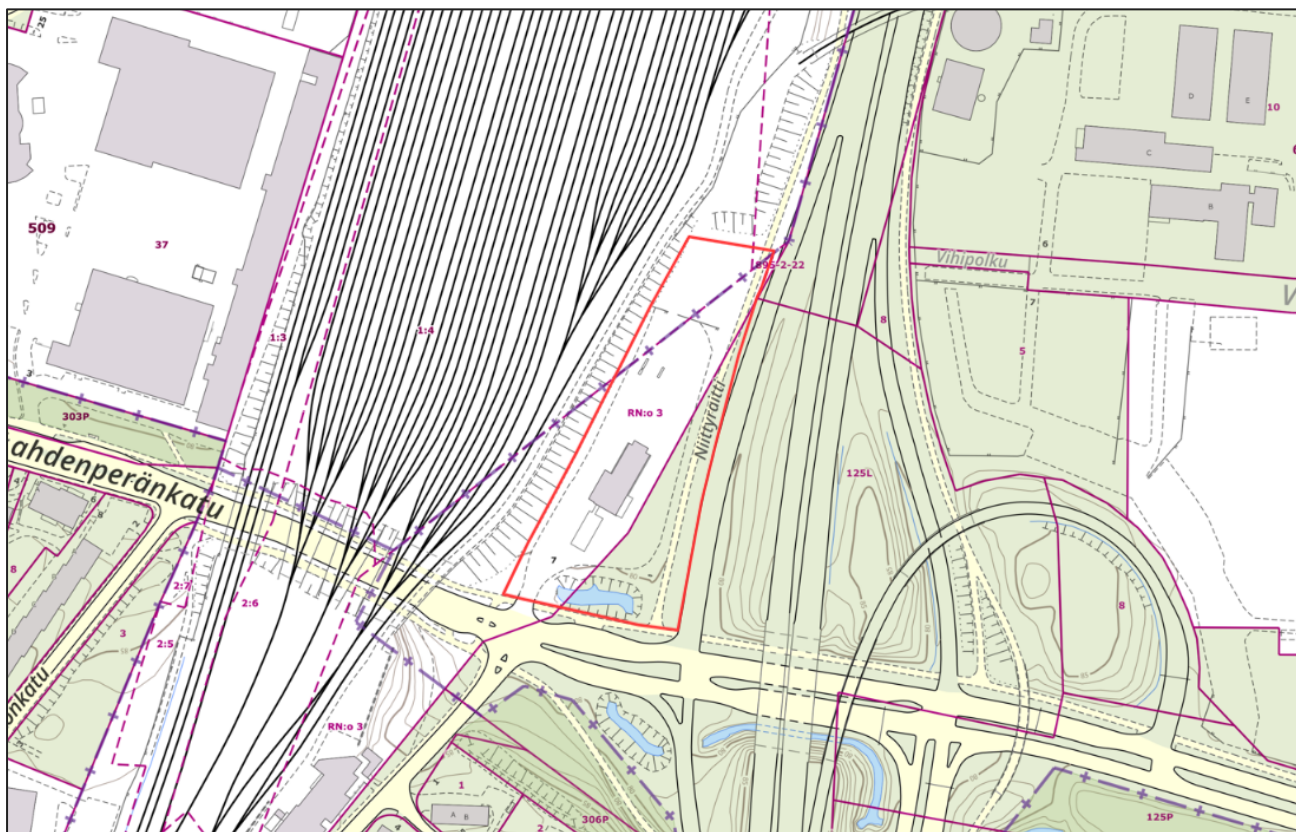


XXV (Vihioja), Lahdenperäncatu 7, käyttötarkoituksen muutos ja ensimmäinen asemakaava

Asemakaavan selostus

24.3.2025, tark.25.5.2026 ja 17.8.2026



Lahdenperäncatu 7, käyttötarkoituksen muutos ja ensimmäinen asemakaava**ASEMAKAAVA NRO 8857**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 24.3.2025 päivättyä sekä 25.5.2026 että 17.8.2026 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8857. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin XXV (Vihioja) kaupunginosasta rautatiealueen määräaloja kiinteistöistä 837-586-3-0, 837-598-1-4 ja 837-586-1-5.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin XXV (Vihioja) kaupunginosan korttelin 585 tontit 7 ja 8.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, kaavoitusarkkitehti Onni Pernu.

