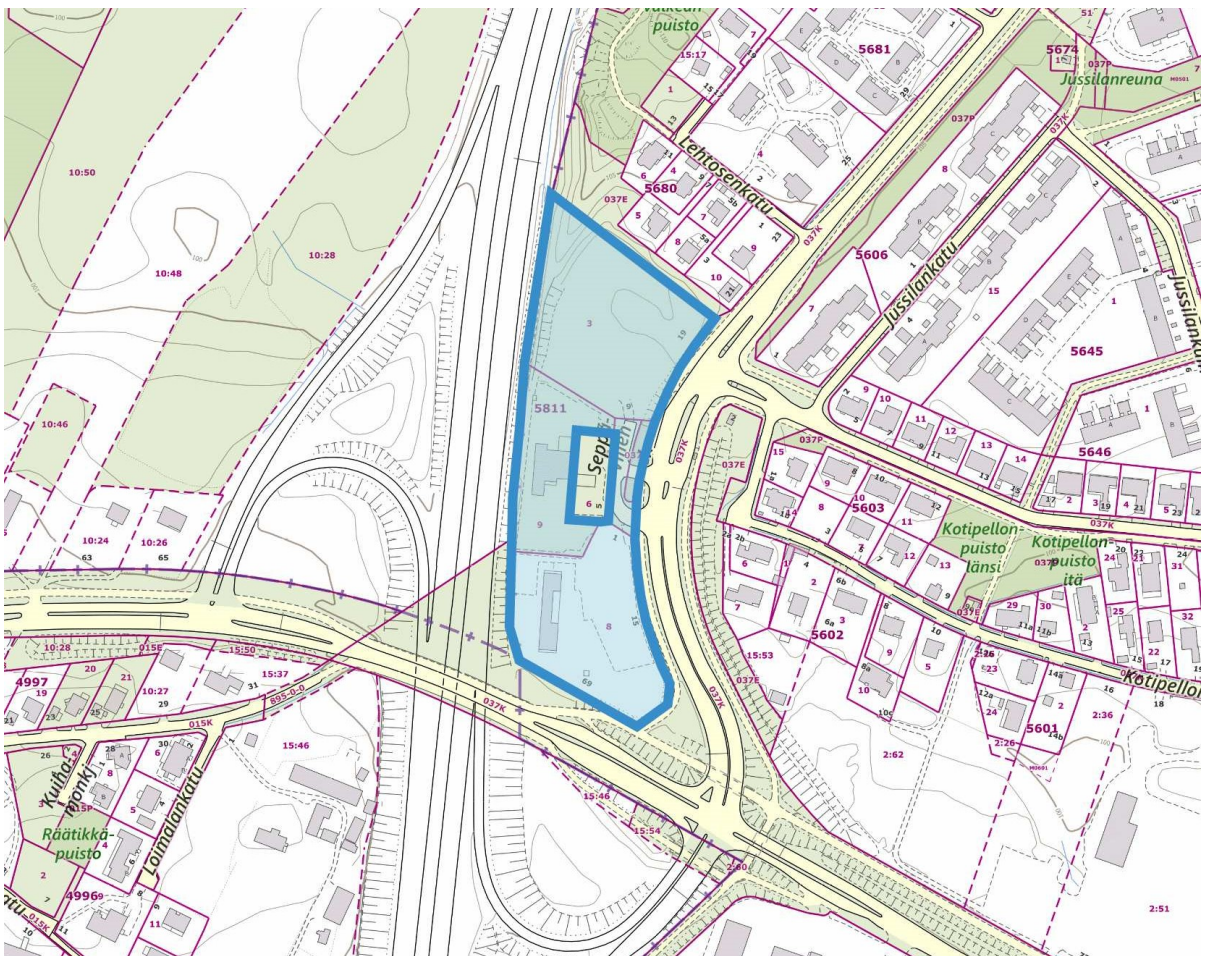


Linnainmaa, Aitolahdentie 15 ja 19, Seppä-Villen katu 7, käyttötarkoituksen muutos, asemakaava nro 8920

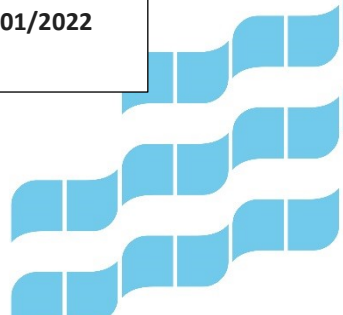
Asemakaavan selostus

4.12.2023, tark. 18.3.2024, tark. 22.4.2024



Asemakaava nro 8920

TRE: 1803/10.02.01/2022



Linnainmaa, Aitolahdentie 15 ja 19, Seppä-Villen katu 7, käyttötarkoituksen muutos

ASEMAKAAVA NRO 8920

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 4.12.2023 päivättyä ja 18.3.2024 ja 22.4.2024 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8920. Alueen käyttötarkoitusta muutetaan. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Linnainmaan kaupunginosan korttelin 5811 tontteja nro 3, 8 ja 9.
Katu-, virkistys- ja erityisaluetta.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Linnainmaan kaupunginosan korttelin 5811 tontit nro 10 ja 11.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, kaavoitusarkkitehti
Anne Karlsson ja toimistoarkkitehti Marjukka Huotari

Diaarinumero:

TRE: 1803/10.02.01/2022

Vireille tulo:

17.8.2023

Kaavan nimi ja tarkoitus

Linnainmaa, Aitolahdentie 15 ja 19, Seppä-Villen katu 7, käyttötarkoituksen muutos,
asemakaavamuuotos. Asemakaava numero 8920.



1 TIIVSITELMÄ

Suunnittelualue sijaitsee Aitolahdentien ja Sammon valtatie risteyksessä, valtakunnallisesti merkittävän pääväylän, vt 9:n varrella Linnainmaan kaupunginosan länsirajalla, noin 6 km:n päässä kaupungin keskustasta itään.

Asemakaavatyön tavoitteena on kehittää alueesta toimiva ja uusia tarpeita palveleva, nykyaikainen sekä toimiva kauppaliikepaikka. Kokonaisuus sovitetaan kaupunkikuvaan ja alueen liikenteellinen toimivuus varmistetaan.

Suunnittelutyössä huomioidaan yleiskaavan ekologisen yhteyden tilan turvaaminen. Sammon valtatiehen rajautuvaa pitkäkööä yritysvyöhykettä kehitetään elinkenorakenteeltaan monipuolistuvana ja profiililtaan kaupallistuvana alueena.

Kaavaratkaisu

Tonteille osoitetaan rakennusoikeutta liiketilojen (KL) rakentamista varten yhteensä 6 900 k-m². Tontti 5811–8 säilyy liikerakennuksien korttelialueena ja rakennusoikeus pysyy ennallaan. Tonttiin 5811–11 liitetään katu- ja puistoaluetta yhteensä 1211 m². Rakennusoikeus kasvaa 523 k-m².

Kaava mahdollistaa ajoneuvojen huoltopalveluliiketoiminnan sijoittumisen kortteliin, joka on huomioitu toteutettavassa autopaikkamäärässä vyöhykejaosta poiketen.

Kaavassa on käytetty Tampereen viherkerrointyökälyä ja viherkertoimen tavoitetasot saavutetaan molemmilla tonteilla. Kaupunkikuvallinen painopiste on kadunvarsipuustossa ja tonttivihreässä sekä kadun puoleisissa laadukkaissa julkisivuissa.

Vaikutukset

Tonttien käytettävyyttä ja toimintojen sijoittumista on määritelty alueella jo sijaitseva autopesula ja polttoaineen jakeluaseman tontti suunnittelualueen keskellä sekä huolto liikenne. Olemassa olevaa sinivihertilannetta on kuitenkin pystytty parantamaan kokonaisuutena viherkertoimen ja hulevesiratkaisujen ansiosta sekä yleiskaavan mukaista ekologista yhteyttä vahvistettu nykyisestä suojaviheralueen monimuotoisuuden lisäyksellä. Toiminnasta ei katsota aiheutuvan merkittävää meluhaittaa.

Asemakaavan toteuttaminen ryhdittää hajanaista risteysalueen kaupunkikuvaa. Liikerakennukset sopivat alueelle, mitä rajaavat liikenneväylät ja hyvä näkyvyys.

Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineistoa oli nähtävillä **17.8.-7.9.2023** välisen ajan. Aineistosta saatiin 8 viranomaiskommenttia ja 7 mielipidettä. Asemakaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä **8.12.2023-19.1.2024** välisen ajan. Aineistosta saatiin 7 viranomaiskommenttia ja 2 mielipidettä.

2 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 31.3.2022.

2.1 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavatyön tavoitteena on kehittää alueesta toimiva ja uusia tarpeita palveleva, nykyaikainen sekä toimiva kauppaliikepaikka. Kokonaisuus sovitetaan kaupunkikuvaan ja alueen liikenteellinen toimivuus varmistetaan. Suunnittelutyössä huomioidaan yleiskaavan ekologisen yhteyden tilan turvaaminen. Sammon valtatiehen rajautuvaa pitkäkööä yritysvyöhykettä kehitetään elinkenorakenteeltaan monipuolistuvana ja profiililtaan kaupallistuvana alueena.

2.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.2.1 Asemakaava-alue

Asemakaavan muutos koskee Tampereen kaupungin Linnainmaan kaupunginosan korttelin 5811 tontteja 3, 8 ja 9 sekä katu- ja puisto-, suojavihrealluetta. Suunnittelualue sijaitsee Aitolahdentien ja Sammon valtatieen risteyksessä, valtakunnallisesti merkittävän pääväylän, vt 9:n varrella Linnainmaan kaupunginosan länsirajalla, noin 6 km:n päässä kaupungin keskustasta itään.

Alueella sijaitsee tällä hetkellä autopesula ja katsastusasema. Pohjoisosasta on purettu siellä sijainnut paloasema. Suunnittelualueen keskelle, kaavamuutosalueen ulkopuolelle jää 1159 m²:n suuruinen, käytössä oleva huoltoaseman tontti 5811-6, jolla toimii kylmäasema.

Suunnittelualueen pinta-ala on 2,15 ha. Alue on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.

Kaava-alueen läpi on kulkenut osa historiallisesta Messukylä-Ruovesi tielinjasta. Kaksi pitäjää yhdistänyt tielinja esiintyi ensimmäisen kerran kartalla 1600-luvulla. Nykyään alue on asfalttipäällysteistä pysäköintialuetta.

2.2.2 Lähialue

Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä alueella, ja se on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Alueen pohjoispuolella on pientaloalue, joka jatkuu aina Koilliskeskukseksi asti. Koilliskeskukseen on matkaa noin 600 metriä. Linnainmaalla Aitolahdentien toisella puolella on 1980-luvulla rakentunut alue, joka on arvotettu paikallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi.

Sammon valtatie eteläpuolella on Hautalan työpaikka-alue.

Suunnittelualue on pääosin asfaltoitu. Pohjoisosassa on asfaltti- ja osin hiekkatai sorapintainen avoin kenttä. Sen länsi- ja luoteisosan laitamilla on puustoista aluetta. Pohjoisosastaan alue rajautuu suojaviheralueeseen.



Kuva 1. Suunnittelualueen pohjoispuolella olevia pientaloja. Tampereen kaupunki 2023.



*Kuva 2. Näkymä Aitolahdentieltä suunnittelualueelle.
© Tampereen kaupunki 2023.*



Kuva 3. Näkymä Aitolahdentieltä etelän suuntaan. © Tampereen kaupunki 2023.



*Kuva 3. Katsastusasema ja kaava-alueeseen kuulumaton kylmäsema.
© Tampereen kaupunki 2023.*



Kuva 4. Autopesula © Tampereen kaupunki 2023.

