

Kaupinlaakso I, asemakaava nro 8618

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus

24.04.2023, tarkistettu 26.03.2024, 2.9.2024



Kuva 1 Havainnekuva asemakaava-alueesta idästä päin

KAUPPI, KAUPINLAAKSO I, ASEMAKAAVAMUUTOS JA ASEMAKAAVA. ASEMAKAAVA NUMERO 8618.

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 24.4.2023 päivättyä ja 2.9.2024 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8618. Asian hyväksyminen kuuluu Kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Takahuhdin kylän (539) tilojen 1:19, 4:17, 9:40, 9:378, 11:133, 13:100,13:160 osia ja Ruotulan kylän (004) tilojen 004K, 004L sekä 133L osia. Tampereen kaupungin Kaupin kaupunginosan kortteleita nro 878, 892, 893, 894, 4698 ja 4699 sekä liikenne-, katu-, suojaviher- ja virkistysaluetta. Kissanmaan kaupunginosan liikennealuetta ja kaupunginosan rajaa. Ruotulan kaupunginosan rajaa ja liikennealuetta. Niihaman kaupunginosan rajaa.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Kaupin kaupunginosan korttelit nro 878 ja 892, Kaupinlaakson korttelit 893, 894, 4691–4695, liikenne- ja erityisaluetta. Kissanmaan kaupunginosan liikenne- ja erityisaluetta, kaupunginosan rajaa, katu-, suojaviher- ja virkistysaluetta. Ruotulan kaupunginosan liikennealuetta. Niihaman kaupunginosan rajaa.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Vesa Kinttula ja kaavoitusarkkitehti Anne Karlsson.

Diaarinumero:

TRE:2297/10.02.01/2023

Vireille tulo:

14.11.2019

Kaavan nimi ja tarkoitus

Kauppi, Kaupinlaakso I, asemakaavamuutos ja asemakaava. Asemakaava numero 8618. Asemakaavalla muutetaan ja asemakaavoitetaan maankäyttö suunnittelualueelle terveydenhuollon opetus- tutkimus- ja tuotantotyöpaikoille, terveydenhuollon palveluille, asunto-, liike-, toimisto- ja palvelutiloille, urheilupalveluille ja viher- ja suojelualueille, liikenne ja katualueille sekä kaupunkiraitiotielle.

TIIVISTELMÄ

Kaupinlaakso I asemakaava tarjoaa kodin 2450 asukkaalle ja työpaikan 540 työntekijälle

Asemakaavalla mahdollistetaan uuden mm. lääketieteen tutkimus-, kehitys-, palvelu- ja tuotantotoiminnan sekä urheilupalvelujen ja asuntokortteleiden rakentaminen Kauppiin Kaupin Kampuksen itäpuolen jatkoksi kehittyvän kaupunkiraitiotien varrelle. Uusi kaupunginosa, Kaupinlaakso, toimii rakenteellisesti yhdessä Teiskontien varren Kaupinlaakso I ja II asuinalueiden kanssa ja valmistuttuaan nämä molemmat alueet tarjoavat kodin yhteensä noin 9000 asukkaalle. Tämä asemakaava tuo alueelle noin 2450 asukasta ja 540 työpaikkaa.

Asemakaavalla mahdollistetaan uuden länsi-itäsuuntaisen Lääkärinkadun ja sinne sijoittuvan katuraitiotien sekä raitiotiepysäkin rakentaminen. Rakentaminen sijoittuu moreenirinteille ja kallioisille selänteille, osin savialueille. Luontoarvoiltaan rikkaat väli- ja laaksoalueet jäävät suojaviher- ja virkistysalueiksi. Merkittävät luontoarvot ja vanhat metsät suojellaan niiltä osin, kuin ne jäävät rakentamisalueiden lomaan. Itäosassa Tenniskeskuksen lähelle sijoittuu uusi urheiluhalli ja jonkin verran kaupan palveluja sekä toimitiloja. Itäpään keskustatoimintojen korttelialue liittyy tiiviisti Kaupinlaakson jatkorakentamiseen Teiskontien varrella.

Rakennusoikeutta noin 201 750 kerrosalaneliömetriä (jatkossa k-m²)

Asemakaava-alueella rakennusoikeutta muodostuu 201 750 k-m², josta kerrostalotonteille asumiselle (AK, AL-29) noin 93 784 k-m².
Palveluasunnoille (palas) varataan 3100 k-m² ja (YS-12) 4 490 k-m².
Työpaikkojen toiminnoille (KS-4, AL-29/ltot) varataan noin 63 200 k-m².
Pysäköintitaloille varataan noin 40 420 k-m², urheiluhallille 9 300 k-m².
Muuntamoille ja sähkönsyöttöasemalle varataan 200 k-m²

Tutkimus-, palvelu- ja tuotantotoimintoja Kaupin Kampuksen jatkoksi, palveluasumista, urheilutoimintoja, kerrostaloja ja paljon viheralueita

Asemakaava-alueelle ei sijoitu omakotiasumista. Suurin osa pinta-alasta osoitetaan viheralueeksi. Viheralueita muodostuu 20,47 ha.

Metsäinen kaava-alue Kaupin Kampuksen itäpuolella

Suunnittelualue sijaitsee Kaupissa Teiskontien varrella sen pohjoispuolella, Kaupin Kampuksen itäpuolella ja Tenniskeskuksen länsipuolella. Alue on laajuudeltaan noin 36,1628 hehtaaria (jatkossa ha). Suunnittelualue

käsittää Tenniskadun varren voimassa olevat liike- ja toimistorakennusten korttelialueet, jolla sallitaan terveydenhuoltoa palvelevien tutkimus-, opetus- ja tuotantotilojen rakentaminen. Muutos koskee voimassa olevia kortteleita ja alueita Tenniskadun länsipäässä ja itäpäässä sekä osan asemakaavatonta metsäaluetta noin 240 m leveänä kaistana (entinen Laalahden kaista) Takahuhdin kylää ja sen viereistä metsäaluetta. Tällä alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Korttelialueet

Asemakaavassa osoitetaan uusia asuntokortteleita ja korttelinosia neljä kappaletta, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta terveydenhuoltoa palvelevien tutkimus-, opetus- ja tuotantotilojen rakentamiselle kaksi kortteliä sekä yksi kortteli sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palveleville rakennuksille, jolle saa rakentaa pientasuntoja erityisryhmien käyttöön. Alueen itäpäässä osoitetaan asuin-, toimisto ja liikerakennusten korttelialue, josta 3/4 osaa tulee asuntorakentamiselle ja loput 1/4 osaa liike- ja toimisto- sekä palvelutiloina. Itäpäähän urheilutoimintoja vahvistamaan kaavassa varataan korttelinosa urheiluhallin rakentamiselle Toimelankadun varrelle Tenniskeskuksen länsipuolelle. Kaupinlaakso I asemakaava-alue suunnitellaan ja rakennetaan samanaikaisesti Teiskontien varren itään päin jatkuvan Kaupinlaakso II asemakaava-alueen kanssa. Yhdessä nämä muodostavat vuoteen 2040 mennessä noin 9 000 asukkaan uuden työpaikka- ja asuinalueen Teiskontien varrelle uuteen Kaupinlaakson kaupunginosaan raitiotien itään jatkuvalla vyöhykkeelle. Kokonaisuus sijoittuu noin 2 kilometrin matkalle.

Suojaviher- ja virkistysalueet, suojelualueet, katualueet

Merkittävät luontoarvot on suojeltu kaava-alueiden sijoittamisen tarkalla suunnittelulla, jotta voidaan turvata lajien säilyminen ja liikkuminen Teiskontien varren metsäisellä vyöhykkeellä sekä ekologisilla käytävillä. Kaavamääräyksillä ja rakentamistapaohjeilla sekä viheralueiden yleissuunnitelmalla ja hulevesien yleissuunnitelmalla sekä korttelialueiden viherkerrointarkasteluilla tavoitellaan luontoympäristön jatkuvuuden säilymistä edelleenkin maankäytön tiivistäessä helminauhamaisesti kaupunki- ja viherrakennetta. Katuraitiotie sijoittuu Lääkärikadulle ja sen pysäkki alueen itäpäähän. Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen on arvioitu tarkasti luontoselvityksissä, joiden ohjeita on tuotu asemakaavaan määräyksiin ja ohjeisiin sekä rakentamista ohjaaviin asiakirjoihin.

Asemakaavan 36,16 ha alasta kortteleita on 7,8 ha (21,5 %). Yleisiä alueita on yhteensä 28,4 ha (78,5 %) asemakaavan pinta-alasta, josta katu- ja tiealueita on 7,9 ha (21,8 %) ja viheralueita on 20,5 ha (56,6 %).

Viheralueita on asemakaavasta yli puolet asemakaavan alueesta. Viheralueet ovat suojeltuja asemakaavan suojelumääräyksiin.

Tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa monipuolinen lääketieteeseen liittyvän tutkimuksen, tuotannon ja opetuksen työpaikkatoiminta, Kaupin kampusta tukeva asuinrakentaminen, liikuntapalveluiden rakentaminen Lääkärinkadun ja Toimelankadun kadun varrelle. Samalla muodostetaan merkittävät suojelualueet liito-oravalle, viitasammakolle ja lahokaviosammalelle sekä lepakoille.

Asemakaavan maankäyttöä on jouduttu muuttamaan maakuntakaavan ja yleiskaavojen tavoitteista, koska ei ole mahdollista muodostaa sellaista yhtenäistä maakuntakaavan palvelujen tai yleiskaavan 2040 palvelujen ja työpaikkojen aluetta Kaupin kampukselta itään, mikä olisi kilpailukykyinen tällaisten toimintojen sijoittumiselle.

Alueen luonto-olosuhteet eivät salli yhtenäisen kaupunkirakenteen muodostamista työpaikoille riittävän houkuttelevasti vaan rakenne hajautuu pakollisesti. Tämän sijaan tavoitteeksi on tullut asuntorakentamiseen painottuva saarekemainen rakenne, jolla turvataan raitiotiepysäkin käyttäjämäärä ja voidaan muodostaa ja tarjota lähialueelta Kaupin kampuksen merkittävälle yli 10 000 terveysalan työntekijä- ja opiskelijämäärälle erittäin houkutteleva kilpailukykyinen asuminen luonnonmaisemien äärellä.

Kaupunkiseudun aluerakentamisen ja joukkoliikenteen raitiotien turvaaminen Lamminrahka – Pirkkala linjalla on jo valtuuston hyväksymä tavoite.

Asemakaavan laadinta on ollut asemakaavoitusohjelmassa 2017, mutta luontoselvitystarpeiden vuoksi kaavatyössä on jouduttu odottamaan ja siirtämään. Asemakaava tuli vireille 2019.

Hiilijalanjälki ilmaistaan hiilidioksidiekvivalentin (CO₂e) avulla, joka on kasvihuonekaasujen yhteismitta kuvaten merkittävimpien kasvihuonekaasujen ilmastoa lämmittävää vaikutusta. Kaavaratkaisun toteuttamisen kokonaispäästöt olivat luonnoksessa n. 7 127 000 kg CO₂e tai hiilidioksiditonneina n. 7 127 t CO₂e. Ehdotuksessa päästöt ovat 5 000 000 kg CO₂e tai tonneina 5 000 t CO₂e. Vähennys luonnoksesta on 2 127 t CO₂e eli -42 %, mikä johtuu uudelleen suunnitellusta korttelirakenteesta ja viheralueiden lisäämisestä. Co₂ päästöistä valtaosa muodostuu raitiotie, katu ja vesihuollon uudisrakentamisen tuotannossa.

Kaavatalous luonnoksessa oli kaupungin maankäytön tuloja 80 milj€ ja rakentamisen kustannuksia 28 milj€ (ilman ratikan kustannuksia), josta hyötyä tuli 52 milj€. Ehdotusvaiheessa kustannukset ovat 16 Milj€ ja tulot 63 Milj€, kun huomioitiin pysäköintilaitokset.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 14.11.- 5.12.2019 väliseksi ajaksi sekä se lähetettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kolme viranomaiskommenttia sekä seitsemän mielipidettä.

Palaute koski viranomaisilta mm. luontoselvitysten tarkkuuden lisäämistä ja maakuntakaavamerkintöjen huomiointia palvelujen aluemerkinän ja tiiviin joukkoliikennevyöhykkeen osalta. Asemakaavaa tulee jatkaa maakuntakaavassa esitetyn yhdyskuntarakenteen tiiveyden ja intensiiviseen joukkoliikenteeseen tukeutumisen tavoitteiden pohjalta. Tampereen sähköverkko esitti muuntamopaikkoja kulutuspisteiden lähelle, ympäristönsuojelu toi esiin, että aineistoa on täydennettävä yleiskaavassa olevan keskuspuistoverokoston merkinnän kuvauksen ja virkistysyhteyksien osalta. Yleiskaavoitus toi esiin edellisen ulkoilu- ja virkistysreittien lisäksi myös merkittävän liito-oravan elinympäristön alueella.

Kahdessa yksityisessä mielipiteessä kiinnitettiin huomiota pyöräilyn olosuhteisiin ja Teiskontien meluolosuhteisiin.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto - kaavaluonnos, siihen liittyvä havainnekuva, selostus ja selvitysaineistoa - ovat nähtävillä 27.04. – 25.05.2023. Valmisteluaineistoa esitellään Kaupin kampuksen yliopiston Arvo -rakennuksella yleisölle 16.05.2023.

Valmisteluvaiheesta nähtävilläoloaikana saatiin mielipiteitä 2 ja kommentteja/lausuntoja 8 sekä jatkoajan palaute 1 (yhteensä 14 kpl). Yleisötilaisuudesta saatu palaute on lisätty palaute- ja vastineraporttiin.

Ehdotusvaihe

Asemakaavaa tarkistetaan kaavaluonnoksesta tulleen palautteen ja tarkentuvan suunnittelun myötä kaavaehdotukseksi. Asemakaavaehdotus siihen liittyvine aineistoineen tuodaan julkisesti nähtäville yhdyskuntalautakunnan päätöksellä. Kaavaehdotuksesta pyydetään

viranomaislausunnot ja siitä on osallisten mahdollista antaa mielipiteitä (muistutuksia).

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 5.4. – 7.5.2024. Yleisötilaisuus oli 17.4.2024. Aineistosta pyydettiin viranomaislausuntoja. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Lausuntojen ja palautteen, yhteensä 6 kpl, johdosta asemakaavaa on tarkistettu.

Lausunnot: yhteensä kuusi kappaletta.

Muistutukset: ei muistutuksia.

Ehdotusvaiheen palaute- ja vastineraportissa (kaupungin vastineet lausuntoihin), joka on asemakaavan liitteenä, on selostettu tarkemmin saatu palaute vastineineen ja toimenpiteineen asemakaavoituksen eri vaiheista.

Kaava-aineistoon tehdyt muutokset ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen

Valmisteluaineistosta saadun palautteen pohjalta on valmisteltu tarkistettu asemakaavaehdotus. Tarkistuksina melu-, runkomelu ja tärinä määräykset päivitetyn selvitysraportin perusteella, viitasammakon suojelualueiden rajauksien täsmennyksiä (luo-alueet), raitiotien katusuunnitelmista johtuvia tarpeellisia kortteli- ja katurajaustarkistuksia, rakenteellisten pysäköintijärjestelyjen joustavoittaminen (mikäli raitiotietä ei tulisi), mustaliuske- ja sulfiittiaineiden käsittelyn yleismääräys, yht7%+var2% määräyksen lisääminen asuinkortteleihin, lto määräyksen yhteensovittaminen AL-29 määräykseen ja ajoyhteysmerkinnät kortteleihin sekä liittymäkieltojen tarkistus.

Tarkistukset eivät muuta kokonaisratkaisua, eikä asemakaavaa ole tarpeen pitää uudelleen nähtävillä.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

SISÄLLYS

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus.....	1
Tiivistelmä	3
Kaupinlaakso I asemakaava tarjoaa kodin 2450 asukkaalle ja työpaikan 540 työntekijälle	3
Rakennusoikeutta noin 201 750 kerrosalaneliometriä (jatkossa k-m ²)	3
Tutkimus-, palvelu- ja tuotantotoimintoja Kaupin Kampuksen jatkoksi, palveluasumista, urheilutoimintoja, kerrostaloja ja paljon viheralueita	3
Metsäinen kaava-alue Kaupin Kampuksen itäpuolella	3
Korttelialueet.....	4
Suojaviher- ja virkistysalueet, suojelualueet, katualueet	4
Tavoitteet	5
Asemakaavaprosessin vaiheet	6
Asemakaavan toteuttaminen	7
Sisälllys	8
1 LÄHTÖKOHDAT	11
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	11
1.1.1 Asemakaava-alue on osin rakennettua tonttimaata ja osin rakentamatonta metsämaata	11
1.1.2 Luonnonympäristö	12
1.1.3 Rakennettu ympäristö	13
1.1.4 Väestö ja palvelut	15
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat	16
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	17
2.1 Kaavan rakenne	17
2.1.1 Mitoitus	18
2.1.2 Palvelut.....	18
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet	19
2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet.....	19
2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen	19
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset	19
2.3.1 Korttelialueet.....	20
2.3.2 Muut alueet	22
2.4 Nimistö	23

3	KAAVAN VAIKUTUKSET	23
3.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	23
3.1.1	Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	23
3.1.2	Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin	23
3.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	24
3.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	25
3.4	Luonnonsuojelulain ja Vesilain poikkeamiset	33
3.4.1	Asemakaavan lahkaviosammalselvitys.....	33
3.4.2	Asemakaavaratkaisun vaikutukset sekä haitallisten vaikutusten välttäminen ja lieventäminen.....	36
3.4.3	Yleispoikkeamisen perustelut.....	38
3.4.4	Viranomaisyhteistyö.....	42
3.4.5	Vesilain kohteet.....	43
3.5	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	43
3.5.1	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen	44
3.6	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	44
3.6.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö.....	44
3.6.2	Kulttuuriperintö.....	45
3.7	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)	45
3.8	Muut kaavan merkittävät vaikutukset	46
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	46
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen.....	46
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet	46
4.2.1	Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana	46
4.3	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	48
4.4	Osallistuminen ja vuorovaikutus	51
4.5	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana	52
4.5.1	Aloituskvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen	52
4.5.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen	52
4.5.3	Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen	52
4.5.4	Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen.....	59
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET	61

5.1	Hydrologiset selvitykset	62
5.1.1	Hydrologisten selvitysten huomioiminen asemakaavaratkaisussa	62
5.2	Luontoselvitykset	63
5.2.1	Luontoselvitysten huomioiminen asemakaavaratkaisussa	63
5.3	Kestävä kehitys	64
5.3.1	Kestävän kehityksen selvitysten huomioiminen asemakaavaratkaisussa	65
5.4	Liikenteen selvitykset	66
5.4.1	Liikenteen selvitysten huomioiminen asemakaavaratkaisussa	66
5.5	Maankamaraselvitykset	66
5.5.1	Maankamaraselvitysten huomioiminen asemakaavaratkaisussa	67
5.6	Meluselvitykset	67
5.6.1	Melun ja tärinän huomioiminen asemakaavaratkaisussa	67
5.7	Viherympäristö	67
5.7.1	Viherympäristön huomioiminen asemakaavaratkaisussa	67
5.8	Viitesuunnitelma ja rakentamistapaohjeet	67
5.8.1	Viitesuunnitelman huomioiminen asemakaavaratkaisussa	67
5.9	Arkeologinen selvitys	68
5.9.1	Arkeologisten kohteiden huomioiminen asemakaavaratkaisussa	68
5.10	Alasjärven vaihtoehtotarkastelu	68
5.10.1	Vaihtoehtotarkastelun huomioiminen asemakaavaratkaisussa	68
5.11	Yritysvaikutusten arviointi	68
5.11.1	Yritysvaikutusten arvioinnin huomioiminen kaavaratkaisussa	69
5.12	Kokonaisvaikutusten arviointi	69
5.12.1	Kokonaisvaikutusten arvioinnin huomioiminen kaavaratkaisussa	69
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET	69
6.1	Maakuntakaavassa alue on palvelujen aluetta P	69
6.2	Kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2040	71
6.3	Yleiskaavassa 2040 alue on merkitty palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneeksi alueeksi	72
6.4	Vaiheyleiskaavassa 2017-21 kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhyke	73
6.5	Vaiheyleiskaavaehdotuksessa 2021-25 keskuspuistoverkosto, ekologiset yhteydet ja kaupunkivihreän kehittäminen	74
6.6	Asemakaavat	74
6.7	Kaupungin strategiat	74

6.8	Muita suunnitelmia ja päätöksiä.....	75
6.9	Tonttijako	79
6.10	Pohjakartta	79
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	79
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	79
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	79
7.3	Toteutuksen seuranta	79
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA.....	80
8.1	Luettelo asemakaavan päätöksen liitteistä	80
8.2	Luettelo asemakaavan oheismateriaalista.....	80
8.3	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista.....	81

1 LÄHTÖKOHDAT

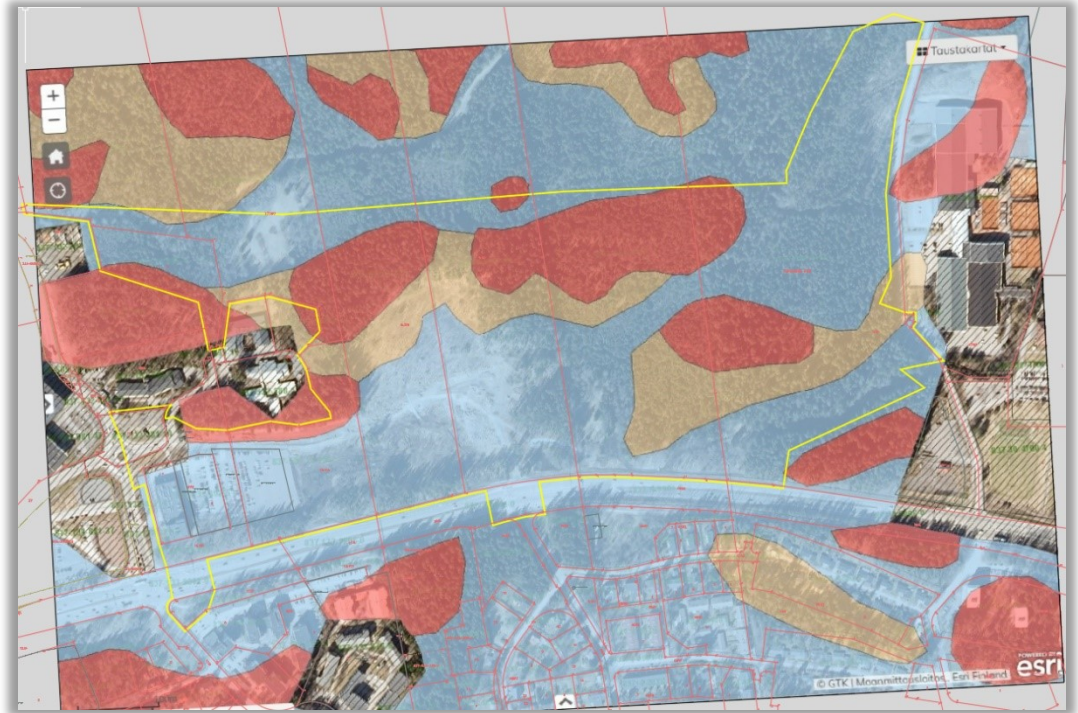
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Asemakaava-alue on osin rakennettua tonttimaata ja osin rakentamatonta metsämaata

Kaupinlaakso I suunnittelualue sijaitsee Kaupin kaupunginosassa Teiskontien varrella sen pohjoispuolella Arvo Ylpön kadun ja Tenniskeskuksen välillä ja se on laajuudeltaan noin 36,1628 ha. Suunnittelualue käsittää osin rakennettua tonttimaata länsipäässä ja metsäaluetta itäpäässä. Alueella on pääosin voimassa olevat asemakaavat. Suunnittelualueen kehittäminen liittyy 2000 luvun alkupuolella Kaupin Kampuksen yleissuunnitelman yhteydessä jatkettuun moniosaiseen Medi-Park kehityshankkeeseen. Raitiotiehanke on tullut lisänä 2010 luvulla mukaan kehitykseen ja sen vuoksi suurempi osa rakentamisesta on ajateltu asemakaavoittaa asumiselle mm. pysäkkien käyttäjätavoitteiden osalta. Samalla on todettu voimassa olevat asemakaavat vanhentuneiksi suunnittelutilanteen muutoksen vuoksi.

1.1.2 Luonnonympäristö

Alue sijaitsee pohjoisosilla kallioisilla metsäselännteillä, laaksoissa on savimaata. Osin alueella on myös moreenia kallioselännteiden eteläpuolella.

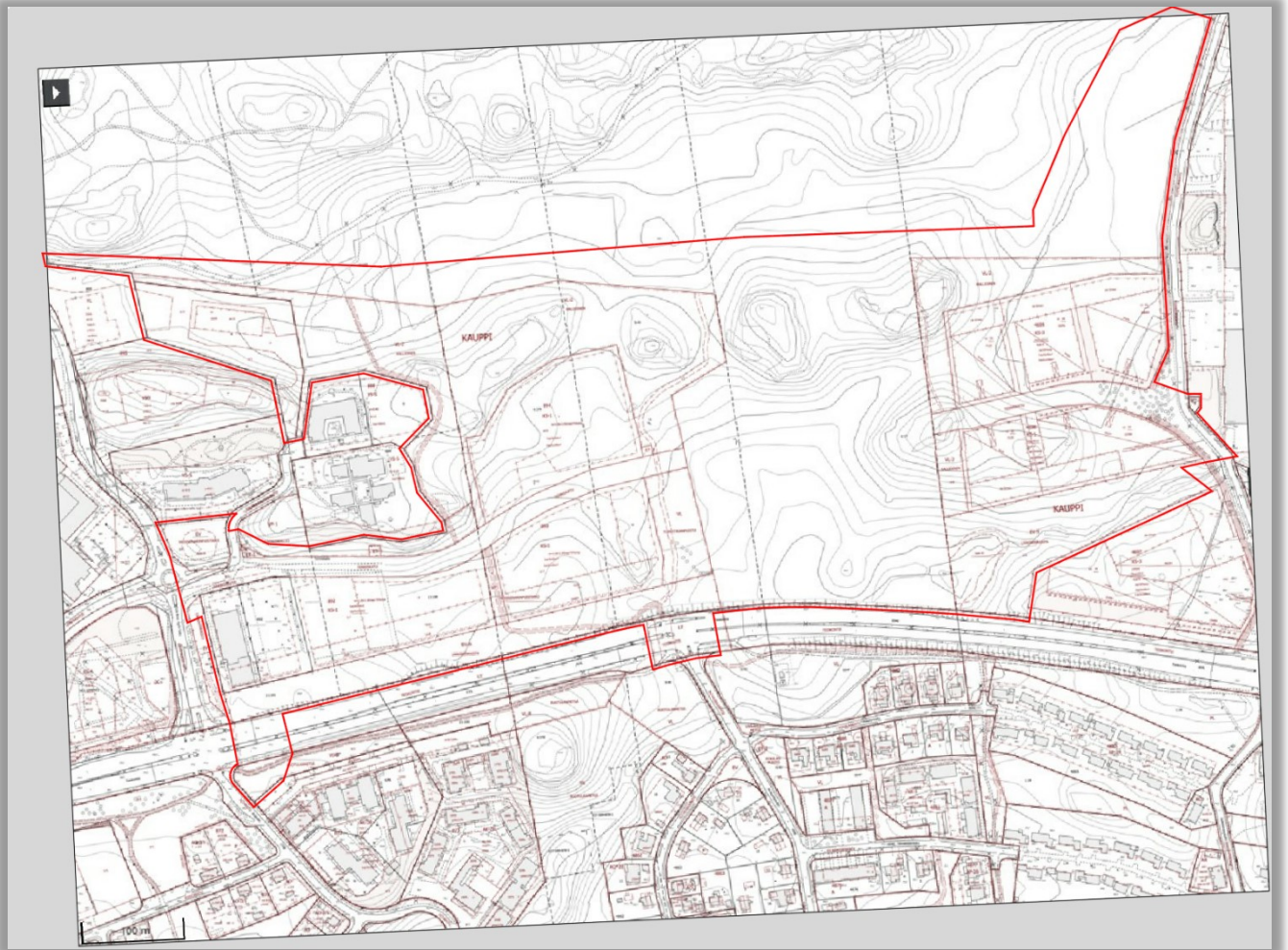


Kuva 2 Ote maaperäkartasta ilmakuvan päällä, luonnosvaiheen rajaus keltaisella, punaisella kallioma, vaaleanruskealla hiekkamoreeni ja vaaleansininen savimaata.

