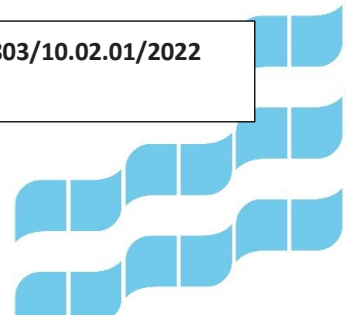
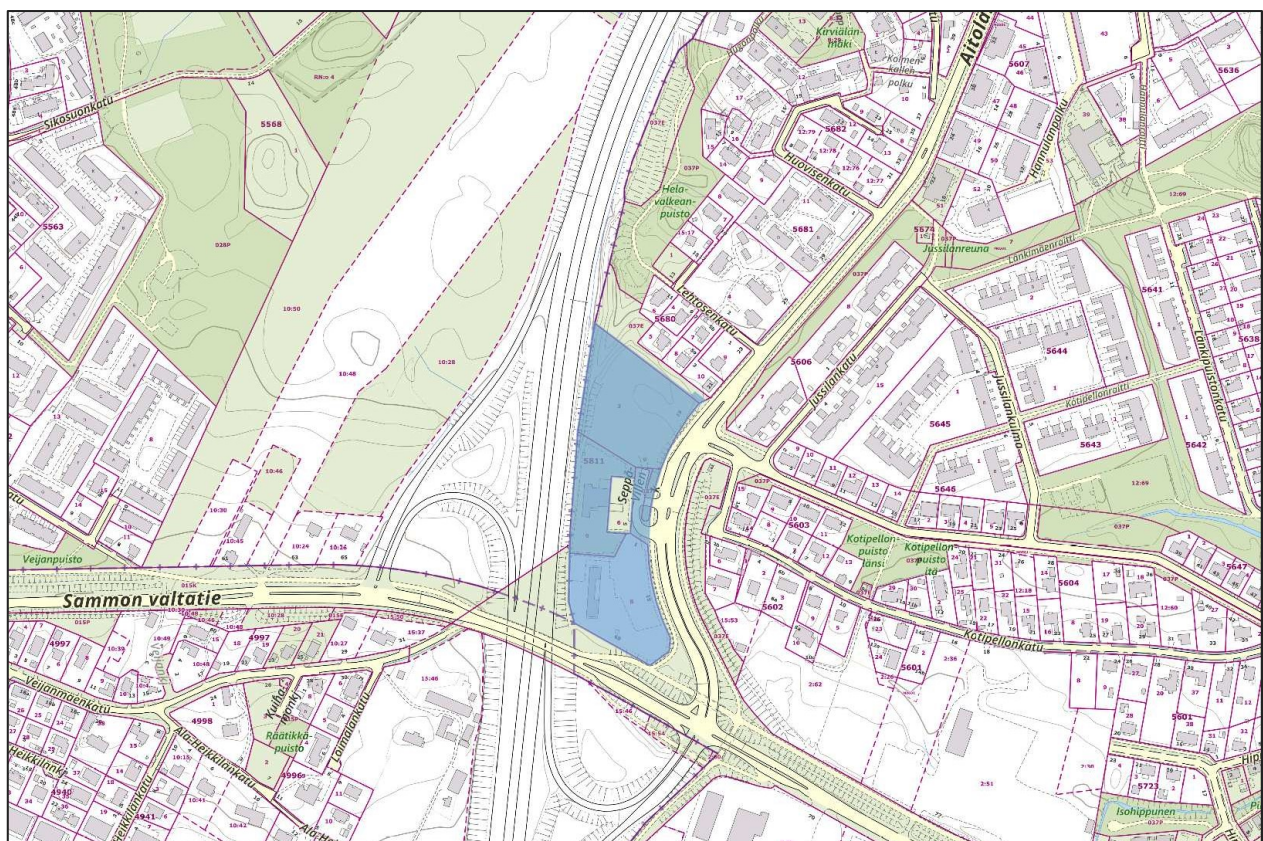


## Linnainmaa, Aitolahdentie 15 ja 19, Seppä-Villen katu 7, käyttötarkoituksen muutos, asemakaava nro 8920

Asemakaavan selostus

4.12.2023



**Linnainmaa, Aitolahdentie 15 ja 19, Seppä-Villen katu 7, käyttötarkoituksen muutos**

**ASEMAKAAVA NRO 8920**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 4.12.2023 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8920. Alueen käyttötarkoitusta muutetaan. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Linnainmaan kaupunginosan korttelin 5811 tontteja nro 3,8 ja 9.  
Katu-, virkistys- ja erityisaluetta.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Linnainmaan kaupunginosan korttelin 5811 tontit nro 10 ja 11.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, kaavoitusarkkitehti  
Anne Karlsson ja toimistoarkkitehti Marjukka Huotari

Diaarinumero:

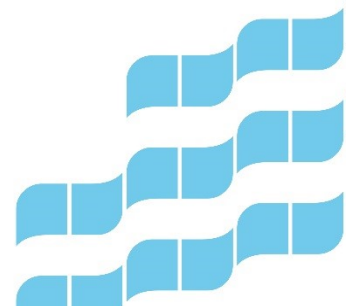
TRE: 1803/10.02.01/2022

Vireille tulo:

17.8.2023

Kaavan nimi ja tarkoitus

Linnainmaa, Aitolahdentie 15 ja 19, Seppä-Villen katu 7, käyttötarkoituksen muutos,  
asemakaavamuuotos. Asemakaava numero 8920.