2.2.3 Luonnonympäristö

Selvitysalueen pohjoisosassa sijainneet rakennukset on purettu pois ja paikalla on nykyisin asfaltti- ja osin hiekka- tai sorapintainen avoin kenttä. Kasvillisuus on melko niukkaa ja puuttomalla kentällä on paljon kasvittomia alueita.

Kentän koillis- ja pohjoisreunalla on heinävaltainen kaistale, joka rajautuu selvitysalueen ulkopuolella oleviin omakotitalotontteihin. Kaistaleella kasvaa eri heinälajien lisäksi mm. koiranputkea, voikukkia ja siankärsämöä sekä niukasti tummatulikukkaa. Koivujen lisäksi puustossa on nuorta mäntyä, vaahteraa ja raitaa. Kaistaleen länsiosassa kasvillisuus on korkeampaa ja rehevämpää.

Puuttoman kentän länsi- ja luoteispuolella on lehtimetsää, joka rajoittuu lännessä valtatiehen. Puusto on tiheää, melko nuorta ja sen muodostavat koivu, raita, harmaaleppä, kiilto- ja tuhkapaju, tuomi ja pihlaja. Metsikön eteläosassa on lisäksi salavaa. Alueella on kosteita painanteita, joissa seisoo vettä ainakin ajoittain. Aluskasvillisuus on monin paikoin niukkaa valon vähäisyyden vuoksi. Alueella tavataan kulttuurivaikutteisten sukessiolehtojen ja kosteiden lehtojen peruslajistoa.

Selvitysalueen keskiosassa on katsastusasema, jonka länsipuolelle on istutettu siperianhernepensasta. Valtatien reunalla kasvaa tavanomaista niitty- ja piennarlajistoa. Samaa lajistoa tavataan myös eteläosassa piha-alueen ja liikenneväylien reunoilla. Näille alueille on istutettu koristepensaita.

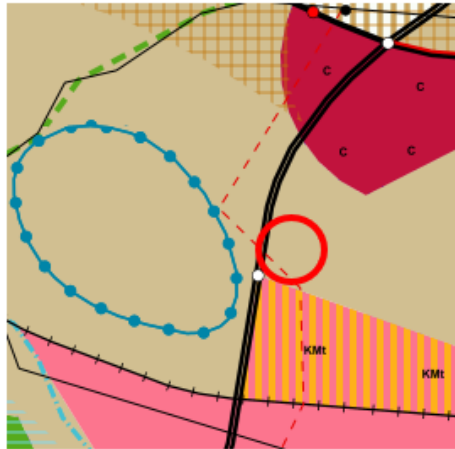
2.3 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

2.4 Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019. Maakuntakaavassa 2040 kyseinen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

Suunnittelualueella on voimalinjan yhteystarve -merkintä.

Yhteystarvemerkinällä osoitetaan uusia voimalinjoja, joiden sijaintiin ja toteuttamiseen liittyy epävarmuutta. Maakuntakaavassa osoitetulla taajamatoimintojen alueella on määritetty merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajat. Tampereen Kantakaupungin yleiskaavan yleismääräyksessä kaupan sijoittumista on rajattu maakuntakaavaa tiukemmin. Katso kohta Yleiskaava.



Kuva 5. Ote maakuntakaavasta 2040

2.5 Yleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisista Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017–2021. Asemakaavaa laadittaessa on huomioitava kaavakarttojen 1–4 merkinnät ja määräykset.

Kartta 1. Yleiskaavassa kyseinen 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.

Alueiden kehittämisen lähtökohtana on pitää yllä ja parantaa nykyisten asumisen alueiden viihtyisyyttä ja turvallisuutta, johon myös alueiden uudistaminen ja täydentäminen tulee sovitaa. Alueen asemakaavoitettuja puistoja ja virkistysalueita ei ole tarkoitettu täydennysrakentamiseen. Alueella virkistysalueeksi asemakaavoitettujen alueiden riittävyys ja laadullinen kehittäminen tulisi varmistaa mahdollisen täydennysrakentamisen yhteydessä.

Alueelle sijoittuvaa yritystoimintaa on mahdollista kehittää huomioimalla ympäröivän asumisen olosuhteet. Yleiskaavan käyttötarkoitusalueilla voidaan sallia käyttötarkoituksesta poikkeavaa rakentamista, mikäli siitä ei aiheudu haittaa alueen pääasialliselle käyttötarkoitukselle. Pääkäyttötarkoituksen kanssa ristiriidassa olevia asemakaavoja tulisi tarkistaa ensisijaisesti yleiskaavan pääkäyttötarkoituksen mukaiseksi. Muussa tapauksessa asemakaavassa on osoitettava, että toiminnasta ei aiheudu haittaa alueen pääasialliselle käytölle.

Alue kuuluu ohjeelliseen liikenneverkon kehittämisen alueeseen ja kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeelle. Seudullisen

vähittäiskaupan suuryksiköiden alarajat ovat paljon tilaa vaativan kaupan osalta 15 000 k-m², keskustahakuisen vähittäiskaupan osalta 10 000 k-m² ja päivittäistavarakaupan osalta 5 000 k-m². Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle ei saa sijoittaa yli 4 000 k-m² suuruisia vähittäiskaupan suuryksiköitä ja myymäläkeskittyviä.

Kartta 2.

Suunnittelualueen pohjoisosaan on osoitettu ohjeellinen ekologinen yhteys. Yhteydellä on merkitystä eliölajien liikkumiselle ja luonnon monimuotoisuuden säilymiselle. Ekologisen yhteyden jatkuvuus ja kytkeytyminen keskuspuistoverkoston tulee turvata. Tarkemman suunnittelun yhteydessä ratkaistaan ekologisen yhteyden sijainti, leveys ja luonne huomioiden arvokkaat luontokohteet, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot sekä varmistetaan, että ekologinen yhteys säilyy mahdollisimman leveänä, puustoisena, kasvillisuudeltaan kerroksellisena ja luonnon olosuhteiltaan monipuolisena. Ekologinen yhteys on turvattava maisemaa muuttavien maanrakennustöiden, puiden kaatojen tai muiden näihin verrattavien toimenpiteiden yhteydessä.

Merkinnällä on osoitettu keskeisiä keskuspuistoverkoston osia yhdistäviä, luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä eliöiden kulkuyhteyksiä tai sellaiseksi soveltuvaa viherympäristöä. Riittävän laajojen ja monipuolisten viheralueiden lisäksi on tärkeää varmistaa, että lajien siirtyminen alueiden välillä on mahdollista. Ekologisten yhteyksien avulla on mahdollista ylläpitää luonnon monimuotoisuutta, monipuolistaa virkistysverkostoa sekä turvata ekosysteemipalveluja. Kantakaupungin alueella ekologinen verkosto ja virkistysverkosto ovatkin osittain päällekkäisiä.

Yhteyden luonne voi vaihdella leveydeltään ja laajuudeltaan puistomaisesta tai luonnonmukaisesta viheralueesta rakennettujen kortteleiden piha-alueisiin. Ekologisesti monipuolisimpia yhteyksiä ovat järvien ja pienvesistöjen rantametsiköt sekä vanhat metsät, mutta myös rakennettujen alueiden pihojen ja suojavyöhykkeiden kasvillisuudella on merkitystä ekologisen verkoston toimivuudelle.

Liito-orava on toiminut sateenvarjolajina yhteyksiä määriteltäessä. Liito-oravakannan suotuisan suojelutason turvaamiseksi on tärkeää varmistaa, että viheralueet muodostavat liikkumista tukevan, yhtenäisen viherverkoston. Ekologisten yhteyksien sisälle on pyritty tuomaan myös niitä liito-oravan elinympäristöjä, jotka eivät ole osa keskuspuistoverkostoa. Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat ovat suoraan luonnonsuojelulailta suojeltuja, vaikka ne eivät sisältyisi viherverkkoon. Ekologisen yhteyden merkinnällä osoitetut alueet ovat osin asemakaavoitettu virkistys- ja viheralueiksi.

Tarvittaessa tulee laatia tarkempia luontoselvityksiä, joilla varmistetaan yhteyden riittävä leveys, laadukkuus ja toimivuus ekologisen yhteydenä.

Yhteyden leveyden merkitys korostuu, kun yhteyden käyttötarpeet esim. virkistyskäyttö ja hulevesien hallintatarve lisääntyvät. Tarkemmassa suunnittelussa tulee huomioida ekologiin yhteyksiin sijoittuvat arvokkaat luontokohteet sekä alueiden kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot. Samoin tulee turvata liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat sekä elinympäristöjen säilyminen lajille soveltuvina.

Ekologinen yhteys tulee toteuttaa yhtenäisenä ja rakenteellisesti monipuolisena ja kerroksellisena. Merkinnän lähelle tuleva täydennysrakentaminen tulee suunnitella siten, että yhteysmerkinnän tarkoittaman olemassa olevan viherrakenteen toimivuus ekologisena yhteytenä ei heikkenisi. Merkintä ohjaa myös asemakaavoittamaan ekologia yhteyksiä korttelialueille, jolloin rakentamishankkeeseen ryhtyvä olisi velvollinen säilyttämään kasvillisuuden tai toteuttamaan toimenpiteitä ekologisten yhteyksien parantamiseksi.

Etelässä aluetta sivuaa pyöräliikenteen seudullinen pääreitistö, ja idässä kulkee pyöräliikenteen alueellinen pääreitistö. Pohjoisosaan on merkitty ohjeellinen ekologinen yhteys.

Kartta 3.

Aitolahdentien itäpuolella oleva asuinalue on paikallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö.

Kartta 4.

Voimalinjan yhteystarve-merkintä on osoitettu myös Tampereen Kantakaupungin voimassa olevassa yleiskaavayhdistelmässä Linnainmaan ja Hankkion sähköasemilta (E-sä) alkavilla nuolimerkinnöillä. Nuolimerkinnät jäävät huomattavan etäälle suunnittelualueesta.

Voimalinjan yhteystarpeeseen on Tampereen Energia Sähköverkko Oy todennut, että se voidaan jättää huomioimatta nyt kaavamuutoksessa yleiskaavan merkintä. Fingrid on lausunut, ettei asemakaava-alueilla ole Fingridin voimajohtoja eikä muita toimintoja.

Alue kuuluu Viinikanojan valuma-alueeseen ja uuden lämpökeskuksen tarvealueeseen. Alue on osa melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-aluetta.

Kantakaupungin yleiskaava - valtuustokausi 2021–2025 luonnoksen aineistona on Tampereen elinkeinoalueiden visiotyön luonnosraportti:

https://www.tampere.fi/sites/default/files/2023-03/10_tampereen_elinkeinoalueiden_visiotyo_raporttiluonnos_7_3_2023.pdf

Visiotyö perustuu hyväksytyihin Tampereen kaupungin elinkeinopoliittisiin linjauksiin (kaupunginhallitus 7.12.2020).

Raportissa täsmennetään keskeisiä yritysalueiden kehittämislinjauksia ja visioisällöt on tarkoitus hyväksyä yritysalueiden kehittämisen yleispiirteiseksi pohjaksi syksyllä 2023.



Kuva 6. Ote Kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Vasemmalla kartta 1, yhdyskuntarakenne. Oikealla kartta 2, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut



Kuva 7. Ote Kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Vasemmalla kartta 3, kulttuuriperintö. Oikealla kartta 4, kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto

2.6 Asemakaava

Tontilla 5811–3, katu- ja VP-alueella on voimassa 27.10.1993 vahvistettu asemakaava numero 7210. Tontilla 5811–3, VP-alueella ja katualueella on voimassa 27.10.1993 vahvistettu asemakaava nro 7210. Siinä tontti 5811-3 on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y-12), tehokkuusluku $e = 0,25$. Kerrosluku on $ll1/2$.

