

# Epilänharju, Tohlopinranta, teollisuusalueen muuttaminen asuinalueeksi

## Asemakaavan selostus

Ehdotusvaihe 7.12.2020



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

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 12.8.2010 päivättyä, 7.12.2020 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8525. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

**PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Epilänharjun (204) kaupunginosan korttelia 1204 (tontit 1204-2, 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:

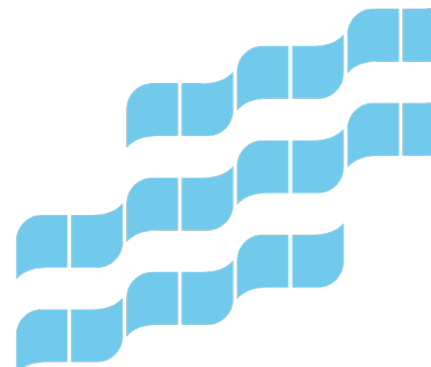
TRE:5371/10.02.01/2013; ja 3.6.2019 alkaen TRE:4015/10.02.01/2019

Vireille tulo:

3.3.2016 kuulutuksella

Kaavan nimi ja tarkoitus

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



## TIIVISTELMÄ

### Tohlopinrantaan koti noin 750 asukkaalle

Asemakaavan muutos koskee Tohloppi-järven rannassa sijaitsevaa entistä Abloyn tehtaan aluetta lähiympäristöineen. Asemakaava mahdollistaa uuden kaupunkimaisen, noin 750 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.

### Uutta rakennusoikeutta noin 14 650 k-m<sup>2</sup>

Asemakaavan muutoksella suunnittelualan rakennusoikeus kasvaa 14 651 k-m<sup>2</sup> nykyisestä, teollisuus- ja varastorakennuksille osoitetusta 19 249 k-m<sup>2</sup>:stä, jolloin kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu 33 900 k-m<sup>2</sup>. Uusien asuinkorttelien pinta-ala on 1,75 hehtaaria, joihin on osoitetut rakennusoikeutta yhteensä 33 900 k-m<sup>2</sup>, näihin kytkeytyvät LPA-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-m<sup>2</sup>

### 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 rantaan.

### Muutos on jo alkanut

Suunnitteluala 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 Mediapoliksen alueeseen, joka on muuttamassa monipuolisemmaksi media-, koulutus- ja yritystoimintojen alueeksi. Kaava-alueen itäosassa sijaitsevat Jussinhanan leipä Oy:n toimitilat. Idässä kaava-alueen ulkopuolella on rantaan ja Nahkatehtaankadun varteen sijoittuva 1960-1980-lukujen rivitaloalue.

## Tohlopin ranta-alueet virkistysympäristönä

Tohloppi-järven ranta-alueet ovat tärkeää virkistysympäristöä lähiseudun asukkailla. 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, TV-keskuksen paikalle kehitettävän Mediapoliksen alueen ja koko lähiympäristön palveluverkon kanssa.

Asemakaavan muutos laaditaan kiinteistöjen 837-204-1204-3 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

### *Aloitustaihe*

Kaava on tullut vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) julkisen nähtävälle 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 edellytettihin 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 on tarkistettu kaavaluonnoksesta saadun palautteen ja tarkentuvan suunnittelun myötä. Kaavaratkaisua on tarkistettu mm. asuinrakennusten koon ja sijainnin sekä pysäköintijärjestelyjen osalta. Korttelialueen keskelle on osoitettu yleinen kävely-yhteys Tohlopinrantakadulta rantapuistoon. Alueen länsiosan viheryhteyttä on levennetty ja kaavamerkintöjä tarkennettu mm. pilaantuneen maaperän ja ratamelun aiheuttamien ympäristöhäiriöiden hallinnan osalta. Asemakaavaehdotus siihen liittyvine aineistoineen asetetaan julkisesti nähtäville 4.1. - 5.2.2021 väliseksi ajaksi.

## **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.

**Sisällys**

Asemakaavan selostus .....	1
Tiivistelmä .....	3
Tohlopinrantaan koti noin 750 asukkaalle .....	3
Uutta rakennusoikeutta noin 14 650 k-m <sup>2</sup> .....	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 .....	5
<b>1 LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>9</b>
<b>1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....</b>	<b>9</b>
1.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	9
1.1.2 Luonnonympäristö.....	10
1.1.3 Rakennettu ympäristö.....	15
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
<b>2 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....</b>	<b>31</b>
<b>2.1 Kaavan rakenne.....</b>	<b>31</b>
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, kaavamerkinnot ja määräykset .....	34
2.3.1 Korttelialueet.....	34
2.3.2 Muut alueet.....	41
2.4 Nimistö.....	42
<b>3 KAAVAN VAIKUTUKSET.....</b>	<b>43</b>
<b>3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön .....</b>	<b>43</b>
3.1.1 Käyttötarkoituksen muutos muuttaa aina elinoloja ja -ympäristöä.....	43
3.1.2 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen .....	43

3.1.3	Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin.....	45
3.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon .....	45
3.2.1	Maa- ja kallioperä .....	45
3.2.2	Vedet.....	45
3.2.3	Ilma ja ilmasto .....	45
3.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin .....	46
3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.....	47
3.4.1	Yhdyskuntarakenne .....	47
3.4.2	Liikenne .....	47
3.4.3	Teknisen huollon järjestäminen .....	48
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	48
3.5.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö .....	48
3.5.2	Kulttuuriperintö .....	48
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset) .....	49
3.6.1	Työllisyys- ja elinkeinovaikutukset.....	49
3.6.2	Kuntatalous .....	49
3.7	Muut kaavan merkittävät vaikutukset.....	49
4	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>50</b>
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen .....	50
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet.....	50
4.2.1	Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana .....	50
4.3	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot .....	50
4.4	Osallistuminen ja vuorovaikutus .....	50
4.5	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana .....	51
4.5.1	Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen.....	52
4.5.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen .....	52
4.5.3	Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen .....	52
4.5.4	Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen.....	52
5	<b>KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET .....</b>	<b>52</b>
6	<b>KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET.....</b>	<b>54</b>
6.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT).....	54
6.2	Maakuntakaava .....	54
6.2.1	Maakuntakaavan tilanne.....	54
6.2.2	Maakuntakaavan tavoitteiden toteutuminen .....	57
6.3	Yleiskaava.....	57

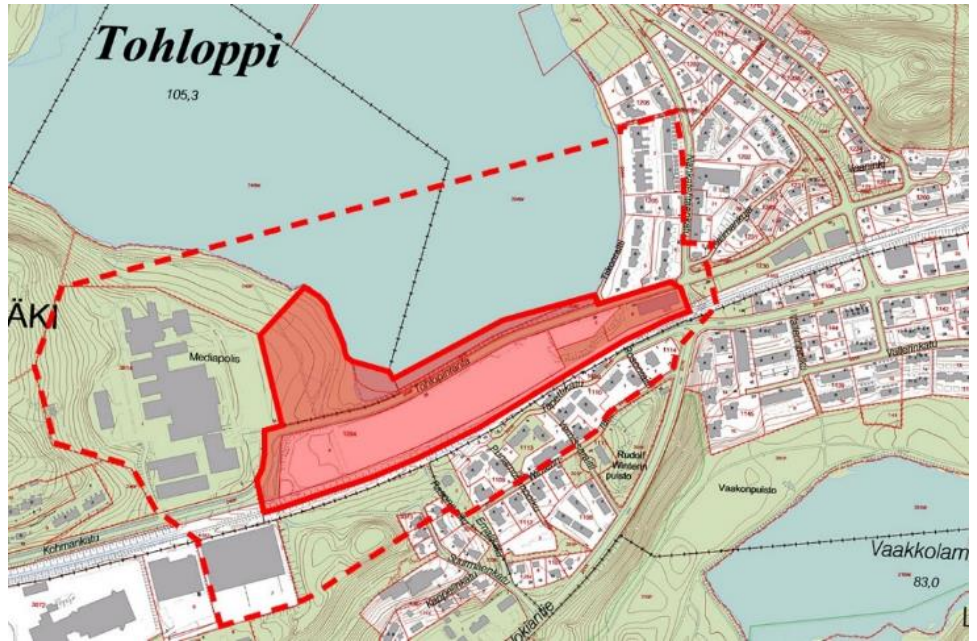
6.3.1	Yleiskaavan tilanne .....	57
6.3.2	Yleiskaavan tavoitteiden toteutuminen.....	61
6.4	Asemakaava .....	61
6.5	Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2040.....	65
6.6	Kaupungin strategiat .....	65
6.7	Tonttijako .....	65
6.8	Pohjakartta.....	66
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	66
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	66
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	66
7.3	Toteutuksen seuranta.....	66
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA .....	66
8.1	Luettelo kaavan oheismateriaaleista.....	66
8.2	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista.....	67



# 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 ha.

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). Lähivaikutusalueita ovat kaava-alueen länsipuolella oleva entinen Tohlopin TV-keskus, joka on muuttumassa monipuolisemmaksi Media-poliksen toimintojen alueeksi, 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 suunnittelualueen länsiosan luonnontilaisen osan läpi. Alueen kaakkois- ja luoteispuolella sijaitsevat Tampereen avainbiotoopit ja Vaakkolammin ja Likokallion luonnonsuojelualueet, joiden yhteyden suunnittelualueen läpi kulkeva ekologinen käytävä mahdollistaa. Lisäksi suunnittelualue sijaitsee vedenhankinnan kannalta tärkeällä, I-luokan Epilänharju-Villilän pohjavesialueella.

#### *Kasvillisuus*

Nykyisen Tohlopinranta-kadun eteläpuolella, suunnittelualueen 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 kehittyntä. Kenttäkerroksessa kasvaa lehdon kasveja kuten herukkaa, saniaisia, metsätähteä ja sudenmarjaa. Alueella on useita kolo-puita ja järeääkin pysty- ja maalahoppuuta. 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)**

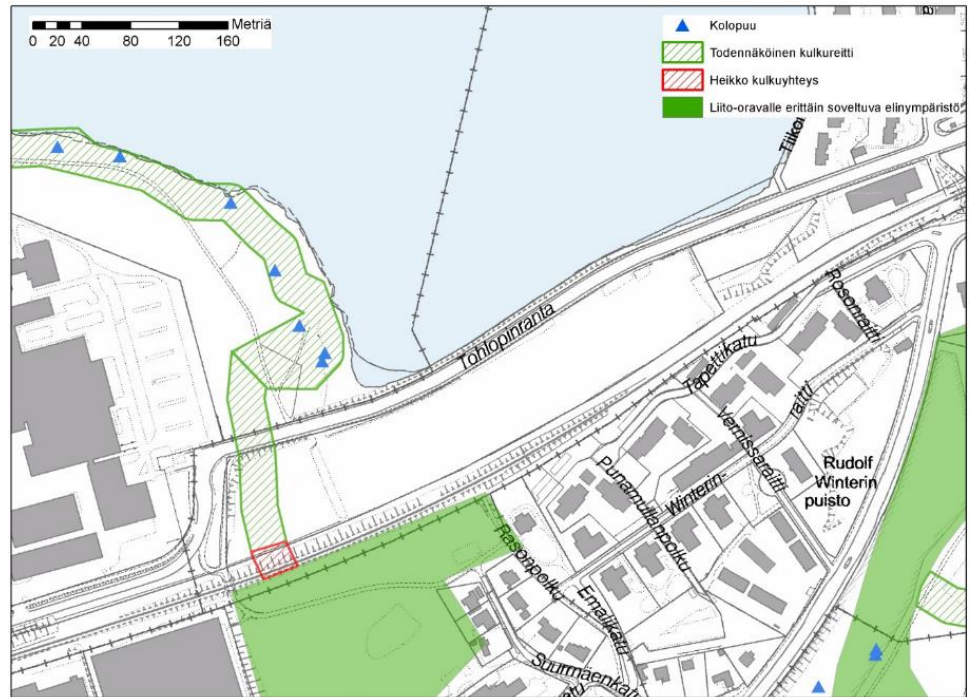
*Eläimistö*

Tohlopinranta-kadun eteläpuoleinen lehto on liito-oravalle ruokailualueeksi ja kultureitiksi 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.