# 1 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 31.3.2022.

## 1.1 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavatyön tavoitteena on kehittää alueesta toimiva ja uusia tarpeita palveleva kauppaliikepaikka. Kokonaisuus sovitetaan kaupunkikuvaan ja alueen liikenteellinen toimivuus varmistetaan.

Suunnittelutyössä huomioidaan yleiskaavan ekologisen yhteyden tilan turvaaminen. Sammon valtatiehen rajautuvaa pitkäkööä yritysvyöhykettä kehitetään elinkenorakenteeltaan monipuolistuvana ja profiililtaan kaupallistuvana alueena.

## 1.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

### 1.2.1 Asemakaava-alue

Asemakaavan muutos koskee Tampereen kaupungin Linnainmaan kaupunginosan korttelin 5811 tontteja 3, 8 ja 9 sekä katu- ja puisto-, suojavihreallueta. Suunnittelualue sijaitsee Aitolahdentien ja Sammon valtatie risteyksessä, valtakunnallisesti merkittävän pääväylän, vt 9:n varrella Linnainmaan kaupunginosan länsirajalla, noin 6 km:n päässä kaupungin keskustasta itään.

Alueella sijaitsee tällä hetkellä autopesula ja katsastusasema. Pohjoisosasta on purettu siellä sijainnut paloasema. Tontti 5811–6, jolla toimii kylmäasema, ei kuulu muutosalueeseen.

Suunnittelualueen pinta-ala on 2,15 ha. Alue on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.

Kaava-alueen läpi on kulkenut osa historiallisesta Messukylä-Ruovesi tielinjasta. Kaksi pitäjää yhdistänyt tielinja esiintyi ensimmäisen kerran kartalla 1600-luvulla. Nykyään alue on asfalttipäällysteistä pysäköintialuetta.

### 1.2.2 Lähialue ja luonnonympäristö

Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä alueella, ja on liikenteellisesti hyvin saavutettava.

Alueen pohjoispuolella on pientaloalue, joka jatkuu aina Koilliskeskukseksi asti. Koilliskeskukseen on matkaa noin 600 metriä. Linnainmaalla Aitolahdentien toisella puolella on 1980-luvulla rakentunut alue, joka on arvotettu paikallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi.

Sammon valtatie eteläpuolella on Hautalan työpaikka-alue.

Suunnittelualue on suurilta osin asfaltoitu. Pohjoisosassa on osin asfaltti- ja osin hiekka- tai sorapintainen avoin kenttä. Sen länsi- ja luoteisosan laitamilla on puustoista aluetta. Pohjoisosastaan alue rajautuu suojaviheralueeseen.



*Kuva 1. Suunnittelualueen pohjoispuolella olevia pientaloja. © Tampereen kaupunki 2023.*



*Kuva 2. Näkymä Aitolahdentieltä suunnittelualueelle.  
© Tampereen kaupunki 2023.*





*Kuva 3. Näkymä Aitolahdentieltä etelän suuntaan.*



*Kuva 3. Katsastusasema ja kaava-alueeseen kuulumaton kylmäasema.*



*Kuva 4. Autopesula kuvat © Tampereen kaupunki 2023.*

### 1.3 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

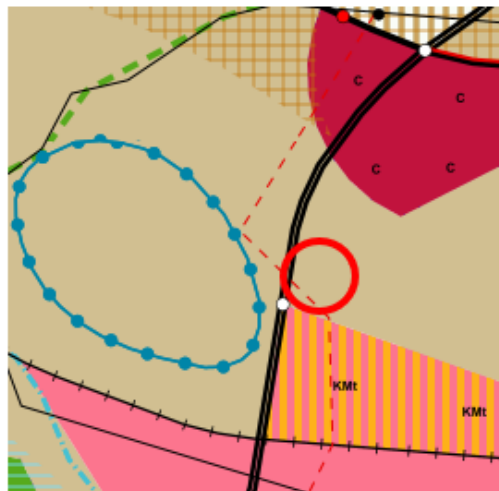
#### 1.4 Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019.

Maakuntakaavassa 2040 kyseinen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Suunnittelualueella on Voimalinjan yhteystarve -merkintä. Yhteystarvemerkinällä osoitetaan uusia voimalinjoja, joiden sijaintiin ja toteuttamiseen liittyy epävarmuutta.

Maakuntakaavassa osoitetulla Taajamatoimintojen alueella on määritetty merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajat.

Tampereen Kantakaupungin yleiskaavan yleismääräyksessä kaupan sijoittumista on rajattu maakuntakaavaa tiukemmin. Katso kohta Yleiskaava.



*Kuva 5. Ote maakuntakaavasta 2040*

#### 1.5 Yleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisista Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017–2021. Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi.

Yleiskaavan käyttötarkoitualueilla voidaan sallia käyttötarkoituksesta poikkeavaa rakentamista, mikäli siitä ei aiheudu haittaa alueen pääasialliselle käyttötarkoitukselle.

Pääkäyttötarkoituksen kanssa ristiriidassa olevia asemakaavoja tulisi tarkistaa ensisijaisesti yleiskaavan pääkäyttötarkoituksen mukaiseksi. Muussa tapauksessa asemakaavassa on osoitettava, että toiminnasta ei aiheudu haittaa alueen pääasialliselle käytölle. Asemakaavaa laadittaessa on huomioitava kaavakarttojen 1-4 merkinnät ja määräykset.

