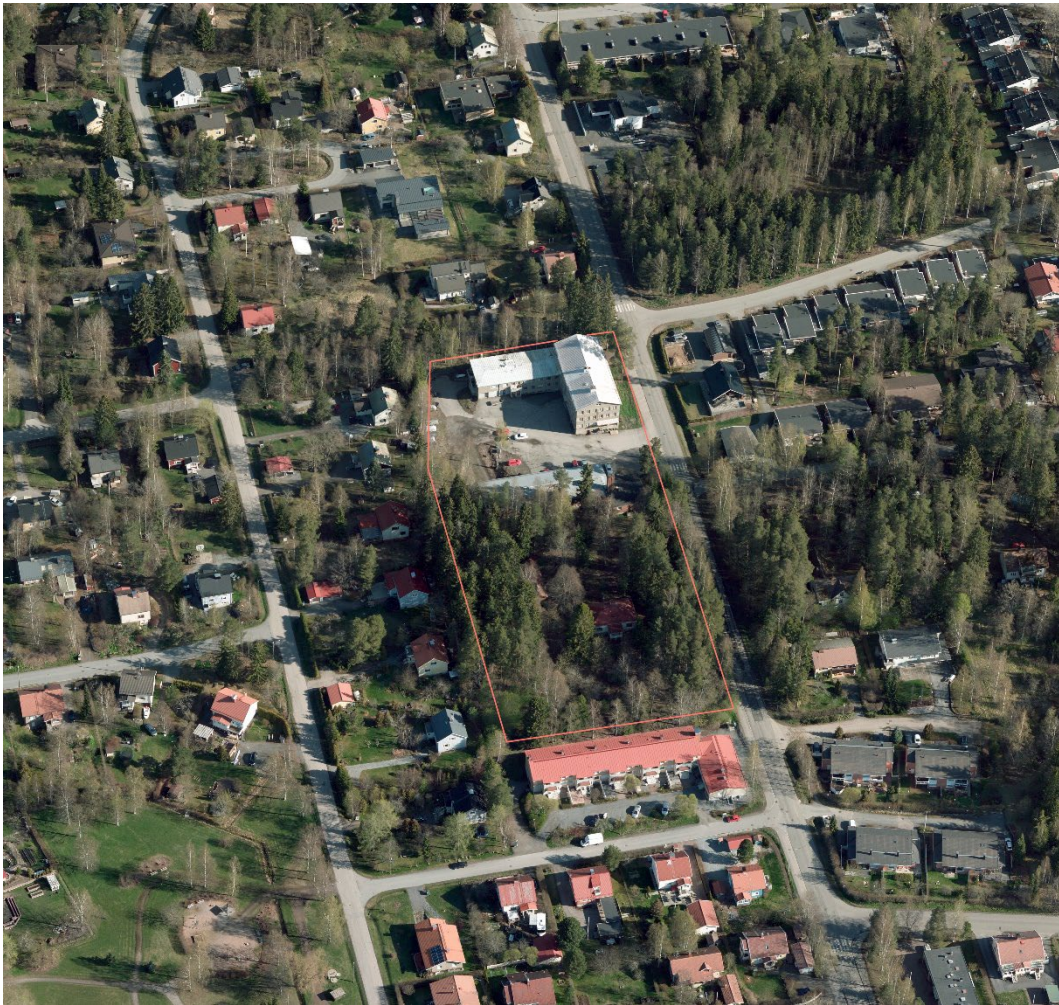


**Ruotula, Ali-Huikkaantie 27–33, käyttötarkoituksen muutos
ja rakennusoikeuden lisääminen, Asemakaava nro 8825**

Asemakaavan selostus

20.4.2026



Asemakaava nro 8825

TRE:2573/10.02.01/2020
ja 15.1.2026 lähtien TRE:235/10.02.01/2026

Kaavan nimi ASEMAKAAVA**ASEMAKAAVA NRO 8825**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 20.4.2026 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8825. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Ruotulan kaupunginosan korttelin 4852 tontteja 12, 13, 14 ja 15.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Ruotulan kaupunginosan korttelin nro 4852 tontti 16.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus,
Kaavoitusarkkitehti Sari Pietilä

Diaarinumero:

TRE:2573/10.02.01/2020, pvm. 16.04.2020, ja 15.1.2026 lähtien TRE:235/10.02.01/2026

Vireille tulo:

17.9.2020

Kaavan nimi ja tarkoitus

Ruotula, Ali-Huikkaantie 27–33, käyttötarkoituksen muutos ja rakennusoikeuden lisääminen
Asemakaava nro 8825

TIIVISTELMÄ

Käyttötarkoituksen muutos kerrostalorakentamiseen

Kaavamuutoksen hakijoiden tavoitteena on pienteollisuus- ja rivitalotonttien käyttötarkoituksen muuttaminen asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja rakennusoikeuden kasvattaminen. Kaava on Tampereen strategia 2035 mukainen tiivistäessään asutusta tehokkaan joukkoliikenteen vyöhykkeellä. Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa, ja kaupunkikuvallinen luonne, sekä luodaan edellytykset ympäristöönsä sopeutuvalle täydennysrakentamiselle. Asemakaavoituksen tavoitteena on täydennysrakentamisen mahdollistaminen siten, että alueen kaupunkikuvallinen laatu ja viihtyisyys paranevat paikallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön vierellä. Pienteollisuustoiminnan poistuminen Ruotulasta parantaa asuinalueen yleisilmettä, suunnittelualueen käyttötarkoituksen jäädessä ainoastaan asumiseen. Käyttötarkoituksena kerrostalorakentaminen pientaloalueen viereen on kuitenkin vaativaa. Tätä on huomioitu kaavassa kasvattamalla etäisyyksiä olemassa oleviin asuinrakennuksiin. Suunnittelualueen kautta kulkeva ekologinen yhteys turvataan.

Kaava-alue jälleenrakennuskauden arvoalueen vieressä

Suunnittelualue sijaitsee noin 4 km Tampereen keskusta itään Ruotulan kaupunginosassa, Ali-Huikkaantien varrella, selänteen ja laakson vaihettumisvyöhykkeellä, etelään laskevalla rinteellä. Suunnittelualue rajautuu idässä Ali-Huikkaantiehen ja lännessä jälleenrakennuskauden pientalotonttien rivistöön. Pohjoisessa suunnittelualueita rajaa kapea puistokaistale, Huikkaanmetsikkö, ja etelässä Sarjantien rivitalotontti. Voimassa olevassa asemakaavassa alueen pohjoisosan kaksi tonttia on pienteollisuusrakennusten ja eteläosan kaksi tonttia rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta, jotka eivät ole toteutuneet. Pohjoisilla tonteilla sijaitsee pienteollisuusrakennus ja autohalli, eteläisillä tonteilla sijaitsee maatalan tilakeskuksen päärakennus, joka on pitkään ollut tyhjillään. Eteläosan tontit ovat hyvin puustoisia ja vehreitä. Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on 11 900 m², ja se on yksityisessä omistuksessa.

Asemakaavan muutos tarjoaa kodin 200 asukkaalle

Suunnittelualueelle osoitetaan kaavassa rakennusoikeutta asumiseen kerrosalaneliömetreinä noin 7900 k-m². Rakennusoikeuden määrä kasvaa kaavan myötä noin 1300 k-m². Rakentamisen määrä vastaa noin 200 uutta asukasta. Kaavaratkaisussa suunnittelualueen tehokkuudeksi muodostuu $e=0,67$. Kaavan mahdollistamat kolme kerrostaloa ovat kolmesta neljään kerroksisia, rinneosassa ylärinteen suuntaan osin kaksikerroksisia. Yläpihalla pysäköinti on osin pintapysäköintiä, osin katoksissa ja alapihalla rakenteellisena pysäköintinä upotettuna rinteeseen pihakannen alla.

Suunnittelualueelle muodostuu yksi ohjeellinen tontti.



Lintuperspektiivistä laadittu viitesuunnitelman havainnekuva. Ali-Huikkaantie kuvassa oikealla.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 17.9.–8.10.2020 väliseksi ajaksi. Vireilletulovaiheessa saatiin kuusi viranomais kommenttia ja 29 asukasmielipidettä.

Viranomaispalautteessa nousi esiin suunnitellun kerrostalorakentamisen vaikutukset Yli-Huikkaantien jälleenrakennuskauden alueen arvoihin sekä alueen väljään ja vehreään luonteeseen, viherkerrointarkastelun tarve

luontoarvojen säilymisen (liito-oravan kulkuyhteys) ja kehittämisen varmistamiseksi ja muuntamotarve kasvavan sähkönkulutuksen vuoksi.

Mielipiteessä korostettiin alueen luontoarvoja, eläinten elinolosuhteita ja kulkureittien turvaamista sekä suunnitellun rakentamisen vaikutuksia niihin, kulttuuriympäristön arvojen huomioimista suunnittelualueella sekä rakentamisen vaikutusta viereisen jälleenrakennuskauden arvoalueeseen, pienteollisuustalon rooliin alueen identiteettiä luovana maamerkinä, sekä kiinnitettiin huomiota pienteollisuus-, toimisto- ja työtilojen – erityisesti kuvataiteilijayhteisön työtilojen - katoamiseen rakennuksia purettaessa, alueen tontinomistajien, erityisesti jälleenrakennuskauden arvoalueen, yhdenvertaiseen kohteluun, esitetyn rakentamisen aiheuttamiin häiriöihin, etäisyyteen pien- ja rivitaloista sekä yksityisyyden heikkenemiseen viereisillä tonteilla, esitetyn rakentamisen määrään ja sopeutumiseen kaupunkikuvaan, kerroslukuihin, pääkäyttötarkoitukseen, kattomuotoon, kasvavien liikennemäärien ja pihatoimintojen aiheuttamiin meluhaittoihin, alueen viihtyisyyden ja laadun heikkenemiseen sekä turvallisuusriskeihin.

Aloitusvaiheen palaute on huomioitu laatimalla viherkerrointarkastelu pihasuunnitelmiseen, säilyttämällä mahdollisimman leveä puustoinen vyöhyke jälleenrakennuskauden alueen ja täydennysrakentamisen väliin, huomioimalla liito-oravien kulkureitit sekä siirtämällä suurin osa pysäköinnistä rakenteelliseksi pihakannen alle. Lisäksi suunnittelussa on tarkasteltu kerroslukuja alueen reunoilla ja mahdollistettu muuntamon sijoittaminen alueelle.

Palaute ja vastineet on kirjattu tarkemmin palaute- ja vastineraporttiin.

Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheessa laadittiin selvityksiä ja käytiin neuvotteluita. Asemakaavan valmisteluaineisto - kaavaluonnos, siihen liittyvät rakentamistapaohje, havainnekuva, selostus ja selvitysaineistoa - asetetaan nähtäville 23.4.2026-15.5.2026.

Ehdotusvaihe

[Lausunnot:](#)

[Muistutukset](#)

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

Alueidenkäyttölain (AKL) 91 b §:n tarkoittama maankäyttösopimus laaditaan ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä yhdyskuntalautakunnassa.

1 SISÄLLYS

Asemakaavan selostus	1
Tiivistelmä	3
Käyttötarkoituksen muutos kerrostalorakentamiseen	3
Kaava-alue jälleenrakennuskauden arvoalueen vieressä	3
Asemakaavan muutos tarjoaa kodin 200 asukkaalle	4
Asemakaavaprosessin vaiheet	4
Asemakaavan toteuttaminen	5
1 Sisällys	6
1 LÄHTÖKOHDAT	9
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	9
1.1.1 Alueen yleiskuvaus	9
1.1.2 Luonnonympäristö.....	10
1.1.3 Rakennettu ympäristö	14
1.1.4 Väestö ja palvelut	20
1.1.5 Maanomistus	20
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat.....	20
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	20
2.1 Kaavan rakenne.....	20
2.1.1 Mitoitus	21
2.1.2 Palvelut	22
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet.....	22
2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet.....	22
2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen	22
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset.....	24
2.3.1 Korttelialueet.....	24
2.4 Nimistö.....	24
3 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	24
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	24
3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	24
3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin	26
3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	27

3.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	28
3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	29
3.4.1	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen	30
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	30
3.5.1	Kaupunkikuva, kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö.....	30
3.5.2	Maisema	32
3.5.3	Kulttuuriperintö.....	32
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset).....	32
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	33
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen	33
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet.....	33
4.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus.....	33
4.4	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana.....	34
4.4.1	Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen	34
4.4.2	Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana.....	34
4.4.3	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen	36
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET	37
5.1	Rakennetun ympäristön selvitys.....	37
5.1.1	Rakennetun ympäristön selvityksen huomioiminen kaavassa.....	40
5.2	Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma.....	41
5.2.1	Pihasuunnitelman ja viherkerroinlaskelman huomioiminen kaavassa	42
5.3	Hulevesiselvitys.....	42
5.3.1	Hulevesiselvityksen huomioiminen kaavassa.....	43
5.4	Puustokartoitus.....	44
5.4.1	Puustokartoituksen huomioiminen kaavassa.....	44
5.5	Lahokaviosammal- ja lepakkoselvitys	44
5.5.1	Lahokaviosammal- ja lepakkoselvityksen huomioiminen kaavassa	45
5.6	Liito-orvaselvitys	45
5.6.1	Liito-orvaselvitys selvityksen huomioiminen kaavassa	46
5.7	Selvitys rauhoitettujen lintujen pysyvistä tai säännöllisesti käytetyistä pesistä	46
5.7.1	Selvityksen huomioiminen kaavassa	46
5.8	Pohjatutkimusraportti ja alustava perustamistapalausunto	46

5.8.1	Pohjatutkimusraportin ja alustavan perustamistapalausntoselvityksen huomioiminen kaavassa	47
5.9	Maaperän pilaantuneisuusselvitys	47
5.9.1	Maaperän pilaantuneisuusselvityksen huomioiminen kaavassa	47
5.10	Meluselvitys	47
5.10.1	Meluselvityksen huomioiminen kaavassa	48
5.11	Ilmastovaikutusten arviointi	49
5.12	Viitesuunnitelma	49
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET	50
6.1	Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta	50
6.2	Yleiskaavassa alue on asumisen aluetta	50
6.3	Asemakaava	55
6.4	Kaupungin strategiat	56
6.5	Tonttijako	57
6.6	Pohjakartta	57
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	57
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	57
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	57
7.3	Toteutuksen seuranta	57
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	58
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista	58

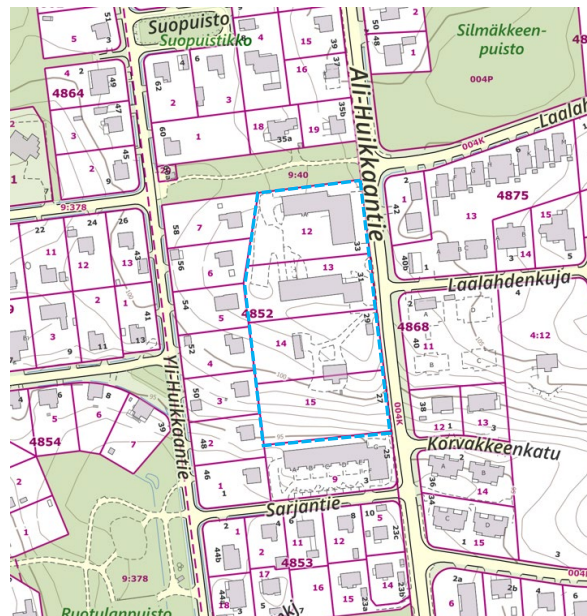
1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

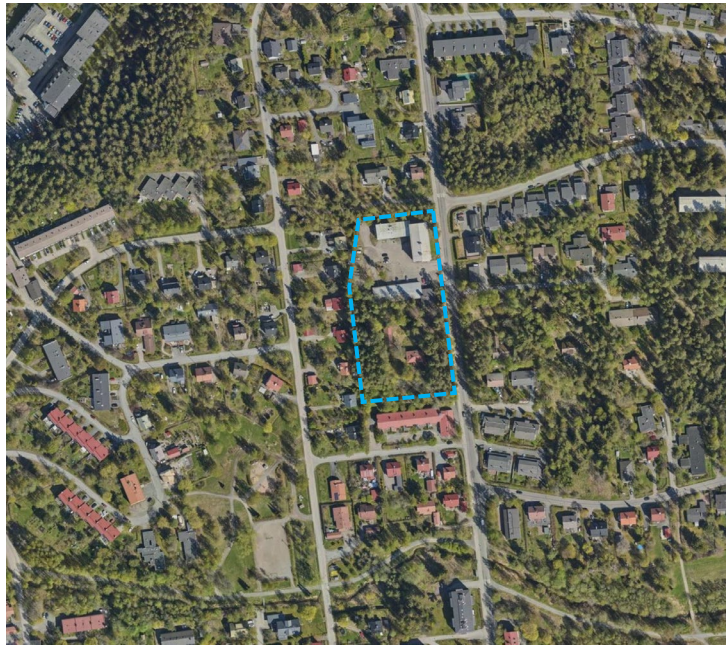
1.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee n. 4 km Tampereen keskusta itään Ruotulan kaupunginosassa osoitteessa Ali-Huikkaantie 27–33. Asemakaavan muutos koskee korttelin 4852 nykyisiä tontteja 12, 13, 14 ja 15. Suunnittelualue rajautuu idästä Ali-Huikkaantiehen ja lännestä jälleenrakennuskauden pientalotonttien rivistöön. Pohjoispuolella on itä-länsisuuntainen puistokaistale, Huikkaanmetsikkö, ja eteläpuolella samassa korttelissa sijaitseva Sarjantien 1950-luvun rivitalotontti. Lähiympäristön rakennuskanta on pääosin pien- ja rivitaloja. Suunnittelualueella sijaitsee pienteollisuustalo ja autohalli sekä pitkään tyhjiällä ollut maatalan tilakeskus, jossa on asuinrakennus, aittarakennus ja pieni talousrakennus.

