

Epilänharju, Tohlopinranta, teollisuusalueen muuttaminen asuinalueeksi

Asemakaavan selostus

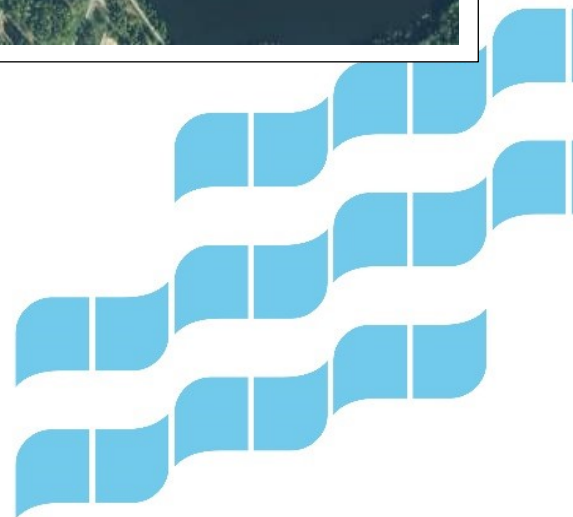
Ehdotusvaihe 7.12.2020, tark. 7.2.2022



Asemakaava nro 8525

TRE:5371/10.02.01/2013 ja

3.6.2019 alkaen TRE:4015/10.02.01/2019



**Epilänharju, Tohlopinranta, teollisuusalueen muuttaminen asuinalueeksi
ASEMAKAAVA NRO 8525**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 12.8.2019 päivättyä, 7.12.2020 ja 7.2.2022 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8525. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Epilänharjun (204) kaupunginosan korttelia 1204 (tontit 1204-5, 4 ja -6) ja katu-, rautatie-, puisto- ja vesialuetta sekä Tampereen kaupungin Ristimäen (240) kaupunginosan puisto- ja vesialuetta.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Epilänharjun (204) kaupunginosan korttelit 1204 ja 1232 sekä katu-, rautatie-, viher-, suojaviher- ja vesialuetta sekä Tampereen kaupungin Ristimäen (240) kaupunginosan viher- ja vesialuetta.

Kaavan laatija:

Ramboll Finland Oy, arkkitehti Kirsikka Siik (valmisteluvaihe) sekä Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Minna Kiviluoto (ehdotus- ja hyväksymisvaiheet sekä konsultin työn ohjaus luonnosvaiheessa) ja toimistoarkkitehti Heidi Sumkin (ehdotusvaihe).

Diaarinumero:

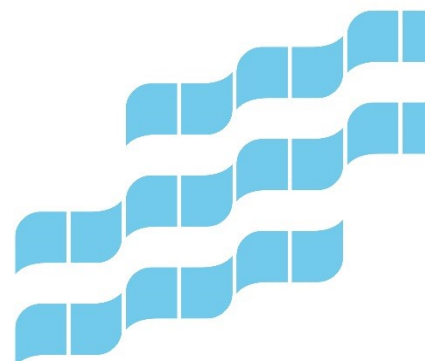
TRE:5371/10.02.01/2013; ja 3.6.2019 alkaen TRE:4015/10.02.01/2019

Vireille tulo:

3.3.2016 kuulutuksella

Kaavan nimi ja tarkoitus

Epilänharju, Tohlopinranta, asemakaavamuutos. Teollisuusalueen muuttaminen asuinalueeksi. Asemakaava numero 8525.



TIIVISTELMÄ

Tohlopınrantaan koti noin 700 asukkaalle

Asemakaavan muutos koskee Tohloppi-järven rannassa sijaitsevaa entistä Abloyn tehtaan aluetta lähiympäristöineen. Asemakaava mahdollistaa uuden kaupunkimaisen, noin 700 asukkaan asuinkorttelin rakentumisen Epilänharjun kaupunginosaan.

Asemakaavan toteutumisen myötä alueelle syntyy uusi ajallinen kerrostuma niin toiminnallisesti kuin kaupunkikuvallisestikin, asuntotarjonta monipuolistuu ja asukasmäärä lisääntyy. Samalla alueen pilaantunut maaperä puhdistetaan ja ranta-alue vapautuu teollisuudelta, mikä vähentää merkittävästi vesiluoontoon ja pohjavesialueelle kohdistuvaa ympäristökuormitusta. Kaavan toteuttaminen lisää lähiympäristön viihtyisyyttä sekä jalankulun ja pyöräilyn houkuttelevuutta kulkumuotoina.

Rakennusoikeutta uudella käyttötarkoituksella 30 970 k-m²

Asemakaavan muutoksella suunnittelualueen käyttötarkoitus muuttuu teollisuus- ja varistorakennuksille osoitetusta korttelialueesta asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle muodostuu rakennusoikeutta yhteensä 30 970 k-m². Uusien asuinkorttelien pinta-ala on 1,75 hehtaaria. Asuinkortteleihin kytkettyjen autopaikkojen korttelialueiden (LPA) pinta-ala on 0,4 hehtaaria. Asemakaavan pinta-ala kokonaisuudessaan katu-, vesi- ja viheralueineen on noin 9,88 hehtaaria. Asemakaavamuutosalueella sijaitseva leipomotontti, pinta-alaltaan 0,32 hehtaaria, säilyttää olemassa olevan rakennusoikeutensa 1350 k-m².

Kerrostaloja ja puistoa

Asemakaavalla muodostetaan asuinkerrostalojen korttelialue, teollisuusrakennusten korttelialue, katualuetta, liikennealuetta, virkistysaluetta, suojaviheraluetta ja vesialuetta. Ajoneuvoliikenteeltä vapautuva ranta-alue osoitetaan yleiseen virkistyskäyttöön. Kaava-alueen luoteisosassa sijaitseva metsäinen alue säilyy virkistysalueena. Uusi katualue osoitetaan kaava-alueen eteläosaan rata-alueen viereen. Sujuvat ja turvalliset kävelyn ja pyöräilyn yhteydet osoitetaan sekä kokoojakadun yhteyteen että rannan virkistysalueelle.

Muutos on jo alkanut

Suunnittelualue sijaitsee noin 6 kilometriä länteen kaupungin keskustasta, pääosaltaan Epilänharjun kaupunginosassa ja pieneltä osin (puisto- ja vesialuetta) Ristimäen kaupunginosassa. Epilä on vanhaa teollisuusaluetta, jossa teollinen toiminta on alkanut jo 1900-luvun alussa. Viimeisin teollisuusyritys kaava-alueella on ollut Abloy, jonka toiminta siellä päättyi vuoden 2011 lopulla. Vastaavaa ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa teollisuustoimintaa ei ole tarkoitus jatkaa alueella enää tulevaisuudessa. Abloyn tontilla sijainneet teollisuusrakennukset on purettu ja alueella on suoritettu maaperän puhdistus- ja kunnostustoimenpiteitä viime vuosina.

Kaava-alueen läpi kulkee rannassa itä-länsisuuntainen Tohlopinranta-katu. Alueen luoteisosassa on metsäistä virkistysaluetta. Kaava-alue rajautuu lännessä entisen Tohlopin TV-keskuksen, nykyisen Mediapoliksien media-, koulutus- ja yritys-toimintojen alueeseen. Kaava-alueen itäosassa sijaitsevat Jussinhanan leipä Oy:n toimitilat. Idässä kaava-alueen ulkopuolella on rantaan ja Nahkatehtaankadun varteen sijoittuva rivitaloalue.

Tohlopin ranta-alueet virkistysympäristönä

Tohloppi-järven ranta-alueet ovat tärkeää virkistysympäristöä lähiseudun asukkaille. Alueelle on laadittu koko Tohlopin ympäristön kattava kehittämissuunnitelma ja viheralueiden hoitosuunnitelma (Ramboll Finland Oy, 2017).

Tavoitteena kadun siirto ja uuden asuinkerrostalokorttelin muodostuminen

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa uuden asuinkerrostaloalueen rakentaminen entiselle teollisuusalueelle, siirtää Tohlopinranta-katu nykyiseltä sijainniltaan rautatien viereen ja kehittää näin vapautuvaa ranta-aluetta yleiseen virkistyskäyttöön. Kaava-aluetta on tavoitteena kehittää tarkoituksenmukaisena kokonaisuutena Tohloppi-järven virkistyskäytön ja kulkureittien yleissuunnittelun, Mediapoliksien alueen ja koko lähiympäristön palveluverkon kanssa.

Asemakaavan muutos laaditaan kiinteistöjen 837-204-1204-5 ja 837-204-1204-4 omistajien aloitteesta. Asemakaava sisältyi Tampereen kaupungin kaavoitusohjelmaan 2015-2017, jossa se oli ajoitettu vuodelle 2016 (Diaarinumero TRE:5371/10.02.01./2013). Maaperän pilaantuneisuutta ja pohjavesiä koskeneiden lisäselvitysten ja näiden edellyttämien viranomaisneuvottelujen vuoksi kaavoituksen aikataulu on viivästynyt alun perin suunnitellusta.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloituskvaihe

Kaava on tullut vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) julkisen nähtävillä asettamisen yhteydessä 3.3.2016.

Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheessa tutkittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute ja järjestettiin aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 14.4.2016 sekä muita neuvotteluja eri osapuolten kesken. Myös lisäselvityksiä tehtiin ja olemassa olevia selvityksiä päivitettiin. Syksyllä 2016 hankkeiden kaava-alueelle laatimat viite-suunnitelmat käsiteltiin myös kaupunkikuvatoimikunnassa. Loppuvuoden 2016 ja alkuvuoden 2017 aikana suunnitteluaineisto kehitettiin yhteistyössä hankkeiden kanssa alustavaksi kaavaluonnokseksi. Maaperä- ja pohjavesiselvitykseen edellytettiin lisäselvityksiin liittyen pidettiin viranomaispalaverit 4.4., 27.6. ja 4.10.2017. Viranomaisten lausunnot tehdyistä selvityksistä saatiin huhtikuussa 2018.

Valmisteluaineisto oli nähtävillä 15.8.–23.9.2019 ja nähtävillä oloaikana järjestettiin yleisötilaisuus. Viranomaispalautteita saatiin 8 kpl, osallisten palautteita 15

kappaletta. Viranomaispalautteen keskeinen sisältö koski mm. ympäristöhäiriöiden torjumista alueella, ympäristöasioiden huomioimista luonto- ja virkistysarvojen sekä terveyden näkökulmasta ja teknisen huollon järjestämistä.

Mielipiteitä saatiin asunto-osakeyhtiöiltä, yhdistyksiltä ja yksityishenkilöiltä. Mielipiteissä käsiteltiin Tohloppi-järven ja sen ranta-alueiden suunnittelua, mahdollisia täyttöjä, uuden rakentamisen volyyymiä, ympäristöhäiriöiden torjuntaa, alueen liikennejärjestelyjä, pyöräily-yhteyksiä, Tiikonraittia, luontoarvoja, hulevesiä, selvitystarpeita sekä rakennusaikaisia häiriöitä ja vaikutuksia. Tiivistelmät palautteesta sekä siihen annetut kaavoittajan vastineet on koottu palauteraportiksi, joka on liitetty kaava-aineiston liiteasiakirjoihin.

Ehdotusvaihe

Asemakaavaa tarkistettiin kaavaluonnoksesta saadun palautteen ja tarkentuvan suunnittelun myötä. Kaavaratkaisua tarkistettiin mm. asuinrakennusten koon, määrän ja sijainnin sekä pysäköintijärjestelyjen osalta. Korttelialueen keskelle osoitettiin yleinen kävely-yhteys Tohlopinrantakadulta rantapuistoon. Alueen länsiosan viheryhteyttä levennettiin ja kaavamerkintöjä tarkennettiin mm. pilaantuneen maaperän ja ratamelun aiheuttamien ympäristöhäiriöiden hallinnan osalta.

Asemakaavaehdotus siihen liittyvine aineistoinen asetettiin julkisesti nähtäville 4.1. - 5.2.2021 väliseksi ajaksi. Muistutuksia saatiin 15 kpl ja lausuntoja 4 kpl.

Asemakaavaehdotuksesta saatiin muistutuksia asunto-osakeyhtiöiltä, yhdistyksiltä ja yksityishenkilöiltä yhteensä 15 kpl. Muistutuksissa käsiteltiin Tohloppi-järven ja sen ranta-alueiden suunnittelua, mahdollisia täyttöjä, uuden rakentamisen volyyymiä, ympäristöhäiriöiden torjuntaa, alueen liikennejärjestelyjä, pyöräily-yhteyksiä, Tiikonraittia, luontoarvoja, hulevesiä, selvitystarpeita sekä rakennusaikaisia häiriöitä ja vaikutuksia.

Viranomaislausuntoja saatiin Väylävirastolta, Pirkanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY-keskus), Pirkanmaan liitolta ja Pirkanmaan maakuntamuseolta.

Väylävirastolla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksen suhteen. Lausuntopyyntöön yhteydessä tiedusteltu Väyläviraston kanta lähijunaseisakkeen sijoittamiseen kaava-alueelle on, että lähtökohtaisesti uusien lähijunaseisakkeiden tutkimiselle ja niiden osoittamiselle kaavoissa ei ole estettä. Kuitenkin yleis- ja asemakaavoituksen yhteydessä on selvitettävä uusien lähijunaseisakkeiden niin maankäytölliset kuin rautatietekniset ja liikenteelliset toteuttamisedellytykset. Väyläviraston ohjeisiin nähden ratateknisesti toteuttamiskelvottomiksi todettujen seisakkeiden (mm. Mediapoliksen seisake) osoittamista kaavoissa Väylävirasto ei pidä järkevänä.

Pirkanmaan liitolla ja Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

ELY-keskuksen lausunto koski melun hallintaa sekä asuntojen sisätiloissa että ulko-oleskelualueilla liittyen erityisesti tavarajunien aiheuttamiin hetkellisiin enimmäismelutasoihin, rakennusten varjostusvaikutuksia, maaperän ja pohjavesialueen haitta-aineita sekä tavarajunien turvallisuusriskien arviointia.

Ehdotusvaiheen muistutuksista ja lausunnoista on laadittu palaute- ja vastinera-portti sisältäen kaupungin vastineet saatuun palautteeseen. Palaute- ja vastinera-portti on kaavan liitteenä.

Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 16.4.2021. Neuvottelumuistio on kaava-aineiston liitteenä.

Kaava-aineistoon tehdyt muutokset ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen

Ehdotusvaiheessa teetettiin yhdyskuntalautakunnan esityksen pohjalta uusi tarkastelu lähijunaseisakkeen toteuttamisen mahdollisuuksista kaava-alueella (Ramboll Finland Oy). Tarkastelun johtopäätös oli sama kuin aiemmassa, kanta-kaupungin yleiskaavatyön 2017-2021 yhteydessä tehdyssä selvityksessä uusista lähijunaseisakkeista (*Selvitys tulevaisuuden maankäyttöedellytyksistä Tampereen kantakaupungin lähijuna-asemien ympäristöissä, Ramboll Finland Oy*): haastavan ratageometrian takia ei ole edellytyksiä Mediapoloksen/Tohlopin seisakkeen toteuttamiselle ja sen osoittamiselle Tohlopinrannan asemakaavamuuksessa. Uudessa tarkastelussa osoitettiin toteutuskelpoinen vaihtoehtoinen sijainti kaava-alueen ulkopuolelta. Tarkastelu on kaavan liitteenä.

Korttelirakennetta on väljennetty poistamalla yksi rakennusmassa rannan puolelta ja rakennusoikeutta laskettu n. 3000 k-m², mikä osaltaan parantaa ulko-oleskelu- ja leikkialueiden sekä pihojen taitekohtiin muodostuvien asuntojen valoisuutta.

Kaavakartan merkintöjä ja määräyksiä on tarkistettu ja täydennetty. Erityisesti maaperän ja pohjaveden haitta-aineita koskevia kaavamääräyksiä on päivitetty viranomaispalautteen pohjalta.

Kaavaselostusta on päivitetty. Selostukseen on lisätty tehtyjä uusia selvityksiä ja selvitysten täydennyksiä koskevat kohdat. Ratameluesteen pituutta asuinkorttelin ulkopuolella on tarkistettu päivitetyn meluselvityksen mukaisesti. Vaikutusten arviointia on täydennetty raideliikenteen meluntorjunnan, rakennusten varjostusvaikutusten sekä tavarajunaliikenteen turvallisuusriskien osalta.

Kaava-aineistoon tehdyt muutokset ovat luonteeltaan teknisiä tarkistuksia, eivätkä siksi edellytä kaava-aineiston uudelleen nähtävillä asettamista.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteutus voi alkaa sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan suunnittelun pohjana on käytetty BST Arkkitehdit Oy:n ja Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy:n laatimia viitesuunnitelmia, jotka havainnollistavat alueen mahdollista toteuttamistapaa ja kaava-alueen ympäristössä tapahtuvia muutoksia.

Sisälllys

Asemakaavan selostus	1
Tiivistelmä	3
Tohlopinrantaan koti noin 700 asukkaalle	3
Rakennusoikeutta uudella käyttötarkoituksella 30 970 k-m2.....	3
Kerrostaloja ja puistoa	3
Muutos on jo alkanut	3
Tohlopin ranta-alueet virkistysympäristönä.....	4
Tavoitteena kadun siirto ja uuden asuinkerrostalokorttelin muodostuminen	4
Asemakaavaprosessin vaiheet.....	4
Asemakaavan toteuttaminen	6
1 LÄHTÖKOHDAT	10
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	10
1.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	10
1.1.2 Luonnonympäristö.....	11
1.1.3 Rakennettu ympäristö.....	16
1.1.4 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt.....	22
1.1.5 Asuminen ja väestö.....	28
1.1.6 Palvelut.....	28
1.1.7 Maanomistus	30
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat	31
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	31
2.1 Kaavan rakenne.....	31
2.1.1 Mitoitus.....	32
2.1.2 Palvelut.....	33
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet.....	34
2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet.....	34
2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen	34
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinntät ja määräykset	34
2.3.1 Korttelialueet.....	38
2.3.2 Muut alueet	45
2.4 Nimistö.....	47
3 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	48
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	48
3.1.1 Käyttötarkoituksen muutos muuttaa aina elinoloja ja -ympäristöä.....	48
3.1.2 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	48

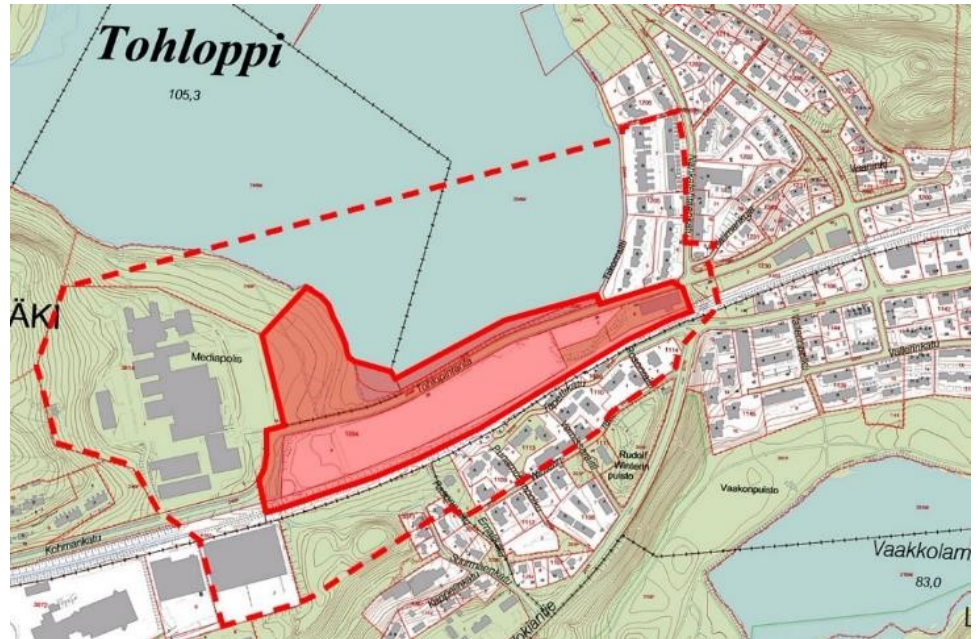
3.1.3	Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin	50
3.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	50
3.2.1	Maa- ja kallioperä	50
3.2.2	Vedet.....	51
3.2.3	Ilma ja ilmasto	51
3.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	51
3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.....	52
3.4.1	Yhdyskuntarakenne	52
3.4.2	Liikenne	53
3.4.3	Teknisen huollon järjestäminen	53
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	54
3.5.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö	54
3.5.2	Kulttuuriperintö	54
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)	54
3.6.1	Työllisyys- ja elinkeinovaikutukset.....	54
3.6.2	Kuntatalous	55
3.7	Muut kaavan merkittävät vaikutukset.....	55
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	55
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen	55
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet.....	55
4.2.1	Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana	56
4.3	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	56
4.4	Osallistuminen ja vuorovaikutus	56
4.5	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana	57
4.5.1	Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen.....	57
4.5.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen	57
4.5.3	Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen	58
4.5.4	Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen.....	59
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET.....	59
6	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET.....	61
6.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)	61
6.2	Maakuntakaava	61
6.2.1	Maakuntakaavan tilanne.....	61
6.2.2	Maakuntakaavan tavoitteiden toteutuminen	62
6.3	Yleiskaava.....	62

6.3.1	Yleiskaavan tilanne	62
6.3.2	Yleiskaavan tavoitteiden toteutuminen.....	65
6.4	Asemakaava	65
6.5	Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2040	69
6.6	Kaupungin strategiat	69
6.7	Tonttijako	69
6.8	Pohjakartta.....	70
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	70
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	70
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	70
7.3	Toteutuksen seuranta.....	70
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	70
8.1	Luettelo kaavan oheismateriaaleista.....	71
	• Meluselvityksen päivitys (Ramboll Finland Oy, 2020 ja 2022)	71
	Asemakaavatyön yhteydessä laaditut selvitykset ja suunnitelmat: kts. kohta 5.....	71

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Alueen yleiskuvaus



Kuva 1. Kaava-alueen (punainen yhtenäinen viiva ja punaisena läpikuultava korostusrasteri) ja lähivaikutusalueen (punainen katkoviiva) rajaukset osoitekartalla.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee noin 6 kilometriä länteen kaupungin keskustasta Epilänharjun kaupunginosassa sekä pieneltä osin (puisto- ja vesialuetta) Ristimäen kaupunginosassa. Asemakaavan muutos koskee korttelin 1204 tontteja 3, 4 ja 6 osoitteessa Tohlopinranta 24-28 sekä puisto-, katu, rautatie- ja vesialuetta. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 9,88 hehtaaria.

Epilä on vanhaa teollisuusaluetta, jossa teollinen toiminta on alkanut jo 1900-luvun alussa. Viimeisin teollisuusyritys kaava-alueella on ollut Abloy, jonka toiminta siellä päättyi vuoden 2011 lopulla. Vastaavaa ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa teollisuustoimintaa ei ole tarkoitus jatkaa alueella enää tulevaisuudessa. Abloyn tontilla sijainneet teollisuusrakennukset on purettu, ja alueella on suoritettu maaperän puhdistus- ja kunnostustoimenpiteitä viime vuosina.

Kaava-alueen läpi kulkee rannassa itä-länsisuuntainen Tohlopinranta-katu. Kaava-alueen luoteisosa on metsäistä virkistysaluetta. Kaava-alueen itäosassa sijaitsevat Jussinmannan leipä Oy:n toimitilat.

Tarkastelualue

Tarkastelualue muodostuu kaavan suunnittelualueesta ja sen lähivaikutusalueesta. Kaavaratkaisua ja sen vaikutuksia arvioidaan lähivaikutusalueella myös suhteessa lähiympäristöön. Tohlopin ranta-alueet ovat tärkeää virkistysympäristöä lähiseudun asukkaille. Alueelle on laadittu koko Tohloppi-järven ympäristön

kattava kehittämissuunnitelma ja viheralueiden hoitosuunnitelma (Ramboll Finland Oy 25.3.2019). Lähivaikutusaluetta ovat kaava-alueen länsipuolella oleva Mediapoliksen alue, itäpuolella oleva rantaan ja Nahkatehtaankadun varteen sijoittuva 1960-1980-lukujen rivitaloalue, Tohloppi-järven eteläiset ranta-alueet ja vesialue, sekä junarata ja sen eteläpuolelle jäävät lähimmät virkistysalueet sekä asuin- ja teollisuusrakennusten korttelialueet.

1.1.2 Luonnonympäristö

Yleistä

Suunnittelualueelle on tehty luontoselvitys vuonna 2013 (Ramboll Finland oy 13.9.2013) ja liito-oravaselvitykset vuosina 2014 (liito-oravayhteyksien tarkistus, Tampereen kaupunki 20.3.2014) ja 2016 (Tampereen kantakaupungin liito-oravaselvitys, Ramboll Finland Oy 30.10.2016). Vuonna 2020 on laadittu selvitys Tohlopinjärven ympäristön soveltuvuudesta viitasammakon elinympäristöksi.

Kaava-alueella ei selvitysten perusteella ole erityistä huomiota vaativia luontoarvoja lukuun ottamatta alueellisesti merkittävää ekologista käytävää, joka kulkee suunnittelualan länsiosan luonnontilaisen osan läpi. Alueen kaakkois- ja luoteispuolella sijaitsevat Tampereen avainbiotoopit ja Vaakkolammin ja Likokallion luonnonsuojelualueet, joiden yhteyden suunnittelualan läpi kulkeva ekologinen käytävä mahdollistaa. Lisäksi suunnitteluanne sijaitsee vedenhankinnan kannalta tärkeällä, I-luokan Epilänharju-Villilän pohjavesialueella.

Kasvillisuus

Nykyisen Tohlopinranta-kadun eteläpuolella, suunnittelualan länsiosassa, korttelialueen ja alikulun välissä on tuore luonnontilaisen kaltainen lehtoalue, jossa valtapuulajeina esiintyvät haapa, vaahtera ja raita. Lisäksi alueella on tammien taimia. Suuret, järeät puut ja lahovikaiset lehtipuut puuttuvat, mutta muuten lahoppuuta on melko runsaasti ja puusto on kerrostunut. Pensaskerroksessa kasvaa punaherukkaa ja kenttäkerroksessa niittyleinikkiä, metsätähteä, sudenmarjaa, niittynätkelmää, saniaisia ja vuodenputkea.

Rautatien vierustasta läntisempi puoli on tiheää pajukkoa, jonka kenttäkerroksessa esiintyy metsäkortetta, niittynätkelmää ja maitohorsmaa sekä rinteessä vadelmaa. Itäisempi puoli on hakattu. Tohlopinranta-kadun penkereeseen rajautuvan rantaluiskan puusto koostuu istutetuista Terijoensalavista ja pohjakasvillisuus on puistomaisesti hoidettua niittyä. Muuten kasvillisuus on vähäistä lukuun ottamatta tienvarsikasvillisuutta, kuten koiranputkea, maitohorsmaa ja karvas-kallioista. Varsinainen tehdasalue on ollut täysin asfaltoitu, mutta on nyt paljaana maaperänpuhdistustoimenpiteiden takia.

Nykyisen Tohlopinranta-kadun pohjoispuolella järveä kiertävän puistokäytävän itäpuolella on lehtoalue. Rantapuusto on lehtipuuvältaista ja kerroksellista ja metsän pensaskerros on kehittynyt. Kenttäkerroksessa kasvaa lehdon kasveja kuten herukkaa, saniaisia, metsätähteä ja sudenmarjaa. Alueella on useita kolopuita ja järeääkin pysty- ja maalahooppuuta. Alue toimii lepakoiden ja liito-oravien elinympäristönä ja merkittävänä kulkureittinä Rasonhakaan. Puistokäytävän länsipuolella on hoidettua metsää.



