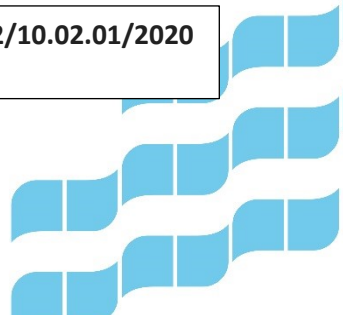


Linnainmaa, Hautalan työpaikka-alue, asemakaava 8867

Asemakaavan selostus

9.12.2024



**LINNAINMAA, HAUTALAN TYÖPAIKKA-ALUE
ASEMAKAAVA NRO 8867**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 9.12.2024 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8867. Muutoksella kaava-alueelle laaditaan sen ensimmäinen asemakaava. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Linnainmaan kaupunginosan kiinteistöjä 837-589-2-18, 837-589-2-36, 837-589-2-38, 837-589-2-39, 837-589-2-40, 837-589-2-46, 837-589-2-51, 837-589-2-55, 837-589-2-59, 837-589-2-64, 837-589-2-67, 837-589-2-68, 837-589-2-69, 837-589-8-36, 837-589-8-42, 837-589-8-43, 837-589-9-4, 837-589-10-1, 837-589-15-42, 837-589-15-51 sekä määräaloja 837-589-0015-0046-M608, 837-589-0015-0046-M609 ja 837-589-0015-0046-M610.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Linnainmaan kaupunginosan korttelin

5739 ohjeelliset tontit nro 1, 2 ja 3

5740 ohjeellinen tontti nro 1

5817 ohjeelliset tontit nro 1 ja 2

5818 ohjeelliset tontit nro 1 ja 2

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, toimistoarkkitehti Merja Kinos, kaavoitusarkkitehti Anne Karlsson.

Diaarinumero:

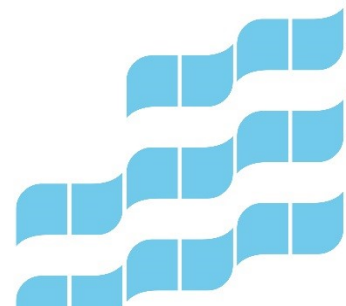
TRE: 7092/10.02.01/2020, pvm 25.11.2020

Vireille tulo:

15.6.2023

Kaavan nimi ja tarkoitus

Linnainmaa, Hautalan työpaikka-alue, ensimmäinen asemakaava. Asemakaava numero 8867.



1 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemukset on jätetty 27.11.2020, 24.1.2023, 25.1.2023, 26.1.2023, 1.2.2023, 9.9.2024 ja 16.9.2024 kiinteistöjen haltijoiden toimesta.

1.1 Asemakaavan tavoitteet

Maanomistajien tavoitteita ovat mm. maankäytön monipuolisuus, alueen katuverkon kehittäminen, laadukas rakentaminen sekä alueella olemassa olevan toiminnan jatkumisen mahdollistaminen sekä käytetyn kerrosalan sopeuttaminen kaavaan.

Kaupunkirakenteen keskellä olevalle alueelle laaditaan ensimmäinen asemaakaava, joka on kaavoitusohjelman kohde vuodelle 2025–2026. Tampereen kaupungin tavoitteena on alueen hallittu uudistaminen teolliset ja kaupalliset edellytykset tasapainottaen sekä kulttuuriympäristön arvot huomioiden. Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne.

Tampereen kaupungin strategia ohjaa yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen täydennysrakentamisella.

1.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.2.1 Asemakaava-alue

Asemakaavan muutos koskee Tampereen kaupungin Linnainmaan kaupunginosan Hautalan aluetta, jolle ollaan laatimassa sen ensimmäistä asemakaavaa. Suunnittelualue sijaitsee noin 6 km itään kaupungin keskustasta. Alue rajautuu pohjoisessa Sammon valtatiehen, idässä teollisuusalueeseen, etelässä junarataan ja lännessä valtatiehen VT 9. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 23,0 ha. Kaava-alueen pohjoisosassa on muutamia eri alojen yrityksiä sekä kolme asuinrakennusta. Noin puolet kaava-alueen pinta-alasta on edelleen viljelemätöntä peltoa tai muutoin rakentamatonta.

Tarkastelualueen työpaikkojen rakennuskanta on pääosin 1900-luvun lopulta ja 2000-luvulta. Autopurkaamon teollisuusrakennus on 1940-luvulta. Asuinrakennuksista kaksi on jälleenrakennuskaudelta ja yksi 1960-luvulta. Lisäksi tarkastelualueella on vanhoja aittoja, jotka yhtä lukuun ottamatta ovat muualta siirrettyjä.

Kaikki alueen rakennetut kiinteistöt on liitetty kunnalliseen vesiverkkoon ja osa kiinteistöistä on liitetty myös viemäriverkkoon.

1.2.2 Lähialue

Suunnittelualueen ympäristö on pohjoisessa osin vielä rakentumatonta peltomaata, osin pientaloaluetta, idässä ja etelässä on teollisuusaluetta sekä lännessä VT9 ja sen länsipuolella peltoaukea. Lähialueen rakennuskanta on 1900-luvun alusta 2020-luvulle.



Kuva 1. Suunnittelualue ilmakuvassa © Tampereen kaupunki

1.2.3 Luonnonympäristö

Alueen koillisosissa on kumpuilevaa täyttömaata, jolla kasvaa nuorehkoja puuryhmiä ja heinikkoa. Tästä etelään on tiheän nuoren taimikon valtaamaa heinikkoa. Asemakaava-alueen lounaisosat ovat avointa ja ojitettua, paikoitellen kosteaa peltoa, jota halkoo kuusirivi. Pellon lounaisnurrassa kasvaa pensoittunutta heinikkoa. Selvitysalueella on kaksi kosteikkoa. Niistä suurempi on selvitysalueen pohjoisreunalla sijaitseva Hautalanlampi. Hautalanlampi on pienen metsikön reunustama, ja sen keskellä on pieni puustoinen saareke. Toinen kosteikko sijaitsee selvitysalueen eteläreunalla. Se on junarataan rajautuva allas, jonka reunat ovat osmankäämin valtaamia, mutta jolla on myös pieni avoin osuus.

1.2.4 Palvelut

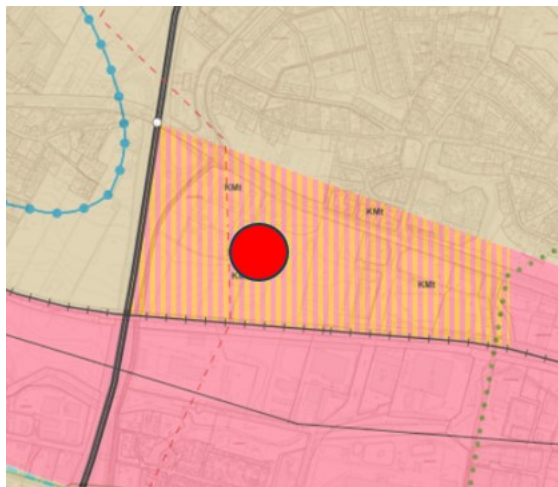
Lähimmät päivittäistavarakaupat ja koulu sijaitsevat Linnainmaan aluekeskuksessa, noin 1,2 kilometrin päässä. Lähimmät kaupunkiliikenteen

bussipysäkit sijaitsevat Aitolahdentien varrella noin 350 metrin kävelyetäisyydellä suunnittelualueesta.

