

**Epilä, Vallerinkuja 3 ja 4 sekä Pispalan valtatie 125,
rakennusoikeuden lisääminen ja käyttötarkoituksen muutos**

Asemakaavan selostus

6.3.2023, tark. 5.6.2023 ja 18.9.2023



Asemakaava nro **8938**

TRE: 2805/10.02.01/2022

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 6.3.2023 päivättyä ja 5.6.2023 sekä 18.9.2023 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8938. Asian hyväksyminen kuuluu Yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Epilän kaupunginosan kortteleita nro 1141-1 ja -9, 1142-6 sekä katu- ja virkistysaluetta.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Epilän kaupunginosan kortteleita nro 1141-10 ja -11, 1142-6 ja katualuetta.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, kaavoitusarkkitehti Marjut Lund-Rahkola.

Diaarinumero:

TRE: 2805/10.02.01/2022 pvm 7.4.2022

Vireille tulo:

3.11.2022

Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaupunginosa, kaavan nimi, asemakaavamuutos. Asemakaava numero 8938.

TIIVISTELMÄ

Palveluasumisesta rivitaloiksi

Asemakaavalla muutetaan Pispalan valtatie 125:ssä sijaitsevan omakotitalotontin sekä Vallerinkuja 3:ssa ja 4:ssä palveluasumiseen tarkoitettujen tonttien käyttötarkoitus rivitalotonteiksi. Tonteille lisätään rakennusoikeutta ja sallitaan kaksi kerrosta. Vallerinkujan katualuetta levennetään itään tonttiliittymien ja kääntöpaikan muodostamisen vuoksi.

Uutta rakennusoikeutta 355 kerrosalaneliömetriä

Asemakaava-alueella uutta rakennusoikeutta muodostuu 355 k-m².

Tällä hetkellä rakennusoikeutta on yhteensä 860 k-m² ja kaavamuutoksella esitetään rakennusoikeutta yhteensä 1225 k-m².

Kolme rivitalotonttia ja katualuetta

Asemakaava-alueelle muodostuu kolme rivitalotonttia, joille viitesuunnitelmassa on tutkittu mitoitus ja sijainti pysäköintialueille, jätehuollolle, yhteisille leikin ja oleskelun alueille sekä asuntokohtaisille pihoilta.

Katualueella on huomioitu tonttiliittymät ja tilavaraukset maanalaisille johdoille. Kadun pinnoitettu osuus ei kasva juurikaan nykyisestä, mutta katualuetta leventämällä saadaan Vallerinkujan ja Pispalan valtatieen liittymän näkymäalueesta turvallisempi ja katualueelle tilaa siltä auratulle lumelle talvisin.

Katualueen mitoituksessa ja tonteilla on huomioitu tarve yleiskaavassa määrätylle ekologiselle yhteydelle eli puuriville alueen läpi sekä pihojen kasvillisuudelle. Vallerinkujalle on merkitty säilytettävä puu.

Vallerinkujan jatkeena oleva asemakaavassa puistoksi merkitty alue muutetaan nykyisen käyttötarkoituksensa mukaiseksi katualueeksi, jolla ainoastaan pyöräily ja jalankulku on sallittu.

Pohjavesialue

Suunnittelualue sijaitsee Tampereella, Epilän kaupunginosassa pien- ja rivitalovaltaisella alueella. Alueen erityispiirre on sijainti kemikaalilaitoksen konsultaatiovyöhykkeellä ja pohjavesialueella.

Tavoitteena tonttien pääkäyttötarkoituksen muutos

Asemakaavan tavoitteena on kolmen tontin pääkäyttötarkoituksen muutos. Tonttien nykyiset rakennukset on tarkoituksena purkaa. Tavoitteena on, että uudet rivitalot sopisivat ympäristöön tehokkuudeltaan, tyyplitään ja mittakaavaltaan. Tavoitteena on myös tutkia ekologisen yhteyden vahvistamista Vallerinkujalla.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloituskvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville sekä lähetettiin tiedoksi osallisille 3.-24.11.2022 väliseksi ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kolme viranomaiskommenttia, kaksi vastausta, ettei anneta lausuntoa vielä tässä vaiheessa sekä kaksi kaupunkilaisten mielipidettä. Vastineet palautteeseen löytyvät selostuksen kohdasta 4.4.

Yksityisessä palautteessa pyydettiin huomioimaan Vallerinkujan käyttö koulureittinä liikennemäärien lisääntyessä. Ajoesteen halutaan säilyvän ja Vallerinkujan säilymisen jalankulkureittinä. Mielellään myös Vallerinkujan Pispalan valtatie puoleiselle osalle tulisi kävelijät huomioida jalkakäytävällä.

Rakennusten toivotaan pysyvän nykyisessä käytössään. Rakennusten purkamisesta ja rakennusoikeuden lisäämisestä syntyvästä haitasta ollaan huolissaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tavoite ekologisen yhteyden vahvistamisesta olisi tarvinnut tarkentamista.

Ympäristönsuojelu lausuu, että alue sijaitsee 1-luokan pohjavesialueella ja yleiskaavan ohjeellisen ekologisen yhteyden alueella. Yleiskaavan määräyksessä mainitaan mm. ekologinen yhteys, jonka tulee säilyä mahdollisimman leveänä, puustoisena, kasvillisuudeltaan kerroksellisena ja luonnon olosuhteiltaan monipuolisena. Ja edelleen: Tarvittaessa tulee laatia tarkempia luontoselvityksiä, joilla varmistetaan yhteyden riittävä leveys, laadukkuus ja toimivuus ekologisen yhteydenä. Yhteyden leveyden merkitys korostuu, kun yhteyden käyttötarpeet esim. virkistyskäyttö ja hulevesien hallintatarve lisääntyvät.

Kaavassa tulee huomioida erityisesti pohjavesialue hulevesien käsittelyssä ja johtamisessa sekä yleiskaavan ekologinen yhteys. Kaavassa tulee huomioida riittävästi ja puustoisuus sekä muu kasvillisuus siten, että olemassa oleva tilanne paranee eikä huonone. Melu- ja ilmanlaatu tulee

huomioida. Tuloilman otto tulee erityisesti Pispalan valtatie puolella huomioida.

Hulevedet ja viheralueet-yksikkö lausuu, että hulevesisuunnitelma on laadittava, kuten OAS:ssa mainitaan.

Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Aineistoon tutustumisen jälkeen **Pirkanmaan liitto** totesi, ettei anna tässä vaiheessa lausuntoa OAS-vaiheen aineistosta.

ELY-keskukselta ei annettu kaavan OAS:ta tässä vaiheessa lausuntoa. Kommenttina kannustetaan kiinnittämään huomiota yleiskaavassa osoitetun ekologisen yhteyden vahvistamiseen.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto - kaavaluonnos, siihen liittyvä viitesuunnitelma, selostus ja selvitysaineistoa asetettiin nähtäville 9.-30.3.2023 väliseksi ajaksi. Valmisteluaineistosta pyydettiin viranomaiskommentit ja asukkaiden mielipiteet. **Tukes ja Pirkanmaan maakuntamuseo** eivät lausunnoissaan näe estettä hankkeelle. **Ympäristönsuojelu** lausui, että lisätään kaavaan pohjavesialueen merkintä. **Pirkanmaan liitto** ei jättänyt lausuntoa. **Ely** ei myöskään antanut varsinaista lausuntoa, mutta jätti palautetta ekologisen yhteyden riittävydestä, rakentamisen tehokkuudesta, lepakoista ja kivituhkan painoarvosta viherkerroinlaskennassa. Palautteen vastineet löytyvät kohdasta 4.5.2.

Ehdotusvaihe

Asemakaavaa tarkistettiin mm. kaavaluonnoksesta tulleen palautteen ja tarkentuvan suunnittelun myötä kaavaehdotukseksi. Luonnosvaiheen jälkeen kaavakartalle on lisätty pohjavesialue merkintä ja merkintä pysäköintialueiden hulevesien biosuodattamiseksi sekä tarkennettu istutusalueiden rajoja esteettömien sisäänkäyntien varmistamiseksi.

Ratkaisun perusteluja ja vaikutusten arviointia lisätty kaavaselostukseen. Hulevesien hallintasuunnitelmaa muutettiin siten, että puhtaiden vesien imeytysrakenteet sijoitetaan pysäköintialueiden alle, josta ylivuoto ohjataan hallitusti (tarvittaessa) viivytysrakenteen kautta verkostoon. Pihasuunnitelma on yhteensovitettu hulevesisuunnitelman kanssa.