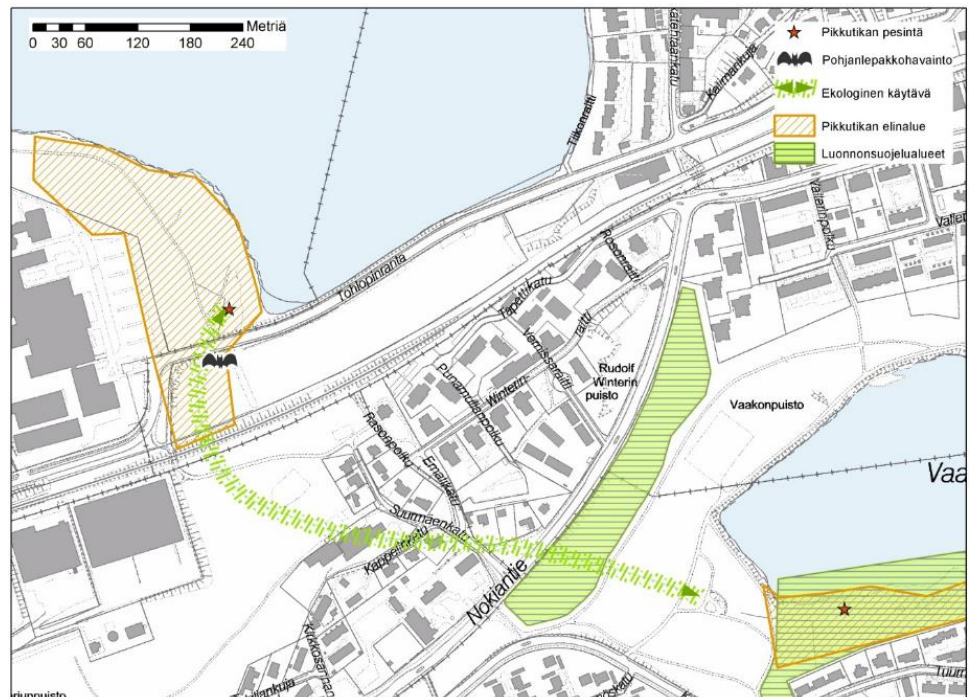
Suunnittelualan länsipuolen lehto soveltuu linnustolle hyvin pensaikkaisuutensa ja suojaisuutensa ansiosta, ja lehtokuvion lajit ovatkin alueella yleisiä. Alueella havaittiin peippo, pajulintu, sinitäinen, kirjosiippo, räkättirastas, punakylkirastas ja pensaskerttu. Lahopuustoisuutensa vuoksi alueella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



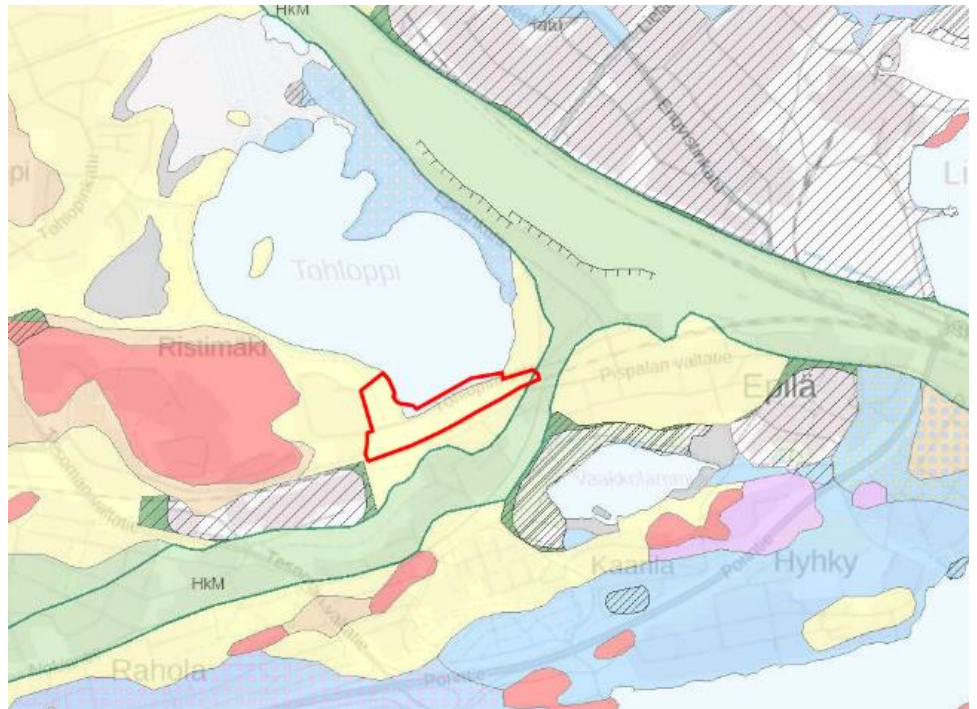
**Kuva 4. Pikkutikan ja lepakoiden esiintyminen alueella (Luontoselvitys, Ramboll 2013)**



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*



	Kalliosama, maanpöte enintään 1 m (yleensä moreeni) (Ka)
	Bedrock, at or near surface (less than 1 m, generally till) (Ka)
	Rapakallio (RpKa)
	Weathered bedrock (RpKa)
	Kiviä (Ki)
	Stones or Big stones (Ki)
	Hiekkamoreeni (Mfr), Soramoreeni (StrMr)
	Sandy till (Mfr), Gravelly till (StrMr)
	Hienosienmoreeni (HMfr)
	Fine-grained till (HMfr)
	Sora (Sr)
	Gravel (Sr)
	Hiekka (Hk)
	Sand (Hk)
	liejuinen Hiekka, humuspitoisuus 2-6 % (LjHk)
	Sand, humus content 2-6 % (LjHk)
	karkea Hieta (KHt)
	Coarser fine sand (KHt)
	liejuinen Hieta (karkea), humuspitoisuus 2-6 % (LjHt)
	Coarser fine sand, humus content 2-6 % (LjHt)
	hieno Hieta (HHt)
	Finer fine sand (HHt)
	liejuinen hieno Hieta, humuspitoisuus 2-6 % (LjHHt)
	Finer fine sand, humus content 2-6 % (LjHHt)
	Hiesti (Hs)
	Silt (Hs)
	Liejuhiesti, humuspitoisuus 2-6 % (LjHs)
	Silt, humus content 2-6 % (LjHs)
	Savi (Sa)
	Clay (Sa)
	Liejusavi, humuspitoisuus 2-6 % (LjSa)
	Clay, humus content 2-6 % (LjSa)
	Lieju, humuspitoisuus yli 6 % (Lj)
	Gytja, humus content over 6 % (Lj)
	Ralkatarve (St)
	Sphagnum peat (St)
	Saratarve (Ct)
	Carex peat (Ct)
	Turvemotontaalue (Tu)
	Peat harvesting area (Tu)
	Täytettä (Ta)
	Artificial (man-made) ground, land fill (Ta)
	Kartoittamaton (0)
	Unmapped area (0)
	Vesi (Ve)
	Water (Ve)

**Kuva 5. Ote maaperäkartasta (1:20 000) ja merkintäselitteet. Kaava-alueen likimääräinen rajaus 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 karkearakeinen 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 m 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 katualueita, 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 m matalammalla tasolla +105,4...+106,5. Nykyisen kadun kohdalla maanpinta on samalla tasolla kuin alkuperäinen maanpinta.

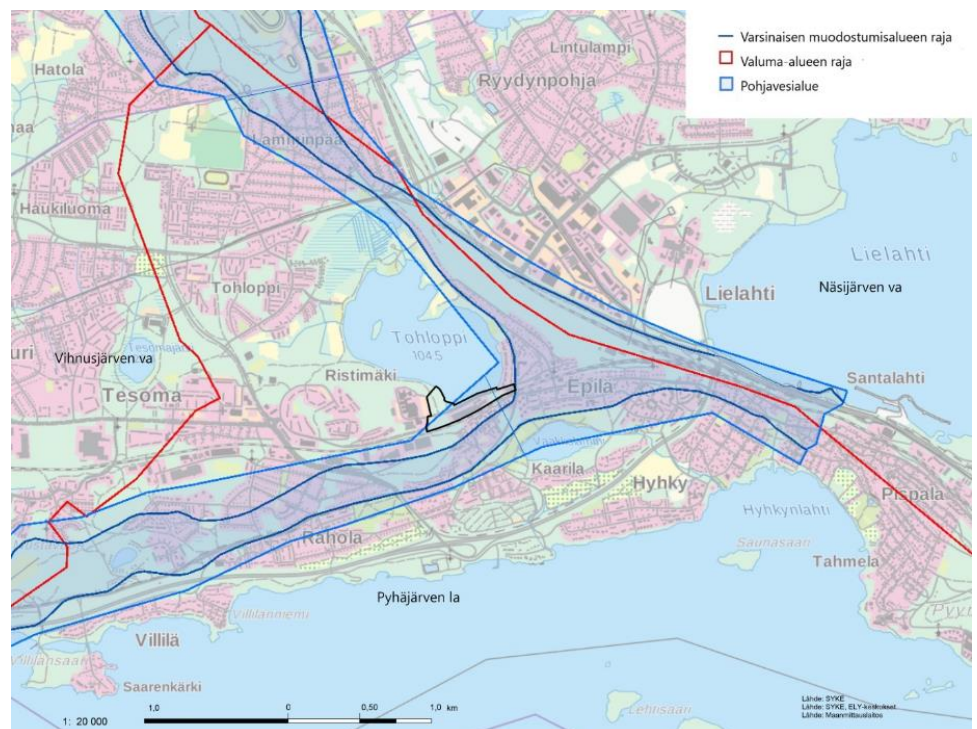
Lähin pintavesi on Tohloppi-järvi, joka sijaitsee kaava-alueen pohjoisosassa ja pohjoispuolella. Vaakkolammi sijaitsee alueesta noin 500 metriä kaakkoon. Tohloppi-järven vedet laskee Vaakkolammin kautta Pyhäjärveen. Tohlopin vesi ei todennäköisesti imeydy pohjavedeksi, koska järven pohja ja alueen maaperän pintaosassa on noin 5 m paksuinen lihaven 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.

Kohde sijaitsee I-luokan Epilänharju-Villilän pohjavesialueella (nro 0483702), mutta ei pohjaveden muodostumisalueella. Hyhkyn vedenottamo sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä kohteesta itään ja Mustalammen vedenottamo noin neljän kilometrin etäisyydellä kohteesta lounaaseen. Pohjaveden virtaus suuntautuu alueelta ainakin osittain koilliseen ja osittain kaakkoon Mustalammen vedenottamon suuntaan. Pohjavedenjakaja on suunnittelualueen itäosassa, eikä pohjaveden virtaus suunnittelualueelta ole Hyhkyn suuntaan. Pohjaveden pinta tavaetaan alueella tasolla +91 ... +93 ja maanpinta on tasolla n. +105.5. Länsiosassa, missä ei ole kaivettu kunnostuksen aikana, korkotaso on +107.2. Pohjavesi on n. 12-15 m:n syvyydellä maanpinnasta.

Kohteessa tehtyjen maatumkaluotausten mukaan kallio voi osin kohota tutkimusalueella pohjavedenpinnan yläpuolelle ja pohjavesikerroksen paksuus on pieni, alle yksi metri. Tätä kaavaa varten tehdyissä tutkimuksissa havaittiin kuitenkin, että kiinteistöllä 837-204-1204-4 sijaitsevilla pohjavesiputkilla vesipatsaan korkeus oli 2–8,5 m.



**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 alusta. 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 katuja 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 Jussinanhannan Leipä Oy



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



Kuva 11. Valokuvia lähivaikutusalueelta (2016): Nahkatehtaankadun rakennuskantaa

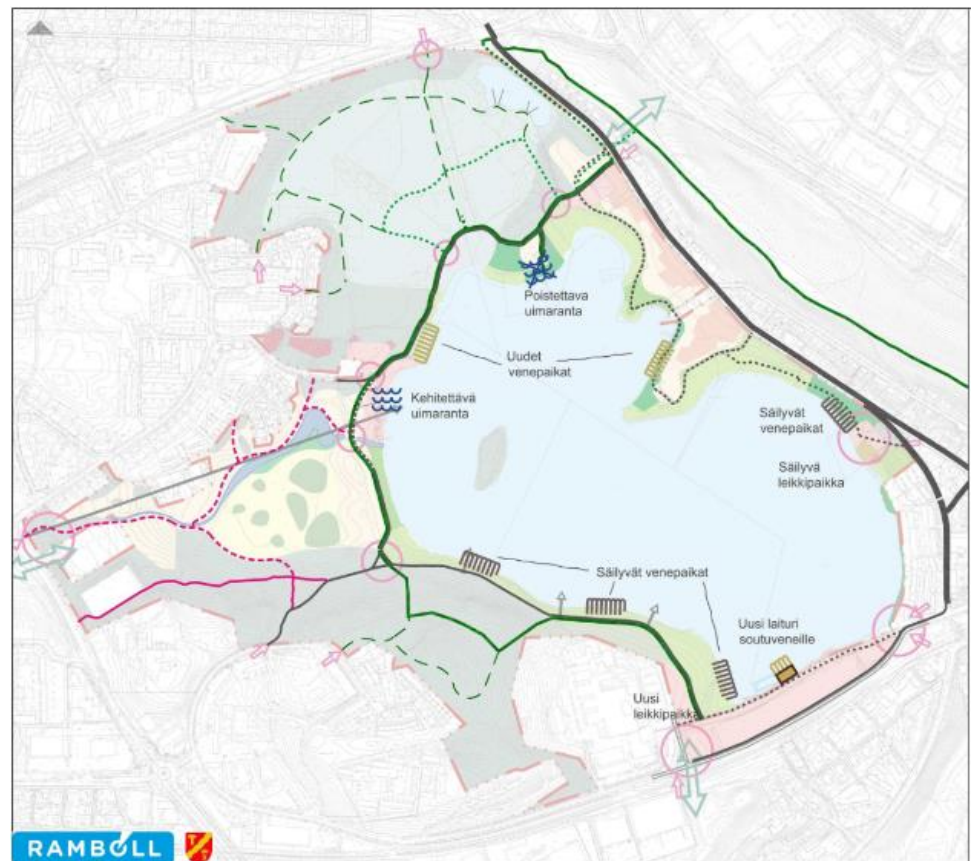
### *Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot*

