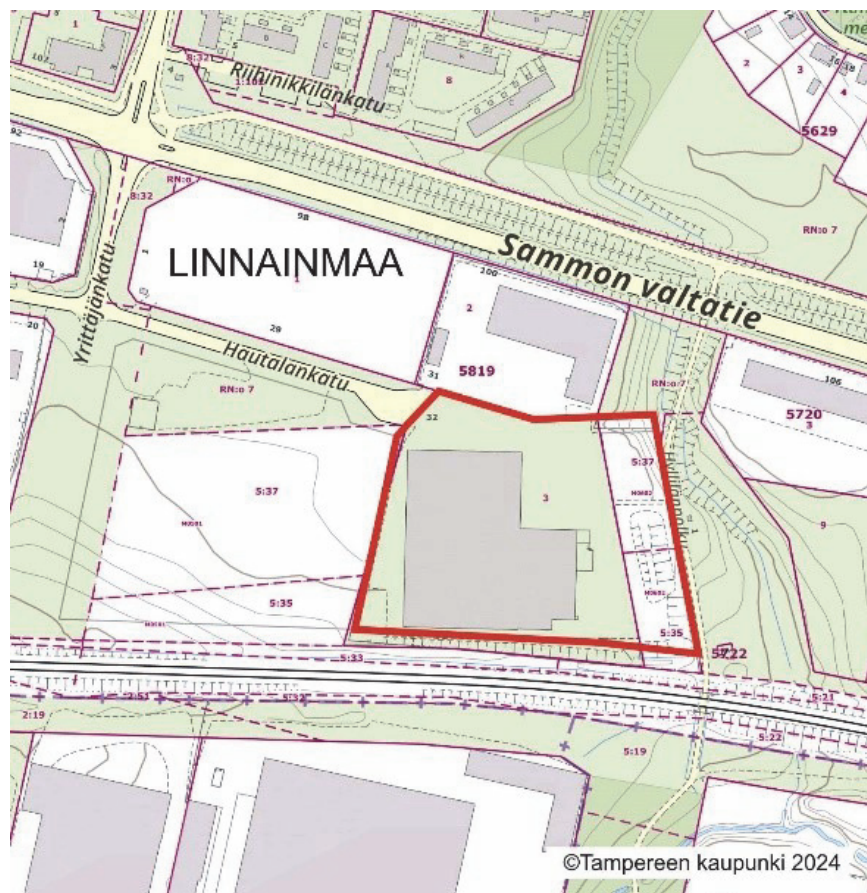


Linnainmaa, Hautalankatu 32, rakennusoikeuden tarkistaminen, Asemakaava nro 8979

Asemakaavan selostus

21.3.2024, tark. 22.4.2024, 30.9.2025



Linnainmaa, Hautalankatu 32, rakennusoikeuden tarkistaminen

ASEMAKAAVA NRO 8979

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 21.3.2024 päivättyä ja 22.4.2024 ja 30.9.2025 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8979. Muutoksella tontin 5819-3 rakennusoikeutta lisätään ja tontinrajoja tarkistetaan. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Linnainmaan kaupunginosan korttelin 5819 tonttia nro 3, määräaloja 837-584-5-37-M0602 ja 837-584-5-35-M0602 sekä osaa kiinteistöistä 837-584-5-37 (määräala M0502) ja katualueesta 837-584-7-0.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Linnainmaan kaupunginosan korttelin 5819 ohjeellinen tontti nro 6.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, toimistoarkkitehti Merja Kinos.

Diaarinumero:

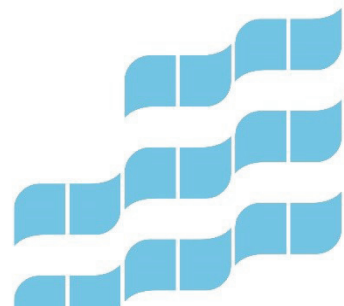
TRE: 669/10.02.01/2023

Vireille tulo:

21.3.2024

Kaavan nimi ja tarkoitus

Linnainmaa, Hautalankatu 32, rakennusoikeuden tarkistaminen.
Asemakaava numero 8979.



1 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemukset on jätetty 30.1.2023 ja 23.11.2023 kaava-alueen haltijoiden toimesta.

1.1 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavatyön tavoitteena on lisätä tontin 5819-3 rakennusoikeutta ja liittää tonttiin kaksi määräalaa ja pieni osa naapurikiinteistöstä 837-584-5-37 (määräala M0502) sekä katualueesta 837-584-7-0 sekä sovittaa laajennus ympäristöön. Suunnittelutyössä huomioidaan alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne sekä turvataan virkistys- ja ekologiset yhteydet.

1.2 Selvitys suunnittelualan oloista

1.2.1 Asemakaava-alue

Asemakaavan muutos koskee Tampereen kaupungin Linnainmaan kaupunginosan korttelin 5819 tonttia 3, määräaloja 5-35-M0602 ja 5-37-M0602 sekä osaa kiinteistöstä 837-584-5-37 (määräala M0502) sekä katualueesta 837-584-7-0. Hyvin pieni osa 5-37-M0602 määräalasta jää voimassa olevan kaavan mukaiseksi EVV-alueeksi ja kaavan ulkopuolelle. Suunnitteluala sijaitsee noin 7 km kaakkoon kaupungin keskustasta osoitteessa Hautalankatu 32.