Asemakaavaehdotus siihen liittyvine aineistoineen asetettiin julkisesti nähtäville 29.6.- 17.8.2023 väliseksi ajaksi, jona aikana siitä oli mahdollista jättää palautetta. Kaavaehdotuksesta pyydettiin myös viranomaislausunnot.

Lausunnot:

Tukesilla ei huomautettavaa.

Pirkanmaan liitto ei anna lausuntoa tässä vaiheessa.

Kaava-aineistoon tehdyt muutokset ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen

Hulevesimerkinnän sanamuoto tarkistettiin. Määräys: *Pysäköintialueiden hulevedet on käsiteltävä huleveden laadun parantamiseksi rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla*, muutettiin sanamuotoon: *Pysäköintialueiden hulevedet on käsiteltävä biosuodattamalla*.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

Tontin 1141-9 osasta tehdään kaavaehtoinen kauppa katualueeseen liittämiseksi ennen asemakaavamutoksen hyväksymiskäsittelyä.

SISÄLLYS

Epilä, Vallerinkuja 3 ja 4 sekä Pispalan valtatie 125, rakennusoikeuden lisääminen ja käyttötarkoituksen muutos	1
Asemakaavan selostus	1
Tiivistelmä	3
Palveluasumisesta rivitaloiksi	3
Uutta rakennusoikeutta 355 kerrosalaneliometriä	3
Kolme rivitalotonttia ja katualuetta	3
Pohjavesialue	3
Tavoitteena tonttien pääkäyttötarkoituksen muutos	4
Asemakaavaprosessin vaiheet	4
Asemakaavan toteuttaminen	6
Sisällys	6

1	LÄHTÖKOHDAT	9
1.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	9
1.1.1	Asemakaava-alue on rakennettua tonttimaata, katualueita ja puistoa	9
1.1.2	Luonnonympäristö.....	9
1.1.3	Rakennettu ympäristö.....	9
1.1.4	Väestö ja palvelut	14
1.1.5	Maanomistus: pääosin kaupungin maita	14
1.2	Aiemmin tehdyt suunnitelmat	14
2	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	14
2.1	Kaavan rakenne	14
2.1.1	Mitoitus	15
2.1.2	Palvelut.....	15
2.2	Ympäristön laatua koskevat tavoitteet.....	15
2.2.1	Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet.....	15
2.2.2	Tavoitteiden toteutuminen	15
2.3	Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset	15
2.3.1	Korttelialueet.....	16
2.3.2	Muut alueet	16
2.4	Nimistö.....	16
3	KAAVAN VAIKUTUKSET.....	17
3.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	17
3.1.1	Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	17
3.1.2	Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin	17
3.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	17
3.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	18
3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	18
3.4.1	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen	18
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	18
3.5.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö	18
3.5.2	Kulttuuriperintö	19
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen (yritysvaikutukset)	19
3.7	Muut kaavan merkittävät vaikutukset.....	19

4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	19
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen	19
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet.....	19
4.2.1	Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana	19
4.3	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	20
4.4	Osallistuminen ja vuorovaikutus	20
4.5	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana	21
4.5.1	Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen.....	21
4.5.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen	22
4.5.3	Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen	25
4.5.4	Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen	25
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET.....	26
5.1	Hulevesiselvitys ja -suunnitelma	26
5.2	Viherkerroinlaskelma ja pihasuunnitelma	27
5.3	Meluseelvitys	28
5.4	Viitesuunnitelma	29
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET	29
6.1	Maakuntakaavassa kohde on taajamatoimintojen aluetta	29
6.2	Yleiskaavassa kohde on asumisen aluetta	30
6.3	Asemakaava	32
6.4	Kaupungin strategiat	32
6.5	Tonttijako	33
6.6	Pohjakartta.....	33
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	33
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	33
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	33
7.3	Toteutuksen seuranta	33
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	33
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista.....	33

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

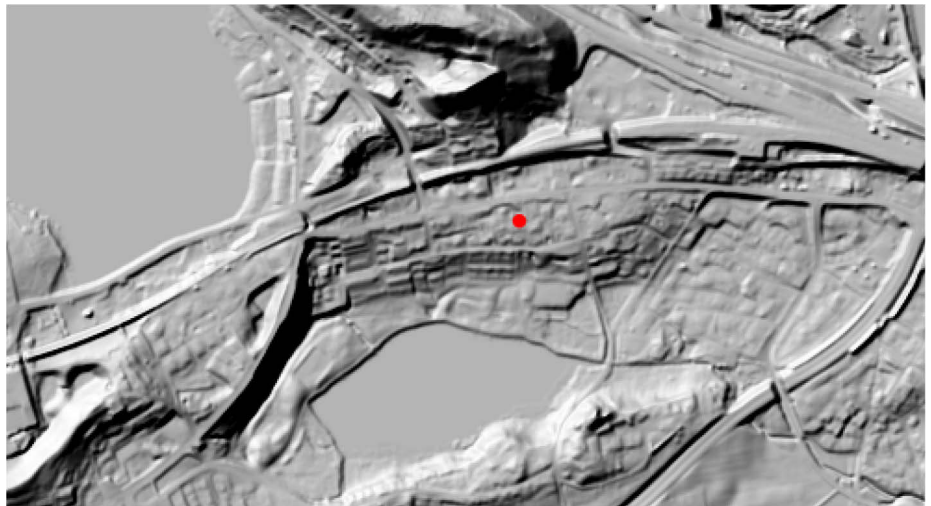
1.1.1 Asemakaava-alue on rakennettua tonttimaata, katualuetta ja puistoa

Suunnittelualue sijaitsee Epilän kaupunginosassa ja se on laajuudeltaan noin 3400 m². Suunnittelualue käsittää kolme rakennettua tonttia, Vallerinkujan katualueen sekä sen jatkeena olevan kapean puiston, jota käytetään jalankulku- ja pyöräilyreittinä.

1.1.2 Luonnonympäristö

Alue sijaitsee harjun reuna-alueella

Alue sijaitsee Epilän harjun alarinteessä, joka laskee kohti Vaakkolampea. GTK:n maaperäkartassa alueelle on merkitty karkearakeista maalajia.



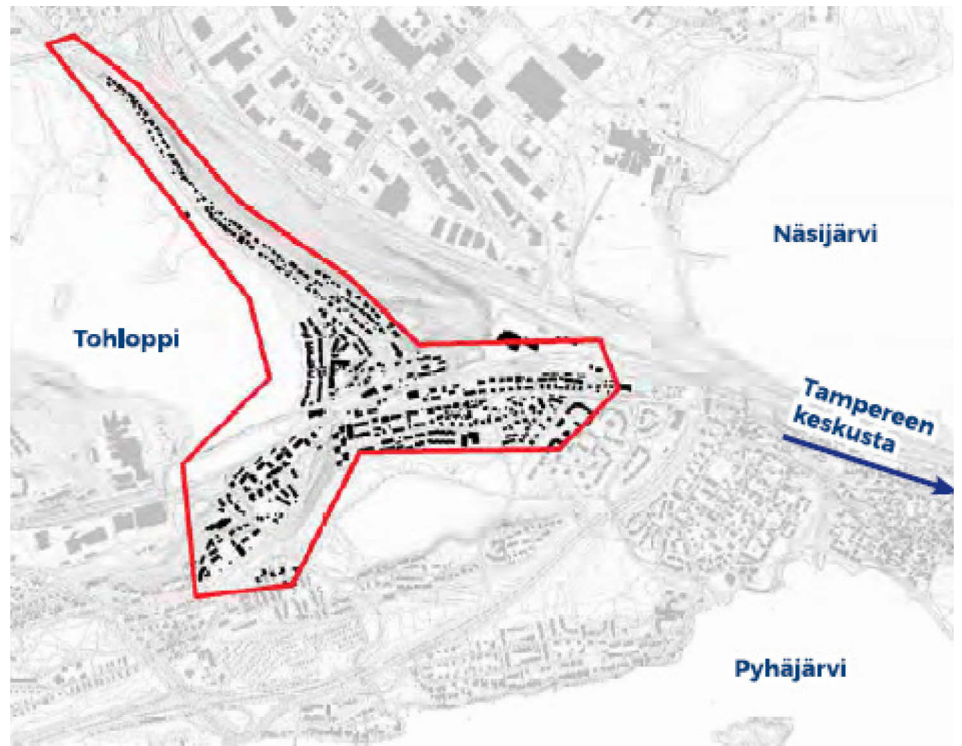
Kuvassa Maanmittauslaitoksen rinnevarjostettu korkeusmalli alueelta

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu Pispalan valtatie ja Vallerinkadun väliseen kortteliin.

