



230/2019

LAUSUNTO ASEMAKAAVAN VALMISTELUAINEISTOSTA, TAMPERE, EPILÄNHARJU, TOHLOPINRANNAN ASEMAKAAVA (ASEMAKAAVANRO 8525)

Tampereen kaupunki pyytää Pirkanmaan liitolta mahdollisia kommentteja otsikon asemakaavasta. Kommentit pyydetään toimittamaan 5.9.2019 mennessä, mutta kommentteille on saatu lisäaikaa 10.9.2019 asti.

Suunnittelualueen kuvaus ja kaavan tavoitteet

Suunnittelualue sijaitsee noin kuusi kilometriä Tampereen keskustasta länteen Epilänharjun kaupunginosassa. Asemakaavan muutos koskee korttelin 1204 tontteja 3, 4 ja 6 osoitteessa Tohlopinranta 24-28 sekä puisto-, katu-, rautatie- ja vesialuetta. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 9,1 hehtaaria. Alue on pääosin vanhaa teollisuusaluetta, jolla on viimeksi toiminut Abloyn teollisuuslaitos. Sen toiminta alueella on lakannut ja rakennukset purettu. Alueella on suoritettu maaperän puhdistus- ja kunnostustoimenpiteitä. Suunnittelualueen itäosassa toimii edelleen Jussinannan leipä Oy. Suunnittelualueen länsiosassa on melko luonnonmukaisessa tilassa, ja alue muodostaa osan alueellisesti merkittävästä ekologisesta käytävästä.

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa uuden asuinalueen rakentuminen Tohloppi-järven etelärannan entiselle teollisuusalueelle. Tavoitteena on myös laajentaa Tohloppi-järven rantojen virkistyskäyttöä ja kulkureittejä.

Kaavatilanne

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Korkein hallinto-oikeus on käsitellyt hyväksymispäätöstä sekä sitä koskenutta Hämeenlinnan hallinto-oikeuden ratkaisua koskeneet valitukset ja 24.4.2019 antamallaan päätöksellä pitänyt Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 voimassa sellaisena, kuin siitä maakuntavaltuustossa päätettiin.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, ja se sijoittuu tiiviille joukkoliikennevyöhykkeelle. Alueen länsiosan poikki on osoitettu pohjois-eteläsuuntainen viheryhteys ja alue on pääosin tärkeää vedenhankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta (Epilänharju-Villilä). Rataosuus Lielähti-Nokia on osoitettu merkittävästi parannettavaksi pääradaksi.

Suunnittelualueella on voimassa Tampereen kantakaupungin yleiskaava 2040, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 15.5.2017 ja määrätty tulemaan osittain voimaan kuulutuksella 20.9.2018. **Yleiskaavassa** suunnittelualue sijoittuu laajentuvan keskustan alueelle sekä kasvun vyöhykkeelle. Alueen eteläreunaa sivuaa rautatie, Tohloppi-järven rantaan on osoitettu pyöräilyn pääreitistön tavoiteverkkoon kuuluva pyöräilyreitti. Alueen länsiosassa kuuluu keskuspuistoverkoston, ja Tohloppi-järveä kiertää ohjeellisena osoitettu virkistysyhteys, joka jatkuu alueen länsiosassa etelään. Koko yleiskaava-alueella on noudatettava hulevesien käsittelyä ja johtamista koskevaa yleismääräystä. Alue kuuluu pääosaltaan Epilänharju-Villilän pohjavesialueeseen B ja itäisimmältä osaltaan Epilänharju-Villilän poh-

2 (3)

javesialueeseen A ja kokonaisuudessaan Pyhäjärven lähivaluma-alueeseen. Alue kuuluu myös melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueeseen.

Suunnittelualueella on voimassa viisi eri **asemakaavaa** vuosilta 1956-1989.

Asemakaavaluonnos

Kaavaluonnoksessa suunnittelualue on osoitettu pääosaltaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), vähäiseltä osin asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-7) sekä teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-16). Tohloppi-järven rantakaistale sekä suunnittelualan luoteisosa järven lounaisrannalla on osoitettu rantapuitoksiksi (VP-2) ja lähivirkistysalueeksi (VL, VL-2). Suunnittelualan länsireunalle on osoitettu suojaviheraluetta (EV). Tohlopinranta-niminen kaavakatu on siirretty kulkemaan aikaisempaa linjastaan kauemmaksi Tohloppi-järven rannasta uusien korttelialueiden eteläpuolelle. Kaava-alueen eteläreunalla sijaitseva rautatiealue on osoitettu myös asemakaavaan (LR). Tohloppi-järveä on kapealti sisällytetty kaavarajaukseen vesialueena (W). Kaavassa on osoitettu määräyksiä mm. meluntorjuntaa, hulevesien käsittelyä sekä pilaantuneen maan käyttörajoitetta koskien. Kaavassa on osoitettu rakennusoikeutta noin 42 000 k-m², josta uutta rakennusoikeutta on noin 22 700 k-m².

