

# RAHOLA RADANVARSI

## Asemakaavan selostus

Ehdotus 29.3.2021



Kuva: Ilmakuva Raholan radanvarren suunnittelualueesta. Suunnittelualue rajattuna kuvaan punaisella. Ilmakuva © Blom 2018

**Kaavan nimi RAHOLA, RADANVARSIKORTTELI, ASEMAKAAVA NRO 8707**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 10.2.2020 päivättyä, 29.3.2021 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8707. Asian hyväksyminen kuuluu Kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

**PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Raholan kaupunginosan korttelin 3072 kiinteistöjä 6, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 18 sekä katu-, ja viher- ja liikennealuetta ja teollisuusrakennusten ja -laitosten sekä varastorakennusten korttelialuetta.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Raholan kaupunginosan korttelit 3118, 3119, 3120, 3121.

Lisäksi katu-, liikenne- ja suojaviheraluetta sekä puistoa.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Minna Kiviluoto, toimistoarkkitehti Heidi Sumkin ja yhdyskuntasuunnittelupäällikkö Hanna Montonen

Diaarinumero:

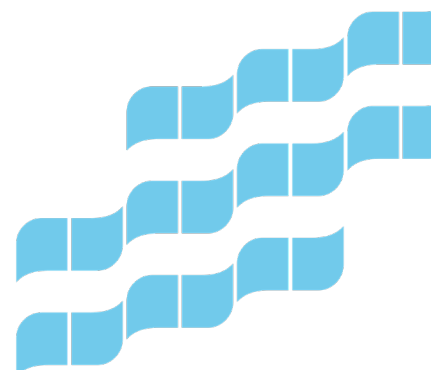
Dno TRE: 1208/10.02.01/2019

Vireille tulo:

13.6.2019

Kaavan nimi ja tarkoitus

Rahola, radanvarsikortteli. Asemakaava nro 8707.



## TIIVISTELMÄ

### Teollisuusalue asuinalueeksi noin 1800 asukkaalle

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uuden kaupunkimaisen asuinalueen sekä työpaikka- ja palvelutilojen rakentaminen Raholan kaupunginosaan, Tesoman valtatie varteen, nykyisen teollisuusalueen tilalle. Alueelle muodostuu myös viheraluetta sekä uusia jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiä mm. radan alitse Kohmankaareen ja virkistysyhteydet Risuharjunpuistoon ja Tohloppijärvelle.

Asemakaavan toteutumisen myötä alueelle syntyy kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti uusi ajallinen kerrostuma, asuntotarjonta monipuolistuu ja asukasmäärä lisääntyy.

### Rakennusoikeutta noin 110 000 kerrosalaneliömetriä

Asemakaavamuutoksella osoitetaan suunnittelualueelle rakennusoikeutta yhteensä n. 112 000 k-m<sup>2</sup>. Asuinkerrostalojen korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 102 000 k-m<sup>2</sup>. Liikerakennusten korttelialueelle osoitetaan 2 000 k-m<sup>2</sup> päivittäistavarakauppaa varten, yleisten rakennusten korttelialueelle mm. paloasemaa, työpaikka- ja liikuntatiloja varten n. 5000 k-m<sup>2</sup> sekä alueen itäosaan päiväkotia varten 3000 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavalla radanvarteen muodostuva uusi asuinalue koostuu umpikorttelien ketjusta, jonka välit ovat vehreitä ja puistomaisia. Alueen länsipää on kaupunkimaisen tiivis työpaikka- ja palvelutiloineen. Alueen keskellä taitekohdassa sijaitsee puistovyöhyke ja sen itäpuolella Risuharjun kupeessa astetta pienimittakaavaisemmat asuinkorttelit. Umpikorttelit muodostavat melusuojan rata-alueita vasten. Autosäilytys keskitetään radan varren pysäköintilaitoksiin ja autokatoksiin, jolloin korttelien sisäpihat ovat autottomia yhteispihoja. Korttelialueen läpi kulkee itä-länsi-suuntainen alueen sisäinen jalankulun ja pyöräilyn reitti.

### Vanha teollisuusalue rautatien, pientaloalueen ja Risuharjun välissä

Suunnittelualue sijaitsee Raholan kaupunginosassa n. 6 km länteen Tampereen keskustasta rajoittuen pohjoisessa päärautaan, lännessä Tesoman valtatiehen sekä etelässä ja idässä Risuharjunpuistoon. Suunnittelualue on laajuudeltaan n. 13 ha ja käsittää korttelin 3072 ja katu- ja viheraluetta sekä lämpövoimalan kortteleiden eteläpuolella.

Suunnittelun haasteena liikenneväylien välissä sijaitsevalla alueella on ratamelu pohjoisessa, Tesoman valtatie ajoneuvoliikenteen melu etelässä ja junaliikenteen aiheuttama tärinä koko suunnittelualueella. Pääosa suunnittelualueesta on veden hankintaa varten tärkeää pohjavesialuetta. Ennen asuinrakentamista alueella olevien teollisuusrakennusten alla mahdollisesti olevat pilaantuneet maa-ainekset tulee selvittää tarkemmin. Suunnittelualueen keskellä on pohjois-eteläsuuntainen liito-oravan kulkuyhteys.

## Tavoitteena teollisuusalueen muuttaminen asuinkäyttöön

Tavoitteena on kantakaupungin yleiskaavan 2040 mukainen kaupunkimainen alue.

Teollisuustontit on tarkoitus osoittaa kerrostalovaltaisen asumisen ja työpaikka- ja liiketilojen korttelialueeksi, jonne osoitetaan varaus myös päivittäistavarakaupalle, paloasemalle, päiväkodille, seurakuntarakennukselle sekä polttoaineenjakeleyn kylmäasemalle. Lämpövoimalan on toistaiseksi tarkoitus säilyä nykyisellä paikallaan.

Kaavamuutoksen tavoitteena on Tesoman aluekeskuksen vahvistaminen. Hankkeessa pyritään vahvistamaan yhteyksiä Tesomalta Tohlopun suuntaan Mediapolikseen ja Hiedanrantaan.

Kaavan avulla pyritään luomaan alueelle uusia asumisen mahdollisuuksia, ympäristöhäiriötä tuottamatonta työpaikkatilaa, monipuolisia toimintoja, kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä sekä turvaamaan ekologisia yhteyksiä ja laadukasta viherympäristöä.

Kaavoitusohjelmaan vuosille 2020-2024 merkittynä tavoitteena oli suunnittelualueelle n. 50 000 k-m<sup>2</sup> asuinkerrosalaa ja n. 15 000 k-m<sup>2</sup> muuta kerrosalaa.

Valmisteluvaiheessa alueen maankäyttöä tutkittiin yleissuunnitelman avulla. Yleissuunnitelmassa esitettiin asemakaava-alueelle rakennusoikeutta noin 95 000 k-m<sup>2</sup>, josta asuinkerrostalojen korttelialueelle noin 85 000 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi yleissuunnitelmassa esitettiin liikerakennusten korttelialueelle kerrosalaa 2 000 k-m<sup>2</sup> päivittäistavarakauppaa varten, yleisten rakennusten korttelialueelle mm. paloasemaa, työpaikka- ja liikuntatilaa varten n. 5000 k-m<sup>2</sup> sekä päiväkotia varten noin 2600 k-m<sup>2</sup>.

## Asemakaavaprosessin vaiheet

### *Aloitusvaihe*

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 13.6. – 9.8.2019.

### *Valmisteluvaihe*

Valmisteluvaiheessa tutkittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute ja tehtiin lisäselvityksiä.

Asemakaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkistetun version kanssa 13.2.-12.3.2020 ja nähtävillä oloaikana järjestettiin yleisötilaisuus. Valmisteluaineistosta saatiin 7 viranomaiskommenttia ja 1 mielipide.

Viranomaiskommenttien pääsisältö:

Tavoiteltu maankäytön muutos edellyttää riittävän kattavaa maaperä-, pohja- ja hulevesivaikutusten selvittämistä.

Alueella tehdyissä pohjavesitutkimuksissa on havaittu kohonneita öljyhiilivety- ja raskasmetallipitoisuuksia sekä kloorattujen hiilivety-yhdisteiden pitoisuuksia. Haitta-aineet ovat kulkeutuneet pohjaveteen alueella pitkään harjoitetun pilaavan toiminnan seurauksena. Kaava-alue sijaitsee Epilänharju-Villilä B-pohjavesialueella, joten pohjaveden haitta-ainepitoisuuksien seuranta alueella tulee jatkaa.

Koko kaava-alueelle on laadittava käyttöhistoriaselvitys, jotta sekä maaperän että pohjaveden mahdollista pilaantuneisuutta aiheuttaneista toiminnoista saadaan alueelta kokonaiskuva.

Pohjaveden likaantuminen on estettävä ensisijaisesti käsittelemällä likaiset hulevedet ennen imeytystä ja toissijaisesti johtamalla pois pohjavesialueelta. Pilaantuneeseen maaperään ei tule imeyttää hulevesiä.

Melun ja tärinän torjunta, lähijunaliikenne ja mahdollinen lisäraide huomioitava selvityksissä.

Jatkosuunnittelussa tulee varmistaa, etteivät asunnot avaudu pelkästään meluisan julkisivun puolelle. Alue tulkitaan uudeksi alueeksi, jolloin yömelu on mitoittava tekijä. Julkisivun keskiäänitason ylittäessä 60dB ei parvekkeita tule sijoittaa tällaiselle julkisivulle lainkaan.

Liito-oravan kulkuyhteydet on huomioitava.

Pirkanmaan pelastuslaitos on kartoittanut pelastustoiminnan toimintavalmiuden parantamiseksi Tampereen länsiosissa sijoituspaikkaa uudelle läntiselle tukikohdalle. Toinen potentiaalisista sijoituspaikoista sijaitsee alueella ja tulee huomioida kaavassa.

Alueen jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa tulee varmistaa, ettei luvaton liikkuminen rautatiealueella ja siitä aiheutuvat vaaratilanteet lisäänty. Asemakaavassa suunnittelualan rautatiealueen puoleinen raja tulee osoittaa varustettavaksi luvattoman rautatiealueella liikkumisen estävällä suoja-aidalla tai muulla rakenteella.

Mielipiteessä todettiin suunnittelualan olevan tärkeä jalankulku- ja pyöräilyreitistön osa, läntisimpään kortteliin sopivan esitettyä korkeampaakin rakentamista sekä toivottiin suojatiejärjestelyjen kehittämistä Kolismaankadun liittymän tuntumassa.