Alue kuuluu ohjeelliseen liikenneverkon kehittämisen alueeseen ja kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeelle. Etelässä aluetta sivuaa pyöräliikenteen seudullinen pääreitistö, ja idässä kulkee pyöräliikenteen alueellinen pääreitistö. Pohjoisosaan on merkitty ohjeellinen ekologinen yhteys.

Aitolahdentien itäpuolella oleva asuinalue on paikallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö. Alue kuuluu Viinikanojan valuma-alueeseen ja uuden lämpökeskuksen tarvealueeseen. Alue on osa melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-aluetta.

Seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköiden alarajat ovat paljon tilaa vaativan kaupan osalta 15 000 k-m<sup>2</sup>, keskustahakuisen vähittäiskaupan osalta 10 000 k-m<sup>2</sup> ja päivittäistavara-kaupan osalta 5 000 k-m<sup>2</sup>. Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle ei saa sijoittaa yli 4 000 k-m<sup>2</sup> suuruisia vähittäiskaupan suuryksiköitä ja myymäläkeskittymiä.

Voimalinjan yhteystarve-merkintä on osoitettu myös Tampereen Kantakaupungin voimassa olevassa yleiskaavayhdistelmässä Linnainmaan ja Hankkion sähköasemilta (E-sä) alkavilla nuolimerkinnöillä. Nuolimerkinnät jäävät huomattavan etäälle suunnittelualueesta. Katso kuva 4, kestävä vesitalous ja yhdyskuntatekninen huolto.

Kantakaupungin yleiskaava - valtuustokausi 2021–2025 luonnoksen aineistona on Tampereen elinkeinoalueiden visiotyön luonnosraportti:

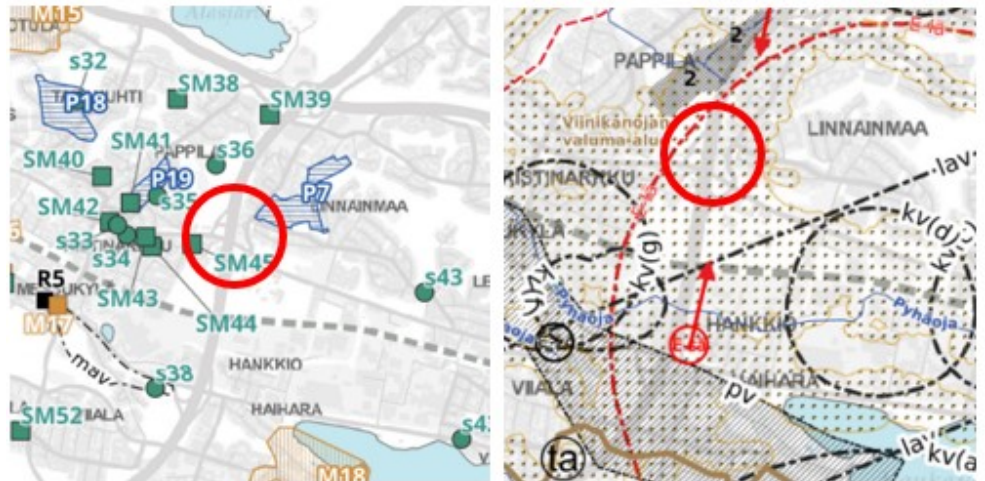
[https://www.tampere.fi/sites/default/files/2023-03/10\\_tampereen\\_elinkeinoalueiden\\_visiotyo\\_raporttiluonnos\\_7\\_3\\_2023.pdf](https://www.tampere.fi/sites/default/files/2023-03/10_tampereen_elinkeinoalueiden_visiotyo_raporttiluonnos_7_3_2023.pdf)

Visiotyö perustuu hyväksytyihin Tampereen kaupungin elinkeinopoliittisiin linjauksiin (kaupunginhallitus 7.12.2020).

Raportissa täsmennetään keskeisiä yritysalueiden kehittämislinjauksia ja visiosisällöt on tarkoitus hyväksyä yritysalueiden kehittämisen yleispiirteiseksi pohjaksi syksyllä 2023.



Kuva 6. Ote Kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Vasemmalla kartta 1, yhdyskuntarakenne. Oikealla kartta 2, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut



Kuva 7. Ote Kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Vasemmalla kartta 3, kulttuuriperintö. Oikealla kartta 4, kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto

## 1.6 Asemakaava

Tontilla 5811–3, katu- ja VP-alueella on voimassa 27.10.1993 vahvistettu asemakaava numero 7210. Tontilla 5811–3, VP-alueella ja katualueella on voimassa 27.10.1993 vahvistettu asemakaava nro 7210. Siinä tontti 5811-3 on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y-12), tehokkuusluku e= 0,25. Kerrosluku on II1/2.

Tontilla 5811–9 on voimassa 26.6.2001 vahvistettu asemakaava nro 7767. Tontti on huoltoaseman korttelialuetta, jolle saa rakentaa autokatsastusaseman (LH-6). Rakennusoikeus on 1300 k-m<sup>2</sup>, ja kerrosluku on II. Tontilla on sähkölinjaa varten varattu alue ja merkintä va (vaara-alue).