Diaarinumero:

TRE:1844/10.02.01/2025 pvm 21.3.2025
(vireille TRE:6588/10.02.01/2020, pvm 6.11.2020)

Vireille tulo:

8.2.2024

Kaavan nimi ja tarkoitus

XXV (Vihioja), Lahdenperäncatu 7, käyttötarkoituksen muutos ja ensimmäinen asemakaava, asemakaava numero 8857.

TIIVISTELMÄ

Asemakaavoitusta rautatiealueen määräaloille ja asemakaavoittamattomalle alueelle

Kaavamuutos mahdollistaa huoltoasematoiminnan rautatiealueen määräälalla ja asemakaavattomalla alueella, jossa on jo aiemmin ollut huoltoasematoimintaa poikkeusluvilla. Kaavamuutos tekee alueen nykytilanteesta kaavan mukaista.

Rakennusoikeus kasvaa 560 kerrosalaneliömetriä (k-m²), mahdollistaen nykyisen huoltoasemarakennuksen pysyttämisen tontilla. Rakennusoikeus ei olennaisesti muutu väliaikaisten poikkeuslupien mukaisesta, rakennuksen nykyisestä rakennusoikeudesta.

Vihiojan avouoma ja Niittyraitin puurivi huomioidaan

Huoltoasema-alueen eteläpuolella sijaitseva viheralue, jolle sijoittuu Vihiojan avouoma, merkitään asemakaavassa säilytettäväksi avouomaksi, jota ei saa putkittaa.

Kaavaratkaisu edellyttää huoltoaseman itäpuolella kulkevan jalankulku- ja polkupyöräreitin ja autotien välisen puurivin istuttamista. Alueella sijaitsee jo tällä hetkellä nuori puurivi, mutta yksittäisten puiden poistuessa tulee huolehtia korvaavista puista. Niittyraitilla on huomioitu jalankulku- ja polkupyöräreitin kehittäminen erotelluksi tulevaisuudessa.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineistoa kuulutettiin nähtäville 8.2.–29.2.2024. Siitä saatiin 7 viranomaiskommenttia ja yksi mielipide. Palaute koski vak-alueen huomiointia, kaava-alueen rajausta, avo-uoman säilyttämistä ja polkupyörävylien kehittämisen mahdollistamista.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto asetettiin nähtäville 27.3.–17.4.2025. Siitä saatiin 6 viranomaiskommenttia. Palaute koski osallistumis- ja arviointisuunnitelman teknisiä tarkistuksia, selostuksen tarkentamista ja alueen maaperän laadun edellyttämiä hulevesi- ja toimenpidemääräyksiä.

Ehdotusvaihe

Asemakaavan ehdotusaineisto asetettiin nähtäville 11.6.–6.8.2026. Siitä saatiin 2 viranomaislausuntoa sekä yksi muistutus. Palaute koski

selostukseen tehtäviä täydennyksiä, tarvetta Vihiojan suojaviheraluetta koskevalle suojelumääräykselle ja suunnittelualueen länsipuolisen suojelualueen (s-24) rajauksen siirtoa lännemmäksi.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

SISÄLLYS

Asemakaavan selostus	1
Tiivistelmä	3
Asemakaavoitusta rautatiealueen määräaloille ja asemakaavoittamattomalle alueelle	3
Vihiojan avouoma ja Niittyraitin puurivi huomioidaan	3
Asemakaavaprosessin vaiheet	3
Asemakaavan toteuttaminen	4
Sisällys	5
1 LÄHTÖKOHDAT	7
1.1 Asemakaavan tavoitteet	7
1.2 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
1.2.1 Asemakaava-alue.....	7
1.2.2 Luonnonympäristö.....	8
1.2.3 Väestö ja palvelut	8
1.2.4 Rakennettu ympäristö	8
1.2.5 Maanomistus	10
1.2.6 Aiemmin tehdyt suunnitelmat.....	10
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	11
2.1 Kaavan rakenne.....	11
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet.....	11
2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet.....	11
2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen	11
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset	11
2.4 Nimistö.....	12
3 KAAVAN VAIKUTUKSET	13
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	13
3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	13
3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin	13
3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	13
3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	13
3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	14
3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	14