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 parhailaan 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**

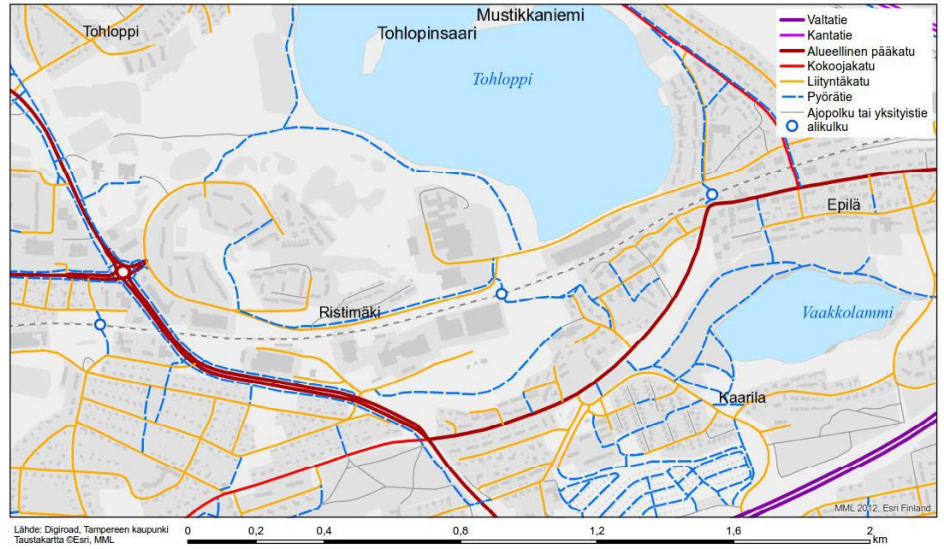
- Kehittävä kevyen liikenteen pääreitti
- Nykyinen kevyen liikenteen aluereitti
- Uusi kevyen liikenteen aluereitti
- Nykyinen kehittävä luontopolku
- Uusi kehittävä luontopolku
- Kehittävä luonto-, suo- tai metsäpolku
- Nykyinen lähireitti
- Uusi lähireitti
- Kehittävä uimaranta
- Poistettava uimaranta
- Säilyvät venepaikat
- Uudet venepaikat
- Uusi venelaituri

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

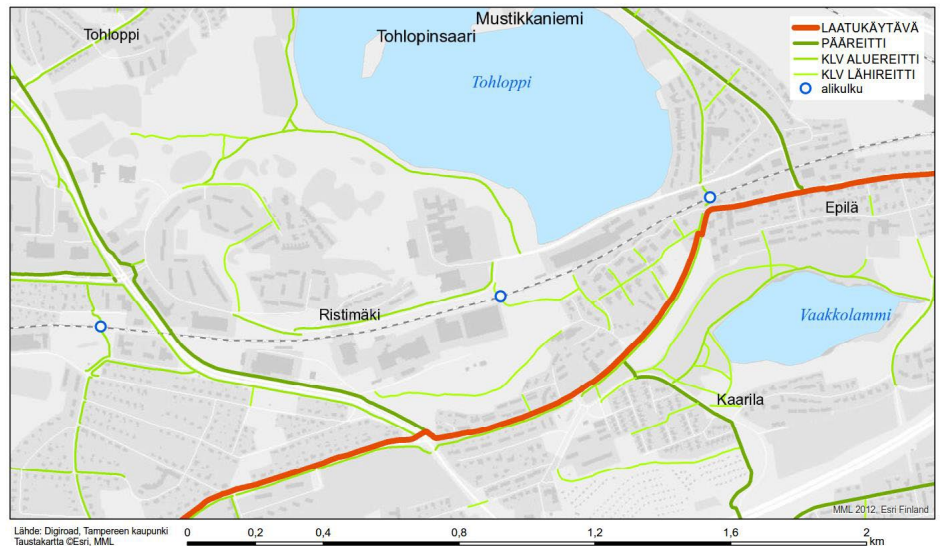
*Liikenne*

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





**Kuva 13. Alueen nykyinen liikenneverkko.**



**Kuva 14. Alueen nykyinen pyöräilyverkko.**

Tohlopinranta-katu on merkittävä Tesomalaisten pyöräilyväylä itään. Tohloppi-järven 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.

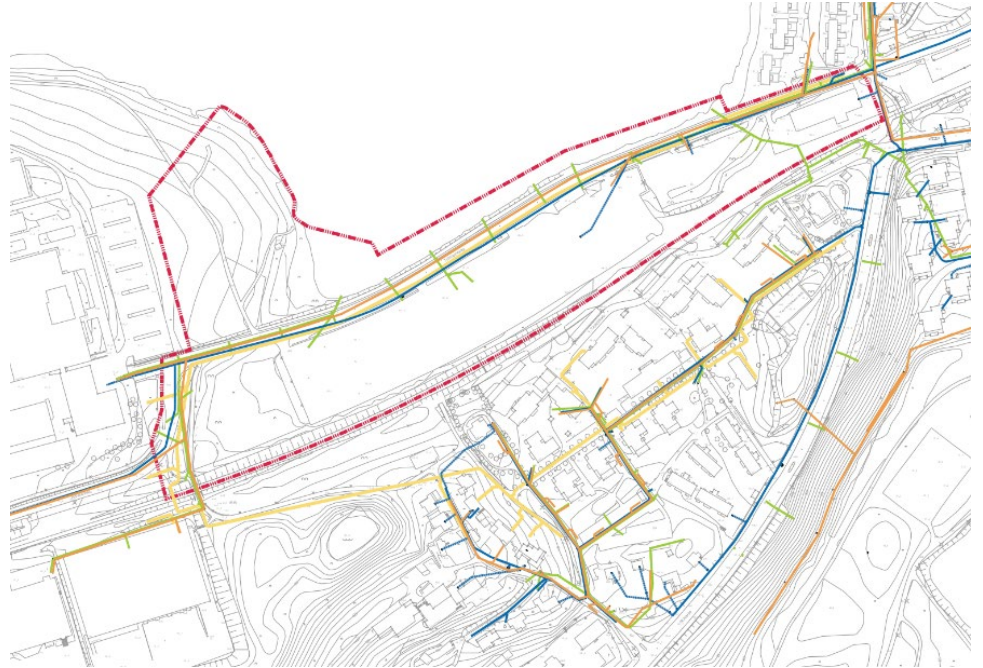
Radan alitse kulkee kaksi alikulkua, joista etenkin itäisemmän alikulun pysty-geometria ei ole nykyisten suunnittelukäytäntöjen ja esteettömyysvaatimusten mukainen. Tohloppi-järven ympäri on suunnitteilla yhtenäinen virkistysreitti ympäristön viheralueiden kehittämisen yhteydessä.

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

Suunnittelualueen eteläreunaa kulkevalla Turku-Pori-junaradalla kulkee nykyisin vain kaukojuna 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 rajaus on osoitettu kuvassa punaisella viivalla.**



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

#### 1.1.4 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

##### *Liikennemelu*

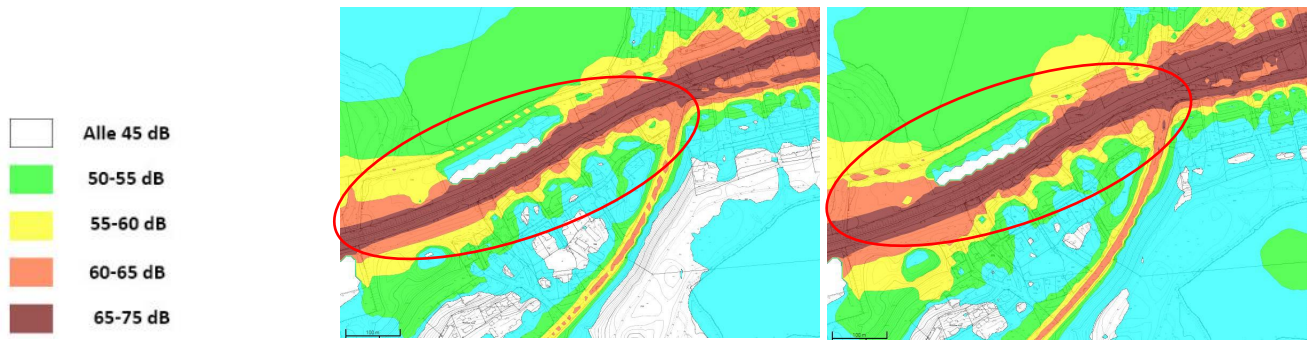
Alueelle aiheutuu liikenteen melua Tohlopinranta-kadulta ja junaradalta. Keskiäänitasot yöllä ja päivällä ovat lähes samat johtuen tavaraliikenteen painottamisesta yöajalle. Tavarajunien aiheuttamat enimmäisäänitasot edellyttävät huolellista meluntorjuntaa rakennussuunnittelun yhteydessä asumisterveyden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

Alla otteet liikennemelukartoista vuodelta 2012 ja 2030.



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





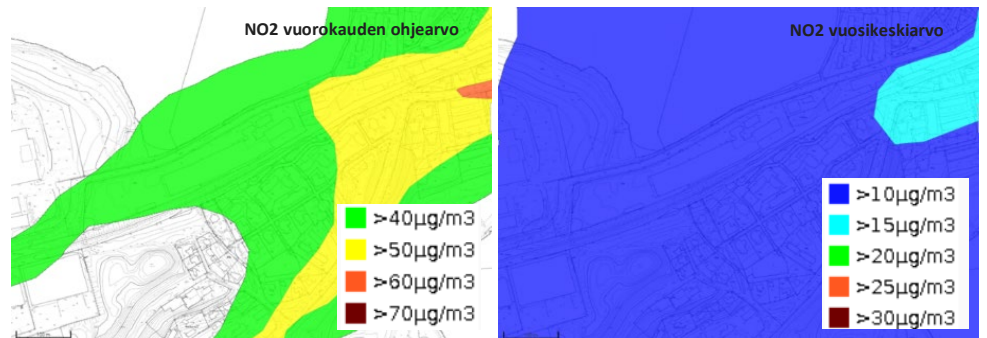
Kuva 18. Vasemmalla yömelutaso 2012 ja oikealla yömelutaso 2030. (Tampereen kaupunki)

*Tärinä*

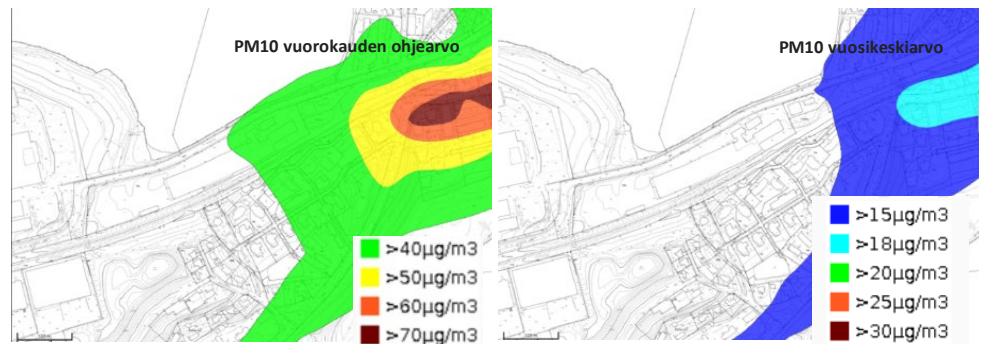
Alueen eteläreunalla kulkeva raiteliikenne aiheuttaa läheisyyteen jonkin verran tärinähaittoja. Alueelle tehdyn tärinäselvityksen (Ramboll 2014, päivitetty2020) perusteella uusia rakennuksia koskeva ohjearvo junaliikenteen tärinälle (0,3 mm/s) alittuu yli 30 m etäisyydellä radasta, joten uudisrakentamista ei suositella tätä lähemmäksi ilman erillisiä tärinänvaimennustoimenpiteitä.

*Ilmanlaatu*

Ilmanlaatuun kaupunkiseuduilla vaikuttavat eniten liikenteen typenoksidipäästöt, katupöly, pienpoltto, ja kaukokulkeutuma. Typpidioksidi (NO<sub>2</sub>) ja pienhiukkaset (PM<sub>2,5</sub>) ovat peräisin autojen pakokaasupäästöistä, lisäksi pienhiukkasia syntyy pienpoltossa ja tulee kaukokulkeutumia. Katupölyä (PM<sub>10</sub>) 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/m<sup>3</sup>) 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.

