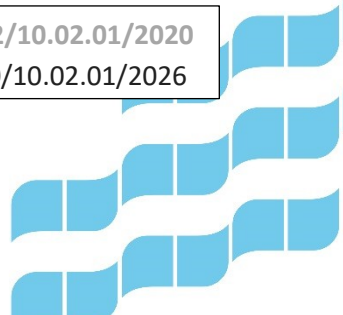


Linnainmaa, Hautalan työpaikka-alue, asemakaava 8867

Asemakaavan selostus

9.12.2024, tark. 27.4.2026



**LINNAINMAA, HAUTALAN TYÖPAIKKA-ALUE
ASEMAKAAVA NRO 8867**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 9.12.2024 päivättyä ja 27.4.2026 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8867. Muutoksella kaava-alueelle laaditaan sen ensimmäinen asemakaava. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Linnainmaan kaupunginosan kiinteistöjä 837-589-2-18, 837-589-2-36, 837-589-2-38, 837-589-2-39, 837-589-2-40, 837-589-2-51, 837-589-2-55, 837-589-2-59, 837-589-2-64, 837-589-2-67, 837-589-2-68, 837-589-2-69, 837-589-8-36, 837-589-8-42, 837-589-8-43, 837-589-9-4, 837-589-10-1, 837-589-15-42, 837-589-15-51, 837-589-18-7, 837-589-18-10, 837-589-18-13 sekä määräaloja 837-589-0015-0046-M608, 837-589-0015-0046-M609 ja 837-589-0015-0046-M610.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Linnainmaan kaupunginosan korttelin

5739 ohjeelliset tontit nro 1, 2 ja 3

5740 ohjeellinen tontti nro 1

5817 ohjeellinen tontti nro 1

5818 ohjeelliset tontit nro 1 ja 2

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, toimistoarkkitehti Merja Kinos, kaavoitusarkkitehti Anne Karlsson.

Diaarinumero:

TRE: 7092/10.02.01/2020, pvm 25.11.2020

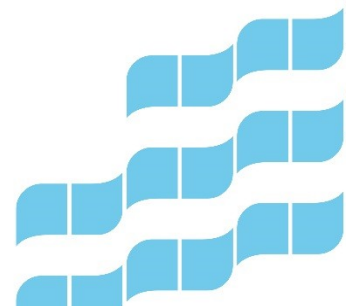
2.4.2026 lähtien TRE:1870/10.02.01/2026

Vireille tulo:

15.6.2023

Kaavan nimi ja tarkoitus

Linnainmaa, Hautalan työpaikka-alue, ensimmäinen asemakaava. Asemakaava numero 8867.



TIIVISTELMÄ

Kaava-alueen lähtökohdat

Suunnittelualue sijaitsee noin kuuden kilometrin etäisyydellä kaupungin keskustasta itään. Alue rajautuu pohjoisessa Sammon valtatiehen, idässä teollisuusalueeseen, etelässä junarataan ja lännessä valtatie 9:ään. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 23 hehtaaria. Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsee muutamia eri toimialojen yrityksiä sekä kolme asuinrakennusta. Noin puolet alueen pinta-alasta on edelleen viljelemätöntä peltoa tai muutoin rakentamatonta. Tarkastelualueen työpaikkarakennuskanta on pääosin 1900-luvun lopulta ja 2000-luvulta.

Asemakaavan tavoitteet

Maanomistajien tavoitteina ovat muun muassa maankäytön monipuolistaminen, alueen katuverkon kehittäminen, laadukas rakentaminen sekä alueella jo olemassa olevan toiminnan jatkumisen mahdollistaminen. Lisäksi tavoitteena on käytetyn kerrosalan sopeuttaminen uuteen kaavaan.

Kaupunkirakenteen keskellä sijaitsevalle alueelle laaditaan ensimmäinen asemakaava, joka sisältyy kaavoitusohjelmaan vuosille 2025–2026. Tampereen kaupungin tavoitteena on alueen hallittu uudistaminen siten, että teolliset ja kaupalliset edellytykset ovat tasapainossa ja kulttuuriympäristön arvot huomioidaan. Asemakaavoituksessa lähtökohtina ovat alueen sijainti osana kaupunkirakennetta sekä sen kaupunkikuvallinen luonne.

Asemakaavan sisältö

Alueen länsi- ja eteläosiin sijoittuu yleiskaavan mukaisesti 36 000 k-m² paljon tilaa vaativaa kauppaa. Sammon valtatie varteen sekä alueen itäosiin osoitetaan toimitilarakennusten korttelialuetta. Rata-alueen ja kortteleiden väliin sijoittuu suojaviheralue.

Suunnittelualue kytkeytyy ympäröivään liikenneverkkoon olemassa olevien Hautalantien ja Hautalankadun kautta. Alueen vanha itä-länsisuuntainen sisäinen tielinja muutetaan kevyen liikenteen väyläksi. Hautalankadulle sijoitetaan bussipysäkit. Suunnittelussa on lisäksi varauduttu Hankkion lähijunaseisakkeen toteuttamiseen kaava-alueen eteläpuolelle, Hautalantien eteläpään läheisyyteen.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Vireilletulovaihe

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 15.6.–17.8.2023. Suunnitelmasta saatiin yksi mielipide ja kahdeksan kommenttia.

Tampereen Polkupyöräilijät esittivät parannusehdotuksia alueen pyöräilyolosuhteisiin. Pirkanmaan ELY-keskuksella (nykyinen Lupa- ja valvontavirasto) sekä Fingrid Oyj:llä ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Pirkanmaan maakuntamuseo edellytti arkeologisen tarkkuusinventoinnin suorittamista kaava-alueella. Tampereen Energia Sähköverkko Oy toivoi, että jokaiselle tontille varataan oma muuntamo. Viheralueet ja hulevedet -yksikkö edellytti hulevesisuunnitelman laatimista kaava-alueelle.

Pirkanmaan liitto ei antanut nähtäville asetetusta asemakaavan valmisteluaineistosta virallista lausuntoa, mutta pyysi huomioimaan kaavaa laadittaessa maakuntakaavassa ja yleiskaavassa Hankkion alueelle osoitetun paljon tilaa vaativan vähittäiskaupan enimmäiskerrosalan (40 000 k-m²).

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) totesi, ettei kaavamuutokselle ole esitettyä käytettävissä olevien selvitysten ja valvontatietojen perusteella. Väylävirasto edellytti, että radan läheisyyteen sijoittuvassa rakentamisessa huomioidaan junaliikenteen mahdollisesti aiheuttamat melu-, runkomelu- ja värinähaitat. Lisäksi kaavatyön yhteydessä on laadittava hulevesiselvitys. Kaavan mukainen rakentaminen ei saa heikentää radan kuivatusta, eikä hulevesiä tule ensisijaisesti johtaa radan kuivatusjärjestelmiin.

Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheen kaavaluonnos oli nähtävillä 12.12.2024-16.1.2025. Aineistosta saatiin kahdeksan viranomaiskommenttia. Yhtään mielipidettä ei jätetty.

Viheralueet- ja hulevedet-yksikkö ilmoitti, että luonnosvaiheen hulevesisuunnitelmaa päivitetään tarvittavilta osin ehdotusvaiheessa.

Ympäristönsuojeluyksikkö kiinnitti huomiota alueen kosteikkoihin sekä linnuston elinolosuhteisiin. Toivottiin, että kaavaratkaisua kehitettäisiin suuntaan, jossa alueen paikallisia luontoarvoja huomioidaan nykyistä paremmin ja suojaviheralueella on riittävästi tilaa monipuoliselle kasvillisuudelle, suuret puut mukaan lukien.

Turvallisuus- ja kemikaalivirastolla ei ollut lisättävää asiasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa annettuun lausuntoon.

Tampereen Energia Sähköverkko esitti muutosta muuntamomääräyksen sanamuotoon siten, että muuntamo voi sijaita rakennuksessa tai erillisenä rakennuksena rakennusalueella sen sijaan, että se olisi integroitu rakennukseen tai rakenteisiin.

Väylävirasto otti kantaa radan aiheuttaman runkomelun ja -tärinän määräyksiin sekä radan läheisyydessä tapahtuvan rakentamisen ohjaukseen, jotta rakentamisesta ei aiheudu haittaa radan stabiliteetille.

Pirkanmaan liitto ei antanut tässä vaiheessa lausuntoa.

Pirkanmaan maakuntamuseo otti kantaa alueen avoimiin näkymiin sekä säilytettäviin puuriveihin ja rakennuksiin.

ELY-keskus (nyk. Lupa- ja valvontavirasto) kiinnitti huomiota alueen hulevesien hallintaan ja tulvasuojeluun, radan stabiliteettiin sekä lisääntyvien liikennemäärien vaikutukseen VT9 ja sen ramppien toimivuuteen.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

Maankäyttösopimukset allekirjoitetaan ennen asemakaavan hyväksymistä kaupunginvaltuustossa.

1 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemukset on jätetty 27.11.2020, 24.1.2023, 25.1.2023, 26.1.2023, 1.2.2023, 9.9.2024 ja 16.9.2024 kiinteistöjen omistajien toimesta.

1.1 Asemakaavan tavoitteet

Maanomistajien tavoitteina ovat muun muassa maankäytön monipuolistaminen, alueen katuverkon kehittäminen, laadukas rakentaminen sekä alueella jo olemassa olevan toiminnan jatkumisen mahdollistaminen. Lisäksi tavoitteena on käytetyn kerrosalan sopeuttaminen uuteen kaavaan.

Kaupunkirakenteen keskellä sijaitsevalle alueelle laaditaan ensimmäinen asemakaava, joka sisältyy kaavoitusohjelmaan vuosille 2025–2026. Tampereen kaupungin tavoitteena on alueen hallittu uudistaminen siten, että teolliset ja kaupalliset edellytykset ovat tasapainossa ja kulttuuriympäristön arvot huomioidaan. Asemakaavoituksessa lähtökohtina ovat alueen sijainti osana kaupunkirakennetta sekä sen kaupunkikuvallinen luonne.

Tampereen kaupungin strategia ohjaa yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen täydennysrakentamisella.

1.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.2.1 Asemakaava-alue

Asemakaavan muutos koskee Tampereen kaupungin Linnainmaan kaupunginosassa sijaitsevaa Hautalan aluetta, jolle laaditaan sen ensimmäinen asemakaava. Suunnittelualue sijaitsee noin kuuden kilometrin etäisyydellä kaupungin keskustasta itään. Alue rajautuu pohjoisessa Sammon valtatiehen, idässä teollisuusalueeseen, etelässä junarataan ja lännessä valtatie 9:ään. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 23 hehtaaria.

Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsee muutamia eri toimialojen yrityksiä sekä kolme asuinrakennusta. Noin puolet kaava-alueen pinta-alasta on edelleen viljelämätöntä peltoa tai muutoin rakentamatonta aluetta.

Tarkastelualueen työpaikkarakennuskanta on pääosin 1900-luvun lopulta ja 2000-luvulta. Autopurkaamon vanhin rakennus on peräisin 1940-luvulta. Alueen asuinrakennuksista kaksi on rakennettu jälleenrakennuskaudella ja yksi 1960-luvulla. Lisäksi alueella on vanhoja aittoja, jotka yhtä lukuun ottamatta on siirretty muualta.

Kaikki alueen rakennetut kiinteistöt on liitetty kunnalliseen vesijohtoverkkoon, ja osa kiinteistöistä on liitetty myös viemäriverkkoon.

1.2.2 Lähialue

Suunnittelualueen ympäristö on pohjoisessa osin rakentumatonta vanhaa pelto-
maata, osin pientaloaluetta. Idässä ja etelässä aluetta reunustavat teollisuusalu-
eet, kun taas lännessä sijaitsee valtatie 9 ja sen länsipuolella laaja peltoaueka.
Lähialueen rakennuskanta on muodostunut pitkän ajan kuluessa, ja se ajoittuu
pääosin 1900-luvun alusta 2020-luvulle.