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 työpaikka- ja kaupallisten palvelujen alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Merkinällä osoitetaan keskusta-alueiden ulkopuoliset työpaikka-alueet, jotka yhdyskuntarakenteellisen sijaintinsa perusteella soveltuvat työpaikkatoimintojen lisäksi seudullisesti merkittävän paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueiksi. Hankkion alueella vähittäiskaupan kerrosalan enimmäismitoitus on 40 000 k-m². Kaava-alueen läpi on osoitettu Nurmi-Alasjärvi-Hankkio-voimalinjan yhteystarve.



Kuva 2. Ote maakuntakaavasta 2040

1.5 Yleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisesta Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja valtuuston hyväksymästä Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017–2021. Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneeksi alueeksi sekä alueeksi, jolle saa sijoittaa seudullista paljon tilaa vaativaa kauppaa. Hankkion alueella paljon tilaa vaativan kaupan kerrosalan enimmäismitoitus on 40 000 k-m². Suunnittelualue on myös kokonaissuunnitelman tarvealuetta. Asemakaavoituksen yhteydessä on huomioitava alueen maaperän mahdollinen pilaantuneisuus. Lisäksi suunnittelualueelle kohdistuu seuraavat määräykset:

Lentokoneiden laskeutumisyöhyke, jolla melu on huomioitava rakentamisessa ja ohjeellinen lähijuna-asema sekä voimalinjan yhteystarve.



Kuva 3. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kartta 1, yhdyskuntarakenne.



Kuva 4. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kartta 2, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut.

1.6 Asemakaava

Pääosalla suunnittelualueesta ei ole voimassa olevaa asemakaavaa, sillä alueelle laaditaan nyt sen ensimmäinen asemakaava. Alueen itäosassa olevan kiinteistön 837–589–8-42 osalla on voimassa asemakaava nro 5819, jossa alue on osoitettu liike-, toimisto-, teollisuus-, varasto- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi.

1.7 Suunnittelun tueksi tehdyt selvitykset

1.7.1 Arkeologinen tarkkuusinventointi (FCG / Heilu Oy 2023)

Selvityksessä todettiin, että alueella ei havaittu uusia mahdollisia muinaisjäännös- tai kulttuuriympäristökohteita. Alue on isolta osin

modernin maankäytön muokkaamaa ja potentiaalisia alueita säilyneille muinaisjäännös- tai kulttuuriperintökohteille ei peltoaluetta lukuun ottamatta oikeastaan ollut. Inventoitu alue oli ollut maatalouskäytössä vuosikymmeniä, ja alueeseen kohdistunut kyntötoiminta on voinut vaikuttaa mahdollisten kohteiden säilymiseen negatiivisesti. Myöskään tutkimuksen aikana tehtyjen esinelöytöjen perusteella ei voida todeta alueella olevan mitään arkeologisesti kiinnostavaa.

1.7.2 Hulevesiselvitys (Sweco 2024)

Yli 20 ha laajuinen asemakaava-alue sijoittuu Viinikanojan valuma-alueelle Pyhäojan ja Tampere-Jyväskylä-radon pohjoispuolelle. Suunnitellun liikerakennus- ja toimitilakortteleihin painottuvan maankäytön myötä hulevesivirtaamat sekä huleveden laadullinen kuormitus muuttuvat merkittävästi nykyisestä.

Alueen maaperä on hienojakoista, jonka vuoksi imeyttäminen ei ole kohteessa mahdollista. Huleveden määrällinen hallinta on alueella tärkeää, koska alueella muodostuvien hulevesien purkureitistö koostuu useista peräkkäisistä tie- ja ratarummuista sekä silloista, joilla useimmilla ei ole vaihtoehtoista tulvariskitöntä pintavaluntareittiä, ja joiden kapasiteetti on käynyt valuma-alueiden tiivistymisen vuoksi riittämättömäksi.

Läpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvat hulevedet tulee viivyttää kaavamääräysten mukaan tehtyjen viherkerroinlaskelmien mukaisesti ennen purkua alueelta. Kaavamääräyksen tulisi tällä alueella olla esitetysti normaalia huomattavasti suurempi, koska yleisillä alueilla on kohteessa haastavaa löytää viivytyalueita, ja alueella hulevesien määrällinen hallinta on kohteen ja alapuolisen Pyhäojan tulvanhallinnan ja eroosiohaittojen ehkäisyn kannalta erittäin tärkeää. Katualueilla suositellaan hulevesien suodattamista viheralueilla. Yleisten ja kiinteistöjen paikoitusalueiden osalta esitetään hulevesien käsittelyä biosuodattamalla.

Keskeiset suositellut jatkotoimenpiteet:

Vallitsevan pehmeän pohjamaan ja korkea ratapenkereen takia tulee suunnitelmien vaikutus radan stabiliteettiin tarkistaa seuraavien suunnitteluvaiheiden/selvitysten yhteydessä, jos radan läheisyydessä maanpinta muuttuu nykyisestä. Radan stabiliteettia heikentävä toimenpide on esimerkiksi nykyisen maanpinnan tason laskeminen radan vieressä (esimerkiksi radan vieressä sijaitsevan lammen ja ojan laajentaminen tai syventäminen). Vaihtoehtoisesti radan varteen voidaan esittää alue, jolla nykyistä maanpintaa ei muuteta.

Radan pohjoispuolen ja Pyhäojan välisen huleveden johtamis- ja tulvareitin kapasiteetin kasvattamisen tarkempi suunnittelu. Huleveden johtamisreitin

tilavaraus on huomioitava radan eteläpuolisen alueen maankäytön suunnitelmissa.

Viherkerroinlaskelmien ja kunnallisteknisten yleissuunnitelmien laatimisen jälkeen tarkistetaan esitetyt hulevesiviemärien linjaukset sekä hulevesille luonnosvaiheessa esitettyjen kaavamääräysten riittävyys.

1.7.3 Kaavataloustarkastelu (Tampereen kaupunki 2024)

Kaava-alueesta on laadittu kaavataloustarkastelu, jonka mukaan asemakaavan valmisteluvaiheen alustava kustannusarvio 3,74 M€ ja alustava päästölaskelma on 1 130 tCO₂e. Laskelmat täydentyvät ehdotusvaiheessa. Laskenta ja kustannusvaikutukset on rajattu kaava-alueelle. Kaavan toteutuksen taloudellista tasapainoa arvioidaan ehdotusvaiheessa.

1.7.4 Kaupallinen selvitys (WSP 2024)

Selvityksessä tarkasteltiin kaupan nykytilaa, kaupan markkinoiden kehitystä, kaupan kehittämisen lähtökohtia, Hautalan työpaikka-alueen kaupan mitoitusta sekä tehtiin kaupan vaikutusten arviointi.

Hautalan asemakaava-alueen enimmäismitoituksen lähtökohtana on kaavahierarkian mukaan yleiskaavan Hankkion km-alueen rajausta ja siihen osoitettu enimmäismitoitus 40 000 k-m². Osa yleiskaavan enimmäismitoituksesta on mahdollista toteuttaa Hautalan asemakaava-alueen itäpuolella olevilla tonteilla (noin 4 000 k-m²). Näin ollen Hautalan asemakaavan alueen kaupan mitoitus voi olla enintään 36 000 k-m². Enimmäismitoitus koskee pääsääntöisesti tilaa vaativaa kauppaa, joka voi olla merkitykseltään seudullista. Alueelle voi sijoittua myös merkitykseltään paikallista keskustahakuista kauppaa. Keskustahakuisen kaupan mitoitus kaava-alueella on enintään 4000 k-m².