Tontilla 5811–9 on voimassa 26.6.2001 vahvistettu asemakaava nro 7767. Tontti on huoltoaseman korttelialuetta, jolle saa rakentaa autokatsastusaseman (LH-6).

Rakennusoikeus on 1300 k-m², ja kerrosluku on II. Tontilla on sähkölinjaa varten varattu alue ja merkintä va (vaara-alue). Tontilla 5811–8 on voimassa 2.8.2005 vahvistettu asemakaava nro 8004. Tontti on liikerakennusten korttelialuetta (KL). Tehokkuusluku on e=0,40, kerrosluku II. Tontilla saa käyttää enintään 7 % rakennusalalle sallitusta kerrosalasta päivittäistavara-alan liiketiloina.

2.7 Suunnittelun tueksi tehdyt selvitykset

Selvitykset ja suunnitelmat ovat kokonaisuudessaan kaava-aineiston liitteenä. Selvityksiä ja suunnitelmia on täydennetty luonnosvaiheen jälkeen.

Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti kiinteistö 5811–3, Sitowise 12/2021 (Linnainmaan entinen paloasema)

Tontilla tutkittiin vuonna 2021 mahdollista maaperän pilaantuneisuutta. Pääosa tutkimuspisteistä sijoitettiin suunnitellun liikerakennuksen alueelle. Ilmakuvien perusteella alue on ollut peltoalueena 1970-luvulle saakka. Sen jälkeen tontilla on toiminut mm. aluepelastuslaitos ja kalustohalli. Rakennukset on purettu vuoden 2023 alkupuoliskolla. Kohde ei sijaitse pohjavesialueella.

Tutkimukset toteutettiin porakonekairatutkimuksena, ja näytteitä analysoitiin laboratoriotutkimuksissa. Tutkimuksissa ei havaittu tutkituilta osin maaperän pilaantuneisuutta tai jätteisyttä, eikä kohteella ole sen perusteella puhdistustarvetta. Todetut VN:n 214/2007 mukaisen kynnysarvon ylittävät pitoisuudet arseenin osalta ovat alueen luontaista taustapitoisuutta.

Käyttöhistoriaselvitys, Taratest Oy 11/2023

Tonteille 5811–8 ja -9 laadittiin alueen käyttöhistoriaselvitys maaperän pilaantuneisuuden näkökulmasta marraskuussa 2023. Selvitysalue ei sijaitse pohjavesialueella tai sen muodostumisalueella. Alueen käyttöhistorian perusteella riski maaperän pilaantuneisuudelle on pieni.

Ajoneuvoliikenteestä ja pysäköidyistä ajoneuvoista katsastusaseman ja autoliikkeen ympäristössä on mahdollisesti voinut aiheutua öljyvuotoja. Todennäköisyys näille on kuitenkin pieni, koska tilanteet liittyvät vahinkotapahtumiin tms. Kuvien perusteella toiminta-alueet ovat olleet pitkälti asfaltoituja toiminnan aikana, jolloin mahdolliset öljyvuodot eivät ole päässeet imeytymään maaperään. Katsastusaseman vanhojen viemärikuvien perusteella alueella on ollut käytössä ainakin yksi polttoaineen erotuskaivo. Alueen maaperä on savea, jonka vuoksi haitta-aineiden imeytyminen syvempiin maakerrokseen ei ole todennäköistä.

Historiaselvityksen perusteella alueella ei katsota olevan merkittävää maaperän pilaantumiskäyttöä, eikä siten tarvetta lisäselvityksille. Maanrakennustöiden aikana tulee kuitenkin kiinnittää huomiota maaperän laatuun ja poikkeamiin.

Luontoselvitys, Ympäristösuunnittelu Enviro 8/2023

Suunnittelualueesta laadittiin luontoselvitys kesällä 2023. Kolmella maastokäynnillä arvioitiin huomionarvoisten perhosten esiintymispotentiaalia, tutkittiin mäkihiilikoin esiintymistä sekä havainnointiin ja inventoitiin muuta mahdollista huomionarvoista lajistoa, kasvillisuutta ja putkilokasvistoa.

Selvitysalueella ei arvioitu olevan huomionarvoisten eliölajien kannalta tärkeitä tai merkittäviä elinympäristöjä tai kohteita. Siellä ei esiinny liito-oravalle soveltuvaa metsää tai lepakoille mahdollisia tärkeitä selvitysalueita. Perhosia koskevassa esiselvityksessä arvioitiin suojeltavan ja erittäin uhanalaiseksi luokitellun mäkihiilikoin esiintyminen mahdolliseksi. Lajia ei kuitenkaan tavattu heinäkuun inventoinnissa. Muille uhanalaisille tai huomionarvoisille perhoslajeille potentiaalisia elinympäristöjä alueella ei arvioitu olevan. Selvityksessä ei todettu sellaisia erityisiä luontoarvoja, jotka tulisi huomioida alueen maankäytössä ja sen suunnittelussa.

Todettujen vieraskasvilajien (komealupiini ja viitapihlaja-angervo) esiintymät tulee pyrkiä hävittämään mahdollisuuksien mukaan, ja huolehtia siitä, ettei kasvia, niiden osia tai siemeniä sisältäviä maa-aineksia siirretä uusille kasvupaikoille. Luonnosvaiheen jälkeen on tehty kaavaselistukseen täydennykset kohtiin 2.2.3. Luonnonympäristö ja 2.5. Yleiskaavan kartta 2. esittely.

Avoimen kentän ja Aitolahdentien välisellä kapealla kaistaleella kasvaa varttuneita koivuja sekä puistosyreeniä ja nuori siperiansembra. Aluskasvillisuuden lajeja ovat niittyjuola, pelto-ohdake, pietaryrtti, pujo, siankärsämä, voikukat, peltosaunio, nurminata, nokkonen, hevонhierakka, leskenlehti, hiirenvirna ja komealupiini.

Liikenneselvitys, WSP 11/2023, täyd. 29.2.2024

Tavoitteena oli selvittää uuden myymälän liikenteellisiä vaikutuksia ja mahdollisia toimenpiteitä läheiselle katuverkolle sujuvan ja turvallisen liikkumisen varmistamiseksi.

Motonetin myymälä synnyttää liikennettä keskimääräisenä arkivuorokautena noin 1000 ajon. /vrk (500 käyntiä) ja sesonkina noin 1600 ajon. /vrk (800 käyntiä). Liikennemääräarviot perustuvat toimijalta saatuihin tietoihin muista myymälöistä sekä liikennetuotoslaskentoihin Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa –ohjeen mukaisesti. Arkipäivän iltahuipputunnin aikaan alueelle saapuu noin 55 ajoneuvoa ja sieltä lähtee noin 55 ajoneuvoa. Liikenteen oletetaan jakautuvan melko tasaisesti pohjois- ja eteläsuuntien välille. Motonetin huoltoliikennettä on toimijalta saatujen tietojen mukaan noin 4 käyntiä vuorokaudessa. Huoltoliikenne on pääosin pakettiautoilla ja nupilla ajettavaa liikennettä. Enintään 1 käynti vuorokaudessa tehdään yhdistelmäajoneuvolla. Huoltoliikenne ajoittuu aamuun ja iltapäivään.

Seppä-Villen kadun kautta kuljettavalle alueelle sijoittuu autopesula, katsastusasema ja autokorjaamo. Niiden vaikutus iltahuipputunnin liikennemääriin on vähäinen (noin 10 ajon. /iht). Liittymän toimivuudessa ei ole ongelmia ennustetuilla liikennemäärillä. Nykyisillä kaistajärjestelyillä ja ilman valo-ohjausta liittymä toimii palvelutasolla C (tyytyttävä) heikoimman suunnan mukaan määritettynä. Seppä-Villen kadun liittymässä on hyvät näkemäolosuhteet. Laaja liittymäalue hankaloittaa hieman sivusuunnalta liittymistä.

Motonetin synnyttämät liikennemäärät eivät aiheuta merkittävää lisäystä viereisten liittymien (Leinolankatu ja Sammon valtatie) kokonaisliikennemääriin, ja Motonetin liikenteen vaikutus kyseisten liittymien toimivuuteen on vähäinen. Seppä-Villen kadun ja Aitolahdentien liittymän toimivuus ennustetuilla liikennemäärillä ei edellytä kaistamuutoksia Aitolahdentiellä, mutta liikennejärjestelyjen selkeyden vuoksi sekä turvallisuuden ja sujuvuuden parantamiseksi voidaan harkita toimenpiteitä. Motonetin aiheuttama liikenteen lisäys ei aiheuta toimivuusongelmia liikenneverkolla.

Liikennejärjestelyjen selkeyden, turvallisuuden ja sujuvuuden vuoksi tulee harkita esitettyjä toimenpiteitä Aitolahdentiellä. Esitetyillä toimenpiteillä voidaan parantaa myös Leinolankadun liittymän toimivuutta ja turvallisuutta. Aitolahdentien molemmiin puoliin sijaitsevat pyöräily-yhteydet säilyvät nykyisellään. Itäpuolen pääreittiin ei kohdistu muutoksia. Kadun länsireunassa sijaitsevalla aluereitillä risteävän autoliikenteen määrä kasvaa Seppä-Villen kadun liittymän kohdalla. Liittymässä kannattaa tehdä yliajettavia kiveyksiä rekkojen laajoja ajolinjoja varten, jotta liittymää ei tarvitse rakentaa niin laajaksi. Lisäksi linja-autopysäkin kohdalla jalankulkijamäärät tulevat kasvamaan hankkeen myötä, mikä lisää häiriötilanteita pysäkin odotustilan kohdalla.

Pysäköintialueet sijoittuvat hieman hajautetusti alueen eri osiin, sillä pihan toimintojen sijoittelua rajoittavat alueella jo sijaitseva autopesula ja polttoaineen jakeluasema. Paloauton pääsy suunnitelluille nostopaikoille on varmistettu ajouratarkasteluin, samoin ajoreittien mitoitus.

Tontin sisään- ja ulosajoa on suunnitelmassa jäsennetty saarekkeilla sekä yliajettavilla kiveyksillä. Pysäköintialueet eivät sijoitu välittömästi Aitolahdentien liittymän läheisyyteen, mikä selkeyttää tontille saapumista ja sieltä lähtemistä.

Pihasuunnitelmassa on esitetty yhteensä 159 pysäköintipaikkaa.

Pysäköintipaikkojen mitoitus on tehty väljällä mitoituksella, mikä vastaa asiakaspysäköinnin hyvää laatutasoa. Liikuntaesteisten pysäköintipaikat on sijoitettu lähelle pääsisäänkäyntiä ilman risteämistarvetta autoliikenteen kanssa.

Muilta pysäköintialueilta on selkeät yhteydet kohti sisäänkäyntejä.

Ajo pesulaan on tontin länsireunasta, jotta pesulan autojono ei ruuhkatilanteessakaan ulotu Aitolahdentien sisäänajoliittymään asti.

Tontin sisäiset järjestelyt tulevat tarkentumaan jatkosuunnittelussa.

Hulevesiselvitys, Taratest 11/2023, tark.29.2.2024

Suunnittelualueen maasto on melko tasaista, maanpinta vaihtelee välillä +98,1 ... 103,9. Alue kuuluu Viinikanojan valuma-alueeseen, eikä se sijaitse pohjavesialueella tai sen muodostumisalueella. Tulevan käytön suunnitelmissa läpäisemättömän pinnan osuus kasvaa rakennusten ja asfaltoitavien pysäköintialueiden lisääntyessä 8116 m²:llä, joka on noin 84 % alueen kokonaispinta-alasta.

