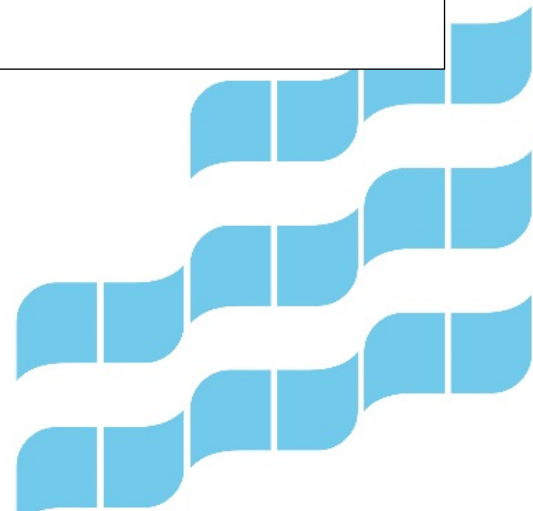


8812 Haukiluoma, Tyvikadun pohjoisosan täydennysrakentaminen ja käyttötarkoituksen muutos

Asemakaavan selostus

1.11.2021, tark. 14.12.2021



Kaavan nimi ASEMAKAAVA**ASEMAKAAVA NRO 8812**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 1.11.2021 päivättyä ja 14.12.2021 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8812. Asian hyväksyminen kuuluu Kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Haukiluoman kaupunginosan korttelin nro 7404 kiinteistöjä 2, 3 ja 5, korttelin 7418 kiinteistöä 2 sekä katu-, virkistys- ja liikennealuetta.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Haukiluoman kaupunginosan korttelit 7401 / osa, 7403 / osa, 7404 / osa, 7421-7423, katu- ja virkistysaluetta.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, kaavoitusarkkitehti Marjut Lund-Rahkola.

Diaarinumero:

TRE: 3541/10.02.01/2020, pvm 28.05.2020

Vireille tulo:

3.6.2021

Kaavan nimi ja tarkoitus

Haukiluoma, Tyvikadun pohjoisosan täydennysrakentaminen, käyttötarkoituksen muutos ja rakennusoikeuden lisääminen, asemakaavamuutos ja ensimmäinen asemakaava. Asemakaava numero 8812.

TIIVISTELMÄ

Kaupunginosan palvelukeskus muutetaan asuntoalueeksi, joka tarjoaa kodin noin 75:lle asukkaalle

Asemakaavalla mahdollistetaan täydennysrakentaminen Haukiluomaan Tyvikadun pohjoisosassa olevan palvelukeskuksen tilalle ja sen lähialueelle. Asemakaavalla muodostuu tiiviit kytkettyjen pientalojen tai rivitalojen ja erillispientalojen korttelialueet.

Rakennusoikeutta 4580 kerrosalaneliömetriä

Asemakaava-alueella rakennusoikeutta muodostuu 4580 k-m², josta asuinrakennuksille osoitetaan 3940 k-m², autosuoja- ja varastorakennuksille 600 k-m² ja muuntamorakennukselle 20 k-m². Kaava-alueella on tällä hetkellä rakennusoikeutta yhteensä 3176 k-m², joten yhteenlaskettu rakennusoikeuden määrä kasvaa 1404 k-m².

Kytkeytyjä ja erillispientaloja

Asemakaava-alueelle muodostuu 15 omakotitonttia, kaksi rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten tonttia sekä yksi asuinpientalojen tontti, jolle mahtuu kuusi autokatoksilla toisiinsa kytkettyä pientaloa. Osa alueen pinta-alasta osoitetaan katu-, pysäköinti- ja virkistysalueeksi sekä sähkömuuntamolle varatuksi korttelialueeksi.

Entinen palvelukeskus asuinalueen ytimessä

Suunnittelualue sijaitsee Haukiluoman kaupunginosassa n. 8,5 km luoteeseen Tampereen keskustasta. Alue rajoittuu Haukiluoman puistoon sekä pientalo-, rivitalo- ja kerrostalotontteihin. Suunnittelualue on laajuudeltaan reilut 2 ha ja sisältää tontit 2 ja 5 korttelista 7404, tontin 2 korttelista 7418 sekä kaavoittamattoman osan metsäaluetta. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu katu- ja virkistys- ja liikennealuetta.

Tavoitteena täydennysrakentaminen

Asemakaavatyön pohjaksi on laadittu Haukiluoman yleissuunnitelma osana Tampereen kaupungin EHYT- selvitystä, jonka tarkoituksena oli etsiä asuntorakentamiseen soveltuvia alueita olemassa olevaa kaupunkirakennetta täydentäen ja jatkaen.

Haukiluoman yleissuunnitelma on 16.4.2013 hyväksytty yhdyskuntalautakunnassa asemakaavoituksen pohjaksi. Haukiluoman yleissuunnitelman tarkoituksena oli tutkia täydennysrakentamisen

mahdollisuuksia Haukiluomassa alueen kokonaisrakenne, kaupunkikuva ja ympäristön arvot huomioon ottaen.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on kaupunkirakenteen täydentäminen uusilla asuinkortteleilla, suunnittelualueella olevien tonttien käyttötarkoituksen muuttaminen ja rakennusoikeuden lisääminen, jotta mahdollistetaan pientalojen sekä kytkettyjen omakotitalojen rakentaminen muodostuville tonteille. Asemakaava on yleiskaavan ja kantakaupungin yleiskaavan mukainen.

Suunnittelualueella sijaitseva liikerakennus on tarkoitus purkaa ja korvata uusilla asuinrakennuksilla. Pirkanmaan osuuskaupan omistamalle kiinteistölle (Salen kiinteistö), on viitesuunnitelmavaihtoehdossa tutkittu asuinrakennuksia. Päivittäistavarakauppa on toistaiseksi jäämässä alueelle, eikä kiinteistö ole kaava-alueessa mukana.

Tavoitteena on myös ajantasaistaa kerrostalotontin 7403-10 oikeus pysäköintiin kiinteistöllä 837-224-9901-0-V0001. Tätä varten laaditaan erillinen vaihekaava, jolla pysäköintiä koskevat määräykset korttelissa 7403 päivitetään vastaamaan toteutunutta tilannetta.

Kaupunkiympäristön suunnittelun tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset hyvälle asuinympäristölle ja ympäristöönsä sopeutuvalla täydennysrakentamiselle. Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne.

Lähtökohdat

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa kuulutettiin nähtäville 3.-24.6.2021 väliseksi ajaksi sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 6 viranomaiskommenttia, joista 3:ssa oli huomautettavaa sekä 5 mielipidettä. Palaute koski pääosin liito-oravien kulkureittiä ja Tyvikadun itäpuolelle alustavassa viitesuunnitelmassa esitettyjä tontteja.

Valmisteluvaihe

Kaavahankkeen tavoitteita päivitettiin saadun palautteen myötä: Tyvikadun itäpuolella metsäyhteyden sijainti siirrettiin pohjoisemmaksi, liito-oravayhteys suunniteltiin toimivaksi ja tonttien määrää vähennettiin. Asemakaavan valmisteluaineisto - kaavaluonnos, siihen liittyvä havainnekuva, selostus ja selvitysaineistoa oli nähtävillä 4.-22.11.2020. Valmisteluaineistoa esiteltiin yleisölle esittelyvideolla. Valmisteluaineistosta pyydettiin viranomaiskommentit. Pirkanmaan Ely-keskus lausuu, että kaavaselostusta tulee täydentää Natura-arvion

tarveharkinnalla. Pirkanmaan Liitto ei jättänyt lausuntoa, mutta pyysi selostusta täydennettävän purkavan täydennysrakentamisen hiilijalanjälkivaikutusten osalta. Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ollut lausuttavaa. Viheralueet ja hulevedet-yksikkö totesi, että hulevesisuunnittelu on aloitettu. Lisäksi jätettiin kaksi yksityistä mielipidettä, jossa toisessa pyydettiin, että alueen yksityisyys säilyy ja toisessa, että metsä jätetään kokonaan rakentamatta.

Palaute, siihen vastaaminen ja toimenpiteet on kerrottu erillisessä palauteraportissa.

Ehdotusvaihe

Asemakaavaa tarkistetaan mm. kaavaluonnoksesta tulleen palautteen ja tarkentuvan suunnittelun myötä kaavaehdotukseksi. Ehdotusvaiheessa asemakaavaluonnokseen tehtiin mm. seuraavia muutoksia:

- Suippotyven pohjoispuolen tonttien kerrosaluku on muutettu yhdestä kahdeksi ja kerrosalaa lisätty, jotta kadun ja puiston välinen tasoero voidaan toteuttaa rinneratkaisulla. Kaksi pienemmän rakennusoikeuden tonttia on nyt Herttatyven länsireunalla.
- Puistojen vastaisille rajoille on lisätty aitamerkintöjä yksityisen ja julkisen tilan rajaamiseksi.
- Suippotyven jatkeena ollut pyörätie on muutettu tonttimaaksi, jolloin ajoliittymät viereisille tonteille on helpompi toteuttaa.
- Karvolanmetsäkujalle on lisätty istutusmerkintöjä, joiden tavoitteena on lisätä alueen viihtyisyyttä. Lisäksi kortteliin 7401 rakennusaloja on lyhennetty.
- Pysäköintialueiden laadullista hulevesien hallintaa tarkennettiin kaavamääräyksellä.

Kaavaselostusta on täydennetty ilmastovaikutusten ja Natura-arvioinnin tarveharkinnan osalta. Rakentamistapaohjeen Energiaratkaisut-kappaletta on täydennetty.

Asemakaavaehdotus siihen liittyvine aineistoinen asetetaan julkisesti nähtäville. Ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavan hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

SISÄLLYS

Asemakaavan selostus	1
Tiivistelmä	3
Kaupunginosan palvelukeskus muutetaan asuntoalueeksi, joka tarjoaa kodin noin 75:lle asukkaalle	3
Rakennusoikeutta 4580 kerrosalaneliömetriä	3
Kytettyjä ja erillispientaloja	3
Entinen palvelukeskus asuinalueen ytimessä	3
Tavoitteena täydennysrakentaminen	3
Lähtökohdat	4
Asemakaavaprosessin vaiheet	4
Asemakaavan toteuttaminen	5
Sisälllys	6
1 LÄHTÖKOHDAT	9
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	9
1.1.1 Asemakaava-alue on pääasiassa liike- ja lähipalvelurakennusten korttelialuetta	9
1.1.2 Luonnonympäristö	9
1.1.3 Rakennettu ympäristö	11
1.1.4 Väestö ja palvelut	13
1.1.5 Maanomistus: kaupungin maita	13
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat	13
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS	14
2.1 Kaavan rakenne	14
2.1.1 Mitoitus	14
2.1.2 Palvelut	15
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet	15
2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet	15
2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen	15
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset	15
2.3.1 Korttelialueet	15
2.3.2 Muut alueet	16
2.4 Nimistö	17
3 KAAVAN VAIKUTUKSET	17

3.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	17
3.1.1	Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	17
3.1.2	Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin	17
3.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	18
3.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	20
3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	20
3.4.1	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen	20
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	21
3.5.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö.....	21
3.5.2	Kulttuuriperintö.....	21
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)	21
3.7	Natura-arvioinnin tarveharkinta	21
3.7.1	Arvioinnin Kriteerit	23
3.7.2	Käytetty lähtöaineisto	23
3.7.3	Muut lähialueen vireillä olevat hankkeet ja suunnitelmat	24
3.7.4	Natura-suojeluarvoihin kohdistuvat vaikutukset	25
3.7.5	Haitallisten vaikutusten ehkäisy ja lieventäminen	32
3.7.6	Yhteisvaikutukset	33
3.7.7	Epävarmuustekijät.....	34
3.7.8	Seuranta.....	34
3.7.9	Johtopäätökset ja suositukset	34
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	35
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen.....	35
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet	35
4.2.1	Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana	35
4.3	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	35
4.4	Osallistuminen ja vuorovaikutus	35
4.5	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana	36
4.5.1	Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen	36
4.5.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen	36
4.5.3	Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen	37
4.5.4	Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen.....	37

5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET	37
5.1	Liito-oravaselvitys.....	38
5.2	Kasvillisuus- ja luontoselvitys	38
5.3	Haukiluoman ja Tesoman yleissuunnitelma-alueiden Luonnonsuojelulain 65§:n mukainen Natura-arviointi 2015	39
5.4	Hulevesisuunnitelma- ja selvitys	39
5.5	Viharkerroinlaskelma ja pihasuunnitelmat	39
5.6	Viitesuunnitelma	40
5.7	Kaavataloustarkastelu	40
5.8	Katujen ja vesihuollon yleissuunnitelma.....	40
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET	40
6.1	Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta.....	40
6.2	Yleiskaavassa alue on asumisen aluetta.....	41
6.3	Asemakaava.....	41
6.4	Kaupungin strategiat	41
6.5	Tonttijako	42
6.6	Pohjakartta	42
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	42
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	42
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	42
7.3	Toteutuksen seuranta	42
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA.....	42
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista.....	42

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Asemakaava-alue on pääasiassa liike- ja lähipalvelurakennusten korttelialuetta

Suunnittelualue sijaitsee Haukiluoman kaupunginosassa n. 8,5 km luoteeseen Tampereen keskustasta. Alue rajoittuu Haukiluoman puistoon sekä pientalo-, rivitalo- ja kerrostalotontteihin. Suunnittelualue on laajuudeltaan reilut 2 ha ja käsittää tontit 2 ja 5 korttelista 7404, tontin 2 korttelista 7418 sekä kaavoittamattoman osan metsäaluetta. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu katu- ja virkistys- ja liikennealuetta.