Tontilla 5811–8 on voimassa 2.8.2005 vahvistettu asemakaava nro 8004. Tontti on liikerakennusten korttelialuetta (KL). Tehokkuusluku on  $e=0,40$ , kerrosluku II. Tontilla saa käyttää enintään 7 % rakennuslalle sallitusta kerrosalasta päivittäistavara-alan liiketiloina.

## 1.7 Suunnittelun tueksi tehdyt selvitykset

Selvitykset ja suunnitelmat ovat kokonaisuudessaan kaava-aineiston liitteenä.

### **Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti kiinteistö 5811–3, Sitowise 12/2021 (Linnainmaan entinen paloasema)**

Tontilla tutkittiin vuonna 2021 mahdollista maaperän pilaantuneisuutta. Pääosa tutkimuspisteistä sijoitettiin suunnitellun liikerakennuksen alueelle. Ilmakuvien perusteella alue on ollut peltoalueena 1970-luvulle saakka. Sen jälkeen tontilla on toiminut mm. aluepelastuslaitos ja kalustohalli. Rakennukset on purettu vuoden 2023 alkupuoliskolla. Kohde ei sijaitse pohjavesialueella.

Tutkimukset toteutettiin porakonekairatutkimuksena, ja näytteitä analysoitiin laboratoriotutkimuksissa. Tutkimuksissa ei havaittu tutkituilta osin maaperän pilaantuneisuutta tai jätteisyttä, eikä kohteella ole sen perusteella puhdistustarvetta. Todetut VN:n 214/2007 mukaisen kynnysarvon ylittävät pitoisuudet arseenin osalta ovat alueen luontaista taustapitoisuutta.

### **Käyttöhistoriaselvitys, Taratest Oy 11/2023**

Tonteille 5811–8 ja -9 laadittiin alueen käyttöhistoriaselvitys maaperän pilaantuneisuuden näkökulmasta marraskuussa 2023. Selvitysalue ei sijaitse pohjavesialueella tai sen muodostumisalueella.

Alueen käyttöhistorian perusteella riski maaperän pilaantuneisuudelle on pieni. Ajoneuvoliikenteestä ja pysäköidyistä ajoneuvoista katsastusaseman ja autoliikkeen ympäristössä on mahdollisesti voinut aiheutua öljyvuotoja. Todennäköisyys näille on kuitenkin pieni, koska tilanteet liittyvät vahinkotapahtumiin tms. Kuvien perusteella toiminta-alueet ovat olleet pitkälti asfaltoituja toiminnan aikana, jolloin mahdolliset öljyvuodot eivät ole päässeet imeytymään maaperään. Katsastusaseman vanhojen viemärikuvien perusteella alueella on ollut käytössä ainakin yksi polttoaineen erotuskaivo. Alueen maaperä on savea, jonka vuoksi haitta-aineiden imeytyminen syvempiin maakerroksiin ei ole todennäköistä.

Historiaselvityksen perusteella alueella ei katsota olevan merkittävää maaperän pilaantumisriskiä, eikä siten tarvetta lisäselvityksille. Maanrakennustöiden aikana tulee kuitenkin kiinnittää huomiota maaperän laatuun ja poikkeamiin.

### **Luontoselvitys, Ympäristösuunnittelu Enviro 8/2023**

Suunnittelualueesta laadittiin luontoselvitys kesällä 2023. Kolmella maastokäynnillä arvioitiin huomionarvoisten perhosten esiintymispotentiaalia, tutkittiin mäkihiilikoin esiintymistä sekä havainnointiin ja inventoitiin muuta mahdollista huomionarvoista lajistoa, kasvillisuutta ja putkilokasvistoa.

Selvitysalueella ei arvioitu olevan huomionarvoisten eliölajien kannalta tärkeitä tai merkittäviä elinympäristöjä tai kohteita. Siellä ei esiinnyt liito-oravalle soveltuvaa metsää tai lepakoille mahdollisia tärkeitä selvitysalueita. Perhosia koskevassa esiselvityksessä arvioitiin suojeltavan ja erittäin uhanalaiseksi luokitellun mäkihiilikoin esiintyminen mahdolliseksi. Lajia ei kuitenkaan tavattu heinäkuun inventoinnissa. Muille uhanalaisille tai huomionarvoisille perhoslajeille potentiaalisia elinympäristöjä alueella ei arvioitu olevan.

Selvityksessä ei todettu sellaisia erityisiä luontoarvoja, jotka tulisi huomioida alueen maankäytössä ja sen suunnittelussa.

Todettujen vieraskasvilajien (komealupiini ja viitapihlaja-angervo) esiintymät tulee pyrkiä hävittämään mahdollisuuksien mukaan, ja huolehtia siitä, ettei kasvia, niiden osia tai siemeniä sisältäviä maa-aineksia siirretä uusille kasvupaikoille.

### **Liikenneselvitys, WSP 11/2023**

Tavoitteena oli selvittää uuden myymälän liikenteellisiä vaikutuksia ja mahdollisia toimenpiteitä läheiselle katuverkolle sujuvan ja turvallisen liikkumisen varmistamiseksi.

Motonetin myymälä synnyttää liikennettä keskimääräisenä arkivuorokautena noin 1000 ajon. /vrk (500 käyntiä) ja sesonkina noin 1600 ajon. /vrk (800 käyntiä). Liikennemääräarviot perustuvat toimijalta saatuihin tietoihin muista myymälöistä sekä liikennetuotoslaskentoihin Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa –ohjeen mukaisesti. Arkipäivän iltahuipputunnin aikaan alueelle saapuu noin 55 ajoneuvoa ja sieltä lähtee noin 55 ajoneuvoa. Liikenteen oletetaan jakautuvan melko tasaisesti pohjois- ja eteläsuuntien välille.