Alavilla osilla ja osin rinteissäkin on vahvat savikerrostumat, joissa on rinteissä pohjavesien tihkupintoja saven läpi. Alue on muutoin lähes luonnontilaista eri ikäistä metsää. Länsipäässä on muokattu maastoa mm. TAYS:in hulevesijohdon ja kaavatonttien pysäköintien takia. Eteläosilla on maastossa pinnassa olevia pohjavesiesiintymiä, joissa viitasammakot viihtyvät. Itäreunassa laskee Myllypellonojan purouoma Golfkentältä, joka tuo myös pintaotien valuntavesiä Kaupin ylätasanteilta Koivuportaan kautta.

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne



Kuva 3 Ote kantakartasta ja ajantasakaavasta sekä kiinteistöjaotus. Asemakaavaluonnos punaisella rajattuna

Asemakaavan alue on pääosin voimassa olevien kaavojen mukaista yritystoiminnan rakentamista, josta on toteutunut Inion Oy:n lääketieteellinen yrityksen toimitilarakennus Arvo Ylpönkadun ja Teiskontien kulmassa. Muilta osin asemakaavoja ei ole toteutettu muutoin, kun ottamalla alueita tilapäiskäyttöön mm. pysäköinnille.

Asemakaava kuuluu Kaupin Kampuksen jatkoksi tulevaan Kaupinlaakso I alueen kortteleihin

Kaava-alue on pääosin jo kaavoitettua yritystoimintojen ja puistoaluetta, jonka keskellä on noin 200-240 m leveä kaavoittamaton alueen osa. Kauppi-Niihaman laajat noin 900 ha:n virkistys- ja luontoalueet avautuvat kaava-alueen pohjoispuolella. Suunnittelualueella on hakattua metsää,

laikuittaista sekametsää, pienialaisia kosteikkoja ja eri ikäisiä metsäkuvioita. Länsipäässä rakentuvat koko ajan Pirkanmaan sairaanhoitopiirin Kaupin Kampuksen sairaalatoimintojen ja Tampereen yliopiston lääketieteen laitoksen toiminnot sekä raitiotie Taysin alueen Vieritien kautta kohti Lääkärintatua. Alueen länsipään poikki on rakennettu Kaupin Kampuksen hulevesilinja. Inion Oy:n lääketieteen tutkimus- ja tuotantolaitos sijaitsee tontilla 892-4. Alueella ei ole asuntoja, lähimmät asuinkorttelit ovat Kissanmaalla ja Ruotulassa.

Rakennettu kulttuuriympäristö – arkeologiset kohteet

Asemakaavan luonnosvaiheen aluerajaukselta on aikaisemmin löydetty jäännöksenä kivikautinen kivikirveen terä Myllyojasta Toimelankadun rummun itäpuolelta. Toimelankadun kohde on löytöpaikka.

Alueella sijaitsee Myllypellon rajamerkki ja Kaupin kivirakenne 1, jotka eivät ole kulttuuriperintökohteita, eivätkä suojelukohteita, vaan nk. muita kohteita. Arkeologisen selvityksen perusteella muuta merkittävää ei ole löytynyt.

Liikenne

Asemakaava-alueelle johtaa nykytilanteessa vain työmaatie Tenniskadun jatkeella ja Lääkärintatukadun päättävä tonttikatu. Toimelantieltä ei ole liittymää läntiselle metsäalueelle. Toimelantie palvelee Tenniskeskus ry:n ja Tammer Golf ry:n liikennettä sekä Kaupin ulkoiluun ja Toimela ry:n kiinteistölle kulkevaa yksityistien liikennettä. Alueella länsipäässä liikennettä ei ole muutoin, kun työmaa-ajoa ja kulku Lääkärintatukadun palvelutonteille.

Julkinen liikenne kulkee Arvo Ylpön kadulla ja Teiskontieellä, mistä löytyvät lähimmät pysäkit. Kaupunkiraitiotien päätepysäkki ja bussien vaihtotermiinaali on Kaupin Kampuksella yliopiston lääketieteen rakennuksen eteläpuolella Lääkärintien päässä.

Kaava-alueen läpi ei ole pyöräreittiä. Epävirallisia ulkoilupolkuja on maastossa Teiskontien ja Kaupin virkistysalueen välillä, jotka liittyvät Niihaman ulkoilumajalle menevään pääulkoilureittiin

Tekninen huolto

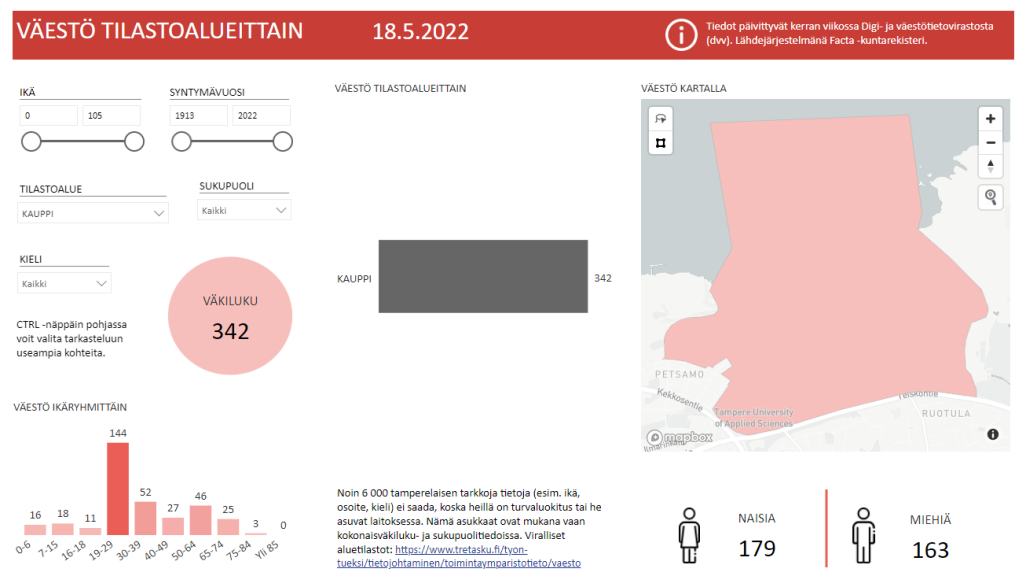
Kaava-alueella ei ole vielä vesihuoltoa. Alueella on vesijohto likimain Tenniskadun kohdalla. Tenniskadun linjauksella länsiosalla on Kaupin Kampuksen hulevesipumppaamon hulevesiviemäri, joka johtaa maastoon viivytukseen itään päin alueen keskiosalla, josta Myllypellonojan uoma laskee Ritaojan kautta kohti Vuohenojaa ja lidesjärveä Teiskontien allittavan rummun kautta. Tenniskadun linjauksessa on sijoitettuna uudehko

vesijohto, joka kulkee itään. Teiskontien varressa sen pohjoisreunassa keskiosalta itään päin sijaitsee Tarasten hyötyvoimalan kaukolämpöjohdot.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Tampereen kaupungin meluselvityksen (2012) mukaan kaava-alueella Teiskontien liikennemelusta johtuva keskiäänitaso nousee yli 45 dB. Tampereen ilmanlaatumallinnuksen (2011) alueella ole ongelmia typpidioksidin tai hengitettävien hiukkasten osalta. Korkeammat pitoisuudet sijoittuvat Teiskontien varrelle.

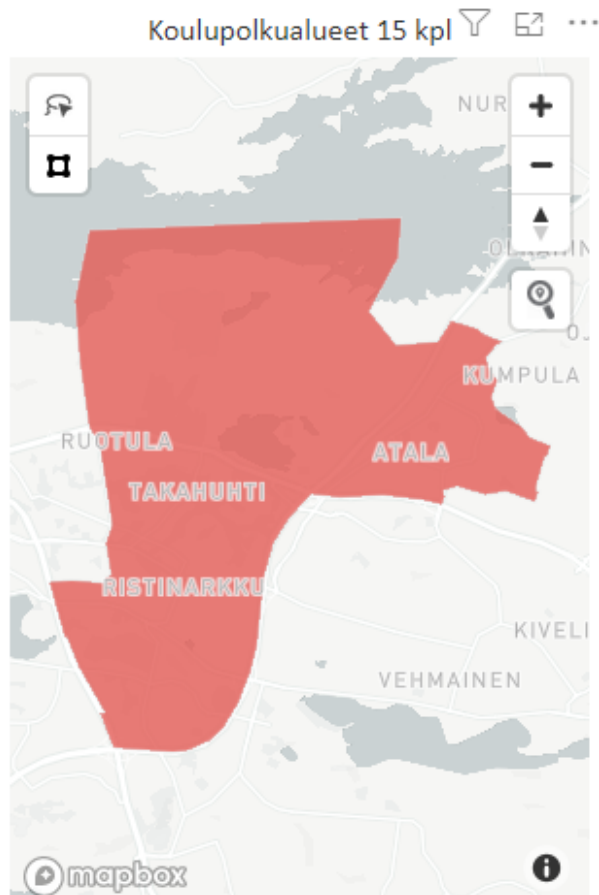
1.1.4 Väestö ja palvelut



Kuva 4 Kuva 5 ote PowerBi tilasto-ohjelmasta, Kaupin tilastoalue

Asemakaava-alueen väestötiheys oli 2010 Kaupin tilastoalueella 64 henkilöä ja toukokuussa 2022 342 henkilöä. Lisäystä on tullut Kaupinkadun asuinkorttelin rakentamisessa noin 278 henkilöä.

Lähimmät päiväkodit ovat Kissankulman päiväkotit Ritakadulla ja Liikuntapäiväkotit Voitto Kuntokatu 17:ssä. Koivikkopuiston koulutalossa Kaupin Kampuksella palvelee Puistokoulu (sairaalakoulu). Kissanmaan koulu Hipposkatu 7 Kissanmaalla on lähin opetuspalvelu.



Kuva 6 Ote PowerBi tilasto-ohjelmasta, Koulupolkualue Takahuhti.

Kaupinlaakso I asemakaava kuuluu Takahuhtin koulupolkualueeseen.

Maanomistus on kaupungilla koko alueella. Vuokraoikeuden haltijana on Inion Oy Lääkärintie 4:ssä.

1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Asemakaava noudattaa voimassa olevien yleiskaavojen periaatteita. Asemakaavaratkaisu perustuu yleiskaavojen perusrakenteeseen, kuitenkin siten, että yleiskaavoja laajemmat viheralueet on jouduttu muodostamaan merkittävien luontoarvojen takia yleiskaavan aluevaraukselle (P) ja samalla korttelirakenne on muodostunut saarekemaiseksi. Yleiskaavan keskuspuistoverkostoon nojautuvaa urheilutoimintaa on viety vastaavasti enemmän Toimelankadun varrelle, jotta alueiden käyttöä on voitu turvata yleiskaavan mitoitukselle luontoarvoja vaarantamatta merkittävästi.

Voimassa olevat asemakaavat ovat vanhentuneet alueen luontoarvojen, kaupunkiraitiotielinjauksen ja maankäytön tavoitteiden muuttumisen vuoksi. Asemakaavatyötä on tehty voimassa olevien asemakaavojen

maankäyttöä uudelleen sovittamalla ja aiempien selvitysten ja suunnitelmien tukemana. Myös aikaisempia yleiskaavoja ja yleiskaavaselvityksiä Kauppi-Niihamasta on hyödynnetty asemakaavatyössä. Seudullisen kaupunkiraitiotien selvitykset ja päätökset ovat olleet myös suunnittelun pohjana.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaavan rakenne

Vuoteen 2040 mennessä suunnittelualue ja itäpuolella sijaitseva uusi asuinalue tulevat muodostamaan yhteisen noin 9 000 asukkaan kaupunginosan asuin- ja työpaikka- sekä virkistysalueen kaupunkiraitiotien varrelle noin 2 kilometrin matkalle Teiskontien pohjoispuolelle.

Suunnittelualan läpi kulkee pääkatu, joka johtaa itäpuolella uuden asuinalueen läpi kohti Linnainmaata. Tehokkain rakentaminen sijoittuu pääkadun varrelle muodostettuihin helminauhakortteihin ja länsi sekä itäpään palvelu ja työpaikkapainotteisiin kortteihin. Tenniskeskuksen viereen on osoitettu urheiluhallin tontti. Sen eteläpuolelle raitiotiepysäkin äärelle on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten kortteli, jossa 1/4 osa on liikerakentamista ja palveluja. ja 3/4 osaa asumista.



Kuva 7 Ilmakuva lounaasta katsottuna viitesuunnitelmasta

Korttelialueet sijoittuvat kallioisille ja moreeni mäille. Näiden väliin jäävät savipohjaiset, osin soiset, metsäalueet on jätetty viheralueiksi. Viheralueet, jotka on suojeltu luonnon monimuotoisuudelle, muodostavat jatkuvan verkoston ja korttelit jäävät kylämäisiksi kokonaisuuksiksi metsän keskelle.

2.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueella rakennusoikeutta muodostuu 201 750 k-m², josta kerrostalotonteille asumiselle (AK, AL-29) noin 93 784 k-m².

Palveluasunnoille (palas) varataan 3100 k-m² ja (YS-12) 4 490 k-m².

Työpaikkojen toiminnoille (KS-4, AL-29/ltot) varataan noin 63 200 k-m².

Pysäköintitaloille varataan noin 40 420 k-m², urheiluhallille 9 300 k-m².

Muuntamoille ja sähkönsyöttöasemalle varataan 200 k-m².

Rakennusalaista noin 61 % on kerrostalokortteleissa ja 39 % työpaikkakortteleissa. Urheilupalveluille on osoitettu 5 % kerrosalasta. Sosiaali- ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten kortteliin ja palveluasunnoille kortteleihin itäosassa on varattu yhteensä 2 % kerrosalasta. AL-29 kortteleissa varataan kerrosalasta palveluasumiselle (palas) kerrosalaa korttelissa 4668 1600 k-m² ja korttelissa 4669 1410 k-m². AL-29 korttelista 4669 tulee osoittaa toiminnoista 1/4 osa liike- toimisto ja palvelutiloille (5366 k-m²) ja ¾ osaa asunnoille (16 964 k-m²). Pysäköintitaloille on varattu 20 % rakennusalaista.

Asemakaava-alueella ei ole omakotitontteja. Asunto- ja palveluasuntoala vastaa vajaan vuoden tarvetta noin 2450 asukkaan verran.

2.1.2 Palvelut

Alueelle osoitetaan sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa pientaloita erityisryhmien käyttöön (YL-12), joka mahdollistaa asuntojen sijoittamisen erityisryhmille. Lisäksi palveluasumiselle varataan AL-29 kortteleihin kerrosalaa.

Kaupunkiraitiotien pysäkki sijoittuu itäpään alueella, jolloin lähes kaikille asukkaille ja työpaikoille on hyvä saavutettavuus joukkoliikennepalveluihin. Myös Teiskontien alikulku Ali-Huikkaantien liittymän kohdalla tulee parantamaan bussipysäkkien saavutettavuutta. Pysäkin viereisiin kortteleihin on osoitettu liike- ja toimistotiloille varattua kaupan tilaa kivijalkaliiketoimintoihin. Keskustatoimintojen korttelissa 1/4 osa on tarkoitettu liike- toimisto ja palvelutiloille.

2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Tavoitteena oli mahdollistaa muuttuvan kaupunginosan rakentaminen kustannus- ja ekotehokkaasti ja alueen luonto- ja kulttuuriympäristön sekä vesitalouden arvot turvaten. Tavoitteena on ollut myös kaupunkiraitiotien sijoittaminen alueen läpi em. arvot huomioiden ja uuden kaupunkirakenteen palvelujen ja toiminnan paras mahdollinen sijoittaminen asemakaavassa.

2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen

Luonnonarvojen sekä kulttuuriympäristön arvojen turvaaminen

Merkittäviä luontoarvoja sisältävät alueet on asemakaavassa merkitty viheralueiksi ja luontoarvot on suojeltu erillisillä aluemerkinnoillä. Asemakaavan alueesta 57 % (20,5 ha) on viheralueita, jotka ovat suojeltu /s merkinnällä ”Alue, jolla ympäristö säilytetään”. Luontoarvosta on tehty alueen merkittävä vetovoimatekijä. Ulkoilureitit on suunniteltu olevien polkujen perusteella ja korttelien rajaukset on tarkoitus tehdä kulkua ja kulutusta vähentäviksi mm. rakentamistapaohjeella.

Kustannustehokkuus

Asemakaavassa on pyritty etsimään mahdollisimman kustannustehokkaita vaihtoehtoja siten, että kaavan muista tavoitteista ei ole tingitty.

2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

Aluevaraukset

Kortt.	Pääkäyttöt.	p-ala [m ²]	k-ala [m ²]	e=
878	ET-1	181	20	0,11
892	KS-4	15615	37230	2,38
4666	AK	19124	37790	1,98
4667	AK	11856	25370	2,14
4667	ET-14	200	30	0,15
4668	AL-29	11178	26230	2,35
4668	KYU	16317	9330	0,57
4668	LPY	2053	8640	4,21
4669	AL-29	10488	29440	2,81
4670	KS-4	6380	23030	3,61

4671	ET-14	190	30	0,16
4672	YS-12	3233	4520	1,40
	KATU	56033	0	0
	LT-4	3863	0	0
	EV	1158	90	0,08
	EVS	86360	0	0
	VM-5	115617	0	0
	VM-3	1491	0	0
		361628	201750	

2.3.1 Korttelialueet

AK-korttelit 4666, 4667

Pääkadun varrella, mäen rinteessä ja harjalla sijaitsevat korttelit muodostavat jaksottaisen ilmeen rakennetuille alueille, kun lähestytään lännestä. Korttelit on rajattu maastonmuotojen mukaan. Rakentamisen ulkopuolelle jäävät loivat ja jyrkät rinteet muodostavat reunan ympäröivälle viheralueelle. Kortteleiden tasaus tehdään maaston mukaiseksi terrassimaisesti ja lakialueiden reunoilla kalliioleikkaukset muodostavat pystysuoria rajauksia luonnontilaiseen metsään. Korttelit aidataan suoja-aidoin ja yläreunoille tehdään tarvittavin osin niskaojastot hulevesille.

Rakennusten kerrosluvut vaihtelevat neljän ja kahdentoista välein muodostaen molempiin suurtortteleihin linnamaista tunnelmaa sisäpihoilla ja luonnontilaisen ympäristön välille. Pysäköinti on järjestetty pysäköintilaitoksiin, jolloin pihatilat jäävät maapohjaisiksi ja sitä kautta vehreiksi oleskelu- ja leikkitaloineen ja pihakäytävineen. Pihan rakentamista ohjataan pihojen vihersuunnitelmilla ja hulevesien ohjauksella. Merkinnät mahdollistavat moni-ilmeisen rakennuskannan luomisen alueelle.

AL-29 kortteli 4668 tontti 1, raitiotiepysäkki

Rakennukset rajaavat Tenniskadun kokoojakatua etelästä ja Toimelankatua idästä ja muodostavat suhteellisen leveälle kadulle muurimaisen reunan. Tämän takia rakennukset on tuotava tontin rajalle asti. Pysäkin ympäristöä tukemaan on merkitty tontille tym-4 merkinnällä ohjeellinen aukiomainen alueen osa, joka on toteutettava korkealaatuisesti ja ympäristöön sovittaen.

Korttelien eteläosissa on kaksikerroksisten rakennusten muodostama vyöhyke, joka luo mahdollisuuden myös pienimittakaavaiseen rakentamiseen keskustan alueella.

AL-29-kortteli 4669, raitiotiepysäkki

Tavoitteena on luoda monipuolinen ja vaihteleva rakennuskanta siten, että osaksi varsin vaativien tonttien haasteet on mahdollista käyttää suunnittelun voimavarana. Lisäksi tavoitteena on järjestää rakentaminen siten, että rakentamisen vaikutukset pysyvät korttelialueella, ja maisemallisesti arka rakentamisen ja viheralueen raja muodostuu luontevaksi. Rakentaminen ohjataan pääasiassa tonttikatujen varteen, jolloin tonttien takaosaan jää yhtenäinen vapaa-alue. Pysäkin ympäristöä tukemaan on merkitty tontille tym-4 merkinnällä ohjeellinen aukiomainen alueen osa, joka on toteutettava korkealaatuisesti ja ympäristöön sovittaen.

KYU-kortteli 4668 tontti 2, raitiotiepysäkki

Tontti on merkitty liike- ja toimistorakennusten sekä kulttuuri- ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Tontille on sijoitettu myös korttelia palveleva pysäköintilaitos. Tavoitteena on urheiluhallin sijoitus vastapäätä Tenniskeskusta vahvistamaan liikunnan palveluja.

YS-12 kortteli 4672

Tenniskadun keskivaiheille on sijoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa pienasuntoja erityisryhmien käyttöön. Kortteli sijoittuu yleiskaavan melusuojauksen selvitysalueelle ja asemakaavassa on merkinnät rakenteellisesta melusuojauksesta. Meluselvityksellä on tutkittu sijoituksen mahdollisuus. Haasteena on orsikadulla saada kevyen liikenteen alikulkuun esteettömäksi määritelty kulku, mikä vaatii suunnittelulta ja rakentamiselta erityistä tarkkuutta ja suoritusta. Alikulun yhteyteen on suunniteltava pohjaveden kestävä rakenne ja infraa on siirrettävä ja rakennettava myös luonnonvesille, jotka muodostuvat viitasammakoiden asuttamaan lammikkoon alikulun luoteispuolella maastoon.

KS-4-korttelit 892 ja 4670

Inion Oy:n korttelin 892 asemakaavaa tarkistetaan pääkäyttötarkoituksen osalta KS-1:stä KS-4:ksi. Uusi merkintä on liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla sallitaan tutkimus- ja opetustilojen sekä terveydenhuoltoa ja sairaalatoimintaa palvelevien tuotantotilojen rakentaminen. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Kortteliin merkitään pysäköintilaitos maanpäälliselle pysäköinnille.

Korttelissa 4670 Lääkärinkadun itäosalla merkitään KS-4 merkinnällä rakennettavat tilat ja myös pysäköintirakenne, joka sijoittuu kellarikerrokseen. Korttelin haasteena on sijoittuminen länsirinteellä, jota joudutaan myös porrastamaan kalliioleikkauksin.

Yhdyskuntateknisen huollon korttelialueet, ET-14, ET-1 878 ja 4671

Muuntamoille varatut erilliset korttelialueet länsiosassa ja keskiosalla.

2.3.2 Muut alueet

Katualueet

Katuja ja kaupunkiraitiotietä sekä -pysäkkiä varten on kaavaan osoitettu katualueet. Kokoojakatu on luonteeltaan jaksoittain kaupunkimainen ja jaksoittain luontoarvoiltaan rikkaan metsäalueen läpi. Raitiotiekatu on sijoitettu pituusleikkaukseltaan maaston sekä luontoarvojen kannalta parhaaseen sijaintiin. Tenniskadun aluevaraus leikkaa osin lahkaviosammalen ydinaluetta (merkittävät ydinalueet, Koivuporras A ja B). Kadun ja raitiotien sijoitus alueelle ei ole mahdollista siten, ettei ydinalueita loukattaisi, joten katualueen sijoitusta varten haetaan poikkeamista luonnonsuojelulaista Pirkanmaan ELY-keskukselta. Katualueina on osoitettu myös orsikatut Tenniskadun keskiosalla, josta on poikittainen kevyen liikenteen yhteys Ruotula – Kauppi reiteille ja Teiskontien eteläpuolen kevyen liikenteen pääreiteille, baanalle sekä myös bussipysäkeille. Liito-oravan ylityspaikat Lääkärinkadulla on merkitty alueen osana, jolle tulee istuttaa liito-oravan kulkureitiksi soveltuvaa puustoa. Tarvittaessa latvusyhteyden toteutuminen tulee turvata lisäksi rakenteellisin ratkaisuin. (sl-23).

Viheralueet

Pääkäyttötarkoituksina viheralueilla ovat: suojaviheralue (EV); suojaviheralue, jolla sijaitsee luonnonmonimuotoisuuden kannalta arvokas ekologinen yhteys (EVS); suojametsä (VM-3) ja suojametsä, joka havaintojen perusteella on varattu liito-oravan elinympäristöä varten. Metsää on hoidettava liito-oravaa suosivalla tavalla. Alueen puusto pitää säilyttää ja jättää tavanomaisten metsänhoidollisten toimenpiteiden ulkopuolelle (VM-4). Viheralueet suojellaan /s merkinnällä.

Medisiinarinpuistikon suojaviheralue varataan myös kaupunkiraitiotien sähkönsyöttöaseman sijaintipaikaksi rakennusalamerkinnällä (et-1), rakennusoikeudella ja kerrosluvulla.

Kaikki muut viheralueet, luontoarvoiltaan rikkain osa puustoa, ovat suojeltuja tai sisältävät luonnonsuojelulaissa suojeltuja luontoarvoja mm.

liito-oravalle, viitasammakolle ja lepakoille tärkeitä elinympäristöjä ja lahokaviosammalen ydinalueita. Viheralueille sijoittuvat suojelumerkinnot viitasammakolle (luo) ja lahokaviosammalen ydinalueille (luo-4) sekä liito-oravan suojelumerkinnot (sl-4). Viheralueet ovat asemakaavassa kaikki suojeltuja eri tavoin.

2.4 Nimistö

Alueen nimistö perustuu voimassa olevan asemakaavan paikalliseen nimistöön ja nimitoimikunnan päätökseen. Nimistöä tarkistetaan ja täydennetään ehdotusvaiheessa nimitoimikunnan päätösten mukaan.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutuksista on tässä koostettu yhteenvedot kohdittain. Asemakaavan eri vaikutuksia on kuvattu perusteellisemmin ja yksityiskohtaisemmin eri selvitysten kautta sekä niiden huomioimisesta asemakaavassa jatkossa selostuksen kohdassa **5 Kaava-alueita koskevat selvitykset** ja alaotsikoissa **5.1- selvitysten huomioiminen asemakaavassa**

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Asemakaavalla mahdollistetaan Kaupin kaupunginosan uuden asuin- ja virkistysalueiden rakentaminen nykyiselle rakentamattomalle maapohjalle ja metsävyöhykkeelle Teiskontien varrelle tulevan kaupunkiraitiotien äärelle. Lähi-alueen nykyisten asukkaiden virkistysmahdollisuudet luonnossa kapenevat, mutta uusi asuinalue luo uusia palveluita ja parantaa liikenneyhteyksiä.

3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Asemakaava mahdollistaa 2500 asukkaan asumisen ja 450 työpaikan sekä urheilutoimintojen sijoittumisen hyvien joukkoliikennepalvelujen ja muiden kaupunkiraitiotien pysäkkien äärellä olevien ja tulevien palvelujen piiriin. Tampereen keskusta, Kaupin kampuksen ja Kaupin puistojen palvelut ja Linnainmaan palvelut ovat ja tulevat olemaan erinomaisesti saavutettavissa ja käytettävissä. Sosiaaliset olot paranevat huomattavasti, myös asunnottomien palveluasuntojen myötä. Asukasmäärän lisäys ja paranevat liikenneolot lisäävät erilaisten kulttuuripalvelujen saavutettavuutta – tässä ensi sijalla ovat Kauppi-Niihaman virkistysalueet.

3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Katujen ja muun infrastruktuurin rakentaminen edellyttää voimakkaita maansiirtotöitä ja kallionlouhintaa katu- ja korttelialueilla sekä vähäisempiä kaivu- ja louhintatöitä viheralueilla. Ilmastovaikutuksia vähennetään asemakaavan vähähiilisillä rakentamistavoitteilla ja rakentamistapaohjeilla.

Kallioulouhinnassa tulee selvittää kallion laatua ja mahdollisia rajoitteita päästöihin tarkemmin, koska mahdolliset happamat kalloaineet saadaan selville vasta louhinnassa ja murskauksessa.

Kaavaratkaisun luonnosvaiheen suunnitelman toteuttamisen kokonaispäästöt olivat n. 7 127 000 kg CO₂e tai hiilidioksiditonneina n. 7 127 t CO₂e, josta valtaosa muodostuu raitiotieinfran tuotannossa. Päästölaskenta on rakentamisen päästöjä. Laskenta on tehty Fore Hola ohjelmalla.

Asemakaavalla suojeltavat viheralueet muodostavat tulevaa hiilinielua- ja varastoa arviolta 3 tCO₂e á ha vuosittain, millä varmistetaan tarvittavan kaupunkirakenteen poistama nielu ja varasto lähiympäristön metsänkasvussa. Asemakaavaehdotuksessa on vielä lisätty suojeltavaa metsäalaa, jolloin se olisi noin 20,4 ha luonnoksen 18 ha sijaan. 20,4 ha metsä kasvaa ja sitoo vuodessa 60 tCO₂e. Noin 15 ha tulee rakennettavaksi kortteli- ja katualuetta, joka jää pois metsänkasvun hiilensidonnasta ja varastosta. Näillä alueilla metsät ovat keskimäärin Foresta 2023 tietojen mukaan 50-vuotiaita, jolloin niissä voi olla puustossa hiiltä ehkä 2250 tCO₂e. Puustoa voidaan myös hyödyntää jatkossa rakentamisessa ja suojelualueilla hiilivarastona mm. lahoaviosammallelle. Asemakaavalla suojeltava metsä sitoo mainitun edellisen poistuman 38 vuodessa eli puolella ihmisiässä, jonka jälkeen hiilensidonta jatkuu, kunnes metsänkasvu lähes pysähtyy sen ikääntymisen vuoksi.