3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)	15
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen	16
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet	16
4.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus.....	16
4.4	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana	16
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET	17
5.1	Melu-, runkomelu- ja värinäselvitys	17
5.2	Maaperäselvitys	17
5.3	Hulevesiselvitys ja -suunnitelma	17
5.4	VAK-riskinarvio	18
6	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET	18
6.1	Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta	18
6.2	Yleiskaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta	19
6.3	Voimassa olevassa asemakaavoissa alue on rautatiealuetta	20
6.4	Tonttijako	20
6.5	Pohjakartta.....	20
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	21
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	21
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	21
7.3	Toteutuksen seuranta	21
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA.....	21
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista	21

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen hakijan tavoitteena on tontin muodostaminen ja käyttötarkoituksen muuttaminen huoltoasemakäyttöön vastaamaan nykyistä käyttötarkoitusta, mahdollistaen mm. sähköauton lataamisen.

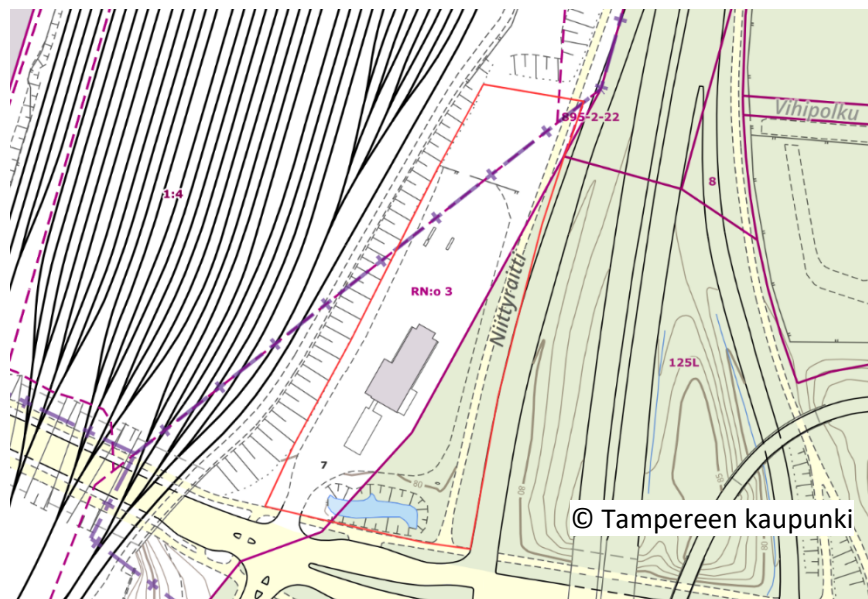
Kaupunkiympäristön suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa tontin käytön jatko nykyisessä muodossaan sekä liikenneyhteyksien kehittämisen mahdollistaminen.

Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne.

1.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.2.1 Asemakaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee Vihiojan kaupunginosassa noin 2,5 kilometriä kaupungin keskustasta etelään. Suunnittelualueen osoite on Lahdenperäncatu 7. Kaavamuutos koskee rautatiealueen määräaloja kiinteistöistä 837-586-3-0, 837-598-1-4 ja 837-586-1-5. Alue rajautuu etelässä Lahdenperäncatuun, idässä Niittyräittiin ja muualla rata-alueeseen. Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1991 valmistunut huoltamorakennus.



Kuva 1. Virastokarttaote, jossa suunnittelualue on merkitty punaisella.

1.2.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on suurelta osin asfaltoitu, mutta alueen eteläpäässä on nurmipintainen alue Vihiojan avouoman yhteydessä.

Suunnittelualueita ympäröivä alue on asfaltoitua ja kivistä rata-alueita, mutta näiden yhteydessä on myös nurmipintaisia ja puustoisia alueita, esimerkiksi alueen länsipuolisessa ratapenkereessä.