Kaava-alueeseen kuuluu edellisten lisäksi katu- ja virkistys- ja liikennealuetta. Alueella sijaitsee käytöstä poistunut entinen liike- ja palvelurakennus.

Suunnittelualue kytkeytyy Tyvikadun varrella sijaitseviin 1980-luvulla rakennettuihin pientalo-, rivitalo- ja kerrostalokortteleihin sekä Haukiluoman puistoon.

1.1.2 Luonnonympäristö

Alue on pääosin rakennettua ympäristöä. Kaava-alueen itäosa on metsää. Haukiluomanpuisto kuuluu laajempaan Tesoman ja Haukiluoman viheryhteyteen ja on Kantakaupungin ympäristö- ja maisemaselvityksessä (2008) merkitty paikallisesti merkittäväksi ekologiseksi yhteydeksi. Kaava-alue kuuluu Vihnusjärven ja Myllypuron Natura-alueen valuma-alueeseen.

Haukiluomanpuisto

Suunnittelualuetta ympäröi pohjoisessa ja idässä Haukiluomanpuisto, joka on osa Tampereen keskuspuistoverkoston, joka koostuu laajemmista yhtenäisistä viheralueista. Haukiluomanpuisto on metsäinen selänne, joka on kaupunkirakenteellisesti tärkeä viheryhteys Tesoman ja Haukiluoman välillä.

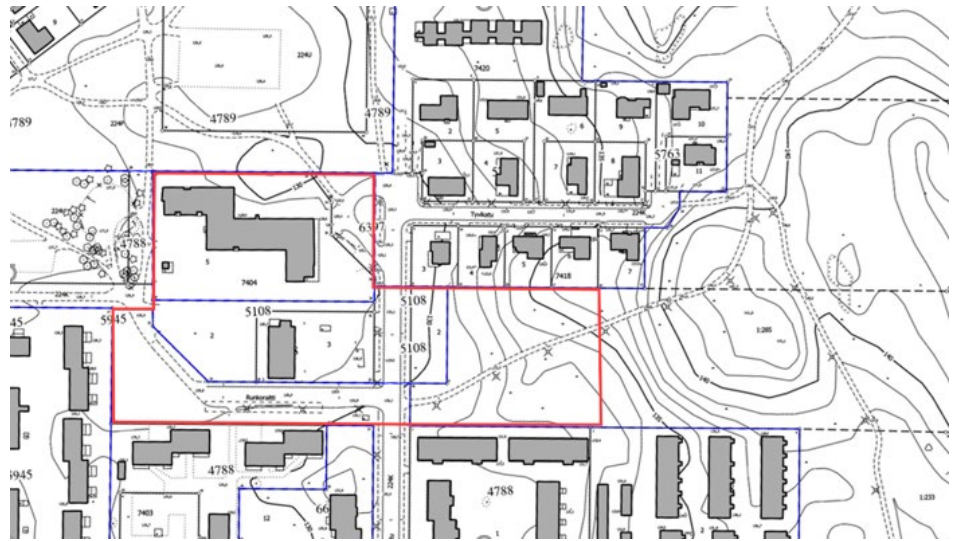
Tyvikadun itäpuoleinen metsikkö on tuoretta kangasta ja ulkoilureitin molemmin puolin lehtomaista kangasta. Tuoreen kankaan maasto on kulunut voimakkaasti, eikä täytä uhanalaisten kangasmetsien edustavuuden tyyppiirteitä, kuten ei myöskään lehtomaisen kankaan kuvio.



Kuvia alueen läpi kulkevasta virkistysreitistä. Alueella on runsaasti siirtolohkareita.

Liito-oravat

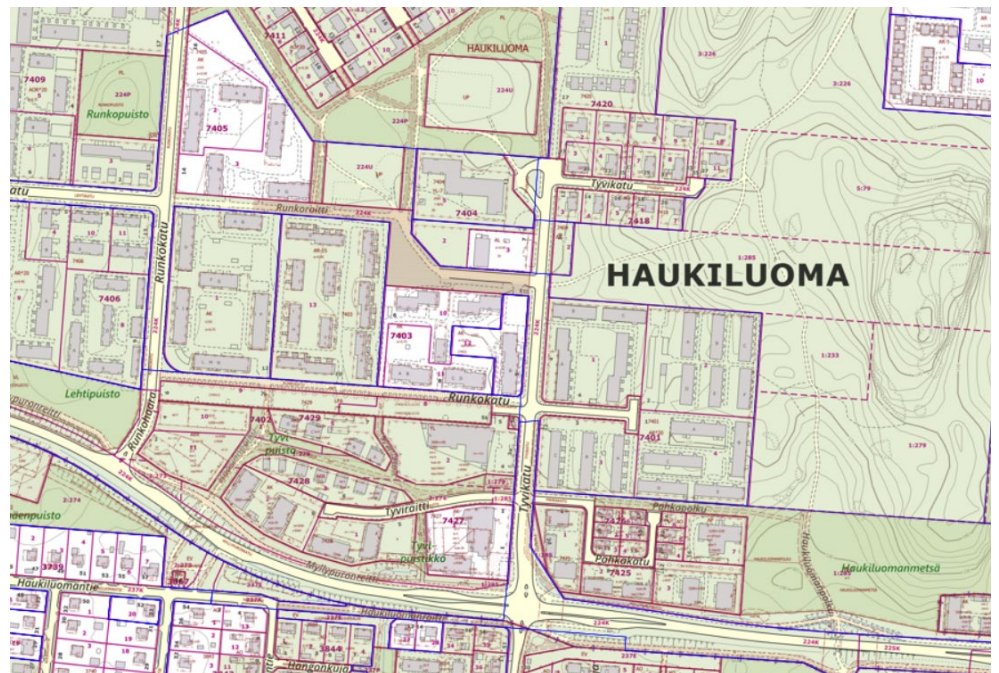
Alueesta laadittiin työn alkuvaiheessa Haukiluoman yleissuunnitelman liito-oravaselvitys (Sitowise 2020), jonka mukaan alueella ei tavattu merkkejä liito-oravasta, eikä alue ole kokonaisuutena erityisen sopivaa elinympäristöä lajille, mutta se voi toimia kulkuyhteytenä tai ravinnonhakupaikkana tai osana muuta elinpiiriä.



Suunnittelualan topografia. Alue on korkeussuhteiltaan tasaista lukuun ottamatta suunnittelualan itäpäätä. Korkeusasema suunnittelualueella vaihtelee +128–136. Maasto laskee Haukivuomanpuistossa sijaitsevalta selänneeltä kohti länttä.

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne



Kartaate alueesta.

Suunnittelualueella on Tampereen Haukivuoman kaupunginosan alkuperäinen keskusta palvelu- ja liikerakennuksineen. Palvelukeskuksen ympärillä on pientalo-, rivitalo- ja kerrostalokortteleita sekä niihin liittyviä pysäköintialueita. Haukivuoman asemakaavoja on kaksi kappaletta, ja ne on

vahvistettu vuonna 1976. Valtaosa rakennuskannasta on rakennettu 1980-luvulla.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Maakuntamuseo on suorittanut paikalla (22.6.2021) arkeologisen maastokatselmuksen. Pirkanmaan maakuntamuseo on aiemmin ottanut kantaa palvelu- ja liikerakennuksen purkamislupa- lausunnolla (8.1.2021, diar. 818/2020) ja todennut rakennuksen kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot vähäisiksi ja purkamisluvan myöntämisen valitettavaksi, mutta mahdolliseksi.

Kaava-alueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäänöksiä, eikä hankkeeseen liity niiden osalta selvitystarpeita. Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse myöskään rakennettuja kulttuuriympäristöjä.



Kuvissa purettava liike- ja palvelukeskus vuodelta 1987. Rakennuksen on suunnitellut Pekka Ilveskoski.

Liikenne

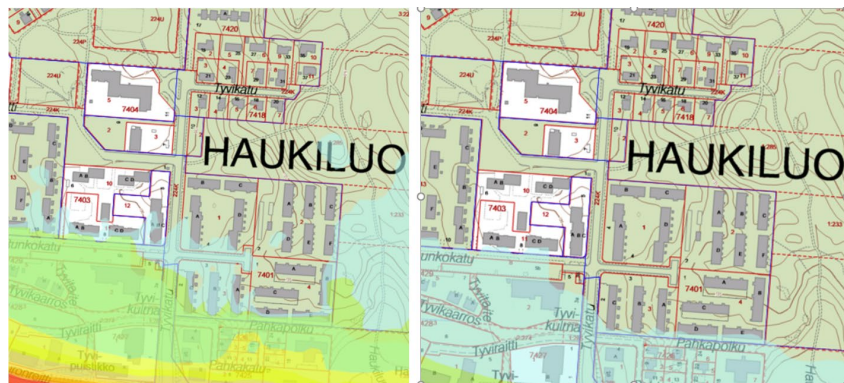
Tyvikatu on yksi Haukiluoman aluerakenteen rungon muodostavista kaduista. Suunnittelualueen edustalla, palvelukeskuksen vieressä sijaitsevat linja-autopysäkki ja kääntöpaikka. Suunnittelualueen läpi kulkee kevyenliikenteen itä-länsisuuntainen aluereitti.

Tekninen huolto

Haukiluoma on kaupungin infrastruktuurin piirissä. Alueelle ulottuu myös kaukolämpöverkko.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Tampereen kaupungin meluselvityksen (2017) mukaan kaava-alueella ei liikennemelun keskiäänitaso nouse yli 45 dB. Tampereen ilmanlaatumallinnuksen (2011) mukaan ei alueella ole myöskään ongelmia typpidioksidin tai hengitettävien hiukkasten osalta.



Vasemalla päivämelutaso 2017 ja oikealla yömelutaso 2017

1.1.4 Väestö ja palvelut

Kaava-alueella ei ole asukkaita tällä hetkellä. Lähialueen väestötiheys on 2065 asukasta/ neliökilometri.

Lähimmät koulut sijaitsevat Lamminpäässä ja Tesomalla. Tyvikatu kuuluu läntisen palvelualueen Tesoman koulupolkuun. Lähin päiväkotij sijaitsee Haukiluomassa Runkokadulla noin 200 metrin päässä.

1.1.5 Maanomistus: kaupungin maita

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.

1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Asemakaava on yleiskaavan ja kantakaupungin yleiskaavan mukainen. Asemakaavatyön pohjaksi on laadittu Haukiluoman yleissuunnitelma osana Tampereen kaupungin EHYT- selvitystä, jonka tarkoituksena oli etsiä asuntorakentamiseen soveltuvia alueita olemassa olevaa kaupunkirakennetta täydentäen ja jatkaen.

Haukiluoman yleissuunnitelma on 16.4.2013 hyväksytty yhdyskuntalautakunnassa asemakaavoituksen pohjaksi. Haukiluoman yleissuunnitelman tarkoituksena oli tutkia täydennysrakentamisen mahdollisuuksia Haukiluomassa alueen kokonaisrakenne, kaupunkikuva ja ympäristön arvot huomioon ottaen. Yleissuunnitelma käsittää noin 38 hehtaarin laajuisen asuinalueen.



Ote haukiluoman yleissuunnitelmakartasta

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaavan rakenne

Asemakaava-alueelle muodostuu 15 omakotitonttia, kaksi rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten tonttia sekä yksi asuinpientalojen tontti, jolle mahtuu kuusi autokatoksilla toisiinsa kytkettyä pientaloa. Osa alueen pinta-alasta osoitetaan katu-, pysäköinti- ja virkistysalueeksi sekä sähkömuuntamolle varatuksi korttelialueeksi.