Tontti 4852-12 on pinta-alaltaan 3155 m² ja sillä sijaitsee vuonna 1954 valmistunut pääosin kolme-, osin kaksikerroksinen pienteollisuustalo. Pienteollisuustalo toimii useiden yritysten toimi- sekä taiteilijoiden työtilana. Tontti 4852-13 on pinta-alaltaan 2731 m², ja tontilla sijaitsee vuonna 1959 valmistunut yksikerroksinen autohallirakennus. Tontti 4852-14 on pinta-alaltaan 3011 m² ja tontti 4852-15 3003 m². Tontilla 14 sijaitsevat aitta ja talousrakennus. Tilakeskuksen 1930-luvulla rakennettu asuinrakennus sijaitsee molempien tonttien 14 ja 15 alueella. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä 11 900 m².



Suunnittelualue rajattu sinisellä, ote virastokartasta. Kuva: Tampereen kaupunki, 2026

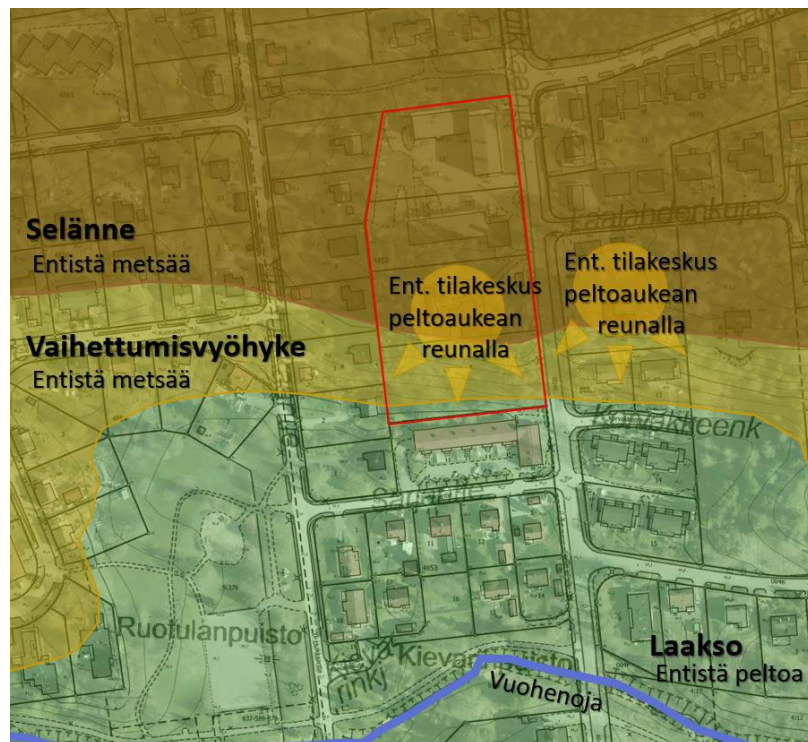


Ilmakuva suunnittelualueesta ja sen lähiympäristöstä. Kuva: Tampereen kaupunki, 2022

1.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne

Suunnittelualue sijoittuu selänteen ja laakson vaihettumisvyöhykkeelle, etelään laskevalle rinteelle. Selänne on aiemmin ollut metsäinen lähes kauttaaltaan, mutta alueen rakentuessa metsät ovat väistyneet ja nykyisin laaja yhtenäinen metsäalue alkaa vasta Teiskontien pohjoispuolelta. Suunnittelualueen eteläpuolella on Vuohenojan painanne, joka on myös rakentunut Vuohenojan vartta lukuun ottamatta. Maaston muotojen perusteella suunnittelualueen voi edelleen hahmottaa sijoittuvan selänteen ja laakson vaihettumisvyöhykkeelle. Metsän ja peltoaukean reunan sijasta voi alueen kuitenkin hahmottaa sijoittuvan jälleerakennuskaudella rakentumaan lähteneen asuinalueen keskelle.



Selvitysalue ja ympäristön maisemarakenne, suunnittelualan raja on osoitettu punaisella viivalla. Selvitysalueen eteläpuolelta alkaa laaja alava laakso, jonka läpi Vuohenoja kulkee. Laakso on entistä peltoa. Selvitysalueen eteläreunalla on melko kapea ja jyrkkä selänteiden ja laakson välinen vaihettumisvyöhyke, jonka pohjoispuolella maasto tasaantuu selänneeksi (Rakennetun ympäristön selvitys, FCG 2021, sivu 42).

Luonnonympäristö

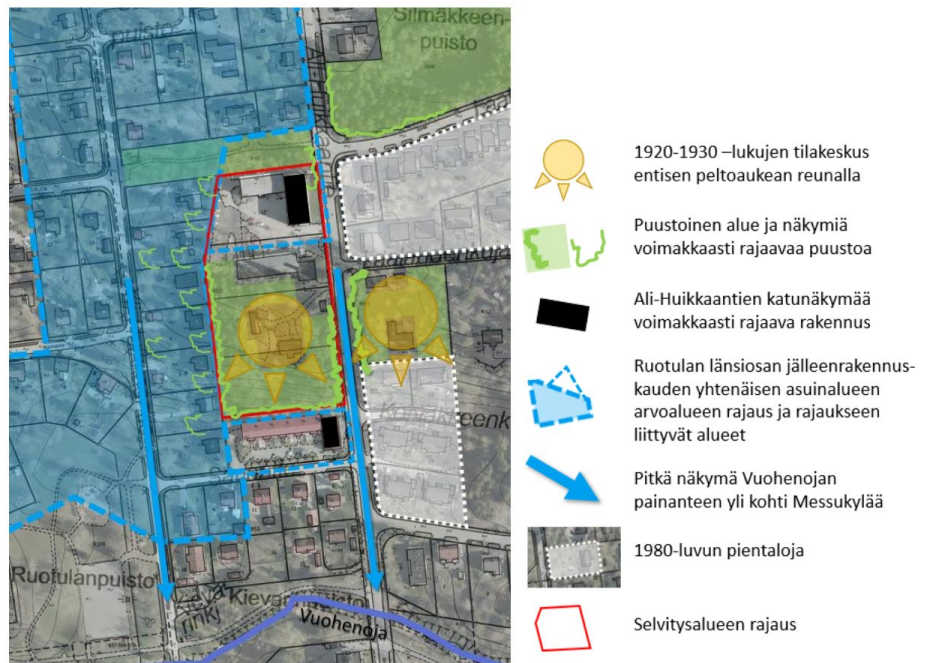
Suunnittelualan pohjoisosassa sijaitseva pihapiiri on vähäpuinen pienteollisuustalon ja autohallin suuren sora- ja asfalttikentän vuoksi. Vanhan tilakeskuksen ympärillä puolestaan kasvaa tiheässä kookkaita koivuja, mäntyjä ja kuusia. Ali-Huikkaantien itäreunassa kasvaa myös tiheää ja kookasta puustoa Laalahdenkujasta etelään Korvakkeenkadulle asti. Pohjoispuoleinen, Huikkaanmetsikkö kasvaa myös kookasta sekametsää. Länsipuoleisten jälleenrakennuskauden pientalojen tonteilla kasvaa myös kookkaaksi kehittyntä puustoa. Rakennetun ympäristön selvityksen analyysikarttaan on merkitty puustoiset alueet sekä Ali-Huikkaantien varren jyrkimmässä kohdassa näkyviä voimakkaasti rajaava puusto.



Näkymä Ali-Huikkaantietä pitkin pohjoiseen kohti selvitysalueetta. Kuvassa vasemmalla näkyy etualalla selvitysalueen eteläpuolella oleva 1950–1960-lukujen vaihteen rivitalon päädyssä oleva entinen myymälätila. Kuvan oikeassa reunassa näkyy Ali-Huikkaantie, joka nousee jyrkästi selvitysalueen kohdalla. Tietä reunustaa jyrkimmässä kohdassa kummaltakin puolen kookas ja tiheä havupuusto. (Rakennetun ympäristön selvitys, FCG 2021)



Näkymä Ali-Huikkaantie kohti etelää.



Ote rakennetun ympäristön selvityksestä, FCG 2021, sivu 43. Analyysikartta suunnittelualueesta ja sen lähiympäristöstä.

Suunnittelualueen pohjoisosa on melko tasainen, maanpinnan laskeutuessa loivasti kohti etelää. Voimakkaammin maanpinta alkaa laskea tonttien 13 ja 14 rajalta ja jyrkimmin tonttien 14 ja 15 rajalta kohti etelää. Korkeuseroa suunnittelualueella on kaikkiaan noin 10 metriä. Pohjatutkimusraportin ja perustamistapalausannon mukaan suunnittelualueen maaperä on pääosin eri laatuista savea ja silttiä, mutta osittain myös siltti- ja hiekkamoreenia. Pohjavedenpintaa on tutkittu vain pohjoisimmalla tontilla 12, jossa sen pinta oli tutkimushetkellä vuonna 2019 2,2–3,2 metrin syvyydellä maanpinnasta. Tonttien 12 ja 13 alueella on aiemmin sijainnut pieni lampi, joka on täytetty ennen rakennusten rakentamista 1950-luvulla. Alueella ei ole selvityksin todettu kalliokynnystä, mutta on todettu, että sellainen on mahdollinen.

Lahokaviosammal

Alueelle laaditun lahokaviosammalselvityksen mukaan suunnittelualue ei ole lahokaviosammalen kannalta edustavaa esiintymisaluetta, sillä alueen pohjoisosa on lajille soveltumatonta aluetta, ja eteläosassa lahopuusto koostuu lähinnä vähäisestä määrästä vanhoja kantoja, itiöpesäkkeitä ei alueelta löytynyt ja havaittujen itujyväsryhmien määrä oli hyvin alhainen.

Liito-orava

Suunnittelualueelle eri vuosina (2016, 2017, 2018 ja 2019) laadittujen liito-oravaselvitysten perusteella suunnittelualue ei kuulu liito-oravan revierin ydinalueeseen, eikä liito-orava käytä aluetta pesintään. Vuonna 2016

Tampereen kantakaupungin liito-oravaselvityksen yhteydessä suunnittelualueen tontit 14 ja 15 on luokiteltu liito-oravalle soveltuvaksi elinympäristöksi, joka jatkuu suunnittelualueesta itään.

Suunnittelualueen luoteisosan kautta kulkee mahdollisesti kahden lähialueen todetun liito-oravien elinympäristön (Th4 ja Th5) välinen, itä-länsisuuntainen reitti. Mahdollisella reitillä tarkoitetaan selvittäjän parasta asiantuntija-arviota kulkureitistä kahden elinympäristön välillä. Lähialueen kahden elinympäristön välillä on useampia kulkureittivaihtoehtoja, jotka kulkevat pientaloalueen pihapuiden ja ulkoilureittien varsilla kasvavan puuston kautta.

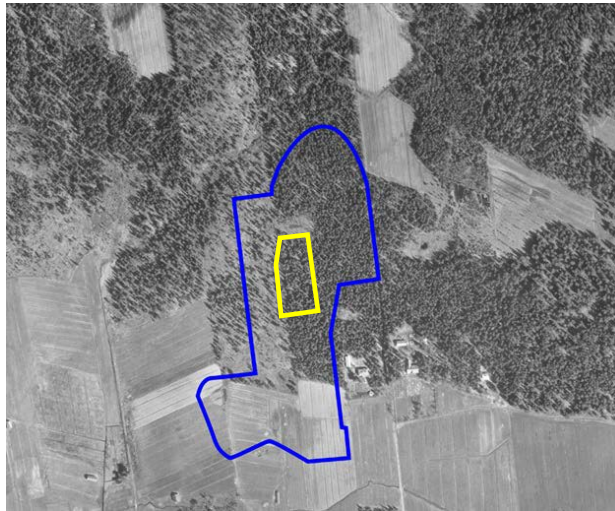
Kaavaa varten laaditussa liito-oravaselvityksessä (2019 ja 2020) arvioidaan, että suunnitelman toteuttamisella ei ole luonnonsuojelulain mukaista estettä. Alueelle ei sijoitu liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkaa ja alueen kehittämisen seurauksena liito-oravan kulkuyhteyksien arvioidaan lopputilanteessa parantuvan verrattuna nykytilaan.

Lepakot

Laaditun lepakkoselvityksen mukaan alueella esiintyy pohjanlepakkoja harvalukuisena ja se voidaan luokitella luokan III lepakkoalueeksi (muu lepakoiden käyttämä alue), mutta lepakoiden esiintyminen ei estä maankäytön muutoksia selvitysalueella. Suomen lepakkotieteellisen yhdistyksen ohjeistuksen perusteella luokkaan III kuuluvan alueen arvo lepakoille tulisi kuitenkin mahdollisuuksien mukaan huomioida maankäytössä.

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Ruotulan länsiosa on päälinjoiltaan rakentunut viljelysaikaisen isojaon rakenteen pohjalta. Rakenne on nähtävissä vuoden 1946 ilmakuvassa kaakko-luode-suuntaisina linjoina.



Suunnittelualueen perusrakenteen pohjautuminen isojakoon on nähtävissä vuoden 1946 ilmakuvasssa. Suunnittelualue rajattu keltaisella ja Ruotulan länsiosan jälleenrakennuskauden pientaloalue sinisellä. Jälkkäri, jälleenrakennuskauden yhtenäisten pientaloalueiden säilyneisyyden selvitys, Tampereen kaupunki, 2021.

Suunnittelualue on väljästi rakennettu. Kaupunkikuvallisesti näkyvin osa on Ali-Huikkaantien suuntainen kolmikerroksinen pienteollisuustalo.

Yksikerroksisen autohallin matala pääty näkyy myös katukuvaan, mutta tilakeskuksen rakennukset jäävät katukuvaan puuston taakse.



Ali-Huikkaantien varrella sijaitseva pienteollisuusrakennus on kolmikerroksinen, ja siinä on lisäksi puolittain maanpinnan yläpuolelle sijoittuva kellarikerros. Tämä on nähtävissä sokkeliin sijoittuvista kellarin ikkunoista. Kulku ensimmäiseen kerrokseen tapahtuu puolen kerroksen verran portaita pitkin. Rakennuksessa ei ole hissiä. Päädyssä näkyy ensimmäisen kerroksen lastaussilta. Ylempien kerrosten lastaus on tapahtunut pohjoisjulkisivulla lastausoven kautta puominostolaitteineen. Tämä on nähtävissä sivulla 41 olevassa kuvassa.



Yksikerroksisen autohallirakennuksen itäpää näkyy kohti Ali-Huikkaantietä.

Suunnittelualue rajautuu länsi- ja pohjoisreunastaan yleiskaavan osoittamaan paikallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristökohteeseen (Ruotula P17), Yhtenäisten pientaloalueiden arvoselvityksessä (jälleenrakennuskausi) 2016. Arvojen säilyneisyyden osalta jälleenrakennuskauden alue on arvioitu selvityksessä II-luokkaan, jossa merkittäviä alkuperäisiä arvoja on säilynyt. Suunnittelualue ei kuulu jälleenrakennuskauden arvoalueeseen. Sen rakennuskanta poikkeavaa käyttötarkoitukseltaan ja edustaa osin eri aikakautta. Suunnittelualueen eteläosan tilakeskus on jälleenrakennuskautta varhaisempi ja pohjoisosassa on myöhempiä pienteollisuusrakennuksia.

Ali-Huikkaantien itäpuolella on 1980–1990-luvuilla valmistuneita harjakattoisia omakoti- ja paritaloja. Suunnittelualueen eteläpuolella on 1950-luvun lopulla rakennettu harjakattoinen rivitalo, jonka julkisivut ovat rapattuja

Rakennettu kulttuuriympäristö – jälkiä maataloudesta ja pienteollisuudesta.

Suunnittelualueen kahden eteläisimmän tontin kohdalla on sijainnut 1930-luvulla rakennettu maatilan tilakeskus, josta on jäljellä tyhjillään olevat asuinrakennus ja aitta. Jälleenrakennuskaudella tilan entiset pellot ja osa metsästä on kaavoitettu asuinalueeksi.

Tilakeskuksen pihapiiri on reunoiltaan puustoinen, eivätkä tilakeskuksen rakennukset juurikaan näy Ali-Huikkaantielle. Kaksikerroksisen hirsirakenteisen luhtiaitan julkisivuissa on pystypeiterimavuoraus. Asuinrakennus on myös pystypeiterimavuorattu ja hirsirakenteinen.

Asuinrakennuksessa on aumakatto ja sen ulkoasussa on klassistisia piirteitä. Ali-Huikkaantien toisella puolella sijaitsee toinen, 1900-luvun alussa rakennettu maatalan entinen tilakeskus, joka tuhoutui tulipalossa vuonna 2023.