Epilässä rakennusten ikä- ja tyyppikirjo on vaihteleva, joten korttelialueet ovat hyvin monipuolisia. Suurin osa Epilän nykyisestä rakennuskannasta koostuu vuosien 1970-2010 välillä rakennetuista pien- ja kerrostaloista. Myös suunnittelukohteen lähialueella rakennuskanta on vaihtelevaa, mutta pienimittakaavaista.



Epilän rakeisuuskartta. Ote raportista Palstoittamalla syntyneiden pientaloalueiden selvitys

Suunnittelualueen kolme tonttia on tällä hetkellä rakennettu: tontilla 1141-1 sijaitsee vuonna 1975 rakennettu yksikerroksinen, tiiliverhoiltu pientalo. Tontilla 1141-9 ja 1142-6 sijaitsee 1990-luvun alkupuolella rakennetut hoivakotikäytössä olleet yksikerroksiset pienehköt asuinrakennukset.



Kuvassa Pispalan valtatie varren tontti, jolla sijaitsee 1970-luvulla rakennettu tiili- ja puuverhoiltu, yksikerroksinen omakotitalo.



Tontilla 1142-6 sijaitseva dementiahoitokoti on rakennettu 1990-luvulla.



Vallerinkuja itäpuolella tontilla 1141-9 sijaitseva 1990-luvun rakennus on samassa käyttötarkoituksessa kuin naapurinsa.



Kuva Vallerinkujalta kohti etelää ja Kaarilan koulua. Vallerinkujan loppuosa on liikennemerkeillä ja ajoesteellä rajattu pelkälle jalankululle ja pyöräilylle.

Asutuksen historiaa

Epilän asutuksen historia ulottuu 1500-luvulle. Asutus on alkujaan sijoittunut harvasti harjun rinteeseen. 1800-luvulla merkittävä asumisen muodostumiseen vaikuttanut asia oli Porin radan ja Epilän pysäkin rakentaminen. Tähän asti alue oli ollut maaseutumaista. 1900-luvulla tehtaiden perustaminen lisäsi alueen asukkaiden määrää entisestään. Sotien jälkeen tiestön ja rakennusten mittakaava kasvoi suuremmaksi. 1980-1990-lukujen aikana tehtaot lopettivat toimintansa, mutta säilyneitä maamerkkejä alueella ovat mm. teollisuusrakennukset Tohloppijärven lähellä, Epilän asemarakennus ja tehtaiden omistuksessa olleet hirsihuvilat.

Yksi merkittävä osa kiinteistönmuodostuksen historiaa Epilässä on ollut ennen vuosien 1953-1955 asemakaavoja tehty palstoitus, joka on liittynyt tehtaiden syntyyn ja tarpeeseen rakentaa työväelle asuntoja ja tehtaan johdolle huviloita. Palstoitusajalta säilynyt rakennuskanta on pääosin 1900-luvun alkupuolen huvilatyyppiä.

Vuonna 2019 laaditussa Palstoittamalla syntyneiden pientaloalueiden selvityksessä on tunnistettu hyvin säilynyt pientalojen kokonaisuus palstoitusajalta aivan suunnittelualueen länsipuolella. Suunnitteluohjeena on käyttää erityistä harkintaa uusissa asemakaavoissa näiden alueiden

läheisyydessä, jotta kulttuurihistorialtaan arvokkaaksi tunnistettu kokonaisuus ei menettäisi arvojaan.



Ote Palstoittamalla syntyneet pientaloalueet-selvityksestä, jossa kartalle on punaisella värillä osoitettu muutokselle herkimmät ja kulttuurihistorialtaan arvokkaimmat alueet.

Liikenne

Kaava-alue rajautuu vilkasliikenteiseen Pispalan valtatiehen. Vallerinkuja on pieni päätyvä tonttikatu, josta ei ole moottoriajoneuvoilla läpikulkua etelään Vallerinkadulle.

Julkinen liikenne kulkee Pispalan valtatiellä, jossa lähin pysäkki on 60 metrin päässä.

Kaava-alueen läpi kulkee kävely- ja pyöräreitti Vallerinkujaa pitkin. Reittiä käyttävät mm. Kaarilan koulun oppilaat.

Tekninen huolto

Kaava-alueelle on järjestetty vesihuolto ja sähköliittymät. Rakennettua hulevesiviemäriä ei ole.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Tampereen kaupungin meluselvityksen (ennuste 2040) mukaan kaava-alueella liikennemelun keskiäänitaso on päivällä 55-70 dB suurimman

melun keskittyessä lähelle Pispalan valtatieä. Yöllä keskiäänitaso on 65-50 dB.

Tampereen ilmanlaatumallinnuksen (2011) alueella typpidioksidin määrä vaihtelee yli 50 µg/m³ ja alle 70 µg/m³ ja hengitettävien hiukkasten osalta yli 70 µg/m³.

Alueen erityispiirteitä on sijainti kemikaalilaitoksen konsultaatiovyöhykkeellä, pohjavesialueella sekä vedenottamon varoalueella.

1.1.4 Väestö ja palvelut

Kaava-alueen väestötiheys on 23 asukasta hehtaaria kohden.

Lähin koulu on Kaarilankoulu noin 70 metrin päässä suunnittelualueesta. Lähimmät päiväkodit ovat Pilke Lamminranta ja ryhmäperhepäiväkoti Peikkolampi. Molemmat sijaitseva alueelta alle 250 metrin säteellä. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee alle 200 metrin etäisyydellä. Lisäksi Pispalan valtatievarrella on useita eri alojen yrityksiä.

Alue sijaitsee tehokkaan joukkoliikenteen vyöhykkeellä, jossa useita bussilinjoja kulkee Pispalan Valtatiellä keskustan ja läntisten kaupunginosien väliä.

1.1.5 Maanomistus: pääosin kaupungin maita

Suunnittelualueen tontti 1141-1 on katu- ja puistoalueiden ohella kaupungin omistuksessa ja kaksi muuta tonttia ovat yksityisessä omistuksessa.

1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Asemakaava on yleiskaavan ja kantakaupungin yleiskaavan mukainen.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaavan rakenne

Kaava mahdollistaa tonttien käyttötarkoituksen muuttamisen rivitalojen korttelialueeksi. Olemassa olevat rakennukset on tavoitteena purkaa ja korvata ne kaksikerroksisilla rivitaloilla. Pihoille on esitetty pysäköintipaikat, asuntopihat sekä asukkaiden yhteiset kulkuväylät ja leikki- sekä oleskelualueet. Katualueita laajennetaan itään ja Vallerinkujan

34)

jatkeena oleva puisto muutetaan katualueeksi, jolla nykytilanteen mukaisesti on sallittu vain kävely ja pyöräily.

2.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueelle on osoitettu uutta rakentamista yhteensä 355 k-m².

2.1.2 Palvelut

Kolmen tontin yhteinen jätehuolto järjestetään tontille 1142-6.

2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on kolmen tontin pääkäyttötarkoituksen muutos. Tonttien nykyiset rakennukset on tarkoituksena purkaa. Tavoitteena on, että uudet rivitalot sopisivat ympäristöön tehokkuudeltaan, tyypiltään ja mittakaavaltaan. Tavoitteena on myös tutkia ekologisen yhteyden vahvistamista Vallerinkujalla.

2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen

Asumiseen liittyvät tavoitteet

Kaava mahdollistaa kaksikerroksiset rivitalot.

Ekologinen käytävä ja pohjavesialue

Kaavassa ekologinen yhteys on suunniteltu puuriviksi tonttien puolelle, sekä kasvillisuudeksi viherkertoimen vaatimusten mukaisesti. Vallerinkujan kapealle jatkeelle puita ei ole mahdollista istuttaa maanalaisten johtojen vuoksi, mutta viereisillä tonteilla on voimassa olevissa kaavoissa istutusmerkinnät kävely- ja pyörätien molemmin puolin.

Lisäksi katualueelle on merkitty säilytettävä puu ja tontille 1142-6 kaksi säilytettävää puuta.

