

LAMMINPÄÄ, TEOLLISUUSALUEEN MUUTOS ASUNTOALUEEKSI

Asemakaavan selostus ja kaupungin vastine saatuun palautteeseen

23.4.2019, tarkistettu 2.12.2019 ja 28.9.2020



Asemakaava nro **8585**

TRE:781/10.02.01/2019, aiemmin TRE:8577/10.02.01/2013

**Kaavan nimi LAMMINPÄÄ, TEOLLISUUSALUEEN MUUTOS ASUNTOALUEEKSI
ASEMAKAAVA NRO 8 585**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 23.4.2019 laadittua ja 2.12.2019 sekä 28.9.2020 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8 585. Asian hyväksyminen kuuluu Kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Lamminpään korttelin 2077 kiinteistöjä 3 ja kiinteistöjä 8-15 sekä korttelin 2042 kiinteistöä 10 sekä, katu- ja virkistys- ja liikennealuetta

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Lamminpään kaupunginosan korttelit nro 2077 ja 2080 sekä korttelin 2042 tontti 10. Lisäksi katu-, suojaviher- ja liikennealuetta sekä puistoa.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, kaavoitusarkkitehti Timo Silomaa ja projektiarkkitehti Minna Kiviluoto.

Diaarinumero:

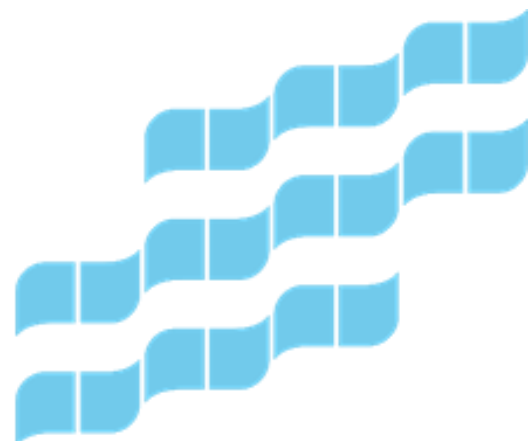
TRE:781/10.02.01/2019, aiemmin TRE:8577/10.02.01/2013

Vireille tulo:

25.8.2016

Kaavan nimi ja tarkoitus

Lamminpää, teollisuusalueen muutos asuntoalueeksi. Asemakaava nro 8 585.



TIIVISTELMÄ

Pieni teollisuusalue muutetaan asuinalueeksi, joka tarjoaa asuntoja noin 1200 asukkaalle

Asemakaavalla mahdollistetaan uuden asuinalueen rakentaminen Lamminpään Paasikiventien varteen, olemassa olevan pienen teollisuusalueen tilalle.

Asemakaavalla mahdollistetaan seitsemän uuden kerrostalokorttelialueen ja niiden tarvitseman liikenne- ja paikoitusalueen muodostaminen. Kaavalla myös parannetaan korttelin 2042 tontin 10 rakennettavuutta nykyajan vaatimukset täyttäväksi vuokra-asumisen alueeksi. Lisäksi kaava-alueelle tulee uusia kevyenliikenteenyhteyksiä ja puisto. Näillä mahdollistetaan mm. alueellisesti tärkeän virkistysyhteyden kehittäminen Ylöjärven ja Epilänharjun välille.

Uutta rakennusoikeutta noin 56 500 kerrosalaneliömetriä

Asemakaava-alueella uutta rakennusoikeutta muodostuu noin 56 500 k-m², josta AK-, AKR- ja AL-tonteilla on asuinrakentamiseen osoitettu noin 53 900 k-m². Ennestään alueella on AK-tontilla sallittua kerrosalaa n. 6200 k-m² eli yhteensä alueella tulee olemaan asuinrakentamiseen sallittua kerrosalaa n. 60 100 k-m². Lisäksi alueella on 1600 km² autosuojille. Alueelle tulee yksi liikerakennusten korttelialue, jolle on osoitettu kerrosalaa 1000 k-m².

Vanha teollisuusalue asuntoalueen itäpuolella

Suunnittelualue sijaitsee Länsi-Tampereella, Ylöjärven rajalla, Lamminpään asuntoalueen itäreunalla Paasikiventien länsipuolella ja se on laajuudeltaan noin 12,5 ha. Suunnittelualue käsittää Tampereen kaupungin Lamminpään korttelin 2077 kiinteistöjä 3 ja kiinteistöjä 8 — 15, jotka nykyisessä kaavassa on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi, sekä korttelin 2042 kiinteistöä 10, joka on nykyisin osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu katu- ja virkistys- ja liikennealuetta.

Tavoitteena mahdollistaa vajaakäytöllä olevan teollisuusalueen muuttaminen asuinkäyttöön

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa uusien asuinrakennusten rakentaminen pienen teollisuusalueen tilalle. Samalla parannetaan alueella jo olevan kerrostalotontin käyttömahdollisuuksia, aluetta pitkin kulkevaa virkistysyhteyttä ja pyritään turvaamaan aluetta pitkin kulkevaa ekologista yhteyttä.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 25.8.2016 — 22.9.2016 väliseksi ajaksi sekä lähetettiin tiedoksi osallisille.

Asemakaavamuutosta esiteltiin yleisötilaisuudessa 30.8.2016, johon osallistui arviolta 40 — 50 henkeä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin viisi

viranomaiskommenttia ajallaan ja yksi myöhässä sekä kuusi mielipidettä. Mielipiteet koskivat lähinnä huolta liikennemäärien ja häiriöiden lisääntymisestä sekä toiveita pientalojen, rivitalojen ja pienkerrostalojen rakentamisesta kerrostalojen sijaan. Viranomaiskommenteissa esitettiin selvitysten, mm. arkeologisen selvityksen täydentämistä sekä virkistys- ja viheryhteydestä huolehtimista Ylöjärven rajan ja Epilänharjun välillä.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 24.11.2016.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto - kaavaluonnos, siihen liittyvät havainnekuvat, selostus ja selvitysaineistoa - kuulutettiin nähtäville osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkistetun version kanssa 25.4.2019 — 16.5.2019 väliseksi ajaksi.

Asemakaavanmuutoksesta pidettiin yleisötilaisuus maanantaina 6.5.2019 klo 17 alkaen Lamminpään osuuskuntatalolla osoitteessa Vuorentaustantie 4. Yleisöä paikalla oli noin 50 henkeä. Suurimmat huolenaiheet olivat samoja kuin alapuolella luetelluissa kaava-aineistosta saaduissa kirjallisissa mielipiteissä.

Valmisteluaineistosta saatiin seitsemän viranomaiskommenttia ja kaksitoista mielipidettä.

Viranomaiskommenteissa kiinnitettiin huomiota mm. seuraaviin asioihin:

- Asuntojen suojaaminen Paasikiventien aiheuttamalta melulta, riittävien melulta suojattujen ulko-oleskelualueiden turvaaminen, riittävien meluselvitysten tekeminen.
- Raideliikenteen melun, runkomelun ja tärinän selvittäminen. Melulta, runkomelulta ja tärinältä suojaaminen.
- Maaperän pilaantuneisuuden selvittäminen myös purettavien teollisuusrakennusten alta, maaperän puhdistaminen.
- Myllypuronkadun liittymän suunnittelu ja toteuttaminen.
- Pohjavesialueen huomioon ottaminen.
- Joukkoliikenteen huomioon ottaminen suunnittelussa.
- Sähköverkon ja uusien muuntamoiden tarpeen huomioiminen.
- Hulevesien laadullisen käsittelyn huomioiminen.
- Yleiskaavan mukaisten ekologisten yhteyksien huomioiminen.

Kommentteja käydään läpi myöhemmin tässä selostuksessa ja niihin on laadittu vastineet, jotka ovat erillisessä palaute- ja vastineraportissa.

Mielipiteissä kiinnitettiin huomioita mm. seuraaviin asioihin:

- Korttelin 2042 tontin 10 länsirajalle tulee rakentaa aita.
- Ennen muun rakentamisen aloittamista on rakennettava Myllypuronkadun uusi liittymä.
- Jussinkadun varteen tontin 2042–10 nykyisin rakentamattomalle tontin osalle ei tulisi rakentaa.
- Tontille 2042–10 ei saisi rakentaa 4-kerroksisia taloja.
- Yksityisyyden häiriintyminen pientalojen piholla, kun alueelle rakennetaan kerrostaloja.
- Palvelujen, koulujen, päiväkotien ja joukkoliikenteen riittämättömyys suurelle määrälle uusia asukkaita.
- Suurten kerrostalojen sopimattomuus pientalojen naapuriksi.
- Korkeiden rakennusten aiheuttama varjostus.

- Uusien rakennusten sijainti ja massoittelu.
- Alueen pohjoisosassa sijaitsevan korkean monilattavaisen kuusen säilyttäminen.
- Lähiliikuntapaikkojen puute.
- Huoli epäedullisesta väestörakenteesta, mikäli alueelle tulee uusia vuokra-asuntoja.
- Kävelyliikenteen lisääntyminen omakotialueella.
- Uudelle alueelle osoitetun pysäköinnin mahdollinen riittämättömyys.
- Ylöjärven puolella olevan teollisuusalueen kehittyminen.
- Uusien kerrostalojen vaikutus Teivaalanharjun rinteessä sijaitsevien rakennusten maisemiin.
- Kiinteistöjen arvo.
- Myllypuronkadun uuden liittymän aiheuttama melu.
- Rauhattomuuden lisääntyminen.
- Sosiaalisen ilmapiirin muuttuminen.
- Slummiutuminen.
- Kaksi mielipidettä koki hankkeen myönteiseksi ja toinen niistä esitti runsaasti positiivisia kehittämisideoita.

Mielipiteitä käydään läpi myöhemmin tässä selostuksessa ja niihin on laadittu vastineet, jotka ovat erillisessä palaute- ja vastineraportissa.

Ehdotusvaihe

Ehdotuksen periaatteet ovat säilyneet samoina luonnoksen kanssa. Saadun palautteen perusteella kaavaa on jonkin verran muokattu, mm. pientaloalueen puoleisia kerroskorkeuksia on tarkistettu, kaavaan on tarkennettu melumääräyksiä, kaavaan on lisätty tärinää ja runkomelua koskeva määräys, kaavaan on lisätty rakennusten julkisivuja koskevia määräyksiä jne. Kaavamääräykset ovat kaavakartalla ja niiden perusteluita käydään läpi selostuksessa.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 12.12.2019 – 20.1.2020.

Lausunnot:

Ehdotuksesta saatiin lausunnot Pirkanmaan ELY-keskukselta ja Pirkanmaan liitolta.

ELY-keskus toteaa, että kaavasunnittelussa tulee riittävin selvityksin, kaavamääräyksin ja melunsuojaustoimenpitein varmistaa, että VNp:n 993/1992 meluohjearvot täyttyvät ja että suunnittelu takaa terveellisen – ja viihtyisän elin- ja toimintaympäristön uusille asukkaille. Ilmanlaatuselvitys tulee huomioida tarpeellisin kaavamääräyksin.

Kaavamääräykset meluun liittyen eivät ole riittävät kaavaehdotuksessa. Hankkeessa tulee saavuttaa melun kannalta vähimmäisvaatimukset, eli ainakin toinen julkisivu tulee olla ohjearvojen mukaisella tasolla ja asuntojen tulee aueta hiljaiselle, ohjearvojen mukaiselle puolelle, kaikissa kerroksissa. Kaavamääräykseen tulee lisätä myös määräys parvekkeiden melutasoista.

Pohjaveden pinnankorkeus ja orsiveden pinnankorkeus kaavoitettavalla alueella tulisi olla tiedossa. Orsivedessä oli useita haitta-aineita ympäristölaatunormin ylittävinä pitoisuuksina, eikä orsivettä saa päästää sekoittumaan varsinaiseen pohjaveteen.

Pirkanmaan liitto toteaa, että Lamminpään asemakaavan muutosehdotuksessa ei ole pohjavesialuumerkintään liittyviä suunnittelumääräyksiä, joissa sekä maakuntakaavan että yleiskaavan mukaiset pohjaveden laatuun, määrään ja vedenhankintakäyttöön liittyvät määräykset tulisivat otetuksi huomioon. Kaavaan liittyvistä taustaselvityksistä tai kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnista ei käy ilmi, mitkä ovat kaava-alueelle suunnitellun uuden maankäytön rakentamisajan (paalutus, maansiirtotyö) sekä mahdollisen asfaltoinnin (vettä läpäisemättömien pinnoitteiden) vaikutukset pohjaveden määrään. Liitto esittää, että pohjavesialueeseen liittyvää selvitysaineistoa ja asemakaavamääräyksiä täydennetään tältä osin.

Muistutukset

Muistutuksia tuli yksi kappale. Siinä todetaan, että: ”Kommentoin jo luonnosvaiheessa tontille 2042 rakennettavista kerros- ja luhtitaloista. Luonnokseen jälkeen tehty 4 metrin siirto ei ole riittävä. Rakennusten korkeus ja se että ne sijaitsevat ylämäessä suhteessa meidän asuntoomme tekee haittaa yksityisyydelle ja maaston ottaminen huomioon rakentamisessa on jäänyt suunnittelijalta huomioimatta täysin. Tällä hetkellä kerrostalojen sijoitus on niin, että kerrostalojen pääty on meidän asuntoon päin, ja siitä johtuen ei yksityisyys häiriinny. Suunnitelmasta saa ymmärtää, että tulevaisuuden taloissa asunnoista on suora näkymä meidän tontille, ja koska talot ovat korkeita on siitä suuri haitta. Suunnitelmassa pitää ottaa paremmin huomioon yksityisen suojaan liittyvät asiat niin, että kerrostaloja on madallettava 3 kerroksen korkuiseksi ja niin että suunnitelmassa rakennetaan näkösuojaa joko luontaisesti tai muulla tapaa.

Jussinkadun varteen rakennettavien luhtitalojen suhteen on myös muutosta tehtävä niin, että asuntojen 2 kerroksisuus ja ylämäki sijainti tekee myöskin haittaa yksityisyydelle. Luhtitalojen sijaintia on muutettava niin, että siihen tulee muutos yksityisyyden ja näkösuojan parantamiseksi. Paras ratkaisu olisi, jos kolmesta luhtitalosta yksi, lähimpänä tonttiani olevaa ei rakenneta ja asuntojen väliin tulee luontainen näköeste puista ja pensaista.”

Kaava-aineistoon tehdyt muutokset ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen

Saadun palautteen perusteella kaavaa varten tilattiin uusi pohja- ja orsivesiselvitys. Lisäksi meluselvitystä täydennettiin lisäkuvilla, joista käy yksityiskohtaisemmin ilmi alueen nykyinen ja ennustettu melutilanne. Kaavaa varten laadittu uusi liikenne selvitys ja katujen yleissuunnitelma sekä vesihuollon yleissuunnitelma ovat valmistuneet.

Kaavakartalle on lisätty aiempaa määräystä tarkempi pohjavesialuetta ja sen suojelua koskeva määräys ja kaava-alueen Myllypuronkadun puoleiseen päähän on lisätty tehtyyn selvitykseen pohjautuva orsivettä koskeva aluerajaus ja määräys. Kaavan yleismääräykseen on lisätty määräys: ”Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesimenetelmistä. Rakentamisen aikaisesta vaiheittaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttävä valvontaviranomaisella, joka myös valvoo rakentamisaikaista hulevesien hallintaa.”

Korttelia 2077 koskevaan yleismääräykseen on lisätty melua koskeva määräysosa: ”Jos asunnon ulkoseinään kohdistuvan melun päiväjän

keskiäänitaso (on 65 dB tai enemmän, tulee asuntojen avautua myös hiljaiselle puolelle (alle 55 dB).

Korttelia 2077 koskevaan yleismääräykseen on lisätty ilmalaatua koskeva määräysosa: ”Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä selvitys rakennusten ilmanlaadun varmistamisesta.” Lisäksi Paasikiventien puoleisiin rakennusalojen rajoihin on lisätty merkintä eas/I, joka osoittaa rakennusalan sivun, johon ei saa sijoittaa asuinhuoneiden ikkunoita roomalaisella numerolla ilmoitettuun kerrokseen.

Korttelin 2077 Paasikiventien puoleisiin rakennusaloihin on lisätty merkintä r50%, joka osoittaa ne rakennusalanosat, joilla rakennuksen ensimmäisessä, rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän ylemmän kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Samalla kyseisien rakennusalan osien kerroslukua on kasvatettu yhdellä kerroksella, näin mahdollistaen osin rinteeseen rakennettavien kerrosten rakentaminen ilman, että suunnitelman mukainen täysien kerrosten luku laskee.

