

Rantaperkiö, Lumpeenkatu 6,  
tontin jakaminen ja käyttötarkoituksen muutos  
Asemakaava nro 8801

Asemakaavan selostus

Ehdotus 22.12.2020



**Rantaperkiö, Lumpeenkatu 6, tontin jakaminen ja käyttötarkoituksen muutos  
Asemakaava nro 8801**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 7.12.2020 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8801.

Muutoksella tontti 778-9 tontti jaetaan tonteiksi 778-21 ja 778-22. Uusien muodostuvien tonttien 778-21 ja 778-22 käyttötarkoitukset muutetaan. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

**PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Rantaperkiön kaupunginosan tonttia nro 778-9

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Rantaperkiön kaupunginosan tontit nro 778-21 ja 778-22.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, suunnittelija Ville Ruokosenmäki.

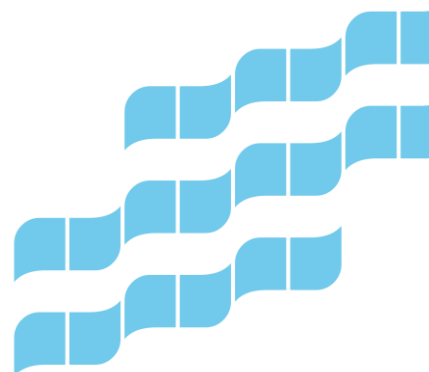
Diaarinumero:

TRE: 6860/10.02.01/2019, pvm 6.11.2019

Vireille tulo: 19.03.2020

Kaavan nimi ja tarkoitus

Rantaperkiö, Lumpeenkatu 6, tontin jakaminen, käyttötarkoituksen muutos, rakennusoikeuden lisääminen. Asemakaava nro 8801.



# 1 ASEMAKAAVAN KUVAUS

## 1.1 Muodostuu kaksi tonttia ja käyttötarkoitus muuttuu

Asemakaavan muutoksella jaetaan 4388 m<sup>2</sup> suuruinen tontti 778-9 rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR) 778-21 sekä liike-, toimisto- ja tuotantorakennusten tontiksi (KTTY-7) 778-22.

Uutta rakennuspaikkaa varten muodostettavan tontin 778-21 pinta-ala on 1898 m<sup>2</sup> ja tehokkuusluku e=0,41. Tontille osoitetaan rakennusala, jonka rakennusoikeus on 700 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi tontille osoitetaan autosuojien tai talousrakennuksien rakennusalat, joilla rakennusoikeutta on yhteensä 75 k-m<sup>2</sup>.

Olemassa olevaa rakennusta varten muodostettavan tontin 778-22 pinta-ala on 2490 m<sup>2</sup> ja tehokkuusluku e=0,5. Tontille osoitetaan rakennusala, jonka rakennusoikeus on 1245 k-m<sup>2</sup>.

Tonteille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 2020 k-m<sup>2</sup>.

Rakennusoikeus vähenee 174 k-m<sup>2</sup>.

Nykytila	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Tonttitehokkuus e
778-9	4388	2194	0,5
Tontit kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Tonttitehokkuus e
778-21	1898	775	0,41
778-22	2490	1245	0,5

## 1.2 Kaavamerkinnot

Tontti 778-21 osoitetaan rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi.

Käyttötarkoitus	AR	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
Tontti	21	Tontin numero
Rakennusoikeus	750+v75	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku ainoastaan maanpäälliseksi autosuoja- ja

		taloustilaksi varattavan kerrosalan neliömetrimäärän.
Kerroslukku	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Julkisivumääräys	ju-19	Rakennuksen julkisivujen tulee olla värisävyltään vaaleita.
Julkisivun pituus	ju-pit-20	Merkintä osoittaa kunkin rakennusosalalle rakennettavan rakennuksen yhtäjaksoisen julkisivun enimmäispituuden metreinä.
Leikkipaikka	le	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
Korkeusasema	maa-1	Luonnollisen maanpinnan tasoon tehtävät muutokset eivät saa aiheuttaa pengerryksiä, joissa luiskan kaltevuus on jyrkempi kuin 1:3. Tontin liittymisen ympäristöönsä tulee olla luontevaa eikä luonnollisista korkeusasemista tontin rajalla saa poiketa.
Hulevesimääräys	hule-43(1)	Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla suluissa mainittu kuutiometri-määrä jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden.
Melumääräys	<b>YLEISMÄÄRÄYS</b>	Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjeavot alittuvat. Vaiheittain rakennettaessa tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden, parvekkeiden ja terassien melusuojausten toteutumisen vaatimusten mukaiseksi tarvittaessa tilapäisiä meluntorjuntarakenteita hyödyntäen.
Melumääräys	<b>YLEISMÄÄRÄYS</b>	Asuinrakennusten julkisivuilla, joilla keskiäänitaso päivällä ylittää 53 dB, tulee parvekkeet ja terassit lasittaa liikennemelua vastaan.

Rakennuksen porrastus	YLEISMÄÄRÄYS	Asuinrakennusalueelle rakennettavan rakennuksen julkisivu ei saa olla yhtäjaksoinen. Rakennusten osien porrastuksen tulee olla vähintään 3m.
Rakennuksen korkeus	YLEISMÄÄRÄYS	Ylimmän kerroksen yläpuolella ei saa olla ullakkoa.
Autopaikat	YLEISMÄÄRÄYS	Rivitalo ja kytketty pientalo 1 ap / 80 k-m <sup>2</sup> tai 1 ap /asunto
Pyöräpaikat	YLEISMÄÄRÄYS	Rivitalo ja kytketty pientalo 1 pp / 40 k-m <sup>2</sup>

**Tontti 778-22 osoitetaan liike-, toimisto- ja tuotantorakennusten korttelialueeksi.**

Käyttötarkoitus	KTTY-7	Liike-, toimisto- ja tuotanto- ja varastorakennusten sekä tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jolla ympäristöasettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia
Tontti	22	Tontin numero
Tehokkuusluku	e=0,5	Rakennusoikeus kerrosalan ja tontin alan suhteena.
Kerrosluku	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Kerrosalan käyttötarkoitus	pt0	Merkintä osoittaa enimmäismäärän, joka sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää päivittäistavarakaupan tiloihin.
Hulevesimääräys	hule-43(1)	Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyksrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla suluissa mainittu kuutiometri-määrä jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden.
Autopaikat	YLEISMÄÄRÄYS	toimistot ja liiketilat 1 ap / 60 k-m <sup>2</sup> tuotanto- ja varastotilat 1 ap / 150 k-m <sup>2</sup>

Pyöräpaikat	YLEISMÄÄRÄYS	toimistot ja liiketilat 1 pp / 100 k-m <sup>2</sup>
-------------	--------------	---

### 1.3 Kaavan vaikutukset

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

Kaavamuutos tehostaa alueen maankäyttöä ja vastaa tontin omistajan laatimaa aloitetta. Rakentaminen on tavanomaista, pienimittaista asuntorakentamista, joka kaavamääräyksillä sopeutetaan ympäröivän alueen rakennuskantaan. Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai rakennettuun ympäristöön.