2.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueella rakennusoikeutta muodostuu 4580 k-m², josta asuinrakennuksille osoitetaan 3940 k-m², autosuoja- ja varastorakennuksille 600 k-m² ja muuntamorakennukselle 20 k-m². Kaava-alueella on tällä hetkellä rakennusoikeutta yhteensä 3176 k-m², joten yhteenlaskettu rakennusoikeuden määrä kasvaa 1404 k-m².

2.1.2 Palvelut

Korttelit tukeutuvat lähialueen olemassa oleviin palveluihin.

Kaava mahdollistaa uuden ekopisteen rakentamisen, muutoin jätehuolto järjestetään kiinteistökohtaisesti.

2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Tavoitteena on mahdollistaa tehokas mutta pienimittakaavainen asuinalueen täydennys, joka painottuu pientalotontteihin. Tavoitteena on itä-länsisuuntaisen liito-oravien mahdollisen reitin säilyminen. Alueen hulevedet laskevat Myllypuron Natura-alueelle ja Tampereen kantakaupungin hulevesiohjelman mukaan Myllypuron vesitase tulee säilyttää ennallaan. Myös muutoin alueen suunnittelu ei saa aiheuttaa merkittäviä vaikutuksia Myllypuron Natura-alueen suojeluarvoille.

2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen

Saadun palautteen myötä omakotitonttien määrää vähennettiin aloitusvaiheen tarkasteluihin verrattuna. Kytettyjen pientalojen korttelialueet on esitetty kaavakartalle yhtiömuotoisina tontteina, jotta niillä olisi mahdollista toteuttaa laadullista hulevesien käsittelyä. Suunnittelualueen hulevesien viivytystarve on määritetty siten, että tulevan tilan virtaama saadaan kuristettua nykytilan hulevesivirtaaman tasolle.

Ekologisen reitin säilyminen on huomioitu jättämällä viheraluetta asuinkortteleiden väliin ja varmistamalla puistojen välinen yhteys puurivillä bussien käänköpaikan reunassa. Yhteys laajempiin ulkoilureittiverkostoihin säilyy.

Kustannustehokkuus

Kaavassa on pyritty etsimään mahdollisimman kustannustehokkaita vaihtoehtoja siten, että kaavan muista tavoitteista ei ole tingitty.

2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnät ja määräykset

Asemakaavamerkinnät ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

2.3.1 Korttelialueet

AO-korttelit

Karvolanmetsäkujan, Suippotyven ja Herttatyven varrelle on esitetty erillispientaloille tontteja.

Uudet omakotitalot saavat olla korkeintaan kaksikerroksisia, lisäksi kahdella tontilla kerroskorkeus on rajattu yhteen. Myös parven (tietyillä ehdoilla) rakentaminen on mahdollista. Karvolanmetsäkujan tontit ovat kooltaan hieman suurempia kuin muut alueen uudet pientalotontit, noin 400-600 m². Rakennusalat on suunniteltu siten, että auton kääntäminen omalla tontilla on mahdollista, mikä lisää Karvolanmetsäkujan turvallisuutta.

Rakennusoikeuden määrä vaihtelee pienillä tonteilla 70-120 km².

AP-kortteli

Suippotyven ja Herttatyven keskikortteliin on osoitettu yksi yhtiömuotoinen asuinpientalojen tontti, jolle mahtuu kuusi autokatoksilla toisiinsa kytkettyä, korkeintaan II-kerroksista pientaloa, 90 k-m²/talo. Yhtiömuotoisuus mahdollistaa korttelissa hulevesien laadullisen käsittelyn.

AR -korttelit

Suippotyven ja Herttatyven reuna-alueilla on yhteensä kaksi rivitaloille ja kytketyille pientaloille osoitettua tonttia. Näille tonteille tavoitellaan yhtiömuotoisia kaupunkipientaloja, joiden suurin sallittu kerrosluku on kaksi täyttä kerrosta, joiden niiden yläpuolelle saa lisäksi rakentaa puolet alemman kerroksen kerrosalasta. Yhden asunnon kooksi tulee noin 130-150 k-m² riippuen rakennussuunnitteluratkaisusta.

2.3.2 Muut alueet

Katualueet

Katuja varten on kaavaan osoitettu katualueet ja niihin liittyvät pyörätiet.

LPA -alueet

Kaavakartalle on osoitettu kaksi LPA-aluetta, joista toinen on tarkoitettu nimeämättömäksi ja toinen laajempi rasitepaikoille tontille 10 korttelissa 7403. LPA-alueita koskee yleismääräys, jonka mukaan viivytysvaatimus tulee toteuttaa huleveden laadullisen käsittelyn rakenteena (esim. biosuodatus), joka täyttää myös asemakaavamääräyksen mukaisen viivytystilavuuden.

Viheralueet

Kaavoittamattomasta metsästä ja Runkoraitista osa osoitetaan virkistysalueeksi.

2.4 Nimistö

Kadunnimitoimikunta toteaa 5/2021 pidetyssä kokouksessaan, että alueen nimistö perustuu puu- ja luontoaiheisiin. Koska ”tyvi”-sana on mukana Haukiluoman monissa kadunnimissä, voidaan siitä johtaa tarkemmalle tasolle myös puun lehtien muotojen kuvaamiseen käytettyjä termejä, joita on käytetty myös uusissa kadunnimissä Herttatyvi ja Suippotyvi.

Haukiluoman alueella kyseessä olevan asemakaavan kohdalle on sijoittunut Karvolan talon metsäsarka (Suomen asutuksen yleisluettelon, Pirkkala, Ylöjärvi Harju 1760-1779 sekä Daniel Hallin vuoden 1767 isojakokartan mukaan). Tyvikadun itäpuolelle tuleva uusi katu päätettiin tällä perusteella nimetä Karvolanmetsäkujaksi.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Asemakaavalla mahdollistetaan tiiviin ja matalan asuinalueen rakentaminen purettavan palvelukeskuksen tilalle ja nykyisin virkistyskäytössä olevaan metsään. Selvityksissä tyhjentyneen palvelukeskuksen ympäristö on mainittu levottomana alueena Haukiluomassa, joten paikan uudisrakentamisella voidaan luoda turvallisempaa elinympäristöä.

Lähi-alueen nykyisten asukkaiden virkistysmahdollisuudet lähiluonnossa kapenevat, joskin aivan kaava-alueen vierestä alkaa tulevaisuudessakin laaja virkistysmetsä reitteineen. Kaavoitettavasta metsästä osoitetaan 0,27 ha virkistysalueeksi ja 0,52 ha tonteiksi tai katualueeksi. Asuntojen ikkunanäkymiin tulee muutoksia ja rakentamisvaiheesta väliaikaista häiriötä.

3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Alueen asuntotarjonta monipuolistuu. Kompakteille omakotitaloille suunniteltujen tonttien tavoitteena on monipuolistaa kaupungin tonttivalikoimaa ja mahdollistaa kohtuuhintaista omakotiasumista myös yksin rakentaville ja pienille perheille.

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

Tonttien ja kadun rakentaminen Tyvikadun itäpuolelle merkitsee maansiirtotöitä. Tyvikadun länsipuolelle kohdistuu purkutöitä liike- ja palvelukeskuksen korvaamiseksi.

Ehdotusvaiheessa käytettiin Ilmastokestävä kaavoitus (KILVA)-työkalua, jolla haetaan ilmastokestäviä ratkaisuja maankäytön suunnittelussa.

Työkalu listasi kaavan **heikkouksiksi** seuraavat teemat (jäljessä tarkennuksia ja perusteluja):

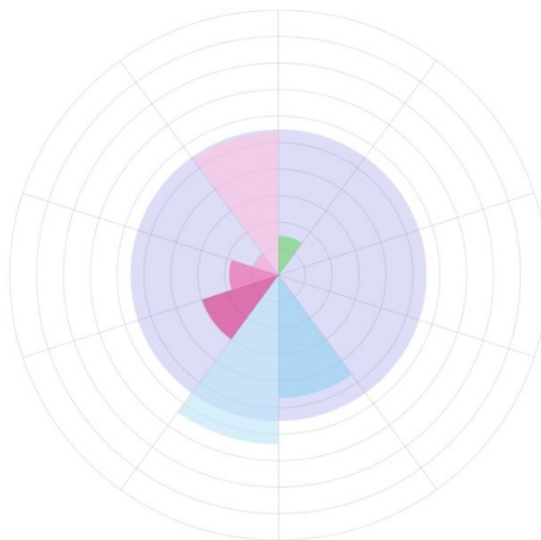
- Olemassa olevan hyödyntämisen ja uuden toteuttamisen resurssiviisaasti (Liikekeskus puretaan, eikä sen uudelleen käyttöä ole tutkittu kaavan yhteydessä, sillä taustalla on yleissuunnitelman tavoite asuntorakentamisen lisäämisestä alueella. Liikerakennus ei ole järkevällä tavalla hyödynnettävissä asuntona. Purku-urakoitsijan mukaan betoni tai tiili, puu, metalli ja muovi kierrätetään. Kattohuopa, lasivilla ja lasi toimitetaan kaatopaikalle. Rakennuksen painosta 95% kierrätetään.).
- Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen (metsän pinta-ala vähenee 0.52 ha, toisaalta viherkerrointavoitetta noudattamalla rakennettujen alueiden tilannetta voidaan myös parantaa.)
- Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa (rakennusten runkomateriaalia ei ole kaavalla ohjattu. Todennäköisesti osa alueesta toteutuu puurakenteisena siitä huolimatta, koska rakentaminen painottuu pientaloihin).
- Liikkumisen tarpeen vähentäminen.
- Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen (Alueella on kaukolämpöverkko, pientaloille se ei kuitenkaan ole todennäköisin lämmitysmuoto).
- Uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen ja alueen energiatehokkuuden huomioiminen. (Rakentamistapaohjeessa on esitys, miten tonttikohdaiset maalämpökaivot voisivat toteutua alueelle. Varsinaista asiantuntijan laatimaa selvitystä ei ole tilattu tätä kaavaa varten. Maalämpökaivojen toteutuminen tiiviisti kaavoitetulla Tyvikadun länsipuolella edellyttää sopimista naapureiden kanssa ja vähintään yhdellä tontilla todennäköisesti viistoon poraamista. Yhtiömuotoisilla tonteilla maalämmön hyödyntäminen ainoana lämmöntuottomenetelmänä on epävarmaa).

Kaavan **ilmastokestävyys** painottuu seuraaviin teemoihin:

- Kestävän elämäntavan mahdollistaminen (Alueella on bussin käänköpaikka ja melko hyvä julkinen liikenne. Ruokakauppa, koulut ja päiväkotit ovat kävelymatkan päässä. Virkistysalueet sijaitsevat vieressä.)
- Ilmastomuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen (Hulevesimääräyksellä on varauduttu, että alueen virtaama ei muutu. Viivytysvaatimuksella 1,5 m³ alueelle saadaan lähes 60 m³:n viivytystilavuus. 60 m³:n viivytystilavuudella suunnittelualueen hulevesivirtaama saadaan kuristettua nykytilan tasolle jopa 30 min kestoisella kerran kymmenessä vuodessa toistuvalla sadetapahtumalla.).
- Kulutuksen päästöjen minimointi (Rakennusten lämmitys on pääosin toteutettavissa maalämmöllä, rakennusten mittakaava on maltillinen.)
- Luonnonvarojen käytön minimointi (Alue sijoittuu olemassaolevaan aluerakenteeseen, jonka tieverkkoa, kunnallistekniikkaa ja palveluita voidaan hyödyntää. Uusia katuja tulee rakennettavaksi, mutta Tyvikatu toimii kokoojakatuna. Tampereen metsien rakentamisen välttämiseksi voidaan pienillä tonteilla mahdollistaa useammalle omakotiasumismuoto.).

Kaavasi ilmastokestävyden painottuminen

- Luonnonvarojen käytön minimointi
- Kestävän elämäntavan mahdollistaminen
- Kulutuksen päästöjen minimointi
- Ilmastomuutokseen aiheuttamiin riskeihin varautuminen



3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Rakentamattoman metsäalueen muuttaminen asuinalueeksi muuttaa kaava-alueen luontoa noin puolen hehtaarin laajuudelta. Tyvikadun länsipuolella kaava-alue on rakennettua ympäristöä, jolloin vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen jäävät melko vähäisiksi. Luontoselvityksen mukaan kaava-alueella ei ole havaittavissa erityisiä luontoarvoja.

Kaava-alueella noudatetaan Tampereen viherkerrointavoitetta, jolla pyritään vaikuttamaan tonttien viherpinta-alaan ja hulevesiin positiivisesti.