Tontti 5819-3 on Tampereen kaupungin omistuksessa, mutta vuokrattu kaavamuutoksen hakijalle. Määräalat 5-35-M0602 ja 5-37-M0602 sekä kiinteistö 837-584-5-37 ovat yksityisessä omistuksessa. Katualue 837-584-7-0 on kaupungin omistuksessa.

Tontilla 5819-3 sijaitsee vuonna 2008 valmistunut 8 646 k-m² suuruinen teollisuusrakennus.

Kaava-alueen tonttitehokkuus on $e=0,50$.

Alue on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.

1.2.2 Lähialue

Suunnitteluala ja sen lähiympäristö on 1970-2020-luvuilla rakentunutta teollisuus- ja työpaikka-aluetta. Rakennukset ovat 1-2-kerroksisia. Lähialueella on vielä muutama rakentamaton tontti.

1.2.3 Luonnonympäristö

Kaava-alue on pääosin rakennettu ja asfaltoitu. Reuna-alueilla on luonnontilaista niittynurmea, jossa kasvaa myös lehtipuutaimikkoa.

Kaava-alueen itäpuolelle, Pyhäojanlatvan suojaviheralueelle sijoittuu eteläpohjoissuuntainen Hyllilänpolku, joka on tärkeä Kaukajärven ja Linnainmaan välinen virkistysreitti ja kevyen liikenteen yhteys. Hyllilänpolun kanssa samassa kapeassa viheralueessa sijaitsee eteläpuolelle Pyhäojaan laskeva ojauoma. Puustoinen ojanvarsi toimii myös tärkeänä ekologisena yhteytenä ja luonnontilaisena hulevesiuomana.

Kaava-alueella ei ole avainbiotooppeja eikä alue ole liito-oravalle potentiaalista elinympäristöä.

Kaava-alue laskee itäosastaan noin 2-4 metriä kohti Hyllilänpolkua.

Suunnittelualan maaperä on Maanmittauslaitoksen paikkatietoaineiston mukaan savea.

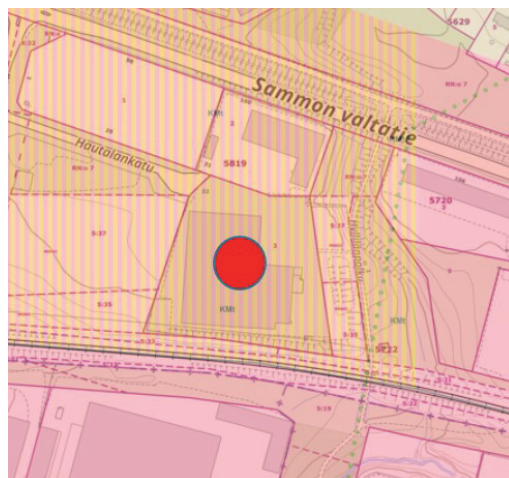
1.2.4 Palvelut

Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat Linnainmaalla, noin kahden kilometrin päässä. Lähimmät kaupunkiliikenteen bussipysäkit sijaitsevat Leinolankadulla, n. 550 metrin kävelyetäisyydellä suunnittelualueesta.

1.3 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

1.4 Maakuntakaava

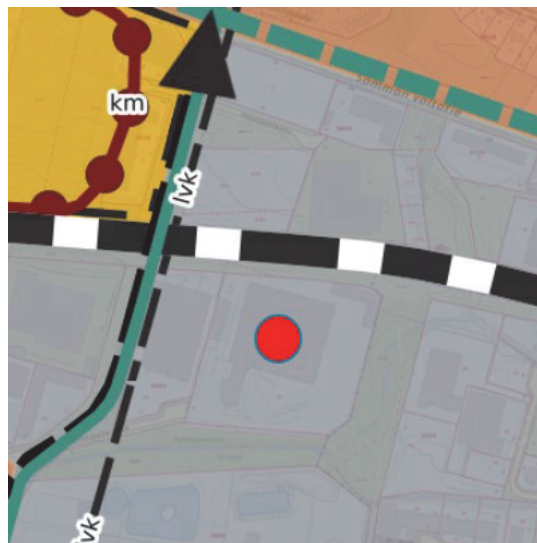
Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019. Maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue on osoitettu työpaikka- ja kaupallisten palvelujen alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.