Motonetin huoltoliikennettä on toimijalta saatujen tietojen mukaan noin 4 käyntiä vuorokaudessa. Huoltoliikenne on pääosin pakettiautoilla ja nupilla ajettavaa liikennettä. Enintään 1 käynti vuorokaudessa tehdään yhdistelmäajoneuvolla. Huoltoliikenne ajoittuu aamuun ja iltapäivään.

Seppä-Villen kadun kautta kuljettavalle alueelle sijoittuu autopesula, katsastusasema ja autokorjaamo. Niiden vaikutus iltahuipputunnin liikennemääriin on vähäinen (noin 10 ajon. /iht). Motonet Linnainmaa liikennetarkastelut 6 Seppä-Villen kadun liittymä

Liittymän toimivuudessa ei ole ongelmia ennustetuilla liikennemäärillä. Nykyisillä kaistajärjestelyillä ja ilman valo-ohjausta liittymä toimii palvelutasolla C (tydyttävä) heikoimman suunnan mukaan määritettynä. Seppä-Villen kadun liittymässä on hyvät näkemäolosuhteet. Laaja liittymäalue hankaloittaa hieman sivusuunnalta liittymistä.

Motonetin synnyttämät liikennemäärät eivät aiheuta merkittävää lisäystä viereisten liittymien (Leinolankatu ja Sammon valtatie) kokonaisliikennemääriin, ja Motonetin liikenteen vaikutus kyseisten liittymien toimivuuteen on vähäinen.

Seppä-Villen kadun ja Aitolahdentien liittymän toimivuus ennustetuilla liikennemäärillä ei edellytä kaistamuutoksia Aitolahdentiellä, mutta liikennejärjestelyjen selkeyden vuoksi sekä turvallisuuden ja sujuvuuden parantamiseksi voidaan harkita toimenpiteitä. Motonetin aiheuttama liikenteen lisäys ei aiheuta toimivuusongelmia liikenneverkolla.

Liikennejärjestelyjen selkeyden, turvallisuuden ja sujuvuuden vuoksi tulee harkita esitettyjä toimenpiteitä Aitolahdentiellä. Esitetyillä toimenpiteillä voidaan parantaa myös Leinolankadun liittymän toimivuutta ja turvallisuutta.

Aitolahdentien molemmiin puolin sijaitsevat pyöräily-yhteydet säilyvät nykyisellään. Itäpuolen pääreittiin ei kohdistu muutoksia. Kadun länsireunassa sijaitsevalla aluereitillä risteävän autoliikenteen määrä kasvaa Seppä-Villen kadun liittymän kohdalla. Liittymässä kannattaa tehdä yliajettavia kiveyksiä rekkojen laajoja ajolinjoja varten, jotta liittymää ei tarvitse rakentaa niin laajaksi. Lisäksi linja-autopysäkin kohdalla jalankulkijamäärät tulevat kasvamaan hankkeen myötä, mikä lisää häiriötilanteita pysäkin odotustilan kohdalla.

Tontin sisäiset järjestelyt tarkentuvat suunnittelun edetessä.

### **Hulevesiselvitys, Taratest 11/2023**

Suunnittelualueen maasto on melko tasaista, maanpinta vaihtelee välillä +98,1 ... 103,9. Alue kuuluu Viinikanojan valuma-alueeseen, eikä se sijaitse pohjavesialueella tai sen muodostumisalueella.

Tulevan käytön suunnitelmissa läpäisemättömän pinnan osuus kasvaa rakennusten ja asfaltoitavien parkkialueiden lisääntyessä 8116 m<sup>2</sup>:llä, joka on noin 84 % alueen kokonaispinta-alasta.

Alueella muodostuvan pintavalunnan määrä kasvaa uudisrakentamisen myötä vettä läpäisemättömän pinnan määrän lisääntyessä. Mitoitussateen tilavuus kasvaa laskennallisesti nykytilanteen 145 m<sup>3</sup>:sta uusien maankäyttösuunnitelmien mukaan noin 204 m<sup>3</sup>:een. Hulevesien määrä kasvaa siis 59 m<sup>3</sup>.

Viherkerroinlaskenta määrittää hulevesien viivytystarpeen. Hulevesien viivytettävä määrä vastaa Tampereen kaupungin viherkertoimen viivytysmääräystä.

Viherkerroinlaskenta ja hulevesisuunnittelu on tehty kiinteistökohtaisesti kahdessa osassa niin, että liikerakennus ja sen parkkialueet on käsitelty omana kokonaisuutena ja pesula- ja korjaamorakennukset omana kokonaisuutena. Hulevesien pintavalunnan avulla on tarkasteltu kiinteistön sisäisiä valuma-alueita niin, että valittujen rakenteiden mitoitus on riittävä.