Ma. kaavoitusasiantuntija Rasimus:

Asemakaavaluonnos on pääosin Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 mukainen. Asemakaavakartalla ei kuitenkaan ole merkintää tai mainintaa alueen sijoittumisesta tärkeälle vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella (Epilänharju-Villilä). Alueen sijainti pohjavesialueella on erityisen tärkeää esittää kaavakartalla, koska selvitysten ja lausuntojen perusteella alueella suoritettavilla toimenpiteillä voi olla vaikutusta alueen pohjaveden ja maaperän sisältämien haitta-aineiden kulkeutumiseen. Asemakaavan kohdistuessa vesienhoidon riskialueelle tulee siinä maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaisesti huomioida myös vesienhoitosuunnitelma, mikä kaava-asiakirjoissa tulee ilmaista.

Asemakaavassa on varauduttava maakuntakaavassa merkittävästi parannettavaksi pääradaksi osoitetun rataosuuden Lielähti-Nokia lisäraiteen toteuttamiseen. Kaavaselostuksesta tulisi selvittää se, millä tavoin merkittävästi parannettavan pääradan osalta on varauduttu lisäraiteen toteuttamiseen. Lisäraiteeseen viitataan melun ja tärinän osalta, joiden yhteydessä viitataan myös mahdolliseen tarpeeseen siirtää toteutettavaa meluaitaa lisäraiteen rakentuessa. Melun ja tärinän osalta tulee kaavan jatkosuunnittelussa varmistaa esitetyn kaavasunnitelman sekä riittävien suojaavien toimenpiteiden toteuttamiskelpoisuus myös lisäraiteen rakentuessa. Rataan liittyvien kysymysten osalta on kaavaehdotuksesta pyydetty Väylä-viraston lausunto.

Kaava-alueen länsireunalle on maakuntakaavassa osoitettu pohjois-eteläsuuntainen viheryhteys, jonka ympäristön laatuun, ominaisuuksiin ekologisen verkon osana sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta on kiinnitettävä huomiota. Kaavaluonnoksessa esitetty Tohlopinpuistikko-niminen suojaviheralue vaikuttaa varsin kapealta edellä mainitut suunnitteluvaatimukset huomioidaan ottaen, varsinkin kun lähin asuinkerrostalon rakennusala rajautuu suoraan alueeseen. Viheryhteyden laadun varmistamiseen onkin jatkosuunnittelussa kiinnitettävä huomiota, vaikka kaavaluonnoksessa varsinkin liito-oravan kulkuyhteyden turvaamiseen onkin esitetty toimenpiteitä.

Teknisluonteisena korjauksena tulisi kaavaselostuksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman maakuntakaavaa kuvaavista kohdista poistaa viittaus maaseutualueeseen. Kyseinen maakuntakaavamerkintä määräyksineen ei koske asemakaavan suunnittelualuetta tai sen lähiympäristöä. Maininta maaseutualueesta liepee peräisin epävirallisesta maakuntakaavan karttapalvelutyökäytöstä, jossa maa-

3 (3)

seutualuemerkintä on virheellisesti jäänyt ominaisuudeksi Tohloppi-järven kohdalle. Maakuntakaavakartalla järvet on kuvattu pohjakartan vesistöjä kuvaavalla vaalean sinisellä värillä, eikä vesialueille ole omaa maakuntakaavamerkintäänsä. Pohjakartalla vaalean sinisellä värillä kuvatut järvet eivät myöskään sisälly maaseutualue-merkintään.