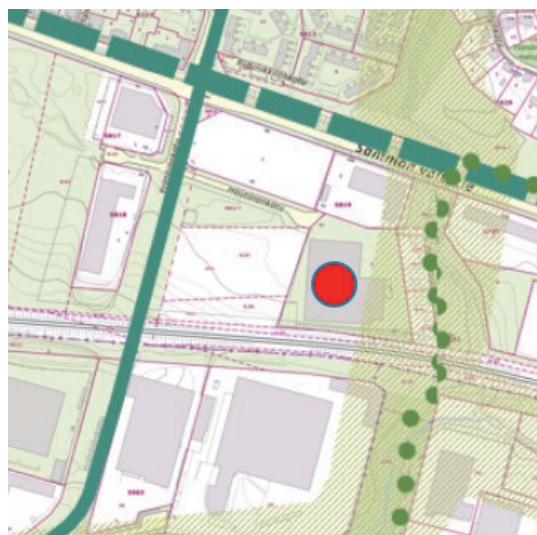
Kuva 1. Ote maakuntakaavasta 2040

1.5 Yleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisista Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017-2021. Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu työpaikkojen ja elinkeinojen alueeksi. Kaava-alueen itäosaan on osoitettu ohjeellinen ekologinen yhteys. Kaava-alue sijoittuu melun ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueelle, lentokoneiden laskeutumisvyöhykkeelle, kemikaalilaitosten konsultointivyöhykkeelle sekä uuden lämpökeskuksen tarvealueelle.



Kuva 2. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kartta 1, yhdyskuntarakenne.



Kuva 3. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kartta 2, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut.

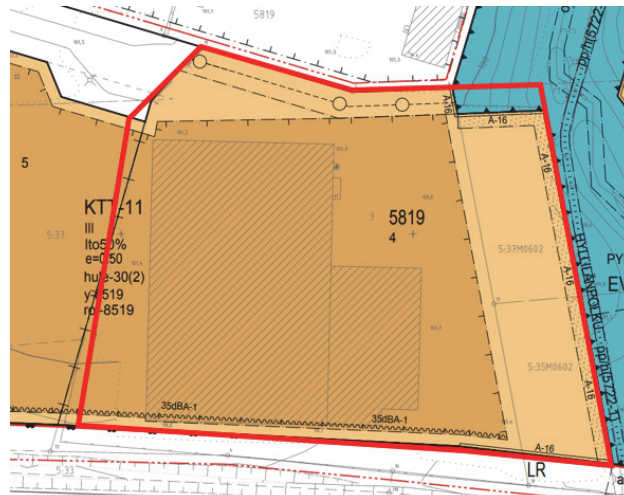
1.6 Asemakaava

Kaava-alueella on voimassa asemakaava nro 8519, jossa kaava-alue on osoitettu liike-, toimisto-, teollisuus-, varasto- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi, jonka kokonaiskerrosalasta saadaan enintään 50 % käyttää liike- ja toimistotiloiksi. Tontin pohjoisrajalla kulkee viemärilinja.

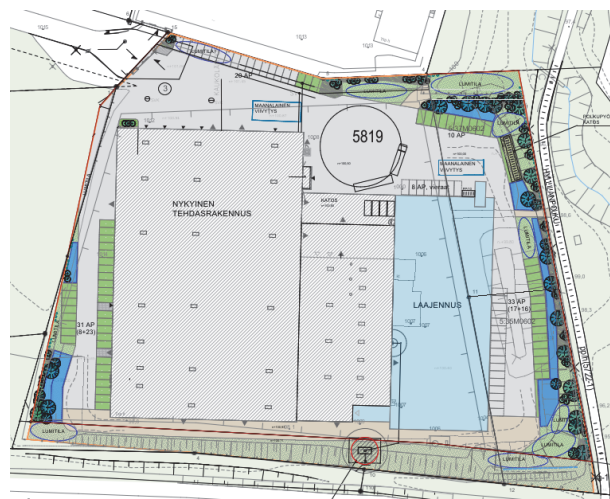
1.7 Suunnittelun tueksi tehdyt selvitykset

1.7.1 Viherkerrointarkastelu ja pihasuunnitelma

Kaava-alueesta on laadittu Sitowise Oy:n toimesta pihasuunnitelma ja tutkittu viherkerroin, jossa päästään Tampereen viherkertoimen teollisuustoimintojen ja logistiikan alueille määriteltyyn tavoitetasoon 0,5, asemakaavan toteuttamisen jälkeisen tilanteen mukaan laaditun viherkertoimen lukuarvon ollessa 0,51.



Kuva 4. Ote asemakaavasta nro 8519



Kuva 5. Ote pihan viitesuunnitelmasta

1.7.2 Hulevesiselvitys ja -suunnitelma

Pihasuunnitelman yhteydessä tehtiin hulevesiselvitys ja -suunnitelma (Sitowise Oy 2024). Selvityksessä todettiin, että suunnitellulla maankäytöllä muodostuvien hulevesien määrä kasvaa. Liikennöidyn alueen lisääntymisen vuoksi myös hulevesien kuormitus kasvaa nykyisestä.

Hulevesien hallinnan tarve kiinteistöllä on määrällinen sekä laadullinen. Hulevesiä tulee viivyttää kiinteistöllä viherkerroinlaskelman antama määrä 189,3 m³. Selvitysalueen liikennöidyillä alueilla muodostuville hulevesille esitettiin biosuodatusta. Itäreunalla hulevedet johdetaan biosuodatusrakenteista tontin uuteen hulevesiviemäriin, josta hulevedet puretaan tontin koilliskulmalla olemassa olevaan ojaan korossa ~+94.5. Länsireunan biosuodatusrakenteista hulevedet johdetaan tontin uuteen läntiseen hulevesiviemäriin, joka liitetään kiinteistön nykyiseen liitospisteeseen hulevesiviemäriin, tai tontin nykyiseen hulevesijärjestelmään.