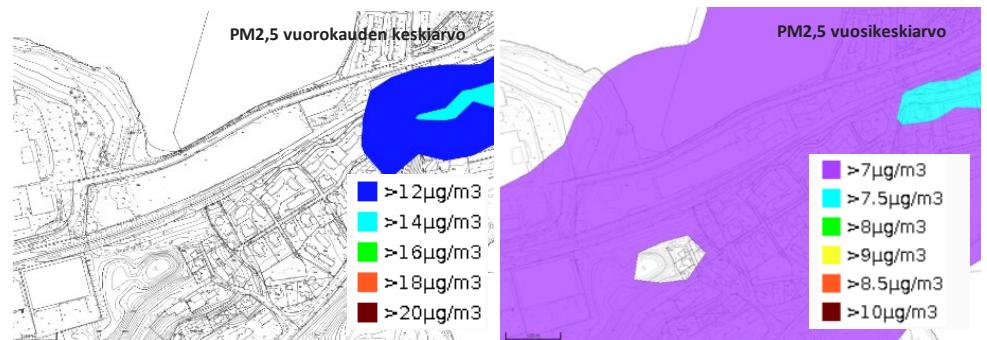


**Kuva 19.** Ote Tampereen ilmanlaatumallinnuksesta 2011, NO<sub>2</sub> pitoisuus (Tampereen kaupunki). NO<sub>2</sub>-vuorokausiohjearvoon verrannollinen pitoisuus (=kuukauden toiseksi korkein vrk-arvo): kk:n toiseksi suurimman vuorokausipitoisuuden ohjearvo on 70 µg/m<sup>3</sup>. NO<sub>2</sub> vuosikeskiarvon raja-arvo on 40µg/m<sup>3</sup>.



**Kuva 20.** Ote Tampereen ilmanlaatumallinnuksesta 2011, PM<sub>10</sub> pitoisuus (Tampereen kaupunki). PM<sub>10</sub> vuorokausiohjearvoon verrannollinen pitoisuus (=kuukauden toiseksi korkein vrk-arvo): kk:n toiseksi suurimman vuorokausipitoisuuden ohjearvo on 70 µg/m<sup>3</sup>. PM<sub>10</sub> vuosikeskiarvon raja-arvo on 40µg/m<sup>3</sup>.





**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 paa-luja 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 1.12.2016. Pirkanmaan ELY-keskus on antanut kunnostuksen loppuraportista lausunnon 27.6.2017. ELY-keskus katsoi tällöin, että alue on pää-odin kunnostettu päätöksen mukaisesti, mutta alueen soveltuvuutta asuinkäyt-töön ei voitu vielä luotettavasti osoittaa, vaan soveltuvuus asuinrakentamiseen tuli osoittaa tarkemmilla tutkimuksilla sekä niiden perusteella laaditulla katta-valla riskinarviolla.

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

*”Tutkimuksissa havaittiin ohje-/vertailuarvojen ylityksiä pohjavedessä, rantasedi-mentissä ja maaperässä. Huokosilmassa oli kohonneita pitoisuuksia kloorattuja liuottimia, joiden pitoisuuksien havaittiin pienentyvän kohti maanpintaa. Pintave-dessä ei havaittu vertailuarvojen ylityksiä. Yhdisteet, joista havaittiin kohonneita pitoisuuksia, olivat metallit (maaperä, sedimentti, pohjavesi), klooratut liuottimet (maaperä, pohjavesi, huokosilma), öljyhiilivedyt (pohjavesi, sedimentti), PCB (se-dimentti) ja BTEX-yhdisteet (pohjavesi). Näistä klooratut liuottimet ovat tutki-musalueella merkittävimmät haitta-aineet pitoisuuksien, kulkeutumiskien ja mahdollisten terveysriskien kannalta.*



*kohdalle ei sijoiteta asuinrakentamista, vaan se jää tie-, pysäköinti tai puistoalueeksi. Liuotinaltaan alue on kunnostettu, mutta rautatien läheisyyden vuoksi kloorattuja liuottimia ei voitu massanvaihdolla täysin poistaa rautatien ja kaivannon stabiliteetin turvaamiseksi.*

*Pohjavedessä todettujen kloorattujen liuottimien kulkeutumista 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 asuinterveytyen kohdistuvat riskit myös pitkällä aikavälillä, joten tutkimusten aikasarjan puutteet eivät estä alueen kaavoittamista 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 vastaanottoaikaan.*

*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, öljyhilivedyillä 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 kynnsarvot. Jos alueelta suunnitellaan massojen poiskauvua, tulee ottaa yhteyttä ympäristöviranomaiseen ja selvittää ympäristölupa- ja valvontatarpeet. Mikäli pitoisuudet ylittävät kynnsarvot, massat tulee kuljettaa luvanvaraiseen vastaanottoaikaan.*

*Tutkimusalue soveltuu asuinrakentamiseen, kun rakentamisessa huomioidaan rakennustekniset vaatimukset (tuulettuvat alapohjat) ja liuotinaltaan alueelle ei*

*sijoiteta asuinrakentamista. Pohjaveden kulkeutumisriskien 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 mm. 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 asuinkerroksiin.*

*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 seurantapisteen, mittauksen ja analyysin 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 tavoitetason 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.”*

### 1.1.5 Asuminen ja väestö

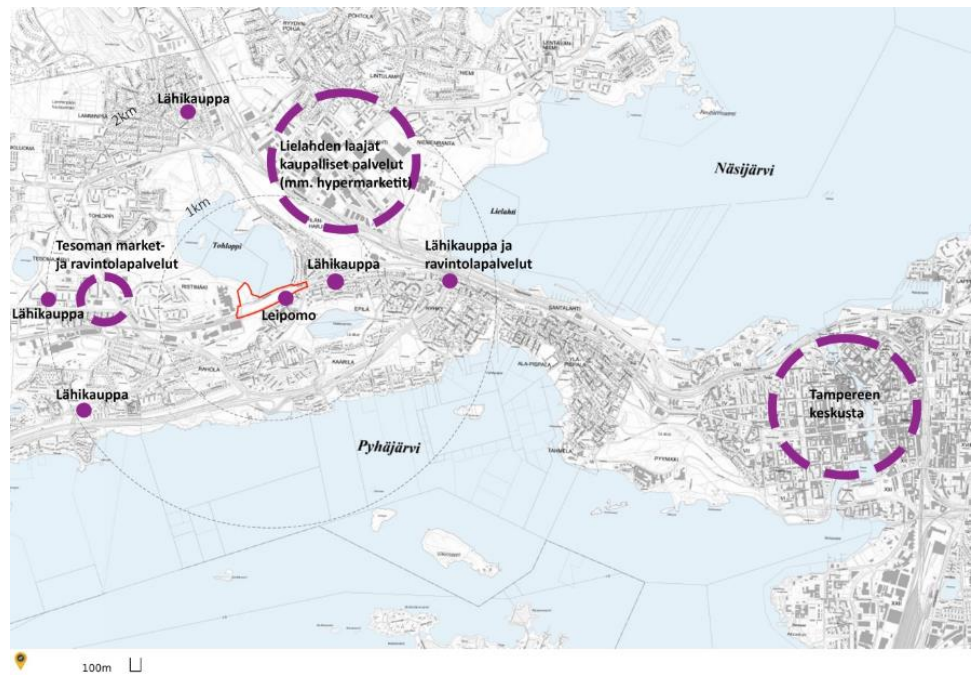
Suunnittelualueella ei ole asuinkäytössä olevia rakennuksia eikä asukkaita.

### 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 n. 500 m. Tesoman keskustassa ja Lielahden alueella sijaitsevat puolestaan laajat kaupalliset palvelut.





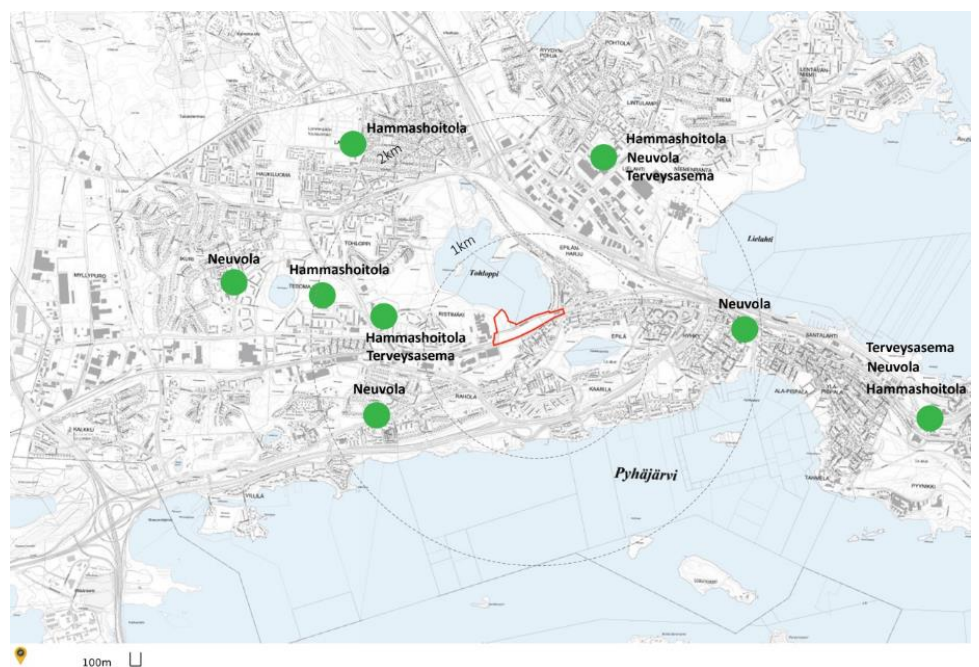
**Kuva 23. Lähialueen kaupalliset palvelut. Kaavarajauksen liikimääräinen sijainti on esitetty punaisella.**

*Päiväkodit ja peruskoulut*

Alle 2km etäisyydellä kaava-alueesta sijaitsee useita päiväkoteja sekä ryhmäperhepäiväkoteja. Lähimmät ala- ja yläkoulut sijaitsevat alle 2 km etäisyydellä.

*Terveyspalvelut*

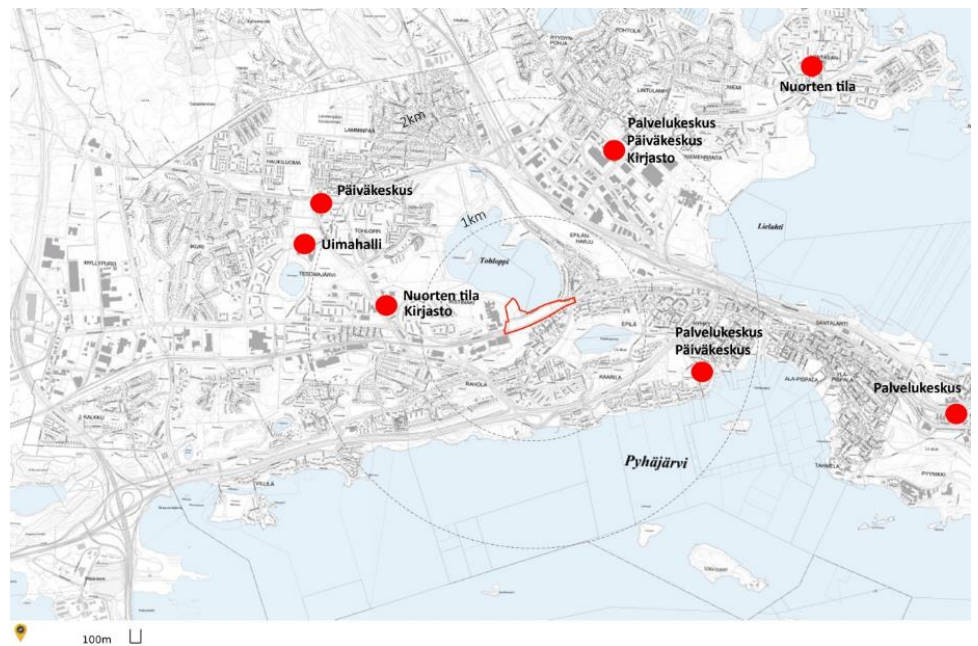
Lähin terveysasema sijaitsee Tesoman Hyvinvointikeskuksessa reilun kilometrin päässä kaava-alueelta. Samassa hyvinvointikeskuksessa toimii myös hammashoitola.