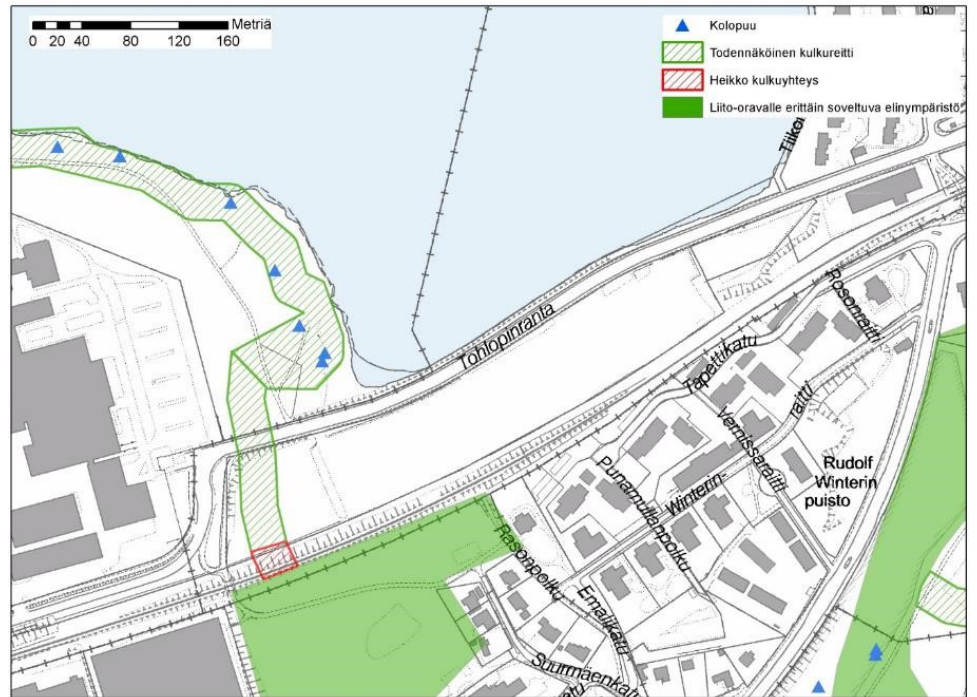
Kuva 2. Kasvillisuuskartoituksen tulokset. (Luontoselvitys, Ramboll2014, Tohlopin hoito- ja käyttösuunnitelma, Ramboll 2016)

Eläimistö

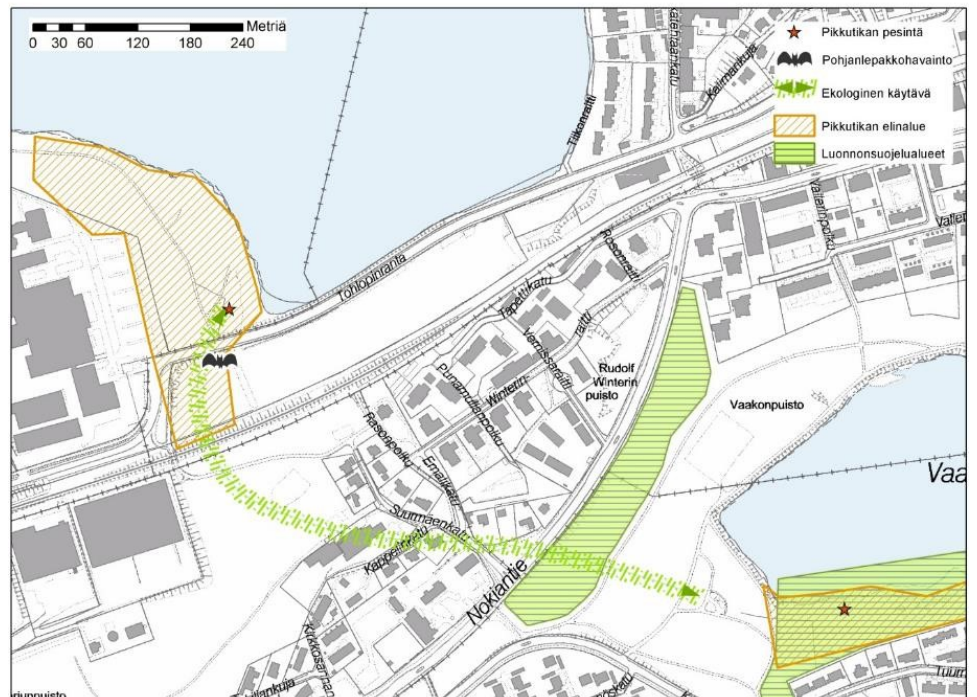
Tohlopinranta-kadun eteläpuoleinen lehto on liito-oravalle ruokailualueeksi ja kulkureitiksi soveltuvaa elinympäristöä, ja alueella on joitakin liito-oravalle soveltuvia pönttöjä, vaikka nuoren ja tiheän puuston takia liittäminen on todennäköisesti vaikeaa. Suunnittelualueella tehdyn kartoituksen perusteella alue ei kuitenkaan ole liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikka, koska merkkejä lajin esiintymisestä ei löydetty. Alueella ei myöskään ole järeitä kolopuita. Liito-oravaesiintymiä on kuitenkin suunnittelualan luoteispuolella Rasonhaassa sekä kaakossa ja lounaassa, joten suunnittelualan länsireuna yhdessä rannassa sijaitsevan lehdon kanssa tarjoaa kulkuyhteyden näiden alueiden välillä.

Suunnittelualan länsipuolen lehto soveltuu linnustolle hyvin pensaikkoisuutensa ja suojaisuutensa ansiosta, ja lehtokuvion lajit ovatkin alueella yleisiä. Alueella havaittiin peippo, pajulintu, sinitäinen, kirjosiippo, räkättirastas, punakylkirastas ja pensaskerttu. Lahopuustoisuutensa vuoksi alueella esiintyy myös indikaattorilajina pidettyä pikkutikkaa, joka kertoo elinympäristön monimuotoisuudesta myös monien hyönteislajien ja muunmuassa lahottajasienten osalta. Alueella on pienen kokonsa vuoksi merkitystä kuitenkin lähinnä Tohlopin rantametsää ja Vaakkolammin luonnonsuojelualuetta yhdistävänä ekologisena yhteytenä.

Lisäksi havaittiin ylilentäviä kalalokkeja, naurulokkeja ja harmaalokkeja, ja suunnittelualan välittömässä läheisyydessä Tohlopin rantametsässä tiltaltti, sepelkyyhky, rantasipi ja pikkutikka, rannassa sinisorsanaaras poikasineen, Yleisradion alueella viherpeippo ja Erhike Oy:n tontilla västäräkki, punarinta, talitiainen ja punakylkirastas. Havaituista lajeista uhanalaisia ovat peippo (vaarantunut), naurulokki (vaarantunut) ja viherpeippo (vaarantunut).



Kuva 3. Liito-oravalle soveltuvat elinympäristöt, kolopuut ja kulkuyhteydet (Tampereen kantakaupungin liito-oravaselvitys, Ramboll 2016).



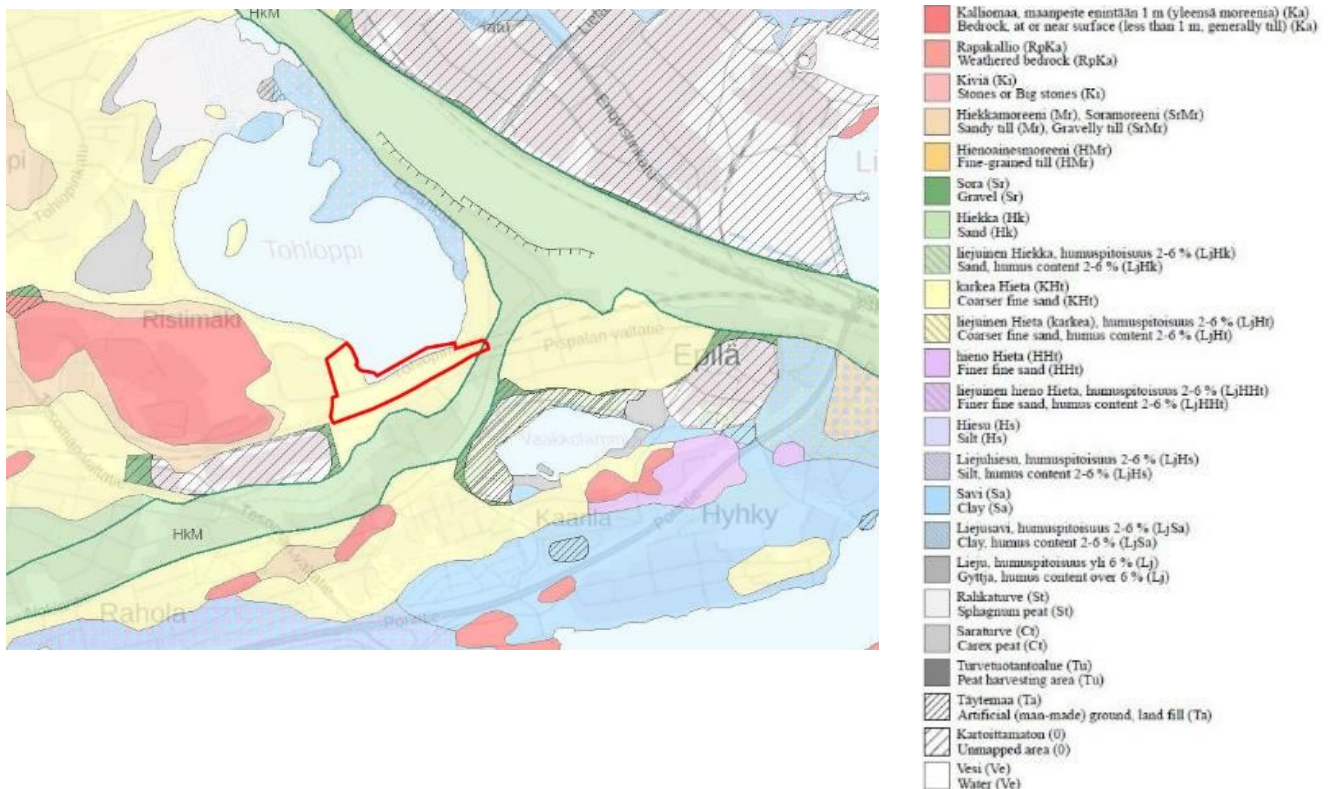
Kuva 4. Pikkutikan ja lepakoiden esiintyminen alueella (Luontoselvitys, Ramboll 2013)

Lepakoiden lisääntymisyhdyskuntia, päiväpiloja tai talvehtimipaikkoja ei kaava-alueella tehtyjen kartoitusten perusteella ole havaittu, kuten ei myöskään saalistusalueita. Ainoastaan yksi pohjanlepakko havaittiin saalistamassa suunnittelu-

alueen länsireunan lehtokuviolla. Alueella on voimakasta valaistusta, mikä heikentää alueen soveltuvuutta lepakoille. Noin 400 metrin päässä sijaitseva Rasonhaka on sen sijaan arvokasta lepakkoaluetta, jossa on todennäköisesti lepakoiden lisääntymis- ja levähdysalueita. Kaava-alueen länsiosan lehtoalue voi kuitenkin toimia lepakoiden kulkureittinä Tohlopin ja Vaakkolammin välillä.

Vuonna 2020 laaditussa selvityksessä todettiin, ettei kaava-alueelle sijoitu viitasammakolle potentiaalisia elinympäristöjä.

Maaperä ja vesiolosuhteet



Kuva 5. Ote maaperäkartasta (1:20 000) ja merkintäselitteet. Kaava-alueen likimääräinen raja-alue osoitettu kuvassa punaisella. Lähde: GTK 2019

Alueen pohjamaa on löyhää savea ja silttiä 5-10 m syvyyteen. Pohjamaan vesipitoisuudet ovat yli 25 % kaikissa savisissa kerroksissa. Aivan rannassa on karkeara-keinen täyttö, jonka päällä on olemassa olevan kadun rakennekerrokset. Siltin alapuolella pohjamaa on löyhää ja keskitiivistä hiekkaa 10-15 m syvyydeltä. Hiekkakerroksen alla on ohut tiivis moreenikerros ja moreenikerroksen alla kallio: kairaukset ovat päättyneet kiviin tai kallioon tasolla +81,6...+91,8. Lähempänä rautatietä pohjamaa on noin 7-8 metrin paksuudelta keskitiivistä silttiä ja löyhää hiekkaa, jotka ovat hieman kantavampia. Kairaukset ovat päättyneet kiveen tai kallioon tasolla +97,4...+98,2. Pohjamaa on hyvin routivaa.

Alueelta on kaivettu pois pilaantuneita maita, lukuun ottamatta nykyistä katualuetta, jonka kohdalla selvityksiä ja kaivauksia ei ole päästy suorittamaan, sekä alueen itäisimpiä, läntisimpiä ja puistoalueita, joilla maaperän pilaantuneisuutta ei ole havaittu.

Alueen alkuperäinen maanpinta on ollut noin tasolla +107,0...+107,6, mutta suoritettujen kaivujen jälkeen maanpinta on noin 0...2 metriä matalammalla tasolla +105,4...+106,5. Nykyisen kadun kohdalla maanpinta on samalla tasolla kuin alkuperäinen maanpinta.

Lähin pintavesi on Tohloppi-järvi, joka sijaitsee kaava-alueen pohjoisosassa ja pohjoispuolella. Vaakkolammi sijaitsee alueesta noin 500 metriä kaakkoon. Tohloppi-järven vedet laskee Vaakkolammin kautta Pyhäjärveen. Tohlopin vesi ei todennäköisesti imeydy pohjavedeksi, koska järven pohja ja alueen maaperän pintaosassa on noin 5 metrin paksuinen liHAVAN saven ja savisen siltin muodostama vettä huonosti läpäisevä koheesiomaakerros.

Aikaisempien alueella tehtyjen kunnostustoimien aikana orsivettä ei ole esiintynyt. Kunnostuksen jälkeen on havaittu tiiviin savikerroksen päällä pintavetenä sadevettä, joka on Tohlopin-järven pinnan tasalla. Myös tämä osoittaa, että luonnon pintamaaperäkerros on hyvin tiivistä, eikä imeytymistä pohjavedeksi merkittävästi tapahdu. Tohloppi-järven rantaa on aikoinaan täytetty ja tällä täyttöalueella esiintyy mahdollisesti täytön sisäistä vettä.

GTK 2018 (päivitys 2019) raportin sekä uusimman pohjavesialuerajauksen mukaan kaava-alue sijoittuu Epilänharju-Villilä A pohjavesialueelle. Pohjavesialueen luokitus on 1E. Hyhkyn vedenottamo sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä kohteesta itään ja Mustalammen vedenottamo noin neljän kilometrin etäisyydellä kohteesta lounaaseen.

Tohloppijärven pinta (n. 105 m mpy.) on myös pohjavedenpinnan yläpuolella ja sen vesi virtaa Vaakkolammen kautta Pyhäjärveen. Tohloppi-järvellä ei tietyvästi ole yhteyttä pohjaveteen.

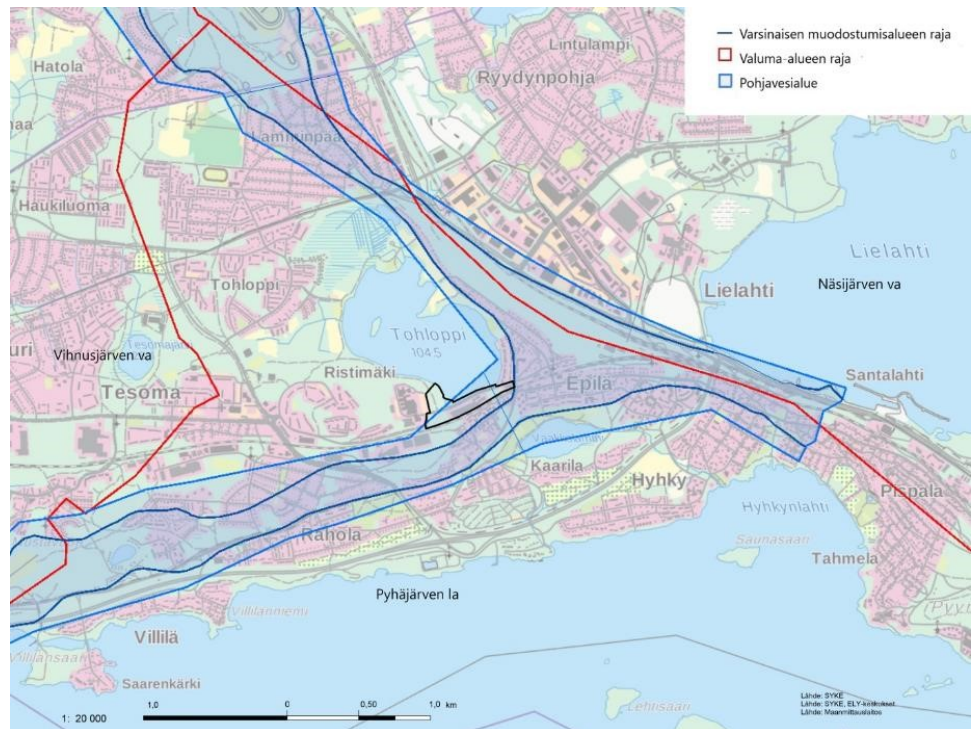
Kaava-alueella kallioperä on pääosin emäksistä vulkaniittia, amfiboliittia ja plagioklaasiporfyyriittia. Maaperä on karkeaa hietaa.

Pohjavedenpinnan taso on korkeimmillaan pohjavesialueen koillisosassa, Tohloppijärven rannalla, josta se laskee kohti lounasta. Matalimmillaan pohjaveden taso on alueen lounaisosassa, Mustalammen vedenottamon alueella, jossa pohjavedenpinta on laajalla alueella lähellä Pyhäjärven Maaveräjälahden pinnan tasoa 77-78m.

Nykyisen pohjavesialueen rajauskartan mukaan suunnittelualueella olevan havaintoputken perusteella pohjavesi on korkeudella W +91,58. Heti alueen ja rautatien eteläpuolella tasolla W +85,17.

Pirkanmaan ELY-keskuksen pohjavesialuekartan mukaan kaava-alueella pohjaveden pinta m mpy. N2000, on tasolla noin 91-94.66 ja pohjaveden päävirtaus-suunta on lounaaseen.

Edelleen GTK kartan (liite 4.5) mukaan kaava-alueella pohjaveden pinta m mpy. N2000 on tasolla noin 90-94.66 ja pohjaveden virtaus-suunta saman kartan mukaan etelä-kaakko.



Kuva 6. Karttakuva pohjavesi- ja valuma-alueista. Kaava-alueen likimääräinen raja on osoitettu mustalla. Lähde: Ympäristökarttapalvelu Karpalo 22.8.2016.

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Epilänharjun kaupunginosassa, noin 6 kilometriä Tampereen keskustasta länteen. Epilän alue on vanhaa teollisuusaluetta, jossa teollinen toiminta on alkanut jo 1900-luvun alussa. Alue liitettiin Tampereen kaupunkiin vuonna 1937, ja alueelle vahvistettiin asemakaava vuonna 1953.

Nykyisin alueella on myös paljon pientaloasutusta. Epilänharju ja Tohloppi-järvi ovat suosittuja ulkoilupaikkoja. Alueen läpi kulkee Tampere-Pori-rata, joka muodostaa yhdyskuntarakenteessa merkittävän estevaikutuksen.

Kaupunkikuva

Nykytilassa suunnittelualue maaperänpuhdistustoimenpiteiden jäljiltä paljasta lukuun ottamatta länsiosan ja luoteisosan luonnontilaisia metsiköitä sekä Jussin-hannan Leipä Oy:n toimitilarakennusta. Rannan tuntumassa sijaitsevaa katualuetta reunustavat istutetut Terijoen salavat, ja maisema on avoin Tohloppi-järven suuntaan.

Suunnittelualueen lähivaikutusalue on Tohloppi-järven puolella pääosin 1980-luvulla rakentunutta pientalovaltaista asuntoaluetta ja radan eteläpuolella on 1990-luvulla rakennettuja kerrostaloja ja niihin liittyviä katuun reunustavia autotalleja. Pientaloalue on julkisivumateriaalien ja värityksensä puolesta kaupunkikuvallisesti hajanainen, ja eteläpuolisen kerrostalot ovat ajalleen tyyppillistä elementtirakentamista vihertävän ja kellertävän sävyisine väribetonijulkisivuineen.



Kuva 7. Ilmakuva alueesta vuodelta 1966. (Tampereen kaupunki)



Kuva 8. Ilmakuva alueesta vuodelta 2011. (Tampereen kaupunki)



Kuva 9. Valokuvia suunnittelualueelta (2016): Tohlopinrantakatu ja Jussinhanan Leipä Oy



Kuva 10. Valokuvia suunnittelualueelta (2016): Abloyn entinen tontti ja radan eteläpuolella näkyvä kerrostaloalue



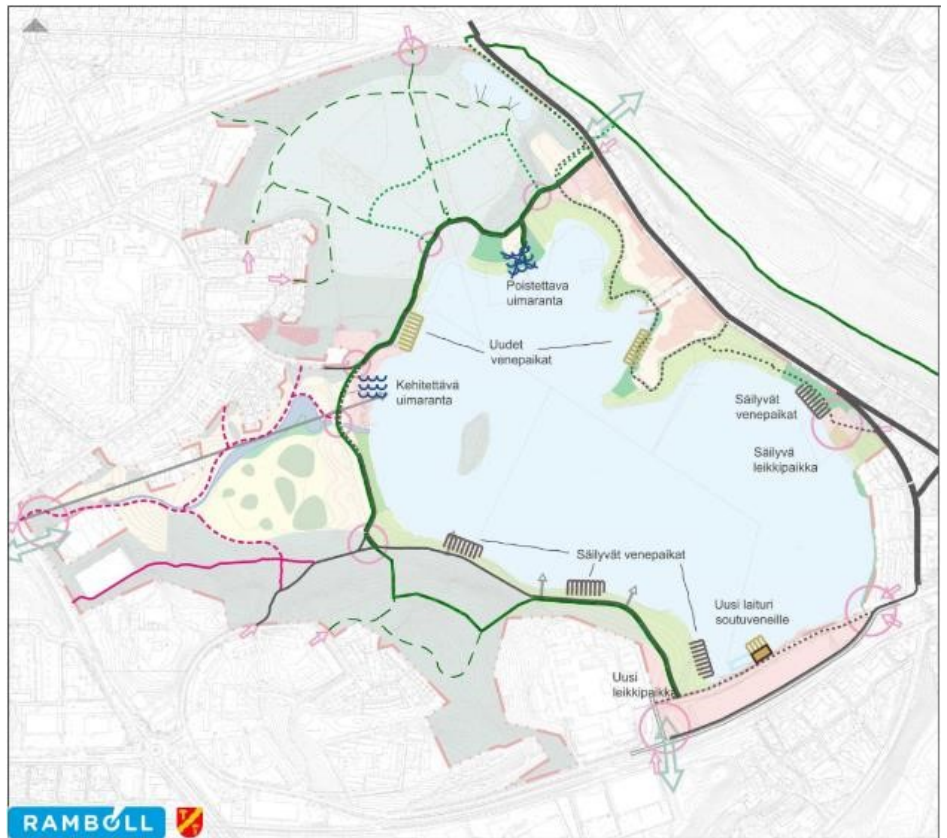
Kuva 11. Valokuvia lähivaikutusalueelta (2016): Nahkatehtaankadun rakennuskantaa

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Ehdotusvaiheessa laadittiin arkeologinen tarkkuusinventointi kaava-alueeseen liitettyllä luoteisosan metsäalueella. Kaava-alueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä. Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse myöskään rakennettuja kulttuuriympäristöjä.

Virkistysalueet

Tohloppi-järven ympäristö on Länsi-Tampereen monipuolisin ja arvokkain viheraluekokonaisuus, jolla on merkittäviä maisemallisia, kaupunkikuvallisia sekä luontoarvoja. Viheralueiden kehittämistä ja hoitoa ohjaamaan laaditaan parhaillaan Tohloppi-järven kehittämissuunnitelma ja viheralueiden hoitosuunnitelma -raporttia. Suunnittelualueen viheralueiden osalta keskeisiä tavoitteita ovat järveä kiertävien kevyen liikenteen yhteyksien kehittäminen ja rakennetun rannan liittäminen osaksi Tohloppi-järven maisemakuvaa.



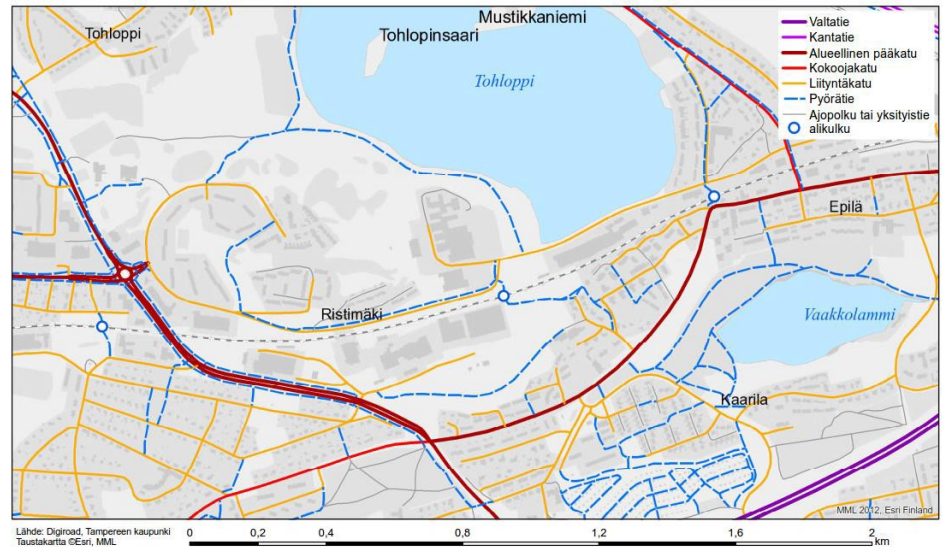
MERKINTÖJEN SELITYS

- | | | | |
|---|---|--|-----------------------|
|  | Kehitettävä kevyen liikenteen pääreitti |  | Uusi lähireitti |
|  | Nykyinen kevyen liikenteen alueriittiyhteys |  | Kehitettävä uimaranta |
|  | Uusi kevyen liikenteen alueriittiyhteys |  | Poistettava uimaranta |
|  | Nykyinen kehitettävä luontopolku |  | Säilyvät venepaikat |
|  | Uusi kehitettävä luontopolku |  | Uudet venepaikat |
|  | Kehitettävä luonto-, suo- tai metsäpolku |  | Uusi venelaituri |
|  | Nykyinen lähireitti | | |

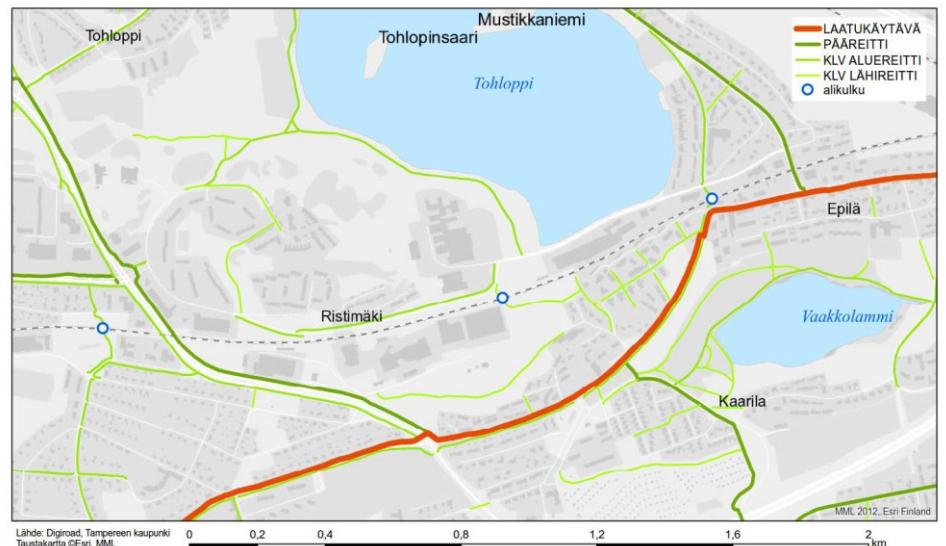
Kuva 12. Tohloppi-järven kehittämissuunnitelman reittikartta merkintäselityksineen (Ramboll, 2019)

Liikenne

Tohlopinranta-katu on kaupungin katuverkkohierarkiassa liityntäkatu, mikä tarkoittaa, että kadulla ei tulisi kulkea merkittävästi muuta kuin alueen maankäytöstä johtuvaa liikennettä. Kadun nopeusrajoitus on 50 kilometriä tunnissa. Vuoden 2012 liikennelaskentatiedon mukaan kadulla kulkee noin 3 000 ajoneuvoa vuorokaudessa, joista henkilöautoja 89 % (mittauspiste Tohlopinrannan/Nahka-tehtaankadun liittymän itäpuolella).



