

SARANKULMA-790-1, SEKÄ VIRKISTYSALUETTA JA KATUALUETTA, PÄRRINKATU 2, PATAMÄENKATU 19. VIRKISTYSALUEEN OSAN LIITTÄMINEN OSAKSI TEOLLISUUSTONTTIA. KARTTA 8191.

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 28. päivänä kesäkuuta 2007 päivättyä ja 06.08.2007 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8191. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

## TIIVISTELMÄ

### Kaava-alueen sijainti ja luonne

Alue sijaitsee noin 5 km etelään kaupungin keskustasta Sarankulman kaupunginosassa. Tontin 790-1 pinta-ala on 3 467 m<sup>2</sup> ja siinä sijaitsee varasto- ja huoltorakennus, ajoneuvopiha sekä omistajan asunto. Viereinen puiston osa on vuokrattu tontin pysäköintialueeksi. Alueen pohjoispuolella on teollisuus- ja varistorakennuksia. Eteläpuolella sijaitsee virkistys- ja luonnonsuojelualuetta.

### Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt Pihahuolto Ky ja allekirjoittanut Jukka Haapaniemi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kuulutettu nähtäville mielipiteiden saamista varten 13.4-4.5.2007 väliseksi ajaksi. Suunnitelmasta jätettiin yksi mielipide. Asemakaavamuutoksesta on pyydetty lausunnot kaupungin asianosaisilta hallintokunnilta. Tampereen sähköverkko oy:n lausunnon perusteella lisättiin tontille rasitteena maanalainen johtovaraus. Ympäristöpalveluiden lausunnon perusteella osoitettiin tontille ojaa varten varattu alueen osa.

### Asemakaava

Teollisuustonttia 790-1 laajennetaan liittämällä 4425 m<sup>2</sup>:n alue virkistysalueesta tonttiin. Muodostuvan tontin 781-18 pinta-ala tulee 7892 k-m<sup>2</sup> ja tehokkuudeksi e=0.3. Rakennusoikeus lisääntyy 1328 k-m<sup>2</sup>.

### Asemakaavan toteuttaminen

Tonttijako laaditaan sitovana ja kaavan yhteydessä. Asemakaava toteutetaan sen saatua lainvoiman.

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

#### Asemakaavan muutos koskee:

Tampereen kaupungin Sarankulman kaupunginosan korttelin 790 tonttia 1 sekä virkistysaluetta ja katualuetta.

#### Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Tampereen kaupungin sarankulman kaupunginosan korttelin 781 tontti 18 sekä virkistysaluetta.

Kaavan laatija: Tampereen kaupungin suunnittelupalvelut, asemakaavoitus, arkkitehti Katariina Laine.

Dno: YPA 9405/611/06, 20.11.2006.  
Vireilletulo:12.4.2007.

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Sarankulman kaupunginosassa, Patamäenkadulta erkanevan Pärrikkadun varressa, noin 5 km etelään kaupungin keskustasta.

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaava nro 8191. Virkistysalueen osan muuttaminen osaksi teollisuustonttia. Sarankulma 790-1. Pärrikkatu 2, Patamäenkatu 19.

### 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Aloite, Pihahuolto Oy, 20.11.2006  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 12.4.2007  
Asemakaavakartta  
Asemakaavan selostus  
Havainnepiirros  
Asemakaavan seurantalomake

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Sarankulman kaupunginosassa. Alue sijoittuu aivan Sarankulman teollisuusalueen eteläosaan. Tontti 790-1 rajoittuu Pärrikkadun nimiseen virkistysalueeseen, joka puolestaan rajoittuu Peltolammin-Pärrikkadun luonnonsuojelualueeseen.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alueen eteläpuolella on Pärrikkadun luonnontilainen virkistysalue, jossa kulkee Pärrikkadun puro. Lähietäisyydellä Pärrikkadun eteläpuolella on Peltolammin-Pärrikkadun luonnonsuojelualue. Kaava-alueen luoteisreunan tuntumasta on keväältä 2007 liito-oravan jätöshavainto. Viereisellä luonnonsuojelualueella on liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä. Maaperä tontin 790-1 kohdalla on savea.

#### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella sijaitsee kiinteistöhuoltoalan yritys. Tontin länsiosaan on toimintaa varten rakennettu 1990-luvulla halli. Osa tontin piha-alueesta toimii koneiden ja ajoneuvojen pysäköintipaikkana. Tontin ja tontin vuokramaan välistä kulkee huolto- ja kevyenliikenteen käytössä oleva tie Pärrikkadun

luonnonsuojelualueelle. Teollisuustontti on liitetty vesi- ja viemäriverkoston.

#### 3.1.4 Maanomistus

Tontin Sarakulma 790-1 omistaa Pihahuolto Ky.

Tampereen kaupunki omistaa kaava-alueeseen kuuluvan viheralueen.

Osan (2680 m<sup>2</sup>) Pärrinpuiston viheralueesta Tampereen kaupunki on vuokrannut sopimuksella Pihahuolto Ky:lle.

### 3.2 Suunnittelutilanne

#### 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

##### 3.2.1.1 Seutukaava

Vahvistettu Pirkanmaan 1. maakuntakaava korvaa ympäristöministeriön kesäkuussa 1997 vahvistaman Pirkanmaan 3. seutukaavan sekä Punkalaitumen kunnan alueella Satakunnan seutukaava 5:n.

##### 3.2.1.2 Maakuntakaava

Valtioneuvosto vahvisti 29.3.2007 Pirkanmaan maakuntakaavan. Maakuntakaava tulee voimaan ja noudatettavaksi ennen kuin se on saanut lainvoiman. Maakuntakaavassa alue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP). Merkinnällä osoitetaan liike- ja toimistorakennusten tai tuotantokäyttöön varattuja seudullisesti merkittäviä alueita. Alueelle voidaan sijoittaa asumista, jos siihen ei kohdistu ympäristöhäiriöitä.

##### 3.2.1.3 Yleiskaava

Tampereen kantakaupungin yleiskaava on vahvistettu 12.12.2000. Tontti 790-1 sekä koko kaava-alue on merkitty yleiskaavassa tuotantovaltaisen yritystoiminnan alueeksi (T-3). Alue varataan pienteollisuus- ja tuotantotiloille sekä niihin liittyville varasto- ja toimistotiloille. Liike- ja toimistotiloja saadaan rakentaa enintään 1/3 toimintojen kerrosalasta.

##### 3.2.1.4 Asemakaava

Alueella on voimassa 23.8.1991 vahvistunut asemakaava nro 7030. Siinä tontti 790-1 on merkitty ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY-10), jonka kokonaiskerrosalasta osa saadaan käyttää liike- ja toimistotiloina. Kerrosluvuksi on osoitettu II.

Tonttitehokkuusluvuksi on määriteltä e=0.3. Näin ollen 3 467 m<sup>2</sup> kokoisen tontin 790-1 rakennusoikeudeksi saadaan 1040 k-m<sup>2</sup>.

Tontin 790-1 rajoille Pärrinpuistoa vasten on merkitty istutusalueet. Lisäksi tontin luoteisreunaan on osoitettu oja-merkintä purouomaa varten.

Tonttia 790-1 ja Päärinkatua rajaava lähivirkistysalue (VL) on asemakaavassa nimetty Päärinpuistoksi.

#### 3.2.1.6 Tonttijako

Kaava-alueen tonttijako on hyväksytty 23.10.1991 ja rekisteriin tontti 790-1 on merkitty 5.12.1991.

#### 3.2.1.8 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu v. 2007.

### 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

#### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Tontin omistaja on hakenut asemakaavan muutosta yrityksen toiminnan laajentuessa.

#### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt Pihahuolto Ky 20.11.2006. Tampereen kaupunki on vuokrannut hakijalle Päärinpuiston koillisosasta 2680 m<sup>2</sup> kokoisen alueen 1.10.2006 alkaen toistaiseksi.

Hakijan kanssa on neuvoteltu ja sovittu nykyisen ajoyhteyden siirtämisestä alueen keskeltä kaava-alueen itäreunaan siten, että ajoyhteys tulee tontin osaksi rasitteena ja että hakija rakentaa asianmukaisen ajoyhteyden. Asemakaavan muutos laaditaan tontin haltijan aloitteesta ja siitä peritään taksan mukaiset kulut.

#### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

##### 4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat muutoksen hakija, naapurikiinteistöt ja -yritykset, Sarankulman yrittäjäyhdistys ry., Pirkanmaan ympäristökeskus, kaupungin asianosaiset hallintokunnat, Pirkanmaan ympäristönsuojeluyhdistys ry.

##### 4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille 12.4.2007, jolloin osallistumis- ja arvointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville.

##### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arvointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 13.4.-4.5.2007 väliseksi ajaksi mielipiteiden saamiseksi.

Suunnitelmasta jätti mielipiteen Tampereen ympäristönsuojeluyhdistys ry. Valmisteluvaiheessa pyydettiin lausunnot kaupungin asianosaisilta hallintokunnilta. Tampereen sähköverkkoyhtiön lausunnon perusteella tontille lisättiin rasitteena johtovaraus. Ympäristöpalveluiden lausunnon perusteella tontille osoitettiin ojaa varten varattu alueen osa.

#### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on muuttaa tonttimaaksi kaupungilta vuokrattuna oleva pysäköinti- ja läjitysalueena oleva virkistysalueen osa. Tavoitteena on myös suunnitella tontille ja suojelualueelle kulkeva liikenne siten, ettei teollisuustontille ajo häiritse luonnonsuojelualueen kautta kulkevaa kevytliikennettä. Tavoitteena on tutkia ajoyhteyden muodostamista rasiitteena tontin osalta. Toteuttamisesta tehdään maankäyttösopimus. Asemakaavan muutos on Tampereen kantakaupungin yleiskaavan kaupunkirakenteen täydentämistavoitteen mukainen.

Asemakaavan muutoksessa huomioidaan luonnonsuojelualue ja sen kautta kulkeva kevytliikenne radan ali itäpuolen kaupunginosaan.

Osallistumis- ja arvointisuunnitelmasta jätetyssä mielipiteessä kiinnitettiin huomio viereisen luonnonsuojelualueen sekä liito-oravan olojen turvaamiseen kaavamuutosta ja ajoyhteyden sijaintia harkittaessa.

#### 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Vaihtoehtoina oli muodostaa teollisuustontti, jonka keskeltä kulkee nykyisellä paikalla yhdistetty ajoyhteys tontille ja kevyenliikenteen yhteys Patamäenkadulta luonnonsuojelualueelle ja edelleen radan ali itäisiin kaupunginosaan. Toisena vaihtoehtona oli muodostaa teollisuustontti, jonka tonttiliittymä Patamäenkadulta säilyy nykyisellä paikalla, mutta kevyenliikenteen- ja ajoyhteys rakennetaan muodostuvan tontin koillis-kaakkoisreunaa myöten luonnonsuojelualueelle.

Tontin laajentuminen kiinni viereiseen teollisuustonttiin täydentää kaupunkikuvaa ja on kantakaupungin yleiskaavan tiivistys- ja täydentämisperiaatteen mukainen. Ajoyhteyden siirtäminen erilleen tonttiliikenteestä selkeyttää alueen liikennettä ja on liikenneturvallisempi kuin nykytilanne. Kaavamuutoksen ei katsota aiheuttavan haittaa luonnonsuojelualueelle, koska tontin laajennus on Sarankulman teollisuusalueen rakenteen sisällä. Kaava-alueen reunalta tehtyjen liito-oravan jätöshavaintojen on todettu liittyvän luonnonsuojelualueella eläviin liito-oraviin, eikä tontin laajentumisen katsota vaarantavan liito-oravaa, jolle soveltuvaa elinympäristöä ja ravintopuuta on nimenomaan luonnonsuojelualueella.

##### 4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu.

###### 1.) ihmisten elinoloihin

Kaavamuutoksella ei ole mainittavaa vaikutusta elinoloihin.

###### 2.) luonnonsuojelualueeseen ja luonnonympäristöön

Kaavamuutos ei kohdistu luonnonsuojelualueeseen ja vaikutusalueella tontin rakentamisesta mahdollisesti aiheutuvaa

lievää häiriötä estetään tontille osoitettavalla istutusalueella luonnonsuojelun lähietäisyydellä. Kaavamuutos ei vaaranna liito-oravan elinympäristöä.