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

### Kulttuuri- ja virkistyspalvelut

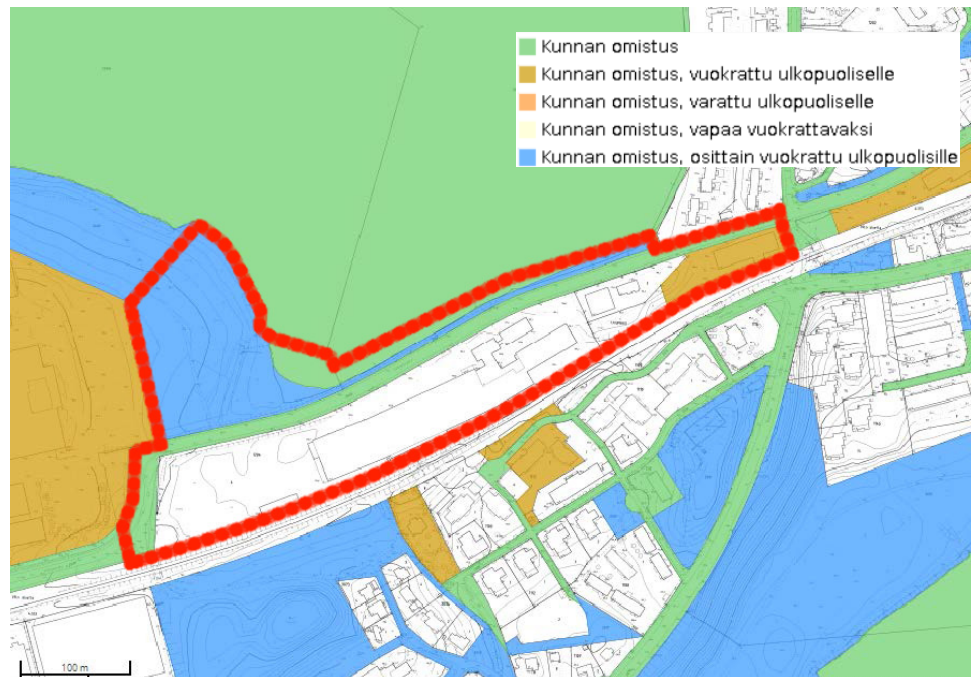
Kaava-alueen lähimmät kulttuuri- ja virkistyspalvelut sijaitsevat n. 1,5 km etäisyydellä Tesomalla (nuorten tila ja kirjasto), n. 2,5 km etäisyydellä Pispalassa (palvelu- ja päiväkeskus) sekä n. 3,5km etäisyydellä Lielahdessa (palvelu- ja päiväkeskus, kirjasto). Lähin uimahalli sijaitsee Tesomalla n. 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 Jussinmannan Leipä Oy:n leipomo.



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

## 1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

### *Viitesuunnitelmat*

Asemakaavan suunnittelun pohjana käytetään BST-Arkkitehdit Oy:n ja Arkkitehti-toimisto 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.

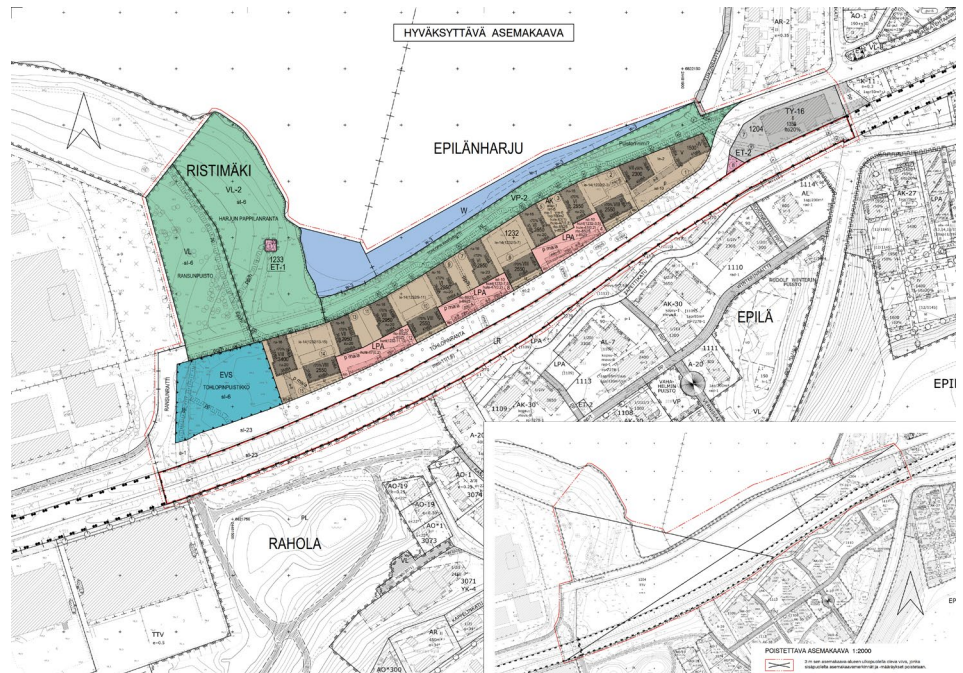
## 2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 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. Asemakaavaehdotus 7.12.2020 ja poistettava kaava (ote kaavakartasta, ei mittakaavassa).**

### 2.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutoksella suunnittelualan rakennusoikeus kasvaa 14 651 k-m<sup>2</sup> nykyisestä 19 249 k-m<sup>2</sup>:stä, jolloin kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu 33 900 k-m<sup>2</sup>. Uusien asuinkorttelien pinta-ala on 1,75 hehtaaria, joihin on osoitetut rakennusoikeutta yhteensä 33 900k-m<sup>2</sup>, näihin kytkeytyvät LPA-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 1350k-m<sup>2</sup>. 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 <sup>2</sup>	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		
<b>yht.</b>	<b>9,1005</b>	<b>19246</b>	<b>0.21</b>



## Kaavaehdotuksen laajuustiedot

**Alamerkinnyt**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>9,8818</b>	<b>100,0</b>	<b>35300</b>	<b>0,36</b>	<b>0,0000</b>	<b>16054</b>
<b>A yhteensä</b>	1,7514	17,7	33900	1,94	1,7514	33900
AK	1,7514	100,0	33900	1,94	1,7514	33900
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>	0,3213	3,3	1350	0,42	-3,6961	-17896
TTV					-3,1761	-15881
TY-10					-0,8413	-3365
TY-16	0,3213	100,0	1350	0,42	0,3213	1350
<b>V yhteensä</b>	3,0057	30,4			0,7621	
VL	0,8525	28,4			0,8525	
PI					-2,2436	
VL-2	1,3015	43,3			1,3015	
VP-2	0,8517	28,3			0,8517	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	3,5275	35,7			0,5992	
Kadut	1,3960	39,6			0,1929	
LR	1,7252	48,9			0,0000	
LPA	0,4063	11,5			0,4063	
<b>E yhteensä</b>	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	
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>	0,6925	7,0			0,0000	
W	0,6925	100,0			0,0000	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,4506</b>	<b>4,6</b>		<b>0,4506</b>	
p ma/a	0,4506	100,0		0,4506	

Kaava-alueelle on mahdollista toteuttaa asuntojen kokojakaumasta riippuen n. 500-600 uutta asuntoa. Uusien asukkaiden määrä kaavan toteutuessa maksimissaan asuntovaltaisena on noin 750 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 pohjaveetien 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 toteutuksen 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 sijoituvien 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.

### 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 sijoittuvaa kerrostalotonttia ja kolme LPA-alue tonttia. Tontit 1,2,3,5,6,7,9,10,11,13,14,15 on osoitettu käyttötarkoitukseltaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontit 12,8 ja 4 toimivat tonttien 2-15 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 neljästä (IV) kahdeksaan (VIII) kerrokseen. Samoin rakennusoikeudet suurenevat idästä länteen. Tonttikohtaiset kerrosluvut ja rakennusoikeudet on lueteltu seuraavassa taulukossa.

tontti	kerrosluvut	rakennusoikeus (k-m <sup>2</sup> )
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% VI	2950
1232-10	r70% VIII	2550
1232-11	r70% VII	2950
1232-12	-	-
1232-13	r70% VII	2950
1232-14	r70% VIII	2550
1232-15	r70% VIII	3400

Alueelle tavoitellaan urbaania, tiivistä ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoista asuinrakentamista, jonka yhteydessä on mahdollisuus myös pienimuotoiselle palveluliiketoiminnalle. 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 julkisivumateriaalin tulee olla tiiltä. Yleisvaikutelman järvelle päin tulee olla vaalea. Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detailjoinnin 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 vaakauritettu hiottu betoni, julkisivulaatat ja lasi.

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

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

Tonteilla 1232-(2-15) rannan puoleisten rakennusten yhtenäinen julkisivu saa olla korkeintaan viiden kerroksen korkuinen, sitä ylemmät kerroksen on toteutettava vähintään parvekevyöhykkeen verran sisään vedettynä.

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

Asuntojen parvekkeet ja terassit tulee lasittaa. Parvekkeet saavat ylittää rakennusalan rajan enintään 1,2 metriä. Avointa luhtikäytävää ei sallita.

Julkisivuja ja kattotasanteita saa hyödyntää energiantuotantoon rakennuksen arkkitehtuuriin integroituna.

Askartelu-, kerho- tai monikäyttötiloja on rakennettava vähintään 1,5% tontin kerrosalasta vastaava määrä. Pesula tai pyykin kuivaustila on rakennettava jos tontilla on vähintään 25 asuntoa. Talosauna on rakennettava, mikäli talon asunnoista vähintään puolet on saunattomia. Tontille saa rakentaa 100 m<sup>2</sup> asukkaiden monikäyttötilaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi, mikäli tilat ovat korttelin / korttelinosan asukkaiden yhteiskäytössä.

Asuinrakennukset tulee varustaa koneellisella ilmanvaihdoilla, jonka tulee olla sammutettavissa mahdollisissa onnettomuustilanteissa. Tuloilma tulee ottaa katolta rakennusten pohjoispuolelta.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä selvitys rakennusten ilmanlaadun varmistamisesta.

#### **Lisärakennusoikeus**

Tonteille saadaan kaavakartalla esitetyn kerrosalan lisäksi toteuttaa asukkaiden yhteistiloja ja teknisiä tiloja. Ylimmän kerroksen yläpuolelle saa sijoittaa asukkaiden yhteisiä sauna- ja vapaa-ajan tiloja, niihin liittyvän terassin, iv-konehuoneen ja teknisiä tiloja sekä näiden vaatiman porrashuoneen kerrosalun tai kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden estämättä. Ylimmän kerroksen yläpuolelle rakennettavat tilat on sovittava kattomaailmaan. Asukkaiden yhteistilat ja tekniset tilat eivät muodosta autopaikkoja mitoittavaa kerrosalaa.

#### **Piha-alueet**

Pihojen ilmeen tulee olla vihreä. Piha-alueelta tulee olla suora yhteys ympärillä olevien asuinrakennusten porrashuoneisiin. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Leikki- ja oleskelualueet on toteutettava yhtenäisinä. le-14(1232/x-x) Leikkiä ja oleskelua varten varattu, suluissa olevien tonttien yhteiseen käyttöön tarkoitettu, osittain istutettava alueen osa. Tonttien välille on järjestettävä sisäiset kevyen liikenteen kulkuyhteydet.

Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot eivät ylity. Vaiheittain rakennettaessa tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden melusuojauksen toteutuminen vaatimusten mukaiseksi tarvittaessa tilapäisiä melusuojauksia hyödyntäen.

Piha-alueista on esitettävä yhtenäinen pihasuunnitelma rakennuslupaprosessin yhteydessä. Leikki- ja oleskelualueen tulee olla kooltaan vähintään 10 % kortteli-alueen asumiseen osoitetusta pinta-alasta.

Leikkauksista ja täytöistä syntyvät luiskat tulee maisemoida maakerroksin ja istutuksin.

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.

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

### Melusuojaus

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

Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten, rakenteiden ja/tai meluas-teiden muodostamaan melukatveeseen. Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot alittuvat. Vaiheittain rakennettaessa tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden melusuojauksen toteutuminen vaatimusten mukaiseksi tarvittaessa tilapäisiä melusuojauksia hyödyntäen. Rakennuksissa, joissa julkisivumelutaso ylittää 45 dB yöllä, tulee asuntojen avautua myös hiljaisen julkisivun puolelle, jolla päivämelun taso jää alle 55dB ja yömelun alle 45dB.

Melun hallinta edellyttää suunnitelman mukaisten rakennusmassoittelujen käyttöä, mutta myös absorboivan 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 tai enemmän, tulee asuntojen avautua myös hiljaiselle puolelle (alle 55dB).

Jos rakennuksen ulkoseinään kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ( $L_{Aeq}$  klo 7-22) ylittää arvon 70dB, siihen ei tule sijoittaa asumista eikä muita melulle herkkiä toimintoja kuten päiväkoteja, hoito- ja oppilaitoksia. Mikäli päiväajan keskiäänitaso ylittää 70dB vain osalla rakennettavaksi suunniteltua aluetta, voidaan kui-

tenkin rakentaa sille osalle, jossa em. raja-arvo ei ylity. Teknisillä ratkaisuilla voidaan pienentää alueen herkille toiminnoille tarkoitettujen rakennusten ulkoseinille kohdistuvaa äänitasoa.

### Autojen pysäköinti

Autopaikkoja tulee toteuttaa seuraavasti (ap/k-m<sup>2</sup>):

- kerrostalojen osalta yksi autopaikka / 100 k-m<sup>2</sup>
- vuokratuotannon kerrostalojen osalta yksi autopaikka / 140 k-m<sup>2</sup>
- rivitalojen ja muiden kytkettyjen pientalojen osalta yksi autopaikka / 90 k-m<sup>2</sup> tai vähintään yksi autopaikka / asunto.
- opiskelija-asumisen osalta yksi autopaikka / 250 k-m<sup>2</sup>
- palveluasumisen osalta yksi autopaikka / 500 k-m<sup>2</sup>
- alle 2000 k-m<sup>2</sup> 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.

Maanalaiseen pysäköintitilaan saa sijoittaa asemakaavan vaatimia korttelin kaikkien tonttien autopaikkoja tonttirajoista riippumatta.