Kuva 13. Alueen nykyinen liikenneverkko.



Kuva 14. Alueen nykyinen pyöräilyverkko.

Tohlopinranta-katu on merkittävä Tesomalaisten pyöräilyväylä itään. Tohloppijärven länsilaitaa kulkee huollettu ulkoilureitti. Lähin pyöräilyn pääreitti ja laatu-käytävä kulkee Pispalan valtatie ja Nokiantietä pitkin Tampereen itäosiin ja siihen liittyvät pyöräilyn pääväylät Epilänkadulta ja Tesoman valtatieltä. Tohlopinranta-katu toimii kuitenkin tärkeänä pyöräily-yhteytenä Tesomalta itään.

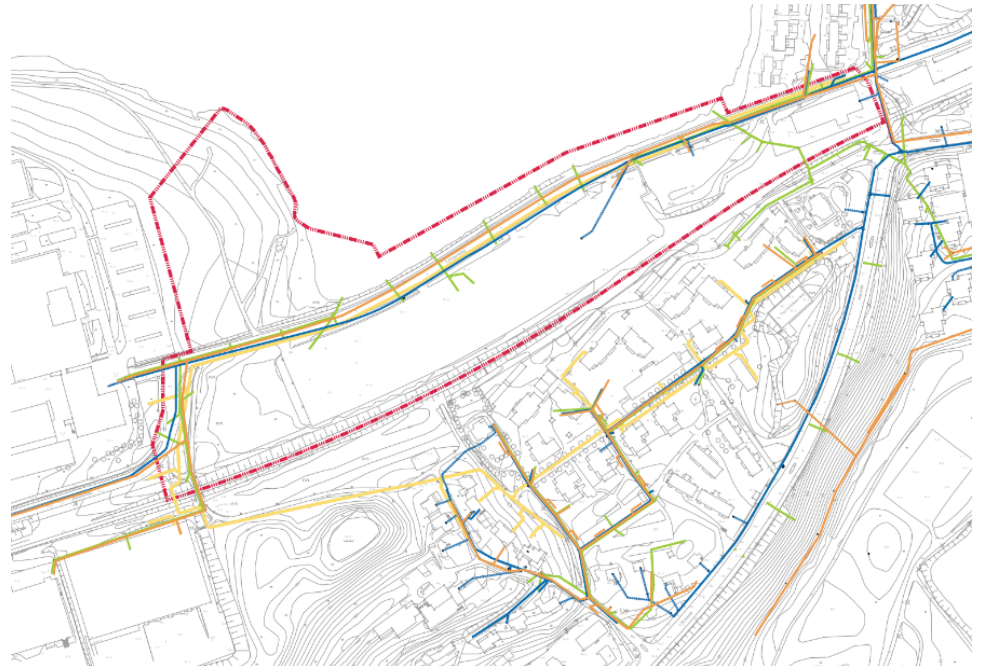
Radan alitse kulkee kaksi alikulkua, joista etenkin itäisemmän alikulun pystygeometria ei ole nykyisten suunnittelukäytäntöjen ja esteettömyysvaatimusten mukainen. Tohloppi-järven ympäri on suunnitteilla yhtenäinen virkistysreitti ympäristön viheralueiden kehittämisen yhteydessä.

Kohmankatu-Kohmankaari on joukkoliikenteen runkoreitti, jolla kulkee nykyisin 5-10 minuutin vuorovälillä linja-autoja. Tohlopinrantaa pitkin liikennöivät bussilinjat 8 ja 17.

Suunnittelualueen eteläreunaa kulkevalla Turku-Pori-junaradalla kulkee nykyisin vain kaukojunia lähimpien asemien ollessa idässä Tampere ja lännessä Nokia. Lielähti-Nokia –osuudella ollaan tulevaisuudessa kuitenkin varautumassa lisäräiteen toteuttamiseen. Tesoman keskustaan on suunniteltu lähijunaseisake.

Tekniset verkostot ja huolto

Alueella sijaitsevat tekniset verkostot sijaitsevat pääosin Tohlopinranta-kadun alla.



Kuva 15. Teknisen huollon verkostot suunnittelualueella. Kuvassa osoitettu oranssilla jätevesi-, sinisellä puhdas vesi- ja vihreällä sadevesiverkosto. Keltaisella on osoitettu kaukolämpöverkosto. Kaava-alueen raja on osoitettu kuvassa punaisella viivalla.



Kuva 16. Tietoliikenteen kaapelit suunnittelualueella (siniset viivat, useita toimijoita). Kaava-alueen rajaus on osoitettu kuvassa punaisella viivalla.

1.1.4 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

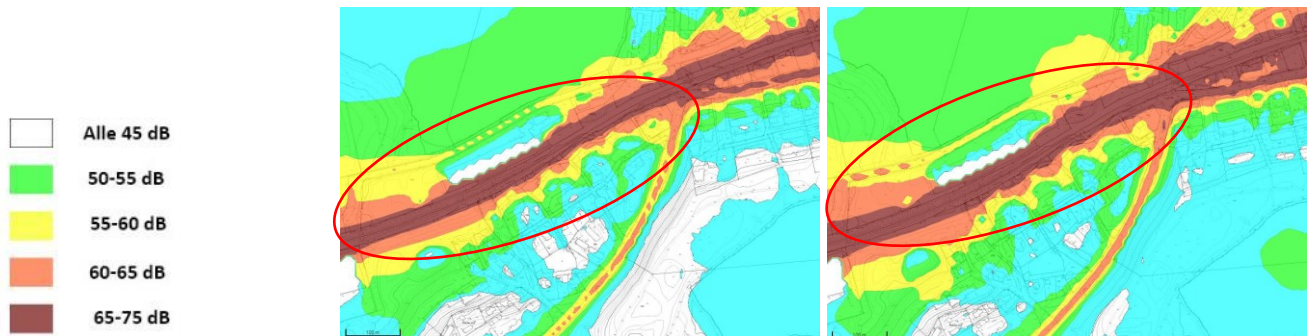
Liikennemelu

Alueelle aiheutuu liikenteen melua Tohlopinranta-kadulta ja junaradalta. Keskiäänitasot yöllä ja päivällä ovat lähes samat johtuen tavaraliikenteen painottamisesta yöajalle. Tavarajunien aiheuttamat enimmäisäänitasot edellyttävät huolellista meluntorjuntaa rakennussuunnittelun yhteydessä asumisterveyden turvaamiseksi.

Alla otteet liikennemelukartoista vuodelta 2012 ja 2030.



Kuva 17. Vasemmalla päivämelutaso 2012 ja oikealla päivämelutaso 2030. (Tampereen kaupunki)



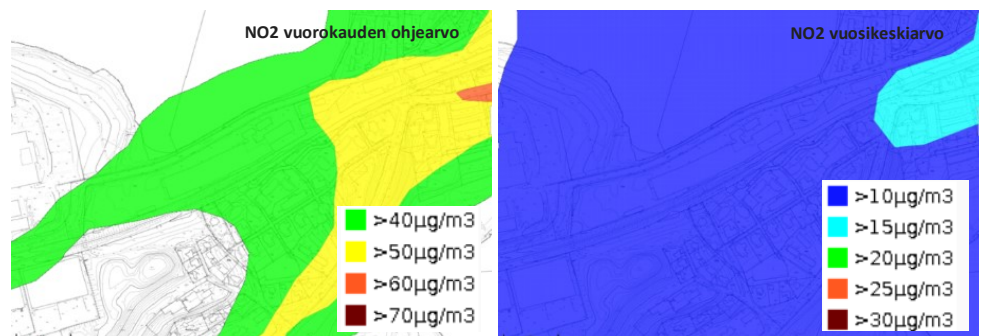
Kuva 18. Vasemmalla yömelutaso 2012 ja oikealla yömelutaso 2030. (Tampereen kaupunki)

Tärinä

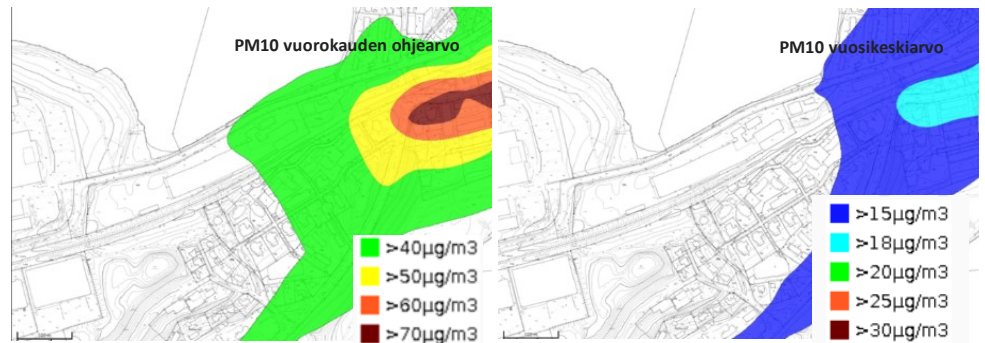
Alueen eteläreunalla kulkeva raideliikenne aiheuttaa läheisyyteen jonkin verran tärinähaittoja. Alueelle tehdyn tärinäselvityksen (Ramboll 2014, päivitys2020) perusteella uusia rakennuksia koskeva ohjearvo junaliikenteen tärinälle (0,3 mm/s) alittuu yli 30 metrin etäisyydellä radasta, joten uudisrakentamista ei suositella tätä lähemmäksi ilman erillisiä tärinänvaimennustoimenpiteitä.

Ilmanlaatu

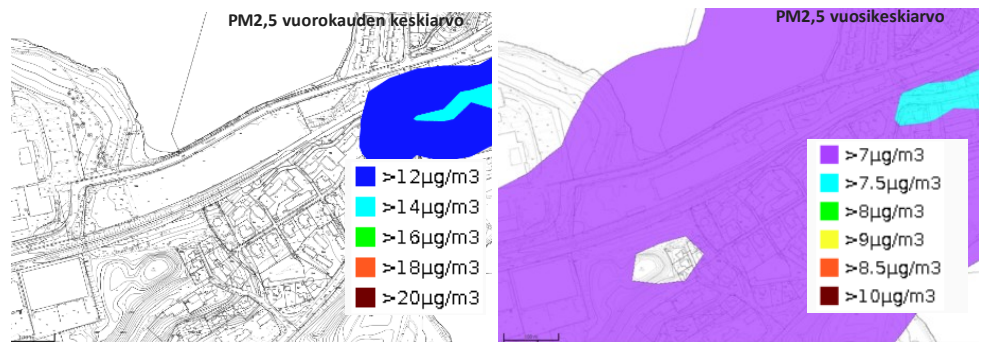
Ilmanlaatuun kaupunkiseuduilla vaikuttavat eniten liikenteen typenoksidipäästöt, katupöly, pienpoltto, ja kaukokulkeutuma. Typpidioksidi (NO₂) ja pienhiukkaset (PM_{2,5}) ovat peräisin autojen pakokaasupäästöistä, lisäksi pienhiukkasia syntyy pienpoltossa ja tulee kaukokulkeutumia. Katupölyä (PM₁₀) syntyy muun muassa hiekoitushiekan jauhautuessa autojen renkaissa. Suunnittelualueen ilmanlaadun kannalta merkittävin vaikutus on vilkasliikenteisellä Pispalan valtatiellä, jonka linjaus kulkee lähellä suunnittelualueen itäisintä kulmaa. Pispalan valtatielle sijoittuu kaava-alueen itäpuolella olevan alikulun tuntumaan myös ns. Hot Spots –alue, jossa ilman epäpuhtauksien vuorokausipitoisuudet voivat nousta yli ohjearvotason (70 µg/m³) ja samanaikaisesti melun vuorokauden aikapainotettu keskiäänitaso voi ylittää näillä alueilla 55 dB:iä. Varsinaisella kaava-alueella ilmanlaadun ohjearvojen ylityksiä ei ole kuitenkaan mallinnuksen perusteella todettavissa.



Kuva 19. Ote Tampereen ilmanlaatumallinnuksesta 2011, NO₂ pitoisuus (Tampereen kaupunki). NO₂-vuorokausiohjearvoon verrannollinen pitoisuus (=kuukauden toiseksi korkein vrk-arvo): kk:n toiseksi suurimman vuorokausipitoisuuden ohjearvo on 70 µg/m³. NO₂ vuosikeskiarvon raja-arvo on 40µg/m³.



Kuva 20. Ote Tampereen ilmanlaatumallinnuksesta 2011, PM10 pitoisuus (Tampereen kaupunki). PM10 vuorokausiohjearvoon verrannollinen pitoisuus (=kuukauden toiseksi korkein vrk-arvo): kk:n toiseksi suurimman vuorokausipitoisuuden ohjearvo on 70 µg/m³. PM10 vuosikeskiarvon raja-arvo on 40µg/m³.



Kuva 21. Ote Tampereen ilmanlaatumallinnuksesta 2011, PM2,5 pitoisuus (Tampereen kaupunki). WHO:n antama PM2,5 vuorokausiohjearvo on 25 µg/m³. WHO:n antama PM2,5 vuosiohjearvo on 10 µg/m³.

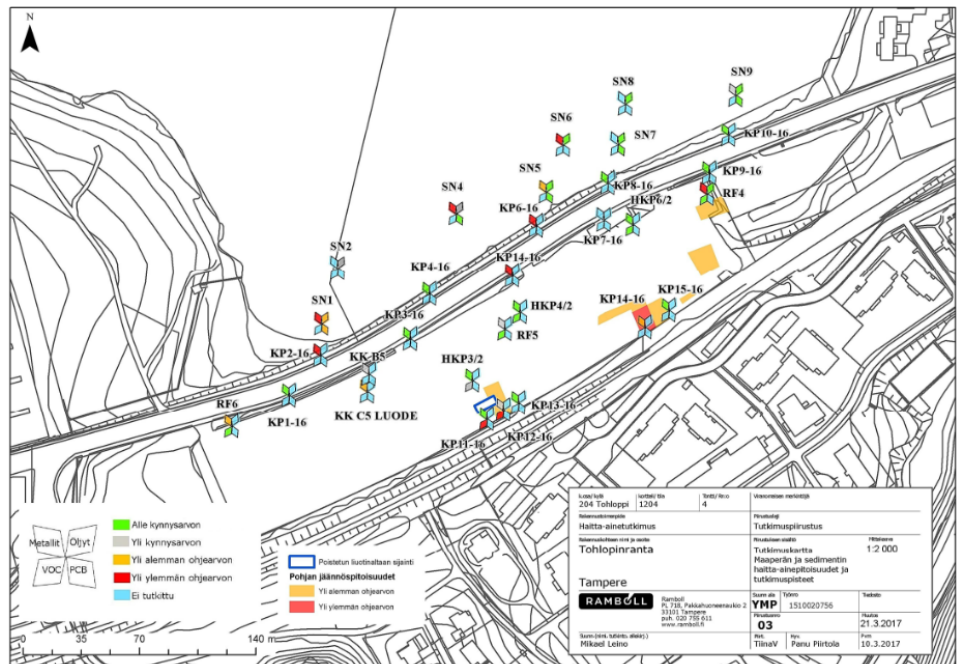
Pilaantuneet maat, sedimentti, pinta- ja pohjavesi

Toiminnassa olevaa leipomoa lukuun ottamatta alueella sijainneet teollisuusrakennukset on purettu. Kiinteistön 837-204-1204-4 maaperässä on vanhoja paaluja ja anturoita jäljellä. Alueella on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimuksia FCG:n ja Ramboll Finland Oy:n toimesta, ja tontilla on tehty huokosilman in situ- kunnostusta liuottimilla pilaantuneen alueen maaperässä 1.10.2013 – 30.3.2015. Maaperän kunnostus massanvaihtona toteutettiin aikavälillä toukokuu – syyskuu 2015. Tontilla oli vanha liuotinallas, joka maaperän kunnostuksen yhteydessä purettiin. Tontille jäi tiettyihin kohtiin yli tavoitearvon ylittäviä pitoisuuksia.

YIT:n hallitseman entisen Abloyn kiinteistön 837–204–1204–4 kunnostuksesta on annettu Pirkanmaan ELY-keskuksessa 15.8.2013 päivätty päätös PIRELY/786/07.00/2010. Kiinteistön maaperän kunnostuksen loppuraportti on toimitettu ELY-keskukseen (Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus) 1.12.2016. Pirkanmaan ELY-keskus on antanut kunnostuksen loppuraportista lausunnon 27.6.2017. ELY-keskus katsoi tällöin, että alue on pääosin kunnostettu päätöksen mukaisesti, mutta alueen soveltuvuutta asuinkäyttöön ei voitu vielä luotettavasti osoittaa, vaan soveltuvuus asuinrakentamiseen tuli osoittaa tarkemmilla tutkimuksilla sekä niiden perusteella laaditulla kattavalla riskinarviolla.

Kiinteistöllä on selvitetty alueelle huokosilmakunnostuksen ja massanvaihdon jälkeen maaperään, huokosilmaan ja pohjaveteen jääneiden haitta-aineiden mahdolliset ympäristö- ja terveysriskit ja niiden aiheuttamat rajoitukset tulevassa maankäytön suunnittelussa, jossa alue kaavoitetaan asuinalueeksi. Selvityksen loppuraportin johtopäätöksissä todetaan seuraavaa:

”Tutkimuksissa havaittiin ohje-/vertailuarvojen ylityksiä pohjavedessä, rantasedimentissä ja maaperässä. Huokosilmassa oli kohonneita pitoisuuksia kloorattuja liuottimia, joiden pitoisuuksien havaittiin pienentyvän kohti maanpintaa. Pintavedessä ei havaittu vertailuarvojen ylityksiä. Yhdisteet, joista havaittiin kohonneita pitoisuuksia, olivat metallit (maaperä, sedimentti, pohjavesi), klooratut liuottimet (maaperä, pohjavesi, huokosilma), öljyhiilivedyt (pohjavesi, sedimentti), PCB (sedimentti) ja BTEX-yhdisteet (pohjavesi). Näistä klooratut liuottimet ovat tutkimusalueella merkittävimmät haitta-aineet pitoisuuksien, kulkeutumisriskien ja mahdollisten terveysriskien kannalta.



Kuva 22. Maaperän ja sedimenttien haitta-ainepitoisuudet ja tutkimuspisteet, Ramboll Finland Oy tutkimuspiirustus 10.3.2017, rev 21.3.2017. Kuvassa on osoitettu sinisellä rajauksella Abloy tehdaskiinteistöllä ennen sijainneen liuotinaltaan sijainti, keltaisella värirasterialueella alemman ja punaisella värirasterialueella ylemmän ohjearvon ylittävien jäännöspitoisuuksien alueet ja symbolimerkinoin eri tutkimuspisteistä tutkittujen haitta-ainepitoisuuksien tilanne.

Tehtyjen alustavien massataselaskelmien perusteella pääosa klooratuista liuottimista on poistettu huokosilmakunnostuksen (350-400 kg) ja massanvaihdon yhteydessä (n. 100 kg). Tutkimusalueen pohjaveteen on jäänyt arviolta kymmeniä kilogrammoja kloorattuja liuottimia ja pohjaveden pilaantuneisuus rajoittuu pääasiassa alueen keskiosaan. Pohjavedenpilaantuneisuus jatkuu kaava-alueen ulko-

puolelle rautatien eteläpuolelle, jossa kloorattuja liuottimia on samaa suuruusluokkaa (kymmeniä kilogrammoja) kuin kaava-alueella. Sen sijaan kaava-alueen länsi- ja itäosissa kloorattujen liuottimien määrä pohjavedessä on pieni. Kaava-alueen huokosilmassa kloorattujen liuottimien määrä on arviolta joitain kilogrammoja.

Kaava-alueella tehtyjen tutkimusten perusteella maaperän huokosilmassa esiintyy kloorattuja liuottimia (vinyylidikloridia, dikloorieteenejä, trikloorieteeniä ja tetrakloorieteeniä). Tutkimusten perusteella kloorattujen liuottimien pitoisuudet ovat suurimmillaan syvällä maanpinnasta pohjaveden yläpuolella olevan läpäisevän hiekkakerroksen huokosilmassa ja pitoisuudet pienenevät kertaluokkia siirryttäessä lähemmäs maanpintaa. Pitoisuudet ovat peräisin alueen klooratuilla liuottimilla pilaantuneesta pohjavedestä. Tulevassa asuinrakentamisessa huokosilman epäpuhtauksien aiheuttama sisäilmariski estetään rakenteellisin ratkaisuoin rakentamalla tuulettuvat alapohjat kerrostaloihin, jolloin varmistetaan huokosilman kulkeutuminen asuinrakennusten ulkopuolelle. Estämällä huokosilman kulkeutuminen sisäilmaan estetään samalla asuinterveydelle aiheutuvat terveysriskit. Lisävarmuutena esitetään rakentamisrajoitusta entisen liuotinaltaan kohdalle, joka on ollut kaava-alueella haitta-ainepilaantumien lähde. Liuotinaltaan kohdalle ei sijoiteta asuinrakentamista, vaan se jää tie-, pysäköinti tai puistoalueeksi. Liuotinaltaan alue on kunnostettu, mutta rautatien läheisyyden vuoksi kloorattuja liuottimia ei voitu massanvaihdoilla täysin poistaa rautatien ja kaivannon stabiliteetin turvaamiseksi.

Pohjavedessä todettujen kloorattujen liuottimien kulkeutumisesta voi tapahtua kohti pohjaveden muodostumisaluetta. Huokoskaasu- ja pohjavesitutkimusten tuloksia ei kuitenkaan ole vielä riittävän pitkältä ajalta, jotta kulkeutumisesta ja massataseista saataisiin riittävän luotettava arvio pitkäaikaiskulkeutumisriskien arviointiin. Kyseiset klooratut yhdisteet hajoavat ympäristöolosuhteista riippuen, joten pitkäaikaisarvioita tarvitaan hajoamisen myötä tapahtuvien pitoisuusmuutosten arviointiin. Joka tapauksessa rakenteellisilla ratkaisuilla (rakennusten tuulettuvat alapohjat) voidaan estää asuinterveyteen kohdistuvat riskit myös pitkällä aikavälillä, joten tutkimusten aikasarjan puutteet eivät estä alueen kaavoitamista ja rakentamista asuinkäyttöön.

Metallipilaantuneisuutta (kuparia, sinkkiä) esiintyy kiinteistön 837 – 204 – 1204 – 4 ja Tohloppi-järven välisellä alueella katulinjan reunoilla täyttömaakerroksessa 0,5-2,0 m syvyydellä paikoin alemmat ja ylemmät ohjearvot ylittävinä pitoisuuksina. Mahdollisesti pilaantuneisuutta on myös katurakenteen alapuolisissa kerroksissa. Todetuilla pitoisuuksilla ei ole riskinarvion perusteella kunnostustarvetta pohjavesiriskin vuoksi. Haitta-aineiden kulkeutumisen estämiseksi Tohloppi-järveen, pilaantunut maa-aines voidaan poistaa rakentamisen yhteydessä tai päällystää tai peittää puhtaalla maa-aineksella. Pitoisuudet eivät aiheuta terveysriskiä, sillä todetut pitoisuudet alittavat selvästi terveysperusteiset enimmäispitoisuusarvot. Mikäli pilaantunutta maa-ainesta kaivetaan, se tulee toimittaa luvanvaraiseen vastaanottoipaikkaan.

Rakennusten paalutuksista ei arvioida aiheutuvan riskiä pohjavedelle eikä sisäilman laadulle. Paaluja pitkin kulkeutuvan huokosveden määrä vettä johtaviin maakerroksiin arvioidaan pieneksi, sillä savikerroksen läpi paalutettaessa savi tiivistyy paalujen ympärille. Rakenteellisilla (tuulettuvat alapohjat) ratkaisuilla

varmistetaan, että pohjamaasta haihtuvat aineet eivät kulkeudu asuntojen sisäilmaan.

Ranta-alueella sedimentti on paikoin pilaantunutta metalleilla, öljyhiilivedyillä ja PCB-yhdisteillä. Kun tiedetään kaivettavien sedimenttien määrä ja laatu, selvitetään voidaanko massoja hyötykäyttää esimerkiksi rantarakentamisessa vai onko massat vietävä luvanvaraiseen vastaanottoaikaan. Lisäksi täytyy selvittää, mitä lupia mahdolliset toimenpiteet vaativat.

Todetuista ja alueelle jäävistä haitta-aineista ei aiheudu terveysriskiä tai ekologista riskiä tulevassa maankäytössä. Alueelle jää käyttörajoitteita pilaantuneen maaperän vuoksi. Maaperän sisältämät haitta-aineet tulee ottaa huomioon kaikissa alueella tulevaisuudessa tehtävissä maankaivu- ja siirtotöissä, sillä alueella on maa-ainesta, jonka haitta-ainepitoisuudet ylittävät kynnyksarvot. Jos alueelta suunnitellaan massojen poiskaivua, tulee ottaa yhteyttä ympäristöviranomaiseen ja selvittää ympäristölupa- ja valvontatarpeet. Mikäli pitoisuudet ylittävät kynnyksarvot, massat tulee kuljettaa luvanvaraiseen vastaanottoaikaan.

Tutkimusalue soveltuu asuinrakentamiseen, kun rakentamisessa huomioidaan rakennustekniset vaatimukset (tuulettuvat alapohjat) ja liuotinaltaan alueelle ei sijoiteta asuinrakentamista. Pohjaveden kulkeutumiskäytön ja massataseiden luotettavuuden parantamiseksi esitetään, että alueelle laaditaan pohjaveden ja huokosilman tarkkailusuunnitelma.”

Pirkanmaan ELY-keskus on antanut lisäselvitysraportista ja riskiarvioista lausunnon 18.12.2017. Lausunnossa todetaan muunmuassa seuraavaa:

”ELY-keskus katsoo, että entisen liuotinaltaan kohta ja junaradan vieruista, joissa on todettu maaperässä ja huokosilmassa korkeita haitta-ainepitoisuuksia, tulee jättää rakentamatta. Rakennettavalla alueella huokosilman epäpuhtauksien aiheuttama sisäilmariski on estettävä rakenteellisin ratkaisuin. Rakennuksen alapohjan riittävä tuuletus tulee varmistaa ja rakennusten (ml. pysäköintitilojen) alapohjat on varustettava joko radonputkistolla ja toimivalla koneellisella ilmanpoistolla tai tuulettuvalla alapohjarakenteella (ryömintätila tai vastaava).