Aluetta koskee pohjavesialuumerkintä: Vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon pohjaveden suojeleminen.

2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnät ja määräykset

Asemakaavamerkinnät ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

2.3.1 Korttelialueet

AR-tontit

Tonteille osoitetaan kullekin tontille rakennusala yhdelle rivitalolle. Rakennukset saavat olla korkeintaan kaksikerroksisia ja harjakattoisia. Korttelissa 1141 tonteilla 10 ja 11 (ennen tonttijakoa tontit 1 ja 9) on yhteinen pysäköintialue, jolle ajetaan Vallerinkujalta. Pysäköintialueen alle sijoittuu johtovaraus.

Tonteille on osoitettu istutettavia tai kasvillisuudeltaan säilytettäviä alueita, leikin ja oleskelun alueet sekä aidattavat tonttien rajat. Tontin hulevesiratkaisut on toteutettava viherkerroinlaskelman mukaisesti.

Tontille 1141-10 on osoitettu rakennusoikeutta 465 kem (rakennusoikeus kasvaa 165 kem), tontille 1141-11 405 kem (rakennusoikeus kasvaa 105 kem), ja tontille 1142-6 355 kem (rakennusoikeus kasvaa 105 kem).

Tontilla 1141-1 on kaavamääräyksen huomioitu liikennemelu ja muuta suunnittelualuetta heikompi ilmanlaatu.

Pysäköintialueiden hulevedet on käsiteltävä huleveden laadun parantamiseksi rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla.

2.3.2 Muut alueet

Katualueet

Vallerinkujan katualuetta laajennetaan 2,2 m itään nykyisen pientalotontin puolelle. Ajourataa levennetään hiukan, jolloin saadaan kadun kunnossapitoa helpottavat lumitilat ja turvallisuutta lisättyä laajemmalla näkemäalueella Pispalan valtatielle.

Vallerinkujan jatkeena oleva asemakaavassa puistoksi merkitty alue muutetaan nykyisen käyttötarkoituksensa mukaisesti katualueeksi, jolla ainoastaan pyöräily ja jalankulku on sallittu.

Vallerinkujalle on merkitty säilytettävä puu.

2.4 Nimistö

Alueen nimistö säilyy.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Sijoittamalla pohjoisin uudisrakennus Pispalan valtatie suuntaisesti, on mahdollista saada rakennukselle melulta suojaisat asuntopihat. Tampereen ilmanlaatumallinnuksen mukaan suunnittelualan heikoin ilmanlaatu on Pispalan valtatie viereisellä tontilla. Ilmastoinnin puhtaan ilman otto voidaan sijoittaa pihan puolelle, jossa ilmanlaatu on parempi.

Pispalan valtatie reunalla myös liikennemelu on voimakkainta. Kaavamääräyksillä ohjataan melusuojausta.

Kahdella muulla alueen tontilla ei ole merkittäviä vaikutuksia terveyteen ja turvallisuuteen.

Vallerinkujan katualuetta leventämällä Pispalan valtatie liittymästä saadaan turvallisempi.

Naapurit sijaitsevat lähellä, joten palo-osastointi on huomioitava.

3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Hoivakotien toiminta on siirtynyt vuosi sitten toisiin tiloihin ja rakennukset ovat tyhjillään.

Uusiin rivitaloihin on mahdollista rakentaa yhteensä 12 asuntoa.

Kaavalla ei ole vaikutuksia kulttuuriin. Purku- ja rakennusvaiheessa hanke aiheuttaa todennäköisesti melua ja liikennettä lähiympäristöön.

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

Alue sijaitsee kemikaalilaitoksen konsultaatiovyöhykkeellä, mikä on huomioitava jatkosuunnittelussa.

Suunnittelualue sijaitsee pohjaveden muodostumisalueella. Maankäytön muutoksen myötä läpäisemättömän pinnan määrä ei muutu merkittävästi. Pohjaveden suojelemiseksi ajoneuvoliikennöidyltä tie- ja pysäköintialueilta muodostuvia hulevesiä ei imeytetä maahan. Tontinkäyttösuunnitelmassa ja pihasuunnitelmassa alueelle on suunniteltu paljon läpäisevää pintaa ja kasvillisuutta. Tällä hetkellä tonteilla on yksikerroksiset rakennukset, joten rakennusoikeuden lisääntymisestä huolimatta kattopinta-ala kasvaa vain

noin 2-5%. Hulevesien hallintasuunnitelman mukaisesti puhtaiden vesien imeytysrakenteet sijoitetaan pysäköintialueiden alle, josta ylivuoto ohjataan hallitusti (tarvittaessa) viivytysrakenteen kautta verkostoon.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Yleiskaavassa esitetty ekologisen yhteyden tarve on huomioitu suunnitelmissa puurivinä ja pihasuunnitelman sekä viherkerroinlaskelman vaatimusten mukaisena kasvillisuutena tonteilla, sekä yksittäisinä säilytettävänä puina. Vallerinkujan kapealle jatkeelle puita ei ole mahdollista istuttaa maanalaisten johtojen vuoksi, mutta viereisillä tonteilla on voimassa olevissa kaavoissa istutusmerkinnät kävely- ja pyörätien molemmin puolin.

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

3.4.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Tontit sijaitsevat vedenottamon varoalueella, jossa maalämpökaivojen rakentaminen ei ole mahdollista.

Suunnittelualueen kolmen tontin jätehuolto on jatkossa suunniteltu järjestettävän yhteisesti korttelin 1142 tontilla 6.

Katualueen leventäminen helpottaa talvisin Vallerinkujan auraamista ja lumen säilyttämistä.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Pispalan valtatievarrella nykyinen asuinrakennus on melko matalalla suhteessa kadun korkeustasoon, joten uudisrakennus tulee kaksikerroksisena näkymään kadulle paremmin. Koska Pispalan valtatievarren katualue on leveä, voidaan korkeammalla rakennuksella saavuttaa katutilaan viihtyisyyttä lisäävää tilallista vaikutelmaa ja ”epilämäistä” tunnelmaa, jolle tyyppillistä on katuun rajautuvat kaksikerroksiset pienkerrostalot, joissa tosin on usein ollut ensimmäisessä kerroksessa liiketiloja. Kasvillisuutta koskevat määräykset säilyttävät alueen viihtyisyyttä ajatellen ja muun kasvillisuuden kanssa se suojaa paahteisuudelta.

3.5.2 Kulttuuriperintö

Vuonna 2019 laaditussa Palstoittamalla syntyneiden pientaloalueiden selvityksessä on tunnistettu hyvin säilynyt pientalojen kokonaisuus palstoitusajalta aivan suunnittelualueen länsipuolella. Suunnitteluohjeena on käyttää erityistä harkintaa uusissa asemakaavoissa näiden alueiden läheisyydessä, jotta kulttuurihistorialtaan arvokkaaksi tunnistettu kokonaisuus ei menettäisi arvojaan. Kaava säilyttää mittakaavan tonteilla maltillisena ja runkosyvyys jää kapeaksi erityisesti säilyneeseen kokonaisuuteen rajautuvalla tontilla.

3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Hoivakotien yritystoiminta on siirtynyt muualle. Kaavamuutoksen jälkeen asemakaavan pääkäyttötarkoitus ei mahdollista hoivakotitoimintaa.

3.7 Muut kaavan merkittävät vaikutukset

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 3.11.2023.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on kolmen tontin pääkäyttötarkoituksen muutos. Tonttien nykyiset rakennukset on tarkoituksena purkaa. Tavoitteena on, että uudet rivitalot sopisivat ympäristöön tehokkuudeltaan, tyypiltään ja mittakaavaltaan. Tavoitteena on myös tutkia ekologisen yhteyden vahvistamista Vallerinkujalla ja huomioida pohjavesialue, liikenteen melu, ilmanlaatu ja viherkertoimen tavoitetaso.

4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Kaavaprosessin aikana tutkittiin puurivin sijoittamista Vallerinkujalle siten, että myös rakennukset, maanalaiset johdot ja katualueen rakennekerrokset mahtuisivat. Säilytettävien puiden sijaintia selvitettiin. Pysäköintialueiden hulevedet suunniteltiin biosuodatettaviksi pysäköintialueen alla.

4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville sekä lähetettiin tiedoksi osallisille 3.-24.11.2022 väliseksi ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kolme viranomaiskommenttia, kaksi vastausta, ettei anneta lausuntoa vielä tässä vaiheessa sekä kaksi kaupunkilaisten mielipidettä.