Kaava-alueen kallioperä on pääosin granodioriittia ja porfyryrista granodioriittia. Avokallioita esiintyy kaava-alueen keskiosassa granodioriitin alueella. Kaava-alueen koillisosassa, syvemmällä maakerrosten alla oleva kallio on kivilajiltaan biotiittiparagneissia.

Alueen kallioperän kokonaisrikkipitoisuudet ovat olleet avokallioiden alueilta otettujen näytteiden perusteella suurimmillaan 0,1–0,2 %. Maaperän hienoaineksen kokonaisrikkipitoisuudet ovat olleet alle 0,05 %. Sekä maa- että kallioperästä tehtyjen tutkimusten perusteella alueen metallipitoisuudet ovat olleet pieniä.

Kaava-alueen eteläosaan, Teiskontien välittömään läheisyyteen on merkitty kallioperäkartalle magneettisia anomaliaviivoja, joiden lähtöaineistona on käytetty GTK:n vuosina 1972–2007 tekemää 3 kHz:n

taajuuden sähkömagneettista ja magneettista matalalentomittausaineistoa ja niistä prosessoituja aineistoja. Todennäköisesti kalliossa on viivojen kohdalla sulfideja sisältäviä kapeita juonia tai pirotetta. Kaava-alueen tutkimuksia tarkennetaan mahdollisten happamoittavien ominaisuuksien osalta. Mikäli sulfidimineraaleja ei esiinny, niin lähtökohtaisesti granodioriitti luokitellaan mineralogisten ja kemiallisten ominaisuuksien perusteella ns. pysyväksi kivilajiksi, jotka harvoin sisältävät haitallisia määriä sulfidista rikkiä tai metallipitoisuuksia.

Maaperästä ei ole havaittu sulfidipitoisia maita kahdessa havaintopisteessä. Tutkimuspisteiden vähäisyydestä johtuen asemakaavassa tulee varautua myös sulfidimaan olemassaoloon rakentamisessa ja maiden käsittelyssä. Tästä on asemakaavassa yleismääräys.

Kiertotalouden selvityksillä on tutkittu maa- ja kallioperän hyödyntämistä lähialueiden rakentamisessa. Massatalousselvityksissä on tutkittu asemakaavaehdotuksen ja raitiotiekadun maa- ja kalliomassojen tilavuudet pinnantasaussuunnitelmilla, jotka perustuvat viitesuunnitelman ja katusuunnitelman rakentamisen tarpeisiin topografisen pinnantasaustarkastelun avulla. Massoja voidaan hyvin hyödyntää alueen ja lähialueen rakentamisessa, jossa tarvitaan esim. kalliomursketta 300 000 kuutiometriä pohjanvahvistuksissa ja massanvaihoissa.

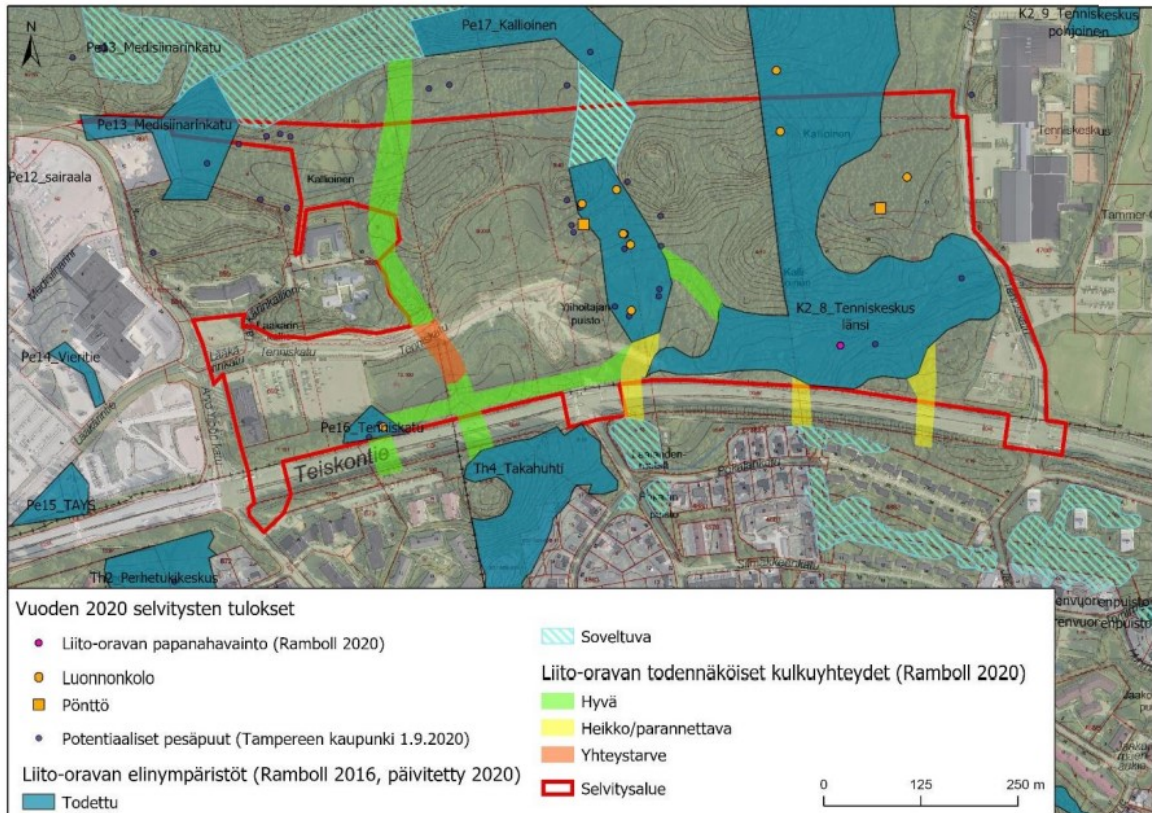
3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Rakentamattoman metsäalueen muuttaminen asuinalueeksi muuttaa kaava-alueen luontoa. Arvokkaimmat osat viheralueista voidaan kuitenkin suojella ja säilyttää luonnon monimuotoisuutta tukemaan. Alueen muutoksessa luonnonvaroja kuluu rakentamisessa ja tulevassa käytössä. Lähes puolet alueesta voidaan kuitenkin säilyttää erilaisina luonnonvaroina. Tiivis rakentamistapa edesauttaa luonnon monimuotoisuuden ja luonnonvarojen säilymistä muualla globaalisti, mikäli niitä suojellaan ja säästetään.

Liito-orava

Liito-oravaa on seurattu Kaupin alueella maankäytön kehittyessä 2000 luvun alulta lähtien. Kaupungin paikkatietoaineistossa on koosteet eri aikoina tehdyistä seurannoista ja selvityksistä.

Kaupinlaakso I:n asemakaavan 8618 suunnittelualueen liito-oravatilanne on selvitetty 2018 ja tarkistettu luontoselvitysten yhteydessä 2021-23 (Ramboll, SITOWISE, FCG). Niissä ovat tarkentuneet havainnot kaavatyön pohjaksi.



Kuva 6-1. Liito-oravaselvityksen tulokset ja elinympäristörajaukset on esitetty kartalla. Taustakartat © Tampereen kaupunki.

Kuva 8 Ote Luontoselvityksestä 2021

Lepakot

Lepakkoselvityksessä vuodelta 2007, joka liittyi voimassa olevaan itäpäähän asemakaavaan 8312, kohdassa yhteenvedo ja johtopäätökset kuvataan: ”Medi-Park 3 asemakaava-alue sijoittuu Kaupin laajahkojen metsäalueiden eteläreunaan. Länsireunan iäkäs kuusikko oli yllättävän hiljainen, mikä saattaa johtua siitä, että kyse oli laajemman kuusikon reuna-alueesta ja lepakot saalistelivat enimmäkseen syvemmillä metsässä. Ison osan alueesta kattava nuoren metsikön osa lähellä länsipäättyä osoittautui aivan tyhjäksi lepakoista. Tuon ikäinen metsä on usein aivan liian tiheä lepakoiden käyttöön. Itäpuolen hakkuuaukealla tavattiin pohjanlepakoita vain loppukesällä. Muun ajan sekin oli hiljainen. Eniten havaintoja tehtiin hakkuun ja golfkentältä laskevan ojan välisestä sekametsästä. Tämä alue

on rajattu 5 liitteen I karttaan. Myös hakkuun pohjoispuolisessa metsikössä lenteli yksittäisiä siippoja, mutta lepakkotihentymiä ei havaittu. Lepakoiden lisääntymisyhdyskunnista ei tehty suoria eikä epäsuoria havaintoja. Lähimmät rakennukset sijaitsevat idässä golf-kentän laidalla ja etelässä Teiskontien toisella puolella. Aiemmin laaditun Medi-Park 3 asemakaava-alueelta ei kesän 2007 lepakkokartoituksen yhteydessä tehtyjen havaintojen perusteella ole rajattavissa yhtään lepakoiden kannalta erityistä suojelua vaativaa aluetta. Löydetyt lepakkoalueet ovat yksilö- ja lajimäärältään vähäisiä, eivätkä ne muodosta lepakoille korvaamattomia kulkureittejä. Vaikka alueen itäpäässä sijaitsevassa kuusikossa lepakkohavainnot olivat vähäiset, olisi reuna-alue hyvä säästää, jotta jäljellä oleva metsä säilyttäisi ominaispiirteensä ja tarjoaisi Teiskontien eteläpuolella mahdollisesti oleville yhdyskunnille kulkuväylän Kaupin metsiin.”

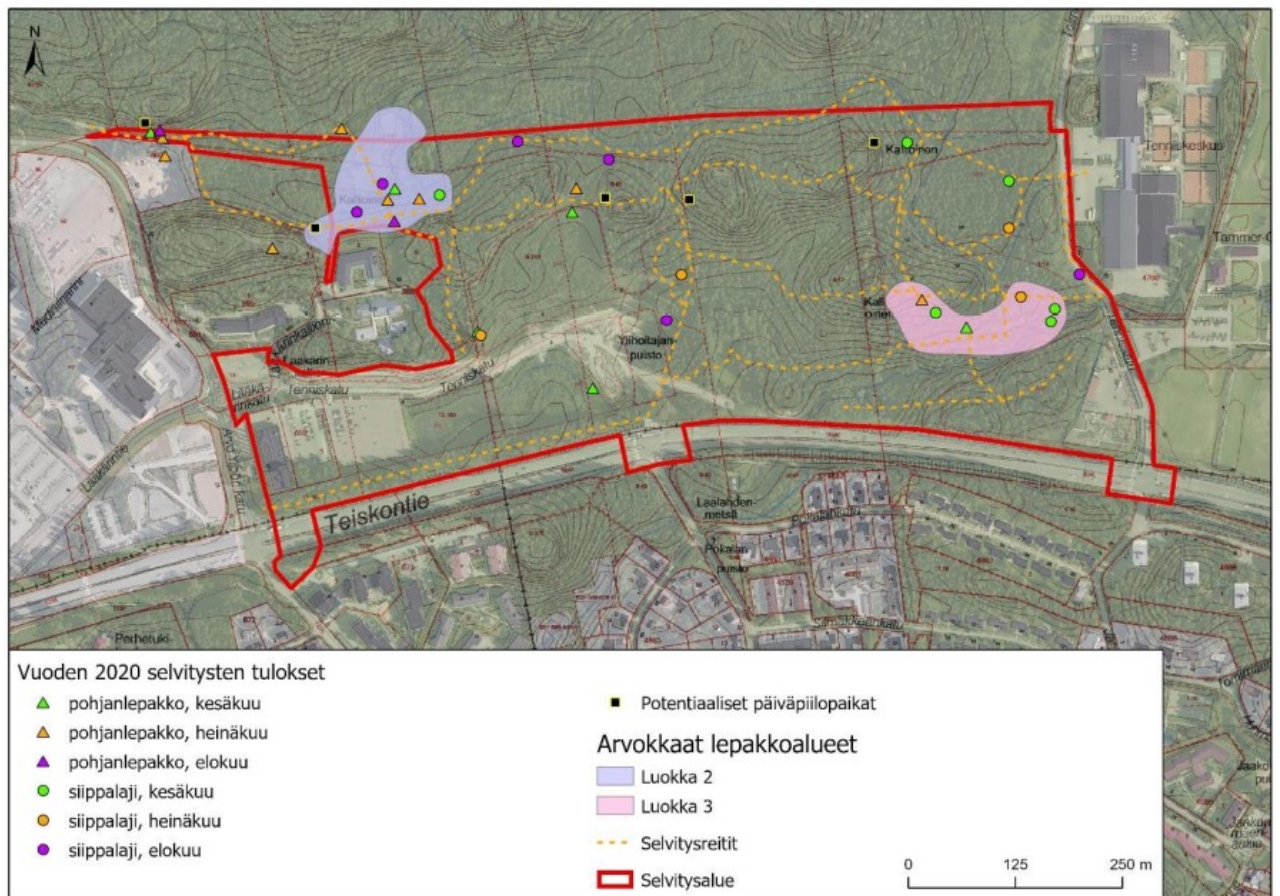
Luontoselvityksessä 2022 todettiin mm. ruokailualueista seuraavaa.

”Luokan 2 tärkeä ruokailualue selvitysalueen luoteisosassa.

Alue käsittää avoimen niittyalueen, sen eteläreunan metsikön, sekä yhden potentiaalisen piilopaikan kallioseinämässä selvitysalueen ulkopuolella. Alueella tavattiin useita pohjanlepakoita ja siippoja. Pohjanlepakoita tavattiin joka käyntikerta, mutta siippoja ei havaittu heinäkuussa. Siipat saalistivat alueen eteläosan metsäalueella, jossa kasvaa järeitä kuusia. Pohjanlepakot lensivät joka selvityskerralla avointa niittyä ympäri, pitkin niityn reunoja.

Luokan 3 tärkeä ruokailualue selvitysalueen itäosassa.

Selvitysalueen itäosasta läheltä tenniskeskusta rajattiin luokan 3 lepakkoalue, jolla tavattiin pohjanlepakkoa ja siippoja, mutta yksilömäärät jäivät vähäisemmiksi, kuin luokan 2 lepakkoalueella. Alueella ei myöskään tavattu elokuussa ollenkaan lepakoita. Alueelta ei havaittu lepakoille soveltuvia potentiaalisia piilopaikkoja. Alueella on kuitenkin runsaasti vanhaa järeää puustoa, joten lepakot voivat piilotella esimerkiksi puiden koloissa.” Elinympäristöissä (ruokailualueet II ja III) ei ole ollut merkittäviä muutoksia 2007 ja 2020 havaintojen jälkeen ja ne on huomioitu asemakaavan ratkaisuisissa.



Kuva 7-2. Lepakkoselvityksen tulokset ja havaintojen perusteella rajatut arvokkaat lepakkoalueet, lepakkohavainnot, selvitysreitit ja potentiaaliset piilopaikat. Taustakartat © Tampereen kaupunki.

Kuva 9 Ote luontoselvityksestä 2022

Lahokaviosammal

Kaupinlaakso I:n asemakaava-alueelta sekä Alasjärven länsipuolen yleissuunnitelma-alueelta TreLhks 2021 -ohjeistuksen mukaisesti määritettiin kolme merkittävää ydinaluetta sekä kuusi lajin esiintymistä tukevaa, muuta ydinaluetta. Erittäin merkittäviä ydinalueita ei havaittu. Alueelta tehtiin yli 1700 havaintoa lahokaviosammaleesta, pääsääntöisesti itujuväsryhmistä, joista merkittävä osuus sijoittui runsausluokkaan II. Runsausluokasta III tehtiin yksi havainto sekä itiöpesäkkeitä havaittiin 13. TreLhks 2021 -työhön verraten tässä raportissa esitetyt ydinalueet ovat osa laajempaa Tampereen kantakaupungin lahokavioesiintymien verkostoa. TreLhks 2021 -mukaan Tampereella tunnetaan nykytiedoilla 80 itiöpesäkkeiden - ja yli 6800 itujuväsryhmän kasvupaikkaa, sekä näistä

rajattuja ydinaluetta yli 120, joista suhteellisesti suurin osuus on merkittäviä ydinalueita (FCG 2021). Tunnistetut ydinalueet ovat jakautuneet tasaisesti yleiskaava-alueen viherverkkoon (FCG 2021). Näistä useita sijoittuu alle 2 km säteelle tässä raportissa esitetyistä ydinalueista. Tämän raportin ja TreLhks 2021 -työn tulokset eivät ole kuitenkaan täysin vertailukelpoisia. Tässä raportissa esitetyt tulokset perustuvat asemakaavatasoiseen selvitykseen ja täten koko kartoitusalueen kattavaan yksityiskohtaiseen kartoittamiseen, siinä missä yleiskaavatason selvityksessä kartoitustarkkuus ei mahdollista lajin runsauden suoraa vertailua. Tulee myös huomata, että Kaupinlaakso I:n ja Alasjärven kartoitusalueen sisältämät ydinalueet ovat saaneet arviointiasteikolla alhaisia pisteitä (5-8 pistettä), joista merkittävät ydinalueet ovat muun ydinalueen (0-7 pistettä) arvotusasteikon rajavyöhykkeellä 8 kokonaispisteellä. TreLhks 2021 työssä ydinalueiden saamat kokonaispisteet ovat olleet parhaimmillaan 17 pistettä suhteessa 21 maksimipistemäärään (FCG 2021). Kartoitusalueen esiintymien merkityksen arviointiin lajin suotuisan suojelutason näkökulmasta liittyy useita epävarmuuksia. Käsitys lajin esiintymisestä Suomen mittakaavassa sekä tieto lajin ekologiasta sekä leviämistavoista on edelleen jossain määrin puutteellinen. Viimeisimmässä EU:n komission seurantaraportissa (2014–2019) lajin levinneisyys Suomessa on arvioitu suojelutasoltaan suotuisaksi, kun taas kokonaisarvioltaan epäsuotuisaksi ja riittämättömäksi, mutta kuitenkin vakaaksi. Lahokaviosammaleen valtakunnallisen suotuisan suojelutason määrittelyyn on vaikuttanut ennen lajin tunnistamisen parantumista saatavilla olevien seurantatietojen vähyys. Aikaisempi selvitystieto on nojannut myös yksinomaan itiöpesäkkeiden kartoittamiseen, jonka epävarmuutta on lisännyt myös se, ettei laji välttämättä tuota itiöpesäkkeitä vuosittain. Lajin arvioitiin pitkään esiintyvän vain suppealla maantieteellisellä alueella, joista tunnetuista kasvupaikoista arviotiin hävinneen merkittävä osuus lyhyessä ajassa, erityisesti rakentamisen ja voimakkaan metsänkäsittelytoimien seurauksena. Viime vuosina tieto lajin kasvupaikkojen määrästä sekä sijoittumisesta on kasvanut merkittävästi kartoitusaktiivisuuden, kuin myös suvuttoman vaiheen itujuvärsryhmien tunnistamisen myötä. Vaikkakin nykyisellään lajin tutkimustieto nojaa tarkkoihin selvityksiin, joita pääsääntöisesti on laadittu Etelä-Suomessa ja sen suurissa kaupungeissa, on näiden perusteella arvioitu lajin todennäköisesti esiintyvän oletettua laajemmalla maantieteellisellä alueella sekä ensisijaisesti vanhojen metsien lajistatuksen sijaan yleisesti myös nuoremmilla ja käsitellyillä metsäkuvioilla. (FCG 2021) TreLhks selvityksen perusteella lahokaviosammal esiintyy Tampereen kantakaupungin alueella yleisenä sekä monin paikoin runsaana, missä esiintyvät lajin ydinalueet arvioitiin myös pitkällä aikavälillä vakaiksi. Selvityksen mukaan voidaan pitää melko

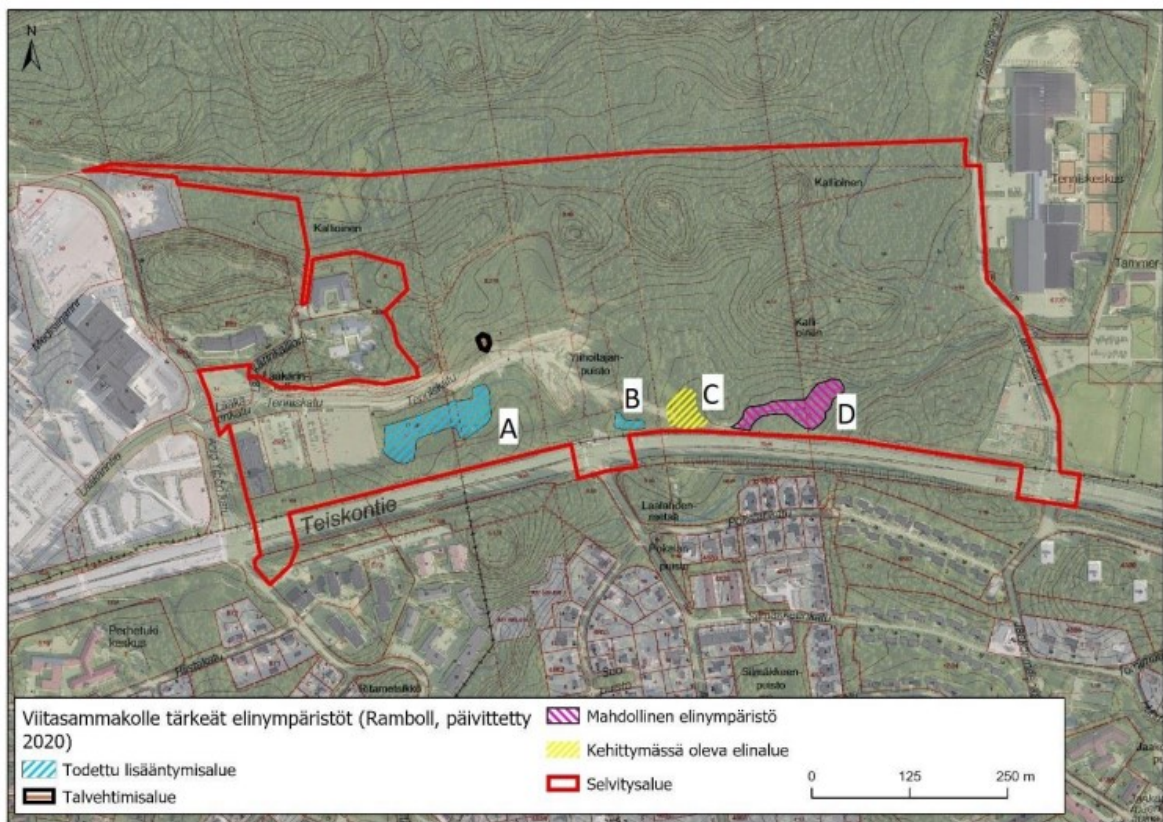
todennäköisenä lajin esiintyvän myös vastaavissa lajille soveltuviissa elinympäristöissä muualla Tampereen sekä Suomen alueella heijastellen nyt systemaattisemmin kartoitettuja alueita. TreLhks selvityksen tulosten perusteella laihokaviosammaleen suojelun taso Tampereen kantakaupungin alueella on tällä hetkellä suotuisa, eikä lajilla ole ilmeistä häviämishuhtaa. (FCG 2021) Tämän perusteella kartoitusalueen metsät vaikuttavat olevan osa laihokaviosammaleen runsaita esiintymisalueita, joiden ydinalueet koostuvat lajin elinympäristövaatimusten kannalta kaikista soveltuvimmista alueista, joilla lajin voidaan arvioida oleva nykytilassaan elinvoimainen ja fertiili. Kantakaupungin selvityksen valossa lajin suotuisa suojelun taso voidaan kartoitusalueella arvioida paikallisesti vakaaksi, mikäli pitkällä aikavälillä tarkasteltuna toteutetaan TreLhks (2021) työssä esitettyjä suojeluohjelman mukaisia toimenpiteitä, joilla pyritään varmistamaan tärkeiksi arvioitujen ydinalueiden ominaispiirteet säilyminen sekä niiden välisten yhteyksien pysyminen metsäisinä (FCG 2021). Tässä raportissa havaitut laihokaviosammaleen ydinalueet tulee ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa ja toteutuksessa. Laihokaviosammaleesiintymien vakauden varmistamiseksi lajin ydinalueille ei tulisi osoittaa sen ominaispiirteitä muuttavaa maankäyttöä tai kohdistaa laihopuujatkumoa vaarantavia metsänhoitotoimia (mm. kantojen poistoa). Metsänhoidon ratkaisuilla voidaan suuresti vaikuttaa alueiden soveltuvuuteen lajille myös jatkossa sekä mahdollistaa pitkällä aikavälillä myös potentiaalisesti uusien ydinalueiden muodostuminen laihopuunjatkumon sekä laadukkaan laihopuun säilyttämisen kautta.

Viitasammakko

”Vuonna 2016 parkkipaikan itäpuolella olevassa kosteikossa (Kuva 3–3, A) havaittiin olevan viitasammakoiden lisääntymisalue (Ramboll Finland Oy 2016a). Tenniskadun länsipuolella sijaitsevassa kosteikossa ei havaittu laulavia koiraita, mutta alueen arvioitiin soveltuvan viitasammakon lisääntymisalueeksi. Talvella 2016–2017 alueella sijaitsevassa lähteessä todettiin talvehtimispaikka, kun lähteessä havaittiin sammakkoeläimiä rakennustöiden yhteydessä. Kohteessa ei käynyt tällöin biologi tai ekologi, vaan eläinten arvioitiin olevan viitasammakoita kuvien perusteella. Keväällä 2017 alueelle tehtiin uusi viitasammakkokartoitus kudun alkuvaiheessa toukokuun alussa, sekä kudun huippu-aikaan toukokuun puolen välin jälkeen (Ramboll Finland Oy 2017b). Kevään 2017 säätila oli poikkeava, tämän vuoksi viitasammakon kutu alkoi normaalia myöhemmin ja jatkui normaalia pidempään. Vuonna 2018 alueelle tehtiin viitasammakkokartoitus kahtena yönä, jotka sijoittuivat kudun alku- ja keskivaiheille (Ramboll Finland Oy 2018a, c). Kevät 2018 alkoi myöhään, mutta oli lämmin. Viitasammakon kutukausi oli vuonna 2018 Tampereen seudulla toukokuun alusta toukokuun puoleen väliin. Vuosina 2018 ja 2019

viitasammakoita havaittiin 2016 löydetyn pääesiintymän (Kuva 3–3, A) lisäksi (Ramboll Finland Oy 2017, 2018 ja 2019) huleveden purkutupken alapuolisessa kosteikossa (Kuva 3-3, B). Vuonna 2019 havaittiin laulavien viitasammakkokoiraiden määrän lisääntyneen tässä elinympäristössä myös hiukan.

Vuonna 2020 parkkipaikan itäpuolella olevassa kosteikossa (Kuva 3–3, A), joka on selvitysalueen vanhin tunnettu esiintymisalue ja alueen pääesiintymä ja merkittävin elinympäristö, havaittiin vähintään 100 laulavaa koirasta. Sairaalan alueelta tulevan tulvavesien purkureitin



Kuva 3-3. Viitasammakon lisääntymisalueet, talvehtimisalue, mahdollinen elinympäristö ja kehittymässä oleva elinympäristö on osoitettu kartassa eri värein. Taustakartat © Tampereen kaupunki.

Kuva 10 Viitasammakot, ote luontoselvityksestä

purkutupken alapuoliseen kosteikkoon on kehittynyt ja edelleen kehittyvä uusi elinympäristö (Kuva 3–3, C). Tässä kosteikossa havaittiin vähintään 10 laulavaa koirasta 2020. Talvehtimisalueeksi määritetystä lähteestä ei havaittu viitasammakkoa. Alueella on lisäksi viitasammakolle soveltuvaa elinympäristöä (Kuva 3–3, D), purkutupken alapuolisen kosteikon länsipuolella, mutta tästä ei ole havaittu viitasammakoita vuosina 2016–2020 (Ramboll Finland Oy 2020b) (Kuva 3-3).