Kyseessä on rakennettuun ympäristöön liittyvä, suppeaa aluetta koskeva asemakaavan muutos, jolla ei ole lähiympäristöä laajempia ympäristövaikutuksia. Tontille 778-21 rakennettava uudisrakennus suojaa ympäröiviä tontteja melulta. Asemakaavamuutoksen myötä vaadittu hulevesien hidastus parantaa hulevesien hallintaa alueella.

Kaava-alueella ei ole tiedossa suojeltavia luontokohteita. Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön.

Asemakaavalla mahdollistetaan pientalojen uudisrakentaminen tontille, mikä lisää paikallisesti pientaloalueen tiiviyttä. Muutos on vähäinen, eikä muuta alueen luonnetta tai kulttuurihistoriallista arvoa.

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

## 2 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 6.11.2019.

### 2.1 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on nykyisen tontin jakaminen kahteen osaan, rivitalon rakennuspaikan muodostaminen ja toimistorakennuksen laajentaminen.

Tontti 778-9 jaetaan tonteiksi 778-21 ja 778-22.

Tampereen kaupungin strategia ohjaa yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen täydennysrakentamisella.

Asemakaavoituksen tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset hyvälle asuinympäristölle ja siihen sopeutuvalla täydennysrakentamiselle.

Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne.

## 2.2 Suunnittelualue

### 2.2.1 Asemakaava-alue

Kaava-alue sijaitsee noin 6 km etelään kaupungin keskustasta Rantaperkiön kaupunginosassa Metsolankadun ja Lumpeenkadun risteyksessä.

Tontti on tällä hetkellä toimistokäytössä ja sitä vierustavat teollisuusrakennukset itään sekä etelään. Lännen puolella on alueelle tyypillisiä 80-luvun pientaloja sekä pohjoispuolella uudempia 2000-luvun kaksikerroksisia rivitaloja. Suunnittelualueen korttelin tonttitehokkuudet vaihtelevat välillä  $e=0,37-0,5$ .

Kaava-alue rajautuu naapuritonteista ja kadusta osittain istutuksilla. Rakennetun tontin 778-9 piha-alue on kulkureittejä ja pysäköintialueita lukuun ottamatta nurmipintainen. Kaava-alue on nurmi- ja asfalttipintainen, tasainen tontti.

Tontin 778-9 pinta-ala on 4388 m<sup>2</sup>. Tontilla on rakennusoikeutta yhteensä 2194 k-m<sup>2</sup>. Tontilla sijaitsee vuonna 2010 valmistunut yksikerroksinen toimistorakennus. Kerrosalaa tontilla on käytetty 1562 k-m<sup>2</sup>. Rakennettu kerrosala vastaa tonttitehokkuutta  $e= 0,36$ . Tontti 778-9 on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.



Näkymä tontille. © Tampereen kaupunki 2020.



*Etualalla suunniteltu rivitalotontin alue. © Tampereen kaupunki 2020.*



*Toimistorakennus laajenee pysäköintialueelle. © Tampereen kaupunki 2020.*

## 2.2.2 Lähialue

Suunnittelualue sijaitsee pienimittakaavaisen omakoti- ja rivitaloalueen sekä teollisuusalueen välissä. Ympäristö on pientaloalueella vihreää puistomaista aluetta jonka rakennukset ovat pääasiassa 1-2 kerroksisia, julkisivuiltaan vaaleita tiili- ja puurakennuksia. Teollisuusalueella on avoimempaa tilanmuodostusta ja asuinrakennuksia korkeampaa rakentamista ja se koostuu teräspeltijulkisivullisista rakennuksista.



Alueesta koilliseen sijaitsee järjestelyratapiha, josta rata johtaa lounaaseen Helsinkiin päin. Koillis-eteläpuolella on raskaasti liikennöidyt valtatie E12 ja yhdystie 3495. Lounaassa noin 1 km päässä on Sarankulman teollisuusalue, josta keskustan suuntaan kulkeva Sarankulmankatu sijaitsee alueen läheisyydessä.

### 2.2.3 Palvelut

Talvitien päiväkoti ja Härmälän kirkko sijaitsevat noin 600 metrin päässä pohjoiseen. Härmälän koulu, jossa on luokat 1-6, sijaitsee noin 1,2 kilometrin päässä. Hatanpään koulu, jossa on luokat 1-9 ja esiopetusta, sekä Hatanpään lukio sijaitsevat noin 1,3 kilometrin päässä.

Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee Kuuselakeskuksen vieressä noin 800 metrin päässä. Lähimmät joukkoliikenteen pysäkit sijaitsevat noin 150 metrin päässä Ilmailunkadulla ja Metsolankadulla.

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

### 3.1 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.

#### Pirkanmaan maakuntakaava 2040

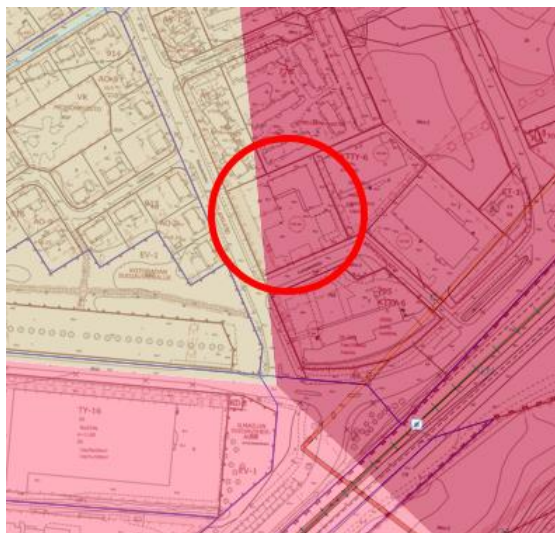
fid	lisatieto	merkki	Aluerakenne kaavamerkl	nimi
Aluerakenne.39		C	Keskustatoimintojen alue	Lakalaiva-Rautaharkko