1.7.5 Kemikaalilaitosten konsultaatiovyöhykkeen selvitys (xxx 2025)

1.7.6 Kunnallistekniikan yleissuunnitelma (xxx 2025)

1.7.7 Liikenneselvitys (WSP 2024)

Autoliikenneverkko

Alueen nykyiset liittymät Sammon valtatielle eivät sellaisenaan palvele tulevia tarpeita liikennemäärien kasvaessa, vaan niiden parantamiseen tulee varautua. Liittymien sijaintia ja tyyppiä on tarkasteltava, ja kehittämistoimenpiteet määriteltävä siten, että liittymien välityskyky on riittävä. Lisäksi tulee varmistaa, että kaava-alueen synnyttämä liikennemäärien lisäys ei heikennä merkittävästi liikenteen sujuvuutta kehätien ramppliittymissä. Hautalan alueen sisäistä katuverkkoa tulee kehittää palvelemaan uutta maankäyttöä. Aluetta palvelevan katuverkon tai sen kaavan mukaisten tilavarausten tulee mahdollistaa kulku

myös Hankkion lähijunaseisakkeelle. Yrittäjänkadun kehittämistarve on korostunut myös Kaukajärven ja Linnainmaan välisen yhteystarpeen sekä Hankkion alueen logististen olosuhteiden säilymisen vuoksi.

Pyöräilyn ja jalankulun verkko

Suunnittelualueen sisällä ei nykyisellään sijaitse pyöräteitä tai jalkakäytäviä. Alueelle sijoittuvat liike- ja toimitilat synnyttävät sekä asiointi- että työmatkaliikennettä, ja sujuvat ja turvalliset pyöräilyn ja jalankulun reitit ovat tulevaisuudessa tarpeen. Kaava-alueen sisäisten väylien ei nähdä houkuttelevan läpikulkevaa jalankulku- tai pyöräliikennettä. Sen sijaan Yrittäjänkatuun kohdistuu Kaukajärven ja Linnainmaan välisen jalankulku- ja pyöräily-yhteyden kehittämistarve. Lähijunaseisakkeen mahdollinen toteutuminen asettaa vaatimuksia myös pyöräilyn ja jalankulun yhteyksille. Sujuva ja turvallinen pääsy alueelle jalan ja pyörällä tulee mahdollistaa useista tulosuunnista. Nykyisiä Sammon valtatie - vt9 itäinen ramppi liittymä – Aitolahdentie -liittymäalueella sijaitsevia jkpp-alikulkuja tulee hyödyntää mahdollisuuksien mukaan laadukkaina ja turvallisina järjestelyinä. Sammon valtatielle Hautalantien ja Yrittäjänkadun liittymiin tarvitaan turvalliset ylityspaikat jalankulkijoille ja pyöräilijöille.

Joukkoliikenne

Linja-autoliikenteen reittejä ja pysäkkien paikkoja on syytä tarkastella ja kehittää uuden maankäytön näkökulmasta ottaen kuitenkin huomioon myös nykyinen maankäyttö ja käyttäjäpotentiaali. Linja-autoliikenteen osalta on tunnistettu tarve Linnainmaa-Kaukajärvi-Hervanta - poikittaisliikenteen kehittämiseen, ja kehitettävää Yrittäjänkadun yhteyttä pidetään erittäin potentiaalisena linja-autoliikenteen reittinä. Liikennöinti Yrittäjänkadulla palvelisi myös Hankkion alueen nykyisiä yrityksiä. Kaava-alueella varaudutaan Hankkion lähijunaseisakkeeseen, joka toteutuessaan synnyttää myös linja-autojen liityntäliikenteen tarpeen. Itse seisakkeen ja sen kulkuyhteyksien edellyttämät tilavaraukset tulee ottaa alueen suunnittelussa huomioon.

Liikenneturvallisuus

Uusi maankäyttö tulee lisäämään jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden määrää alueella. Erityisesti Sammon valtatie ylitysten turvallisuuteen on syytä kiinnittää huomiota. Tavoitteena on Sammon valtatie nopeusrajoituksen alentaminen maankäytön kehittämisen ja täydentymisen myötä.

1.7.8 Luontoselvitys

Luontoarvojen esiselvitys (WSP 2023)

Selvityksessä todettiin, että esiselvityksen perusteella selvitysalue on pääasiassa rakennettua ympäristöä ja peltoa tai taimettuvaa heinäniittyä, joilla ei todettu erityisiä luontotyyppi- tai kasvillisuusarvoja. Niityt ovat pääasiassa

umpeenkasvaneita. Jätelaitoksen etelärinteellä kasvillisuus on aukkoisempaa, mutta tässäkin ympäristössä lajisto ei ole huomionarvoista, johtuen maaperän rehevyydestä. Haitallisista vieraslajeista etenkin komealupiinia esiintyy laajalti.

Kasvillisuuden ja luontotyyppien näkökulmasta selvitysalueen arvokkain alue on Hautalanlampi ympäristöineen, jossa on varttunutta haapaa, lahoppua ja lampi. Muutoin kasvillisuuden ja luontotyyppien osalta ei todettu sellaisia luontoarvoja, joita olisi otettava huomioon alueen suunnittelussa.

Suosittelaa pesimälinnustoselvityksen, sudenkorentoselvityksen ja kovakuoriaisselvityksen laatimista.

Selvitysalueen lammet ja kosteikot soveltuvat viitasammakon elinympäristöksi, mutta selvityksen perusteella niitä ei esiinny alueella. Alue vaikuttaakin olevan haastavien yhteyksien päässä muusta viitasammakolle soveltuvasta elinympäristöstä.

Selvitysalueella ei ole liito-oravalle tai lepakoille soveltuvaa elinympäristöä.

Kaiken kaikkiaan alue ei ole luonnontilaista tai luonnoltaan erityisen edustavaa. Myös selvitysalueen ekologiset yhteydet ovat heikot, johtuen sitä rajaavista teistä, junaradasta ja teollisuusalueista.

Selvitysalueen taimettuvat niityt saattavat kuitenkin olla monien huomionarvoisten lintulajien elinympäristöä. Hautalanlammella on paikallista luontoarvoa ainakin luontotyyppien ja mahdollisesti hyönteisten kannalta, ja se olisi suotavaa säilyttää kaavoituksessa kapeine reunametsikköineen.

Sudenkorentoselvitys (Faunatica 2023)

Idänkirsikorentoa taikka lumme-, siro- tai täplälampikorentoa ei havaittu. Luontodirektiivin liitteen IV(a) sudenkorenoilla ei siten ole vaikutusta alueen maankäyttöön. Eteläisen lammikon säästämistä suositellaan, sillä kyseinen kosteikkoalue (paikallisesti arvokas kohde) lisää alueen lajiston monimuotoisuutta merkittävästi.

Pesimälinnustoselvitys (FCG 2023)

Selvityksessä todettiin, että selvitysalueen pesimälinnusto on alueen melko urbaani luonne huomioiden runsasta ja monilajista. Alueella esiintyy useita taantuneita avoimien ja puoliavoimien pensaikkomaiden lintulajeja, joille merkittävimmät elinympäristöt keskittyvät alueen pensoittuneille ja osin metsitetyille peltokuvioille. Alueen eteläisempi lampi on mm. uhanalaiseksi luokitellun haapanan (VU) pesimäympäristöä. Alueella sijaitsevien lampien ja pensaikkoisten joutomaa-alueiden muodostaman kokonaisuuden säilyttäminen mahdollisuuksien mukaan nykytilassaan ja riittävän laajoina kokonaisuuksina turvaa näiden lajien säilymisen alueen lajistossa myös tulevaisuudessa. Kaikki

selvityksessä havaitut lajit esiintyvät kuitenkin yhä Tampereen seudulla melko yleisinä, eikä niillä ole populaatiotason häviämisen uhkaa.