Kynäjalava tai vuorijalava



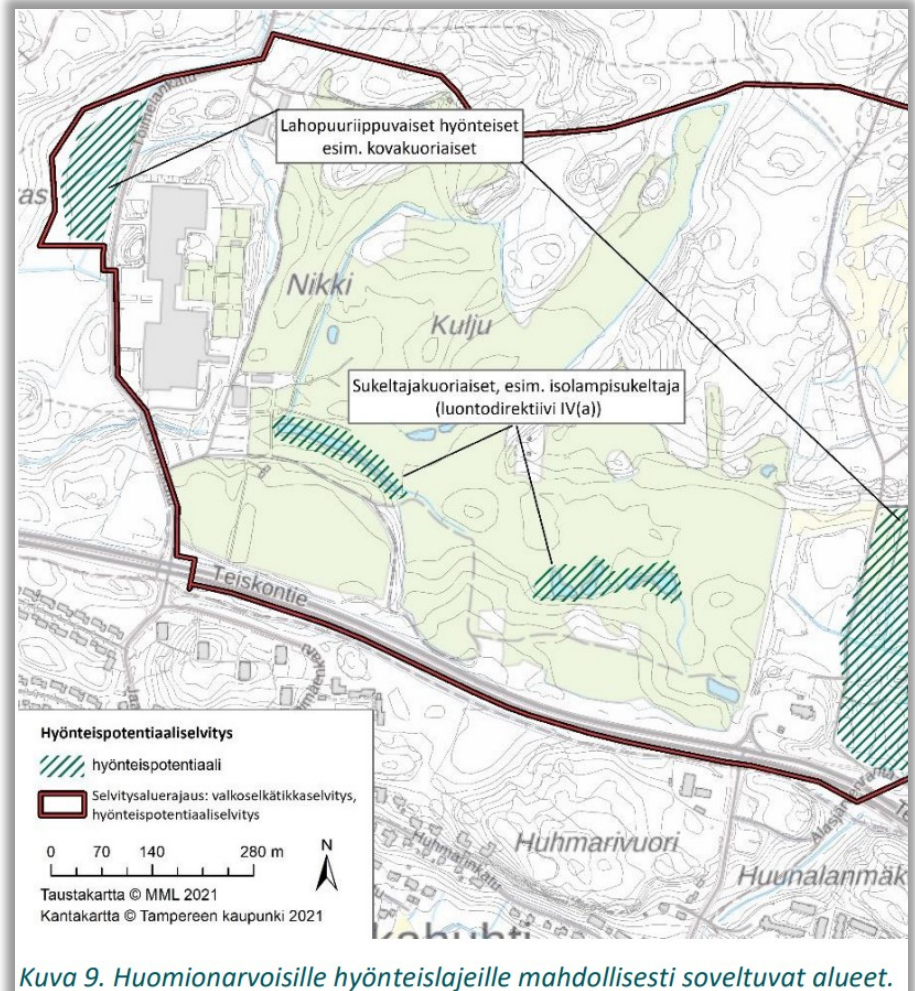
Kuva 11-5. Kuviolla 2 sijaitseva noin 15 metriä korkea jalava.

Kuva 11 Vuorijalava, ote luontoselvityksestä

Potentiaalinen hyönteisalue Toimelankadun varrella

Alasjärven yleissuunnitelmassa 8799 kartoitettiin luontoarvoja 2021 myös Kaupinlaakso I:n asemakaava-aluetta koskien. FCG Oy:n raportissa mainitaan potentiaalinen hyönteisalue Toimelankadun länsipuolella. Sivulla 13 on pohdintaa hyönteisalueen merkityksestä: ” Toimelankadun länsipuolelle sijoittuu pieni kostea metsäalue, jossa on kuolleita koivuja sekä pystyjuuria että maapuina. Myös tällä alueella voi olla merkitystä lahoppuuriippuvaiselle hyönteislajistolle. Alueella oleva koivulahoppuusto on

kuitenkin jo melko iäkstä, eikä uutta lahoppuuta ole lähivuosina juurikaan syntymässä, joten alueen jatkumo on heikko.”



Kuva 12 Ote Alasjärven länsipuolen luontoselvityksistä s.13

3.4 Luonnonsuojelulain ja Vesilain poikkeamiset

Seuraavissa kohdissa on esitetty ja perusteltu asemakaavaratkaisun poikkeamiset Luonnonsuojelulain perusteella. Lisäksi on arvioitu Vesilain poikkeamisen tarvetta.

3.4.1 Asemakaavan lahokaviosammalselvitys

Medi-Park IV asemakaava-alueella nro 8618 laadittiin lahokaviosammalkartoitus osana Medi-Parkin kaava-alueen muita luontoinventointeja keväällä 2020. Alueelta oli vuonna 2019 löytynyt neljä itiöpesäkkeellistä lahokaviosammalrunkoa (Olli Manninen, julkaisematon data 2019) ja alue vaikutti maastokäynnin perusteella lajille sopivalta, joten

tarkempi selvitys päätettiin laatia. Kauppi-Niihaman alueella on tehty Tampereen ensimmäinen kirjattu havainto lajista vuonna 2018 ja vuonna 2019 tehtiin Tampereen ensimmäiset itujuväsrühmähavainnot myös Kauppi-Niihaman alueella. (Olli Manninen, julkaisematon data 2018, Olli Manninen, julkaisematon data 2019).

Maastotyöstä ja lahokaviosammalselvityksen raportoinnista vuonna 2020 vastasi alikonsultti Olli Manninen, jota avusti maastotehtävissä FM biologi, Elviira Ritari Ramboll Finland Oy:stä. Ydinalueiden pisteyttämisestä sekä raportin päivittämisestä vuonna 2021 vastasi FM biologi, Laura Loponen Ramboll Finland Oy:stä.

Vuonna 2020 kaava-alueen kuusimetsät sisälsivät runsaasti lahokaviosammalrunkoja. Medi-Park IV asemakaava-alueelta kirjattiin 788 itujuväsrühmän kasvupaikkaa sekä viisi itiöpesäkkeiden kasvupaikkaa. Kasvupaikat kirjattiin pääsääntöisesti rungoilta. Itujuväsrühmien osalta runsausluokka II:n mukaisia (reilusti kasvustoa) kasvupaikkoja kirjattiin eniten, noin 90 % kaikista itujuväsrühmien kasvupaikoista. Runsausluokka I:n (vähän kasvustoa) mukaisia itujuväsrühmien kasvupaikkoja kirjattiin noin 10 % kaikista itujuväsrühmien kasvupaikoista. Runsausluokan III (hyvin runsaasti kasvustoa) havaintoja ei kaava-alueelta tehty.

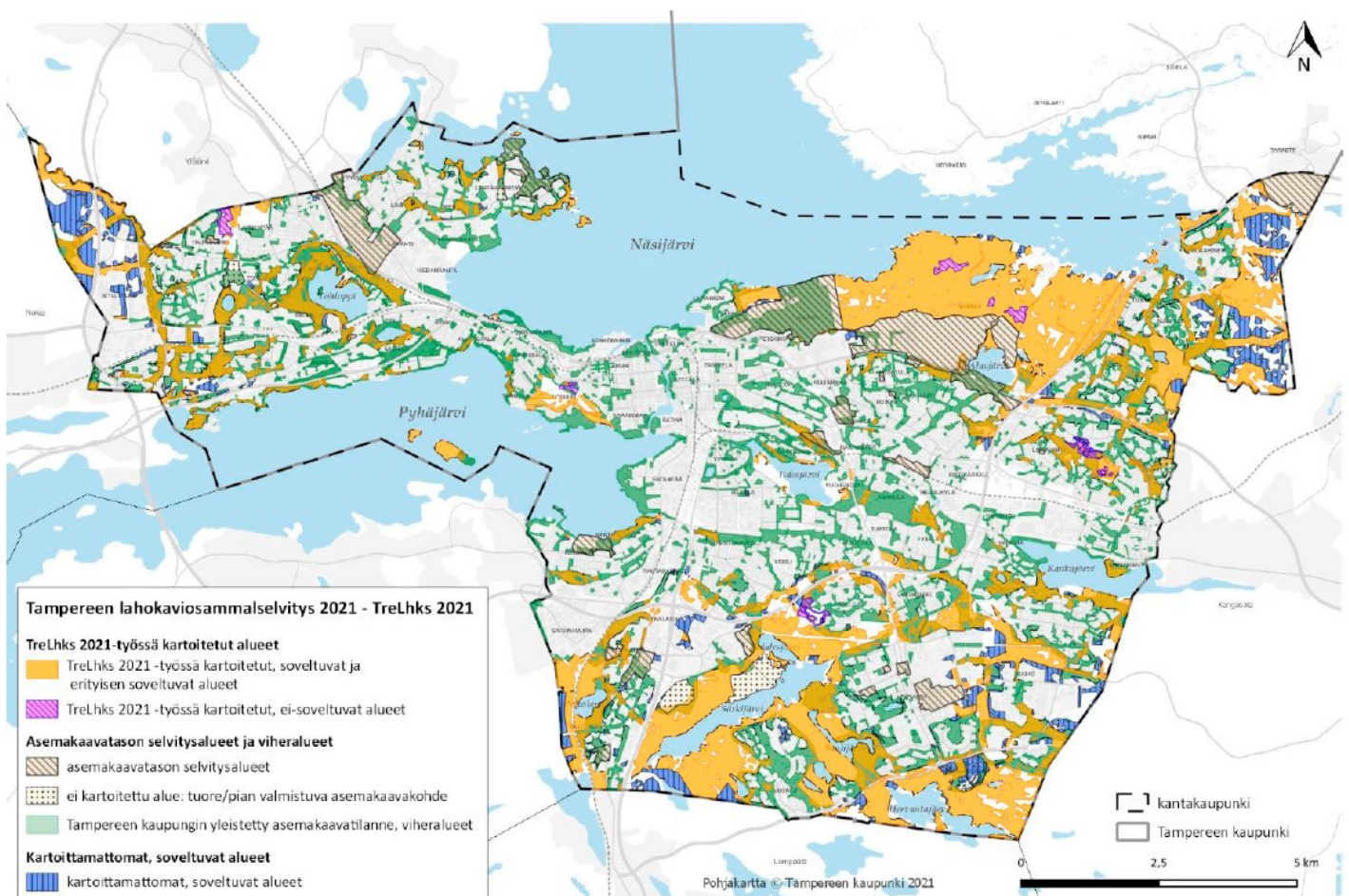
Ydinalueita asemakaava-alueelta rajattiin viisi. Näistä kolme luokiteltiin merkittäviksi ja kaksi lajin esiintymistä tukeviksi, muiksi ydinalueiksi. Erittäin merkittäviä ydinalueita ei kaava-alueelta rajattu. Ydinalueiden määrittelyssä huomioitiin ydinalueen pinta-ala, itujuväsrühmien sekä itiöpesäkkeiden kasvupaikkojen määrä, itiöpesäkkeiden kokonaismäärä, lähellä sijaitsevat muut ydinalueet ja / tai luonnonsuojelualueet sekä elinympäristön rakennepiirteet (lahopuun määrä sekä -jatkumo, metsänrakenne), kartoituksen tarkkuus sekä esiintymän alueella virkistyskäytöstä aiheutuva maaston kuluminen (Tampereen lahokaviosammalselvitys 2021).

Lahokaviosammalen suotuisa suojelutaso

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei arvioida olevan merkittäviä haitallisia vaikutuksia lahokaviosammalen elinvoimaisuuteen tai suotuisan suojelun tasoon Tampereella tai valtakunnallisesti.

Vuonna 2021 laadittiin Tampereen alueelle lahokaviosammalselvitys, jossa havaittiin lahokaviosammalen itiöpesäkkeitä 49 kasvupaikalta ja itujuväsryhmiä 3 100 kasvupaikalta. Kaikista kasvupaikoista varmasti säilyville alueille sijoittuu noin 15 % havainnoista ja todennäköisesti säilyville alueille 83 %. Mahdollisesti muuttuville alueille sijoittuu noin 2 % kasvupaikoista. Yleiskaavan viherverkolle sijoittuvien kasvupaikkojen ja tärkeiden ydinalueiden suojelutila on maankäytön näkökulmasta kokonaisuutena erittäin hyvä.

Kantakaupungin lahokaviosammalselvitys laadittiin yleiskaavan viherverkoston alueelle. Kantakaupungin lahokaviosammalselvityksen lisäksi asemakaavoihin on tilattu erillisiä lahokaviosammalselvityksiä. Lajille



Kuva 42. Kantakaupungin alueella kartoitetut alueet, Tampereen kaupungin yleistetyn asemakaavatilanteen mukaiset viheralueet sekä näiden ulkopuolelle jäävät kartoittamattomat, soveltuvat alueet.

Kuva 13 Lahokaviosammalselvitykset 2021

soveltuvia elinympäristöjä on edelleen runsaasti kartoittamatta toisaalta kantakaupungin viherverkoston ulkopuolisilla alueilla sekä Pohjois-Tampereen alueella, josta tehtiin kantakaupungin lahokaviosammalselvityksen yhteydessä erillisinventointeja vain

seitsemässä erikseen valitussa kohteessa. (Tampereen lahokaviosammalselvitys 2021).

Vuonna 2021 kantakaupungin alueelta kartoituksen piirissä oli noin 3 000 hehtaaria lajille soveltuvia tai erityisen soveltuvia alueita. Vielä kartoittamattomia, soveltuvia alueita oli hieman alle 800 hehtaaria. Tämä on noin 20 % kaikista kantakaupungin alueella soveltuviksi tai erityisen soveltuviksi arvioiduista alueista. Todennäköistä on, että näille alueille sijoittuu lahokaviosammalen kasvupaikkoja suunnilleen samassa suhteessa kuin jo kartoitetuille alueille. Osa soveltuviksi arvioiduista, kartoittamattomista alueista sijoittuu asemakaavoissa vahvistetuille viheralueille ja siten varmasti säilyville alueille, vaikka eivät sijaitsekaan yleiskaavan viherverkolla. (Tampereen lahokaviosammalselvitys 2021)

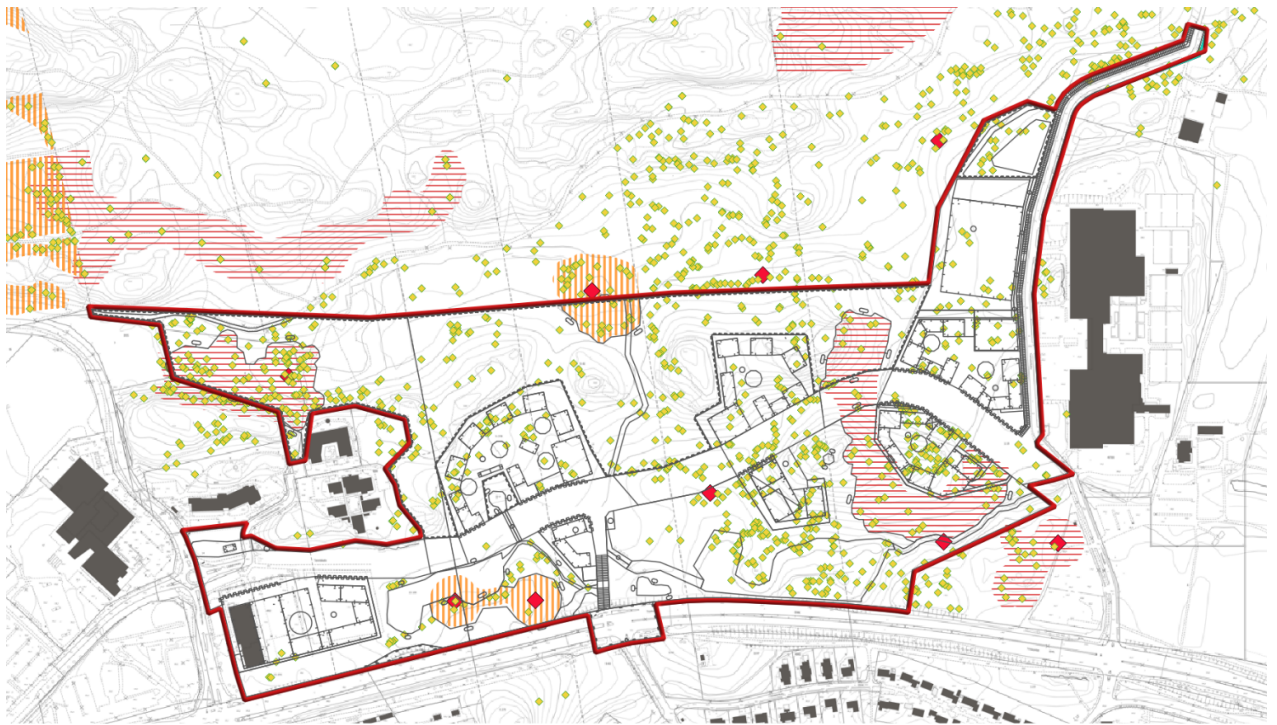
3.4.2 Asemakaavaratkaisun vaikutukset sekä haitallisten vaikutusten välttäminen ja lieventäminen

Kaupungin luontotietokannassa oli 8.9.2022 kaikkiaan 6890 lahokaviosammalen kasvupaikkahavaintoa, joista 76 oli itiöpesäkkeiden kasvupaikkoja. Ydinalueita kantakaupungin alueelta on määritelty 130, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 420 hehtaaria. Medi-Parkin kaava-alueelle osittain tai kokonaan sijoittuvien ydinalueiden pinta-ala on 4,2 hehtaaria, joka on 1 % koko kantakaupungin ydinalueiden yhteenlasketusta pinta-alasta (417 ha). Merkittävien ydinalueiden pinta-ala Medi-Parkissa on 3,2 hehtaaria, joka on 1,2 % koko kantakaupungin merkittävien tai erittäin merkittävien ydinalueiden pinta-alasta (272 ha). Kaavaluonnoksen katu- ja korttelialueelle jäävän ydinalueen osuus koko kantakaupungin ydinalueista on 0,1 % (0,5 ha). Lahokaviosammalen kasvupaikkoja tunnistettiin kaava-alueelta 809 kappaletta, joista viisi on itiöpesäkkeellisiä kasvupaikkoja.

Kaavaratkaisussa on tavoitteena säilyttää mahdollisimman paljon metsää ja suojella metsää kulumiselta. Kaavaehdotuksessa lahokaviosammalen ydinalueiden pinta-alasta 88 % (3,6 ha) on säilymässä kaavassa viher- tai suojelualueiksi merkityillä alueilla. Koillisimmasta ja pinta-alaltaan laajimmasta ydinalueesta noin 23 % (0,5 hehtaaria) sijoittuu katu- tai korttelialueelle. Joukkoliikennekatu katkaisee tämän laajimman ydinalueen kahteen osaan laajemman osan jäädessä joukkoliikennekadun eteläpuolelle. Kuitenkin ydinalueen pohjoisosista metsä jatkuu yhtenäisenä ja lahokaviosammalelle erityisen soveltuvana Kauppi-Niihaman metsäalueen läpi aina Näsijärven rantaa asti. Kantakaupungin

lahokaviosammalselvityksessä 2021 tehtiin lajista runsaasti havaintoja kaava-alueen pohjoispuolen metsäalueilta.

Kaavaehdotuksessa lahokaviosammalen ydinalueet on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi alueiksi, joilla esiintyy luonnonsuojelulain mukaisesti huomioitava laji tai luontotyyppi (luo-4).



Asemakaavaehdotuksen 8618 maankäyttö sekä lahokaviosammalen ydinalueet ja esiintymät

Lahokaviosammaleesiintymä	Lahokaviosammalen ydinalue
◆ itiöpesäke	▨ erittäin merkittävä
◆ itujvärsryhmä	▨ merkittävä
	▨ muu

Kuva 14 Asemakaavaehdotuksen maankäyttö ja lahokaviosammal

Asemakaavaehdotukseen on lisätty viheralueille /s merkintä ”Alue, jolla ympäristö säilytetään”. Sillä varmistetaan luontoarvojen säilymistä.

Yleismääräyksellä on ohjattu kortteleiden pihojen liittymisestä ympäröivään viher- ja suojaviheralueeseen arvokasta puustoa vaurioittamatta. Myös maaston luiskaamiset ja leikkaukset on tehtävä kortteleiden puolella ja asuntojen terrassipihat ja yhteispihat tulee rajata viheralueen ulkopuolelle. Piha-alueista on lisäksi esitettävä yhtenäinen pihasuunnitelma rakennuslupaprosessin yhteydessä. Asemakaavaan liittyvä viheryleissuunnitelma tukee rakentamisen sovittamista kaava-alueelle ja määrittää viheralueiden sekä viheralueiden ja kortteleiden/katujen rajapintojen käsittelyn periaatteet sekä virkistysreitistön ohjaamisen herkimpien luontoalueiden ulkopuolelle.

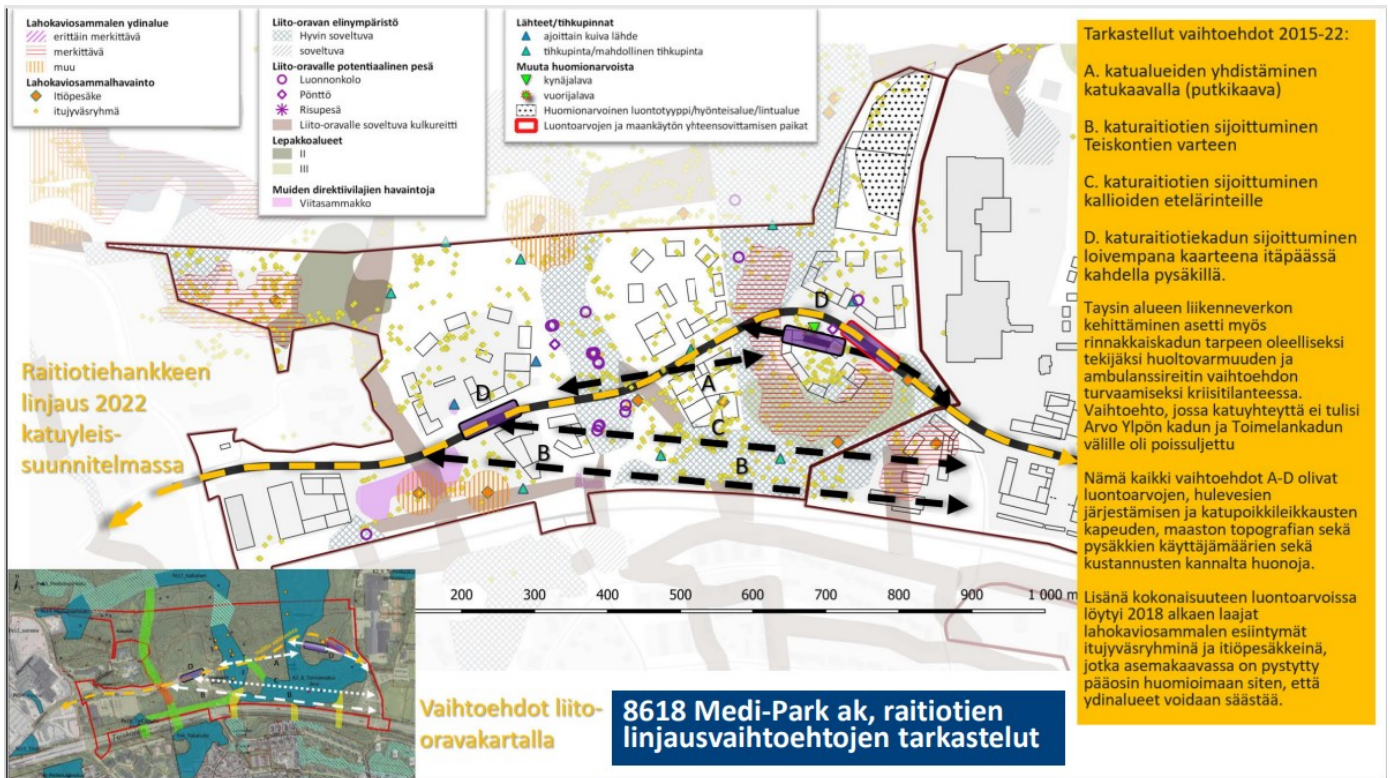
Viheryleissuunnitelman mukaisesti alueelle on tulossa yksi selkeä portti, jonka kautta metsään on mahdollista suunnata. Näin kulutus keskitetään yhteen kohtaan. Metsäalueiden hoidon periaatteet kuten lahoppuujatkumon varmistaminen on määritelty vihersuunnitelmassa.

Rakentamistaohjeeseen kirjataan lisäksi määräykset ja ohjeet virkistys- ja viherverkolle sekä yleisille alueille. Näillä tavoitellaan säilytettävien alueiden käsittelyn sisältöä luontoarvojen kannalta suotuisaksi sekä yleisten alueiden käsittelyä luontoarvoja tukevaksi. Tästä esimerkkinä liito-oravan ylityspaikkojen puuistutukset ja korvaavat hyppypylväät. Kortteleiden osalta ohjataan luiskaamisen rakentamista tonttien puolella sekä hulevesien käsittelyä kortteleissa.

3.4.3 Yleispoikkeamisen perustelut

Muun tyydyttävän ratkaisun puuttuminen

Mikäli kaikki kortteli- ja katualueelle sijoittuvat lahokaviosammalen kasvupaikat säilyttäisiin, rakentaminen olisi mahdollista vain kolmessa korttelissa: Ali-Huikkaantien risteyksen pohjoispuolella sekä lähimmäs Arvo Ylpön katua sijoittuvassa korttelissa. Joukkoliikennekatua ei myöskään olisi mahdollista toteuttaa alueelle, jolloin raitiotie ei voisi kulkea alueen läpi. Raitiotie on esitetty maakuntakaavassa 2040 ja kaupunkiseudun rakennemallissa 2040+ ja kaupungin yleiskaavoissa, joita asemakaavan tulee noudattaa ohjeena asemakaavaa laadittaessa. Kaupunkiseudun raitiotien kehittämisestä on päätetty kuntien osalta. Raitiotien toteuttaminen TAYS:lta eteenpäin Linnainmaalle ja jatkossa Lamminrahkan kautta Kangasalle vaarantuisi merkittävästi tai tulisi mahdottomaksi Mediparkin kohdan takia, koska topografia ja luonto-olosuhteet eivät mahdollista muunlaisia ratkaisuja, joilla raitiotie voitaisiin sijoittaa alueen läpi vähemmällä vaikutuksilla luontoarvoihin (ks. vaihtoehtotarkastelu).



Kuva 15 Raitiotien linjausvaihtoehtojen tarkastelut asemakaavassa eri luontoarvojen päällä

Lahokaviosammalalueen idässä halkaisevaa joukkoliikennekatua ei ole mahdollista linjata alueella toiseen kohtaan alueen muiden luontoarvojen sekä maaston topografian takia. Teiskontien varren vaihtoehdossa B. viitasammakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikat olisivat vaarassa jäädä linjauksen alle samoin alueellinen hulevesien viivytysallas. Vaihtoehto C. pilkkoi liito-oravan elinympäristöjä sekä sijoittuisi osittain alueellisen hulevesien viivytysaltaan alueelle. Vaihtoehto A. on maaston topografian takia hyvin haastava sekä pilkkoi yhtä lailla liito-oravan elinympäristöjä ja lahokaviosammalalueen ydinaluetta. Kahden pysäkin vaihtoehto D. on raitiotien matkustusnopeuden ja kannattavuuden kannalta huono vaihtoehto. Myös tässä vaihtoehdossa raitiotie pilkkoo lahokaviosammalalueen ydinalueen.

Lahokaviosammalalueelle osittain sijoittuva C-korttelin rakentamatta jättäminen olisi kriittistä raitiotien pysäkin toteutumisen osalta. Pysäkki on sijoitettu liikenteen ja raitiotien rakennevaatimusten sekä topografian vaatimaan optimaaliseen kohtaan. Mikäli korttelialuetta ei voida muodostaa tähän kohtaan, pysäkin toteuttaminen vaarantuu käyttäjämäärän vähentyessä. Ilman merkittävää C - korttelia (19 000 kem²,

320 as ja 50 tp) ei todennäköisesti enää kannata tehdä pysäkkiä tähän kustannuspaineen vuoksi. Painopiste raitiotien palvelulle siirtyy siinä tapauksessa Alasjärven länsipuolen pysäkillä ja läheisille Teiskontien bussipysäkeille.

Taloudelliset vaikutukset

Jos ne korttelit, joissa on havaittu lahokaviosammalen itujuväsryhmiä tai ydinalueita, jäisivät pääosin toteutumatta, vähenisi kerrosala noin 116 600 k-m², -60 % (asuminen 76 400 k-m² (-2/3 osaa), työpaikat 40 200 k-m², (-1/3 osaa). Tämä tarkoittaisi rakennusoikeuden hinnassa noin -46,24 miljoonaa euroa. Asukkaita tulisi alueelle vain 1 900 (-600) ja työpaikkoja 300 (-150). Merkittävien taloudellisten menetysten lisäksi kaupungin strategian mukainen asumisen tiivistämisen tavoite joukkoliikennevyöhykkeelle, jäisi Medi-Parkin asemakaava-alueen osalta merkittävästi toteutumatta. Tämän lisäksi raitiotien pysäkin käyttäjämäärä uhkaa jäädä alhaiseksi Tenniskeskuksen pysäkillä ja siten myös pysäkin toteutuminen voisi vaarantua.