Suurin osa Haukiluoman yleissuunnitelma-alueesta ja osa Tesoman yleissuunnitelma-alueesta sijoittuu Vihnusjärven valuma-alueelle, minkä tärkeimpänä pintavaluntareittinä Myllypuro toimii. Yleissuunnitelma-alueella muodostuvat hulevedet päätyvät Myllypuroon joko Pohjajärven laskuojan tai Tesomajärven laskuojan kautta. Tampereen kantakaupungin hulevesiohjelman mukaan Myllypuron (Natura 2000-alue), jonne kaava-alueenkin hulevedet päätyvät, vesitase tulee säilyttää ennallaan. Näin ollen suunnittelualueen viivytystarve on hulevesisuunnitelmassa määritetty siten, että tulevan tilan virtaama saadaan kuristettua nykytilan hulevesivirtaaman tasolle. Suunnitelluilla hallintatoimenpiteillä suunnittelualueen hulevesien laadun vaikutukset eivät todennäköisesti merkittävästi heikennä Myllypuron Natura 2000 alueen suojeluperusteena olevia luontotyyppisiä eikä Natura-alueen eheys ole uhattuna.

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

Haukiluoman yleissuunnitelmaa varten tehdyssä selvityksessä (Haukiluoman yleissuunnitelma-alueen ekotehokkuusselvitys, WSP 2013) on kuvailtu muuttuvan maankäytön vaikutuksia alueen hiilijalanjälkeen. Selvityksessä todetaan, että täydennysrakentamisen myötä maankäyttö tehostuu, jolloin myös maankäytön ja liikkumisen ekotehokkuus paranee.

3.4.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Täydennysrakentaminen alueelle, jossa voidaan hyödyntää jo olemassa olevaa kunnallistekniikkaa, on ekotehokkuuden näkökulmasta järkevää ja mahdollistaa nykyisen kapasiteetin tehokkaamman hyödyntämisen. Kaava mahdollistaa uuden ekopisteen toteuttamisen.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Metsämaisema muuttuu alueen rakentuessa Karvolanmetsäkujan osalta. Tyvikadun länsipuolella rakennettu ympäristö tiivistyy, mutta uusi rakennuskanta lisää alueen viihtyisyyttä verrattuna autioituneeseen rakennukseen.

3.5.2 Kulttuuriperintö

Kaava-alueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä, eikä hankkeeseen liity niiden osalta selvitystarpeita. Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse myöskään rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Palvelu- ja liikerakennuksen osalta Maakuntamuseo on todennut rakennuksen kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot vähäisiksi ja purkamisluvan myöntämisen valitettavaksi, mutta mahdolliseksi.

3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Uuden asuinalueen vaatiman infran ja rakennusten toteuttaminen työllistää rakennusvaiheessa. Kaava-alueen asukasmäärän kasvaessa olemassa olevien yritysten kannattavuus lisääntyy. Yritystilapotentiaali vähentyy, toisaalta yleissuunnitelman mukaisesti liiketilan siirtyminen lähemmäs Myllypuronkadun vartta on huomioitu muissa alueen kaavoissa. Kaavan toteuttamisesta kaupungille aiheutuvat infrakustannukset ovat alustavan arvion mukaan (Alv 0 %, 12/2021) 900 000 €. Tarkastelun kohteena ovat olleet alueen katujen ja vesihuollon rakentamisen kustannukset, ja lisäksi laskelmaan sisältyy yksittäinen sähköverkon johtosiirto sekä pysäköintialueiden biosuodatusrakenteet. Alueella olevien rakennusten ja rakenteiden purkukustannuksia ei ole sisällytetty infrakustannuksiin.

Kaupunki saa kaavan toteuttamisesta tuloja tonttien myymisestä ja vuokraamisesta. Alustavien arvioiden pohjalta voidaan todeta, että alueen tulot riittävät kattamaan infrarakentamisen investoinnit.

3.7 Natura-arvioinnin tarveharkinta

Kaava-alue sijaitsee Myllypuron Natura-alueen valuma-alueella ja sen lähin etäisyys Natura-alueesta on 1,2 km.

Natura-arvioinnin tarveharkinnan tavoitteena on luonnonsuojelulain 65 §:n mukaisesti arvioida, aiheuttaako Tyvinkadun pientaloalueen asemakaavan 8812 ratkaisut Myllypuron Natura-alueen suojeluperusteille niin merkittäviä haitallisia vaikutuksia, että varsinainen luonnonsuojelulain 65 §:n mukainen Natura-arviointi tulisi toteuttaa. Arvioinnissa keskitytään niihin suojeluarvoihin, joiden perusteella Myllypuron Natura-alue on sisällytetty Suomen Natura 2000-verkostoon.

Myllypuron Natura-alueen suojeluperusteena ovat luontodirektiivin luontotyytit ja eliölajit, joista alueella Natura-tietolomakkeen mukaan esiintyy:

- Fennoskandian lähteet ja lähdesuot, peitto 1 %
- Boreaaliset lehdot, peitto 90 %
- Luonnonmetsät
- Sisävedet: pikkujoet ja purot
- lajit: Liito-orava

Natura-tietolomakkeella Myllypuron alueen kuvataan seuraavasti ”Valtakunnallisesti arvokas puronvarsilehto. Tärkeä opetus- ja virkistyskohde. Voimakas virkistyskäyttö aiheuttaa kulumista ja roskaantumista. Liikenne aiheuttaa meluhaittaa. Suojelutavoitteen määrittely: Kaikki tietolomakkeen taulukoissa 3.1 ja 3.2 mainitut luontotyytit ja lajit kuuluvat alueen suojeluperusteisiin ja kaikkien niiden suojelutavoitteena on vähintään alueen merkityksen säilyttäminen osana verkostoa. Lisäksi alueen suojelussa ja hoidossa painotetaan seuraavia tavoitteita: - alueella vallitseva luontotyyppien ja lajien sekä niiden elinympäristöjen tila säilytetään turvaamalla luonnon omien prosessien mukainen kehitys, - alueella vallitseva luontotyyppien ja lajien sekä niiden elinympäristöjen tila säilytetään alueen käyttöä ohjaamalla.”

Luonnonsuojelulain mukainen vaikutusten arviointivelvollisuus syntyy, mikäli hankkeen vaikutukset:

- kohdistuvat Natura-alueen suojelun perusteena oleviin luontoarvoihin,
- ovat luonteeltaan heikentäviä,
- laadultaan merkittäviä ja
- ennalta arvioiden todennäköisiä.

3.7.1 Arvioinnin Kriteerit

Vaikutusten suuruutta arvioidaan viisiportaisella asteikolla, joka kuvaa luontotyyppin heikentyvän tai häviävän pinta-alan osuutta tai lajin heikentyvää tai häviävää yksilömäärää suhteessa Natura-alueen luontotyyppin pinta-alaan tai lajimäärää: erittäin suuri, voimakas, kohtalainen, lievä vaikutus ja ei vaikutusta.

Vaikutusten todennäköisyyttä arvioidaan seuraavan luokituksen mukaisesti: varma, erittäin todennäköinen, todennäköinen, odotettavissa, ennakoitavissa ja epätodennäköinen sekä erittäin epätodennäköinen.

Vaikutusten arvioinnissa käytetään apuna vaikutusten merkittävyyden luokitusta ja arviointia alueen luontoarvoille soveltuviin kriteereihin: suuri, kohtalainen, vähäinen merkittävyys, merkityksetön.

Yksittäisiin luontotyyppisiin ja lajeihin kohdistuvien vaikutusten lisäksi on arvioitava hankkeen vaikutukset Natura-alueen eheyteen (koskemattomuus).

3.7.2 Käytetty lähtöaineisto

Lähtöaineistona on käytetty muuta kaavan lähtöaineistoa, sekä virallisen Natura-tietolomakkeen tietoja (Pirkanmaan ELY-keskus), vielä vahvistamattoman Natura-tietokantatäydennyksen päivitysten tietoihin (Pirkanmaan ELY-keskus) sekä Natura-alueen lajisto- ja luontotyyppikuvointitietoihin (Pirkanmaan ELY-keskus 2013). Lisäksi on hyödynnetty Tampereen kaupungin Oskari-tietokannan liito-oravaselvitystietoja sekä Myllypuron valuma-alueelle aikaisemmin laadittuja Natura-arviointeja ja tarveharkintoja:

- Haukiluoman ja Tesoman yleissuunnitelma-alueiden Luonnonsuojelulain 65§:n mukainen Natura-arviointi, FCG 2015
- Asemakaavan 8539 (Ikuri, Tesomajärvi, Taimiston ja Tuomarinkadun alue) Natura-arviointi, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 2020
- Haukiluoman ja Tesoman yleissuunnitelma-alueiden Natura-arvioinnin esiarviointi, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 2013
- Myllypuron asemakaavan nro 8189 Natura-arvioinnin tarveharkinta, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 2016-2018

3.7.3 Muut lähialueen vireillä olevat hankkeet ja suunnitelmat

Tyvikadun vaiheasemakaava 8875

Asemaavan 8812 viereinen vaiheasemakaava koskee ainoastaan korttelin 7403 autopaikkamääräyksiä, jotka päivitetään vastaamaan toteutunutta tilannetta, jolloin sillä ei ole merkittäviä vaikutuksia. Kaavaehdotuksen tavoiteaikataulu on alkuvuonna 2022.

Ikuri, Tesomajärvi, Taimiston ja Tuomarinkadun alue, asemakaava 8539

Noin 11 hehtaarin laajuisen kaava-alueen asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa paikkoja uudelle asuntorakentamiselle joukkoliikennereittien ja palvelujen tuntumaan, nykyistä kaupunkirakennetta jatkaen. Asemakaavassa on esitetty alueelle pien-, rivi- ja kerrostaloja ja näiden erilaisia välimuotoja. Suunnittelualueen kokonaisrakennusoikeus on 27 070 k-m². Kaavoitettava alue on tällä hetkellä rakentamatonta metsäistä viheraluetta ja Tampereen kaupungin taimistoa, eikä alueella ole olemassa olevaa rakennuskantaa. Asemakaavaa varten on laadittu hulevesiselvitys ja -suunnitelma. Asemakaavaa varten laaditussa Natura-arvioinnissa todetaan, että toteutettaessa asemakaavasta laaditun hulevesiselvityksen mukaiset hulevesien hallintatoimet, asemakaavalla nro 8539 ei ole todennäköisesti merkittävästi heikentäviä vaikutuksia Myllypuron Natura-alueen suojeluperusteena oleville luontotyypeille eikä lajille eikä

Natura-alueen eheys ole uhattuna. Hulevesiselvityksessä osoitettujen hulevesien hallintatoimien toteuttaminen on ehdoton edellytys tälle johtopäätökselle.

Tampereen kaupunki, Myllypuron teollisuusalueen asemakaavat

Myllypuron teollisuusalueen kaavoista puuttuu hulevesimerkintä ja alue on rakennuskiellossa. Alueella on Tampereen kaupungin omistamia tontteja, jotka eivät rakentuneet. Rakennuskieltoalueella poikkeuslupien edellytyksenä on hulevesitarkastelujen laatiminen.

Kantakaupungin yleiskaava 2022-2026

Kantakaupungin yleiskaavaa tarkistetaan valtuustokausittain ja sen OAS on seuraavan kerran tulossa vireille alkuvuodesta 2022.

Ylöjärven kaupunki, Kolmenkulman teollisuusalueen länsipuolen osayleiskaava

Ylöjärven kaupunki on käynnistänyt Kolmenkulman teollisuusalueen länsipuolen osayleiskaavan muutoksen osana maankäytön ja palvelujen suunnittelu - ja toteutusohjelmaa (MAPSTO2020-2024). OAS on kuulutettu vireille 18.5.2020. OAS:issa tavoitteiksi on kirjattu: ” Osayleiskaavan muutoksella kehitetään Kolmenkulman ympäristön toimivuutta ja saavutettavuutta. Tavoitteena on laajentaa Kolmenkulman yritysalueita valtatie 3 länsipuolelle. Alustavasti alue suunnitellaan pääosin tuotantoiminnalle teollisuusalueina. Tavoitteita tullaan tarkentamaan suunnittelun edetessä esim. liike- ja toimistotilojen osalta. Suunnittelun yhteydessä tutkitaan vaihtoehtoisia liikenne yhteyksiä, mm. katuverkon yhdistämistä eteläpuoliseen Kolmenkulman alueeseen. Suunnittelussa tullaan huomioimaan pintavesien johtaminen ja hulevesien käsittely sekä osayleiskaavan vaikutusten arviointi Myllypuron Natura-alueeseen ja siitä edelleen Vihnusjärveen. Kaavoituksessa huomioidaan alueelle kohdistuvat virkistyskäyttötarpeet ulkoilureitteineen sekä mahdolliset ympäristökohteet. Suunnittelualue tulee tukeutumaan pääliikenneverkkoon.”

