estämiseksi virkistäytyminen tulisi ohjata osoittamalla reitit harjun virkistysalueille. 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	Asemakaava mahdollistaa U-muotoisen rakennusmassan, joka suojaa paahteelta ja tuulisuudelta. Tonteilla on mahdollista muodostaa suojaisia pienilmastoltaan suotuisa sisäpiha ja istuttaa sinne kasvillisuutta.
Ilmasto-kestävyys	Alueen ilmastokestävyyttä tullaan tarkastelemaan KILVA-työkalun avulla. Alueella on vähäisissä määrin olevaa puustoa, joka tulee poistumaan uusien katualueiden toteutuessa. Uusi katupuita istutetaan mahdollisuuksien mukaan korvaamaan menetettyä puustoa.
Hulevedet	Asemakaava-alueelta on teetetty hulevesiselvitys ja suunnitelma (Sitowise, 2026). Hulevesien hallinnan varmentamiseksi eli hulevesisuunnitelma laaditaan tarkemmin katusuunnittelun yhteydessä. Likaiset hulevedet puhdistetaan ja ohjataan kaava-alueen ulkopuolelle. Puhtaat imeytetään ensisijaisesti kaava-alueen sisällä kuitenkin niin, että imeyttämisestä ei aiheudu eroosiota. Viivytysrakenteiden sijoittamisessa tulee huomioida pohjaveden pinnantasot. Hulevesien tarkemmista ratkaisuista on annettu ohjeita asemakaavassa.

Pohjavesi	Suurin osa kaavoitettavasta alueesta on I-luokan vedenhankinnan kannalta tärkeää pohjavesialuetta. Pohjavesialueen ekologinen tila on luokiteltu huonoksi ja alue on merkitty kartoissa riskialueeksi. Asemakaavassa on annettu määräyksiä pohjaveden suojelemiseksi. Laajat päälystetyt alueet heikentävät pohjaveden muodostumisalaa.
Maa- ja kallioperä	Maaperän muodostavat siltti ja hieno hieta. Alueella on vain vähäisissä määrin hiekkamoreenia. Alueella ei oleteta olevan louhintatarvetta. Yhtä kerrosta korkeampien rakennusten prustaminen alueelle tulee vaatimaan paalutuksen huonosta perustettavuudesta johtuen. Puhtaat hulevedet imeytetään ensisijaisesti maaperään. Hulevesien imeyttäminen maaperään ei saa aiheuttaa eroosiota. Mikäli Mustaliuskeet 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. Kalliopaljastumia alueella ei ole. Mustaliuskeriski ei siis aiheuta alueella haittaa pintavesien laatuun.
--	---

6.3 Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Luonnonolot, luonnonsuojelu	Harju säilyttää itsensä merkittävässä pääosassa osana maisemaa ja alueen luonnonoloja. Uuden YSA-korttelin rakennukset suojaavat harjun virkistysaluetta melulta. Rakennukset jäävät korkeimmillaankin selvästi harjun lakea alemmaksi. Virkistysreittiverkoston ulkoiluyhteyksiä on säilytetty osana rakentuvaa katuverkostoa.
Eläimistö	Alueen rakentumisella on vähäisiä vaikutuksia eläinten luonnolliseen elinympäristöön, sillä kaava-alue on nykyisellään suurimmalta osin viljeltyä peltoaluetta. Luontoselvityksessä tunnistetut lajit ja johtopäätökset on otettu asemakaavan valmistelussa huomioon.
Luonnonvarat	Rakentuessaan kaava-alueella on vähäisissä määrin vaikutuksia luonnonvaroihin, kun puustoa poistetaan ja maaperää muokataan. Erityistä huomiota tulee kiinnittää tonttien, rakennusten, katujen ja verkostojen suunnitteluun ja toteutukseen siten, että maastonmuokkaustarve minimoidaan.