Kuva 1. Suunnittelualue ilmakuvassa © Tampereen kaupunki

1.2.3 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen koillisosissa on kumpuilevaa täyttömaata, jolla kasvaa nuoreh-
koja puuryhmiä ja heinikkoa. Tästä etelään alue jatkuu heinikkoisena alueena,
jota hallitsee tiheä nuori taimikko. Asemakaava-alueen lounaisosat ovat avointa,
ojitettua ja paikoin kosteaa peltoa, jota halkoo kuusirivi. Pellon lounaisnurkassa
kasvaa pensoittunutta heinikkoa.

Selvitysalueella sijaitsee kaksi kosteikkoa. Näistä suurempi on pohjoisreunalla
sijaitseva Hautalanlampi, jota reunustaa pieni metsikkö ja jonka keskellä on
puustoinen saareke. Toinen kosteikko sijoittuu selvitysalueen eteläreunalle juna-
radan tuntumaan. Kyseessä on allas, jonka reunat ovat pääosin osmankäämin
valtaamat, mutta jossa on myös pieni avoin vesialue.

1.2.4 Palvelut

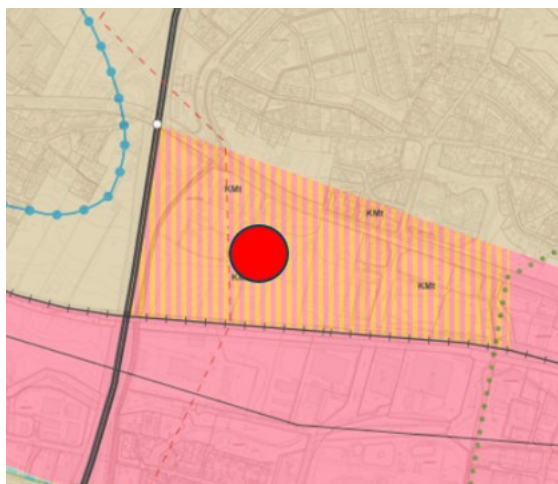
Lähimmät päivittäistavarakaupat sekä koulu sijaitsevat Linnainmaan aluekeskuk-
sessa noin 1,2 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Lähimmät kaupunkilii-
kenteen bussipysäkit sijaitsevat Aitolahdentien varrella noin 350 metrin kävely-
matkan päässä suunnittelualueesta.

1.3 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

1.4 Maakuntakaava

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

Maakuntakaavassa 2040 kyseinen alue on osoitettu työpaikka- ja kaupallisten
palvelujen alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Merkinällä
osoitetaan keskusta-alueiden ulkopuoliset työpaikka-alueet, jotka yhdyskuntara-
kenteellisen sijaintinsa perusteella soveltuvat työpaikkatoimintojen lisäksi seu-
dullisesti merkittävän paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueiksi. Hank-
kion alueella vähittäiskaupan kerrosalan enimmäismitoitus on 40 000 k-m².
Kaava-alueen läpi on osoitettu Nurmi-Alasjärvi-Hankkio-voimalinjan yhteystarve.



Kuva 2. Ote maakuntakaavasta 2040

1.5 Yleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisesta Kantakaupungin yleiskaa-
vasta 2040 ja valtuuston hyväksymästä Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – val-
tuustokausi 2021–2025. Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu palvelujen ja
työpaikkojen sekoittuneeksi alueeksi sekä alueeksi, jolle saa sijoittaa seudullista

paljon tilaa vaativaa kauppaa. Hankkion alueella paljon tilaa vaativan kaupan kerrosalan enimmäismitoitus on 40 000 k-m². Suunnittelualue on myös kokonaisu suunnitelman tarvealuetta. Alueen luoteisosassa sijoittuu kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeelle. Asemakaavoituksen yhteydessä on huomioitava alueen maaperän mahdollinen pilaantuneisuus. Lisäksi suunnittelualueelle kohdistuu seuraavat määräykset: Lentokoneiden laskeutumisvyöhyke, jolla melu on huomioitava rakentamisessa ja ohjeellinen lähijuna-asema sekä voimalinjan yhteystarve.



Kuva 3. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kartta 1, yhdyskuntarakenne.



Kuva 4. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kartta 2, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut.

1.6 Asemakaava

Pääosalla suunnittelualueesta ei ole voimassa olevaa asemakaavaa, sillä alueelle laaditaan nyt sen ensimmäinen asemakaava. Alueen itäosassa olevalla kiinteis-

tön 837-37-5818-1 osalla on voimassa asemakaava nro 8519, jossa alue on osoitettu liike-, toimisto-, teollisuus-, varasto- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi.

1.7 Suunnittelun tueksi tehdyt selvitykset

1.7.1 Arkeologinen tarkkuusinventointi (FCG / Heilu Oy 2023)

Selvityksen mukaan alueella ei havaittu uusia mahdollisia muinaisjäännös- tai kulttuuriympäristökohteita. Alue on pääosin modernin maankäytön muokkamaa, eikä peltoaluetta lukuun ottamatta katsottu olevan erityisiä edellytyksiä säilyneille muinaisjäännös- tai kulttuuriperintökohteille. Inventoitu alue on ollut maatalouskäytössä vuosikymmeniä, ja pitkäaikainen kyntö on voinut heikentää mahdollisten kohteiden säilymistä. Myöskään inventoinnin aikana tehdyt esinelöydöt eivät viitanneet arkeologisesti merkittäviin kohteisiin.

Kaava-alueen laajentamisen jälkeen laajennusalueilla tehtiin arkeologisen selvityksen tarkistus. Selvityksessä, jonka raportti on päivätty 5.2.2025, todettiin niin ikään, ettei alueella havaittu muinaisjäännös- tai kulttuuriympäristökohteita. Myös laajennusalueet ovat olleet pitkään maatalouskäytössä, ja alueeseen kohdistunut kyntötoiminta on voinut vaikuttaa mahdollisten kohteiden säilymiseen. Tarkistusinventoinnin aikana tehdyt esinelöydöt eivät osoittaneet alueella olevan arkeologisesti merkittäviä kohteita.

1.7.2 Hulevesiselvitys (2026)

Yli 20 ha laajuinen asemakaava-alue sijoittuu Viinikanojan valuma-alueelle Pyhäojan ja Tampere-Jyväskylä-radan pohjoispuolelle. Suunnittelun liikerakennus- ja toimitilakortteleihin painottuvan maankäytön myötä hulevesivirtaamat sekä huleveden laadullinen kuormitus muuttuvat merkittävästi nykyisestä.

Alueen maaperä on hienojakoista, jonka vuoksi imeyttäminen ei ole kohteessa mahdollista. Huleveden määrällinen hallinta on alueella tärkeää, koska alueella muodostuvien hulevesien purkureitistö koostuu useista peräkkäisistä tie- ja rata-ruumuista sekä silloista, joilla useimmilla ei ole vaihtoehtoista tulvariskitöntä pintavaluntareittiä. Siltojen ja rumpujen kapasiteetti on käynyt valuma-alueiden tiivistymisen vuoksi riittämättömäksi. Läpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvat hulevedet tulee viivyttää kaavamääräysten mukaan tehtyjen viherkerroinlaskelmien mukaisesti ennen purkua alueelta. Kaavamääräyksen tulisi tällä alueella olla esitetysti normaalia huomattavasti suurempi, koska yleisillä alueilla on kohteessa haastavaa löytää viivytyksalueita, ja alueella hulevesien määrällinen hallinta on kohteen ja alapuolisen Pyhäojan tulvanhallinnan ja eroosiohaittojen ehkäisyyn kannalta erittäin tärkeää.

Katualueilla suositellaan hulevesien suodattamista viheralueilla. Yleisten ja kiinteistöjen paikoitusalueiden osalta esitetään hulevesien käsittelyä biosuodattamalla. Raskaan liikenteen käyttämillä alueilla sekä alueilla, joissa öljyisten hulevesien muodostuminen on mahdollista, edellytetään hulevesien hiekan- ja öljynerotusta. Onnettomuuksien varalta kiinteistön hulevesijärjestelmät on oltava suljettavissa.

Keskeiset suositellut jatkotoimenpiteet:

- Vallitsevan pehmeän pohjamaan ja korkean ratapenkereen takia tulee suunnitelmien vaikutus radan stabiliteettiin tarkistaa seuraavien suunnitteluvaiheiden/selvitysten yhteydessä, jos radan läheisyydessä maanpinta muuttuu nykyisestä. Radan stabiliteettia heikentävä toimenpide on esimerkiksi nykyisen maanpinnan tason laskeminen radan vieressä (esimerkiksi radan vieressä sijaitsevan lammen ja ojan laajentaminen tai syventäminen). Vaihtoehtoisesti radan varteen voidaan esittää alue, jolla nykyistä maanpintaa ei muuteta.
- Radan pohjoispuolen ja Pyhäojan välisen huleveden johtamis- ja tulvareitin kapasiteetin kasvattamisen tarkempi suunnittelu. Huleveden johtamisreitin tilavaraus on huomioitava radan eteläpuolisen alueen maankäytön suunnitelmissa. Tulvareitin mitoituksessa on huomioitava

1.7.3 Kaavataloustarkastelu (Tampereen kaupunki 2026)

Kaava-alueesta on laadittu päivitetty kaavataloustarkastelu, jonka mukaan asemakaavan valmisteluvaiheen alustava kustannusarvio on n. 7 M€ ja alustava päästölaskelma on n. 1 900 tCO₂e. Laskenta ja kustannusvaikutukset on rajattu kaava-alueelle. Alustavasti arvioiden kaava-alueen tulot riittäisivät kattamaan infrarakentamisen investoinnit.

1.7.4 Kaupallinen selvitys (WSP 2024)

Selvityksessä tarkasteltiin kaupan nykytilaa, markkinoiden kehitystä, kaupan kehittämisen lähtökohtia sekä Hautalan työpaikka-alueen kaupan mitoitusta. Lisäksi selvityksessä arvioitiin kaupan toteuttamisen vaikutuksia.

Hautalan asemakaava-alueen enimmäismitoituksen lähtökohtana on kaavahierarkian mukaisesti yleiskaavassa Hankkion km-alueelle osoitettu vähittäiskauppan enimmäiskerrosala, joka on 40 000 k-m². Tästä enimmäismitoituksesta osa, noin 4 000 k-m², on mahdollista toteuttaa Hautalan asemakaava-alueen itäpuolella sijaitsevilla tonteilla. Näin ollen Hautalan asemakaava-alueen enimmäismitoitus on enintään 36 000 k-m².

Enimmäismitoitus koskee pääosin paljon tilaa vaativaa kauppaa, joka voi olla merkitykseltään seudullista. Alueelle voi sijoittua myös merkitykseltään paikallista keskustahakuista kauppaa, jonka enimmäismitoitus kaava-alueella on 4 000 k-m².

1.7.5 Liikenneselvitys (WSP 2024)

Autoliikenneverkko

Alueen nykyiset liittymät Sammon valtatielle eivät sellaisenaan palvele tulevia tarpeita liikennemäärien kasvaessa, vaan niiden parantamiseen tulee varautua. Liittymien sijaintia ja tyyppiä on tarkasteltava, ja kehittämistoimenpiteet määriteltävä siten, että liittymien välityskyky on riittävä. Lisäksi tulee varmistaa, että kaava-alueen synnyttämä liikennemäärien lisäys ei heikennä merkittävästi liikenteen sujuvuutta kehätien ramppliittymissä. Hautalan alueen sisäistä katuverkkoa tulee kehittää palvelemaan uutta maankäyttöä. Aluetta palvelevan katuverkon tai sen kaavan mukaisten tilavarausten tulee mahdollistaa kulku myös Hankkion lähijunaseisakkeelle. Yrittäjänkadun kehittämistarve on korostunut myös Kaukajärven ja Linnainmaan välisen yhteystarpeen sekä Hankkion alueen logististen olosuhteiden säilymisen vuoksi.