Alueella muodostuvan pintavalunnan määrä kasvaa uudisrakentamisen myötä vettä läpäisemättömän pinnan määrän lisääntyessä. Mitoitussateen tilavuus kasvaa laskennallisesti nykytilanteen 145 m³:sta uusien maankäyttösuunnitelmien mukaan noin 204 m³:een. Hulevesien määrä kasvaa siis 59 m³. Viherkerroinlaskenta määrittää hulevesien viivytystarpeen. Hulevesien viivytettävä määrä vastaa Tampereen kaupungin viherkertoimen viivytysmääräystä.

Viherkerroinlaskenta ja hulevesisuunnittelu on tehty kiinteistökohtaisesti kahdessa osassa niin, että liikerakennus ja sen pysäköintialueet on käsitelty omana kokonaisuutena ja pesula- ja korjaamorakennukset omana kokonaisuutena. Hulevesien pintavalunnan avulla on tarkasteltu kiinteistön sisäisiä valuma-alueita niin, että valittujen rakenteiden mitoitus on riittävä. Suunnittelualueen asfalttipintojen osuus ja suuret paikoitusalueet rajoittavat alueelle mahtuvien biosuodatusalueiden määrää, jonka vuoksi koko suunnittelualueen mitoitusmäärää ei ole mahdollista hallita biosuodatusalueilla, vaan lisäksi tarvitaan muita viivytysratkaisuja. Tämän vuoksi osa piha-alueiden vesistä johdetaan maanalaisiin suodatus- ja viivytysäiliöihin ennen kaupungin hulevesiverkostoon johtamista. Maanalaisia ratkaisuja on alueelle suunniteltu kolmeen kohtaan, yhteensä 103 m³. Suurin viivytystarve on alueen eteläosassa, jossa suositellaan hulevesikasettien asentamista kolmeen kerrokseen.

Hulevesisuunnitelmassa on esitetty toteutettavat biosuodatusalueet, maanalaisten viivytysten sijainnit sekä hulevesiliittymille soveltuvat alustavat paikat. Hulevesiliittymiä on alustavasti suunniteltu kahteen kohtaan nykyisten viemäröintien sijainti huomioiden.

Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma, Arkkitehtipalvelu Oy/ 11/2023, tark. 29.2.2024

Pihasuunnitelmassa esitetään kaavamuutoksen jälkeistä tilannetta ja tutkitaan uudisrakennuksien aiheuttamia muutoksia piha-alueella. Viherkertoimen tavoitetaso on kaupan ja liikerakentamisen alueilla 0,60. Laskelmien mukainen viherkerrointavoitetaso saavutetaan molemmilla tonteilla. Hulevesisuunnitelmassa on huomioitu viherkertoimen määrittämä hulevesien viivytystarve. Pihasuunnitelmaan sisältyy pdf-tulosteet välilehdiltä rajaukset, viherkerroin ja tulokset.

Liikennetärinäselvitys, Taratest 9/2023

Suunnittelualue kuuluu rautatieverkon tärinän riskivyyöhykkeelle. Riskivyyöhykkeet perustuvat Tampereen kaupungin rautatieverkon tärinä- ja runkomelutarkasteluun vuodelta 2022. Selvitykseen kuului juna- ja raitiotieliikenteen aiheuttaman tärinän laskennallinen tarkastelu maaperätietoja hyväksi käyttäen ja arvioida tärinän voimakkuus alueelle rakennusten vaurioitumisriskin sekä viihtyvyyden kannalta. Selvityksen perusteella junaliikenne- tai maantieliikennetärinä ei aiheuta rakenteiden vaurioitumisriskiä.

Meluselvitys, WSP Finland Oy 3/2024

Selvityksen tavoitteena oli arvioida Linnainmaalle suunnitellun myymälärakennuksen ja korjaamon vaikutuksia ympäristön melutasoihin. Selvityksen tarkoituksena on osoittaa suunniteltujen rakennusmassojen vaikutukset ympäristön melutasoihin sekä arvioida toiminnoista aiheutuvaa melua.

Myymälä tulee sijoittumaan Linnainmaan kaupunginosaan valtatie 9 ja Aitolahdentien väliselle tontille. Tontti sijaitsee erittäin meluisalla paikalla. Kohteen melusuojauksen puutteet on todettu Tampereen kaupungin meluntorjunnan toimintasuunnitelmassa 2018–2023, ja kohteeseen on esitetty meluvallien korotuksia vt 9:n varrella sijaitsevan nykyisen vallin eteläpään (Tampereen kaupunki 2018).

Nykytilanteessa (myymälää ja korjaamoa ei ole rakennettu) valtatie 9 ja Aitolahdentien liikenteen aiheuttama melu ulottuu yli 60 dB tasoisena suunnittelualueen koillispuolella sijaitsevien asuinrakennusten piha-alueille. Nämä asuinrakennukset sijaitsevat Lehtosenkujan varrella. Laskennallisesti arvioidut melutasot näiden asuinrakennusten piha-alueilla ylittävät selvästi valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melutasot ohjearvot. Myös yöaikaiset melun keskiäänitasot ylittyvät selvästi Motonetin pohjoispuolella sijaitsevien asuinrakennusten piha-alueilla. Tulevassa tilanteessa myymälärakennus suojaa osittain Lehtosenkujan varrella sijaitsevia asuinrakennuksia melulta, mutta tieliikenteen aiheuttamat melutasot ylittävät edelleen valtioneuvoston päätöksen mukaiset ohjearvotasot. Myös yöaikaiset melutasot ylittävät ohjearvojen mukaiset tasot, vaikka ovat pienentyneet nykyiseen tilanteeseen verrattuna.

Myymälä ja korjaamotoiminnot eivät itsessään aiheuta merkittävää melua. Myymälärakennuksen pohjoispäädyssä sijaitsevan lastaustoiminnan arvioidaan aiheuttavan muutamia hetkellisiä melutapahtumia päivittäin. Arvioimme, että näistä melutapahtumista ei aiheudu todennäköisesti merkittävää haittaa. Motonetin myymälärakennus muodostaa meluesteen, jolloin valtatieltä 9 kantautuva melu vaimenee myymälän pohjoispuolella sijaitsevien asuinrakennusten edustalla 2–4 dB.

2.8 Tonttijako ja pohjakartta

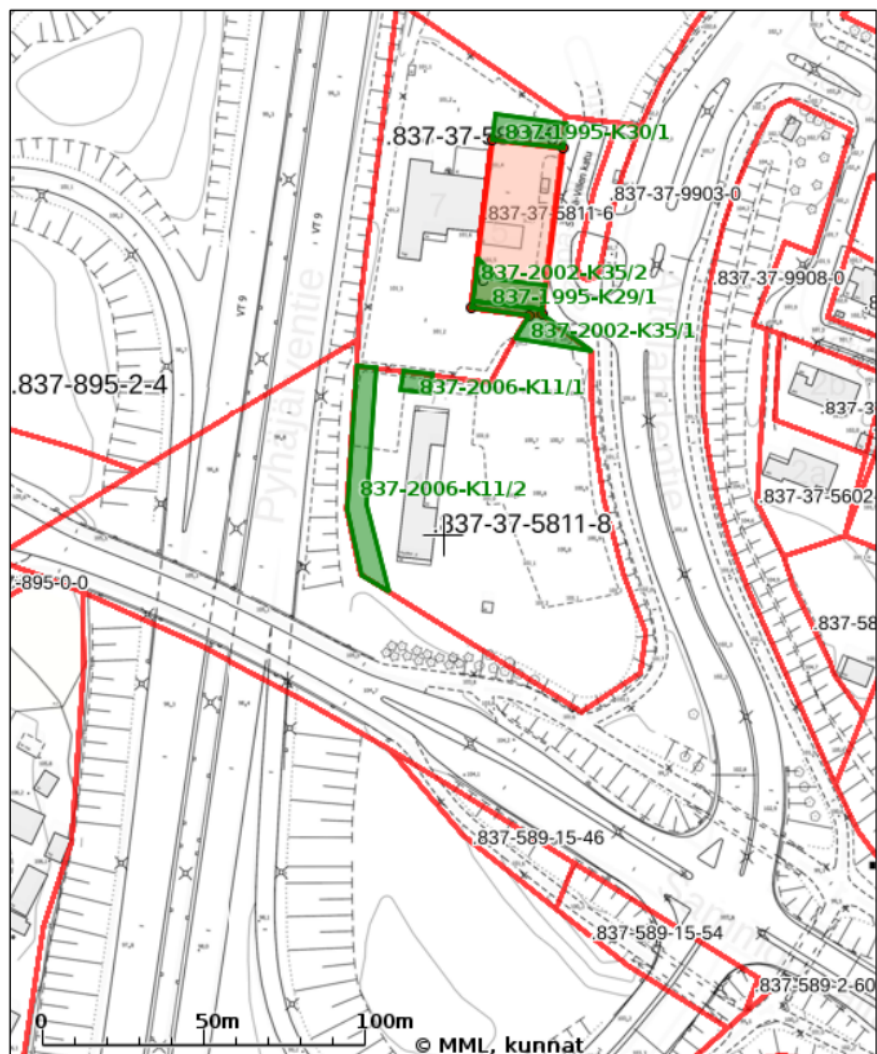
Tontilla 5811–3 on voimassa 17.11.1993 hyväksytty tonttijako nro 6887. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 19.11.1993.

Tontilla 5811–8 on voimassa 26.6.2001 hyväksytty tonttijako nro 7491. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 20.4.2006.

Tontilla 5811–9 on voimassa 26.6.2001 hyväksytty tonttijako nro 7491. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 26.3.2002.

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

2.9 Tonteille kohdistuvat rasitteet



Tulosten keskipisteen koordinaatit (ETRS-TM35FIN): N: 6821209.544, E: 333666.1585
 Karttatuloste ei ole mittatarkka. Kiinteistörajat ja -tunnukset päivitetään toistaiseksi vain kerran viikossa.
 Rekisteripalvelujen kautta kartalle haetut palstat ja määräalat ovat ajantasaiset.
 Tulostettu Kiinteistötietopalvelusta 31.10.2023.

Kuva 8. Karttatuloste, Kiinteistötietopalvelu

3 ASEMAKAAVAN KUVAUS

3.1 Asemakaavan rakenne

Tonteille osoitetaan rakennusoikeutta liiketilojen (KL) rakentamista varten yhteensä 6 900 k-m². Tontti 5811–8 säilyy liikerakennuksien korttelialueena ja rakennusoikeus pysyy ennallaan. Tonttiin 5811–11 liitetään katu- ja puistoaluetta yhteensä 1211 m². Rakennusoikeus kasvaa 523 k-m².

Kaava mahdollistaa ajoneuvojen huoltopalveluliiketoiminnan sijoittumisen kortteliin, joka on huomioitu toteutettavassa autopaikkamäärässä vyöhykejaosta poiketen. Kiinteistörajaa tontilla 10 on tarkistettu, jotta voidaan käyttää pysäköintinormin maksimia molemmilla tonteilla. Muuntamo sijoitetaan muodostuvalle tontille numero 11.

Kaavassa on käytetty Tampereen viherkerrointyökälvä ja viherkertoimen tavoitetasot saavutetaan molemmilla tonteilla. Kaupunkikuvallinen painopiste on kadunvarsipuustossa ja tonttivihreässä sekä kadun puoleisissa laadukkaissa julkisivuissa. Tontin viherratkaisujen lisäksi on vahvistettu ekologista yhteyttä kaavamääräyksellä ev-3 (Suojaviheralueena toimiva alueen osa, jolle on istutettava suojapuusto ja ylläpidettävä siten, että sen suojamerkitys säilyy ja ekologinen merkitys vahvistuu).