Rakennusten alapuolisen maapohjan tulee olla hyvin kaasuja johtavaa ja tuuletusjärjestelmään tulee liittää näytteenottomahdollisuus siten, että alapohjan ilman kloorattujen hiilivetyjen pitoisuuksia voidaan helposti tarkkailla. Rakennusten alapohjat ja läpiviennit tulee toteuttaa mahdollisimman tiiviinä. Alueelle ei tule rakentaa asuin- tai liiketiloja maan alle, eikä maanalaisten tilojen ilmanvaihto saa olla yhteydessä asuinkerrokseen.

ELY-keskus edellyttää, että haihtuvien kloorattujen liuottimien pitoisuuksien muutoksia pohjavedessä sekä huokosilmassa tulee seurata ja asumisterveys varmistaa myös tulevaisuudessa. Pohjaveden- ja huokosilman seurannasta tulee laatia yksityiskohtainen suunnitelma, jossa esitetään huokoskaasun ja pohjaveden seurantapisteet, mittaustavat ja analyysit sekä ne toimenpiteet, joihin ryhdytään, mikäli tarkkailun tulokset osoittavat pohjaveden tai huokoskaasuissa mitattujen pitoisuuksien huomattavaa nousua. Suunnitelmaan tulee liittää myös selvitys rakennusten alapohjan huokoskaasunäytteenoton toteutuksesta.”

ja edelleen:

”Kunnostetun alueen länsireunalla on edelleen kunnostustarve maaperään jääneiden haitta-ainepitoisuuksien vuoksi. Koska kunnostuskaivannon seinämiin on jäänyt tavoitetasoa ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia, on todennäköistä, että myös viereinen tiealue on osin pilaantunut. Nämä alueet on tutkittava ennen rakentamisen aloittamista ja tarvittaessa kunnostettava voimassa olevan päätöksen mukaisesti.”

Tavarajunaliikenteen VAK-kuljetusten aiheuttamat riskit

Raideliikenteen vaarallisten aineiden kuljetuksista aiheutuvia riskejä on arvioitu kaupunkitasolla ja todettu riskien keskittyvän Viinikan järjestelyratapihalle. Suunnittelualueen osalta ei ole todettu tarvetta tarkemmalle riskiarviolle.

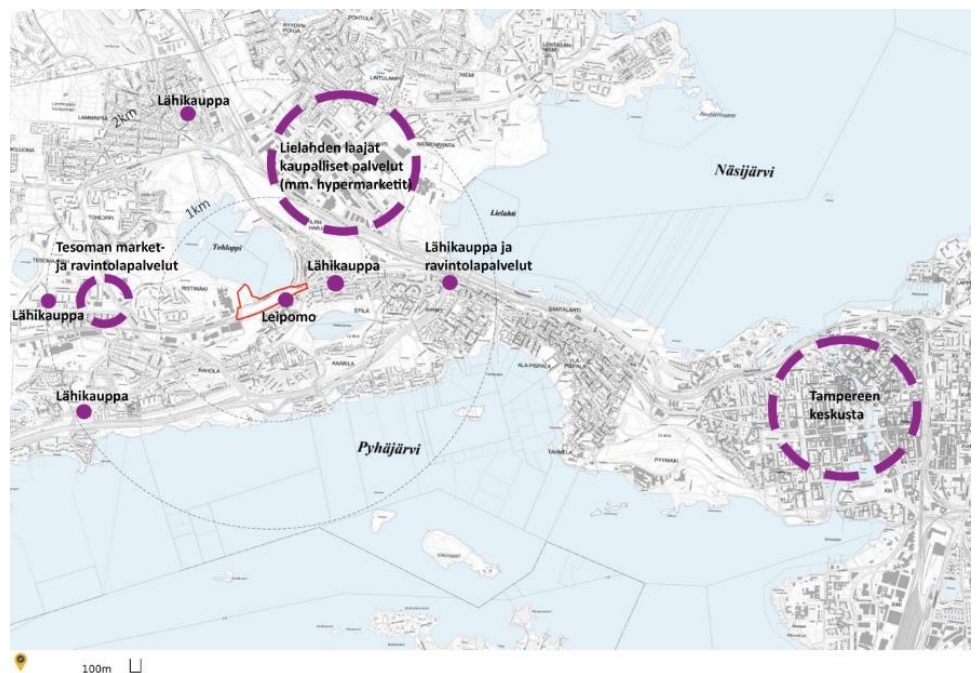
1.1.5 Asuminen ja väestö

Suunnittelualueella ei ole asuinkäytössä olevia rakennuksia eikä asukkaita.

1.1.6 Palvelut

Kaupalliset palvelut

Kaava-alueen ainoa kaupallinen palvelu on Tohlopinrannan varressa sijaitseva Jussinmannan Leipä Oy:n myymälä-kahvila. Lähin ruokakauppa on Epilässä sijaitseva lähikauppa, johon matkaa on tietä pitkin noin 500 metriä. Tesoman keskustassa ja Lielahden alueella sijaitsevat puolestaan laajat kaupalliset palvelut.



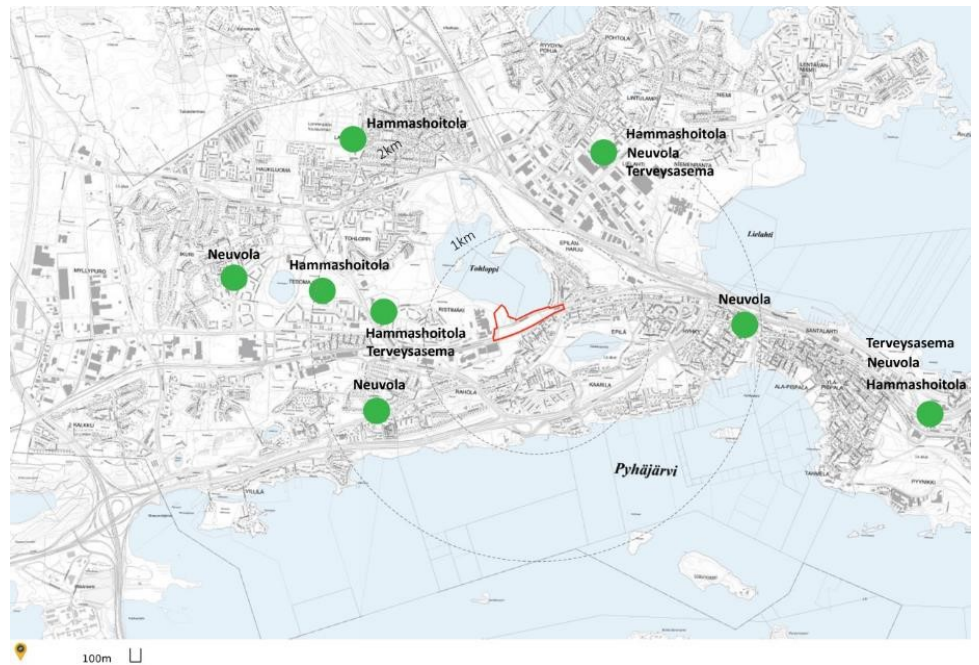
Kuva 23. Lähialueen kaupalliset palvelut. Kaavarajauksen likimääräinen sijainti on esitetty punaisella.

Päiväkodit ja peruskoulut

Alle kahden kilometrin etäisyydellä kaava-alueesta sijaitsee useita päiväkoteja sekä ryhmäperhepäiväkoteja. Lähimmät ala- ja yläkoulut sijaitsevat myös alle kahden kilometrin etäisyydellä.

Terveyspalvelut

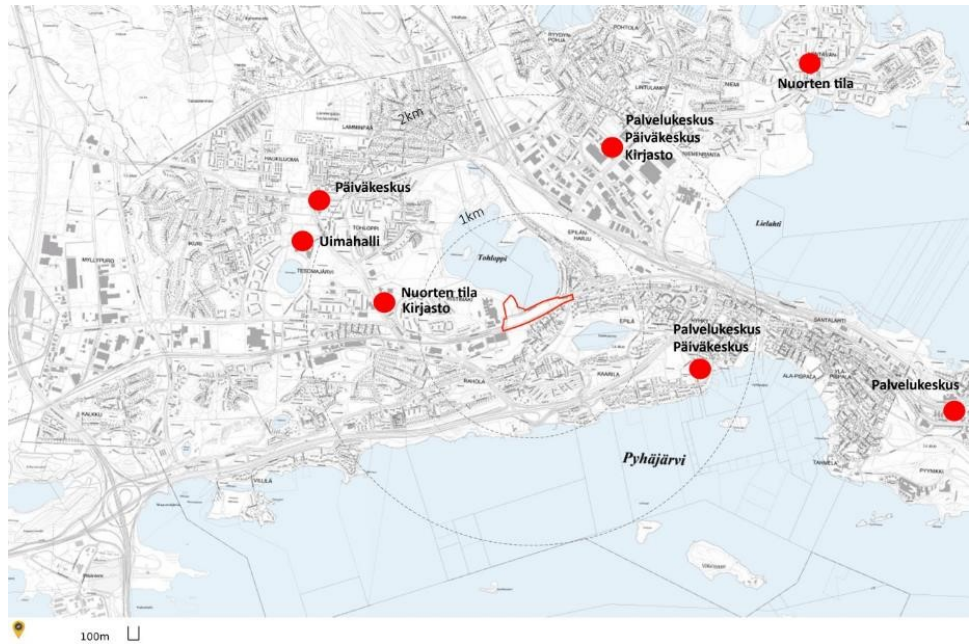
Lähin terveysasema sijaitsee Tesoman Hyvinvointikeskuksessa reilun kilometrin päässä kaava-alueelta. Samassa hyvinvointikeskuksessa toimii myös hammashoitola.



Kuva 24. Karttaote kunnallisista terveyspalveluista. Kaavarajauksen likimääräinen sijainti on esitetty punaisella. Lähde: Tampereen kaupungin paikkatietopalvelu 25.5.2016.

Kulttuuri- ja virkistyspalvelut

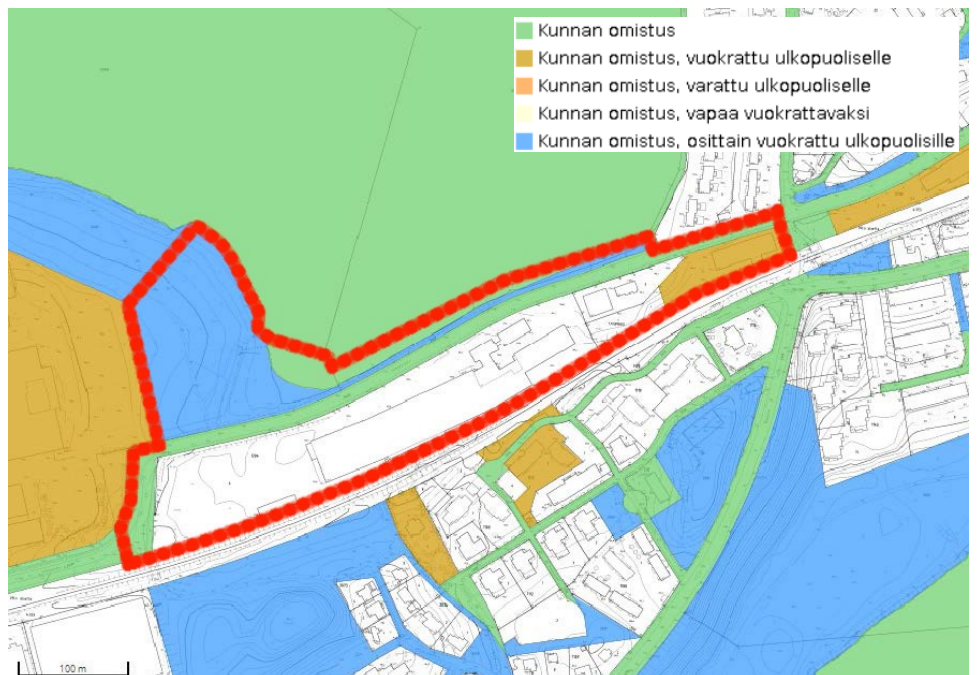
Kaava-alueen lähimmät kulttuuri- ja virkistyspalvelut sijaitsevat noin 1,5 kilometrin etäisyydellä Tesomalla (nuorten tila ja kirjasto), noin 2,5 kilometrin etäisyydellä Pispalassa (palvelu- ja päiväkeskus) sekä noin 3,5 kilometrin etäisyydellä Lielahdessa (palvelu- ja päiväkeskus, kirjasto). Lähin uimahalli sijaitsee Tesomalla noin 2,5 kilometrin etäisyydellä.



Kuva 25. Karttaote kunnallisista virkistyspalveluista. Kaavarajauksen likimääräinen sijainti on esitetty punaisella. Lähde: Tampereen kaupungin paikkatietopalvelu 25.5.2016.

1.1.7 Maanomistus

Alueella on sekä Tampereen kaupungin että yksityisten maanomistusta. Kiinteistöt 837-204-1204-3 ja 837-204-1204-4 ovat yksityisessä omistuksessa. Kaupungin omistama kiinteistö 837-204-1204-6 on vuokrattu ulkopuoliselle, ja tontilla toimii Jussin hannan Leipä Oy:n leipomo.



Kuva 26. Tampereen kaupungin omistamat kiinteistöt. Kaava-alueen likimääräinen raja osoitettu punaisella. (Tampereen kaupunki)

1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Viitesuunnitelmat

Asemakaavan suunnittelun pohjana on käytetty BST-Arkkitehdit Oy:n ja Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy:n laatimia viitesuunnitelmia.

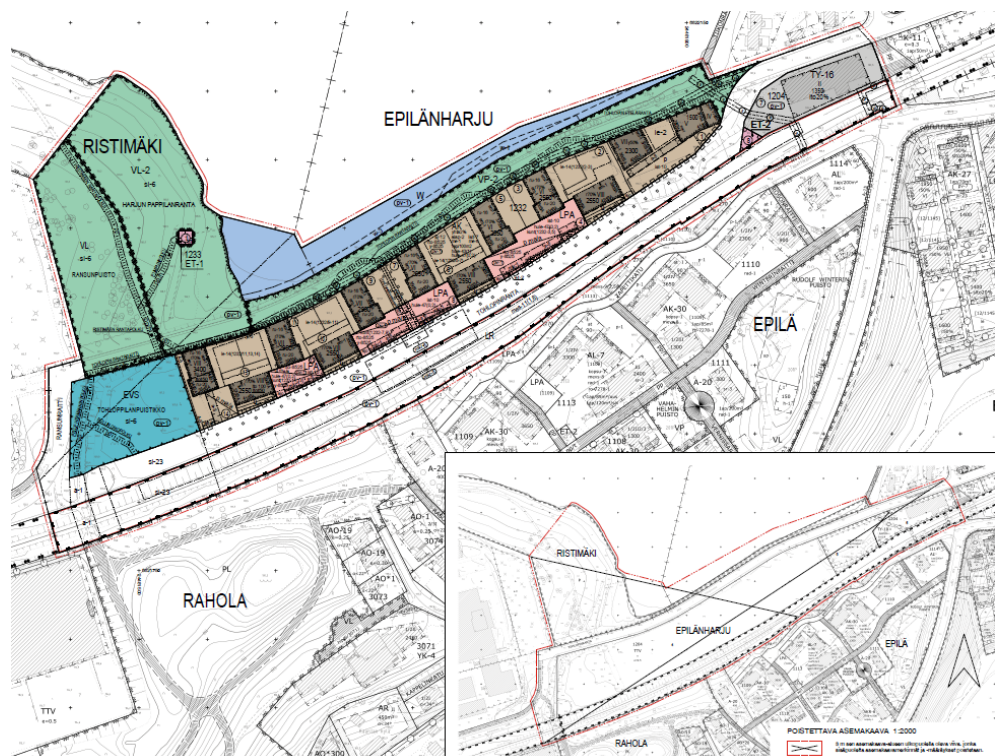
Viitesuunnitelmissa rantaan on esitetty asuinkerrostaloja, ja Tohlopinranta -niminen katu on linjattu kulkemaan junaradan varteen. Tohloppi-järven ranta-alueetta on suunnitelmissa esitetty kehitettävän yleiseen virkistyskäyttöön.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla muodostetaan asuinkerrostalojen korttelialuetta, teollisuusrakennusten korttelialuetta, katualuetta, liikennealuetta, virkistysalueita, suojaviheraluetta ja vesialuetta.

Kaksi entistä teollisuustonttia muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Leipomon käytössä oleva kolmas teollisuustontti alueen itäosassa säilyy entisessä käyttötarkoituksessaan teollisuusrakennusten korttelialueena. Ajoneuvoliikenteeltä vapautuva ranta-alue osoitetaan yleiseen virkistyskäyttöön, ja luoteessa sijaitseva metsäinen alue säilyy virkistysalueena. Uusi katualue osoitetaan etelään rata-alueen viereen. Sujuvat ja turvalliset kevyenliikenteen yhteydet osoitetaan sekä kokoojakadun yhteyteen että rantaan.



Kuva 27. Tarkistettu asemakaavaehdotus 7.2.2022 ja poistettava kaava (ote kaavakartasta, ei mittakaavassa).

2.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutoksella suunnittelualueen rakennusoikeus kasvaa 11 721 k-m² (kerrosneliometriä) nykyisestä 19 249 k-m²:stä, jolloin kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu 30 970 k-m². Uusien asuinkorttelien pinta-ala on 1,75 hehtaaria, joihin on osoitetut rakennusoikeutta yhteensä 30 970 k-m², näihin kytkeytyvät LPA (Autopaikkojen korttelialue) -alueet joiden pinta-ala on 0,4 hehtaaria. Asemakaavan pinta-ala kokonaisuudessaan katu-, vesi- ja viheralueineen on noin 9,88 hehtaaria. Asemakaavamuutosalueella sijaitseva leipomotontti, pinta-alaltaan 0,32 hehtaaria, säilyttää olemassa olevan rakennusoikeutensa 1350 k-m². Poistettavan kaavan ja kaavaehdotuksen kortteli- ja muiden alueiden pinta-alat ja rakennusoikeudet on esitetty tarkemmin seuraavissa taulukoissa.

poistettava kaava	pinta-ala ha	rak.oik. k-m ²	e=
TTV	3,1761	15881	0.5
TY-10	0,8413	3365	0.4
W	0,6925		
P	2,2436		
LR	0,9394		
katualue	1,2076		
yht.	9,1005	19246	0.21

Kaavaehdotuksen laajuustiedot alla, kuvakaappaus asemakaavan seurantalomakkeesta.

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	9,8818	100,0	32390	0,33	0,0000	13144
A yhteensä	1,7537	17,7	30970	1,77	1,7537	30970
AK	1,7537	100,0	30970	1,77	1,7537	30970
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,3213	3,3	1350	0,42	-3,6962	-17896
TTV					-3,1762	-15881
TY-10					-0,8413	-3365
TY-16	0,3213	100,0	1350	0,42	0,3213	1350
V yhteensä	3,0068	30,4			0,7631	
VL	0,8525	28,4			0,8525	
PI					-2,2437	
VL-2	1,3016	43,3			1,3016	
VP-2	0,8527	28,4			0,8527	
R yhteensä						
L yhteensä	3,5241	35,7	20	0,00	0,5960	20
Kadut	1,4013	39,8			0,1984	
LR	1,7252	49,0			0,0000	
LPA	0,3976	11,3	20	0,01	0,3976	20
E yhteensä	0,5834	5,9	50	0,01	0,5834	50
ET-1	0,0100	1,7	30	0,30	0,0100	30
ET-2	0,0134	2,3	20	0,15	0,0134	20
EVS	0,5600	96,0			0,5600	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,6925	7,0			0,0000	
W	0,6925	100,0			0,0000	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4414	4,5		0,4414	
p ma/a	0,4414	100,0		0,4414	

Kaava-alueelle on mahdollista toteuttaa asuntojen kokojakaumasta riippuen n. 400-500 uutta asuntoa. Uusien asukkaiden määrä kaavan toteutuessa maksimissaan asuntovaltaisena on noin 700 asukasta.

2.1.2 Palvelut

Kaava mahdollista pienimuotoisten palveluyritysten sijoittumisen alueelle asuin-kortteleiden yhteyteen sekä teollisuuskorttelissa toimivan leipomon leipomokahvilan toiminnan jatkumisen.

Kunnallisten ja muiden kaupallisten palveluiden osalta palvelut toteutuvat nykyisissä palvelupisteissä kaava-alueen ulkopuolella.

2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Ympäristön laadulle asetettuja tavoitteita ovat mm. Tohloppi-järven ranta-alueen kehittäminen asumiselle ja virkistykselle, ja siten vesiluontoon ja pohjavee-teen kohdistuvan ympäristökuormituksen merkittävä väheneminen. Myös lähiympäristön viihtyisyyttä ja suunnittelualueella ja sen läheisyydessä liikkuvien jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden määrää pyritään lisäämään.

2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen

Käyttötarkoituksen muutos vähentää ympäristökuormitusta ja lisää viihtyisyyttä

Asemakaava mahdollistaa tavoitteiden mukaisen uuden kaupunkimaisemman osa-alueen rakentumisen Epilänharjun kaupunginosaan. Asemakaavan toteutumisen myötä alueelle syntyy uusi ajallinen kerrostuma niin toiminnallisesti kuin kaupunkikuvallisestikin, asuntotarjonta monipuolistuu ja asukasmäärä lisääntyy.

Samalla alueen pilaantunut maaperä puhdistetaan ja Tohlopin ranta-alue vapautuu teollisuudelta, mikä vähentää merkittävästi vesiluontoon ja pohjavesialueelle kohdistuvaa ympäristökuormitusta.

Luonnonarvojen sekä kulttuuriympäristön arvojen turvaaminen

Ranta-alueet on asemakaavassa jätetty viheralueiksi ja luontoarvoista on tehty pikemminkin alueen vetovoimatekijä. Liito-oravan etelä-pohjoissuuntaisen kulkuyhteyden puusto säilyy lähes nykyisellään, ja kulkuyhteys turvataan uusia puita istuttamalla ja tarvittaessa myös katu- ja rata-alueille sijoittuvien tolpitein.

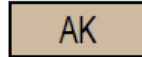
Viihtyisyys ja liikkuminen alueella

Kaavan toteuttaminen lisää lähiympäristön viihtyisyyttä sekä jalankulun ja pyöräilyn houkuttelevuutta kulkumuotoina.

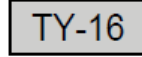
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

Asemakaavamääräykset

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:


Asuinkerrostalojen korttelialue.



Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Tontille saa rakentaa tiloja tuotantoa, tutkimusta ja niihin liittyvää varastointia varten. Rakennetusta kerrosalasta saadaan merkintöjen osoittamat prosenttimäärät käyttää liike- ja toimistotiloiksi. Tontille ei saa sijoittaa kaupan suuryksikköä, päivittäistavaramyymälää tai polttoaineiden jakelupistettä. Autopaikkoja on varattava merkinnän osoittama määrä.



Rantapuisto. Puisto tulee rakentaa ottaen huomioon alueen sijainti ja maisemallinen merkitys. Puistoon saa sijoittaa vesialueen virkistyskäyttöön liittyviä toimintoja.



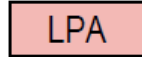
Lähivirkistysalue.



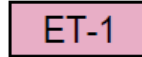
Lähivirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään.



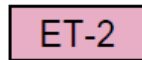
Rautatiealue.



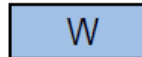
Autopaikkojen korttelialue.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.


 Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue, jolle saa rakentaa kerrosalaltaan enintään 20 m²:n suuruisen muuntamorakennuksen.


Suojaviheralue, jolla sijaitsee luonnonmonimuotoisuuden kannalta arvokas ekologinen yhteys.



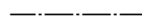
Vesialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen johon merkintä kohdistuu.

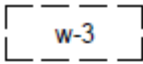
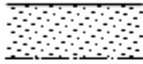
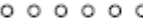
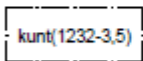
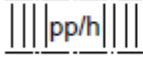
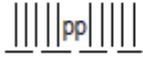
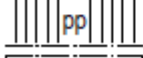
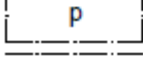



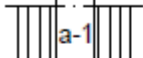


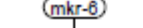


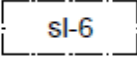
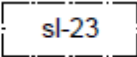
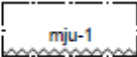

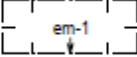
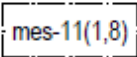
Kaupunginosan raja.

EPIIÄ

Kaupunginosan nimi.

<p>1233</p> <hr style="width: 50%; margin: auto;"/> <p style="text-align: center;">①</p> <p>TOHLOPINRANTA</p>	<p>Korttelin numero.</p> <p>Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.</p> <p>Kadun, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.</p>
<p>1500</p>	<p>Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.</p>
<p>lto 100</p>	<p>Liike- ja toimistotilojen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.</p>
<p><u>ltot50</u></p>	<p>Alleiviivattu merkintä osoittaa, kuinka paljon tontilla sallitusta kerrosalasta on rakennusalalla vähintään käytettävä liike-, toimisto- tai työtiloina.</p>
<p>lto20%</p>	<p>Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää liike- ja toimistotiloja varten.</p>
<p>yhta2%</p>	<p>Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia asumisen kerrosalasta tulee vähintään toteuttaa asukkaiden yhteis- ja vapaa-ajantiloina.</p>
<p>IV</p>	<p>Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.</p>
<p>r70%</p>	<p>Rakennuksen ensimmäisessä, rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän ylemmän kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.</p>
<p>y50%</p>	<p>Rakennuksen ylimmässä kerroksessa saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän alemman kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Sen yläpuolelle ei saa rakentaa ullakkoa.</p>
<div style="border: 1px dashed black; width: 40px; height: 20px; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="border: 1px dashed black; width: 40px; height: 20px; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="border: 1px dashed black; width: 40px; height: 20px; margin-bottom: 2px; text-align: center;">et-2</div> <div style="border: 1px dashed black; width: 40px; height: 20px; margin-bottom: 2px; text-align: center;">a-8</div> <div style="border: 1px dashed black; width: 40px; height: 20px; margin-bottom: 2px; text-align: center;">p.ma/a</div> <div style="border: 1px dashed black; width: 40px; height: 20px; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="border: 1px dashed black; width: 40px; height: 20px; margin-bottom: 2px; text-align: center;">u</div>	<p>Rakennusala.</p> <p>Muuntamon rakennusala, jolle saa rakentaa kerrosalaltaan enintään 20 m²:n suuruisen muuntamorakennuksen.</p> <p>Autokatoksen rakennusala.</p> <p>Alue, jolle saadaan rakentaa maanalainen autojen säilytyspaikka ja sen päälle pysäköimispaikka.</p> <p>Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.</p> <p>Uloke.</p>
<p>alap-2</p>	<p>Korttelin tai korttelinosan asuinrakennuksiin tulee tehdä tuulettuva alapohja.</p>
<div style="border: 1px dashed black; width: 40px; height: 20px; margin-bottom: 2px; text-align: center;">38dBA</div>	<p>Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään rakennusalalla osoitetun dBA-luvun mukainen.</p>
<div style="border: 1px dashed black; width: 40px; height: 20px; margin-bottom: 2px; text-align: center;">le-2</div>	<p>Alueen sisäistä kevyttä liikennettä sekä leikkiä ja oleskelua varten varattu tonttien yhteiseen käyttöön tarkoitettu alueen osa.</p>
<div style="border: 1px dashed black; width: 40px; height: 20px; margin-bottom: 2px; text-align: center;">le-14(1232/2-3)</div>	<p>Leikkiä ja oleskelua varten varattu, suluissa olevien tonttien yhteiseen käyttöön tarkoitettu, osittain istutettava alueen osa. Tonttien välille on järjestettävä sisäiset kevyen liikenteen kulkuyhteydet.</p>
<div style="border: 1px dashed black; width: 40px; height: 20px; margin-bottom: 2px; text-align: center;">w-1</div>	<p>Ohjeellinen vesialueen osa, jolle saadaan rakentaa laitureita. Laiturien yhteyteen saadaan rakentaa vesivirkistystoimintojen vaatimia rakennelmia. Alueella ei saa säilyttää veneitä.</p>

	Ohjeellinen rantaviivan täyttövyöhyke.
ist-7	Pihamaa autopaikkojen ja kulkureittien ulkopuolella on istutettava ja viimeisteltävä korkeatasoisesti. Jalankulkualueet on erotettava ajoneuvoliikenteen alueista pintamateriaaleilla, istutuksilla ja/tai rakenteilla.
ist-10	Pysäköintialueet on rajattava ja jäsennöitävä pensasistutuksin. Ajoneuvojen kulkureitit tulee rakentaa hitaaseen ajotapaan ohjaaviksi.
	Istutettava alueen osa.
	Istutettava puurivi.
ajo	Katu.
ajo	Ajoyhteys.
	Alueen osa, jolle saadaan rakentaa kuntateknikka suluissa osoitettuja tontteja varten.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Pysäköimispaikka.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Sadevesiviemäri.
	Kaukolämpö.
	Alueen osa, jolle saadaan rakentaa kadun tai liikennealueen allittava jalankulku- ja polkupyörätie.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
1ap/100m ²	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
hule-43(1)	Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla suluissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Täytyneiden viivytyrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.
hule-47(0,2)	Kiinteistön pysäköinti- ja liikennöntialueilla syntyvät hulevedet tulee johtaa suodattaviin rakenteisiin tontilla siten, että viivytyrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla suluissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pysäköinti- ja liikennöntialueen pintaneliometriä kohden. Suodatusrakenteiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.
	Vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon pohjaveden suojeleminen.
	Maaperän haitta-aineiden takia maankäyttörajoite, maarakentamisessa tai maankäytön muutoksissa toimenpiteet on hyväksyttävä ympäristöviranomaisella.