Kaavaselostus on päivitetty sisältämään ehdotusvaiheesta saatu palaute ja kaupungin vastineet saatuun palautteeseen. Lisäksi selostukseen on lisätty tehtyjä uusia selvityksiä ja selvitysten täydennyksiä koskevat kohdat. Myös vaikutusten arviointia on täydennetty.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

Sisällys

Tiivistelmä	3
Pieni teollisuusalue muutetaan asuinalueeksi, joka tarjoaa asuntoja noin 1200 asukkaalle	3
Uutta rakennusoikeutta noin 56 500 kerrosalaneliömetriä	3
Vanha teollisuusalue asuntoalueen itäpuolella	3
Tavoitteena mahdollistaa asumiseen rajautuvan, vajaakäytöllä olevan teollisuusalueen muuttaminen asuinkäyttöön	3
Asemakaavaprosessin vaiheet	3
Asemakaavan toteuttaminen	7
1 LÄHTÖKOHDAT	10
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	10
1.1.1 Asemakaava-alue on pääasiassa pienehköjä teollisuustontteja	10
1.1.2 Luonnonympäristö	10
1.1.3 Rakennettu ympäristö	12
1.1.4 Väestö ja palvelut	14
1.1.5 Maanomistus: merkittävältä osin yksityisessä omistuksessa	14
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat	14
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS	14
2.1 Kaavan rakenne	14
2.1.1 Mitoitus	16
2.1.2 Palvelut	16
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet	16
2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet	16
2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen	16
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset	17
2.3.1 Kaavamerkinnot	17
2.3.2 Korttelialueet	24
2.3.3 Muut alueet	25
2.4 Nimistö	26
3 KAAVAN VAIKUTUKSET	27
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	27
3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	27
3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin	28
3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	28
3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	29
3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	30
3.4.1 Vaikutukset liikenteeseen	30

3.4.2	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen	30
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	30
3.5.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö	30
3.5.2	Kulttuuriperintö	31
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)	31
3.7	Muut kaavan merkittävät vaikutukset.....	32
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	32
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen	32
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet.....	32
4.2.1	Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana	32
4.3	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	32
4.4	Osallistuminen ja vuorovaikutus	32
4.5	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana	33
4.5.1	Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen.....	33
4.5.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen	33
4.5.3	Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen	37
4.5.4	Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen.....	39
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET	40
5.1	Liito-oravaselvitys.....	40
5.1.1	Liito-oravaselvityksen huomioiminen asemakaavaratkaisussa.....	41
5.2	Pohjavesiselvitys.....	41
5.3	Meluselvitys	41
5.4	Kaavataloustarkastelu	42
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET	42
6.1	Voimassa olevat kaavat	42
6.1.1	Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta.....	42
6.1.2	Yleiskaavassa alue on asumisen aluetta.....	44
6.1.3	Asemakaava.....	45
6.1.4	Kaupungin strategiat.....	46
6.1.5	Tonttijako	46
6.1.6	Pohjakartta	46
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	47
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	47
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	47
7.3	Toteutuksen seuranta.....	47
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	47
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista.....	47

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Asemakaava-alue on pääasiassa pienehköjä teollisuustontteja

Suunnittelualue sijaitsee Länsi-Tampereella, Ylöjärven rajalla, Lamminpään pientalovaltaisen asuntoalueen ja Paasikiventien välissä ja se on laajuudeltaan noin 12,5 ha. Suunnittelualue käsittää Tampereen kaupungin Lamminpään korttelin 2077 kiinteistön 3 ja kiinteistöt 8 — 15, jotka nykyisessä asemakaavassa on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi. Lisäksi korttelin 2042 kiinteistöä 10, jolla sijaitsee Vuokratalosäätiön kerrostaloja ja joka on nykykaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Kaava-alueeseen kuuluu edellisten lisäksi katu- ja virkistys- ja liikennealuetta.

Alue on 1970-luvulta lähtien ollut teollisuus- ja varastokäytössä. Alueen itäpuolelle rakennettiin valtatie 1960-luvulla ja rautatie 1970-luvulla. Aikaisemmin alue on ollut pääosin peltoa ja metsää. Kun 1970-luvulla rakennettiin valtatiestä länteen erkaneva Myllypuronkatu, Lamminpään omakotialueen perällä oleva alue alkoi olla myös raskaalla liikenteellä saavutettavissa. Nyt alueen sijainti ei ole enää teollisuudelle optimaalinen, koska Myllypuronkadulta ei ole suoraa yhteyttä alueelle. Lisäksi alue rajoittuu länsiosaltaan suoraan Lamminpään vanhaan pientaloalueeseen, jolle teollisuuden tai liikenteen melu ja ilmansaasteet aiheuttavat ympäristökuormitusta. Suonsivun-kadun pohjoispäässä olevat teollisuustontit ovat jääneet rakentamatta. Alueella onkin noussut kiinnostus luopua teollisuus- ja varastokäytöstä ja muuttaa alue asuntoalueeksi, jolla ei olisi asumista häiritseviä toimintoja.

1.1.2 Luonnonympäristö

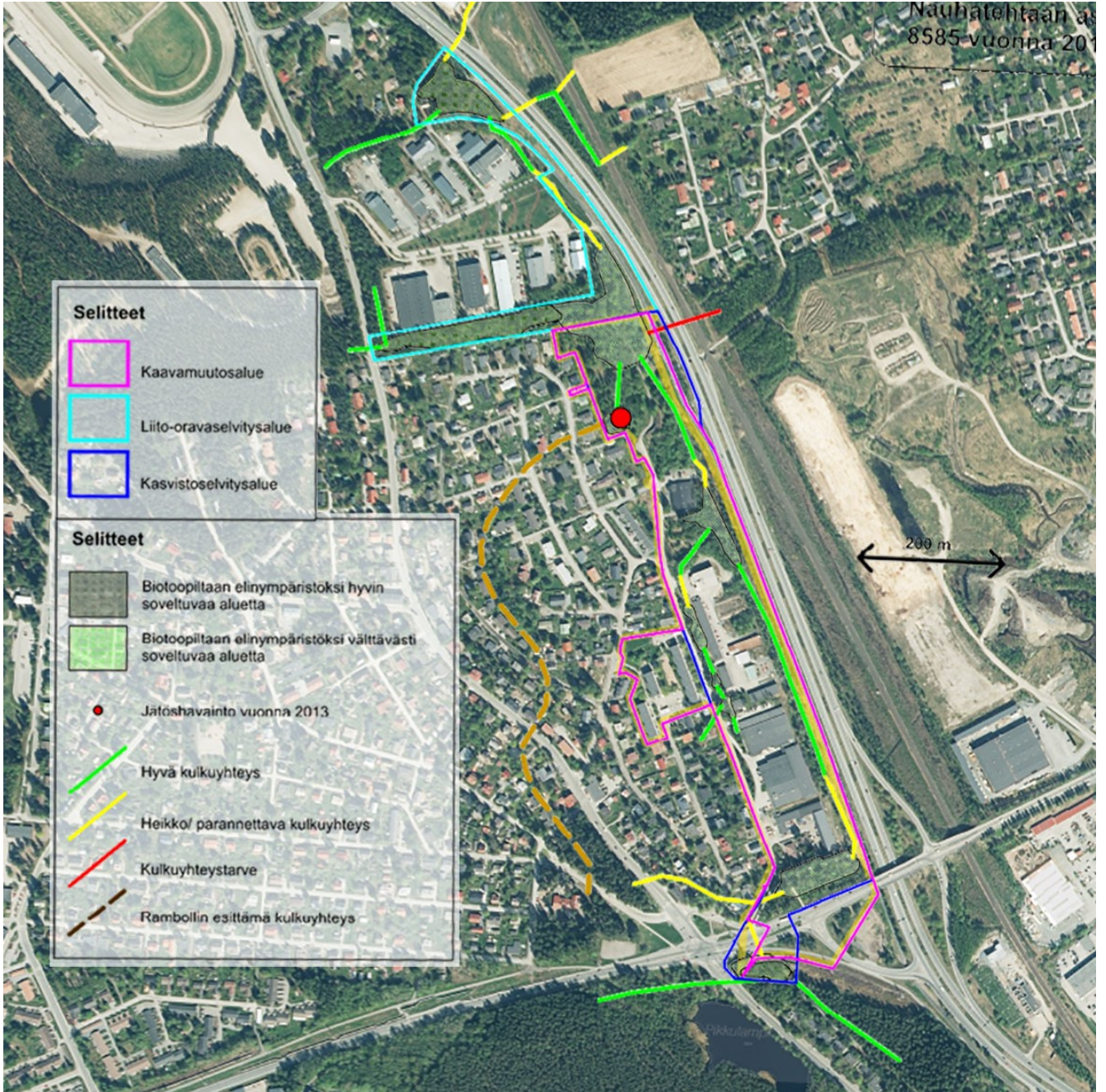


Alueella sijaitseva suurikokoinen kuusi, © Tampereen kaupunki, 2019

Alue on kokonaisuudessaan ihmisen käsittelemää kulttuuriympäristöä. Nykyinen Jussinpuiston alueen metsikkökin on vielä 1940 — 1960-luvuilla ollut peltoa ja mautilojen pihapiiriä.

Alueen pohjoisosassa kasvaa suurikokoinen kuusi, jonka säilyttäminen olisi toivottavaa. Säilyttäminen kuitenkin rajoittaa mahdollisesti kohtuuttomasti sen tontin käyttöä, jolla kuusi sijaitsee. Tontti on nykyisin rakentamaton teollisuustontti.

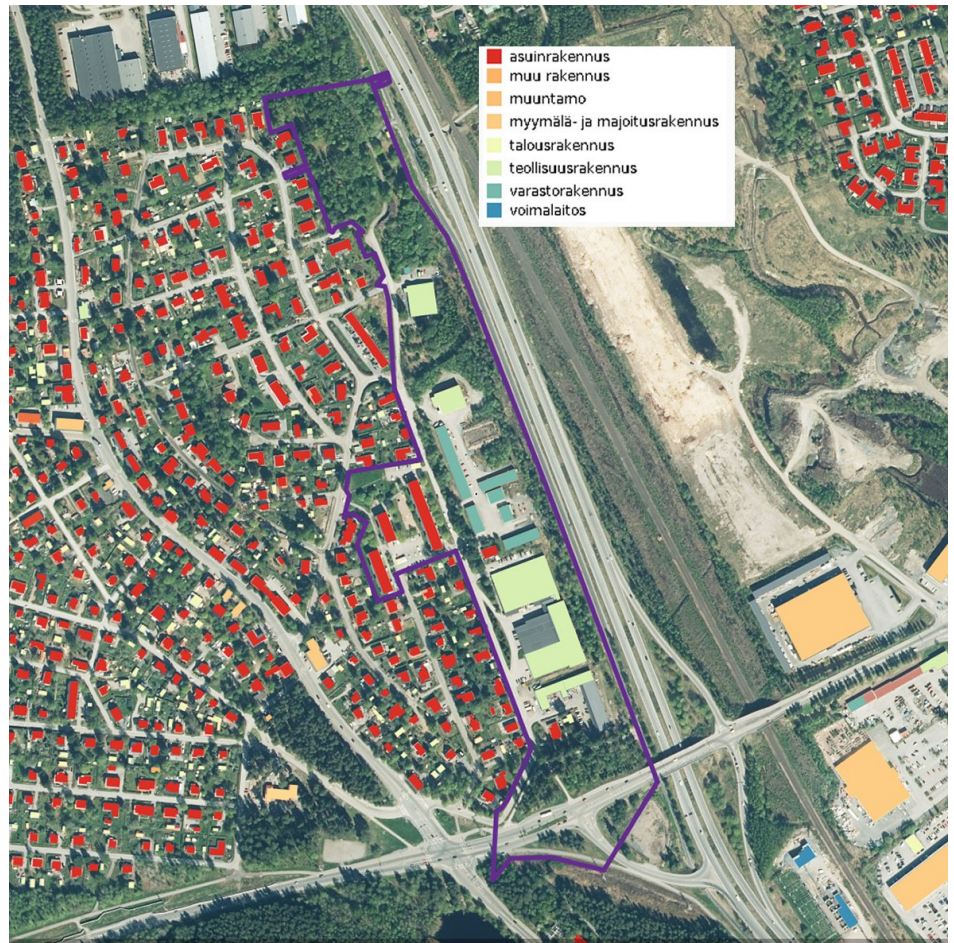
Alueella on havainto liito-oravasta vuonna 2013 ja osa alueen puustosta sopii liito-oravalle. Alueelle on tehty luontoselvitys, jossa on selvitetty liito-oravan kannalta merkittävät luontoarvot ja reitit.



Ote liito-oravaselvityksestä ilmapäivästä liitettyä. ©Tampereen kaupunki, 2019

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne



Suunnittelualueella on pääosin teollisuustiloja ja se sijaitsee pientaloalueen ja nelikaistaisen tien välissä. © Tampereen kaupungin karttapalvelu, 2019

Arkeologia ja rakennettu kulttuuriympäristö

Maakuntamuseon osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antaman lausunnon johdosta alueella on tehty arkeologinen selvitys. Selvityksen tuloksena todetaan, ettei alueella ole muinaisjäännöksiä tai muita kulttuurihistoriallisia jäänteitä. Alueella ei myöskään ole arvokkaita rakennuksia tai muita arvokkaita kulttuuriympäristön osia.

Liikenne

Kaava-alueelle johtaa nykytilanteessa paikalliselta kokoojakadulta Ylöjärventieltä Suonsivunkatu ja Juurikatu. Alueen etelälaidalla kulkee alueellinen kokoojkatu Myllypuronkatu, jolle ei nykytilanteessa ole alueelta suoraa liittymää. Itäpuolella kulkee nelikaistainen Paasikiventie, jolle pääsee Myllypuronkadun eritasoliittymästä. Paasikiventie ja sen itäpuolella kulkeva rautatie ovat merkittäviä melun lähteitä.

Tampereen alueen linja-autolinjat 80 ja 81 kulkevat Ylöjärventietä, linjat 71 ja 21 kulkevat Myllypuronkatua ja linja 85 Paasikiventietä.

Ylöjärventien varressa kulkee pyöräilyn aluereitti, Myllypuronkadun varressa kulkee pyöräilyn pääreitti ja Paasikiventien varressa kulkee pyöräilyn

laatukäytävä. Kaava-alueen pohjoisosan kohdalla on Paasikiventien alittava kevytliikenneväylä.

Tekninen huolto

Kaava-alueen itäpuolella Paasikiventien varrella kulkee kaukolämpö. Suonsivunkadun, Juurikadun ja Jussinkadun alla risteilee vesi- ja viemäriverkko.

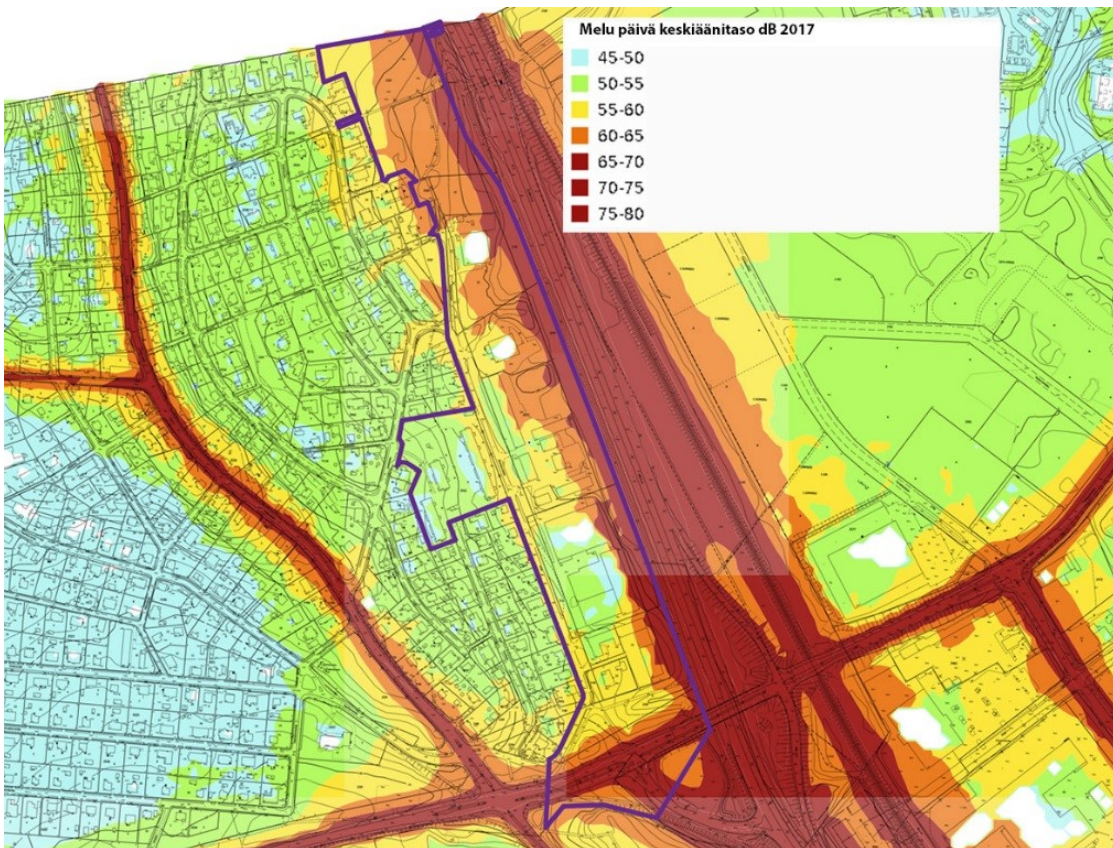
Alueelle kaavoitettavista asuinrakennusten tonteista pohjoisimman, korttelin 2077 tontin 22, halki kulkee merkittävä vesijohto, joka joudutaan rakentajan kustannuksella siirtämään rakennusvaiheen alkaessa.

Korttelin 2042 tontin 10 läpi kulkee Jussinkadulta Juurikadun päähän ja siitä edelleen Suonsivunkadulle vesi- ja viemärijohtoja, jotka on merkitty kaavakarttaan maanalaisten johtojen aluevarauksella. Lisäksi tontin alla kulkee viemärijohto, joka on ajateltu siirrettäväksi rakentajan kustannuksella rakennusvaiheen alkaessa edellä mainittujen kanssa samaan paikkaan. Nyt viemäri kulkee Jussinkadun varteen merkityllä kaksikerroksista ja 600 k-m² rakennusta varten tarkoitetulla rakennusalalla.

Kaava-alueella on vesi, viemäri ja kaukolämpö. Kaavaa varten laaditaan kuntatekniikan yleissuunnitelma.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Tampereen kaupungin meluselvityksen 2017 mukaan kaava-alueella liikennemelun keskiäänitaso on suurimmalla osalla aluetta yli 55 dB. Melu tulee huomioida rakennusten rakenteissa ja sijoittelussa sekä muussa melusuojauksessa niin että asuintiloissa, ulko-oleskelualueilla ja virkistysalueilla melu ei ylitä ohjearvoja.



Tampereen ilmanlaatumallinnuksen (2011) perusteella suurimmalla osaa aluetta hengitettävien hiukkasten ohjearvot eivät ylity. PM₁₀-hiukkasten määrä on liki ohjearvotasoa aivan alueen kaakkoiskulmassa lähellä eritasoristeystä. Kaava-alueen Paasikiventien läheisellä reunalla lähestytään ja lähellä eritasoristeystä osin ylitetään typpioksidin (NO₂) ohjearvo. Alueen suunnittelussa ilman epäpuhtaudet tulee ottaa huomioon.