Vahvistus on niukka. Olemassa olevaa sinivihertilannetta on kuitenkin parannettu kokonaisuudessaan koko suunnittelualueella viherkertoimen ja hulevesiratkaisujen ansiosta. Huomioitavaa on, että kaavamuutosalueen pohjoispuolella on jo olemassa 10 metriä leveä suojaviheralue, jolle voimassa olevan kaavamääräyksen mukaisesti on istutettava puustoa luonnonmetsikköä vastaavalla tavalla. Näin ollen kaikki toteutusvaiheen ratkaisut yhdessä vahvistavat ekologista yhteyttä luonnon monimuotoisuuden ylläpitämiseksi ja linkittymistä keskuspuistoverkoston.

3.1.1 Ratkaistu huomioiden liiketoiminnan vaatima tontinkäyttö

Tonttien käytettävyyttä ja toimintojen sijoittumista on määritellyt alueella jo sijaitseva autopesula ja polttoaineen jakeluaseman tontti suunnittelualueen keskellä sekä huoltoliikenne.

Kaikki autoliikenne kulkee tontille Seppä-Villen kadun liittymän kautta. Tontin sisäiset järjestelyt toteutetaan siten, että Seppä-Villen kadun liittymän kohdalle muodostuu suora ajoyhteys tontin länsiosiin. Henkilöautojen ajoyhteydet tontin eteläosiin ja polttoaineen jakeluasemalle järjestetään mahdollisimman kaukana Aitolahdentien liittymästä. Liittymää siirretään muutamia metrejä etelään päin suoran ajoreitin aikaansaamiseksi tontilla.

Pysäköinti sijoittuu myymälän etelä- ja itäpuolille. Jakeluasema jää pysäköintialueiden väliin.

Huoltoliikenteen reitti myymälärakennuksen huoltopihalle kulkee pysäköintialueen läpi. Pienemmät huolto- ja jakeluautot voivat ajaa huoltopihalle myymälärakennuksen länsipuolelta, mutta isommat kuorma-autot kulkevat rakennuksen itäpuolelta. Suurin osa kuljetuksista hoidetaan enintään nuppiauton kokoisilla autoilla.

Jakeluaseman polttoainerekan ajo tontilla on varmistettu ajouratarkasteluin.

Aitolahdentieltä toteutetaan jalankulun ja pyöräilyn esteetön yhteys myymälärakennuksen sisäänkäynnille Seppä-Villen kadun liittymän suunnasta. Lisäksi toteutetaan porrasyhteys Aitolahdentien itäreunan bussipysäkin kohdalta. Pääovien yhteyteen toteutetaan pyörien pysäköintipaikka.

3.1.2 Huoltoaseman tontti ja toiminnan turvaaminen

Oy Teboil Ab hallitsee asemakaavan muutosalueella sijaitsevaa kiinteistöä n:o 837–37–5811–6. Kiinteistön alue on valmiiksi rakennettu ja siellä sijaitsevat jakelulaitteistot ja polttoainetarastot kevyiden ajoneuvojen polttonesteiden myyntiä varten (jakeluasema). Lisäksi asemalla on muutama mainoslaite. Alueen huoltoliikenne tapahtuu säiliöautolla.

Kaavamuutoksessa on huomioitu aseman paloturvallisuuteen liittyvät suoja-alueet ja kiinteistölle tarvittavat kulkuväylät sekä muut käyttöön ja ylläpitoon liittyvät seikat. Aluevarauksin, rakennusalueen rajauksilla ja kaavamerkinnoin on jakeluaseman alueen kaupalliset- ja tekniset toimintaedellytykset säilytetty nykyisellä tasolla.

3.1.3 Pysäköintinormin ylitys

Tampereen kaupungin pysäköintipolitiikan linjauksissa on määritelty autopaikkamitoitus perustuen kohteen sijaintiin yhdyskuntarakenteessa ja käyttötarkoitukseen. Mitoitustaulukon arvojen ylitys sallitaan tapauskohtaisen harkinnan perusteella toimisto- ja liikerakennuskohteissa. Pysäköintinormin ylittävä paikkamäärä edellyttää aina liikennejärjestelmän suunnitteluyksikön hyväksymän liikenteellisten vaikutusten arvioinnin.

Suunnittelukohteeseen sijoittuva liiketoiminta on autoliikennepainotteista ja kaikki palvelut ovat luonteeltaan sellaisia, että niihin on tarve saapua moottoriajoneuvoilla. Tämä on huomioitu korttelin 5811 autopaikkoja koskevassa yleismääräyksessä seuraavasti:

Toteutettava autopaikkamäärä saa olla vyöhykejaosta poiketen enintään 1 ap/50 k-m² koskien paljon tilaa vaativa moottoriajoneuvojen tarvikkeiden ja huollon erikoiskaupan tiloja. Toteutettava autopaikkamäärä kyseisten liiketilojen osalta saa olla mitoitusta 20 % korkeampi, mikäli hankkeeseen on laadittu liikenteellisten vaikutusten arviointi tontin sisäisten järjestelyjen toimivuudesta ja turvallisuudesta sekä liikenteen toimivuuden edellyttämistä toimenpiteistä liityttäessä ulkoiseen verkkoon.

Kohteessa asioidaan pääasiassa autolla, vaikka ollaan tehokkaan joukkoliikenteen vyöhykkeellä. Liiketiloihin sijoittuu autojen huoltopalvelua, johon tullaan autolla. Tämä on huomioitu pysäköintipaikkojen määrässä tontilla mahdollistaen molemmille tonteille yhteensä 166 autopaikkaa.

Pysäköintialueet eivät sijoitu välittömästi Aitolahdentien liittymän läheisyyteen, mikä selkeyttää tontille saapumista ja sieltä lähtemistä. Pysäköintialueilta on selkeät yhteydet kohti sisäänkäyntejä. Ajo pesulaan on tontin länsireunasta, jotta pesulan autojono ei ruuhkatilanteessakaan ulotu Aitolahdentien sisäänajoliittymään asti.

Ajantasakaava	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
5811-3(Y-12)	8 685	2 171	0,25
5811-8(KL)	7 316	2 926	0,40
5811-9(LH-6)	4 213	1 300	0,31
katualuetta	866		
puistoaluetta	345		

Kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
5811-10(KL)	9 047	2 900	0,32
5811-11 (KL)	12 378	4 000	0,32

Yleiskaavan huomioon ottaminen

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle (MRL 54§).

Asemakaavamuutoksen perusratkaisu noudattaa yleiskaavan maankäytön periaatteita. Alue on osoitettu Liikerakennusten korttelialueeksi (KL), joka sallii paljon tilaa vaativan erikoiskaupan liiketilojen rakentamisen tontille nro 11. Lisäksi kaava mahdollistaa ajoneuvojen huoltopalveluliiketoiminnan sijoittumisen kortteliin, joka on huomioitu toteutettavassa autopaikkamäärässä vyöhykejaosta poiketen.

Asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen kaavaratkaisusta ei aiheudu pientaloasutukselle elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä, eikä myöskään aiheuta maanomistajalle kohtuuttomia rajoituksia ja vaatimuksia. Ohjeellisen ekologisen yhteyden metrimääräisen leventämisen sijaan on yhteyttä vahvistettu monipuolistamalla kasvillisuutta. Mahdollinen haitta alueen pääasialliselle käyttötarkoitukseen (asuminen) on minimoitu alueen sisäisin järjestelyin sijoittamalla rakennusalueen raja 7 metrin etäisyydelle tontin nro 11 rajasta.

3.2 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat liitteenä olevassa asemakaavakartassa.

3.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutukset on arvioitu maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1§ mukaisesti.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavan muutos tiivistää paikallisesti yhdyskuntarakennetta. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon. Asemakaavalla mahdollistetaan liikerakentaminen tonteille.

Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia maa- ja kallioperään. Alueella ei ole tarvetta tehdä kalliolouhintaa tai laajoja perustuksia syvemmälle meneviä maansiirtotöitä. Tonttien hulevesien hallinta paranee, kun alueelle toteutetaan hulevesien viivytyrakenteita hulevesisuunnitelman mukaisesti.

Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualue on suurelta osin asfaltoitu. Laaditussa luontoselvityksessä selvitettiin arvokkaiden luontokohteiden esiintyminen sekä havainnointiin muuta eliölajistoa.

Alueella ei todettu sellaisia erityisiä luontoarvoja, jotka tulisi ottaa huomioon alueen maankäytössä ja sen suunnittelussa. Vieraskasvilajeista alueella todettiin esiintyvän komealupiini ja viitapihlaja-angervo. Niiden esiintymät tulee pyrkiä hävittämään mahdollisuuksien mukaan ja huolehtia siitä, ettei kasveja, niiden osia tai siemeniä sisältäviä maa-aineksia siirretä uusille kasvupaikoille. Kaavassa on yleismääräys haitallisten vieraslajien torjunnasta.

Asemakaavassa käytetään Tampereen viherkerrointyökäluu. Viherkertoimen tavoitetaso 0,60 täyttyy tonteilla. Osa alueella sijaitsevasta puustosta säilyy. Aitolahdentien varressa osa puista (pylväshaapa) osoitetaan säilytettäväksi.



Kuva 9. Suojaviheralue suunnittelukohteen ja pientaloalueen välissä. © Tampereen kaupunki 2024.

Kaavassa on merkintä suojaviheralueena (ev-3) toimivasta alueen osasta. Suunnittelualueen pohjoispuolelle on osoitettu 2 metriä leveä suojaviheralueen osa. Ratkaisuun on päädytty, koska tonteilla on rajallisesti tilaa kasvattaa alueen leveyttä huoltoliikenteen, alueella jo sijaitseva autopesulan ja polttoaineen jakeluaseman sijainnin vuoksi.

Suunnittelukohteen ja pientaloalueen välissä on jo olemassa 10 metriä leveä suojaviheralue, joka on tällä hetkellä heinävaltainen ja lähes puuton.

Tälle alueelle tulee voimassa olevan asemakaavan kaavamääräyksen mukaisesti istuttaa puustoa luonnonmetsikköä vastaavalla tavalla.

Tämä huomioiden suojaviheralue vahvistuu yhteensä 12 metriä leveäksi, jolloin yleiskaavan mukainen ekologinen yhteys paranee nykytilanteesta ja linkittyminen vahvistuu keskuspuistoverkoston.

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

Asemakaavan toteuttaminen ei muuta alueen yhdyskuntarakennetta. Liikenne lisääntyy vähäisissä määrin. Motonet synnyttää liikennettä arkipäivisin keskimäärin noin 1000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kaikki myymälään suuntautuva liikenne ei ole uutta alueelle suuntautuvaa liikennettä, vaan osa liikenteestä kulkee Aitolahdentien kautta muutoinkin. Motonetin aiheuttama liikenteen lisäys ei aiheuta toimivuusongelmia liikenneverkolla.

Kaikki autoliikenne tontille kulkee yhden liittymän kautta.

Aitolahdentien ja linja-autopysäkin suunnasta on esteetön ja autoliikenteestä erillään oleva jalankulun ja pyöräilyn yhteys Motonetin pääsisäänkäynnille, jonka yhteydessä on pyöräpysäköintipaikat. Pääoven edessä jalankulun yhteys risteää autoliikenteen, myös huoltoliikenteen kanssa. Risteämiskohdassa ajoradan leveyttä on kavennettu ja jalankulkuyhteyttä korostetaan erilaisella

pintamateriaalilla. Tontin sisällä on etelä-pohjoissuuntainen jalankulkuyhteys etelä/länsireunan pysäköintialueilta Motonetin pääsisäänkäynnin suuntaan. Huoltoliikennettä on noin 4 käyntiä vuorokaudessa ja siitä osa on pakettiautolla ajettavaa liikennettä. Huoltoliikenteen ei arvioida aiheuttavan merkittävää haittaa asiakasliikenteelle, vaikka se käyttääkin osin samoja reittejä.