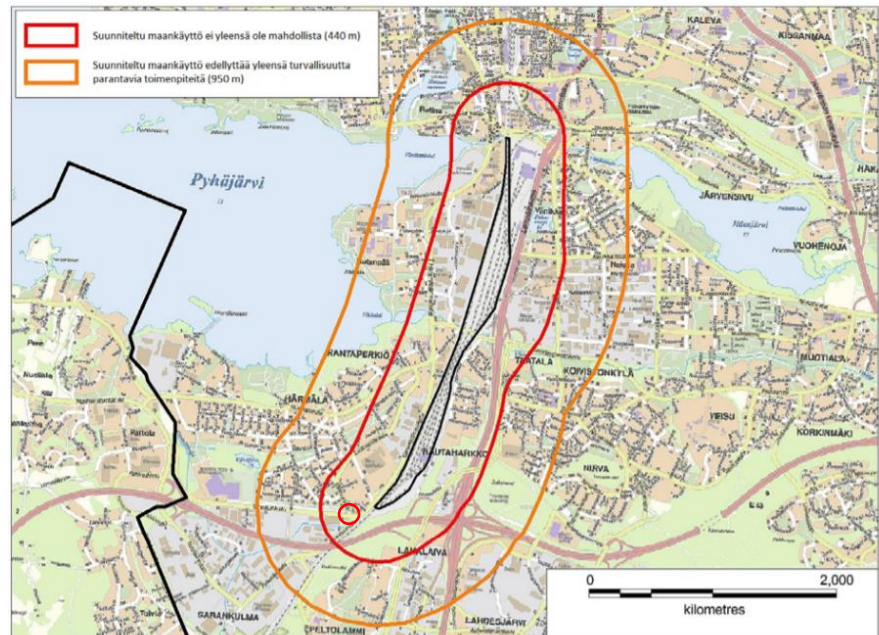
fid	merkki	kaavamerkl	nimi	numero	lisatieto
Kehittamisperiaatemerkinnt.33	kk6	Kasvutaajamien kehittämisyöhyke			
Kehittamisperiaatemerkinnt.25	kk1	Kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisyöhyke			

Pirkanmaan maakuntakaava 2040				
fid	lisätieto	Aluerakenne merkki	kaavamerkl	nimi
Aluerakenne.139		A	Taajamatoimintojen alue	
fid	lisätieto	Kehittämisperiaatemerkinnot		nimi
merkki	kaavamerkl	numero	lisätieto	
Kehittämisperiaatemerkinnot.33	kk6	Kasvutaajamien kehittämisyöhyke		
Kehittämisperiaatemerkinnot.25	kk1	Kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisyöhyke		

Maakuntakaavassa 2040 kyseinen alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisyöhykkeeksi ja tiivistettäväksi aseman seuduksi sekä taajamatoimintojen alueeksi. Alueen lähellä on VAK-ratapihamerkintä.



Ote maakuntakaavasta 2040

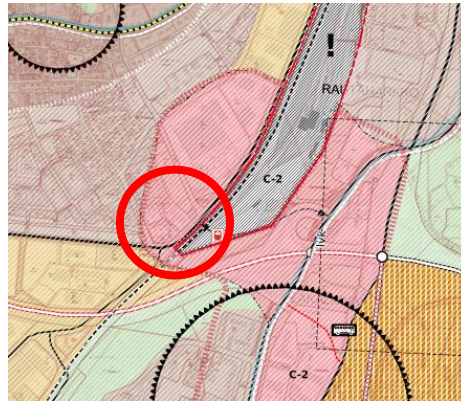


### VAK-ratapiha

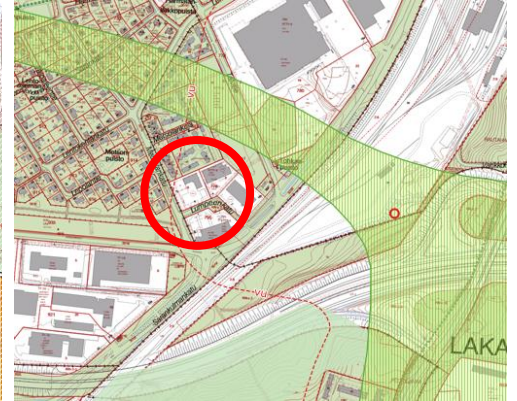
Tampereen Viinikan järjestelyratapiha on Liikenteen turvallisuusviraston (Trafi) (ent. Rautatieturvallisuusviraston, RVI) nimeämä vaarallisten aineiden kuljetusten (VAK) ratapiha. 2012 syksyllä toteutetussa selvityksessä on arvioitu VAK-suuronnettomuusriskiä kaavoituksen näkökulmasta Tampereen alueella. Maakuntakaavassa kaavamuutosalue kuuluu vaikutusvyöhykkeeseen. Asemakaavaprosessissa on käytetty vuoden 2018 yleiskaava 2040:tä varten tarkennettua VAK-vyöhykeselvitystä, missä kaavamuutosalue ei enää kuulu VAK-vaikutusvyöhykkeeseen.

## 3.2 Yleiskaava 2040

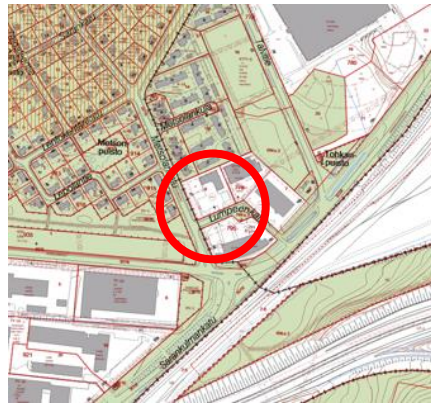
Kantakaupungin yleiskaava 2040 on hyväksytty valtuustossa 15.5.2017. Yleiskaava on kuulutettu voimaan 20.1.2020. Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu keskustatoimintojen, uudistuvan keskustan, kasvun vyöhykkeeksi, etelän kasvusuunnaksi, ohjeelliseksi keskitettyjen liikunta-, urheilu- ja vapaa-ajan palvelujen alueeksi, melu- ja ilmanlaatuselvitys-tarpeen harkinta-alueeksi sekä huomioon otettavan huleveden hallinta-alueeksi.



