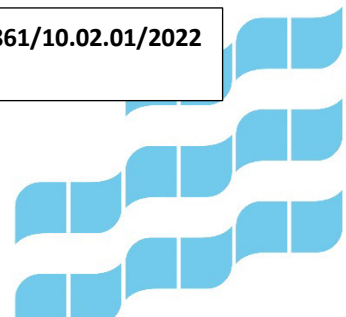


# XXV, Viinikankatu 55, rakennusoikeuden lisääminen ja käyttötarkoituksen muutos

## Asemakaavan selostus

11.4.2023, tark. 5.6.2023



**XXV, Viinikankatu 55, rakennusoikeuden lisääminen ja käyttötarkoituksen muutos**

**ASEMAKAAVA NRO 8940**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 11.4.2023 päivättyä ja 5.6.2023 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8940. Muutoksella tontin käyttötarkoitus muutetaan ja rakennusoikeutta lisätään. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin XXV kaupunginosan korttelia nro 671-7.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin XXV kaupunginosan kortteli nro 671-7.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti  
Marjut Lund-Rahkola ja kaavoitusarkkitehti Anne Karlsson

Diaarinumero:

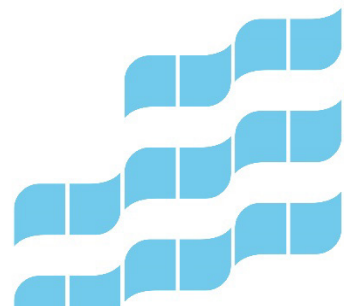
TRE: 861/10.02.01/2022

Vireille tulo:

1.12.2023

Kaavan nimi ja tarkoitus

XXV, Viinikankatu 55, rakennusoikeuden lisääminen ja käyttötarkoituksen muutos,  
Asemakaava 8940



# 1 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 27.1.2022 tontin haltijoiden toimesta.

## 1.1 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Tampereelle kansainvälisen tason kiipeily- sekä skeittaustilat. Tavoitteeseen pääsemiseksi on tarpeen muuttaa tontin käyttötarkoitusta liikuntapalveluille ja toimitiloille soveltuvaksi sekä nostaa tontin tehokkuusluku 1,26:een ja suurin sallittu kerrosluku kolmesta kuuteen.

Nykyisestä rakennuskannasta on tarkoituksena säilyttää vuonna 2011 rakennettu myymälä- ja hallirakennus, jonka lisäksi tontille rakennettaisiin uusi hallirakennus. Suomen Kaukokiito Oy:n toimintaan alunperin rakennetut rakennukset on tarkoitus purkaa.

Tavoitteena on sovittaa kokonaisuus kaupunkikuvaan ja varmistaa liikenteellinen toimivuus. Suunnittelutyössä on tarkoituksena hyödyntää Tampereen elinkeinoalueiden visiotyön tuloksia. Nekalassa keskeisen kehittämisen teemaksi muodostuu pyrkimys monipuolisen yritys ympäristön etenevään elävöittämiseen keskustan läheisyydessä.

## 1.2 Selvitys suunnittelualan oloista

### 1.2.1 Asemakaava-alue

Suunnittelualue käsittää Vihiojan kaupunginosan tontin 671-7 osoitteessa Viinikankatu 55. Tontti sijaitsee Nekalan teollisuusalueen eteläosassa helposti saavutettavassa paikassa Viinikankadun ja Vihiojantien risteyksessä lähellä Valtatie 3:a, Lempääläntietä ja Lahdenperäntietä.

Tontilla sijaitsee eri ikäisten teollisuushallien kokonaisuus. Uusin rakennus on vuonna 2011 teräslevypintaisista elementeistä rakennettu myymälä- ja hallirakennus. Toinen rakennus on valmistunut alun perin vuonna 1960 Kaukokiito Oy:n terminaaliksi, jonka jälkeen sitä on muutettu, laajennettu ja osittain myös purettu useamman kerran eri vuosikymmeninä. Tässä rakennuksessa on myymälä-, halli- ja toimistotiloja.

Alue sijoittuu vaarallisten aineiden kuljetus (VAK)-huomiointivyöhykkeelle, jossa todennäköisyys altistua pysyväle haitalle on ”kohonnut”. Alue sijaitsee Vihiojan valuma-alueella, jossa hulevesivirtaamia on rajoitettava.



*Kuvassa näkyvä kaksikerroksinen tiilinen osa on tontin vanhinta rakennuskantaa.*

### 1.2.2 Lähialue

Viinikankadulla on pyöräkaistat ja pyöräilyn tavoiteverkossa Viinikankadulle on esitetty alueellinen pääreitti.

Viinikankadulla kulkee joukkoliikenteen bussilinjoja, ja lähimmät pysäkit sijaitsevat suunnittelualueen kohdalla. Kaava-alueella on tekniset verkostot kuten vesi- ja viemäriverkosto ja sähkö- ja teleliittymät. Kadun länsipuolella on maakaasuputki.

Viinikankadun vastapuolella olevalle tontille kaavoitetaan parhaillaan poliisitaloa, paloasemaa ja selviämisasemaa. Tulevan poliisitalon länsipuolella on Lempääläntie ja Viinikan ratapiha, etelässä Vihioja. Nekalan teollisuusalue sijoittuu radan varteen Viinikka-Nekalan, Jokipohjan ja Koivistonkylän pientalovaltaisten asuinalueiden väliin.

Kaupunginosa kaavoitettiin teollisuusalueeksi 1939 ja sinne johdettiin pistoraiteet 1940-luvulla. Alueelle tuli teollisuuslaitosten lisäksi varastoja, korjaamoja, kaupungin liikennelaitoksen hallit sekä koilliskulmaan Tampereen normaalikoulu. 1960–70-luvuilla Nekalan alueelle rakentui tukkukaupan varasto- ja myymälätoimintaa. Sittemmin liike- ja toimistotilojen määrä on kasvanut ja kaupunginosa on muuttunut monipuolisemmaksi palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneeksi alueeksi.

Kaupunginosan pohjoispuolella on Viinikka-Nekalan valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Rautatien länsipuolella on Rantaperkiön maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö. Viereisen poliisitalon asemakaava-alueelta laaditussa rakennusinventoinnissa (2021) on selvitetty rakennusten perustiedot ja arvioitu rakennetun kulttuuriympäristön arvoja. Selvityksessä nousee esiin merkittävänä rakennuksena Seppo Rihlaman suunnittelema, 1957–59 rakennettu konekorjaamo tontin pohjoisosassa sekä

korjaamon torni, joka näkyy kauas ja on korkealaatuisena ja poikkeuksellisen arkkitehtonisena elementtinä tärkeä kaupunkikuvallinen maamerkki.



*Konekorjaamo torneineen. KUVA: Rakennusinventointi, Arkkitehdit MY 2021*

### 1.2.3 Luonnonympäristö

Alue on rakennettua ympäristöä, jossa on vain vähän vihreää. Tontilla ei ole luonnontilaista tai sen kaltaista osaa. Viinikankadun reunassa katualueella on puurivi ja nurmikaistale, joka jatkuu hieman tontin puolelle, muutoin tontti on asfaltoitu.