Pysäköintialueet eivät sijoitu välittömästi Aitolahdentien liittymän läheisyyteen, mikä selkeyttää tontille saapumista ja sieltä lähtemistä. Pysäköintialueilta on selkeät yhteydet kohti sisäänkäyntejä. Ajo pesulaan on tontin länsireunasta, jotta pesulan autojono ei ruuhkatilanteessakaan ulotu Aitolahdentien sisäänajoliittymään asti.

Meluvaikutukset

Motonetin myymälän tavarantoimituksen lastauslaiturit sijaitsevat 35–50 metrin päässä lähimpien asuinrakennusten julkisivuista. Tavaroiden purkamisen yhteydessä melua syntyy jakeluauton moottoriäänistä sekä lastauksen yhteydessä tehtävästä rullakoiden ja pumppukärkyjen siirtelystä.

Lastauksen yhteydessä jakeluautot peruuttavat lastauslaitureille, joten autot itsessään muodostavat esteen melun etenemiselle asuinrakennusten suuntaan. Lastien purkamiset tapahtuvat aamulla ja päivällä, joten toiminnasta ei aiheudu yöaikaista häiriötä. Lastauksesta syntyvä hetkelliset melutapahtumat ovat lyhytaikaisia, joten niistä syntyvät häiriöt jäävät todennäköisesti vähäisiksi.

Motonetin myymälän ja korjaamotoiminnot eivät itsessään aiheuta merkittävää melua. Myymälärakennuksen pohjoispäädyssä sijaitsevan lastaustoiminnan arvioidaan aiheuttavan muutamia hetkellisiä melutapahtumia päivittäin. Arvioimme, että näistä melutapahtumista ei aiheudu todennäköisesti merkittävää haittaa.

Motonetin myymälärakennus muodostaa meluesteen, jolloin valtatieltä 9 kantautuva melu vaimenee myymälän pohjoispuolella sijaitsevien asuinrakennusten edustalla 2–4 dB.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan toteuttaminen ryhdittää hajanaista risteysalueen kaupunkikuvaa täydentyen nykyaikaisella kauppaliikepaikalla. Monipuolisesti ajoneuvoliikenteen tarpeita palvelevat liikerakennukset sopivat alueelle, mitä rajaavat liikenneväylät ja hyvä näkyvyys. Suunnittelualueen läheisyydessä on pientaloasutusta, kun taas Sammon valtatie eteläpuolelle suunnitellaan uutta työpaikka-aluetta, mikä tulee myös tukeutumaan sujuvaan liikenneympäristöön ja saavutettavuuteen.

Suurehkon kauppaliikepaikan rakentamisella on vaikutuksia alueen rakennettuun ympäristöön omakotiasutuksen vieressä, kun alue täydentyy kahdella suurella uudella rakennuksella risteysalueen välittömässä läheisyydessä. Suurimman liikerakennuksen yhteyteen sijoittuva huoltopiha on hiljaisempi kuin pysäköintialueet, ja on siksi lähempänä pientaloasutusta. Omakotitalotonttien yksityisyyttä turvataan suojavyöhykkeiden puilla ja liikerakennus itsessään suojaa vt9:n melulta. Huomiota on kiinnitetty suunnittelualueella toimiviin ja turvallisiin jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiin.

Aitolahdentien varteen osoitetaan säilytettävä ja istutettava puurivi, joka toimii kaupunkikuvallisena elementtinä. Tontille 11 on osoitettu määräys: ”Kaupunkikuvan kannalta merkittävä julkisivu”. Näin varmistetaan mm. laadukkaat julkisivut liikerakennukselle ja selkeä sisäänkäynti.



Kuva 10. Näkymä Aitolahdentieltä kohteeseen. © Tampereen kaupunki 2024.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Yleisen kilpailukyvyn ja elinvoiman näkökulmasta myönteisiä vaikutuksia syntyy, kun alueen yrityskannan monipuolistumista vahvistetaan ja toimintaympäristön uudistumahdollisuuksia parannetaan asemakaavamuutoksen avulla.

Korttelialueet toteutetaan yksityisenä investointina. Kaupunki hyötyy taloudellisesti, kun yleistenrakennusten ja huoltoaseman korttelialueet osoitetaan liikekäyttöön ja myydään. Kaavamuutoksen hakija hyötyy käyttötarkoituksen muutoksien tuomasta maanarvon noususta.

4 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 17.8.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa kuulutettiin nähtäville 17.8.–7.9.2023 välisen ajan.

4.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset

- Kaavamuutoksen hakija
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähivaikutusalue)
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Linnainmaan Omakotiyhdistys ry
- Pirkanmaan ELY-keskus
- TUKES
- Tampereen polkupyöräilijät ry
- Muut ilmoituksensa mukaan

4.2 Vireilletulo

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineistoa oli nähtävillä 17.8.-7.9.2023 välisen ajan. Aineistosta saatiin 8 viranomaiskommenttia (Pirkanmaan liitto, Ympäristönsuojelu, Tukes, Tampereen Sähköverkko Oy, Viheralueet ja hulevedet-yksikkö, Pirkanmaan ELY-keskus ja Pirkanmaan maakuntamuseo, Fingrid) ja 7 mielipidettä.

Pirkanmaan liitto esittää teknisluontoista tarkistusta koskien Pirkanmaan maakuntakaavan merkintöjä.

Vastine: Täydennetty selostukseen. Voimalinjan yhteystarpeeseen on Tampereen Energia Sähköverkko Oy todennut, että voidaan jättää huomioimatta nyt kaavamuutoksessa yleiskaavan merkintä. Fingrid on lausunut, ettei asemakaava-alueilla ole Fingridin voimajohtoja eikä muita toimintoja.

Ympäristönsuojelu kommentoi, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tulee kirjata yleiskaavan ekologisen yhteyden tilan turvaaminen sekä läheisten kiinteistöjen asuinkiinteistöjen viihtyisyyden huomioiminen. Selvityksiin tulee lisätä joko erillisenä tai liikenneselvityksen yhteyteen meluselvitystä pohjoisosan asuinkiinteistöjen puolelle, johon viitesuunnitelmissa on esitetty lähes rajaan asti huoltoliikennettä.

Vastine: Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetty ja meluselvitys huomioidaan jatkosuunnittelussa.

Tampereen Sähköverkolla on tarve saada muuntamolle paikka.

Vastine: Paikka esitetty kaavaluonnoksessa Aitolahdentien varrella.

Viheralueet ja hulevedet-yksikkö kommentoi, että hankkeesta tulee laatia hulevesisuunnitelma.

Vastine: Hulevesisuunnitelma ja – selvitys laadittu. Täydennetään tarvittaessa.

Pirkanmaan ELY-keskus: OASiin tulee lisätä kaava-alueen sijoittumisen valtakunnallisesti merkittävän pääväylän nk. runkoverkon, valtatie 9 varrelle. Etenkin pääväylien varrella kehittyvän alueidenkäytön tavoitteena tulee olla pääväylien turvallisuuden, liikenteen sujuvuuden sekä väylien mahdollisen parantamisen turvaaminen.

Asemakaava-alueen kohdalla valtatiellä 9 liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain tai tiesuunnitelmassa määritelty suoja-alue ulottuu 50 metrin päähän valtatie lähimmän ajoradan keskilinjasta. Lähtökohtaisesti tämä alue tulee jättää vapaaksi rakennuksista ja rakennelmista.

Pirkanmaan ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuurivastuualue kuitenkin katsoo, että rakennukset tällä asemakaava-alueella voidaan sijoittaa pääosin voimassa olevan asemakaavan mukaista rakennusalueen rajaa noudattaen. Tästä poiketen ELY-keskus esittää, että purettavan rakennuksen kohdalla kaava-alueen keskiosassa mahdolliset rakennukset tulisi sijoittaa samaan linjaan kuin muulla korttelissa.

Valtatien varrella rakennuksista vapaaksi jäävä korttelialue on osoitettava asemakaavassa ympäristöministeriön asemakaavamerkintä oppaan merkinnällä nro 152, jonka selitys lisämääräyksineen tulisi olla Maantien suoja-alueeksi varattu alueen osa. Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia, rakennelmia eikä mainoksia. Alueelle saa sijoittaa suoja-aitoja ja –valleja. Alueella ei saa muuttaa maanpinnan muotoa eikä tehdä ojitusta tai muuta kaivutyötä siten, että muutoksesta voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle.

Lähtökohtaisesti korttelin kuivatus tulee järjestää omalla valtatie 9 kuivatuksesta irrallisella järjestelmällä, siten alueen hulevesiä ei saa johtaa valtatie 9 ojaan ja rumpuihin. Esitetään, että alueelle sijoittuvien rakennuksista irrallisten mainoslaitteiden rakennusalat osoitetaan asemakaavassa.

Asemakaava-alueella luvat mainoslaitteiden rakentamiselle myöntää kunta. Ennen maantien lähialueelle sijoitettavien mainosten toimenpidelupien tms. myöntämistä tulee pyytää lausunto Pirkanmaan ELY-keskukselta.

ELY-keskus arvioi mainostelineen / -laitteen tarkempaa sijoituspaikkaa ja mainoksen ulkoasua liikenneturvallisuuden näkökulmasta ja lausuu asiasta naapurina maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

Pirkanmaan ELY-keskuksen L-vastuualue ottaa tarkemmin kantaa asemakaavaratkaisuun luonnosvaiheessa.

Vastine: Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetty. Kaavakarttaa täydennetään ehdotusvaiheessa merkintöjen ja määräysten osalta.

Pirkanmaan maakuntamuseo: Suunnittelualueella ei sijaitse ennestään tunnettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kohteita. myös alueen arkeologista potentiaalia voidaan pitää vähäisenä. Kaava-alueella on kulkenut osa historiallisesta Messukylä-Ruovesi tielinjasta, ja se tulee mainita ja sen nykytilannetta kuvata kaavaselostuksessa kaava-alueen lähtötietoja koskevassa luvussa.

Vastine: Kaavaselostusta täydennetty.

Oy Teboil Ab kommentoi osallisena, että asemakaavamuutoksessa on huomioitava ja turvattava jakeluaseman toiminta sekä rakennustyöaikana että uuden kaavan toteutuksen jälkeen. Alueen huoltoliikenne tapahtuu säiliöautolla.

Vastine: Kaavaratkaisussa huomioitu jakeluaseman toiminta.

Fingrid ei lausu, asemakaava-alueilla ei ole Fingridin voimajohtoja eikä muita toimintoja.

Merkittiin tiedoksi.

Tukesilla ei ole kaavasta lausuttavaa.

Tampereen polkupyöräilijät ilmoittautui osalliseksi. Mielenpiteessä kommentoitiin, että tonttiliittymä on suunniteltava siten, että tontille tai tontilta ajavat moottoriajoneuvot eivät tuki pyörätietä ja huomioivat pyörätien käyttäjät.

Merkittiin tiedoksi. Otetaan huomioon jatkosuunnittelussa.

Mielipiteissä kiinnitettiin huomiota Aitolahdentien viime vuosina merkittävästi lisääntyneeseen liikenteeseen, mikä tuo mukanaan melu- ja liikenneturvallisuushaittaa. Alueelle toivotaan liikenneturvallisuutta parantavia ja melua vähentäviä toimenpiteitä. Moottoritieltä tuleva liikenne ruuhkautuu usein tällä kohdalla. Jalankulkijoiden turvallinen liikkuminen tulee huomioida, erityisesti Aitolahdentie 24 ja 30 kohdilla oleva suojatie on turvaton varsinkin pienille koululaisille. Aitolahdentietä ylittää päivittäin paljon pyöräilijöitä ja jalankulkijoita (esim. Linnainmaan kouluun ja päiväkotiin).

Kun Koilliskeskuksen aluetta halutaan kehittää turvallisena ja viihtyisänä asukkaiden yhteisenä keskuksena, tulee aluetta halkovaan liikenneväylään, sen ajonopeuksiin, liikenteen aiheuttamaan meluhaittaan ja turvalliseen liikkumiseen kiinnittää erityistä huomiota.