Vähentyvää rakennusoikeutta ei ole mahdollista sijoittaa Medi-Parkin alueella muualle, sillä alueelle sijoittuu myös muita erittäin merkittäviä luontoalueita, joiden vuoksi alueelle on jäämässä runsaasti suojeltuja suojaviher- ja viheralueita. Korttelialueet on tarkasti rajattu luontoarvojen, topografian, raitiotien suunnitteluvaatimusten ja metsän iän mukaan sekä suunniteltu mahdollisimman tehokkaaksi, eikä niihin enää ole mahdollista lisätä tehokkuutta ympäristön kärsimättä. Asuinkortteiden tehokkuus on keskimäärin $e=1,88-2,14$ ja asuinrakennusten kerrosluvut ovat pääosin VI-XII.

Medi-Parkin kaava-alueella on voimassa kolme 2000-luvulla lainvoimaan tullutta ja yksi vuonna 2015 lainvoimaan tullut asemakaavaa sekä osa alueesta on vielä asemakaavoittamatta. Luontoselvitysten tarkentumisen seurauksena voimassa olevan asemakaavan mukaista maankäyttöä ei ole alueella enää mahdollista toteuttaa. Tätä maankäyttöä muutetaan asemakaavalla takaisin viheralueiksi ja suojelutarkoituksiin, mm. alueen länsipäässä ja alueen keski- ja itäosilla. Maankäytön muuttaminen ja palauttaminen lajeille tulisi huomioida luontoarvoja ja uutta maankäyttöä sekä luonnonsuojelulain poikkeamistarvetta arvioitaessa.

Raitiotiehankkeen merkittävyys

Tampereen kaupunki on sitoutunut asumisen, työpaikkojen ja palveluiden sijoittamiseen joukkoliikennevyöhykkeelle sekä kehittämään raitiotieliikennettä määrätietoisesti ja pitkäjänteisesti. Valtion kanssa on laadittu maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus (MAL-sopimus), joka perustuu sopimuseudun kaikkien kuntien ja valtion yhteiseen tahtotilaan seudun kehittämisestä. MAL-sopimuksen mukaisesti asuminen, työvoima- ja palveluintensiiiviset työpaikat sekä palvelut suunnataan pääosin keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeelle, erityisesti kehitettävälle asemanseuduille ja raitiotiekäytäviin. Samoin on sovittu, että sopimusosapuolet edistävät Tampereen raitiotien suunnittelua ja rakentamista pitkänteisesti ja maankäyttöä kehitetään siten, että uudesta asuinkerrosalasta vähintään 80 % sijoitetaan keskustoihin, aluekeskuksiin ja joukkoliikennevyöhykkeille. Maankäyttöä kehitetään siten, että raitiotiehen, lähijunaan ja muuhun tehokkaaseen joukkoliikenteeseen tukeutuvalle liikkumiselle luodaan edellytyksiä.

Mikäli joukkoliikennekäytävä Lääkärinkadulle ei toteudu, MAL-sopimukseen kirjatut tavoitteet voivat jäädä saavuttamatta. Noin vuoden kasvua edustava väkimäärä pitäisi sijoittaa muualle joukkoliikennekäytävälle ja keskustoihin. Alasjärven länsipuolelle golfkentän tilalle suunnitellun asuinalueen suunnitelmat menisivät myös uusiksi, jos raitiotietä ei alueelle saada. Ilman raitiotietä ei myöskään tule uusia asukkaita, jotka olisivat edellytyksenä myös Koilliskeskuksen palveluiden kehittämiselle. Ilman raitiotietä, joukkoliikenteen palvelut eivät kehity idän suuntaan ja ns. autokaupunkikehitys vahvistuu lisäten autoilun aiheuttamia ympäristöhäiriöitä. Raitiotie parantaisi keskustan saavutettavuutta, mahdollistaisi Koilliskeskuksen kehittämisen raitiotiehen tukeutuvan asumisen ja työpaikkojen osalta sekä loisi edellytykset kestävien liikkumismuotojen kulkutapaosuuden kasvulle sekä kestäväen elämäntavan mahdollisuuksille alueella.

Tampereen kaupunkistrategiaan ”Tekemisen kaupunki, Tampereen strategia 2030” on kirjattu mm., että kaupungin kestävää kasvua vahvistetaan kaavoittamalla 80 % asuinkerrosalasta joukkoliikennevyöhykkeille ja aluekeskuksiin samoin kuin edistetään työpaikkojen sijoittumista samoilta vyöhykkeille. Samoin tavoitellaan kestävien liikkumismuotojen kulkutapaosuuden nousua valtuustokauden loppuun mennessä.

3.4.4 Viranomaisyhteistyö

Medi-Park IV asemakaavatyön yhteydessä on pidetty kaksi työpalaveria lahokaviosammaltilanteesta Pirkanmaan ELY-keskuksen kanssa, 26.8.2020 ja 8.6.2021. Vuonna 2023 pidettiin Pirkanmaan ELY-keskuksen kanssa työpalaveri Teiskontien hankekorin luontoarvoista. Työpalaverissa käsiteltiin muiden luontoarvojen lisäksi myös lahokaviosammaltilannetta.

Vuoden 2020 kokouksessa käytiin läpi kesällä 2020 laaditun lahokaviosammalselvityksen tuloksia ja keskusteltiin lahokaviosammaleeseen liittyvästä lainsäädännöstä. Kokouksessa todettiin, että ELY-keskus lähettää Ympäristöministeriölle kyselyn lajin huomioimiseen maankäytön suunnittelussa liittyen ja kaupunki harkitsee luonnonsuojelulain poikkeamisluvan hakemista raitiotiehen vedoten. Kokouksessa tunnistettiin myös lisätiedon tarve ja keskusteltiin mahdollisesta laajemmasta lahokaviosammalselvityksen laatimisesta Tampereelle Vantaan mallin mukaisesti. Vuonna 2021 Tampereen kaupungin alueelle laadittiin lahokaviosammalselvitys. Pirkanmaan ELY-keskus oli mukana selvityksen ohjausryhmässä. 8.6.2021 työpalaverissa ELY-keskuksen suunnalta tuotiin esille, että lahokaviosammal oli vuonna 2021 putoamassa pois erityisesti suojeltujen lajien listalta ja näin kävikin kesäkuussa 2021. Pirkanmaan ELY-keskuksen puolelta todettiin myös, että lajin osalta ei ole mitään yleistä, valtakunnallista ohjeistusta, kuinka sitä pitäisi käsitellä maankäytön suunnittelussa, joten ratkaisut joudutaan tekemään tapauskohtaisesti. Kaavassa tulisi pyrkiä löytämään mahdollisimman hyvä ratkaisu siten, että lajin suotuisa suojelutaso säilyy. Todettiin myös, että kaavan vaikutusten arvioinnissa tulee osoittaa, että on tutkittu eri vaihtoehtoja asukasmäärien ja volyymien suhteen.

Vuonna 2023 pidettiin kaupungin ja ELY-keskuksen välinen työpalaveri 15.2. luontoarvojen huomioimisesta Teiskontien hankekorin asemakaavahankkeissa. Kokouksessa käsiteltiin hankekorin kaavoihin liittyviä luontoarvoja laajasti. Lahokaviosammalen osalta ELY-keskus totesi, että ydinalueet tulisi jättää rakentamisen ulkopuolelle. Asemakaavan yhteyteen tulisi liittää kattava vaikutusten arviointi, jossa tulee ydinalueiden lisäksi huomioida rakentamisen alle jäävät itujyväryhmät sekä asemakaavan ja raitiotielinjauksen yhteisvaikutukset lajille.

Vuonna 2024 pidettiin kaupungin ja ELY-keskuksen välinen työpalaveri asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen 14.6.2024. Siinä käsiteltiin saatu palaute ja tehtävät tarkistukset aineistoon. Kaavaehdotuksen jälkeinen lain tarkoittama viranomaisneuvottelu jäi aineistoon tutustumisen

vuoksi lomakauden jälkeen ELY-keskuksen harkittavaksi. Asemakaavaehdotukseen tehtiin ELY-keskuksen kommentointien perusteella vielä täsmennyksiä koskien vähittäiskaupan ohjausta, jota yleiskaava edellyttää keskustatoimintojen ulkopuolella. Luontoarvot oli nyt huomioitu asiallisesti, joten vähäisten asiakirjajärjestelmien jälkeen ELY-keskus näki, ettei viranomaisneuvottelulle enää ollut tarvetta ja kaava voi edetä hyväksymiskäsittelyyn heidän puolestaan, kun asiakirjat on täydennetty.

3.4.5 Vesilain kohteet

Asemakaava-alueella pohjavedenpinta leikkaa maanpintaa lähteinä tai tihkupintoina. Asemakaava-alueen lähteistä tai tihkupinnoista mikään ei alueelle laaditun luontoselvityksen johtopäätösten perusteella täytä vesilain tarkoittaman pienveden tunnusmerkkejä (vesilain 2 luvun 11 §). Medi-Park IV alueella ei siten ole lähteitä tai tihkupintoja, joiden muuttaminen edellyttää vesilain mukaisen luvan hakemista.

Viite: Geohydrologiset selvitykset 2022-2023 Ramboll Finland Oy

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

Alue- ja yhdyskuntarakenteen tiivistyy joukkoliikennekäytävän varrella ja perustuu vahvaan joukkoliikenteen käyttöön. Yhdyskuntataloudessa kaavatalous tuo kustannuksia, jotka korvautuvat uusien työpaikkojen ja verotulojen myötä pitkällä aikavälillä. Energiatalous paranee energiatehokkaamman uudenaikaisen rakentamisen ja tiiviimmän yhdyskuntarakenteen myötä.

Kaupinlaakso I asemakaavan alue rajautuu etelässä valtatiehen 12, Teiskontiehen, joka kuuluu liikenne- ja viestintäministeriön asetuksen (933/2018) mukaisten maanteiden pääväyliin eli on osa maanteiden runkoverkkoa. Maanteiden pääväyliin kuuluvat tiet on luokiteltu liikenteellisen merkityksen perusteella palvelutasoluokkiin I ja II. Teiskontie kuuluu palvelutasoluokkaan I ja näillä pääväylillä on turvattu pitkämatkaisen liikenteen hyvä ja tasainen matkanopeus, liittymien määrä on rajoitettu ja liittymät eivät saa merkittävästi haitata pääsuunnan liikennettä. Nk. pääväyläasetuksen mukaan luokan I pääväylillä nopeusrajoituksen tulisi olla vähintään 80 km/h, moottoriteillä 120 km/h.

Tienpitäjä voi poiketa em. edellytettävästä nopeusrajoituksen vähimmäistasosta liikenneturvallisuuteen, ympäristöön ja maankäyttöön liittyvien syiden takia, jos paikalliset olosuhteet sitä vaativat. Tienpitäjän on

kuitenkin päätöstä tehdessään huomioitava pitkänmatkaisen liikenteen mahdollisimman ennakoitavan ja tasaisen matkanopeuden turvaaminen maanteiden pääväylillä. Pääväyläasetuksessa on lisäksi mainittu, että erityisesti kaupunkialueilla tienpitäjän on sovittava nopeusrajoitukset ja liikennealueiden ratkaisut paikallisiin olosuhteisiin ja kaupunkien maankäyttöön. Teiskontiellä tavoiteltava nopeustaso on pääosin 60 km/h ja liittymät ovat valo-ohjattuja tasoliittymiä.

Tampereen kaupunki ja Pirkanmaan ELY keskus ovat laatineet Teiskontien alikulkukäytävien aluevaraussuunnitelman, jossa esitetään nykyisten tien ylittävien suojateiden korvaamista jalankulkua ja pyöräilyä (jkpp) palvelevilla alikuluilla. Tammergolfin golfkentän kohdalle tulevan raitiotiepysäkin kohdalla varaudutaan myös jkpp -alikulkuun, joka palvelee merkittävästi nimenomaan alueidenkäytön kehittämistä. Kaupinlaakso I kaava-alueen kohdalle asemakaavassa on esitetty kaksi alikulkua Teiskontielle. Näistä Ali-Huikkaantien kohdalle esitetty alikulku on aluevaraussuunnitelman mukainen. Arvo Ylpön kadun ja Ritakadun liittymän itäpuolelle luonnoksessa esitetty alikulun tarve ei tullut esille aluevaraussuunnittelussa ja se on poistettu asemakaavaehdotuksesta.

3.5.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaava-alue on pääosin rakentamatonta. Asemakaavan muutoksella ja uudella asemakaavalla aloitetaan uuden yritystoiminnan, palveluasumisen, urheilun sekä asuinalueen rakentuminen nykyisin pääosin rakentamattomaan ympäristöön. Alueella sijaitsevat jo hulevesiviemäröinti ja vesijohto, jotka on huomioitu asemakaavassa. Kortteleiden ja katualueiden tarvitsema infra ja hulevesijärjestelmä suunnitellaan ja rakennetaan alusta alkaen kokonaisuutena yhdessä Kaupinlaakso II asemakaava-alueen toteuttamisen kanssa. Teknisen huollon järjestämisestä on tehty kunnallistekninen yleissuunnitelma ja energiaselvitys.

3.6 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

3.6.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Metsämaisema muuttuu pääosin alueen rakentuessa. Asemakaavalla muutetaan voimassa olevan asemakaavan tutkimus-, opetus- ja terveydenhuollolle varatut korttelialueet (KS-3) lisäksi myös sairaalatoimintojen tuotantotiloja varten (KS-4). Osa kortteleista muutetaan asumiselle ja keskustatoiminnoille. Korttelisaarekkeet muodostavat Lääkärikadun vaihtelevan luontomiljöön ja kaupunkikuvan

vaihdellessa kilometrin matkalla. Merkittävä osa korttelialueista palautetaan luonnontilaan luontoarvojen vuoksi. Kaavaratkaisu perustuu maiseman perusrunkoon ja alueen topografiaan siten, että rakentaminen keskittyy kallioisille selänteille ja laaksot sekä luonnonarvoalueet jäävät pääasiassa rakentamisen ulkopuolelle. Perusrungon muodostaa katuraitiotien vaatimukset sijainnille maastossa. Rakennettua ympäristöä edustaa Inion Oy:n rakennukset länsipäässä Arvo Ylpön kadun alussa.

3.6.2 Kulttuuriperintö

Arkeologian osalta kaava-alueella sijaitsee kaksi tunnettua muuta kohdetta, Myllypellon rajamerkki, Kaupin kivirakenne 1 ja kolmantena Toimelankadun kivikautinen löytöpaikka. Arkeologisen selvityksen 2021 mukaan Myllypellon rajamerkillä on historiallinen status muuna kohteena. Kohteita ei ole merkitty asemakaavakarttaan.

3.7 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Uuden asuinalueen vaatiman kunnallistekniikan ja rakennusten toteuttaminen työllistää rakennusvaiheessa voimakkaasti.

Uusi asuinalue vaatii suuria investointeja, jotka painottuvat rakentamisen alkuvaiheeseen. Tehdyn kaavatalousselvityksen mukaan ensimmäisen asemakaavan edellyttämät investoinnit kunnallistekniikan rakentamiseen nousevat noin 27–28 miljoonaan euroon.

Asemakaava sallii liike- ja toimistotilaa AL-29 kortteleissa Ito 7% + Ito 24% eli noin 1725 + 5366 k-m². Jälkimmäisen kerrosalan mukaan voisi tehdä vähittäistavarakauppaa 5400 k-m², mutta vähittäiskaupan suuryksikköä ei asemakaavan alueelle yleismääräyksen mukaan saa tehdä.

Kantakaupungin yleiskaavan yleismääräys: ” Seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköiden alarajat ovat paljon tilaa vaativan kaupan osalta 15 000 k-m², keskustahakuisen vähittäiskaupan osalta 10 000 k-m² ja päivittäistavarakaupan osalta 5 000 k-m². Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle ei saa sijoittaa yli 4 000 k-m² suuruisia vähittäiskaupan suuryksiköitä ja myymäläkeskittymiä. ”

Asemakaavan alueelle ei edellä olevalla yleiskaavan määräyksellä myöskään voi tehdä yli 4000 k-m² vähittäistavarakaupan suuryksikköä. Tarkoitus asemakaavassa on, että vähintään kaksi 460 k-m² kokoista liike- ja toimitilaa rakennettaisiin Niihaman pysäkin viereisten kortteleiden kivijalkoihin. Kaupallisten vaikutusten arvioinnissa alueelle tarvittaisiin noin 3000 k-m² kokoisia vähittäiskaupan yksiköitä. Tällainen voi olla mahdollista

asemakaavan mukaan, kun niitä ei tulkita suuryksiköksi ja liikenteelliset vaikutukset huomioidaan suunnittelussa.

3.8 Muut kaavan merkittävät vaikutukset

Asemakaavan laatiminen ja toteuttaminen vaatii myös Luonnonsuojelulain ja Vesilain poikkeamissäännösten tarkastelun. Selostuksessa on tarkasteltu poikkeamiset ja niiden perustelut. Vaikutukset liito-oraviin, viitasammakoihin ja lepakoihin voidaan ratkaista asemakaavan suojelumerkinnöin.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 14.11.2019.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Kaupinlaakso I alueen suunnittelun tavoitteena ovat palvelut, opetus- ja toimitilat mm. lääketieteen ja tutkimuksen toiminnoille sekä terveysteknologian tarpeisiin. Samalla tutkitaan asumisen eri muotojen sijoittamista sekä liikuntarakentamista ja pienimuotoisen liikerakentamisen sijoittumista.

Tavoitteena on myös kestävän kehityksen mukainen ja hiilineutraali rakentaminen alueen ja ympäristön merkittävät luontoarvot huomioiden.

Kaupin kampuksen ja Teiskontien liikenteen sekä kehittyvän maankäytön johdosta muodostuu tarve Lääkärintien katu-yhteydelle ja kaupunkiraitiotien sijoittamisen sekä sen linjaamisen alueen läpi itään.

Asemakaavan muutoksella tarkistetaan asemakaavaan nykyisen tonttijaon mukaiset pysäköintirasitteiden sijainnit Inion Oy:n osalta.

Tavoitteena on myös toteuttaa yleiskaavojen aluevaraukset, ohjaus ja mitoitus sekä ekologiset yhteydet.

4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Seuraavassa kuvataan tarkemmin perusteet asemakaavaratkaisussa esitetyille asumisen painottumiselle yleis- ja maakuntakaavan mukaisen, seudullisesti merkittävän palvelu- ja työpaikkakeskittymän sijaan.

Arvo Ylpön kadun ja Toimelankadun välinen metsäinen noin kilometrin mittainen vyöhyke ei mahdollista laajamittaista työpaikka-alueita

Lääkärinkadun raitiotielinjan varrelle, koska alueella on hyvin keskeiset luontoarvot, joille tulee varata merkittävästi tilaa maakuntakaavan ja yleiskaavan (P) aluevaraukselta. Aluetta ei ole mahdollista käyttää työpaikka- ja palvelurakentamiseen siinä laajuudessa, mitä aiemmin lainvoimaisessa asemakaavassa on osoitettu ja mitä ylemmät kaavatasot osoittavat. Asemakaavaa pitää muuttaa, jotta liito-oravan, viitasammakon, lepakoiden ja lahokaviosammalen esiintymät ja elinalueet voidaan säilyttää ja suojella samalla, kun suojellaan vanhoja metsiä. Luontoarvojen selvittäminen ja runsaat havainnot ovat johtaneet nauhamaisen rakenteen sijaan saarekemaiseen rakenteeseen, jolloin alun perin lääketieteen yritystoiminnan hakeutuminen alueelle on muuttunut painoarvoltaan vähäisemmäksi samalla kun aiemmin kaavoitettu Kaupin Kampuksen pääalue tarjoaa edelleen runsaasti yritystoiminnan ja sairaalarakentamisen kehittymismahdollisuuksia.

Edellisistä syistä johtuen on kaupunkirakenteen tavoitetta muutettu enemmän asumis- ja palvelupainotteiseksi, joka ei tuota kokonaisuudelle haittaa, päinvastoin tukee kokonaisuuden kehittymistä. Asuminen tukee tulevaisuudessa läheisen laajan Kaupin Kampuksen runsasta työpaikkatarjontaa ja lisää raitiotiepysäkkien käyttöastetta. Raitiotiepysäkki tarvitsee 3000 käyttäjää 600 m saavutettavuusalueelle. Pysäkkiä ei ole mahdollista sijoittaa Lääkärinkadun keskiosalle luontoarvojen ja vähäisen käyttäjämäärän takia. Keskiosalla julkisen liikenteen käyttäjät ovat Teiskontien bussipysäkkien piirissä.

Myös alueen toimijat ovat kaivanneet enemmän asuntoja lähelle Kaupin kampuksen kehittyvää aluetta ja toisaalta saarekemainen rakenne ei ole julkiselle ja yksityiselle palvelulle houkutteleva – siitä kertoo se, etteivät palveluille ja yritystoiminnalle ole ollut kysyntää 20 vuoteen, Inion Oy:tä lukuun ottamatta.

Asumisen painottuminen perustuu uuden joukkoliikennekaupungin tarpeeseen raitiotiepysäkin riittävän 3000 hengen käyttäjämäärän saavuttamiseksi. Käyttäjämäärää ei saavuteta vain työpaikkatoiminnoilla, joten on hyväksytty, että asumista lisätään riittävästi tavoitteen saavuttamiseksi.

Alueelta havaitut direktiivilajit estävät kaavoittamasta tehokasta yhtenäistä asumis- ja palvelutoimintojen aluetta – asemakaava olisi lainvastainen. Näyttää myös siltä, että maakuntakaava ja yleiskaava ei ota riittävästi huomioon selvityksillä havaittua merkittävää lajikirjoa ja vanhoja metsiä.

Kaupin kampuksen asemakaava 8311 on ratkaissut pääosan työpaikkarakentamisen tarpeesta, sinne sijoittuu yli 630 000 kem², josta

huomattava osa on vielä rakentamatta (pysäköintialueina). Kaupinlaakso I:n ratkaisu ei aiheuta haittaa maakuntakaavan ja yleiskaavan toteuttamiselle – päinvastoin 2500 asukkaan asuminen palvelee Kaupin kampuksen runsastuvaa työpaikkatarjontaa myös pitkälle tulevaisuuteen seuraavat 30 vuotta.

Lääketieteen toiminnot, sairaalat, opetus, tutkimus ja tuotannot, näiden kannalta on oleellista, että ne ovat näköyhteydellä työpaikkojen pääkeskittymästä. Kaupinlaakso I:n kaupunkirakenne ei sovi enää tähän ajatteluun jatkoksi ja sitä kautta yrittäjien ja toimijoiden tonttikysyntä on ollut ja tulee olemaan heikkoa.

On mahdollista, että jos asumista ei voida sijoittaa riittävästi, jää Tenniskeskuksen raitiotiepysäkki myös toteutumatta, mikä olisi haitallista joukkoliikennekaupungin kokonaisuuden kannalta.

Koko alueelta on tehty kaupallisten palvelujen selvitys 9000 asukkaan pohjalta. Näiltä osin on tarve osoittaa 3000 k-m² ja 2000 k-m² liikepaikkoja, jotka ovat alle yleiskaavan suuryksikkörajausten.

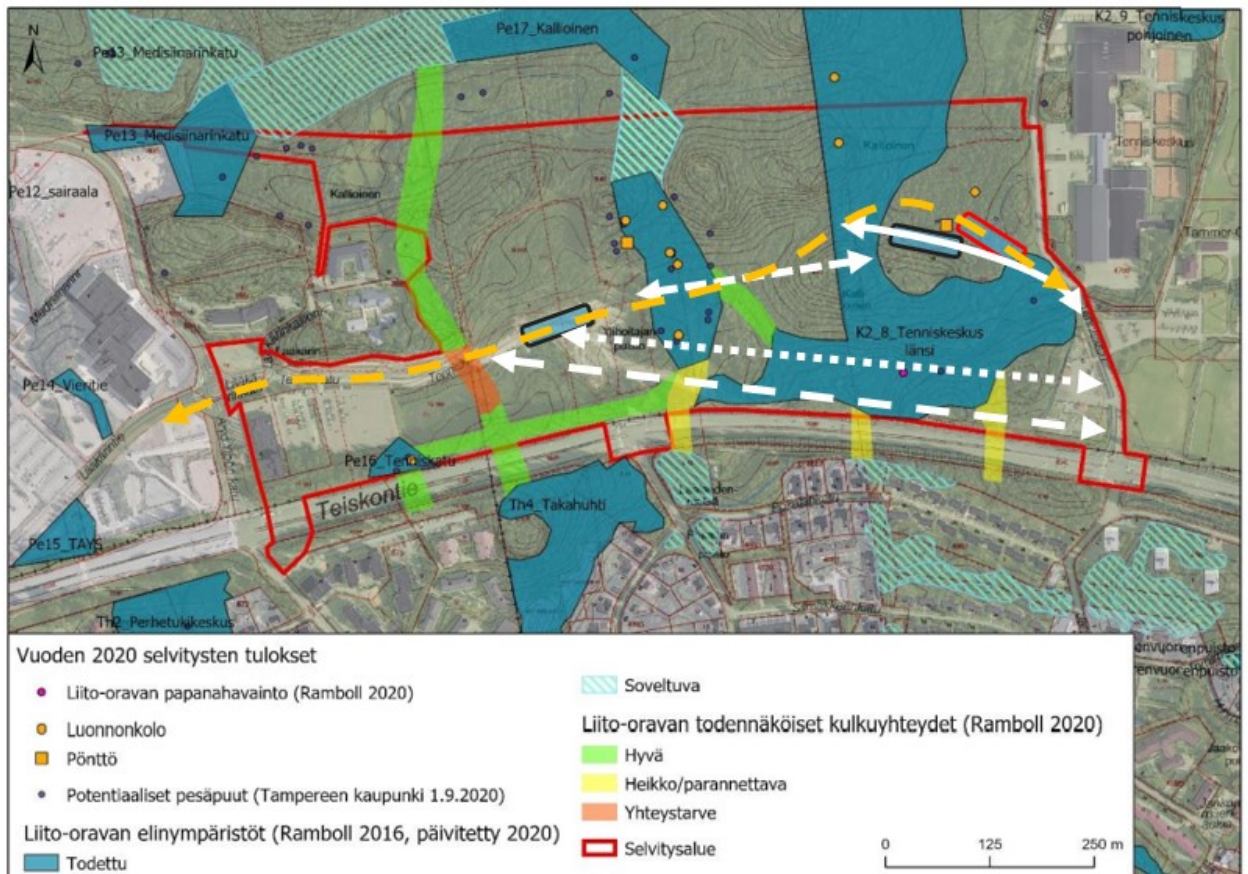
4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavaratkaisun vaihtoehtoja on tarkasteltu valmistelussa siten, että on pyritty löytämään katuraitiotien ratageometrian, pysäkin sijainnin ja luontoarvojen kannalta mahdollisimman vähän suojelukohteita rasittava ratkaisu. Samalla on pidetty kiinni yleiskaavan tavoitteista ja pormestariohjelmasta Kaupinlaakso I:n asemakaava-alueen työpaikka-, asumis- ja palvelukortteleiden määrässä.

Alustavasti on tutkittu 2015–2020 voimassa olevan asemakaavan katualueiden yhdistämistä katukaavalla, katuraitiotien sijoittumista Teiskontien varteen, katuraitiotien sijoittumista kallioiden etelärinteille ja katuraitiotiekadun sijoitusta loivempana kaarteena itäpäässä kahdella pysäkillä. Taysin alueen liikenneverkon kehittäminen asetti myös rinnakkaiskadun tarpeen oleelliseksi tekijäksi huoltovarmuuden ja ambulanssireitin vaihtoehdon turvaamiseksi kriisitilanteessa. Vaihtoehto, jossa katuyhteyttä ei tulisi Arvo Ylpön kadun ja Toimelankadun välille oli poissuljettu.

Nämä kaikki vaihtoehdot olivat luontoarvojen, hulevesien järjestämisen ja katupoikkileikkausten kapeuden, maaston topografian sekä pysäkkien käyttäjämäärien sekä kustannusten kannalta huonoja. Lisänä kokonaisuuteen luontoarvoissa löytyi 2018 alkaen laajat

lahokaviosammalten esiintymät itujyväryhminä ja itiöpesäkkeinä, jotka asemakaavassa on pystytty pääosin huomioimaan siten, että ydinalueet voidaan säästää.



Kuva 16 Valmistelussa tutkitut vaihtoehdot katuraitiotielle liito-oravakartalla

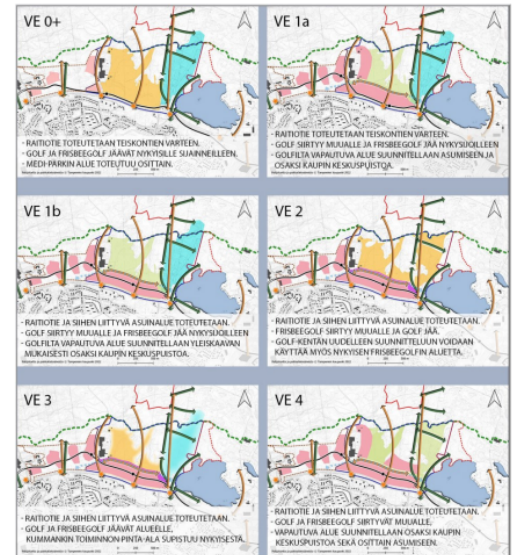
On myös tutkittu Linnainmaan ratahaaralla vaihtoehdot Alasjärven länsipuolen maankäyttövaihtoehtojen vertailu ja vaikutusten arviointi - tarkastelussa 2021–22, jonka kaupunginhallitus on hyväksynyt 13.6.2022 jatkosuunnittelun pohjaksi.