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.
	Alueen osa, jolle tulee istuttaa liito-oravan kulkureitiksi soveltuvaa puustoa. Tarvittaessa latvusyhteyden toteutuminen tulee turvata lisäksi rakenteellisin ratkaisuin.
	Kaupunkikuvan kannalta merkittävä julkisivu, joka tulee materiaali- ja syvyyssvaihteluilla, taide- tai viherseinäaiheilla sekä valaistuksella toteuttaa kaupunkikuvaa elävöittäväksi.
ru-20	Merkinnässä ilmoitettu luku osoittaa rakennuksen suurimman sallitun runkosyvyyden metreissä lukuunottamatta pihan puolelle rakennusalalle sijoitettavia kuisteja, erkereitä tai vastaavia rakennusosia.
	Merkintä osoittaa sen osan alueen rajasta, jolle on korttelin rakentamisajaksi rakennettava sellainen suoja-aita, joka estää läpikulun ja tilapäisenkin varastoinnin viereisellä virkistysalueella.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, jolla asuntopihat tulee rajata 0,5 - 1 m korkeisella muurilla.
me-1	Rakennukset on sijoitettava siten, että ne suojaavat ulko-oleskelualueita liikenteen aiheuttamilta häiriöiltä.
me-6	Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu meluntorjuntasuunnitelma.
	Merkintä osoittaa alueen, jolle raideliikenteen ja etenkin kiskomelun melusuojaksi on rakennettava suluissa olevan metrimäärän korkuinen, rautatien puolelta tehokkaasti absorboiva, heijastamaton, mahdollisimman lähelle kiskoja sijoitettava meluseinä.
rto-8525	Asemakaavaa varten on laadittu rakentamistapaohjeet, jotka ovat asemakaavan liitteenä. Luku tarkoittaa asemakaavan numeroa.
y-8525	Merkintä osoittaa, että tätä asemakaavaa varten on laadittu yleismääräys, joka on asemakaavakartassa. Luku tarkoittaa asemakaavan numeroa.

2.3.1 Korttelialueet

Asumisen ja pysäköinnin korttelialueet (AK, LPA)

Korttelin 1232 muodostavat kaksitoista radan varteen siirtyvän Tohlopinranta-kadun ja Tohloppi-järven rannan rantapuistokaistaleen väliin sijoitettavaa kerrostalotonttia ja kolme autopaikkojen korttelialueen (LPA) tonttia. Tontit 1,2,3,5,6,7,9,10,11,13,14 on osoitettu käyttötarkoitukseltaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontit 12,8 ja 4 toimivat tonttien 2- 14 pysäköintiä palvelevina LPA-alueina, joihin ei osoiteta rakennusoikeutta. Tontti 1 (AK) sisältää oman paikoitusalueen.

Korttelin rakennusten kerrosluvut nousevat tonttirivissä asteittain ja polveillen idästä länteen ja rannasta kohti rataa viidestä (V) porrastettuun seitsemään ja (VII) kahdeksaan (VIII) kerrokseen. Samoin rakennusoikeudet suurenevät idästä länteen. Tonttikohdaiset kerrosluvut ja rakennusoikeudet on lueteltu seuraavassa taulukossa.

tontti	kerrosluvut	rakennusoikeus (k-m ²)
1232-1	VII y50% + V/IV	2300+1500 = 3800
1232-2	r70% VIII	2550
1232-3	r70% VI	2550
1232-4	-	-
1232-5	r70% VI	2550
1232-6	r70% VIII	2550
1232-7	r70% VI	2550
1232-8	-	-
1232-9	r70% VII	2950
1232-10	r70% VIII	2550
1232-11	r70% VII	2950
1232-12	-	-
1232-13	r70% VIII	2550
1232-14	r70% VIII	3400

Alueelle tavoitellaan urbaania, tiivistä ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoista asuinrakentamista, jonka yhteydessä on mahdollisuus myös pienimuotoiselle palvelu liiketoiminnalle. Järven puolelle avautuvilta piha-alueilta on asukkailla suora yhteys Tohloppi-järven rannan puisto- ja lähivirkistysalueille sekä rantoja kiertävälle ulkoilureitille. Arkkitehtuuria ja rakentamisen jäsentymistä ohjataan kaavamääräysten lisäksi ja näitä yksityiskohtaisemmin rakentamistapaohjeessa.

Koko korttelia koskevat määräykset

Koko korttelia 1232 koskevat seuraavat yleismääräykset:

Rakennukset ja rakennelmat

Asuinrakennusten pääjulkisivumateriaalin tulee olla tiiltä. Yleisvaikutelman järeälle päin tulee olla vaalea. Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeistelyä. Julkisivuissa ei saa käyttää kirkkaita murtamattomia värejä.

Parvekkeiden takaseinissä, maantasokerroksessa ja ylimmässä sisäänvedetyssä kerroksessa sallitaan muu kuin julkisivun päämateriaali. Kadunpuolella maantasokerroksessa pääjulkisivumateriaaleina mahdollisia ovat uritettu betoni, julkisivulaatat ja lasi.

Elementtisaumat eivät saa olla näkyvissä tai ne tulee häivyttää julkisivuilla esimerkiksi lisäurituksin ja/tai ikkuna-aukotusten sijoittelulla.

Tonteilla 1232-(2-14) rannan puoleisten rakennusten yhtenäinen julkisivu saa olla korkeintaan viiden kerroksen korkuinen, sitä ylemmät kerrokset on toteutettava vähintään parvekevyöhykkeen verran julkisivulinjasta sisennettynä.

Tonteilla 1232-(13 ja 14) kadun puoleiset kivijalan julkisivut tulee toteuttaa näyteikkunajulkisivuna ja niihin liittyvät tilat muuntojoustavina.

Rakennusten kattomaiseman tulee muodostaa korkeudeltaan vaihteleva, mutta yhtenäinen kokonaisuus Tohloppijärven kaukonäkymässä. Ylimmän kerroksen

yläpuolelle saa kerrosluvun estämättä sijoittaa asukkaiden yhteisiä sauna- ja vapaa-ajan tiloja, niihin liittyvän terassin, IV-konehuoneen ja teknisiä tiloja sekä näiden vaatiman porrashuoneen.

Asuntojen parvekkeet ja terassit tulee lasittaa. Parvekkeet saavat ylittää rakennusalan rajan enintään 1,2 metriä, poislukien rantapuistoon rajautuvat rakennusalat. Porrashuoneissa tulee olla joka kerrostasolla luonnonvaloa. Avointa luhtikäytävää ei sallita.

Julkisivuja ja kattotasanteita saa hyödyntää energiantuotantoon rakennuksen arkkitehtuuriin integroituna.

AK-käyttötarkoitusalueella asukkaiden käyttöön on rakennettava vähintään seuraavat yhteistilat pihapiiriä kohden:

- talosauna, johon tulee liittyä parveke / kattoterassi / maantason vilvoitteluterassi rajautuen piha-alueeseen
- harraste-, työskentely- ja/tai yöpymistila rajautuen piha-alueeseen

Asukkaiden yhteistilat ja tekniset tilat eivät muodosta autopaikkoja mitoittavaa kerrosalaa.

Asuinrakennukset tulee varustaa koneellisella ilmanvaihdolla, jonka tulee olla sammutettavissa mahdollisissa onnettomuustilanteissa.

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

MUUNTAMOT

Muuntamorakennusten julkisivujen tulee olla ilmeeltään kaupunkikuvallisesti laadukkaat.

Piha-alueet

Pihojen ilmeen tulee olla vihreä. Piha-alueelta tulee olla suora yhteys ympärillä olevien asuinrakennusten porrashuoneisiin. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Leikkiin ja oleskeluun sopivaa ulko-oleskelualueita tulee olla vähintään 10 % tontin asumisen kerrosalasta. Leikki- ja oleskelualueet on toteutettava yhtenäisinä.

Piha-alueista on esitettävä yhtenäinen pihasuunnitelma rakennuslupaprosessin yhteydessä.

Tontin tasoerojen järjestelyssä käytettävien tukimuurien sekä asuntokohtaisten pihojen aitojen tulee sopia materiaaleiltaan ja laatutasoltaan rakennusten arkkitehtuuriin, alueen kaupunkikuvaan ja rantapuiston virkistysalueeseen. Yli 60 cm korkeat tukimuurit tulee maisemoida pensasistutuksin ja/tai köynnöskasvein. Piha-alueita ei saa aidata rantapuiston virkistysalueen suuntaan lukuun ottamatta välttämättömiä tukimuureja ja putoamisesteitä. Tontit tulee rajata rantapuistoa vasten 0,5-1 m korkuisella muurilla.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, oleskelualueina, leikki-paikkoina tai pysäköimiseen, tulee istuttaa pensailla ja suureksi kasvavilla puilla.

Leikkauksista ja täytöistä syntyvät luiskat tulee maisemoida maakerroksin ja istu-tuksin.

PYSÄKÖINTI

Autopaikat

Asukkaiden yhteistilat, varastot, autosuojat ja tekniset tilat eivät muodosta auto-paikkoja mitoittavaa kerrosalaa.

Maanpäällisiä pysäköintipaikkoja saa tonteilla sijoittaa vain pysäköintiin vara-tuille alueille.

Korttelissa 1232 AK-tonttien 2-14 pysäköintipaikat tulee sijoittaa LPA-tonteille 1232-4, -8 ja -12.

Autopaikkoja tulee toteuttaa seuraavasti (ap/k-m²):

Autopaikat:

- kerrostalojen osalta yksi autopaikka / 100 k-m²
- vuokratuotannon kerrostalojen osalta yksi autopaikka / 140 k-m²
- rivitalojen ja muiden kytkettyjen pientalojen osalta yksi autopaikka / 90 k-m² tai vähintään yksiautopaikka / asunto.
- opiskelija-asumisen osalta yksi autopaikka / 250 k-m²
- palveluasumisen osalta yksi autopaikka / 500 k-m²
- alle 2000 k-m² liike- ja toimistotilat 1/80
- teollisuustilat 1/100

Maanalaisia pysäköintitiloja saa rakentaa rakennusoikeuden estämättä niille osoitetuille rakennusaloille.

Tonttien välisille rajoille ei maanalaisiin tiloihin saa rakentaa rajaseinää pysäköin-titiloihin.

Maanalaiseen pysäköintitilaan saa sijoittaa asemakaavan vaatimia korttelin kaik-kien tonttien autopaikkoja tonttirajoista riippumatta.

Toteutettava autopaikkamäärä voi olla pysäköintinormia 20 % alempi, mikäli hankkeessa käytetään keskitettyä rakenteellista pysäköintiä tai paikat ovat vuo-roittaiskäytössä ja nimeämättömiä.

Mikäli hanke liittyy yhteiskäyttöautojärjestelmään, voidaan autopaikkavelvoi-tetta vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautoa kohden, yhteensä kuitenkin enintään 10 % normista. Vähennyksen kokonaismäärä on enintään 30 % pysäköinti-normista.

Polkupyöräpaikat

Polkupyöräpaikkoja tulee toteuttaa seuraavasti (ppp/k-m²):

- asuintilat 1/40
- vuokra-asunnotilat 1/35

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.

HULEVEDET

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesimenetelmistä. Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttävä ympäristöviranomaisella, joka myös valvoo rakentamisaikaista hulevesien hallintaa. Korttelialueita suunniteltaessa ja hulevesien hallinnassa on otettava huomioon asemakaavan 8525 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. Veden imeytyminen hulevesien hallintarakenteista maaperään tulee estää eristämällä ne pohjamaasta vettä läpäisemättömällä rakenteella.

Pohjavesialueella likaisia (mm. liikenne- ja pysäköintialueet), käsittelemättömiä hulevesiä ei tule imeyttää maaperään.

Hulevesien hallintarakenteiden toimintavarmuuteen ja kunnossapitoon tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden laadun turvaamiseksi.

MAAPERÄN JA POHJAVEDEN HAITTA-AINEET

Kiinteistön alueella ja katu-, ranta- ja vesialueella on maaperässä haitta-ainepitoisuuksia. Maanrakennustöissä tai maankäytön muutoksissa toimenpiteet on hyväksyttävä ympäristöviranomaisella. Ennen alueella tapahtuvaa rakentamista on huolehdittava siitä, että maaperässä ja pohjavedessä esiintyvien haitta-aineiden riskit on tunnistettu ja niiden mahdolliset haittavaikutukset estetään ympäristöviranomaisen hyväksymien suunnitelmien mukaisesti.

Alueen pohjavedessä sekä maaperän huokosilmassa esiintyvät kohonneet haitta-ainepitoisuudet tulee huomioida asuinrakentamisessa rakenteellisin ratkaisuin.

Rakenteellisista ratkaisuista tulee laatia erillinen suunnitelma ja hyväksyttävä se valvontaviranomaisella. Alueelle ei tule rakentaa asuin- tai liiketiloja maan alle. Kiinteistöä koskee ympäristöviranomaisen hyväksymän tarkkailusuunnitelman mukainen pohjaveden ja huokosilman haitta-ainepitoisuuksien tarkkailuvelvoite.

Vesialueelle kohdistuvista toimenpiteistä tulee laatia erillinen suunnitelma ja selvittää mahdollinen vesilain mukaisen luvan tarve.

Järven sedimentissä todetut haitta-aineet on huomioitava toimenpiteiden yhteydessä.

MELUSUOJAUS

Korttelissa 1232 asuinrakennuksia ei saa ottaa käyttöön ennen kuin meluste on toteutettu rautatiealueelle.

Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten, rakenteiden ja/tai melusteiden muodostamaan melukatveeseen. Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjeavot alittuvat. Vaiheittain rakennettaessa tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden melusuojausten toteutumisen vaatimusten mukaiseksi tarvittaessa tilapäisiä melusuojausta hyödyntäen.

Melun hallinta edellyttää suunnitelman mukaisten rakennusmassoittelujen käyttöä, mutta myös absorpoivan meluidan ($h = \text{kiskon selän korkeus} + 1,8\text{m}$) rakentamista radan viereen.

Asuinrakennukset tulee ketjuttaa parveketornien, talousrakennusten tai meluseinämän avulla liikenteen melulta suojatun piha-alueen muodostamiseksi korttelin sisäosiin. Melunsuojarakenteet tulee suunnitella korttelin rakennuksiin sopeutuen materiaaleiltaan ja muotokieleltään yhtenäisiksi. Kulkureittien kohdalle tulee tehdä tarvittavat käyntiportit.

Parvekelasituksia edellytetään useimmille julkisivuille yöajan 45dB melutason täyttämiseksi parvekkeilla. Lasituksella saavutettava äänitasoero tulee olla 4-15dB sijainnista riippuen.

Kaavakartalla on osoitettu ne rakennusalan sivut, joille on esitetty äänitasoero-vaatimus. Liike- ja toimistotiloille sallitaan esitettyä 10dB pienempi vaatimus.

Jos asunnon ulkoseinään kohdistuvan melun päiväajan keskiäänitaso on 65dB - 70dB, tulee asuntojen avautua myös hiljaiselle puolelle (alle 55dB). Tavarajunalii-kenteestä johtuvien enimmäismelutasojen vuoksi pelkästään radan suuntaan avautuvia asuntoja ei sallita.

Korttelin 1204 liike- ja toimistotilat tulee suunnitella siten, että liikennemelun päiväajan keskiäänitaso on enintään 45dB, ja rakennuslupavaiheessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että ohjeavot alittuvat.

TÄRINÄ JA RUNKOMELU

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

Tonttikohtaiset määräykset

Vain osaa korttelin tonteista tai yksittäisiä tontteja koskien on voimassa lisäksi seuraavia määräyksiä:

Tontit ovat hyvin suurelta osin rakennettuja ja pinnoitettuja, joten hulevesien hallintaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Tonteilla 2-14, joissa paikoitusta on osoitettu myös maan alle, esitetään hulevesiselvityksen mukaisesti määräysehdotusta hule-47 (0,2) ja tontilla 1, jossa pysäköinti on osoitettu maanpäälle, esitetään määräystä hule-43 (1).

tontit 1232-(2-14):

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

tontti 1232-1:

hule-43(1): Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla suluissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Täyttyneiden viivytyrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Rakennusryhmille on kullakin tontilla osoitettu alueen osa, joka tulee yhteiskäyttöön tarkoitettuna piha-alueena varata alueen sisäistä kevyttä liikennettä sekä leikkiä ja oleskelua varten.

le-2: Alueen sisäistä kevyttä liikennettä sekä leikkiä ja oleskelua varten varattu tonttien yhteiseen käyttöön tarkoitettu alueen osa.

le-14(1232/2-3), le-14(1232/5-7), le-14(1232/11,13,14) : Leikkiä ja oleskelua varten varattu, suluissa olevien tonttien yhteiseen käyttöön tarkoitettu, osittain istutettava alueen osa. Tonttien välille on järjestettävä sisäiset kevyen liikenteen kulkuyhteydet.

AK-korttelialueen merkintään liittyvän määräyksen mukaan tontilta varattava leikkiin ja oleskeluun soveltuvaa yhtenäistä aluetta vähintään 10 m² asuinkerrosalan 100 m² kohti.

p ma/a (tontit 14, 12, 8 ja 4): Alue, jolle saadaan rakentaa maanalainen autojen säilytyspaikkaja sen päälle pysäköimispaikka.

Katutasoon sijoittuvien pysäköimispaikkojen alueet on osoitettu kaavassa merkinnällä "p".

Tonteilla on osoitettu merkinnällä ma/a alueet, joilla sallitaan maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen, ja "ajo"-merkinnällä sekä ajoluiskan nuolimerkinnällä ajoreitit näihin maanalaisiin tiloihin. Maanpäällisiä pysäköintipaikkoja saa tonteilla sijoittaa vain pysäköintiin varatuille alueille.

Tontit 1,2,3,5,6,7,9,10,11,13,14 on osoitettu käyttötarkoitukseltaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontit 12,8 ja 4 toimivat tonttien 2-14 pysäköintiä palvelevina LPA-alueina, joihin ei osoiteta rakennusosoikeutta. Tontti 1 (AK) sisältää oman paikoitusalueen.

Kuten kaikkia tontteja koskevissa yleismääräyksissäkin on todettu, tontit sijoittuvat radan melualueelle. Tästä johtuen rakennusalojen ja rakennusten itä-, etelä- ja länsisivuja koskevat melumääräykset: melumääräykset vaihtelevat 37dBA ja 42dBA tasovaatimusten välissä ja on merkitty tarkemmin kaavakartalle meluselvityksen mukaisesti.

Teollisuuden korttelialue (TY-16)

Jussinhanan Leipä Oy:n leipomon tontti on osoitettu merkinnällä TY-16 teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Tontille saa rakentaa tiloja tuotantoa, tutkimusta ja niihin liittyvää varastointia varten. Rakennusosoikeutta tontille on osoitettu 1350 k-m², joka vastaa kutakuinkin aiemmassa kaavassa voimassa ollutta tehokkuuslukua $e=0.4$. Rakennusosoikeutta on kuitenkin käytännössä vähemmän kuin poistuvassa kaavassa, sillä tontin koko muuttuu Tohlopinranta-kadun uuden linjauksen ja teknistä palvelevan tontin erottamisen myötä. Samoin muuttuu tonttiliittymän sijainti.

Tontin rakennetusta kerrosalasta saa merkintöjen osoittamat prosenttimäärät (tässä 20%) käyttää liike- ja toimistotiloiksi. Tontille ei saa sijoittaa kaupan suuryksikköä, päivittäistavaramyymälää tai polttoaineiden jakelupistettä. Autopaikkoja on varattava yleismääräyksenä annetun merkinnän osoittama määrä, joka teollisuuskäytössä on 1 autopaikka jokaista sataa kerrosalaneliometriä kohden

2.3.2 Muut alueet

Puisto-, lähivirkistys- ja suojaviheralueet (VP-2, VL, VL-2, EVS)

Kaava-alueen viheralueet ovat osa Tohloppi-järven ympäri kiertävien viheralueiden kokonaisuutta ja siten tärkeää viher- ja virkistysverkostoa. Tohlopinranta-kadun siirtyessä nykyiseltä paikaltaan radan varteen rannassa katualueelta vapautuva alue muutetaan rantapuistoksi (VP-2). Puisto tulee rakentaa ottaen huomioon alueen sijainti ja maisemallinen merkitys. Puistoon saa sijoittaa vesialueen virkistyskäyttöön liittyviä toimintoja. Puistoaluetta voidaan käytettävyyden parantamiseksi laajentaa vesialueen täytöllä. Kaavakarttaan on merkitty ohjeellinen täyttöalue. Puistoalueelle osoitetaan itä-länsi-suuntainen kävelyn ja pyöräilyn yhteys, Tohlopin rantaraitti.

Mediapoliksen edustan viheralueet osoitetaan kaavassa lähivirkistysalueeksi (VL, viheralueen läntisempi puolikas, Ransunpuisto), jolle rantapuiston yleissuunnitelman mukaan muodostetaan lammashaka, ja lähivirkistysalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (VL-2, viheralueen itäisempi eli rannan puoleinen puolikas, Harjun Pappilanranta). Viheralueen poikki osoitetaan etelä-pohjois-suuntainen kävelyn ja pyöräilyn yhteys, Rasonraitti. Rannan tuntumassa sijaitsee nykyinen pumppaamo, joka säilyy. Viheralueelle osoitetaan Ransunraitti-kadun pohjoispäästä pumppaamolle viheralueen kulkureittejä pitkin johtava huoltoajoyhteys.

Suojaviheralue (EVS)

Asuinkortteleiden länsipuolelle osoitetaan suojaviheralue, jolla sijaitsee luonnonmonimuotoisuuden kannalta arvokas ekologinen yhteys, maakuntakaavan osoittama seudullinen viheryhteys ja liito-oravan kulkuyhteys. Tämän alueen kautta kulkee myös jalankulun ja pyöräilyn yhteys radan ja Tohlopinranta-kadun alittavalta alikululta rannan puistoalueille. Puistikon maastonmuotoja joudutaan tämän yhteyden toteuttamiseksi muokkaamaan ja puustoa uusimaan.

Liikennealueet (LR, katu)

Rata-alueita on otettu mukaan kaava-alueeseen, jotta sille on voitu osoittaa liito-oravien kulkuyhteyden edellyttämän tolpiteksen tarve (merkintä sl-23) sekä meluaitamääräys (mes-11(1.8)). Merkitä osoittaa alueen, jolle raideliikenteen ja etenkin kiskomelun melusuojaksi on rakennettava lähimmän kiskon yläpinnasta mitattuna 1,8 metrin korkuinen, rautatien puolelta tehokkaasti absorboiva, heijastamaton, mahdollisimman lähelle kiskoja sijoitettava meluseinä.

Katualueina kaavassa on osoitettu Tohlopinranta ja Ransunraitti -nimiset katualueet. Katujen tarkempi jäsentely on osoitettu katualueiden yleissuunnitelmassa. Tohlopinranta-kadun linjaus muuttuu nykyisestä rantaa pitkin kulkevasta linjauksestaan etelään junaradan varteen. Kadun mitoituksessa huomioidaan joukkoliikenteen sekä sujuvan kävelyn ja pyöräilyn tarpeet. Ajouradan ja erotetun kävely-pyöräily-reitin väliin on istutettava puurivi. Kaava-alueen länsipäässä radan alittavaa alikulua pidennetään kulkemaan myös uuden Tohlopinranta-kadun ali.

Tekninen huolto (ET-1, ET-2) Muuntamot

Kaava-alueelle on osoitettu kaksi korttelimuuntamoita ja yksi puistomuuntamo. Muuntamorakennusten julkisivujen tulee olla ilmeeltään kaupunkikuvallisesti laadukkaat.

Vesialue (W)

Kaava-alueeseen sisältyy myös osa Tohloppi-järven vesialuetta. Tälle osoitetaan ohjeellisena vesialueen osa, jolle saa rakentaa laitureita. Laiturien yhteyteen saa rakentaa vesivirkistystoimintojen vaatimia rakennelmia. Alueella ei saa säilyttää veneitä.

Rannan rakentamista, maisemointia ja täyttöä varten on osoitettu ohjeellinen 5 metrin rantaviivan täyttövöhyke. Täytön edellytykset tutkitaan puiston toteutussuunnittelun yhteydessä.

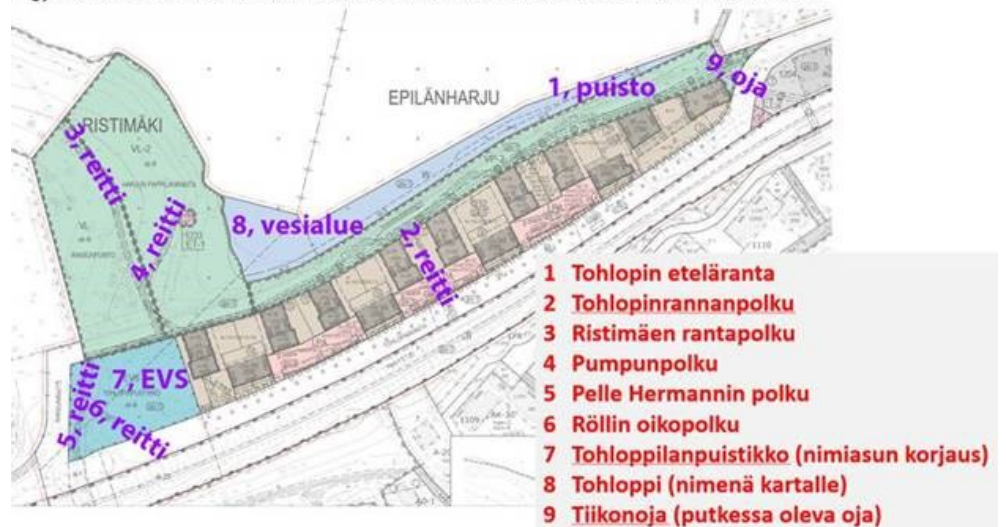
2.4 Nimistö

Alueen nimistä kadunnimi Tohlopinranta on alueen vanhaa nimistöä, kadun linjaus vain muuttuu.

