

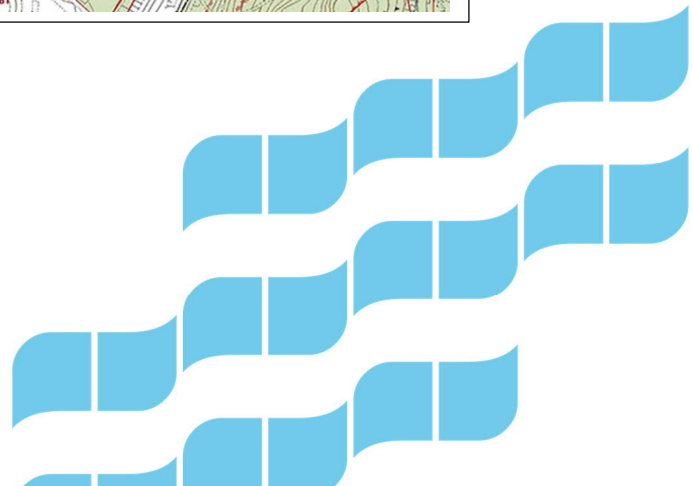
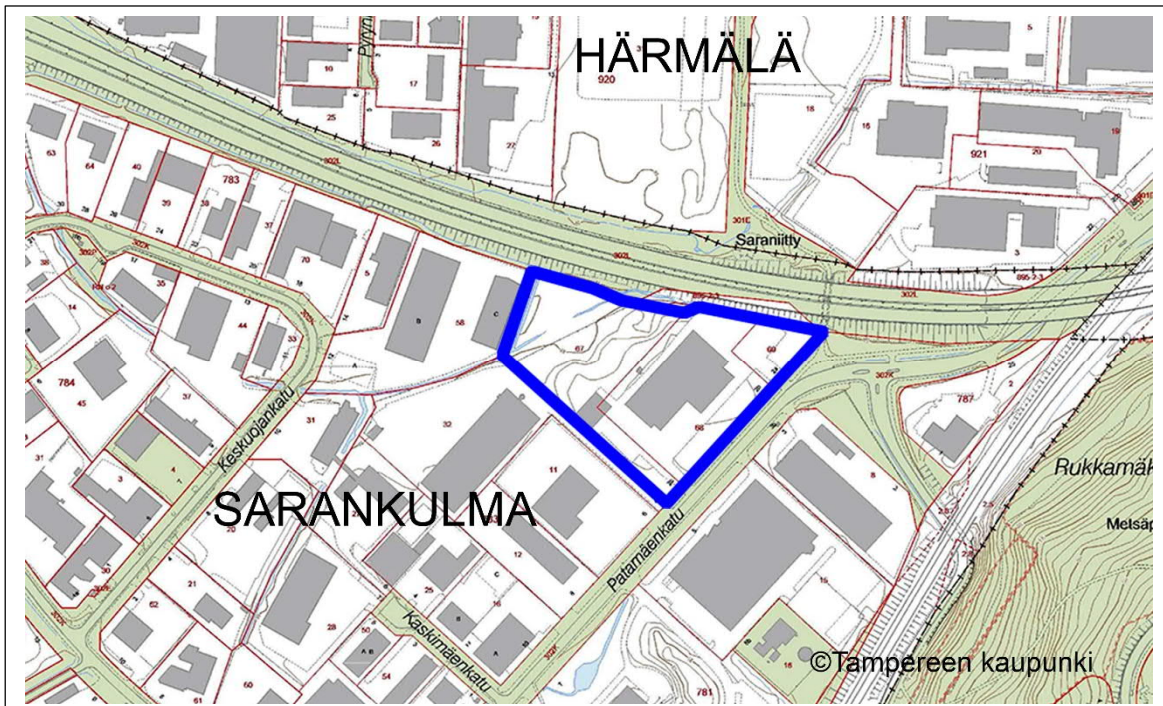
# SARANKULMA

## Patamäenkatu 2

### asemakaavamääräysten tarkistaminen

Asemakaavan selostus

Luonnos 5.3.2020, ehdotus 6.4.2020, tark. 2.5.2022



SARANKULMA (302), Patamäenkatu 2, asemakaavamääräysten tarkistaminen  
ASEMAKAAVA NRO 8787