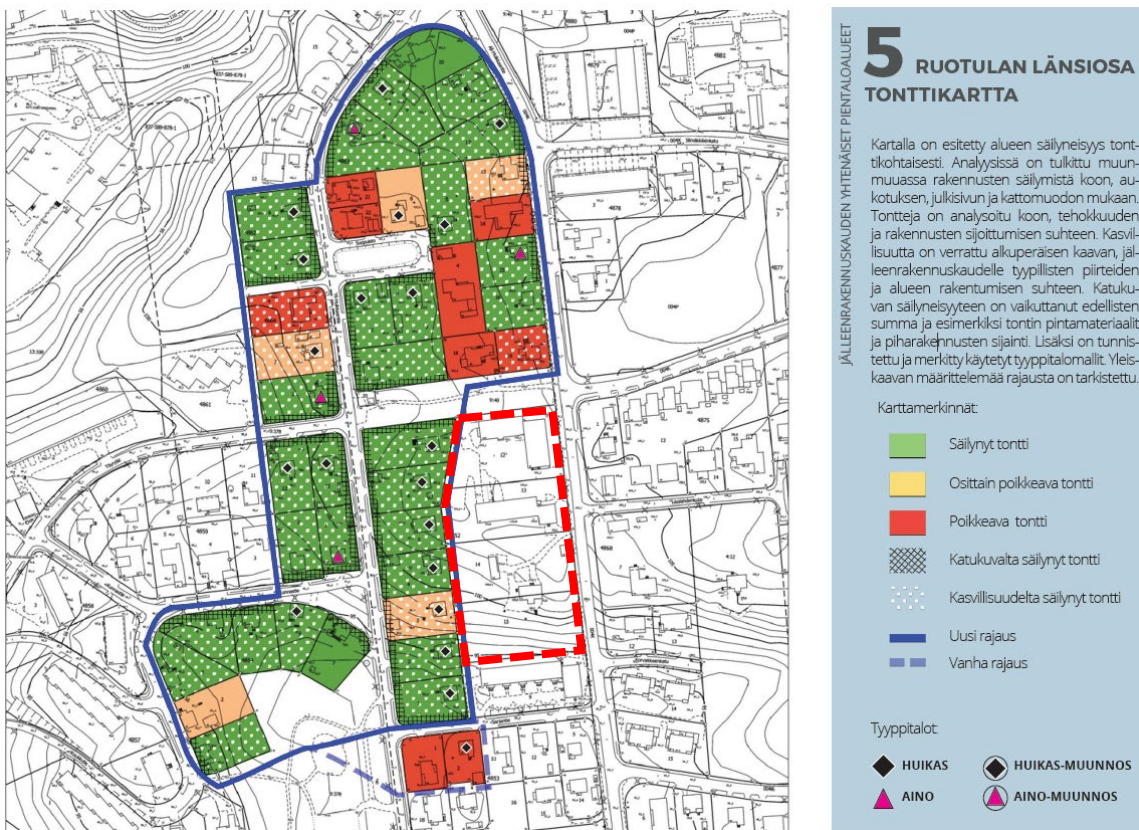
Suunnittelualueen eteläosan tilakeskuksen asuinrakennus (vas.) ja luhtiaitta (Kuva: Jussi-Pekka Manner, Sitowise Oy, 2021)

Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsee 2–3-kerroksinen 1950-luvulla valmistunut julkisivuiltaan rapattu ja harjakattoinen pienteollisuustalo. Pienteollisuustalo on lähiympäristössään ainoa kookkaampi rakennus ja kadun suuntaan kolmikerroksisena se rajaa voimakkaasti Ali-Huikkaantien katunäkymää. Rakennuksen käyttötarkoitus on muuttunut pienteollisuudesta toimistotiloiksi ja taitelijoiden työhuoneiksi. Pienteollisuustalon pihapiirissä, sen eteläpuolella sijaitsee 1959 valmistunut yksikerroksinen, tiiliverhoiltu ja harjakattoinen autohalli, joka on nykyisin autokorjaamon käytössä. Lisäksi autohallin itäpäässä on asuinkäyttöön rakennettu siipi. Autohallissa on sen rakennusajalle tyypillisinä piirteinä nauhaikkunat ja keskuslämmityksen korkea savupiippu. Rakennusaikansa, -tapansa ja arkkitehtuurinsa puolesta suunnittelualue liittyy selvästi jälleenrakennuskauteen ja on siis osa alueen jälleenrakennuskauden rakennuskantaa (Rakennetun ympäristön selvitys, FCG 2021, s. 47), mutta ei poikkeavan käyttötarkoituksensa vuoksi kuulu Jälleenrakennuskauden yhtenäisten pientaloalueiden säilyneisyyden selvityksen (Tampereen kaupunki, 2021) eikä voimassa olevan yleiskaavan paikallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (P17) rajauksiin.

Suunnittelualue jälleenrakennuskauden arvoalueen vieressä

Kaava-alueen länsi- ja pohjoispuolelle sijoittuu Ruotulan länsiosan jälleenrakennuskauden arvoalue. Länsipuolella jälleenrakennuskauden tontit rajautuvat suunnittelualueeseen. Pohjoispuolella sijaitsevan jälleenrakennuskauden korttelin ja suunnittelualueen välissä on kapea

puistokaistale. Jälleenrakennuskauden talot ovat väljäkkoilla tonteilla sijaitsevia erillispientaloja. Suunnittelualueen länsipuolella tontit ja talot ovat säilyttäneet hyvin alkuperäisen asemakaavan tavoitteet ja rakennusten ulkonäköön vaikuttaneet muutokset ovat vähäisiä. Pohjoispuolen korttelissa rakennuskanta on osin uudistunut. Jälleenrakennuskauden talot ovat 1,5-kerroksisia, harjakattoisia ja pystylautaverhottuja omakotitaloja, jotka on rakennettu alueelle suunniteltujen tyyppitalomallien mukaisesti.



Jälleenrakennuskauden yhtenäiset pientaloalueet -selvityksen mukaan suunnittelualueeseen (joka on rajattuohoisessa kartassa punaisella katkoviivalla) rajautuvista seitsemästä tontista kuusi on hyvin säilyneitä ja yksi osittain poikkeava. Kaikki nämä tontit ovat Yli-Huikkaantien varrella katukuvaltaan sekä koko tontin kasvillisuudeltaan säilyneitä. Pohjoisen suunnassa, puistokaistaleen takana on poikkeava, jaettu tontti. Ali-Huikkaantien varressa on enemmän poikkeavia tontteja ja niitä, jotka eivät ole säilyneet katukuvaltaan.

Liikenne

Joukkoliikenteen palvelutasoluokituksessa suunnittelualue on tasolla 4, joka täyttää asukkaiden tyyppisimmät matkustustarpeet. Palvelutasoluokituksen 2022 – 2025 kuvauksen mukaan tämä tarkoittaa, että joukkoliikenne on alueella vaihtoehto henkilöautolle täyttäen asukkaiden tyyppisimmät matkustustarpeet ja että sen käyttö on jossain määrin kilpailukykyistä henkilöauton kanssa.

Kaava-alue sijaitsee tehokkaan joukkoliikenteen vyöhykkeellä, joka sijaitsee yli 3 km etäisyydellä keskustasta, mutta josta on yli 500 metrin etäisyys raitiotiepysäkille.

Lähin kaupunkiliikenteen bussipysäkki sijaitsee, suunnittelualueen koilliskulmalla, Ali-Huikkaantien varressa, jossa linjan 16 bussien vuorotiheys on arkisin kello 7–20 välillä 4 vuoroa tunnissa. Vilkkaammin liikennöity bussipysäkki sijaitsee pohjoisessa n. 500 metrin päässä Teiskontiellä, jossa on tiheä vuoroväli. Keskustan suuntaan pysähtyy tunnissa noin 30 bussia. Raitiotien pysäkki Lääkärintiellä on linnuntietä mitattuna noin 900 metrin etäisyydellä ja raitiotielinjan itään suunniteltavan TAYS-Linnainmaa jatko-osan pysäkki noin 750 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Tavoitteena on aloittaa liikenne Ruotulaan väliaikaisille päätepysäkeille elokuussa 2028.

Kaava-aluetta sivuaa Ali-Huikkaantien länsireunassa kevyen liikenteen alueellinen pääreitti, jossa on yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn väylä. Teiskontien varressa kulkee tavoiteverkon seudullinen pääreitti, ja joka on kevyen liikenteen laatukäytävä, ja jossa jalankulku ja pyöräily on erotettu toisistaan.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on liitetty kunnallisteknisiin verkostoihin.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueelle kantautuu hieman liikennemelua viereiseltä Ali-Huikkaantieltä. Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot alittuvat viitesuunnitelman mukaisesti rakennettaessa. Meluolosuhteita on kuvattu tarkemmin kaavan liitteenä olevassa meluselvityksessä.

Tampereen kaupungin ilmanlaatuselvityksen (2013) mukaan hengitettävien hiukkasten vuorokausipitoisuus on ohjearvojen mukainen.

Suunnittelualueen nykyisillä tonteilla nro 12 ja 13 on havaittu kohonneita haitta-ainepitoisuuksia, johtuen alueella sijainneesta pienteollisuus-toiminnasta. Pilaantuneen maaperän tutkimukset on kuvattu tarkemmin kaavan liitteenä olevassa selvityksessä.

Suunnittelualue ei sijaitse kemikaalilaitosten konsultointivyöhykkeellä. Taysin vyöhykkeeseen on matkaa yli 300 metriä.

1.1.4 Väestö ja palvelut

Suunnittelualueella ei tällä hetkellä ole asukkaita. Tilastokeskuksen mukaan Ruotulan kaupunginosassa oli 1416 asukasta (31.12.2024).

Kissankulman päiväkoti, Takahuhdin koulu (0-2lk), Irjalan päiväkoti ja koulu sekä yksityinen Steinerpäiväkoti Teeri sijaitsevat noin kilometrin etäisyydellä. Kissanmaan koulu (luokat 1-6) sijaitsee noin puolentoista kilometrin etäisyydellä ja yläluokat Sammon koulussa noin kahden kilometrin etäisyydellä. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee noin kilometrin päässä Ruotulassa. Sammon ja Takahuhdin koulupolkualueiden raja kulkee Ali-Huikkaantiessä.

1.1.5 Maanomistus

Suunnittelualueen tontit ovat yksityisessä omistuksessa.

1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Asemakaava on yleiskaavan ja kantakaupungin yleiskaavan mukainen. Uusi asemakaava on laadittu täyttämään ylempien kaavatasojen vaatimukset.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

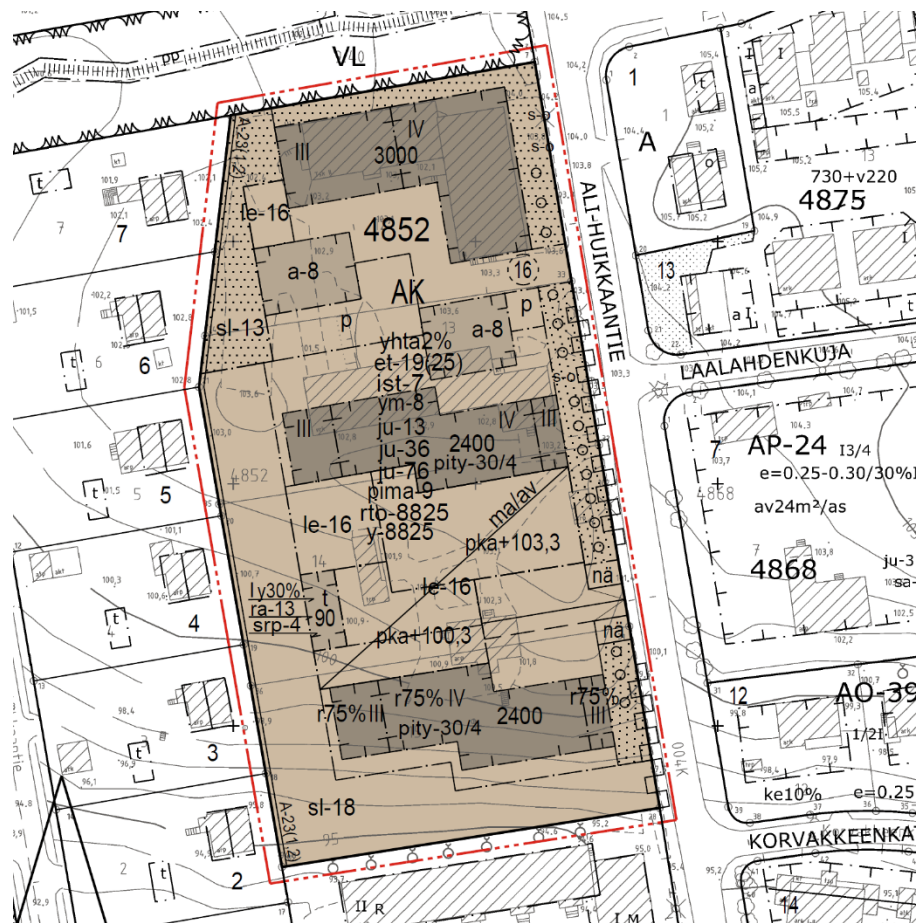
2.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan pääkäyttötarkoituksen muutoksen myötä kolmen asuinkerrostalon rakentaminen suunnittelualueelle. Suunnittelualue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Suunnittelualueelle muodostuu yksi ohjeellinen tontti.

Tilakeskuksen pihapiirissä sijaitseva vanha aittarakennus suojellaan ja mahdollistetaan sen siirtäminen noin kymmenen metriä länteen. Pienteollisuustalo, entisen maatilan tilakeskuksen asuinrakennus ja autohalli voidaan purkaa. Pysäköinti autoille toteutetaan pohjoisosassa pintapysäköintinä - osin avopaikkoina, osin pysäköintikatoksiin sekä eteläosan rinteessä rakenteelliseen pysäköintiin kahden eri tasoilla sijaitsevan pihakannen alle. Pihakansien päällä on pihan leikki-, peli ja oleskelualueita. Polkupyöräpysäköinti sijoittuu pääosin asuinrakennuksiin, osin pihalle. Suunnittelualueelle on kaksi liittymää.

Suunnittelualueen länsi- ja eteläreunalle osoitetaan liito-oravan reittinä säilytettävää, kehittäväää ja istutettavaa aluetta. Pohjoisreunalla on istutettava tontinosa ja idässä kadunvarressa puurivi.

Pohjoisin rakennusmassa on osin neljä-, osin kolmekerroksinen, ollen Ali-Huikkaantien suuntaan poistuvaa pienteollisuusrakennusta kerroksen korkeampi, mutta asemoinniltaan vastaava. Eteläisin rakennuksista sijaitsee maaston vaihtumisvyöhykkeellä rinteessä, pohjoisemmat kaksi rakennusta melko tasaisella osalla suunnittelualuetta. Kahden eteläisemmän kerrostalon päädyn kolmikerroksinen rakennusala on 16 metrin etäisyydellä länsipuolisesta tontinrajasta, pohjoisimman hieman lähempänä. Uudisrakennusten kohtisuoriksi etäisyyksiksi olevista jälleenrakennuskauden omakotitaloista muodostuu keski- ja eteläosassa 21 metriä, pohjoisosassa 20 metriä.



Ote valmisteluvaiheen kaavakartasta.

2.1.1 Mitoitus

Suunnittelualan pinta-ala on 11 900 m². Suunnittelualueelle osoitetaan kaavassa rakennusoikeutta kerrosalaneliömetreinä yhteensä 7915 k-m². Kaavaratkaisussa suunnittelualan tehokkuudeksi muodostuu e=0,67. Kaavamuutoksen myötä rakennusoikeuden määrä kasvaa noin 1300 k-m². Kaavassa osoitettu rakentamisen määrä vastaa noin 200 uutta asukasta.

2.1.2 Palvelut

Suunnittelualue tukeutuu Itä-Tampereen oleviin palveluihin.

2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Tampereen kaupungilla on vuoteen 2035 tähtäävä strategia, jonka mukaan asutusta tiivistetään tehokkaan joukkoliikenteen vyöhykkeellä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kirjattiin kaupunkiympäristön suunnittelun tavoitteiksi luoda kaavalliset edellytykset ympäristöönsä sopeutuvalle täydennysrakentamiselle. Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne. Asemakaavoituksen tavoitteena on täydennysrakentamisen mahdollistaminen siten, että alueen kaupunkikuvallinen laatu ja viihtyisyys paranevat.

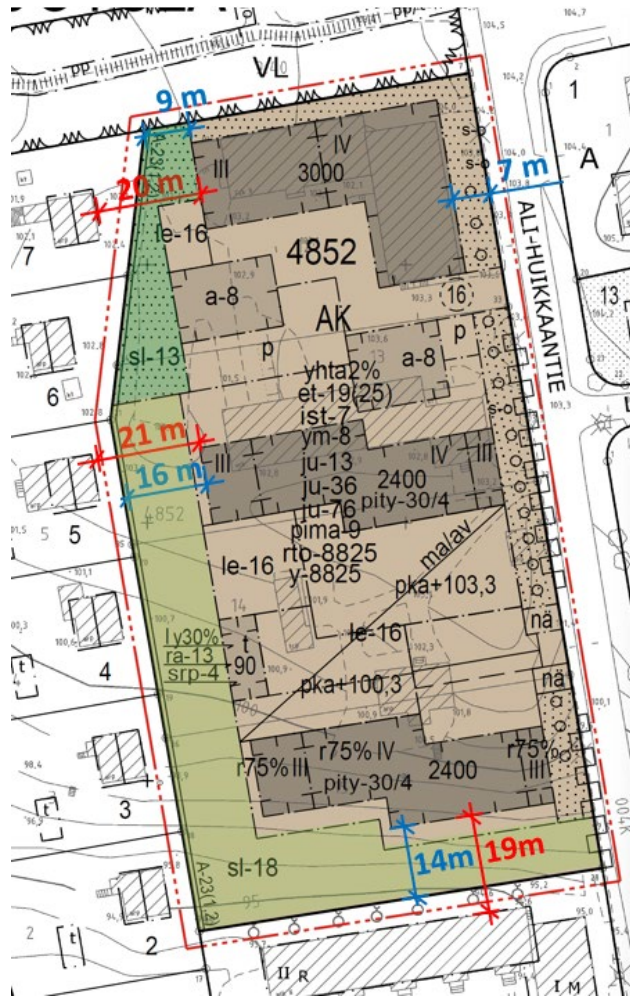
Kaavaprosessin etenemisen myötä tavoitteita on tarkennettu siten, että painotetaan täydennysrakentamisen sopeutumista ympäristöönsä paikallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön vierellä. Lisäksi suunnittelualueen kautta kulkeva ekologinen yhteys on tärkeää turvata.