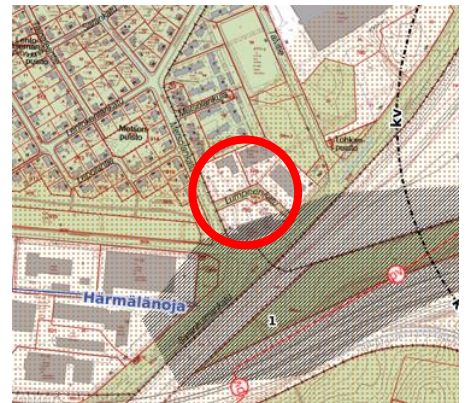
*kartta 1, Yhdyskuntarakenne*



*kartta 2, Viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut*



*kartta 3, Kulttuuriperintö*



*kartta 4, Kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto*

### Kartta 1, Yhdyskuntarakenne

Tontti kuuluu kasvun vyöhykkeeseen. Merkinnällä on osoitettu täydennysrakentamiselle suotuisa ja tehokkaan joukkoliikenteen palvelema vyöhyke, jolle sijoittuvat Tampereen pää- ja aluekeskukset, muut tehokkaimman rakentamisen alueet, uutta yleiskaavavarantoa muodostavat täydennysalueet sekä merkittävä osa kantakaupungin liikenneinfrastruktuurista.

Merkinnän tavoitteena on ohjata täydennysrakentamista siten, että täydentäminen sijoittuu Tampereen kaupunkistrategian mukaisesti ennen kaikkea tukemaan keskustan elinvoimaa, joukkoliikennevyöhykkeiden kehitystä ja asuinalueiden viihtyisyyden lisääntymistä. Tarkemman suunnittelun prosessissa tulisi ottaa huomioon julkisten palvelujen tilatarpeet kasvavassa ja tiivistyvässä kaupungissa. Yksityiseen hankekehittämiseen liittyen kaupunki voi edellyttää sitoutumista toteuttaa tiloja myös julkisille palveluille. Alueiden tarkempaa mitoitusta on kuvattu aluekuvauksissa toisaalla selostuksessa.

Vyöhykkeelle sijoittuvia hankekehittämisen kohteita tulisi priorisoida suunnitteluprosessissa. Asemakaavoitusohjelmaa laadittaessa tulisi priorisoida kasvun vyöhykkeelle sijoittuvia kaupunkikehittämisen hankkeita.

Tontti kuuluu etelän kasvuvyöhykkeeseen. Merkinnällä on osoitettu yksi kaupunkistrategiassa esiin nostettu kaupungin kasvun suuntautumisalue, "etelän suuntainen ratavyöhyke". Alueeseen kuuluu järjestelyratapiha ympäristöineen, Hatanpää, Nekala, Messukeskuksen alue, Sarankulma ja uuden aluekeskuksen alue Lakalaivassa. Alue on väylien ja ratojen pirstaloima ja jatkosuunnittelussa on avainasemassa liikenneväylien estevaikutuksen vähentäminen eritasoratkaisuja kehittämällä. Alueella tulisi tavoitella työpaikkaintensiivisyyttä ja tehokasta toimitilarakentamista. Alueen täysimittainen käyttöönotto edellyttäisi järjestelyratapihan siirtoa, joka on mittava operaatio ja vaatii selkeää tahtotilaa ja ohjelmointia. Alueen toteuttamisesta on yleiskaavaa varten laadittu Viinikka-Rautaharkko rakennetarkastelu, jossa on tutkittu alueen vaiheittaista maankäytön kehittämistä..

#### Kartta 2, Viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut

Tontti kuuluu Ohjeellisen keskitettyjen liikunta-, urheilu- ja vapaa-ajan palveluiden alueeseen. Alueelta tulee selvittää sijoituspaikka keskitetyille liikunta- ja urheilupalveluille. Sijoituspaikan valinnassa tulee huomioida liikunta- ja urheilupalveluiden hyvä saavutettavuus ja tapahtumien järjestäminen

Suunnittelualueen pohjoisosaan on merkitty ohjeellinen viherverkoston yhteystarve. Aluetta suunniteltaessa tulee ottaa huomioon viihtyisien ja turvallisten virkistysyhteyksien sekä toimivien ekologisten yhteyksien kytkeytyminen keskuspuistoverkoston.