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

Mikäli hanke liittyy yhteiskäyttöautojärjestelmään, voidaan autopaikkaveloitusta vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautoa kohden, yhteensä kuitenkin enintään 10 % normista. Vähennyksen kokonaismäärä on enintään 30 % pysäköintinormista.

### Pyöräpysäköinti

Polkupyöräpaikkoja tulee toteuttaa seuraavasti (ppp/k-m<sup>2</sup>):

- asuintilat 1/40
- vuokra-asuntotilat 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 rakentamista.

ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttävä valvontaviranomaisella, 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.

### **Maaperän puhdistaminen**

#### **YMPÄRISTÖHÄIRIÖT**

Ennen alueella tapahtuvaa rakentamista on huolehdittava siitä, että maaperässä ja pohjavedessä esiintyvien haitta-aineiden riskit on tunnistettu ja niiden mahdolliset haittavaikutukset estetään ympäristösuojeluviranomaisten hyväksymien suunnitelmien mukaisesti.

Alueen pohjavedessä sekä maaperän huokosilmassa esiintyvät kohonneet haitta-ainepitoisuudet tulee huomioida asuinrakentamisessa rakenteellisin ratkaisuin. Kiinteistöä koskee pohjaveden sekä huokosilman haitta-ainepitoisuuksia koskeva tarkkailuvelvoite.

Maaperään on jäänyt paikoin kynnysarvopitoisuuden ylittäviä pitoisuuksia raskasmetalleilla pilaantunutta maa-ainesta, joten koko kiinteistöä koskee maa-aineksen käyttörajoite. Alueella toteutettavien rakennus- ja kaivutöiden yhteydessä on otettava huomioon, että maaperässä sekä huokosilmassa on edelleen paikoin tutkimuksissa todettuja haitta-aineita. Kaivuutöitä suunniteltaessa on otettava yhteyttä valvontaviranomaiseen.

Vesialueelle kohdistuvista rakentamistoimenpiteistä tulee laatia erillinen suunnitelma ja selvittää mahdollinen vesilainmukaisen luvan tarve.

Järven sedimentissä todetut haitta-aineet on huomioitava mahdollisten rakentamistoimenpiteiden yhteydessä.

#### *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 2-15, 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-(2-15):

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 viivyttaa 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-14(1232/2-3), le-14(1232/5-7), le-14(1232/13-15) :

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 m<sup>2</sup> asuinkerrosalan 100 m<sup>2</sup> kohti.

p ma/a (tontit 15, 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 1,2,3,5,6,7,9,10,11,13,14,15 on osoitettu käyttötarkoitukseltaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontit 12,8 ja 4 toimivat tonttien 2-15 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)*

Jussin hannan 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. Rakennusoikeutta tontille on osoitettu 1350 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa kutakuinkin aiemmassa kaavassa voimassa ollutta tehokkuuslukua e=0.4. Rakennusoikeutta 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-aluetta on otettu mukaan kaava-alueeseen, jotta sille on voitu osoittaa liito-oravien kulkuyhteyden edellyttämän tolpituksen tarve (merkintä sl-23) sekä melulaitamääräys (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 linjauksesta 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 alikulkua pidennetään kulkemaan myös uuden Tohlopinranta-kadun ali.

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

Kaava-alueelle on osoitettu kaksi korttelimuuntamoja 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 täyttöö varten on osoitettu ohjeellinen 5 metrin rantaviivan täyttövyöhyke.

## 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

Ransuraitti ja sen päätteessä tv-keskuksen vieressä olevan viheralueen nimi Ransu-alue viittaa TV2:n lastenohjelman, Pikku Kakkosen, tunnetuksi tekemään Ransu-koirahahmoon.

## 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 volyymiin ja lähialueiden asuinkortteleiden rakennustapaan. Ulko-oleskelualueiden avautuminen yksinomaan pohjoiseen, kun melun takia piha-alueet on suojattava rakennusmassoin muihin suuntiin, tuo sekä osaltaan haasteita piha-alueiden valoisuuden ja aurinkoisuuden järjestämiseen. Toisaalta viereiset virkistysmahdollisuudet Tohloppi-järven ympäristössä ja ulkoilureitistön saavutettavuus uudesta asuinkorttelista käsin ovat erinomaiset.

#### 3.1.2 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

##### *Yleistä*

Asemakaavalla mahdollistetaan uuden, kaupunkimaisen asuinalueen rakentaminen. 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.

##### *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 pohjaveden 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 meluselvitys 2020. Meluselvityksen perusteella voidaan arvioida, että korttelien piha-alueilla päiväajan ohjearvojen mukaiseen melutasoon pääseminen vaatii tonttikohdaisen rakenteellisen melusuojausten toteuttamista kaikilla asuinrakennusten korttelialueen tonteilla. Tarkastelun perusteella vaikuttaa kuitenkin siltä, että pelkästään tonttikohdaisella rakenteellisella melusuojauksella on vaikea saavuttaa yöajan ohjearvoja, ja niihin pääseminen edellyttäisi meluaidan ( $h = kv + 1,8$  m) rakentamista radan viereen. Meluaidan tulisi olla siirrettävissä pohjoiseen päin, mikäli mahdollinen lisäraide joskus toteutuu. Melutarkastelun perusteella on myös todettu, että enimmäismelutasot joillakin julkisivuilla nousevat 87 dB asti, mikä edellyttää enimmillään 42 dB äänieristystä julkisivurakenteessa, jotta ohjearvo 45 dB ei ylity sisätiloissa. Tarvittavan melusuojausten toteuttamiseen on ohjattu kaavamääräyksillä.

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 suositusetäisyyden 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 tavoitteen olevia pitoisuuksia haitta-aineita. Kunnostusraportissa on esitetty riskinarvio, jossa ollaan 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 kynnyksarvot. Jos alueelta kaivetaan massoja poisvietäväksi, massat on tutkittava ympäristötekniikan valvojan toimesta. Mikäli pitoisuudet ylittävät kynnyksarvot, massat tulee kuljettaa luvanvaraiseen vastaanottoaikaan. Sama koskee järven sedimentin käsittelyä.

### 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 suojeleminen. 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-järven jokseenkin Tiikonojan putkituksen kohdalla.

Pohjaveden osalta teollisuustoiminnan loppuminen alueella ja maaperän puhdistus sen jälkeen on jo poistanut kuormitusta ja riskitekijöitä.

### 3.2.3 Ilma ja ilmasto

Rakentamisen aikaiset maansiirtotyöt ja kuljetukset sekä alueen käytön aikainen energiankulutus ja liikenne vaikuttavat osaltaan negatiivisesti CO<sub>2</sub>-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. Suunnittelualueen länsiosassa on luonnontilaisen kaltainen tuore lehtoalue ja luoteessa suurempi alue viime vuosikymmeninä metsittynyttä 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 suunnittelualueen 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 latvusyhetyden. 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. Em. syistä asemakaavalla pyritäänkin turvaamaan liito-oravalle soveltuvan latvusyhetyden ja ekologisen käytävän toteutuminen pitkällä aikavälillä osoittamalla länsipään viheralueelle uusia puuistutuksia sekä lieventämällä radan estevaikutusta mm. 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. Kaavan mukainen 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 Mediapoloksen alueelle on huomioitu liikennejärjestelyjen suunnittelussa, sillä Mediapoloksen 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. Runsas 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 siirtokustannusten 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 tarkoitus rakentaa valmiiksi varaputkitukset sekä kadun kuivatuksen takia toteutettava hulevesilinja.

Asemakaavassa on osoitettu tilavaraus uudelle puistomuuntamolle ja kahdelle korttelimuuntamolle, jotta muuntoteho 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 sijoittuukin 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.

Eryteisesti 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 välitömmässä 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 kehittämiseen (yritysvaikutukset)

#### 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 joiltakin 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 toimistotai 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). Kustannukseksi arvioidaan 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€. (Suunnitelmien ollessa vasta yleissuunnitelmatasolla, ovat arvioidut kustannukset vain suuntaa antavia.)

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 kaavamuutosaluetta tulee kehittää kokonaisuutena Tohloppi-järven virkistyskäytön ja kulkureittien yleissuunnittelun, tv-keskuksen paikalle kehitettävän Mediapoliksien 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 pilaantuneisuuden kohtien välttäminen) ja suuntaamiselle (melusyistä yhdistetyt rakennusosat ja asuntojen sekä parvekkeiden avautuminen muualle kuin radan suuntaan).

Tohloppijärven ympäristön viheralueiden suunnittelun jatkuessa Mediapoliksien viereisen viheralueen suunnitelmat tarkentuivat ja tapahtuma-aukion ja leikki-paikan 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 nähtävilläoloaikana 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 suunnitelmiansa huomioimista hankkeessa erityisesti lisääntyvien liikennemäärien osalta.

Viranomaisten lausuntoja antoivat Tampereen Sähkölaitos Oy, Ympäristönsuojelu, Terveysturvajärjestelmä, 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 meluasioissa)
- 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 lisäselvitykset)
- 4.10.2017 (maaperän pilaantuneisuus ja pohjavesiasiat; tehdyt lisäselvitykset 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 kiinteistöjen 837–204–1204–4 kunnostuksesta on annettu Pirkanmaan ELY-keskuksessa 15.8.2013 päivätty päätös PIRELY/786/07.00/2010.
- Lausunto kunnostuksen loppuraportista 27.6.2017
- Lausunto edellytyksistä 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 kanssa ja 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. 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.

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

*[Täydennetään kaavan hyväksymisvaiheeseen]*

#### 4.5.4 Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen

*[Täydennetään kaavan hyväksymisvaiheeseen]*

## 5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

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

- Päivitetty selvitys raideliikenteestä aiheutuvasta tärinästä ja runkomelusta (Ramboll Finland Oy, 2020)
- Meluselvityksen päivitys (Ramboll Finland Oy, 2020)
- Hulevesiselvitys (Ramboll Finland Oy, 2020)
- Arkeologinen tarkkuusinventointi (FCG, Suunnittelu ja tekniikka 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 koskee Lujatalon hanketta
- Rakennettavuusselvitys (Ramboll Finland Oy 16.3.2016) liitteineen; selvitys koskee YIT:n hanketta
- Erhike Oy, 5/1204/Epilänharju/Tampere, Maaperän pilaantuneisuusselvitys (Geopalvelu Oy 17.12.2012); selvitys koskee Lujatalon hanketta
- Erhike Oy, 3/1204/Epilänharju/Tampere, Pilaantuneen maaperän kunnostuksen loppuraportti (Geopalvelu Oy 15.5.2014); selvitys koskee Lujatalon hanketta
- Epilänharju-Villilän pohjavesitutkimukset, raportti 6404-D4153 (FCG 7.2.2011, rev. 3.3.2011)
- Maaperän kunnostussuunnitelma (Ramboll Finland Oy 3.5.2013) karttaliitteineen; 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 Finland Oy 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 (Ramboll 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-alueen 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 asemakaavamuutoksen nro 8525 hulevesiselvitys (sisältää 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)

Muita selvityksiä tai olemassa olevien selvitysten päivityksiä laaditaan asemakaavaprosessin aikana tarpeen mukaan.

## 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

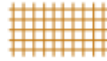
#### 6.2.1 Maakuntakaavan tilanne

Pirkanmaalla on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jonka Pirkanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuu- lutuksella 8.6.2017. Korkein hallinto-oikeus on käsitellyt hyväksymispäätöstä koskeneet valitukset ja 24.4.2019 antamallaan päätökselle pitänyt kaavan voimassa sellaisena, kuin siitä päätettiin maakuntavaltuustossa.



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

Maakuntakaavassa suunnittelualuetta koskevat seuraavat merkinnät ja määräykset:



#### **Tiivis joukkoliikennevyöhyke.**

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

##### *Suunnittelumääräys:*

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



#### **Taajamatoimintojen alue.**

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

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

##### *Suunnittelumääräys:*

Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla.

Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajat ovat seuraavat:

- Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 15 000 k-m<sup>2</sup>; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 7 000 k-m<sup>2</sup>.
- Keskustahakuisen kaupan eli päivittäistavarakaupan ja muun erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 10 000 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 5 000 k-m<sup>2</sup>; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 5 000 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 3 000 k-m<sup>2</sup>.
- Muilla taajamatoimintojen alueilla koon alaraja on kaikkien kaupan laatujen osalta 3 000 k-m<sup>2</sup>.

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

P

**Palvelujen alue.**

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät keskustatoimintojen alueiden ulkopuoliset julkisen tai yksityisen palvelu- ja tutkimustoiminnan keskittymät. Alue voi sisältää myös sen ydintoimintaan liittyvää asumista ja muita tukitoimintoja.

P

Kohdemerkinnällä osoitetaan sellaisia merkittäviä palvelujen alueita, joiden osoittamiseen ei maakuntakaavan mittakaavan vuoksi ole tarkoituksenmukaista käyttää aluevarausmerkintää.

*Suunnittelumääräys:*

Taajamarakenteessa sijaitsevien palvelualueiden suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen saavutettavuuteen kävelen ja pyöräillen sekä joukkoliikenteellä. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen.