Ehdotetaan mm. liikenneympyrää, hidasteita, nopeusrajoitusta ja liikennevaloja.

Tulevan liikerakennuksen lastauslaituri ja pysäköintialuetta on suunniteltu liian lähelle pientaloasutusta, tonttien yksityisyys kärsii, ja melu häiritsee. Tonttien väliin toivotaan melusuojaa ja korkeaa aitaa. Sisäänkäynnit ja pysäköintialue ja lastausalue tulisi olla toiseen suuntaan, Sammon valtatielle päin.

Pysäköintialuetta ei saa sijoittaa omakotitalojen viereen. Kiinnitettiin huomiota jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiin. Ne tulisi olla toimivat ja turvalliset.

Huomioitavaksi tulevat myös piha-alueen reitit ja laadukas pyöräpysäköinti.

Merkittiin tiedoksi.

4.3 Asemakaavan valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 8.12.2023-19.1.2024 välisen ajan. Aineistosta saatiin 7 viranomaiskommenttia (Pirkanmaan liitto, Tukes, Tampereen Sähköverkko Oy, Viheralueet ja hulevedet-yksikkö, Ympäristönsuojelu, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan ELY-keskus) ja 2 mielipidettä.

Pirkanmaan liitto esittää, että Linnainmaan asemakaavan nro 8920 laadinnassa otetaan huomioon maakuntakaavan kehittämisperiaatemerkintöihin lukeutuva Voimalinjan yhteystarve -merkintä. Liiton joulukuussa 2023 esittämään kyselyyn on Tampereen Energia Sähköverkko Oy:lta saatu tieto, että 110 kV voimalinjareittiä Alasjärveltä kohti Hankkiota ei ole toistaiseksi suunniteltu. Yhteystarve ei ole poistunut. Mikäli voimalinja toteutetaan, se arvioidaan todennäköisesti tehtävän maakaapelina. Voimalinjaa koskevat tiedot tulee päivittää asemakaavaselostukseen ja asia tulee ottaa huomioon Linnainmaa-Hankkion alueen asemakaavasunnittelussa.

Vastine: Tiedot päivitetty selostukseen. Asemakaavan muutosalueelle osuu maakuntakaavassa osoitettu uusi voimajohto. Se tarkoittaa, että korttelialueelle kohdistuu 110 kV voimalinjan yhteystarve. Fingrid on lausunut, ettei asemakaava-alueilla ole Fingridin voimajohtoja eikä muita toimintoja.

Voimalinjan yhteystarpeeseen on Tampereen Energia Sähköverkko Oy todennut, että kaavamuutoksessa voidaan jättää huomioimatta yleiskaavan merkintä. Ohjeelliselle sijaintimerkinnälle ei ole siis edellytyksiä asemakaavan tarkkuudessa. Alasjärvi-Hankkion voimalinja on vasta yleissuunnittelun asteella. Tullessaan toteutukseen, se pyritään rakentamaan ohitustien varteen meluvalliin länsipuolelle. Edellä mainitun perusteella ei ole asemakaavakartalla tarvetta johtoaluevaraukselle. On riittävää, että näkyy maakunta - ja yleiskaava kartalla.

Asemakaavamuutos on laadittu niin, ettei se estä myöhemmin toteuttamasta voimajohtoa, joka toteutunee maakaapelina.

Tukesilla eikä **Pirkanmaan maakuntamuseolla** ollut huomautettavaa.

Tampereen Energia Sähköverkko Oy:llä on tarve saada puistomuuntamo tontille.

Vastine: Paikka esitetty tontille nro 8 merkinnällä et-12, joka mahdollistaa sijainnin myös rakennuksessa, erillisenä rakennuksena rakennusallalla tai sen ulkopuolella.

Viheralueet ja hulevedet toteaa, että hulevesiselvitys on laadittu valmisteluvaiheessa ja sitä täydennetään ehdotusvaiheessa.

Pirkanmaan ELY-keskus:

Liikenne: ELY-keskus kommentoi aiemmin esittämänsä kaavamääräystä ja sen mahdollista täydennystä koskien maantien suoja-alueita ja sille sijoittuvaa pylonia seuraavasti: ”Maantien suoja-alueeksi varattu alueen osa. Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia, rakennelmia eikä mainoksia. Suoja-alueelle voidaan osoittaa rakennusala yhdelle pylonille, jossa saa olla korttelissa toimivien yritysten liikepaikkamerkit. Alueelle saa sijoittaa suoja-aitoja ja –valleja. Alueella ei saa muuttaa maanpinnan muotoa eikä tehdä ojitusta tai muuta kaivutyötä siten, että muutoksesta voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle. Lähtökohtaisesti korttelin kuivatus tulee järjestää omalla valtatie 9 kuivatuksesta irrallisella järjestelmällä, siten alueen hulevesiä ei saa johtaa valtatie 9 ojaan ja rumpuihin. Korttelin sisäinen liikenne, pihavalaistus ja muu toiminta ei saa aiheuttaa turvallisuutta vaarantavaa häikäisyä valtatie 9 liikenteelle. Jos liikennettä vaarantavaa häikäisyä esiintyy, tulee korttelialueella estää häikäisyä aidoilla tai valleilla. Korttelin rakentaminen ei saa vahingoittaa valtatie rakenteita eikä vaarantaa liikennettä esim. pölyämällä”.

Maaperä: Maaperän pilaantumattomuus on varmistettava tutkimuksin, mikäli maanrakennustöiden aikana havaitaan jotain poikkeavaa. Mahdollisista jatkotoimenpiteistä sovitaan ympäristöviranomaisen kanssa.

Vastine: Maantien suoja-alueen (su) määräystä täydennetään siten, että alueelle voidaan sijoittaa pyloni. Muilta osin kommentit täydennetään kaavaselostukseen.

Ympäristönsuojelu: Suunnittelualueen pohjoisosan osalta yleiskaavan ohjeellisen ekologisen yhteyden tilan turvaaminen ja parantaminen, joka ei tämän hetken suunnitelmissa toteudu. Yhteys tulee olla esitettyä selvästi leveämpi, jotta kaavamääräys ev-3 toteutuu (ekologinen yhteys säilyy mahdollisimman leveänä, puustoisena, kasvillisuudeltaan kerroksellisena ja luonnon olosuhteiltaan monipuolisena.) Pohjoisosassa on yli 10 m puustoa, joka mahdollisesti osin häviäisi ja ainakin niille aiheutuisi juuristovaurioita kaivaustöissä mm. hulevesijärjestelmä maan alla. Tältä osin

hulevesisuunnitelmaa tulee tarkistaa. Kaikki työ ja rakenteet tulee tehdä niin, ettei isoja puita tai juuria vaurioiteta. Tarvittaessa tulee tehdä istutuksia isoilla taimilla. Jos jatkosuunnittelu edellyttää, tulee kaavassa määrätä istutettavia alueen osia. Lisäksi pohjoisosa on osa MTTS (meluntorjuntakohteet) kohdelistalla maininnalla: VT9 meluvalli, esteet eivät ole riittävän tehokkaita. Meluvallin jatko 140 m. Tästä osa tulee tulevan rakennusmassan taakse, jolloin meluvallia ei mahdollisesti ole tarpeen tehdä. Kaavaluonnoksessa pohjoiseen esitetty ET-2 alue merkitty ekologisen yhteyden puiden kohdalle, jolloin jo isoja puita häviäisi. ET alue tulee etsiä muualta tontilta. Vieraslajia komealupiini esiintyy alueen eteläosassa paljon, joka tulee huomioida kaavassa.

Vastine: Haitallisten vieraslajien torjunta on huomioitu kaavamääräyksessä. ET-tontti on korvattu merkinnällä et-12: Tontille on varattava sähköjakelun kannalta tarkoituksenmukaiseen paikkaan tila 30 m²:n suuruisen muuntamon rakentamista varten. Muuntamo voi sijaita rakennuksessa tai erillisenä rakennuksena rakennusalueella tai sen ulkopuolella. Selvityksiä on täydennetty luonnosvaiheen jälkeen meluselvityksellä. Kaavassa on merkintä suojaviheralueena (ev-3) toimivasta alueen osasta. Suunnittelualueen pohjoispuolelle on osoitettu 2 metriä leveä suojaviheralueen osa. Ratkaisuun on päädytty, koska tonteilla on rajallisesti tilaa kasvattaa alueen leveyttä huoltoliikenteen, alueella jo sijaitseva autopesulan ja polttoaineen jakeluaseman sijainnin vuoksi. Suunnittelukohteen ja pientaloalueen välissä on jo olemassa 10 metriä leveä suojaviheralue, joka on tällä hetkellä heinävaltainen ja lähes puuton. Tälle alueelle tulee voimassa olevan asemakaavan kaavamääräyksen mukaisesti istuttaa puustoa luonnonmetsikköä vastaavalla tavalla. Nämä molemmat toimenpiteet huomioiden suojaviheralueen monimuotoisuus lisääntyy ja vahvistuu yhteensä 12 metriä leveäksi, jolloin yleiskaavan mukainen ekologinen yhteys paranee nykytilanteesta ja linkittyminen vahvistuu keskuspuistoverkoston.

Maanomistajan kanssa on sovittu yhteyden vahvistamisesta EV-2 alueella.

Yksityisessä mielipiteessä pyydetään huomioimaan aloitusvaiheessa esitetyt mielipiteet. Alueen tulee säilyä turvallisena ja viihtyisenä paikkana asua ja elää. Edellytetään myös, että liittymä on turvallinen ja toimiva. Hankkeen edetessä on kohdennettava suurta huomioita alueen liikennejärjestelyihin. Tällä hetkellä liikennemäärät ovat erittäin suuria ja vaaratilanteita on päivittäin. Edellytämme, että liittymästä/-mistä saadaan turvallinen ja toimiva sen käyttäjille.

Risteysalue: Liikenne tie- ja risteysalueilla on tällä hetkellä sillä tasolla, että siihen on vaikea liittyä ruuhka-aikana (aamut ja iltapäivät) Lehtosenkadulta kumpaankin suuntaan.

Risteysalueen, josta käännyttään Leinolankadulle, Motonetin tontille tai Lehtosen kadulle tulisi yhdistää ja hallita kokonaisuutena. Erityisesti näemme, että ko. tieosuudella tilannenopeuden laskeminen tulisi tarpeeseen. Alueen pyöräteitä käytetään aktiivisesti pyöräilijöiden toimesta. Kevyen liikenteen järjestelyt tulee olla sellaisia, ettei pyöräilijä aiheuta tai itse aiheudu onnettomuusvaaraan. Jalankulkijoille tulee varmistaa turvalliset ylitysmahdollisuudet Aitolahdentien yli. Vastaavassa yhteydessä risteysalueen valaistusta olisi hyvä lisätä parantamaan näkyvyyttä ja näin myös turvallisuutta. Pidämme edellisessä mielipide-esityksessä esittämiämme keinoja varten otettavina vaihtoina: liikenneympyrä tai vaihtoehtoisesti liikennevalo-ohjatut liittymät, Aitolahdentielle on saava hidasteet, nopeusrajoitus x. 30 km/h Aitolahdentielle ja kevyen liikenteen turvalliset ylitykset.

Asuinalue: Suunnitteilla on verrattain suuren liiketoiminnallisen rakennuksen sijoittaminen omakotitaloasutuksen viereen. Suunnittelussa tulee pohtia seuraavia asioita, tarpeita, vaatimuksia ja muutoksia.