Rakennuksen laajennuksen kattovesille esitettiin maanalaista viivytystä, joka liitetään tontin uuteen itäiseen hulevesiviemäriin. Jäljelle jäävä osuus viivytyksestä esitettiin toteutettavan maanalaisena viivytyksenä nykyisen rakennuksen kattovesille, joka liitetään tontin nykyiseen hulevesijärjestelmään, jos mahdollista.

Jatkosuunnittelussa tarkistetaan hulevesijärjestelmien mitoitus, varmistetaan, että hulevesirakenteissa ja järjestelmissä on suunniteltu ylivuoto sekä huomioidaan tulvareittien jatkuvuus. Lisäksi huomioidaan valittujen hulevesien hallinnan ratkaisujen ylläpito ja seuranta. Jatkosuunnittelua varten on kartoitettava kiinteistön nykyinen hulevesijärjestelmä.

1.7.3 Raideliikenteen tärinä- ja runkomeluselvitys

Kaava-alue rajautuu etelässä junarataan, joten alueesta laadittiin tärinä- ja runkomeluselvitys (Sitowise Oy 2024).

Tärinä

Suunnitteilla oleva rakennus sijoittuu noin 30 metrin etäisyydelle radasta. Tällä etäisyydellä laskennallisesti tarkasteltuna liikennetärinän arvioitu suuruus on tasolla 1,5...2,0 mm/s. Tällä etäisyydellä liikennetärinä ei aiheuta vaurioitumisriskiä rakennukselle.

Runkomelu

Suunnitteilla oleva rakennus sijoittuu noin 30 metrin etäisyydelle radasta. Tällä etäisyydellä laskennallisesti tarkasteluna runkomelun arvioitu suuruus on suurimmillaan 32-36 dB. Teollisuusrakennuksille ei ole vaatimuksia runkomelun suhteen. Nyt lasketut arvot ovat laadullisesti hyviä myös toimistotiloille ja

tarvittaessa täyttäisivät myös varsinaisille toimistorakennuksille joskus käytettävän vaatimuksen missä runkomelu ei saisi ylittää tasoa 45 dB.

1.7.4 Luontoselvitys

Suunnittelualueesta on laadittu luontoselvitys (Ympäristösuunnittelu Enviro, 2023). Hautalankadun alueen luontoselvityksessä ei todettu sellaisia erityisiä luontoarvoja, jotka tulisi ottaa huomioon alueen maankäytössä ja sen suunnittelussa. Kansallisesti haitallisista vieraskasvilajeista selvitysalueella todettiin esiintyvän komealupiini. Sen esiintymät tulee pyrkiä hävittämään mahdollisuuksien mukaan. Lisäksi tulee huolehtia siitä, ettei kasveja, niiden osia tai siemeniä sisältäviä maa-aineksia siirretä uusille kasvupaikoille. Selvitysalueen luonnonolojen ja tehdyn asiantuntija-arvioinnin perusteella ei ehdoteta täydentäviä lajistonselvityksiä.

1.8 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla 5819-3 on voimassa 25.3.2009 hyväksytty tonttijako nro 8284. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 30.3.2010.

Määräaloilla 5-35-M0602, 5-37-M0602, 5-37-M0502, tilalla 837-584-5-37 ja katualueella ei ole hyväksyttyä tonttijakoa. Tilat 837-584-5-35 ja 837-584-5-37 on rekisteröity 23.10.1981.

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu vuonna 2024.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Asemakaavan rakenne

Tontille osoitetaan rakennusoikeutta teollisuusrakennuksen laajentamista varten yhteensä 12 350 kerrosneliömetriä (jatkossa k-m²). Uusi tonttitehokkuus e (rakennusoikeus kerrosneliömetreinä jaettuna tontin pinta-alalla) on 0,62.

Nykytila	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
5819-3	17 484	8 742	0,50
5-35-M602	2 254	1 127	0,50
5-37-M60	1 662	831	0,50
7-0	91	0	0
Kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
5819-6	19 937	12 350	0,62

2.2 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat liitteenä olevassa asemakaavakartassa.

2.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutukset on arvioitu maan käyttö- ja rakennusasetuksen 1§ mukaisesti.

Vaikutukset suunniteltuun maankäyttöön (Yleiskaavallinen tarkastelu)

Elinkeinoalueiden visioraportin (KH 25.9.2023) tavoitekartalla kyseinen alue (Sammon valtatie / M5) on tosiaan osoitettu monipuolisena kehitettäväksi yritysalueeksi, jolla tulee harkita yleiskaavan tarkistusta. Raportin tavoiteosiossa monipuolisena kehitettävien alueiden suunnitteluharkinnalle esitetään oheinen linjaus:

Alueiden uudistumisen jatkuessa kaavamuutoksissa käytetään ennen kaikkea palveluvaltaisen yritystoiminnan kehitystä tukevia pääkäyttötarkoituksia (mm. KTY-tyyppiset toimitilakorttelit).