Tiivistelmä palautteesta ja siihen annetut kaavoittajan vastineet on koottu palauteraportiksi kaavan liiteasiakirjoihin.

### *Ehdotusvaihe*

Ehdotusvaiheessa kaavaratkaisua on tarkistettu valmisteluvaiheen palautteen ja tarkentuneen suunnittelun myötä. Aluetta koskevia selvityksiä on täydennetty ja päivitetty. Kaavaratkaisua ja viitesuunnitelmaa käsiteltiin myös kaupunkikuvatoimikunnassa, joka korosti suunnittelussa tavoiteltavaa asuinalueen monimuotoisuutta, omaa identiteettiä ja laadukasta kaupunkikuvaa sekä alueen itä- ja länsipäiden erilaista luonnetta.

Ehdotusvaiheessa kaavaratkaisua on kehitetty mm. asuinkorttelien mitoituksen ja pysäköintijärjestelyjen osalta. Alueen kaupunkikuvallista ilmettä ja laatua ohjataan mm. kaupunkikuvatoimikunnan lausunnon pohjalta määritellyin kaavamääräyksin ja rakentamistapaohjeen avulla. Kaavamerkintöjä on tarkennettu mm. ympäristöhäiriöiden hallinnan ja ympäristönsuojelun osalta.

## **Asemakaavan toteuttaminen**

Kaavan toteutus voi alkaa sen saatua lainvoiman. Asemakaavasuunnittelun rinnalla BST Arkkitehdit Oy on laatinut viitesuunnitelmia, jotka havainnollistavat alueen mahdollista toteuttamistapaa ja kaava-alueella tapahtuvaa muutosta.

**Sisällys**

RAHOLA RADANVARSI.....	1
Asemakaavan selostus .....	1
Tiivistelmä .....	3
Teollisuusalue muutetaan asuinalueeksi, joka tarjoaa asuntoja noin 1800 asukkaalle.....	3
Vanha teollisuusalue rautatien, pientaloalueen ja Risuharjun välissä.....	3
Tavoitteena teollisuusalueen muuttaminen asuinkäyttöön .....	4
Asemakaavaprosessin vaiheet.....	4
Asemakaavan toteuttaminen .....	5
1 LÄHTÖKOHDAT .....	8
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	8
1.1.1 Asemakaava-alue on teollisuus- ja varastotontteja.....	8
1.1.2 Luonnonympäristö.....	8
1.1.3 Rakennettu ympäristö.....	9
1.1.4 Väestö ja palvelut .....	10
1.1.5 Maanomistus: merkittävältä osin yksityisessä omistuksessa.....	10
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat .....	11
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	11
2.1 Kaavan rakenne.....	11
2.1.1 Mitoitus.....	12
2.1.2 Palvelut.....	12
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet.....	12
2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet.....	12
2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen .....	13
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinntät ja määräykset .....	13
2.3.1 Kaavamerkinntät.....	13
2.3.2 Korttelialueet.....	20
2.3.3 Muut alueet.....	21
2.4 Nimistö.....	21
3 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	22
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön .....	22
3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen .....	22
3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin .....	22
3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon .....	22
3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin .....	23
3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.....	23
3.4.1 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen.....	23

3.4.2	Vaikutukset liikenteeseen .....	23
3.4.3	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen .....	23
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	24
3.5.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö .....	24
3.5.2	Kulttuuriperintö .....	24
3.5.3	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)	24
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	24
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen .....	24
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet.....	24
4.2.1	Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana .....	25
4.3	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot .....	25
4.4	Osallistuminen ja vuorovaikutus .....	25
4.5	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana.....	25
4.5.1	Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen.....	26
4.5.1	Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen..... <b>Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.</b>	
4.5.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen .....	27
4.5.3	Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen .....	29
4.5.4	Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen.....	29
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET .....	29
5.1	Selvitysten huomioiminen asemakaavaratkaisuissa .....	30
5.2	Kaavataloustarkastelu .....	30
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET .....	30
6.1.1	Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta.....	30
6.1.2	Yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta .....	31
6.1.3	Asemakaava.....	31
6.1.4	Kaupungin strategiat.....	31
6.1.5	Tonttijako .....	31
6.1.6	Pohjakartta .....	31
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	31
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	31
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	32
7.3	Toteutuksen seuranta.....	32
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA .....	32
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista.....	32

# 1 LÄHTÖKOHDAT

## 1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

### 1.1.1 Asemakaava-alue on teollisuus- ja varastotontteja

Suunnittelualue sijaitsee Länsi-Tampereella, Raholan kaupunginosassa n. 6 km länteen Tampereen keskustasta rajoittuen pohjoisessa päärataan, lännessä Tesoman valtatiehen sekä etelässä ja idässä Risuharjunpuistoon. Suunnittelualue on laajuudeltaan n. 10 ha ja käsittää korttelin 3072 sekä katu- ja viheraluetta sekä lämpövoimalan kortteleiden eteläpuolella. Alue sijaitsee pohjavesialueella.

Alue on 1960-70-luvulta lähtien ollut teollisuus- ja varastokäytössä, aikaisemmin pääosin peltoa. Alueen lounaispuolelle rakennettiin valtatie 1970-luvulla. Nyt alueen sijainti ei ole enää teollisuudelle optimaalinen. Alueella onkin noussut kiinnostus luopua teollisuus- ja varastokäytöstä ja muuttaa alue asuinalueeksi, jolla ei olisi asumista häiritseviä toimintoja.

### 1.1.2 Luonnonympäristö

#### **Risuharjunpuisto**

Alue rajoittuu kaakossa Risuharjunpuistoon, joka on vanhaa metsää ja pohjavesialuetta. Risuharjunpuiston itäosa sijaitsee Raholanharjulla. Puisto on Epilästä Nokialle haarautuvan eteläisen harjujakson ainoa luonnontilainen osa. Puiston pohjoisosassa on pieni suppa, jonka ympärillä vallitseva kasvillisuustyyppejä on lehtomainen kangasmetsä. Ylempänä rinteellä kasvillisuustyyppejä vaihtuu tuoreeksi kangasmetsäksi ja harjun laella kuivaksi kangasmetsäksi. Puistoon valuvat hulevedet johtuvat suppaan ja imeytyvät edelleen maaperään.

#### **Hulevedet**

Suunnittelualue sijaitsee pääosin Epilänharju-Villilä B pohjavesialueella. Tampereen kantakaupungin hulevesiohjelman toimenpidesuosituksissa esitetään mm. että:

” Pohjavesialueilla vesitasapainon säilyttämiseksi tulee pohjaveden muodostumisolosuhteet pitää mahdollisimman hyvinä:

- 1) vettä läpäisemättömän pinnan määrää ei saa lisätä, jotta veden imeytyminen turvataan
- 2) ei saa ryhtyä kuivatustoimenpiteisiin, joilla pohjaveden pintaa lasketaan
- 3) pohjaveden likaantuminen on estettävä ensisijaisesti käsittelemällä likaiset hulevedet ennen imeytystä ja toissijaisesti johtamalla pois pohjavesialueelta. ”

Tohloppijärvi on herkkä kuormituksen muutoksille ja jo lievästi rehevöitynyt. Se on kuitenkin edelleen luokiteltu hyvälaatuiseksi. Tohlopin ravinnekuormitusta ei saa lisätä, minkä vuoksi rakentaminen alueella on toteutettava siten, että järveen johtuvien valumavesien laadun on säilyttävä vähintään yhtä hyvänä kuin nykyään.

Suunnittelualueella on ollut teollista toimintaa useita vuosikymmeniä. Lähialueella on ollut myös muuta aluetta pilaavaa toimintaa, kuten Winterin maalitehdas ja sen jätealueet. Lähialueen pohjavedessä ja huokosilmassa on



todettu kohonneita pitoisuuksia kloorattuja yhdisteitä sekä paikoin öljyä ja metalleja.

#### **Liito-oravat**

Yleiskaavan liito-oravaseurannassa (v.2017) on todettu Ylä-Raholan suunnasta hyvä kulkuyhteys Risuharjun länsiosaan ja siitä edelleen Tohloppijärvelle sekä heikko/parannettava kulkuyhteys kaava-alueen keskeltä kohti pohjoista.

Kantakaupungin liito-oravaselvityksessä 2016 suunnittelualueella ei tehty liito-oravahavaintoja. Suunnittelualueen halki on esitetty mahdollinen liito-oravien yhdysreitti. Risuharjunpuiston itäosa on todettu selvityksessä liito-oravalle erittäin soveltuvaksi elinympäristöksi.

Eliöstö- ja biotooppiselvityksessä (v.2020) todetaan, että kaava-alueen läheisyyteen sijoittuu liito-oravan asuttamia elinympäristöjä ja alueen kautta kulkee liito-oravien kulkureittejä, joilla tulee säästää liito-oravan liikkumiseen soveltuvaa kookasta puustoa ja huolehtia, etteivät kulkurieitit katkea.

#### **Kasvillisuus ja luontotyypit**

Kaava-alueelle ei sijoitu edustavia uhanalaisia tai erityisen arvokkaita luontotyyppisiä.

### **1.1.3 Rakennettu ympäristö**

#### *Yhdyskuntarakenne*

Suunnittelualueella on pääosin teollisuus- ja varastotiloja. Alue sijaitsee vilkkaan liikenneväylän ja rautatien välissä. Liikenneväylän eteläpuolella on pientaloaluetta ja rautatien pohjoispuolella on rivi- ja kerrostalo- sekä työpaikka-aluetta.

#### *Arkeologia ja rakennettu kulttuuriympäristö*

Pirkanmaan maakuntamuseon osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antaman lausunnon mukaan maakuntamuseolla ei ole arkeologisen kulttuuriperinnön osalta hankkeesta huomautettavaa.

Kaava-alueelle on syntynyt teollisuutta 1960-luvulta lähtien. Kaava-alueen rakennettu ympäristö käsittää mm. Jaakko Ilveskosken v. 1966 autonpesulaitteita valmistaneelle Konelammiselle suunnitteleman teollisuusrakennuksen sekä Pekka Riikosen suunnitteleman v. 1966 rakennetun Hämeen Osuusteurastamon. Rakennuksia on uudistettu ja laajennettu myöhemmin. Asemakaavaa varten on laadittu rakennetun ympäristön selvitys, jonka perusteella voidaan arvioida uudisrakentamiseen tähtäävän asemakaavan vaikutukset erityisesti Tampereen modernin ajan teollisuusperintöön.

#### *Liikenne*

Kaava-alueelle johtaa nykytilanteessa Tesoman valtatie ja alueen itäosaan valtatieltä Kolismaankatu. Tesoman valtatie ja alueen pohjoisreunalla kulkeva rautatie ovat merkittäviä melun lähteitä.