1. Rakennuksen hiljaiset sivut ja toiminnallisesti hiljaiset sivut tulisi kohdistaa asuinaluetta kohden.
2. Motonetin sisäänkäynnit ja pysäköintialue tulisi olla toiseen suuntaan (vrt. havainnekuva) eli Sammon valtatielle ja moottoritiele päin. Pysäköintialuetta ei saa sijoittaa omakotitalorakennusten ja niiden oleskelupihojen viereen.
3. Vastaavasti lastausalueet tulee olla jollakin muulla puolella kuin omakotitaloasutus ja niiden oleskelualueet.
4. Isot mainokset rakennuksen seinistä tai erillisissä valotauluissa tulisi osoittaa ja kohdentaa lähinnä moottoritiele ja sammon valtatielle päin.
5. Liiketoiminta alue olisi hyvä aidata korkealla ja maisemoidulla aidalla. Aidan tarkoituksena olisi toimia sekä näköesteenä että meluesteenä omakotitaloalueelle päin.
6. Liikealueen ja omakotialueen väliin tulisi tehdä riittävästi istutuksia isoista puista ml. havupuut.

Tulemme edellyttämään, että Maankäyttö- ja rakennuslaki (Alueidenkäyttölaki) 39 § ehdot toteutuvat, etenkin mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön täyttyä. Lisäksi rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja toteuttaa rakennusvaiheessa.

Työmaa-aika: Rakennustyön aikaiset laitteet ja varusteet sekä varastot on sijoitettava rakennuspaikalle siten, että ne eivät kohtuuttomasti aiheuta haittaa naapurin kiinteistön käytölle.

Vastine: Kaavaratkaisussa on pyritty huomioimaan esitetyt pyynnöt mm. seuraavasti: Tontin sisään- ja ulosajoa on suunnitelmassa jäsenetty saarekkeilla sekä yliajettavilla kiveyksillä. Pysäköintialueet eivät sijoitu välittömästi

Aitolahdentien liittymän läheisyyteen, mikä selkeyttää tontille saapumista ja sieltä lähtemistä. Ajoreittien mitoitus on varmistettu ajouratarkasteluin. Ajo pesulaan on tontin länsireunasta, jotta pesulan autojono ei ruuhkatilanteessakaan ulotu Aitolahdentien sisäänajoliittymään asti.

Rakennuksen toiminnallisesti hiljaisin sivu eli lastausalue on kohdistettu asuinalueen suuntaan. Huoltoliikennettä on toimijalta saadun tiedon mukaan noin 4 käyntiä vuorokaudessa ja siitä osa on pakettiautolla ajettavaa liikennettä. Motonetin myymälän ja korjaamotoiminnot eivät itsessään aiheuta merkittävää melua. Myymälärakennuksen pohjoispäädyssä sijaitsevan lastaustoiminnan arvioidaan aiheuttavan muutamia hetkellisiä melutapahtumia päivittäin. Arvioimme, että näistä melutapahtumista ei aiheudu todennäköisesti merkittävää haittaa. Motonetin myymälärakennus muodostaa meluesteen, jolloin valtatieltä 9 kantautuva melu vaimenee myymälän pohjoispuolella sijaitsevien asuinrakennusten edustalla 2–4 dB.

Kaavassa on yleismääräys koskien mainoksia, jonka sisältöä on täydennetty ELY-keskuksen luonnosvaiheen lausunnon pohjalta: Korttelialueelle saa sijoittaa kaksi erillistä pylonia, joiden korkeus ja muoto määritellään rakennusluvan yhteydessä. Toinen pyloneista voidaan sijoittaa maantien suoja-alueelle ja siinä saa olla korttelissa toimivien yritysten liikepaikkamerkit.

Omakotitaloalueen ja suunnittelualueen väliin jää suojaviheraluetta yhteensä 12 metriä. Meluselityksessä on todettu, miten myymälärakennus toimii meluesteenä.

Oy Teboil Ab kommentoi osallisena: Vireillä oleva asemakaava ei saa aiheuttaa haittaa tai vahinkoa jakeluasematoiminnalle. Uudessa kaavassa on huomioitava jakeluasematontin käyttöön ja ylläpitoon liittyvät seikat. Kaavassa on osoitettava tarvittavat aluevaraukset ja merkinnät, jotta jakeluaseman alueen kaupalliset- ja tekniset toiminta edellytykset säilyvät vähintään nykyisellä tasolla.

Tarvittaessa on tehtävä erillisiä sopimuksia, joilla jakeluasematontin toiminta edellytykset turvataan. Nykyisessä asemakaavassa rajautuu katuun/yleiseen alueeseen. Jatkossa, kaavaluonnoksen perusteella suora yhteys yleiseen alueeseen poistuu ja jakeluasematontti jää toisen tontin sisään. Tässä tilanteessa tulee asemakaavassa ja sopimuksin varmistaa asiakas- ja huoltoliikenteen kulkuväylä asiat, mainospylonin/mainoslaitteen sijoituspaikka, rakennuksen/katoksen huolto, maanalaiset johdot(tonttiliittymät) sekä em. kunnossapito asiat, ensisijaisesti rasitteilla jakeluasematontin hyväksi uuden KL-tontin alueella.

Uudessa kaavassa muodostuvan KL- tontin piha tasot on määritettävä asemakaavassa siten että ne istuvat saumattomasti yhteen jo rakennettuihin jakeluasematontin piha-alueisiin ja erillisviemäröityihin alueisiin.

Vastine: Kaavassa on huomioitu jakeluaseman tontinkäyttöön ja ylläpitoon liittyvät asiat sekä tonttien pihatasot tarkoituksen mukaisella tavalla.

Valmisteluaineistoon on tehty seuraavia tarkistuksia saadun palautteen pohjalta:

- rakennusalueen ja tonttien rajoja on tarkistettu
- pysäköintinormin maksimin käyttöä koskeva yleismääräys
- lisätty muuntamon alue / et-12
- mju-merkintä täydennetty
- su-merkintää täydennetty
- lisätty istutettava puurivi
- lisätty säilytettävä puurivi
- lisätty kaavakartalle hulemääräys koskien viivytystilavuutta

Lisäksi tarkistettu pihasuunnitelmaa ja täydennetty liikenne- ja hulevesiselvitystä sekä laadittu meluselvitys.

4.4 Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 5.4.-22.4.2024 välisen ajan. Aineistosta saatiin yksi muistutus.

Kaavamuutos alueella Seppä-Villenkadulla sijaitsevan kiinteistön 837–37-5811-6 haltija (jakeluasema) viittasi kaavan valmisteluvaiheessa antamiinsa kannanottoihin seuraavasti:

Oy Teboil Ab, Huoltamoliiketoiminta suhtautuu asemakaavamuutokseen ja hankkeeseen myönteisesti edellytyksellä, että asemakaavan sisällytetään sellaiset velvoittavat määräykset, joilla turvataan huoltoasematontin toimintamahdollisuudet. Laadittu asemakaavamuutosehdotus on ulottuvuudeltaan poikkeava, jättäen Teboilin hallitseman tontin toisen kiinteistön maa-alueen keskelle ikää kuin enklaviksi.

Käytännössä jakeluasema jää yksityisen maa-alueen sisään eikä jatkossa rajoittuisi nykyiseen tapaan katualueeseen.

Tämän vuoksi kaavassa tulee olla yksityiskohtaiset määräykset, joilla turvataan kaavan sisään jäävän jakeluaseman toiminnalliset edellytykset pysyväisluonteisesti. Nyt tällaisia asioita kaavamerkintänä tai määräyksenä ei kaavaluonnoksessa ole.

Asemakaavaan tulee lisätä velvoittavana kaavamerkintänä ja/tai määräyksenä:

1. Ajoväylien paikat: Kulkeminen, asiakasliikenne vuokra alueelle ja huoltoajo perävaunuyhdistelmällä, jakeluasemalta Aitolahdentielle.
2. Tonttiliittymät: Johtojen - kaapeleiden pysyttäminen / sijoittaminen jakeluasemalta Aitolahdentien katualueelle.
3. Rakenteiden huolto alue: Jakeluasemarakenteiden huolto naapuritonttia käyttäen.

4. Aitaaminen /rakenteet rajalla: Jakeluaseman rajaa vasten ei liikkumista estäviä uusia rakenteita.
5. Mainoslaitteiden pitäminen naapurin maalla: Aluevaraus liikepaikkamerkille Aitolahdentien varressa.
6. Piha-alueiden korkeusasema: Rakennettavien piha alueiden sovittaminen korkeusasemaltaan sellaiseksi, että jakeluasema tontti on säilytettävissä nykyisessä korkeusasemassa.

Mikäli asemakaavassa ei em. velvoittavia, rakennuslupa- ja rasiteasioihin vaikuttavia määräyksiä ole jää koko jakeluasematontin toiminta edellytysten säilyminen naapurimaanomistajan hyväntahdon varaan.

Tällainen toimintamalli ei elinkeinoharjoittajan näkökulmasta ole mahdollinen. Asemakaavamuutoksella ei maanhaltijan asemaa tule huonontaa.

Vastine: Asemakaavaan on tehty tarkistuksia kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen. Yksityiskohtaisemmilla merkinnöillä ja määräyksillä turvataan tontin nro 11 keskelle jäävän jakeluaseman (LH-5) toiminnalliset edellytykset.

Tarkistukset kaavakartalla koskevat aluetta huoltotoimille ja lumitilalle sekä mainosrakenteelle rasitteiden perustamisedellytyksien luomiseksi jakeluaseman tontille ajojohdeyden ohella.

Asemakaavan muutos edellyttää uusien rasitesopimusten perustamista ja voimassa olevien tarkistamista maanomistajan hakemuksesta tontin lohkomistoimituksen yhteydessä tai erillisessä rasitetöimituksessa.

4.5 Asemakaavaan tehdyt tarkistukset nähtävilläolon jälkeen

Asemakaavaan on lisätty merkinnät koskien aluetta huoltotoimille ja lumitilalle sekä mainosrakenteelle kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen.

4.6 Asemakaavan hyväksyminen

Asemakaava hyväksytään yhdyskuntalautakunnassa sen oltua nähtävillä. Hyväksymisen jälkeen päätökseen voi hakea muutosta.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavasta on laadittu viitesuunnitelmat.

Maankäyttö- ja rakennuslupamatot tehdään ennen asemakaavan hyväksymistä.

Maakauppa allekirjoitetaan ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä.

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

Asemakaavan muutos edellyttää uusien rasitesopimuksien perustamista ja voimassa olevien tarkistamista maanomistajan hakemuksesta tontin lohkomistoimituksen yhteydessä tai erillisessä rasitetoimituksessa.

Suunnittelualueella sijaitsee joukkoliikenteen odotuskatos. Kaupunki tai kaupungin oikeuttama alueen yleistä perusinfrastruktuuria toteuttava toimija pitää katosrakenteen kohteessa.

6 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavakartta 4.12.2023, tark. 18.3.2024 ja 22.4.2024
- Asemakaavan seurantalomake
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17.8.2023, tark. 4.12.2023, tark. 18.3.2024.

7 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA

- Meluselvitys, WSP Finland Oy 3/2024
- Liikenneselvitys, 11/2023 WSP, täyd. 2/2024
- Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelmat, Arkkitehtipalvelu Oy/ 11/2023, tark. 2/2024
- Hulevesiselvitys Taratest Oy, 11/2023, tark. 2/2024
- Hulevesisuunnitelma ja pinnantasaus, Taratest Oy, 11/2023, tark. 2/2024
- Luontoselvitys, Enviro Oy, 8/2023
- Liikennetärinäselvitys, Taratest Oy, 9/2023
- Käyttöhistoriaselvitys, 11/2023 Taratest Oy
- Pima-tutkimus, tontti 5811–3, Sitowise Oy, 12/2021
- Viitesuunnitelmat, Arkkitehtitoimisto AR Vastamäki 11/2023
- Aloitusvaiheen palautekooste
- Valmisteluvaiheen palautekooste