Alue kuuluu Vihiojan valuma-alueeseen.

1.2.3 Väestö ja palvelut

Kaava-alueella sijaitsee huoltoasemarakennus. Suunnittelualueen kaupunginosassa XXV (Vihioja) ei asunut vuonna 2022 asukkaita.

Lähimmät kaupalliset palvelut ovat n. 400–500 metrin päässä sijaitsevat Rantaperkiön K-Market ja Nekalan K-Supermarket.

1.2.4 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne



Kuva 2 Suunnittelualue punaisella rajattuna keskellä kuvaa ja sitä ympäröivä rakennuskanta.

Vihiojan kaupunginosa on yleisilmeeltään kivinen ja pääosin teollisuustonteista koostuva alue, jota rajaa lännessä Hatanpään ja Rantaperkiön alue, pohjoisessa XXIII (Viinikan) ja XXIV (Nekalan) pientalokaupunginosat, idässä XXVI (Jokipohjan) pientalokaupunginosa ja etelässä Taatalan ja Koivistonkylän kaupunginosat.

Liikenne

Alueen länsipuolella kulkeva Lempääläntie on vilkkaasti liikennöity väylä. Suunnittelualueetta sivuaa Niittyraitin sivussa kulkeva yhdistetty jalkakäytävä ja polkupyöräväylä.

Niittyraitin sivun pyöräväylä on osa pyöräliikenteen pääreittiä, Koivistontielle on Tampereen pyöräilyverkoston alueellinen reitti. Sama koskee suunnittelualueen eteläpuolella Lahdenperänselän pitkin kulkevaa pyörätietä.

Suunnittelualueen länsipuolella ratapenkereen alueella sijaitsee Lahdenperänselältä Vihiojan kaupunginosaan vanhan rautatiesillan kautta kulkeva pyöräilyn tavoitereitti.

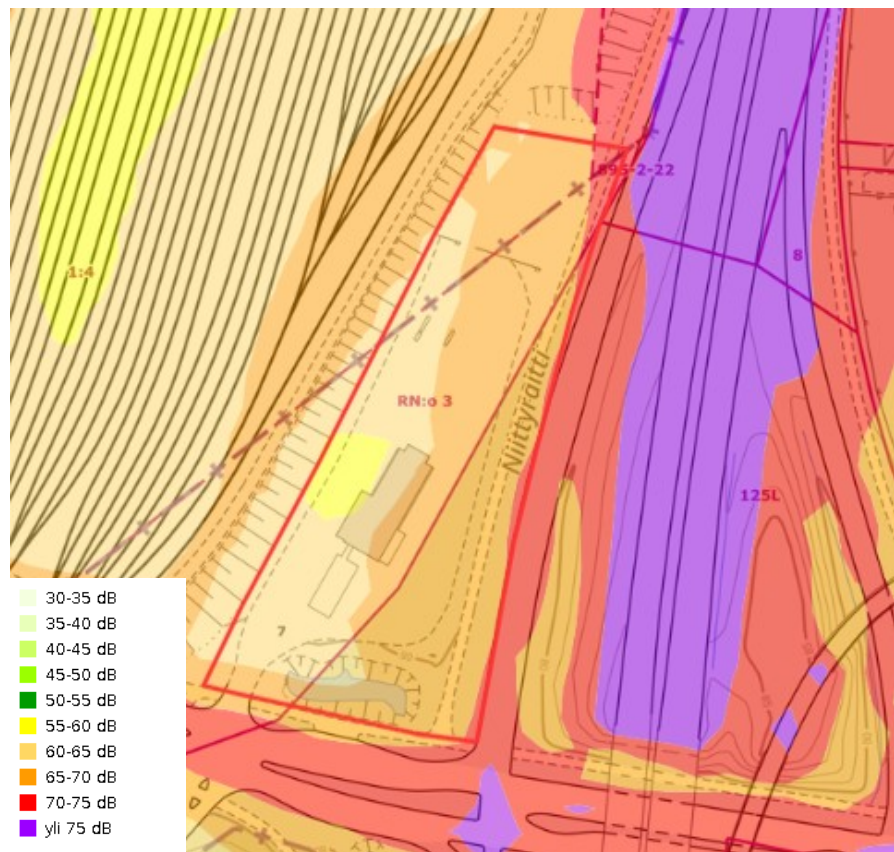
Tekninen huolto

Suunnittelualueen läpi kulkee kunnallistekniset verkostot.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Melu

Tampereen kaupungin meluselvityksen (2022) mukaan Lempääläntien läheisyydessä melun ohjearvot ylittävät 56 dB, katso kuva 3.