6.4 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Yhdyskuntarakenne	Asemakaavalla rakentuvaksi osoitettu tuetun asumisen korttelialue täydentää ja hyödyntää jo olemassa olevaa ja tiivistää Mikkolantien varren yhdyskuntarakennetta. Asemakaava edistää yleiskaavassa osoitettujen uusien yhteyksien toteutumista.
Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella	Alueen rakentaminen lisää asukkaiden määrää mukaan noin 100 henkilöllä ja tuo alueelle uusia palvelualan työpaikkoja. Väestönkehitys tukee Ylöjärven kaupungin kasvutavoitteita Teivo-Mäkkylän alueella.
Yhdyskuntatalous	Infran rakentamisella ja ylläpidolla on kustannusvaikutuksia yhdyskuntatalouteen. Uudet kiinteistöt ja niiden luovuttaminen tuovat kaupungille positiivisia vaikutuksia.
Tekninen huolto	Alue tullaan liittämään kaupungin kunnallistekniseen ja vesihuollon verkostoon, mikä lisää alueen huoltovarmuutta. Mikkolantien kautta on hyvät yhteydet Ylöjärven ja Tampereen keskustojen suuntiin. Kunnallistekniset verkostot ovat lähellä.

Liikenne	Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavan osoittamaan tiiviiseen joukkoliikennevyöhykkeeseen. Alue liittyy luontevasti kaupunkiseudun joukkoliikennejärjestelmään ja kevyen liikenteen verkkoon. Uuden kadun Vehnäpolun kautta tulee kulkemaan myös kevyen liikenteen yhteys suunnitellulle Mäkkylän raitiotiepysäkille. Vehnäpolun varteen on osoitettu LPA-alue ajoneuvopysäköinnille. Tarkemmalla katusuunnittelulla on varmistettava useampien liikennemuotojen turvallinen risteäminen. Vaasantien uuden nelihaaraisen tasoristeyksen toimivuutta tutkitaan raitiotien Ylöjärvi-Lielähti ratahaaran hankesuunnittelussa. Alueella on jo nyt hyvät julkisen liikenteen yhteydet, mikä lisää joukkoliikenteen käyttämisen houkuttelevuutta. Nopeat ja joustavat vuorovälit ja vaihtoyhteydet ohjaavat asukkaita käyttämään julkista liikennettä. 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. Mikkolantie on myös osana seudullisesti merkittävää polkupyöräverkostoa, joka lisää pyörän käyttämisen
-----------------	---

	houkuttelevuutta ja palveluiden saavuttamista. Jalankulun ja pyöräilyn verkko alueella on tiivis ja yhdistävä ja parantaa alueiden saavutettavuutta sekä joukkoliikenteen houkuttelevuutta.
--	---

Liikenneturvallisuus	Liikenneturvallisuus huomioidaan kaavasuunnitelmassa, tarkastellaan toteutettavien ratkaisujen osalta jatkosuunnittelussa ja toteutetaan alueen rakentaminen niin ettei liikenneturvallisuus vaarannu. Asuinalueelle on varattu katualue, jolle voidaan toteuttaa kevyenliikenteenväylä ja kadunvarsipysäköintiä lyhytaikaiseen pysäköintiin. Mikkolantie on seudullisesti merkittävä polkupyöräilyn pääreitti. Mikkolantiella on ajokaistoista erotetut kevyenliikenteenväylät. Mikkolantietä pitkin olisi tulevaisuudessa turvalliset ja suorat yhteydet raitiotien pysäkeille. Pelastusyhteydet tulee ottaa rakennussuunnitteluvaiheessa huomioon ja huomioida tikasauton pääsy riittävän lähelle rakennusten hyökkäysreittejä. Pelastautuminen on poikkeustilanne eikä se aiheuta jatkuvaa uhkaa liikenneturvallisuudelle.
-----------------------------	--

6.5 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Arvokkaat rakennukset	Ei vaikutuksia, alue on rakentamaton.
Rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva	Ei vaikutuksia kulttuuriympäristöön. Kaupunkikuva tiivistyy Mikkolantien varrella kohti Soppeenmäen keskustaa. Uusi korttelialue täydentää yhdyskuntarakennetta.
Muinaismuistot	Alueella teetetyn arkeologisen inventoinnin mukaan asemakaava-alueelta ei löytynyt kiinteitä muinaismuistoja.
Maisemarakenne	Maisemarakenteen vaikutukset pyritään pitämään rakentamisesta huolimatta mahdollisimman vähäisinä. Rakennusten rakentuminen tulee jonkin verran muuttamaan maiseman rakennetta. Maisemarakenteen (Lähde: Maisemaselvitys 2022) mukaan rakennukset sijoittuvat harjun vaihteluvyöhykkeelle, missä sijaitsee muitakin jo rakentuneita asuinalueita. Maisemaselvityksen mukaan alue kestää Teivaalanharjun juuren ja alarinteiden rakentamisen tiivistymistä.