Kaupungin nimitoimikunnan alueelle osoittamia uusia nimiä ovat Ransunraitti, Tohlopin rantaraitti, Rasonraitti, Tohlopinpuistikko, Harjun Pappilanranta ja Ransunpuisto. Näistä Tohlopin rantaraitti viittaa suoraan järven rannan kävely-, pyöräily- ja ulkoilureittiin ja Tohlopinpuistikko samantyyppisesti sijaintiin ja viheralueluonteeseen. Harjun Pappilanranta viittaa alueen historiaan. Mediapolikselle eli entiselle TV2:n Tohlopin tv-keskukselle johtavan lyhyen kadunpätkän nimi Ransunraitti ja sen päätteenä tv-keskuksen vieressä olevan viheralueen nimi Ransunpuisto viittaavat TV2:n lastenohjelman, Pikku Kakkosen, tunnetuksi tekemään Ransu-koirahahmoon.

Ehdotusvaiheessa nimityksiä on tarkistettu ja täydennetty, esim. EVS-alue on nimetty Tohloppilanpuistikoksi.

3§, TOHLOPINRANNAN ASEMAKAAVAN NRO 8525 NIMISTÖN TÄYDENTÄMINEN



3 KAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

3.1.1 Käyttötarkoituksen muutos muuttaa aina elinoloja ja -ympäristöä

Kaavan toteutuessa entinen teollisuusalue muuttuu asuinalueeksi ja asukkaita tulee uuteen, ennestään asumattomaan rantakortteliin. Lähistön nykyisten asukkaiden elinympäristö muuttuu kaavan toteutuessa ja kerrostalorakentamisen lisääntyessä astetta urbaanimmaksi.

Asuinkortteleiden ulkoalueiden koko on pienehkö suhteessa rakennusmassojen volyyymiin ja lähialueiden asuinkortteleiden rakennustapaan. Ulko-oleskelualueiden avautuminen yksinomaan pohjoiseen, kun melun takia piha-alueet on suojattava rakennusmassoin muihin suuntiin, tuo sekkin osaltaan haasteita piha-alueiden valoisuuden ja aurinkoisuuden järjestämiseen. Toisaalta viereiset virkistysmahdollisuudet Tohloppi-järven ympäristössä ja ulkoilureitistön saavutettavuus uudesta asuinkorttelista käsin ovat erinomaiset.

Alueen rakentaminen tapahtuu vaiheittain. Rakennusaikana tulee erityisesti huolehtia säilyvän puuston suojaamisesta, työalueiden ja ajoreittien aitaamisesta ja sulkemisesta ulkopuolisilta. Rakennustyöt aiheuttavat maamassojen siirtoa, muutoksia hulevesien johtamisessa, kulkureittien muutoksia sekä rakentamisesta johtuvaa melu-, pöly- ja tärinähaittoja.

3.1.2 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Yleistä

Asemakaavalla mahdollistetaan uuden, kaupunkimaisen asuinalueen rakentaminen. Kaavamuutoksen myötä teollisen toiminnan muodostamat riskit poistuvat ja uudisrakentamisessa pystytään huomiomaan alueen haasteet ratamelun sekä maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuuden suhteen. Ranta-alueelle syntyy nykyistä katua viihtyisämpi ulkoilu- ja virkistysreitti, jonka melutilanne paranee radan ja rannan väliin rakentuvan asuinkorttelin myötä. Myös lähi-alueen nykyisten asukkaiden virkistysmahdollisuudet paranevat uuden rantapuiston myötä. Uusi asuinalue mahdollistaa myös uusia palveluita ja parantaa kävelyn ja pyöräilyn liikenneyhteyksiä sekä liikenneturvallisuutta.

Rakennusten muodostamaan melukatveeseen sijoittuvien ulko-oleskelualueiden eteläisin osa jää rakennusten varjoon, mikä toisaalta tarjoaa miellyttävät olosuhteet kesähelteellä. Rakennusten sijoittelua on kaavaehdotusta tarkistettaessa väljennetty siten, että piha-alueelle ja sen sisänurkissa sijaitseivin asuntoihin pääsee enemmän luonnonvaloa. Osa meluntorjuntarakenteista toteutetaan läpinäkyvinä, mikä lisää korttelien läpinäkyvyyttä meluolosuhteita heikentämättä.

Pohjavesi

Vuoden 2016 ja 2017 tutkimuksissa kaava-alueella havaittiin ohje-/vertailuarvojen ylityksiä pohjavedessä kloorattujen alifaattisten yhdisteiden, öljyhiilivetyjen,

BTEX-yhdisteiden ja metallien osalta. Pohjavedestä havaittiin kloorattuja alifaattisia yhdisteitä myös suunnittelualueen ulkopuolella. Suunnittelualueen pohjaveden pilaantuneisuudella ei arvioida olevan suoria vaikutuksia alueen tulevaan käyttöön. Haitta-aineet huomioidaan uudisrakennuksissa rakenteellisin ratkaisuin. Lisäksi hulevesien hallintamenetelmissä ja -rakenteissa huomioidaan, ettei pohjaveteen pääse korttelialueen maakerrokseen jääneitä haitta-aineita.

Kaavakartalle merkitty (pv-1) vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon pohjaveden suojeleminen.

Melu ja värinä

Suunnittelualueelle aiheutuu liikenteen melua etelästä sekä Tohlopinranta-kadun uudelta linjaukselta että junaradalta, mistä syystä alueelle on tehty melutarkasteluja marraskuussa 2016 ja mahdollisen lisäraiteen huomioiva meluselvityksen päivitys 2020. Meluselvityksen perusteella voidaan arvioida, että korttelien piha-alueilla päiväajan ohjearvojen mukaiseen melutasoon pääseminen vaatii tonttikohtaisen rakenteellisen melusuojausten toteuttamista kaikilla asuinrakennusten korttelialueen tonteilla. Tarkastelun perusteella vaikuttaa kuitenkin siltä, että pelkästään tonttikohtaisella rakenteellisella melusuojauksella on vaikea saavuttaa yöajan ohjearvoja, ja niihin pääseminen edellyttää meluidan ($h = kv + 1,8 \text{ m}$) rakentamista radan viereen. Meluidan tulisi olla siirrettävissä pohjoiseen päin, mikäli mahdollinen lisäraide joskus toteutuu. Melutarkastelun perusteella on myös todettu, että hetkelliset enimmäismelutasot joillakin julkisivuilla nousevat 87 dB asti, mikä edellyttää enimmillään 42 dB äänieristystä julkisivurakenteessa, jotta VNP 993/92 mukaiset ohjearvot alittuvat sisätiloissa. Tarvittavan melusuojausten toteuttamiseen on ohjattu kaavamääräyksillä. Rakennusten pohjoispuolelle muodostuu miellyttäviä hiljaisia ulko-oleskelualueita, joiden keskiäänitaso alittaa päiväaikaiset ohjearvot. Tavarajunaliikenteestä johtuvien enimmäismelutasojen vuoksi pelkästään radan suuntaan suuntautuvia asuntoja ei sallita. Uusi korttelialue muodostaa järven virkistysalueelle melusuojan rataa vasten.

Raideliikenne aiheuttaa alueelle jonkin verran myös värinähaittoja. Alueen suunnitteluun liittyen on laadittu värinäselvitykset vuosina 2013, 2014 ja 2020. Selvitysten perusteella on todettu, että uusia rakennuksia koskeva ohjearvo junaliikenteen värinälle (0,3 mm/s) alittuu yli 30 m etäisyydellä radasta, joten uudisrakentamista ei suositella tätä lähemmäksi ilman erillisiä värinänvaimennustoimenpiteitä. Uudet asuinkorttelialueet sijoittuvat kuitenkin suositusetaisyyden päähän radasta, joten värinänvaimennustoimenpiteitä ei tarvita. Värinäselvitysten perusteella todettiin myös, ettei rungon värähtely aseta rajoituksia rakennusten kerroskorkeudelle, mutta lattian värähtelysuunnittelussa tulee sen sijaan välttää < 2,5 Hz ja 7,9...15,8 Hz taajuuksia.

Pilaantuneet maa-alueet

Kiinteistöllä 837-204-1204-4 tehtiin vuonna 2015 pilaantuneen maaperän kunnostustöitä. Aiemmin tontilla oli tehty huokosilmakunnostusta vuosien 2013-2015 aikana. Kunnostustöiden jälkeen tietyille alueille ja seinämiin jäi yli tavoit-

tearvon olevia pitoisuuksia haitta-aineita. Kunnostusraportissa on esitetty riskinarvio, jossa on arvioitu jääneiden haitta-ainepitoisuuksien aiheuttamia ympäristö- ja terveysriskejä. Riskinarvion perusteella kiinteistölle jätetyt pitoisuudet eivät aiheuta ympäristö- tai terveysriskejä. Tulevassa maankäytössä on kuitenkin huomioitava, ettei entisen liuotinaltaan alueelle, jonka maaperässä on jäännöspitoisuuksina kloorattuja hiilivetyjä, sijoiteta asuinrakentamista.

Vuosien 2016 ja 2017 aikana kiinteistöllä 837-204-1204-4 ja sen lähialueilla (mm. Tohlopinranta-katu) tehtiin laajennettuja PIMA-tutkimuksia. Näissä tutkimuksissa havaittiin VOC-yhdisteitä junaradan ratapenkan alapuolella, metalleja junaradan ratapenkan alapuolella sekä kiinteistöllä 837-204-1204-4 ja kiinteistön sekä Tohloppi-järven välisellä alueella sekä Tohloppi-järven sedimentissä. Sedimentissä havaittiin myös öljyhiilivetyjä sekä PCB:tä. Huokosilmassa havaittiin kloorattuja alifaattisia yhdisteitä, joiden pitoisuuksien havaittiin kuitenkin alenevan huomattavasti lähempänä maanpintaa.

Todetuista ja alueelle jäävistä haitta-aineista ei aiheudu terveysriskiä tai ekologista riskiä tulevassa maankäytössä. Alueelle jää käyttörajoitteita pilaantuneen maaperän vuoksi. Maaperän sisältämät haitta-aineet tulee ottaa huomioon kaikissa alueella tulevaisuudessa tehtävissä maankaivu- ja siirtotöissä, sillä alueella on maa-ainesta, jonka haitta-ainepitoisuudet ylittävät kynnsarvot. Jos alueelta kaivetaan massoja poisvietäväksi, massat on tutkittava ympäristötekniikan valvonnan toimesta. Mikäli pitoisuudet ylittävät kynnsarvot, massat tulee kuljettaa luvanvaraiseen vastaanottoaikaan. Sama koskee järven sedimentin käsittelyä.

Teollisuustoiminnan loppuminen alueella ja maaperän puhdistus sen jälkeen on jo poistanut kuormitusta ja riskitekijöitä alueelta.

Tavarajunaliikenteen VAK-kuljetusten aiheuttamat riskit

Raideliikenteen vaarallisten aineiden kuljetuksista aiheutuvia riskejä on arvioitu kaupunkitasolla ja todettu riskien keskittyvän Viinikan järjestelyratapihalle. Suunnittelualueen osalta ei ole todettu tarvetta tarkemmalle riskiarviolle.

3.1.3 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Kaavan toteutuminen tuo asukkaita ennen teollisuustoiminnassa olleelle korttelialueelle. Lähiympäristön asukkaille tämä tarkoittaa naapuruston vilkastumista ja alueen kokonaisasukasmäärän lisääntymistä. Tohloppi-järven ja sen ranta-alueiden ulkoilu- ja virkistyskäyttäjien määrä ja käytön aktiivisuus lisääntyy entisestään. Kulttuurirakennuksia tai -tapahtumia kaavamuutoksen ei odoteta tuovan alueelle.

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

3.2.1 Maa- ja kallioperä

Katujen ja muun infrastruktuurin rakentaminen edellyttää voimakkaita maansiirtotöitä katu- ja korttelialueilla sekä vähäisempiä kaivutöitä viheralueilla. Kallioperään kaavan toteutumisella ei ole vaikutuksia.

3.2.2 Vedet

Hulevesien hallinnan lähtökohtina kiinteistöillä on pohjaveden ja Tohloppi-järven vedenlaadun suojelu. Tohloppi-järveen lasketaan hulevesiä käsittelemättä ainoastaan kattopinnoilta ja pihojen viheralueilta. Muilla alueilla – käytännössä pysäköintialueet – muodostuvat hulevedet johdetaan ensin käsittelyyn suodatinrakenteissa ja vasta sitten järveen.

Hulevesien käsittelyrakenteet eristetään pohjamaasta vettä läpäisemättömällä kerroksella, jotta imeytyminen ja pilaantuneiden aineiden mobilisoituminen minimoidaan.

Uudella katualueella syntyvät hulevedet johdetaan Tohloppi-järven putkitettuun laskuojaan (Tiikonoja), josta ne johtuvat Vaakkolammiin. Virkistysalueen itäisimpään kohtaan on osoitettu tilavaraus hulevesien viivytykselle. Viherpainanteen rakennekerrokset tulee suunnitella ensisijaisesti haitta-aineiden pidättymistä silmällä pitäen, ja soveltuva kasvillisuus valitaan rakennekerroksien mukaan.

Kadun tulvareitti laskee katua pitkin kohti koillista ja päättyy Tohloppi-järveen jokseenkin Tiikonojan putkituksen kohdalla.

Pohjaveden osalta teollisuustoiminnan loppuminen alueella ja maaperän puhdistus sen jälkeen on jo poistanut kuormitusta ja riskitekijöitä. Huolellisella hulevesien hallinnalla sekä rakentamisaikana että toteutuksen jälkeen voidaan estää hankkeen haitalliset vaikutukset vesistöihin. Myös ranta-alueen mahdollinen täyttö edellyttää huolellista selvittämistä ja toteutusta, jotta Tohloppijärven vedenlaatuun ei kohdistu haitallisia vaikutuksia.

3.2.3 Ilma ja ilmasto

Rakentamisen aikaiset maansiirtotyöt ja kuljetukset sekä alueen käytön aikainen energiankulutus ja liikenne vaikuttavat osaltaan negatiivisesti CO₂-kuormitukseen ja hiukkaspäästöihin. Verrattuna aiempaan teollisuustoimintaan ilmanlaatu- ja ilmastovaikutusten oletetaan kuitenkin olevan neutraaleja tai (lähes) nollaenergiarakentamisen ja ympäristötietoisten valintojen toteutuessa) jopa positiivisia.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suuri osa kaava-alueesta on ollut asfaltoitua tehdas- tai katualuetta, jolla kasvillisuus on vähäistä. Suunnittelualan länsiosassa on luonnontilaisen kaltainen tuore lehtoalue ja luoteessa suurempi alue viime vuosikymmeninä metsittyä vanhaa peltoa, joka muodostaa nykyisen rantametsikön. Tohlopinranta-kadun eteläpuolella ei luontoselvityksen (v.2013) perusteella ole erityisiä huomiota vaativia luontoarvoja lukuun ottamatta alueellisesti merkittävää ekologista käytävää, joka kulkee suunnittelualan länsiosan luonnontilaisen osan läpi kohti Rasonhaan perintömetsää ja yhdistää alueeseen myös Vaakkolammin ja Likokallion luonnonsuojelualueen. Ekologinen yhteystarve on myös maakuntakaavan tasolla osoitettu tärkeä yhteys. Tohloppi-järven lounaispohjukan rantakasvillisuus on luonnontilaisen kaltaista lehtoa, joka on merkittävä elinympäristö.

Kaava-alueella ei ole todettu liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja, mutta länsipään lehto muodostaa liito-oravan kulkureitiksi soveltuvan latvusyhteyden. Käytännössä asemakaavan toteuttamisen vaatimat maarakentamistyöt liikenneverkon osalta aiheuttavat sen, ettei nykyistä puustoa ole mahdollista täysin säilyttää. Tohloppi-järven leveä ranta-alue on liito-oravan kulkuyhteytenä heikko. Edellä mainituista syistä asemakaavalla pyritäänkin turvaamaan liito-oravalle soveltuvan latvusyhteyden ja ekologisen käytävän toteutuminen pitkällä aikavälillä osoittamalla länsipään viheralueelle uusia puuistutuksia sekä lieventämällä radan estevaikutusta muunmuassa katupuustutuksin. Tarvittaessa yhteyttä voidaan vahvistaa rakenteellisesti lisäksi pylväillä.

Kaavamuutoksen vaikutukset alueen luonnonympäristöön kohdistuvat alueen länsipäässä sijaitsevaan luonnontilan kaltaiseen lehtoalueeseen, kun viheryhteys tulee muuttumaan nykyistä luonnontilaista lehtoa puistomaisemmaksi kaavan toteuttamisen myötä ja alueen lehtomaiset piirteet siten menetetään. Laajempi lehtoalue nykyisen Tohlopinranta-kadun pohjoispuolella säilyy. Pikkutikan pesintä nykyisen tien pohjoispuolella säilyy.

Muu alue kaava-alueesta on jo ennestään rakennettua tai muuten käsiteltyä eikä siten aiheuta haitallisia vaikutuksia luonnonympäristölle. Radan ja uuden tien varteen suunniteltu istutettava katupuusto todennäköisesti myös parantaa liito-oravien kulkuyhteyttä radan ylitse. Alueelle laadittavassa puistosuunnitelmassa tulee huomioida puiden etäisyydet siten, että puut soveltuvat liito-oravan liito-puiksi. Alueelle voidaan myös istuttaa taimien sijasta muutamia suurempia puita, jotta kulkuyhteyttä ei katkeaisi. Tohloppi-järven lounaispohjukan rannan lehto-alue on kaavassa osoitettu virkistysalueeksi, jolla ympäristö tulee säilyttää. Kaavanmukainen maankäyttö ei aiheuta vaikutuksia alueen luontoarvoihin. Rantapuuston hoidon tavoitteet ja hoitotavat määritellään käynnissä olevassa Tohloppi-järven kehittämissuunnitelmassa ja viheralueiden hoitosuunnitelmassa.

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

3.4.1 Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutos tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta Epilänharjun alueella mahdollistamalla uusien kerrostalojen rakentamisen junaradan ja Tohloppi-järven väliin. Alueen toiminnallinen luonne yksipuolistuu jonkin verran entisten teollisten toimintojen poistuessa alueelta lukuun ottamatta itäpäässä olevaa korttelia, jossa toimivan leipomon toimintaedellytykset säilytetään kaavalla. Ottaen huomioon sijainnin järven rannalla ja pohjavesialueella olemassa olevan asutuksen läheisyydessä, muutosta voidaan pitää kuitenkin tarkoituksenmukaisena. Palvelujen osalta alue tukeutuu Tesoman ja Lielahden alakeskuksiin lisäten näissä lähikäyttäjien määrää. Tohlopinranta-kadun linjaus muuttuu kauemmas rannasta vapauttaen rantaympäristön virkistyskäyttöön.

3.4.2 Liikenne

Kaava-alue liittyy olemassa olevaan liikenneverkkoon. Kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen yhteydet kaava-alueelta ovat hyvät. Kun lähijunayhteys Tesomalle toteutuu, alueen saavutettavuus joukkoliikenteellä paranee entisestään.

Tohlopinranta-kadun linjauksen siirtyminen junaradan viereen mahdollistaa polkupyöräyhteyden laadun parantamisen aiempaa sujuvammaksi erilliselle reitilleen. Muutos vapauttaa samalla Tohloppi-järven ranta-alueen kokonaan yleiseen virkistyskäyttöön. Jalankululle ja pyöräilylle osoitettua rantareittiä rasittavaksi tekijäksi jää jatkossa ainoastaan asuintonttien satunnainen huolto- ja pelastusajo.

Jätehuolto tapahtuu tulevalta katualueelta. Uuden kadun mitoituksessa on varmistettu myös joukkoliikenteen toimintaedellytykset. Katulinjauksen siirron yhteydessä Leipomon tonttiliittymälle on osoitettu uusi paikka, mikä vaikuttaa jonkin verran tontin sisäisiin pysäköintijärjestelyihin. Samoin liittyminen lännessä Mediapoliksen alueelle on huomioitu liikennejärjestelyjen suunnittelussa, sillä Mediapoliksen alueelle suuntautuu paljon liikennettä, josta osa on raskasta liikennettä. Katulinjauksen siirron voidaan kuitenkin arvioida parantavan kokonaisuutena alueen liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta erityisesti jalankulku- ja pyöräilyolosuhteiden paranemisen myötä.

Uusi asuinrakentaminen lisää liikennemääriä alueella jonkin verran, mutta vaikutuksen ajoneuvoliikenteen toimivuuteen arvioidaan jäävän vähäiseksi.

Kaavassa osoitettu auto- ja pyöräpaikkojen vaatimus on kaupungin viimeisimmän pysäköintipolitiikan mukainen.

Kaava-alueen pysäköintijärjestelyissä ei ole otettu huomioon Tohloppi-järven alati lisääntyvää talvikauden virkistyskäyttöä. Rungas virkistyskäyttö saattaa tuoda haasteita kaava-alueen vieraspysäköinnille ja puolestaan kaavassa osoitetun rakentamisen toteutuminen ja katualueen siirtyminen muutoksia jälle siirtymisen reitteihin. Kaavalla muodostuvan uuden korttelialueen keskelle on varattu kävely-yhteys Tohlopinrantakadun ja rantareitin välille.

3.4.3 Teknisen huollon järjestäminen

Kaava-alue on hyvin liitettävissä jo olemassa olevaan kunnallistekniseen verkostoon, joka kulkee nykyisen Tohlopinranta-kadun alla lähellä rantaa. Kalliiden siirto- ja korjauksien vuoksi voidaan arvioida, että nykyiset verkostot jäävät pääosin paikoilleen. Lähinnä kaava-alueen länsipäässä aiheutuu tarvetta kaukolämpölinjan sekä joidenkin muiden johtojen siirrolle lyhyellä matkalla pois korttelialueelta. Uuden katulinjauksen alle on kuitenkin tarkoitettu rakentaa valmiiksi varustetut sekä kadun kuivatuksen takia toteutettava hulevesilinjat.

Asemakaavassa on osoitettu tilavaraus uudelle puistomuuntamolle ja kahdelle korttelimuuntamolle, jotta muuntotoho saadaan vastaamaan kaava-alueen tarpeita. Huoltoajo luoteessa sijaitsevalle olemassa olevalle pumppamolalle sallitaan kaavassa virkistysyhteyttä pitkin.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Nykyisin suunnittelualueella sijaitsee ainoastaan leipomorakennus, sillä muut vanhat teollisuusrakennukset on purettu pois. Kaavan mahdollistama uudisrakentaminen sijoittuu Epilänharjun suurmaisemassa näkyvälle paikalle järven rannalle ja nousee esiin ympärillä olevien matalampien rakennusten vuoksi. Kortteli muuttaa rannan maisemaa merkittävästi aiempaa rakennetummaksi ja kaupunkimaisemmaksi järveltä päin tarkasteltaessa.

Erityisesti rakennusten muodostamalla harjalinjalla on suuri merkitys kaukomaisemassa. Myös Tohlopinranta-kadun katumiljöö muuttuu aiempaa kaupunkimaisemmaksi tehokkaan rakentamisen seurauksena. Harjun Pappilanrannan puusto, vehreys ja rantamaiseman ilme säilyy nykyisellään.

Maisema rata-alueelta järven suuntaan muuttuu merkittävästi; näkymiä järvelle avautuu vain kapeina sektoreina rakennusryhmien väleistä.

3.5.2 Kulttuuriperintö

Kaava-alueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä, eikä alueella tai sen välittömässä läheisyydessä sijaitse myöskään rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Alueen rantaviiva on kohdalla ihmisen muokkaama ja muutettu aikojen saatossa useaan kohteeseen, senkään osalta ei menetetä alkuperäisyyttä. Kaavan toteutumisella ei tässä mielessä ole vaikutusta kulttuuriperinnön näkökulmasta, joskaan myöskään viitteitä alueen lähihistorian muodostavaan teollisuusvaiheeseen ei juurikaan jää.

3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yrittäjävaikutukset)

3.6.1 Työllisyys- ja elinkeinovaikutukset

Uuden asuinalueen vaatiman kunnallistekniikan ja rakennusten toteuttaminen työllistää rakennusvaiheessa voimakkaasti. Uusi asuinalue vaatii suuria investointeja, jotka painottuvat rakentamisen alkuvaiheeseen. Investointeja on joitakin osin jo toteutunut alueen teollisuusrakennusten purkamisen ja maaperän puhdistamisen yhteydessä – näidenkin vaikutukset voidaan lukea hankkeen työllisyysvaikutuksiin, vaikka ne ovat toteutuneet jo ennen kaavan valmistumista ja toteutumista.

Kaavan toteuttaminen vähentää teollisuuden työpaikkoja alueella, kun kaava osoittaa nykyiset teolliseen toimintaan varatut korttelialueet asumiselle lukuun ottamatta itäisintä korttelia, jossa sijaitsevan leipomon toimintaedellytykset säilyvät. Kaava mahdollistaa kuitenkin liike- ja toimistotilojen toteuttamisen asuin-kerrostalojen yhteyteen, mikä mahdollistaa arviolta muutaman uuden toimisto- tai palveluliiketoiminnan työpaikan syntymisen.

Kaavan mahdollistama tuntuva asukasmäärän lisäys lisää myös tavaroiden ja palveluiden kysyntää, millä arvioidaan olevan myönteisiä vaikutuksia lähialueen elinkeinotoiminnalle.

Kaavaan liittyen täytetty yritysvaikutusten arviointilomake on mukana kaavan selvitysaineistoissa (liite 23).

3.6.2 Kuntatalous

Kaupungin toteutusvastuulle tulevien yleisten alueiden toteutuksen kustannusvaikutukset on arvioitu erillisselvityksenä (Ramboll Finland Oy 10.5.2019). Yleissuunnitelmavaiheessa kustannukseksi arvioitiin muodostuvan noin 5,1 miljoonaa euroa, josta Ransunraitin sekä Tohlopinranta-kadun uuden linjauksen rakentaminen alikulun ylittävine siltarakenteineen muodostaa noin 2,8 M€, radan melurakenteiden toteutus arviolta 0,8 M€ ja viheralueiden sekä niihin liittyvien kulkureittien toteutus noin 1,5 M€.

Lisäksi kaupungille aiheutuu kustannuksia vesihuollon rakentamisesta ja johtosirroista, kustannusvaikutukset arvioidaan totetussuunnittelun edetessä.

Tulovaikutuksina kaavan toteutumisesta ovat kaupungille liittymämaksut, kiinteistöverotulot sekä kaava-alueelle sijoittuvien asukkaiden ja yritysten maksamat verotuotot. Lisäksi tuloiksi voidaan katsoa alueen rakentamisen työllisyysvaikutusten tuomat verotuotot. Menoina ovat investointikustannusten lisäksi alueen käytön aikaiset palvelu- ja huoltokustannukset. Alueen toteuttaville rakennusliiketoimintayrityksille syntyy menoja talojen ja niiden korttelialueille sijoittuvan infran toteutuksesta ja tuloja kiinteistöjen myynnistä.

Kaupungin tulovaikutuksia tai yksityisten toimijoiden menoja ja tuloja tai niistä kaupungille mahdollisesti välillisesti aiheutuvia vaikutuksia ei ole tarkemmin arvioitu.