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 5.3.2020 päivättyä, tark.6.4.2020, 2.5.2022 asemakaavakarttaa nro 8787. Muutoksella mahdollistetaan kehittäminen ja täydentävä uudisrakentaminen. Kaava tarkistetaan vastaamaan nykytilannetta. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Sarankulman (302) kaupunginosan korttelin 783 tontteja nro 67, 68 ja 69.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Sarankulman (302) kaupunginosan kortteli nro 783/osa ja katualuetta.

Tonttijaolla muodostuu:

Tampereen kaupungin Sarankulman (302) kaupunginosan kortteli nro 783 ja tontit nrot 71, 72,73.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus,  
Kaavoitusarkkitehti Anne Karlsson p. 044 4811660  
etunimi.sukunimi@tampere.fi

Diaarinumero:

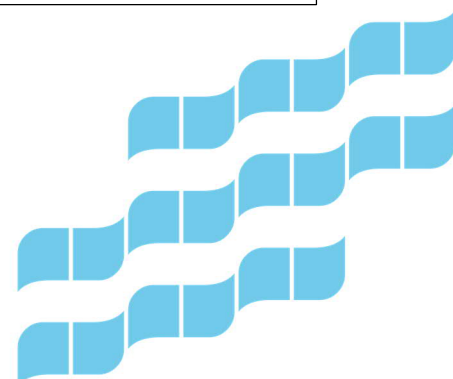
TRE: 1934/10.02.01/2019

Vireille tulo:

5.3.2020

Kaavan nimi ja tarkoitus

SARANKULMA (302), Patamäenkatu 2, asemakaavamääräysten tarkistaminen  
Asemakaava numero 8787.



# 1 ASEMAKAAVAN KUVAUS

## 1.1 Kehittäminen ja täydentävä uudisrakentaminen

Rakennusoikeus pysyy ennallaan. Tontit säilyvät edelleen teollisuus- ja varastokäytössä, mutta tonteille lisätään kehittämis- ja täydentämismahdollisuuksia osoittamalla ne Teollisuus-, varasto-, sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi TK, joille sallitaan liike- ja toimistotilojen rakentamista.

Nykytila	Käyttö-tarkoitus	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Tontti-tehokkuus e	Ito
783-67	T-1	14535	7268	0,50	-
783-68	T-1	13701	6851	0,50	tot 28%*
783-69	T-1	2709	1355	0,50	-
		30 945	15 473		1950*
Tontit kaava-muutoksen jälkeen		Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Tontti-tehokkuus e	Ito k-m <sup>2</sup>
783-73	TK	12178	6089	0,50	2984
783-72	TK	16058	8029	0,50	2409
783-71	TK	2703	1352	0,50	1352**
		30 939	15 470		6745

\*Alue ei ole ollut yksinomaan voimassa olevan kaavan osoittamassa tuotantokäytössä. Nykytilanteessa tontilla 68 sijaitsee tehtaanmyymälä ja lounasravintola, jotka on toteutettu 19.12.2012 myönnetyn rakennusluvan yhteydessä tehdyllä poikkeamisella. Liike- ja toimistorakentamista (1950 k-m<sup>2</sup>) on toteutettu 28% sallitusta kerrosalasta.