2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen

Kaavaratkaisu mahdollistaa kaupungin strategiaan kirjatun asumisen lisäämisen tehokkaan joukkoliikenteen vyöhykkeellä.

Pienteollisuustoiminnan poistuminen Ruotulasta yhtenäistää alueen ilmettä, kun käyttötarkoitukseksi jää vain asuminen.

Kerrostalarakentaminen pientaloalueen viereen on vaativaa ja tämän vuoksi alueiden väliin on jätetty mahdollisimman leveä puustoinen alue.



Kaavakartan otteen päälle on vihreillä väreillä korostettu liito-oravan kulkureitiksi kaavamääräyksellä jäävä alue (sl-13 ja sl-18), joka toimii myös viereisen pientalo- ja kaavan mahdollistaman kerrostaloaluetta erottavana puustoisena alueena. Punaisella on osoitettu uusien rakennusalojen etäisyys olevista asuinrakennuksista ja sinisellä etäisyys tontinrajaan.

Rakennusoikeuden jaottaminen kolmeen erilliseen kerrostaloon, siten että rakennusmassat polveilevat, kerrosluvut vaihtelevat kahdesta neljään sopeuttaa rakentamisen alueelle, jälleenrakennuskauden pientaloalueen viereen. Pysäköinti on hajautettu useampaan pienempään yksikköön, mahdollistaen osaltaan tontin vihreän yleisilmeen. Pysäköinnin sijoittaminen pääosin rakenteelliseen pysäköintiin mahdollistaa kuntoilu-, leikki-, peli ja oleskelualueiden sijoittamisen kannen päälle, jolloin tontille jää riittävästi myös puustoisia ja istutettavia alueita. Kaavamääräyksiin sl-13 ja sl-18 turvataan liito-oravan reittejä suunnittelualueen keski-, länsi- ja eteläosissa lähiympäristön kahden elinympäristön välillä. Melua ja pilaantuneita maamassoja koskevilla kaavamääräyksillä turvataan turvallisuuden ja terveellisuuden tavoitteita.

2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä. Kaavamääräyksillä on pyritty ohjaamaan tulevaa rakentamista terveellisyyden ja turvallisuuden sekä ympäristö- ja luontoarvojen näkökulmat huomioon ottaen. Samalla on pyritty ohjaamaan tulevaa rakentamista kaupunkikuvallisesti laadukkaaksi ja omaleimaiseksi. Rakennusten julkisivuja ei voi toteuttaa elementtijulkisivuna. Kaavamerkintä ju-76 mukaan rakennuksen julkisivut tulee toteuttaa pääasiassa paikalla rakentaen.

2.3.1 Korttelialueet

Suunnittelualue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Asuinrakennukset ovat kolmesta neljään kerroksisia, rinneosassa osin kaksikerroksisia ylärinteen suuntaan. Pohjoisimman rakennusalan asuinrakennus rajaa katutilaa vastaavasti, kuin oleva pienteollisuusrakennus. Kahden eteläisemmän rakennusmassan porrastus pituus- ja korkeussuunnassa auttaa sopeuttamaan uudisrakentamista alueen kaupunkikuvaan. Pysäköinti osoitetaan toteutettavaksi osin rakenteellisena pysäköintinä kannen alle suunnittelualueen eteläosassa ja osin pintapysäköintinä alueen pohjoisosassa.

Kerroslukumerkinnot tasaisella osuudella keski- ja pohjoisosassa ovat III ja IV. Eteläosassa, jossa rinnettä merkintä r75% III mahdollistaa ylärinteen suuntaan kaksikerroksisen ja alarinteen suuntaan kolmekerroksisen rakennuksen.

2.4 Nimistö

Alueen nimistö ei muutu asemakaavamuutoksessa.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaava mahdollistaa uusien asuntojen rakentamisen hyvälle sijainnille, noin neljän kilometrin etäisyydelle keskustasta, hyvien joukkoliikennedyteyksiensä päähän.

3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Asemakaavalla mahdollistetaan täydennysrakentaminen asumiseen olevassa kaupunkirakenteessa, asuinalueen keskellä, entisen maatilain tilakeskuksen ja pienteollisuustoiminnassa olleiden tonttien alueelle, jolloin

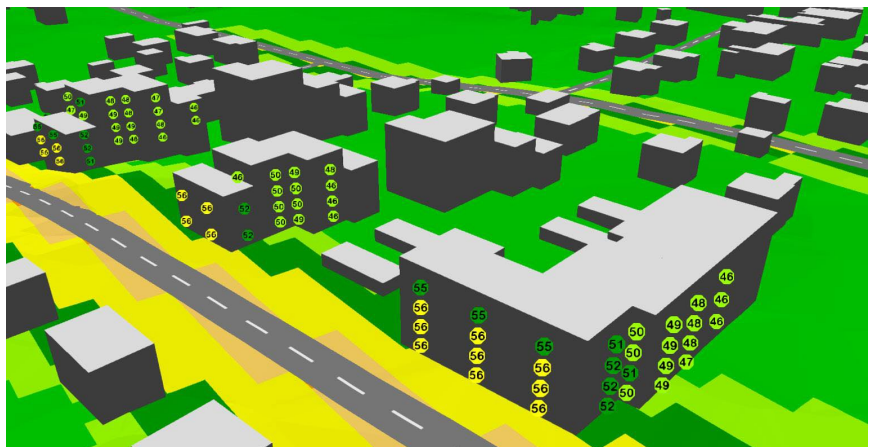
pienteollisuustoiminnan aiheuttamat häiriöt ja riskit asuinalueelle poistuvat. Kaavamääräyksen pima-9 mukaan, suunnittelualueella olevat pilaantuneet maa-ainekset tulee puhdistaa ja jätteet poistaa maaperästä ympäristöviranomaisen hyväksymien suunnitelmien mukaisesti. Tämän voidaan katsoa olevan myönteinen vaikutus.

Pelastautuminen rakennuksista on tarkoitus pääosin toteuttaa parvekkeiden kautta (pelastusluukut parvekelaatoissa).

Ali-Huikkaantien pituuskaltevuudeltaan jyrkkään mäkeen on osoitettu liittymä rakenteelliseen pysäköintiin. Kaavaan on osoitettu määräykset, joilla varmistetaan turvallinen liittyminen liikennevirtaan, riittävällä näkemäalueella sekä tasaisella osalla tontin puolella.

Melumallinnuksen mukaan vuoden 2040 ennustetilanteessa päivä- ja yöajan ohjearvot ylittyvät lievästi Ali-Huikkaantien läheisyydessä, riippumatta siitä toteutetaanko täydennysrakentamista tai ei. Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot alittuvat. Vaiheittain rakennettaessa tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden melusuojausten toteutuminen vaatimusten mukaisesti tarvittaessa tilapäisiä melusuojauksia hyödyntäen. Noin 200 uuden asukkaan tuoma autoliikenteen kasvu saattaa heikentää joidenkin jo alueella asuvien koettua hyvinvointia.

Asemakaava mahdollistaa terveellisen, turvallisen ja viihtyisän asuinratkaisun.



Uudisrakennusten julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot kerroskorkeuksittain, kuvattuna Ali-Huikkaantien suunnalta kohti lounasta. Asemakaava mahdollistaa terveellisen, turvallisen ja viihtyisän asuinratkaisun. Meluselvitys, Sitowise, 2023.

3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Uuden rakennuskannan valmistuttua Ruotulan kaupunginosan väkiluku tulee kasvamaan noin 14 %, minkä voi katsoa olevan maltillinen lisäys alueella. Uudet asukkaat tulevat vilkastuttamaan Ruotulan alueen elämää. Alueen väestöjakauma tulee todennäköisesti muuttumaan jonkin verran nykyisestä. On mahdollista, että osa lähialueen pientaloasukkaista haluaa ikääntyessään hakeutua asumaan tutulle asuinalueelle kerrostaloon, jolloin alueen pientaloja vapautuisi vastaavasti markkinoille. Pientalot puolestaan ovat haluttu asumismuoto lapsiperheille. Välillisesti voidaankin ajatella, että kerrostalorakentaminen tähän sijaintiin Ruotulassa tukee kaupungin pientalotarjontaa. Asemakaavalla ei ohjata asuntojakaumaa. Sijaintia ja kohdetta ei ole tulkittu riskiksi siihen, että asuntojakauma toteutuisi liian yksipuolisesti pieninä sijoitusasuntoina.

Suunnittelualueen nykyisen puustoisien länsiosan ja erityisesti eteläosan villiintyneen maatalan tilakeskuksen alueen vihreä yleisilme vähenee, vaikka rakennusalojen sijoituksella ja kaavamääräyksin turvataan reuna-alueiden puustoisuutta. Vihreyden väheneminen suunnittelualueelta saattaa heikentää jonkin verran lähiympäristön asukkaiden koettua hyvinvointia.

Pienteollisuustalon korvaava rakennus on pohjoisrajalla osin kolmi-, osin nelikerroksinen. Ali-Huikkaantien suuntaan rakennus mahdollistetaan nelikerroksiseksi, kuten myös voimassa oleva asemakaava mahdollistaa. Rakennusala sijoittuu 20 metrin etäisyydelle olevasta omakotitalosta ja lähimmillään 9–13 metrin etäisyydelle tontinrajasta (eivät samansuuntaisia). Pohjoisrajan suuntainen rakennus on seitsemän metriä lähempänä omakotitaloa ja kerroksen korkeampi, kuin olevan pienteollisuustalon nykyinen länsipääty. Keski- ja eteläosan rakennusalojen etäisyys länsipuolen tontinrajaan on 16 metriä. Täten kaikkien, myös pohjoisimman, uudisrakennusalan etäisyydeksi samalla kohdalla olevaan omakotitaloon muodostuu 20–21 metriä. Tämän leveyden on arvioitu riittävän sekä visuaaliseksi puskuriksi pientalotonttien suuntaan,

Lähialueen asukkaat voivat kokea muutoksen suurena, koska kaikki suunnittelualueen voimassa olevien asemakaavojen mahdollistama rakentaminen ei ole toteutunut. Lähialueen asukkaat voivat mieltää suunnittelualueen eteläosaltaan viheralueeksi, koska maatalan tilakeskuksen alue on käyttämättömänä villiintynyt ja vihreä. Tonteilla 14 ja 15 voimassa oleva, rivitalot mahdollistava asemakaava ei ole toteutunut. Tämän vuoksi lähialueen asukkaiden kokema muutos nykytilanteesta, villiintyneestä maatalan tilakeskuksesta kerrostalotontiksi, voi tuntua

suurelta. Asemakaavassa tarkastellaan muutosta voimassaolevan asemakaavan ja vireillä olevan kaavan ratkaisun välillä.

Uusien asuinkerrostalojen läheisyys tulee jonkin verran heikentämään länsipuolen omakotitonteilla koettua pihojen yksityisyyttä, mutta ei kaupungin näkemyksen mukaan kuitenkaan kohtuuttomasti. Kaavassa on suunnittelualueen länsiosaan merkitty alueet, joissa turvataan liito-oravan kulkureittejä kaavamerkinnoilla sl-18 ja sl-13. Nämä alueet toimivat myös puustoisena, visuaalisena taustana ja puskurina suojaten länsipuolen pihojen yksityisyyttä. Suojauksen tehokkuus riippuu siitä, kuinka paljon reuna-alueen olevaa puustoa pystytään säilyttämään rakentamisvaiheessa. Osa rajalla olevasta puustosta on kuusia, jotka todennäköisesti joudutaan poistamaan, koska kuuset kestävät huonosti kasvuolosuhteiden ja kosteusolosuhteiden muutoksia. Korttelin pohjoisosassa voidaan ajatella suunnittelualueen länsipuolisten tonttien tilanteen paranevan, kun omakotitontin naapurissa kaava ei enää mahdollista pienteollisuustoimintaa (TP-3), vaan korvaa sen asumisella (AK). Suunnittelualueen pienteollisuustalossa toimii nykyään 14 kuvataiteilijan työyhteisö ateljeetiloissa. Kuvataiteilijat ovat järjestäneet vuosittain tapahtumia ja pitäneet avoimia ovia työtiloihinsa tarjoten näin omaleimaisen paikallisen kulttuuripalvelun alueen asukkaille. Työtilojen poistussa alueen omaehtoinen, mutta vakiintunut kulttuuritarjonta poistuu ja taiteilijat joutuvat etsimään uudet työtilat. Näiden kulttuuritapahtumien poistuminen voidaan nähdä negatiivisena vaikutuksena alueen kulttuuriin.

Asemakaavan vaikutukset sosiaalisiin oloihin riippuvat pitkälti siitä, millaisia asukkaita uusiin rakennuksiin tulee ja millaisia ovat asuntojen hallintamuodot. Varmuutta siitä, millainen asuntojakauma tontilla tulee olemaan, ei kuitenkaan vielä kaavan laatimisvaiheessa ole.

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin.

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

Kaavaa varten on alueelle teetetty maaperän pilaantuneisuusselvitys. Selvityksessä todettiin kohonneita haitta-ainepitoisuuksia pienteollisuustonttien alueelta. Kaavamääräyksen pima-9 mukaan alueen maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ja tarvittaessa puhdistaa sekä jätteet poistaa maaperästä. Asemakaavalla voidaan katsoa olevan myönteisiä vaikutuksia, kun kaavan mukaisesti rakennettaessa pilaantuneet maa-ainekset poistetaan ja puhdistetaan asuinalueen keskeltä.

Valmisteluvaiheen hulevesiselvitys on laadittu aiemman viitesuunnitelman mukaisesti, jolloin eteläisemmät rakennukset olivat erillään ja hieman polveilevampia. Hulevesiselvitys tullaan päivittämään kaavan ehdotusvaiheessa.

Hulevesiselvityksen mukaan tulevan maankäytön myötä hulevesivirtaama ei muutu merkittävästi nykyisestä. Hulevesiä tulee kaavamääräysten mukaisesti viivyttaa ja biosuodattaa. Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttävä viranomaisella, joka myös valvoo rakentamisaikaista hulevesien hallintaa.

Suunnittelualueen maasto laskee voimakkaasti kohti etelää. Korkeuseroa hyödynnetään siten, että noin puolet pysäköinnistä esitetään sijoitettavaksi kahteen rinteeseen sijoitettavaan rakenteelliseen pysäköintihalliin, pihakannen alle. Tämä vaatii normaalia suurempaa maaston muokkausta. Suunnittelualueen puolivälissä oletetaan olevan kalliokynnys. Laadittujen selvitysten ja kuntatekniikan suunnitteluosaston asiantuntija-arvion mukaan rakentaminen ei aiheuta muutoksia pohjaveteen ja maaperän vesitasapainoon. Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia veteen.

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia ilmanlaatuun, vaikka liikennemäärät jonkin verran kasvavat.

Asemakaavan muutos tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja hyödyntää nykyistä infrastruktuuria. Tämä vähentää tarvetta rakentaa uutta, kasvihuonekaasupäästöjä aiheuttavaa infrastruktuuria verrattuna siihen, että sama asukasmäärä sijoitettaisiin kokonaan uudelle ja kauempana keskustasta sijaitsevalle alueelle.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaavamuutoksella on jonkin verran vaikutuksia luonnonympäristöön, erityisesti kasvillisuuteen, koska täysikasvuista puustoa joudutaan poistamaan erityisesti suunnittelualueen puustoisesta keski- ja eteläosasta uusien rakennusten, pysäköintipaikkojen ja piharakenteiden tieltä. Vaikka uusia puita istutetaan kaadettujen tilalle, vie kauan ennen kuin ne ovat täysikasvuisia. Viherkertoimen käytöllä varmistetaan kuitenkin kaupunkivihreän määrän säilyminen riittävänä, millä on myönteinen vaikutus suunniteltuun muutokseen.

Liito-oravaselvityksen perusteella arvioidaan, että alueelle ei sijoitu liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkaa. Suunnittelualueen kautta kulkee

toinen kahden todetun elinalueen välisistä kulkuyhteyksistä. Kaupungin strategiassa mainittu luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen toteutuu kaavassa liito-oravayhteyksien turvaamisella: kaavamääräyksin sl-13, sl-18 sekä kadun varren istutettavalla puurivillä turvataan oravan kulkuyhteyksiä sekä suunnittelualueen itä- ja länsireunoilla sekä suunnittelualueen eteläosassa. Vaikka pitkällä aikavälillä liito-oravayhteys turvataan, todetulle yhteydelle tulee todennäköisesti lyhytaikaisesti myös heikentyviä vaikutuksia. Suunnittelualueen länsireunan vanhat kuuset ovat herkkiä muutoksille ja on todennäköistä, että ne eivät tule selviämään rakentamisen aiheuttamista muutoksista kasvuolosuhteisiin, ja ne saatetaan joutua poistamaan turvallisuussyistä jo muutaman vuoden päästä. Toisaalta kuuset ovat nykyään muutenkin alttiita esimerkiksi kirjanpainaja-kovakuoriaisen aiheuttamalle tuhoille. Määräykset sl-13 ja sl-18 edellyttävät liito-oravan kulkureitiksi soveltuvan puuston istuttamista. Puuston kasvaminen vie riittävän kokoiseksi toimimaan liito-oravien reittinä vie useita vuosia. Asemakaavalla voidaan kuitenkin katsoa olevan myönteinen vaikutus liito-oravien olosuhteisiin, sillä laaditun selvityksen mukaan alueen kehittämisen seurauksena liito-oravan kulkuyhteyksien arvioidaan lopputilanteessa parantuvan verrattuna nykytilaan. Liito-oravan katsotaan toimivan sateenvarjo- ja indikaattorilajina. Sen suojelu edistää samalla myös monien muiden vastaavista luonnonympäristöistä riippuvaisten lajien säilymistä ja luonnon monimuotoisuutta. Kaavan merkinnöillä varmistetaan, että ekologiset verkostot ovat toimivia. Täydennysrakentaminen kuitenkin vähentää väistämättä alueen väljyyttä ja luonnonmukaisuutta.