Lisäksi Hankkion aluekohtaisessa visiossa alueen monipuolistamista perustellaan täsmällisemmin:

Sammon valtatiehen rajautuvaa pitkäkköä yritysvyöhykettä kehitetään elinkeinorakenteeltaan monipuolistuvana ja profiililtaan kaupallistuvana alueena. Alueella sallitaan soveltuen sellaisia monipuolistavia kehityshankkeita, jotka vastaavat itäisen ja koillisen Tampereen tunnistettuun palvelutyhjiöön. Lisäksi monipuolistumista tuetaan Hautalan työpaikka-alueen asemakaavalla, yleiskaavan tarkistuksella sekä ylipäänsä mahdollistavalla hankeharkinnalla. Kaupan toiminnot sovitetaan kuitenkin rakenteeseen siten, että nykyisten tuotantoyritysten toiminta saa jatkaa.

Toisin sanoen, kehittäminen palvelujen ja työpaikkojen alueen suuntaan tuotantotoiminta huomioiden vastaa asetettua strategista tavoitetilaa. Yleiskaavaratkaisu voidaan päivittää muuttuneen tilanteen mukaiseksi seuraavalla yleiskaavakierroksella, kuten todettua.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavan muutos tiivistää vähäisesti yhdyskuntarakennetta. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

Asemakaavalla mahdollistetaan teollisuusrakennuksen laajentaminen, mikä lisää paikallisesti teollisuusalueen tiiviyttä. Muutos on vähäinen, eikä muuta alueen luonnetta. Muutos ei vaikuta naapuritonttien toimintaan.

Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia maa- ja kallioperään, sillä alueella ei ole tarvetta tehdä kalliolouhintaa tai laajoja, merkittävästi nykyisten rakennusten perustuksia syvemmälle meneviä maansiirtotöitä.

Tontin hulevesien hallinta parantuu, kun alueelle toteutetaan hulevesien viivytysrakenteita hulevesisuunnitelman mukaisesti.

Rakentamisen tarvitsemien materiaalien valmistus, maanmuokkaus ja rakentamisen aiheuttama liikennöinti aiheuttavat hiilidioksidipäästöjä.

Vaikutuksia ilmastoon voidaan vähentää mm. käyttämällä uusiomateriaaleja ja hiilivarastoina toimivia materiaaleja kuten puuta, suosimalla lyhyitä kuljetusyhteyksiä, säilyttämällä olemassa olevaa ja istuttamalla uutta puustoa. Alueen sijainti joukkoliikenteen pysäkkien ja hyvien kevyenliikenteen yhteyksien varrella voi edistää kestävien liikkumismuotojen suosiota, mikä voi vähentää liikkumisesta aiheutuvia hiilidioksidipäästöjä.

Kaavalla ei ole vaikutuksia pohjaveteen.

Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualue on ollut jo kauan teollisuuskäytössä ja on siten osa jo rakennettua kaupunkiympäristöä. Kaavamuutos ei suoraan vaikuta kasvi- ja eläinlajeihin tai luonnon monimuotoisuuteen.

Kaavamuutoksen yhteydessä alueen koilliskulmassa sijaitseva n. 280 m² suuruinen suojaviheralueen osa, jonka läpi kulkee viemärilinja, liitetään tonttiin.

Asemakaavassa alue osoitetaan istutettavaksi alueen osaksi. Pihasuunnitelman mukaan alueelle istutetaan niittykasvillisuutta ja se varataan lumitilaksi.

Suojaviheralueen osan liittämällä tonttiin ei ole haitallisia vaikutuksia itäpuolisen viheralueen laatuun, käytettävyyteen, luonnonarvoihin tai yleiskaavan ohjeelliseen ekologiseen yhteyteen.

Kaavaratkaisulla parannetaan suunnittelualueen itäosassa olevaa yleiskaavan mukaista ohjeellista ekologista yhteyttä. Tontin koillis- ja itäosaan, joka tällä hetkellä on melko paljas ja vähäkasvinen, istutetaan runsaasti eri kokoisiksi kasvavia puita, pensaita ja perennoja sekä niittykasvillisuutta.

Asemakaavamääräyksen mukaan tontti on aidattava, joten tontin toiminnot eivät pääse leviämään itäpuoliselle suojaviheralueelle, jolla sijaitsee alueellinen virkistysyhteys.

Kansallisesti haitallisista vieraskasvilajeista selvitysalueella todettiin esiintyvän komealupiini. Sen torjumista edesauttaa kaavakartassa annettu määräys, jonka mukaan haitallisten vieraslajien torjunta ja niiden leviämiskasvun hallinta tulee huomioida jatkosuunnittelussa ja rakentamisessa.

Uudisrakentaminen ja pihan muutosten toteuttaminen edellyttävät luonnonvarojen käyttöä. Vaikutuksia luonnonvaroihin voidaan vähentää mm. käyttämällä kierrätys- ja tai uusiomateriaaleja. Pihasuunnittelussa voidaan vaikuttaa luonnon monimuotoisuuteen, mm. suosimalla kasvilajeja ja

istutuskokonaisuuksia, jotka houkuttelevat pölyttäjiä ja tukevat luonnon monimuotoisuutta kaupunkiympäristössä.