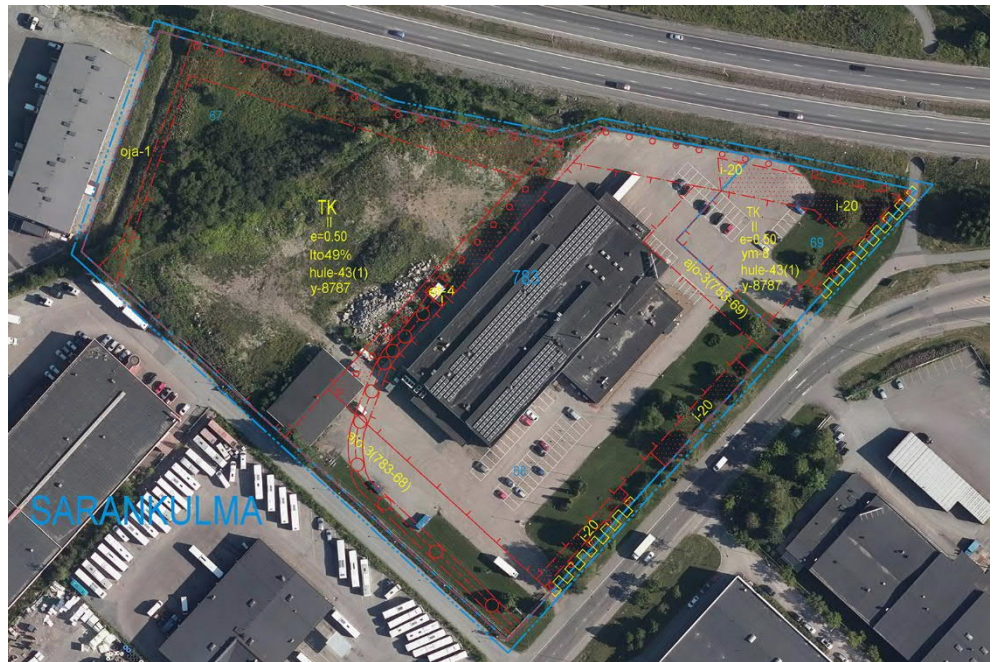
\*\*Useampia vaihtoehtoisia käyttötarkoituksia sallivassa yhdistelmämerkinnässä voi niistä minkä tahansa käyttää kokonaan sallitun rakennusoikeuden (tontti 783-71). Kaavamuutoksen jälkeen tontilla 783-73 saadaan käyttää sallitusta kerrosalasta liike- ja toimistotiloja varten 49% ja tontilla 783-72 (Wigren) saadaan käyttää 30%.

## 1.2 Joustavuutta yrityksille yhdistelmä määräyksellä

Kaupunki haluaa turvata yritysten liiketoiminnan jatkuvuutta joustavilla ja väljemmillä kaavamääräyksillä.

<b>Käyttötarkoitus</b>	TK	Teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
<b>Tontti</b>	71,72,73	Tontin numero
<b>Rakennusoikeus</b>	8270	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
<b>Kerrosluku</b>	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
<b>Hulevesi-määräys</b>	hule-30(1.5)	Tontilta tulevat hulevedet tulee viivyttaa tontilla tai muulla alueella viivytyksrakentein ja johtaa purkupaikkaan viranomaisen hyväksymän erillissuunnitelman mukaan. Viivytyksrakenteiden mitoituslajuutena on suluisissa mainittu

		kuutiometriäärä jokaista sataa tontille rakennettujen kattojen ja muiden vettäläpäisemättömien pintojen neliometriäärää kohden. Tontilta tulevasta hulevesistä, puhtaita kattovesiä lukuun ottamatta, on erotettava öljy ja hiekka. Öljyn- ja hiekanerotusjärjestelmä tulee varustaa näytteenottokaivolla. Viivytyrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.
<b>Liike- ja toimistotila</b>	Ito 49%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää liike- ja toimistotiloja varten.
<b>Katukuva</b>	ym-8	Uudisrakennusten sopeutumiseen kaupunginosakokonaisuuteen ja katukuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.
<b>YLEISMÄÄRÄYS</b>		Tontille ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä eikä päivittäistavara-kaupan myymälöitä.
<b>YLEISMÄÄRÄYS</b>		Mainokset tulee sijoittaa tonteilla rakennusten yhteyteen tai niiden välittömään läheisyyteen. Mainokset eivät saa haitata liikennemerkkien havaittavuutta eivätkä liikenneturvallisuutta. Valtatien varteen ja eritasoliittymien läheisyyteen ei saa sijoittaa mainoksia, joissa mainoslaitteen valaistus syttyy ja sammuu jaksottaisesti eli ns. led-mainoksia.