**Maaseutualue.**

Merkinnällä osoitetaan alueet, jotka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön.

*Suunnittelumääräys:*

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä.

**Viheryhteys.**

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

*Suunnittelumääräys:*

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee määrittää viheryhteyden tarkempi sijainti sekä varmistaa maastokäytävän riittävä leveys, jotta seudullisten viheralueiden ja ulkoilureittien muodostama verkosto voidaan toteuttaa riittävän yhtenäisenä kokonaisuutena.

Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota ympäristön laatuun, alueen ominaisuuksiin ekologisen verkoston osana sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta.

**Tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.**

Merkinnällä osoitetaan vedenhankintaa varten tärkeät ja vedenhankintaan soveltuviksi luokitellut pohjavesialueet.

*Suunnittelumääräys:*

Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä. Vesienhoidon riskialueiksi todettujen pohjavesialueiden maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon vesienhoitosuunnitelma sekä pyrkiä pohjaveden laatua ja antoisuutta uhkaavien riskien vähentämiseen.

**Merkittävästi parannettava päärata.**

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

Merkintään liittyy rataosalla Tampere/Lielähti–Parkano (pohjoinen maakunnan raja) Parkanossa Ahvenuksen Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em1, Ylöjärvellä Hirvijärven Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em2, Parkanossa Kaitojenvesien Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em8, Ylöjärvellä Perkonmäen Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em15 ja Ylöjärvellä Ruonanjoen Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em20.

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

*Suunnittelumääräys:*

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varauduttava radan rakenteen ja turvallisuuden parantamiseen sekä tasoristeysten poistamiseen.

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

Rataosalla Tampere–eteläinen maakunnan raja on yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa varauduttava yhteensä neljään raiteeseen. Rataosilla Tampella–Lielähti, Lielähti–Parkano (pohjoinen maakunnan raja), Lielähti–Nokia ja Orivesi–Jämsä (itäinen maakunnan raja) tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa varautua lisäraiteen toteuttamiseen.

Alueen länsipuolella, Ristimäellä, on merkintä arvokkaasta geologisesta muodostumasta (ge-2, kallioalue). Kallioperä kohdassa on konglomeraattia.

Vaaleansininen värirasteri osoittaa kartalla vesialueen, ei kaavamerkintää.

## 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 Mediapoliksien 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*

Alueella on voimassa Tampereen kantakaupungin yleiskaava 2040, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 15.5.2017. Yleiskaavan voimaantulosta päätettiin kaupunginhallituksessa 17.9.2018 ja se kuulutettiin voimaan 20.9.2018 lukuun ottamatta joitakin tiettyjä osia, joilla on voimassa edellinen yleiskaava.

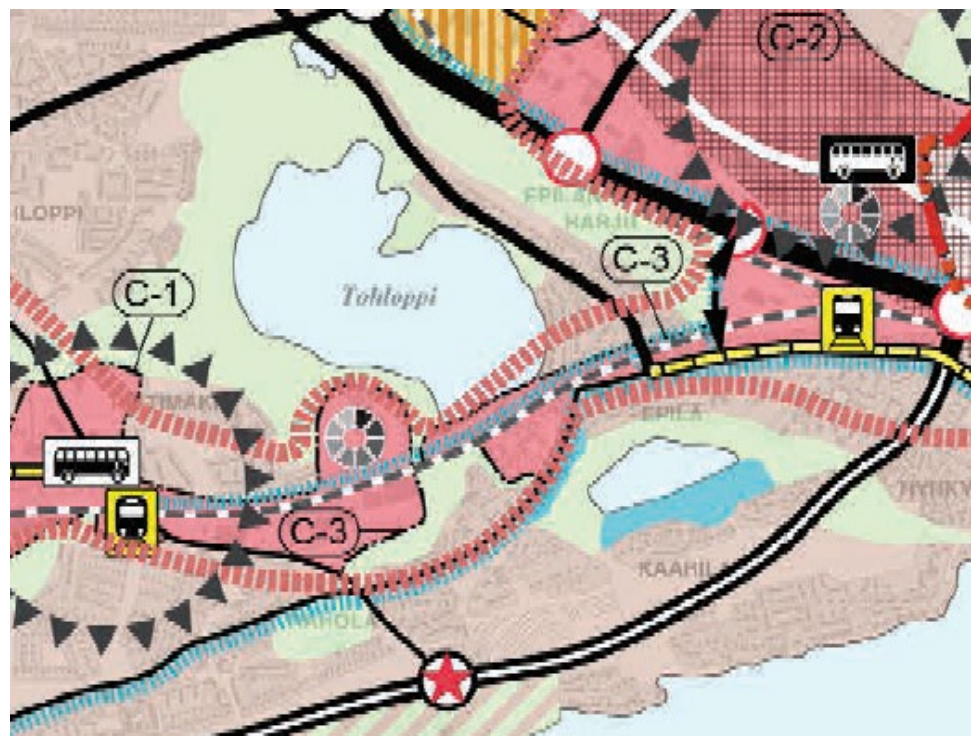
Kantakaupungin yleiskaava 2040 on esitetty neljällä kartalla.



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 maakunta-kaavan taajamatoimintojen kaupan mitoitus.”

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 laatuikäytävistä, ja sille ohjataan kestävän kaupunkirakenteen tavoitteiden mukaan suurin osa kaavoittavasta asuin-kerrosalasta. 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 melusuojuuksena, 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 risteämiskäytävät muun liikenteen kanssa tukevat pyöräilyn nopeutta, sujuvuutta ja turvallisuutta.

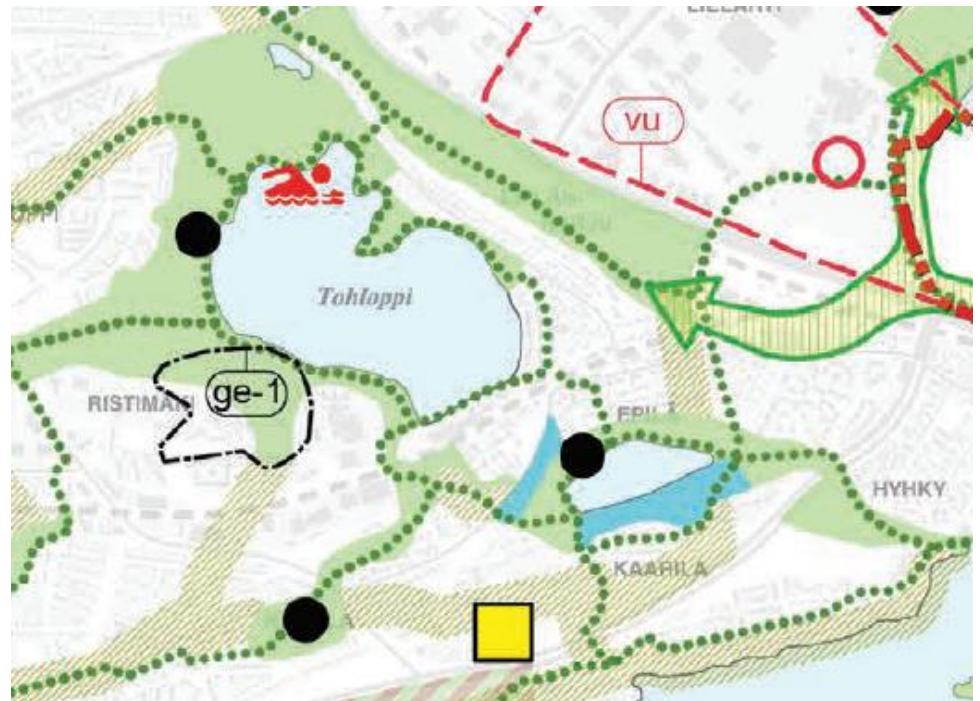




**Kuva 29. Ote Tampereen kantakaupungin yleiskaavan 2040 kartasta 1, yhdyskuntarakenne.**

Kartalla 2 esitetään viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut. Asemakaavoitettavan alueen länsiosa kuuluu keskuspuistoverkoston (vihreä värirasteri). Suunnittelmääräyksen 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 MRL 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.

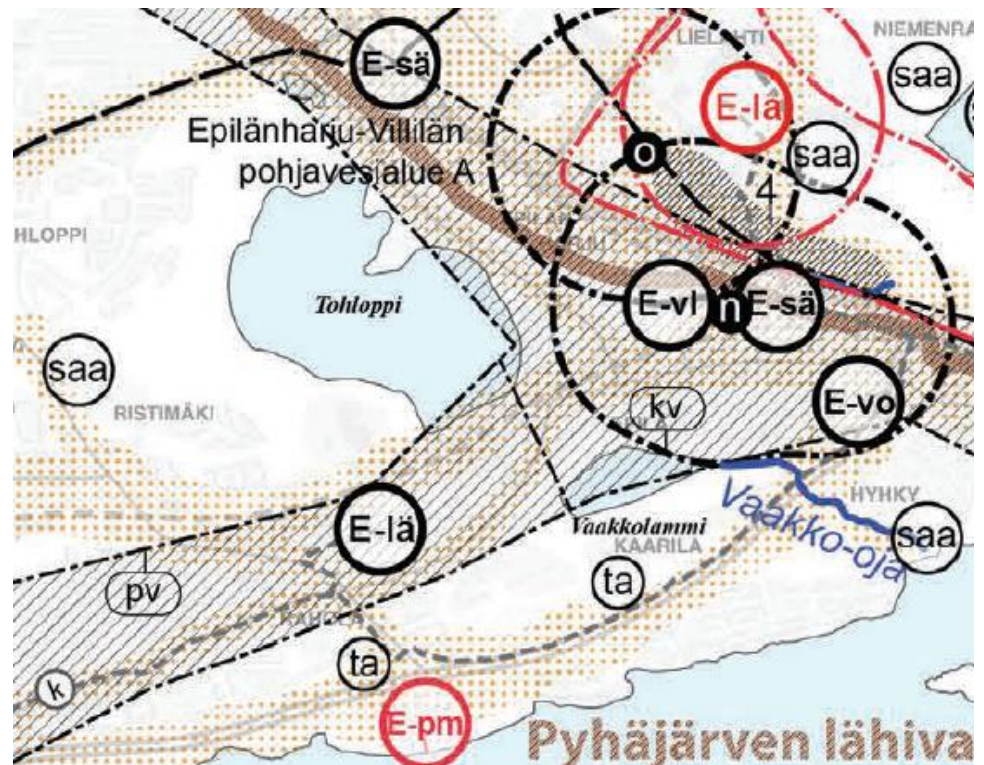
Tohloppi-järven rantoja kiertää ohjeellisena osoitettu virkistysyhteys (vihreä pisteiviiva). Merkinnällä on osoitettu keskuspuistoverkosta yhdistävä virkistysyhteys tai lähivirkistysalueiden sarja. Tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee ottaa huomioon lähivirkistysalueiden riittävyys, luontoarvot, kulttuurihistorialliset 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 toteutussuunnitelma. 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. Vaakkolanmin 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*

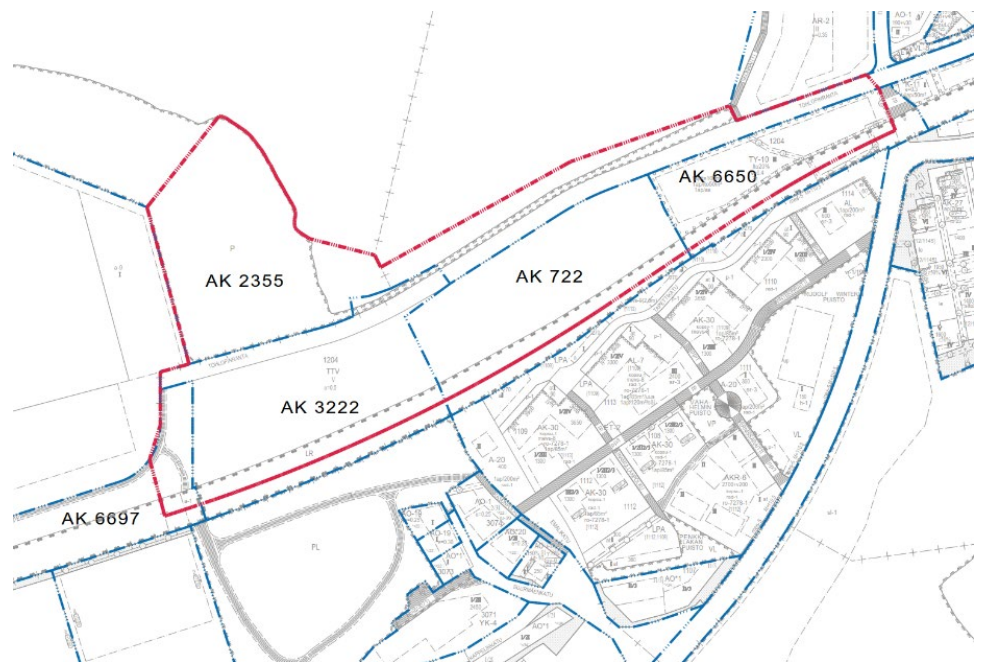
Tampereen kaupunki laatii kaupunkistrategian (KV 13.11.2017) mukaisesti kanta-kaupunkia koskevaa valtuustokausittain päivittyvää yleiskaavaa.