Ylöjärven Vuorentausta, Hatolan alueen asemakaavat ja asemakaavamuutokset

Hatolan alueen kaavan 23.1.2019 päivityssä OAS:ssa on rajattu noin 33 ha suuruinen alue Vuorentaustasta Myllypuron valuma-alueelta. Alue on tarkoitus jakaa kahdeksi kaava-alueeksi. Asemakaavan tavoitteena on kehittää alueesta korkeatasoinen ja monipuolinen asuinalue, joka tukee katu- ja viherverkon jatkuvuutta. Kaavasta laaditaan tai on laadittu Natura-arvio.

Nokia

Nokian kaupungin puolella ei tällä hetkellä karttapalvelun mukaan ole vireillä kaavoja, jotka sijaitisivat Myllypuron osavaluma-alueella.

3.7.4 Natura-suojeluarvoihin kohdistuvat vaikutukset

Fennoskandian lähteet ja lähdesuot

Pintavesivaikutukset: Ilman hulevesien hallintatoimia pitkällä aikavälillä voi kasvavan virtaaman seurauksena aiheutua muutoksia lähteikön kohdalla. Uoma siirtyy lähteen suuntaan, koska virtaus uoman itäpuolella on nopeampaa kuin uoman länsipuolella. Pitkällä aikavälillä voi tapahtua niin, että pohjavedet tulevat purkautumaan suoraan puroon ja lähteikön ympärillä oleva lähdekasvillisuus on hävinnyt lähes

kokonaan. Kaavan 8812 ei arvioida lisäävän Myllypuron virtaamia kovin merkittävästi, sillä kaava-alueen osuus Myllypuron valuma-alueen pinta-alasta on 1%. Toisaalta hulevesien hallinnalla pystytään pienentämään hulevesivirtaamien kasvua, jolloin muutokset myös Myllypuron pinnan korkeuden vaihteluissa sekä virtausnopeudessa jäävät riittävän pieniksi, jotta uomaerosio lähteen kohdalla ei voimistu. Tällöin lähteet ja lähdesuot -luontotyypin levinneisyys ja luonnontila eivät ole uhattuina. Puron luontainen meanderointikehitys voi tosin johtaa pitkällä aikavälillä tilanteeseen, jossa lähteikkö ja purouoma yhdistyvät.

Poikkeustilanteet: Lähteikön luonnontilaan voi vaikuttaa vierellä virtaavan puron veden johtuminen esim. poikkeuksellisen voimakkaassa tulvatilanteessa lähteikköön sekä uoman erodoituminen siten, että lähteikkö yhdistyy purouomaan. Mikäli tulvatilanteessa tapahtuva pintavaluntaveden johtuminen lähteikköön on lyhytaikaista ja tulvaveden laatu on tavanomainen, vaikutus lähdeveden laatuun jää väliaikaiseksi ja lyhyeksi. Lähteikön luonnontila palautuu lähdeveden vaihtuessa luontaisesti; lähteiköstä on nykytilanteessa pieni Myllypuroon johtava lähdepuro. Pidempiaikaisen, laadultaan huonon pintavesialistuksen jälkeen lähteikön silmäkkeet voivat olla sameavetisiä pidempään. Tässäkin tapauksessa veden täytyisi sisältää suuria määriä suoraan myrkyllisiä tai muutoin pitkäaikaisesti haitallisia aineita, jotta hetkellisellä lähteikköön ulottuvalla tulvalla olisi merkitystä. Lähteikkö on korkeusasemaltaan noin metrin puron vedenpintaa ylempänä eli puroveden tulvinta lähteikköön on epätodennäköistä.

Boreaaliset lehdot

Virtaamien vaikutukset: Kaavan 8812 rakentumisen aiheuttama hulevesivirtaamien kasvu lisäisi ilman hulevesien hallintatoimia myös Myllypuron virtaamia. Tämä puolestaan vaikuttaisi Myllypuron pinnan korkeuden vaihteluihin sekä virtausnopeuteen. Nopeutunut virtaama aiheuttaa uoman reunoilla eroosiota sekä sortumia ja vyörymiä. Tämä puolestaan voi muuntaa uomaa reunustavien luontotyyppien pinta-alaa ja lajisto voi muuttua. Eroosion seurauksena lehtokasvillisuuden levinneisydessä tapahtuisi muutoksia eli puron alajuoksulla, mihin veden irrottama kiintoainne pääasiassa kasaantuu, syntyy uutta kasvualustaa suuruohotyypiselle lehtokasvillisuudelle. Puron ylä- ja keskijuoksulla uoman erodoituminen vähentäisi saniais- ja tuoreen lehdon sekä lehtokorpien levinneisyyttä. Luontotyypin kokonaislevinneisyys ei välttämättä juurikaan muutu, vaan muutokset tapahtuvat kasvillisuustyyppien levinneisyysuhteissa. Puron ja aivan uoman reunan kasvistorakenteessa tapahtuu muutoksia ja uoman kasvisto voi pitkällä aikavälillä yksipuolistua. Toteutettaessa asemakaavan hulevesiselvityksessä osoitetut hulevesien hallintatoimet luontotyyppille kohdistuvat virtaamien

kasvun aiheuttamat vaikutukset voidaan välttää muissa kuin poikkeustapauksissa.

Veden laadun vaikutukset: Ravinnekuormituksen kasvulla ei ole lehtokasvillisuuteen lyhyellä aikavälillä olennaista vaikutusta, mutta pitkällä aikavälillä lehtokasvillisuuden koostumuksessa ja lajien runsaussuhteissa voi ilmetä muutoksia erityisesti puron alajuoksulla ja tulvatasanteilla, mihin kiintoaines muodostaa uusia kasvupaikkoja. Tästä tilanteesta hyötyvät mm. isot saniaiset, mesiangervo, vadelma ja kastikkaat. Kokonaisuudessaan ravinnekuormituksen kasvu ei olennaisesti muuta Myllypuron lehtokasvien lajistollista koostumusta tai runsautta. Hulevesien hallinnalla pystytään pienentämään hulevesivirtaamien kasvua, jolloin muutokset myös Myllypuron pinnan korkeuden vaihteluissa sekä virtausnopeudessa jäävät riittävän pieniksi, jotta boreaaliset lehdot -luontotyypille aiheutuu enintään lievää vaikutusta, jonka merkittävyys on vähäinen.

Kulumisriskin vaikutukset: Myllypuron Natura-alueelle aiheutuu nykyisestä virkistyskäytöstä kulumista, roskaantumista, lisäksi koirien jätökset lisäävät lehdon ravinteisuutta ja näin muuttavat alueen kasvillisuutta. Lehtokasvillisuuden uudistumispotentialiaali ja palautuvuus ovat melko hyvät, mutta pitkään jatkuvan kulumisen myötä palautumisaika on pitkä. Asemakaavan 8812 tuottama asukasmäärän kasvu on maltillinen (noin 78 uutta asukasta), etäisyys alueesta yli kilometrin ja sen lisäksi suoraan kaava-alueelta alkavat virkistysalueet ja niiden hyvät polkuverkostot suuntautuvat pohjoiseen ja etelään. Voidaan olettaa, ettei asemakaava merkittävästi lisää virkistyskäyttöpainetta Myllypuron Natura-alueelle.

Poikkeustilanteet: Poikkeuksellisen voimakkaissa tulvatilanteissa tulvatasanteille, mihin tulva nousee, veden kuljettama kiintoaines laskeutuu helposti. Kasvien päälle kasaantuva kiintoaines heikentää erityisesti matalien putkilokasvien ja sammalien kasvua. Näitä lajeja ovat mm. Myllypuron varressa kasvavat lehtotähtimö, valkovuokko, kevätlinnunsilmä, käenkaali ja orvokit. Heinät, isot saniaiset ja ruohot hyötyvät enemmän tilanteesta kuin kokevat haittaa, koska ne hyötyvät kiintoaineksen tuomasta ravinnelisästä. Lisäksi tulvatasanteella veden alle jäävät kasvit, jotka sietävät heikosti tulvimista, taantuvat. Poikkeuksellisen voimakkaan tulvatilanteen toistuvuus kasvaa ilmastonmuutoksen myötä, joten hulevesien hallintajärjestelmien toimiminen suunnitelmien mukaisina mahdollisimman tehokkaasti on tärkeää, joskin niiden kapasiteetti erityisen voimakkaan tulvan aikana ei riitä.

Luonnonmetsät

Hulevesien vaikutukset: Myllypuron Natura-alueella luonnonmetsät -luontotyypin kuviot rajautuvat osin suoraan purouomaan ja osin luonnonmetsäkuvion ja puron välissä on kapea vyöhyke lehdot -luontotyyppiä. Luonnonmetsien kasvillisuus on kangasmetsälajistoa, joka ei ole yhtä suuresti riippuvainen puroympäristön pienilmastosta kuin lehtojen, mutta toisaalta kangasmetsän kasvit kestävät heikosti tulvia. Tämän myötä erityisesti suoraan purouomaan rajautuvien luonnonmetsäkuvioiden osalta vaikutuksia aiheutuisi ilman hulevesien hallintatoimia tapahtuvasta virtaamien kasvusta ja voimakkaammista tulvatilanteista. Purouoman vierellä luonnonmetsien pinta-ala voisi vähentyä eroosion myötä ja lajisto taantua niiltä osin, minne tulvat ulottuvat. Hulevesien hallinnalla pystytään pienentämään hulevesivirtaamien kasvua, jolloin muutokset myös Myllypuron pinnan korkeuden vaihteluissa sekä virtausnopeudessa jäävät riittävän pieniksi, jotta luonnonmetsät -luontotyypille aiheutuu enintään lievää vaikutusta, jonka merkittävyys on vähäinen. Hulevesien laadun vaikutukset luonnonmetsät -luontotyypille ovat vähäiset ja vaikutukset ilmenisivät vain poikkeuksellisen voimakkaissa tulvatilanteissa, missä kiintoainesta ajautuisi runsaasti luontotyypin alueelle tukahduttaen kenttä- ja pohjakerroksen kasvilajistoa. Tällaisen poikkeustilanteen todennäköisyys on kasvamassa ilmastonmuutoksen myötä ja tämänkin vuoksi hulevesien hallintatoimien toteuttaminen on tärkeää, joskin niiden kapasiteetti erityisen voimakkaan tulvan aikana ei riitä.

Kulumisriskin vaikutukset ovat vastaavia kuin mitä boreaalisiin lehtoihin kohdistuu. Kangasmetsän lajiston palautuvuus on kuitenkin vielä hitaampaa ja Myllypuron Natura-alueen maaston kulumisen haitallisia vaikutuksia on erityisen tarpeellista ehkäistä. Voidaan edellisessä kohdassa mainituin syin olettaa, ettei asemakaava merkittävästi lisää virkistyskäyttöpainetta Myllypuron Natura-alueelle.

Pikkujoet ja purot

Vaikutukset virtaamiin

Kaavan 8812 alueella muodostuvien hulevesivirtaamien arvioidaan kasvavan kaavan rakentumisen myötä noin 35 %, mikäli kaava-alueella ei toteuteta hulevesien hallintaa. Kaava-alueen hulevesivirtaamien kasvu lisäisi myös Myllypuron virtaamia ja tämä puolestaan vaikuttaisi Myllypuron pinnan korkeuden vaihteluihin sekä virtausnopeuteen. Muutoksen osuus Myllypuron virtaamissa on kuitenkin vähäisempi kuin kaava-alueella tapahtuva virtaamien kasvu (35 %), sillä kaava-alueen osuus Myllypuron valuma-alueen pinta-alasta on noin 1 %.

Nopeutunut virtaama aiheuttaa uoman reunoilla eroosiota sekä sortumia/vyörymiä, joiden johdosta uoman luontainen meanderointikehitys kiihtyy ja häiriintyy. Uomaeroosion seurauksena uoman reunat jyrkkenisivät ja paikoittain uoman lähellä kasvillisuuspeite harvenisi sekä uomakasvillisuus häviöisi. Vesikasvillisuudella ja uoman reunojen kasvillisuudella on suuri merkitys vesieliöstön kannalta; vesikasvillisuus tarjoaa kiinnittymisalustoja sekä

ravintoa vesieliöille ja reunan varjostava kasvillisuus ylläpitää viileänkostea pienilmastoa ja kasvillisuudesta veteen joutuva karike on vesieliöstön ravintoketjun kannalta tärkeää. Myös vyörymät vaikuttavat eläimistöön. Uoman erodoitumisen seurauksena myös virtaveden kiintoaineskuorma kasvaa. Virran mukana tuleva kiintoaines laskeutuu suvantoihin ja paikkoihin, missä veden virtaus hidastuu.