Pyöräilyn ja jalankulun verkko

Suunnittelualueen sisällä ei nykyisellään sijaitse pyöräteitä tai jalkakäytäviä. Alueelle sijoittuvat liike- ja toimitilat synnyttävät sekä asiointi- että työmatkaliikennettä, ja sujuvat ja turvalliset pyöräilyn ja jalankulun reitit ovat tulevaisuudessa tarpeen. Kaava-alueen sisäisten väylien ei nähdä houkuttelevan läpikulkevaa jalankulku- tai pyöräliikennettä. Sen sijaan Yrittäjänkatuun kohdistuu Kaukajärven ja Linnainmaan välisen jalankulku- ja pyöräily-yhteyden kehittämistarve. Lähijunaseisakkeen mahdollinen toteutuminen asettaa vaatimuksia myös pyöräilyn ja jalankulun yhteyksille. Sujuva ja turvallinen pääsy alueelle jalan ja pyörällä tulee mahdollistaa useista tulosuunnista. Nykyisiä Sammon valtatie - vt9 itäinen ramppliittymä – Aitolahdentie -liittymäalueella sijaitsevia jkpp-alikulkuja tulee hyödyntää mahdollisuuksien mukaan laadukkaina ja turvallisina järjestelyinä. Sammon valtatielle Hautalantien ja Yrittäjänkadun liittymiin tarvitaan turvalliset ylityspaikat jalankulkijoille ja pyöräilijöille.

Joukkoliikenne

Linja-autoliikenteen reittejä ja pysäkkien paikkoja on syytä tarkastella ja kehittää uuden maankäytön näkökulmasta ottaen kuitenkin huomioon myös nykyinen maankäyttö ja käyttäjäpotentiaali. Linja-autoliikenteen osalta on tunnistettu tarve Linnainmaa-Kaukajärvi-Hervanta - poikittaisliikenteen kehittämiseen, ja kehitettävää Yrittäjänkadun yhteyttä pidetään erittäin potentiaalisena linja-autoliikenteen reittinä. Liikennöinti Yrittäjänkadulla palvelisi myös Hankkion alueen nykyisiä yrityksiä. Kaava-alueella varaudutaan Hankkion lähijunaseisakkeeseen,

joka toteutuessaan synnyttää myös linja-autojen liityntäliikenteen tarpeen. Itse seisakkeen ja sen kulkuyhteyksien edellyttämät tilavaraukset tulee ottaa alueen suunnittelussa huomioon.

Liikenneturvallisuus

Uusi maankäyttö tulee lisäämään jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden määrää alueella. Erityisesti Sammon valtatie ylitysten turvallisuuteen on syytä kiinnittää huomiota. Tavoitteena on Sammon valtatie nopeusrajoituksen alentaminen maankäytön kehittämisen ja täydentymisen myötä.

1.7.6 Liikenteen yleissuunnitelma (WSP 2026)

Kaava-alueelle laadittiin liikenteen yleissuunnitelma, jossa määriteltiin tarvittavat katujen sekä jalankulun ja pyöräilyn tilavaraukset sekä alueen liittyminen ympäröivään katuverkkoon. Hautalankadulle suunniteltiin kaksi joukkoliikenteen bussipysäkkiä. Lisäksi tarkasteltiin suunnittelualueen länsiosassa sijaitsevan Sammalistonpolun kevyen liikenteen väylän kehittämistä ja liikenneturvallisuuden parantamista.

1.7.7 Hankkion lähijunaseisake tilavaraussuunnitelma (WSP 2026)

Yleiskaavassa kaava-alueen kohdalle on merkitty Hankkion lähijunaseisake, joten seisakkeelle laadittiin tilavaraussuunnitelma. Tarkastelujen tavoitteena oli varmistaa, että seisakkeen rakentaminen on tilan puolesta teknisesti mahdollista tulevaisuudessa. Hankkion seisaketta varten esitettiin tilavaraus uusille sivuraitteille sekä 250 m reunalaitureille ja seisakkeen alikulkukäytävälle. Esitetty tilavaraus mahdollistaa seisakkeen toteutumisen myös ilman sivuraitteita. Ratarakenteiden lisäksi tilavaruuksissa huomioitiin seisakkeelle johtavien kulkuyhteyksien tilavaraukset sekä huoltoliikenteen tarpeet. Tilavaraustarkastelussa esitetty ratkaisu on yhteensovitettu alueen katujen, kiinteistöjen ja maanalaisten rakenteiden suunnitelmien kanssa.

1.7.8 Luontoselvitys

Luontoarvojen esiselvitys (WSP 2023)

Selvityksessä todettiin, että esiselvityksen perusteella selvitysalue on pääasiassa rakennettua ympäristöä ja peltoa tai taimettuvaa heinäniittyä, joilla ei todettu erityisiä luontotyyppi- tai kasvillisuusarvoja. Niityt ovat pääasiassa umpeenkasvaneita. Jätelaitoksen etelärinteellä kasvillisuus on aukkoisempaa, mutta tässäkin ympäristössä lajisto ei ole huomionarvoista, johtuen maaperän rehevyydestä. Haitallisista vieraslajeista etenkin komealupiinia esiintyy laajalti.

Kasvillisuuden ja luontotyyppien näkökulmasta selvitysalueen arvokkain alue on Hautalanlampi ympäristöineen, jossa on varttunutta haapaa, lahoppuuta ja lampi.

Muutoin kasvillisuuden ja luontotyyppien osalta ei todettu sellaisia luontoarvoja, joita olisi otettava huomioon alueen suunnittelussa.

Suosittelaa pesimälinnustoselvityksen, sudenkorentoselvityksen ja kovakuoriais-selvityksen laatimista.

Selvitysalueen lammet ja kosteikot soveltuvat viitasammakon elinympäristöksi, mutta selvityksen perusteella niitä ei esiinny alueella. Alue vaikuttaakin olevan haastavien yhteyksien päässä muusta viitasammakolle soveltuvasta elinympäristöstä.

Selvitysalueella ei ole liito-oravalle tai lepakoille soveltuvaa elinympäristöä.

Kaiken kaikkiaan alue ei ole luonnontilaista tai luonnonlaatuun erityisen edustavaa. Myös selvitysalueen ekologiset yhteydet ovat heikot, johtuen siitä rajaavista teistä, junaradasta ja teollisuusalueista.

Selvitysalueen taimettuvat niityt saattavat kuitenkin olla monien huomionarvoisten lintulajien elinympäristöä. Hautalanlammella on paikallista luontoarvoa ainakin luontotyyppien ja mahdollisesti hyönteisten kannalta, ja se olisi suotavaa säilyttää kaavoituksessa kapeine reunametsikköineen.

Sudenkorentoselvitys (Faunatica 2023)

Idänkirsikorentoa taikka lumme-, siro- tai täplälampikorentoa ei havaittu. Luontodirektiivin liitteen IV(a) sudenkorenoilla ei siten ole vaikutusta alueen maankäyttöön. Eteläisen lammikon säästämistä suositellaan, sillä kyseinen kosteikkoalue (paikallisesti arvokas kohde) lisää alueen lajiston monimuotoisuutta merkittävästi.

Pesimälinnustoselvitys (FCG 2023)

Selvityksessä todettiin, että selvitysalueen pesimälinnusto on alueen melko urbaani luonne huomioiden runsasta ja monilajista. Alueella esiintyy useita taantuneita avoimien ja puoliavoimien pensaikkomaiden lintulajeja, joille merkittävimmät elinympäristöt keskittyvät alueen pensoittuneille ja osin metsitetyille pelto-kuvioille. Alueen eteläisempi lampi on mm. uhanalaiseksi luokitellun haapanan (VU) pesimäympäristöä. Alueella sijaitsevien lampien ja pensaikkoisten joutomaa-alueiden muodostaman kokonaisuuden säilyttäminen mahdollisuuksien mukaan nykytilassaan ja riittävän laajoina kokonaisuuksina turvaa näiden lajien säilymistä alueen lajistossa myös tulevaisuudessa. Kaikki selvityksessä havaitut lajit esiintyvät kuitenkin yhä Tampereen seudulla melko yleisinä, eikä niillä ole populaatiotason häviämisen uhkaa.

Lepakkoselvitys (FCG 2023)

Selvitysalueen elinympäristöt eivät ole lepakoiden kannalta erityisen merkittäviä. Alueella tavataan satunnaisesti pohjanlepakkoa, joka käyttää yleisesti elinympä-

ristöinä monenlaisia puoliavoimia alueita ja myös kulttuuriympäristöjä. Selvityksen perusteella alueelle ei sijoitu lepakoiden tärkeitä ruokailualueita tai liisäntymis- ja levähdyspaikkoja. Lepakoita ei ole tarpeen alueen maankäytön suunnittelussa erikseen huomioida.

Sukeltajakuoriaisselvitys (FCG 2023)

Selvitysalueen lampien sukeltajakuoriaislajisto on laaditun selvityksen perusteella tavanomaista ja niukkaa. Lammet ovat jokseenkin epäpuhtaita johtuen ympäröivästä maankäytöstä, pienikokoisia sekä matalia. Selvityksen perusteella niillä ei esiinny luontodirektiivin liitteen IV(a) sukeltajakuoriaisia; iso-lampisukeltajaa tai jättsukeltajaa, eikä lajeja ole tarpeen alueen maankäytön suunnittelussa erikseen huomioida.

1.7.9 Haitta-ainetutkimukset (Sitowise Oy 2026)

Valmisteluvaiheessa laadittiin maaperän pilaantuneisuuden historiaselvitys, jonka mukaan seitsemällä kiinteistöllä on vuosien saatossa harjoitettu mm. auto-korjaamo- ja -romuttamotoimintaa sekä purkujätteiden sekä maa-ainesten vastaanottoa, joiden johdosta maaperän haitta-ainepitoisuudet ko. riskikohteissa tuli tutkia. Haitta-ainepitoisuuksia tutkittiin tarkemmin kesällä 2025.

Tutkituilta osin kiinteistöjen 837–589–2–51, -2–55, -2–18 ja -8–42 maaperässä todettiin VNa:n 214/2007 kynnys- tai ohjearovot ylittäviä pitoisuuksia lähinnä metalleja ja öljyhiilivetyjä. Tutkituilta osin maaperässä todettiin myös paikoitellen vähäisiä määriä jätejakeita. Kiinteistön 2–51 alueella on todettu maaperän haitta-ainepitoisuuksia myös kiinteistöllä aiemmin tehtyjen tutkimusten ja kunnostustoimenpiteiden yhteydessä. Kiinteistöjen 15–46, 2–68, 2–59 ja 2–69 alueelle tehdyissä tutkimuspisteissä ei tutkittavilta osin todettu haitta-aineita tai maaperän jätteisyyttä. Tutkimukset kuitenkin sijoituivat vain osalle kiinteistöjen pinta-alasta. Maaperän haitta-ainetutkimuksia ei toteutettu kaava-alueella sijaitsevilla kiinteistöillä 837–589–8–42, -2–64 ja -2–67, eikä eteläreunan Suomen valtion omistamilla rata-alueen kiinteistöillä.

Haitta-ainepitoisen maa-aineksen kaivaminen on luvanvaraista toimintaa, josta tulee tehdä ympäristönsuojeluasetuksen mukainen ilmoitus Lupa- ja valvontavirastolle siinä tapauksessa, mikäli haitta-ainepitoisuudet ylittävät VNa:n 214/2007 mukaiset alemmat ohjearovot. Mikäli kiinteistöjen 2–51, 2–55, 2–18 ja 8–42 alueelta poistetaan maa-ainesta, tulee varmistua, että maa-aineksen loppusijoitus tapahtuu vastaanottoaikkaan, jolla on lupa ottaa vastaan haitta-ainepitoista maata.

1.7.10 Puustokartoitus (Tampereen Infra 2023)

Piha-alueilta on inventoitu kaikki istutetut ja luontaisesti levinneet puut, joiden rungon ympärysmitta (rym) on yli 35 cm. Ruderaatti- ja vaihettumisaalueilta sekä metsäisiltä alueilta on puolestaan kartoitettu puut, joiden rungon ympärysmitta

on vähintään 60 cm. Näitä pienemmät, kartalle paikannetut puut on nimetty lajitasolla.