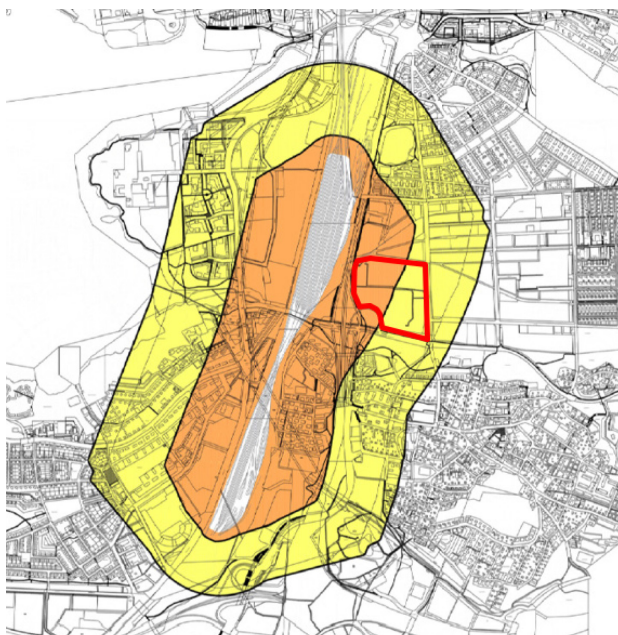
Lähin merkittävä luontokohde on Vihiojanpuisto noin 200 metrin päässä suunnittelualueesta Lahdenperänskadun eteläpuolella. Puistossa virtaa Vihioja, jonka valuma-alueeseen suunnittelualue kuuluu. Vihiojan valuma-alueella hulevesivirtaamia on rajoitettava.

### 1.2.4 Ympäristöhäiriöt

Tampereen kantakaupungin meluselvityksen mukaan kaava-alueella päivisin liikennemelun keskiäänitaso nousee välille 55-65 dB. Tampereen ilmanlaatumallinnuksen (2011) alueella on typpidioksidin määrä yli 50 µg/m<sup>3</sup> ja katupölyn osalta yli 40-50 µg/m<sup>3</sup>.

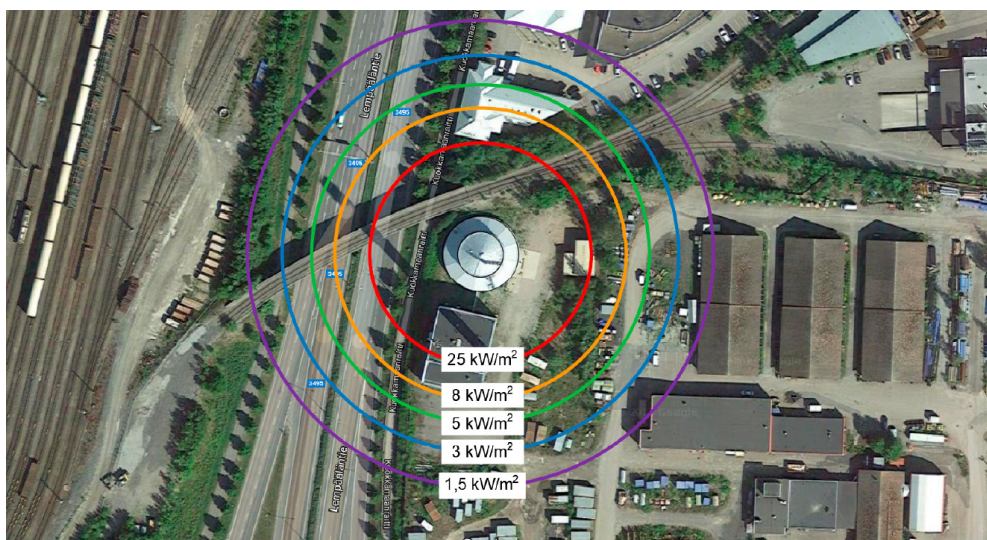
Viinikan järjestelyratapiha on Liikenteen turvallisuusviraston nimeämä vaarallisten aineiden kuljetusten (VAK) ratapiha, ja kaavamuutosalue sijaitsee sen huomiointivyöhykkeellä. Järjestelyratapihan VAK-kuljetusten riskianalyyssissä (2018) on määritetty eri suuruisen VAK-onnettomuuksien aiheuttama kokonaisriskitaso ratapihan ympäristössä. Riskianalyyssin mukaan kaavamuutosalueen länsiosassa on kohonnut todennäköisyys altistua hengenvaarallisille olosuhteille ja itäosassa pysyvälle haitalle.

Lisäksi alue sijoittuu Nekalan lämpökeskuksen konsultaatiovyöhykkeelle.



*Riskikartta ratapihan VAK-huomiointivyöhykkeistä. Suunnittelualue rajattu kuvaan punaisella.  
KUVA: Viinikan järjestelyratapiha, riskianalyysi VAK-kuljetuksista, 2018.*

Nekalan lämpökeskuksen Öljysäiliö- ja allaspalon lämpösäteily ja siihen liittyvien uhkien tarkasteluraportissa vuodelta 2018 on esitetty lämpösäteilyaaltojen esiintymisaluet mahdollisissa vaaratilanteissa. Esiintymisalue ei ulotu nyt suunniteltavalle tontille.



*Kuvassa lämpösäteilytasojen mahdolliset esiintymisaluet.*

### 1.2.5 Palvelut

Suunnittelualueella ei ole asukkaita. Nekalan teollisuusalueella on pienteollisuutta, korjaus- ja huoltotoimintaa, vapaa-ajan toimintoja,

päivittäistavarakauppa sekä erityisesti rakentamiseen liittyvää paljon tilaa vaativaa kauppaa. Vihiojan kaupunginosassa on yli 4000 työpaikkaa (Tampere alueittain -julkaisu).

### 1.3 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

#### 1.4 Maakuntakaava

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

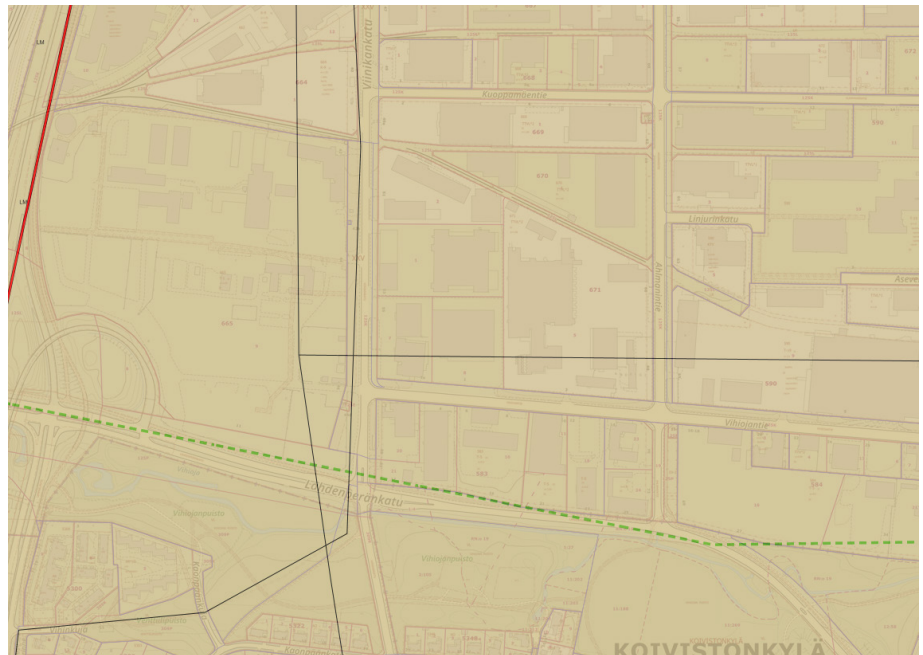
Maakuntakaavassa 2040 kyseinen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jota koskee myös kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeen määräykset.

Määräysten mukaan aluetta tulee suunnitella ja kehittää- 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.