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

Asemakaavamuutoksen mukainen uudisrakentaminen täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Kaupunkirakenteen tiivistäminen ja ympäristön laadullinen kehittyminen ovat kaupungin täydennysrakentamistavoitteiden mukaisia toimenpiteitä. Täydennysrakentamisessa voidaan hyödyntää tehokkaasti jo olemassa olevaa infrastruktuuria. Alueen käyttötarkoitus on yleiskaavan mukainen. Kaavaratkaisu lisää asuntojen määrää Ruotulan alueella. Täydennysrakentamisen tuoma asukasmäärän lisäys (noin 200 asukasta) vaikuttaa liikennettä lisäävästi, mutta Ali-Huikkaantiellä välityskyky riittää tämän suuruiseen liikennemäärien lisäykseen. Tällä sijainnilla olevaa kaupunkirakennetta tiivistävä täydennysrakentaminen on taloudellisesti ja ekologisesti kestävä ratkaisu.

3.4.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Alue kuuluu teknisten verkostojen piiriin mukaan lukien vesihuolto eikä aiheuta siten mittavia kustannuksia. Asemakaavan muutos tiivistää yhdyskuntarakennetta ja tehostaa sitä kautta olemassa olevan kunnallistekniikan käyttöä. Suunnittelussa huomioidaan teknisen huollon verkostojen nykytila ja kehittämistarpeet. Kaavan toteuttaminen edellyttää uutta muuntamoaa. Alueella muodostuvien hulevesien määrä ei nykytilanteeseen verrattuna lisäännny. Hulevesien hallinta paranee, kun ne viivytetään tontilla ennen johtamista kaupungin hulevesiviemäriin.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

3.5.1 Kaupunkikuva, kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö

Kaavan mukaisella ratkaisulla on toteutuessaan alueen kaupunkikuvaa muuttavia vaikutuksia.

Tampereen kaupunki on laatinut selvityksen jälleenrakennuskauden arvoalueiden kulttuurihistoriallisista arvoista (Jälkkäri, Jälleenrakennuskauden yhtenäisten pientaloalueiden säilyneisyyden selvitys 2021). Suunnittelualue rajautuu lännessä Ruotulan länsiosa -nimiseen jälleenrakennuskauden alueeseen. Selvityksen mukaan Ruotulan länsiosa edustaa jälleenrakennuskauden aikakautta, mutta Ali-Huikkaantien puoleiset tontit ovat muuttuneet alkuperäisestä asemakaavasta. Suunnittelualue ei ole kuulunut selvityksen rajaukseen poikkeavan käyttötarkoituksensa vuoksi. Vaikka Yli-Huikkaantien varren korttelin 4852 tontit 2–7 ovat itäreunaltaan rajautuneet näihin asumisesta poikkeavaan käyttötarkoituksen tontteihin, on rajan molemmin puolin oleva puusto erottanut alueet toisistaan visuaalisesti ja luonut rauhallisen taustan jälleenrakennuskauden alueelle. Yli-Huikkaantien varrella olevat tontit ovat säilyttäneet hyvin alkuperäisen asunsa. Niiden kasvillisuus vastaa hyvin rakennusaikakauden tyyliä ja niiden puusto on vanhaa ja kookasta.

Kaava määrää suunnittelualueen länsirajalla säilymään puustoa (sl-13 ja sl-18). Alueen väljyyteen ja vehreään luonteeseen on kiinnitetty huomiota ja viitesuunnitelmaa on valmisteluvaiheessa kehitetty siten, että etäisyys jälleenrakennuskauden alueeseen on kaavan tavoitteet huomioiden mahdollisimman suuri. OAS-vaiheen nähtävillä olleessa viitesuunnitelmassa uudisrakennusalat suunnittelualueen keski- ja eteläosassa sijaitsivat pääosin 8–9 metrin etäisyydellä tontinrajoista. Oleviin omakotitaloihin etäisyyttä muodostui tällöin 13–14 metriä. Valmisteluvaiheessa rakennusten

sijoittumista tarkasteltiin uudelleen. Kaavaratkaisussa keski- ja eteläosan rakennusalojen etäisyys länsipuolen tontinrajaan kasvatettiin 16 metriin. Täten kaikkien, myös pohjoisimman, uudisrakennusalan etäisyydeksi samalla kohdalla olevaan omakotitaloon muodostuu 20–21 metriä, eteläpuoliseen rivitaloon 19 metriä. Tämän leveyden on arvioitu riittävän sekä visuaaliseksi puskuriksi pientalotonttien suuntaan turvaamaan yksityisyyttä tonteilla, erottamaan jälleenrakennuskauden alue täydennysrakentamisen alueesta ja turvaamaan liito-oravan kulkureitin toimivuus. Huomattavaa on, että voimassaolevassa asemakaavassa keski- ja eteläosan rivitalojen rakennusalat tonteilla 14 ja 15 ovat vain 12 metrin etäisyydellä länsipuolen tontinrajasta. Vaikka kaavaratkaisu mahdollistaa näillä tonteilla korkeampaa rakentamista, kuin voimassaoleva asemakaava (jossa rivitalot ovat kaksikerroksisia), tilanteen voidaan katsoa paranevan suhteessa voimassaolevaan asemakaavaan. Myös kadun varteen on jätetty istutettavalle puuriville 7 metrin levyinen alue.

Uudisrakennusten korkeudet madaltuvat keskiosan neljästä kolmeen (III ja r75%III, joka ylärinteen suuntaan on kaksikerroksinen) kohti jälleenrakennuskauden arvoaluetta lieventäen siirtymää kerrostaloista kohti pientaloaluetta. Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa myös enimmillään nelikerroksisen rakennuksen Ali-Huikkaantien varressa. Suunnittelualueella tapahtuvat muutokset eivät uhkaa viereisen jälleenrakennuskauden kulttuurihistoriallisia arvoja. Kaavan mukaisella ratkaisulla voidaan katsoa olevan kuitenkin lievä vaikutus jälleenrakennuskauden arvoalueelle puustoisuuden ja vehreyden vähentyessä jonkin verran ja uusien rakennusten rakentumisen myötä. Kaavalla ei ole kuitenkaan merkittäviä kielteisiä vaikutuksia viereisen jälleenrakennuskauden arvoalueen kulttuurihistoriallisiin arvoihin.

Tilakeskuksen pitkään tyhjillään ollut **päärakennuksen** purkamisen myötä menetetään alueen historiaa. Rakennetun ympäristön selvityksen mukaan asuinrakennuksen rakennushistorialliset arvot jäävät melko vähäisiksi ja kohteeseen liittyvät historialliset arvot ja ympäristöarvo ilmenevät myös säilytettäväksi suositellussa aitassa, jonka vuoksi asuinrakennusta ei ole välttämätöntä huomioida kaavaratkaisussa. Tilakeskuksen pihapiirissä sijaitseva vanha **aittarakennus** suojellaan ja mahdollistetaan sen siirtäminen tontilla noin 10 metriä. **Pienteollisuusrakennuksen** purkamisen myötä menetetään historiallista arvoa, jota rakennuksella on osana kokonaisuutta, ja joka kuvastaa paikallista muutosta elinkeinorakenteessa ja maankäytössä jälleenrakennuskauden myötä. Kaavalla on jonkin verran vaikutuksia suunnittelualueen kulttuurihistoriallisiin arvoihin.

Voimassa olevat asemakaavat mahdollistavat rakentamista eri käyttötarkoituksiin (tontit 12 ja 13 pienteollisuus- ja tontit 14 ja 15 rivitalo),

kuin nyt laadittava kaava (asuinkerrostalojen korttelialue). Kaavan myötä käyttötarkoitus muuttuu, mahdollistaen vain asumiseen, jolloin alueen kaupunkikuvallinen ilme yhtenäistyy ja vaikutus on myönteinen. Täydennysrakentamisen myötä kaupunkikuva muuttuu Ali-Huikkaantien varrella voimakkaasti: Olevat rakennukset ja puustoa poistuu rakentamisen myötä katunäkymästä ja alue täydentyy uusilla kerrostaloilla. Pääosin kolme- ja nelikerroksisten asuinkerrostalojen määrä kasvaa. Kaavallisesti rakentamisen määrän kasvu on kuitenkin maltillinen suunnittelualueen rakennusoikeuden määrän kasvaessa noin 1300 k-m², koko alueen tehokkuusarvosta $e=0,56$ arvoon $e=0,67$. Kaavan mahdollistama rakentamisen määrän ja koon voidaan katsoa olevan maltillinen.

3.5.2 Maisema

Rakenteellinen pysäköinti rajautuu lähelle katua ja muuttaa maastonmuotojen hahmotettavuutta suunnittelualueella. Koska avointa laakson peltomaisemaa ei enää ole, kaavan mahdollistamat muutokset maisemassa eivät ole merkittäviä. Kaavan toteutuessakin voi suunnittelualueen edelleen hahmottaa maaston muotojen perusteella sijoittuvan selänteen ja laakson vaihettumisvyöhykkeelle Ali-Huikkaantien varressa. Uusi rakentaminen vastaa korkeudeltaan suunnittelualueella olevaa pienteollisuustaloa, jossa on kolme kerrosta puoliksi maan pinnalla olevan kellarikerroksen päällä.

3.5.3 Kulttuuriperintö

Alueella ei ole arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita.

3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Suunnittelualueelta poistuu työ- ja toimistotiloja sekä palvelutoimintana autokorjaamo, mutta tilalle rakentuu asuntoja. Asukasluvun kasvu alueella tukee jonkin verran lähialueen elinkeinoelämän ja palveluiden toimintaedellytyksiä.

Rakennusten toteuttaminen työllistää rakennusvaiheessa. Kaava mahdollistaa olemassa olevan yhdyskuntarakenteen ja jo tehtyjen investointien hyödyntämisen. Täydennysrakentaminen ei vaadi kaupungilta uusia suuria investointeja.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 17.09.2020.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Kaavamuutoksen hakijoiden tavoitteena on pienteollisuus- ja rivitalotonttien käyttötarkoituksen muuttaminen asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja rakennusoikeuden kasvattaminen. Tarkoitus on purkaa olemassa olevat rakennukset luhtiaittaa lukuun ottamatta. Kaava on Tampereen strategia 2035 mukainen tiivistäessään asutusta tehokkaan joukkoliikenteen vyöhykkeellä. Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa, ja kaupunkivullinen luonne, ja kaavalla luodaan edellytykset ympäristöönsä sopeutuvalla täydennysrakentamiselle paikallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön vierellä. Lisäksi suunnittelun kautta kulkeva ekologinen yhteys on tärkeää turvata.

4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaavahanke tuli vireille 17.9.2020 kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 17.9.–8.10.2020 väliseksi ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin nähtävilläoloaikana tiedoksi osallisille ja siitä pyydettiin aloitusaikana kommentit tarvittavilta kaupungin toimialoilta ja viranomaisilta. Vireilletulovaiheessa saatiin kuusi viranomaiskommenttia ja 29 asukasmielipidettä.

Aloituskäytön **viranomaispalautteissa** nousi esiin suunnitellun rakentamisen vaikutukset Yli-Huikkaantien jälleenrakennuskauden alueen arvoihin ja alueen väljään ja vihreään luonteeseen, viherkerrointarkastelun tarve luontoarvojen säilymisen ja kehittämisen varmistamiseksi ja muuntamotarve kasvavan sähkönkulutuksen vuoksi.

Mielipiteissä tuotiin huolestuneen esiin useita teemoja täydennysrakentamiseen liittyen: luontoarvot, eläinten elinolosuhteet ja kulkureitit, kulttuuriympäristön huomioiminen suunnittelun alueella sekä sopeutuminen kaupunkikuvaan, kaavan vaikutukset viereiselle jälleenrakennuskauden arvoalueelle, pienteollisuustalon rooli alueen identiteettiä luovana maamerkinä, toimisto- ja työtilojen, pienteollisuustilojen sekä yhteisöllisyyden katoaminen, rakentamisen aiheuttamat häiriöt, kasvavien liikennemäärien aiheuttamat haitat ja turvallisuusriskit sekä kyseenalaistettiin esitetyn rakentamisen etäisyydet

oleviin rakennuksiin, mitoitus ja näkymät sekä kerrostalorakentaminen, kun lähialueella ei ole mahdollistettu tontinjakamista.

Aloitusvaiheen palautteeseen on vastattu kaava-aineiston liitteenä olevassa palaute- ja vastineraportissa.

4.4 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

4.4.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Aloitusvaiheessa osallistumis- ja arviointisuunnitelman lisäksi nähtävillä olleessa viitesuunnitelmaluonnoksessa oli kuvattu suunnittelualueelle viisi uudisrakennusta, rakenteellinen pysäköinti rinteeseen pihakannen alle sekä säilytettävä, mutta uudessa sijainnissa tontilla oleva luhtiaitta. Kaavan valmisteluvaiheessa laadittiin selvityksiä ja tutkittiin suunnitelmaratkaisuja.

Asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto perustuu laadittuihin selvityksiin ja suunnitelmiin, ja se on kaupungin tavoitteiden, yleiskaavan ja maakuntakaavan mukainen. Asemakaavaa valmisteltaessa on järjestetty erillisneuvotteluja kaupungin organisaatioiden kanssa.

Asemakaavamuutosta on ohjannut erillinen kaupungin toimijoista ja viranomaisista koostuva ohjausryhmä. Kaavan valmisteluaineisto on laadittu Tampereen kaupunkiympäristön suunnittelussa.

Asemakaavaluonnosta varten on laadittu viitesuunnitelma ja rakennetun ympäristön selvitys ja kaavaselostuksessa on esitetty vaikutusten arviointi, jossa kuvataan kaavan vaikutuksia kaupunkikuvaan ja viereiseen jälleenrakennuskauden alueeseen. Kaavakartalle on osoitettu määräys, jonka mukaan uudisrakennusten sopeutumiseen kaupunginosa-kokonaisuuteen ja katukuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota (ym-8).

4.4.2 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Kaavan valmistelun aikana hankkeessa tutkittiin viitesuunnittelun kautta sekä rakentamisen massoitteita ja etäisyyttä sekä länsipuolisesta pientaloalueesta ja Ali-Huikkaantien katulinjasta sekä pysäköintiratkaisua ja piha-alueiden luonnetta vaihtoehtoisten suunnitteluratkaisujen avulla. Valmisteluvaiheen ensimmäisessä luonnosversiossa alueen pohjoisosassa oli yksi ja keski- ja eteläosassa oli neljä erillistä asuinrakennusta, yhteensä viisi asuinrakennusta. Vaihtoehdossa uudisrakennuksien etäisyys länsipuolen tontinrajaan jäi pieneksi, vain kahdeksaan metriin.



Kaavan viitesuunnitelman kehittyminen vaiheittain. Vasemmalla OAS-vaiheen suunnitelma vuodelta 2018, keskellä alustava luonnos vuodelta 2023 ja valmisteluvaiheen kaavaratkaisun viitesuunnitelma vuodelta 2026. Viitesuunnitelmat: arkkitehdit LSV.

Yli-Huikkaantien varren jälleenrakennuskauden alueen arvojen vaalimiseksi uudisrakennusten ja jälleenrakennuskauden alueen väliin haluttiin jättää leveämpi puustoinen alue eriyttämään alueita toisistaan ja turvaamaan alueen väljää ja vehreätä luonnetta. Ratkaisulla myös puiden säilymisedellytykset rakentamisen läheisyydessä ovat paremmat, jolloin myös liito-oravien reitin toimivuus on uudella ratkaisulla parempi. Uudisrakennusten etäisyys länsirajasta kasvatettiin toisessa luonnosversiossa keski- ja eteläosassa 16 metriin. Tällöin uudisrakennusten ja jälleenrakennuskauden alueen pientalojen väliseksi etäisyydeksi muodostuu noin 20–21 metriä. Samoin levennettiin Ali-Huikkaantien varren istutettavan tontinosan leveys kuudesta metristä seitsemään metriin. Reuna-alueiden leventämisen seurauksena keski- ja eteläosassa yhdistettiin vierekkäiset rakennukset. Pohjoisimman rakennuksen ratkaisu säilyi viitesuunnitelmassa pääosin ennallaan. Kaavaratkaisussa suunnittelualueella on kolme asuinkerrostaloa. Muutoksessa menetettiin pihan pohjois–eteläsuuntainen sisäinen kävelyreitti. Vuoden 2023 luonnoksen rakennusten kaksikerroksiset osat ovat uudessa ratkaisussa jääneet pois. Uudisrakennusten korkeimmat osat olivat molemmissa vaihtoehdoissa korkeintaan nelikerroksisia. Kaavaluonnos valmisteltiin uusimman, vuoden 2026 viitesuunnitelmaversioiden (VE A ja VE B) pohjalta.

Pihasuunnitelma, viherkerrointarkastelu ja hulevesiselvitys on laadittu viitesuunnitelman vuoden 2023 luonnosversion pohjalta. Selvitykset tullaan päivittämään kaavan ehdotusvaiheessa. Uusimmassa, vuoden 2026 viitesuunnitelmassa vettäläpäisevän alueen osuus on suurempi, kuin vuoden 2023 viitesuunnitelmassa.