3.7 Muut kaavan merkittävät vaikutukset

Ei muita merkittäviä vaikutuksia.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 3.3.2016. Asemakaavan muutos laaditaan kiinteistöjen 837-204-1204-3 ja 4 omistajien aloitteesta. Asemakaava sisältyi Tampereen kaupungin kaavoitusohjelmaan 2016-2018.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa uuden asuinkerrostaloalueen rakentaminen entiselle teollisuusalueelle, Tohlopinranta-kadun siirtäminen rautatien viereen ja ranta-alueen kehittäminen yleiseen virkistyskäyttöön. Muutoksen seurauksena sekä teollisuuden että liikenteen ympäristöä kuormittavat tekijät poistuvat järven rannasta. Lisäksi kaavamuutosalueella tulee kehittää kokonaisuutena Tohloppi-järven virkistyskäytön ja kulkureittien yleissuunnittelun, Mediapoliiksen alueen ja koko lähiympäristön palveluverkon kanssa. Alueen

luonne tulee muuttumaan aiempaa kaupunkimaisemmaksi asemakaavan muutoksen toteutumisen myötä.

4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Kaavaluonnosvaiheessa tavoitteisiin lisättiin luoteessa sijaitsevan rantametsikön virkistyskäytön kehittäminen, mistä johtuen kaava-alueetta laajennettiin. Alueelle suunniteltiin tässä vaiheessa tapahtuma-aukiota, leikkipaikkaa ja kulkureittejä.

Hankkeen kuluessa tehdyistä selvityksistä ja niiden käsittelystä syntyi prosessin aikana tarkentavia tavoitteita rakennusmassojen sijoittamiselle (maaperän pilaantuneiden kohtien välttäminen) ja suuntaamiselle (melusyistä yhdistetyt rakennusosat ja asuntojen sekä parvekkeiden avautuminen muualle kuin radan suuntaan).

Tohloppijärven ympäristön viheralueiden suunnittelun jatkuessa Mediapoliksen viereisen viheralueen suunnitelmat tarkentuivat ja tapahtuma-aukion ja leikkipaikan sijaan alueelle on osoitettu lammashaka.

4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavaratkaisuna on tutkittu viitesuunnitelmin erilaisia asuinrakentamisen sijoittumisia ja volyymejä. Muita käyttötarkoituksia kuin teollisuusalueen muuttaminen asuinalueeksi ei ole tutkittu.

4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) kuulutettiin julkisesti nähtäville 3.-31.3.2016 väliseksi ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolokautena jätettiin 13 viranomaislausuntoa/kommenttia sekä 6 mielipidettä.

Mielipiteitä saatiin asunto-osakeyhtiöiltä, yhdistyksiltä ja yksityishenkilöiltä. Mielipiteissä käsiteltiin Tohloppi-järven ja sen ranta-alueiden suunnittelua, mahdollisia täyttöjä, uuden rakentamisen volyymiä, ympäristöhäiriöiden torjuntaa, alueen liikennejärjestelyjä, pyöräily-yhteyksiä, Tiikonraittia, luontoarvoja, hulevesiä, selvitystarpeita sekä rakennusaikaisia häiriöitä ja vaikutuksia. Lisäksi Mediapolis toivoi heidän tulevien suunnitelmiensa huomioimista hankkeessa erityisesti lisääntyvien liikennemäärien osalta.

Viranomaisten lausuntoja antoivat Tampereen Sähkölaitos Oy, Ympäristönsuojelu, Terveystieteiden tutkimuskeskus, Liikennevirasto ja Tampereen Sähköverkko Oy. Lausunnoissa käsiteltiin mm. teknisen huollon järjestämistä, liikenteen tilavarausten huomioimista sekä ympäristöhäiriöiden torjumista alueella sekä ympäristöasioiden huomioimisesta luonto- ja virkistysarvojen sekä terveyden näkökulmasta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen järjestettiin aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 14.3.2016. Paikalla olivat Pirkanmaan ELY-keskuksen edustajat, Tampereen kaupungin edustajia sekä kaavakonsultti. Pääpaino neuvottelussa oli pilaantuneen maaperän ja pohjavesiasioiden käsittelyssä. Neuvottelun muistio on kaavan oheismateriaalina (om2).

Edelleen pidettiin hankkeen kuluessa seuraavat viranomaistyöpalaverit kaavahankkeeseen liittyen:

- 1.12.2016 (maaperän pilaantuneisuus ja pohjavesiasiat)
- 4.4.2017 (maaperä-, huokoisilma- ja pohjavesiselvitys)
- 18.4.2017 (kaavoittajien ja ympäristönsuojelun välinen palaveri meluasi-
oissa)
- 19.4.2017 (kaupungin, Pirkanmaan liiton ja ELYn välinen työpalaveri,
jossa käsiteltiin tämän kaavan lisäksi muitakin hankkeita)
- 27.6.2017 (maaperän pilaantuneisuus ja pohjavesiasiat; tehdyt lisäselvi-
tykset)
- 4.10.2017 (maaperän pilaantuneisuus ja pohjavesiasiat; tehdyt lisäselvi-
tykset ja niistä tarvittavat lausunnot)

Lisäksi yhteyttä on pidetty Liikenneviraston kanssa lisäraidevarausta koskevaan suunnitteluun liittyen.

Hankkeeseen liittyvät myös seuraavat ELYn päätökset ja lausunnot:

- YIT:n hallitsemien entisten Abloyn kiinteistön 837–204–1204–4 kunnos-
tuksesta on annettu Pirkanmaan ELY-keskuksessa 15.8.2013 päivätty
päätös PIRELY/786/07.00/2010.
- Lausunto kunnostuksen loppuraportista 27.6.2017
- Lausunto edellytetyistä lisäselvitysraportista ja riskiarvioista 18.12.2017.

Mainitut raportit ja lausunnot ovat mukana kaavan selvitysaineistoissa.

Asemakaavaa valmisteltaessa järjestettiin lisäksi erillisneuvotteluja eri kaupungin organisaatioiden kanssa.

Kaavatyötä on ohjannut erillinen ohjausryhmä, joka on hyväksynyt asemakaavan ratkaisut.

4.5 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

Asemakaavaluonnos pohjautuu arkkitehtitoimistojen laatimiin viitesuunnitelmiin, joita on kaavahankkeen kuluessa muokattu ja kehitetty yhteistyössä kaupungin eri toimijoiden ja viranomaisten kanssa sekä selvitysten perusteella tunnistetut reunaehdot huomioiden.

4.5.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Valmisteluvaiheessa tutkittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute ja järjestettiin aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 14.4.2016 sekä muita neuvotteluja eri osapuolten kesken.

Myös lisäselvityksiä tehtiin ja olemassa olevia selvityksiä päivitettiin. Syksyllä 2016 hankkeiden kaava-alueelle laatimat viitesuunnitelmat käsiteltiin myös kaupunkikuvatoimikunnassa. Loppuvuoden 2016 ja alkuvuoden 2017 aikana suunnitteluaineisto kehitettiin yhteistyössä hankkeiden kanssa alustavaksi kaavaluonnokseksi. Kaavan luonnosvaiheen aineiston valmistelu keskeytyi odottamaan huokoisilmaselvitysten tuloksia ja ELYn niihin liittyen antamaa lausuntoa. Valmistelua jatkettiin keväällä 2019.

4.5.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Valmisteluaineisto oli nähtävillä 15.8.–23.9.2019 ja nähtävillä oloaikana järjestettiin yleisötilaisuus. Viranomaispalautteita saatiin 8 kpl, osallisten palautteita 15

kappaletta. Viranomaispalutteen keskeinen sisältö koski mm. ympäristöhäiriöiden torjumista alueella, ympäristöasioiden huomioimista luonto- ja virkistysarvojen sekä terveyden näkökulmasta ja teknisen huollon järjestämistä.

Mielipiteitä saatiin asunto-osakeyhtiöiltä, yhdistyksiltä ja yksityishenkilöiltä. Mielipiteissä käsiteltiin Tohloppi-järven ja sen ranta-alueiden suunnittelua, mahdollisia täyttöjä, uuden rakentamisen volyyymiä, ympäristöhäiriöiden torjuntaa, alueen liikennejärjestelyjä, pyöräily-yhteyksiä, Tiikonraittia, luontoarvoja, hulevesiä, selvitystarpeita sekä rakennusaikaisia häiriöitä ja vaikutuksia. Tiivistelmät palautteesta sekä siihen annetut kaavoittajan vastineet on koottu palauteraportiksi, joka on liitetty kaava-aineiston liiteasiakirjoihin.

4.5.3 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavaehdotus siihen liittyvine aineistoinen asetettiin julkisesti nähtäville 4.1. - 5.2.2021 väliseksi ajaksi. Muistutuksia saatiin 15 kpl ja lausuntoja 4 kpl.

Asunto-osakeyhtiöiltä, yhdistyksiltä ja yksityishenkilöiltä saadut muistutukset koskivat Tohloppi-järven ja sen ranta-alueiden suunnittelua, mahdollisia vesialueen täyttöjä, uuden rakentamisen volyyymiä, ympäristöhäiriöiden torjuntaa, alueen liikennejärjestelyjä, pyöräily-yhteyksiä, Tiikonraittia, luontoarvoja, hulevesiä, selvitystarpeita sekä rakennusaikaisia häiriöitä ja vaikutuksia.

Viranomaislausuntoja saatiin Väylävirastolta, Pirkanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY-keskus), Pirkanmaan liitolta ja Pirkanmaan maakuntamuseolta.

Pirkanmaan liitolla ja Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Väylävirastolla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksen suhteen. Lausuntopyynnön yhteydessä oli pyydetty Väyläviraston kantaa lähijunaseisakkeen sijoittamiseen kaava-alueelle. Väylävirasto toteaa, että Väyläviraston puolelta ei lähitökohtaisesti ole estettä uusien lähijunaseisakkeiden tutkimiselle ja niiden osoittamiselle kaavoissa. Uusien lähijunaseisakkeiden maankäytölliset, rautatietekniset ja liikenteelliset toteuttamisedellytykset on selvittävää yleis- ja asemakaavoituksen yhteydessä. Väyläviraston ohjeisiin nähden ratateknisesti toteuttamiskelvottomiksi todettujen seisakkeiden (mm. Mediapoliksen seisake) osoittamista kaavoissa Väylävirasto ei pidä järkevänä.

ELY-keskuksen lausunto koski melunhallintaa sekä asuntojen sisätiloissa että ulko-oleskelualueilla liittyen erityisesti tavarajunien aiheuttamiin hetkellisiin enimmäismelutasoihin, maaperän ja pohjavesialueen haitta-aineita, rakennusten varjostusvaikutusten sekä tavarajunien turvallisuusriskien arvioimista.

Ehdotusvaiheen muistutuksista ja lausunnoista on laadittu palaute- ja vastineraportti sisältäen kaupungin vastineet saatuun palautteeseen. Palaute- ja vastineraportti on kaavan liitteenä.

Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 16.4.2021. Neuvottelumuistio on kaava-aineiston liitteenä.

4.5.4 Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen

Korttelirakennetta on väljennetty poistamalla yksi rakennusmassa rannan puolelta ja rakennusoikeutta laskettu n. 3000 k-m², mikä osaltaan parantaa ulko-oleskelu- ja leikkialueiden sekä pihojen taitekohtiin muodostuvien asuntojen valoisuutta.

Kaavakartan merkintöjä ja määräyksiä on tarkistettu ja täydennetty. Erityisesti maaperän ja pohjaveden haitta-aineita koskevia kaavamääräyksiä on päivitetty viranomaispalautteen pohjalta.

Kaavaselostusta on päivitetty. Selostukseen on lisätty tehtyjä uusia selvityksiä ja selvitysten täydennyksiä koskevat kohdat. Ratameluesteen pituutta asuinkorttelin ulkopuolella on tarkistettu päivitetyn meluselvityksen mukaisesti. Vaikutusten arviointia on täydennetty raideliikenteen meluntorjunnan, rakennusten varjostusvaikutusten sekä tavarajunaliikenteen turvallisuusriskien osalta.

Kaava-aineistoon tehdyt muutokset ovat luonteeltaan teknisiä tarkastuksia, eivätkä siksi edellytä kaava-aineiston uudelleen nähtävillä asettamista.

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavan lähtötietoina ja kaavan liiteaineistona ovat seuraavat suunnitelmat, selvitykset ja muut asiakirjat:

Ehdotuksen tarkistusvaihe

Selvitys lähijunaseisakkeen sijoittamisesta kaava-alueelle (Ramboll 2021)

Ehdotuksen ollessa nähtävillä teetettiin yhdyskuntalautakunnan esityksen pohjalta uusi tarkastelu lähijunaseisakkeen toteuttamisen mahdollisuuksista kaava-alueella (Ramboll Finland Oy). Tarkastelun johtopäätös oli sama kuin aiemmassa, kantakaupungin yleiskaavatyön 2017-2021 yhteydessä tehdyssä selvityksessä uusista lähijunaseisakkeista (*Selvitys tulevaisuuden maankäytöedellytyksistä Tampereen kantakaupungin lähijuna-asemien ympäristöissä, Ramboll Finland Oy*): haastavan ratageometrian takia Mediapoliksen/Tohlopin seisakkeen toteuttamiselle ja sen osoittamiselle Tohlopinrannan asemakaavamutoksessa ei ole edellytyksiä. Uudessa tarkastelussa osoitettiin toteutuskelpoinen vaihtoehtoinen sijainti kaava-alueen ulkopuolelta.

Meluselvityksen päivitys (Ramboll Finland Oy, 2022)

Meluselvitys on päivitetty vastaamaan ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen tehtyä korttelirakenteen väljentämistä. Osalla julkisivuja ääneneristysvaadetta on tarkistettu päivityksen perusteella. Ratameluesteen pituus on tarkistettu meluselvityksen mukaiseksi.

Valmistelu- ja ehdotusvaihe

- Hulevesiselvitys (Ramboll Finland Oy, 2020)
- Arkeologinen tarkkuusinventointi (FCG, Suunnittelu ja tekniikka Oy 2020)

- Päivitetty selvitys raideliikenteestä aiheutuvasta tärinästä ja runkome-lusta (Ramboll Finland Oy, 2020)
- Viitasammakkoselvitys (Ramboll Finland Oy, 2019)
- Tohlopinranta 26, 5/1204/Epilänharju/Tampere, Pohjatutkimusraportti (Geopalvelu Oy 17.12.2012) liitteineen + raportin liitekartta 001 (pinta-vaaitus) päivitettyä 5.4.2016, purkamisen jälkeinen tilanne; selvitys kos-kee Lujatalon hanketta
- Rakennettavuusselvitys (Ramboll Finland Oy 16.3.2016) liitteineen; selvi-tys koskee YIT:n hanketta
- Erhike Oy, 5/1204/Epilänharju/Tampere, Maaperän pilaantuneisuusselvi-tys (Geopalvelu Oy 17.12.2012); selvitys koskee Lujatalon hanketta
- Erhike Oy, 3/1204/Epilänharju/Tampere, Pilaantuneen maaperän kun-nostuksen loppuraportti (Geopalvelu Oy 15.5.2014); selvitys koskee Luja-talon hanketta
- Epilänharju-Villilän pohjavesitutkimukset, raportti 6404-D4153 (FCG 7.2.2011, rev. 3.3.2011)
- Maaperän kunnostussuunnitelma (Ramboll Finland Oy 3.5.2013) kartta-liitteineen; selvitys koskee YIT:n hanketta
- Tohlopinranta. Haitta-aineiden tutkimusraportti 2016 (Ramboll Finland Oy 28.10.2016); selvitys koskee YIT:n hanketta
- Abloyn pilaantuneen maaperän kunnostus, loppuraportti (Ramboll Fin-land 30.11.2016); selvitys koskee YIT:n hanketta
- Lausunto kunnostuksen loppuraportista (Pirkanmaan ELY-keskus 27.6.2017)
- Tohlopinranta. Haitta-aineiden lisätutkimukset ja riskinarvio (Ramboll Finland Oy 23.3.2017)
- Lausunto lisätutkimuksista ja riskinarviosta (Pirkanmaan ELY-keskus 18.12.2017)
- Abloyn tontin tärinäselvitys (Ramboll Finland Oy 13.9.2013)
- Abloy, Tampere. Tärinäselvitys, täydentävä raportti Tapettikatu 9 (Ram-boll Finland Oy 9.12.2014)
- Tohlopinranta. Abloyn tontin luontoselvitykset (Ramboll Finland Oy 13.9.2013)
- Liito-oravayhteyksien tarkistus (Tampereen kaupunki 27.3.2014)
- Tampereen kantakaupungin liito-oravaselvitys (Ramboll Finland Oy 30.10.2016)
- Lisäraiteiden aluevaraus selvitys (Destia 27.1.2015); Epilä-Tohloppi-alu-een kartta
- Tohlopinrannan asemakaavan liikenneselvitys (Ramboll Finland Oy 11.5.2017)
- Tohlopinranta (AK8525), asemakaavan muutoksen meluselvitys, luonnos (Ramboll Finland Oy, 10.4.2017 + 3D-meluhavainnot 19.4.2017)
- Tohlopinrannan asemakaavamutoksen nro 8525 hulevesiselvitys (sisäl-tää myös hulevesien hallinnan suunnitelman) (Ramboll Finland Oy 17.3.2017)

- Tohloppijärven ympäristön kehittämissuunnitelma ja viheralueiden hoitosuunnitelma v. 2017-2030 (Ramboll Finland Oy 25.3.2019)
- Tohlopinrannan rantapuiston yleissuunnitelma, luonnos (Ramboll Finland Oy 29.5.2019)
- Yritysvaikutusten arviointi
- Tohlopinranta. Yleisten alueiden kustannuslaskelma (Ramboll Finland Oy 10.5.2019)

6 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET

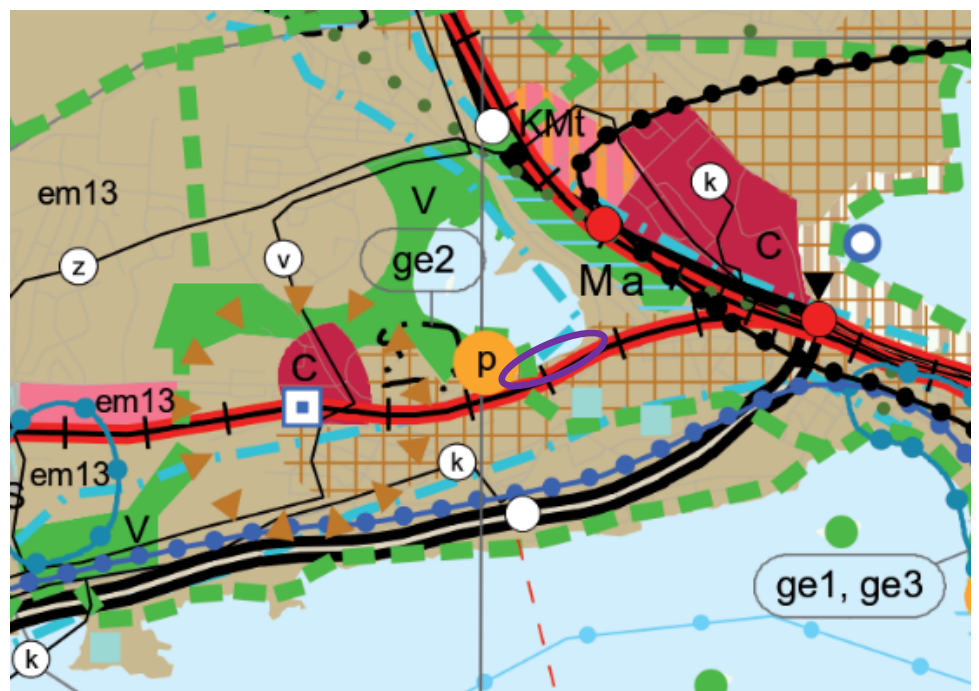
6.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Asemakaava-alue sijoittuu olemassa olevien infrarakenteiden ja joukkoliikenteen yhteyteen (VAT ohjelmakohta 1). Kaavamuuos tukee valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita eheyttämällä yhdyskuntarakennetta, parantamalla elinympäristön laatua ja kehittämällä Epilänharjua monipuolisen asumisen alueena (ohjelmakohta 2), edistämällä virkistyskäyttömahdollisuuksia ranta-alueella sekä luonnonvarojen säilymistä teollisten toimintojen poistuessa pohjavesialueelta (ohjelmakohta 3) ja parantamalla vähän kuormittavien liikennemuotojen käyttöedellytyksiä (ohjelmakohta 4).

6.2 Maakuntakaava

6.2.1 Maakuntakaavan tilanne

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



Kuva 28. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu kuvassa violetilla soikiolla.

6.2.2 Maakuntakaavan tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava noudattaa maakuntakaavan tavoitteita. Voimassa olevassa maakuntakaavassa alue on pääosin taajamatoimintojen aluetta, jolla osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Asemakaavalla tuetaan maakuntakaavan tavoitteita lisäämällä ja monipuolistamalla alueen asuntotarjontaa.

Maakuntakaavassa maaseutualueeksi osoitettu alueen luoteisosan luonnontilaisen kaltainen lehtoalue osoitetaan asemakaavassa lähivirkistysalueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Lehtoalue säilyy siten virkistysalueena. Asemakaava ei estä alueen länsiosan poikki osoitetun viheryhteystarpeen toteutumista eikä vaikeuta palvelujen alueeksi osoitetun Mediapoliksen toimintaa.

Pääosalla kaava-alueella on lisäksi merkintä Tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue, ja asemakaavalla osoitettava asuin- ja virkistyskäyttö soveltuu pohjavesialueelle toisin kuin nykyiset teolliset toiminnot.

Alueen eteläpuolella kulkeva rautatie on osoitettu maakuntakaavassa merkittävästi parannettavaksi pääradaksi. Kaava mahdollistaa radan kehittämisen, myös lisäraidevaraus on otettu huomioon.

6.3 Yleiskaava

6.3.1 Yleiskaavan tilanne

Kantakaupungin yleiskaava 2040

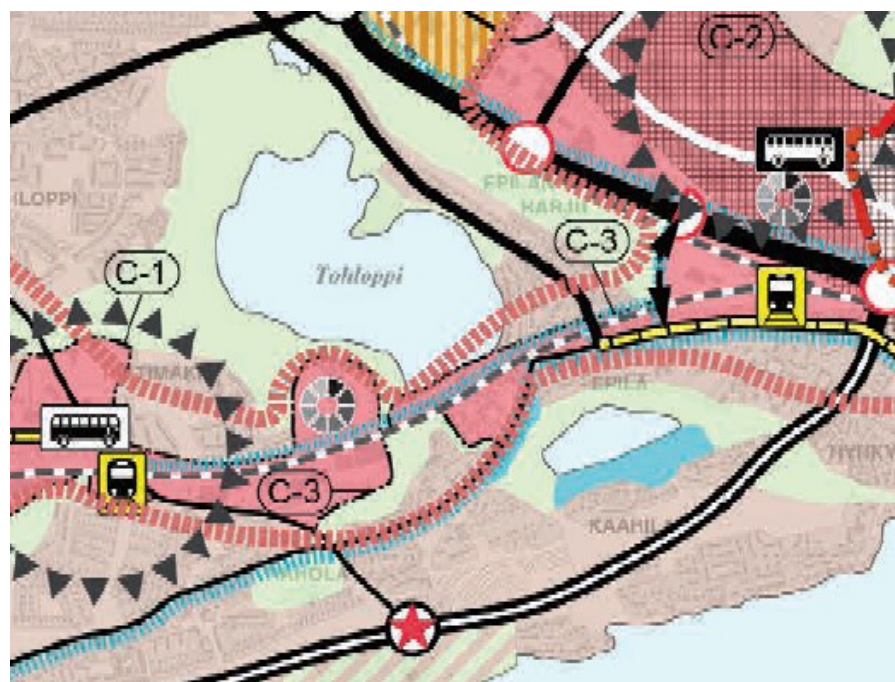
Kantakaupungin yleiskaava 2040 tuli voimaan 20.1.2020. Kantakaupungin yleiskaava 2040 on esitetty neljällä kartalla.

Kartalla 1 esitetään yhdyskuntarakenne. Yleiskaavan mukaan Tohlopinrannan alue on laajentuvan keskustan aluetta (murretun punainen värirasteri ja kirjainmerkintä C-3). Merkintään liittyvä määräys kuuluu ”Aluetta kehitetään kaupunkitalaltaan ja tehokkuudeltaan keskusmaisena alueena. Aluetta koskeva maakuntakaavan taajamatoimintojen kaupan mitoitukset.”

Aluetta koskee myös kehittämismerkintä ”kasvun vyöhyke” (punainen leveä katkoviiva). Alue on tehokkaan ja toiminnallisesti sekoittuneen täydennysrakentamisen ja keskitettyjen palvelujen vyöhyke. Vyöhyke koostuu keskuksista, rata-vyöhykkeistä ja joukkoliikenteen laatukäytävistä, ja sille ohjataan kestävän kaupunkirakenteen tavoitteiden mukaan suurin osa kaavoittavasta asuinkerrosalasta. Alueelle sijoittuvien hankkeiden tulee tukea kaupunkikehitystä ja ympäröivien kaupunginosien muodostamaa kokonaisuutta. Alueelle sijoittuvissa yksityisissä kehittämishankkeissa tulee varautua tarpeen mukaan julkisten palvelujen tarvitsemiin tilavarauksiin. Palvelujen sijoittamisessa ja lähiympäristön suunnittelussa huomioidaan niiden saavutettavuus joukkoliikenteellä, kävellen ja pyöräillen. Rakentaminen sovitetaan ympäristöönsä siten, että luonnonympäristön,

viherympäristön ja kulttuuriympäristön arvot säilyvät. Väylien varressa rakennusten sijoittelua ja massoitteita hyödynnetään rakenteellisena melusuojauksena, joka suojaa kortteleiden ulko-oleskelualueita liikennemelulta.

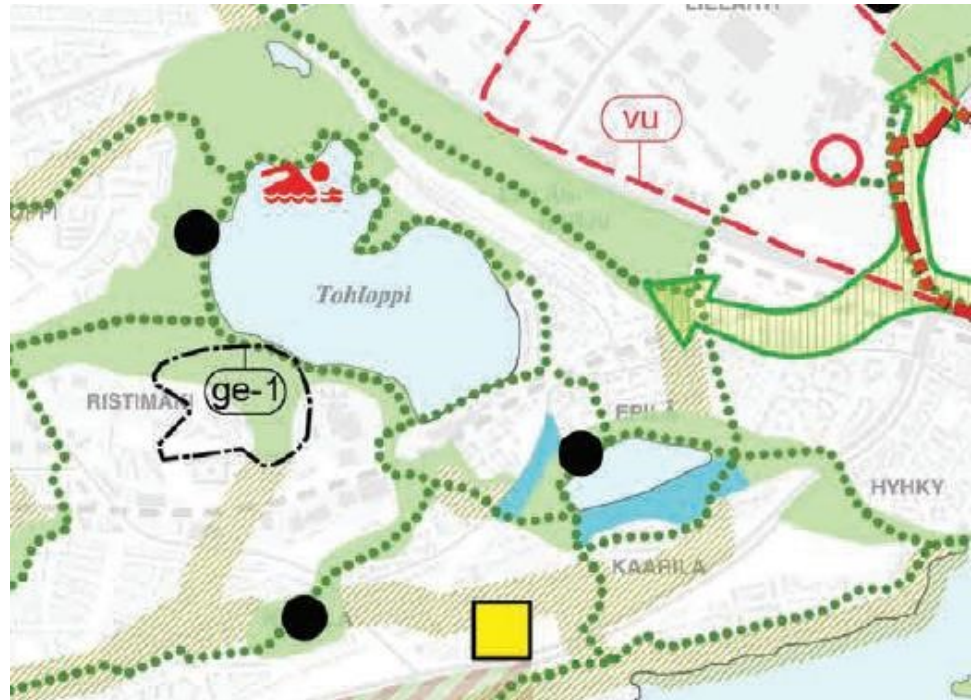
Alueen eteläreunaan on osoitettu rautatie (mustavalkoviiva). Tohloppi-järven rantaan on osoitettu pyöräilyn pääreitistön tavoiteverkkoon kuuluva pyöräilyreitti (sininen leveä katkoviiva). Tavoiteverkkoa kehitetään sujuvan, nopean ja tasavauhtisen arkipyöräilyn mahdollistamiseksi. Reittien täsmälliset sijainnit ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa ja reitit toteutetaan siten, että pyöräilyväylän pituus- ja poikkileikkaus, sijoittuminen maastoon sekä risteämiskäsit muun liikenteen kanssa tukevat pyöräilyn nopeutta, sujuvuutta ja turvallisuutta.