Suunnittelualueen lähellä, Lahdenperänkadun kohdalla on lisäksi merkittävä tavoitteellinen viheryhteys, jolla on erityistä merkitystä alueellisen virkistysverkoston ja/tai ekologisten yhteyksien kannalta.

Tontin eteläreunalla (sijainti on tarkemmissa johtokartoissa Vihiojantien katualueella) on kartalla yhdysesijohto (Tampere Nekala-Rusko).



*Ote maakuntakaavan kartasta*

## 1.5 Yleiskaava

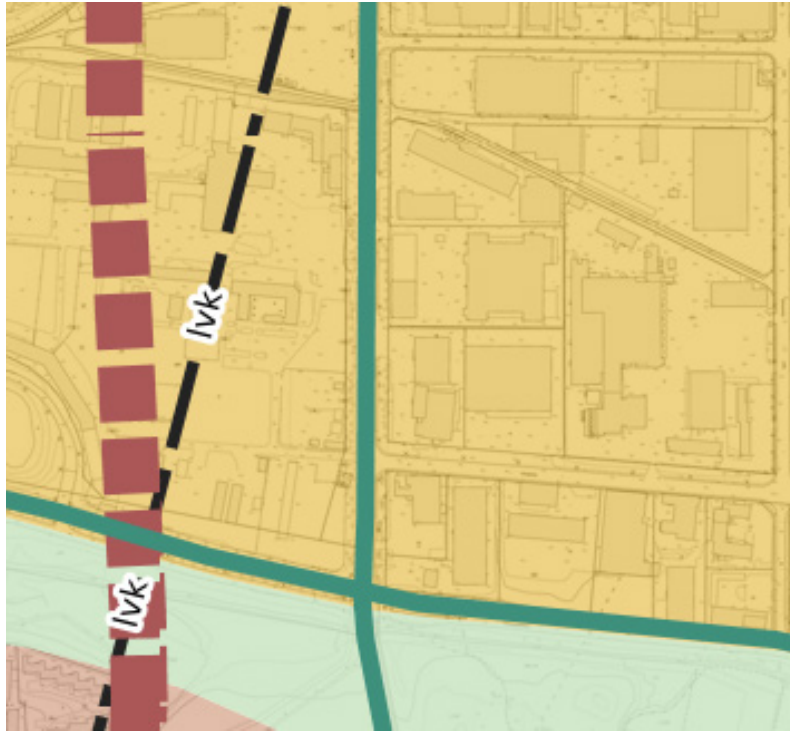
Kantakaupungin yleiskaava 2040 tuli voimaan 20.1.2020 annetulla kuulutuksella. Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisesta Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja valtuuston hyväksymästä Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017-2021. Kantakaupungin vaiheyleiskaava laaditaan valtuustokauden aikana ja se valmistuu hyväksymiskäsittelyihin vuoden 2024 loppuun mennessä.

Yleiskaavassa tontit sijaitsevat palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneella alueella. Aluetta kehitetään monipuolisten työpaikka- ja koulutustoimintojen, kaupallisten palvelujen, kulttuuri- ja vapaa-ajantoimintojen sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman tuotantotoiminnan alueena. Alueen liikenneympäristön tulee tukea kestävien liikkumismuotojen käyttöä.

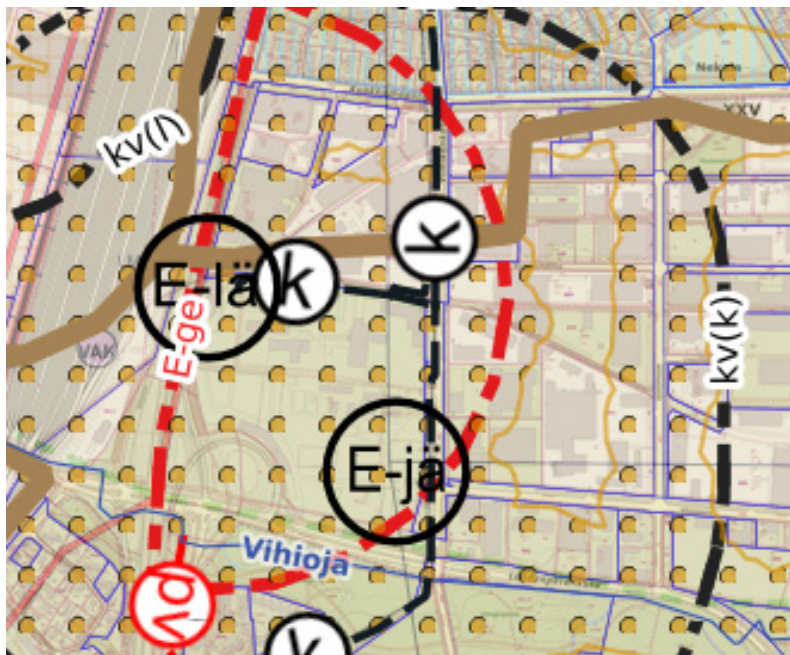
Myös yleiskaavaan on merkitty ekologinen yhteys Lahdenperänkadun eteläpuolelle. Alue sijaitsee Vihiojan valuma-alueella, jossa hulevesivirtaamia on rajoitettava.

Karttalehdelle 4 - Kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto, on merkitty Geolämmön keruuvyöhyke, jonka mukaan alueen maa- ja kallioperää voidaan hyödyntää keskitetyn geolämpölaitoksen lämmönkeruuseen. Alue on myös kemikaalilaitoksen konsultointivyöhykkeellä ja melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueella.





Kantakaupungin yleiskaava 2040:n Kartta 1 - Yhdyskuntarakenne



Ote Kantakaupungin vaiheyleiskaava - valtuustokausi 2017 - 2021 karttalehdessä 4, Kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto

Kantakaupungin yleiskaavassa 2040 on lisäksi merkintä etelän kasvusuunta, jonka mukaan vyöhykettä kehitetään tulevaisuuden työ- ja toimipaikkaympäristönä. Kehittämisessä tavoitteina ovat tehokas rakentaminen, turvalliset ja sujuvat kävely- ja pyöräily-yhteydet alueen sisällä ja keskuksiin,

viheryhteyksien eheyttäminen, liikennejärjestelyjen toimivuus ja kaupunkiympäristön laatu. Alueilla tuetaan olemassa olevan rakennuskannan käyttöä ja monipuolista toiminnallisuutta sekä parannetaan liikenneympäristöjä kestävän liikkumisen näkökulmasta. Alueen uudistaminen vaatii ohjelmointia. Alueella tulisi tavoitella työpaikkaintensiivisyyttä ja tehokasta toimitilarakentamista.

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

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

Visiotyö perustuu hyväksytyihin Tampereen kaupungin elinkeinopoliittisiin linjauksiin (kaupunginhallitus 7.12.2020), joissa tunnistettiin tarve jalkauttaa elinkeinokehittämisen tavoitteita yritysaluevisioiden muodossa. Visioraportissa tarpeeseen vastataan täsmentämällä keskeisiä yritysalueiden kehittämislinjauksia sekä esittämällä polku aluekohtaisten visioiden laatimiseksi. Työn tulosten ja saadun osallispalautteen perusteella korostuu erityisesti kaupungin aktiivinen rooli hankekehityksen mahdollistajana ja elinvoimainvestointien tekijänä.