Lepakkoselvitys (FCG 2023)

Selvitysalueen elinympäristöt eivät ole lepakoiden kannalta erityisen merkittäviä. Alueella tavataan satunnaisesti pohjanlepakkoa, joka käyttää yleisesti elinympäristöinä monenlaisia puoliavoimia alueita ja myös kulttuuriympäristöjä. Selvityksen perusteella alueelle ei sijoitu lepakoiden tärkeitä ruokailualueita tai lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Lepakoita ei ole tarpeen alueen maankäytön suunnittelussa erikseen huomioida.

Sukeltajakuoriaisselvitys (FCG 2023)

Selvitysalueen lampien sukeltajakuoriaislajisto on laaditun selvityksen perusteella tavanomaista ja niukkaa. Lammet ovat jokseenkin epäpuhtaita johtuen ympäröivästä maankäytöstä, pienikokoisia sekä matalia. Selvityksen perusteella niillä ei esiinny luontodirektiivin liitteen IV(a) sukeltajakuoriaisia; isolampisukeltajaa tai jättsukeltajaa, eikä lajeja ole tarpeen alueen maankäytön suunnittelussa erikseen huomioida.

1.7.9 Pilaantuneet maat (Sitowise Oy 2024)

Valmisteluvaiheessa laadittiin maaperän pilaantuneisuuden historiaselvitys, jonka mukaan seitsemällä kiinteistöllä on vuosien saatossa harjoitettu mm. autokorjaamo ja -romuttamotoimintaa sekä purkujätteidensä sekä maa-ainesten vastaanottoa, joiden johdosta maaperän haitta-ainepitoisuudet ko. riskikohteissa tulee tutkia.

Riskialueiden lisäksi maaperätutkimuksia voidaan myös tehdä muillakin kuin riskialueilla, esimerkiksi kaavoituksen yhteydessä tarkentuvien toimintojen vuoksi.

Suunnittelualueella ei ole tällä hetkellä yhtään pohjavesiputkea. Alustavan arvioon mukaan suunnittelualueelle voi olla tarpeellista asentaa vähintään 2 kpl pohjavesiputkia alueen historia huomioiden. Tarve pohjavesiputkien asennuksille tarkennetaan suunnittelun edetessä.

1.7.10 Puustokartoitus (Tampereen Infra 2023)

Piha-alueilta on kerätty tiedot kaikista istutetuista puista ja luontaisesti levinneistä puista suurempien kuin rym (rungan ympärysmitta) 35 cm. Ruderaatti- ja vaihettumisalueilta sekä metsäisiltä alueilta on kerätty tiedot rym 60 cm ja sitä suuremmista puista. Edellä esitettyjä pienemmät, kartalle paikannetut puut on nimetty.

Alueen puusto on lehtipuuvaltaista, ja valtalajina ovat koivut, metsähaapa ja raita. Lisäksi alueelle on taimettunut paikoin runsaasti saarnivaahteraa ja jonkin

verran sembramäntyjä. Kiinteistöjen piha-alueilla kasvavat jalot lehtipuut, lehtikuuset sekä metsämännyt ovat maisemallisesti merkittäviä ja keskimäärin erittäin hyväkuntoisia.

Piha-alueilla kasvavat koivut ovat keskimäärin vanhoja ja valistuneen arvion mukaan niillä on ko. paikassa elinvuosia jäljellä 10–20 ja siksi hyväkuntoisetkin on kartoituksessa arvioitu kohtalaiseen kuntoluokkaan. Vanha puu ei sopeudu hyvin kasvupaikan olosuhteiden muutoksiin. Näille puille on raportissa kirjattu jonkin verran latvuksen halkaisijaa suurempi tilantarve.

Alueen pohjoisreunassa sijaitsevan kosteikon ja lammen alueella kasvaa suuria metsähaapoja sekä koivuja. Kasvupaikka on erittäin märkä ja muutokset kosteusolosuhteissa voivat haitata varttuneiden puiden menestymistä. Tämä osa kartoitetusta alueesta on ominaisuuksiltaan liito-oravalle sopiva, puusto on korkeaa ja paikoin on myös potentiaalisia pesäpuita. Kartoituksessa ei kuitenkaan havaittu merkkejä liito-oravan läsnäolosta.

1.7.11 Rakennettavuusselvitys (Sweco 2024)

Suunnittelualueella pehmeikön paksuus on pääsääntöisesti 4,5 ja 13 metrin välillä, minkä takia suunnittelualue jakaantuu pääasiassa rakennettavuusluokkiin IV ja V alueen kaltevuuden perusteella. Rakennettavuusluokka V sijaitsee ratapenkereen ja muutaman vanhemman läjityskasan kohdalla. Suunnittelualueen keskivaiheilla kolmessa painokairauksessa pehmeikön paksuus on alle 4,5 metriä, minkä takia kyseinen kohta kuuluu rakennettavuusluokkaan III.

Tulevaa rakennus-, katu- ja kunnallistekniikkasuunnittelua varten tulee tehdä lisäpohjatutkimuksia. Lopulliset paalupituudet tulee arvioida puristinheijarikairausten perusteella. Alueelta tulee ottaa etenkin maaperänäytteitä, jotta maalajit voidaan varmistaa. Lisäksi suositellaan pohjavesiputkien asentamista pohjaveden pinnan tason varmistamiseksi.

Lähtökohtaisesti rakennukset tulee paaluttaa kovaan pohjaan asti. Katu- ja piha-alueet sekä vesihuolto voidaan lähtökohtaisesti perustaa maanvaraisesti, jos alueen taseus ei oleellisesti nouse nykyisestä. Painumia voidaan vähentää esimerkiksi esikuormittamalla tai käyttämällä keventeitä rakenteissa.

Kaavoituksessa on suositeltavaa hyvissä ajoin määrittää alueen tulevat maanpinnan korkeustasot sillä tarkkuudella, jotta alueelta voidaan hyvissä ajoin tehdä painumalaskelmat ja valita mahdollinen esirakentamismenetelmä jatko-suunnittelua varten.

Radan kohdalla on avoimien paikkatietojen perusteella pehmeikkö ja ratapenger on alueella korkea. Suunnitelmien vaikutus radan stabiliteettiin tulee tarkistaa, jos radan läheisyydessä maanpinta muuttuu nykyisestä tai alueella tehdään kaivutöitä. Radan stabiliteettia heikentävä toimenpide on esimerkiksi nykyisen maanpinnan tason laskeminen radan vieressä (esimerkiksi radan vieressä sijaitsevan lammen ja ojan laajentaminen tai syventäminen). Lisäksi lammen muutokset voivat aiheuttaa ratarakennetta heikentävää veden läpivirtausta ratapenkereen läpi.

1.7.12 Rakennettu ympäristö ja maisema (FCG 2023)

Alue soveltuu uudis- ja täydennysrakentamiseen, mikäli niiden suunnittelun yhteydessä varmistetaan, että alueen läpi säilyy avoimia näkymälinjoja etelään ja lounaaseen.

Tarkastelualueen jo rakennettu pohjoiskulma kestää hyvin uudis- ja täydennysrakentamista. Alueen nykyisen rakennuskannan ollessa varsin tavanomaista sitä ei ole tarpeen huomioida asemakaavaratkaisussa kulttuurihistoriallisista tai kaupunkikuvallisista syistä. Sammon valtatievarressa oleva alue näkyy hyvin tielle ja alueen ilme suositellaan säilyttämään siistinä ja huoliteltuna.