### 1.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutukset on arvioitu maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1§ mukaisesti. Kaavamuutos tehostaa alueen maankäyttöä ja vastaa tontin omistajan laatimaa aloitetta. Rakentaminen on tavanomaista teollisuus- ja varastorakentamista, jota monipuolistetaan sallimalla liike- ja toimistorakentamisen painotusta nykyistä enemmän, jotta muutos sekoittuneeseen rakenteeseen on mahdollista. Kyseessä on rakennettuun ympäristöön liittyvä, suppeaa aluetta koskeva asemakaavan muutos, jolla ei ole lähiympäristöä laajempia ympäristövaikutuksia.

Yksittäisten tonttien asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia luonnonympäristöön lukuun ottamatta ojan siirtoa, joka on tehty ennen kaavamuutosta. Avo-ojan uusi mitoitus on huomioitu hulevesisuunnitelmassa. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan ja

katuverkkoon sekä tiivistää vähäisesti yhdyskuntarakennetta vahvistaen alueen nykyistä luonnetta.

Rakennetun ympäristön osalta esitetty muutos on kaavan tavoitteiden mukainen ja alueen kaupunkikuvaan sopiva. Suunniteltu uudisrakentaminen ei merkittävästi heikennä alueen maisemakuvaa. Siirretty ojauoma on ollut osa entistä Härmälän lentokentän kenttäaluetta rajaa. Ilmailukäytön päätyttyä lentokenttäalueen hahmo on peittyneet yhä tiiviimmän rakentamisen sekaan.

Yleisen kilpailukykyyn ja elinvoiman näkökulmasta arvioituna myönteisiä vaikutuksia syntyy, kun alueen yrityskannan monipuolistumista vahvistetaan ja toimintaympäristön uudistumismahdollisuuksien parannetaan.

#### Yritysvaikutukset

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen yritystoimintaan käyttötarkoituksen ja rakennusoikeuden pysyessä ennallaan. Yrityksien toimintaedellytyksiä on pyritty parantamaan joustavimmilla kaavamääräyksillä, joten kaava edistää rakentumattoman korttelialueen rakentumista.

Erillinen yritysvaikutusten arvioinnin tarve selvitetty ja kokonaisarviointina voidaan todeta sekä välittömät että välilliset vaikutukset myönteisiksi.

## 2 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 08.03.2019 tontin haltijan toimesta.

### 2.1 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on asemakaavamuutos, joka vastaa sekä käyttö-tarkoituksen toteutunutta nykytilannetta että mahdollistaa kehittämisen ja täydentävän uudisrakentamisen. Alue ei ole enää yksinomaan voimassa olevan kaavan osittamassa tuotanto-käytössä, vaan sillä sijaitsevat myös mm. tehtaan myymälä ja lounasravintola. Ne on toteutettu 19.12.2012 myönnetyn rakennusluvan yhteydessä tehdyllä poikkeamisella.



Asemakaavoituksen tavoitteena on tarjota yrityksille joustavaa laajenemisvaraa, uusia mahdollisuuksia toiminnalle ja tilankäytölle toteutuksen sekä muutoksen suhteen. Sarankulman olemassa olevaa teollisuusalueen muutoskehitystä ohjataan asemakaavaratkaisulla ja -määräyksillä toiminnoiltaan monipuoliseksi, sekoittuneiden toimintojen alueeksi yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne.

## 2.2 Suunnittelualue on hyvin hoidettua teollisuusaluetta

### 2.2.1 Asemakaava-alue

Asemakaavanmuutos koskee Tampereen kaupungin Sarankulman (302) kaupunginosan korttelin 783 tontteja 67,68,69. Tontit on yksityisomistuksessa. Suunnittelualue sijaitsee noin 5 km lounaaseen kaupungin keskustasta osoitteessa Patamäenkatu 2, jossa toimii Wigrenin lihajalostusalan tuotantolaitos. Alue rajautuu pohjoisessa valtatie 3:een, idässä Patamäenkatuun ja etelässä sekä lännessä teollisuustontteihin.

Alue on voimassa olevassa asemakaavassa yhtenä tonttina (nro 33), mutta se on 8.8.2018 lohottu tonteiksi nrot 67, 68 ja 69. Tuotantolaitos sijaitsee tontilla 68. Asemakaavamuutos koskee näitä kaikkia. Kaava-alueen pinta-ala on 30 945 m<sup>2</sup> ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus on yhteensä 15 473 k-m<sup>2</sup>.