Ilman hulevesien hallintaratkaisuja tulevan tilanteen hulevesillä arvioidaan olevan luontotyyppille todennäköisiä kohtalaisia vaikutuksia, joiden merkittävyys arvioidaan kohtalaiseksi. Asemakaava-alueen hulevesien vaikutusten merkittävyys arvioidaan kohtalaiseksi, sillä asemakaava-alueen pinta-ala suhteutettuna koko Myllypuron valuma-alueeseen on melko pieni ja virtaamien suhteellinen muutos Myllypurossa siten melko vähäistä.

Hulevesien hallinnalla pystytään pienentämään hulevesivirtaamien kasvua, jolloin muutokset myös Myllypuron pinnan korkeuden vaihteluissa sekä virtausnopeudessa jäävät riittävän pieniksi, jotta pikkujoet ja purot - luontotyyppin luontainen kehitys ja dynamiikka eivät ole uhattuina.

Vaikutukset veden laatuun

Asemakaavan rakentumisen myötä myös veden laadussa voi ilmetä muutoksia. Tulevassa tilanteessa tiiviimmin rakennetuilta alueilta ja erityisesti päällystetyiltä pinnoilta muodostuvat hulevedet voivat ajoittain sisältää enemmän epäpuhtauksia, etenkin koska katurakenteissa tullaan todennäköisesti suosimaan vettä läpäisemättömiä asfalttipintoja. Autopaikkojen korttelialueilla ajoneuvoista syntyvät päästöt ovat runsaampia.

Suurin yksittäinen kuormitus aiheutuu rakentamisen aikaisista hulevesistä. Rakentamisen aikaisen hulevesikuormituksen lisääntyminen nykytilaan verrattuna arvioidaan suuremmaksi kuin rakentumisen jälkeinen kuormituksen kasvu. Rakentamisen aikana eroosio on voimakasta ja hulevesien laatu heikkoa, kun pintamaa ja kasvillisuus on usein poistettu. Ravinnekuormitus saa aikaan puron veden samentumista ja pohjan liettymistä. Ravinnekuormitus lisää leväkasvua ja muuttaa myös puron ravintoketjuja ja sen kautta puron ekologista toimintaa. Kiintoaines samentaa puron vettä, aiheuttaa suvantojen madaltumista kiintoaineksen kerääntyessä niiden pohjille ja kiintoaineksesta voi vapautua haitta-aineita kuten raskasmetalleja, jotka ovat haitallisia puroeliöstölle taannuttaen niiden lisääntymistä.

Ilman hulevesien hallintaratkaisuja rakentamisen aikaisilla ja tulevan tilanteen hulevesillä arvioidaan olevan luontotyyppille todennäköisiä kohtalaisia – voimakkaita haitallisia vaikutuksia, joiden merkittävyys arvioidaan kohtalaiseksi.

Hulevesien hallintaratkaisut (pysäköintialueille osoitettu laadunhallinta) parantavat hulevesien laatua. Rakennuslupamenettely edellyttää, että rakentamisen aikaisten hulevesien hallinnasta esitetään suunnitelma rakennuslupamenettelyn yhteydessä. Kun rakentaminen

toteutetaan hulevesien hallintasuunnitelman mukaisesti, Myllypuroon ei kohdistu sellaisia hulevesivaikutuksia, jotka vaarantaisivat puroveden laadun kautta puroeliöstön ja puron ekologisen toiminnan.

Poikkeustilanteet

Luontotyyppin kannalta haitallisia vaikutuksia aiheuttavia tilanteita ovat poikkeuksellisen voimakas tulvatilanne sekä Natura-alueella tai sen läheisyydessä tapahtuvat onnettomuudet kuten liikenneonnettomuus puron ylittävällä liikenneväylällä tai onnettomuus valuma-alueella sijaitsevalla teollisuusalueella ja esim. niistä aiheutuvat öljy-, haitta-aine- tai kemikaalivuodot puroon.

Ilmastonmuutoksen on ennustettu kasvattavan rankkasateiden intensiteettejä keskimäärin 15–20 % vuosiin 2071–2100 mennessä. Arviot perustuvat Ilmatieteen laitoksen ennusteisiin. Lisäksi on arvioitu, että kesän rankkasateet voimistuvat huomattavasti ilmastonmuutoksen myötä, vaikka keskimääräinen kesän kokonaissademäärä kasvaisikin maltillisesti. On myös tehty oletus, että hetkelliset intensiteetit kasvavat ja että voimakkaat intensiteetit kasvavat enemmän kuin heikot.

Poikkeustilanteita muodostuu harvoin toistuvilla (esim. 1/50 a tai 1/100 a) intensiteetiltään voimakkailla rankkasateilla. Tällöin hulevesivirtaamat kasvavat hetkellisesti hyvin suuriksi. Hulevesien hallintajärjestelmiä ei mitoiteta kaikkein harvinaisimmille rankkasadetahtumille, joten hulevesijärjestelmien täytyessä hulevedet johdetaan ylivuotojen ja tulvareittien kautta purkuvesistöön. Hetkellisellä tulvatilanteella voi olla merkittäviä vaikutuksia Myllypuron virtaamiin ja veden laatuun, mikä voi ilmetä tulvatilanteessa tapahtuvan eroosion myötä voimakkaana, merkittävydeltään suurena vaikutuksena. Purouoman morfologia voi äkillisen erittäin voimakkaan tulvan myötä muuttua paikoin suurestikin; yläjuoksulla voi tapahtua merkittäviä sortumia ja alajuoksulla vastaavasti kiintoaines voi kasautua padottavasti. Näin voimakas tulvatilanne aiheuttaa puroeliöstölle läpihuhtoumatilanteen, jossa suuri osa ylä- ja keskijuoksunkin puroeliöstöstä häviää. Vaikutukset ovat osittain palautuvia; puroeliöstö palautuu keskipitkällä aikavälillä, kun taas uoman morfologian osalta tulvaa edeltävä tilanne ei voi täysin palautua, mikäli tulva on aiheuttanut sortumia, vyörymiä ja voimakasta maa-ainesten huuhtoutumista alavirtaan. Luontainen meanderoitikehitys palauttaa luonnontilaa pitkällä aikavälillä. Ilmastonmuutos lisää voimakkaiden tulvien esiintyvyyttä, minkä myötä tiiviisti rakennetun ympäristön keskellä virtaava Myllypuro on haavoittuvassa asemassa jo nykytilanteessa poikkeustilanteiden toteutuessa.

Natura-alueen valuma-alueella sijaitsee useita ympäristöluvanvaraisia toimijoita, jotka mm. käyttävät erilaisia kemikaaleja toiminnassaan. Ympäristöluvat kuitenkin velvoittavat eri toimijat varautumaan laitospohjaisesti erilaisiin onnettomuustilanteisiin ja toimijoiden toimintaa valvoo ympäristöviranomaisen sekä tarvittaessa lisäksi muut viranomaiset kuten pelastusviranomaiset ja rakennusvalvontaviranomaiset. Tästä syystä tässä arvioinnissa oletetaan,

että kukin ympäristöluvanvarainen toimija on varautunut omalta osaltaan riittävällä tavalla erilaisiin onnettomuustilanteisiin ja että myös jatkossa ympäristöviranomaiset vaativat vastaavia toimijoita varautumaan riittävällä tavalla poikkeustilanteisiin Natura-alueen valuma-alueella.

Kaikki alueen toimijat eivät kuitenkaan ole ympäristölupavelvollisia, mutta toiminta voi silti vaikuttaa ympäristöön varsinkin onnettomuustilanteissa. Tämä lisää onnettomuusriskiä ympäristövahinkojen ennakoimisen epävarmuuden ja ennaltaehkäisyn vaikeuden myötä.

Mikäli sekä voimakas tulva että haitta-aineiden joutumisen puroon aiheuttava onnettomuus tapahtuvat samanaikaisesti, laimenevat haitalliset aineet myös vastaavasti joutuessaan poikkeuksellisen suureen määrään virtaavaa vettä. Näiden poikkeustilanteiden samanaikaisen tapahtumisen todennäköisyys on pieni.

Kaava 8122 ei sisällä uusien ympäristöluvanvaraisten toimintojen sijoittumista Myllypuron valuma-alueelle. Asemakaava ei siis lisää niihin liittyvien onnettomuustilanteiden riskiä tai tapahtumistodennäköisyyttä. Asemakaavalla on hieman liikennettä lisäävä vaikutus, mutta lisääntyvän liikennöinnin laatu on asutuksen liikennöintiä eikä ympäristöluvanvaraiseen toimintaan tai muutoin ympäristön kannalta potentiaalisesti haitallisia vaikutuksia aiheuttavaan toimintaan liittyvä liikenne asemakaavan myötä kasva.

Liito-orava

Kaavassa 8812 ei osoiteta uutta rakentamista Natura-alueelle, joten lajille ei synny suoria elinympäristövaikutuksia. Kaava-alueelta vuonna 2020 laaditun liito-oravaselvityksen perusteella ei tavattu merkkejä lajista. Alue ei ole kokonaisuutena erityisen sopivaa elinympäristöä lajille, siten, että selvitysalueella voisi olla itsenäinen oma elinpiiri. Selvitysalueella on edelleen lajille soveltuvia ympäristöjä, joskin ne ovat pienialaisia. Selvitysalue voi toimia kulkuyhteytenä, levähdyspaikkana tai ravinnonhankintapaikkana tai osana muuta elinpiiriä. Kaavamuuotosalue ei sinänsä toimi olennaisena osana lajille tärkeää elinympäristöä, elinpiirinä tai liikkumisreittiä.

Vaikutukset Natura-alueen eheyteen ja koskemattomuuteen

Mikäli hulevesien hallintatoimet toteutetaan, Myllypuron Natura-alueen arvioidaan voivan asemakaavasta 8812 huolimatta pitkälläkin aikavälillä säilyä sellaisena, että sen suojelutavoitteisiin kuuluvat luontotyypit eivät mainittavasti supistu ja suojeltavien lajien populaatiot pystyvät kehittymään suotuisasti tai vähintään säilymään nykyisellä tasollaan. Tämä johtopäätös edellyttää asemakaavan 8812 hulevesiselvityksessä

esitettyjen hulevesien hallintatoimien toteuttamista, sillä ilman niitä asemakaavalla on todennäköisiä haitallisia vaikutuksia kaikille Natura-alueen luontotyypeille hulevesien aiheuttamien virtaama- ja/tai vedenlaatu muutosten myötä.

Erityisesti poikkeuksellisen voimakkaisiin tulviin liittyvät hulevesivaikutukset aiheuttavat johtopäätökseen epävarmuutta, koska hulevesijärjestelmien kapasiteetti ei tällaisessa tilanteessa riitä.

3.7.5 Haitallisten vaikutusten ehkäisy ja lieventäminen

Hulevesien hallinta

Tampereen kaupungin hulevesiohjelmassa painotetaan, että Vihnusjärven valuma-alueelle rakennettaessa, Myllypuron Natura 2000-alue edellyttää erityishuomiota. Uutta rakentamista suunniteltaessa sadannan imeytysvalunta-suhde tulee säilyttää nykytilaisena ja hulevesien viivytys tulisi noudattaa Myllypuron nykyisiä virtaamavaihteluita. Päälystettyjen pintojen määrää tulisi pyrkiä minimoimaan ja mahdollinen rakentaminen tulee toteuttaa siten, että hulevesien hallintamenetelmille jää riittävästi tilaa. Hulevesiä tulee viivyttää painanteita ja kosteikkoja hyödyntäen. Myllypuroon johdettavien hulevesien laatua tulee myös hallita, jotta Myllypuron Natura 2000 -alue ei vaarannu tai muutu.

Asemakaavan 8812 alueelle on esitetty toteutettavaksi hulevesien määrällistä ja laadullista hallintaa. Hulevesien määrällinen hallinta tapahtuu tonteilla sekä yleisillä pysäköintialueilla. Hallintamenetelmät on perusteltua ulottaa tonttien mittakaavaan asti, sillä hulevesien johtaminen asemakaava-alueen yleisille alueille yleisiin hallintajärjestelmiin olisi haastavaa. Lisäksi tonttikohtaisella hulevesien hallinnalla hulevesiin voidaan vaikuttaa jo niiden syntypaikalla. Laadullista hallintaa esitetään yleisille pysäköintialueille.