Aluevisioinnin pilottikohteena ovat toimineet kaupunkirakenteen keskelle sijoittuvat ja toimijaverkostoiltaan vahvat Hankkion ja Nekalan perinteiset yritysalueet. Valittuja alueita luonnehtii paitsi toimijoiden orastava alueen kehittämishalukkuus, myös uudistamista jarruttanut epävarmuus alueiden tulevasta kehityssuunnasta. Visiotyössä alueille on haettu yhteistä kehittämisen tahtotilaa laatimalla vuorovaikutteisesti toimijakentän toiveita ja kaupungin tavoitteita yhteensovittavat visioluonnokset. Hankkiolla keskeiseksi kehittämisen teemaksi muodostuu alueen hallittu uudistaminen teolliset ja kaupalliset edellytykset tasapainottaen, kun taas keskustan läheisessä Nekalassa pyritään monipuolisen yritys ympäristön etenevään elävöittämiseen.

## 1.6 Asemakaava

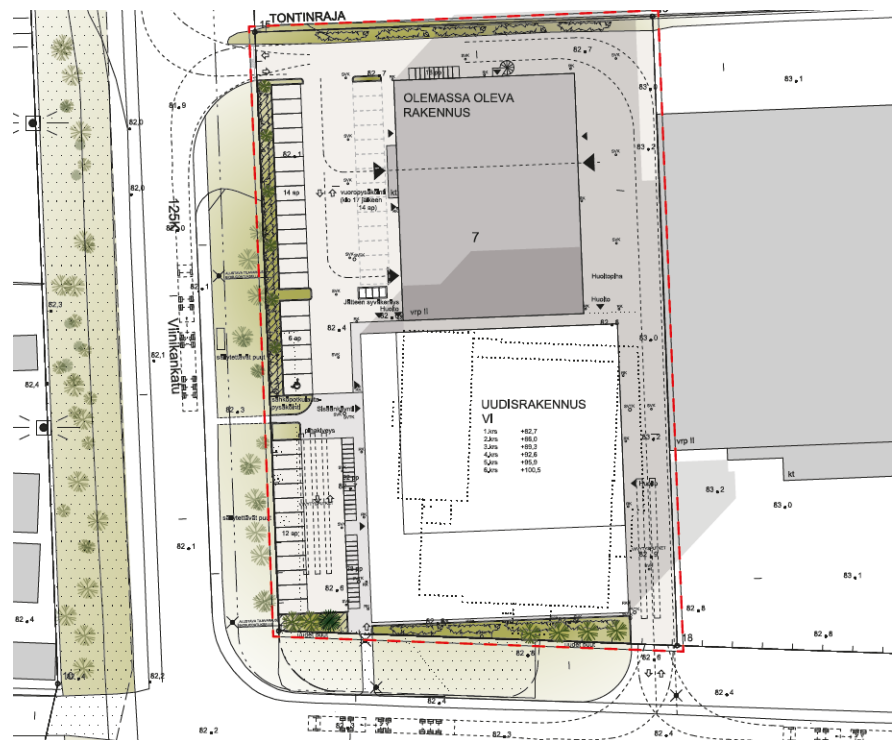
Tontilla on tällä hetkellä voimassa asemakaava 5254 vuodelta 1978, jossa tontti on yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, jossa kokonaisrakennusoikeudesta saadaan enintään 10% rakentaa liike- ja toimistotiloiksi. Rakennuksen etäisyyden tontin rajasta on oltava vähintään puolet rakennuksen korkeudesta. Tontille saadaan sijoittaa enintään 3 asuinhuoneistoa henkilökunnalle. Tontin ulkovarastoalueet on aidattava vähintään 180 cm korkealla rakenteellisella aidalla. Tontilla on varattava tarpeelliset kuorma- ja purkamistilat. Tontilla on osoitettava yksi autopaikka

jokaista asuntoa, teollisuus- ja varastotilan kolmea työntekijää sekä liike- ja toimistotilan 50 m<sup>2</sup> kerrosalaa kohti.

Tontille sallitaan korkeintaan kolme kerrosta korkea rakennus tonttitehokkuudella  $e=1,0$  (7290 k-m<sup>2</sup>).

## 1.7 Viitesuunnitelma

Skeitti- ja kiipeilyhallista on tehty viitesuunnitelma, johon liittyy myös kaupunkikuvallinen tutkielma nykyistä korkeamman rakennuksen maisemavaikutuksista ympäröiville alueille. Viitesuunnitelmassa on myös esitys pihan järjestelyistä, joissa on huomioitu ajoneuvo- ja pyöräpysäköinti, Ruukin toiminnan tarvitsemat liikennealueet, jätehuolto, istutukset ja hulevesien käsittelyn tilavaraukset. Suunnitelmassa skeittaus on sijoitettu rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen ja kiipeily- ja kuntosalitilat ylempiin.



*Ote viitesuunnitelmasta (Arkkitiedit Kontukoski). Viitesuunnitelma on yksi mahdollinen tapa toteuttaa asemakaava.*

## 1.8 Suunnittelun tueksi tehdyt selvitykset

Suunnittelualueesta on tehty **hulevesiselvitys**, jossa todetaan, että Nykytilanteessa iso osuus hulevedestä ei imeydy pohja- ja maakerrosvedeksi, lammikoidu, eikä pidäty kasvillisuuteen tai maastoon. Myös jatkossa tontti on

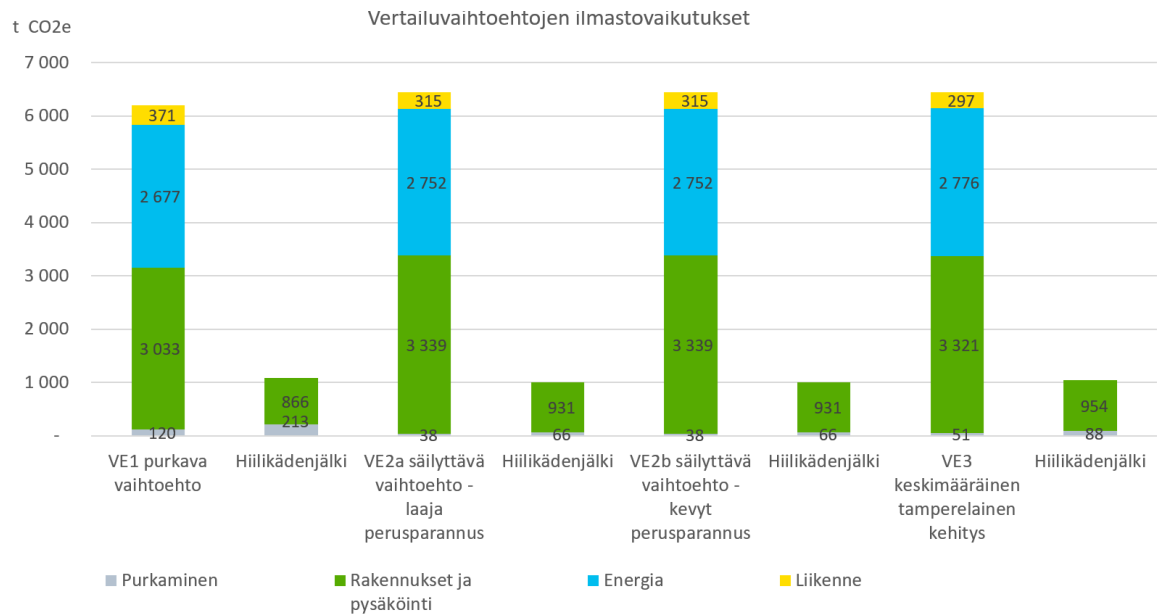
pääosin päällystetty, mutta hulevesiä on tarkoitus viivästyttää tontilla, jolloin viivästetty virtaama on noin 2,82 l/s ja suunniteltu biosuodatus parantaa tilannetta.