Tarkastelualueen kaakkoiskulmassa entiset pellot ovat kasvaneet umpeen ja osaa niistä käytetään betonijätteen läjitykseen. Nykytilassaan alue kestää hyvin uudis- ja täydennysrakentamista, koska alueen erottaa lounaiskulman vielä avoimesta peltoalueesta Hautalan kookas kuusiaita. Kuusiaita suositellaan säilyttämään. Mikäli se ei ole mahdollista alueen toimintojen muuttuessa, suositellaan uudet toiminnot rajaamaan niiden reunalle istutettavalla uudella havupuuaidalla tai -rivillä. Toimintojen selkeä rajaaminen on erityisen tärkeää, mikäli edes osa Hautalan eteläpuolisesta peltoalueesta säilyy jatkossakin avoimena.

Kasvillisuuden sijasta toimintoja voi rajata myös rakennuksilla, jolloin rakennusten huoliteltuun ulkoasuun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Betonijätteen läjitys muodostaa maisemassa näkyvän maisemavaurion. Ympäristön kasvillisuus ja Hautalan kuusiaita maisemoivat sitä nykyisin, mutta etelään junaradan suuntaan läjitys hallitsee maisemaa. Mikäli läjitystä jatketaan alueella, läjitysalue suositellaan maisemoimaan esimerkiksi kasvillisuutta hyödyntämällä. Läjitysalue on syytä maisemoida myös toiminnan loputtua.

Tarkastelualueella Hautalammen ympäristö on maisemallisesti herkkää aluetta. Lampi suositellaan säilyttämään avoimena vesialueena ja ympäristö ainakin osittain puustoisena. Hautalan pihapiiriä luoteesta rajaava sembramäntyriivi suositellaan säilyttämään kaavaratkaisussa. Tarvittaessa puuriviä tulee uudistaa lajinmukaisin istutuksin. Puurivi rajaa alueen eri luonteisia toimintoja ja on kaupunkikuvassa näkyvä elementti.

Ala-Heikkilän pihapiiri suositellaan säilyttämään puustoisena. Tämä tekee pihapiiristä muutoksille herkän. Pihapiirin pienimuotoinen täydennysrakentaminen on mahdollista olemassa olevat kookkaat ja maisemassa pitkälle näkyvät puut huomioiden. Pihapiirin kookkaat puut suositellaan säilyttämään ja tarvittaessa uudistamaan kasvillisuutta niin, että pihapiiri säilyy jatkuvasti puustoisena.

Ala-Heikkilän pihapiiriä koillisesta ja luoteesta reunustava kookas kuusiaita on maisemassa kauas näkyvä elementti ja rajaa alueella olevia erilaisia toimintoja toisistaan. Puurivit suositellaan säilyttämään ja tarvittaessa uudistamaan niiden kasvillisuutta ikivihreillä havukasveilla.

Tarkastelualueella ei ole rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti tai maisemallisesti niin arvokasta rakennuskantaa, että se olisi tarpeen huomioida asemakaavaratkaisussa suojelumerkinnällä. Ala-Heikkilän ja Hautalan päärakennusten sekä Fusti Oy:n teollisuusrakennuksen säilyttäminen suositellaan mahdollistamaan asemakaavaratkaisussa. Ala-Heikkilän ja Hannulan pihapiireissä olevat aitat kertovat perinteisestä hirsirakentamisesta, mutta niiden kulttuurihistoriallinen merkitys jää vähäiseksi aittojen ollessa joko fragmentteja alueen maankäytöstä 1900-luvun alusta tai ollessa paikalle muualta siirrettyjä. Aitat suositellaan kuitenkin säilyttämään ensisijaisesti nykyisillä paikoillaan, mutta mikäli tämä ei ole mahdollista, aitat voidaan siirtää jonnekin lähiympäristöön.

Mikäli kaavaratkaisu edellyttää Fusti Oy:n teollisuusrakennuksen, Ala-Heikkilän tai Hautalan päärakennuksen purkamista tai aittojen siirtoa, ne suositellaan dokumentoimaan tarkemmin.

Ala-Heikkilään ja myöhemmin Hautalaan johtanut vanha tielinja suositellaan huomioimaan jatkossa osana tarkastelualueen katuverkkoa.

Tarkastelualueelle Sammon valtatieltä johtavan Hannulantien alkupäässä oleva puurivi suositellaan säilyttämään. Se tuo teollisuus- ja varastoalueen kaupunkikuvaan vehreyttä ja jäsentää katunäkymää.

1.7.13 Runkomelu- ja tärinäselvitys (WSP 2023)

Selvityksessä laaditut laskennalliset arviot tärinän ja runkomelun ohjearvoihin vertailukelpoisista suureista ovat alustavia arvioita junaliikenteen aiheuttamista tärinä- ja runkomeluvaikutuksista. Tässä vaiheessa laadituista tarkasteluista voidaan vetää seuraavat suunnittelua ohjaavat johtopäätökset:

Laskennallisten tarkastelun perusteella toimistotiloille annettu runkomelun suurimman sallitun tason arvioidaan ylittyvän, jos rakennus sijaitsee alle 55 metrin etäisyydellä lähimmästä raiteesta.

Laskennallisten tarkastelun perusteella toimistotiloille annettu tärinän suurimman sallitun tason arvioidaan ylittyvän, jos rakennus sijaitsee alle 37 metrin etäisyydellä lähimmästä raiteesta.

Laskentoja tulee tarkentaa jatkosuunnittelussa, kun rakennusten sijainnit, perustamistavat, kerroskorkeudet ja käyttötarkoitukset ovat tarkentuneet.

1.8 Tonttijako ja pohjakartta

Kaava-alueen kiinteistöillä ei ole voimassa olevia tonttijakoja. Alueelle laaditaan sitovat ja erilliset tonttijaot sen jälkeen, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu vuonna 2024.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Asemakaavan rakenne

Asemakaavalla muodostuu neljä korttelia, joihin mahdollisesta toimitilojen ja paljon tilaa vaativan kaupan tilojen sekä teollisuus- ja varastotilojen rakentamista. Alueen eteläosaan on osoitettu suojaviheralue. Katuverkko noudattelee pääosin suunnittelualueelle nyt tulevia ajoyhteyksiä. Tarkemmin katujen aluevaraukset sekä niiden tarkka sijainti selviävät ehdotusvaiheessa laadittavan katujen yleissuunnitelman myötä.



Kuva 5: Ote asemakaavaluonnoksesta

2.1.1 Asemakaavan mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 23 ha. Suunnittelualueelle osoitettava rakennusoikeus on yhteensä 66 100 k-m². Paljon tilaa vaativan kaupan rakennusoikeus on 36 000 k-m², mikä tulee yleiskaavan Hankkion alueelle osoitetusta paljon tilaa vaativan kaupan mitoituksesta (40 000 k-m²). Yleiskaavan rajausta käsittää kaava-alueen sekä sen ulkopuolelta kaksi Yrittäjänkadun varressa olevaa kiinteistöä.