Tampereen alueen linja-autolinja 20 kulkee Tesoman valtatieä, 8 ja 17 radan pohjoispuolella Kohmankatua.

Tesoman valtatie varressa kulkee pyöräreitti. Kaava-alueen itäpäässä on radan alittava kävelyn ja pyöräilyn reitti.

#### *Tekninen huolto*

Kaava-alueella on vesi, viemäri ja kaukolämpö.

#### *Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt*

##### Melu

Kaavaa varten v. 2018 tehdyn ja v.2020 päivitetyn meluselvityksen mukaan kaava-alueella liikennemelun keskiäänitaso on alueen länsipuoliskolla nyky- ja ennustetilanteessa alle 65 dB. Yöaikaan raidemelun keskiäänitaso on rakennusten pohjoispuolella yli 55 dB (enintään 63 dB) mutta tavarajunista aiheutuva hetkellinen enimmäismelutaso on jopa 87 dB. Alue tulkitaan uudeksi alueeksi, jolloin yömelu on mitoittava tekijä. Melu tulee huomioida rakennusten rakenteissa ja sijoittelussa sekä muussa melusuojauksessa siten, että asuintiloissa, ulko-oleskelualueilla ja virkistysalueilla melu ei ylitä ohjearvoja. Lisäksi koko suunnittelualueella tulee huomioida raitiotiestä johtuva runkomelu ja tärinä.

##### Maaperä ja pohjavesi

Alueella on ollut teollista toimintaa useiden vuosikymmenten ajan, ja sen myötä mahdollisesti pilaantunutta maa-ainesta.

Maaperän ja pohjaveden mahdollisia haitta-aineita ja kunnostustarvetta on selvitetty laajasti kaavaprosessin aikana. Rakennettujen kiinteistöjen kohdalla tarkempia tutkimuksia päästään tekemään vasta kun ovat rakennukset on purettu. Pilaantuneeksi todetun alueen maaperä tulee puhdistaa valtion viranomaisen hyväksymällä tavalla suunniteltuun käyttötarkoitukseensa sopivaksi. Pilaantuneeseen maaperään ei tule imeyttää hulevesiä.

Alueella tehdyissä pohjavesitutkimuksissa on havaittu kohonneita öljyhiilivety- ja raskasmetallipitoisuuksia sekä kloorattujen hiilivety-yhdisteiden pitoisuuksia. Haitta-aineet ovat kulkeutuneet pohjaveteen alueella pitkään harjoitetun pilaavan toiminnan seurauksena. Koska kaava-alue sijaitsee Epilänharju-Villillä B-pohjavesialueella, pohjaveden haitta-ainepitoisuuksien seuranta alueella tulee jatkaa.

#### 1.1.4 Väestö ja palvelut

Kaava-alueen väestötiheys on tällä hetkellä alhainen, sillä alueella ei ole asuinrakennuksia. Alue kytkeytyy sekä Raholan että Tesoman asuinalueisiin.

Lähimmät päiväkodit ovat Tesoman ja Raholan päiväkodit. Lähin ala- ja yläkoulu on Tesoman yhtenäiskoulu.

#### 1.1.5 Maanomistus: merkittävältä osin yksityisessä omistuksessa.

Suunnittelualueen teollisuustontit n. 11 ha on yksityisessä omistuksessa. Loput n. 2 ha eli lämpövoimalan tontti ja katu- ja liikennealueet ovat kaupungin omistuksessa.

## 1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Asemakaava on kantakaupungin yleiskaavan mukainen. Asemakaavatyön pohjaksi on laadittu yleissuunnitelma, jossa on määritelty pääpiirteittäin mm. korttelialueet, katuverkko sekä rakentamisen tapa. Yleissuunnitelmaa laadittaessa on käyty keskusteluja mm. kaupungin eri toimialojen kanssa.

Asemakaavatyön rinnalla on työstetty myös kaavan hakijoiden teettämää viitesuunnitelmaa, joka kuvaa alueen mahdollista toteuttamistapaa.

# 2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

## 2.1 Kaavan rakenne

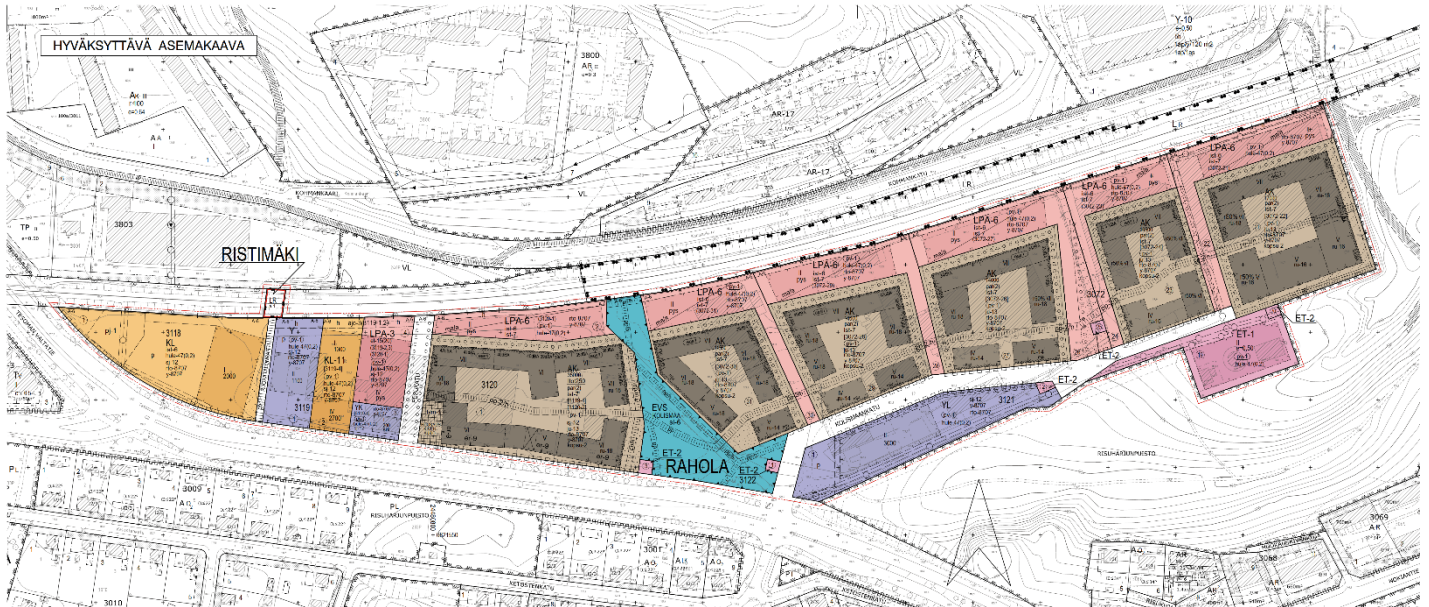
Suunnittelualueelle syntyy kaavan toteutuessa uusi itä- länsi-suuntainen kerrostaloalue, joka rajautuu lounaassa Tesoman valtatiehen ja kaakossa Risuharjun puistoon, pohjoispuolella rautatiehen. Tesoman valtatiehen eteläpuolella on Raholan pientaloalue.

Alueelle saavutaan Tesoman valtatiehen kautta. Pääliittymä alueen itäosaan on olevan Kolismaankadun liittymän kohdalla. Lisäksi alueen länsiosaan muodostuu uusi liittymä päivittäistavara-alueelle, paloasemalle sekä Pesukadulle.

Alueen keskelle, olevan puuston ja mahdollisen liito-oravareitin kohdalle osoitetaan pohjois-eteläsuuntainen suojaviheralue. Kerrostaloalueen keskelle muodostuu alueen sisäinen itä-länsi-suuntainen jalankulun ja pyöräilyn reitti. Kolismaankadun pohjoisreunaan rakentuu yleinen kävely- ja pyöräily-yhteys kohti Tohlopinrantaa.

Kerrostaloalueen paikoitus sijoitetaan pääosin junaradan varteen tonttien pohjoispuolelle kaksikerroksisiin pysäköintilaitoksiin ja autokatoksiin, jotka muodostavat melusuojaan rautatiehen suuntaan.

Korttelirakenne muodostuu umpikorttelimaisista asuinkerrostalojen ryhmistä, joiden keskelle muodostuvat liikenteen melulta suojatut, autoista vapaat asukkaiden oleskelupihat. Korkeimmat, kuusi-seitsemänkerroksiset kerrostalot sijoitetaan kerrostalotonttien pohjoislaidalle, jossa ne muodostavat asuinkortteleille muurimaisen massan melua vastaan. Kerrostalot madaltuvat alueen eteläreunaa kohti neli-viisikerroksisiksi. Itäisten asuinkorttelien sisäpihojen puolelle rakennetaan myös kaksikerroksisia rakennusosia tuomaan alueelle pienempää mittakaavaa.



Kuvaote Raholan radanvarren asemakaavaehdotuksesta kaava nro 8707.

© Tampereen kaupunki, 2021.

### 2.1.1 Mitoitus

Alueelta poistuu teollisuusrakennusten korttelialue, jolle on nykyisessä asemakaavassa osoitettu kerrosalaa noin 55 500 k-m<sup>2</sup>. Teollisuusrakennusten korttelialue korvautuu pääosin asuinkerrostalojen korttelialueella.

Suunnittelualueelle on kaavaehdotuksessa osoitettu kerrosalaa yhteensä 112 000 k-m<sup>2</sup>, josta asuinkerrostalojen korttelialueelle on asuinrakennuksille osoitettu 102 000 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi esitetään liikerakennusten korttelialueelle kerrosalaa 2 000 k-m<sup>2</sup> päivittäistavarakauppaa varten, yleisten rakennusten korttelialueelle mm. paloasemaa, työpaikka- ja liikuntatilaa varten n. 5000 k-m<sup>2</sup> sekä päiväkotia varten 3000 k-m<sup>2</sup>.

Autopaikkojen korttelialuetta muodostuu n. 0,2 ha, katualuetta n. 0,7 ha ja suojaviheraluetta n. 0,6 ha.

### 2.1.2 Palvelut

Alueen palvelut tukeutuvat Tesoman/ Länsi-Tampereen olemassa oleviin palveluihin. Kaava mahdollistaa myös jonkin verran uusien palvelujen sijoittamista kaava-alueelle. Jätehuolto järjestetään lähikeräysjärjestelmän avulla.