Hulevesien hallintajärjestelmien toteutuminen varmistetaan kaavamääräyksin. Haukiluoman Tyvikadun asemakaavan kaavamääräyksissä on annettu hulevesien määrällistä ja laadullista hallintaa koskevia kaavamääräyksiä. Tonttikohtaisten hulevesien hallintarakenteiden viivytyksvaatimus on 1,5 m³/ 100 m² läpäisemätöntä pintaa.

Yleisten pysäköintialueiden hallintajärjestelmät rakentaa kaupunki. Tonttikohtaisten hallintajärjestelmien rakentamisesta vastaa tontin omistaja. Hallintajärjestelmät rakennetaan etupainotteisesti ennen alueiden rakentamista. Alueiden rakentamisen vaiheistus huomioidaan hulevesijärjestelmien suunnittelussa.

Rakentamisaikaiset hulevedet

Kaava-alueelle on osoitettu yleismääräys: Korttelialueita suunniteltaessa on huomioitava asemakaavan 8812 asiakirjoihin kuuluva hulevesiselvitys. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesien hallintamenetelmistä. Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttävä viranomaisella, joka myös valvoo rakentamisaikaista hulevesien hallintaa.

Virkistysalueiden mitoitus ja virkistyskäytön ohjaus

Asemakaavan myötä alueen virkistysalueena toiminutta metsää vähenee 0,52 ha. Uudet tontit ovat pääosin pieniä, mutta jokaisella asunnolla tulee olemaan oma piha.

Kaava-alueelle osoitetaan asumisen neliöitä (luvussa ei ole mukana autosuoja- ja varastorakennukset) 3940 k-m², jolloin uusia asukkaita (laskukaavalla 1 asukas/ 50 k-m²) tulisi alueelle 78,8 henkilöä. Alueen voimassa oleva kaava mahdollistaa myös asumista, mutta koska kaava-alueella ei ole ollut asukkaita, ei tätä potentiaalia huomioida vaikutusten arvioinnissa. Kaavan tuottama asukasmäärä ei kuitenkaan ole niin merkittävä, että virkistyskäytön arvioitaisiin kasvavan merkittävästi erityisesti Myllypuron suuntaan. Suoraan kaava-alueelta alkaa metsäiset virkistysreitit kohti Tesoma- ja Tohloppijärveä sekä Horhan laajoja yhtenäisiä virkistysalueita.

Liito-orava

Kaavassa on säilytetty suurin mahdollinen kulkureitti metsä- ja puistoalueiden välillä ja sitä tuetaan kaavassa osoitetulla puurivillä. Lisäksi toinen vaihtoehtoinen reitti syntyy viherkertoimen edellyttämien pihapuiden ja säilyvän puurivimerkinnän myötä. Kaavaratkaisu ei näin ollen hävitä tai merkittävästi heikennä liito-oravan kulkuyhteyksiä Natura-alueella tai niitä ympäröivien metsäalueiden välillä.

3.7.6 Yhteisvaikutukset

Yhteisvaikutuksena kaikkien alueen maankäyttöhankkeiden osalta Natura-arvioinnin mukaan voidaan todeta, että mikäli kaikkien suunnittelualueiden hulevesien hallintatoimet toteutetaan suunnitelmien ja vaikutusarviointien mukaisina, merkittäviä haitallisia yhteisvaikutuksia Myllypuron Natura-alueelle ei normaalitilanteessa aiheudu. Alueen asemakaava-alueet rakentuvat eriaikaisesti, jolloin myös Natura-alueelle kohdistuvat mahdolliset vaikutukset tapahtuisivat eri aikoina.

Samanaikaisesti toteutuvat hankkeet saattaisivat aiheuttaa suurempia vaikutuksia, mutta koska jokaisella asemakaava-alueella hallitaan hulevedet ennen niiden johtamista purkureitille, ei heikentäviä vaikutuksia synny. Yhteisvaikutuksena ilmenee myös virkistyskäytön kasvua Natura-alueella ja Natura-luontotyyppien sietokyky voi olla pitkällä aikavälillä riittämätön vähittäin ja osin ennustamattomasti lisääntyvälle virkistyskäytölle. Nyt arvioitavana oleva asemakaava ei osaltaan voimista virkistyskäytön kasvuun liittyvää kulumisriskiä merkittävästi, koska kaavan mukainen uusi asukasmäärä on laajemmin tarkasteltuna pienehkö ja

kaava-alueelta ohjautuu virkistysreitit ensisijaisesti muille laajoille puisto- ja viheralueille.

3.7.7 Epävarmuustekijät

Tämän Natura-arvioinnin epävarmuustekijät liittyvät selvimmin poikkeustilanteiden ennustettavuuteen ja toistuvuuteen erityisesti poikkeuksellisten tulvatilanteiden osalta. Mikäli voimakkaita tulvatilanteita ei esiinny, asemakaavassa 8812 sekä muissa valuma-alueen maankäytön suunnitelmissa osoitetut hulevesien hallintatoimet ovat riittäviä ja jopa parantavat nykyistä tilannetta. Tulvatilanteessa on epävarmaa erityisesti yhteisvaikutusten osalta, riittääkö Myllypuron Natura-alueen sietokyky hetkelliselle voimakkaalle eroosivaikutukselle ja kykeneekö puroekosysteemi palautumaan tällaisesta tilanteesta. Ja koska rankkasateiden ja voimakkaiden tulvien esiintyvyys on ilmastonmuutoksen myötä lisääntymässä, epävarmuus Myllypuron sietokyvystä on korostunut.

3.7.8 Seuranta

Myllypuron alueella ei vielä ole lainvoimaista käyttö- tai hoitosuunnitelmaa, vaan se on kesken. Ikurin vanhalla kaatopaikalla sekä Myllypurossa tehdään säännöllistä veden laadun seuranta. Myllypurossa seurataan säännöllisesti myös pohjelaajuuksia. Metsähallituksen on tarkoitus inventoida alueella Natura-luontotyyppisiä. Viimeisin inventointi on vuodelta 2018.

3.7.9 Johtopäätökset ja suositukset

Toteutettaessa asemakaavasta laaditun hulevesiselvityksen mukaiset hulevesien hallintatoimet, asemakaavalla nro 8812 ei ole todennäköisesti merkittävästi heikentäviä vaikutuksia Myllypuron Natura-alueen suojeluperusteena oleville luontotyypeille eikä lajille eikä Natura-alueen eheys ole uhattuna. Hulevesiselvityksessä osoitettujen hulevesien hallintatoimien toteuttaminen on ehdoton edellytys tälle johtopäätökselle.

Valuma-alueen hulevesien hallintatoimien toteuttamisen tehokas valvonta ja toteuttamisen jälkeinen seuranta turvaavat sen, että normaalitilanteessa hulevesien hallintajärjestelmä toimii suunnitelmien mukaisella tavalla ja mahdollisimman tehokkaasti. Mutta poikkeuksellisen voimakkaassa tulvatilanteessa suunniteltujen järjestelmien kapasiteetti ei riitä, mikä aiheuttaa virtaamien kasvun Myllypurossa. Tällaiseen tilanteeseen varautuminen vaatisi koko valuma-alueen tasolla mitoitettujen hulevesijärjestelmien rakentamisen. Riski Myllypuron virtaamien kasvusta

ja merkittävistä haitoista poikkeuksellisessa tulvatilanteessa on olemassa jo nykytilanteessa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 3.6.2021.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on kaupunkirakenteen täydentäminen uusilla asuinkortteleilla, suunnittelualueella olevien tonttien käyttötarkoituksen muuttaminen ja rakennusoikeuden lisääminen, jotta mahdollistetaan pientalojen sekä kytkettyjen omakotitalojen rakentaminen muodostuville tonteille. Suunnittelualueella sijaitseva liikerakennus on tarkoitus purkaa ja korvata uusilla asuinrakennuksilla. Pirkanmaan osuuskaupan omistamalle kiinteistölle (Salen kiinteistö), on viitesuunnitelmavaihtoehdossa tutkittu asuinrakennuksia. Päivittäistavarakauppa on toistaiseksi jäämässä alueelle, eikä kiinteistö ole kaava-alueessa mukana.

Tavoitteena on myös ajantasaistaa kerrostalotontin 7403-10 oikeus pysäköintiin kiinteistöllä 837-224-9901-0-V0001. Tätä varten tullaan lisäksi laatimaan erillinen vaihekaava, jolla pysäköintiä koskevat määräykset korttelissa 7403 päivitetään vastaamaan toteutunutta tilannetta. Kaupunkiympäristön suunnittelun tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset hyvälle asuinympäristölle ja ympäristöönsä sopeutuvalle täydennysrakentamiselle. Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne.

Tavoitteena on myös huomioida Myllypuron Natura-alueen suojeluarvot.

4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Palautteen myötä tonttien lukumäärää vähennettiin.
Hulevesisuunnitteluun liittyvät tavoitteet tarkentuivat.

4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa kuulutettiin nähtäville 3.-24.6.2021 väliseksi ajaksi sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 6 viranomaiskommenttia

sekä 5 mielipidettä. Palaute koski pääosin liito-oravien kulkureittiä ja Tyvikadun itäpuolelle alustavassa viitesuunnitelmassa esitettyjä tontteja.

Tulleeseen palautteeseen on vastattu kaava-aineiston yhteydessä olevassa palauteraportissa.

Asemakaavaa valmisteltaessa järjestettiin erillisneuvotteluja eri kaupungin organisaatioiden kanssa. Kaavatyötä on ohjannut erillinen ohjausryhmä, joka on hyväksynyt asemakaavan ratkaisut.

4.5 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

Asemakaavaluonnoksen taustalla on Arkkitehtitoimisto MY:n laatima viitesuunnitelman, jota muutettiin OAS-aineistosta saadun palautteen myötä. Kaavahankkeen tavoitteita päivitettiin saadun palautteen myötä: Tyvikadun itäpuolella metsäyhteyden sijainti siirrettiin pohjoisemmaksi, liito-oravayhteys suunniteltiin toimivaksi ja tonttien määrää vähennettiin. Tyvikadun länsipuolella tarkennettiin katuverkostoa ja pyöräreittejä. Kaava-alueen eteläosan LPA-aluetta muokattiin siten, että oleva parkkipaikka, puurivi ja jalkakäytävä säilyvät entisellään.

4.5.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Kaavan valmisteluaineisto on laadittu Tampereen kaupunkiympäristön suunnittelussa. Viitesuunnitelman on laatinut Arkkitehtitoimisto MY kaavan ohjausryhmän ohjaamana.

4.5.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Asemakaavan valmisteluaineisto - kaavaluonnos, siihen liittyvä viiteaineisto, selostus, rakentamistapaohje ja selvitysaineistoa olivat nähtävillä 4.-22.11.2020. Valmisteluaineistoa esiteltiin yleisölle esittelyvideolla. Valmisteluaineistosta pyydettiin viranomaiskommentit. Pirkanmaan Ely-keskus lausuu, että kaavaselistusta tulee täydentää Natura-arvion tarveharkinnalla. Pirkanmaan Liitto ei jättänyt lausuntoa, mutta pyysi selostusta täydennettävän purkavan täydennysrakentamisen hiilijalanjälkivaikutusten osalta. Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ollut lausuttavaa. Viheralueet ja hulevedet-yksikkö totesi, että hulevesisuunnittelu on aloitettu. Lisäksi jätettiin kaksi yksityistä mielipidettä, jossa toisessa toivottiin, että alueen yksityisyys säilyy ja toisessa, että metsä jätetään kokonaan rakentamatta.

Palaute, siihen vastaaminen ja toimenpiteet on kerrottu erillisessä palauteraportissa.

Ehdotusvaiheessa asemakaavaluonnokseen tehtiin seuraavia muutoksia:

- Suippotyven pohjoispuolen tonttien kerrosluku on muutettu yhdestä kahdeksi ja kerrosalaa lisätty, jotta kadun ja puiston välinen tasoero voidaan toteuttaa rinneratkaisulla. Kaksi pienemmän rakennusoikeuden tonttia on nyt Herttatyven länsireunalla.
- Puistojen vastaisille rajoille on lisätty aitamerkinä.
- Suippotyven jatkeena ollut pyörätie on muutettu tonttimaaksi, jolloin ajoliittymät viereisille tonteille on helpompi toteuttaa.
- Karvolanmetsäkujalle on lisätty istutusmerkinä, joiden tavoitteena on lisätä alueen viihtyisyyttä. Lisäksi korttelin 7401 rakennusaloja lyhennettiin.
- Pysäköintialueiden laadullista hulevesien hallintaa tarkennettiin kaavamääräyksellä.

Kaavaselostusta on täydennetty ilmastovaikutusten ja Natura-arvioinnin tarveharkinnan osalta. Rakentamistapaohjeen Energiaratkaisut-kappaletta on täydennetty.