Kuva 29. Ote Tampereen kantakaupungin yleiskaavan 2040 kartasta 1, yhdyskuntarakenne.

Kartalla 2 esitetään viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut. Asemakaavoitettavan alueen länsiosa kuuluu keskuspuistoverkoston (vihreä värirasteri). Suunnittelu määräyksen mukaan keskuspuistoverkoston alueita ylläpidetään ja kehitetään yhtenäisinä, hyvin saavutettavina sekä toiminnoiltaan ja luonnon ympäristöltään monipuolisina virkistys- ja viheralueina. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muut näihin verrattavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia kuten maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) pykälän 128 §:ssä on säädetty. Aluetta ja sen toimintoja tarkemmin suunniteltaessa ja lupamenettelyn yhteydessä tulee ottaa huomioon luontoarvot, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot, ja varmistaa virkistys- ja ulkoilureittien ja ekologisen verkoston jatkuvuus. Alueelle voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia sekä hulevesien hallintaan tarkoitettuja rakenteita tarkempien suunnitelmien mukaisesti. Alueella olevat rakennukset voidaan säilyttää. Rakennusten perusparantaminen, korjaaminen ja vähäinen laajentaminen sekä tuhoutuneen rakennuksen uudelleen rakentaminen ovat sallittuja.

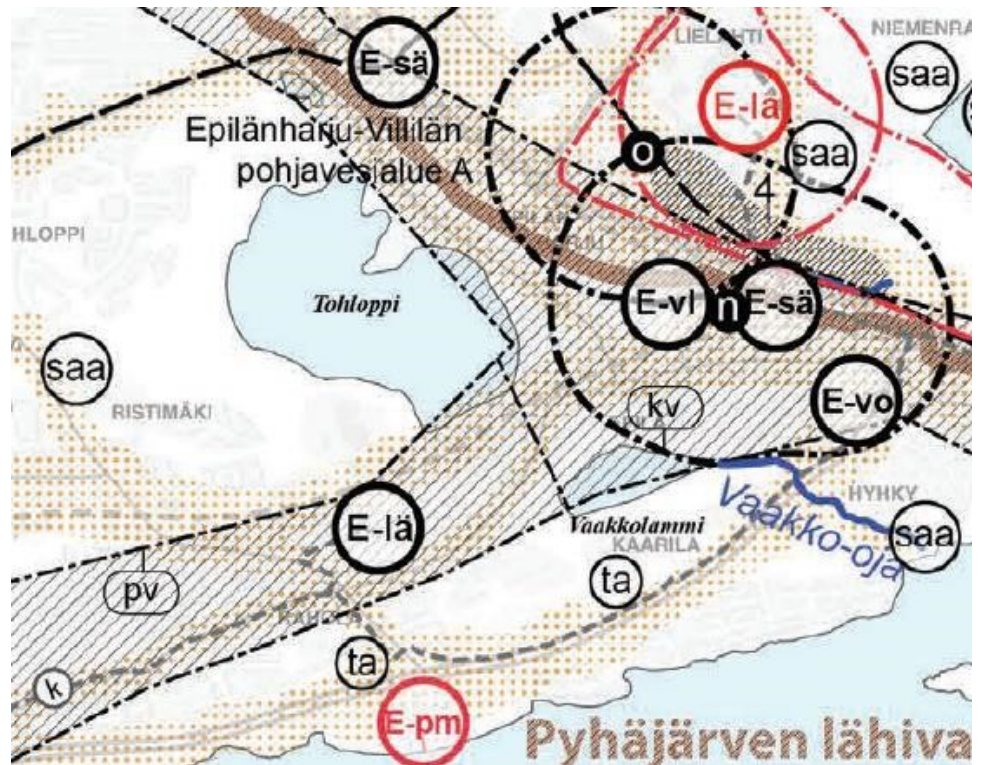
Tohloppi-järven rantoja kiertää ohjeellisena osoitettu virkistysyhteys (vihreä pisteiviiva). Merkinnällä on osoitettu keskuspuistoverkostoa yhdistävä virkistysyhteys tai lähivirkistysalueiden sarja. Tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee ottaa huomioon lähivirkistysalueiden riittävyys, luontoarvot, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot sekä varmistaa virkistysyhteyksien ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus. Yhteyden luonne voi vaihdella rakennetusta luonnonmukaiseen.



Kuva 30. Ote Tampereen kantakaupungin yleiskaavan 2040 kartasta 2, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut.

Kartta 3 koskee kulttuuriperintöä. Tällä kartalla ei ole asemakaavoitettavaa aluetta koskevia merkintöjä tai määräyksiä.

Kartan 4 aiheina ovat kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto. Koko yleiskaava-aluetta koskee seuraava yleismääräys: ”Hulevesien käsittelyssä ja johtamisessa on noudatettava Tampereen kaupungin hulevesiohjelmassa esitettyä periaatejärjestystä: 1. Hulevesien syntyminen on ehkäistävä, 2. hulevedet on imeytettävä, 3. hulevedet on hyödynnettävä ja puhdistettava ja 4. hulevedet on viivytettävä syntypaikalla ennen johtamista avouomaan, vesistöön tai hulevesiviemäriin. Asemakaavoituksen ja muiden hankkeiden yhteydessä on selvitettävä hulevesien hallinta ja tarvittaessa varattava tila hulevesien käsittelylle. Rakennusluvan yhteydessä on laadittava hulevesijärjestelmän toteussuunnitelma. Alueelliset huleveden hallintarakenteet on toteutettava alueen muun kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä.”



Kuva 31. Ote Tampereen kantakaupungin yleiskaavan 2040 kartasta 4, kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto.

Suunnittelualue kuuluu pääosaltaan Epilänharju-Villilän pohjavesialueeseen B, mutta aivan itäisimmältä osaltaan Epilänharju-Villilän pohjavesialueeseen A (pohjavesialueiden merkintänä musta vinoviivarasteri ja kirjainmerkintä pv).

Asemakaavoitettava alue kuuluu kokonaisuudessaan Pyhäjärven lähialueeseen, jota koskee määräysteksti: ”Tohlopin tila tulee säilyttää. Vaakkolammin tilaa tulee parantaa.”

Tohloppi-järven eteläpuolinen alue kuuluu melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueeseen (ruskeanoranssi pisterasteri). Merkinnällä on osoitettu alue, jolla asemakaavan laadinnan yhteydessä on harkittava melu- ja ilmanlaatuselvityksen tarve.

Kantakaupungin yleiskaava 2017-2021

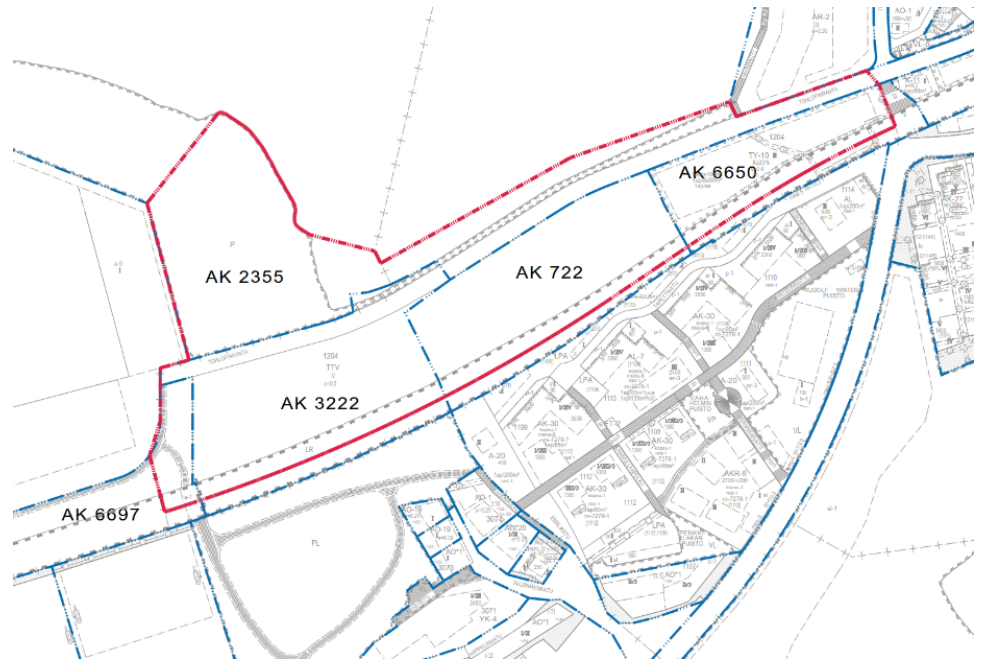
Tampereen kaupunki laatii kaupunkistrategian (KV 13.11.2017) mukaisesti kanta-kaupunkia koskevaa valtuustokausittain päivittyvää yleiskaavaa.

6.3.2 Yleiskaavan tavoitteiden toteutuminen

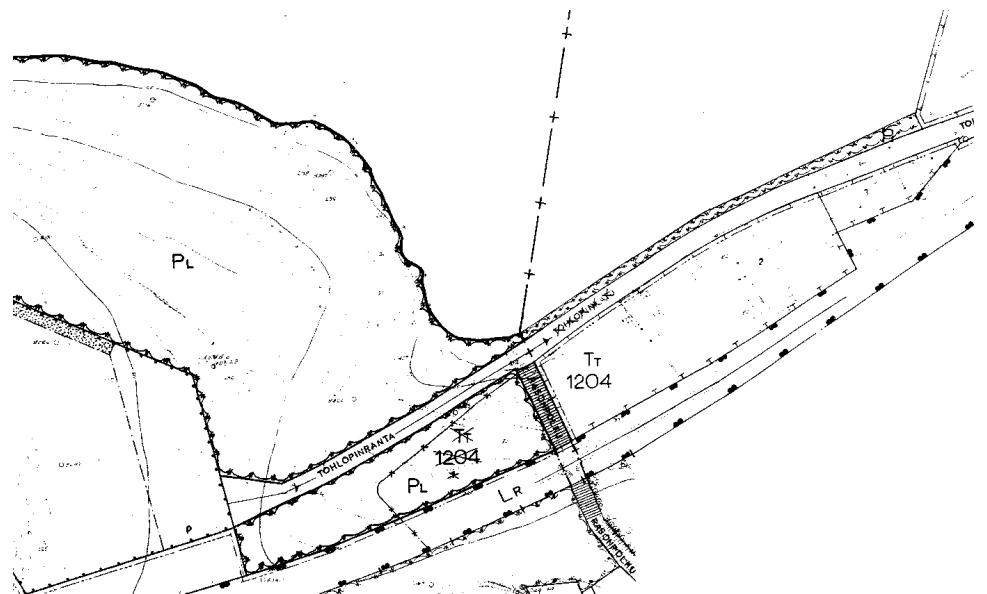
Asemakaava on yleiskaavassa osoitettujen tavoitteiden ja määräysten mukainen.

6.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa viisi eri asemakaavaa. Voimassa olevien asemakaavojen numerot ja rajaukset ilmenevät seuraavasta asemakaavaindeksiotteesta.

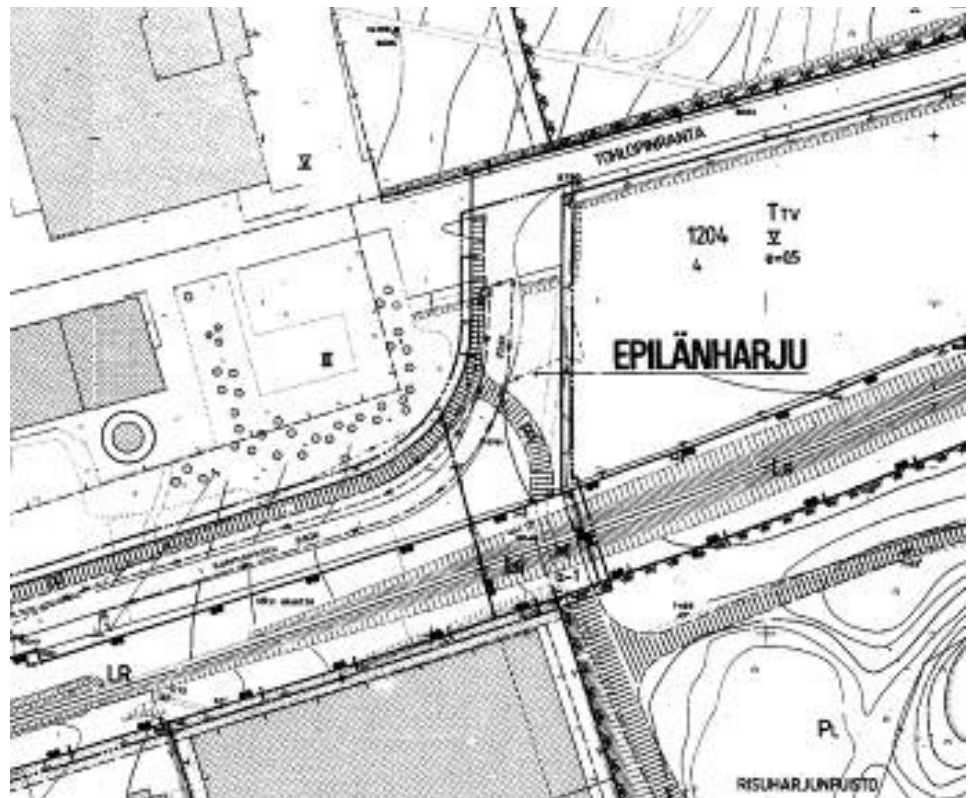


**Kuva 32. Asemakaavaindeksi, jossa suunnittelualueella voimassa olevat asemakaavat. Suunnittelualueen raja-
aus on osoitettu punaisella.**



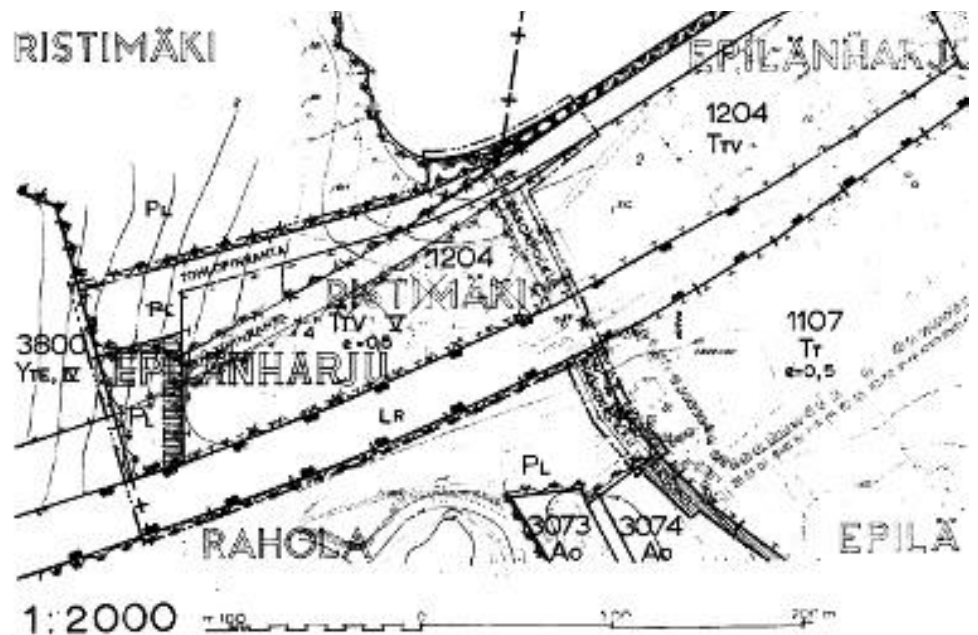
Kuva 33. Asemakaava nro 2355, 26.10.1965.

Suunnittelualueen länsipäässä, puisto- ja vesialueella on voimassa 26.10.1965 vahvistettu asemakaava nro 2355. Länsiosan viheralue on kaavassa osoitettu luonnontilassa säilytettäväksi puistoalueeksi (PL) ja Tohloppi-järven eteläranta istutettavaksi puistoalueeksi.



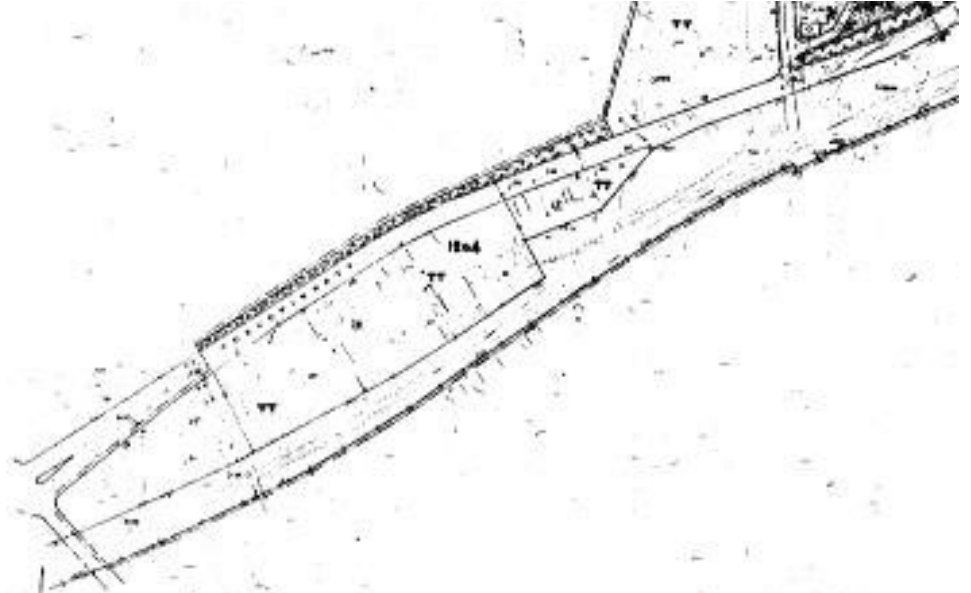
Kuva 34. Asemakaava nro 6697, 23.3.1989

Tohlopinranta-kadun länsipäässä on voimassa 23.3.1989 vahvistettu asemakaava nro 6697. Tohlopinranta-kadun länsireunaan on osoitettu yleiselle jalankululle ja pyöräilylle osoitettu ohjeellinen alue. Asemakaavaan on merkitty myös rautatien alikulku.



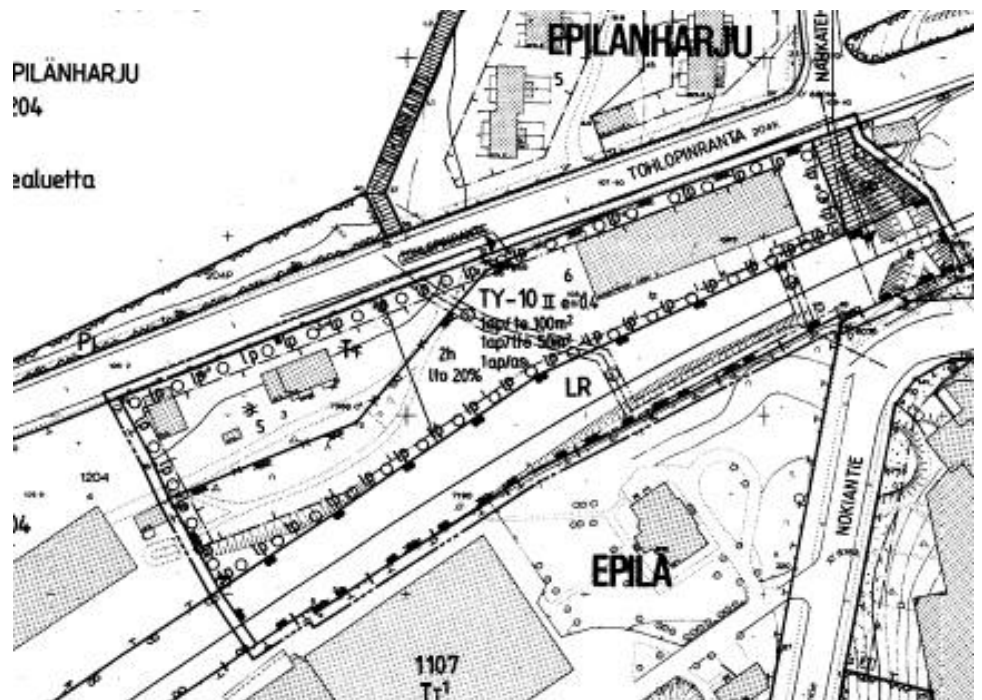
Kuva 35. Asemakaava nro 3222, 5.11.1970

Korttelin 1204 länsiosalla on voimassa 5.11.1970 vahvistettu asemakaava nro 3222. Sen mukaan korttelin länsiosa on Yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta TTV. Enimmäiskerrosluku on viisi. Tonttitehokkuusluvuksi on merkitty $e=0,5$.



Kuva 36. Asemakaava nro 722, 5.4.1956

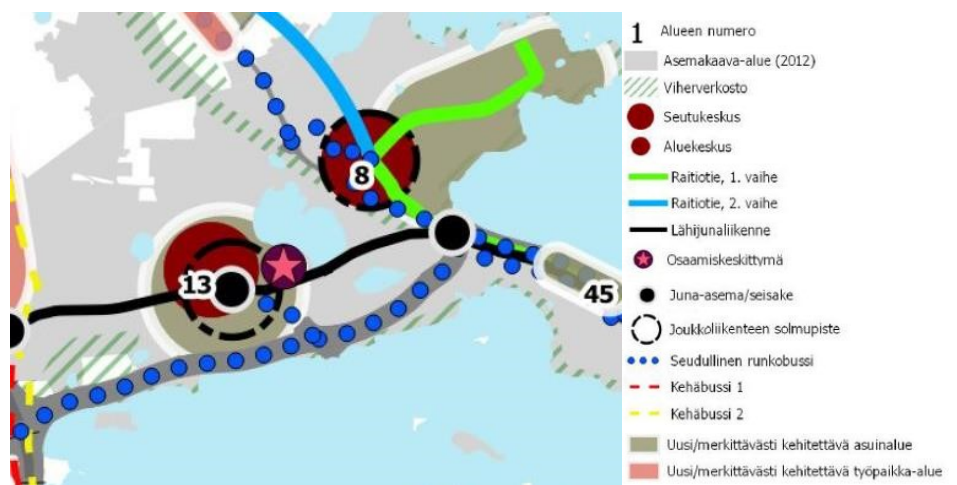
Keskiosalla on voimassa 5.4.1956 vahvistettu asemakaava nro 722. Sen mukaan korttelialueen osa on teollisuustontti (TT). Kyseisessä kohdassa on myös merkintä rautatiealueesta.



Kuva 37. Asemakaava nro 6650, 13.10.1988.

Kaava-alueen itäpäässä on voimassa 13.10.1988 vahvistettu asemakaava nro 6650. Sen mukaan korttelialue on ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue, jonka kokonaiskerrosalasta saadaan enintään 20 % käyttää liike- ja toimistotiloina. Tontille saa rakentaa enintään kaksikerroksisen rakennuksen. Tonttitehokkuus $e=0,4$. Korttelialueen poikki on merkitty sadevesiviemäriä varten alue, joka osoittaa, missä Tohloppi-järven laskuoja Tiikonoja laskee Vaakkolammiin. Tontin rajoille tulee istuttaa lehtipuita. Korttelialue rajoituu itäpäässä Tohlopinrannan ja Nokiantien väliseen rautatiealikulkuun kevyenliikenteenväylälineen.

6.5 Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2040



Kuva 38. Ote Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelmasta 2040.

Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2040 on hyväksytty seutuhallituksessa 17.12.2014. Suunnittelualueen tuntumaan on esitetty Osaamiskeskittymää Mediapoliksen alueelle ja Lähijunaliikennettä rautatiealueelle.

6.6 Kaupungin strategiat

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

Valtuuston hyväksymässä kaupunkistrategiassa ei ole erityisiä suoria mainintoja tähän kaavaan liittyen, mutta kaupunkistrategian linjaukset etenkin urbaanista ja kestävästi kasvavasta kaupungista ovat tämänkin asemakaavan kannalta keskeisiä.

6.7 Tonttijako

VANHA:

Tontti Epilänharju-1204-3 on merkitty tonttirekisteriin 16.10.1957. Pinta-ala on 2622 m² ja rakennusoikeus tonttitehokkuusluvun $e=0,4$ mukaan on 1049 k-m². Tontti on rakentamaton.

Tontti Epilänharju-1204-6 on merkitty tonttirekisteriin 26.1.1990. Pinta-ala on 4087 m² ja rakennusoikeus tonttitehokkuusluvun e=0,4 mukaan 1636 k-m². Tontilla on leipomorakennus.

Hallinnollista tonttia Epilänharju-1204-5 ei ole merkitty tonttirekisteriin. Sen pinta-ala on 4327 m² ja rakennusoikeus tonttitehokkuusluvun e=0,4 mukaan 1731 k-m². Tontti on rakentamaton.

Tontti Epilänharju-1204-4 on merkitty tonttirekisteriin 28.7.1971. Sen pinta-ala on 31763 m² ja rakennusoikeus tonttitehokkuusluvun e=0.5 mukaan 15 882 k-m². Rakennukset on purettu ja tontin maaperä kunnostettu.

UUDET:

Asemakaavamuutoksella muodostetaan tontit 1232-(1-14) ja 1204-8. Tonttijako tehdään asemakaavamuutoksen yhteydessä sitovana. Vanha leipomon tontti 1204-7 pienenee pinta-alaltaan uuden tielinjauksen ja teknistä huoltoa palvelevan tontin erottamisen myötä 4087 neliömetristä 3213 neliömetriin (m²).

6.8 Pohjakartta

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

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy mahdollista toteutustapaa kuvaava havainneaineisto.

Muita toteuttamista kuvaavia asiakirjoja ovat alustavat ja myöhemmin laadittavat katusuunnitelmat, hulevesien hallinnan suunnitelmat ja vesihuollon suunnitelmat, lisäraiteiden aluevarausta koskevat suunnitelmat, Tohlopinrannan rantapuiston yleissuunnitelma, Tohloppijärven ympäristön kehittämissuunnitelma ja viheralueiden hoitosuunnitelma v. 2017-2030 ja rakentamistapaohje. Laaditut suunnitelmat ja ohjeet ovat asemakaavan liiteaineistona.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavakartta 15.8.2019, tark. 7.12.2020, tark 7.2.2022
- Asemakaavan seurantalomake
- Rakentamistapaohje, luonnos 3.6.2019, tark. 7.12.2020, tark 7.2.2022
- Palaute- ja vastineraportti, ehdotusvaihe

- Viranomaisneuvottelun muistio

8.1 Luettelo kaavan oheismateriaaleista

- Viitesuunnitelma/havainneaineisto (BST-Arkkitehdit Oy, 7.12.2020, tark. 21.6.2021)
- Selvitys lähijunaseisakkeen sijoittamisesta kaava-alueelle (Ramboll 2021)
- Meluselvityksen päivitys (Ramboll Finland Oy, 2020 ja 2022)

Asemakaavatyön yhteydessä laaditut selvitykset ja suunnitelmat: kts. kohta 5.