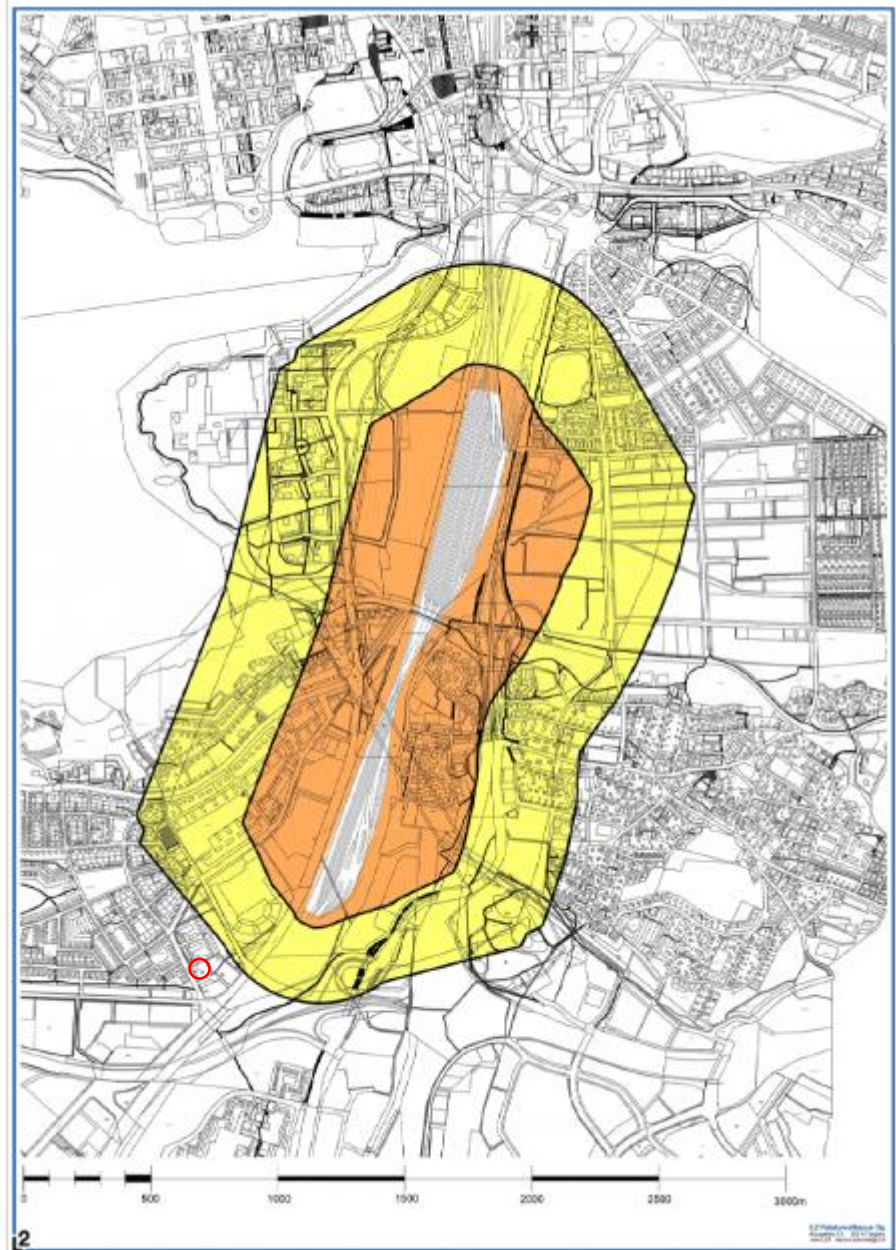
#### Kartta 3, Kulttuuriperintö

Alueelle ei sijoitu yleiskaava 2040 mukaan rakennetun kulttuuriympäristön alueita tai kohteita.

#### Kartta 4, Kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto

Tontti kuuluu melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueeseen. Asemakaavan laadinnan yhteydessä on harkittava melu- ja ilmanlaatuselvityksen tarve.

Alue kuuluu Härmälänojan valuma-alueeseen.



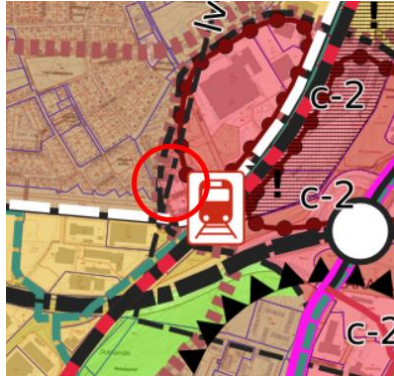
*VAK-vaikutusvyöhykkeet, Yleiskaava 2040*

#### VAK-ratapiha

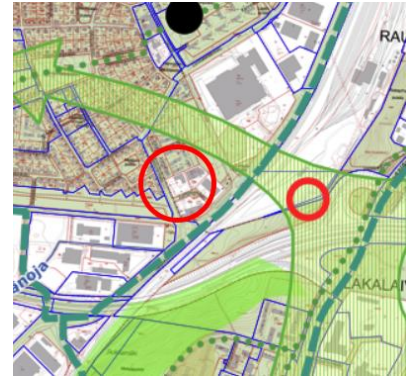
Viinikan järjestelyratapiha on liikenteen turvallisuusviraston (Trafi) nimeämä vaarallisten aineiden kuljetusten (VAK) ratapiha. Riskianalyysin perusteella on määritetty eri suuruisten VAK-onnettomuuksien aiheuttama kokonaisriskitaso järjestelyratapihan ympäristössä. Asemakaavaprosessissa on käytetty vuoden 2018 yleiskaava 2040:tä varten tarkennettua VAK-vyöhykeselvitystä, missä kaavamuutosalue ei enää kuulu VAK-vaikutusvyöhykkeeseen.

### 3.3 Yleiskaava 2017-2021

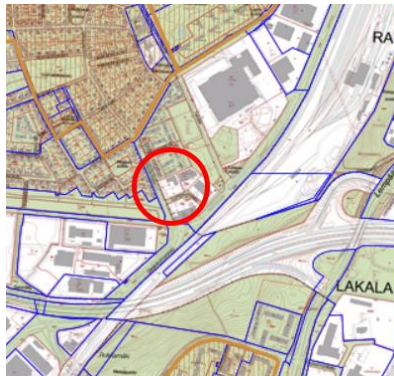
Vireillä olevassa Kantakaupungin yleiskaavassa 2017 - 2021 kyseinen alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, uudistuvaksi keskustaksi, kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeeksi, melu- ja ilmanlaatuselvitysten tarvealueeksi sekä Härmälänojan valuma-alueeksi.



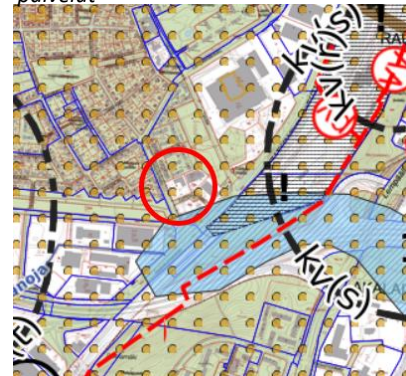
kartta 1, Yhdyskuntarakenne



kartta 2, Viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut



kartta 3, Kulttuuriperintö



kartta 4, Kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto

#### Kartta 1, Yhdyskuntarakenne

Tontti kuuluu keskustatoimintojen alueeseen. Aluetta kehitetään toiminnoiltaan sekoittuneena ja kaupunkikuvaltaan laadukkaana keskustamaisena ympäristönä. Alueelle voi sijoittua palveluja, työpaikkoja, keskustaympäristöön soveltuvaa asumista sekä monipuolisia vapaa-ajan, virkistyksen ja kaupunkikulttuurin toimintoja. Alueella tapahtuvan täydennysrakentamisen tulee edistää toiminnallista monipuolisuutta sekä viihtyisän ja omaleimaisen kaupunkiympäristön syntymistä. Julkiseen kaupunkitilaan avautuvat maantasokerrokset tulee osoittaa pääsääntöisesti liike- ja toimitiloiksi. Alueelle sijoittuvissa yksityisten kehittämishankkeissa tulee varautua myös julkisten ja yksityisten palvelujen tarvitsemiin tilavarauksiin sekä toimitilojen kokonaismäärän riittävyteen. Keskustojen toiminnallisia ydinalueita tulee kehittää viihtyisinä kävelyn ja oleskelun alueina. Alueen liikenneympäristöä tulee

kehittää kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen ehdoilla turvaamalla riittävät tilavaraukset kestäville liikkumismuodoille. Alueen pysäköintiratkaisut tulee toteuttaa suosien keskitettyä rakenteellista pysäköintiä sekä pysäköinnin tehostamiskeinoihin perustuvia ratkaisuja. Yhteydet alueen ulkopuolisille laajemmille viher- ja virkistysvyöhykkeille tulee turvata. Tiivistyvässä kaupunkiympäristössä tulee kehittää kaupunkivihreän ratkaisuja miellyttävän ympäristökokemuksen ja kaupunkiluonnon monimuotoisuuden ylläpitämiseksi ja edistämiseksi.