**Maaperän pilaantuneisuusselvityksessä** alueelta tutkittiin öljyhiilivety-, raskasmetalli-, PAH- ja laajojen haihtuvien yhdisteiden pitoisuuksia. Alueella on sijainnut Suomen Kaukokiito Oy:n varikko, ja kiinteistölle on aiemmin tehty maaperän kunnostus massanvaihdolla vuonna 2007. Tuolloin käytössä ovat olleet SAMASE raja-arvot puhdistustyön ohjauksessa. Kiinteistön alueelta poistettiin öljyhiilivedyillä pilaantuneet maamassat SAMASE-raja-arvopitoisuuteen asti lukuun ottamatta viemäri- ja kaukolämpöputkien risteyskohtaa. Paikalle jäi noin metrin matkalle 20-30 cm kerros öljyyntyneitä maata 6 300 mg/kg. Viemärin tai kaukolämmön uusimisen yhteydessä tulee paikalle jäänyt öljyyntyneitä huomioida ja tarvittaessa poistaa.

Alueella on ollut teollisuutta tiettävästi ainakin 1960-luvulta lähtien. Puhdistustyö on suoritettu raja-arvoihin, jotka nykyisessä Valtioneuvoston asetuksessa 214/2007 maaperän pilaantuneisuudesta ja puhdistustarpeen arvioinnista vastaa ylempää ohjearvoa. Kiinteistön reuna-alueille on jäänyt pilaantumaa, joka jatkuu naapurikiinteistön puolelle. Näihin kohtiin on tuolloin asennettu HDPE-kalvo pilaantuneen maan erottamiseksi puhdistetusta alueesta.

**Rakennusinventoinnissa** on dokumentoitu purettavaa rakennusosaa. Selvityksessä on esitelty rakennusta ja siinä vuosikymmenten aikana tapahtuneita muutoksia valokuvien, vanhojen ilmakuvioiden ja rakennuslupakuvien avulla.

**Purkavan täydennysrakentamisen päästöpun-tari-laskentatyökalun** tavoitteena oli vertailla olemassaolevan rakennuksen ilmastovaikutuksia kevyesti perusparannettuna, laajasti perusparannettuna sekä purkavana vaihtoehtona, jossa vanha rakennus korvataan kokonaan uudella. Tuloksia vertailtiin myös keskimääräiseen tamperelaiseen kehitykseen. Selvityksen mukaan vanhan rakennuksen purkamisen ja uudisrakennuksen tuottamat hiilidioksidipäästöt (6200 t CO<sub>2</sub>e) jäävät hieman säilyttävien vaihtoehtojen alle (6444 t CO<sub>2</sub>e).



## 1.9 Tonttijako ja pohjakartta

Tämän asemakaavan alueella on voimassa tonttijako nro 6651 / 15.5.1991.

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

## 2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 2.1 Asemakaavan rakenne

Tontin pääkäyttötarkoitus osoitetaan liike- ja toimistorakennusten sekä kulttuuri- ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi.

Tontille osoitetaan myös merkintä va15%, joka sallii varastoinnin tontilla.

Valtaosa kaava-alueen piha-alueesta jää pysäköintialueeksi, jotka kuitenkin tulee rajata ja jäsenöidä puu- ja pensasistutuksin.

Suurin sallittu kerrosluku on kuusi. Korttelialue on korkeusluvun vuoksi kaupunkikuvan kannalta tärkeä, joten julkisivujen arkkitehtoniseen käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Merkinnällä mju-1 on osoitettu kaupunkikuvan kannalta merkittävät julkisivut, jotka tulee materiaali- ja syvyysvaihteluilla, taide- tai viherseinäaiheilla sekä valaistuksella toteuttaa kaupunkikuvaa elävöittäväksi.

Kiinteistön vettäläpäisemättömillä pinnoilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, tulee

vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivyttaa tontilla siten, että viivytyrakenteiden mitoitustilavuus on suluisa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesimenetelmistä ja tulvareiteistä. Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttävä viranomaisella, joka myös valvoo rakentamisaikaista hulevesien hallintaa. Korttelialueita suunniteltaessa ja hulevesien hallinnassa on otettava huomioon asemakaavan nro 8940 asiakirjoihin kuuluvat hulevesiselvitykset. Hulevesiä ei saa imeyttää pilaantuneiden jäännösmaa-ainesten läpi. Alueen maaperä tulee puhdistaa ja jätteet poistaa maaperästä ympäristöviranomaisen hyväksymien suunnitelmien mukaisesti.

Tontin eteläreunalla on istutettava alueen osa, jolle on istutettava havu- ja lehtipuita sekä pensaita. Alueen kautta saadaan johtaa tarpeelliset kulkutiet.

Tontin pohjoisreuna on istutettava tai muuten kehitettävä kasvillisuuden peittämäksi ympäristöön soveltuvalla tavalla. Alueelle voidaan sijoittaa hulevesien käsittelyyn tarkoitettuja rakenteita.

Tontin rakentaminen ei saa aiheuttaa muutoksia katu- ja puistoalueiden puustoon.

Rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto sijoitetaan mahdollisimman korkealle maan pinnasta, pois päin ratapihalta vaarallisten aineiden kuljetusten riskit huomioon ottaen. Rakennusluvan yhteydessä on osoitettava riittävä riskienhallinta ratapihalla tapahtuvien vaarallisten aineiden kuljetusten osalta.

Tontin suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon sijainti järjestelyratapihan läheisyydessä. Riskivaikutuksiin varautuminen esitetään rakennuslupaa haettaessa.

Korttelia koskevat Pysäköintinormin muut alueet-vyöhykkeen mukaiset autopaikkavaatimukset:

- Liiketilat 1/ 60 k-m<sup>2</sup>
- Toimistot 1/ 60 k-m<sup>2</sup>

Lisäksi:

- Liikuntatoimintaa palvelevat tilat 1/ 350 k-m<sup>2</sup>.

Nykytila	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Tonttitehokkuus e
671-7	7290	7290	1,0

Kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Tonttitehokkuus e
671-7	7290	9150	1,26

## 2.2 Kaavamerkinnt ja -määräykset

Kaavamerkinnt ja -määräykset ovat liitteenä olevassa asemakaavakartassa.

## 2.3 Kaavan vaikutukset

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

### **Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön**

Suunnittelualueella ei sijaitse virkistysalueita eikä asemakaavalla ole vaikutusta niiden riittävyyteen.

Järjestelyratapihalla mahdollisesti aiheutuvan onnettomuuden vaikutusten hallitsemiseksi on laadittu riskianalyysi (2018) maankäyttöä ohjaamaan. Analyysissä on muodostettu kaksi huomiointivyöhykettä, joista sisempi ulottuu 350 m etäisyydelle ja ulompi 750 m etäisyydelle ratapihasta. Suunnittelualue sijoittuu ulommalle vyöhykkeelle.

Riskianalyysin haavoittuvuusluokituksen mukaan asemakaavan mahdollistamia toimintoja voidaan sijoittaa näille huomiointivyöhykkeille. Suunnittelualue sijoittuu ulommalle vyöhykkeelle, jossa kohonnut riski muodostuu onnettomuustilanteessa mahdollisesti tapahtuvasta myrkyllisen kaasun vuodosta. Vyöhykkeelle voidaan kuitenkin sijoittaa mm. ravintola- ja myymälärakennuksia, terveydenhuollon tiloja, opetusrakennuksia ja pienemmän henkilömäärän kokoontumistiloja, kun suunnittelussa huomioidaan kaasuvuodot.