6.6 Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Palvelut ja työpaikat	Alueen rakentamisella on työllistävä vaikutus. YSA- korttelin rakentuminen luo uusia työpaikkoja Ylöjärvelle. Lähialueen päiväkoti palvelee kaava-aluetta.
Kilpailu	Uusi tonttivaranto lisää Ylöjärven kilpailukykyä tonttitarjonnassa.

6.7 Kaavan analyysi kestävyysnäkökulmista:

Osayleiskaavan mukaisesti alueella edistetään ilmastoviisaita ratkaisuita. Asemakaavan uusi maankäyttö hyödyntää olemassa olevaa infraverkostoa mikä tukee kestävästä kaupunkikehitystä.

Ylöjärven kaupunki on sitoutunut hiilineutraaliksi HINKU-kunnaksi. HINKU-tavoitteiden tueksi Ylöjärven kaavoitus on ottanut käyttöön ilmastokestävä kaavoitus (KILVA)-työkalun. Analyysissa huomioidaan sekä ilmastomuutoksen hillintä että siihen sopeutuminen. Tämän asemakaavan KILVA-analyysi tehdään kaavan ehdotusvaiheeseen. KILVA tuottaa listauksen kaava-alueen vahvuuksista ja heikkouksista. Tulokset on huomioidaan kaavan vaikutusten arvioinnissa, ja ne voivat toimia lähtökohtana tarkemmille selvityksille ja jatkokeskusteluille.

Kaavan toteutuessa alueelta ei tulla purkamaan rakennuksia sillä alue on rakentamaton.

KILVA-ANALYYSI LISÄTÄÄN OSAKSI HYVÄKSYMISAINEISTOA.

7 Asemakaavan toteutus

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavamääräykset sekä alueelle laadittu 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 edetessä on laadittu tontinkäyttöluonnos joka asemakaavaluonnoksen oheisaineistona.

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.

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 katujenalueiden rakentamista ja vesihuoltoon liittymistä.

Alueen kadut tulevat rakentumaan arviolta vuosien 2028–2031 aikana. Suunnittelu- ja toteutusaikataulut tulevat tarkentumaan asemakaavan saatua lainvoiman.

8 Liitteet

Luettelo asemakaavan ehdotusvaiheen aineistoista ja liiteasiakirjoista, 23.09.2026

Kaavakartta määräyksineen, ehdotus 23.09.2026

Kaavaselostus, 23.09.2026

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 23.09.2026

Liite 1: Vastineet luonnosvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin, 23.09.2026

Liite 2: Asemakaavan seurantalomake, 23.09.2026

Liite 3: Tontinkäyttöluonnos Mäkkylä, 14.9.2026

Liite 4: Mäkkylä julkisivuluonnokset 20.4.2026 (päivitetään hyväksymisvaiheeseen)

Liite 5: Rakentamistapaohje *ALUSTAVA* 23.9.2026 (tarkennetaan hyväksymisvaiheeseen)

Liite 6: Viherkertoimen soveltamisesta Ylöjärvellä *ALUSTAVA*, 10.9.2026

Luettelo asemakaavaa koskevista selvityksistä, jotka on laadittu kaavaprosessin aikana

- Mäkkylänrinteen 2. vaiheen asemakaavan pohjavesiselvitys, Ylöjärven kaupunki, Ymp 14.9.2026
- Mäkkylänrinteen 2. vaiheen asemakaavan tärinä- ja runkomeluselvitys, Sitowise 2026
- Asemakaava-alueen arkeologinen inventointi: *Mäkkylän löytöpaikan tarkastus 2026, Heilu Oy*

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdeaineistoista

- Ylöjärven kasvuohjelma 2040. Valtuusto hyväksyi 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
- 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 hyväksytty 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
- Lielähti-Lakiala kaksoisraiteen yleissuunnitelma ja yva 2023–2025
- Teivo-Mäkkylän osayleiskaava, Ylöjärven kaupunki.
- Ylöjärvenharjun pohjavesialueen geologinen rakenneselvitys -raportti 10.12.2018
- Teivaalanharjun hoito- ja käyttösuunnitelma (Tuleva Luonto Oy, 10/2025)
- 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
- Teivo-Mäkkylä laatuohjeet, Inaro 10/2025