Tontti kuuluu uudistuvan keskustan alueeseen. Aluetta kehitetään uudelleen rakennettavana keskustatoimintojen alueena. Tarkemmassa suunnittelussa sovitetaan yhteen toimintojen monipuolisuus, keskustamainen liikenneympäristö, lähivirkistysalueet ja laajemmille virkistysalueille kehitettävät viheryhteydet. Asemakaavoituksessa tulee varmistaa viheralueiden riittävä laajuus. Suuryksikköjen enimmäismitoitus on Lielahdessa 80 000 k-m<sup>2</sup>, Lakalaivassa 45 000 k-m<sup>2</sup> ja Koilliskeskuksessa 55 000 k-m<sup>2</sup>. Vähittäiskaupan kerrosalan enimmäismitoitus Turtolassa on 35 000 k-m<sup>2</sup>. Rautaharkko-Lakalaivan keskustatoimintojen alueen toteutus tulee suunnitella ja vaiheistaa siten, ettei vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelystä tavaraliikenteen järjestelyratapihalla aiheudu merkittävää haittaa tai vaaraa alueelle.

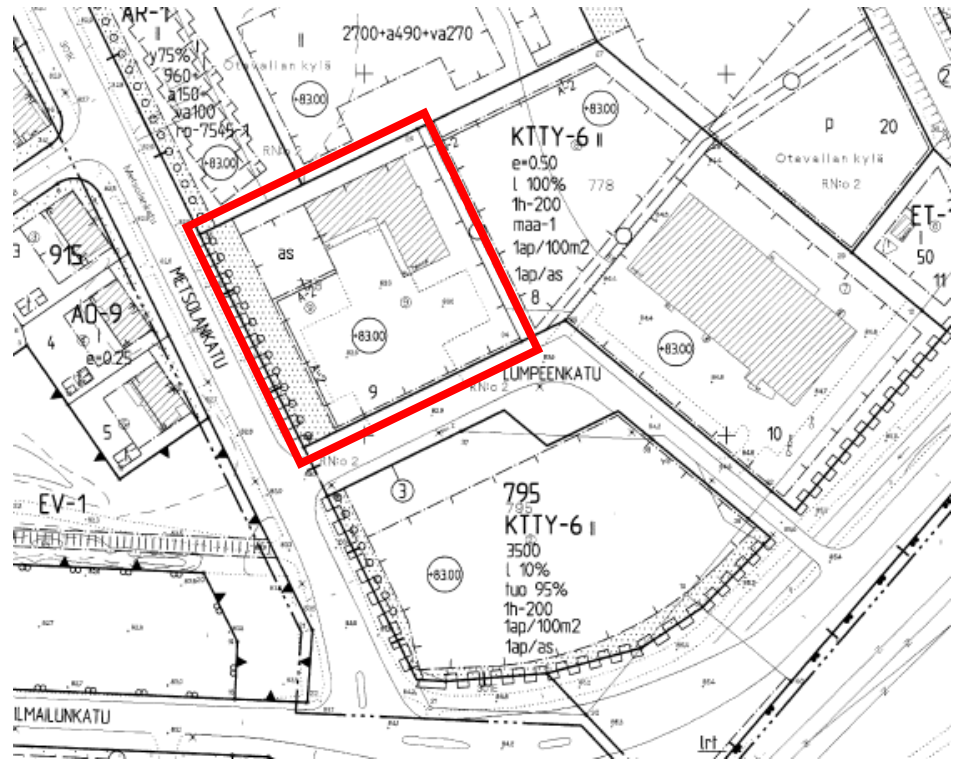
Tontti kuuluu kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeeseen. Vyöhyke koostuu kantakaupungin tehokkaimmin rakennetusta asioinnin ja työssäkäynnin sekä kaupunkiasumisen alueista yhdistäen ydinkeskustan ja aluekeskukset toimivaksi kaupunkirakenteeksi. Hiilineutraalisuutta ja kestävästä liikkumista koskevien tavoitteiden saavuttamiseksi vyöhykkeelle tulee ohjelmoida merkittävä osuus kaupungin kasvua toteuttavasta asunto- ja toimitilarakentamisesta sekä kestävien kulkumuotojen kehittämistoimenpiteistä. Joukkoliikennepysäkkien lähikortteleita kehitetään vaikutusalueensa lähipalvelujen kävelen saavutettavina keskittyminä. Vyöhykkeelle sijoittuvan täydentävän asuntotuotannon tulee olla monipuolista ja suunnittelussa varmistaa asukkaiden riittävät lähivirkistysalueet ja virkistyspalvelut.

Kartta 4, Kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto  
Tontti kuuluu Härmälänojan valuma-alueeseen. Hulevesivirtaamia on rajoitettava ennen johtamista Härmälänojaan, Myllyjoaan tai Herrainsuon ja Peltolammin väliseen ojaan. Lahdesjärven-Lakalaivan alueella huleveden syntymistä on erityisesti ehkäistävä. Peltolammin ja Vähäjärven tila tulee säilyttää. Hyvälaatuisen veden johtuminen Vähäjärveen on turvattava.

Tontti kuuluu melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueeseen. Merkintä on laadittu Tampereen meluselvityksen v.2017 laskennalliseen päiväjän melutasoon 55dB (LAeq klo 7-22) pohjautuen (yhteistarkastelu nykytilanne ja ennustetilanne v.2040). Merkintä osoittaa alueet, joilla on harkittava meluselvityksen tarve tarkemmassa suunnittelussa. Tampereen kaupungin melulinjaukset on hyväksytty otettavaksi käyttöön osana kaupunkisuunnittelua (yhdyskuntalautakunta 27.8.2019). Ilmanlaadun selvitystarvealueet sijoittuvat lähtökohtaisesti samoille alueille kuin meluselvitystarvealueet. Ilmanlaadun pitoisuuksia on käsitelty tarkemmin Tampereen ilmanlaatuselvityksessä 2013.