Yksityisessä palautteessa pyydettiin huomioimaan Vallerinkujan käyttö koulureittinä liikennemäärien lisääntyessä. Ajosteen halutaan säilyvän ja Vallerinkujan säilymisen jalankulkureittinä. Mielellään myös Vallerinkujan Pispalan valtatie puoleiselle osalle tulisi kävelijät huomioida jalkakäytävällä.

Rakennusten toivotaan pysyvän nykyisessä käytössään. Rakennusten purkamisesta ja rakennusoikeuden lisäämisestä syntyvästä haitasta ollaan huolissaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tavoite ekologisen yhteyden vahvistamisesta olisi tarvinnut tarkentamista.

Vastine:

Vallerinkujan jatke säilyy vain jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden käytössä. Liikennemäärä ei lisäännny merkittävästi, sillä asuntoja on suunniteltu yhteensä vain noin 12. Vallerinkujan katualueen leventäminen mahdollistaa leveämmät pientareet, jolloin etenkin talvella ajoneuvojen näkemäalueet ovat laajempaa ja myös jalankulkijoilla on turvallisempaa. Tonttien pysäköinti järjestetään siten, että peruuttaminen tapahtuu tonttien puolella.

Ekologinen käytävä tarkoittaa käytännössä puiden ja muun kasvillisuuden määräämistä tonteille myös jatkossa.

Hoitokotitoiminta on siirtynyt jo vuosi sitten toisaalle.

Ympäristönsuojelu lausuu, että alue sijaitsee 1-luokan pohjavesialueella ja yleiskaavan ohjeellisen ekologisen yhteyden alueella. Yleiskaavan määräyksessä mainitaan mm. ekologinen yhteys, jonka tulee säilyä mahdollisimman leveänä, puustoisena, kasvillisuudeltaan kerroksellisena ja luonnon olosuhteiltaan monipuolisena. Ja edelleen: Tarvittaessa tulee laatia tarkempia luontoselvityksiä, joilla varmistetaan yhteyden riittävä leveys, laadukkuus ja toimivuus ekologisen yhteydenä. Yhteyden leveyden

merkitys korostuu, kun yhteyden käyttötarpeet esim. virkistyskäyttö ja hulevesien hallintatarve lisääntyvät.

Kaavassa tulee huomioida erityisesti pohjavesialue hulevesien käsittelyssä ja johtamisessa sekä yleiskaavan ekologinen yhteys. Kaavassa tulee huomioida riittävästi ja puustoisuus sekä muu kasvillisuus siten, että olemassa oleva tilanne paranee eikä huonone. Melu- ja ilmanlaatu tulee huomioida. Tuloilman otto tulee erityisesti Pispalan valtatiepuolella huomioida.

Vastine: Kaavalla osoitetaan puurivi Vallerinkujan reunalle, istutettavia tai säilytettäviä tonttien osia, yksittäisiä säilytettäviä puita sekä viherkertoimen tavoitetaso 0,9. Meluseelvitys on laadittu ja osoitettu kaavassa vaatimukset julkisivuille. Ilmanlaadusta on ohjattu, että raitis ilma tulee ottaa mahdollisimman kaukaa epäpuhtaasta ilman lähteestä. Hulevesiselvitys ja -suunnitelma on laadittu ja siitä esitetty kaavamääräykset.

Hulevedet ja viheralueet-yksikkö lausuu, että hulevesisuunnitelma on laadittava, kuten OAS:ssa mainitaan.

Vastine: Hulevesiselvitys ja -suunnitelma on laadittu.

ELY-keskukselta ei annettu kaavan OAS:ta tässä vaiheessa lausuntoa. Kommenttina kannustetaan kiinnittämään huomiota yleiskaavassa osoitetun ekologisen yhteyden vahvistamiseen.

Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Asemakaavaa valmisteltaessa järjestettiin erillisneuvotteluja eri kaupungin organisaatioiden kanssa. Kaavatyötä on ohjannut erillinen ohjausryhmä, joka on hyväksynyt asemakaavan ratkaisut.

4.5 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

Tavoite ekologisesta yhteydestä vaikutti kaavaratkaisuun. Puut tarvitsevat riittävästi tilaa kasvamiseen, mikä rajoittaa rakennusalojen mittasuhteita ja sijaintia.

4.5.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Kaavan valmisteluaineisto on laadittu Tampereen kaupunkiympäristön suunnittelussa.

4.5.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Asemakaavan valmisteluaineisto - kaavaluonnos, siihen liittyvä viitesuunnitelma, selostus ja selvitysaineistoa asetettiin nähtäville 9.-30.3.2023 väliseksi ajaksi. Valmisteluaineistosta pyydettiin viranomaislausunnot ja asukkaiden mielipiteet. Lausuntoja saatiin kolme kappaletta, joista yhdessä oli huomautettavaa, sekä lisäksi kaksi kommenttia. Yksityisiä mielipiteitä ei jätetty.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) antoi lausuntonsa kemikaaliturvallisuuslainsäädännön näkökulmasta (390/2005). Kaavamuutosalueen koillispuolella n. 230 m:n etäisyydellä sijaitsee Tukesin valvonnassa olevasta laajamittaista vaarallisten kemikaalien käsittelyä ja varastointia harjoittava kohde Tampereen Sähkölaitoksen Epilän voimalaitos, Rahtimiehenkatu 7. Kohteen toiminnan laajuus on lupalaitos ja sen konsultointivyoähyke on 500 m. Kyseessä olevasta laitoksesta ei ole tehty tarkkoja onnettomuusmallinnuksia, mutta perustuen vastaavista kohteista tehtyihin onnettomuuksien vaikutusten arviointeihin, Tukes ei näe estettä suunnitellulle kaavamuutokselle. Laitoksella ei tällä hetkellä varastoida vaarallisia kemikaaleja. Laitosalueella on 2500 m³:n kevytöljysäiliö, jonka käyttöönotolle Tampereen Sähkölaitos Oy on hakenut Ely-keskukselta lupaa. Mikäli öljysäiliö otetaan käyttöön, mahdollisen öljysäiliöpalon lämpösäteilyvaikutukset ulottuvat n. 80 m:n päähän säiliöstä muualla vastaavista kohteista saadun tiedon perusteella.

Vastine:

Ei tarvetta muuttaa aineistoa.

Maakuntamuseo on tutustunut hankkeen aineistoon ja totesi, ettei sillä ole asiasta huomautettavaa. Mikäli hanke etenee kaavaluonnoksessa esitettyjen periaatteiden mukaisesti, kaavaehdotuksesta ei ole välttämätöntä pyytää maakuntamuseon lausuntoa.

Vastine:

Ei tarvetta muuttaa aineistoa.

Ympäristönsuojelu lausui, että alue sijaitsee 1-luokan pohjavesialueella ja vedenottamon läheisyydessä. Asemakaavaan tulee lisätä pv merkintä ja antaa esim. määräys: pv-1: Vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon pohjaveden suojele.

Vastine:

Määräys lisätään kaavakartalle.

Pirkanmaan Ely-keskus ei nähnyt tarpeelliseksi antaa lausuntoa, mutta kommentoi seuraavaa:

- Kaavamääräyksen mukaan tulee mm. varmistaa, että ekologinen yhteys säilyy mahdollisimman leveänä, puustoisena ja luonnon olosuhteiltaan monipuolisena.
- Ekologisen yhteyden kehittäminen nykytilasta on tärkeää, ja ELY-keskus kannustaakin vielä edelleen tarkastelemaan pohjoiseteläsuuntaisen ekologisen yhteyden kehittämismahdollisuutta asemakaavan alueella kaavaehdotuksessa esitetystä.
- ELY-keskus suosittelee tarkastelemaan tonttien täydennysrakentamisen osalta myös hieman maltillisempia vaihtoehtoja.
- Viherkerroin hyvä väline täsmällisempien kaavamääräysten ohella. Kohteessa, jossa on tarvetta muodostaa ekologinen yhteys, voi kuitenkin olla tarpeen määritellä kaavamääräyksiin vähimmäisvaatimuksia nimenomaan ekologisen yhteyden näkökulmasta. Tällaisessa kohteessa voi esimerkiksi laajana pintamateriaalina esitetty puoliläpäisevä kivituhka saada viherkerroinlaskelman kautta kohtuuttoman suuren painoarvon, sillä sen merkitys ekologisen yhteyden kannalta ei ole vastaava kuin esimerkiksi kerroksellisella kasvillisuudella. Lisäksi mainittu kivituhka on ristiriidassa pohjavesialueen riskinhallinnan kanssa. Positiivisia määräyksiä ekologisen yhteyden kannalta ovat esimerkiksi kaavaluonnoksessa esitellyt nykyisten puiden vaaliminen ja uusien istuttaminen.
- Mikäli kaavassa purettavaksi suunnitellut rakennukset ovat lepakoiden kannalta potentiaalisia lisääntymis- ja levähdyspaikkoja (esim. ominaisuuksiltaan sellaisia, että lepakot pääsevät rakenteisiin), on tarpeen tarkistaa lepakoiden esiintyminen rakennuksissa.