Suunnittelualueen asfalttipintojen osuus ja suuret paikoitusalueet rajoittavat alueelle mahtuvien biosuodatusalueiden määrää, jonka vuoksi koko suunnittelualueen mitoitus hulevesimäärää ei ole mahdollista hallita biosuodatusalueilla, vaan lisäksi tarvitaan muita viivytysratkaisuja. Tämän vuoksi osa piha-alueiden vesistä johdetaan maanalaisiin suodatus- ja viivytyssäiliöihin ennen kaupungin hulevesiverkostoon johtamista. Maanalaisia ratkaisuja on alueelle suunniteltu kolmeen kohtaan, yhteensä 103 m<sup>3</sup>. Suurin viivytystarve on alueen eteläosassa, jossa suositellaan hulevesikasettien asentamista kolmeen kerrokseen.

Hulevesisuunnitelmassa on esitetty toteutettavat biosuodatusalueet, maanalaisten viivytysten sijainnit sekä hulevesiliittymille soveltuvat alustavat paikat. Hulevesiliittymiä on alustavasti suunniteltu kahteen kohtaan nykyisten viemäröntien sijainti huomioiden.

### **Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma, Arkkitehtipalvelu Oy/ 11/2023**

Pihasuunnitelmassa esitetään kaavamuutoksen jälkeistä tilannetta ja tutkitaan uudisrakennuksien aiheuttamia muutoksia piha-alueella. Viherkertoimen tavoitetaso on kaupan ja liikerakentamisen alueilla 0,60. Laskelman mukainen viherkerrointaso on 0,60 molemmilla tonteilla. Hulevesisuunnitelmassa on huomioitu viherkertoimen määrittämä hulevesien viivytystarve.

Pihasuunnitelman liitteenä pdf-tulosteet välilehdiltä rajaukset, viherkerroin ja tulokset.

### **Liikennetärinäselvitys, Taratest 9/2023**

Suunnittelualue kuuluu rautatieverkon tärinän riskivyöhykkeelle.

Riskivyöhykkeet perustuvat Tampereen kaupungin rautatieverkon tärinä- ja runkomelutarkasteluun vuodelta 2022. Selvitykseen kuului juna- ja raitiotieliikenteen aiheuttaman tärinän laskennallinen tarkastelu maaperätietoja hyväksi käyttäen ja arvioida tärinän voimakkuus alueelle rakennusten vaurioitumisriskin sekä viihtyvyyden kannalta.

Selvityksen perusteella junaliikenne- tai maantieliikennetärinä ei aiheuta rakenteiden vaurioitumisriskiä.



## 1.8 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla 5811–3 on voimassa 17.11.1993 hyväksytty tonttijako nro 6887. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 19.11.1993.

Tontilla 5811–8 on voimassa 26.6.2001 hyväksytty tonttijako nro 7491. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 20.4.2006.

Tontilla 5811–9 on voimassa 26.6.2001 hyväksytty tonttijako nro 7491. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 26.3.2002.

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu vuonna 2023.

## 2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 2.1 Asemakaavan rakenne

Tonteille osoitetaan rakennusoikeutta liiketilojen rakentamista varten. Tontti 5811–8 säilyy liikerakennuksien korttelialueena ja rakennusoikeus pysyy ennallaan. Tontti 5811–11 osoitetaan myös liikerakennusten korttelialueeksi (KL) ja siihen liitetään katu- ja puistoaluetta yhteensä 1211 m<sup>2</sup>.

Rakennusoikeus kasvaa 523 k-m<sup>2</sup>.

Nykytila	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Tonttitehokkuus e
5811–3(Y-12)	8 685	2 171	0,25
5811–8(KL)	7 316	2 926	0,40
5811–9(LH-6)	4 213	1 300	0,31
katualuetta	866		
puistoaluetta	345		

Kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Tonttitehokkuus e
5811–11(KL)	14 109	4 000	-
5811–8 (KL)	7 315	2 900	-
5811–10 (ET)	47	20	-

## 2.2 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat liitteenä olevassa asemakaavakartassa.

## 2.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutukset on arvioitu maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1§ mukaisesti.

### **Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön**

Asemakaavan muutos tiivistää paikallisesti yhdyskuntarakennetta. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

Asemakaavalla mahdollistetaan liikerakentaminen tonteille.

### **Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon**

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia maa- ja kallioperään. Alueella ei ole tarvetta tehdä kalliolouhintaa tai laajoja perustuksia syvemmälle meneviä maansiirtotöitä.

Tonttien hulevesien hallinta paranee, kun alueelle toteutetaan hulevesien viivytyrakenteita hulevesisuunnitelman mukaisesti.

### **Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin**

Suunnittelualue on suurelta osin asfaltoitu.

Laaditussa luontoselvityksessä selvitettiin arvokkaiden luontokohteiden esiintyminen sekä havainnointiin muuta eliölajistoa. Alueella ei todettu sellaisia erityisiä luontoarvoja, jotka tulisi ottaa huomioon alueen maankäytössä ja sen suunnittelussa. Vieraskasvilajeista alueella todettiin esiintyvän komealupiini ja viitapihlaja-angervo. Niiden esiintymät tulee pyrkiä hävittämään mahdollisuuksien mukaan ja huolehtia siitä, ettei kasveja, niiden osia tai siemeniä sisältäviä maa-aineksia siirretä uusille kasvupaikoille.

Asemakaavassa käytetään Tampereen viherkerrointyökälyä.

Osa alueella sijaitsevasta puustosta säilyy.

### **Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen**

Asemakaavan toteuttaminen ei muuta alueen yhdyskuntarakennetta. Liikenne lisääntyy vähäisissä määrin.

### **Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön**

Ei merkittäviä vaikutuksia.