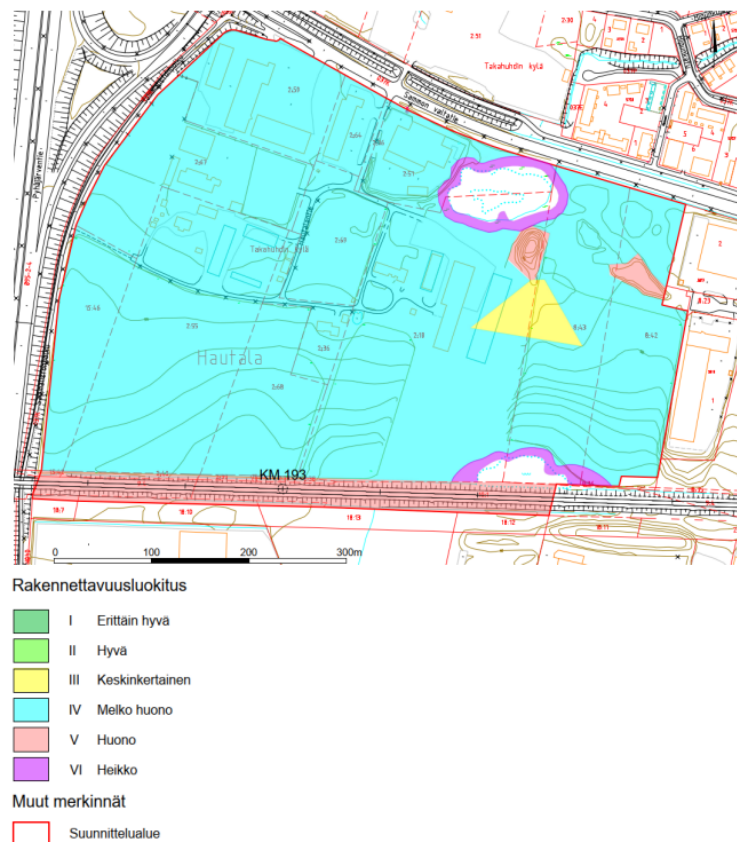
Alueen puusto on lehtipuuvaltaista. Valtalajeja ovat koivut, metsähaapa ja raita. Lisäksi alueelle on paikoin taimettunut runsaasti saarnivaahteraa sekä jonkin verran sembramäntyjä. Kiinteistöjen piha-alueilla kasvavat jalot lehtipuut, lehtikuuset ja metsämännyt ovat maisemallisesti merkittäviä ja keskimäärin erittäin hyväkuntoisia.

Piha-alueilla kasvavat koivut ovat keskimäärin iäkkäitä, ja asiantuntija-arvion mukaan niiden jäljellä oleva elinikä kasvupaikallaan on noin 10–20 vuotta. Tästä syystä myös hyväkuntoiset koivut on kartoituksessa luokiteltu kuntoluokkaan kohtalainen. Vanhojen puiden sopeutuminen kasvupaikan olosuhteiden muutokseen on heikkoa, minkä vuoksi niille on raportissa esitetty tarve latvuksen halkaisijaa jonkin verran suuremmalle tilavaraukselle.

Alueen pohjoisreunassa sijaitsevan kosteikon ja lammen ympäristössä kasvaa suurikokoisia metsähaapoja ja koivuja. Kasvupaikka on erittäin märkä, ja muutokset kosteusolosuhteissa voivat heikentää varttuneiden puiden elinvoimaisuutta. Tämä osa kartoitetusta alueesta soveltuu ominaisuuksiensa puolesta liito-oravan elinympäristöksi, sillä puusto on korkeaa ja alueella esiintyy paikoin potentiaalisia pesäpuita. Kartoituksessa ei kuitenkaan havaittu merkkejä liito-oravan esiintymisestä.

1.7.11 Rakennettavuus selvitys (Sweco 2025)

Suunnittelualueella pehmeikön paksuus on pääsääntöisesti 4,5 ja 13 metrin välillä, minkä takia suunnittelualue jakaantuu pääasiassa rakennettavuusluokkiin IV ja V alueen kaltevuuden perusteella. Rakennettavuusluokka V sijaitsee ratapenkereen ja muutaman vanhemman läjityskasan kohdalla. Suunnittelualueen keskivaiheilla kolmessa painokairauksessa pehmeikön paksuus on alle 4,5 metriä, minkä takia kyseinen kohta kuuluu rakennettavuusluokkaan III. Lampien vieressä oli havaittu syvemmällä maanpinnasta liejuisia maakerroksia, jotka maaperän eloperäisyyden takia luokitellaan rakennettavuudeltaan heikoiksi alueiksi (luokka VI).



Kuva 5: Kuvakaappaus suunnittelualueen rakennettavuuskartasta

Rakennettavuusalueiden rajat ovat suuntaa antavia, eivätkä ne ole sitovia pohjatutkimusten ja näytepisteiden vähyyden takia. Tulevaa rakennus-, katu- ja kunnallistekniikkasuunnittelua varten tulee tehdä lisäpohjatutkimuksia. Lopulliset paalupituudet tulee arvioida rakennusten kohdalta tehtävien puristin-heijarikai- rausten perusteella. Lisäksi suositellaan pohjavesiputkien lisämittauksia pohjave- den pinnan tason vaihteluvälin varmistamiseksi.

Lähtökohtaisesti rakennukset tulee paaluttaa kovaan pohjaan asti. Paalujen arvi- oitu pituus on noin 7–12 metriä paitsi rakennettavuusalueelle III, jossa arvioitu paalupituus on noin 5 metriä. Katu- ja piha-alueet sekä vesihuolto voidaan lähtö- kohtaisesti perustaa maanvaraisesti, jos alueen tasaus ei oleellisesti nouse nykyi- sestä. Painumia voidaan vähentää esimerkiksi esikuormittamalla tai käyttämällä keventeitä rakenteissa. Kaavoituksessa on suositeltavaa hyvissä ajoin määrittää alueen tulevat maanpinnan korkeustasot sillä tarkkuudella, jotta alueelta voi- daan hyvissä ajoin tehdä painumalaskelmat ja valita mahdollinen esirakentamis- menetelmä jatkosuunnittelua varten.

Radan kohdalla on avoimien paikkatietojen perusteella pehmeikkö ja ratapenger on korkea. Radan stabiileettia arvioitiin alustavasti ratakilometriltä 193+260, joka sijaitsee radan viereisen lammen kohdalla. Laskelmin tutkittiin ratapenge-

reen vakavuutta nykytilassa ja tapauksessa, jossa radan viereistä lampea olisi syvennetty noin 0,5 metriä. Nykytilatarkastelun vakavuus oli herkkä pienillekin muutoksille etenkin ratapenkereen alla, joten nykytilan varmuus voi olla arvioitua heikompi. Laskelmien perusteella maanpinnan alentaminen radan lähellä alentaa varmuutta, minkä takia nykyisillä lähtötiedoilla, lammen tai ojien syventämistä radan läheisyydessä ei suositella. Etenkin ratapenkereen alapinnan taso ja mahdollinen savikerroksen painuminen/lujittuminen tulisi selvittää tarkemmin, jos maanpintaa halutaan laskea tai lampea syventää. Täten kaavan suunnitelmien vaikutus radan stabiliteettiin tulee tarkistaa, jos radan läheisyydessä maanpinta muuttuu nykyisestä tai alueella tehdään kaivutöitä. Lisäksi lammen muutokset voivat aiheuttaa ratarakennetta heikentävää veden läpivirtausta ratapenkereen läpi.

1.7.12 Rakennettu ympäristö ja maisema (FCG 2023)

Alue soveltuu uudis- ja täydennysrakentamiseen, mikäli niiden suunnittelun yhteydessä varmistetaan, että alueen läpi säilyy avoimia näkymälinjoja etelään ja lounaaseen.

Tarkastelualueen jo rakennettu pohjoiskulma kestää hyvin uudis- ja täydennysrakentamista. Alueen nykyisen rakennuskannan ollessa varsin tavanomaista sitä ei ole tarpeen huomioida asemakaavaratkaisussa kulttuurihistoriallisista tai kaupunkikuvallisista syistä. Sammon valtatie varressa oleva alue näkyy hyvin tielle ja alueen ilme suositellaan säilyttämään siistinä ja huoliteltuna.

Tarkastelualueen kaakkoiskulmassa entiset pellot ovat kasvaneet umpeen ja osaa niistä käytetään betonijätteen läjitykseen. Nykytilassaan alue kestää hyvin uudis- ja täydennysrakentamista, koska alueen erottaa lounaiskulman vielä avoimesta peltoalueesta Hautalan kookas kuusiaita. Kuusiaita suositellaan säilyttämään. Mikäli se ei ole mahdollista alueen toimintojen muuttuessa, suositellaan uudet toiminnot rajaamaan niiden reunalle istutettavalla uudella havupuuidalla tai -rivillä. Toimintojen selkeä rajaaminen on erityisen tärkeää, mikäli edes osa Hautalan eteläpuolisesta peltoalueesta säilyy jatkossakin avoimena.

Kasvillisuuden sijasta toimintoja voi rajata myös rakennuksilla, jolloin rakennusten huoliteltuun ulkoasuun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Betonijätteen läjitys muodostaa maisemassa näkyvän maisemaurion. Ympäristön kasvillisuus ja Hautalan kuusiaita maisemoivat sitä nykyisin, mutta etelään junaradan suuntaan läjitys hallitsee maisemaa. Mikäli läjitystä jatketaan alueella, läjitysalue suositellaan maisemoimaan esimerkiksi kasvillisuutta hyödyntämällä. Läjitysalue on syytä maisemoida myös toiminnan loputtua.

Tarkastelualueella Hautalammen ympäristö on maisemallisesti herkkää aluetta. Lampi suositellaan säilyttämään avoimena vesialueena ja ympäristö ainakin osittain puustoisena. Hautalan pihapiiriä luoteesta rajaava sembramäntyrivi suositel-

laan säilyttämään kaavaratkaisussa. Tarvittaessa puuriviä tulee uudistaa lajinmuokaisin istutuksin. Puurivi rajaa alueen eri luonteisia toimintoja ja on kaupunkikuvassa näkyvä elementti.

Ala-Heikkilän pihapiiri suositellaan säilyttämään puustoisena. Tämä tekee pihapiiristä muutoksille herkän. Pihapiirin pienimuotoinen täydennysrakentaminen on mahdollista olemassa olevat kookkaat ja maisemassa pitkälle näkyvät puut huomioiden. Pihapiirin kookkaat puut suositellaan säilyttämään ja tarvittaessa uudistamaan kasvillisuutta niin, että pihapiiri säilyy jatkuvasti puustoisena.

Ala-Heikkilän pihapiiriä koillisesta ja luoteesta reunustava kookas kuusiaita on maisemassa kauas näkyvä elementti ja rajaa alueella olevia erilaisia toimintoja toisistaan. Puurivit suositellaan säilyttämään ja tarvittaessa uudistamaan niiden kasvillisuutta ikivihreillä havukasveilla.

Tarkastelualueella ei ole rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti tai maisemallisesti niin arvokasta rakennuskantaa, että se olisi tarpeen huomioida asemakaavaratkaisussa suojelumerkinnällä. Ala-Heikkilän ja Hautalan päärakennusten sekä Fusti Oy:n teollisuusrakennuksen säilyttäminen suositellaan mahdollistamaan asemakaavaratkaisussa. Ala-Heikkilän ja Hannulan pihapiireissä olevat aitat kertovat perinteisestä hirsirakentamisesta, mutta niiden kulttuurihistoriallinen merkitys jää vähäiseksi aittojen ollessa joko fragmentteja alueen maankäytöstä 1900-luvun alusta tai ollessa paikalle muualta siirrettyjä. Aitat suositellaan kuitenkin säilyttämään ensisijaisesti nykyisillä paikoillaan, mutta mikäli tämä ei ole mahdollista, aitat voidaan siirtää jonkin lähialueelle.

Mikäli kaavaratkaisu edellyttää Fusti Oy:n teollisuusrakennuksen, Ala-Heikkilän tai Hautalan päärakennuksen purkamista tai aittojen siirtoa, ne suositellaan dokumentoimaan tarkemmin.

Ala-Heikkilään ja myöhemmin Hautalaan johtanut vanha tielinja suositellaan huomioimaan jatkossa osana tarkastelualueen katuverkkoa.