4.4.3 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Aloitusvaiheen palaute on huomioitu laatimalla viherkerrointarkastelu pihasuunnitelmiseen, säilyttämällä mahdollisimman leveä puustoinen vyöhyke jälleenrakennuskauden alueen ja täydennysrakentamisen väliin, huomioimalla liito-oravien kulkureitit sekä siirtämällä suurin osa pysäköinnistä rakenteelliseksi pihakannen alle. Lisäksi suunnittelussa on tarkasteltu kerroslukuja alueen reunoilla ja mahdollistettu muuntamon sijoittaminen alueelle.

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Lista asemakaavatyön yhteydessä laadituista selvityksistä ja suunnitelmista on selostuksen kohdassa 8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista.

5.1 Rakennetun ympäristön selvitys

Kaavaa varten laaditussa rakennetun ympäristön selvityksessä on suunnittelualan rakennuksista ja puustoisista alueista todettu seuraavasti:



Ali-Huikkaantien varressa vasemmalla tontin 4852-13 autohalli ja oikealla pienteollisuustalo tontilla 4852-12.

Pienteollisuustalon rakennushistoriallinen arvo yksittäisenä rakennuksena jää melko vähäiseksi. Sen sijaan kohteella on historiallista arvoa osana kokonaisuutta, joka kuvastaa paikallista muutosta elinkeinorakenteessa ja maankäytössä jälleenrakennuskauden myötä. Pienteollisuustalolla on myös ympäristöarvoa osana lähialueen hyvin alkuperäisen luonteensa säilyttäneitä jälleenrakennuskauden rakennuskantaa. Lisäksi Pienteollisuustalon alkuperäisellä osalla on ympäristöarvoa Ali-Huikkaantien katunäkymiä voimakkaasti rajaavana rakennuksena ja maamerkinä kadunvarressa.

Pienteollisuustalon alkuperäinen osa suositellaan säilyttämään ja vaalimaan sen ulkoasussa jälleenrakennuskaudelle tyypillisiä piirteitä, kuten yksinkertaista harjakattoista rakennusmassaa, vaihtelevaa rappausta julkisivussa, pienehköjä säännöllisiä ikkuna-aukkoja ja tiilien kehystämiä oviaukkoja. Mikäli Pienteollisuustalon säilyttäminen ei ole mahdollista, selvitys suosittelee sijoittamaan sen tilalle rakennusmassaltaan yksinkertainen ja julkisivuratkaisuiltaan pelkistetty uudisrakennus. Uudisrakennuksen julkisivut suositellaan suunnittelemaan vähäeleisiksi ja julkisivumateriaaliksi suositellaan vaaleaa rappausta jatkumona

jälleenrakennuskauden rakennustavalle. Julkisivuiltaan vähäeleinen ja väriykseltään vaalea uudisrakennus muodostaisi rauhallisen taustan lähistön arvokkaalle jälleenrakennuskauden pientaloalueelle, vaikka se näkyisikin jälleenrakennuskauden talojen taustalla. Uudisrakennus suositellaan sijoittamaan Ali-Huikkaantien varteen niin, että se rajaa voimakkaasti Ali-Huikkaantien katunäkymiä ja muodostaa kadun varteen muusta rakennuskannasta erottuvan dominantin, kuten Pienteollisuustalokin.

Autohallin historiallinen arvo, rakennushistoriallinen arvo ja ympäristöarvo jäävät vähäisiksi, joten kohdetta ei ole erityisesti tarpeen huomioida kaavaratkaisussa.

Entisen maatalan tilakeskuksen asuinrakennuksen ja aitian rakennushistoriallinen arvo yksittäisinä rakennuksina jää melko vähäiseksi. Sen sijaan niillä on historiallista arvoa osana kokonaisuutta, joka kuvastaa paikallista muutosta elinkeinorakenteessa ja maankäytössä jälleenrakennuskauden myötä. Entisen maatalan tilakeskuksen asuinrakennuksella ja aitalla on historiallista arvoa ja ympäristöarvoa fragmenttina maalaismaisemasta, joka jälleenrakennuskaudella kaavoitettiin asuinalueeksi. Vaikka korjausrakentamisen yhteydessä pystyttäisiin säilyttämään joitain rakennuksen alkuperäisiä rakennusosia, lopputulos vastaisi luultavasti pitkälti kuitenkin uudisrakennusta. Koska asuinrakennuksen rakennushistorialliset arvot jäävät melko vähäisiksi ja kohteeseen liittyvät historialliset arvot ja ympäristöarvo ilmenevät myös säilytettäväksi suositellussa aitassa, asuinrakennusta ei ole välttämätöntä huomioida kaavaratkaisussa. Koska asuinrakennuksen rakennushistorialliset arvot jäävät melko vähäisiksi ja kohteeseen liittyvät historialliset arvot ja ympäristöarvo ilmenevät myös säilytettäväksi suositellussa aitassa, asuinrakennusta ei ole välttämätöntä huomioida kaavaratkaisussa.



Tilakeskuksen vuonna 1933 valmistunut asuinrakennus on ollut useita kymmeniä vuosia tyhjiään.

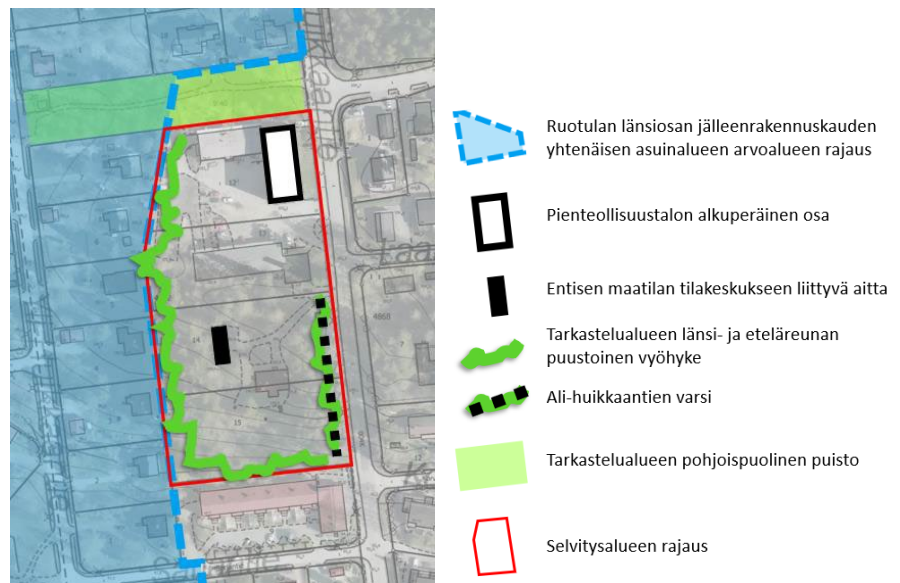
Entisen maatilan tilakeskukseen liittyvä aitta suositellaan säilyttämään sen kertoessa alueen historiasta maatalousalueena.



Luhtiaitta on valmistunut asuinrakennuksen kanssa samoihin aikoihin, 1930-luvulla. Aitan julkisivujen mainitaan rakennushistoriaselvityksessä olevan hengeltään klassistiset.

Tarkastelualueen länsi- ja eteläreunaa suositellaan kehittämään puustoisena vyöhykkeenä ja vaalimaan olemassa olevaa puustoa sen muodostaessa rauhallisen taustan Ruotulan länsiosan jälleenrakennuskauden yhtenäiselle asuinalueelle.

Ali-huikkaantien varrelle rinteeseen suositellaan sijoittamaan joko katunäkymää voimakkaasti rajaavaa puustoa tai rakennuksia, jotka kehystävät yhdessä kadun vastakkaisella puolella olevan kookkaan puuston kanssa Ali-Huikkaantieltä etelään aukeavaa näkymää. Tarkastelualueen pohjoispuolinen puisto suositellaan säilyttämään puustoisena.



Rakennushistoriaselvityksen suositukset koottuna kartalle.

5.1.1 Rakennetun ympäristön selvityksen huomioiminen kaavassa

Kaavamääräyksillä huomioidaan pienteollisuustalon massoittelu ja hahmo Ali-Huikkaantien varressa, sekä länsi- ja eteläreunan puustoisuus ja Ali-Huikkaantien varren suositus puurivistä, suojellaan luhtiaitta.

Rakennetun ympäristön selvityksen ensisijaista suositusta pienteollisuustalon säilyttämisestä ei nähty mahdollisena, mutta suosituksen mukaisesti sen tilalle sijoitetaan rakennusmassaltaan vastaava dominantti rajaamaan Ali-Huikkaantien katutilaa ja -näkyviä. Ominaisuuksiensa puolesta pienteollisuustalon tilat eivät sovellu ja ole käyttökelpoisia nykypäivän pienteollisuustoimintaan. Tavaralogistiikka sisään ja ulos rakennuksesta on vaikeaa. Rakennuksen sisäänkäyntikerros sijaitsee puolikerroksessa ja kerrosten välillä ei ole hissiä. Lastausovet ylempiin kerroksiin rakennuksen pohjoisjulkisivulla eivät vastaa nykypäivän turvallisuusvaatimuksia puominostolaitteineen. Rakennuksen päivitys vastaamaan nykypäivän tarpeisiin vaatisi mittavia investointeja. Rakennuksen tiloille ei tällä sijainnilla ole enää kysyntää pienteollisuustarkoitukseen. Rakennuksessa on viime vuosina ollut toimistoja ja taiteilijoiden työtiloja. Jos asemakaavalla mahdollistettaisiin pääkäyttötarkoituksen muutos toimisto- tai muiksi työtiloiksi, tulisi osoittaa, että tilat ovat turvallisia ja terveellisiä. Rakennuksessa aiemmin on ollut monia käyttötarkoituksia, muun muassa automaalaamo, graafisen alan stanssausyritys, metallialan yritys, kenkätehdas ja pesula. Haitta-aineselvitystä rakennuksen rakenteista ei ole tehty, mutta on todennäköistä, että haitta-aineita löytyisi piha-alueella todettujen lisäksi myös rakennuksen rakenteista. Toisaalta tällä sijainnilla on enemmän

kysyntää asuinrakentamiselle kuin toimitiloille. Asuinkäyttö suunnittelualueella vastaa myös kaupungin strategian tavoitteisiin.



Pienteollisuustalon pohjoisjulkisivu. Kuvassa vasemmalla näkyy rakennuksen alkuperäinen osa ja päädyssä kolmannessa kerroksessa oleva lastausovi.

Tilakeskukseen liittyvä luhtiaitta säilytetään, mutta sen sijaintia siirretään hieman.

Tarkastelualueen länsi- ja eteläreunalle osoitetaan suositusten mukaisesti kaavamerkintä, jonka mukaan alueella tulee säilyttää ja istuttaa puustoa. Merkintä turvaa osaltaan myös liito-oravan kulkureittejä.

Ali-Huikkaantien varrelle rinteeseen osoitetaan suositusten mukaisesti istutettavan puurivin merkinnällä katunäkymää rajaavaa puustoa rakennuksia. Puurivi toimii osaltaan myös liito-oravan kulkureittiä.

Suunnittelualueen pohjoispuolinen puisto ei kuulu kaava-alueeseen, eikä sinne ole kaavan myötä tulossa muutoksia.

5.2 Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma

Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma on laadittu viitesuunnitelman ensimmäisen luonnosversion pohjalta ja ne tullaan päivittämään ehdotusvaiheessa.

Pihasuunnitelmassa on pyritty säilyttämään olevaa kasvillisuutta ja maastonmuotoja mahdollisimman paljon korttelin länsi- ja eteläpuolella, suunnittelualueen keskiosan ja Ali-Huikkaantien varren muuttuessa eniten kaavan myötä. Puustoinen reunavyöhyke länsireunalla säilyttää näkösuojan naapuritontteihin ja oleviin omakotitaloihin, jotka kuuluvat Ruotulan länsiosan jälleenrakennuskauden asuinalueen arvoalueen. Läntisellä ja

eteläisellä säilyvällä vyöhykkeellä on hyvät edellytykset puuston luontaiseen uudistumiseen. Täydennyksiä istutuksin tehdään kaadettavan puuston tilalle.

Viherkertoimen tavoitetaso (0,9) ylittyy esitetyllä suunnitelmalla, arvon ollessa 1,08.

5.2.1 Pihasuunnitelman ja viherkerroinlaskelman huomioiminen kaavassa

Kaavaratkaisu mahdollistaa pihasuunnitelmassa tutkitun ratkaisun. Kaavan yleismääräyksen mukaan rakennuslupaan liitettävillä suunnitelmilla on osoitettava, että tontilla täyttyy Tampereen viherkertoimen asuinalueille määritelty tavoitetaso.

5.3 Hulevesiselvitys

Valmisteluvaiheen hulevesiselvitys on laadittu aiemman viitesuunnitelman mukaisesti, jolloin eteläisemmät rakennukset olivat erillään ja hieman polveilevampia. Hulevesiselvitys tullaan päivittämään kaavan ehdotusvaiheessa.

Hulevesiselvityksen tavoitteena oli määrittää muodostuvat hulevesimäärät sekä nykytilanteessa ja tulevan maankäytön mukaisessa tilanteessa sekä esittää toimenpiteet hulevesien hallitsemiseksi. Tontilla 12 on arvioitu pohjaveden vedenpinnan olevan 2,2–3,2 metrin syvyydellä maanpinnasta. Tulevan maankäytön myötä hulevesivirtaama ei muutu merkittävästi nykyisestä. Läpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvat hulevedet tulee viivyttää ennen purkua alueelta. Hulevesien hallinnassa hyödynnetään pääosin maanpäällisiä viivytyksrakenteita, mutta osa hulevesien viivytyksestä toteutetaan maanalaisina rakenteina tilanpuutteen vuoksi, ennen kuin hulevedet puretaan Ali-Huikkaantien hulevesiverkoston.



Ote hulevesiselvityksen hulevesisuunnitelmakartasta, Sweco 2023. Hulevesiselvitys on laadittu viitesuunnitelman ensimmäisen, vuoden 2023 luonnosversion pohjalta ja se tullaan päivittämään ehdotusvaiheessa.

5.3.1 Hulevesiselvityksen huomioiminen kaavassa

Kaavaan kirjataan seuraavat hulevesiselvityksen suosittelemat kaavamääräykset:

Tontilla on viivytettävä hulevesiä viherkerroinlaskennan mukaisesti. Viivytystilavuuden tulee tyhjentyä 3–12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja järjestelmässä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Pysäköintialueiden hulevedet on käsiteltävä biosuodattamalla.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesimenetelmistä. Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttävä viranomaisella, joka myös valvoo rakentamisaikaista hulevesien hallintaa.

5.4 Puustokartoitus

Puustokartoituksessa kartoitettiin kaava-alueelta alustavan kaavaluonnoksen rakennusalojen sekä pysäköintiin varattujen alueiden ja kulkureittien ulkopuolelle jäävät merkittävät puut.

Kartoitettu alue on pääosin tuoretta keskiravinteista lehtometsää, jonka valtapuulajina on metsäkuusi. Kasvillisuus on käenkaali-oravanmarjatyyppejä. Selvitys suosittaa yksittäisten puiden poistamista ryhmän sisältä tehtävän harkiten ja ryhmässä kasvaneen puun jättämistä yksittäispuiksi suosittaa vältettävän. Jos metsänreunaa joudutaan siirtämään, kuusten jättämistä uusiksi reunapuiksi suositellaan vältettävän. Puustokartoitus oli lähtötietona pihasuunnitelman laatimisessa.

5.4.1 Puustokartoituksen huomioiminen kaavassa

Puustokartoituksen pohjalta on kaavaan varattu aluemuotoisella kaavamääräyksellä sl-18 alue, joka on tärkeä liito-oravan kulkuyhteytenä säilytettävä ja kehitettävä alueen osa. Liito-oravan elinolosuhteiden ja kulkureittien turvaamiseksi alueella tulee säilyttää ja istuttaa lajiltaan, kooltaan ja tiheydeltään liito-oravalle suotuisaa puustoa. Lisäksi kaavassa on Ali-Huikkaantien varrelle osoitettu yksittäisiä säilytettäviä puita.

5.5 Lahokaviosammal- ja lepakkoselvitys

Lahokaviosammalselvityksen johtopäätösten mukaan suunnittelualue ei ole lahokaviosammalen kannalta edustavaa esiintymisaluetta, sillä alueen lahopuusto koostuu lähinnä vähäisestä määrästä vanhoja kantoja, itiöpesäkkeitä ei alueelta löytynyt ja havaittujen itujuvärsryhmien määrä oli hyvin alhainen. Itujuvärsryhmiä esiintyi kahdella vanhalla kannolla. Aluetta ei tule esittää lahokaviosammalen ydinalueena lajihavaintojen vähäisyyden, pienen pinta-alan ja elinympäristön rakennepiirteiden vuoksi, eikä alueelta ole metsäisiä yhteyksiä muihin ydinalueisiin. Lahokaviosammalen esiintyminen ei selvityksen mukaan estä maankäytön muutoksia selvitysalueella.