### **Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen**

Yleisen kilpailukyvyn ja elinvoiman näkökulmasta myönteisiä vaikutuksia syntyy, kun alueen yrityskannan monipuolistumista vahvistetaan ja toimintaympäristön uudistusmahdollisuuksia parannetaan asemakaavamuutoksen avulla.

## **3 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **3.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen**

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 17.8.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa kuulutettiin nähtäville 17.8.–7.9.2023 välisen ajan.

#### **3.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset**

- Kaavamuutoksen hakija
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähivaikutusalue)
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Linnainmaan Omakotiyhdistys ry
- Pirkanmaan ELY-keskus
- TUKES
- Tampereen polkupyöräilijät ry
- Muut ilmoituksensa mukaan

### **3.2 Vireilletulo- ja valmisteluvaihe**

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineistoa oli nähtävillä 17.8.-7.9.2023 välisen ajan. Aineistosta saatiin 8 viranomaiskommenttia (Pirkanmaan liitto, Ympäristönsuojelu, Tukes, Tampereen Sähköverkko Oy, Viheralueet ja hulevedet-yksikkö, Pirkanmaan ELY-keskus ja Pirkanmaan maakuntamuseo, Fingrid) ja 7 mielipidettä.

**Pirkanmaan liitto** esittää teknisluontoista tarkistusta koskien Pirkanmaan maakuntakaavan merkintöjä.

**Vastine:** Täydennetty selostukseen. Voimalinjan yhteystarpeeseen on Tampereen Energia Sähköverkko Oy todennut, että voidaan jättää huomioimatta nyt kaavamuutoksessa yleiskaavan merkintä. Fingrid on lausunut ettei asemakaava-alueilla ole Fingridin voimajohtoja eikä muita toimintoja.

**Ympäristönsuojelu** kommentoi, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tulee kirjata yleiskaavan ekologisen yhteyden tilan turvaaminen sekä läheisten kiinteistöjen asuinkiinteistöjen viihtyisyyden huomioiminen. Selvityksiin tulee lisätä joko erillisenä tai liikenneselvityksen yhteyteen meluselvitystä pohjoisosan asuinkiinteistöjen puolelle, johon viitesuunnitelmissa on esitetty lähes rajaan asti huoltoliikennettä.

**Vastine:** Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetty ja meluselvitys huomioidaan jatkosuunnittelussa.

**Tampereen Sähköverkolla** on tarve saada muuntamolle paikka.

**Vastine:** Paikka esitetty kaavaluonnoksessa Aitolahdentien varrella.

**Viheralueet ja hulevedet-yksikkö** kommentoi, että hankkeesta tulee laatia hulevesisuunnitelma.

**Vastine:** Hulevesisuunnitelma ja – selvitys laadittu. Täydennetään tarvittaessa.

**Pirkanmaan ELY-keskus:** OASiin tulee lisätä kaava-alueen sijoittumisen valtakunnallisesti merkittävän pääväylän nk. runkoverkon, valtatie 9 varrelle. Etenkin pääväylien varrella kehittyvän alueidenkäytön tavoitteena tulee olla pääväylien turvallisuuden, liikenteen sujuvuuden sekä väylien mahdollisen parantamisen turvaaminen.

Asemakaava-alueen kohdalla valtatiellä 9 liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain tai tiesuunnitelmassa määritelty suoja-alue ulottuu 50 metrin päähän valtatie lähimmän ajoradan keskilinjasta. Lähtökohtaisesti tämä alue tulee jättää vapaaksi rakennuksista ja rakennelmista.

Pirkanmaan ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuurivastuualue kuitenkin katsoo, että rakennukset tällä asemakaava-alueella voidaan sijoittaa pääosin voimassa olevan asemakaavan mukaista rakennusalueen rajaa noudattaen. Tästä poiketen ELY-keskus esittää, että purettavan rakennuksen kohdalla kaava-alueen keskiosassa mahdolliset rakennukset tulisi sijoittaa samaan linjaan kuin muulla korttelissa.

Valtatie varrella rakennuksista vapaaksi jäävä korttelialue on osoitettava asemakaavassa ympäristöministeriön asemakaavamerkintä oppaan merkinnällä nro 152, jonka selitys lisämääräyksineen tulisi olla Maantien suoja-alueeksi varattu alueen osa. Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia, rakennelmia eikä mainoksia. Alueelle saa sijoittaa suoja-aitoja ja –valleja. Alueelle ei saa muuttaa maanpinnan muotoa eikä tehdä ojitusta tai muuta kaivutyötä siten, että muutoksesta voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle.

Lähtökohtaisesti korttelin kuivatus tulee järjestää omalla valtatie 9 kuivatuksesta irrallisella järjestelmällä, siten alueen hulevesiä ei saa johtaa valtatie 9 ojaan ja rumpuihin. Esitetään, että alueelle sijoittuvien rakennuksista irrallisten mainoslaitteiden rakennusalat osoitetaan asemakaavassa.



Asemakaava-alueella luvat mainoslaitteiden rakentamiselle myöntää kunta. Ennen maantien lähialueelle sijoitettavien mainosten toimenpidelupien tms. myöntämistä tulee pyytää lausunto Pirkanmaan ELY-keskukselta.