4.5.3 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavaa tarkistetaan tarvittaessa ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen saadun palautteen perusteella.

4.5.4 Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen

Asemakaavaehdotus siihen liittyvine aineistoinen asetetaan julkisesti nähtäville. Ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavan hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Liito-oravaselvitys, Sitowise 2020
- Kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys, Sitowise 2020
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma luonnos 7.12.2021, Sweco Infra & Rail Oy
- Pihasuunnitelmat 1-3 ja viherkerroinlaskelma 1.12.2021, Sweco Infra & Rail Oy
- Viitesuunnitelma, 29.11.2021, Arkkitehdit MY
- Katujen ja vesihuollon yleissuunnitelma 2.12.2021

Asemakaavatyötä edeltävät selvitykset ja suunnitelmat:

Haukiluoman yleissuunnitelma selvityksineen, mm:

- Haukiluoman ja Tesoman yleissuunnitelma-alueiden Luonnonsuojelulain 65§:n mukainen Natura-arviointi, FCG 2015

5.1 Liito-oravaselvitys

Liito-oravaselvityksen tarkoituksena oli selvittää, esiintyykö liito-oravaa suunnittelualueella ja voiko se mahdollisesti käyttää aluetta jatkossa lisääntymiseen, levähtämiseen tai liikkumisreittinä.

Haukiluoman yleissuunnitelman maisema- ja luontoselvityksen liito-orava inventoinnissa vuonna 2010 alueella ei havaittu liito-oravia. Haukiluoman Tyvikadun asemakaavan nro 8360 laadinnan yhteydessä vuonna 2010 alueella ei havaittu merkkejä liito-oravasta, eikä myöskään liito-oravatarkastuksessa keväällä 2015. Kantakaupungin liito-oravaselvityksessä vuonna 2016 alueella on todettu olevan liito-oravalle soveltuvaa ja hyvin soveltuvaa elinympäristöä ja mahdollisia liito-oravan kulkureittejä, jonka vuoksi nyt käsiteltävää asemakaava-aluetta haluttiin tutkia tarkemmin.

Tehdyn selvityksen perusteella Haukiluoman selvitysalueella ei tavattu merkkejä liito-oravasta. Alue ei ole kokonaisuutena erityisen sopiva elinympäristöä lajille, siten, että selvitysalueella voisi olla itsenäinen oma elinpiiri. Selvitysalueella on edelleen lajille soveltuvia ympäristöjä, joskin ne ovat pienialaisia. Selvitysalue voi toimia kulkuyhteytenä, levähdyspaikkana tai ravinnonhankintapaikkana tai osana muuta elinpiiriä. Kaavamuutosalue ei sinänsä toimi olennaisena osana lajille tärkeää elinympäristöä, elinpiirinä tai liikkumisreittiä.

5.2 Kasvillisuus- ja luontoselvitys

Kasvillisuus- ja luontoselvitys on laadittu alkusyksystä 2020. Sen tarkoituksena oli selvittää asemakaava-alueen kasvillisuus ja luontotyyppit asemakaavoituksen edellyttämällä tarkkuudella. Työn yhteydessä selvitettiin myös vieraslajien esiintyminen sekä lahokaviosammalen esiintyminen kaava-alueella. Johtopäätöksenä todettiin, että asemakaava-alueella ei esiinny huomionarvoista kasvillisuutta tai luontotyypppejä. Koko kaava-alueelle on luonteenomaista kulttuurivaikutteisuus, joka heijastuu myös pieniin metsiköihin kaava-alueella.

Kaava-alueelta ei havaittu lahokaviosammalta tai lajin itujuväsryhmiä. Kaava-alueella esiintyy lahoppua vain yksittäin metsäkuvioilla, eikä kaava-alue ole lahokaviosammalle potentiaalista ympäristöä lahoppuujatkumon puuttuessa.

5.3 Haukiluoman ja Tesoman yleissuunnitelma-alueiden Luonnonsuojelulain 65§:n mukainen Natura-arviointi 2015

Myllypuron Natura-alueelle laadittiin vuonna 2015 Haukiluoman ja Tesoman yleissuunnitelma-alueita varten natura-arviointi. Natura-arvioinnin tuloksena esitetään arvio siitä, heikentävätkö yleissuunnitelma-alueiden rakentaminen merkittävästi niitä luontoarvoja, joiden perusteella arvioitavat alueet on sisällytetty Suomen Natura 2000-verkostoon.

Yhteenvedona arvioinnissa todetaan, että toteutettaessa yleissuunnitelmista laadittujen hulevesiselvitysten mukaiset hulevesien hallintatoimet, Haukiluoman yleissuunnitelmilla ei ole todennäköisesti merkittävästi heikentäviä vaikutuksia Myllypuron Natura-alueen suojeluperusteena oleville luontotyypeille eikä Natura-alueen eheys ole uhattuna. Yleissuunnitelmissa osoitettujen hulevesien hallintatoimien toteuttaminen on siis ehdoton edellytys tälle johtopäätökselle, ja hallintatoimet voivat jopa parantaa Natura-alueen luontotyyppin pienet joet ja purot -luontotyyppin luonnontilaa verrattuna nykytilanteeseen.

5.4 Hulevesisuunnitelma- ja selvitys

Suunnitelman tavoitteena on määrittää muodostuvat hulevesimäärät nykytilanteessa ja tulevan maankäytön mukaisessa tilanteessa sekä esittää toimenpiteet hulevesien hallitsemiseksi.

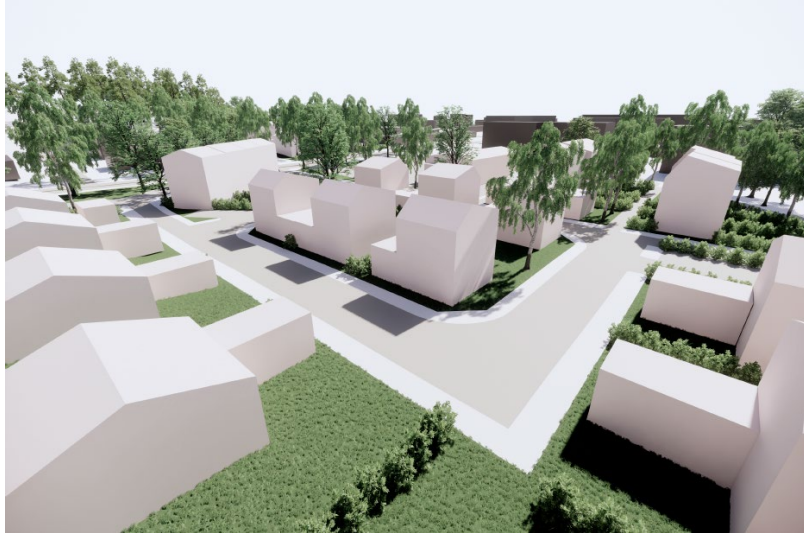
Tulevan maankäytön myötä alueen hulevesivirtaama kasvaa, mutta sitä kuristetaan nykytilan tasolle tonttikohtaisella viivytyksellä. Mikäli hulevesiä on tarkoitus imeyttää tontilla, tulee maaperän soveltuvuus imeytykseen tarkistaa ennen imeytyksen toteutusta. Hulevesisuunnitelmassa on esitetty hallintamenetelmät kartalla: omakotitonteille on esitetty viivytysrakenteet ja yhtiömuotoisille tonteille sekä LPA-alueille viivytyksen lisäksi laadullista hallintaa.

5.5 Viherkerroinlaskelma ja pihasuunnitelmat

Alueella sovelletaan Tampereen viherkerroinmenetelmää, jonka tavoitteena on lisätä kaupunkivihreää ja hulevesien luonnonmukaista hallintaa tiivistyvässä kaupunkirakenteessa. Viherkerroinmenetelmä mittaa korttelin tai tontin vihertehokkuutta eli vihreän määrää suhteessa korttelin tai tontin pinta-alaan. Viherkerroinmenetelmä antaa vaihtoehtoisia ratkaisutapoja kaupunkivihreän lisäämiseen sekä hulevesien hallintaan. Laskenta tehdään excel-pohjaisella taulukolla, johon syötetään korttelin tai tontin tiedot sekä eri elementtien, kuten istutettavien puiden ja hulevesiratkaisujen, määrät ja pinta-alat. Aineistoon liitetään kolmelta esimerkkitontilta pihasuunnitelma yhdestä mahdollisesta tavasta toteuttaa viherkertoimen tavoitteet.

5.6 Viitesuunnitelma

Viitesuunnitelman tavoitteena on havainnollistaa kaavan sisältöä asemapiirroksen ja 3D-mallin avulla.



3D havainnekuva alueen luoteiskulmasta kohti kaakkoa.

5.7 Kaavataloustarkastelu

Ehdotusvaiheessa laaditaan kaavataloustarkastelu, jonka tarkoitus on esittää kaava-alueen yleisten alueiden rakennuskustannukset ja tontinluovutuksesta odotettavissa oleva tuotto.

5.8 Katujen ja vesihuollon yleissuunnitelma

Kaava-aineiston liitteenä on uusista kaduista ja vesihuollon linjoista laaditut suunnitelmat, joissa on yleisellä tasolla tutkittu kaavakartan toteutettavuus.

6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

6.1 Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019.

Maakuntakaavassa 2040 kyseinen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeksi. Alueen vieressä Haukiluomanpuistossa kulkee pohjois-eteläsuuntainen olemassa oleva

viheryhteys, jolla on merkitystä alueellisen virkistysverkoston ja ekologisten yhteyksien kannalta.

6.2 Yleiskaavassa alue on asumisen aluetta

Kantakaupungin yleiskaava 2040 tuli voimaan 20.1.2020 annetulla kuulutuksella.

Kantakaupungin yleiskaava 2040 on hyväksytty valtuustossa 15.5.2017. Yleiskaava on kuulutettu voimaan 20.1.2020. Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi. Yleismääräyksissä mainittu Tampereen hulevesiohjelma ja Myllypuron valuma-alue. Suunnittelualueen itäpuolella on keskuspuistoverkosto.

Myös vireillä olevaan Kantakaupungin vaiheyleiskaavan - valtuustokausi 2017 - 2021 kartalle on merkitty ohjeellinen keskuspuistoverkoston kehittämisalue.

6.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kolme asemakaavaa, mutta siihen kuuluu myös asemakaavatonta aluetta. Korttelin 7404 tontilla 5 on voimassa 1986 vahvistettu asemakaava nro 6397 ja tontilla 2 asemakaava nro 5108 vuodelta 1976, johon kuuluu myös korttelin 7418 tontti 2. Yleiselle jalankululle varatulla katualueella on voimassa kaava nro 4788 vuodelta 1976.

Korttelin 7404 tontti 5 on osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi, jolle saadaan rakentaa myös liiketilaa. Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 2000 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku I. Enintään 40% sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää liiketiloina.

Korttelin 7404 tontti 2 on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi. Tontille on osoitettu tehokkuusluku 0,60 ja suurin sallittu kerrosluku II. Suurin sallittu asuinhuoneistomäärä huoltohenkilökuntaa varten on 2. Korttelin 7418 tontti 2 on merkitty autojen pysäköintiin ja säilytykseen varatuksi korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa korttelin 7404 autopaikkoja.

Tonttien 7404-2 ja 7418-2 asemakaavat eivät ole toteutuneet.

6.4 Kaupungin strategiat

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

6.5 Tonttijako

Alueella on voimassa oleva tonttijako, jota muutetaan kaavanlaadinnan yhteydessä.

6.6 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu v.2021. Kaavatyön aikana teetettiin tarkistusmittauksia.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaava viitesuunnitelma.

Muita toteuttamista kuvaavia asiakirjoja ovat alustavat katusuunnitelmat ja vesihuollon suunnitelmat ja rakentamistaohje. Nämä 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

- Osallistumis ja arviointisuunnitelma 3.5.2021
- Asemakaavakartta 14.12.2021
- Asemakaavan seurantalomake.
- Palauteraportti OAS-vaiheesta 1.11.2021
- Palauteraportti luonnosvaiheesta 14.12.2021
- Rakentamistaohjeet 14.12.2021

8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Liito-oravaselvitys, Sitowise 2020
- Kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys, Sitowise 2020
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma luonnos 7.12.2021, Sweco Infra & Rail Oy
- Pihasuunnitelmat 1-3 ja viherkerroinlaskelma 1.12.2021, Sweco Infra & Rail Oy

- Viitesuunnitelma, 29.11.2021, Arkkitehdit MY
- Katujen ja vesihuollon yleissuunnitelma 2.12.2021
- Yritysvaikutusten arviointi, lomakkeet 1 ja 2

Taulukko 1:

7.12.2021 ML-R		