Tarkastelualueelle Sammon valtatieltä johtavan Hannulantien alkupäässä oleva puurivi suositellaan säilyttämään. Se tuo teollisuus- ja varastoalueen kaupunkikuvaa vahvistavaa ja jäsentää katunäkymää.

1.7.13 Runkomelu- ja tärinäselvitys (WSP 2023)

Selvityksessä laaditut laskennalliset arviot tärinän ja runkomelun ohjearvoihin vertailukelpoisista suureista ovat alustavia arvioita junaliikenteen aiheuttamista tärinä- ja runkomeluvaikutuksista. Tässä vaiheessa laadituista tarkasteluista voidaan vetää seuraavat suunnittelua ohjaavat johtopäätökset:

Laskennallisten tarkastelun perusteella toimistotiloille annettu runkomelun suurimman sallitun tason arvioidaan ylittyvän, jos rakennus sijaitsee alle 55 metrin etäisyydellä lähimmästä raiteesta.

Laskennallisten tarkastelun perusteella toimistotiloille annettu tärinän suurimman sallitun tason arvioidaan ylittyvän, jos rakennus sijaitsee alle 37 metrin etäisyydellä lähimmästä raiteesta.

Laskentoja tulee tarkentaa jatkosuunnittelussa, kun rakennusten sijainnit, perustamistavat, kerroskorkeudet ja käyttötarkoitukset ovat tarkentuneet.

1.7.14 Hiilijalanjätkilaskenta (Tampereen kaupunki 2026)

Hiilijalanjäljen määrää on arvioitu asemakaavojen ilmastovaikutusten arviointiin kehitetyllä Planect -työkalulla. Arvio päästöistä laskettiin 50 vuoden tarkastelujaksolla. Työkalu on otettu käyttöön vuonna 2024 ja kokemusta sen käytöstä Tampereella on vielä suhteellisen vähän. Työkaluun syötetään asemakaavan aluevaraukset paikkatietoaineistona ja niille tunnetut lähtötiedot. Selvityksessä tarkasteltiin tavoitetilannetta, jossa tontilla sijaitsevat teollisuusrakennukset puretaan ja suunnittelualueelle rakennetaan useampia paljon tilaa vaativan kaupan tiloja.

Tuloksia tulkittaessa on syytä huomioida, että Planectin laskentatavassa energian ja liikenteen käyttövaiheen päästöt kuvaavat tavoitellun lopputilanteen ja olevan tilanteen jatkumisen välistä muutosta, eivät lopputilanteen päästöjen kokonaisuutta kaava-alueella.

Purkavan täydennysrakentamisen tapauksissa laskennassa kaavaratkaisun mukaisista päästöistä tuloksissa vähentyy purkamisen myötä poistuva päästökehitys.

Tuotanto- ja rakentamisvaiheen päästöiksi arvioitiin noin 15 kgCO₂e/k-m². Käyttövaiheen päästöiksi arvioitiin noin 7,8 kgCO₂e/k-m². Siitä materiaalien uusintojen osuudeksi arvioitiin noin 2 kgCO₂e/k-m², liikenteen päästöjen kasvuksi tarkastelujaksolla arvioitiin noin 3 kgCO₂e/k-m² ja energian noin 3 kgCO₂e/k-m². Hiilikädenjäljen arvioitiin laskennallisesti olevan tarkastelujaksolla noin -1,41 kgCO₂e/k-m², mikä muodostui uudelleenkäytöstä ja materiaalikierrätyksestä sekä hiilivarastovaikutuksesta.

Kokonaisuudessaan muutosten arvioitiin lisäävän hiilijalanjälkeä noin 23,9 kgCO₂e/k-m². Hiilikädenjäljeksi per k-m² arvioitiin -1,41 kgCO₂e/ k-m². Rakentamisen päästöihin voidaan suunnittelun edetessä vaikuttaa vähähiilisemmillä materiaalivalinnoilla.

Päästöjä koskevat arviot on tehty rajallisten lähtötietojen pohjalta ja niihin liittyy epävarmuuksia. Myöhemmässä suunnittelussa ja toteutuksessa tehtävät ratkaisut vaikuttavat päästöjen tosiasialliseen toteumaan.

1.8 Tonttijako ja pohjakartta

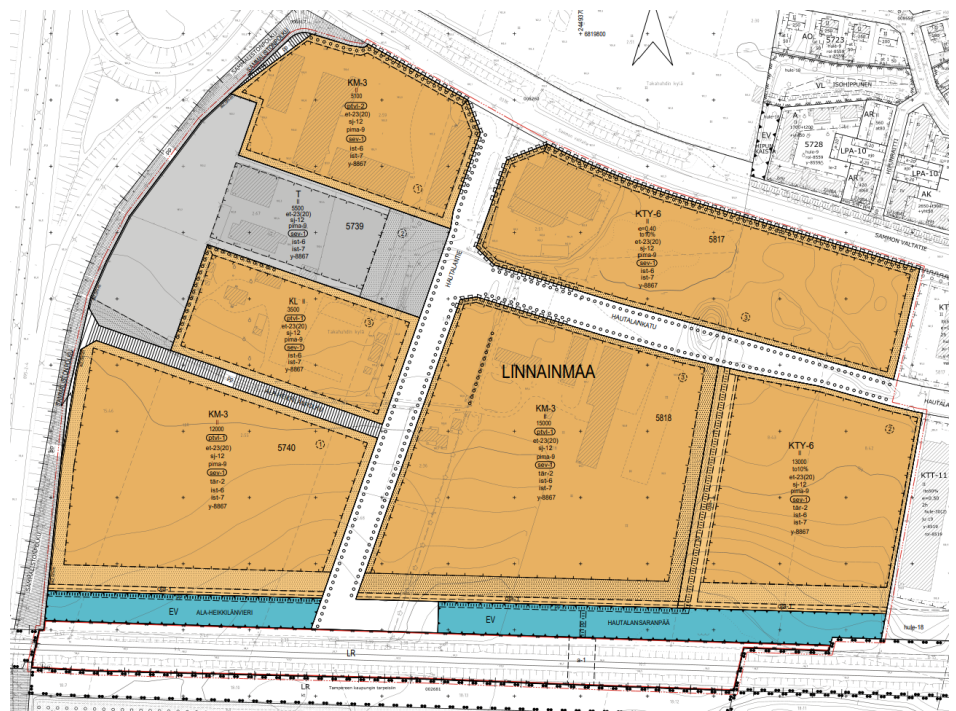
Kaava-alueen kiinteistöillä ei ole voimassa olevia tonttijakoja. Alueelle laaditaan sitovat ja erilliset tonttijaot sen jälkeen, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

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

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Asemakaavan rakenne

Asemakaavalla muodostuu neljä korttelia, joihin mahdollisesta toimitilojen ja paljon tilaa vaativan kaupan tilojen sekä teollisuus- ja varastotilojen rakentamisesta. Alueen eteläosaan on osoitettu suojaviheralue. Katuverkko noudattelee pääosin suunnittelualueelle nyt tulevia ajoyhteyksiä.



Kuva 6: Ote asemakaavaehdotuksesta

2.1.1 Asemakaavan mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 24 ha. Suunnittelualueelle osoitettava rakennusoikeus on yhteensä 62 886 k-m². Paljon tilaa vaativan kaupan rakennusoikeus on 36 000 k-m², mikä tulee yleiskaavan Hankkion alueelle osoitetusta paljon tilaa vaativan kaupan mitoituksesta (40 000 k-m²). Yleiskaavan paljon tilaa vaativan kaupan rajaus käsittää kaava-alueen sekä sen ulkopuolelta kaksi Yrittäjänkadun varressa olevaa kiinteistöä.

Pääkäyttö-tarkoitus	Tontti	Pinta-ala m ²	Rakennus-oi-keus k-m ²	Tonttitehokkuus e
KM-3	5739-1	17 100	5 500	0,32
T	5739-2	22 742	5 500	0,24
KL	5739-3	14 413	3 500	0,24
KM-3	5740-1	35 401	12 000	0,34
KTY-6	5817-1	29 001	11 600	0,40
KM-3	5818-3	46 570	15 000	0,32
KTY-6	5818-2	26 792	13 000	0,49
EV	suojaviheralue	12 610	0	0
RL	rata-alue	19 457	0	0
	katualue	20 857	0	0

2.2 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat liitteenä olevassa asemakaavakartassa.

2.3 Nimitykset

Kaava-alueen uusi kevyenliikenteenväylä nimettiin Ala-Heikkilänpoluksi. Alueen eteläosassa oleville kahdelle uudelle suojaviheralueelle annettiin nimet Ala-Heikkilänvieri ja Hautalansaranpää.

2.4 Kaavan vaikutukset

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

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavalla mahdollistetaan uuden, laadukkaan liike- ja työpaikka-alueen rakentaminen alueelle, joka toimii nykyisin työpaikka- ja asuinalueena ja josta merkittävä osa on viljelykäytöstä poistunutta peltoa. Kaavan toteutuminen heikentää kaava-alueella sijaitsevien asuinkiinteistöjen viihtyvyyttä uusien toimintojen rakentamisen ja liikennemäärien kasvun myötä.

Liikennemäärien lisääntyminen vaikuttaa myös lähialueiden asukkaisiin. Toisaalta uusi työpaikka-alue tuo mukanaan uusia palveluja ja parantaa alueen liikenneyhteyksiä, muun muassa uuden bussilinjan ansiosta. Alueen rakentuminen parantaa kokonaisuutena alueen kaupunkikuvaa.

Uusi rakentaminen ja uudet katuyhteydet eivät lisää lähialueiden rakenteellisin keinoin toteutettavan meluntorjunnan tarvetta nykytilanteeseen verrattuna.

Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, sillä alueella ei ole tarvetta kalliolouhintaan eikä laajoihin, nykyisiä rakennusten perustuksia huomattavasti syvemmälle ulottuviin maansiirtotöihin infrastruktuurin rakentamista lukuun ottamatta.

Uusi rakentaminen muuttaa nykyisin osin luonnontilaisen alueen vesiolosuhteita. Tällä hetkellä alueen hulevedet imeytyvät maaperään, johtuvat radan eteläpuolella sijaitsevaan Pyhäojaan sekä kerääntyvät kahteen lammikkoon, joista toinen sijaitsee pohjoisessa Sammon valtatievarressa ja toinen etelässä radan tuntumassa. Maaperän ominaisuuksista johtuen alueella muodostuvia hulevesiä ei kuitenkaan voida imeyttää tehokkaasti.

Mikäli hulevesiä viivytetään kiinteistöillä riittävän tehokkaasti, kumpaakaan lammikkoa ei enää tarvita hulevesien hallintaan. Erityisesti eteläisen lammikon kuivuminen olisi ratapenkereen stabiliteetin kannalta myönteistä. Alueen hulevesien hallinta perustuu hulevesien tehokkaaseen viivytykseen kiinteistöillä. Kaava-alueelle toteutetaan hulevesien viivytyksrakenteita kiinteistökohtaisten viherkerrointarkastelujen ja hulevesisuunnitelmien mukaisesti. Yleisten alueiden hulevedet johdetaan ja hallitaan katualueilla sekä tarvittaessa radan varren suojavaiheralueella.

Rakentamiseen tarvittavien materiaalien valmistus, maanmuokkaus sekä rakentamisen aikainen liikenne aiheuttavat hiilidioksidipäästöjä. Ilmastovaikutuksia voidaan vähentää muun muassa käyttämällä uusiomateriaaleja ja hiiltä sitovia rakennusmateriaaleja, kuten puuta, suosimalla lyhyitä kuljetusmatkoja, säilyttämällä olemassa olevaa puustoa mahdollisuuksien mukaan sekä istuttamalla uutta puustoa.

Alueen sijainti asutuksen läheisyydessä sekä joukkoliikennepalvelujen parantuminen voivat edistää kestävien liikkumismuotojen käyttöä. Toisaalta alueelle sijoittuvat palvelut ovat luonteeltaan sellaisia, että niitä asioidaan osin kauempakin henkilöautoilla, mikä lisää liikenteestä aiheutuvia hiilidioksidipäästöjä.

Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Alueen muuttaminen pienyritysten ja kesantopeltojen alueesta maakuntakaavan mukaiseksi kaupan alueeksi edellyttää laajoja muutoksia koko suunnittelualueella. Rakennetuilla osilla alue on ollut pitkään asuin- ja työpaikkakäytössä ja muodostaa jo valmista kaupunkiympäristöä. Sen sijaan rakentamattoman peltoalueen muuttaminen työpaikka-alueeksi muuttaa alueen luontoa ja vähentää osaltaan eri lajien kasvu- ja elinympäristöjä.

Luontoselvitysten perusteella alueella ei esiinny uhanalaisia kasvilajeja tai eläinlajeja. Pesimälinnustoselvityksen mukaan kaava-alueella pesii kuitenkin kolme

uhanalaista lintulajia: viherpeippo, pensastasku ja haapana. Lajit esiintyvät Tampereen seudulla edelleen melko yleisinä, eikä niillä ole havaittu populaatiotason häviämishuhtaa. Selvityksen mukaan linnustollisesti arvokkaimmat alueet sijoittuvat pohjoisessa ja etelässä sijaitsevien lammikoiden ympäristöihin sekä kaava-alueen länsiosan peltoaukealle.

Uusien hulevesiratkaisujen myötä alueella sijaitsevat pohjoisen Hautalanlampi sekä etelässä radan varressa oleva lammikko tulevat todennäköisesti kuivumaan ja sen myötä kokonaan tai osittain täytettäväksi. Kaavaratkaisu mahdollistaa myös Hautalanlammen alueen rakentamisen. Tällä hetkellä eteläinen lammikko kerää hulevesiä radan varteen, mutta jatkossa hulevesiä viivytetään tehokkaasti kiinteistökohtaisesti, jolloin lammikon tarve poistuu. Lammikon mahdollinen täyttäminen parantaisi ratapenkereen stabiliteettia.

Uudisrakentamisesta huolimatta alueelle toteutetaan viherkerrointarkastelun mukaisesti vettä läpäiseviä ja kasvillisuuden peittämiä alueita, jotka tarjoavat jatkossakin elinympäristöjä eri lajeille, vaikkakin nykyistä vähäisemmässä määrin. Kaava-alueen länsiosassa sijaitseva linnustollisesti arvokas peltoalue muuttuu suurelta osin rakentamisen myötä, mikä heikentää siellä pesivien lintujen elinolosuhteita. Rakentamatta jäävät alueen osat istutetaan työpaikka-alueen kehittämisen yhteydessä. Luonnontilaiset ja hoitamattomat viheralueet eivät kaupunkikuvallisesti sovellu laadukkaalle yritysalueelle.

Uudisrakentaminen ja katuverkon toteuttaminen edellyttävät luonnonvarojen käyttöä. Luonnonvaravaikutuksia voidaan vähentää muun muassa hyödyntämällä kierrätys- ja uusiomateriaaleja. Kiinteistökohtaisten pihojen sekä yleisten alueiden suunnittelulla voidaan lisäksi edistää luonnon monimuotoisuutta esimerkiksi suosimalla kasvilajeja ja istutuskokonaisuuksia, jotka tukevat pölyttäjiä ja vahvistavat kaupunkiluonnon monimuotoisuutta.

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

Asemakaavan toteuttaminen muuttaa alueen yhdyskuntarakennetta jonkin verran. Alueen liikenne on nykytilanteessa voimakkaasti autoliikennepainotteista, ja Hautalan alueelle sijoittuvat palvelut ovat luonteeltaan sellaisia, että niihin on jatkossakin tarve saapua moottoriajoneuvoilla. Asemakaava-alueelle sijoittuvien liike- ja toimitilojen rakentaminen lisää liikennemääriä, ja alueen rakentuminen kasvattaa jonkin verran myös raskaan liikenteen määrää.

Yrittäjänkadun toteuttaminen parantaa alueen joukkoliikenteen tarjontaa, kun bussireitti voidaan johtaa radan alitse alueelle sekä mahdollisen lähijunaseisäkkeen toteutuessa. Alue on hyvin saavutettavissa jalkaisin ja pyörällä kaikista ilmansuunnista. Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet alueella ja uusille tonteille ovat sujuvia, kun Hautalankadulle ja Hautalantielle rakennetaan kevyen liikenteen yhteydet ja ympäröivien alueiden kevyen liikenteen verkkoa kehitetään.

Liikenneturvallisuus paranee, mikäli Sammon valtatie nopeusrajoituksia laskeaan suunnittelualueen maankäytön muutoksen myötä. Yleiskaavassa alueen eteläosaan on osoitettu lähijunaseisakkeen varaus, ja saattoliikenteen tarvitsema tila on huomioitu Hautalantien eteläosan linjauksen yhteydessä.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaava-alueesta noin puolet on nykyisin rakennettua ja loppuosa viljelemätöntä, vanhaa peltoa. Alueen rakennuskanta on pääosin suhteellisen nuorta. Alueella sijaitsevat asuinrakennukset voivat säilyä käytössä, vaikka asemakaavassa ei ole osoitettu asumista. Muut rakennukset ovat pääosin eri aikoina rakentuneita teollisuushalleja. Rakennuksilla ei ole tunnistettu sellaisia kulttuurihistoriallisia arvoja, jotka edellyttäisivät suojelumääräyksiä. Kun vanhat pellot rakennetaan ja asuinrakennukset mahdollisesti aikanaan puretaan, alueen maataloushistoria jää näkyviin lähinnä alueen nimistössä.

Asuinrakennusten pihapiireissä sijaitsevat puurivit on osoitettu säilytettäväksi. Alueen keskivaiheilla pohjois–eteläsuuntaisesti kulkeva Hautalan tilan kuusiaita katkaisee Hautalantien itäpuolelle sijoittuvan korttelin. Kaavaehdotuksessa kuusiaitaa ei ole esitetty säilytettäväksi maankäytön joustavuuden vuoksi. Hautalantien ja Hautalankadun katualueille on kuitenkin osoitettu puurivit, joiden ansiosta puurivien luonne säilyy katutilassa, mikäli kuusiaitaa ei voida säilyttää. Hautalantien alkupäässä olevaa puuriviä ei voida säilyttää kadun toimiessa jatkossa toisena alueen sisääntuloväylänä, mikä edellyttää katualueen merkittävää levenämistä. Ala-Heikkilään ja myöhemmin Hautalaan johtanut vanha tielinja säilyy maisemassa kevyen liikenteen väylänä.

Asemakaavan vaikutukset lähimaisemaan ovat kokonaisuutena myönteisiä, sillä osa nykyisistä teollisuushalleista korvautuu ajan myötä kaupunkikuvallisesti laadukkaalla liike-, työpaikka- ja toimitilarakentamisella. Viherkerrointarkastelun myötä kiinteistöjen piha-alueista muodostuu viherrakentamisen osalta monipuolisia ja laadukkaita, ja myös katualueiden viherrakentamisen laatuun kiinnitetään erityistä huomiota.

Maisemaselvityksen mukaisesti suunnittelussa on varmistettu, että Hautalantie säilyy osana alueen katuverkkoa ja jatkuu koko suunnittelualueen läpi etelään. Alue soveltuu uudis- ja täydennysrakentamiseen, ja kaavassa sallitaan enintään 36 000 k-m² paljon tilaa vaativaa kauppaa, joka rakentuu pääosin yhteen kerrokseen. Kaupan toiminnot edellyttävät laajoja rakennusaloja, jotka mahdollistavat tonttikohtaisten toteutusvaihtoehtojen tarkastelun rakennuslupavaiheessa. Avoimia näkymiä jää Hautalantien linjalle sekä alueen länsiosaan. Aiemmin avoimen peltoalueen muuttuminen rakennetuksi yritysalueeksi ei mahdollista avoimien näkymien säilyttämistä selvityksen suosituksen laajuudessa. Alueelle on saatava mahtumaan maakuntakaavassa esitetty 36 000 k-m² liiketilaa.

Kaukomaisemassa rakentaminen vähentää avoimia maisematiloja. Uudisrakennusten kerrosluku on kuitenkin enintään kaksi, joten ne eivät nouse merkittävästi nykyistä rakennuskantaa korkeammiksi. Mahdollisia haitallisia maisemavaihtuksia voidaan lieventää laadukkaalla suunnittelulla, suunnitelmien havainnollistamisella sekä rakennuslupavaiheessa tapahtuvalla rakennusvalvonnan ohjauksella.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

Uuden työpaikka-alueen edellyttämän kunnallistekniikan ja rakennusten toteuttaminen työllistää rakennusvaiheessa merkittävästi. Vaikutukset Linnainmaan sekä koko kaupungin itäosan yritystoimintaan ovat erittäin myönteiset, ja ratkaisu tukee alueen yhdyskuntarakenteen hallittua kehittymistä. Kaavamuutoksella edistetään alueen muotoutumista palveluiden ja työpaikkojen sekoittuneeksi alueeksi sekä paljon tilaa vaativan kaupan sijaintipaikaksi yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

Yleisestä kilpailukyvyn ja elinvoiman näkökulmasta myönteisiä vaikutuksia syntyy, kun asemakaavalla mahdollistetaan nykyisin asemakaavoittamattoman alueen rakentuminen siten, että se soveltuu monipuolisesti erityyppisten yritysten tarpeisiin.

Asemakaavan työllisyysvaikutukset riippuvat alueelle sijoittuvien yritysten toimialasta ja luonteesta. Uusien työpaikkojen määrä tulee kuitenkin olemaan joka tapauksessa useita satoja.

Uuden työpaikka-alueen toteuttaminen edellyttää merkittäviä investointeja, jotka painottuvat rakentamisen alkuvaiheeseen. Kaavan toteutumisen myötä kaupunki saa tuloja pääasiassa maan arvonnousuun liittyvistä korvauksista sekä kaupungin omistamien tonttien luovutuksesta.

Kaupalliset vaikutukset

Asemakaavalla alueelle osoitetaan 36 000 k-m² rakennusoikeutta paljon tilaa vaativalle erikoiskaupalle. Tästä määrästä enintään 400 k-m² voi olla päivittäistavarakauppaa ja enintään 3 500 k-m² muuta erikoiskauppaa.

Kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä, kaava-alueen itäpuolella Yrittäjänkadun varrella sijaitsevilla tonteilla 5817-2 ja 5818-1, on sallittu käyttää enintään 50 prosenttia rakennusoikeudesta liiketiloihin. Tontit ovat toistaiseksi toteutuneet toimitilakäytössä. Mahdollinen liiketilan määrä on huomioitu yleiskaavassa Hankkion alueelle osoitetussa vähittäiskaupan enimmäismitoituksessa (40 000 k-m²).

3 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 15.6.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 15.6.-17.8.2023.

3.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset

Tieto asemakaavamuutoksen vireille kuuluttamisesta saatettiin tiedoksi osallisille.

- Kaavamuutoksen hakijat
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähivaikutusalue)
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Lupa- ja valvontavirasto
- Sisä-Suomen elinvoimakeskus
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- TUKES
- Väylävirasto
- Linnainmaan omakotiyhdistys ry.
- Tampereen Pyöräilijät ry.
- Muut ilmoituksensa mukaan.

3.2 Vireilletulo- ja valmisteluvaihe

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 15.6.-17.8.2023 välisen ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi mielipide ja kahdeksan kommenttia.

Tampereen polkupyöräilijät ry. totesi mielipiteessään:

Alueella on merkittävä potentiaali työmatkapyöräilyn kehittämiseksi. Se sijaitsee lähellä sekä Kaukajärven että Linnainmaan asuinalueita, ja seudulliset pyöräilyn pääreitit kulkevat alueen reunalla myös itä-länsisuunnassa. Keskeistä on suunnitella alueen katuverkko siten, että pyöräliikenne koetaan sujuvaksi ja turvallisiksi myös alueen sisällä. Kaavatasolla tämä edellyttää riittäviä tilavaruuksia katualueilla jalankululle ja pyöräilylle.