## 2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

### 2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Tavoitteena on korvata teollisuusalue asuinrakentamisella. Kaavan avulla pyritään luomaan alueelle uusia asumisen mahdollisuuksia ja monipuolisia toimintoja sekä laadukasta viherympäristöä. Erityistä huomiota kiinnitetään liikennejärjestelyihin lähijunaliikenteen, joukkoliikenteen, ajoneuvoliikenteen sekä kävelyn ja pyöräilyn osalta.

## 2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen

### *Luonnonarvojen sekä kulttuuriympäristön arvojen turvaaminen*

Alueella sijaitseva mahdollinen liito-oravien kulkuyhteys on huomioitu kaavaratkaisussa ja -määräyksissä. Kaavaan on merkitty suojaviheralue, jolla sijaitsee luonnonmonimuotoisuuden kannalta arvokas ekologinen yhteys. Alueella ei ole tiedossa merkittäviä kulttuuriympäristön arvoja.

### *Kustannustehokkuus*

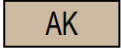
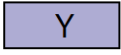
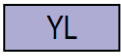
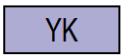

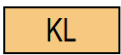
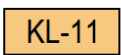

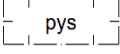
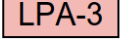
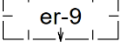
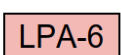
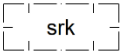
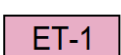
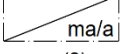
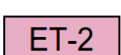
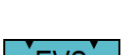
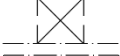


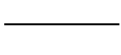
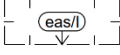
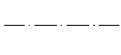
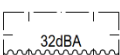
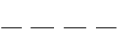
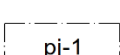
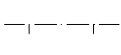

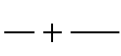

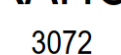


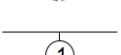



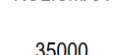
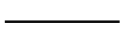
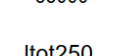
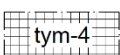
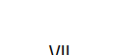
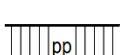
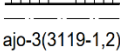
Kaavassa pyritään etsimään mahdollisimman kustannustehokkaita vaihtoehtoja siten, että kaavan muista tavoitteista ei tingitä.

## 2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

### 2.3.1 Kaavamerkinnot

Kaavamääräyksillä on pyritty ohjaamaan tulevaa rakentamista terveellisyyden, turvallisuuden ja hyvinvoinnin sekä ympäristö- ja luontoarvojen näkökulmat huomioon ottaen. Samalla on pyritty ohjaamaan tulevaa rakentamista kaupunkikuvallisesti laadukkaaksi ja omaleimaiseksi, siten että tietyt ominaispiirteet toistuvat eri aikoina toteutuissa hankkeissa.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

	Asuinkerrostalojen korttelialue.	r50%	Rakennuksen ensimmäisessä, rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän ylemmän kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
	Yleisten rakennusten korttelialue.		
	Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.	e=0,50	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue.		Rakennusala.
	Liikerakennusten korttelialue.	et-15(20)	Korttelialueelta tulee varata sähkönjakelun kannalta tarkoituksenmukaisesta paikasta tila enintään suluissa osoitetun kerrosalaneliömetrimäärän suuruiselle jakelumuuntamolle, jonka saa rakentaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi. Se voi sijaita rakennuksessa, erillisenä rakennuksena rakennusallalla tai sen ulkopuolella.
	Liiketoimintaa sekä urheilu- ja harrastustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.		
	Rautatiealue.		Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen.
	Autopaikkojen korttelialue. Ylimmälle pysäköintitasolle on rakennettava vähintään 120 cm korkea seinä. Ylimmän pysäköintitason saa kattaa.		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleiselle julkisivun osalle tulee sijoittaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja rakennuksen kaduntasokerrokseen.
	Autopaikkojen korttelialue. Autopaikkarivi on katkaistava pensas- ja puuistutuksin vähintään 15 m välein.		Seurakunnallista toimintaa palvelevien rakennusten rakennusala.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.		Alue, jolla sallitaan maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue, jolle saa rakentaa kerrosalaltaan enintään 20 m <sup>2</sup> :n suuruisen muuntamorakennuksen.	par(2)	Parvekkeet saavat tontilla ulottua enintään suluissa olevan metrimäärän rakennusalan ulkopuolelle, ellei parvekkeista ole määrätty muuta.
	Suojaviheralue, jolla sijaitsee luonnonmonimuotoisuuden kannalta arvokas ekologinen yhteys.		Ohjellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.		Asuinhuoneiden ikkunoita ei saa sijoittaa nuolella osoitetun rakennusalan osan puoleisiin julkisivuihin roomalaisella numerolla ilmoitettuun kerrokseen.
	Osa-alueen raja.		Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään rakennusallalla osoitetun dBA-luvun mukainen.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.		Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen johon merkintä kohdistuu.		Istutettava alueen osa.
	Kaupunginosan raja.	ist-6	Pysäköintialueet on rajattava ja jäsenöitävä puu- ja pensasistutuksin. Ajoneuvojen kulkureiitit tulee rakentaa hitaaseen ajotapaan ohjaaviksi.
	Kaupunginosan nimi.	ist-7	Pihamaa autopaikkojen ja kulkureiitien ulkopuolella on istutettava ja viimeisteltävä korkeatasoisesti. Jalankulkualueet on erotettava ajoneuvoliikenteen alueista pintamateriaaleilla, istutuksilla ja/tai rakenteilla.
	Korttelin numero.		
	Ohjeellisen tontin numero.		
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.		
	Kadun tai muun yleisen alueen nimi.		Istutettava puurivi.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.		Katu.
	Alleiviivattu merkintä osoittaa, kuinka paljon tontilla sallitusta kerrosalasta on rakennusallalla vähintään käytettävä liike-, toimisto- tai työtiloina.		Torimainen alueen osa, joka on toteutettava korkealaatuisesti ja ympäristöön sovitteen.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
			Alueelle saa sijoittaa ajojohdeyden. Suluissa oleva merkintä osoittaa korttelin osat, joille ajo kyseisen alueen kautta on sallittu.

RAHO

3072

(27)

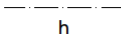

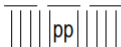
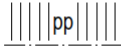
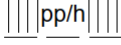
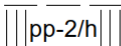
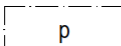
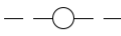

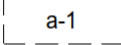


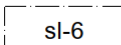
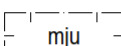

1

KOLISMAA

35000

ltot250

VII

	Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.
	Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.
	Pysäköimispaikka.
	Maanalainen johto.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Ohjeellinen alue, jolle saadaan rakentaa kadun tai liikennealueen alittava jalankulku- ja polkupyörätie.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
(3119-2, 4)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
[3119-3]	Hakasuluissa olevat numerot osoittavat sen korttelin tai korttelin osan, jolta autopaikat saadaan osoittaa.
	Vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon pohjaveden suojeleminen.
hule-47(0,2)	Kiinteistön pysäköinti- ja liikennöintialueilla syntyvät hulevedet tulee johtaa suodattaviin rakenteisiin tontilla siten, että viivytyksrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla suluissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pysäköinti- ja liikennöintialueen pintanelömetriä kohden. Suodatusrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.
sj-12	Kaupunkikuvan kannalta tärkeä korttelialue. Julkisivujen arkkitehtoniseen käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakentamattomat korttelialueen osat on istutettava alueen käytön vaatimalla tavalla.
	Alueen osa, jolla liito-oravan elinolosuhteiden ja kulkureittien turvaamiseksi tulee säilyttää ja istuttaa lajiltaan liito-oravalle suotuisaa puustoa.
ju-13	Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.
	Kaupunkikuvan kannalta merkittävä julkisivu.
ru-18	Merkinnässä ilmoitettu luku osoittaa rakennuksen suurimman sallitun runkosyvyyden metreissä lukuunottamatta pihan puolelle rakennusosalalle sijoitettavia kuisteja, erkereitä tai vastaavia rakennusosia.
	Merkintä osoittaa sen osan alueen rajasta, jolle on rakennettava vähintään 160 cm korkea rakenteellinen aita.
rto-8707	Asemakaavaa varten on laadittu rakentamistapaohjeet, jotka ovat asemakaavan liitteenä. Luku tarkoittaa asemakaavan numeroa.

## *Yleismääräykset*

### **Kaupunkikuva, viihtyisyys ja rakennusoikeus**

Rakennusten tulee olla ilmeeltään moderneja. Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeisteltyä. Elementtisaumat eivät saa olla näkyvissä tai ne tulee häivyttää julkisivuilla lisäurituksin ja/tai ikkuna-aukotusten sijoittelulla. Julkisivuissa on käytettävä murrettuja maavärejä, luonnonvaaleaa, harmaata tai mustaa. Vierekkäisillä asuinkortteleilla tulee olla toisistaan poikkeava värytys. Väri- ja materiaalipintojen tulee olla yhtenäisiä.

Rakennusten kattomuoto on lapekatto. Kattomaiseman tulee muodostaa korkeudeltaan vaihteleva mutta yhtenäinen kokonaisuus.

Asuntojen parvekkeet ja terassit tulee lasittaa. Parvekkeet saavat ylittää rakennusalan rajan enintään 2 metriä. Rakennusten ulkokehillä parvekkeiden tulee olla maahan asti jatkuvaa julkisivupintaa tuomalla rakennusmateriaali parvekkeen etulinjaan tai erillisiä kehystettyjä ulokeparvekkeita ilman maahan asti ulottuvia rakenteita. Maahan asti ulottuvat näkyvät parvekkeiden pilarit/tukirakenteet sallittu ainoastaan sisäpihoilla.

Porraskäytäviin tulee olla sisäänkäynti sekä kadun että sisäpihan puolelta. Avointa luhtikäytävää ei sallita.

Autosuojien, -katosten ja talousrakennusten tulee sopia asuinrakennusten arkkitehtuuriin, ja niissä tulee olla viherkatto.

Julkisivuja ja kattotasanteita saa hyödyntää energiantuotantoon rakennuksen arkkitehtuuriin integroituna.

Rakennusten maantasokerrokseen tulee sijoittaa ikkunallisia tiloja ja kaupunkikuvaa elävöittäviä toimintoja. Asuntojen yhteyteen saa rakentaa ympäristövaikutuksiltaan toimistotiloihin verrattavia asuntokohtaisia työtiloja.

Tonteille saadaan kaavakartalla esitetyn kerrosalan lisäksi toteuttaa asukkaiden yhteistiloja ja teknisiä tiloja. Ylimmän kerroksen yläpuolelle saa sijoittaa asukkaiden yhteisiä sauna- ja vapaa-ajan tiloja, niihin liittyvän terassin, iv-konehuoneen ja teknisiä tiloja sekä näiden vaatiman porrashuoneen kerrosluvun tai kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden estämättä. Ylimmän kerroksen yläpuolelle rakennettavat tilat on sovittava kattomaailmaan ja niiden on pääosin sijaittava rakennuksen yhtenäisen vesikaton alla.