### 3.4 Asemakaava



*Ajantasa-asemakaava*

Tontilla 778-9 on voimassa 11.6.2003 vahvistettu asemakaava nro 7545. Siinä tontti on osoitettu liike-, toimisto- ja tuotantorakennusten sekä tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. kokonaiskerrosalasta saadaan enintään prosenttilukujen osoittamat määrät käyttää liike- ja tuotantotiloiksi. Autopaikkoja tulee varata vähintään merkinnän osoittama määrä (KTTY-6).

Tontille saa rakentaa enintään 2-kerroksisen rakennuksen. Rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan enintään käyttää liiketiloina 100%. Tontille saa lisäksi rakentaa yhden huoneiston ja 200 k-m<sup>2</sup> verran asumista. Luonnollisen maanpinnan tasoon tehtävät muutokset eivät saa aiheuttaa pengerryksiä, joissa luiskankaltevuus on jyrkempi kuin 1:3. Tontin liittymisen ympäristöönsä tulee olla luontevaa eikä luonnollisista korkeusasemista tontin rajalla saa poiketa. Katua ja asuinrakennusala vasten on rakennettava vähintään 160 cm korkea rakenteellinen aita. Metsolankadun vastainen osa on istutettava. Metsolankadulta ei saa rakentaa tonttiliittymää.

### 3.5 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla 778-9 on voimassa 23.6.1999 hyväksytty tonttijako nro 7298. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 23.6.1999.

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu vuonna 2019.

### 3.6 Suunnittelun tueksi tehdyt selvitykset

Meluselvitys (Ramboll) 17.8.2020, päivitetty 30.11.2020

Hulevesiselvitys (Sitowise), 27.5.2020.

## 4 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 19.3.2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 19.3.2020 – 9.4.2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 2 mielipidettä yksityishenkilöiltä, 1 mielipide taloyhtiöltä ja 5 viranomaiskommenttia. Teemoja olivat mm. ympäristöön sopeutuva kerroskorkeus ja viheralueet sekä korjaukset OAS-tekstiin.

#### 4.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset

#### 4.1.2 Kaavamuutoksen hakija

- 4.1.3 • Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähialue)
- 4.1.4 • Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- 4.1.5 • Härmälän Omakotiyhdistys ry
- 4.1.6 • Härmälä-Seura ry
- 4.1.7 • Pirkanmaan ELY-keskus
- 4.1.8 • Pirkanmaan liitto
- 4.1.9 • Muut ilmoituksensa mukaan

#### 4.1.10 Valmisteluaineistosta esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 1.-22.10.2020.

Valmisteluaineistosta saatiin 5 viranomaiskommenttia.

Meluselvityksessä tulee käyttää valtatie 3 nopeusrajoituksena jo nykyisin olevaa 100 km/h, sekä vuoden 2020 tilanteessa että ennustevuoden 2040 tilanteessa. Melulaskemissa käytetyssä liikennemäärässä tulee tällä kohdalla huomioida ramppien runsaat liikennemäärät, pohjoisella rampilla yli 7 700 ajon/vrk ja eteläisellä rampilla lähes 3 400 ajon/vrk. Etenkin pohjoisen, valtatiehen 3 liittyvän rampin liikenteen vaikutus liikennemelutasoon voi olla merkittävä. ELY-keskus katsoo, että KTTY-6 alueen muuttaminen asutukselle on katsottava olevan merkittävä muutos asemakaavaan, joten yömelun osalta tulee käyttää ohjearvoa 45 dB.

Meluselvityksin ja kaavamääräyksin tulee varmistaa ja osoittaa että valtioneuvoston meluohjearvot pystytään täyttämään, sekä pihalla että asuintiloissa. Teollisuuden ja asumisen tiivis yhteensovittaminen on haastavaa ja meluselvityksessä on huomioitava myös ympäröivien asemakaavojen mahdollistamat toiminnot ja niiden mahdollistamat ympäristöhäiriöt, myös muu kuin melu, lähialueella. Ilmanlaatu sekä maaperä tulee myös huomioida osana kaavan selvityksiä.

#### *Kaupungin vastine*

*Meluselvitys on päivitetty vaatimusten mukaiseksi. Päivitys aiheutti hyvin pieniä muutoksia, yleisesti melutilanne lähinnä parani. Meluselvittäjän, kaupungin ympäristönsuojelun ja asemakaavoituksen näkemys on että kaavamuutosalue on tulkittava vanhaksi alueeksi. Rantaperkiö on rakentunut enimmäkseen viime vuosisadalla, tonttia ympäröivät asuinrakennukset 1980- ja 2000-luvulla. Aluetta ympäröi valtatie sekä päärata, eikä se siten ole tulkittavissa luonnonympäristöksi. Tontti liittyy suoraan olemassa olevaan asuinalueeseen, mitä korttelista on valtaosa. Edeltävässä kaavassa tontin luoteisosaan on osoitettu asuinrakennuksen rakennusala. Vaikka molempien muodostuvien tonttien käyttötarkoitusta muutetaan, on ainoa merkittävä muutos asuintonttia koskeva. Uuden alueen tulkinta aiheuttaisi ainoastaan yhteisen ulko-oleskelualueen melusuojaamisen, mikä tällä paikalla todennäköisesti huonontaa ympäristön laatua.*

*Aluetta ympäröivien toimisto- ja teollisuustonttien käyttötarkoitus KTTY-6 asettaa toiminnalle ympäristön mukaisia erityisiä vaatimuksia. Meluselvityksessä tutkittiin myös tarkemmin ympäröivän teollisuustoiminnan aiheuttamia meluhaittoja, mm. 28.5.2013 suoritettua melumittausta naapuritontilta osoitteessa Metsolankuja 4. Todettiin, ettei merkittäviä meluhaittoja aiheudu ja tilanne on vuosien aikana parantunut. Tampereen ilmalaatumallinnus 2011 perusteella tontille kohdistuvat kuukauden toiseksi suurimmat arvot jäivät raja-arvojen alle: PM10/vrk 40-50µg/m3 ja NO2/vrk 50-60µg/m3. Edellisessä asemakaavassa nro. 7545 selvitettiin maaperän öljypitoisuutta pohjatutkimuksilla. Yhdeksästä mittauspisteestä vain yksi ylitti ohjearvon mutta jäi selvästi raja-arvon alapuolelle. Paikka on Talvitien itäpuolella eikä koske asemakaavamuutosaluetta.*

Joukkoliikenteen osalta kaavaan ei ole huomautettavaa. Kaavassa olisi kuitenkin huomioitava mahdollinen Vuoreksen ratikkahaaran linjaus Sarankulmankadun osalta. Päätöstä ei Vuoreksen haaran osalta vielä ole, joten olisi vielä syytä pohtia, minkälaista kaavamuutosta halutaan lähellä Sarankulmankatua pohtia.