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

Asemakaavan toteuttaminen ei muuta alueen yhdyskuntarakennetta.

Suunnittelualueelle saavuttaessa tukeudutaan autoilun, jalankulun ja pyöräilyn lisäksi myös julkiseen liikenteeseen. Teollisuusrakennuksen laajentamisen mukanaan tuoma lisäys alueen liikennemääriin on vähäinen.

Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Ei merkittäviä vaikutuksia.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia. Yleisen kilpailukyvyn ja elinvoiman näkökulmasta myönteisiä vaikutuksia syntyy, kun alueen yrityskannan monipuolistumista vahvistetaan ja toimintaympäristön uudistumahdollisuuksia parannetaan asemakaavamuutoksen avulla.

3 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 21.3.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto (asemakaavakartta, asemakaavaselostus ja havainnekuva) kuulutettiin nähtäville 21.3.-11.4.2024.

3.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset

Tieto asemakaavamuutoksen vireille kuuluttamisesta ja valmisteluaineisto saatettiin tiedoksi osallisille.

- Kaavamuutoksen hakijat
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähivaikutusalue)
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Linnainmaan omakotiyhdistys ry
- Muut ilmoituksensa mukaan

3.2 Vireilletulo- ja valmisteluvaihe

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 21.3.-11.4.2024 väliseksi ajaksi.

Aineistosta saatiin yksi mielipide sekä kuusi viranomaiskommenttia.

Mielipide:

Mielipiteessä todettiin, että Hyllilänpolulta tulee merkitä kaavaan jalankulun ja pyöräilyn yhteys Hautalankadulle ja, että kiinteistöllä tulee huomioida pyöräpysäköinnin tarpeet ja sijoittelu sisäänkäyntien välittömään läheisyyteen. Mielipiteessä otettiin kantaa myös alueen kevyenliikenteen yhteyksien ongelmiin ja niiden parantamiseen.

Asemakaavoituksen vastine:

Hyllilänpolulta ei voida osoittaa jalankulun ja pyöräilyn yhteyttä Hautalankadulle, sillä koko kaava-alue tarvitaan yrityksen käyttöön. Lähialueen kevyenliikenteen yhteydet paranevat tulevaisuudessa suunnittelualueen länsipuolella sijaitsevan Hautalan työpaikka-alueen kehittymisen myötä. Alueen asemakaavan laatiminen on jo vireillä. Pihasuunnitelmassa on osoitettu kulkuyhteys Hyllilänpolulta tontille sekä katettua pyöräpysäköintiä tontin itä laidalle.

Pirkanmaan maakuntamuseo:

Alueellinen vastuumuseo on tutustunut hankkeen aineistoon ja toteaa, ettei sillä ole asiasta huomautettavaa.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto:

Tukesin näkemyksen mukaan kaavamuutokselle ei ole estettä käytössä olevien selvitysten ja valvontatietojen perusteella. Tukes suosittelee, että rakentamisen ohjaamisessa kiinnitetään huomiota rakennuksissa työskentelevien henkilöiden mahdollisuuksiin suojautua rakennuksen sisään ja estää kaasupilven leviäminen sisätiloihin esim. ilmanvaihdon pysäyttämällä. Toimiminen kaasuvaaratilanteessa ja sisälle suojautuminen on opastettava rakennusten pelastussuunnitelmissa. Kaavoitettavalle alueelle ei tule sijoittaa herkkiä kohteita kuten päiväkotia tai hoitolaitoksia.

Asemakaavoituksen vastine:

Asemakaavakarttaan on lisätty määräys, jonka mukaan alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon sijainti Seveso-II direktiivin mukaisen laitoksen konsultaatioalueella. Riskivaikutuksiin varautuminen esitetään rakennuslupaa haettaessa.

Asemakaavan pääkäyttötarkoituksen mukaan tontille ei saa rakentaa herkkiä kohteita kuten päiväkotia tai hoitolaitoksia.

Väylävirasto:

Radan läheisyyteen osoitettavan rakentamisen osalta on otettava jatkosuunnittelun osalta huomioon, ettei siitä saa aiheutua turvallisuusriskiä, haittaa radan stabiliteetille tai kuivatukselle taikka muuta haittaa radanpidolle tai junaliikenteelle. Väylävirasto pitää hyvänä, että kaavaa varten on laadittu riittävät tärinä- ja runkomeluselvitykset. Väylävirasto pyytää huomioimaan, että suunnittelualue sijaitsee rautatieliikenteen aiheuttamien ympäristöhäiriöiden vaikutusalueella, jolloin esimerkiksi junaliikenteessä mahdollisesti tapahtuvien muutoksien vuoksi tärinä- ja runkomeluhaitat lähellä rataa saattavat siten olla mahdollisia. Radan läheisyyteen ei tästä syystä tule sijoittaa ympäristöhäiriölle herkkää toimintaa. Mikäli tämän kaltaista toimintaa sijoitetaan, tulee kaavamerkintöjen kautta tuoda esiin, että toiminta sijaitsee rautatieliikenteen aiheuttamien ympäristöhäiriöiden vaikutusalueella.