Laajojen luontoselvitysten ja maankäytön osalta on kuitenkin tarpeen hakea Pirkanmaan ELY-keskukselta poikkeamista luonnonsuojelulain tarkoittamista elinympäristöistä niiltä osin, kun ei ole mahdollista löytää ratkaisua, missä ei kajottaisi luontoarvoihin. Raitiotien sijoittaminen Pirkkala-Linnainmaa ratahaaralla ei ole mahdollista selvitysten pohjalta muulla tavalla. Rakentamatta jättäminen aiheuttaisi 10 000 asukkaan

yhdyksunnan syntymättä verotuloineen. Tutkittu Raitiotien Teiskontien varren ratkaisu aiheuttaa enemmän haitallisia luontovaikutuksia kuin nyt esitetty ratkaisu.

Tarkasteltavat vaihtoehdot

Vaihtoehto	Uusia asukkaita ~	Uusia työpaikkoja ~	Uutta kerrosalaa ~
	Medi-Park + Alasjärven YS	Medi-Park + Alasjärven YS	(kem2, ei sisällä pysäköintiä) Medi-Park + Alasjärven YS
0	-	-	-
0+	1300 + 250	235 + 10	102 000 + 10 000
1a	2500 + 5500	445 + 120	172 000 + 226 000
1b	2500 + 4700	445 + 100	172 000 + 192 000
2	2500 + 4700	445 + 100	172 000 + 192 000
3	2500 + 4700	445 + 100	172 000 + 192 000
4	2500 + 6700	445 + 140	172 000 + 276 000



Kuva 17 Alasjärven länsipuolen maankäyttövaihtoehtojen tarkastelu 2022

Asemakaavassa on esitetty myös sairaala- ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten (YSO) korttelialueen tontista 995-4 ja 5500 k-m² rakentamisesta luopumista ja sen kaavoittaminen mm. laho-kaviosammalen ja lepakoiden viheralueeksi, jolla ovat suojelumerkinnot.

Viitasammakoiden elinympäristö sijaitsee voimassa olevan asemakaavan tilalla R:no 13:100 ja tontilla 893-1. Asemakaavassa ne ovat liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla sallitaan terveydenhuoltoa palvelevien tutkimus-, opetus- ja tuotantotilojen rakentaminen (KS-1). Noin 29 400–58 000 k-m² kerrosalaa poistuu uudella asemakaavalla. Kortteli ja tilan osa muuttuu suojaviheralueeksi (EVS), jolle on merkitty viitasammakoiden ja laho-kaviosammaleiden suojelumerkinnot sekä liito-oravan elinympäristöä.

Itäpäässä muutetaan asemakaavassa voimassa olevia liike- ja toimistorakennusten korttelialueita, jolla sallitaan tutkimus- ja opetustilojen sekä terveydenhuoltoa palvelevien tuotantotilojen rakentaminen, korttelit nro 4698 ja 4699 (KS-3), laho-kaviosammalen ja

liito-oravien elinympäristöjen kohdalta luontoselvitysten pohjalta. Luontoarvot suojellaan asemakaavassa määräyksin.

4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavan vireilletulovaiheessa 14.11.2019 saatiin yhteensä kahdeksan kommenttia, joista kaksi asukaspalautetta ja kolme viranomaislausuntoa sekä kolme kaupungin toimialojen kommenttia osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Asemakaavan valmisteluaineisto - kaavaluonnos, siihen liittyvä havainnekuva, selostus ja selvitysaineistoa - olivat nähtävillä 27.04. – 25.05.2023. Valmisteluaineistoa esiteltiin Kaupin kampuksen yliopiston Arvo -rakennuksella yleisölle 16.05.2023.

Valmisteluvaiheesta nähtävilläoloaikana saatiin mielipiteitä 2 ja kommentteja/lausuntoja 8 sekä jatkoajan palaute (1, yhteensä 13 kpl). Yleisötilaisuudesta saatu palaute on lisätty palaute- ja vastineraporttiin.

Valmisteluaineiston nähtävilläolon aikana saatiin viranomais- ja toimialojen kommentit TUKES:ilta (ei lausuttavaa), Tampereen Raitiotie Oy:ltä, Tampereen Sähköverkko Oy:ltä, Pirkanmaan Hyvinvointialueelta, Pirkanmaan Liitolta, Pirkanmaan maakuntamuseolta, kaupungin viheralueet ja hulevedet -yksiköltä ja ympäristönsuojelusta. Osallisten mielipiteitä saatiin Tampereen polkupyöräilijät ry:ltä ja yksityishenkilöltä.

Yleisötilaisuudessa 16.5.2023 kysymyksiä esitettiin mm. Kaupin metsän hakkuusta, polttoainepisteiden säilymisestä, Heikkiläkadun muutosten vaikutuksista, Ojala-Lamminrahkan suunnan pyöräilyreitit Niihamassa kytkeminen esim. Toimelantien kautta, kevyen liikenteen yhteyksien reiteistä laajemmalla alueella, asuntojen jakautumisesta opiskelija-, vuokra- ja omistusasuntoihin, vanhojen metsien ja puiden säilyttämisestä, asukasmäärä vs. viitasammakot, korttelien välien (tai sisäosien lisärakentaminen), liian valmiista kaavaluonnoksesta, golf kentän siirtymisestä sekä frisbeegolfin laajoista tilavarauksista.

Tulleeseen palautteeseen on vastattu tarkemmin kaava-aineiston yhteydessä olevassa palauteraportissa.

Asemakaavaa valmisteltaessa on järjestetty erillisneuvotteluja ja työpajoja eri kaupungin organisaatioiden sekä suunnittelu- ja selvityskonsulttien kanssa. Kaavatyötä on ohjannut erillinen ohjausryhmä, joka on hyväksynyt asemakaavan ratkaisut.

4.5 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

Asemakaavaluonnos pohjautuu yleiskaavasta johdettuun kaavarunkoon, viitesuunnitelmaan, raitiotie- ja katuyleissuunnitelmaan. Kaavaratkaisu on tarkentunut mm. korttelialueiden rajauksen, katuverkoston ja rakennustyyppien osalta.

4.5.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Kaavan valmisteluaineisto on laadittu Tampereen kaupunkiympäristön suunnittelussa yhteistyössä asemakaavaan osallistuneiden selvitys- ja suunnittelukonsulttien ja kaupungin toimialojen kanssa. Aloitusvaiheen palaute on liitteenä olevassa palaute- ja vastineraportissa.

4.5.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Valmisteluaineistosta saatava palaute on huomioitu asemakaavaehdotusta laadittaessa ja viranomaisneuvotteluissa.

4.5.3 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaava on tarkistettu kaavaluonnoksesta tulleen palautteen ja tarkentuvan suunnittelun myötä kaavaehdotukseksi. Asemakaavaehdotus siihen liittyvine aineistoineen on ollut julkisesti nähtävillä keväällä 2024. Kaavaehdotuksesta saadut viranomaislausunnot on käsitelty ja lisätty palaute- ja vastineraporttiin ja selostukseen. Muistutuksia ei esitetty. Palaute on huomioitu asemakaavaehdotusta laadittaessa.

Lausunnot

Turvallisuus ja kemikaalivirasto 22.4.2024 ilmoitti, että Tukesilla ei ole lausuttavaa, eikä ole lisättävää luonnosvaiheesta.

Pirkanmaan Ely-keskus (vesilain lähdetulkinta) 24.4.2024. Todetaan selvitysten perusteella, että katualueelle jäävät kohteet eivät täytä vesilain tarkoittamaa luonnontilaista kohteen määritelmää, jolloin niistä ei tarvitse hakea vesilaista poikkeamista.

Pirkanmaan pelastuslaitos 30.4.2024. Lausunnossa todetaan, että pelastuslaitoksella on riittävä toimintavalmius alueella sekä kaavoitettavan toiminnan riskeihin. Kaavoitettavan alueen lähistöllä ei ole sellaisia toimintoja, jotka aiheuttaisivat vaaraa kaavoitettavalla alueella. Kaupungin tulee huolehtia riittävän sammutusveden saannista alueella pelastuslaitoksen tarpeisiin. Pelastuslaitos esittää palovesiasemia, joiden tuotto olisi 40 l/s. Todetaan kaavakartan perusteella, että sisäpihoilla on riittävät pelastustiet ja että jatkosuunnittelussa tulee varmistaa ainoastaan

puiston suuntaan avautuvien asuntojen varatiejärjestelyiden toteutuminen.

Pirkanmaan liitto 3.5.2024. Maakunta-arkkitehti toteaa tutustuttuaan aineistoon, että Pirkanmaan liitto ei anna viranhaltijapäätöstä kaava-aineistosta. Teknisluonteisena tarkistuksena esitetään kommentti koskien asemakaavan AL-29 määräyksen täydentämistä asemakaavaan.

Pirkanmaan maakuntamuseo 7.5.2024. Lausunnossa todetaan, että luonnosvaiheen lausunnon asiat on huomioitu asemakaavakartassa. Asemakaavan selostukseen pyydetään täsmennyksiä kahteen kohtaan koskien arkeologisia kohteita. Asemakaavan tarkistettu selostus pyydetään toimittamaan maakuntamuseolle.

Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 24.5.2024.

Lausunnossa on otsikoitu asiakohdat KAAVAHANKE, ILMASTO, LUONTO, MAAPERÄ, MELU- JA TÄRINÄ, LIIKENNE ja JATKOTOIMET.

KAAVAHANKE, jossa kuvataan asemakaavan tavoitteet, asukas ja työpaikkamäärä (2450 + 616) osana Kaupinlaakson 9000 asukkaan kokonaisuutta, ns. Teiskontien hankekorin kaavoituskokonaisuus raitiotien muodostamisessa ja yleiskaavasta johtuvat tavoitteet, ekologiset ja viherverkkotavoitteet sekä luontoarvojen vaatimukset ja melu- ja värinävaikutukset ja vielä hulevesien ratkaisut ottaen huomioon muuttuva ilmasto.

Kohdassa todetaan, että ”ELY-keskus on antanut kaavan luonnosvaiheessa lausunnon ja katsoo siinä esitettyjen kannanottojen pääasiassa tulleen huomioon otetuksi ehdotuksen valmistelussa ja toteaa kaavan ehdotusvaiheessa kehittyneen myönteiseen suuntaan.”

ILMASTO, jossa kuvataan ilmastonmuutoksen hillinnän tavoitetta tehokkaalla joukkoliikenteellä, jonka varrelle mahdollistetaan ilmastollisesti kestävään elämäntapaan ohjaavaa yhdyskuntarakenteen muodostumista.

Luonnosvaiheen lausunnossa korostettiin tarvetta kaavaa laadittaessa varmistaa joukkoliikenteen kannalta riittävä käyttäjämäärä, mutta myös samalla tarvetta yhteensovittaa tehtävät ratkaisut luontoarvojen ja viherverkostokokonaisuuden suhteen.

Ehdotusvaiheen kaavaratkaisulla viheralueet lisääntyvät. Kaavalla tavoiteltavaa maakäytön muutosta voidaan pitää myönteisenä, kun voimassa olevan asemakaavan nähdessä korttelialueita palautuu viheralueiksi. Nämä rakentamisen ulkopuolelle jäävät alueet voidaan nähdä

myös osana keskuspuistoverkostoa ja sen viher- ja ekologiin yhteyksiin kytkeytyvinä sekä osaltaan ilmastomuutoksen sopeutumisen kannalta hyvänä ratkaisuna. Kaavaselvityksen mukaan kaavan toteuttamisen hiilidioksidipäästöt pienenevät 42% luonnoksen mukaiseen ratkaisuun verrattuna.

Kaavan liittyy kiitettävän runsaasti kestävä kehityksen näkökulmasta laadittuja selvityksiä sekä kaavalla annettavien määräysten ohella rakentamistapaohje, joka on samanaikaisesti nähtävillä kaavaehdotuksen kanssa. Rakentamistapaohjeessa annetaan edelleen täydentäviä ohjeita ja suosituksia, joilla täsmennetään hyvin osaltaan tavoitteita ilmastomuutokseen sopeutumisen sekä ympäristön laatutavoitteiden kannalta.

Kaavassa hiilinieluja pyritään säilyttämään, mutta niitä myös poistuu rakentamisen myötä kohteen sijoituessa ennestään rakentamattomalle alueelle. Kaavan toteuttaminen vaatii katujen ja muun infrastruktuurin rakentamisessa voimakkaita maansiirtotöitä ja kallionlouhintaa. Tästä aiheutuvien vaikutusten vähentämiseksi jatkossa on tärkeää pyrkiä hyödyntämään alueelta poistettavia massoja lähialueiden rakentamisessa. Tästä Teiskontien hankekorin kaavojen massatasapainon kokonaistarkastelu on edelleen tarpeellinen.

LUONTO, jossa todetaan, että asemakaavaehdotuksessa on huomioitu luontoselvityksissä havaitut arvot. Kaavan katu- ja korttelialueet on sijoitettu siten, että mahdollisimman vähän vaikutetaan liito-oravan elinympäristöihin. Lajin kulkuyhteydet on pyritty myös huomioimaan kaavakartalla sl-6 ja sl-23 merkinnöillä. Osalle EVS-alueita on myös merkitty hule-37 alue, joka on ohjeellinen alueelliselle hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa.

Kaavamääräykseen on nyt kirjattu, ettei alueelle saa rakentaa hulevesialtaita, ja olevan puuston säilymiseen on kiinnitettävä huomiota. Tämä on tärkeää, sillä alue sijoittuu osin liito-oravaselvityksessä todetun liito-oravan elinympäristön päälle. Olemassa olevat puut ovat tärkeitä liito-oravan elinympäristölle.

Lepakoiden osalta asemakaava turvaa elinympäristöt suojelumerkinnöin ja laajoin viheraluein lepakoiden elinympäristöjen kohdilla. Myös viitasammakon elinympäristöt on rajattu maankäytöltä pois suojaviheralueelle ja niiden vesitasapaino ja säilyminen huomioidaan asemakaavan toteutuksessa. Lahopuuriippuvaisille hyönteisille soveltuva alue on merkitty kaavakarttaan sl-11 merkinnällä.

Lahokaviosammalen eri ydinalueet on lisäksi pyritty huomioimaan asemakaavaratkaisuissa. Asemakaavalla on muutettu ja poistettu alueen länsipäässä tontti luontoarvojen ja lahokaviosammalen ydinalueen vuoksi. Lahokaviosammalelle tärkeän lahopuujatkumon turvaaminen on määrätty suojelumerkinnoin ja asemakaavan yleismääräyksessä. Kaavaehdotuksessa lahokaviosammalen ydinalueiden pinta-alasta suurin osa on säilymässä. Koillisimmasta ja pinta-alaltaan laajimmasta ydinalueesta noin 23 % (0,5 hehtaaria) sijoittuu katu- tai korttelialueelle. Joukkoliikennekatu katkaisee tämän laajimman ydinalueen kahteen osaan laajemman osan jäädessä joukkoliikennekadun eteläpuolelle.

Lahokaviosammalen ydinalueen idässä halkaisevaa joukkoliikennekatua ei ole mahdollista linjata alueella toiseen kohtaan alueen muiden luontoarvojen sekä maaston topografian takia.

Mikäli kaikki kortteli- ja katualueelle sijoittuvat lahokaviosammalen kasvupaikat säilytettäisiin, rakentaminen olisi mahdollista vain kolmessa korttelissa.

Joukkoliikennekatua ei myöskään olisi mahdollista toteuttaa alueelle, jolloin raitiotie ei voisi kulkea alueen läpi. Raitiotien toteuttaminen TAYS:lta eteenpäin Linnainmaalle ja jatkossa Lamminrahkan kautta Kangasalle vaarantuisi merkittävästi tai tulisi mahdottomaksi Kaupinlaakson kohdan takia, koska topografia ja luonto-olosuhteet eivät mahdollista muunlaisia ratkaisuja, joilla raitiotie voitaisiin sijoittaa alueen läpi vähemmillä vaikutuksilla luontoarvoihin.

Lahokaviosammalen ydinalueelle osittain sijoittuva AL 29 -korttelin rakentamatta jättäminen olisi kriittistä raitiotien pysäkin toteutumisen osalta. Pysäkki on sijoitettu liikenteen ja raitiotien rakennevaatimusten sekä topografian vaatimaan optimaaliseen kohtaan. Mikäli korttelialuetta ei voida muodostaa tähän kohtaan, pysäkin toteuttaminen vaarantuu käyttäjämäärän vähentyessä.

Jos korttelit, joissa on havaittu lahokaviosammalen itujuväsryhmiä tai ydinalueita, jäisivät pääosin toteutumatta, vähenisi kerrosala noin 116 600 k-m², -60 % (asuminen 76 400 k-m² (-2/3 osaa), työpaikat 40 200 k-m², (-1/3 osaa). Tämä tarkoittaisi rakennusoikeuden hinnassa noin -46,24 miljoonaa euroa.

Asukkaita tulisi alueelle vain 1 900 (-600) ja työpaikkoja 300 (-150). Merkittävien taloudellisten menetysten lisäksi kaupungin strategian mukainen asumisen tiivistämisen tavoite joukkoliikennevyöhykkeelle, jäisi kyseessä oleva asemakaava-alueen osalta merkittävästi toteutumatta. Tämän lisäksi raitiotien pysäkin käyttäjämäärä uhkaa jäädä alhaiseksi

Tenniskeskuksen pysäkillä ja siten myös pysäkin toteutuminen voisi vaarantua.

Kaavassa on onnistuttu suojelemaan merkittävimmät luontoarvot viheralueina ja erillisillä aluemerkinnoilla. Lahokaviosammaleen osaltakin osalta suurin osa säilyy viher- tai suojelualueiksi merkityillä alueilla. Ydinalueiden pinta-alasta 88 % (3,6 ha) on säilymässä kaavassa. Niiltä osin kuin lahokaviosammalta ei voida säilyttää on kaupunki perustellut riittävällä tavalla minkä takia kaikkia esiintymiä ei voida säästää.

MAAPERÄ, jossa lausutaan, että kaava-alueen eteläosaan on merkitty kallioperäkartalle magneettisia anomaliaviivoja perustuen GTK:n vuosina 1972–2007 tekemään kartoitukseen. Kaavaselostuksen mukaan alueen tutkimuksia tarkennetaan mahdollisten happamoittavien ominaisuuksien osalta.

Mustaliuskealueilla ja potentiaalisilla mustaliuskealueilla tapahtuvissa rakennushankkeissa tulee varautua ajoissa happamuutta tuottavien maa-ainesten esiintymiseen riittäväillä selvityksillä ja suunnittelulla. Lisäksi tulee huomioida myös rakentamisen aikaiset ja rakentamisen jälkeen tarvittavat varotoimenpiteet.

Happamien sulfidimaiden osalta kaavaselostuksen vaikutusten arviointia on tarpeen täydentää ja edelleen tässä yhteydessä arvioida mahdolliset tarpeet kaavassa annettavien määräysten kannalta.

MELU JA TÄRINÄ

Kaavaehdotukseen on sisällytetty selvityksiin perustuen kattavat melu- ja värinä ja runkomelua koskevat määräykset. Määräykset edellyttävät suunnittelemaan raitiotien siten, ettei haitallisia värinä- ja runkomeluvaikutuksia aiheudu. Myös rakennuslupaa haettaessa edellytetään osoittamaan, etteivät ohjearvot ylity. Kaavamääräyksissä

edellytetään myös varautumaan kalliialueilla tulevaisuudessa perustusrakenteissa runkomelun vaimennusratkaisuihin katualueen lisäksi korttelialueiden puolella. Tarve huomioida mahdollisesti runkomelun vaimennus voisi näkyä myös kaavakartalla esitettävänä merkintänä, jolloin se informatiivisemmin kohdentuisi ja tulisi huomioon otetuksi edelleen rakentamisessa ja siihen liittyvässä suunnittelussa ja lupamenettelyssä.

Kaavaehdotuksessa esitetyt melumääräysten ohjearvot poikkeavat VNP 993/1992 mukaisista ohjearvoista perustuen Tampereen kaupungin omiin melulinjauksiin. ELY-keskuksen näkemyksen kaavasunnittelussa sekä kaavassa melumääräyksiä annettaessa tulisi soveltaa valtioneuvoston

päätöksen mukaisia ohjearvoja, jotta varmistetaan terveellisen ja ääniympäristöltään viihtyisän asuin ympäristön muodostuminen.

Julkisivuun kohdistuvan päivämelutason ollessa 55-60 dB(A) tasolla, tulisi kaavamääräyksiin varmistaa huoneiston avautuminen myös talon sellaiselle julkisivulle, jossa melun ohjearvot (VNp:n 993/1992) täyttyvät. Hiljaisella julkisivulla tarkoitetaan rakennuksen julkisivua, jolla päivällä alle 55 dB(A) ja yöllä alle 45 dB(A) arvot toteutuvat.

LIIKENNE

Pirkanmaan ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuurivastuualue viittaa valtatie 12, Teiskontien osalta aiempaan 5.6.2023 antamaan lausuntoonsa. Kaavaratkaisu sekä alueelle sijoittuvan raitiotien katusuunnittelu on tästä edennyt ja Pirkanmaan ELY-keskuksen L-vastuualue on ollut em. suunnitelmissa kiinteästi mukana, joten uuden alueidenkäytön vaikutukset Teiskontien liikenteeseen ovat tarkentuneet. Eri kaava-alueille Teiskontieltä johtavien katuliittymien suunnittelu kaistajärjestelyjen parantamisen ja liittymien valo-ohjauksen suunnittelun osalta tulee käynnistää riittävän aikaisessa vaiheessa ennen raitiotien ja alueiden rakentamista.

Lähtökohtaisesti Teiskontielle raitiotiestä ja alueidenkäytöstä aiheutuvien parantamistarpeiden suunnittelu ja toteuttamisen on Tampereen kaupungin vastuulla.

Teiskontielle tehdyssä aluevaraussuunnitelmassa esitetyn Ali-Huikkaantien jalankulkua ja pyöräilyä palvelevan alikulun toteuttamista tulee pyrkiä edistämään uuden alueidenkäytön ja raitiotien rakentamisen yhteydessä. Alikulku myös vähentää

Teiskontien estevaikutusta tien eteläpuolisilta alueilta nykyisille joukkoliikenteen pysäkeille ja tulevan raitiotien pysäkeille sekä lisäksi parantaa yhteyksiä Kaupin virkistysalueiden suuntaan.

ELY-keskus korostaa vielä, että viime kädessä rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava maankäyttö- ja rakennuslain 117 f § mukaisesti tarvittavasta meluntorjunnasta meluselvityksineen sekä ulko-oleskelu- että rakennusten sisätilojen osalta.

JATKOTOIMET

ELY-keskus ilmoittaa valmiutensa tarvittaessa ehdotusvaiheen viranomaisneuvotteluun.

Lausunto on valmisteltu Pirkanmaan ELY-keskuksen Y-vastuualueella rakennetun ympäristön yksikössä. Lausunnon valmisteluun on Y-vastuualueen asiantuntijoiden lisäksi osallistunut Liikennevastuualue.

Vastineet ja toimenpiteet

Merkitään lausunto tiedoksi. Maaperäasioihin täydennetään asiakirjoja. Lisää selvityksiä ei ole asemakaavavaiheessa tarve tehdä. Tehdään tarvittavat asemakaavakarttaan ja selostukseen tehtävät tarkistukset koskien maa- ja kallioperää.

Muilta osin lausunto ei aiheuta tarkistamistarvetta.

KAVAHANKE

Merkitään lausunnon sisältö tiedoksi.

ILMASTO

Merkitään lausunnon sisältö tiedoksi. Valmisteltavana on Kaupinlaakson alueen massatasapainon kokonaistarkastelu ja rakennettavuusselvitys. Näissä päätavoitteena on vaikutusten vähentäminen maaperään kohdistuvien toimintojen oikeilla valinnoilla. Lisätään massatarkastelu ehdotukseen.

LUONTO

Merkitään lausunnon sisältö tiedoksi.

Viitasammakoiden elinalueita on selvitetty keväällä 2024 lisää Alasjärven länsipuolen asemakaavan 8931 valmistelun yhteydessä. Toimelankadun varrelta havaittiin viitasammakoiden elinaluetta myös kadun länsipuolen ojasta. Tämä alue on huomioitu asemakaavaehdotuksessa muotoilemalla uudelleen urheiluhallin pohjoispään pysäköintialuetta ja lisäämällä luo- aluetta viitasammakoille tärkeään ojaan. Pirkkala-Linnainmaa -raitiotien katusuunnitelmassa havaittiin, että Lääkärikadun eteläpuolen ajoradan luiska saattaa mennä EVS /s alueelle. Suojaviheraluetta ja kadun linjausta on tarkistettu siten, että luiska pysyy katualueella. Samalla varmistettiin tarkemmasta ilmakuvausta viitasammakoiden vesialueen rantaviiva, jota varten alue oli merkitty luo-alueena. Muutos on vähäinen, eikä vaikuta merkittävästi viitasammakoiden elinympäristöön.

MAAPERÄ

Merkitään lausunnon sisältö tiedoksi. Maaperästä on tehty Ramboll Oy:n geohydrologinen selvitys 2024, joka on nimetty Alasjärven länsipuolen

ympäristöselvitykseksi. Siinä on todettu, että Kaupinlaakso I alueella ei ole mustaliuskeesta havaittu kallioperän koeaineksista happamuutta. Myöskään sulfidimaista ei ollut kahdessa koepisteessä havaintoa.

MELU- JA TÄRINÄ

Merkitään lausunnon sisältö tiedoksi.

Selostukseen lisätään vaikutusten arviointia. Alasjärven länsipuolen ympäristöselvitys lisätään asemakaavan selostuksen luetteloon.

LIIKENNE

Merkitään lausunnon sisältö tiedoksi. Ei tarvittavia tarkistustoimenpiteitä.

JATKOTOIMET

Asemakaavaehdotuksesta on järjestetty ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu 16.8.2024.

Muistutukset

Muistutuksia ei esitetty ehdotuksen nähtävillä ollessa.

4.5.4 Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen

Kaavakarttaan tehdyt muutokset ja tarkistukset

Asemakaavakarttaan on tarkistettu Inion Oy:n katusuunnitelmaehdotuksen muistutuksen jälkeen käydyn neuvottelun ja katusuunnitelman tarkistuksen jälkeen muutos korttein 892 ja Lääkärinkadun katurajan kohdalla, jotta saadaan erillinen jalankulkuväylä jatkumaan itään päin aiotun tonttiliittymän kohdalle ja siitä yli. Tällä ei ole vaikutusta Inion Oy:n vuokra-alueen kokoon tontilla 892-5. Lisäksi on tutkittu nykyisen ajoneuvoliittymän säilyttäminen Inion Oy:n pihaan yhdensuuntaisliittymänä.

Korttelin 4671 YS-12 rakennusmassoittelu on muutettu meluselvityksen tarkistuksen pohjalta umpipiharatkaisuksi, jolloin melutaso alitetaan pihalla. Yleismääräys määrittelee muutoin melusuojuukset.

Korttelin 4671 ET-14 kadun puolen rajausta on pienennetty, jotta katusuunnitelman jalankulkuväylä mahtuu katutilaan.

Korttelin 4669 AL-29 ajoneuvoliittymäkiellot ja ajoyhteysmerkinnät on tarkistettu katusuunnitelman mukaisiksi. Liike- ja toimistotilan kerroslukumerkintä on muutettu numeerisesta prosenttiluvuksi ja

määräysteksti vastaavasti niille rakennusaloille, joille voidaan rakentaa osoitetusta kerrosalasta merkinnän mukaisesti liike- ja toimistotiloja, lto %: ”Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää liike- ja toimistotiloja varten.” Prosenttimäärät rakennusaloilla vastaavat asemakaavaehdotuksen kerrosalamäärää. Tämä vastaa noin 5370 kem². Korttelin lto 5560 määräys on poistettu, koska rakennusalojen lto % merkinnät korvaavat sen.

Korttelin 4668 AL-29 määräyksiä on tarkistettu lisäämällä lto % määräykset rakennusaloittain, jolla täsmennetään tavoitetta saada kivijalkaliike- ja toimistotiloja noin 1725 kem².