*Kaupungin vastine*

*Asemakaavamuutoksen käynnistyessä Pirkkalan raitiotielinjauksessa oli tarkastelun alla Nuolialantien lisäksi Sarankulmankatu - Ilmailunkatu reittiä kulkeva vaihtoehto. Kaavaprosessissa on huomioitu reitillä kulkeva raitiotie. Vuoreksen raitiotielinjauksen alustavat vaihtoehdot kulkevat lähes vastaavasti Sarankulmankadulla. Kaavamuutoksella tiivistetään ja tehostetaan pientalo-/työpaikkavaltaista aluetta ja kaavamuutoksen hakija on tavoitteillaan pyrkinyt parantamaan KTTY7-kortteliksi osoitettavaa osaa - eli toimistokäytössä olevan tontin toiminnan voi olettaa jatkuvan. Mahdollinen raitiotien toteuttamisen aikataulu on epävarma ja pitkä eikä siten perusteltu nopeasti toteutuvan hankkeen estämiselle. Tontin eteläpuolella on runsaasti tiiviimpään rakentamiseen sopivaa paikoitus- ja tuotantotoiminnassa olevaa tilaa. Haastavalle paikalle tehtävän asuinrakennuksen meluntorjuntatoimenpiteitä on käyty kattavasti läpi asemakaavaprosessissa.*

Pirkanmaan Liitto

Pirkanmaan liitto on tutustunut Tampereen Rantaperkiön (Lumpeenkatu 6) asemakaavamuutoksen valmisteluaineistoon.

Pirkanmaan liitto näkee tärkeänä, että asemakaavan jatkosuunnittelussa otetaan huomioon sekä maakuntakaavassa että yleiskaavassa alueelle osoitetun keskustatoimintojen alueen kaavamääräykset. Vaikka suunnittelukohte on pienialainen, tulee asemakaavamuutosta laadittaessa arvioida, tukeeko kaavaluonnossuunnitelman mukainen uusi rakentaminen osaltaan pitkällä aikavälillä tapahtuvaa alueen kehittämistä keskustamaisena ympäristönä ja edistääkö suunniteltu täydennysrakentaminen toiminnallisesti monipuolisen kaupunkiympäristön syntymistä.

Asemakaavasunnittelussa tulee lisäksi ottaa huomioon läheisen VAK-ratapihan huomiointivyöhyke sekä vyöhykkeeseen liittyvät mahdolliset riskinhallintatoimenpiteet.

*Kaupungin vastine*

*Keskustatoimintojen alue:*

*Kaavamuutos tiivistää aluetta, jossa KTTY-7 tontilla tapahtuvan toiminnan voi hakijan tavoitteista olettaa jatkuvan. Kaavamuutosalueen pohjoispuolella Metsolankadulla on yleiskaava 2040:ssä tunnistettu maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomioitava rakennettu ympäristö. Muodostuva rivitalotontti sijaitsee pien- ja rivitalovaltaisen alueen ja tuotantovaltaisen alueen välissä. Maakuntakaavassa ja yleiskaavassa osoitetut keskustatoiminnot sijoittuvat nykyisten tuotantotonttien alueelle. Uusi rivitalotontti toimii siten tärkeänä katukuvallisena elementtinä arvokkaan pientaloalueen ja tulevien keskustatoimintojen välissä. Myös tontin tehokkuus tukee alueellista liikumaa pientaloista rivitaloihin ja mahdollisiin tehokkaampiin keskustatoimintojen*

*alueisiin. KTTY-7 tontille on mahdollista toteuttaa keskustatoimintoihin sopivaa tehokkuutta alueen kehittyessä.*

*VAK-vyöhyke:*

*Maakuntakaavassa "Tampereen ratapiha ja radanvarsi: vaarallisten aineiden kuljetuksista (VAK) aiheutuvien suuronnettomuusriskien arviointi (Gaia Consulting Oy 2013)" esitettyä vaikutusvyöhykettä on tarkennettu yleiskaava 2040:tä varten selvityksellä "Viinikan järjestelyratapiha - Riskianalyysi VAK-kuljetuksista (Ojala, A. 2018)", missä kaavamuutosalue jää vaikutusvyöhykkeen ulkopuolelle. Lisätty VAK-alueiden huomiointi maakuntakaava 2040:n ja yleiskaava 2040:n alle.*

*Ympäristönsuojelu*

Melua koskevaa yleismääräystä on tarpeen päivittää Tampereen melulinjauksen mukaisesti siten, että parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot alittuvat.

Istutettavan puurivin merkintä on tarpeellinen, mutta tilavaraus sille on kaavassa hyvin kapea. Puurivin vaatima tilavaraus olisi hyvä vielä tarkastaa, erityisesti suhteessa meluun ja tontin rajaamiseen liittyvien aitojen kanssa.

*Kaupungin vastine*

*Melumääräys päivitetty kommentin mukaiseksi.*

*Istutettavaa aluetta on levennetty asuinrakennuksen pohjois- ja eteläpuolella. Kaavamääräys on muutettu muotoon "Istutettava puuri tai pensasaita". Näillä toimenpiteillä kadun vastainen istutuskaista voidaan toteuttaa pohjoispuolen naapurin vastaavaksi.*

*Pirkanmaan maakuntamuseo*

Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikossa mainitusta hankkeesta. Maakuntamuseo on tutustunut valmisteluaineistoon ja toteaa, että asemakaavaaluonnos on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyjen tavoitteiden mukainen eikä maakuntamuseolla ole kulttuuriympäristön arvojen osalta siitä huomautettavaa. Kaavaehdotusta ei ole tarpeen toimittaa Pirkanmaan maakuntamuseoon lausuntoa varten.

*Viheralueet ja hulevedet*

Hulevesiselvitys on laadittu.

## 4.2 Asemakaavaehdotus

Yhdyskuntalautakunta päättää asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.

## 4.3 Asemakaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy yhdyskuntalautakunta sen oltua nähtävillä.

## 5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

## 6 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 19.3.2020, tarkistettu 7.12.2020
- Asemakaavakartta 28.9.2020, tarkistettu 7.12.2020
- Asemakaavan seurantalomake
- Havainnekuva 28.9.2020, tarkistettu 7.12.2020

### 6.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Meluselvitys (Ramboll) 17.8.2020, päivitetty 30.11.2020
- Hulevesiselvitys (Sitowise), 27.5.2020