Asemakaava edellyttää, että tonttien suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on otettava huomioon sijainti järjestelyratapihan läheisyydessä ja onnettomuusriski on huomioitava pelastussuunnitelmassa. Rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristöilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto sijoitetaan mahdollisimman korkealle maan pinnasta, pois päin ratapihalta vaarallisten

aineiden kuljetusten riskit huomioon ottaen. Rakennusluvan yhteydessä on osoitettava riittävä riskienhallinta ratapihalla tapahtuvien vaarallisten aineiden kuljetusten osalta.

Alue sopii melun osalta aiottuun käyttöön ilman rajoituksia, ja ulkoseiniltä vaadittavat äänitasoerot ovat toteutettavissa tavanomaisin rakentein.

Tampereen kantakaupungin meluselvityksen mukaan kaava-alueella päivisin liikennemelun keskiäänitaso nousee välille 55-65 dB suurimman arvon sijoituessa tontin länsireunalle. Kaavamuutoksella ei olla osoittamassa asumista. Liike- ja toimistorakennuksissa melutason ohjearvo sisällä on 45 dB, joka on mahdollista saavuttaa normaaleilla rakenteilla. Melutilannetta tontilla helpottaa myös junaradan ja kiipeilyhallin väliin rakennettava uusi poliisilaitos, joka tulee vaimentamaan radasta aiheutuvaa melua.

Nekalan lämpölaitos ei onnettomuustilanteessa aiheuta vaaraa Viinikankatu 55 tontille asti.

### **Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon**

Suunnittelualueen maasto on tasaista eikä suunnitelmien toteuttaminen vaadi voimakasta maaston muokkausta.

Nykytilanteessa kaavamuutosalueen tontti on miltei täysin peitetty vettä läpäisemättömällä pinnoilla, joten iso osuus hulevedestä ei imeydy pohja- ja maakerrosvedeksi, lammikoidu, pidäty kasvillisuuteen tai maastoon. Myös jatkossa tontti on pääosin päällystetty, mutta hulevesiä on tarkoitus viivästyttää tontilla, jolloin viivästetty virtaama on noin 2,82 l/s ja suunniteltu biosuodatus parantaa tilannetta.

Selvitysalueella muodostuvan huleveden laatu heikkenee kohteessa rakentamistöiden aikana, mutta muutoin tontilla muodostuvan huleveden laatu arvioidaan lopputilanteessa hyväksi.

Purkavan täydennysrakentamisen päästöpunтарin mukaan vanhan rakennuksen purkamisen tuottamat hiilidioksidipäästöt jäävät hieman säilyttävien ja korjaavien vaihtoehtojen alle. Vertailu on teoreettinen, sillä olemassa oleva rakennus ei ole muokattavissa tavoiteltuun käyttötarkoitukseen.

Maaperän pilaantuneisuutta tutkittaessa näytteissä ei todettu Valtioneuvoston asetuksen 214/2007 kynnys- tai ohjearvotasojen ylityksiä tutkittujen haitta-aineiden osalta.

Tutkituissa näytteissä arseenipitoisuudet ylittävät viidessä näytepisteessä P1 0,3-1 m, P6 2-3 m ja P7 0,5-1 m, P7 1-2 m ja P8 3-4 m kynnysarvotason 5 mg/kg, mutta alittavat alueen SSTP-arvon 15 mg/kg, jota sovelletaan alueella kynnysarvotason sijasta. Nämä luontaisesti kohonneet arseenipitoisuudet tulee



ottaa huomioon maa-ainesten tulevassa käytössä ja puhdistamisen tarve tulee selvittää Pirkanmaan ELY-keskukselta etukäteen, mikäli alueelle suunnitellaan maansiirtoja edellyttäviä rakennustöitä. Jos kynnysarvojen ylittäviä maa-aineksia aiotaan poistaa, tulee ne kuljettaa vastaanottoaikaan, jolla on lupa vastaanottaa kyseisiä maa-aineksia.

Viemärin/kaukolämmön uusimisen yhteydessä paikalle jäänyt öljyyntymä on suositeltavaa puhdistaa kaivamalla samassa yhteydessä, kun toinen rakennus puretaan kiinteistöltä. Mahdolliset maaperän puhdistustyöt tulee suorittaa ympäristötekniikan valvojan valvonnassa.

### **Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin**

Suunnittelualueella ei ole varsinaisia luonnonalueita eikä asemakaavalla siten ole vaikutusta niihin.

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

Yhdyskuntarakennetta ei ole tarkoitus muuttaa tällä kaavalla, vaan hanke tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan ja liikenneverkkoon. Maakuntakaavassa tontille merkitty yhdysvesijohto sijaitsee suunnittelualueen ulkopuolella katualueen puolella, eikä hankkeella ole siihen vaikutuksia. Rakennuspaikka sijaitsee hyvien katuyhteyksien varrella, joten henkilöautolla saavutettavuus on hyvä joka suuntaan. Tulevaisuudessa kaupungin tavoitteena on parantaa Viinikankadun ja Vihiojantien pyöräilyn ja jalankulun olosuhteita, eikä tämä hanke estä näiden kehittämistä. Tontin vieressä on bussipysäkki, jonka vuoroväli on noin 30 min.

Hakija on arvioinut, että toiminta tarvitsee huipputunteina noin 62 pysäköintipaikkaa, mutta tontille tulee jatkossa mahtumaan 46 autopaikkaa. Osa piha-alueen pysäköinnistä on käytettävissä vain Ruukin aukioloaikojen ulkopuolella. Hyvin todennäköisesti toiminta tulee tuketumaan lähialueen kadunvarsipysäköintiin etenkin viikonloppuisin ja mahdollisten kilpailutapahtumien aikana. Alle 300 metrin päässä tontista on 23 kadunvarsipysäköintipaikkaa ja 800 metrin säteellä on 143 pysäköintipaikkaa. Merkittävä osa Nekalan teollisuusalueella on tällä hetkellä varattu pysäköintiä varten.

Tontille on suunniteltu runsaasti runkolukittavia pyöräpaikkoja.

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

Nekalaan on tavoitteena saada kansainväliset kilpailut mahdollistava kiipeilykeskus, joka edellyttää riittävää kerroskorkeutta.

Kaupunkikuvallisessa analyysissä on tutkittu kiipeilyhallin vaikutuksia maisemaan. Hallin kerros-luku viitesuunnitelmassa on kuusi, joten tämänhetkessä Nekalassa sen julkisivut nousevat maameriksi. 3D-mallinnuskuvassa halli vaikuttaa näkyvän Vihiojan ja Nekalan pientaloalueille asti, mutta on todennäköistä, että etäisyydet ovat sen verran pitkiä, että rakennus jää kaukomaisemassa ainakin osittain puuston peittämäksi. Vaikutuksia maisemaan pyritään ohjaamaan kaavamääräyksellä: ”Kaupunkikuvan kannalta tärkeä korttelialue. Julkisivujen arkkitehtoniseen käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota.” Tontin kaupunkikuvallinen tärkeys liittyy siihen, että Nekalan kehittäminen on alkamassa tästä osasta aluetta sekä rakennuksen ympäröivästä alueesta poikkeavaan kerros-lukuun.

Lähikaduille rakennus tulee näkymään muuta rakennuskantaa korkeampana mutta kuitenkin hieman matalampana kuin nykyinen maamerkki, suunnittelualueelta 260 m luoteeseen sijoittuva, 1957–59 rakennettu ja Poliisitalon vireillä olevassa asemakaavassa 8786 (ehdotusvaiheessa) arkkitehtonisesti merkittäväksi arvioitu Konekorjaamo. Poliisitalon ja paloaseman rakentamisen myötä myös Viinikankadun länsipuolella kaupunkikuva muuttuu varastoalueesta toimistomaisemmaksi ja paikan luonne muuttuu.