1.1.4 Väestö ja palvelut

Kaava-alueen väestötiheys on tällä hetkellä alhainen, sillä alueella ei ole montaa asuinrakennusta. Teollisuustonteilla on kaksi pientaloa, joissa asuu yhteensä neljä henkeä ja nykyisellä asuinkerrostalojen tontilla on kolme kolmekerrosista kerrostaloa, joissa asuu yhteensä n. 140 henkeä. Kaavan lähivaikutusalueella on 41 erillispientaloa ja yksi rivitalo, joissa asuu yhteensä n. 100 henkeä. Lähivaikutusalueen ulkopuolella Lamminpään alue jatkuu pääosin pientaloalueena. Lamminpäässä oli viimeisimmän tilastotiedon mukaan noin 2950 asukasta.

Lähimmät päiväkodit ovat Lamminpään, Piiriniityn ja Tohlopin päiväkodit, jotka sijaitsevat linnuntietä n. 0,4; 1,0 ja 1,2 kilometrin etäisyydellä kaava-alueen keskeltä. Lähimmät alakoulut ovat Lamminpään, Tesoman ja Lielahden koulut, jotka sijaitsevat linnuntietä n. 1; 1,8 ja 1,5 kilometrin etäisyydellä kaava-alueen keskeltä. Lähimmät yläkoulut ovat Tesoman ja Lielahden koulut.

Asemakaavan mukainen rakentaminen on palvelujen suhteen kevään 2019 tilanteesta katsottuna haasteellista, sillä Lamminpään koulu oli silloin ääriään myöten täynnä. Oppilaat pitäisi siinä tilanteessa todennäköisesti ohjata Lielahden kouluun. Päiväkotien osalta Piiriniityn päiväkotia otetaan koulun käyttöön syksystä 2019 alkaen. Tesoman alueella pystytään kuitenkin vastaamaan kasvavaan päivähoitopalvelujen kysyntään. Ennen kuin kaavan mukainen rakentaminen on valmis, todennäköisesti vuosien kuluttua, tilanne on kuitenkin voinut muuttua hyvinkin merkittävästi.

1.1.5 Maanomistus: merkittävältä osin yksityisessä omistuksessa.

Suunnittelualueen teollisuustontit n. 5,6hehtaariaon yksityisessä omistuksessa. Loput n. 6,9hehtaariaeli kerrostalotontti 2042-10 ja katu-, liikenne- sekä virkistysalueet ovat kaupungin omistuksessa.

1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Asemakaava on kantakaupungin yleiskaavan mukainen. Asemakaavatyön pohjaksi on laadittu viitesuunnitelma, jossa on määritelty pääpiirteittäin mm. katuverkko ja korttelialueet sekä rakentamisen tapa. Viitesuunnitelmaa laadittaessa on käyty keskusteluja eri tahojen kanssa. Asemakaava noudattaa pääpiirteissään viitesuunnitelman perusrunkoa.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualueelle syntyy uuden kaavan toteutuessa uusi noin 750 metriä pitkä ja 100 metriä leveä pohjois-eteläsuuntainen kerrostaloalue jonka itäpuolella on Paasikiventie sekä rautatie ja länsipuolella on Suonsivunkatu ja Lamminpään

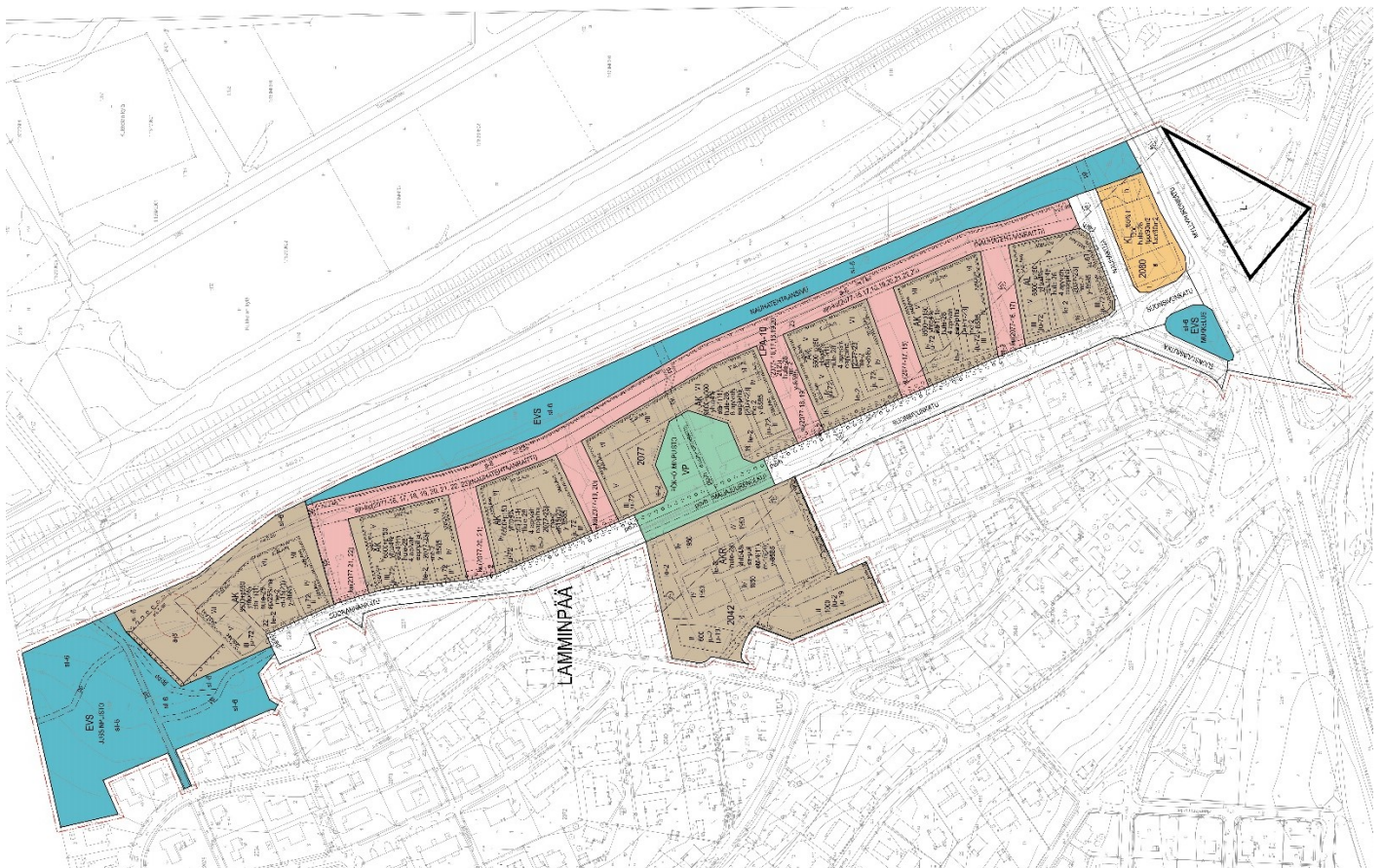
pientaloalue. Alueelle tullaan Myllypurontien ja Paasikiventien eritasoliittymän rampin yläpään tehtävän uuden nelihaalaristeyksen kautta. Risteyksen itäpuolelle tulee pieni liikerakennusten korttelialue.

Kerrostaloalueen keskelle tulee pieni puisto, jonka kohdalla Suonsivunkatu katkeaa moottoriajoneuvoliikenteeltä. Kerrostaloalueen pohjoispuolelle tulee Jussinpuisto niminen suojaviheralue.

Kerrostaloalueen paikoitus tulee kerrostalotonttien väleihin ja tonttien itäpuolelle Paasikiventien varteen jäävän suojaviheralueen reunaan. Osa paikoituksesta sijoitetaan autokatoksiin, jotka meluaitojen kanssa muodostavat melusuojaa Paasikiventien ja rautatien suuntaan. Alueen liikenne kulkee pitkin kerrostalojen ja Paasikiventien välissä olevaa paikoitusaluetta uuteen Myllypuronkadun ja Suonsivunkadun liittymään. Pientaloalueen kaduille ei tule merkittävästi uutta liikennettä. Suonsivunkadun varteen tulee viherkaista ja puurivi ja katua kehitetään vehreäksi puistomaiseksi kaduksi.

Korkeimmat kerrostalot, 6—8 kerrosta, tulevat kerrostalotonttien itälaidalle, jossa ne yhdessä muodostavat suojan melua vastaan. Itälaidalta lähtien kerrostalot madaltuvat ja ovat tonttien länsilaidalla kolmikerroksisia. Tällä tavoin kerrostaloalue ja pientaloalue eivät muodosta toisilleen kohtuuttoman jyrkkää kontrastia.

Tontille 2042-10 eli Vuokratalosäätiön tontilla olevat 3½ kerroksiset lamellitalot korvataan neljäkerroksisilla pistetaloilla ja kaksikerroksisilla pienkerrostaloilla, rivitaloilla tai kytketyillä pientaloilla.



*Asemakaavaehdotuksen pienennös. Karttaa käännetty 90° vastapäivään eli pohjoinen vasemmalla.
© Tampereen kaupunki, 2019*

2.1.1 Mitoitus

Alueelta poistuu pienteollisuusrakennusten korttelialueet, joille on nykyisessä asemakaavassa osoitettu kerrosalaa noin 27 500 k-m².

Pienteollisuusrakennusten korttelialueet korvautuvat pääosin asuinkerrostalojen korttelialueilla. Kaava-alueella on nykyisin asuinkerrostalojen korttelialueelle sallittu kerrosalaa noin 6 200 k-m².

Suunnittelualueelle on asemakaavaluonnoksessa osoitettu asuinrakentamista yhteensä 60 100 k-m² eli asuinrakennusten sallittu kerrosala kasvaa nykyisestä noin 53 900 k-m². Lisäksi alueelle on osoitettu enintään 1200 k-m² liikerakentamista ja 1600 k-m² autosuojia. Asuinrakentamisesta 1600 k-m² on rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten kerrosalaa, 6 500 k-m² asuin- ja liike- ja toimistorakennusten kerrosalaa ja loput 52 000 k-m² on asuinkerrostalojen kerrosalaa.

Pääosin asuinrakentamiseen tarkoitettujen korttelialueiden pinta-ala on yhteensä n. 5 hehtaaria ja liikerakennusten korttelialueen pinta-ala on n. 0,3 hehtaaria. Autopaikkojen korttelialuetta on n. 1,8 hehtaaria, katualuetta on n. 2,2 hehtaaria ja liikennealuetta n. 0,4 hehtaaria. Puistoa on n. 0,45 hehtaaria ja suojaviheraluetta on n. 2,5 hehtaaria. Koko alueen pinta-ala on n. 12,5 hehtaaria.

2.1.2 Palvelut

Alueen palvelut tukeutuvat Länsi-Tampereen olemassa oleviin palveluihin. Jätehuolto järjestetään lähikeräysjärjestelmän avulla.

2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Tavoitteena on korvata nykyisin vajaakäytössä oleva pieni teollisuusalue asuinrakentamisella. Alueen sijainti nelikaistaisen Paasikiventien ja rautatien lähellä asettaa melun ja ilmanlaadun takia haasteita. Suunnittelualueen länsipuolella oleva pientaloalue on otettava huomioon uusien rakennusten massoittelussa ja korkeudessa. Ylöjärven rajan ja Epilänharjun välille pyritään muodostamaan toimiva virkistys- ja viheryhteys.

2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen

Luonnonarvojen sekä kulttuuriympäristön arvojen turvaaminen

Liito-oravien elinympäristö: kaavaan on merkitty suojaviheralueita, joilla sijaitsee luonnonmonimuotoisuuden kannalta arvokas ekologinen yhteys ja alueen osia, jolla liito-oravan kulkureittien turvaamiseksi on säilyttää ja istuttaa lajiltaan liito-oravalle suotuisaa puustoa. Alueella ei ole tiedossa merkittäviä kulttuuriympäristön arvoja.

Kustannustehokkuus

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








2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinntät ja määräykset




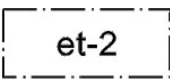
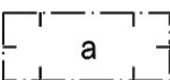
2.3.1 Kaavamerkinntät

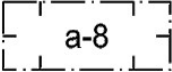
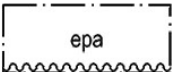

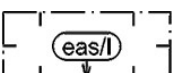
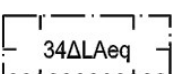
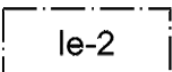


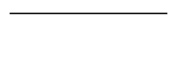
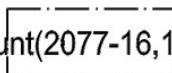
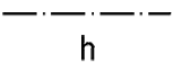
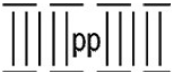
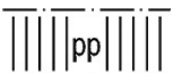
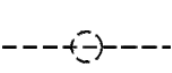
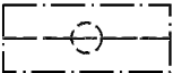
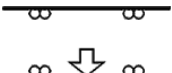
Kaavamääräyksillä on pyritty ohjaamaan tulevaa rakentamista terveellisyyden, turvallisuuden ja hyvinvoinnin sekä ympäristö- ja luontoarvojen näkökulmat huomioon ottaen. Samalla on pyritty ohjaamaan tulevaa rakentamista kaavoitusprosessin yhteydessä laaditun viitesuunnitelman mukaisesti siten, että viitesuunnitelman suuntainen rakentaminen toteutuu, vaikka kaava-alueen rakennuspaikkojen hallinta jossain vaiheessa siirtyisi uusille rakennuttajille.



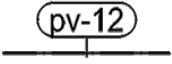
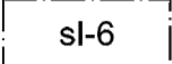
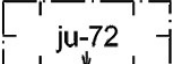
Kaavamerkinntät

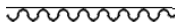
Alla olevassa taulukossa on ensimmäisessä sarakkeessa kaavakartalla oleva merkintä ja toisessa sarakkeessa on merkintää koskeva kaavamääräys.

Kaavamerkinntä	Kaavamääräys
	Asuinkerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
	Asuinkerrostalojen korttelialue.
	Asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialue.
	Liikerakennusten korttelialue.
	Puisto.
	Liikennealue.
	Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville tonteille.
	Suojaviheralue, jolla sijaitsee luonnonmonimuotoisuuden kannalta arvokas ekologinen yhteys.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Kaavamerkintä	Kaavamääräys
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen johon merkintä kohdistuu.
LAMMIN	Kaupunginosan nimi.
2077	Korttelin numero.
10	Tontin numero.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
SUORANNANK	Kadun nimi.
PÖKHÖLMINP	Puiston nimi.
MUKKELUS	Muun yleisen alueen nimi.
(NAUHATEHTAAN	Tontin osalla käytettävä osoitenimi.
600	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
6500+P150	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden ja toinen luku ainoastaan autosuojatiloiksi sallitun rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä. Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
r50%	Rakennuksen ensimmäisessä, rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän ylemmän kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
VII	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Muuntamon rakennusala, jolle saa rakentaa kerrosalaltaan enintään 20 m ² :n suuruisen muuntamorakennuksen.
et-15(20)	Korttelialueelta tulee varata sähkönjakelun kannalta tarkoituksenmukaisesta paikasta tila enintään suluisissa osoitetun kerrosalaneliömetrimäärän suuruiselle jakelumuuntamolle, jonka saa rakentaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi. Se voi sijaita rakennuksessa, erillisenä rakennuksena rakennusalalla tai sen ulkopuolella.
	Auton säilytyspaikan rakennusala.

Kaavamerkintä	Kaavamääräys
	Autokatoksen rakennusala.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleiseen julkisivuun ei saa sijoittaa parvekkeita.
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
	Asuinhuoneiden ikkunoita ei saa sijoittaa nuolella osoitetun rakennusalan osan puoleisiin julkisivuihin roomalaisella numerolla ilmoitettuun kerrokseen.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla julkisivuun kohdistuvan keskiäänitason ja sisällä asuintiloissa sallitun keskiäänitason erotuksen (ΔLA_{eq}) on oltava vähintään osoitetun luvun mukainen.
	Alueen sisäistä kevyttä liikennettä sekä leikkiä ja oleskelua varten varattu tonttien yhteiseen käyttöön tarkoitettu alueen osa.
	Istutettava alueen osa.
	Istutettava puurivi.
	Katu
	Alueen osa, jolle saadaan rakentaa ajoyhteys ja kuntatekniikka suluissa osoitettuja tontteja varten. Rakentamiskustannuksista ja kunnossapidosta vastaa kunkin tontin omistaja.
	Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Maanalainen johto.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

Kaavamerkintä	Kaavamääräys
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää muuta kuin pelastus ja huoltoajoa varten.
1ap/60m ²	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
1pp/90m ²	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka. Vähintään puolet polkupyöräpaikoista on rakennettava katetuiksi.
(21,23)	Suluissa olevat numerot osoittavat ne korttelit tai korttelin osat, joiden autopaikkoja alueelle saadaan sijoittaa.
[2077-23]	Hakasuluissa olevat numerot osoittavat sen korttelin tai korttelin osan, jolta autopaikat saadaan osoittaa.
	Vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon pohjaveden suojeleminen. Jätevesiviemärit tulee rakentaa siten, että niiden tiiviys on helposti tarkastettavissa. Pysäköintialueet tulee päällystää, ja niiltä tulevat vedet tulee johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle.
hule-30(1)	Tontilta tulevat hulevedet tulee viivyttää tontilla tai muulla alueella viivytyrakentein ja johtaa purkupaikkaan viranomaisen hyväksymän erillissuunnitelman mukaan. Viivytyrakenteiden mitoitustilavuutena on suluissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa tontille rakennettujen kattojen ja muiden vettäläpäisemättömien pintojen neliömetrimäärää kohden. Tontilta tulevista hulevesistä, puhtaita kattovesiä lukuun ottamatta, on erotettava öljy ja hiekka. Öljyn ja hiekanerotusjärjestelmä tulee varustaa näytteenotto-kaivolla. Viivytyrakenteiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.
	Alueen osa, jolla liito-oravan elinolosuhteiden ja kulkureittien turvaamiseksi tulee säilyttää ja istuttaa lajiltaan liito-oravalle suotuisaa puustoa.
ju-2	Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta.
ju-19	Rakennuksen julkisivujen tulee olla värisävyiltään vaaleita.
ju-67	Katutason kerroksen julkisivu tulee toteuttaa kaupunkikuvaa elävöittäviä toimintoja hyödyntäen. Katutason julkisivussa voidaan käyttää muista kerroksista poikkeavaa materiaalia tai väritystä. Ratkaisu on sovittava arkkitehtuuriltaan korkeatasoisesti kaupunkikuvaan.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, jonka puolella julkisivun tulee olla pääosin puuta.