6.3.2 Yleiskaavan tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava on yleiskaavassa osoitettujen tavoitteiden ja määräysten mukainen.

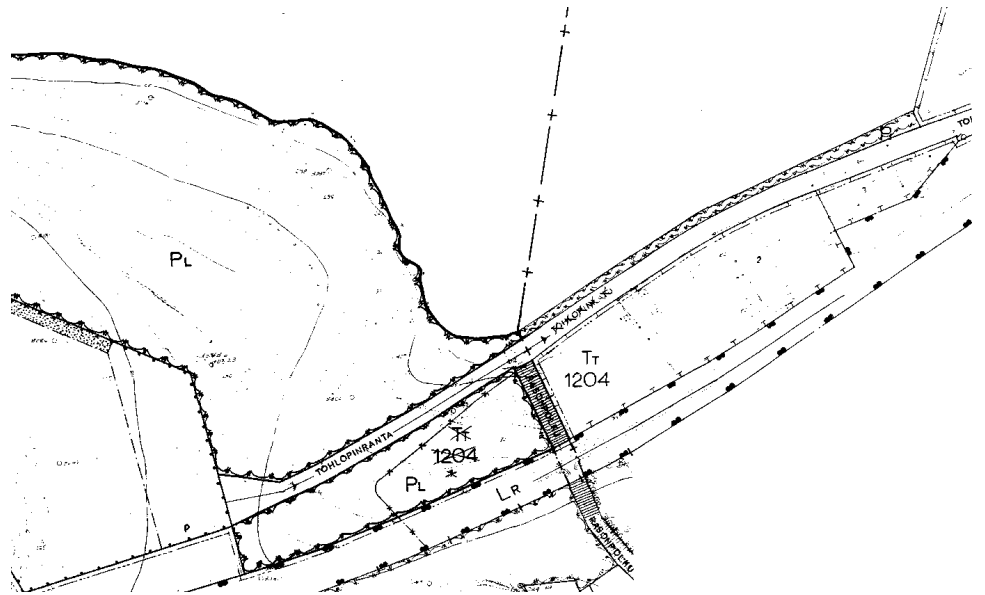
6.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa viisi eri asemakaavaa. Voimassa olevien asema-kaavojen numerot ja rajaukset ilmenevät seuraavasta asemakaavaindeksi-oteesta.



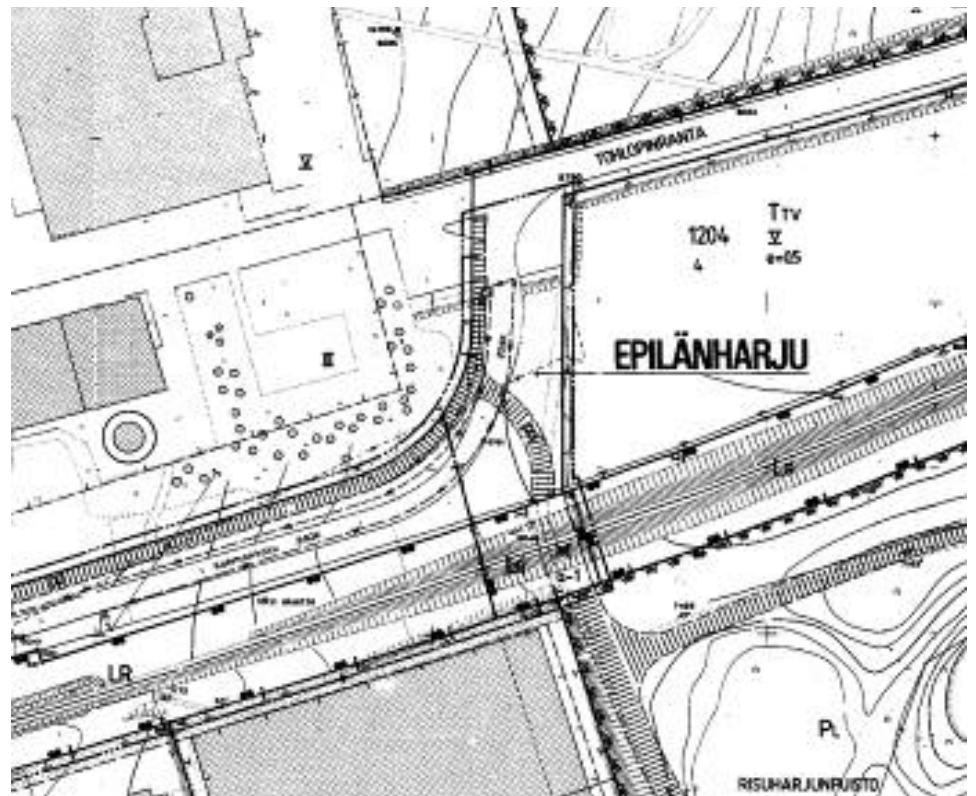
**Kuva 32. Asemakaavaindeksi, jossa suunnittelualueella voimassa olevat asemakaavat. Suunnittelualueen rajaus on osoitettu punaisella.**





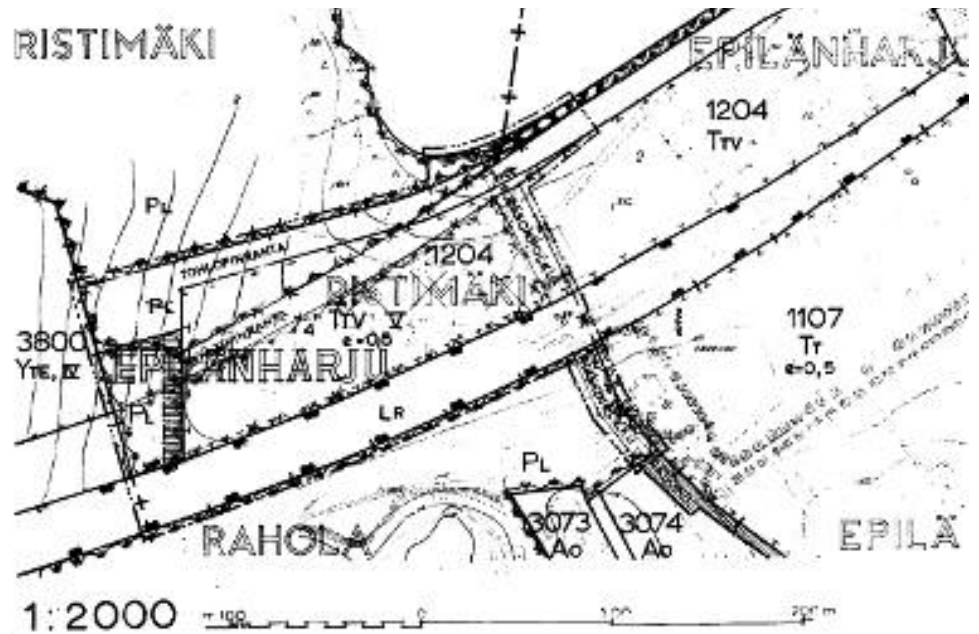
**Kuva 33. Asemakaava nro 2355, 26.10.1965.**

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.



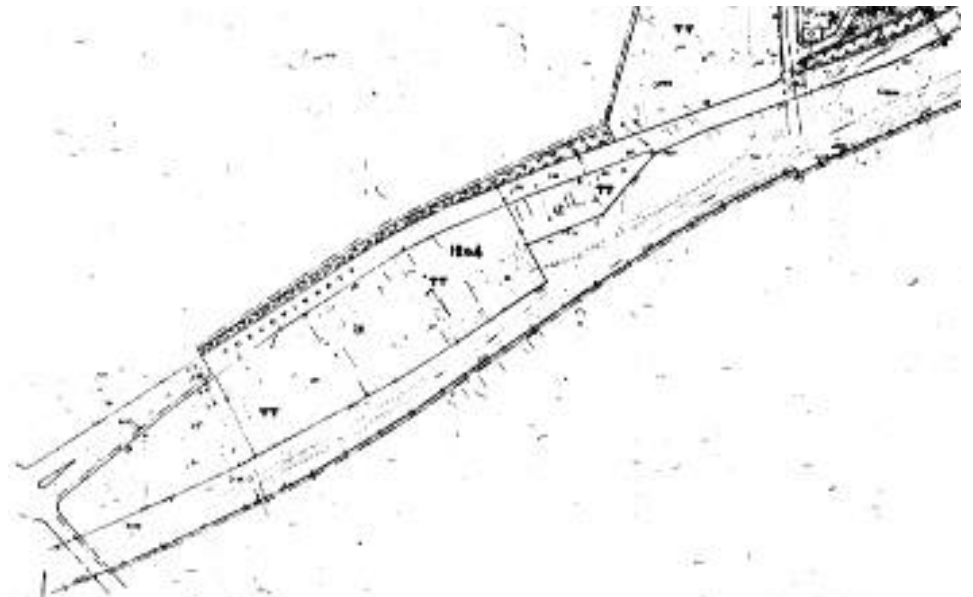
**Kuva 34. Asemakaava nro 6697, 23.3.1989**

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. Enimmäiskerroslukua on viisi. Tonttitehokkuusluvuksi on merkitty  $e=0,5$ .

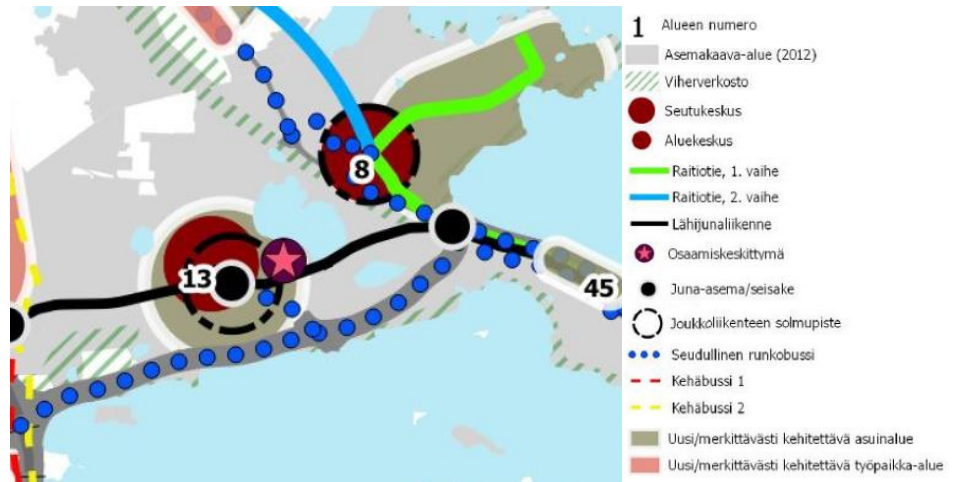


**Kuva 36. Asemakaava nro 722, 5.4.1956**





## 6.5 Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2040



**Kuva 38. Ote Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelmasta 2040.**

Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2040 on hyväksytty seutuhallituksessa 17.12.2014. Suunnittelualan 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 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus tonttitehokkuusluvun e=0,4 mukaan on 1049 k-m<sup>2</sup>. Tontti on rakentamaton.

Tontti Epilänharju-1204-6 on merkitty tonttirekisteriin 26.1.1990. Pinta-ala on 4087 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus tonttitehokkuusluvun e=0,4 mukaan 1636 k-m<sup>2</sup>. Tontilla on leipomorakennus.

Hallinnollista tonttia Epilänharju-1204-5 ei ole merkitty tonttirekisteriin. Sen pinta-ala on 4327 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus tonttitehokkuusluvun e=0,4 mukaan 1731 k-m<sup>2</sup>. Tontti on rakentamaton.

Tontti Epilänharju-1204-4 on merkitty tonttirekisteriin 28.7.1971. Sen pinta-ala on 31763 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus tonttitehokkuusluvun e=0.5 mukaan 15 882 k-m<sup>2</sup>. Rakennukset on purettu ja tontin maaperä kunnostettu.

UUDET:

Asemakaavamuutoksella muodostetaan tontit 1232-(1-15) 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 m<sup>2</sup>:sta 3213m<sup>2</sup>:een.

## 6.8 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu 2020.

# 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
- Asemakaavan seurantalomake
- Rakentamistapaohje, luonnos 3.6.2019, tark. 7.12.2020

## 8.1 Luettelo kaavan oheismateriaaleista

- Palauteraportti, valmisteluvaihe
- Viitesuunnitelma/havainnemateriaali (BST-Arkkitehdit Oy, 7.12.2020)

## 8.2 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

1. Päivitetty selvitys raideliikenteestä aiheutuvasta tärinästä ja runkomelusta (Ramboll Finland Oy, 2020)
  2. Meluselvityksen päivitys (Ramboll Finland Oy, 2020)
  3. Hulevesiselvitys (Ramboll Finland Oy, 2020)
  4. Arkeologinen tarkkuusinventointi (FCG, Suunnittelu ja tekniikka Oy 2020)
  5. Viitasammakkoselvitys (Ramboll Finland Oy, 2019)
  6. Yritysvaikutusten arviointi
-