Pääkäyttö-tarkoitus	Tontti	Pinta-ala m ²	Rakennus-oikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
KM-3	5739-1	17 567	5 500	0,31
T	5739-2	21 747	5 500	0,25
KL	5739-3	12 828	3 500	0,27
KM-3	5740-1	37 535	12 000	0,32
KTY-6	5817-1	16 469	4 600	0,28
KTY-6	5817-2	11 787	7 000	0,59
KM-3	5818-1	46 592	15 000	0,32
KTY-6	5818-2	27 038	13 000	0,48
LP		736	0	0
EV		17 306	0	0
RL		16 057	0	0
Katualue		19 391	0	0

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

Asemakaavalla mahdollistetaan uuden ja laadukkaan liike- ja työpaikka-alueen rakentaminen nykyisin työpaikka- ja asuinalueena toimivalle alueelle, josta iso

osa on viljelykäytöstä poistunutta peltoa. Kaava-alueen asuinkiinteistöjen viihtyvyys heikkenee merkittävästi uusien toimintojen rakentuessa ja liikennemäärien kasvaessa alueella. Liikennemäärien kasvulla on vaikutuksia myös lähialueen asukkaille, mutta uusi työpaikka-alue luo uusia palveluita ja parantaa liikenneyhteyksiä mm. uuden bussilinjan myötä. Alueen rakentuminen parantaa alueen kaupunkikuvaa.

Uusi rakentaminen ja uudet katuyhteydet eivät lisää lähialueiden rakenteellisin keinoin tapahtuvan meluntorjunnan tarvetta nykyisestä.

Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia maa- ja kallioperään, sillä alueella ei ole tarvetta tehdä kalliolouhintaa tai suuremmassa määrin laajoja, merkittävästi nykyisten rakennusten perustuksia syvemmälle meneviä maansiirtotöitä infrastruktuurin rakentamista lukuun ottamatta.

Uusi rakentaminen aiheuttaa muutoksia nykyisin isolta osalta luonnontilaisen alueen vesiolosuhteisiin. Tällä hetkellä alueen hulevedet ovat imeytyneet maahan, johtuneet radan eteläpuolella olevaan Pyhäojaan ja kerääntyneet kahteen lammikkoon, joista toinen sijaitsee pohjoisessa Sammon valtatievarressa ja toinen etelässä radan varressa. Maaperän laadun vuoksi alueelta muodostuvia hulevesiä ei voida imeyttää maaperään. Mikäli hulevesiä viivytetään kiinteistöillä tehokkaasti, kumpaakaan lammikkoa ei enää tarvita hulevesien hallintaan. Etenkin eteläisen lammikon kuivuminen olisi positiivinen asia ratapenkereen stabiliteetin kannalta. Alueen hulevesien laadukas hallinta saadaan aikaan viivyttämällä hulevesiä tehokkaasti kiinteistöillä. Alueelle toteutetaan hulevesien viivytysrakenteita kiinteistökohtaisten viherkerrointarkastelujen ja hulevesisuunnitelmien mukaisesti. Yleisten alueiden hulevedet hoidetaan katualueilla sekä tarvittaessa radan varren suojaviheralueella.

Rakentamisen tarvitsemien materiaalien valmistus, maanmuokkaus ja rakentamisen aiheuttama liikennöinti aiheuttavat hiilidioksidipäästöjä. Vaikutuksia ilmastoon voidaan vähentää mm. käyttämällä uusiomateriaaleja ja hiilivarastoina toimivia materiaaleja kuten puuta, suosimalla lyhyitä kuljetusyhteyksiä, säilyttämällä olemassa olevaa puustoa mahdollisuuksien mukaan sekä istuttamalla uutta puustoa.

Alueen sijainti asutuksen läheisyydessä ja joukkoliikenteen palvelujen paraneminen voivat edistää kestävien liikkumismuotojen suosiota. Toisaalta alueelle sijoittuvat palvelut ovat sellaisia, että niitä tullaan hakemaan kauempaa henkilöautoilla mikä lisää liikkumisesta aiheutuvia hiilidioksidipäästöjä.

Kaavalla ei ole vaikutuksia pohjaveteen käyttötarkoituksen ollessa

kaupallisia palveluja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien toimitiloja.

Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
Suunnittelualue on rakentuneilta osiltaan ollut jo kauan asuin- työpaikkakäytössä ja on niiltä osin jo rakennettua kaupunkiympäristöä. Rakentamattoman peltoalueen muuttaminen työpaikka-alueeksi muuttaa kaava-alueen luontoa ja pienentää eri lajien kasvu- ja elinmahdollisuuksia. Luontoselvitysten mukaan ei alueella kasvavissa kasvilajeissa eikä eläinlajeissa, pesiviä lintuja lukuun ottamatta, ole uhanalaisia lajeja. Pesimälinnustوسelvityksen mukaan kaava-alueella pesii kolme uhanalaista lintulajia, viherpeippo, pensastasku ja haapana, jotka esiintyvät kuitenkin yhä Tampereen seudulla melko yleisinä, eikä niillä ole populaatiotason häviämisen uhkaa. Selvityksen mukaan linnustollisesti arvokkaimmat alueet ovat pohjoisessa ja etelässä sijaitsevien lammikoiden ympäristöt sekä kaava-alueen länsiosan peltoaukea.

Uusien hulevesiratkaisujen myötä alueella sijaitsevat pohjoisen Hautalanlampi ja etelässä radan varressa oleva lammikko tullevat todennäköisesti kuivumaan sekä sen myötä kokonaan tai osin täytettäväksi. Hautalanlammen itäpuolella olevalle kiinteistölle tulee mahdollistaa laajentaminen ja pihatoimintojen uudelleen järjestely ja ainoa suunta laajentamiselle on osin kiinteistön omistuksessa olevan lammen alue. Osa Hautalanlammen alueesta on esitetty jäävän istutettavaksi alueen osaksi (leveys n. 15 m), joka tarjoaa eri lajeille elinmahdollisuuksia, joskin vähemmän kuin aiemmin. Tällä hetkellä etelässä radan varressa oleva lammikko kerää hulevesiä radan varteen. Alueen hulevesiä tullaan jatkossa viivyttämään tehokkaasti kiinteistöillä, joilla hulevesiä syntyy, joten lammikko tulee kuivumaan. Lammikon mahdollinen täyttäminen parantaisi ratapenkereen stabiliteettia. Uudisrakentamisesta huolimatta alueelle tulee runsaasti vettä läpäiseviä, kasvillisuuden peittämiä alueita, jotka tarjoavat jatkossa elinmahdollisuuksia eri lajeille vaikkakin vähemmän kuin nykyisin. Kaava-alueen länsiosan linnustollisesti arvokas alue tulee isolta osaltaan säilymään rakentamattomana.

Uudisrakentaminen ja katuverkon rakentaminen edellyttävät luonnonvarojen käyttöä. Vaikutuksia luonnonvaroihin voidaan vähentää mm. käyttämällä kierrätys- ja tai uusiomateriaaleja. Kiinteistökohtaisten piha-alueiden ja yleisten alueiden suunnittelussa voidaan vaikuttaa luonnon monimuotoisuuteen, mm. suosimalla kasvilajeja ja istutuskokonaisuuksia, jotka houkuttelevat pölyttäjiä ja tukevat luonnon monimuotoisuutta kaupunkiympäristössä.