Kaavamerkintä	Kaavamääräys
sa-pul	Kattomuotona on käytettävä satula tai pulpettikattoa.
<u>A-19(1.5)A-19(1.5)</u>	Merkintä osoittaa sen osan eri kaavamääräysten alaisten alueen osien välisestä rajasta, jolle on rakennettava vähintään suluissa olevan luvun osoittaman metrimäärän korkuinen rakenteellinen umpiaita. Aidan tulee materiaaleiltaan ja väritykseltään soveltua korttelialueen muuhun rakentamiseen.
 mes 2,4m	Rakennuksista tai vähintään merkinnän osoittaman luvun korkuisesta meluaidasta on muodostettava yhtenäinen meluste.
etä-1(12)	Etäisyys asuinhuoneen pääikkunan edessä samassa tai naapurikiinteistössä olevaan vastapäiseen rakennukseen saa olla pienempi kuin vastapäisen rakennuksen korkeus huoneen lattiatasolta mitattuna, kuitenkin vähintään suluissa oleva metrimäärä.
eap/piha	Tontille ei saa sijoittaa maanpäällisiä autopaikkoja.
ap/25%ma	Tontin toteutettua kerrosalaa vastaavista autopaikoista on vähintään prosenttiluvun ilmoittama määrä sijoitettava rakenteellisesti rakennuksien yhteyteen, maanalaiseen tilaan tai erilliseen pysäköintirakennukseen.
4ap/väh	Tontille tulee sijoittaa vähintään luvun osoittama määrä autopaikkoja.
y-8585	Merkintä osoittaa, että tätä asemakaavaa varten on laadittu yleismääräys, joka on asemakaavakartassa. Luku tarkoittaa asemakaavan numeroa.

Yleismääräykset

Leikkauksista ja täytöistä syntyvät luiskat tulee maisemoida maakerroksin ja istutuksin.

Ennen alueella tapahtuvaa rakentamista on huolehdittava siitä, että pilaantunut maaperä on puhdistettu ja maaperän haittavaikutukset on estetty ympäristösuojeluviranomaisten hyväksymien suunnitelmien mukaisesti.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesien hallinnasta.

Rakentamisen aikaisesta vaiheittaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttävä valvontaviranomaisella, joka myös valvoo rakentamisaikaista hulevesien hallintaa.

Muuntamorakennusten julkisivujen tulee olla ilmeeltään kaupunkikuvallisesti laadukkaat.

Muuntamoiden julkisivujen päämateriaalina tulee käyttää rappausta, puuta tai tiiltä. Vaihtoehtoisesti muuntamoiden julkisivut voivat olla viherseiniä, ympäristöön sopivaa taidetta ja/tai sään- ja korroosionkestävää koristesäleikköä.

Asuinrakentamisessa tulee rautatiealueen junaliikenteen aiheuttama maaperän värähtely huomioida siten, että asunnoissa saavutetaan tärinäluokka C (vw,95 =

0,30 mm/s) sekä runkomelun ohjearvo (L_{pr} 30/35 dB). Runkomelun tiukempi ohjearvo tulee saavuttaa asunnoissa, jotka rajautuvat julkisivuille, joille kaavamääräyksissä on esitetty äänitasoerovaatimus.

Ylimmän kerroksen yläpuolelle saa sijoittaa asukkaiden yhteisiä sauna- ja vapaa-ajan tiloja, niihin liittyvän terassin, iv-konehuoneen ja teknisiä tiloja sekä näiden vaatiman porrashuoneen kerrosluvun tai kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden estämättä.

Ylimmän kerroksen yläpuolelle rakennettavat tilat on sovitettava kattomaailmaan ja niiden on pääosin sijaittava rakennuksen yhtenäisen vesikaton alla.

Leikki- ja oleskelualueen tulee olla kooltaan vähintään 10 % korttelialueen asumiseen osoitetusta pinta-alasta.

Korttelialueiden sisäisiä tontinrajoja ei saa aidata. Leikki- ja oleskelualueet on toteutettava yhtenäisinä.

Piha-alueista on esitettävä yhtenäinen pihasuunnitelma rakennuslupaprosessin yhteydessä.

Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina, on istutettava.

Kullekin pääosin asumiseen tarkoitettulle korttelialueelle voidaan esitetyn rakennusalan ulkopuolelle ja esitetyn rakennusoikeuden lisäksi sijoittaa ulkoiluvälinevarastoja, yhteistiloja sekä leikki- ja oleskelualueisiin liittyviä rakennuksia ja rakennelmia, joiden yhteenlaskettu kattopinta-ala on enintään 80 m².

Autopaikat:

- kerrostalojen osalta yksi autopaikka / 100 k-m²,
- vuokratuotannon kerrostalojen osalta yksi autopaikka / 140 k-m²,
- rivitalojen ja muiden kytkettyjen pientalojen osalta yksi autopaikka / 90 k-m² tai vähintään yksi autopaikka / asunto.
- opiskelija-asumisen osalta yksi autopaikka / 250 k-m²
- palveluasumisen osalta yksi autopaikka / 500 k-m²

Mikäli hanke liittyy yhteiskäyttöautojärjestelmään, voidaan autopaikkavelvoitetta vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautoa kohden, yhteensä kuitenkin enintään 10 % normista. Vähennyksen kokonaismäärä on enintään 30 % pysäköintinormista.

Asukkaiden yhteistilat, varastot, autosuojat ja tekniset tilat eivät muodosta autopaikkoja mitoittavaa kerrosalaa.

Maanpäällisiä pysäköintipaikkoja saa tonteilla sijoittaa vain pysäköintiin varatuille alueille.

Autopaikkarivien väliin ja niiden ympärille on istutettava puita ja pensaita.

Polkupyöräpaikat:

- kerrostalojen osalta yksi polkupyöräpaikka / 40 k-m²
- vuokratuotannon kerrostalojen osalta yksi polkupyöräpaikka / 35 k-m²,
- rivitalojen ja muiden kytkettyjen pientalojen osalta yksi polkupyöräpaikka / 40 k-m²
- opiskelija-asumisen osalta yksi pyöräpaikka / 30 k-m²

- palveluasumisen osalta 0.25 pyöräpaikkaa / työntekijä

Asumisen polkupyöräpaikoista 50 % on osoitettava katettuun ja lukittavaan tilaan, joka on esteettömästi saavutettava. Muut polkupyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä.

Kortteli 2077

Jos rakennuksen ulkoseinään kohdistuva päiväajan keskiäänitaso (LAeq klo 7 - 22) ylittää arvon 70 dB, siihen ei tule sijoittaa asumista eikä muita melulle herkkiä toimintoja kuten päiväkoteja, hoito- ja oppilaitoksia. Mikäli päiväajan keskiäänitaso ylittää 70 dB vain osalla rakennettavaksi suunniteltua aluetta, voidaan kuitenkin rakentaa sille osalle, jossa edellä mainittu raja-arvo ei ylity. Teknisillä ratkaisulla voidaan pienentää alueen herkille toiminnoille tarkoitettujen rakennusten ulkoseinille kohdistuvaa äänitason.

Jos asunnon ulkoseinään kohdistuvan melun päiväajan keskiäänitaso on 65 dB tai enemmän, tulee asuntojen avautua myös hiljaiselle puolelle (alle 55 dB). Kaavakartalla on osoitettu ne rakennusalan sivut, joille on esitetty äänitasoerovaatimus. Liike- ja toimistotiloille sallitaan esitettyä 10 dB pienempi vaatimus.

Rakennukset toimivat leikki- ja oleskelualueiden melusuojoina.

Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot eivät ylity. Vaiheittain rakennettaessa tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden melusuojausten toteutuminen vaatimusten mukaiseksi tarvittaessa tilapäisiä melusuojausvälineitä hyödyntäen.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä selvitys rakennusten ilmanlaadun varmistamisesta.

Korttelialueiden ulkokehällä julkisivujen päämateriaalina tulee käyttää tiiltä tai puuta. Korttelialueiden ulkokehällä julkisivujen pääväriyksenä tulee käyttää vaihtelevasti tiilenpunaisen, keltaisen, ruskean ja/tai harmaan sävyjä. Pääväriyksen lisäksi julkisivuissa tulee käyttää murrettuja maavärejä ja/tai murrettuja vihreän sävyjä.

Korttelissa sijaitsevien asuinkorttelialueiden väriyksen tulee vaihdella niin että vierekkäisillä asuinkorttelialueilla on toisistaan eroava väriyksen.

Korttelialueiden sisäkehällä julkisivujen päämateriaalina tulee käyttää sileää rappausta, tiiltä tai puuta. Korttelialueiden sisäkehällä julkisivujen pääväriyksen tulee olla vaalea ja ulkokehän väriyksen kanssa yhteensopiva.

Julkisivuissa ei saa käyttää kirkkaita murtamattomia värejä.

Autosuojien, -katosten ja talousrakennusten tulee sopia asuinrakennusten arkkitehtuuriin ja niiden julkisivuissa tulee käyttää samoja materiaaleja ja värejä kuin asuinrakennuksissa.

Autosuojien, -katosten ja talousrakennusten tulee sopia asuinrakennusten arkkitehtuuriin ja niiden julkisivuissa tulee käyttää samoja materiaaleja ja värejä kuin asuinrakennuksissa.

Avointa luhtikäytävää ei sallita.

Tontti 2042-10

Rakennusryhmän ulkokehällä julkisivujen päämateriaalina tulee käyttää rappausta, tiiltä tai puuta.

Rakennusryhmän ulkokehän julkisivujen pääväriyksenä tulee käyttää vaihtelevasti tiilenpunaisen, keltaisen, ruskean ja/tai harmaan sävyjä. Rakennusryhmän sisäkehällä julkisivujen päämateriaalina tulee käyttää sileää betonia, rappausta, tiiltä tai puuta.

Rakennusryhmän sisäkehällä julkisivujen pääväriyksen tulee olla vaalea ja ulkokehän väriyksen kanssa yhteensopiva.

Pääväriyksen lisäksi julkisivuissa tulee käyttää murrettuja maavärejä ja/tai murrettuja vihreän sävyjä.

Julkisivuissa ei saa käyttää kirkkaita murtamattomia värejä.

Autosuojien, -katosten ja talousrakennusten tulee sopia asuinrakennusten arkkitehtuuriin ja niiden julkisivuissa tulee käyttää samoja materiaaleja ja värejä kuin asuinrakennuksissa.

Tarkat asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat kaavakartan yhteydessä. Tässä selostuksessa esitettyihin määräyksiin on saattanut tulla vähäisiä muutoksia kaavan tarkistuksen yhteydessä.

2.3.2 Korttelialueet

KL-korttelialue

Myllypuronkadulta käännyttäessä uudesta liittymästä asuinalueelle oikealle jää liikerakennusten korttelialue. Kortteliin saa rakentaa enintään 1200 k-m² suuruisen ja enintään kaksikerroksisen liikerakennuksen. Liikerakennuksen autopaikoitus on korttelin länsipäässä ja huoltopiha on itäpäässä. Kortteli muodostaa suojavyöhykkeen vilkkaan Myllypuronkadun ja asuin kortteleiden välille.

AL-korttelialue

Asuinrakentamiseen tarkoitetuista korttelialueista eteläisin on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Tontin Paasikiventien puoleisten kerrostalojen ensimmäiseen kerrokseen tulee ilmanlaatuselvityksen suosituksen mukaan sijoittaa varastotiloja tai muita yleisiä tiloja, koska ennustemallin mukaan PM10-vuorokausipitoisuus on lähellä ohjearvotasoa talon ensimmäisessä kerroksessa. Tontin Myllypuronkadun puoleiselle sivulle on ajateltu liiketiloja tms. ja Paasikiventien puoleiselle sivulle autotalleja ja asuinrakennusten varasto- ja yhteistiloja.

Tontin rakennusalat muodostavat U-kirjaimen muotoisen alueen, joka aukeaa lounaan ja lännen väliseen ilmansuuntaan. Tontin korkeimmat ja pisimmät rakennukset on sijoitettu tontin etelä- ja itäreunaan, jossa ne suojaavat loppu tonttia ja asuntoaluetta Myllypuronkadun, Paasikiventien ja rautatien melulta. Tontin pohjoislaidan rakennusmassa madaltuu länttä ja pientaloaluetta kohti, jolloin pientaloja lähinnä olevat rakennukset eivät dominoi pientaloja. Pientaloja lähinnä olevat rakennuksen osien julkisivujen tulee olla pääosin puuta. Puuverhouksen tarkoituksena on sovittaa rakennukset paremmin pientaloalueen laidalle. Asunnot eivät saa aueta pelkästään meluisalle puolelle ja asuntojen parvekkeiden on avauduttava melulta suojatulle puolelle. Rakennusmassojen muodon ja suuntauksen ansiosta tontin sisäosassa sijaitseva leikki- ja oleskelupiha on melulta ja pölyltä suojassa ja saa hyvin valoa ja lämpöä loppupäivisin.

AK-korttelialueet

Loput Paasikiventien ja Suonsivunkadun väliin jäävistä asuinrakentamiseen tarkoitettuista korttelialueista on osoitettu asuinrakentamiseen tarkoitettujen korttelialueiksi. Myös näillä tonteilla Paasikiventien lähelle sijoittuvien kerrostalojen ensimmäiseen tien puoleiseen kerrokseen suositellaan yleisiä varastotiloja, väliaikaisia työtiloja tms., koska PM₁₀-vuorokausipitoisuudet voivat siellä nousta katupölykuukausina lähelle ohjearvotasoa.

Samoin kuin AL-korttelialueella tonttien rakennusalat muodostavat U-kirjaimen muotoisia alueita, jotka aukeavat lounaan ja lännen väliseen ilmansuuntaan. Tonttien korkeimmat ja pisimmät rakennukset on sijoitettu tonttien itäreunaan, jossa ne suojaavat loppua tonteista ja asuntoaluetta Paasikiventien ja rautatien melulta. Täällä alueen keski- ja pohjoisosissa sekä tonttien pohjois- että etelälaitojen rakennusmassat madaltuvat länttä ja pientaloaluetta kohti, jolloin pientaloja lähinnä olevat rakennukset eivät dominoi pientaloja. Myös täällä pientaloja lähimpänä olevien rakennusten osissa tulee olla pääosin puujulkisivut.

Asunnot eivät saa aueta pelkästään meluisalle puolelle ja asuntojen parvekkeiden on avauduttava melulta suojatulle puolelle. Rakennusmassojen muodon ja suuntauksen ansiosta myös näiden tonttien sisäosissa sijaitsevat leikki- ja oleskelupihat ovat melulta ja pölyltä suojassa ja saavat hyvin valoa ja lämpöä loppupäivisin.

AKR-korttelialue

Suunnittelualueen keskivaiheilla Suonsivunkadun länsipuolella on VTS-kotien eli vuokratulosäätiön hallinnoima asuinrakentamiseen tarkoitettu tontti, jolla sijaitsee lamellitaloja, joissa on kolme asuinrakentamiseen tarkoitettua kerrostalokerrosta ja osittain maanpäällinen kellarikerros. Uudessa asemakaavassa korttelialue muuttuu asuinrakentamiseen tarkoitettujen rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten tontiksi. Tontin keskiosiin saa tulevaisuudessa rakentaa enintään nelikerroksisia asuinrakentamiseen tarkoitettuja taloja ja länsiosaan saa rakentaa enintään kaksikerroksisia rivitaloja tai kytkettyjä pientaloja. Tontin eteläosassa on autojen parkointiin varattu alue.

2.3.3 Muut alueet

Autopaikkojen korttelialue

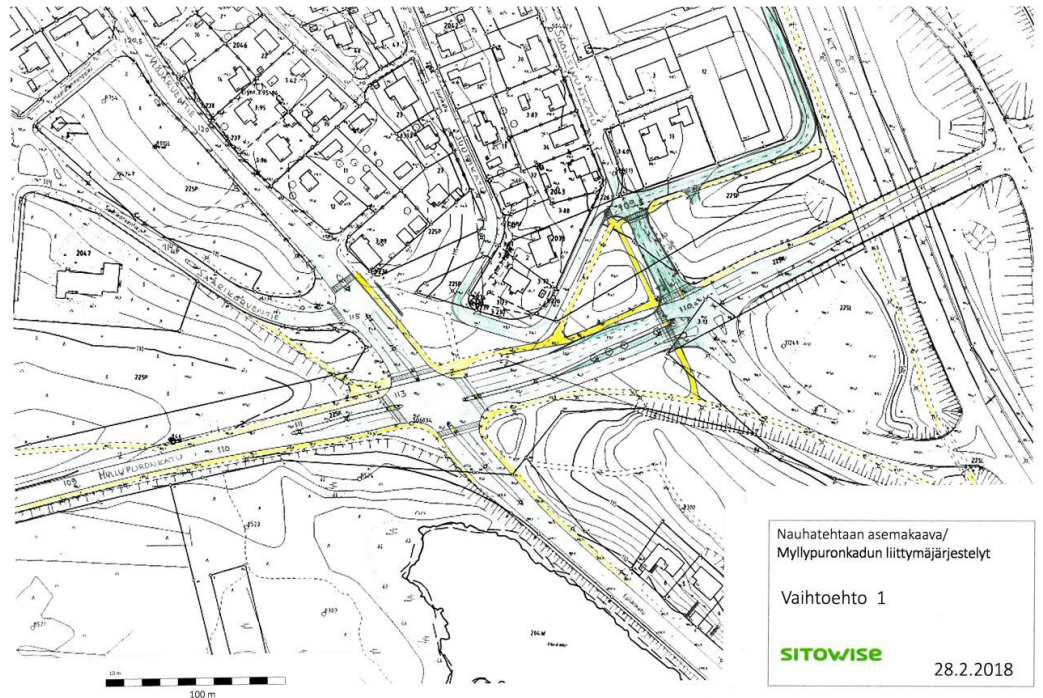
Kerrostalotonttien väliset alueet sekä tonttien ja Paasikiventien välinen alue on kaavassa osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi. Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville tonteille. Autopaikkojen korttelialueen Paasikiventien puoleiselle laidalle on kaavaan merkitty autokatosten rakennusala. Autokatoksista ja/tai vähintään 2,4 metrin korkuisesta meluaidasta on tälle laidalle muodostettava yhtenäinen melu este.