### 2.2.2 Lähialue

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö on hyvin hoidettua teollisuusaluetta. Yleisilmeeltään vehreä ja puurivien rajaama katutila on edustavaa sekä luo miellyttävää yhtenäisyyttä. Alueen näkyvyys pääväylän varressa on hyvä.



### 2.2.3 Palvelut

Lähimmät kaupunkiliikenteen bussipysäkit sijaitsevat Patamäenkadulla suunnittelualueen vieressä.


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

#### 3.1 Maakuntakaava

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



Ote maakuntakaavasta 2040


Maakuntakaavassa kyseinen alue on osoitettu Työpaikka-alueeksi.  Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät ja toimialarakenteeltaan monipuoliset liike- ja toimistorakentamisen tai tuotantotoimintaan varatut alueet. Lisäksi alueelle on osoitettu seuraavat kehittämisperiaatemerkinnät: Kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhyke. (kk1) ja Tiivistettävä asemanseutu.

#### 3.2 Yleiskaava

Kantakaupungin yleiskaava 2040 on hyväksytty valtuustossa 15.5.2017. Yleiskaava on kuulutettu voimaan 20.1.2020.



Ote kantakaupungin yleiskaavasta. Yk20140 Kartta 1, Yhdyskuntarakenne.

Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu Palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneeksi alueeksi tai kohteeksi.  Aluetta kehitetään monipuolisten työpaikka- ja koulutustoimintojen, kaupallisten palvelujen, kulttuuri- ja vapaa-ajantoimintojen sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman tuotantotoiminnan alueena. Alueen liikenneympäristön tulee tukea kestävien liikkumismuotojen käyttöä. Alue kuuluu Härmälänojan valuma-alueeseen. Hulevesivirtaamia on rajoitettava ennen johtamista Härmälänojaan. Suunnittelualue sijaitsee kemikaalilaitoksen konsultaatiovyöhykkeellä.

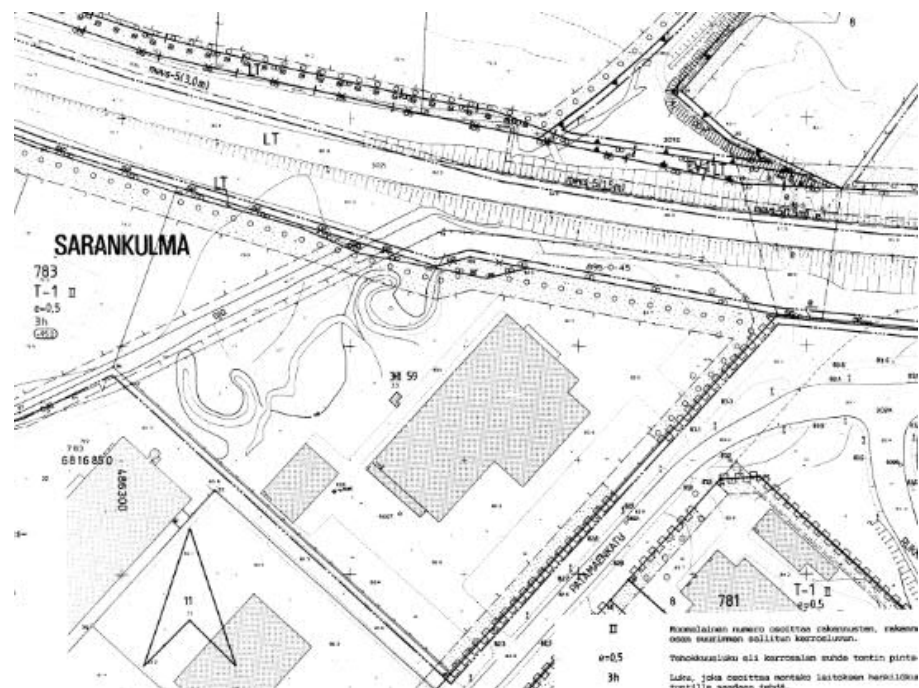


Yk2040 Kartta 4, Kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto

### 3.3 Asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa asemakaava nro 7257 (vahvistunut 15.12.1993, tark.21.02.1994), jossa kaava-alue on osoitettu Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Alue on voimassa olevassa kaavassa yhtenä tonttina (nro 33). mutta se on 8.8.2018 lohkottu kolmeksi tontiksi ja yhdessä niistä sijaitsee tuotantolaitos. Muut tontit ovat rakentumattomia.