Kortteleissa 4666, 4667, 4668 ja 4669 on lisätty määräys yht7%var2%, jolla veloitetaan osoittamaan, kuinka monta prosenttia asumisen kerrosalasta tulee vähintään toteuttaa asukkaiden yhteis- ja vapaa-ajantiloina sekä asuintiloista erillisinä varastotiloina. Korttelissa 4666 1964+524 kem², korttelissa 4667 1360+363 kem², korttelissa 4668 1725+525 kem² ja korttelissa 4669 1470+392 kem².

Korttelin 4668 tontin 3 p-alueen ja suojametsäalueen välinen raja-alue on tarkistettu viitasammakkohavainnon 2024 kesällä pohjalta. Lisäksi sinne on merkitty luo-alue viitasammakolle tärkeän ojauoman kohdalle ja hule-37 merkintää on muotoiltu samalla.

Yleismääräykseen on lisätty määräys kohtaan rakennusoikeus ja tilojen käyttö seuraava: ”Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila.”

Raideliikenteen melua, runkomelua ja tärinää koskevat yleismääräykset on yhdenmukaistettu Pirkkala-Linnainmaa hankkeen asemakaavojen mukaisesti.

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Hulevesiselvitys, Ramboll Finland Oy 2022-24
- Vesihuollon yleissuunnitelma Ramboll Finland Oy 2022-24
- Pohjavesiselvitys Ramboll Finland Oy 2022
- Liito-oravaselvitys asemakaavat 8618, 8931, 8933 ja 8876 Sitowise Oy2023
- Luontoselvityksen täydennys asemakaavat 8931ja 8618 Sitowise Oy 2023
- Viitasammakkoselvitys asemakaava 8618 FCG Oy 2023
- Viitasammakkoselvitys, Ramboll Finland Oy 2018
- Liito-oravaselvitys, Ramboll Finland Oy 2019
- Alasjärven länsipuolen yleissuunnitelman luontoselvitys FCG Oy 2021
- Luontoselvitys Ramboll Finland Oy 2022
- Luontovaikutusten arviointi Ramboll Finland Oy 2022
- Lahokaviosammalsevitys Ramboll Finland Oy 2022
- Lepakkoselvitys Vihervaara Oy 2007
- Kestävä kehitys: palveluselvitys, kaavatalous ja co2, kaupalliset palvelut, energia 2023.
- Liikenneselvitys Ramboll Finland Oy 2022
- Katu- ja raitiotiesuunnitelmat Ramboll Finland Oy 2022
- Teiskontien alikulkusuunnitelmaluonnokset WSP Finland Oy 2023
- Teiskontien kevyen liikenteen pääpyöräilyreitit suunnitelmat Ramboll Finland Oy 2021
- Maaperäkartta Tampereen kaupunki ja GTK 2023
- Kallioperäanalyysi Ramboll Finland Oy 2022
- Rakennettavuusselvitys Ramboll Finland Oy 2022
- Massatalousselvitys Tampereen kaupunki Ramboll Finland Oy 2022–24
- Melu-, runkomelu ja tärinäselvitys WSP Finland Oy 2022–24
- Melu-, runkomelu ja tärinäselvitys PirLi allianssi/AFRY 2024
- Viher- ja maisemasuunnitelmat, viherkertoimet, latvuspeitteisyys, tuulisuus, lämpösaarekeilmiö ja varjoisuus Ramboll Finland Oy 2022–24
- Viitesuunnitelma ja rakentamistapaohjeet, Arkkitehdit M&Y Oy, 2022
- Arkeologinen selvitys, FCG ja Heiskanen & Luoto Oy, 2021
- Alasjärven vaihtoehtotarkastelu Tampereen kaupunki 2022

- Yritysvaikutusten arviointi 2024
- Kauppi-Niihaman vertaissuunnittelun palaute (katso kohdasta 6.6 Muita suunnitelmia ja päätöksiä)
- Teiskontien alikulkujen aluevarausten yleissuunnitelma, luonnos WSP Finland Oy 2022–23
- Asemakaava 8618, yleissuunnitelman pohjavesiselvitys Ramboll 2022
- Teiskontien hankekori kaupallinen selvitys WSP Finland Oy 2023
- Asemakaava 8618, viitasammakkoselvitys FCG Finland 2023
- Asemakaavat 8933,8931,8876,8618 liito-oravaselvitys SITOWISE 2023
- Asemakaavat 8618 Medi-Park IV, 8931 Alasjärven länsipuolen 8931, Alasjärven eteläpuoleisen 8933 ja Linnainmaan raitiotievarikon 8876 luontoselvitys SITOWISE 2023
- Alasjärven länsipuolen ja 8931 ja Medi-Park 8618 luontoselvityksen täydennys, Teiskontien eteläpuoli SITOWISE 2023
- Kaupinlaakso I, katusuunnitelmat, Ramboll Finland Oy 2024
- Katu- ja raitiotiesuunnitelmat, PirLi allianssi/AFRY 2024
- Kokonaisvaikutusten arviointi ehdotusvaihe WSP Finland Oy 2024
- Kaavatalous ja co2 ehdotusvaihe Tampereen kaupunki/yka 2024
- Liikenneselvitys, Raitiotie Oy/AFRY 2024

5.1 Hydrologiset selvitykset

Hulevesiselvitys, Ramboll Finland Oy 2022.

Vesihuollon yleissuunnitelma Ramboll Finland Oy 2024.

Pohjavesiselvitys Ramboll Finland Oy 2022.

Ympäristöselvitys (geohydrologia) Ramboll Finland Oy 2024

5.1.1 Hydrologisten selvitysten huomioiminen asemakaavaratkaisussa

Hulevesiselvitys, Ramboll Finland Oy 2022.

Asemakaavamerkintöjä on tarkistettu selvityksen mukaisiksi.

Vesihuollon yleissuunnitelma Ramboll Finland Oy.

Suunnitelman mukaan korttelit kytkeytyvät vesihuoltoon Lääkärikadun kautta.

Pohjavesiselvitys Ramboll Finland Oy 2022 ja Ympäristöselvitys Ramboll Finland Oy 2024

Selvityksen mukaan lähteet eivät ole luonnontilaisia.

Asuintonttien hulevesiselvitykset ovat rakentamistapaohjeissa ja kaavamääräyksissä sekä viherkertoimen määrittelyssä.

5.2 Luontoselvitykset

Liito-oravaselvitys asemakaavat 8618, 8931, 8933 ja 8876 Sitowise Oy2023
Luontoselvityksen täydennys asemakaavat 8931ja 8618 Sitowise Oy 2023
Viitasammakkoselvitys asemakaava 8618 FCG Oy 2023
Teiskontien hakekorin 8655 luontoselvitys 2023 FCG Finland Oy
Luontoselvitys Ramboll Finland Oy 2022.
Luontovaikutusten arviointi Ramboll Finland Oy 2022.
Lahokaviosammalsevitys Ramboll Finland Oy 2022.
Alasjärven länsipuolen yleissuunnitelman luontoselvitys FCG Oy 2021
Liito-oravaselvitys, Ramboll Finland Oy 2019
Viitasammakkoselvitys, Ramboll Finland Oy 2018
Lepakkoselvitys Vihervaara Oy 2007.

5.2.1 Luontoselvitysten huomioiminen asemakaavaratkaisussa

Asemakaavan katu- ja korttelialueet on sijoitettu siten, että mahdollisimman vähän vaikutetaan liito-oravan elinympäristöihin. Pitkän ajan seurannan perusteella voidaan todeta tilanteen olevan edelleen luontoselvityksen mukainen.

Vaikutukset liito-oravan elinympäristöihin on pystytty pääosin huomioimaan maankäytön ratkaisuissa ja siten myös turvaamaan elinympäristöjen jatko biotooppina. Liito-oravan osa-alueiden elinympäristöt on kuvattu tarkemmin luontoselvityksessä, joka on asemakaavan liitteenä.

Lepakoiden osalta asemakaava turvaa elinympäristöt suojelumerkinnöin ja laajoin viheraluein lepakoiden elinympäristöjen kohdilla.

Lahokaviosammalen eri ydinalueet on pyritty huomioimaan asemakaavaratkaisuissa. Asemakaavalla on muutettu ja poistettu alueen länsipäässä voimassa oleva tontti 895–4 (YSO) luontoarvojen ja lahokaviosammalen ydinalueen vuoksi. Asemakaavaan on merkitty suojelumääräykset tilalle muodostettavalle Kallioinen -puiston viheralueille. Lahokaviosammalelle tärkeän lahopuujatkumon turvaaminen on määrätty suojelumerkinnöin ja asemakaavan yleismääräyksessä.

Viitasammakon elinympäristöt on rajattu maankäytöltä pois suojaviheralueelle ja niiden vesitasapaino ja säilyminen huomioidaan asemakaavan toteutuksessa.

Kynäjalava tai vuorijalava voidaan tarvittaessa siirtää maastossa suojellulle viheralueelle.

Urheiluhallin sijoittaminen potentiaaliselle hyönteisalueelle on myös maaperän suhteen haasteellista ja olosuhteet on tiedostettu. Tarve urheiluhallille alueella on kuitenkin selkeä liikuntapalveluiden ja maanomistajan ohjauksessa syntynyt. Ajan myötä vesi on padottunut vuosia entiselle metsittyneelle peltoalueelle, koska uudemman Toimelankadun rakentamisessa ei ole tehty ojaan tierumpua ja tien kohdan oja on täytetty louheella. Näin on syntynyt ”luhta” tai ”korpi”, joka ei ole luonnonmuodostama. Luontoselvityksissäkin todetaan, että hyönteisille ei ole syntymässä uutta lahoppuuta. Yleiskaavan aluevaraukset ovat ohjeena asemakaavan laadinnalle ja viherverkkoa parannetaan Kaupinlaakso I:n asemakaavan alueella ja samalla täydennetään urheilutoimintoja Toimelankadun varrella, kokonaisuus ei ole siten ristiriidassa yleiskaavan ohjausvaikutuksen kanssa.

5.3 Kestävä kehitys

Kestävän kehityksen selvityksiin on koottu palveluselvytys, kaavatalous ja co2 tarkastelut, kaupallisten palvelujen selvitys ja energiatarpeen selvitys. Lisäksi on tutkittu ilmaston muutoksen osalta latvuspeitteisyys, tuulisuus ja lämpösaarekeilmiö.

Palveluselvytyksessä 2023 on kaupungin palveluverkon tavoitteiksi muodostunut Kaupinlaakso I asemakaavassa palveluasuntokorttelin sijoittaminen, ikäihmisten asumisen sijoittaminen ja urheilu ja liikuntapalvelujen lisääminen.

Asemakaavan toteuttamisesta on tehty Fore -laskelma kaupungin toimesta, josta selviävät infran ja liikennehankkeiden rakentamiskustannukset sekä hiilidioksidipäästöt.

Kaupallisten palvelujen selvitys on tehty kaupungin tilaamana hankkeille Kaupinlaakso I 8618 ja Kaupinlaakso II 8931. Konsulttina on WSP Finland Oy.

Energiaselvityksessä on laskettu energiantarve ja molempien asemakaavojen alueelta. Selvityksessä on ollut mukana sähkölaitos ja energiaverkot sekä konsulttina on Sitowise Oy.

Latvuspeitteisyys on selvitetty viheryleissuunnitelman päivityksen yhteydessä, Ramboll.

Tuulisuuden ja pienilmaston vaikutukset on selvitetty, Ramboll.

Lämpösaarekevaikutuksia on selvitetty vaiheyleiskaavan lämpösaarekeselvityksen tietojen perusteella ja lämpösaarekeselvityksessä, Ramboll.

5.3.1 Kestävän kehityksen selvitysten huomioiminen asemakaavaratkaisussa

Palveluverkon tavoitteita on voitu sijoittaa asemakaavaan halutulla tavalla.

Tehdyn kaavataloustarkastelun mukaan kustannukset nousevat. Tontinluovutuksesta voidaan odottaa tulevan tuottoa. Luonnosvaiheessa kustannukset olivat 28 Milj€ ja tulot 80 Milj€ (laskelma ei sisältänyt esirakentamista). Ehdotusvaiheessa kustannukset ovat 16 Milj€ ja tulot 63 Milj€, kun huomioitiin pysäköintilaitokset. CO₂ päästöt kasvavat paikallisesti melko merkittävästi. Asemakaavan toteuttamisesta merkittävimmät kustannukset ja hiilidioksidipäästöt tulevat raitiotieliikenteen rakentamisesta.

Luonnosvaiheen kaavaratkaisun toteuttamisen kokonaispäästöt ovat n. 7 127 000 kg CO₂e tai hiilidioksiditonneina n. 7 127 t CO₂e, josta valtaosa muodostuu raitiotien, katu- ja vesihuollon uudisrakentamisen tuotannossa. Ehdotuksessa päästöt ovat 5 000 000 kg CO₂e tai tonneina 5 000 t CO₂e. Vähennys luonnoksesta on 2 127 t CO₂e eli -42%, mikä johtuu uudelleen suunnitellusta korttelirakenteesta ja viheralueiden lisäämisestä.

Koska kyse on uudisrakentamisesta vielä rakentamattomalle alueelle, ei ole olemassa päästöjä kompensoivia toimia juurikaan alueen rakentamiskelpoiseksi saattamisessa.

Asemakaavan korttelien toteuttamisessa talonrakennuksessa voidaan toteuttaa vähähiilistä rakentamistapaa. Viherkertoimella voidaan vaikuttaa tonttien rakentamisen päästövaikutuksia alentavasti.

Asemakaavassa suojellaan rakentamiselta merkittävät viheralueet myös hiilensidontaan sopiviksi.

Joukkoliikenteen raideliikenteenä toteuttaminen vähentää kaupungin tasolla yksityisautoilun tarvetta, mikä voi vähentää osaltaan päästöjä.

Kokonaisuutena asemakaavaratkaisu huomioi varsin hyvin kaavataloutta ja CO₂ päästöjä.

Kaupallisten palvelujen selvityksen mukaan on määritelty alustavat tarpeet. Kaupinlaakso I:n osalta pysäkin ympäristö painottuu kaupallisissa palveluissa.

Energiaselvityksessä on laskettu tuleva energiantarve molempien asemakaavojen alueelta asemakaavan tulevan toteuttamisen arvioidulta ajalta.

Latvuspeitteisyysanalyysi, tuulisuuden vaikutukset, lämpösaarekevaikutukset ovat asemakaavan liitteenä. Selvitysten perusteella asemakaavaratkaisua ei tarvitse muuttaa.

5.4 Liikenteen selvitykset

Liikenneselvitys Ramboll Finland Oy 2022.

Katu- ja raitiotiesuunnitelmat Ramboll Finland Oy 2022.

Teiskontien alikulkusuunnitelmaluonnokset WSP Finland Oy 2022.

Teiskontien kevyen liikenteen pääpyöräilyreitit suunnitelmat Ramboll Finland Oy 2021.

Teiskontien liikenneselvitys ja herkkyystarkastelu 2023 WSP Finland Oy.

Kaupinlaakso I, katusuunnitelmat, Ramboll Finland Oy 2024

Katu- ja raitiotiesuunnitelmat, PirLi allianssi/AFRY 2024

5.4.1 Liikenteen selvitysten huomioiminen asemakaavaratkaisussa

Liikenneselvityksellä on perusteltu eri liikennemuotojen sijoitus ja mitoitus asemakaavaan sekä varausten mitoitukset melu-, runkomelu- ja tärinäselvitykseen. Näiden pohjalta asemakaavassa ovat määräykset ja yleismääräys. Katu- ja raitiotiesuunnitelmien sekä kevyen liikenteen eri suunnitelmat (Teiskontien alikulut ja pääpyöräilyreitti Teiskontien eteläpuolella) on yhteensovitettu asemakaavassa maankäytössä, tie- ja katualueilla.

5.5 Maankamaraselvitykset

Maaperäkartta Tampereen kaupunki, GTK 2023.

Kallioperäanalyysi Ramboll Finland Oy 2022.

Rakennettavuusselvitys Ramboll Finland Oy 2022.

Massatalousselvitys Tampereen kaupunki, Ramboll Finland Oy 2022 ja 2024.

Alasjärven länsipuolen ympäristöselvitys (geohydrologia) Ramboll Finland Oy 2024

5.5.1 Maankamaraselvitysten huomioiminen asemakaavaratkaisussa

Maankamaraa koskeva tieto on myös pohjana kaavatalousselvitykselle ja hiilijalanjäljen selvitykselle. Maa- ja kalliomasojen logistiikkaa varten hyödynnetään massataloutta. Katu ja korttelialueet on pyritty sijoittamaan mahdollisimman taloudellisesti ja luontoarvojen kannalta mahdollisimman vähän haitallisesti vaikuttavasti.

Mustaliuskeen ja sulfidimaiden esiintymistä on selvitetty alueella Ramboll Oy:n toimesta 2023-24. Kaupinlaakso I alueella ei ole havaintoja, jotka viittaisivat haitallisiin esiintymiin. Selvitysten pohjalta asemakaavassa on annettu yleismääräys mustaliuskeen ja sulfidimaiden osalta.

5.6 Meluselvitykset

Melu-, runkomelu ja värinäselvitys WSP Finland Oy 2022 ja 2024

Runkomelu- ja värinäselvitys raitiotie Afry Oy2024

5.6.1 Melun ja värinän huomioiminen asemakaavaratkaisussa

Meluselvitysten pohjalta asemakaavaan on määrätty melu-, runkomelu ja värinäsuojausmääräykset ja merkinnät. Selvityksen pohjalta voidaan todeta myös YS-12 korttelin palveluasumisen olevan mahdollista rakennuksen sijoittamisella tontille ja siitä syntyvällä melusuojauksella. Asemakaavaehdotuksessa sijainti on muuttunut Ylihoitajankadun länsipuolelle. Meluvaikutus ei muutu sijainnin muuttuessa.

5.7 Viherympäristö

Viher- ja maisemasuunnitelmat Ramboll Finland Oy 2022-2024.

5.7.1 Viherympäristön huomioiminen asemakaavaratkaisussa

Viher- ja maisemasuunnitelmilla on perusteltu asemakaavassa viheralueiden käyttösuunnitelmien perustelut, ulkoilureittien sijoittaminen, korttelien reuna-alueiden käsittely rakentamistapaohjeeseen. Metsäiset alueet tulee säilyttää korttelien ja katualueiden väleissä mahdollisimman luonnonmukaisina. Metsien kulumista estetään ohjaamalla ulkoilu jo muodostuneille polkureiteille.

5.8 Viitesuunnitelma ja rakentamistapaohjeet

Viitesuunnitelma, Arkkitehdit M&Y, 2022-2024.

Asemakaavaa varten kaupunki on tilannut viitesuunnitelmatyön ja rakentamistapaohjeet syksyllä 2019.

5.8.1 Viitesuunnitelman huomioiminen asemakaavaratkaisussa

Viitesuunnitelmaa on kehitetty yhteistyössä asemakaavoituksen ohjauksessa ja katuraitiotien sijoittamisen sekä kaupunkirakenteen mitoitustuksen kehittämisessä. Viitesuunnitelma on asemakaavan korttelien ja rakennusalojen

sekä kerroslukujen pohjana. Viitesuunnitelmalla osoitetaan rakentamistapa ja sitä ohjaavat rakentamistapaohjeet.

5.9 Arkeologinen selvitys

Arkeologinen selvitys, FCG ja Heiskanen & Luoto Oy, 2021.

5.9.1 Arkeologisten kohteiden huomioiminen asemakaavaratkaisussa

Asemakaavaan ei ole tarvetta merkinnöille maakuntamuseon lausunnon perusteella.

5.10 Alasjärven vaihtoehtotarkastelu

Alasjärven vaihtoehtotarkastelu Tampereen kaupunki 2022.

Alasjärven länsipuolen alustavien maankäyttövaihtoehtojen vertailu ja vaikutusten arviointi, joka on tehty noin 2 km matkalle Teiskontien varren pohjoispuolelle Tammer Golfin kentän tulevaisuuden tarkastelemiseksi ja katuraitiotien sijoitusvaihtoehtojen tutkimiseksi, on laadittu 2021–22 ja hyväksytty kaupunginhallituksessa 13.6.2022 yleis- ja asemakaavasunnittelun pohjaksi. ”Alasjärven länsipuolen maankäytön suunnittelua jatketaan vaihtoehtojen 1b ja 4 yhdistelmällä, jossa raitiotie toteutetaan Tenniskadun vaihtoehdon mukaisesti ja rakentamisen aluevaraukset tarkastellaan mahdollisimman laajana, ympäristön reunaehdot huomioiden. Frisbeegolf jää alueelle, ja golftoimintojen jatkuminen turvataan toisessa sijainnissa Nurmi-Sorilassa. Uuden golfkentän ja Alasjärven länsipuolen alueen rakentamisen aikana golfille turvataan supistetut toimintaedellytykset nykyisen alueen pohjoisosassa. Kaupunkiympäristön suunnittelussa käynnistetään tarvittavat kaavaprosessit golftoimintojen siirtämiseksi. Golfilta vapautuva alue suunnitellaan osittain asumiseen, osittain sekä Kaupinlaakso I:n että Alasjärven uusia asukkaita palvelevaksi kaupunginosapuistoksi.”

Tavoitteena on sijoittaa noin 10 000 asukasta tulevan kaupunginosan alueille ja siirtää golfkenttä alueelta.

5.10.1 Vaihtoehtotarkastelun huomioiminen asemakaavaratkaisussa

Asemakaavoja on laadittu yhdessä Kaupinlaakso I:n ja Alasjärven alueiden kanssa samanaikaisesti kokonaisuuden yhteen sovittamiseksi. Osa selvityksistä on tehty kokonaisuudesta.

5.11 Yritysvaikutusten arviointi

Yritysvaikutusten arviointi peilaa myös kaavataloudellista tarkastelun tulosta. Uuden kaupunginosan rakentaminen muodostaa raitiotien ohessa

hyvin merkittävän yritystoiminnan potentiaalin rakentamiselle ja asumiselle.

5.11.1 Yritysvaikutusten arvioinnin huomioiminen kaavaratkaisussa

Asemakaava toteuttaa hyvin yritys- ja rakentamistoiminnalle tarkoitettua maankäyttöä siitä huolimatta, että asemakaava sijoittuu myös hyvin merkittävälle luonnonarvoalueelle. Yleiskaavallinen mitoitus on saavutettavissa.

5.12 Kokonaisvaikutusten arviointi

Teiskontien hankekorin kokonaisvaikutusten arviointi on tehty yhteistyössä kaupungin ja WSP Finland Oy:n kanssa 2023. Vaikutusten arviointi on liitteenä.

5.12.1 Kokonaisvaikutusten arvioinnin huomioiminen kaavaratkaisussa

Kaupinlaakso I asemakaavan osalta vaikutukset on huomioitu.

6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava noudattaa voimassa olevaa maakuntakaavaa sekä se on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

6.1 Maakuntakaavassa alue on palvelujen aluetta P

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 palvelujen alueeksi (P). Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät keskustatoimintojen alueiden ulkopuoliset julkisen tai yksityisen palvelu- ja tutkimustoiminnan keskittymät. Alue voi sisältää myös sen ydintoimintaan liittyvää asumista ja muita tukitoimintoja. Suunnittelumääräyksellä määrätään, että taajamarakenteessa sijaitsevien palvelualueiden suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen saavutettavuuteen kävellen ja pyöräillen sekä joukkoliikenteellä. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen.

Itäosa on taajamatoimintojen ehdollista aluetta (Ae). Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen alueet, joiden toteuttaminen edellyttää jonkin suunnittelumääräyksessä esitetyn ehdon täyttymistä. Mikäli aluetta ei ole erikseen mainittu suunnittelumääräyksessä, merkintä osoittaa toteutukseltaan maakuntakaavan suunnittelukauden loppupuolelle ajoitettavat taajamatoimintojen alueet.

Suunnittelumääräys: Aluetta koskevat taajamatoimintojen alueen suunnittelumääräykset. Lisäksi alueen suunnittelussa tulee määritellä alueen toteuttamisen tarkoituksenmukainen ajoitus suhteessa maakuntakaavassa osoitettuun muuhun yhdyskuntarakenteeseen.

Tampereen Niihaman alueen toteuttaminen edellyttää raitiotien tai palvelutasoltaan vastaavan joukkoliikennekäytävän toteutumista alueelle.

Maakuntakaavassa alue on myös tiivis joukkoliikennevyöhyke.

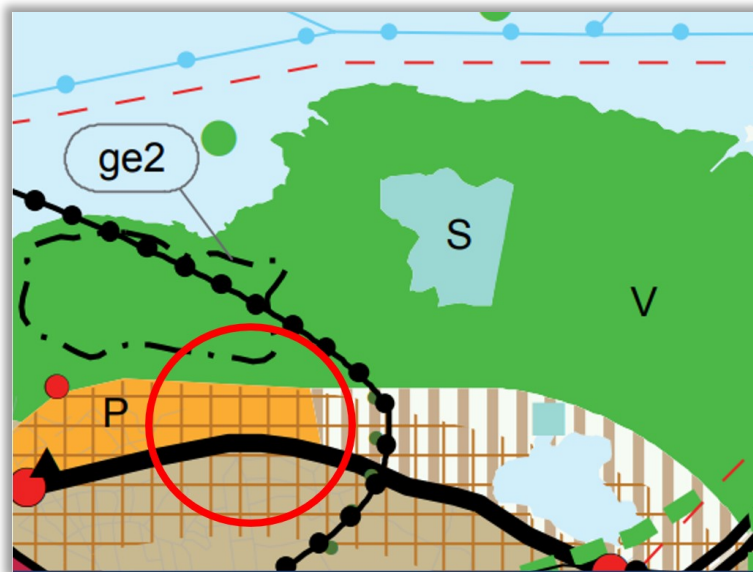
Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiiviit, tiivistettävät tai tiiviinä toteutettavat alueet, jotka tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään.

Suunnittelumääräys: Alueen tulee tukeutua tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä tiiviiseen rakenteeseen, joka mahdollistaa tehokkaan joukkoliikenteen järjestämisen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää pysäkkijärjestelyjen toimivuuteen ja saavutettavuuteen, liikenneturvallisuuteen sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin. Alueen suunnittelussa tulee liikenneväylien läheisyydessä kiinnittää erityistä huomiota liikenteen melun, tärinän ja ilman laadun haittojen hallintaan.

Aluetta koskee myös kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhyke (kk1, musta palloviiva). Merkinnällä osoitetaan Tampereen ydinkaupunkiseudun ja eteläisen Pirkanmaan pohjois-eteläsuuntainen kehittämisvyöhyke, joka ulottuu Tampereen kaupunkikeskustan ja Lielahden alakeskuksen alueelta Rautaharkko-Lakalaivan alakeskuksen ja henkilöliikenteen aseman sekä Sääksjärven alakeskuksen kautta Lempäälän keskusta. Etelä-Pirkanmaalla vyöhyke jatkuu Akaan taajamassa.

Suunnittelumääräys: Aluekokonaisuutta kehitetään hyvin saavutettavana ja monipuolisena yritystoiminnan, asumisen sekä kaupallisten ja julkisten palvelujen alueena. Kehittämisvyöhykkeen kunta- ja alakeskukset toimivat merkittävänä asumisen, palveluiden ja työpaikkojen keskittymänä sekä seudullisesti merkittävinä liikenteellisinä solmukohtina. Tampereen

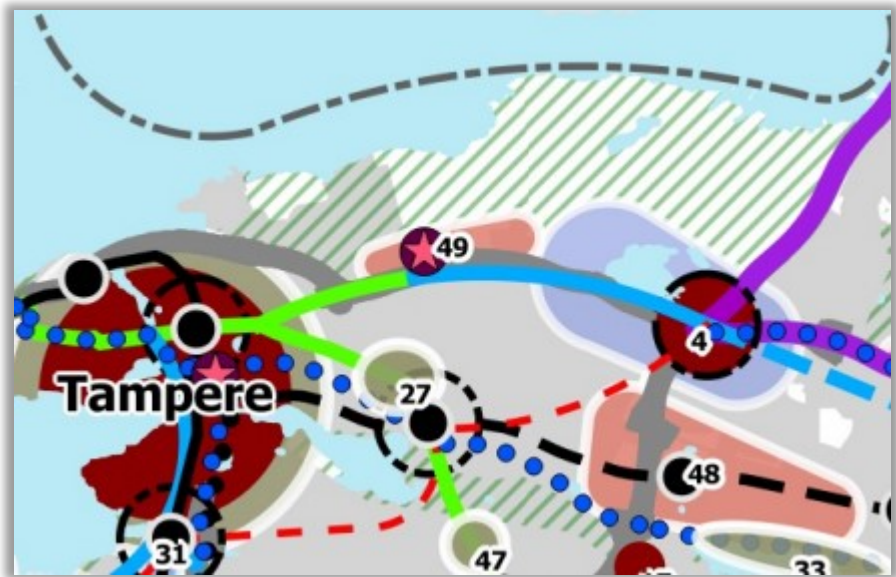
keskustan asemaa valtakunnallisesti merkittävänä kaupunkikeskuksena vahvistetaan. Tampereen eteläisen alakeskuksen, siihen liittyvän henkilöliikenteen aseman, Sarankulman, Härmälän ja Partolan ympäristöä kehitetään vetovoimaisena messukeskusalueena sekä monipuolisena kaupallisten ja muiden palveluiden, työpaikkojen ja asumisen kasvualueena. Alueen liikennejärjestelyjen toimivuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Sääksjärven alakeskusta kehitetään tiiviinä alakeskuksena ja joukkoliikenteen terminaalina, joka kytkee vaiheittain toteutuvan 2-kehän välityksellä läntistä ja itäistä kaupunkiseutua keskusakselin kehittämisyöhykkeeseen. Akaassa tiivistetään asemanseutuja sekä Viialan ja Toijalan keskusten välisen alueen yhdyskuntarakennetta sekä kehitetään Yritys-Konhon aluetta hyvin saavutettavana työpaikka-alueena. Aluetta tulee kehittää tiiviissä yhteistyössä kuntien ja muiden viranomaisten kanssa. Maankäytön suunnittelussa tulee tavoitella tiivistä ja sekoittunutta yhdyskuntarakennetta sekä edistää toimintojen saavutettavuutta kävellen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä.