Katualueet

Alueelle tulee vähäinen määrä uusia katuja alueen eteläosaan yhteensä noin 150 – 175 metriä. Olemassa olevaa Suonsivunkatua tulee todennäköisesti parantaa. Suonsivunkadun katualueen leveys tulee olemaan suurimmalta osaltaan noin 20 metriä, jolloin katualueelle mahtuu istutuksia ja puurivi. Tällä parannetaan katualueen toimimista virkistys- ja viheryhteytenä. Samalla istutukset ja puut parantavat kerrostalojen ja pientalojen yhteen sovittamista.

Merkittävin muutos nykyisiin katujärjestelyihin aiheutuu, kun Suonsivunkatua jatketaan Myllypuronkadun ja Paasikiventien eritasoliittymän rampin yläpään

kohtalle, johon tulee uusi nelihaarainen valo-ohjattu liittymä. Hanketta varten vuonna 2018 ja 2020 tehtyjen liikennetarkastelujen perusteella tämä on liikenneverkon näkökulman kannalta toimivin ratkaisu.



”Nauhatehtaan asemakaavaan liittyvät katujärjestelyt ja Myllypuronkadun liittymäjärjestelyt”-selvityksessä suositeltu liittämävaihtoehto. © Sitowise, 2018

Viheralueet

Kaava-alueen keskiosassa Suonsivunkadun katkaisee pieni puistoalue, joka toimii sekä uusien että vanhojen rakennusten lähivirkistysalueena. Puisto lisää alueen vehreyttä ja parantaa virkistys- ja viheryhteyttä Ylöjärven rajan ja Epilänharjun välillä.

Alueen pohjoisosassa oleva Jussinpuisto kasvaa hieman nykyisin voimassa olevan kaavan osoittamasta alueesta. Jussinpuisto on merkitty, valtioneuvoston asettamat ohjeavot ylittävän melun takia, suojaviheralueeksi (EVS). Merkinnällä osoitetaan sellaiset lähinnä liikenneväylien varrella olevat viheralueina säilytettävät alueet, joiden tarkoituksena on pääasiassa suojata muita alueita liikenteen melu- ym. haitoilta, ja joita ei sijaintinsa takia voida käyttää virkistysalueina. Suojaviheralueella sijaitsee luonnonmonimuotoisuuden kannalta arvokas ekologinen yhteys eli mahdollinen liito-oravalle soveltuva kulkureitti. Samanlainen EVS-alue sijaitsee Paasikiventien varressa. Jussinpuistossa ja osalla kaavaan merkityistä istutettavista alueista on merkintä sl-6 eli alueen osa, jolla liito-oravan elinolosuhteiden ja kulkureittien turvaamiseksi tulee säilyttää ja istuttaa lajiltaan liito-oravalle suotuisaa puustoa.

2.4 Nimistö

- Suonsivunkadun pohjoispään nimi muuttuu ja nimeksi tulee Suorannankatu.
- Kadun eteläpää säilyttää nimensä ja jatkuu Suonsivunkatu nimisenä Myllypuronkadulle asti.

- Suonsivunkadusta lounaaseen haarautuvalle kadulle tulee nimeksi Suonsivunmutka.
- Itään haarautuvalle kadulle tulee nimeksi Nauhakuja.
- Autopaikkojen korttelialueelle tulee nimeksi Nauhatehtaanraitti. Nauhatehtaanraitti tulee olemaan korttelin 2077 osoitteissa.
- Alueen keskellä olevan puiston nimeksi tulee Pökhölmipuisto.
- Sitä halkovien kevyenliikenteen väylien nimiksi Maijajuurenpolku ja Maijajuurenraitti.
- Alueen pohjoisosan suojaviheralueen nimenä säilyy Jussinpuisto.
- Itälaidan suojaviheralueen nimeksi tulee Nauhatehtaansivu.
- Etelälaidan pienen suojaviheralueen nimeksi tulee Mukkelus.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Asemakaavalla mahdollistetaan uuden, kerrostaloalueen rakentaminen nykyisen pienen teollisuusalueen tilalle, jolloin teollisuuden muodostamat liikenne, melu ja riskit poistuvat alueelta.

Korkeat ja pitkät Paasikiventien suuntaiset rakennusmassat muodostavat ”muurin”, joka suojaa niiden takana olevia alueita radan ja tien melulta ja pienhiukkasilta. Myös nykyisin olemassa olevan pientaloalueen meluhäiriöt pienenevät.

Pienhiukkasselvityksen suositusten mukaisesti kerrostaloissa ei saa sijoittaa asuntojen ikkunoita Paasikiventien puoleisien julkisivujen alimpaan kerrokseen eikä Myllypuronkatua lähimpänä olevan kerrostalon Myllypuronkadun puoleisen julkisivun alimpaan kerrokseen.

Uusien kerrostalojen asunnot eivät saa aueta pelkästään meluisalle puolelle ja asuntojen parvekkeilla tai muilla ulko-oleskelupaikoilla valtioneuvoston melun ohjearvojen on alituttava. Tehtyjen meluselvitysten perusteella kaavan mukainen asuinrakentaminen alueelle on mahdollista. Rakennuslupavaiheessa lupahakemukseen on liitettävä meluselvitys, jossa osoitetaan, että rakennuskohteessa kaupungin melulinjauksen mukaiset melun enimmäisarvot alittuvat ja ulko-oleskeluun tarkoitetuilla alueilla valtioneuvoston melun ohjearvot alittuvat.

Nykyinen teollisuusalueen raskaan kaluston liikenne pientaloalueen halki poistuu. Uusien asuinrakennusten liikenne tullaan ohjaamaan lähes kokonaan kerrostalojen ja Paasikiventien väliin jäävän Nauhatehtaanraitti nimisen paikoitusalueen kautta alueen etelälaitaan rakennettavan Nauhakuja nimisen kadun kautta Suonsivunkadun ja Myllypuronkadun uuteen liittymään. Uusien asuinrakennusten liikenteen ei pitäisi kulkea pientaloalueen halki eikä näin ollen myöskään aiheuttaa häiriötä pientaloalueella.

Osa rakentamisen aikaisesta liikenteestä ja osa asukasliikenteestä tulee kuitenkin kulkemaan Suonsivunkatua pitkin ja/tai pientaloalueen halki ennen kuin uusi alue on rakentunut niin pitkälle, että uusien kerrostalojen ja Paasikiventien välinen paikotusalue ja kulkuyhteys ovat valmiit. Tämä liikenne tulee valitettavasti aiheuttamaan jonkin verran häiriötä alueelle.

3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Uusien kerrostalojen myötä alueelle tulee uusia asuntoja mahdollisesti n. 1200 hengelle (yksi uusi asukas jokaista uutta 50 kerrosneliötä kohden). Koko uuden rakennuskannan valmistuttua Lamminpään väkiluku tulee siis kasvamaan noin 40 %, mikä on hyvin suuri lisäys. Alueen väestöjakauma tulee todennäköisesti muuttumaan nykyisestä.

Tehtyjen viitesuunnitelmien perusteella uusien rakennusten asuntajakauma tulee olemaan melko monipuolinen. Viitesuunnitelmassa asunnoista noin 44 % on yksiöitä, 23,5 % kaksioita, 16,25 % kolmioita ja 16,25 % neliöitä tai isoja kolmioita. Viitesuunnitelma ei kuitenkaan ole sitova, joten oikea asuntajakauma voi poiketa siinä esitetystä.

Kaupungin asemakaavoituksessa ja Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka-palveluryhmässä on keskusteltu siitä, että kaavaan lisättäisiin asuntajakaumaa koskevia määräyksiä. Keskusteluissa on päädytty siihen, että niitä ei kaavaan tässä vaiheessa laiteta.

Mikäli alueen asuntajakauma tulee koostumaan pääosin pienistä yksiöistä ja asuntajakauma jää kovin yksipuoliseksi on mahdollista, että asuntoja hankitaan melko suuressakin määrin sijoitusasunnoiksi eli vuokratyöväestöön. Pienten asuntojen osuus asuntotuotannossa ja vaikutus asuinalueiden eriytymiseen-tutkimuksessa todettiin, että ”riski laajemmasta eriytymiskehityksestä koskee erityisesti alueita, joilla sijaitsee paljon kiinteistöjä, joissa on verrattain suuri pienten asuntojen osuus”. Tutkimuksen asiantuntijahaastattelussa korostui myös sijainti: ”Syrjässä kulkuyhteyksistä ja palveluista sijaitsevat pienet ja mahdollisesti huonosti suunnitellut asunnot eivät todennäköisesti ole kovin houkuttelevia kohteita pitkällä tähtäimellä.” Nauhatehtaan alue voi siis olla kokonsa ja sijaintinsa puolesta jonkinlaisessa riskissä.

Uudet asukkaat tulevat vilkastuttamaan Lamminpään alueen elämää sekä lähialueen yritys- ja kulttuurielämää. Alueen elinkeinoelämä ja palvelut voivat mahdollisesti parantua aiemmasta tai ainakaan palveluiden heikkenemistä ei pitäisi enää tapahtua.

Kaava mahdollistaa suunnittelualueella sijaitsevan vuokratalojen tontin kehittämisen nykyaikaisempaan suuntaan. Nykyiset kolmekerrosiset rakennukset, joissa on osin maanpäällinen kellarikerros, korvataan uusilla nelikerrosisilla rakennuksilla, joissa ei ole maanpäällisiä kellarikerroksia. Nelikerrosiset rakennukset tulevat sijaitsemaan kauempana kuin nykyiset kerrostalot tontin etelä- ja länsipuolella sijaitsevista kahdeksasta pientaloista, joiden yksityisyyden tunne tulee todennäköisesti paranemaan nykyisestä. Valitettavasti uudet kerrostalot tulevat sijaitsemaan lähempänä alueen pohjoispuolella sijaitsevia kahta pientaloa. Kerrostalojen rakennusalojen rajat sijoittuvat lähimmillään noin 27 metrin etäisyydelle lähimmästä olemassa olevasta omakotitalosta ja noin 21 metrin etäisyydelle kyseisen omakotitalon tontinrajasta. Tämä tulee jonkin verran heikentämään kyseisten omakotitalojen pihojen yksityisyyttä, muttei kaupungin näkemyksen mukaan kohtuuttomasti.

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

Kaavaa varten on alueelle teetetty maaperän ja pohjaveden haitta-ainetutkimus.

Pohjavedessä yhdessä tutkimus putkessa havaittiin pieniä määriä bentseeniä, kobolttia ja bentso(a)pyreeniä kaikilla näytteenottokerroilla. Myös

öljyhiilivetyjen summapitoisuus ylitti talousveden laatuvaatimuksen kaikilla näytteenottokerroilla. Putken vesi on mahdollisesti orsivettä.

Tutkimuksessa alueen eri osista löytyi maaperästä pieniä määriä jätteitä, jotka tulee poistaa. Aivan alueen pohjoisosasta Jussinpuiston itälaidalla havaittiin kobolttin kynnysarvon, 20 mg/kg, ylitys, havaittu pitoisuus on pieni, 21 mg/kg. Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava, jos yhden tai useamman haitallisen aineen pitoisuus maaperässä ylittää kynnysarvon. Yleisenä lähtökohtana maaperän kunnostuksen tavoitetasoksi voidaan asuinkiinteistöillä pitää alemmaa ohjearvotasoa, 100 mg/kg.

Teollisuuden rakennuksia ja rakenteita purettaessa tulee tutkia, onko niissä tai niiden alla maaperässä pilaantumista ja puhdistustarvetta. Pilaantuneet ainekset on käsiteltävä ja/tai poistettava alueelta viranomaisten hyväksymällä tavalla.

Suunnittelualueen eteläosa sijaitsee pohjavesialueella. Liike- ja asuinrakentaminen muodostavat todennäköisesti pienemmän riskin pohjavedelle ja maaperälle kuin nykyisen kaavan sallima teollisuus. Pohjavesialue on huomioitu kaavamääräyksissä, joiden mukaan alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon pohjaveden suojelu. Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen alueelle on tehty uusi pohjavesiselvitys, jossa on selvitetty myös orsiveden tilannetta. Tehdyn selvityksen perusteella kaava-alueen eteläosaan on lisätty aluerajaus, jonka sisällä erityisesti tulee estää orsiveden sekoittuminen pohjaveteen. Rakentamistapaohjeeseen on lisätty orsivesi alueelle rakentamista koskeva lisäys: ”Mikäli orsivesialueella katsotaan tarkoituksenmukaiseksi perustamistavaksi kitka/koheesio- tai tukipaalu, suositellaan paalumateriaaliksi pyöreää umpinaista teräväkärkistä paalua (esim. teräsputki-paalu). Karkea pintamaakerros (sora) tulisi poistaa siten, ettei se pääse paalun mukana muuttamaan vettä pidättävän kerroksen vedenjohtavuutta”.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavan laatimista varten on tehty eliöstö- ja biotooppiselvitys kevättalvella 2018. Selvitysalueilla ei havaittu mitään erityisen merkittävää tai huomion arvoista luontoarvoa. Ainoa huomion arvoinen asia on aiemmin vuonna 2013 tehty liito-oravan jätöshavainto alueelta ja siihen kiinteästi liittyvät potentiaaliset elinympäristöt Ylöjärven puolella sekä lajin kulkuyhteydet kaavamuutosalueen läpi Ylöjärven ja Tohlopin välillä, mitkä yhteydet ovat potentiaalisesti merkittäviä ja huomioon otettavia laajemmassa liito-oravaverkostossa.

Liito-oraville potentiaalisesti soveltuvat reitit on pyritty huomioimaan kaavaa laadittaessa. Melun takia suojaviheralueeksi merkityillä alueilla on merkintä EVS, jolla osoitetaan, että suojaviheralueella sijaitsee luonnonmonimuotoisuuden kannalta arvokas ekologinen yhteys eli mahdollinen liito-oravalle soveltuva kulkureitti. Jussinpuistossa, Nauhatehtaansivulla, Mukkeluksessa ja osalla kaavaan merkityistä istutettavista alueista on merkintä sl-6, jolla osoitetaan alueen osa, jolla liito-oravan elinolosuhteiden ja kulkureittien turvaamiseksi tulee säilyttää ja istuttaa lajiltaan liito-oravalle suotuisaa puustoa.

Alueen pohjoisosassa sijaitsevalla yksityisellä teollisuustontilla sijaitsevan suurikokoisen kuusen säilyttämistä on tutkittu kaavaa laadittaessa, mutta sen on todettu kohtuuttomasti rajoittavan kyseisen maa-alueen käyttöä.

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

3.4.1 Vaikutukset liikenteeseen

Merkittävin muutos nykyisiin katu- ja liikennejärjestelyihin aiheutuu, kun Suonsivunkatua jatketaan Myllypuronkadun ja Paasikiventien eritasoliittymän rampin yläpään kohdalle, johon tulee uusi nelihaarainen valo-ohjattu liittymä. Tällä ratkaisulla uusi maankäyttö ei lisää nykyisen asuinalueen tonttikatujen kuormitusta eikä heikennä elinympäristön viihtyisyyttä.

Liikenteen toimivuuden näkökulmasta edellä mainittu vaihtoehto toimii tyydyttävästi pitkälle tulevaisuuteen. Sivusuunnilla on ruuhka-aikoina pitkähköt odotusajat johtuen hyvin vilkkaasta pääsuunnasta, jolle on järjestettävä toimiva liikkuminen koko liikenneverkon toimivuuden kannalta.

Nykyinen teollisuusalueen raskaan kaluston liikenne pientaloalueen halki poistuu. Uusien asuinrakennusten liikenne tullaan ohjaamaan lähes kokonaan kerrostalojen ja Paasikiventien väliin jäävän Nauhatehtaanraitti nimisen paikoitusalueen kautta alueen etelälaitaan rakennettavan Nauhakuja nimisen kadun kautta Suonsivunkadun ja Myllypuronkadun uuteen liittymään. Uusien asuinrakennusten liikenteen ei pitäisi kulkea pientaloalueen halki eikä näin ollen myöskään aiheuttaa häiriötä pientaloalueella.

Osa rakentamisen aikaisesta liikenteestä ja osa asukasliikenteestä tulee kulkemaan Suonsivunkatua pitkin ja/tai pientaloalueen halki ennen kuin uusi alue on rakentunut niin pitkälle, että uusien kerrostalojen ja Paasikiventien välinen paikoitusalue ja kulkuyhteys ovat valmiit. Tämä liikenne tulee valitettavasti aiheuttamaan jonkin verran häiriötä alueelle.

Suorannankatu ja Suonsivunkadut muuttuvat kaavan toteutuessa aiempaa paremmin kevyen liikenteen käyttöön soveltuviksi, jolloin virkistysyhteys Ylöjärven rajalta Epilän harjulle paranee.

3.4.2 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Alueella on vesi- viemäri- ja kaukolämpöverkko. Viemäri- ja vesiverkko todennäköisesti uusitaan/kunnostetaan hankkeen yhteydessä. Vesihuollon yleissuunnitelma on kaavaselostuksen oheismateriaalina.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Alueen maisema tulee muuttumaan merkittävästi, kun nykyiset matalahkot teollisuusrakennukset korvataan 3:sta 8:an kerroksisilla asuinrakennuksilla. Erityisesti maisema tulee muuttumaan Paasikiventien suuntaan, joskin tien ja asuinalueen väliin jäävä suojaviheralue, jolla liito-oravan kulkureitiksi soveltuva puusto säilytetään, tulee pehmentämään vaikutusta.

Maisema muuttuu myös pientaloalueen suuntaan siitä huolimatta, että uudisrakentamisen matalimmat enintään kolmekerroksiset osat, joiden julkisivujen tulee olla pääasiassa puuta, on sijoitettu lähimmäs pientaloja. Ja huolimatta siitä, että pientalojen ja kerrostalojen väliin jää istutettava alue ja

katualueelle istutettava puurivi. Toisaalta ympäristö myös siistiytyy, kun uusien kerrostalojen pihosta tullaan huolehtimaan asuin- eikä teollisuusympäristönä.