Vastine:

Yleiskaavan ekologinen yhteyden painopiste on radan pohjoispuoleisten ja Vaakkolammin liito-oravahavaintojen välisessä yhteydessä.

Pihasuunnittelun painotus on näin ollen ollut erityisesti puuston

huomioimisessa. Pysäköintialueen aitaaminen yhdeltä sivulta rakenteellisella aidalla selkeyttää pysäköintijärjestelyä ja vähentää naapuritontille aiheutuvaa häiriötä.

Kaavaan lisätään pohjavesialueen merkintä. Lisäksi kaavassa käytetään määräystä: Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesimenetelmistä. Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttävä viranomaisella, joka myös valvoo rakentamisaikaista hulevesien hallintaa. Lupavaiheessa rakennusvalvonta noudattaa Tampereen kaupungin periaatteita hulevesien hallinnasta pohjavesialueilla, jolloin pysäköintialueen eristämistä vaaditaan eristävällä kankaalla tai vastaavalla imeytymisen estämiseksi.

Piha- ja hulevesisuunnittelua jatkettiin ehdotusvaiheessa. Hulevesien hallintasuunnitelmaa muutettiin siten, että puhtaiden vesien imeytysrakenteet sijoitetaan pysäköintialueiden alle, josta ylivuoto ohjataan hallitusti (tarvittaessa) viivytysrakenteen kautta verkostoon.

Lisäksi kaavaan lisätään uusi yleismääräys, joka ohjaa, että pysäköintialueiden hulevedet on käsiteltävä biosuodattamalla.

Viherkerroinlaskelmassa ero kivituhkan ja asfaltin välillä on pieni. Tampereen kaupungin hulevesien hallinnan yksi perusasioista on ehkäistä hulevesien syntyä minimoimalla täysin läpäisemättömiä pintoja.

Tällä hetkellä tonteilla on yksikerroksiset rakennukset, joten rakennusoikeuden lisääntymisestä huolimatta kattopinta-ala kasvaa vain noin 2-5%. Uudisrakennusten rakennusaloja on tarkasteltu myös suhteessa toimiviin asuntopohjiin ja hankkeen kannattavuuteen ja kaavaratkaisu on eri tekijöiden kompromissi.

Alueelta on tehty kaksi lepakkoselvitystä, kantakaupungin lepakkoselvitys vuonna 2002 ja Tampereen Lielahden alueen lepakkoselvitys vuonna 2015. Vallerinkujan alueella ei vuoden 2002 selvityksessä ole esiintynyt lepakoita. Vuoden 2015 selvityksessä todetaan, että Lielahden yleiskaava-alue ei ole kokonaisuutena lepakoille merkittävää aluetta. Lielahden alueelta löydettiin vain yksi tärkeä pohjanlepakoiden ruokailualue, Lielahden kartanon ympäristö. Selvitysaineistojen pohjalta täydentävää lepakkoselvitystä ei nähty tarpeellisena.

Pirkanmaan liitto vastasi, ettei jätä lausuntoa tässä vaiheessa.

4.5.3 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavaa on tarkistettu mm. kaavaluonnoksesta tulleen palautteen ja tarkentuvan suunnittelun myötä kaavaehdotukseksi. Luonnosvaiheen jälkeen kaavakartalle on lisätty pohjavesialuumerkintä ja merkintä pysäköintialueiden hulevesien biosuodattamiseksi sekä tarkennettu istutusalueiden rajoja esteettömien sisäänkäyntien varmistamiseksi.

Ratkaisun perusteluja ja vaikutusten arviointia lisätty kaavaselostukseen. Hulevesien hallintasuunnitelmaa muutettiin siten, että puhtaiden vesien imeytysrakenteet sijoitetaan pysäköintialueiden alle, josta ylivuoto ohjataan hallitusti (tarvittaessa) viivytysrakenteen kautta verkostoon. Pihasuunnitelma on yhteensovitettu hulevesisuunnitelman kanssa.

Asemakaavaehdotus siihen liittyvine aineistoinen asetettiin julkisesti nähtäville 29.6.- 17.8.2023 väliseksi ajaksi, jona aikana siitä oli mahdollista jättää palautetta. Kaavaehdotuksesta pyydettiin myös viranomaislausunnot. Pirkanmaan liitto vastasi, ettei anna lausuntoa tässä vaiheessa.

Lausunnot:

Tukesilla ei huomautettavaa.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

4.5.4 Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen

Nähtävilläolon jälkeen pysäköintialueita koskevan hulevesimerkinnän sanamuoto tarkistettiin. Määräys: *Pysäköintialueiden hulevedet on käsiteltävä huleveden laadun parantamiseksi rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla, muutettiin sanamuotoon: Pysäköintialueiden hulevedet on käsiteltävä biosuodattamalla.*

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma (Sweco, 2023)
- Viherkerroinlaskelma ja pihasuunnitelma (Maisemasuunnittelu Harju Soini 2023)
- Meluselvitys (A-insinöörit 2023)
- Viitesuunnitelma (ArkTimlin 2023)

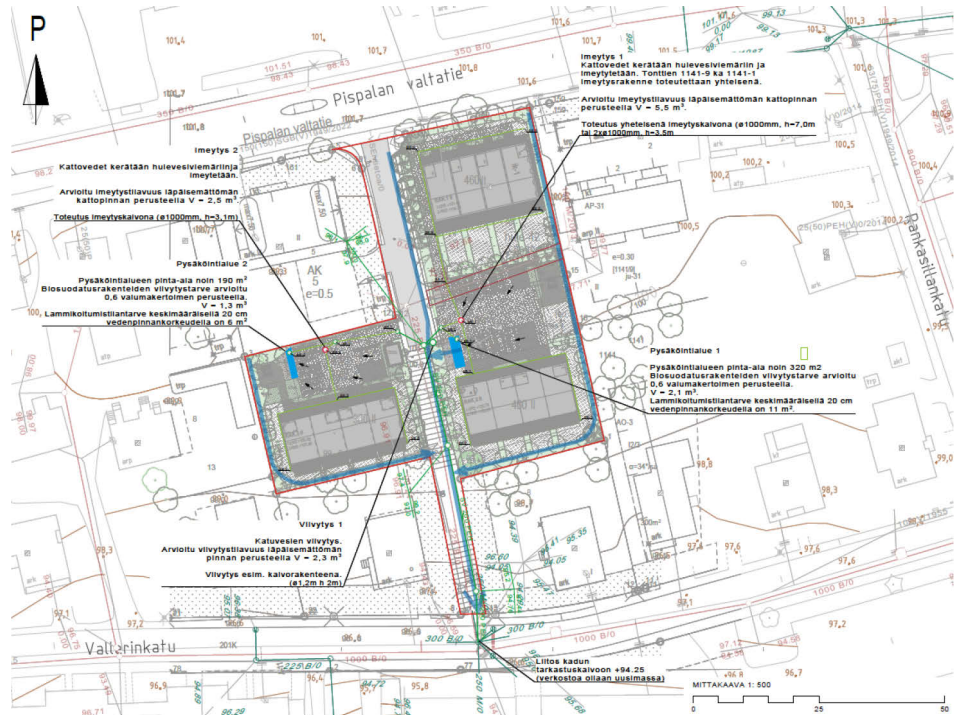
5.1 Hulevesiselvitys ja -suunnitelma

Alueelta on laadittu hulevesiselvitys ja -suunnitelma, jossa on huomioitu sijainti pohjavesialueella. Pohjaveden suojelemiseksi ajoneuvoliikennöidyiltä katu- ja piha-alueilta muodostuvien hulevesien imeytyminen estetään ja vedet johdetaan viivytettyinä ja mahdollisuuksien mukaan käsiteltynä hulevesiverkostoon. Kattovedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää maahan. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, tulee hulevedet viivyttaa ennen purkua alueelta. Ennen jatkosuunnittelua maaperän soveltuvuus imeytykseen tulee tutkia laboratorionäyttein.