Liitteet:

- Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040
- Ote maakuntakaavamerkinnöistä ja -määräyksistä

Päätös:

Pirkanmaan liitto on tutustunut Epilänharjun Tohlopinrannan asemakaavan valmisteluaineistoon ja katsoo sen koskevan maakuntakaavassa käsitellyjä asioita. Asemakaavaluonnos noudattelee pääosin Pirkanmaan maakuntakaavaa 2040. Asemakaavakarttaan tulee kuitenkin lisätä merkintä suunnittelualueen pääosan sijoittumisesta tärkeälle vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueelle (Epilänharju-Villilä). Asemakaavassa tulee varautua maakuntakaavassa merkittävästi parannettavaksi pääradaksi osoitetun rataosuuden Lielähti-Nokia lisäraiteen toteuttamiseen. Melun ja tärinän osalta tulee kaavan jatkosuunnittelussa varmistaa esitetyn kaavasunnitelman sekä riittävien suojaavien toimenpiteiden toteuttamiskelpoisuus myös lisäraiteen rakentuessa. Rataan liittyvien kysymysten osalta on kaavaehdotuksesta pyydettävä Väylä-viraston lausunto. Suunnittelualueen länsiosan kautta kulkevan viheryhteyden laadukkuuden varmistamiseen on jatkosuunnittelussa kiinnitettävä huomiota, vaikka kaavaluonnoksessa varsinkin liito-oravan kulkuyhteyden turvaamiseen onkin esitetty toimenpiteitä. Lisäksi Pirkanmaan liitto pyytää korjaamaan selostuksessa ja OAS:ssa esiintyvän maakuntakaavan kuvaukseen liittyvän teknisluonteisen virheen.

Edellä esitetyt kommentit huomioiden Pirkanmaan liitto puoltaa asemakaavan jatkovalmistelua.



Esa Halme
Maakuntajohtaja



Hanna Djupsjöbacka
Maakunta-arkkitehti



Taajamatoimintojen alue.

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.

Merkintään liittyy Tampereella ja Ylöjärvellä Myllypuron Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em13.

Suunnittelumääräys:

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.

Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajat ovat seuraavat:

- Paljon tilaa vaativan erikoistavarain kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 15 000 k-m²; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 7 000 k-m².
- Keskustahakuisen kaupan eli päivittäistavarakaupan ja muun erikoistavarain kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 10 000 k-m², kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 5 000 k-m²; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 5 000 k-m², kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 3 000 k-m².
- Muilla taajamatoimintojen alueilla koon alaraja on kaikkien kaupan laatujen osalta 3 000 k-m².

Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja toteutus on suunniteltava siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.



Tiivis joukkoliikennevyöhyke.

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

Suunnittelumääräys:

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

Tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.

Merkinnällä osoitetaan vedenhankintaa varten tärkeät ja vedenhankintaan soveltuviksi luokitellut pohjavesialueet.

Suunnittelumääräys:

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.

Viheryhteys.

Merkinnällä osoitetaan taajamiin liittyvät olemassa olevat tai tavoitteelliset viheryhteydet, joilla on erityistä merkitystä alueellisen virkistysverkoston ja/tai ekologisten yhteyksien kannalta.

Suunnittelumääräys:

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.

Merkittävästi parannettava päärata.

Merkinnällä osoitetaan henkilö- ja tavaraliikenteen kannalta merkittävät pääradat, joiden liikennetarve edellyttää radan merkittävää parantamista.

Merkintään liittyy rataosalla Tampere/Lielähti–Parkano (pohjoinen maakunnan raja) Parkanossa Ahvenuksen Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em1, Ylöjärvellä Hirvijärven Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em2, Parkanos-
sa Kaitojenvesien Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em8, Ylöjärvellä Per-
konmäen Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em15 ja Ylöjärvellä Ruonan-
joen Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em20.

Merkintään liittyy Tampereella, Nokialla ja Ylöjärvellä rataosalla Tampere/Lielähti-
Nokia Myllypuron Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em13.

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varauduttava radan rakenteen ja tur-
vallisuuden parantamiseen sekä tasoristeysten poistamiseen.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää luonto-,
maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilymiseen sekä ulkoilureittien ja ekologi-
sen verkoston kannalta tärkeiden viheryhteyksien jatkuvuuden turvaamiseen.

Rataosalla Tampere–eteläinen maakunnan raja on yksityiskohtaisemmassa suun-
nittelussa varauduttava yhteensä neljään raiteeseen. Rataosilla Tampella–Lielähti,
Lielähti–Parkano (pohjoinen maakunnan raja), Lielähti–Nokia ja Orivesi–Jämsä (itäi-
nen maakunnan raja) tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa varautua lisärai-
teen toteuttamiseen.