Kaava mahdollistaa suunnittelualueella sijaitsevan vuokratalojen tontin kehittämisen. Tontti tulee rakentumaan nykyistä tiiviimmin. Tontin ilme muuttuu nykyisestä 70-luvulta peräisin olevasta modernimpaan suuntaan. Nykyiset kolmekerrokset rakennukset, joissa on osin maanpäällinen kellarikerros, korvataan uusilla nelikerroksisilla rakennuksilla, joissa ei ole maanpäällisiä kellarikerroksia.

Uusi kaksikerroksinen pienkerros- tai rivitalo Jussinkadun varressa, nykyisen kerrostalojen nurmikentän tilalla, yhtenäistää ja piristää katutilan ilmettä.

3.5.2 Kulttuuriperintö

Alueella ei ole tiedossa erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja.

3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen (yritysvaikutukset)

Alue on logistisesti hankalassa paikassa isojen kuljetusautojen kannalta, eikä yritysten toimintaa ole mahdollista kasvattaa.

Alueen isoin kokonaisuus eli SNT Yhtiöt OY työllistää yhteensä n. 100 henkilöä. SNT Yhtiöillä ei ollut mahdollisuuksia kehittää toimintaansa alueella ja he ovat jo siirtyneet uusiin tiloihin Teerivuorenkadulle. Näin ison toiminnan siirtäminen on vaativa prosessi, joka on laitettu aikanaan liikkeelle alkuperäisen kaava-aikataulun mukaisesti. Yritys ei lopeta toimintaansa mutta toiminta on tosiaan jo siirtynyt alueelta pois.

Näsin Oy työllistää n. 10 henkilöä. Heillä on sama tilanne kuin SNT:llä, eli toiminta on jo siirretty alueelta pois. Yritys jatkaa toimintaansa uusissa tiloissa.

Alueen eteläpään omistaa Pälviranta Oy, sekä Ari-Matti Myllyniemi. Myllyniemi on yksityinen elinkeinonharjoittaja. Pälvirannan tonteilla on vuokralla yrityksiä, joissa työskentelee yhteensä n. 20 henkeä. Suurin vuokralainen on autohuoltoliike. Tämänkin alueen kohdalla nykyisissä tiloissa isoin ongelma on logistiikka. Etenkin isoilla autoilla pääsy Suonsivunkadulle on hankalaa, sekä piha on vanhanaikainen ja ahdas. Heidän tontillaan käy useiden eri kuljetusliikkeiden autot päivittäin. Näilläkin tonteilla toimivat yritykset eivät ole lopettamassa vaan siirtymässä uusiin heille paremmin sopiviin tiloihin. Siirtymisestä ei ole vielä tarkempaa tietoa koska kaavan vahvistumisaikataulusta ei ole tietoa.

Uusi asuinalue mahdollistaa Lamminpään nykyisten palveluiden pysyvyyden sekä niiden kehittämisen asukaslisyksen ja rakentamisen aikaisen työllisyyslisyksen johdosta.

Uuden asuinalueen vaatiman kunnallistekniikan ja rakennusten toteuttaminen työllistää rakennusvaiheessa voimakkaasti.

Uusi asuinalue vaatii suuria investointeja, jotka painottuvat rakentamisen alkuvaiheeseen.

3.7 Muut kaavan merkittävät vaikutukset

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 25.8.2016.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on ratkaista uuden asuinkerrostaloalueen rakentaminen pienen teollisuusalueen tilalle siten, että alueen luontoarvot, kulttuuriympäristön arvot ja virkistysarvot kuitenkin turvattaisiin.

4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Kaavan tavoitteet ovat säilyneet lähes samoina koko kaavaprosessin ajan.

Tehtyjen meluselvitysten perusteella rakennuksille ja niiden sijoittelulle asetetut vaatimukset ovat tarkentuneet.

Meluselvitysten perusteella myös viheralueita ja puistoja koskevat määräykset ovat tarkentuneet. Paasikiventien ja rautatien aiheuttama melu ylittää asetetut ohjearvot nykyisin voimassa olevan asemakaavan osoittamilla puistoalueilla eikä niille näin ollen voi enää ohjata oleskelua tai virkistystoimintaa. Alueen keskelle on osoitettu uusi puisto, joka sijaitsee sitä ympäröivien rakennusten suojassa.

4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavan perusratkaisu on säilynyt samanlaisena kaavaprosessin alusta alkaen. Kaavasta on laadittu kolme alustavaa luonnosta, joiden merkittävin ero on ollut alueen keskellä olevan puiston ja Suonsivunkadun virkistys- ja viheryhteyden ratkaisu.

Kaavaluonnoksia asetettiin nähtäville vain yksi, jonka rakenne on säilynyt myös ehdotusvaiheessa.

4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 25.8.2016-22.9.2016 väliseksi ajaksi sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Asemakaavamuutosta esiteltiin yleisötilaisuudessa 30.8.2016, johon osallistui arviolta 40 – 50 henkeä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin viisi viranomaiskommenttia ajallaan ja yksi myöhässä sekä kuusi mielipidettä. Mielipiteet koskivat lähinnä huolta liikennemäärien ja häiriöiden lisääntymisestä sekä toiveita pientalojen, rivitalojen ja pienkerrostalojen rakentamisesta kerrostalojen sijaan. Viranomaiskommenteissa esitettiin selvitysten, mm. arkeologisen selvityksen, täydentämistä sekä virkistys- ja viheryhteydestä huolehtimista Ylöjärven rajan ja Epilänharjun välillä.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 24.11.2016.

Asemakaavaluonnosta valmisteltaessa järjestettiin erillisneuvotteluja eri kaupungin organisaatioiden kanssa. Kaavatyötä on ohjannut erillinen ohjausryhmä, joka on hyväksynyt asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisen.

4.5 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

Asemakaavaluonnos pohjautui alustavaan viitesuunnitelmaan. Luonnosvaiheessa kaavaratkaisu tarkentui mm. korttelialueiden rajauksen, virkistys- ja viheryhteyksien sekä paikoituksen osalta.

Kaavaehdotusvaiheessa on tutkittu lisää nykyisen pientaloalueen ja uuden kerrostaloalueen liittymistä toisiinsa. Pientaloalueen puoleisten rakennusmassojen kerroslukua on osalta korttelialueita tarkistettu. Lisäksi kyseisten rakennusmassojen julkisivut on määrätty rakennettavaksi pääosin puusta.

Lisäksi kaavaehdotusvaiheessa on tarkennettu melua, runkomelua ja tärinää koskevia määräyksiä. Myös leikki- ja oleskelualueita sekä yhteis- ja saunatiloja koskevia määräyksiä on lisätty ja tarkennettu. Tavoitteena on ohjata tulevaa rakentamista paremmin ihmisten terveyden ja viihtyisyyden kannalta hyvään suuntaan.

Eniten luonnosvaiheen jälkeen on tullut uusia määräyksiä, jotka koskevat rakennusten ulkonäköä ja muotoa. Uusilla määräyksillä on pyritty ohjaamaan tulevaa rakentamista kaavoitusprosessin yhteydessä laaditun viitesuunnitelman suuntaisesti siten, että viitesuunnitelman luonteinen rakentaminen toteutuu, vaikka kaava-alueen rakennuspaikkojen hallinta jossain vaiheessa siirtyisi uusille rakennuttajille.

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 liittyvät havainnekuvat, selostus ja selvitysaineistoa; kuulutettiin nähtäville osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkistetun version kanssa 25.4.2019 – 16.5.2019 väliseksi ajaksi.

Asemakaavanmuutoksesta pidettiin yleisötilaisuus maanantaina 6.5.2019 klo 17 alkaen Lamminpään osuuskuntatalolla, os. Vuorentaustantie 4. Yleisöä paikalla oli noin 50 henkeä. Keskustelu oli vilkasta. Suurimmat huolenaiheet olivat samoja kuin kaava-aineistosta saaduissa kirjallisissa mielipiteissä.

Valmisteluaineistosta saatiin seitsemän viranomaiskommenttia ja kaksitoista mielipidettä.

Viranomaiskommentit

Viranomaiskommenteissa kiinnitettiin huomioita mm. alla oleviin asioihin. Kommenttien huomioonottaminen kaavassa on esitetty kursivoidulla tekstillä.

1. Asuntojen suojaaminen Paasikiventien aiheuttamalta melulta, riittävien melulta suojattujen ulko-oleskelualueiden turvaaminen, riittävien meluselvitysten tekeminen.

Vastine: Kaavaa varten on tehty viranomaiskommenteissa esitetyt lisäselvitykset. Selvitysten ja kommenttien perusteella kaavaan on tarkennettu ja lisätty melua koskevia määräyksiä sekä lisätty runkomelua ja tärinää koskevia määräyksiä.

2. Raideliikenteen melun, runkomelun ja tärinän selvittäminen. Melulta, runkomelulta ja tärinältä suojaaminen.
Vastine: Katso kohta 1.
3. Maaperän pilaantuneisuuden selvittäminen myös purettavien teollisuusrakennusten alta, maaperän puhdistaminen.
Vastine: Kaavaan on lisätty pilaantuneita rakenteita ja maa-aineksia koskevia määräyksiä.
4. Myllypuronkadun liittymän suunnittelu ja toteuttaminen.
Vastine: Alueelle laadittavan katujen yleissuunnitelman laatiminen on aloitettu. Suunnitelmassa tutkitaan myös uuden risteyksen mitoitus ja muut periaatteet. Rakentamisen aikataulua ei ole vielä päätetty.
5. Pohjavesialueen huomioon ottaminen.
*Vastine: Pohjavesialue ja sen huomioon ottaminen on ollut merkittynä kaavakartalle jo luonnosvaiheessa. Pohjavesien käyttöä ja suojelua ohjaavat mm. vesilaki ja ympäristönsuojelulaki sekä muut lait ja asetukset eikä niiden sisältöä ole katsottu tarpeelliseksi lisätä kaavakartalle.
Rakennusvalvontaviranomaiset huolehtivat, että pohjaveden huomioon ottamista koskevat luvat ja suunnitelmat tulevat käsitellyiksi rakennuslupavaiheessa.*
6. Joukkoliikenteen huomioon ottaminen suunnittelussa.
Vastine: Kaava-alueella ei ole muita sellaisia väyliä kuin Myllypuronkatu, joilla joukkoliikenne on mahdollista. Myllypuronkadulle on kaavassa varattu riittävä tila myös joukkoliikenteen pysäkeille. Kaavassa ei voi määrätä tai ohjata kaava-alueen ulkopuolisia asioita, joten kaavassa ei ole otettu kantaa esim. Paasikiventien joukkoliikenteen kehittämiseen.
7. Sähköverkon ja uusien muuntamoiden tarpeen huomioiminen.
Vastine: Alueelle on lisätty kolmelle muuntamolle rakennusalat ja kahdelle korttelialueelle määräys, jonka mukaan korttelialueelta tulee varata sähkönjakelun kannalta tarkoituksenmukaisesta paikasta tila enintään 20 m² suuruiselle jakelumuuntamolle, joka voi sijaita rakennuksessa, erillisenä rakennuksena rakennusalalla tai sen ulkopuolella ja jonka saa rakentaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi.
8. Hulevesien laadullisen käsittelyn huomioiminen.
Vastine: Kaavan hulevesiä koskeviin määräyksiin on lisätty öljyn ja hiekan erottelua koskeva kohta. Hulevesien käsittelystä laaditaan rakennuslupavaiheessa suunnitelmat. Rakennusvalvontaviranomaiset huolehtivat, että hulevesien huomioon ottamista koskevat luvat ja suunnitelmat tulevat käsitellyiksi rakennuslupavaiheessa.
9. Yleiskaavan mukaisten ekologisten yhteyksien huomioiminen.
Vastine: Liito-oraville potentiaalisesti soveltuvat reitit on pyritty huomioimaan kaavaa laadittaessa. Melun takia suojaviheralueeksi merkityillä alueilla on merkintä EVS, jolla osoitetaan, että suojaviheralueella sijaitsee luonnonmonimuotoisuuden kannalta arvokas ekologinen yhteys eli mahdollinen liito-oravalle soveltuva kulkureitti. Jussinpuistossa, Nauhatehtaansivulla, Mukkeluksessa ja osalla kaavaan merkityistä istutettavista alueista on merkintä sl-6, jolla osoitetaan alueen osa, jolla liito-oravan elinolosuhteiden ja kulkureittien turvaamiseksi tulee säilyttää ja istuttaa lajiltaan liito-oravalle suotuisaa puustoa.

Kaupungin vastineet kommentteihin ovat myös erillisessä palaute- ja vastineraportissa.

Mielipiteet

Mielipiteissä kiinnitettiin huomioita mm. alla oleviin asioihin. Mielipiteiden huomioonottaminen kaavassa on esitetty kursivoidulla tekstillä.

1. Korttelin 2042 tontin 10 länsirajalle tulee rakentaa aita.
Vastine: Tontin 2042–10 länsi- ja etelälaidalle on kaavassa merkitty velvoite rakentaa 1,5 metriä umpinainen aita. Aidoilla pyritään suojaamaan viereisiä omakotitaloja paikoitusalueen tontin 2042–10 pysäköintialueen aiheuttamilta häiriöiltä sekä estämään mahdollinen läpikulku yksityisten omakotitonttien läpi.
2. Ennen muun rakentamisen aloittamista on rakennettava Myllypuronkadun uusi liittymä.
Vastine: Alueelle laadittavan katujen yleissuunnitelman laatiminen on aloitettu. Suunnitelmassa tutkitaan myös uuden risteyksen mitoitus ja muut periaatteet. Rakentamisen aikataulua ei ole vielä päätetty.
3. Jussinkadun varteen tontin 2042–10 nykyisin rakentamattomalle tontin osalle ei tulisi rakentaa.
Vastine: Uusi kaksikerroksinen pienkerros- tai rivitalo Jussinkadun varressa, nykyisen kerrostalojen nurmikentän tilalla, yhtenäistää ja piristää katutilan ilmettä. Rakennus sopii kokonsa ja korkeutensa suhteen Jussinkadun katukuvaan.
4. Tontille 2042–10 ei saisi rakentaa 4-kerroksisia taloja.
Vastine: Tontin 2042–10 kerrostalojen rakennusaloja on siirretty n. 4 metriä kohti etelää, jotta alueelle saataisiin riittävän suuri yhtenäinen oleskelu- ja leikkialue. Samalla tontin pohjoispuolella olevien pientalojen yksityisyydensuoja säilyy luonnosta paremmin.
5. Yksityisyyden häiriintyminen pientalojen pihoilla kun alueelle rakennetaan kerrostaloja.
Vastine: Korttelin 2077 kerrostalot mataloituvat kohden pientaloaluetta ja ovat Suonsivunkatua lähimpänä olevilta osiltaan vain kolmekerroksisia. Lähimmillään pientaloja nämä kerrostalojen puuverhoillut osat ovat alueen eteläpäässä ja Jussinkadun risteyksen eteläpuolella, jossa etäisyys on noin 23 metriä. Suurimmalla osaa matkasta pientalojen ja kerrostalojen välissä on 20 metriä leveä katualue, jonka itälaitaan tulee puurivi suojaavaksi vyöhykkeeksi pientalojen ja kerrostalojen väliin. Vertailun vuoksi Suonsivunkadun varren asuinrakennukset, Juurikadun ja Jussinkadun välisellä osuudella, ovat keskimäärin n. 16,5 metrin etäisyydellä toisistaan. Suonsivunkadun varressa olevasta kerrostalosta lähimmät asuinrakennukset ovat n. 14 ja n. 27 metrin etäisyydellä.
6. Korkeiden rakennusten aiheuttama varjostus.
Vastine: Kerrostalot tulevat sijaitsemaan pääasiassa pientalojen koillis- ja/tai itäpuolella, missä ne varjostavat olemassa olevia pientaloja ainoastaan aamuisin. Tehtyjen varjoanalyysien mukaan esim. Vapun päivänä kerrostalojen varjot väistyvät kokonaan alueen pientalotonteilta klo 7:00 aamulla mennessä. Juhannuspäivänä varjot väistyvät pientalotonteilta noin klo 5:30 - 6 mennessä. Kevät- ja syyspäivän tasauksena varjot väistyvät klo 8 ja 9 välillä.