ELY-keskus arvioi mainostelineen / -laitteen tarkempaa sijoituspaikkaa ja mainoksen ulkoasua liikenneturvallisuuden näkökulmasta ja lausuu asiasta naapurina maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

Pirkanmaan ELY-keskuksen L-vastuualue ottaa tarkemmin kantaa asemakaavaratkaisuun luonnosvaiheessa.

**Vastine:** Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetty. Kaavakarttaa täydennetään ehdotusvaiheessa merkintöjen ja määräysten osalta.

**Pirkanmaan maakuntamuseo:** Suunnittelualueella ei sijaitse ennestään tunnettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kohteita. myös alueen arkeologista potentiaalia voidaan pitää vähäisenä. Kaava-alueella on kulkenut osa historiallisesta Messukylä-Ruovesi tielinjasta, ja se tulee mainita ja sen nykytilannetta kuvata kaavaselostuksessa kaava-alueen lähtötietoja koskevassa luvussa.

**Vastine:** Kaavaselostusta täydennetty.

**Oy Teboil Ab** kommentoi osallisena, että asemakaavamuutoksessa on huomioitava ja turvattava jakeluaseman toiminta sekä rakennustyöaikana että uuden kaavan toteutuksen jälkeen. Alueen huoltoliikenne tapahtuu säiliöautolla.

**Vastine:** Kaavaratkaisussa huomioitu jakeluaseman toiminta.

**Fingrid ei** lausu, asemakaava-alueilla ei ole Fingridin voimajohtoja eikä muita toimintoja.

Merkittiin tiedoksi.

**Tukesilla** ei ole kaavasta lausuttavaa.

**Tampereen polkupyöräilijät** ilmoittautui osalliseksi. Mielipiteessä kommentoitiin, että tonttiliittymä on suunniteltava siten, että tontille tai tontilta ajavat moottoriajoneuvot eivät tuki pyörätietä ja huomioivat pyörätien käyttäjät.

Merkittiin tiedoksi. Otetaan huomioon jatkosuunnittelussa.

**Mielipiteissä** kiinnitettiin huomiota Aitolahdentien viime vuosina merkittävästi lisääntyneeseen liikenteeseen, mikä tuo mukanaan melu- ja liikenneturvallisuushaittaa. Alueelle toivotaan liikenneturvallisuutta parantavia ja melua vähentäviä toimenpiteitä. Moottoritietä tuleva liikenne ruuhkautuu usein tällä kohdalla. Jalankulkijoiden turvallinen liikkuminen tulee huomioida, erityisesti Aitolahdentie 24 ja 30 kohdilla oleva suojatie on turvaton varsinkin pienille koululaisille. Aitolahdentietä ylittää päivittäin paljon pyöräilijöitä ja jalankulkijoita (esim. Linnainmaan kouluun ja päiväkotiiin).

Kun Koilliskeskuksen aluetta halutaan kehittää turvallisena ja viihtyisänä asukkaiden yhteisenä keskuksena, tulee aluetta halkovaan liikenneväylään, sen ajonopeuksiin, liikenteen aiheuttamaan meluhaittaan ja turvalliseen liikkumiseen kiinnittää erityistä huomiota.

Ehdotetaan mm. liikenneympyrää, hidasteita, nopeusrajoitusta ja liikennevaloja.

Tulevan liikerakennuksen lastauslaituri ja pysäköintialuetta on suunniteltu liian lähelle pientaloasutusta, tonttien yksityisyys kärsii, ja melu häiritsee. Tonttien väliin toivotaan melusuojaa ja korkeaa aitaa.

Sisäänkäynnit ja pysäköintialue ja lastausalue tulisi olla toiseen suuntaan, Sammon valtatielle päin. Pysäköintialuetta ei saa sijoittaa omakotitalojen viereen.

Kiinnitettiin huomiota jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiin. Ne tulisi olla toimivat ja turvalliset. Huomioitavaksi tulevat myös piha-alueen reitit ja laadukas pyöräpysäköinti.

Merkittiin tiedoksi.

### 3.3 Asemakaavaehdotus

Ehdotus uudeksi asemakaavaksi esitellään yhdyskuntalautakunnalle, joka päättää sen asettamisesta nähtäville.

### 3.4 Asemakaavan hyväksyminen

Asemakaava hyväksytään yhdyskuntalautakunnassa sen oltua nähtävillä. Hyväksymisen jälkeen päätökseen voi hakea muutosta.

## 4 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavasta on laadittu viitesuunnitelmat.

Maankäyttösopimukset tehdään ennen asemakaavan hyväksymistä.

Vuokrasopimukset tarkistetaan vastaamaan muuttunutta tilannetta.

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

## 5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavakartta 4.12.2023
- Asemakaavan seurantalomake
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17.8.2023, tark. 4.12.2023

## 6 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA

- Liikenneselvitys, 11/2023 WSP
- Käyttöhistoriaselvitys, 11/2023 Taratest Oy
- Viherkerroin ja pihasuunnitelma, Arkkitehtipalvelu Oy/ 11/2023
- Hulevesiselvitys- ja suunnitelma, Taratest Oy, 11/2023
- Luontoselvitys, Enviro Oy, 8/2023
- Liikennetärinäselvitys, Taratest Oy, 9/2023
- Käyttöhistoriaselvitys, Taratest Oy, 11/2023
- Pima-tutkimus, tontti 5811-3, Sitowise Oy, 12/2021
- Viitesuunnitelmat, Arkkitehtitoimisto AR Vastamäki 11/2023
- Aloitusvaiheen palautekooste