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

Asemakaavan toteuttaminen muuttaa alueen yhdyskuntarakennetta jonkin verran. Alueen liikenne on nykytilassa hyvin autoliikennepainotteista. Hautalan alueen tulevat palvelut ovat luonteeltaan sellaisia, että niihin on jatkossakin tarve saapua moottoriajoneuvoilla. Liikennemäärät tulevat kasvamaan asemakaava-alueen liike- ja toimitilojen rakentamisen johdosta. Alueen rakentuminen tulee lisäämään myös raskasta liikennettä jonkin verran. Yrittäjänkadun rakentuminen parantaa alueen joukkoliikenteen tarjontaa, kun radan ali saadaan kulkemaan bussireitti alueelle ja mikäli lähijunaseisake toteutuu. Alue on hyvin saavutettavissa jalkaisin ja pyörällä kaikista kulkusuunnista. Jalankulku ja pyöräily alueella ja uusille tonteille on sujuvaa, kun Hautalankadulle ja Hautalantielle toteutetaan kevyen liikenteen yhteydet ja ympäröivien alueiden kevyen liikenteen yhteyksiä kehitetään. Liikenneturvallisuus paranee, mikäli Sammon valtatie nopeusrajoituksia lasketaan suunnittelualueen maankäytön muutoksen myötä. Yleiskaavassa alueen eteläosaan on osoitettu lähijunaseisakkeen varaus. Tähän varaudutaan osoittamalla Hautalantien eteläpään pysäköintialue 25 autolle, mikä on Väyläviraston esittämä alustava pysäköintitarve.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaava-alueesta on nykyisin noin puolet rakennettua ja loppuosa on viljelemätöntä vanhaa peltoa. Alueen rakennuskanta on suhteellisen nuorta. Asuinrakennukset voivat säilyä alueella, vaikka asemakaavassa ei asumista olekaan osoitettu. Loput alueen rakennuksista ovat pääosin eri aikoina rakentuneita teollisuushalleja. Rakennuksilla ei ole osoitettu olevan sellaisia kulttuurihistoriallisia arvoja, että suojelumääräyksille olisi tarvetta. Kun vanhat pellot rakentuvat ja jollain aikavälillä vanhat asuinrakennukset mahdollisesti puretaan, katoaa alueelta muistuma sen maataloushistoriasta nimistöä lukuun ottamatta.

Asuinrakennusten pihapiireissä olevat puurivit on osoitettu säilytettäväksi. Hautalan tilan kuusiaita, joka sijaitsee alueen keskivaiheilla pohjois-eteläsuuntaisesti, katkaisee korttelin Hautalantien itäpuolella. Kaavaluonnoksessa kuusiaitaa ei ole esitetty säilytettäväksi maankäytön joustavuuden takia. Ehdotusvaiheessa määritellään tarkemmin Hautalantien katualueen leveys sekä sijainti, joten siinä vaiheessa tutkitaan vielä myös kuusiaidan säilyttämismahdollisuus. Hautalantien katualueelle on esitetty puurivit, joten mikäli kuusiaitaa ei voida säästää, säilyy muistuma puurivistä katualueella. Hautalantien alkupäässä olevaa puuriviä ei voida säästää, sillä Hautalantiestä tulee toinen alueen sisääntuloväylä ja katualuetta joudutaan

laajentamaan merkittävästi. Ala-Heikkilään ja myöhemmin Hautalaan johtanut vanha tielinja säilyy maisemassa kevyenliikenteen väylänä.

Lähimaisemaan asemakaavan vaikutukset ovat positiivisia, sillä iso osa teollisuushalleista tulee ajan myötä korvautumaan laadukkaalla liike-, työpaikka- ja toimitilarakentamisella. Lisäksi mm. viherkerrointarkastelun myötä kiinteistöjen piha-alueet tulevat olemaan viherrakentamisen osalta laadukkaita ja monipuolisia. Katualueiden viherrakentamisen laatuun tullaan kiinnittämään myös erityistä huomiota.

Maisemaselvityksessä esitettyjä avoimia näkymiä etelään radan suuntaan on tarvittaessa mahdollista lisätä rakennusalojen rajauksilla. Luonnosvaiheessa Hautalantien sekä kaava-alueen länsiosan näkemäalueet noudattelevat selvityksessä esitettyjä suosituksia. Rakennusaloja ja näkemälinjoja tarkistetaan ehdotusvaiheessa. Kaukomaisemaan rakentamisella on avoimen maisematilan vähentymisen myötä vaikutusta. Uudisrakennuksien kerrosluku on kaksi, joten merkittävästi nykyistä rakennuskantaa korkeammalle ne eivät nouse. Haitallisia vaikutuksia voidaan vähentää hyvällä suunnittelulla, suunnitelmien havainnollistamisella sekä rakennuslupavaiheessa tapahtuvalla rakennusvalvonnan ohjauksella.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Uuden työpaikka-alueen vaatiman kunnallistekniikan ja rakennusten toteuttaminen työllistää rakennusvaiheessa voimakkaasti. Vaikutukset Linnainmaan ja koko kaupungin itäosan yritystoimintaan ovat erittäin myönteiset ja ratkaisu palvelee koko alueen yhdyskuntarakenteen kehittymistä. Kaavamuutoksella tuetaan alueen muutoskehitystä palveluiden ja työpaikkojen sekoittuneeksi alueeksi sekä paljon tilaa vaativan kaupan alueeksi yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

Yleisen kilpailukyvyyn ja elinvoiman näkökulmasta myönteisiä vaikutuksia syntyy, kun asemakaavalla edistetään asemakaavoittamattoman alueen rakentamista siten, että se soveltuu monipuolisesti eri tyyppisten yritysten tarpeisiin.

Asemakaavan työllisyysvaikutus riippuu alueelle sijoittuvien yritysten laadusta. Uusien työpaikkojen määrä alueella tulee joka tapauksessa olemaan useampi sata.

Uusi työpaikka-alue vaatii suuria investointeja, jotka painottuvat rakentamisen alkuvaiheeseen. Kaavan myötä kaupunki saa tuloja lähinnä maan arvonnoususta johtuvien korvausten sekä kaupungin jo omistamien tonttien luovutuksen kautta.

Kaupalliset vaikutukset

Asemakaavalla alueelle tulee 36 000 k-m² paljon tilaa vaativan erikoiskaupan rakennusoikeutta. Enintään 400 k-m² em. kaupan kokonaismäärästä voi olla päivittäistavarakauppaa ja 3 500 k-m² erikoiskauppaa.

Kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä, kaava-alueen itäpuolella Hautalankadun ja Yrittäjänkadun varrella on tonteille mahdollistettu 50 % rakennusoikeudesta liiketilaa. Toistaiseksi toteutuneet kiinteistöt ovat rakentuneet toimitiloina.

3 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 15.6.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 15.6.-17.8.2023.

3.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset

Tieto asemakaavamuutoksen vireille kuuluttamisesta saatettiin tiedoksi osallisille.

- Kaavamuutoksen hakijat
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähivaikutusalue)
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- TUKES
- Väylävirasto
- Linnainmaan omakotiyhdistys ry.
- Tampereen Pyöräilijät ry.
- Muut ilmoituksensa mukaan.

3.2 Vireilletulo- ja valmisteluvaihe

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 15.6.-17.8.2023 välisen ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi mielipide ja kahdeksan kommenttia.