7. Uusien rakennusten sijainti ja massoittelu.
Vastine: Katso kohdat 4, 5 ja 6.
8. Alueen pohjoisosassa sijaitsevan korkean monilattvaisen kuusen säilyttäminen.
Vastine: Alueen pohjoisosassa olevan kuusen säilyttämistä on tutkittu. Kuusi sijaitsee nykyisen asemakaavan mukaisella teollisuustontilla eikä sitä koske mikään suojelumääräys millään kaavatasolla. Kuusi on maankäytön kannalta hankalalla paikalla. Kuusen ja sen juuriston suojelemisen ja turvaamisen vaatima alue, halkaisijaltaan noin 25-30m. ympyrä, lohkaisee suuren osan tontista ja pienentäisi rakentamiseen ja paikoitukseen käytettävää maa-alaa merkittävästi. Valitettavasti kuusta on maanomistajien oikeuksien näkökulmasta kohtuuttoman hankalaa säilyttää
9. Palvelujen, koulujen, päiväkotien ja joukkoliikenteen riittämättömyys suurelle määrälle uusia asukkaita.
*Vastine: Asemakaavan mukainen rakentaminen on kevään 2019 tilanteesta katsottuna, sillä Lamminpään koulu oli silloin ääriään myöten täynnä. Oppilaat pitäisi siinä tilanteessa todennäköisesti ohjata Lielahden kouluun. Päiväkotien osalta Piiriniityn päiväkotia otetaan koulun käyttöön syksystä 2019 alkaen. Tesoman alueella pystytään kuitenkin vastaamaan kasvavaan päivähoitopalvelujen kysyntään. Ennen kuin kaavan mukainen rakentaminen on valmis, todennäköisesti vuosien kuluttua, tilanne on kuitenkin voinut muuttua hyvinkin merkittävästi.
Paasikiventiellä tulee vuonna 2021 kulkemaan tiheästi liikennöity runkolinja yhteys Tampereen ja Ylöjärven välillä. Tässä yhteydessä tullaan myös tutkimaan pysäkkien lisäämistä lähelle Myllypuronkadun eritasoristeystä. Uusi runkolinja tulee palvelemaan hyvin alueen uusia asukkaita.*
10. Lähiliikuntapaikkojen puute.
Vastine: Alueen keskelle tulevaa puistoa on tarkoitus kehittää laadullisesti korkeatasoiseksi. Valitettavasti alueen pohjoisosan Jussinpuistoon ei voi meluarvot ylittävän melun vuoksi osoittaa lähiliikuntapaikkaa tai muutakaan virkistystä tai oleskelua.
11. Huoli epäedullisesta väestörakenteesta mikäli alueelle tulee uusia vuokra-asuntoja.
*Vastine: Uusien kerrostalojen myötä alueelle tulee uusia asuntoja mahdollisesti n. 1200 hengelle (yksi uusi asukas jokaista uutta 50 kerrosneliötä kohden). Koko uuden rakennuskannan valmistuttua Lamminpään väkiluku tulee siis kasvamaan noin 40 %, mikä on hyvin suuri lisäys. Alueen väestörakenne tulee todennäköisesti jonkin verran muuttumaan nykyisestä.
Tehtyjen viitesuunnitelmien perusteella uusien rakennusten asuntajakauma tulee olemaan melko monipuolinen. Viitesuunnitelmassa asunnoista noin 44 % on yksiöitä, 23,5 % kaksioita, 16,25 % kolmioita ja 16,25 % nelioita tai isoja kolmioita. Viitesuunnitelma ei kuitenkaan ole sitova, joten oikea asuntajakauma voi poiketa siinä esitetystä.*
12. Kävelyliikenteen lisääntyminen omakotialueella.
Vastine: Lisääntyvän kävelyliikenteen ei katsota aiheuttavan merkittäviä häiriöitä. Suurin osa uuden alueen kevyt liikenteestä tulee kulkemaan pohjois- eteläsuunnassa Suonsivunkadun reittiä pitkin.

- 13.** Uudelle alueelle osoitetun pysäköinnin mahdollinen riittämättömyys.
Vastine: Kaavoja laadittaessa noudatetaan Tampereen kaupungin luottamuselinten asettamia linjauksia. Alueen paikoituksen mitoituksessa on käytetty Tampereen kaupungin Ympäristölautakunnan tammikuussa 2019 vahvistamia pysäköintipaikkannormia tehokkaan joukkoliikenteen alueella yli kolmen kilometrin päässä keskustassa: kerrostalot 1 autopaikka/100 k-m², rivitalot 1 autopaikka/90 k-m² tai 1/asunto.
- 14.** Ylöjärven puolella olevan teollisuusalueen kehittyminen.
Vastine: Yritysten toimintamahdollisuudet Nauhatehtaan kaava-alueella eivät ole, alueen yritysten itsensä mielestä, olleet toivotun kaltaisia. Yritykset ovat itse olleet maanomistajina mukana kaavamuutosta haettaessa ja kaavaprojektin aikana.
- 15.** Uusien kerrostalojen vaikutus Teivaalanharjun rinteessä sijaitsevien rakennusten maisemiin.
Vastine: Kaupunkialueella tulee aina tapahtumaan muutoksia. Jos kaupunki lakkaa kehittämästä se alkaa taantua. Muutokset toisinaan aiheuttavat jopa merkittäviäkin muutoksia maisemaan. Nyt tapahtuvia muutoksia ei Tampereen kaupungin mielestä voi pitää kohtuuttomina.
- 16.** Kiinteistöjen arvo.
Vastine: Markkinat ja tulevaisuus tulevat näyttämään mikä vaikutus alueen kehitymisellä on alueen kiinteistöjen arvoon.
- 17.** Myllypuronkadun uuden liittymän aiheuttama melu.
Vastine: Uusi liittymä saattaa lisätä alueen eteläisimpien pientalojen melua. Liittymä kuitenkin vähentää liikenteen aiheuttamia riskejä ja melua muulla asuinalueella merkittävästi.
- 18.** Rauhattomuuden lisääntyminen.
*Vastine: Katso kohta 12.
Vaikka alueelle tulisikin myös pieniä vuokrayksioitä, se ei tarkoita sitä, että niihin muuttavat ihmiset eivät olisi rehellisiä, tunnollisia ja kunnollisia ihmisiä.*
- 19.** Kaksi mielipidettä koki hankkeen myönteiseksi ja toinen niistä esitti runsaasti positiivisia kehittämisideoita.
Kiitos. Myös kehittämisideoita on käyty läpi palaute- ja vastineraportissa.

Mielipiteisiin on myös laadittu vastineet, jotka ovat erillisessä palaute- ja vastineraportissa.

4.5.3 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavan ehdotusvaiheen aineisto - kaavaehdotus, siihen liittyvät havainnekuvat, selostus ja selvitysaineistoa - kuulutettiin nähtäville 12.12.2019 – 20.1.2020 väliseksi ajaksi.

Lausunnot sekä niiden vastineet:

Ehdotuksesta saatiin lausunnot Pirkanmaan ELY-keskukselta ja Pirkanmaan liitolta.

ELY-keskus toteaa, että kaavasunnittelussa tulee riittävin selvityksin, kaavamääräyksin ja melunsuojaustoimenpitein varmistaa, että VNp:n 993/1992 meluohjearvot täyttyvät ja että suunnittelu takaa terveellisen – ja viihtyisän elin-

ja toimintaympäristön uusille asukkaille. Ilmanlaatuselvitys tulee huomioida tarpeellisin kaavamääräyksin.

Kaavamääräykset meluun liittyen eivät ole riittävät kaavaehdotuksessa. Hankkeessa tulee saavuttaa melun kannalta vähimmäisvaatimukset, eli ainakin toinen julkisivu tulee olla ohjearvojen mukaisella tasolla ja asuntojen tulee aueta hiljaiselle, ohjearvojen mukaiselle puolelle, kaikissa kerroksissa. Kaavamääräyksiin tulee lisätä myös määräys parvekkeiden melutasoista.

Pohjaveden pinnankorkeus ja orsiveden pinnankorkeus kaavoitettavalla alueella tulisi olla tiedossa. Orsivedessä oli useita haitta-aineita ympäristölaatunormin ylittävinä pitoisuuksina, eikä orsivettä saa päästä sekoittumaan varsinaiseen pohjaveteen.

Kaupungin vastine: *Kaavaan on lisätty ilmanlaatua koskeva määräys.*

Kaavan melumääräyksiä on tarkistettu. Melumääräykset ovat kaupungin melulinjausten mukaisia. Ehdotuksessa olevissa määräyksissä on jo määrätty parvekkeilla ja ulko-oleskelupaikoilla sallitusta melusta: ”Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot eivät ylitä”. Kaupunki katsoo, että päällekkäiset melumääräykset eivät selvennä asiaa. Kaavan melumääräyksillä ja rakennusalojen rajauksilla rakentamista ohjataan niin, että terveellinen melulta suojattu asuinrakentaminen on mahdollista.

Alueelle teetettiin uusi pohjavesiselvitys, jossa on huomioitu myös orsivesi edellistä selvitystä tarkemmin. Kaavan pohjavesialueen huomioimista ja suojelua koskevaa määräystä on tiukennettu ja kaavaan on lisätty aluerajaus, jonka sisällä orsiveden sekoittumisen mahdollisuus pohjaveteen on olemassa ja jonka sisällä se on erityisesti otettava huomioon.

Pirkanmaan liitto toteaa, että Lamminpään asemakaavan muutosehdotuksessa ei ole pohjavesialuumerkintään liittyviä suunnittelumääräyksiä, joissa sekä maakuntakaavan että yleiskaavan mukaiset pohjaveden laatuun, määrään ja vedenhankintakäyttöön liittyvät määräykset tulisivat otetuksi huomioon. Kaavaan liittyvistä taustaselvityksistä tai kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnista ei käy ilmi, mitkä ovat kaava-alueelle suunnitellun uuden maankäytön rakentamisajan (paalutus, maansiirtotyö) sekä mahdollisen asfaltoinnin (vettä läpäisemättömien pinnoitteiden) vaikutukset pohjaveden määrään. Liitto esittää, että pohjavesialueeseen liittyvää selvitysaineistoa ja asemakaavamääräyksiä täydennetään tältä osin.

Kaupungin vastine: *Pohjavedestä ja orsivedestä on teetetty uusi selvitys ja selvityksen perusteella kaavaan on lisätty uusi aluerajaus, jonka sisällä orsivesi on erityisesti huomioitava suunnittelussa ja toteutuksessa. Myös muuta pohjavesialuetta koskevaa määräystä on tiukennettu edellisestä. Rakennustapaohjeeseen on lisätty tehdyn selvityksen suosittelema paalutusta koskeva ohje sille pohjavesialueen osalle, jolla orsiveden pohjaveteen sekoittumisen riski on olemassa: ”Mikäli orsivesialueella katsotaan tarkoituksenmukaiseksi perustamistavaksi kitka/koheesio- tai tukipaalutus, suositellaan paalumateriaaliksi pyöreää umpinaista teräväkärkistä paalua (esim. teräsputki-paalu). Karkea pintamaakerros (sora) tulisi poistaa siten, ettei se pääse paalun mukana muuttamaan vettä pidättävän kerroksen vedenjohtavuutta.”*

Muistutukset sekä niiden vastineet

Muistutuksia tuli yksi kappale. Siinä todetaan, että: ”Kommentoin jo luonnosvaiheessa tontille 2042 rakennettavista kerros- ja luhtitaloista. Luonnokseen jälkeen tehty 4 metrin siirto ei ole riittävä. Rakennusten korkeus ja se että ne sijaitsevat ylämäessä suhteessa meidän asuntoomme tekee haittaa yksityisyydelle ja maaston ottaminen huomioon rakentamisessa on jäänyt suunnittelijalta huomioimatta täysin. Tällä hetkellä kerrostalojen sijoitus on niin, että kerrostalojen pääty on meidän asuntoon päin, ja siitä johtuen ei yksityisyys häiriinny. Suunnitelmasta saa ymmärtää, että tulevaisuuden taloissa asunnoista on suora näkymä meidän tontille, ja koska talot ovat korkeita on siitä suuri haitta. Suunnitelmassa pitää ottaa paremmin huomioon yksityisen suojaan liittyvät asiat niin, että kerrostaloja on madallettava 3 kerroksen korkuiseksi ja niin että suunnitelmassa rakennetaan näkösuojaa joko luontaisesti tai muulla tapaa.

Jussinkadun varteen rakennettavien luhtitalojen suhteen on myös muutosta tehtävä niin, että asuntojen 2 kerroksisuus ja ylämäki sijainti tekee myöskin haittaa yksityisyydelle. Luhtitalojen sijaintia on muutettava niin, että siihen tulee muutos yksityisyyden ja näkösuojan parantamiseksi. Paras ratkaisu olisi, jos kolmesta luhtitalosta yksi, lähimpänä tonttiani olevaa ei rakenneta ja asuntojen väliin tulee luontainen näköeste puista ja pensaista.”

Kaupungin vastine: Kerrostalojen rakennusalojen rajat sijoittuvat lähimmillään noin 27 metrin etäisyydelle muistutuksessa mainitusta asunnosta ja noin 21 metrin etäisyydelle kyseisen talon tontinrajasta. Rakennusalojen rajojen muutos tulee jonkin verran heikentämään VTS:n tontin pohjoispuolella olevien talojen pihojen yksityisyyttä, muttei kaupungin näkemyksen mukaan kohtuuttomasti.

Vanhassa, nyt voimassa olevassa kaavassa, sallitaan kerrostalojen tontille yksikerroksisen 375 k-m² rakennuksen rakentaminen n. 14,5 m etäisyydelle muistutuksessa mainitusta asunnosta ja noin 11 m etäisyydelle tontin rajasta. Tämä rakennusoikeus tontin haltijalla on edelleen, vaikkei kyseistä rakennusoikeutta ole käytetty. Rakennusoikeus tulee kaupungin näkemyksen mukaan huomioida uutta kaavaa laadittaessa. Kerrostalojen rakentamismahdollisuuksien lisärajoittaminen, siirtämällä rakennusalojen rajoja vielä kaavassa esitettyä kauemmas tontin rajoista ilman erityisen vahvoja perusteita, olisi kaupungin näkemyksen mukaan kohtuutonta.

4.5.4 Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen

Saadun palautteen perusteella kaavaa varten tilattiin uusi pohja- ja orsivesiselvitys. Lisäksi meluselvitystä täydennettiin lisäkuvilla, joista käy yksityiskohtaisemmin ilmi alueen nykyinen ja ennustettu melutilanne.

Kaavakartalle on lisätty aiempaa määrystä tarkempi pohjavesialuetta ja sen suojelua koskeva määräys ja kaava-alueen Myllypuronkadun puoleiseen päähän on lisätty tehtyyn selvitykseen pohjautuva orsivettä koskeva aluerajaus ja määräys.

Kaavan yleismääräykseen on lisätty määräys: ”Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesimenetelmistä. Rakentamisen aikaisesta vaiheittaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttävä valvontaviranomaisella, joka myös valvoo rakentamisaikaista hulevesien hallintaa.”

Korttelia 2077 koskevaan yleismääräykseen on lisätty melua koskeva määräysosa: ”Jos asunnon ulkoseinään kohdistuvan melun päiväajan keskiäänitaso on 65 dB tai enemmän, tulee asuntojen avautua myös hiljaiselle puolelle (päiväaikaan alle 55 dB).

Korttelia 2077 koskevaan yleismääräykseen on lisätty ilmalaatua koskeva määräysosa: ”Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä selvitys rakennusten ilmanlaadun varmistamisesta.” Lisäksi Paasikiventien puoleisiin rakennusalojen rajoihin on lisätty merkintä eas/I, joka osoittaa rakennusalan sivun, johon ei saa sijoittaa asuinhuoneiden ikkunoita roomalaisella numerolla ilmoitettuun kerrokseen.

Korttelin 2077 Paasikiventien puoleisiin rakennusaloihin on lisätty merkintä r50%, joka osoittaa ne rakennusalanosat, joilla rakennuksen ensimmäisessä, rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän ylemmän kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Samalla kyseisien rakennusalan osien kerroslukua on kasvatettu yhdellä kerroksella, näin mahdollistaen osin rinteeseen rakennettavien kerrosten rakentaminen ilman, että suunnitelman mukainen täysien kerrosten luku laskee.

Kaavaselostus on päivitetty sisältämään ehdotusvaiheesta saatu palaute ja kaupungin vastineet saatuun palautteeseen. Lisäksi selostukseen on lisätty tehtyjä uusia selvityksiä ja selvitysten täydennyksiä koskevat kohdat. Myös vaikutusten arviointia on täydennetty.

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Eliöstö- ja biotooppiselvitys (Tampereen kaupunki, 2018)
- Selvitys kaavataloudesta (Tampereen kaupunki, 2019)
- Hulevesiselvitys (Ramboll, 2016, tark. 2019)
- Ilmanlaatuselvitys (Erwin, 2017)
- Nauhatehtaan asemakaavaan liittyvät katujärjestelyt ja Myllypuronkadun liittymäjärjestelyt (Sitowise, 2018)
- Rakennettavuusselvitys (Ramboll, 2016)
- Maaperän pilaantuneisuuden historiaselvitys (Ramboll, 2012)
- Maaperän ja pohjaveden haitta-ainetutkimus (Ramboll, 2016, tark. 2017)
- Pohjavesiselvitys (Ramboll, 2020)
- Meluselvitys (Ramboll, 2019, tark. 2020)
- Tärinä- ja runkomeluselvitys (Ramboll, 2019)
- Muinaisjäännösinventointi (Mikroliitti, 2016)
- Historiatarkastelu (Tampereen kaupunki, 2016)

5.1 Liito-oravaselvitys

Viimeisin liito-oravaselvitys sisältyy kevättalvella 2018 tehtyyn Eliöstö- ja biotooppiselvitykseen. Selvityksen mukaan selvitysalueella ei havaittu mitään erityisen merkittävää tai huomion arvoista luontoarvoa. Ainoa huomion arvoinen asia on vuonna 2013 tehty liito-oravan jätöshavainto alueelta ja siihen kiinteästi liittyvät potentiaaliset elinympäristöt Ylöjärven puolella sekä lajin kulkuyhteydet

kaavamuutosalueen läpi Ylöjärven ja Tohlopin välillä, mitkä yhteydet ovat merkittäviä ja huomioon otettavia laajemmassa liito-oravaverkostossa.

5.1.1 Liito-oravaselvityksen huomioiminen asemakaavaratkaisussa

Liito-oraville potentiaalisesti soveltuvat reitit on pyritty huomioimaan kaavaa laadittaessa. Jussinpuistossa ja osalla kaavaan merkityistä istutettavista alueista on merkintä sl-6, alueen osa, jolla liito-oravan elinolosuhteiden ja kulkureittien turvaamiseksi tulee säilyttää ja istuttaa lajiltaan liito-oravalle suotuisaa puustoa. Melun takia suojaviheralueeksi merkityillä alueilla on merkintä EVS, jolla osoitetaan, että suojaviheralueella sijaitsee luonnonmonimuotoisuuden kannalta arvokas ekologinen yhteys eli myös mahdollinen liito-oravalle soveltuva kulkureitti.

5.2 Pohjavesiselvitys

Ehdotuksesta saadun palautteen johdosta alueelle laadittiin uusi pohjavesiselvitys, jossa huomioidaan aiempaa tarkemmin orsivesi, kesällä 2020.

Selvityksen perusteella kaava-alueen eteläosaan Myllypuronkadun ympäristöön lisättiin uusi kaavamerkintä, jossa huomioidaan kyseisellä alueella esiintyvä riski orsiveden sekoittumisesta pohjaveteen.

Alueella suositellaan, mikäli orsivesialueella katsotaan tarkoituksenmukaiseksi perustamistavaksi kitka/koheesio- tai tukipaalu, paalumateriaaliksi pyöreää umpinaista teräväkärkistä paalua (esim. teräspuutkipaalu). Karkea pintamaakerros (sora) tulisi poistaa siten, ettei se pääse paalun mukana muuttamaan vettä pidättävän kerroksen vedenjohtavuutta. Edellä esitetyn tarkastelun perusteella voidaan arvioida, että pohjaveden pilaantumiskäsitä ei synny paalutustilanteessakaan, kun paalutyypit (pyöreä/teräväkärki) valitaan oikein. Teräspuutkipaaluja käytettäessä on varmistettava maaperän ja pohjaveden korroosio-olosuhteista.