Suunnitelmakartassa 102 on esitetty viitteelliset sijainnit hulevesien hallintarakenteilla.

Hulevesien hallintasuunnitelmaa muutettiin ehdotusvaiheessa siten, että puhtaiden vesien imeytysrakenteet sijoitetaan pysäköintialueiden alle, josta ylivuoto ohjataan hallitusti viivytysrakenteen kautta verkostoon.

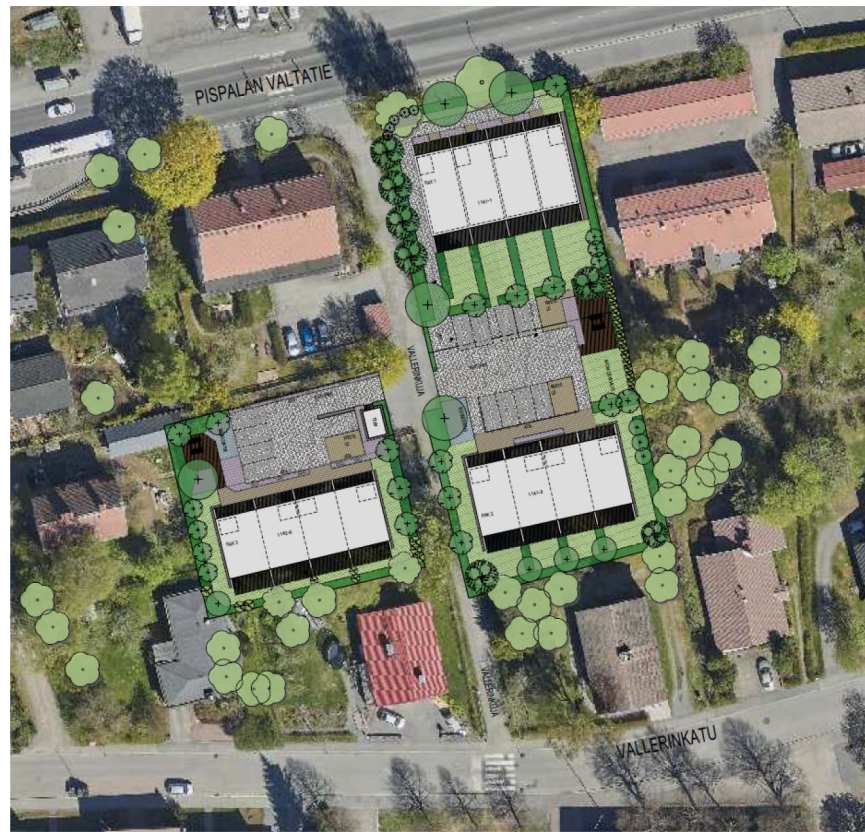
34)



Ote pihasuunnitelmasta.

5.2 Viherkerroinlaskelma ja pihasuunnitelma

Alueelle on asetettu viherkerroinlaskelman tavoitetaso 0,9, jonka toteutumista tarkastellaan pihasuunnitelman perusteella tehdyllä laskelmalla. Suunnitelmassa on esitetty mm. istutusten periaatteet, säilyvät puut ja tontin osien pinnoitteet.



Ote pihasuunnitelmasta.

5.3 Meluselvitys

Merkittävimmät melunlähteet kohteen ympäristössä ovat Pispalan valtatie, Epilänkatu, Nokiantie, Vaakonkatu sekä Tampere-Nokia välinen rautatie. Selvityksen perusteella todettiin, että valtioneuvoston päätöksen ohjeavrot täyttyvät pääosin oleskelualueilla, lukuun ottamatta pohjoisen rakennuksen reunimmaisista asuntopihoista, joille on tarpeen toteuttaa 2,5 m korkeat meluesteet, jotka ulottuvat 2,7 m rakennuksen julkisivusta.

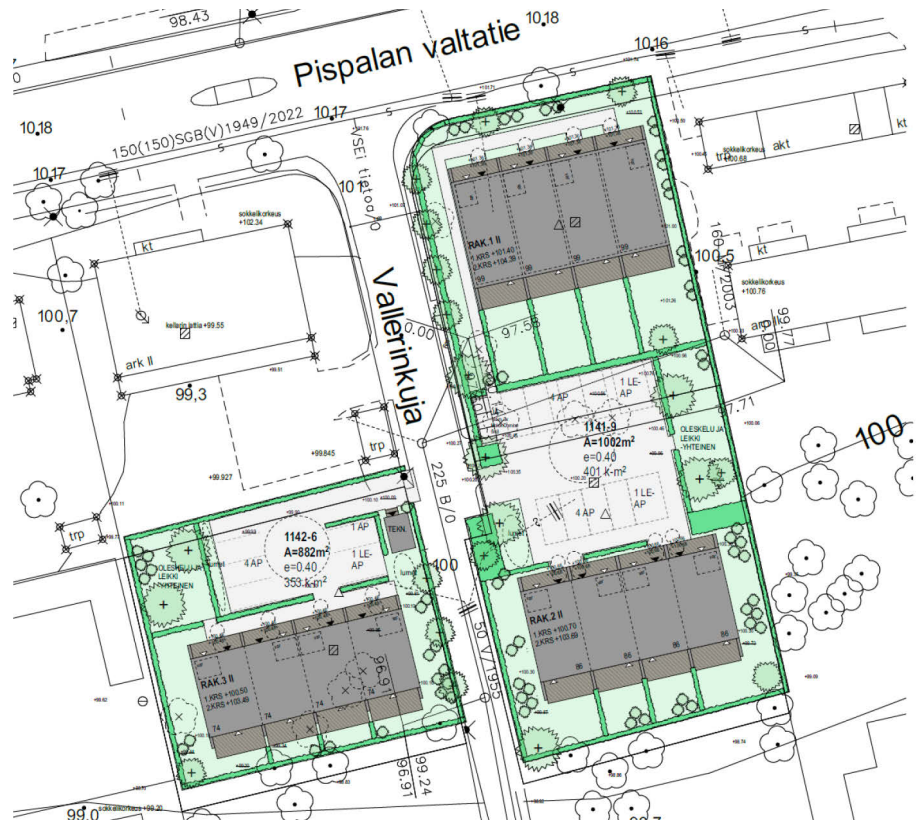
Näillä toimenpiteillä ohjeavrot täyttyvät kaikilla asuinpihoilla. Pohjoisimman rakennuksen pohjoisjulkisivulle tulee asettaa kaavaan ulkovaipan äänitasoero vaatimus $\Delta LA, \text{vaad} = 33 \text{ dB}$. Itä- ja länsijulkisivulla tulee sovelletaan Ympäristöministeriön asetuksen mukaista vähimmäisvaatimusta $\Delta LA, \text{vaad} = 30 \text{ dB}$.

Melumallin avulla tarkistettiin myös tavarajunan ohituksesta aiheutuvat enimmäisäänitasot, jotka olivat suurimmillaan pohjoisen rakennuksen pohjoisjulkisivulla $LA, M, \text{max} = 77 \text{ dB}$. Enimmäisäänitasoista aiheutuva äänitasoero vaatimus on tällöin pohjoisjulkisivulla $\Delta LA, \text{vaad} = 32 \text{ dB}$, jolloin se täyttyy kuvassa esitetyillä äänitasoeroilla.

34)

5.4 Viitesuunnitelma

Viitesuunnitelmassa on esitetty yleispiirteisesti asuntojen jakautuminen rakennusalueelle, istutettavat alueet ja pysäköintiratkaisu.