Asemakaavassa tontti on merkitty Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi T-1. Tontilta on varattava yksi autopaikka jokaista asuntoa, teollisuus- ja varastotilan kolmea (3) työntekijää sekä ~~hike~~ ja toimistotilan kerrosalan 50 m<sup>2</sup> kohti. Tontille on merkitty 0,5 tehokkuusluku.



*Ajantasa-asemakaava*

### 3.4 Tonttijako ja pohjakartta

Tontit 837-302-783-67, 837-302-783-68, 837-302-783-69 on merkitty kiinteistörekisteriin 9.8.2018. Toimitus n:o 20180139. Tonteille kohdistuu vedenjohtamis- ja kulu yhteysrasitteet.

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

### 3.5 Suunnittelun tueksi tehdyt selvitykset

Suunnittelualueesta on tehty hulevesiselvitys, jonka perusteella on määritelty tarkoituksenmukaiset tilavaraukset ja hulevesien hallintamenettelyt suunnittelualueen tonteilla Tampereen kantakaupungin hulevesiohjelman mukaisesti. Avo-ojan siirron vaikutukset hulevesien kannalta on selvitetty erikseen.



## 4 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 5.3.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto (asemakaavakartta, asemakaavaselostus ja havainnekuva) kuulutettiin nähtäville 5.3. -26.3.2020.

MRL 91b §:n tarkoittama maankäyttösopimus tulee laadittavaksi ennen asemakaavaehdotuksen hyväksymiskäsittelyä. Maankäyttösopimuksen lisäksi tulee tehtäväksi luovutuskirja noin 6 m<sup>2</sup>:n suuruisesta katualueesta (tontin nro 71 itäosan kärki).

#### 4.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset

Tieto asemakaavamuutoksen vireille kuuluttamisesta ja valmisteluaineistoa saatettiin tiedoksi osallisille.

- Kaavamuutoksen hakija
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähialue)
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan liitto
- Turvallisuus ja kemikaalivirasto TUKES
- Härmälän omakotiyhdistys ry
- Härmälä-Seura ry
- Härmälän-Sarankulman Yrittäjät ry
- Muut ilmoituksensa mukaan.
- 

#### 4.1.2 Valmisteluvaiheesta esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Valmisteluaineistosta saatiin kuusi (6) viranomaiskommenttia ja yksi (1) mielipide. Palautteet koskivat tekniluonteisia korjauksia ja tarkennuksia. Maakuntaliiton pyytämät kehittämissperiaatemerkinnot koskien Kaupunkiseudun keskusakselin kehittämissyöhykettä (kk1) ja tiivistettävää asemanseutua on täydennetty OASiin ja selostukseen. Maakuntamuseon esittämä maisemahistoriallinen yhteys on lisätty selostukseen (1.3 Kaavan vaikutukset)

Kaupunkiympäristön Viheralueet ja hulevedet palvelualueen kommentissa on todettu hulevesiselvityksen laadinta ja TUKES ilmoitti ettei asemakaavamuutoksella ole vaikutusta laitoksen toimintaan. Ympäristönsuojelu nosti esille pyrkimyksen hulevesien laadun parantamisesta. Vastine: Hulevesiä koskien Yleismääräyksiä on täydennetty ja lisätty pysäköintialueiden osalta määräys öljyn- ja hiekanerotusjärjestelmästä (hule-30(1.5) parantamaan hulevesien laatua. Suunnittelualueesta laadittu selvitys on Tampereen kantakaupungin hulevesiohjelman mukainen. (Ohjelma ei sisällä laadullisen käsittelyn vaatimusta)

Pirkanmaan ELY-keskuksen kommentissa todettiin, ettei asemakaavan mukainen rakentaminen ojan siirtoineen saa haitata valtatie 3 parantamista eikä liikennettä.