Tontin pohjoisosassa sijaitseva Ruukin varastohalli ja hallien edustan pysäköintipaikat ovat säilymässä ja, joten näiltä osin maisemaan ei ole tulossa merkittäviä muutoksia.

Suuret puut tulevat säilymään viereisellä katualueella ja ne on suojattava rakennustöiden aikana. Tarvittavan pysäköinti- ja lastaustilan vuoksi piha-alueelle istutuksia on suunniteltu melko vähän, mutta niitä edellytetään kaavamääräyksillä toteutettavaksi. Istutusten määrää haastaa erityisesti tontin pieni koko, pysäköintipaikkojen tarve ja Ruukin toiminnan tarvitsema tila lastaukselle ja rakennusten kiertämiselle isoilla ajoneuvoilla. Mikäli Ruukin toiminta tulevaisuudessa siirtyy, on tontti hyödynnettävissä tehokkaammin pysäköintiin ja istutusten määrää voi kasvattaa. Vihiojantien puoleiselle tontinrajalle on mahdollista istuttaa puita, mikä rajaa nykyisin vaikeasti havaittavan tontin liikennealueen vaihtumisen kaduksi selkeästi ja nykyistä viihtyisämmin.

### **Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen**

Asemakaavamuutos mahdollistaa yrityksen toiminnan kehittymisen, mikä osaltaan tukee taloutta ja elinkeinoelämää. Ruukin olemassa oleva yritystoiminta säilyy tontin pohjoisosassa ainakin toistaiseksi. Tampereen elinkeinoalueiden visiotyössä Viinikankadun varrella rakennusten korottaminen sekä nykyistä tehokkaampi rakentaminen nähdään mahdollisina.

## 3 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 3.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 1.12.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa (viitesuunnitelma) kuulutettiin nähtäville 1.12.–22.12.2022.

#### 3.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset

Tieto asemakaavamuutoksen vireille kuuluttamisesta ja valmisteluaineistoa saatettiin tiedoksi osallisille.

- Kaavamuutoksen hakija
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähivaikutusalue)
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan liitto
- Tukes
- Muut ilmoituksensa mukaan

### 3.2 Vireilletulo- ja valmisteluvaihe

Vireilletulovaiheessa saatiin aineistosta kuusi viranomaislausuntoa sekä yksi vastaus, ettei virallista lausuntoa anneta vielä tässä vaiheessa.

**Pirkanmaan Ely-keskus** kommentoi, että kaavan yhteydessä on tarpeen arvioida kemikaalilaitoksesta aiheutuvat riskit sekä huomioida melu- ja ilmanlaatu, hulevesivaikutukset ja maaperän pilaantuneisuus.

Kaavan jatkosuunnittelussa on tarpeen arvioida kaupunkikuvallisia sekä maisemaan kohdistuvia vaikutuksia, kun tavoitteena on viitesuunnitelmassa esitetty muuta rakennuskantaa korkeampi rakennusmassa ja kaavan vaikutusalueella sijaitsee valtakunnallisesti merkittävä Viinikka-Nekalan rakennettu kulttuuriympäristö. Yhtenä keskeisenä tavoitteena kaupunkikuvan kehittämisen ja sen eheyden ohella alueen suunnittelussa tulee olla alueen saavutettavuuden parantaminen ja liikenneympäristön kehittäminen siten, että se tukee kestävien liikkumismuotojen käyttöä. Kaavan yhteydessä on tarpeen arvioida myös ilmastovaikutuksia hiilineutraalisuus- ja ilmastomuutoksen sopeutumisen tavoitteisiin nähden. Hankkeen aiheuttamat hiilidioksidipäästöt

on tarpeen arvioida ja purkavan vaihtoehdon rinnalla tulisi vaikutusten arvioinnissa käsitellä myös olevan rakennusosan säilyttämisen mahdollisuuksia.

*Kaavoittajan vastine:*

*Kaavaluonnosaineiston osana on hulevesiselvitys, tarkistettu kaupunkikuvallinen analyysi, rakennusinventointi sekä pilaantuneiden maiden selvitys.*

*Kemikaalilaitoksen riskejä ja melua sekä ilmanlaatua on huomioitu vaikutusten arvioinnissa. Lämpölaitoksen vaara-alue ei yllä suunnittelualueelle asti, eikä meluseelvitystä arvioitu tarpeelliseksi tässä hankkeessa tuleva käyttötarkoitus huomioiden. Ilmanlaadusta on kaavassa määräys.*

*Nekalan alueen pyöräilyn ja kävelyn reittejä on kaupungin tavoitteena kehittää tulevaisuudessa.*

*Ilmastovaikutuksia tarkasteltiin pilotoitivaiheessa olevalla uudella päästöpunarityökalulla (selostuksen kohta 1.8). Uudisrakennuksen hiilipäästöt arvioitiin matalammiksi verrattuna korjaaviin vaihtoehtoihin, joskin nykyinen rakennus ei ole laajennettavissa tai muokattavissa tavoiteltuun käyttöön (kansainvälisen kilpailutason täyttävät, riittävän korkeat kiipeilyseinät).*

**Pirkanmaan pelastuslaitoksella** ei ole muuta huomautettavaa kuin järjestelyratapihasta aiheutuva riski eli - järjestelyratapihasta aiheutuva onnettomuusriski tulee huomioida kohteen pelastussuunnittelussa sekä rakennuksen ilmanvaihtojärjestelmän suunnittelussa tulee huomioida kaasuvuodot.

*Kaavoittajan vastine:*

*Järjestelyratapiha on huomioitu kaavamääräyksin.*

**Terveydensuojelu** kommentoi, että alue on melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueella ja tätä olisi hyvä pohtia suunnittelun yhteydessä. Rakennuksen ilmanvaihdon osalta tulee huomioida, että ilma rakennukseen (liikuntatila) otetaan rakennuksen ns. puhtaalta puolelta. Hakijaa on syytä informoida olemaan tilojen jatkosuunnittelun edetessä yhteydessä Tampereen kaupungin Terveydensuojeluun.

*Kaavoittajan vastine:*

*Kaavaluonnoksessa on huomioitu ilmalaatua määräyksillä: ”Rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto sijoitetaan mahdollisimman korkealle maan pinnasta, pois päin ratapihalla vaarallisten aineiden kuljetusten riskit huomioon ottaen. Rakennusluvan yhteydessä on osoitettava riittävä riskienhallinta ratapihalla tapahtuvien vaarallisten aineiden kuljetusten osalta.*

*Tontin suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon sijainti järjestelyratapihan läheisyydessä. Riskivaikutuksiin varautuminen esitetään rakennuslupaa haettaessa.”*

*Viereisen Poliisitalon tuoreet kaava-aineistot ovat olleet saatavilla meluselvityksen tarvetta arvioitaessa. Erillisen meluselvityksen laatimista ei niissä olleiden tulosten valossa katsottu tarpeelliseksi.*

**Ympäristönsuojelu** toteaa, että on aloituskokouksessa kommentoinut tarkemmin alueen viherryttämistarpeita. Tavoiteltavaa on lisätä alueella kaupunkivihreän määrää sekä viihtyisyyden, hulevesien hallinnan, luonnon monimuotoisuuden että ilmastonmuutokseen sopeutumisen näkökulmasta. Olemassa olevaa suurikokoista puustoa tulisi säilyttää. Alueen viherryttämistarpeiden vuoksi hulevesien hallinnan suunnittelua ja pihasuunnittelua olisi tarpeen tehdä tiiviissä yhteistyössä keskenään ja pyrkiä löytämään ensisijaisesti ratkaisuja, joilla hulevesien hallintaa voisi yhdistää alueen viherrakentamiseen.