### 3.) liikenteeseen

Tontille tulevan työkoneliikenteen ja kevyenliikenteen eriyttäminen selkiyttää liikennettä ja parantaa kevyenliikenteen liikenneturvallisuutta.

### 4.) elinkeinoelämään

Vaikutus elinkeinoelämään on myönteinen kaavamuutoksen tukissa alueen yritystoiminnan kehittymistä.

### 5.) maisemaan

Muodostuvan teollisuustontin osalta alue muuttuu luonnontilaisesta rakennetuksi ympäristöksi. Tontin ympäristön ja vaikutusalueen maisemaa rakentaminen ei muuta.

## 4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Koska Päärinpuiston virkistysalueen osa sijaitsee kahden teollisuustontin välissä ja liittyy teollisuusalueeseen, on perusteltua muuttaa puiston osa teollisuustontiksi, jolloin kaupunkirakenne eheytyy. Uuden ajoyhteyden myötä yhteys luonnonsuojelualueelle selkiytyy.

Kaavamuutos tehostaa alueen maankäyttöä ja vastaa tontin omistajan laatimaa aloitetta.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualueella nykyisen teollisuusrakennusten korttelialue säilyy teollisuuskäytössä. Osa lähivirkistysalueesta muuttuu teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Tontin kautta osoitetaan rasiitteena ajoyhteys Patamäenkadulta luonnonsuojelualueelle.

#### 5.1.1 Mitoitus

Tontin pinta-ala on 7892 k-m<sup>2</sup> ja rakennusoikeudeksi tulee 7892 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus lisääntyy yhteensä 1328 k-m<sup>2</sup>.

### 5.3 Aluevaraukset

#### 5.3.1 Korttelialueet

Asemakaavan muutoksella muodostuu tontti 781-18, jonka käyttötarkoitus on TY-15 eli teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Kerrosluku on II ja tehokkuusluku  $e=0.3$ . Tontille osoitetaan merkintä 1ap/te100m<sup>2</sup> eli merkintä osoittaa, kuinka monta teollisuustilan kerrosaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka sekä merkintä 1ap/va150m<sup>2</sup> eli merkintä osoittaa, kuinka monta varastotilan kerrosneliometriä kohti on rakennettava

yksi autopaikka. Tontille osoitetaan merkintä 1ap/as, joka osoittaa kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava. Merkintä 1h osoittaa tontin suurimman sallitun asuinhuoneistomäärän. Tontin virkistysalueen ja luonnonsuojelun alueen puoleisille reunoille tulee rakentaa vähintään 120 cm korkea rakenteellinen aita (A-4). Tontin koillis-kaakkoispuolelle on osoitettu rasiitteenä 6 m leveä ajoyhteys Patamäenkadulta luonnonsuojelun alueelle. Tontin luonnonsuojelun alueen puoleiselle sivulle on osoitettu istutettava alueen osa, jonka leveys yhdessä ajoyhteyden kanssa on 20 metriä. Patamäenkadun ja ajoyhteyden varteen on osoitettu istutettava puurivi.

### 5.3.2 Muut alueet

Alueen eteläosaan osoitetaan Päärinpuistoon liittyvä lähivirkistysalue (VL), johon osoitetaan ajoyhteyden jatkeeksi jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.

Tontille osoitetaan nykyisen Päärinkadun ja sen jatkeena olevan tien kohdalle rasiitteenä maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Tontin luoteisreunalle osoitetaan ojaa varten varattu alueen osa.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Laajennetun teollisuustontin rakentaminen tukee nykyistä määränkäyttöä ja täydentää kaupunkikuvaa.

### 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Nykyistä teollisuusaluetta täydentävällä uudisrakentamisella ei katsota olevan haittaavaa vaikutusta luonnolle ja luonnonsuojelun alueelle.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan muutoksesta on laadittu havainnointipiirros, jossa esitetään yksi mahdollinen tapa kaavan toteuttamiseksi.

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaupungin kiinteistötoimi ja hakija tekevät tontille ja virkistysalueelle tulevasta ajoyhteydestä rasiitesopimuksen, jossa hakija sitoutuu rakentamaan kyseisen ajoyhteyden.

Kaavamuutos toteutetaan sen saatua lainvoiman.

### 6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.