Asumista palvelevia yhteis- ja varastotiloja tulee toteuttaa vähintään 5% kokonaisrakennusoikeudesta. Pesula tai pyykin kuivaustila on rakennettava, jos tontilla on vähintään 25 asuntoa. Talosauna on rakennettava, mikäli talon asunnoista vähintään puolet on saunattomia.

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

### **Kortteli 3120**

Rakennusten ulkokehillä julkisivumateriaalina tulee käyttää tiiltä tai tiililaattaa, sisäpihoilla puuta, betonia tai julkisivulevyä. Kattomuotona pitkä suuntaislape/pitkittäinen lapekatto.

Huokauskivenaukion ja Tesoman valtatie puoleiset kivijalan julkisivut tulee toteuttaa näyteikkunajulkisivuna ja niihin liittyvät tilat muuntojoustavina.



Huokauskivenaukiolle tulee toteuttaa alueelle identiteettiä luova taideteos.

#### **Tontit 3072-27, -29, -31**

Rakennusten ulkokehällä tulee käyttää julkisivumateriaalina tiiltä tai tiililaattaa, sisäpihoilla puuta, betonia tai julkisivulevyä. Kattomuotona pitkä suuntaislape/pitkittäinen lapekatto Kolismaankatuun ja Kolismaa-suojaviheralueeseen rajautuvissa rakennuksissa. Korttelin muilla osilla lapekaton kulma ja suunta vapaa.

Alueen sisäisen jalankulkureitin varrella tulee olla maantasossa II-III-kerroksisia rakennusosia (esim. asuntoja omalla sisäänkäynnillä, viherhuoneita, parvekkeita).

#### **Tontit 3072-21, -23**

Rakennusten ulkokehällä julkisivumateriaalina tulee käyttää betonia tai julkisivulevyä, sisäpihoilla puuta, betonia tai julkisivulevyä. Lapekaton suunta ja kulma vapaa.

Alueen sisäisen jalankulkureitin varrella tulee olla maantasossa II-III-kerroksisia rakennusosia (esim. asuntoja omalla sisäänkäynnillä, viherhuoneita, parvekkeita).

#### **Korttelit 3118, 3119, 3121**

Rakennusten kattomuoto on lapekatto.

Kortteleissa 3118 ja 3119 (kaupalliset toiminnot, toimistot) kivijalan Tesoman valtatie puoleiset julkisivut tulee toteuttaa näyteikkunajulkisivuna.

Tontilla 3119-3 tulee toteuttaa max 1,5m korkea tontin rajaus rakennukseen liittyvällä muurilla ja/tai kasvillisuudella.

#### **Tontti 3119-1 Paloasema**

Tontille saa sijoittaa aluepelastuslaitoksen toimintoja. Tontin liittymän saa toteuttaa ainoastaan paloasemaa varten. Paloaseman hyökkäyspiha tulee aidata.

#### **Tontti 3121-1 Päiväkoti**

Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta ja/tai julkisivulevyä.

#### **Muuntamot**

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

### **Autopaikat**

- kerrostalojen osalta yksi autopaikka / 100 k-m<sup>2</sup>, aluekeskuksen kävelyvyöhyke 1/110 k-m<sup>2</sup>
- vuokratuotannon kerrostalojen osalta yksi autopaikka / 140 k-m<sup>2</sup>
- rivitalojen ja muiden kytkettyjen pientalojen osalta yksi autopaikka / 90 k-m<sup>2</sup> tai vähintään yksi autopaikka / asunto
- opiskelija-asumisen osalta yksi autopaikka / 250 k-m<sup>2</sup>
- palveluasumisen osalta yksi autopaikka / 500 k-m<sup>2</sup>

Toteutettava autopaikkamäärä voi olla pysäköintinormia 20 % alempi, mikäli hankkeessa käytetään keskitettyä rakenteellista pysäköintiä tai paikat ovat vuoroittaiskäytössä ja nimeämättömiä. Mikäli hanke liittyy yhteiskäyttöautojärjestelmään, voidaan autopaikkavelvoitetta vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautoa kohden, yhteensä kuitenkin enintään 10 % normista. Vähennyksen kokonaismäärä on enintään 30 % pysäköintinormista.

Maanpäällisiä pysäköintipaikkoja saa tonteilla sijoittaa vain pysäköintiin varatuille alueille.

Autopaikkarivien väliin ja niiden ympärille on istutettava puita ja pensaita.

### **Polkupyöräpaikat**

- kerrostalojen osalta yksi polkupyöräpaikka / 40 k-m<sup>2</sup>
- vuokratuotannon kerrostalojen osalta yksi polkupyöräpaikka / 35 k-m<sup>2</sup>
- rivitalojen ja muiden kytkettyjen pientalojen osalta yksi polkupyöräpaikka / 40 k-m<sup>2</sup>
- opiskelija-asumisen osalta yksi pyöräpaikka / 30 k-m<sup>2</sup>
- palveluasumisen osalta 0.25 pyöräpaikkaa / työntekijä

Pyöräpaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi ja mahdollisuuksien mukaan rakennuksen sisäänkäynnin tuntumaan.

Polkupyöräkatokset ja -varastot voidaan sijoittaa rakennusalan rajoista riippumatta. Asumisen polkupyöräpaikoista 50 % on osoitettava katettuun ja lukittavaan tilaan, joka on esteettömästi saavutettava. Muut polkupyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä. Työpaikkojen (liike- ja toimistotilat) osalta katettuun tilaan osoitetaan vähintään 30 % paikoista.

### **Ympäristö, maasto ja pihat**

Sisäpihojen tulee olla korttelin yhteiskäyttöisiä autottomia pihvoja eikä niitä saa aidata lukuun ottamatta asuntopihoja. Leikki- ja oleskelualueen tulee olla kooltaan vähintään 10 % korttelialueen asumiseen osoitetusta pinta-alasta. Pihojen ilmeen tulee olla vihreä. Piha-alueelta tulee olla suora yhteys ympärillä olevien asuinkerrostalojen porrashuoneisiin. Piha-alueista on esitettävä yhtenäinen pihasuunnitelma rakennuslupaprosessin yhteydessä.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, oleskelualueina, leikkipaikkoina tai pysäköimiseen, tulee istuttaa pensailta ja suureksi kasvavilla

puilla. Leikkauksista ja täytöistä syntyvät luiskat tulee maisemoida maakerroksin ja istutuksin.

Kullekin asumiseen tarkoitetulle korttelialueelle voidaan esitetyn rakennusalan ulkopuolelle ja esitetyn rakennusoikeuden lisäksi sijoittaa ulkoiluvälinevarastoja, yhteistiloja sekä leikki- ja oleskelualueisiin liittyviä rakennuksia ja rakennelmia.

### **Tärinä ja runkomelu**

Asuinrakentamisessa tulee rautatiealueen junaliikenteen aiheuttama maaperän värähtely huomioida siten, että asunnoissa saavutetaan tärinäluokka C ( $v_w,95 < 0,30$  mm/s) sekä runkomelun ohjearvo ( $L_{prm} 30/35$  dB). Runkomelun tiukempi ohjearvo tulee saavuttaa asunnoissa, jotka rajautuvat julkisivuille, joille kaavamääräyksissä on esitetty äänitasoerovaatimus.

### **Melusuojaus**

Korttelit sijaitsevat rautatien melualueella. Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että asuintiloille, parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot alittuvat. Vaiheittain rakennettaessa tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden, parvekkeiden ja terassien melusuojauksen toteutuminen vaatimusten mukaisesti tarvittaessa tilapäisiä melusuojauksia hyödyntäen.

Pelkästään junaradan suuntaan avautuvia asuntoja ei sallita.

Parvekelasituksia edellytetään useimmille julkisivuille yöajan 45dB melutason täyttämiseksi parvekkeilla. Lasituksella saavutettava äänitasoero tulee olla 5-18dB sijainnista riippuen.

Kaavakartalla on osoitettu ne rakennusalan sivut, joille on esitetty äänitasoerovaatimus.

Liike- ja toimistotiloille sallitaan esitettyä 10dB pienempi vaatimus.

Jos asunnon ulkoseinään kohdistuvan melun päiväajan keskiäänitaso on 65dB tai enemmän, tulee asuntojen avautua myös hiljaiselle puolelle (alle 55dB).

Jos rakennuksen ulkoseinään kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ( $L_{Aeq}$  klo 7-22) ylittää arvon 70dB, siihen ei tule sijoittaa asumista eikä muita melulle herkkiä toimintoja kuten päiväkoteja, hoito- ja oppilaitoksia. Mikäli päiväajan keskiäänitaso ylittää 70dB vain osalla rakennettavaksi suunniteltua aluetta, voidaan kuitenkin rakentaa sille osalle, jossa em. raja-arvo ei ylitä. Teknisillä ratkaisulla voidaan pienentää alueen herkille toimintoille tarkoitettujen rakennusten ulkoseinille kohdistuvaa äänitasoa.

### **Hulevedet**

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesimenetelmistä. Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttävä valvontaviranomaisella, joka myös valvoo rakentamisaikaista hulevesien hallintaa. Korttelialueita suunniteltaessa ja hulevesien hallinnassa on otettava huomioon asemakaavan 8707 asiakirjoihin kuuluvat hulevesiselvitykset. Maaperän puhdistaminen tulee toteuttaa niin, ettei kunnostamattomilta tai kunnostuksessa olevilta alueilta pääse haitta-aineita

valuma- ja suotovesien mukana kulkeutumaan puhdistetuille alueille. Haitta-aineita sisältävien maa-ainesten läpi ei saa johtaa hulevesiä.