Ote viitesuunnitelmasta

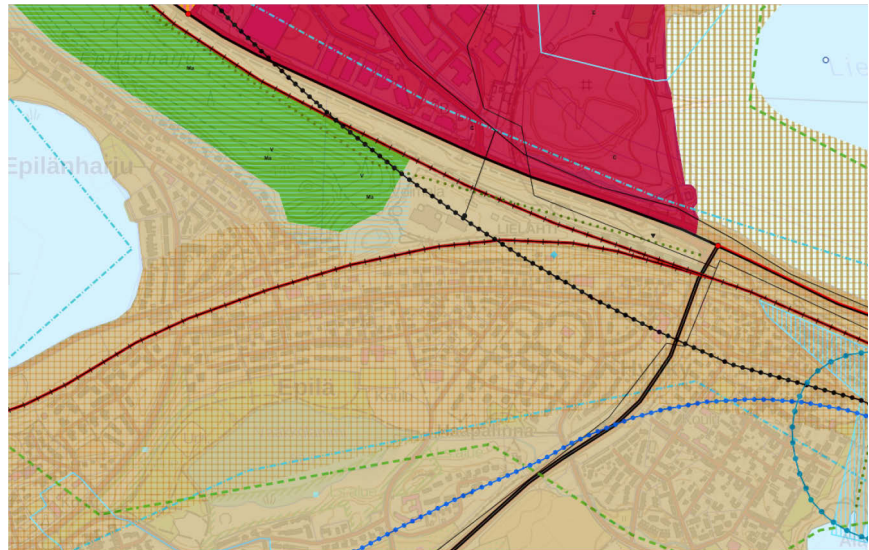
6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

6.1 Maakuntakaavassa kohde on taajamatoimintojen aluetta

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.

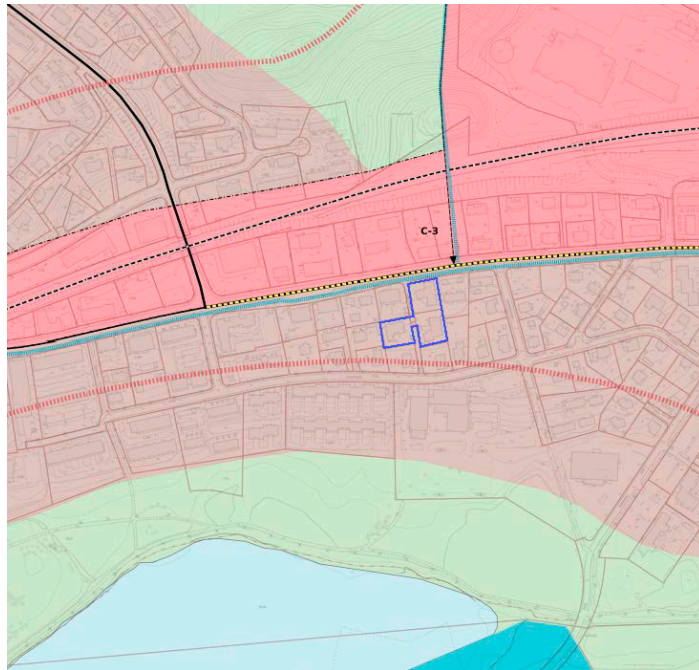
Maakuntakaavassa kyseinen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, tiiviiksi joukkoliikennevyöhykkeeksi sekä tärkeäksi vedenhankintaan soveltuvaksi pohjavesialueeksi (Epilänharju-Villilä).



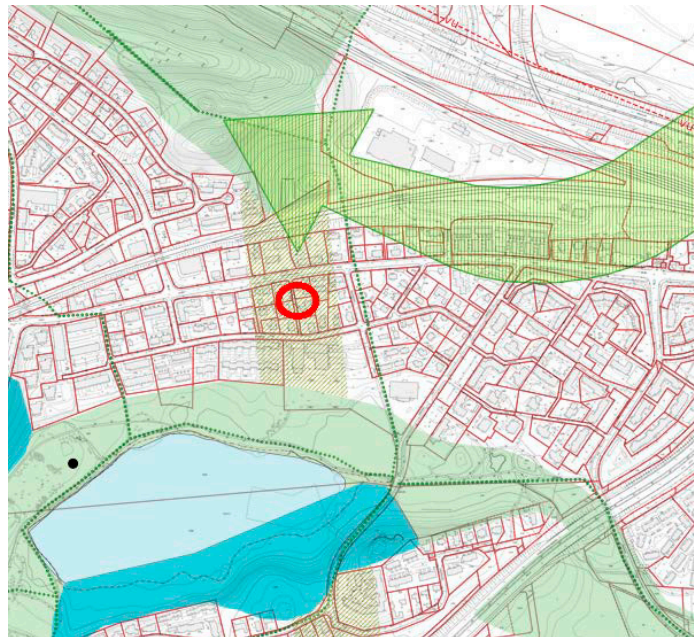
Ote maakuntakaavakartasta

6.2 Yleiskaavassa kohde on asumisen aluetta

Kantakaupungin yleiskaava 2040 tuli voimaan 20.1.2020 annetulla kuulutuksella. Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisesta Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja valtuuston hyväksymästä Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017-2021. Yleiskaavassa tontit sijaitsevat asumisen alueella. Kohdetta koskee pohjavesialueen määräykset. Asemakaavan laadinnan yhteydessä on yleiskaavan mukaan harkittava melu- ja ilmanlaatuselvityksen tarvetta. Yleiskaavan kartalla 2, Viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut, on esitetty alueelle ohjeellinen ekologinen yhteys.



Sijainti kasvun vyöhykkeellä



Ote kartasta 2: Viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut, jossa ohjeellinen ekologinen yhteys on esitetty vihreällä rasterilla.

6.3 Asemakaava

Tontilla 1141-1 on tällä hetkellä voimassa asemakaava vuodelta 1975, joissa tontille sallitaan korkeintaan kaksi kerrosta korkea, 300 m² kokoinen ja enintään kahden perheen asuinrakennus.

Tontilla 9 on voimassa asemakaava vuodelta 1990. Siinä tontti on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi vanhusten asumistarkoituksia varten. Tontille sallitaan yksikerroksinen, enintään 300 m² suuruinen rakennus.

Tontilla 1142-6 on voimassa asemakaava vuodelta 1991. Tontti on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi vanhusten asumistarkoituksia varten. Tontille sallitaan yksikerroksinen, enintään 250 m² suuruinen asuinrakennus.

Suunnittelualueella on myös Vallerinkujan katualuetta ja sen jatkeena oleva puisto.

6.4 Kaupungin strategiat

Tampereen uusi strategia Tekemisen kaupunki hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 15.11.2021. Strategia kuvaa kaupunginvaltuuston tulevaisuuden tahtotilaa ja siihen on tiivistetty linjaukset, joiden mukaan kaupunkia kehitetään tulevina vuosina.

Tampereen strategiassa vuodelle 2030 on painopisteenä Yhdenvertaiset yksilöt, Tekevät yhteisöt, Hiilineutraaleja tekoja ja Tulevaisuuden edelläkävijyyttä.

Strategiassa kaupunkisuunnitteluun liittyviksi tavoitteiksi on nostettu mm.:

- eriarvoisuuden, syrjinnän ja turvattomuuden vähentäminen
- turvallisuus katuympäristössä
- yhteisöllisyyden ja osallisuuden tukeminen
- kasvua keskimäärin 3000 asukkaalla vuodessa
- kasvun keskittäminen joukkoliikennevyöhykkeille ja asutuskeskuksiin. Työpaikkojen sijoittuminen samoille vyöhykkeille.
- ilmastopäästöjen ja energiankulutuksen väheneminen
- kestävien liikkumismuotojen osuuden kasvu

34)

- luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen kaupunkiympäristössä

6.5 Tonttijako

Alueella muutetaan tonttien 1141-1 ja -9 tonttijakoa.

6.6 Pohjakartta

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

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaava viitesuunnitelma.

Muita toteuttamista kuvaavia asiakirjoja ovat alustavat katuyleissuunnitelma, pihasuunnitelma ja hulevesisuunnitelma. Nämä ovat asemakaavan liiteaineistona.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

Tontin 9 osasta tehdään kaavaehtoinen kauppa katualueeseen liittämiseksi ennen asemakaavamuutoksen hyväksymiskäsittelyä.

7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 3.11.2022
- Asemakaavakartta 6.3.2023, tark. 5.6.2023 ja 18.9.2023
- Asemakaavan seurantalomake

8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma (Sweco, 2023)
- Viherkerroinlaskelma ja pihasuunnitelma (Maisemasuunnittelu Harju Soini 2023)
- Meluselvitys (A-insinöörit 2023)

- Viitesuunnitelma (ArkTimlin 2023)

Taulukko 1:

ML-R		
ML-R tark. 5.6.2023		
ML-R tark. 18.9.2023		