5.3 Meluselvitys

Asemakaavaa varten on laadittu meluselvitys, jota on päivitetty kaavahankeen edetessä. Viimeksi meluselvitystä on päivitetty syyskuussa 2020 kaavaehdotuksesta saadun palautteen johdosta.

Laskentojen perusteella melutason niin päivä- kuin yöaikaankin alittuvat piha- ja oleskelualueilla. Autotallien ja niitä yhdistävien melusteiden jono toimii alueen pääasiallisena melusuojana. Piha-alueiden korkojen ja mahdollisten asuntopihojen ja leikkipaikkojen sijainnin sekä erityisesti vaihteittain toteuttamisen vaiheiden varmistumisen myötä melusuojausta täydennetään rakennuslupavaiheen asiakirjoissa siten, että kaikilta osin melun ohjearvot saavutetaan.

Parvekelasituksien ja umpinaisen parvekekaiteen omaavilla rakenteilla on tässä kohteessa mahdollista saavuttaa jokaisella parvekkeella ulkomelulle asetetut A-painotetun keskiäänitason ohjearvot niin päivällä kuin yölläkin.

Ikkunan ääneneristävyyden on osa asuinhuoneen koko julkisivun ääneneristävyyttä. Rakennusosat (umpinainen seinä, ikkunat, parvekeovi yms.) mitoitetaan siten, etteivät melun ohjearvot huoneessa ylity. Mitoituksen perusteena on, että ikkuna on suljettu. Avatun tuuletusikkunan myötä melutaso huoneissa kasvaa, mutta huomionarvoista on, ettei ääneneristävyyden katoa kokonaan (mm. Napier

University, Edinburg), vaan on noin 15 – 17 dB ikkunan (1 m korkea) ollessa 5 senttimetriä auki.

Meluselvityksessä esitetään joitain rakenteellisia esimerkkiratkaisuja ympäristömelun hallitsemiseksi. Näitä ratkaisuja ei kuitenkaan liitetä asemakaavamääräyksiin vaan rakenteelliset ratkaisut ja niiden vaikutukset selvitetään rakennuslupavaiheessa.

5.4 Kaavataloustarkastelu

Kaava mahdollistaa olemassa olevan yhdyskuntarakenteen ja jo tehtyjen investointien hyödyntämisen. Kaavan investoinnit kohdistuvat katujen ja kuntatekniikan verkostojen uudistamiseen sekä pieneen puistoon. Kaavan toteutuksesta kaupungille aiheutuvat kustannukset ovat noin 1,6M€. Kustannusarvio tarkentuu suunnitelmien tarkentuessa. Tämän kaava-alueen infrakustannukset verrattuna asumisen kerrosalaneliöihin 31€/k-m² on edullisempia kuin Tampereen keskiarvohinta.

6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET

6.1 Voimassa olevat kaavat

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

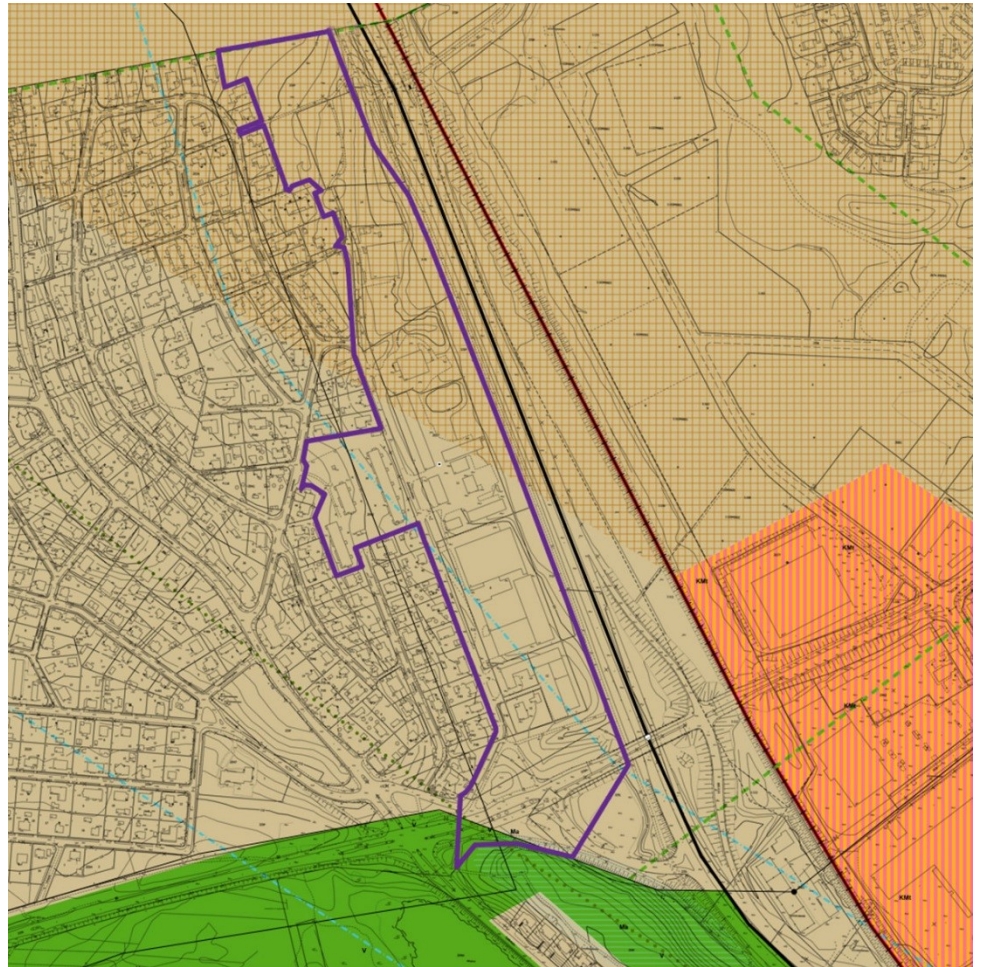
6.1.1 Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta

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

Maakuntakaavassa 2040 suunnittelualaue on osoitettu taajamatoimintojen aluetta. Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.

Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

Aluetta koskee erityismääräys 13. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varmistettava siitä, etteivät Myllypuron (FI0345001) Natura-alueen valuma-alueella suoritettavat toimenpiteet yksin tai yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa merkittävästi heikennä niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon. Erityistä huomiota tulee kiinnittää vesitalouden ja veden laadun säilymiseen.



Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040. © Tampereen kaupungin karttapalvelu, 2019

Alueen koillisosassa on merkintä: Tiivis joukkoliikennevyöhyke. Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiiviit, tiivistettävät tai tiiviinä toteutettavat alueet, jotka tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään. 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, värinän ja ilman laadun haittojen hallintaan.

Alueen lounaisosassa on merkintä: Tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue. Merkinnällä osoitetaan vedenhankintaa varten tärkeät ja vedenhankintaan soveltuviksi luokitellut pohjavesialueet. Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä. Vesienhoidon riskialueiksi todettujen pohjavesialueiden maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon vesienhoitosuunnitelma sekä pyrkiä pohjaveden laatua ja antoisuutta uhkaavien riskien vähentämiseen.

Alueen pohjoisreunassa Ylöjärven rajalla on merkintä: Viheryhteys. Merkinnällä osoitetaan taajamiin liittyvät olemassa olevat tai tavoitteelliset viheryhteydet, joilla on erityistä merkitystä alueellisen virkistysverkoston ja/tai ekologisten yhteyksien kannalta. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee määrittää viheryhteyden tarkempi sijainti sekä varmistaa maastokäytävän riittävä leveys, jotta seudullisten viheralueiden ja ulkoilureittien muodostama verkosto voidaan toteuttaa riittävän yhtenäisenä kokonaisuutena. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota ympäristön laatuun, alueen ominaisuuksiin ekologisen verkoston osana sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta.

6.1.2 Yleiskaavassa alue on asumisen aluetta

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 asemakaava-alue on osoitettu asumisen alueeksi. Alue varataan pääosin asumiselle sekä sitä palveleville toiminnoille, mm. virkistys- ja suojaviheralueille, lähipalveluille sekä nykyiselle ja uudelle ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle elinkeinotoiminnalle. Alueelle sijoittuvien yksityisten rakentamishankkeiden yhteydessä varaudutaan tarvittaessa julkisten palvelujen tarvitsemiin tilavarauksiin. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota kulttuuriympäristön arvoihin.

Alueen pohjoisosassa on merkintä: Keskuspuistoverkosto. Alueita ylläpidetään ja kehitetään yhtenäisinä, hyvin saavutettavina sekä toiminnoiltaan ja luonnon ympäristöltään monipuolisina virkistys- ja viheralueina. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muut näihin verrattavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia kuten MRL 128 §:ssä on säädetty. Aluetta ja sen toimintoja tarkemmin suunniteltaessa ja lupamenettelyn yhteydessä tulee ottaa huomioon luontoarvot, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot, ja varmistaa virkistys- ja ulkoilureittien ja ekologisen verkoston jatkuvuus. Alueelle voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia sekä hulevesien hallintaan tarkoitettuja rakenteita tarkempien suunnitelmien mukaisesti. Alueella olevat rakennukset voidaan säilyttää. Rakennusten perusparantaminen, korjaaminen ja vähäinen laajentaminen sekä tuhoutuneen rakennuksen uudelleen rakentaminen ovat sallittuja.

Alueen pohjoisosassa lähellä Ylöjärven rajaa on merkintä: Ohjeellinen virkistysyhteys. Keskuspuistoverkosta yhdistävä virkistysyhteys tai lähivirkistysalueiden sarja. Tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee ottaa huomioon lähivirkistysalueiden riittävyys, luontoarvot, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot sekä varmistaa virkistysyhteyksien ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus. Yhteyden luonne voi vaihdella rakennetusta luonnonmukaiseen.



Ote Tampereen kantakaupungin yleiskaavasta 2040. © Tampereen kaupungin karttapalvelu, 2019

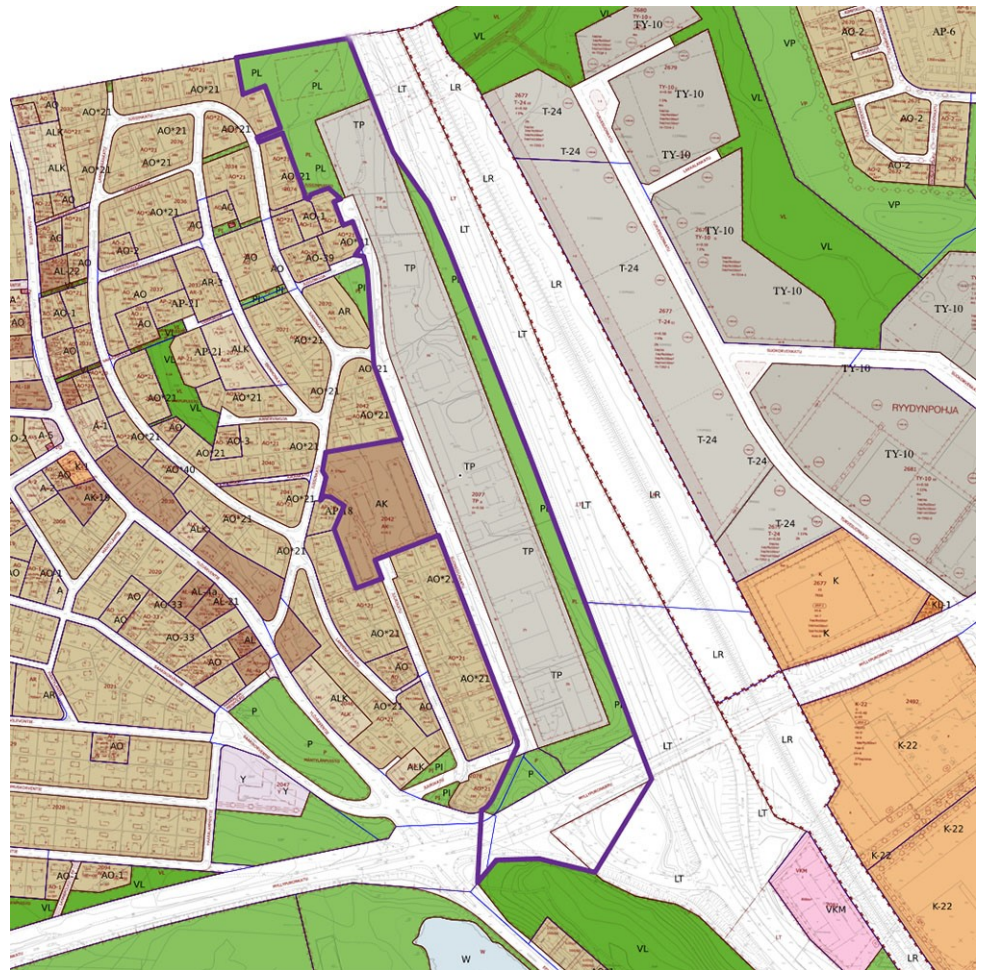
Paasikiventien ja Myllypuronkadun ympärillä eli lähes koko suunnittelualueella on merkintä: Melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alue. Alue, jolla asemakaavan laadinnan yhteydessä on harkittava melu- ja ilmanlaatuselvityksen tarve.

Alueen lounaisosassa on merkintä: Pohjavesialue. Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava ja toteutettava niin, etteivät ne heikennä pohjaveden laatua tai vähennä pohjaveden antoisuutta. Alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, joista voi aiheutua pohjaveden pilaantumisaavaa. Pohjaveden muodostumisen turvaamiseksi puhtaat hulevedet on imeytettävä maaperään ja suositava läpäiseviä pintoja. Hulevedet on johdettava pois pohjavesialueille sijoittuvilta liikennealueilta.

6.1.3 Asemakaava

Suurimmalla osalla alueesta on voimassa asemakaavat vuosilta 1968 ja 1971. Lisäksi alueella on voimassa pieniä asemakaavan osia vuosilta 1959, 1966 ja 1984.

Alueelle on asemakaavassa osoitettu pienteollisuusrakennusten korttelialuetta (TP). Tonteille on sijoitettava yksi autopaikka viittä työntekijää ja toimihenkilöä sekä asuntoa kohti sekä varattava tarpeelliset kuormaus- ja purkamistilat. Tonteille on sallittu yksi asuinhuoneisto/tontti. Teollisuustonttien rajoilla on 6 metrin leveydeltä oltava lehtipuuistutuksia. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Tonttitehokkuusluku eli tontin kerrosalan suhde tontin pinta-alaan on 0,5.



Ote ajantasa asemakaavasta. © Tampereen kaupungin karttapalvelu, 2019

Kaava-alueen pohjois- ja eteläosaan sekä itälaidalle on osoitettu luonnontilaisena säilytettävää puistoaluetta. Pohjoiselle puistoalueelle on merkitty ohjeellinen pallokenttä.

Kaava-alueen keskiosassa länsilaidalla on asemakaavaan merkitty asuinkerrostalojen korttelialue, jolla tonttitehokkuus on 0,5 ja suurin sallittu kerrosluku on kolme + maanpäällinen kellarikerros. Lisäksi korttelialueelle on merkitty sosiaalisia tiloja varten varattava rakennusala, jonka kerrosala saa olla enintään 375 k-m² ja kerrosluku yksi. Lisäksi kaava alueella on katu- ja liikennealuetta.

6.1.4 Kaupungin strategiat

Kaupunkistrategia on kuvaus painotuksista ja tavoitteista, joita kaupunginvaltuusto pitää tärkeimpinä. Se sisältää keskeiset viestit Tampereen kehittämiselle ja on perusta kaupungin johtamiselle. Valtuusto hyväksyi kaupunkistrategian.

6.1.5 Tonttijako

Asemakaavan alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako.

6.1.6 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu v. 2019.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaavia havainnekuvia.

Asemakaava-alueen viitesuunnitelma ja rakentamistapaohje. Nämä ovat asemakaavan oheisaineistona.

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

- Osallistumis ja arviointisuunnitelma 25.8.2016 tark. 23.4.2019
- Asemakaavakartta 23.4.2019, tark. 10.12.2019 sekä 6.10.2020
- Asemakaavan seurantalomake.
- Rakentamistapaohjeet 10.12.2019, tark. 6.10.2020
- Havainnekuvia 10.12.2019

8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Viitesuunnitelma (BST-arkkitehdit, 2019)
- Rakentamistapaohje (Tampereen kaupunki, 2019)

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Eliöstö- ja biotooppiselvitys (Tampereen kaupunki, 2018)
- Selvitys kaavataloudesta (Tampereen kaupunki, 2019)
- Hulevesiselvitys (Ramboll, 2016, tark. 2019)
- Ilmanlaatuselvitys (Erwin, 2017)
- Rakennettavuusselvitys (Ramboll, 2016)
- Maaperän pilaantuneisuuden historiaselvitys (Ramboll, 2012)
- Maaperän ja pohjaveden haitta-ainetutkimus (Ramboll, 2016, tark. 2017)
- Pohjavesiselvitys (Ramboll, 2020)
- Meluselvitys (Ramboll, 2019, tark. 2020)
- Tärinä- ja runkomeluselvitys (Ramboll, 2019)
- Muinaisjäännösinventointi (Mikroliitti, 2016)
- Historiatarkastelu (Tampereen kaupunki, 2016)
- Nauhatehtaan asemakaavaan liittyvät katujärjestelyt ja Myllypuronkadun liittymäjärjestelyt (Sitowise, 2018)
- Nauhatehdas, liikennetarkastelu, katujen yleissuunnitelma (Ramboll, 2020)
- Nauhatehdas, vesihuollon yleissuunnitelma (Ramboll, 2020)

Asemakaavan vaihe	Päivämäärä	Tarkistus päivämäärä
Vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma.	25.8.2016	23.4.2019
Kaavaluonnos	23.4.2019	
Kaavaehdotus	2.12.2019	28.9.2020