Kiinteistöjen katto- ja ei-liikennöitävillä piha-alueilla muodostuvat puhtaat ja suodatusrakenteissa käsitellyt pysäköinti- ja liikennöntialueiden hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Imeytysrakenteita saa sijoittaa tontilla vain sellaisille alueille, joilla maaperän on todettu olevan tutkitusti puhdasta eikä riskiä haitta-aineiden liukenemiselle pohjaveteen ole. Imeytysrakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Mikäli imeyttäminen kortteleissa 3118, 3119, 3120 ja 3121 tai korttelin 3072 tonteilla 29 ja 31 ei ole mahdollista, tulee katto- ja ei-liikennöitävien piha-alueiden hulevesiä viivyttää tontilla siten, että viivytyksrakenteiden mitoitustilavuus on yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Täyttyneiden viivytyksrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Katualueilla muodostuvat hulevedet, jotka johdetaan maastoon imeytettäväksi, on käsiteltävä suodattavissa rakenteissa ennen maastoon purkua.

hule-47(0,2): Kiinteistön pysäköinti- ja liikennöntialueilla syntyvät hulevedet tulee johtaa suodattaviin rakenteisiin tontilla siten, että viivytyksrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla suluissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pysäköinti- ja liikennöntialueen pintaneliometriä kohden. Suodatusrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

### 2.3.2 Korttelialueet

#### *KL-korttelialue*

Suunnittelualueen länsireunaan osoitetaan päivittäistavarakauppaa varten liikerakennusten korttelialue, jolla sallitaan myös polttoaineen jakelu (kylmäasema).

#### *Y-, KL-11-, LPA-3-, ja YK-korttelialue*

Asuinrakentamisen ja päivittäistavarakaupan väliin jäävä kortteli osoitetaan yleisten rakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa pelastuslaitoksen yksikön, liiketoimintaa sekä urheilu- ja harrastustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi, sekä autopaikkojen korttelialueeksi enintään nelikerroksista pysäköintilaitosta varten

#### *AK-korttelialueet*

Pääosa suunnittelualueesta on osoitettu asuinkeuhkalojen korttelialueeksi. Asuinkeuhkalojen korttelialueen korkeimmat rakennukset on sijoitettu alueen pohjoisreunaan, jossa ne suojaavat asuinalueita rautatien melulta. Asuinkeuhkalot on ryhmitelty umpikortteleiksi, jotta niiden sisäpihoille muodostuu melulta suojatut leikki- ja oleskelupihat. Asunnot eivät saa avautua pelkästään radan suuntaan ja parvekkeiden tulee avautua melulta suojatulle puolelle.

### *YL-korttelialue*

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue päiväkotia varten

### *Autopaikkojen korttelialue*

Kerrostalojen ja radan välinen alue on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi. Kaksikerroksisista pysäköintilaitoksista ja autokatoksista muodostuu radan varteen melu- ja näkösuoja.

## 2.3.3 Muut alueet

### *Kunnallisteknisten rakennusten korttelialue*

Suunnittelualueen kaakkoisreunan tontilla 8 säilytetään toistaiseksi kunnallisteknisten rakennusten korttelialueena lämpökeskusta varten. Lämpökeskuksen poistuessa 10-20 vuoden kuluessa tontin käyttötarkoitus tullaan muuttamaan asuinalueeseen liittyvään toimintaan. Lisäksi alueelle sijoittuu kuusi uutta muuntamoaa.

### *Katualueet*

Alueelle tulee yksi uusi katu alueen länsiosaan. Alueen itäpäässä Kolismaankatua linjataan osin uudelleen päiväkodin rakentamiseksi Risuharjun puistoon kupeeseen.

Tesoman valtatieltä avataan asuinalueelle kolme uutta liittymää, joista läntisin palvelee päivittäistavarakaupan ja polttoaineenjakelun kylmäaseman asiakkaita, toinen pelastuslaitoksen läntistä yksikköä ja kolmas liikunta- ja liiketiloja sekä niihin liittyvää pysäköintilaitosta ja läntisintä asuinkorttelia.

### *Viheralueet*

Kaava-alueelle muodostuu vehreitä korttelipihoja sekä istutettuja alueita asuinkorttelien välille. Pääosa suunnittelualueen viheralueista osoitetaan kuitenkin melun takia suojaviheralueeksi (EV). Suojaviheralueella sijaitsee myös oleva luonnonmonimuotoisuuden kannalta arvokas ekologinen yhteys eli mahdollinen liito-oravalle soveltuva kulkureitti.

Kaavaan merkitään sl-6, jolla osoitetaan alueen osa, jolla liito-oravan kulkureittien turvaamiseksi on säilytettävän puuston laatuun ja laajuuteen kiinnitettävä erityistä huomiota.

Alueen kaakkoispuolella oleva Risuharjunpuisto on laajempi luonnonmukainen viheralue. Myös Tohlopinrannan viheralue on kaava-alueelta helposti saavutettavissa.

## 2.4 Nimistö

Uutta nimistöä on kaavaehdotuksessa osoitettu kadunnimitoimikunnan esityksen perusteella seuraavasti:

- alueen länsiosan uusi katu on nimeltään Pesukatu
- kävelyn ja pyöräilyn yhteys uudelle radan alikululle on Ruokatalonraitti
- Pesukadun viereinen aukio on Huokauskivenaukio
- alueen keskellä sijaitseva suojaviheralue on Kolismaa

## 3 KAAVAN VAIKUTUKSET

### 3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

#### 3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

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

Uudet asuinrakennukset sijoittuvat junaradan läheisyyteen mutta sisätilojen ohjearvot alittava melutaso varmistetaan teknisillä ratkaisuilla. Rakennusten sijoittelulla saadaan muodostettua melulta suojatut viihtyisät leikki- ja ulko-oleskelualueet jokaiseen kortteliin. Raitiotien suuntaiset rakennusmassat muodostavat muurimaisen rakenteen, joka vaimentaa ratamelua myös eteläpuolen olevilla asuinalueilla.

Tavaraliikenteen aiheuttamien enimmäismelutasojen takia pelkästään radan suuntaan avautuvia asuntoja ei kuitenkaan sallita ja myös asuntojen parvekkeiden on avauduttava pääasiassa melulta suojatulle puolelle.

Muutos teollisuusalueesta asuinalueeksi lisää alueen vehreyttä mutta ratamelun takia viheralueet ovat virallisesti suojaviheralueita. Uudet asukkaat lisäävät osaltaan lähiseudun viheralueiden käyttäjämääriä.

#### 3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Uusien kerrostalojen myötä alueelle tulee uusia asuntoja n. 1800 hengelle. Uudet asukkaat tulevat vilkastuttamaan lähialueen yritys- ja kulttuuritoimintaa. Toteutuksessa monipuolinen asuntojakauma tuo alueelle eri ikäisiä ja kokoisia perhekuntia, edesauttaa alueen sosiaalista kestävyyttä ja vetovoimaisuutta myös pitkällä tähtäimellä.

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

Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella. Kaavaa varten on alueelle teetetty maaperän ja pohjaveden haitta-ainetutkimuksia. Liike- ja asuinrakentaminen muodostavat todennäköisesti pienemmän riskin pohjavedelle ja maaperälle kuin nykyisen kaavan sallima teollisuus. Kun kaavan toteutuksessa huomioidaan laaditut selvitykset, suunnitelmat sekä kaavamääräykset, kaavalla on todennäköisesti merkittävä positiivinen vaikutus alueen ympäristöhäiriöiden hallintaan.

Kaavan edellyttämällä selvityksillä ja toimilla pilaantuneiden maa-ainesten suhteen sekä hulevesien hallintakeinoilla varmistetaan pohjaveden laatu ja määrä.

Läpäisemättömän pinnan ala vähenee kaavan myötä, koska nykytilanteessa pääosin asfalttipinnaiset teollisuustontit muuttuvat kaavan toteutuessa asuinkorttelien istutetuiksi piha-alueiksi. Puhtaat katto- ja ei-liikennöityjen piha-alueiden sekä suodatusrakenteissa käsitellyt liikennealueiden hulevedet pyritään ensisijaisesti imeyttämään tontilla. Tämä edellyttää maaperän olevan tutkitusti puhdasta, jotta vältetään riski haitta-aineiden liukenemiselle pohjaveteen.

Hulevesien imeytyksen vaikutusta pohjaveden laatuun tulisi tarkkailla. Jotta vaikutuksia voidaan arvioida, tulisi pohjaveden laadusta olla (suppa ja hulevesien

imeytymisreitti) pohjaveden laatutietoa ennen imeytyksen aloittamista (lähtötila) ja imeytyksen alettua (vaikutukset). Samassa yhteydessä tulisi seurata pohjaveden pinnankorkeutta.

### 3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavan laatimista varten on alueelle tehty eliöstö- ja biotooppiselvitys. Kaava-alueelle ei sijoitu edustavia uhanalaisia tai erityisen arvokkaita luontotyypppejä.

Kaava-alueella sijaitseva, liito-oraville potentiaalisesti soveltuva reitti on huomioitu kaavaa laadittaessa. Melun takia suojaviheralueeksi merkitylle alueelle osoitetaan merkintä EVS, koska suojaviheralueella sijaitsee luonnonmonimuotoisuuden kannalta arvokas ekologinen yhteys eli mahdollinen liito-oravalle soveltuva kulkureitti. Suunnittelualueen ainoa oleva puustoinen vyöhyke merkitään säilytettäväksi ja sille osoitetaan kaavamerkintä sl-6: alueen osa, jolla liito-oravan kulkureittien turvaamiseksi on säilytettävän puuston laatuun ja laajuuteen kiinnitettävä erityistä huomiota.

Kaavan toteutuksen myötä alueelle syntyy nykyistä enemmän viherympäristöä, mikä mahdollistaa luonnon monimuotoisuuden lisääntymisen alueella.

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

#### 3.4.1 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Aidatun teollisuuskorttelin muuntuminen asuinkäyttöön sekä palvelu- ja työpaikkatiloiksi muuttaa alueen ympäristön asukkaille avoimemmaksi ja aktiivisemmaksi osaksi Tesoman - Raholan kaupunkirakennetta. Kaava mahdollistaa alueelle uusia asukkaita, käyttäjiä oleville palveluille sekä tuo alueelle uusia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.

#### 3.4.2 Vaikutukset liikenteeseen

Merkittävin muutos nykyisiin katu- ja liikennejärjestelyihin on kolmen uuden liittymän muodostaminen Tesoman valtatieltä kaava-alueelle. Kaavan mahdollistaman päivittäistavarakaupan ja polttoaineenjakeleupisteen toteutuminen alueen länsipäähän synnyttää uutta asiointiliikennettä. Kaavan mahdollistama asuinrakentaminen n. 1800 uudelle asukkaalle lisää liikennettä Tesoman valtatiellä. Kaava vähentää rata-alueen estevaikutusta uusien jalankulun ja pyöräilyn kulkuyhteyksien kautta.

#### 3.4.3 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Alueella on vesi- viemäri ja kaukolämpöverkko. Kaavan toteutuminen aiheuttaa olevalle verkolle lisäkuormitusta.