Asemakaavoituksen vastine:

Asemakaavakarttaan on lisätty määräys, jonka mukaan rakennuksen perustus- ja kantavien rakenteiden ratkaisulla tulee huolehtia viereisen tärinälähteen aiheuttaman tärinän vaimentamisesta. Asia selvitetään rakennusluvan yhteydessä.

Ympäristönsuojelu:

Kohteesta on tehty luontoselvitys. Selvitys tulisi liittää kaavan aineistoihin ja huomioida tulokset kaavan selostuksessa luontovaikutusten arvioinnin yhteydessä. Kohteella sovelletaan viherkerrointa. Luonnoksen viherkerrointa koskeva kaavamääräys edellyttää viherkertoimen täyttämistä vain hulevesien viivytyksen osalta. Määräystä olisi täydennettävä siten, että se huomioi viherkertoimen tavoitteiden täyttämisen myös muiden kuin hulevesielementtien osalta. Kaavassa liitetään pieni osa ekologisen verkoston viheraluetta KTT-alueeseen, mikä on tavanomaisesta käytännöstä poikkeava ratkaisu. Ratkaisun poikkeuksellisuus tulisi huomioida myös kaavan vaikutustenarviossa huolellisesti perustelemalla ja tarkastelemalla tehtävän muutoksen vaikutukset viheralueeseen, luonnonarvoihin ja yleiskaavan ohjeelliseen ekologiseen yhteyteen.

Asemakaavoituksen vastine:

Luontoselvitys on lisätty kaava-aineistoon sekä huomioitu luontovaikutusten arvioinnissa. Kaavakartan hulevesimääräyksiä on täydennetty. Vaikutusten arviointia on täydennetty myös suojaviheralueen osalta.

Pirkanmaan liitto:

Pirkanmaan liitto toteaa, että asemakaavan muutosalue sijoittuu Pirkanmaan maakuntakaavassa osoitetulle Työpaikka- ja kaupallisten palvelujen alueelle (KMt), jonka vähittäiskaupan kerrosalan enimmäismitoitukseksi on Hankkion

alueelle määritetty erikoistavarakaupan osalta (TIVA) 40000 k-m² ja keskustahakuisen erikoiskaupan osalta 0 k-m². Kaupan toimintojen sijoittumista ohjataan myös voimassa olevassa Tampereen Kantakaupungin yleiskaavassa, jonka yleismääräyksen mukaisesti ”Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle ei saa sijoittaa yli 4000 k-m² suuruisia vähittäiskaupan suuryksiköitä ja myymäläkeskittymiä”. Liitto katsoo, että nämä kaavasunnittelua ohjaavat mitoitukselliset reunaehdot on tarpeen kirjata nyt laadittavan asemakaavan selostuksen ”Lähtökohdat”-osioon.

Nyt nähtäville asetetussa asemakaavaluonnoksessa on esitetty, että KTT-11 -korttelialueen kokonaisrakennusoikeudesta (12200 k-m²) voidaan puolet käyttää liiketilojen toteuttamiseen. Asemakaavamerkinnällä (ptl 0%) on suljettu pois päivittäistavarakaupan toteutuminen alueella, mutta TIVA- tai muun erikoiskaupan osalta ei vastaavia kaavamerkintöjä ole osoitettu kaavakartalle tai -määräyspalstaan. Mikäli kaavasunnittelun tavoitteena on ollut, että alueella sallitaan näitä kaupan muita toimintoja, tulee kaavaselostuksessa esittää Hankkion alueen kaupan mitoituksen kokonaistilanne, joka selventäisi kaupan kysymyksiin liittyvää arviointia kaavamuutoksen KTT-11 -korttelialueen osalta. Muussa tapauksessa asemakaavamääräyksiä on tarpeen tältä osin täydentää. Lisäksi suunnittelussa tulee yleiskaavan yleismääräyksen puitteissa ottaa huomioon, että suuryksikön voivat muodostaa myös eri tonteilla sijaitsevat useasta myymälästä koostuvat keskittymät, jotka vaikutuksiltaan on verrattavissa merkitykseltään vähittäiskaupan suuryksikköön.

Asemakaavoituksen vastine:

Suunnitelmaa on muutettu siten, että tontin uusi pääkäyttötarkoitus on KTY-6: Toimitilarakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Alueelle saa sijoittaa tuotanto-, tutkimus- ja tuotekehitystiloja.

Maakuntakaavan ja yleiskaavan liiketiloja koskevat rajoitukset eivät koske tätä asemakaavamuutosta.