Tämänkaltaisella työpaikka-alueella olisi perusteltua edellyttää tavanomaista suurempaa osuutta katetuista polkupyöräpysäköintipaikoista sekä varmistaa, että kiinteistöihin toteutetaan riittävät puku- ja peseytymistilat työmatkapyöräilijöiden käyttöön.

Alueen luoteiskulmassa sijaitsee pyöräilyn pääreitin ja aluereitin risteys alikulun suuaukolla. Nykyinen ratkaisu ei ole näkemiltään liikenneturvallinen, ja kaavassa tulisi osoittaa riittävät aluevaraukset järjestelyjen parantamiseksi. Alikulku on nykyisen pyöräilyn verkon kriittisin kohta alueella. Pidemmällä aikavälillä myös moottoritien vieressä kulkevan pääreitin laatua tulisi parantaa, sillä sen erottelu, pituuskaltevuudet ja leveys eivät vastaa nykyaikaisia pääreittien suunnitteluperiaatteita. Vaikka parannukset eivät ole välittömästi ajankohtaisia, tulisi niihin varautua jo kaavoituksessa.

Lisäksi nostamme esiin mahdollisuuden toteuttaa radan varteen seudullinen pyöräilyn laatuhyteys (baana), joka palvelisi pidempiä työmatkoja. Toivomme, että vaihtoehtoa selvitetään tarkemmin ja että kaavassa jätetään tulevaisuudessa edellytykset sen toteuttamiselle.

Kaavoittajan vastine:

Pyöräiliikenne on huomioitu katutilan alustavassa mitoituksessa ja mitoitus tarkentuu ehdotusvaiheessa laadittavan katualueiden yleissuunnitelman myötä. Kaava-alueen sisäiset yhteydet ovat pyöräiliikenteen paikallisreittejä.

Kaavakarttaan tulee määräyksiä pyöräpysäköinnin järjestämisestä Tampereen kaupungin pysäköintinormin mukaisesti.

Luoteiskulman pyöräilyolosuhteiden parantamista on mahdollista tutkia ehdotusvaiheessa.

Radan varren baanauksen edellytyksiä on tarkasteltu mm. Tampereen ja Kangasalan välisen seudullisen pääreitin esiselvityksen yhteydessä. Yhteyden toteuttaminen olisi mahdollista nykyisten rakennusten ja tonttirajojen vaikutuksesta vain hyvin lyhyillä jaksolla. Holvastian ja Vehmaisten kohdalla yhteyden toteuttaminen edellyttäisi usean nykyisen omakotitalon lunastamista ja purkamista sekä asemakaavamuutoksia. Myöskään Linnainmaan kohdalla ei yhteyttä pystyisi toteuttamaan ilman olemassa olevien rakennuksien tai rakenteiden purkamista muutamilla teollisuus- ja toimitilatonteilla. Hautalan työpaikka-alueen asemakaavan lähijunaseisakkeen tilavaraukset mahdollistavat kuitenkin radan varren yhteyden toteuttamisen kaava-alueen kohdalle.

Pirkanmaan ELY-keskuksella (nyk. Lupa- ja valvontavirasto) ja **Fingrid:llä** ei ollut huomautettavaa asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Pirkanmaan maakuntamuseo edellytti arkeologisen tarkkuusinventoinnin suorittamista kaava-alueella sekä kaavaluonnoksen toimittamista lausunnonle maakuntamuseoon.

Kaavoittajan vastine:

Kaava-alueesta on laadittu arkeologinen tarkkuusinventointi ja kaavaluonnos toimitetaan maakuntamuseolle lausuttavaksi.

Tampereen Energia Sähköverkko Oy toivoi jokaiselle tontille omaa muuntamoaa.

Kaavoittajan vastine:

Muuntamoiden sijoittuminen kaava-alueelle ratkaistaan kaavaehdotuksessa, jolloin on enemmän tietoa alueelle tulevista toiminnoista.

Viheralueet ja hulevedet yksikkö edellytti hulevesisuunnitelman laatimista kaava-alueelle.

Kaavoittajan vastine:

Kaava-alueelle laaditaan luonnosvaiheessa alustava hulevesitarkastelu ja ennen ehdotusvaihetta tarkempi hulevesisuunnitelma.

Pirkanmaan liitto ei antanut virallista lausuntoa nähtäville asetetusta asemakaavan valmisteluaineistosta.

Kommentissaan Pirkanmaan liitto pyytää ottamaan asemakaavan laadinnassa huomioon maakuntakaavassa ja yleiskaavassa Hankkion alueelle määritetyn tilaa vaativan vähittäiskaupan kerrosalan enimmäismitoituksen (40 000 k-m²). Tämä olisi hyvä mainita myös kaavahanketta koskevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Kaavoittajan vastine:

Maakuntakaavassa ja yleiskaavassa Hankkion alueelle määritelty tilaa vaativan vähittäiskaupan kerrosalan enimmäismitoitus (40 000 k-m²) on huomioitu asemakaavassa ja se on lisätty tarkistettuun osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES) antoi lausuntonsa kemikaaliturvallisuuslainsäädännön näkökulmasta (390/2005). Kaavamuuosalue sijaitsee alle 500 m etäisyydellä Tukesin valvonnassa olevasta kohteesta. Tukesin käytössä olevien tietojen perusteella mahdollisten onnettomuuksien vaikutusalueet eivät ulotu kaavoitettavalle alueelle. Tukesin näkemyksen mukaan kaavamuuokselle ei ole estettä käytössä olevien selvitysten ja valvontatietojen perusteella.

Väylävirasto edellytti kommentissaan, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja värinähaitat. Melun- ja värinäntorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisusta päätettä-

essä. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja tärinän leviämistä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi.

Kaavatyön yhteydessä on laadittava hulevesiselvitys. Kaavan mukainen rakentaminen ei saa heikentää radan kuivatusta ja hulevesiä ei tule lähtökohtaisesti johtaa radan kuivatusjärjestelmiin. Mikäli hulevesiä on tarpeen johtaa rautatiealueen kautta, tulee tarpeelliset tarkastelut tehdä Teiden ja ratojen kuivatuksen suunnittelu (5/2013) -ohjeen mukaisesti.

Kaavoittajan vastine:

Kaavakartassa on annettu määräys, jossa huomioidaan mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Hulevesiselvitys tullaan laatimaan. Kaavan mukainen rakentaminen ei heikennä radan kuivatusta eikä hulevesiä ei johdeta radan kuivatusjärjestelmiin.

3.3 Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheen kaavaluonnos oli nähtävillä 12.12.2024-16.1.2025. Aineistosta saatiin kahdeksan viranomaiskommenttia. Yhtään mielipidettä ei jätetty.

Viheralueet- ja hulevedet-yksikkö ilmoitti, että luonnosvaiheen hulevesisuunnitelmaa päivitetään tarvittavilta osin ehdotusvaiheessa.

Kaavoituksen vastine:

Hulevesiselvitystä on päivitetty ehdotusvaiheessa.

Ympäristönsuojeluyksikkö totesi, että luontoselvityksen perusteella kaava-alueen arvokkain luontotyyppikokonaisuus ja siihen liittyvät rakennepiirteet sijoittuvat Hautalanlammen alueelle. Esitetystä kaavaratkaisusta Hautalanlampi ei kuitenkaan säily.

Luontoselvitysten yhteydessä on tunnistettu kolme linnustolle merkittävää aluetta: Hautalanlampi lähiympäristöineen, etelässä sijaitseva pieni lampi sekä kaava-alueen länsireunan pensaikkoinen joutomaa. Linnustoa kuvataan alueen luonteeseen nähden runsaaksi ja monipuoliseksi. Esitetyllä kaavaratkaisulla yksikään näistä linnustollisesti merkittävistä alueista ei säily, mikä merkitsee alueen linnustoon liittyvien paikallisten luontoarvojen menettämistä.

Luonnonmukaisesti tai luonnonmukaisen kaltaisina kehittyä mahdollistuvat alueet rajautuvat pääosin kapeaan, alle 20–30 metriä leveään suojaviheralueeseen. Suojaviherkaistaleen vähäinen leveys, rautatien läheisyys sekä kevyen liikenteen vaatimat tilavaraukset huomioiden alueelle sijoittuvien puiden kasvuolosuhteet jäävät heikoiksi. Esitetyn ratkaisun myötä suuret, täysikasvuiset puut sijoittunevat pääosin katualueiden katupuuistutuksiksi.

Kaavaratkaisua tulisi kehittää siten, että alueen paikalliset luontoarvot huomioidaan nykyistä paremmin ja että suojaviheralueelle varataan riittävästi tilaa monipuoliselle kasvillisuudelle, mukaan lukien suuriksi kasvavat puut.

Kaavoituksen vastine:

Alueen muutos pienyritysten ja kesantopeltojen alueesta maakuntakaavan mukaiseksi kaupan alueeksi edellyttää merkittäviä muutoksia koko suunnittelualueen maankäyttöön. Kaavaratkaisu perustuu alueelle tehtyihin selvityksiin sekä ylemmän tason kaavatavoitteisiin.

Uusien hulevesiratkaisujen myötä kaava-alueella sijaitsevat kosteat alueet, mukaan lukien pohjoisessa sijaitseva Hautalanlampi sekä etelässä radan varressa oleva lammikko, tulevat todennäköisesti kuivumaan joka tapauksessa ja voivat näin ollen muuttua kokonaan tai osittain täytettäväksi. Hautalanlampi sijaitsee korttelialueella, joka on kaavassa osoitettu kokonaisuudessaan rakentamiseen. Tonttikohtaisella viherkerroinmenettelyllä edellytetään kasvillisuuden toteuttamista piha-alueille, mutta kasvillisuuden tarkempi sijainti ja laatu määrittyvät hankekohtaisessa jatkosuunnittelussa, eikä niitä ole tarkoituksenmukaista yksityiskohtaisesti määrätä asemakaavassa.

Etelässä radan varressa sijaitseva lammikko toimii nykytilanteessa hulevesien keräysalueena. Kaavan toteutumisen jälkeen alueen hulevesiä tullaan viivytämään tehokkaasti kiinteistökohtaisesti, jolloin lammikon tarve poistuu ja se todennäköisesti kuivuu. Lammikon mahdollinen täyttäminen parantaisi ratapenkeleen stabiliteettia. Uudisrakentamisesta huolimatta kaava mahdollistaa runsaasti vettäläpäiseviä ja kasvillisuuden peittämiä alueita, jotka tarjoavat elinympäristöjä eri lajeille, vaikkakin nykyistä vähäisemmässä määrin. Luonnonvaraisena säilyvä alue sijoittuu pääosin eteläosaan, suojaviheralueelle.

Rakentamiselta vapaiksi jäävät alueen osat muotoutuvat työpaikka- ja liikeraikentamisen myötä hoidetuksi ja istutetuksi ympäristöksi. Luonnontilaiset ja hoitamattomat viheralueet eivät kaupunkikuvallisesti sovellu laadukkaalle yritys- ja työpaikka-alueelle.

Kaavaratkaisu mahdollistaa suuriksi kasvavien puiden sijoittamisen myös muualle kuin etelässä sijaitsevalle suojaviheralueelle, esimerkiksi katualueille ja tonttien piha-alueille osana viherrakentamista.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto totesi, että Tukesilla ei ole lisättävää asiasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa annettuun lausuntoon.

Tampereen Energia Sähköverkko esitti, että asemakaavakartan muuntamo koskevaa määräystä tarkistettaisiin siten, että muuntamo voisi sijaita joko rakennuksen yhteydessä tai erillisenä rakennuksena rakennusallalla, sen sijaan että muuntamon edellytettäisiin olevan integroituna rakennukseen tai rakenteisiin.

Kaavoittajan vastine:

Asemakaavamääräys on vaihdettu. Uuden määräyksen mukaan tontilta on varattava sähkönjakelun kannalta tarkoituksenmukaisesta paikasta tila enintään 20 k-m² suuruiselle jakelumuuntamolle. Muuntamotila voi olla erillisenä rakennuksena rakennusallalla tai integroituna rakennukseen, rakenteisiin tai maanalaiseen pysäköintitilaan.