### 3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

#### 3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Alueen kaupunkikuva tulee muuttumaan merkittävästi, kun nykyiset matalahkot teollisuusrakennukset korvataan 4 - 7 kerroksisilla asuinkerrostaloilla. Erityisesti maisema tulee muuttumaan Tesoman valtatie ja sen eteläpuolella sijaitsevien pientalojen suuntaan, joskin tien ja asuinalueen väliin jäävä jalankulku- ja pyöräliikenteen väylä puuriveineen tulee pehmentämään vaikutusta. Suunnittelualueen ympäristö muuttuu myös huolitellummaksi ja elävämmäksi uusien asuinrakennusten sekä liike- ja palvelutilojen myötä.

Rakennetun ympäristön selvityksen mukaan osaan alueen teollisuusrakennuksista liittyy jonkin verran historiallisia, mm. autoistumiseen ja lihanjalostuksen kehitykseen liittyviä arvoja sekä rakennushistoriallisia, aikansa teollisuusrakentamiseen liittyviä arvoja. Tammermaticin rakennukseen liittyy myös kaupunkikuvallista arvoa. Suunnitellun tulevan maankäytön edellytyksenä on teollisuusrakennusten purkaminen, jolloin nämä arvot katoavat. Kaavalla syntyvän uudisrakentamisen ja uuden ajallisen kerrostuman positiivinen vaikutus kaupunkikuvaan pyritään varmistamaan rakentamistapaa koskevilla kaavamääräyksillä ja huolellisella ohjauksella.

#### 3.5.2 Kulttuuriperintö

Alueella ei ole tiedossa erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja.

#### 3.5.3 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

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

Uusi asuinalue vahvistaa Tesoman aluekeskusta sekä asukas- ja palvelulisäyksen ja rakentamisen aikaisen työllisyyslisäyksen johdosta.

Uuden asuinalueen vaatiman kunnallistekniikan ja rakennusten toteuttaminen työllistää rakennusvaiheessa voimakkaasti. Uusi asuinalue vaatii suuria investointeja, jotka painottuvat rakentamisen alkuvaiheeseen.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 13.6.2019.

### 4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on Tesoman aluekeskuksen vahvistaminen. Teollisuustontit on tarkoitus osoittaa kerrostalovaltaisen asumisen ja työ- ja liiketilojen korttelialueeksi, jonne osoitetaan varaus myös päiväkodille ja paloasemalle. Lämpövoimalan on toistaiseksi tarkoitus säilyä nykyisellä paikallaan.



Hankkeessa pyritään vahvistamaan yhteyksiä Tesomalta Mediapolikseen ja Hiedanrantaan. Erityistä huomiota kiinnitetään liikennejärjestelyihin lähijunaliikenteen, joukkoliikenteen, ajoneuvoliikenteen sekä kävelyn ja pyöräilyn osalta.

Kaavan avulla pyritään luomaan alueelle uusia asumisen mahdollisuuksia ja monipuolisia toimintoja sekä laadukasta viherympäristöä. Tavoitteena on myös alueen olevien ympäristöarvojen huomioiminen sekä ympäristöhäiriöiden hallinta.

#### 4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Asuinrakentamisen tehokkuuden alkuperäistä tavoitetta n. 50 000 k-m<sup>2</sup> on tarkistettu kaavaprosessin aikana, johtuen pitkälti suunnittelualueen sijainnista ratamelu- ja tärinäalueella, jolle soveltuu parhaiten tiiviimpi kerrostalorakentaminen. Rakentamisen tehokkuuden kasvaminen kaavaprosessin aikana on edellyttänyt myös kaupunkikuvallisten tavoitteiden tarkentamista, jotta tehokkaamman rakentamisen vaikutukset kaupunkikuvaan ovat hallittuja ja asuin ympäristön laatu ja viihtyisyys voidaan varmistaa.

Ehdotusvaiheessa esitettiin tarve Pelastuslaitoksen läntisen yksikön sijoittamiselle Tesoman alueelle. Yksikölle varattiin tontti kaava-alueen länsipäästä, jossa se sijaitsee luontevana osana ns. monitoimikorttelia.

Ehdotusvaiheessa tehtyjen selvitysten pohjalta hulevesien ja melun hallintaa koskevat tavoitteet ovat tarkentuneet.

### 4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavatyön pohjaksi on laadittu yleissuunnitelma sekä hakijoiden teettämä viitesuunnitelma. Näiden pohjalta on suunnitteluprosessissa päädytty kaavaehdotuksen ratkaisuun.

### 4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 13.6. – 9.8.2019 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kuusi viranomaiskommenttia sekä kaksi mielipidettä. Mielipiteet koskivat Tesoman valtatie liikennejärjestelyjä ja pyöräilyreittien sijaintia alueella. Viranomaiskommenteissa edellytettiin mm. rakennetun ympäristön historiaselvityksen teettämistä sekä pilaantuneiden maiden selvityksen täydentämistä.

Asemakaavaluonnosta valmisteltaessa järjestettiin erillisneuvotteluja eri kaupungin organisaatioiden kanssa. Kaavatyötä on ohjannut erillinen ohjausryhmä.

### 4.5 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

Asemakaavaluonnos pohjautui kaupungin teettämään yleissuunnitelmaan. Ehdotusvaiheessa kaavaratkaisu on tarkentunut mm. asuinkorttelien mitoituksen, pysäköintijärjestelyjen ja lännen palvelukorttelin toimintojen sijoittelun suhteen. Asuinkorttelien ja niiden välisten alueiden suhde on tarkemmin jäsennelly. Rakentamisen tapaa koskevia kaavamääräyksiä ja ohjeita on tarkennettu, korostaen alueen länsiosan urbaania luonnetta ja koko alueen

kaupunkikuvallista laatua. Lisäksi kaavaan on merkitty keskeiset kaavamääräykset mm. ympäristöhäiriöiden osalta.

#### 4.5.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Viranomaiskommentit 6 kpl:

##### **Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus):**

Selvitysluettelo ja vaikutusten arviointi pääosin kattava. Kaavan tavoitteet myönteisiä. Suunnittelualueen sijoittuminen vilkkaan liikenneväylän läheisyyteen ja rajautuminen Tampere-Pori-rataan edellyttää kaavan laatimisen yhteydessä riittäviä selvityksiä ja huolellista suunnittelua ympäristöhäiriöiden ehkäisemiseksi. Asemakaavan laatimisen yhteydessä tulee laatia rakennetun ympäristön selvitys. Liito-oravan kulkuyhteydet kaava-alueen kautta tulee tarkistaa kaavan laatimisen yhteydessä.

Suunnittelualue kuuluu Epilänharju-Villilä pohjavesialueeseen.

Kaavas suunnittelussa on tärkeää huomioida imeytysalueiden rakenteiden toteuttaminen siten, että sadevesien maaperään imeytymisen kautta pääsee edelleen syntymään uutta puhdasta pohjavettä.

Vanhan teollisuusalueen on todettu aiheuttavan riskiä pohjaveden laadulle. Alueen maankäytön muutossuunnittelun yhteydessä maaperä on tutkittava ja selvityksen perusteella mahdolliset kunnostustoimenpiteet tulee toteuttaa viranomaisen hyväksymällä tavalla ennen alueen asuinkäyttöön ottamista.

Ely-keskus ottaa kantaa kaavan laatimisen yhteydessä laadittaviin maaperän ja pohjaveden selvityksiin.

##### **Väylävirasto:**

Väyläviraston tekemän linjauksen mukaisesti Lielähti-Kokemäki-rataosalla tulee pitkällä tähtäimellä varautua yhteen lisäraiteeseen. Tehdyissä selvityksissä lisäraide on esitetty sijoitettavan asemakaavan suunnittelualueen kohdalla nykyisen raiteen pohjoispuolelle. Radan eteläpuolelle on osoitettu nykyisen rautatiealueen ulkopuolelle noin 6 metriä leveä alustava aluevaraus huoltotielle, mikä on tarpeen huomioida asemakaavamuutosta laadittaessa.

Kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on tapauskohtaisesti otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja värinä Haitat.

##### **Ympäristöterveys:**

Lähtökohdissa tuodaan hyvin esille alueen haasteet ja tarve torjua ympäristöterveyshaittoja.

##### **Ympäristönsuojelu:**

Pohjavesiselvityksissä tutkimuksiin on sisällytettävä laadun tarkastelu. Pohjavesien tutkimussuunnitelma on syytä käyttää ympäristönsuojelussa kommentoitavana.

Asemakaava-alue jää liito-oravan elinympäristöjen väliin. Yleiskaavassa elinympäristöjen välinen yhteystarve on huomioitu ohjeellisen ekologisen yhteyden merkinnällä kaava-alueen läpi. Maininta merkinnästä on syytä lisätä

osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kaavan lähtökohtiin. Kaavan vaikutukset liito-oravan kulkuyhteyksiin ja ohjeellisen ekologisen yhteyden toteutumiseen on huomioitava kaavatyössä.

Kaava-alueen itäpuolelle jäävä osa Risuharjunpuistoa on osa seudullisesti merkittävää metsäekologista verkostoa joka jo nykyisen kapeutensa vuoksi ei kestä enempää heikennyksiä.

Meluselvityksissä on syytä tarkastella myös lämpövoimalan puhallinmelu.

#### **Pirkanmaan maakuntamuseo:**

Kaava-alueelle ratavarteen Raholan ja Tesoman rajalle on syntynyt teollisuutta 1960-luvulta lähtien. Asemakaavaa varten tulee laatia rakennetun ympäristön selvitys, jonka perusteella arvioidaan uudisrakentamiseen tähtäävän asemakaavan vaikutukset Tampereen modernin ajan teollisuusperintöön.

#### **Hulevesien hallinta:**

Hulevesiselvitys on jo tekeillä.

#### **Mielipiteitä 2 kpl:**

##### **Tampereen polkupyöräilijät ry (aloitusvaiheen mielipide)**

Ehdottavat rautatien maastokäytävän hyödyntämistä pyöräliikenteen reittinä.

Mikäli uusia rautatien alikulkuja ei rakenneta, on syytä järjestää kulkureitti nykyiselle alikululle kaava-alueen itäpuolella.

#### **Yksityishenkilö:**

- Olisi tärkeää säilyttää alueella työpaikkoja
- Kolismaankadun liittymisjärjestelyjen sujuvoittaminen
- pöly- ja melusteitä toivotaan Ketostenkadun puoleiselle osuudelle lisääntyvän liikenteen vuoksi
- toivotaan pienen nurmialueen ja vanhan puuston säilyvän risteysalueella
- esitetään kaava-alueelle yleistä kulkuyhteyttä Tohlopin suuntaan, ettei tarvitse kiertää Epilän kautta

Kaavan valmisteluaineisto laadittiin Tampereen kaupunkiympäristön suunnittelussa. Yleissuunnitelman laati kaupungin puitesopimuskonsultti Inaro.