Pirkanmaan ELY-keskus:

Pirkanmaan maakuntakaava 2040 määrittelee kaupan mitoituksia kaupallisten toimintojen suuryksikköjen sijoittumisen ja koon osalta. Hankkiassa maakuntakaava määrittelee laajahkon alueen, joka ulottuu nyt asemakaavoitettavallekin alueelle. Tampereen kantakaupungin yleiskaava 2040 puolestaan edelleen määrittelee maakuntakaavassa osoitetun kaupan alueen Hankkion länsiosiin valtatieisteyksen tuntumaan. Nyt asemakaavoitettava alue on osoitettu yleiskaavassa työpaikkojen ja elinkeinojen alueena. Yleiskaavamääräyksessä todetaan mm. seuraavasti: Alue varataan teollisuus- ja

tuotantotoiminnoille sekä logistisille toiminnoille ja palveluille. Alueita kehitetään tehokkaina ja hyvin saavutettavina tuotantotoiminnan alueina.

Kantakaupungin yleiskaavassa on annettu seuraava yleismääräys:

Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle ei saa sijoittaa yli 4 000 k-m² suuruisia vähittäiskaupan suuryksiköitä ja myymäläkeskittymiä. ELY-keskus näkee, että Hautalankadun kaavamuutoksessa tulee jatkossa huomioida tämä määräys ja tarkistaa myymälöihin liittyviä asemakaavamääräyksiä.

ELY-keskus kiinnittää huomiota myös kantakaupungin vaiheyleiskaavassa valtuustokaudella 2017-2021 osoitettuun ohjeelliseen ekologiseen yhteyteen. On ilmeistä, että kaavamuutos heikentää yhteyden kehittämismahdollisuuksia.

Asemakaavoituksen vastine:

Suunnitelmaa on muutettu siten, että tontin uusi pääkäyttötarkoitus on KTY-6: Toimitilarakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Alueelle saa sijoittaa tuotanto-, tutkimus- ja tuotekehitystiloja.

Maakuntakaavan ja yleiskaavan liiketiloja koskevat rajoitukset eivät koske tätä asemakaavamuutosta.

Kaavamuutoksen yhteydessä alueen koilliskulmassa sijaitseva n. 280 m² suuruinen suojaviheralueen osa, jonka läpi kulkee viemäri linja, liitetään tonttiin. Asemakaavassa alue osoitetaan istutettavaksi alueen osaksi. Pihasuunnitelman mukaan alueelle istutetaan niittykasvillisuutta ja se varataan lumitilaksi.

Kaavaratkaisulla parannetaan suunnittelualueen itäosassa olevaa yleiskaavan mukaista ohjeellista ekologista yhteyttä. Tontin koillis- ja itäosaan, joka tällä hetkellä on melko paljas ja vähäkasvinen, istutetaan runsaasti eri kokoisiksi kasvavia puita, pensaita ja perennoja sekä niittykasvillisuutta.

Asemakaavamääräyksen mukaan tontti on aidattava, joten tontin toiminnot eivät pääse leviämään itäpuoliselle suojaviheralueelle, jolla sijaitsee alueellinen virkistysyhteys. Asemakaavaratkaisu ei heikennä yleiskaavan ohjeellista ekologista yhteyttä.

3.3 Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 10.-23.5.2024. Aineistosta saatiin kaksi viranomaiskommenttia, yhtään muistutusta ei jätetty.

Pirkanmaan maakuntamuseo totesi, että kaavaehdotus on kulttuuriympäristön arvojen osalta hyväksyttävissä.

Pirkanmaan liiton kommentissa todettiin, että asemakaavan luonnosvaiheessa Pirkanmaan liiton antama kaupan kysymyksiin liittyvä lausuntopalaute (10.4.2024) on otettu kaavaehdotusta laadittaessa huomioon.

3.4 Asemakaavan hyväksyminen

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

4 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

Kaupungin maa-alueet luovutetaan kaavaehtoisella luovutussopimuksella ennen asemakaavaehdotuksen hyväksymiskäsittelyä.

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 21.3.2024
- Asemakaavakartta 21.3.2024, tark. 22.4.2024 ja 30.9.2025
- Asemakaavan seurantalomake
- Valmisteluvaiheen palaute
- Ehdotusvaiheen palaute

5.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Luontoselvitys, Ympäristösuunnittelu Enviro, 2023
- Pihasuunnitelma ja viherkerrointarkastelu, Sitowise Oy, 2024
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma, Sitowise Oy, 2024
- Tärinä- ja runkomeluselvitys, Sitowise Oy, 2024
- Havainnekuva, Arkkitehtitoimisto AR-Vastamäki Oy, 2024

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Tampere	Täyttämispvm	1.10.2025
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos nro 8979, Linnainmaa 5819, katu- ja erityisal.		
Hyväksymispvm	30.9.2025	Ehdotuspvm	2.5.2024
Hyväksyjä	L - lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	21.3.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	837-8979
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,9937	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,9937

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	1,9937	100,00	12350	0,62	0,0000	2527
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,9937	100,0	12350	0,62	0,0292	2527
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					-0,0014	
E yhteensä					-0,0278	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	1,9937	100,00	12350	0,62	0,0000	2527
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,9937	100,0	12350	0,62	0,0292	2527
KTY-6	1,9937	100,0	12350	0,62	1,9937	12350
KTT-11					-1,9645	-9823
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					-0,0014	
Kadut					-0,0014	
E yhteensä					-0,0278	
EVV					-0,0278	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						