Maastokäyntien yhteydessä selvitysalueelta havaittiin ainoastaan pohjanlepakkoa, neljä yksilöä kunakin kartoituskertana. Pohjanlepakkoa havaitaan yleisesti pihapiireissä ja muussa rakennetussa ympäristössä, jossa on puustoisia puutarhoja tai puistoja. Selvitysalueen merkitys harvalukuisena havaitulle pohjanlepakolle on kuitenkin melko vähäinen. Alueen huonokuntoiset rakennukset eivät selvityksen perusteella ole lepakoiden käytössä, eikä vuoden 2018 lepakkopotentialiselvityksessä mahdolliseksi päiväpiiloksi soveltuvan aittarakennuksen arvioida olevan lepakoiden säännöllisesti käyttämä päiväpiilo. Alue ei myöskään täytä

luonnonsuojelulain tärkeän lepakkoalueen (luokan I) tai tärkeän ruokailualueen tai siirtymäreitin (luokan II) kriteerejä. Koska alueella havaittiin muutamia lepakkoyksilöitä jokaisena kartoituskertana, se voidaan luokitella muuksi lepakoiden käyttämäksi alueeksi (luokka III). Lepakoiden esiintyminen ei estä maankäytön muutoksia selvitysalueella. Suomen lepakotieteellisen yhdistyksen ohjeistuksen perusteella luokkaan III kuuluvan alueen arvo lepakoille tulisi kuitenkin mahdollisuuksien mukaan huomioida maankäytössä.

5.5.1 Lahokaviosammal- ja lepakkoselvityksen huomioiminen kaavassa

Kaavassa ei ole määräyksiä lahokaviosammal- ja lepakkoselvitysten pohjalta.

5.6 Liito-oravaselvitys

Vuonna 2016 Tampereen kantakaupungin liito-oravaselvityksen yhteydessä selvitysalueen keskiosa on luokiteltu liito-oravalle soveltuvaksi elinympäristöksi ja alueen länsiosaan on osoitettu liito-oravan todennäköinen kulkureitti. Vuonna 2017 alueelta on havaittu liito-oravan ulostepapanoita kahdeksan puun juurilta. Yhden puun juurelta havaittiin 100 papanaa, muiden juurilta 10 tai 1 papanaa. Vuoden 2018 selvityksen yhteydessä alueelta ei havaittu merkkejä liito-oravan esiintymisestä. Puiden juurilta ei havaittu lajin ulostepapanoita, eikä suurikoisista puista havaittu lajille pesintään soveltuvia risupesiä tai koloja. (Ramboll 2018)

Asemakaavaa varten suunnittelualueelle laaditun liito-oravaselvityksen (Ramboll 2019 ja 2020) perusteella suunnittelualue ei kuulu liito-oravan reviirin ydinalueeseen, eikä liito-orava käytä aluetta pesintään. Vuonna 2019 alueelta ei havaittu merkkejä liito-oravan esiintymisestä; puiden juurilta ei havaittu lajin ulostepapanoita, eikä suurikoisista puista havaittu lajille pesintään soveltuvia risupesiä tai koloja. Selvityksessä arvioidaan suunnittelualueella olevan merkitystä liito-oravalle korkeintaan kulkuyhteytenä, alue ei ole liito-oravien pääasiallinen kulkureitti tai levähdysalue.

Alueen suunnitelman mukainen toteuttaminen pienentää vuonna 2016 luokiteltua liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä. Hankkeen toteuttamisen ei arvioida estävän liito-oravan liikkumista. Selvitysalueen ympäröivälle alueelle sijoittuu runsaasti pihapuita ja mikäli kulkuyhteys katkeaa tai häiriintyy rakentamisen aikana, liito-oravan on mahdollista siirtyä vaihtoehtoisia puustoisia reittejä, esimerkiksi selvitysalueen pohjoispuolelta. Suunnitelman mukaisten uusien puiden istuttamisen seurauksena arvioidaan lopputilanteessa liito-oravan kulkuyhteyksien parantuvan verrattuna nykytilanteeseen.

Lähtöaineiston ja selvityksen perusteella arvioidaan, että suunnitelman toteuttamisella ei ole luonnonsuojelulain mukaista estettä. Alueelle ei sijoitu liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkaa.

Liito-oravaselvitys tullaan päivittämään ehdotusvaiheessa.

5.6.1 Liito-oravaselvitys selvityksen huomioiminen kaavassa

Suunnitelman toteutuksen yhteydessä alueen nykyistä puustoa säästetään suunnittelualueen reunoilla. Liito-oravan kulkuyhteydet ovat otettu huomioon alueen suunnittelussa ja alueelle istutetaan puita kompensoimaan poistettuja puita.

Liito-oravien kulkuyhteyksien vuoksi kaavaan osoitetaan etelä- ja länsireunalle kaavamääräys sl-18 (Tärkeä liito-oravan kulkuyhteytenä säilytettävä ja kehitettävä alueen osa. Liito-oravan elinolosuhteiden ja kulkureittien turvaamiseksi alueella tulee säilyttää ja istuttaa lajiltaan, kooltaan ja tiheydeltään liito-oravalle suotuisaa puustoa.) sekä luoteisosaan sl-13 (alueen osa, jolle tulee istuttaa liito-oravan kulkureitiksi soveltuvaa puustoa). Lisäksi kaavassa Ali-Huikkaantien varrelle on osoitettu istuttava puurivi.

5.7 Selvitys rauhoitettujen lintujen pysyvistä tai säännöllisesti käytetyistä pesistä

Selvitys rauhoitettujen lintujen pysyvistä tai säännöllisesti käytetyistä pesistä tullaan laatimaan kaavan ehdotusvaiheessa.

5.7.1 Selvityksen huomioiminen kaavassa

Mahdolliset kaavamääräykset selvityksen valmistuttua.

5.8 Pohjatutkimusraportti ja alustava perustamistapalausunto

Selvityksen esittämän alustavan perustamistavan mukaan tonttien 13 - 15 itäosissa ja tontin 12 pohjoisreunalla on mahdollista perustaa rakennekuormiltaan raskaampia pien- ja kerrostaloja maanvaraisesti moreenin tai kallion varaan. Muualla raskaat rakenteet perustetaan kovaan pohjaan lyötävien tukipaalujen varaan. Suunnittelussa on huomioitava tontilla 13 olevat paksut täyttömaakerrokset, jotka tulee poistaa tulevien asuinrakennusten alta. Rakennusten jatkosuunnittelu edellyttää tarkempia lisätutkimuksia kaikilta rakennuspaikoilta.

5.8.1 Pohjatutkimusraportin ja alustavan perustamistapalausunto selvityksen huomioiminen kaavassa

Alustava perustamistapalausunto ja alueella sijaitsevien täyttömaakerrosten vaihtaminen tulee huomioitua normaaleissa, ennen rakennustöiden aloittamista laadittavissa pohjarakennesuunnitelmissa. Perustamistavasta ja täyttömaakerroksista ei määrätä erikseen asemakaavassa.

5.9 Maaperän pilaantuneisuusselvitys

Raportin mukaan tonteilla 852-12 ja 13 tutkimuspisteiden maaperästä on löytynyt kohonneita haitta-ainepitoisuuksia mukaan lukien öljyhiilivety, VOC- ja PAH-yhdisteet. Tutkimusten perusteella kiinteistöjen maaperä on pilaantunutta.

Pilaantuneisuus on todennäköisesti peräisin alueella aiemmin harjoitetusta teollisesta toiminnasta. Tutkimusten perusteella Pirkanmaan ELY-keskus edellyttää, että kiinteistöjen maaperä tulee puhdistaa ennen kuin kiinteistöt muutetaan asuinkäyttöön. Pilaantuneen maaperän puhdistamisesta on tehtävä ympäristönsuojelulain (527/2014) mukainen ilmoitus Lupa- ja valvontavirastolle viimeistään 45 vuorokautta ennen pilaantuneen maaperän puhdistamisen aloittamista. Lupa- ja valvontavirasto antaa ilmoituksen johdosta päätöksen pilaantuneen maaperän puhdistamisesta. Kohteen maaperän tilaa koskevat tiedot on merkitty Maaperän tilan tietojärjestelmään ja koskevat vain tontteja 852-12 ja 13.

5.9.1 Maaperän pilaantuneisuusselvityksen huomioiminen kaavassa

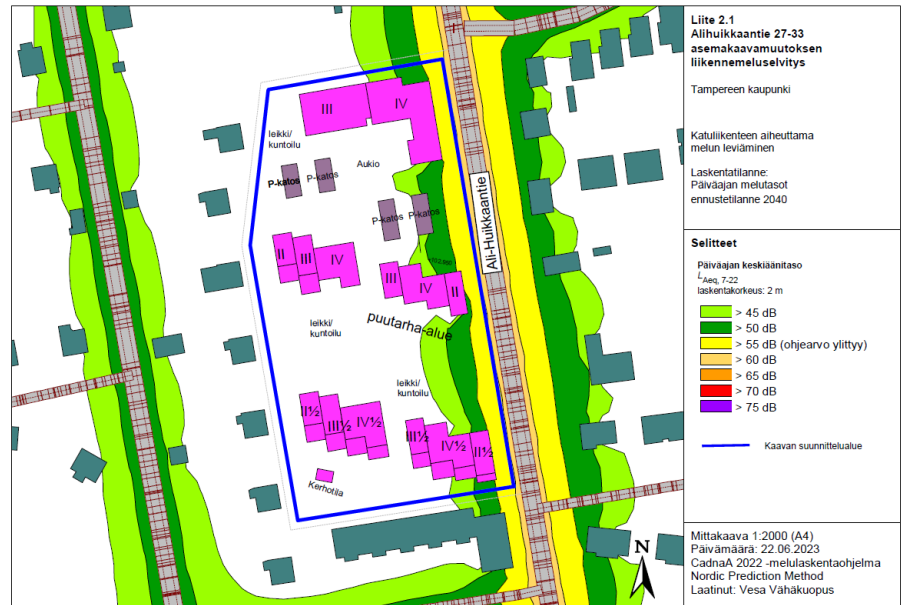
Kaavamääräyksen pima-9 mukaan alueen maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ja tarvittaessa puhdistaa sekä jätteet poistaa maaperästä.

5.10 Meluselvitys

Meluselvitys on laadittu viitesuunnitelman ensimmäisen luonnosversion pohjalta. Meluselvityksen päivitystarvetta ei kuitenkaan katsota olevan, koska melun vaikutukset kohdistuvat molemmilla versioissa vastaavanlaisiin rakennuksiin vastaavassa sijainnissa.

Meluselvityksen mukaan viitesuunnitelman mukaisella maankäytöllä kaavan suunnittelualueen keski- ja länsiosiin osoitettujen leikkiin, kuntoiluun ja oleskeluun tarkoitettujen alueiden päivä- ja yöajan keskiäänitasot alittavat selvästi VNp 993/92 mukaiset meluntorjunnan ohjearvot 55 dB päivällä ja 50 dB yöllä.

Päivä- ja yöajan ohjearvot ylittyvät lievästi kaavan suunnittelualueen Ali-Huikkaantien läheisyydessä, joten kyseiselle alueelle ei tule osoittaa varsinaisia ulko-oleskelualueita. Kaava-alueelle ei ole tarpeen toteuttaa melusteitä.



Melulaskennan ja -mallinnuksen mukaan suunnittelualueen itäreunalla keskiäänitasot ylittävät valtioneuvon päätöksen (993/1992) mukaiset päiväajan ohjearvot Ali-Huikkaantien varressa (keltainen alue). Meluselvitys, Sitowise, 2023.

Laskentojen mukaan vuoden 2040 ennustetilanteessa suunniteltujen asuinrakennusten julkisivuille kohdistuu enimmillään noin 56 dB päiväaikainen keskiäänitaso. Rakennusten julkisivuille ei ole tarpeen asettaa erityisiä äänitasoerovaatimuksia, vaan asetuksessa 796/2017 annettu äänitasoerovaatimus 30 dB melualueella sijaitsevalle uudisrakennukselle on riittävä. Julkisivuilla, joilla (Ali-Huikkaantien läheisyydessä ja suunnassa olevat julkisivut) päiväajan melutaso ylittää 52 dB (kuva 3), parvekkeet suositellaan lasitettavaksi.

5.10.1 Meluselvityksen huomioiminen kaavassa

Yleismääräyksen mukaan rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot alittuvat. Vaiheittain rakennettaessa tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden melusuojausten toteutuminen vaatimusten mukaiseksi tarvittaessa tilapäisiä melusuojaus- ja hyödyntäen.

5.11 Ilmastovaikutusten arviointi

Kasvihuonekaasupäästöjen määrää on arvioitu uudella asemakaavojen ilmastovaikutusten arviointiin kehitetyllä Planect -työkalulla. Arvio päästöistä laskettiin 50 vuoden tarkastelujaksolla. Työkaluun syötetään asemakaavan aluevaraukset paikkatietoaineistona ja niille tunnetut lähtötiedot. Päästöjä koskevat arviot on tehty rajallisten lähtötietojen pohjalta ja niihin liittyy epävarmuuksia. Myöhemmässä suunnittelussa ja toteutuksessa tehtävät ratkaisut vaikuttavat päästöjen toteumaan.

Hankkeen kokonaispäästöiksi arvioitiin olevan kokonaisuudessaan noin 8460 t CO₂e. Hiilikädenjäljeksi arvioitiin noin 600 t CO₂e, joka liittyy laskelmassa erityisesti uudelleenikäytön ja materiaali kierrätyksen merkitykseen. Tuote- ja rakennusvaiheen päästöiksi arvioitiin noin 6020 t CO₂e ja käyttövaiheen päästöiksi noin 1940 t CO₂e, josta liikenteen päästöjä noin 750 t CO₂e.

Tulokset tarkoittavat keskimäärin noin 21,7 kg CO₂e hiilijalanjälkeä kerrosalaneliötä kohden, kun huomioidaan rakennettavissa olevat uudet kerrosalaneliöt. Hiilikädenjäljeksi arvioitiin noin -1,5 kgCO₂e kerrosalaneliömetriä kohti.

5.12 Viitesuunnitelma.

Viitesuunnitelman on laatinut Arkkitehdit LSV. Valmisteluvaiheessa viitesuunnittelua on hyödynnetty ratkaisun jatkokehittämiseen. Rakennusmassojen määrä on vähentynyt suunnittelun edetessä viidestä kolmeen, jolloin yksittäiset massat ovat kasvaneet. Länsireunan puustoista vyöhykettä sekä kadun varren istutettavaa aluetta ja puurville varattua tilaa on samalla levennetty. Valmisteluvaiheen viitesuunnitelmassa esitetään, että parvekkeet voidaan ratkaista kaavan rakennusalojen puitteissa kahdella eri tavalla – osin ulkonevina tai kokonaan sisäänvedettyinä. Esitetyt vaihtoehdot VE A ja VE B eroavat toisistaan myös hieman runkosyvyyden osalta. Kaavaratkaisu mahdollistaa molempien vaihtoehtojen toteuttamisen. Viitesuunnitelma osoittaa yhden mahdollisen tavan toteuttaa asemakaava.



Viitesuunnitelman havainnekuvavaihtoehtoja sisäpihalta.

6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

6.1 Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta

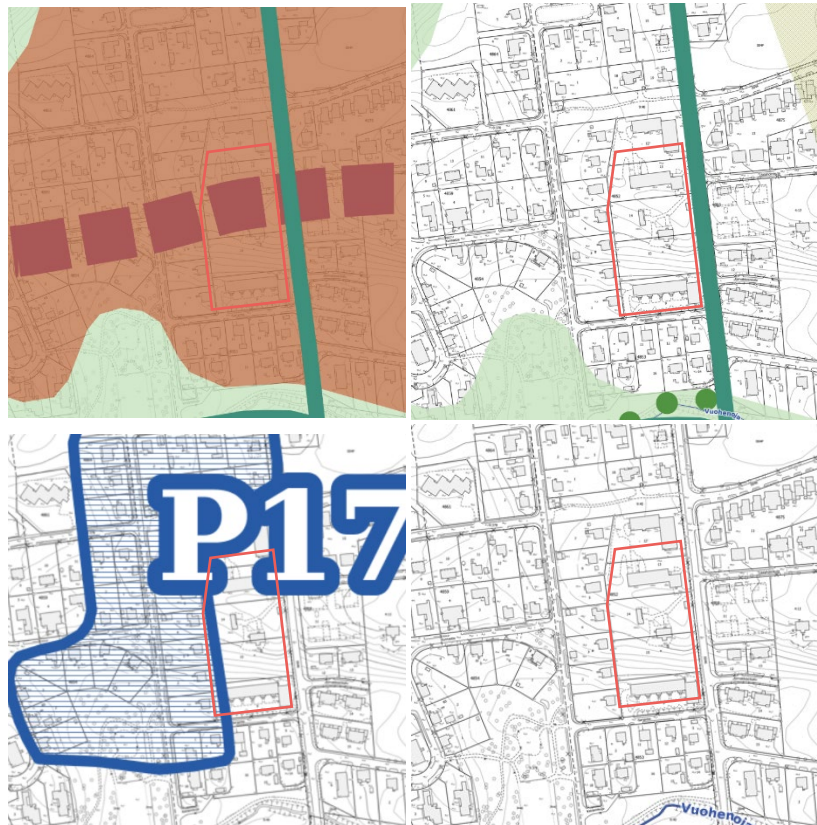
Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019.

Maakuntakaavassakyseinen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja tiiviiksi joukkoliikennevyöhykkeeksi. Aluetta koskee merkintä kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhyke. Oas:ssa mainittu merkintä kasvutaajamien kehittämisvyöhyke (kk6) ei koske suunnittelualuetta.

6.2 Yleiskaavassa alue on asumisen aluetta

Suunnittelualueella on voimassa kolme yleiskaavaa: Kantakaupungin vaiheyleiskaava - valtuustokausi 2021-2025 (2025), Kantakaupungin vaiheyleiskaava - valtuustokausi 2017-2021 (2023) ja Kantakaupungin yleiskaava 2040 (2020). Suluissa oleva vuosiluku kertoo, milloin kaava on tullut lainvoimaiseksi.

www.tampere.fi/kantakaupunginyleiskaavayhdistelma



Otteet kantakaupungin lainvoimaisesta yleiskaavayhdistelmästä, kartta 1 (yhdyskuntarakenne), kartta 2 (Viherympäristö ja vapaa-ajanpalvelut), kartta 3 (kulttuuriperintö) ja karta 4 (kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto). Suunnittelualue rajattu punaisella.