Vastine: Patamäenkatu 2 tontilla sijaitsevan avo-ojan siirto on tehty. Siirron vaikutukset on arvioitu hule-vesien kannalta ja määritelty avo-ojalle uusi mitoitus nykyisen tonttia halkovan ojan poistussa. (Raportti Patamäenkatu 2, Ojan siirto, Sitowise Oy 2018)

Mielipiteessä todettu kevyenliikenteen väylällä oleva tontinkulma (6 m<sup>2</sup>) on muutettu katualueeksi ja tontin 69 nro on tontin rajan muuttuessa tehty kaavatontti nro 71, jonka pinta-alaksi tulee 2703 m<sup>2</sup>. Ensimmäisessä asemakaavassa n:o 5695 ko. alue on ollut katualuetta. Kaavamuutoksen yhteydessä päivitetään alue todellisen käytön mukaiseksi eli alueen osoittaminen liikennealueeksi on perusteltu.

#### 4.1.3 Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 30.4.-18.5.2020.

Asemakaavaehdotuksesta pyydetiin yksi (1) lausunto. Ympäristönsuojelu totesi, että osin aiempi kommentointi on otettu huomioon niin ympäristönsuojelulla ei ole tarvetta varsinaisen lausunnon antamiseen. Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ovat luonteeltaan teknisiä muutoksia, eivätkä ne edellytä kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville.

#### 4.1.4 Asemakaavan hyväksyminen

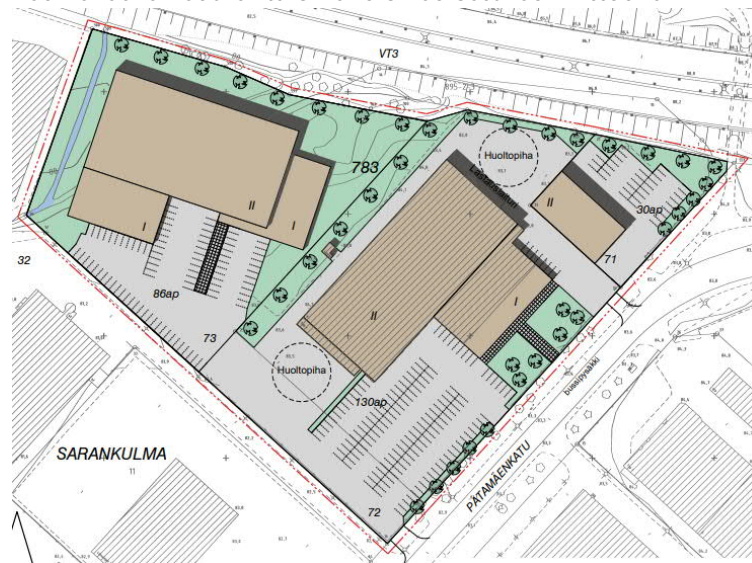
Asemakaava hyväksytään yhdyskuntalautakunnassa. Hyväksymisen jälkeen päätökseen voi hakea muutosta.

## 5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavasta on tehty havainnepiirros tark. 2.5.2022, jossa on esitetty kaavan toteutusmahdollisuus suunnittelualueen tonteilla.

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.



Maankäyttösopimus hyväksytty Asunto- ja kiinteistölautakunnassa (Akilassa) 16.3.2022. Lainvoimainen 13.4.2022.

## 6 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 5.3.2020, tark. 6.4.2020
- Asemakaavakartta 5.3.2020, tark. 6.4.2020, tark.2.5.2022
- Asemakaavan seurantalomake, tark. 6.4.2020
- Havainnepiirros, tark. 6.4.2020, tark. 2.5.2022
- Yritysvaikutusten arviointi, Lomake 1
- Yritysvaikutusten arviointi, Lomake 2

### 6.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Hulevesiselvitys, Sitowise Oy 2019
- Patamäenkatu 2, Ojan siirto, Sitowise Oy 2018