Kaava-alueelta on poistettu öljyhiilivedyillä pilaantuneita maamassoja. Poiston jälkeenkin alueelle on jäänyt öljyhiilivedyin pilaantuneita maita, jotka vaikuttavat myös ympäröiviin kiinteistöihin. Alueen pilaantuneet maat on huomioitava kaavoituksessa.

*Kaavoittajan vastine:*

*Tontilta on laadittu pilaantuneiden maiden selvitys. Hulevesisuunnitelmassa esitetään tontille biosuodatusta, joka parantaa hulevesien tilannetta. Suuret puut tulevat säilymään viereisellä katualueella, mutta neljä pienempää puuta tontin puolella jäävät pysäköintipaikkojen alle. Näitä korvaavat tontin eteläreunalle määrätyt puuistutukset. Tarvittavan pysäköinti- ja lastaustilan vuoksi piha-alueelle istutuksia on viitesuunnitelmassa esitetty rajallisesti.*

**Pirkanmaan Maakuntamuseo** toteaa, että purettavaksi aiottua rakennusta ei ole inventoitu. Rakennuksesta ja sen historiasta tulee koota kaavahankkeen yhteydessä riittävät tiedot ja kuva-aineisto, jotta rakennuksen arvot voidaan määritellä ja kaavan rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan kohdistuvia vaikutuksia arvioida.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

*Kaavoittajan vastine:*

*Aineistoon on lisätty rakennusinventointi.*

**Pirkanmaan liitto** toteaa, ettei anna virallista lausuntoa nyt nähtäville asetetusta aineistosta. Teknisluonteisena täydennyksenä osallistumis- ja

arviointisuunnitelmaan tulee lisätä Pirkanmaan maakuntakaavaa 2040 koskeva puuttuva merkintä ”Yhdysvesijohto (Tampere Nekala-Rusko)”.

*Kaavoittajan vastine:*

*Merkintä lisätty.*

**Hulevedet ja viheralueet-yksikkö** kommentoi, että Hulevesiselvitys- ja suunnitelma laadittava.

*Kaavoittajan vastine:*

*Hulevesiselvitys ja -suunnitelma ovat osana kaavaluonnosaineistoa.*

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

Kaavaluonnos oli nähtävillä 13.4. – 4.5.2023 välisen ajan. Nähtävillä olleesta aineistosta jätettiin 5 virallista lausuntoa.

**Ely-keskuksella** ei ollut lausuttavaa.

**Tukes** lausui, ettei sillä ole lisättävää OAS-vaiheessa jättämäänsä lausuntoon.

**Pirkanmaan liitto** ei myöskään antanut virallista lausuntoa nyt nähtäville asetetusta aineistosta. Teknisluonteisena tarkistuksena tulisi kuitenkin kaavaselostusta päivittää seuraavasti: (s.8) korjataan Pirkanmaan maakuntakaavan karttaotetta siten, että kaavaan kuulumattomat rasterimerkinnot poistetaan. (s.13-14) todetaan asemakaavan kuvauksessa, kuinka yhdysvesijohtolinja (Tampere Nekala-Rusko) on otettu kaavas suunnitelmassa huomioon.

*Kaavoittajan vastine:*

*Kartta on korjattu selostukseen. Yhdysvesijohtolinja sijaitsee todellisuudessa kaava-alueen ulkopuolella Vihiojantien katualueella, eikä hankkeella ole siihen vaikutuksia.*

**Tampereen sähkölaitos Oy** lausui, että asemakaava-alueetta ympäröi kaukolämpöverkko. Kaava-alueen nykyinen kiinteistössä on kaukolämmössä ja muutostyön jälkeen liittyminen on edelleen mahdollista Viinikankadulta sekä Vihiojantieltä.

*Kaavoittajan vastine:*

*Merkitään tiedoksi hakijalle.*

**Viheralueet ja hulevedet-yksikkö** lausui, että luonnosvaiheessa laadittua hulevesiselvitystä tarkennetaan tarvittavilta osin ehdotusvaiheessa.

*Kaavoittajan vastine:*

*Hulevesisuunnitelmaa ja -selvitystä on tarkistettu.*

**Ympäristönsuojelu lausui**, että istutettavan puurivin merkintä on hyvin lähellä kaavan rakennusalan rajaa. Mikäli kaavassa osoitettu rakennusala toteutuu etelärajaansa asti, ei puurivillä ole realistisia mahdollisuuksia toteutua. Kaavassa on varattava riittävästi istutettavaksi osoitettavaa aluetta, jotta paikalle on mahdollista istuttaa suureksi kasvavia puita myös siinä tilanteessa, että rakennusala muuttuu kaavan viitesuunnitelmissa esitetystä.

*Kaavoittajan vastine:*

*Ehdotusvaiheessa ilmeni, että uutta ja vanhaa hallia ei pysty rakentamaan kiinni toisiinsa, jonka vuoksi rakennusalan merkittävästi tiukempaan rajaukseen tontin eteläreunalla ei ollut mahdollisuutta tilanpuutteen vuoksi. Myös riittävän pysäköintipaikkamäärän toteuttaminen tontilla on haastavaa.*

*Viitesuunnitelmassa on kuitenkin tutkittu mahdollisuutta kapealatvaisten puiden istuttamiseen sekä eteläreunalle että Viinikankadun varrelle ja rakennusala on tarkennettu. Istutusalueen merkintätavaksi on päivitetty i-15: Istutettava alueen osa, jolle on istutettava havu- ja lehtipuita sekä pensaita. Alueen kautta saadaan johtaa tarpeelliset kulkutiet. Myös tontin pohjoisreunalle on lisätty istutusalue. Pysäköintialuetta koskee myös istutuksia tavoitteleva määräys.*

**Maakuntamuseo** katsoo, että Kaukokiidon toimitilasiiven ja varastohallin osan purkaminen on mahdollista. Tontille suunniteltu uudisrakentaminen on jonkin verran ympäröivää rakennuskantaa korkeampaa. Näkyvyytensä vuoksi rakennuksen kaupunkikuvalliseen ilmeeseen on syytä kiinnittää huomiota.

*Kaavoittajan vastine:*

*Kaavaluonnoksen määräys sj-25 säilyy: Kaupunkikuvan kannalta tärkeä korttelialue. Julkisivujen arkkitehtoniseen käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Lisätty määräys mju: Kaupunkikuvan kannalta merkittävä julkisivu, joka tulee materiaali- ja syvyysvaihteluilla, taide- tai viherseinäaiheilla sekä valaistuksella toteuttaa kaupunkikuvaa elävöittäväksi.*

### 3.3 Asemakaavaehdotus

Ehdotus uudeksi asemakaavaksi esitellään yhdyskuntalautakunnalle, joka päättää sen asettamisesta nähtäville.

### 3.4 Asemakaavan hyväksyminen

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

## 4 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavasta on tehty viitesuunnitelma, jossa on esitetty yksi mahdollisuus kaavan toteuttamiseksi suunnittelualueen tontilla.

Tontin vuokrasopimus uusitaan ennen asemakaavan hyväksymistä.

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

## 5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 1.12.2022 tark. 11.4.2023
- Asemakaavakartta 11.4.2023, tark. 5.6.2023
- Asemakaavan seurantalomake

### 5.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Viitesuunnitelma ja kaupunkikuvallinen analyysi (Arkkitehdit Kontukoski Oy 2023)
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma (Entek Oy 2023)
- Rakennusinventointi (Arkkitehdit Kontukoski Oy 2023)
- Selvitys maaperän pilaantuneisuudesta (Taratest Oy 2023)