Väylävirasto pitää myönteisenä, että asemakaavaa varten on laadittu tärinä- ja runkomeluselvitys sekä että kaavaan on osoitettu tärinää koskeva merkintä (tär-2), jolla huomioidaan viereisen tärinälähteen aiheuttaman tärinän vaimentaminen.

Melun osalta kaavaselostuksessa kaavoittajan vastineissa todetaan, että kaavakartassa on annettu määräys, jossa huomioidaan junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Kaavakartalla ei kuitenkaan ole melua koskevaa määräystä. Väyläviraston näkemyksen mukaan rautatieliikenteen melun huomioinnista tulisi ottaa nimenomainen maininta kaavamääräyksiin siltä varalta, että radan läheisyyteen osoitetaan jatkossa esimerkiksi toimistotiloja.

Radan läheisyyteen sijoittuvan rakentamisen osalta on jatkosuunnittelussa varmistettava, ettei rakentamisesta aiheudu turvallisuusriskiä, haittaa radan stabiliteetille tai kuivatukselle eikä muuta haittaa radanpidolle tai junaliikenteelle. Mikäli radan läheisillä alueilla toteutetaan radan stabiliteettiin vaikuttavia toimenpiteitä, kuten massojen siirtoja (kaivaminen tai pengertäminen), louhinta- tai paalutustöitä taikka maaperän kuivatusta, tulee näistä laatia riittävät, pohjatutkimiin perustuvat selvitykset radan rakenteiden paikallaan pysymisen varmistamiseksi.

Radan stabiliteetti on huomioitava suunnittelussa Väyläviraston geoteknisten ohjeiden mukaisesti. Rakennussuunnittelu tulee toteuttaa siten, ettei rakentaminen heikennä radan vakavuutta eikä aiheuta rataa painumia tai haitallista tärinää.

Kaavoittajan vastine:

Kaavakarttaan on lisätty runkomelua ja -tärinää koskeva yleismääräys. Lisäksi on annettu yleismääräys koskien rataa lähinnä olevaa aluetta (EV-alue). Määräyksen mukaa nykyistä maanpintaa ei saa laskea kuin tarvittavien kulkuyhteyksien ja hulevesijärjestelmien rakentamista varten. Kaikissa maanpintaa muuttavissa toimenpiteissä tulee varmistaa, että ne eivät heikennä radan stabiliteettia. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä väyläviranomaisen lausunto.

Pirkanmaan liitto ilmoitti, että se ei tässä vaiheessa anna lausuntoa ko. aineistosta.

Pirkanmaan maakuntamuseo toteasi, että kaava-alueelta on laadittu rakennetun ympäristön ja maiseman selvitys (FCG, 2023). Selvityksen mukaan kaava-alueella on erityisesti pitkiä näkymäyhteyksiä ja puurivejä sekä Ala-Heikkilän puustoinen pihapiiri, jotka tulisi säilyttää myös jatkossa osana alueen kulttuuriympäristöä.

Rakennuskannalla ei ole todettu olevan niin erityisiä arvoja, että niiden suojele asemakaavamerkinnöin olisi ehdottoman välttämätöntä, mutta vanhimman rakennuskannan säilyttäminen olisi hyvä mahdollistaa tulevassa asemakaavaratkaisussa. Lisäksi Ala-Heikkilään ja myöhemmin Hautalaan johtanut vanha tielinja suositellaan huomioimaan myös tulevaisuudessa osana alueen katuverkkoa. Kaavaluonnoksessa on osoitettu säilytettäväksi alueen merkittävimmät puurivit. Sen sijaan avointen näkymien säilyttämistä kaavaluonnoksessa ei ole huomioitu. Kaavaselostuksen mukaan rakennusalojen rajaaminen, joka mahdollistaa myös näkymien vaalimisen, tapahtuu kaavan ehdotusvaiheessa. Näin ollen Pirkanmaan maakuntamuseo ottaa asiaan kantaa, kun kaavaratkaisu on tarkentunut.

Osalla kaavan suunnittelualuetta on tehty arkeologinen tarkkuusinventointi (Heilu Oy:Tampere, Hautalan työpaikka-alueen arkeologinen inventointi 2023), jossa ei löydetty uusia arkeologisia suojelukohteita. Inventointiraportti on toimitettu maakuntamuseolle, arvioitu ja todettu riittäväksi tuolloin tarkastetun alueen osalta. Selvityksen nimi tulisi käydä ilmi kaavaselostuksen lähteistä. Selvityksen tekemisen jälkeen kaava-alue on laajennettu. Kaavan laajennusalueelta on löydetty metallinetsinnässä todennäköisesti historialliselle ajalle ajoittuvan lyijyesineen katkelma ja alueen läheisyydestä, valtatie 9:n länsipuolelta on tehty kaava-alueen kanssa samalta korkeustasolta metallinetsinnässä löytöjä, jotka ajoittuvat rautakauden lopulle. Näin ollen arkeologista inventointia tulee täydentää tarkastamalla laajennusalueella sijaitsevan lyijyesineen löytöpaikka. Maakuntamuseo pystyy ottamaan kantaa kaavaluonnoksessa esitettyihin maankäyttöratkaisuihin vasta tarkkuusinventoinnin täydennyksen tuloksen perusteella.

Kaavaehdotus pyydetään toimittamaan Pirkanmaan maakuntamuseoon lausuntoa varten.

Kaavoittajan vastine:

Kaavaehdotuksessa on pyritty säilyttämään pitkiä näkymiä mahdollisuuksia mukaan. Avoimia näkymiä jää Hautalantien linjalle sekä alueen länsiosaan. Aiemmin avoimen peltoalueen muuttuminen rakennetuksi yritysalueeksi ei mahdollista avoimien näkymien säilyttämistä selvityksen suosituksen laajuudessa. Alueelle on saatava mahtumaan maakuntakaavassa esitetty 36 000 k-m² liiketilaa.

Ala-Heikkilän ja Hautalan pihapiirin puurivit on esitetty säilytettäväksi. Alueen eteläosassa olevaa kuusiaitaa ei voida säilyttää.

Alueen vanhimmat rakennukset, Ala-Heikkilän ja Hautalan asuinrakennukset, voidaan säilyttää ja niitä saa korjata, vaikka asemakaavassa niille ei olekaan osoitettu rakennusala tai rakennusoikeutta.

Ala-Heikkilän pihapiirin eteläpuolelta kulkeva vanha tieyhteys säilyy alueella, joskin vain kevyenliikenteen yhteytenä. Sen leveyttä ja sijaintia joudutaan tarkistamaan.

Heilu Oy:n laatiman selvityksen nimi on korjattu lähdeaineistoon.

Hautalan työpaikka-alueen arkeologista selvitystä täydennettiin, kun kaava-alue laajennettiin. Selvityksen mukaan alueella ei havaittu muinaisjäännös- tai kulttuuriympäristökohteita. Inventoitu alue oli ollut maatalouskäytössä vuosikymmeniä, ja alueeseen kohdistunut kyntötoiminta on voinut vaikuttaa mahdollisten kohteiden säilymiseen negatiivisesti. Myöskään tutkimuksien aikana tehtyjen esinelöytöjen perusteella ei voida todeta alueella olevan mitään arkeologisesti kiinnostavaa.

Kaavaehdotus toimitetaan Pirkanmaan maakuntamuseoon lausuntoa varten.

Pirkanmaan ELY-keskus (nyk. Lupa- ja valvontavirasto) kiinnitti huomiota suunnittelualueen hulevesien hallintaan ja tulvasuojeluun. Alueen maaperä on heikosti vettä läpäisevää, se sisältää pilaantuneita maita ja rajautuu rautatiealueeseen, mikä korostaa hulevesien hallinnan ja tulvareittien toimivuuden merkitystä. Tulvareittien kapasiteetti ja toimivuus on varmistettava, ja hulevesien viivytysrakenteille tulee varata riittävästi tilaa.

Kaavan tueksi on laadittu hulevesisuunnitelma, jossa on mitoitettu hulevesien viivytysratkaisut ja osoitettu tulvareitit. Selvityksessä mitoitussateen rankkuudessa on huomioitu ilmastonmuutoksen vaikutus 20 prosentin korotuksella. ELY-keskus suosittelee kuitenkin tutkimustietoon perustuen harkitsemaan suurempaa vaikutuskerrointa (30–40 %), jotta ilmastonmuutokseen varautuminen olisi riittävä pitkillä aikavälillä.

Kaavoituksen yhteydessä on lisäksi varmistettava, että radan stabiliteettiin kohdistuvat mahdolliset riskit ovat hallittavissa. Rataan kohdistuvista vaikutuksista ja riskeistä on oltava yhteydessä Väylävirastoon. Pilaantuneiden maiden vuoksi on tärkeää huomioida erityisesti rakentamisaikainen hulevesien hallinta rankkasadetilanteissa.

Pirkanmaan ELY-keskuksen liikennevastuualue muistuttaa, että hulevesiä ei saa johtaa valtatie 9:n kuivatusjärjestelmään. Mikäli kaava-alueen lisääntyvä liikenne heikentää valtatie 9:llä sijaitsevan Kässälän eritasoliittymän tai sen ramppien toimivuutta tai liikenneturvallisuutta, on ongelmien poistamiseksi

ryhdyttävä tarvittaviin toimenpiteisiin. Lähtökohtaisesti moottoritien rampeille ei saa aiheutua liikenteen sujuvuutta tai turvallisuutta vaarantavaa jonoutumista, ja liikennevalojen ohjausta voi olla tarpeen tarkistaa valtatieosuuksien liikenne priorisoiden.

Kaavoituksen vastine:

Hulevesiselvitystä on päivitetty siten, että mitoitussateen rankkuudessa laskelmissa tulee huomioida ilmastonmuutoksen vaikutus suuremmalla, 30–40 prosentin vaikutuskertoimella ELY-keskuksen suosituksen mukaisesti.

Asemakaavakarttaan on lisätty määräys, joka koskee radan stabiliteetin huomioon ottamista suunnittelussa ja rakentamisessa.

Kaava-alueen hulevesiä ei johdeta valtatie 9:n kuivatusjärjestelmään.

Liikenneselvityksen perusteella kaava-alueen arvioidut kasvavat liikennemäärät voidaan hoitaa siten, etteivät ne heikennä valtatie 9:n tai sen ramppien liikenteen toimivuutta tai turvallisuutta.

3.4 Asemakaavaehdotus

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

3.5 Asemakaavan hyväksyminen

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

4 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Maankäyttösopimukset tehdään ennen asemakaavan hyväksymistä kaupunginvaltuustossa.

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 15.6.2023, tark. 9.12.2024
- Asemakaavakartta 9.12.2024, tark. 12.5.2026
- Havainnekuva 19.12.2024, tark. 27.4.2026
- Asemakaavan seurantalomake
- Valmisteluvaiheen palaute

- Ehdotusvaiheen palaute (täydentyy hyväksymisvaiheessa)

5.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Tampere, Hautalan työpaikka-alueen arkeologinen inventointi 2023, FCG/Heilu Oy 2023
- Tampere, Hautalan työpaikka-alueen arkeologinen selvitys, täydennys 2025, FCG/Heilu Oy 2025
- Hulevesiselvitys, Sweco 2026
- Kaupallinen selvitys, WSP 2024
- Kaavatalouslaskelma, Tampereen kaupunki 2026
- Liikenneselvitys, WSP 2024
- Liikenteen yleissuunnitelma, WSP 2026
- Hankkion lähijunaseisake tilavaraussuunnitelma, WSP 2026
- Viherkerrointarkastelu ja pihasuunnitelma, Aino Landscaping 2026
- Luontoarvojen esiselvitys, WSP 2023
- Sudenkorentoselvitys, Faunatica 2023
- Pesimälinnusto-, lepakko- ja sukeltajakuoriaisselvitys, FCG 2023
- Haitta-ainetutkimukset, Sitowise Oy 2026
- Puustoselvitys, Tampereen Infra 2023
- Rakennettavuusselvitys, Sweco 2025
- Rakennettu ympäristö ja maisema, FCG 2023
- Runkomelu ja tärinä, WSP 2023
- Hiilijalanjälkilaskenta, Tampereen kaupunki 2026