Tampereen polkupyöräilijät ry. totesi mielipiteessään:

Alueella on suuri potentiaali työmatkapyöräilylle: se sijaitsee lähellä niin Kaukajärveä kuin Linnainmaan asutusta, ja seudulliset pääreitit kulkevat alueen reunalla myös itä-länsisuunnassa. Tärkeää on suunnitella alueen katuverkosto sellaiseksi, että myös alueen sisällä pyöräliikenne koetaan sujuvaksi ja turvalliseksi - kaavatasolla tämä tarkoittaa mm. riittäviä varauksia katutilaan. Tällaisella alueella olisi myös perusteltua edellyttää tavallista isompi osa polkupyöräpysäköinnistä toteutettavaksi katettuna sekä varmistaa, että kiinteistöihin toteutetaan riittävästi puku- ja peseytymistiloja työmatkapyöräilijöiden käytettäväksi. Alueen luoteiskulmassa on pääreitit ja aluereitin risteys alikulun suulla. Ratkaisu ei ole näkemiltään turvallinen ja kaavassa tuleekin tehdä riittävät aluevaraukset, jotta järjestelyjä voidaan parantaa. Alikulun alue on nykyisen verkon kriittisin kohta, mutta pitkällä aikavälillä myös moottoritien vieressä kulkevaa pääreittiä on myös syytä parantaa, mm. erottelu, pituustasaukset ja leveys eivät vastaa nykyisiä pääreittien suunnitteluperiaatteita. Nämä parannukset eivät ole ehkä tällä hetkellä prioriteettien kärjessä, mutta kaavassa näihin tulee jo nyt varautua. Jälleen kerran nostamme esiin myös, että radanvarsille olisi toteuttavissa erinomainen baana pitempiä siirtymiä varten. Toivoisimme, että ajatusta selvitettäisiin pitemmälle ja jätettäisiin tulevaisuudessa mahdollisuudet toteutukseen.

Kaavoittajan vastine:

Pyöräliikenne on huomioitu katutilan alustavassa mitoituksessa ja mitoitus tarkentuu ehdotusvaiheessa laadittavan katualueiden yleissuunnitelman myötä. Kaava-alueen sisäiset yhteydet ovat pyöräliikenteen paikallisreittejä.

Kaavakarttaan tulee määräyksiä pyöräpysäköinnin järjestämisestä Tampereen kaupungin pysäköintinormin mukaisesti.

Luoteiskulman pyöräilyolosuhteiden parantamista on mahdollista tutkia ehdotusvaiheessa.

Radan varren baanauksen edellytyksiä on tarkasteltu mm. Tampereen ja Kangasalan välisen seudullisen pääreitit esiselvityksen yhteydessä. Yhteyden toteuttaminen olisi mahdollista nykyisten rakennusten ja tonttirajojen vaikutuksesta vain hyvin lyhyillä jaksolla. Holvastin ja Vehmaisten kohdalla yhteyden toteuttaminen edellyttäisi usean nykyisen omakotitalon lunastamista ja purkamista sekä asemakaavamuutoksia. Myöskään Linnainmaan kohdalla ei yhteyttä pystyisi

toteuttamaan ilman olemassa olevien rakennuksien tai rakenteiden purkamista muutamilla teollisuus- ja toimitilatonteilla. Hautalan työpaikka-alueen asemakaavan lähijunaseisakkeen tilavaraukset mahdollistavat kuitenkin radan varren yhteyden toteuttamisen kaava-alueen kohdalle.

Pirkanmaan ELY-keskuksella ja Fingrid:llä ei ollut huomautettavaa asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Pirkanmaan maakuntamuseo edellytti arkeologisen tarkkuusinventoinnin suorittamista kaava-alueella sekä kaavaluonnoksen toimittamista lausunnolle maakuntamuseoon.

Kaavoittajan vastine:

Kaava-alueesta on laadittu arkeologinen tarkkuusinventointi ja kaavaluonnos toimitetaan maakuntamuseolle lausuttavaksi.

Tampereen Energia Sähköverkko Oy toivoi jokaiselle tontille omaa muuntamoaa.

Kaavoittajan vastine:

Muuntamoiden sijoittuminen kaava-alueelle ratkaistaan kaavaehdotuksessa, jolloin on enemmän tietoa alueelle tulevista toiminnoista.

Viheralueet ja hulevedet yksikkö edellytti hulevesisuunnitelman laatimista kaava-alueelle.

Kaavoittajan vastine:

Kaava-alueelle laaditaan luonnosvaiheessa alustava hulevesitarkastelu ja ennen ehdotusvaihetta tarkempi hulevesisuunnitelma.

Pirkanmaan liitto ei antanut virallista lausuntoa nähtäville asetetusta asemakaavan valmisteluaineistosta.

Kommentissaan Pirkanmaan liitto pyytää ottamaan asemakaavan laadinnassa huomioon maakuntakaavassa ja yleiskaavassa Hankkion alueelle määritetyn tilaa vaativan vähittäiskaupan kerrosalan enimmäismitoituksen (40 000 k-m²). Tämä olisi hyvä mainita myös kaavahanketta koskevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Kaavoittajan vastine:

Maakuntakaavassa ja yleiskaavassa Hankkion alueelle määritelty tilaa vaativan vähittäiskaupan kerrosalan enimmäismitoitus (40 000 k-m²) on huomioitu asemakaavassa ja se on lisätty tarkistettuun osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES) antoi lausuntonsa kemikaaliturvallisuuslainsäädännön näkökulmasta (390/2005). Kaavamuuotosalue sijaitsee alle 500 m etäisyydellä Tukesin valvonnassa olevasta kohteesta. Tukesin käytössä olevien tietojen perusteella mahdollisten onnettomuuksien

vaikutusalueet eivät ulotu kaavoitettavalle alueelle. Tukesin näkemyksen mukaan kaavamuutokselle ei ole estettä käytössä olevien selvitysten ja valvontatietojen perusteella.

Väylävirasto edellytti kommentissaan, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Melun- ja tärinätorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisusta päätettäessä. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi.

Kaavatyön yhteydessä on laadittava hulevesiselvitys. Kaavan mukainen rakentaminen ei saa heikentää radan kuivatusta ja hulevesiä ei tule lähtökohtaisesti johtaa radan kuivatusjärjestelmiin. Mikäli hulevesiä on tarpeen johtaa rautatiealueen kautta, tulee tarpeelliset tarkastelut tehdä Teiden ja ratojen kuivatuksen suunnittelu (5/2013) -ohjeen mukaisesti.

Kaavoittajan vastine:

Kaavakartassa on annettu määräys, jossa huomioidaan mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Hulevesiselvitys tullaan laatimaan. Kaavan mukainen rakentaminen ei heikennä radan kuivatusta eikä hulevesiä ei johdeta radan kuivatusjärjestelmiin.

3.3 Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheen kaavaluonnos kuulutetaan nähtäville. Aineistosta voi antaa mielipiteitä.

3.4 Asemakaavaehdotus

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

3.5 Asemakaavan hyväksyminen

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

4 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Maankäyttösopimukset tehdään ennen asemakaavan hyväksymistä.

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 15.6.2023, tark. 9.12.2024
- Asemakaavakartta 9.12.2024
- Asemakaavan seurantalomake
- Valmisteluvaiheen palaute (täydentyy ehdotusvaiheessa)
- Ehdotusvaiheen palaute (täydentyy hyväksymisvaiheessa)

5.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Arkeologinen tarkkuusinventointi, FCG/Heilu Oy 2023
- Hulevesiselvitys, Sweco 2024
- Kaupallinen selvitys, WSP 2024
- Kaavatalouslaskelma, Tampereen kaupunki 2024
- Kemikaalilaitosten konsultaatiovyöhykkeen selvitys, xxx 2025
- Kunnallistekniikan yleissuunnitelma, xxx 2025
- Liikenneselvitys, WSP 2024
- Luontoarvojen esiselvitys, WSP 2023
- Sudenkorentoselvitys, Faunatica 2023
- Pesimälinnusto-, lepakko- ja sukeltajakuoriaisselvitys, FCG 2023
- Pilaantuneet maat, Sitowise Oy 2024
- Puustoselvitys, Tampereen Infra 2023
- Rakennettavuusselvitys, Sweco 2024
- Rakennettu ympäristö ja maisema, FCG 2023
- Runkomelu ja tärinä, WSP 2023