Kuva 18 Ote Maakuntakaavasta 2040

6.2 Kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2040

Rakennesuunnitelmassa Medi-Park asemakaava sijoittuu Kaupin-Kampuksen uudelle/merkittävästi kehitettävälle työpaikka-alueelle (vaaleanpunainen) ja asuin- ja työpaikka-alueelle (vaaleansininen) sekä osaamiskeskittymän (tähti nro 49) merkinnälle. Kartalla ovat myös yleispiirteisesti raitiotien 1. vaihe (vihreä) ja 2. vaihe (sininen), laajenemisvaraus (sininen katkoviiva) sekä Kauppi-Niihaman viherverkosto (vihreä vinoviivoitus).



Kuva 19. Ote Kaupunkiseudun rakennesuunnitelmasta 2040.

6.3 Yleiskaavassa 2040 alue on merkitty palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneeksi alueeksi

Kantakaupungin yleiskaava 2040 tuli voimaan 20.1.2020 annetulla kuulutuksella. Kantakaupungin yleiskaava 2040 on hyväksytty valtuustossa 15.5.2017. Kaupunginhallitus on määrännyt yleiskaavan osittain voimaan kuulutuksella 20.9.2018 lukuun ottamatta Hämeenlinnan hallinto-oikeuden kumoamia osia ja lidesjärven osayleiskaavan aluetta. Hallinto-oikeuden päätöksestä on valitettu korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneeksi alueeksi tai kohteeksi (oranssi aluumerkintä). Aluetta kehitetään monipuolisten työpaikka- ja koulutustoimintojen, kaupallisten palvelujen, kulttuuri- ja vapaa-ajantoimintojen sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman tuotantotoiminnan alueena. Alueen liikenneympäristön tulee tukea kestävien liikkumismuotojen käyttöä.

Yleismääräyksessä todetaan, että yleiskaavan käyttötarkoitusalueilla voidaan sallia käyttötarkoituksesta poikkeavaa rakentamista, mikäli siitä ei aiheudu haittaa alueen pääasialliselle käyttötarkoitukselle.

Asemakaavoitusta ja muuta alueidenkäytön suunnittelua ohjataan yleiskaavan kartoilla 1–4.

Kartalla 4 todetaan kaavamääräyksessä, että hulevesien käsittelyssä ja johtamisessa on noudatettava Tampereen kaupungin hulevesiohjelmassa esitettyä periaatejärjestystä: 1. Hulevesien syntyminen on ehkäistävä, 2. hulevedet on imeytettävä, 3. hulevedet on hyödynnettävä ja puhdistettava ja 4. hulevedet on viivytettävä syntypaikalla ennen johtamista avouomaan, vesistöön tai hulevesiviemäriin. Asemakaavoituksen ja muiden hankkeiden yhteydessä on selvitettävä hulevesien hallinta ja tarvittaessa varattava tila hulevesien käsittelylle. Rakennusluvan yhteydessä on laadittava hulevesijärjestelmän toteutussuunnitelma ja rakentamisen aikaisten hulevesien hallintasuunnitelma. Alueelliset huleveden hallintarakenteet on toteutettava alueen muun kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä.

Kantakaupungin yleiskaavassa 2017–2021 kyseinen alue on osoitettu palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneeksi alueeksi tai kohteeksi. Lisäksi alue on siinä merkitty kokonaissuunnitelman tarvealueeksi. Kokonaissuunnitelman tarvealueiden kehittämiseksi tarvitaan laajempaa kokonaisuutta koskevaa, erilaiset tavoitteet ja ympäristön reunaehdot yhteen sovittavaa suunnitelmaa. Kyse voi olla käyttötarkoituksen ja rakentamistehokkuuden muutoksesta tai 1. asemakaavan laatimisesta.



Kuva 20 Yleiskaavayhdistelmä, ote

6.4 Vaiheyleiskaavassa 2017-21 kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhyke

Valtuustokauden yleiskaava on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain 35 § mukaisena vaihekaavana ja se täydentää alueella pääosin voimassa olevaa Kantakaupungin yleiskaavaa 2040. Vaiheyleiskaavan teemoina ovat erityisesti kestävä kasvun ja kestävä liikunnan ohjaaminen. Vaiheyleiskaavassa on myös Kauppi – Niihamaa rajaava keskuspuistoverkoston (vkk) aluemarkinta ja kokonaissuunnitelman tarvealuetarkinta, joka koskee asemakaavaa osaltaan.

6.5 Vaiheyleiskaavaehdotuksessa 2021-25 keskuspuistoverkosto, ekologiset yhteydet ja kaupunkivihreän kehittäminen

Tampereen kantakaupungin vaiheyleiskaavan koko kaava-alueella koskevat teemat ovat ilmastonmuutokseen sopeutuminen ja viherympäristön kehittäminen. Lisäksi on esitetty strategista yleiskaavaa tarkempaa ratkaisua neljälle osa-alueelle, jotka ovat Tesoman asemansetu, Lielähti-Hiedanranta, Keskusta ja Alasjärven itäpuoli. Vaiheyleiskaava muodostuu viidestä kartasta. Kartoilla 1-4 täydennetään tai muutetaan voimassa olevaa yleiskaavayhdistelmää. Kartta 5 on uusi kartta, jonka mittakaava on muita karttoja tarkempi. Vaiheyleiskaavaluonnoksessa määritellään tarkemmin keskuspuistoverkoston ilmastonmuutokseen sopeutumisen roolia ja tavoitteita. Viherympäristössä ja vapaa-ajan palveluissa esitetään ohjeellinen ekologinen yhteys ja ohjeellinen virkistysyhteys koskien asemakaavaa. Lisäksi kestävä vesitalous osiossa määritellään Myllypellonoja (Ritaojan yläosa) uomaksi, joka on säilytettävä avoimena tai palautettava avoimeksi. Uoman välitön lähiympäristö tulee säilyttää ja kehittää latvuspeitteisyydeltään yhtenäisenä puustovyöhykkeenä.

6.6 Asemakaavat

Alueella ovat voimassa asemakaavat 7667 (vahvistettu 29.10.2003), 7926 (vahvistettu 24.1.2004), 7949 (vahvistettu 16.3.2005), 8311 (voimaan 11.5.2015 ja 8312 (voimaan 19.5.2010). Asemakaavojen mukaan korttelialueet 892 ja 893 sekä 894 ovat liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (KS-1), jolla sallitaan terveydenhuoltoa palvelevien tutkimus-, opetus- ja tuotantotilojen rakentaminen. Korttelialueet 4697, 4698 ja 4699 ovat liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, jolla sallitaan tutkimus- ja opetustilojen sekä terveydenhuoltoa palvelevien tuotantotilojen rakentaminen. (KS-3). Lisäksi alueella on katu-, liikenne, puisto-, viher- ja suojaviheralueita sekä suojelumerkintöjä luonnonympäristöä koskien. Asemakaava-alue on pääosin rakentumatta lukuun ottamatta tulevan Lääkärinkadun alueelle sijoitettua hulevesiviemäriä ja muuta infraa. Rakennusoikeutta on käyttämättä 230 000 tai 390 000 kem² riippuen pysäköinnin ratkaisusta (e=1,0–2,0).

Takahuhdin kylän tiloilla R:no 11:191, 13:160, 9:378, 9:40, 4:17 ja 1:19 maarekisterikiinteistöt ovat osittain asemakaavattomia.

6.7 Kaupungin strategiat

Kaupunkistrategia on kuvaus painotuksista ja tavoitteista, joita kaupunginvaltuusto pitää tärkeimpinä. Se sisältää keskeiset viestit

Tampereen kehittämiseksi ja on perusta kaupungin johtamiselle. Valtuusto hyväksyi strategian 2030 ”Tekemisen kaupunki” 15.11.2021.

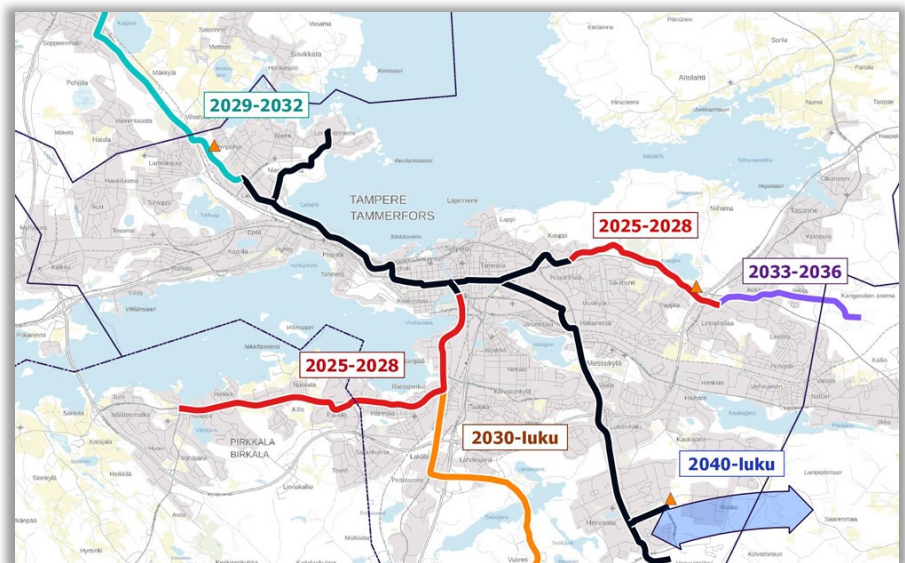
6.8 Muita suunnitelmia ja päätöksiä

Seuraitiotie Pirkkala-Linnainmaa.

Tampereen raitiotiejärjestelmää suunnitellaan laajennettavaksi vaiheittain seudulliseksi. Tampere, Kangasala, Ylöjärvi ja Pirkkala teettävät yhdessä Tampereen raitiotien seudullisen yleissuunnitelman, jossa määritellään ratavaraukset tulevaisuuden raitiotielinjoille neljällä kuntarajan ylittävällä ratahaaralla.

Tampereen kaupunginvaltuusto päätti 19.10.2020 seuraitiotien varauksista Tampereen alueella. Härmälän ja Pirkkalan ratahaaralla raitiotien ratavarauksen tehdään Hatanpään valtatielle ja Nuolialantielle. Vuoreksen ratahaara ei kuulunut suunnittelualueeseen, mutta se voidaan myöhemmin kytkeä Pirkkalan ratahaaraan. Seudullinen yleissuunnitelma valmistui keuhällä 2021 ja ratahaaran Koilliskeskus-Pirkkala hankesuunnittelu alkoi syksyllä 2021. Syksyllä 2022 nähtävillä oli katusuunnitelmaluonnokset. Koilliskeskus-Pirkkala-linjan arvioitu rakentamisaika on 2025–2028. Kuntien päätöksiä raitiotien laajentamisesta ei ole tehty. Toteuttamispäätöksen tavoiteajaksi on ilmoitettu kevät 2023.

Medi-Park asemakaava toteuttaa tilavarauksillaan osaa Linnainmaan ratahaarasta.

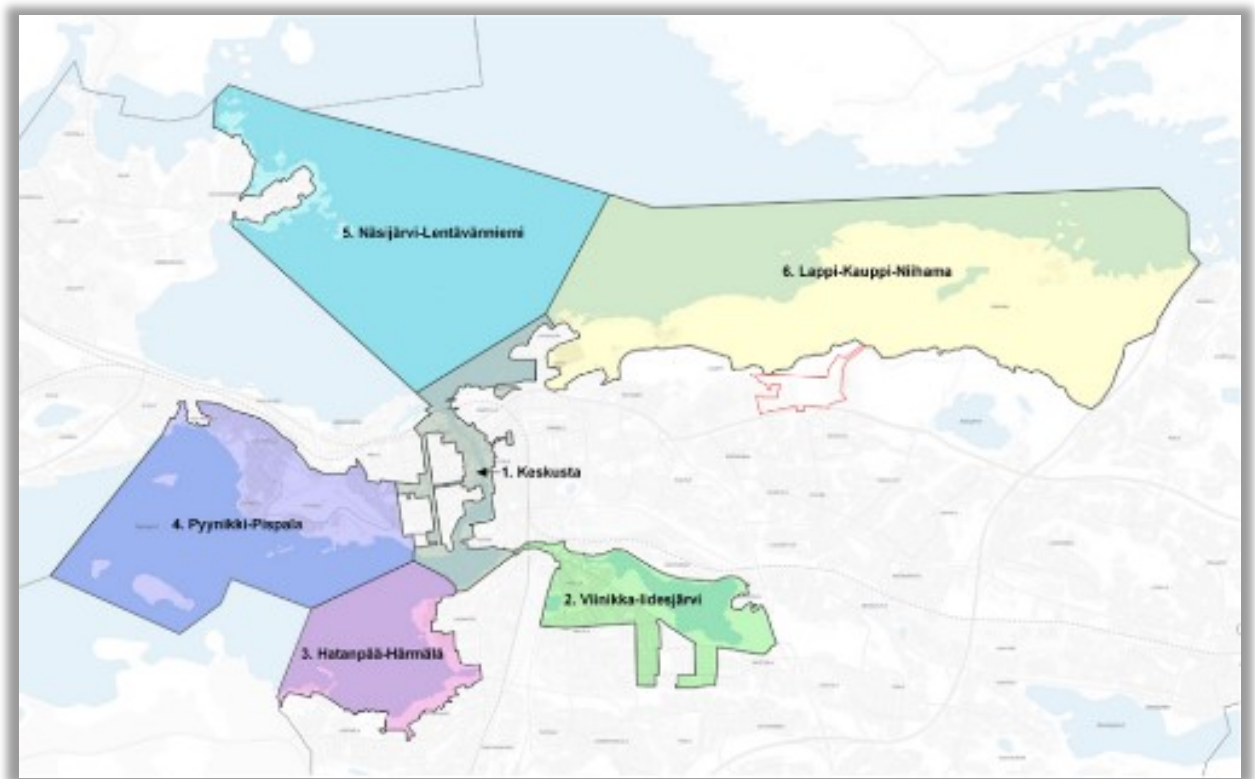


Kuva 21. Seudullisen raitiotien linjaukset ja rakentamisen ajankohdat.

Kansallinen kaupunkipuisto.

Kansallinen kaupunkipuisto on rakennettua kulttuuriympäristöä ja kaupunkiluontoa yhdistävä laaja aluekokonaisuus, jonka tavoitteena on turvata arvokkaiden kaupunkiympäristöjen säilyminen ja kehittäminen viihtyisänä kaupunkilaisten olohuoneena kestävällä tavalla. Kaupunginhallitus päätti 7.12.2020, että ympäristöministeriölle jätetään hakemus Tampereen kansallisen kaupunkipuiston perustamiseksi. Hakemus toimitettiin ympäristöministeriöön 28.1.2021.

Hakemus kansallisen kaupunkipuiston perustamiseksi jätettiin ympäristöministeriölle tammikuussa 2021. Lokakuussa 2021 Tampereen kaupunki pyysi lisäaikaa hakemuksen täydentämistä varten. Lisäajalla kaupunki valmistelee ja tarkentaa Eteläpuisto-Viinikanlahden, Hämeenpuiston, Sara Hildénin taidemuseon sekä Alasjärven länsipuolen asemakaavoja asemakaavaohjelman mukaisesti.



Kuva 22. Kansallisen kaupunkipuiston osa-alueet (hakemus). Medi-Park 8618 sijainti punaisella.

Kaupunkipuistohakemuksta täydennetään, kun näiden kaupunkipuiston alueeseen vaikuttavien keskeisten alueiden suunnitelmat ja kaavalliset ratkaisut ovat tarkentuneet.

Kaupinlaakso I:n asemakaava sijoittuu Kansallisen kaupunkipuiston rajauksen eteläpuolelle. Viher- ja virkistysyhteyksien sekä ekologisten

yhteyksien jatkuvuus huomioidaan Kaupunkipuiston suhteen asemakaavassa määräyksin ja merkinnöin.

Kauppi-Niihaman vertaissuunnittelu 2018–19

Luonto

Kauppi-Niihama säilytetään nykyisessä laajuudessaan yhtenäisenä metsäalueena, joka palvelee kaikkia tamperelaisia monimuotoisena virkistysalueena. Kauppi-Niihamassa vaalitaan arvokasta metsäluontoa hoitamalla metsää luonnonmukaisuuteen pyrkimällä sekä laajentamalla luonnonsuojelualueita. Ehdotusten myötä Kauppi-Niihamassa olisi nykyiset ja uudet luonnonsuojelualueet yhteenlaskettuna noin 380 hehtaaria luonnonsuojelualuetta. Luonnonsuojelualueiden lisäksi Kauppi-Niihaman metsien luontoarvoja kehitetään aktiivisesti ennallistamistoimenpitein sekä ympäristötaiteen avulla.

Varsinaisten suojeluehdotusten lisäksi metsäluonnon rauhoittaminen maankäyttöpaineilta on tärkeää ryhmille. Ruutulassa metsän ja golfkentän raja tulee säilyttää nykyisellään eikä metsää saa kaataa golfkentän tai asuntojen tieltä.

(Suunnitteluryhmät Luontotyytit, Polkujuoksijat, SLL Tampere, Tammer-Golf, Tampereen ratsastusseura)

Reitit ja opastus

Polkujen osalta Kauppi-Niihama on jo nyt erinomainen alue virkistyspyöräilijöille ja polkujuoksijoille. Virallisia reittejä luomalla, eli opasteilla, viitotuksilla ja reittikartoilla alueesta voidaan tehdä vielä parempi luontoliikuntakohde. Merkityt reitit houkuttelevat kulkijoita hiljaisen ja monipuolisen metsäluonnon pariin ja samalla ohjaavat kulutusta herkiltä alueilta kestäville poluille. Eri tavoin liikkuvat ja aluetta käyttävät huomioidaan kaikkina vuodenaikoina ja alueella kulkemisen pitää olla selkeää ja turvallista myös hiihtoaikaan. Reittien varrelle rakennetaan virallisia tulistelupaikkoja. Ryhmien ehdottamia reittejä on yhteensä noin 50 kilometrin verran - osa päällekkäisiä tai rinnakkaisia.

(Suunnitteluryhmät Kaupin Kanuunat, Koilliskulkijat, Luontotyytit, Polkujuoksijat, SLL Tampere)

Harrastaminen

Kauppi-Niihamassa on monipuoliset mahdollisuudet harrastaa ja liikkua eri lajien parissa. Ehdotuksissa eri harrastusmuodoista tehdään helposti lähestyttäviä ja liikunnan pariin houkutellaan uusia harrastajia. Erityisesti

Kaupin urheilupuiston kehittämisessä kilpa- ja joukkueurheilun panostamisen rinnalla huomioidaan myös arkiliikkujat ja kuntoilijat käyttäjäryhmittäin ja eri vuodenaikoina. Keinoja tähän ovat mm. monikäyttökenttien rakentaminen, lasten liikkumismahdollisuuksien lisääminen sekä kuntoladun erottaminen kilpaladusta.

Eri harrastaja- ja liikkujaryhmiä täytyy ottaa huomioon urheilupuiston lisäksi muuallakin Kauppi-Niihamassa. Golfkentän alueesta voidaan luoda monipuolinen ja ympärivuotinen virkistyskeskittymä. Tasoitettuja reittejä rakentamalla ja hidaslataja ajamalla luodaan mahdollisuuksia liikkumiseen myös eri tavoin liikkumisrajoitteisille. Liikkumisen houkuttelevuuteen panostamalla parannetaan kaikenikäisten kaupunkilaisten hyvinvointia.

(Suunnitteluryhmät Karilahti, Kaupin Hiihtäjät, Petsun Peikot, Tammer-Golf, #visitKauppi)

Palvelut

Alueesta tarjottavaa tietoa kehitetään systemaattisesti niin karttojen, reittien kuin palveluiden osalta. Informaatiosta tehdään helposti saavutettavaa tarjoamalla sitä internetsivulla, mobiiliapplikaatiossa, esitteinä, palvelupisteissä ja infotauluilla. Palveluita tarkastellaan ja kehitetään Kauppi-Niihamassa kokonaisuutena ennen yksityiskohtiin paneutumista ja palveluita kehitetään käyttäjäryhmälähtöisesti.

(Suunnitteluryhmät Koilliskulkijat, #visitKauppi)

Liikenne ja pysäköinti

Alueelle saapumisessa ja siellä liikkumisessa kiinnitetään huomiota erityisesti joukkoliikenteeseen ja omin voimin liikkumiseen. Joukkoliikenteen yhteyksiä kehitetään esimerkiksi kutsuliikenteen ja viikonloppuvuorojen avulla, ja pysäkeiltä alueelle siirtymisestä tehdään selkeää ja turvallista. Sisääntuloalueille tuodaan runkolukittavat pyörätelineet. Pysäköintiä kehitetään ja sitä pyritään ohjaamaan alueen reunoille luomalla opastettuja polku- ja latuyhteyksiä reuna-alueilta pääreiteille.

(Suunnitteluryhmät Kaupin Hiihtäjät, Kaupin Kanuunat, Petsun Peikot, Polkujuoksijat)

Esteettömyys

Panostetaan laadukkaaseen esteettömyyteen Kauppi-Niihamassa. Luodaan esteetön rengasreitti tai reittejä helposti saavutettavan paikan läheisyyteen ja esteetön laavu tai tulipaikka reitin varteen. Alueen

saavutettavuutta liikuntarajoitteisten erityisryhmien näkökulmasta edistäisi myös joukkoliikenteen yhteyksien parantaminen, esimerkiksi kutsuliikennettä tai viikonloppuvuoroja kehittämällä. Esteettömien ratkaisujen suunnitteluun otetaan mukaan järjestöjä ja kokemusasiantuntijoita, jotta toteutettavat reitit ja palvelut ovat kaikilta osin liikkumista ja toimimista edistäviä.

Esteettömyyttä parannetaan myös tekemällä kaikista alueen reiteistä yksityiskohtaiset reittikuvaukset sähköiseen muotoon. Esteettömille reiteille voidaan luoda paikkatietoon perustuvia audio-opastuksia. Näin yhä useampi pääsee virkistäytymään lähiluontoon.

(Suunnitteluryhmät Karilahti, Kaupin Kanuunat, Koilliskulkijat, Luontotyypit, Petsun Peikot, Polkujuoksijat, SLL Tampere, #visitKauppi)

Vertaissuunnittelun koontia, palautetta ja tietoja on hyödynnetty asemakaavan laadinnassa.

6.9 Tonttijako

Alueella on voimassa olevaa tonttijako asemakaava-alueilla.

6.10 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu v.2022

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaava havainnekuva. Muita toteuttamista kuvaavia asiakirjoja ovat alustavat katusuunnitelmat ja vesihuollon suunnitelmat, viheralueiden yleissuunnitelma ja rakentamistapaohje. Nämä ovat asemakaavan liiteaineistona.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

8.1 Luettelo asemakaavan päätöksen liitteistä

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 14.11.2019, tarkistettu 24.04.2023, 25.3.2024
2. Asemakaavakartta 24.04.2023, tark. 3.4.2024 ja 2.9.2024
3. Asemakaavan seurantalomake
4. Poistettava asemakaava 3.4.2024
5. Asemakaavan selostus 2.9.2024
6. Kaupungin vastineet lausuntoihin 2.9.2024
7. Rakentamistapaohjeet 3.4.2024

8.2 Luettelo asemakaavan oheismateriaalista

1. Havainnekuva, MY Arkkitehdit, 3.4.2024
2. Hulevesiselvitys, Ramboll Finland Oy 2024
3. Kunnallistekniset yleissuunnitelmat (ei julkiset) Ramboll Finland Oy 2024
4. Pohjavesiselvitys, Ramboll Finland Oy 2022
5. Viitasammakkoselvitys, Ramboll Finland Oy 2018
6. Liito-oravaselvitys, Ramboll Finland Oy 2018
7. Alasjärven länsipuolen yleissuunnitelman luontoselvitys FCG Oy 2021
8. Luontoselvitys Ramboll Finland Oy 2022
9. Luontovaikutusten arviointi Ramboll Finland Oy 2022
10. Lahokaviosammalsevitys Ramboll Finland Oy 2022
11. Lepakkoselvitys Vihervaara Oy 2007
12. Kestävä kehitys: palveluselvitys, kaavatalous ja co2 (luonnos), kaupalliset palvelut, energia 2023.
13. Alasjärvi ja Medipark liikenneverkko-suunnitelma WSP Finland Oy 2023
14. Katu- ja raitiotiesuunnitelmat Ramboll Finland Oy 2022
15. Maaperäkartta Tampereen kaupunki GTK 2023
16. Kallioperäanalyysi Ramboll Finland Oy 2022–23
17. Rakennettavuusselvitys Ramboll Finland Oy 2022
18. Massatalousselvitys Tampereen kaupunki Ramboll Finland Oy 2024
19. Melu-, runkomelu ja värinäselvitys WSP Finland Oy 2022-24
20. Melu-, runkomelu ja värinäselvitys PirLi allianssi/AFRY 2024
21. Viher- ja maisemasuunnitelmat, viherkertoimet, pienilmasto, latvuspeitteisyys, tuulisuus Ramboll Finland Oy 2024
22. Viitesuunnitelmat, Arkkitehdit M&Y Oy, 2024
23. Arkeologinen selvitys, FCG ja Heiskanen & Luoto, 2021
24. Yritysvaikutusten arviointi Tampereen kaupunki /asemakaava 2024
25. Teiskontien alikulkujen aluevarausten yleissuunnitelma, luonnos WSP Finland Oy 2022
26. Asemakaava 8618, yleissuunnitelman pohjavesiselvitys Ramboll 2022
27. Teiskontien hankekorin kaupallinen selvitys WSP Finland Oy 2023
28. Asemakaava 8618, viitasammakkoselvitys FCG Finland 2023
29. Asemakaavat 8933,8931,8876,8618 liito-oravaselvitys SITOWISE 2023

30. Asemakaavat 8618 Medi-Park IV, 8931 Alasjärven länsipuolen 8931, Alasjärven eteläpuoleisen 8933 ja Linnainmaan raitiotievarikon 8876 luontoselvitys SITOWISE 2023
31. Alasjärven länsipuolen ja 8931 ja Medi-Park 8618 luontoselvityksen täydennys, Teiskontien eteläpuoli SITOWISE 2023
32. Liikenneselvitys ja toimivuustarkastelu, PirLi allianssi/AFRY 2024
33. Kaupinlaakso I, katusuunnitelmat, Ramboll Finland Oy 2024
34. Katu- ja raitiotiesuunnitelmat, PirLi allianssi/AFRY 2024
35. Kokonaisvaikutusten arviointi ehdotusvaihe WSP Finland Oy 2024
36. Kaavatalous ja co2 ehdotusvaihe Tampereen kaupunki/yka 2024
37. Palaute ja vastineraportti 2024

8.3 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Raitiotiehanke Pirkkala-Linnainmaa, Ramboll Finland Oy ja WSP Finland Oy 2022–2024
- Lämpösaarekeilmiöselvitys, kantakaupungin yleiskaava, valtuustokausi 2021–25
- Alasjärven länsipuolen ympäristöselvitys (geohydrologia) Ramboll Finland Oy 2024
- Alasjärven länsipuolen asuinalueen/Kaupinlaakson asemakaavan 8931 viitasammakko- ja korentoseuranta Sitowise 2024
- Teiskontien kevyen liikenteen pääpyöräilyreitien suunnitelmat Ramboll Finland Oy 2021
- Tampereen kantakaupungin pienvesi- ja vesistöselvitys 2023 AFRY
- Tampereen kantakaupungin hulevesi- ja vesistötulvaselvitys 2023 AFRY
- Alasjärven vaihtoehtotarkastelu Tampereen kaupunki 2022
- Kansallinen kaupunkipuisto 2020
- Kauppi-Niihaman vertaissuunnittelu 2018–19