## **4.5.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen**

Asemakaavan valmisteluaineisto; kaavaluonnos (kaavarunko) ja yleissuunnitelma, selostus ja selvitysaineistoa kuulutettiin nähtäville osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkistetun version kanssa 13.2. - 12.3.2020 väliseksi ajaksi.

Nähtävillä oloaikana 3.3.2020 asemakaavamuutoksesta järjestettiin yleisötilaisuus Tesoman palvelukeskuksessa.

Valmisteluaineistosta saatiin 7 viranomaiskommenttia ja 1 mielipide.

Viranomaiskommenttien pääsisältö:

- Alue on pohjavesialuetta ja määritelty vedenhankintaa varten tärkeäksi pohjavesialueeksi.
- Tavoiteltu maankäytön muutos edellyttää riittävän kattavaa maaperä-, pohja- ja hulevesivaikutusten selvittämistä.
- Alueella tehdyissä pohjavesitutkimuksissa on havaittu kohonneita öljyhiilivety- ja raskasmetallipitoisuuksia sekä kloorattujen hiilivetyyhdisteiden pitoisuuksia. Haitta-aineet ovat kulkeutuneet pohjaveteen alueella pitkään harjoitetun pilaavan toiminnan seurauksena. Kaava-alue sijaitsee Epilänharju-Villilä B-pohjavesialueella, joten pohjaveden haitta-ainepitoisuuksien seuranta alueella tulee jatkaa.
- Koko kaava-alueelle on laadittava käyttöhistoriaselvitys, jotta sekä maaperän että pohjaveden mahdollista pilaantuneisuutta aiheuttaneista toiminnoista saadaan alueelta kokonaiskuva.
- Käyttöhistoriaselvityksen ja jo tehtyjen tutkimusten pohjalta laadittava kohdennettu jatkotutkimussuunnitelma pilaantuneista maista ja pohjavesistä. Jatkotutkimusten tulokset tulee huomioida hulevesisuunnitelman ratkaisuisissa.
- Pohjaveden likaantuminen on estettävä ensisijaisesti käsittelemällä likaiset hulevedet ennen imeytystä ja toissijaisesti johtamalla pois pohjavesialueelta. Pilaantuneeseen maaperään ei tule imeyttää hulevesiä.
- Melun ja tärinän torjunta, lähijunaliikenne ja mahdollinen lisäraide huomioitava selvityksissä.
- Jatkosuunnittelussa tulee varmistaa, etteivät asunnot avaudu pelkästään meluisan julkisivun puolelle. Alue tulkitaan uudeksi alueeksi, jolloin yömelu on mitoittava tekijä. Julkisivun keskiäänitason ylittäessä 60dB ei parvekkeita tule sijoittaa tällaiselle julkisivulle lainkaan.
- Liito-oravan kulkuyhteydet huomioitava.
- Pirkanmaan pelastuslaitos on kartoittanut pelastustoiminnan toimintavalmiuden parantamiseksi Tampereen länsiosissa sijoituspaikkaa uudelle läntiselle tukikohdalle. Toinen potentiaalisista sijoituspaikoista sijaitsee lausunnolla olevalla alueella ja tulee huomioida kaavassa.
- Alueen jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa tulee varmistaa, ettei luvaton liikkuminen rautatiealueella ja siitä aiheutuvat vaaratilanteet lisäännny. Asemakaavassa suunnittelualueen rautatiealueen puoleinen raja tulee osoittaa varustettavaksi luvattoman rautatiealueella liikkumisen estävällä suoja-aidalla tai muulla rakenteella.
- Huomioitava nykyisten tukiasemien säilyminen kaava-alueen pohjois- ja eteläpuolella. Kaava-alueella ei tarvetta matkaviestintukiasemalle

Mielipiteessä todettiin suunnittelualueen olevan tärkeä jalankulku- ja pyöräilyreitistön osa, läntisimpään kortteliin sopivan esitettyä korkeampaakin rakentamista sekä toivottiin suojatiejärjestelyjen kehittämistä Kolismaankadun liittymän tuntumassa.

Palauteraportti kaavan liitteenä.

Ehdotusvaiheessa v. 2020-21 suunnitelmaa käsiteltiin Tampereen kaupungin Kaupunkikuvatoimikunnassa kahteen otteeseen.

Kaupunkikuvatoimikunnan lausuntojen pääkohdat:

- Alueen itä- ja länsipäiden tulisi olla luonteeltaan erilaisia
- Länsipään palvelualue ja Tesoman valtatie varsi ratkaistava kaupunkimaisesti, rakennusten tulee rajata katualuetta
- Tavoitteena asuinalueen monimuotoisuus, oma identiteetti ja laadukas ympäristö, laadukkaat julkisivumateriaalit
- Rakennetun korttelin ja puistomaisen piha-alueen suhdetta tulee tarkentaa

Palautteen ja jatkosuunnittelun pohjalta työstettiin kaavaehdotus.

#### 4.5.3 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen

*Täydentyy kaavan hyväksymisvaiheessa.*

#### 4.5.4 Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävillöolon jälkeen

*Täydentyy kaavan hyväksymisvaiheessa.*

## 5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Ehdotusvaiheessa on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Käyttöhistoriaselvitys (Ramboll, 2020)
- Maaperän pilaantuneisuusselvitys, Raholan suppa (Geopalvelu 2020)
- Pima-koontiraportti (Ramboll, 2020)
- Hulevesiselvitys ja hallintasuunnitelma, päivitys (Ramboll, 2021)
- Meluselvitys, päivitys (Ramboll, 2021)
- Eliöstö- ja biotooppiselvitys (FCG, 2020)

Valmisteluvaiheessa on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Hulevesien yleissuunnitelma (Ramboll, 2018)
- Tärinä- ja runkomeluselvitys (Ramboll, 2018)
- Meluselvitys (Ramboll, 2018)
- Ympäristötekniiset tutkimukset (Ramboll, 2018)
- Pohjavesitutkimus (Geopalvelu 2018)
- Maaperän haitta-ainetutkimus, suppa (Ramboll, 2019)
- Liito-oravatarkastelu (Tampereen kaupunki, 2017)

- Rakennetun ympäristön selvitys (FCG 2019)

## 5.1 Selvitysten huomioiminen asemakaavaratkaisuissa

Maaperän pilaantuneisuutta koskevat määräykset on laadittu maaperätutkimusten perusteella ja ne ovat vaikuttaneet osaltaan hulevesien hallintasuunnitelmaan. Hulevesimääräykset on laadittu hulevesiselvityksen perusteella.

Kaavaratkaisun perusrakenteeksi valittu umpikorttelimalli perustuu meluselvitykseen. Melun hallintaa koskevat kaavamääräykset on laadittu ja kohdennettu meluselvityksen perusteella. Tärinää ja runkomelua koskevat kaavamääräykset on laadittu tärinä- ja runkomeluselvityksen perusteella.

Eliöstö- ja biotooppiselvityksen perusteella liito-oraville potentiaalisesti soveltuva reitti on huomioitu kaavan kaavassa sekä aluevarauksena että kaavamerkinnoin.

## 5.2 Kaavataloustarkastelu

Kaava mahdollistaa olemassa olevan yhdyskuntarakenteen ja jo tehtyjen investointien hyödyntämisen. Kaavan investoinnit kohdistuvat katujen ja kuntatekniikan verkostojen uudistamiseen sekä suojaviheralueeseen. Hankkeen yhteydessä on tehty kaavataloustarkastelu kaupungin omistamien alueiden osalta.

# 6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaavan pohjaksi laaditut yleissuunnitelma ja maankäyttökaavio ovat voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukaisia.

### 6.1.1 Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019. Maakuntakaavassa kyseinen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja tiiviiksi joukkoliikennevyöhykkeeksi. Lisäksi aluetta koskevat myös merkinnät tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue sekä kasvutaajamien vyöhyke.

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

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

### 6.1.2 Yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta

Kantakaupungin yleiskaava 2040 tuli voimaan 20.1.2020. Yleiskaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi ja kasvun vyöhykkeeksi. Yleiskaavassa on todettu myös alueen merkitys pohjavesialueena ja valuma-alueena sekä liito-oravan elinympäristöjen välinen yhteystarve ohjeellisen ekologisen yhteyden merkinnällä.

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

### 6.1.3 Asemakaava

Alueella on tällä hetkellä voimassa kolme eri vuosina hyväksyttyä asemakaavaa.

Asemakaava nro 2103 vuodelta 1963, jossa tontit 9, 18 ja 14 on osoitettu teollisuusrakennusten ja -laitosten (T) alueeksi. Asemakaava nro 4003 vuodelta 1972, jossa tontit 12 ja 13 on osoitettu teollisuusrakennusten ja -laitosten alueeksi.

Asemakaava nro 5264 vuodelta 1978, jossa tontti 8 on osoitettu kunnallisteknisten rakennusten korttelialueeksi (ET) lämpökeskusta varten.

Enimmäisjulkisivukorkeus alueella on 12 m ja suurin sallittu tonttitehokkuus  $e=0,5$ . Tesoman valtatie alueella ja Risuharjunpuiston länsiosassa on voimassa asemakaava nro 2103. Risuharjunpuiston itäosassa on voimassa asemakaava nro 3385 vuodelta 1970.

### 6.1.4 Kaupungin strategiat

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

### 6.1.5 Tonttijako

Tonttijako laaditaan sitovana kaavan yhteydessä korttelin 3119 tontin 1 osalta, muilta osin sitovana ja erillisenä.

### 6.1.6 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu v. 2021.

## 7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liitetään toteuttamista kuvaava havainneaineisto.

Rakentamistaohje on asemakaavan liiteaineistona.

## 7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa toteutus voi alkaa heti sen saatua lainvoiman.

## 7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

# 8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Kaavakartta
- Rakentamistapaohje
- Havainne-aineisto/ viitesuunnitelma
- Asemakaavan seurantalomake
- Valmisteluvaiheen palauteraportti

## 8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

Ehdotusvaiheessa laaditut selvitykset ja suunnitelmat:

- Käyttöhistoriaselvitys (Ramboll, 2020)
- Maaperän pilaantuneisuusselvitys, Raholan suppa (Geopalvelu 2020)
- Pima-koontiraportti (Ramboll, 2020)
- Hulevesiselvitys ja hallintasuunnitelma, päivitys (Ramboll, 2021)
- Meluselvitys, päivitys (Ramboll, 2021)
- Eliöstö- ja biotooppiselvitys (FCG, 2020)