Kartta 1 - Yhdyskuntarakenne

Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi ja se sijoittuu kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeelle.

Yleiskaavassa kaavanmuutosalue sijaitsee osittain kasvun ja elinvoiman vyöhykkeellä, joka koostuu kantakaupungin tehokkaimmin rakennetusta asioinnin ja työssäkäynnin sekä kaupunkiasumisen alueista yhdistäen Tampereen ydinkeskustan ja aluekeskukset toimivaksi osaksi kaupunkiseudun yhdyskuntarakennetta. Hiilineutraalisuutta ja kestävää liikkumista koskevien tavoitteiden saavuttamiseksi vyöhykkeelle tulee ohjelmoida merkittävä osuus kaupungin kasvua toteuttavasta asunto- ja toimitilarakentamisesta sekä kestävien kulkumuotojen kehittämistoimenpiteistä. Joukkoliikennepysäkkien lähikortteleita kehitetään vaikutusalueensa lähipalvelujen kävelen saavutettavina keskittyminä. Vyöhykkeelle sijoittuvan täydentävän asuntotuotannon tulee olla monipuolista ja suunnittelussa varmistaa asukkaiden riittävät lähivirkistysalueet ja virkistyspalvelut. Rakentaminen sovitetaan ympäristöönsä siten, että luonnonympäristön, viherympäristön ja kulttuuriympäristön arvot säilyvät.

Yleiskaavassa suunnittelualue on asumisen aluetta, joka varataan pääosin asumiselle sekä sitä palveleville toiminnoille, mm. virkistys- ja suojaviheralueille, lähipalveluille sekä nykyiselle ja uudelle ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle elinkeinotoiminnalle. Alueelle sijoittuvien yksityisten rakentamishankkeiden yhteydessä varaudutaan tarvittaessa julkisten palvelujen tarvitsemiin tilavarauksiin. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota kulttuuriympäristön arvoihin.

Kartan 1 siniviherrakennetta koskevan yleismääräyksen mukaan viheralueverkoston, ekologisen verkoston ja virkistysverkoston jatkuvuus, saavutettavuus ja toimivuus tulee turvata. Lähiluonnon monimuotoisuutta ja viheralueiden kestävyttä tulee kehittää sekä ekosysteemipalveluiden tarjontaa vahvistaa. Olemassa olevat katu-, kortteli- ja puistopuut on lähtökohtaisesti säilytettävä ja puiden määrää on pyrittävä lisäämään.

Kartta 2 – Viherympäristö ja vapaa-ajanpalvelut

Yleiskaavan yleismääräyksiin mukaan viheralueverkoston, ekologisen verkoston ja virkistysverkoston jatkuvuus, saavutettavuus ja toimivuus tulee turvata. Lähiluonnon monimuotoisuutta ja viheralueiden kestävyttä tulee kehittää sekä ekosysteemipalveluiden tarjontaa vahvistaa.

Suunnittelualuetta sivuaa merkintä pyöräliikenteen alueellinen pääreitistö, jota määräyksen mukaan kehitetään korkeatasoisena seudullisen pääreitistön ja keskeiset asutus-, työpaikka- ja palvelukeskittymät yhdistävänä verkkona. Alueellista pääreitistöä kehitetään nykyisten ja puuttuvien osuuksien osalta laadukkaina, sujuvina, nopeina, viihtyisinä ja turvallisina reitteinä, joilla jalankulku ja pyöräliikenne pääsääntöisesti erotellaan omille väylilleen. Pääreitistön kehittämismahdollisuudet, laatukriteerit, tarkempi sijainti ja yhteensovittaminen muun virkistyskäytön kanssa ratkaistaan jatkosuunnittelussa alueen ympäristöarvot huomioiden.

Kartta 3 - Kulttuuriperintö

Suunnittelualue rajautuu lännessä kantakaupungin yleiskaavan osoittamaan paikallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Kohde Ruotula P17 on arvioitu selvityksessä arvojen säilyneisyyden osalta II-luokkaan, jossa merkittäviä alkuperäisiä arvoja on säilynyt. Selvityksessä, Jälkkäri, Yhtenäisten pientaloalueiden arvoselvitys, jälleenrakennuskausi, johon yleiskaavamerkintä pohjautuu, kerrotaan, että

rajauksen ulkopuolelle on jätetty mm. viljelystilan päärakennuksia varten oleva tontti eli kaavan suunnittelualue.

Kaavamääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen. Kohteiden indeksi viittaa merkinnän kuvauksessa esitettyyn luetteloon. Jälleenrakennuskauden alueilla) ei tule sallia alkuperäiseen kaupunkirakenteeseen ja -kuvaan olennaisesti vaikuttavia muutoksia.

Yleismääräyksen mukaan muuttuvan maankäytön alueilla on arvioitava kulttuuriympäristöjä koskeva selvitystarve yhteistyössä museoviranomaisen kanssa. Selvitystarvetta arvioitaessa on huomioitava myös arkeologisen tiedon jatkuva täydentyminen. Erityistä huomiota on kiinnitettävä Tampereen maisemallisten erityispiirteiden säilymiseen. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa on huomioitava myös palstoittamalla syntyneiden pientaloalueiden arvot.

Kartta 4 – Kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto

Yleismääräyksen mukaan asemakaavoituksen ja muiden hankkeiden yhteydessä on selvittävä tarve melu- ja ilmanlaatuselvityksille.
Meluseelvitys on laadittu.

Yleismääräyksen mukaan asemakaavoituksen yhteydessä on varmistettava kohteen mahdollinen sijainti turvallisuus- ja kemikaaliviraston (TUKES) määrittelemillä kemikaalilaitosten konsultointivyöhykkeillä. Kohteen sijaitessa kyseisellä vyöhykkeellä on pyydettävä turvallisuus- ja kemikaaliviraston ja pelastusviranomaisen lausunto. *Suunnittelualue ei sijaitse kemikaalilaitosten konsultointivyöhykkeellä.*

Viinikanojan valuma-alueella huleveden laadullista ja määrällistä hallintaa on kehitettävä erityisesti herkkien Viinikanojan ja lidesjärven tilan parantamiseksi. Viinikanojaan, Ritaojaan ja **Vuohenojaan** kohdistuvaa hulevesivirtaamaa on rajoitettava. Valuma-alueen merkittävät laadulliset kuormittajat on tunnistettava ja kohdistettava niihin hulevesien hallinnan laadullisia toimenpiteitä.

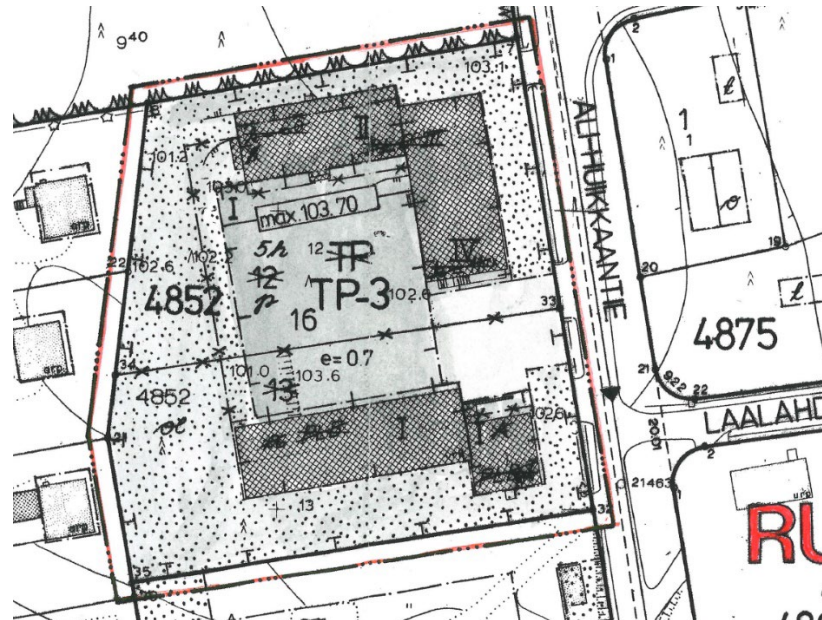
Maankäyttöratkaisujen tulee edistää vesien hyvän tilan säilymistä tai saavuttamista. Kaikki avouomat tulee lähtökohtaisesti säilyttää avoimina. Hulevesien laadullista ja määrällistä hallintaa on kehitettävä. Hulevesien hallinta toteutetaan ensisijaisesti luonnonmukaisilla menetelmillä.

Hulevesien käsittelyssä ja johtamisessa on noudatettava Tampereen kaupungin hulevesiohjelmassa esitettyä periaatejärjestystä: 1. Hulevesien muodostumista on ehkäistävä, 2. Hulevedet on hyödynnettävä syntypaikallaan, 3. Hulevedet on puhdistettava syntypaikallaan, 4. Hulevedet on viivytettävä syntypaikallaan, 5. Hulevedet on johdettava pois syntypaikaltaan viivyttävällä järjestelmällä ja 6. Hulevedet on johdettava pois syntypaikaltaan hulevesijärjestelmässä (hulevesiviemärit ja uomat) hulevesien hallinta-alueelle ennen vesistöön johtamista.

Asemakaavoituksen ja muiden hankkeiden yhteydessä on selvitettävä hulevesien hallinta ja tarvittaessa varattava tila hulevesien käsittelylle. Rakentamisluvan yhteydessä on laadittava hulevesijärjestelmän toteutussuunnitelma ja rakentamisen aikaisten hulevesien hallintasuunnitelma. Rakentamisen aikaisten hulevesien hallintasuunnitelma on laadittava myös yleisille alueille. Suunnitelmasta tulee pyytää ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto. Kaikkien kiinteistöjen tulee viivyttää kiinteistöllä muodostuvaa sadevettä vähintään $1,1 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ vettä läpäisemätöntä pintaa kohden lukuun ottamatta rantaan rajoittuvia kiinteistöjä, joilla viivytytys harkitaan tapauskohtaisesti. *Hulevesiselvitys ja -suunnitelma on laadittu, ja ne päivitetään kaavan ehdotusvaiheessa.*

6.3 Asemakaava

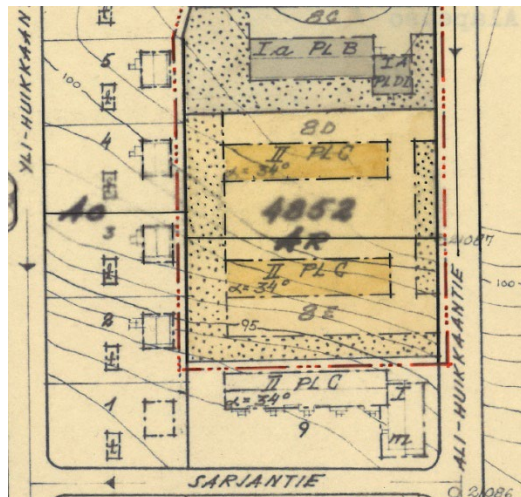
Kaavamuuotosalueella tonteilla 12 ja 13 on voimassa 22.11.1978 muutettu asemakaava nro 5306.



Kuva 1 Ote tonteilla 12 ja 13 voimassa olevasta asemakaavasta nro 5306

Kaavassa tontit ovat pienteollisuusrakennusten korttelialuetta (TP-3), jotka muodostavat kokonaisuuden, jonka ulkoreunaa kiertämään on osoitettu istutettava alue. Viereisten tonttien rajoille on istutettava vähintään 4 metrin levyiselle alueelle puita ja pensaita. Tontin 12 Ali-Huikkaantien varressa on rakennusala neli- ja tontin pohjoisosassa kaksikerroksisille rakennuksille. Tontilla 13 on yksikerroksinen rakennusala. Edellisten rakennusalojen väliin, molempien tonttien alueelle, sijoittuu suurempi, noin 1240 m² laajuinen, yksikerroksisen rakennuksen rakennusala, jossa rakennuksen julkisivupinnan ja vesikatton leikkauskohdan enimmäiskorkeusasema on kuitenkin merkitty lähelle maanpintaa, maksimikorolla +103.70. Tämä yksikerroksinen rakennusala on kaavaselostuksen mukaan tarkoitettu halliksi, josta ”osa toimisi työtilana ja osa pysäköintitilana. Hallin kattona olevaa pihamaata käytetään myös pysäköintiin”. Rakennusalan kohdalla on myös pysäköimispaikan merkintä. Pysäköintipaikkoja on kaavan mukaan varattava yksi kutakin teollisuustilan kolmea työntekijää kohti, 1 ap/ 50 k-m² toimisto- ja liiketilaa ja yksi asuntoa kohti. Tonteilla 12 ja 13 on sallittu yhteensä viiden huoneiston rakentaminen. Tonttitehokkuudeksi on merkitty e=0,7.

Tonteilla 14 ja 15 on voimassa 13.1.1962 asemakaava nro 1729.



Kuva 2 Ote tonteilla 14 ja 15 voimassa olevasta asemakaavasta nro 1729

Kaavassa tontit ovat korkeintaan kaksikerroksisten rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelin osia. Kummallakin tontilla on itä-länsi-suuntainen rakennusala. Istutettavat alueet kiertävät näiden kahden tontin kokonaisuuden itä-, etelä ja länsireunaa. Laskennallinen tonttitehokkuus on $e=0,39$.

Voimassa olevissa asemakaavoissa rakennusoikeutta tonteilla on seuraavasti: tontti 12: 2209 k-m², tontti 13 1912 k-m² (rakennusoikeus on tonteilla 12 ja 13 osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,7$). Tonteilla 4852-14 ja -15 molemmilla 1248 k-m². Yhteensä rakennusoikeutta suunnittelualueella voimassa olevissa asemakaavoissa on 6616 k-m², joka vastaa koko suunnittelualueen tehokkuuslukuna $e=0,56$.

6.4 Kaupungin strategiat

Tampereen strategia on perusta kaupungin johtamiselle. Se perustuu tunnistettuihin tulevaisuuden muutostekijöihin ja sisältää näkemykset kaupungin kehittämisestä vuoteen 2035 mennessä. Strategia hyväksyttiin valtuustossa 10.11.2025.

Asemakaava tukee Tampereen strategia 2035:n tavoitteita ohjata kaupungin kasvua joukkoliikenteen kannalta hyvin saavutettaville alueille. Strategian mukaan kaupunki suuntaa kasvuaan ensisijaisesti joukkoliikennevyöhykkeille ja aluekeskuksiin. Kaupungin kasvu ja luontoa kunnioittavat tavoitteet sovitetaan yhteen, kaupunkiluonnon tilaa vahvistetaan.

Olemassa oleviin kaupunginosiin panostetaan uusien rinnalla. Palveluita, viihtyisyyttä ja arjen sujuvuutta kehitetään. Asumismuotoja ja asuntokannan monipuolisuutta lisätään. Lisäksi kaupunki kantaa vastuunsa

ilmastonmuutoksen hillitsemisestä ja siihen sopeutumisesta sekä varmistaa hiilineutraalisuuden toteutumisen 2030 mennessä.

Tampereen strategia 2035 – Tekemisen kaupunki voi tutustua kaupungin verkkosivuilla osoitteessa <https://www.tampere.fi/tampereen-strategia>

6.5 Tonttijako

Tonteilla 12, 13, 14 ja 15 on voimassa 29.08.1977 hyväksytty tonttijako nro 4456. Tontit on merkitty tonttirekisteriin 04.10.1977.

6.6 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu v.2026.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaava havainnekuva. Kaavaan liittyvässä viitesuunnitelmassa on esitetty yksi kaavan laatimisen aikaan mahdollisena pidetty toteutustapa.

Muita toteuttamista kuvaavia asiakirjoja ovat alustavat pihasuunnitelma, hulevesisuunnitelma ja rakentamistapaohje. Nämä selvitykset ovat asemakaavan liiteaineistona. Pihasuunnitelma ja hulevesisuunnitelma tullaan päivittämään kaavan ehdotusvaiheessa.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

Alueidenkäyttölain (AKL) 91 b §:n tarkoittama maankäyttösopimus laaditaan ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä yhdyskuntalautakunnassa.

Yhteispiha-alueiden ja rakenteellisen pysäköinnin osalta tullaan tarvitsemaan yhteisjärjestelysopimuksia.

7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis ja arviointisuunnitelma 17.9.2020
- Asemakaavakartta 20.4.2026
- Asemakaavan seurantalomake.
- Palauteraportti 20.4.2026
- Rakentamistapaohje 20.4.2026

8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Viitesuunnitelma, Arkkitehdit LSV Oy, 28.1.2026
- Rakennetun ympäristön selvitys, FCG Finnish Consulting Group Oy, 9.4.2021
- Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma, Inaro, 20.10.2023
- Hulevesiselvitys, Sweco Finland Oy, 18.10.2023
- Puustokartoitus, Tampereen Infra Oy, 8.6.2023
- Lahokaviosammal- ja lepakkoselvitys, Sitowise Oy, 11.10.2021
- Liito-oravaselvitys, Ramboll Finland Oy, 10.5.2019, päivitys 2.3.2020
- Pohjatutkimusraportti ja alustava perustamistapalausunto, Geopalvelu Oy, 23.9.2019
- Maaperän pilaantuneisuusselvitys, Geopalvelu Oy, 25.9.2019
- Meluselvitys, Sitowise Oy, 22.6.2023
- Ilmastovaikutusten arviointi, päästölaskelma, 24.3.2026