Kuva 3. Melun päiväajan keskiäänitasot vuoden 2040 ennustetilanteessa.

Ilmanlaatu

Tampereen ilmanlaatumallinnuksen (2025) mukaan Lempääläntien yhteydessä vuositason keskiarvopitoisuus typpidioksidin osalta on pääosin $>10-15 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ja hengitettävien hiukkasten osalta $5,0-5,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (PM2.5) ja $8-12 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ja aivan Lempääläntien varressa $>12 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

1.2.5 Maanomistus

Suunnittelualue on osittain Suomen valtion ja osittain Tampereen kaupungin omistuksessa.

1.2.6 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, kantakaupungin yleiskaava 2040 ja kantakaupungin vaiheyleiskaava valtuustokausi 2021–2025. Uusi asemakaava täyttää ylempien kaavatasojen vaatimukset.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaavan rakenne

Muodostuvalla asemakaavalla mahdollistetaan huoltoasematoiminnan jatkuminen korttelissa 585, esittämällä soveltuvaa korttelin käyttötarkoituksmerkintää ja rakennusala alueella olevalle huoltoasemalle. Rakennusoikeus pysyy lähes samana kuin huoltoasemalle aiemmin myönnettyissä väliaikaisissa rakennusluvuissa.

Asemakaavassa esitetään suojaviheraluetta Vihiojan avouoman ympäristöön asemakaavan eteläosaan. Alueen itäpuolelle tulee myös yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue, jolle saa rakentaa enintään 20 m²:n suuruisen muuntamorakennuksen.

2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Kaavamuutoksen hakijan tavoitteena on tontin muodostaminen ja käyttötarkoituksen muuttaminen huoltoasemakäyttöön vastaamaan nykyistä käyttötarkoitusta, mahdollistaen mm. sähköauton lataamisen. Kaupunkiympäristön suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa tontin käytön jatko nykyisessä muodossaan sekä liikenneyhteyksien kehittämisen mahdollistaminen. Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne.

2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen

Kaavaratkaisu mahdollistaa huoltoasematoiminnan jatkumisen tontilla 585-1. Sähköauton lataamisen alueella on mahdollistettu sijoittamalla muuntamon paikka alueen eteläpäätyyn.

Niittyrain varrelle on esitetty istutettavaa puuriviä, ja tarkasteltu erotetun jalkakäytävän ja pyöräväylän tilatarpeita. Alueen kehittäminen ei estä jalankulku- ja pyöräliikenteen väylän kehittämistä erotelluksi, ja myös alueen itäpuolella kulkeva pyöräliikenteen tavoiteverkon mukainen väylä Lempääläntien itäpuolella on mahdollista kehittää tämän kaavan estämättä.

2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat kokonaisuudessaan kaavakartan yhteydessä.

2.4 Nimistö

Asemakaavassa muodostuu uusi nimi Vihiojan avouomaa ympäröivälle suojaviheralueelle. Nimeksi muodostuu ***Vihiojankaivanto***.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

Asemakaavan vaikutukset keskittyvät pääosin kortteliin 585, johon huoltoasematoimintaa esitetään.

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Asemakaava ei varsinaisesti muuta alueen nykytilaa, joten vaikutuksia ei ole tältä osin. Kuitenkin on huomioitava, että alue kuuluu vaarallisten aineiden kuljetusalueelle, ja tämä on huomioitava jatkosuunnittelussa. Ratapihalla öiseen aikaan tapahtuva vaarallisten aineiden kuljetus osaltaan on rajoittanut tontinkäytön kehittämismahdollisuuksia erityisesti toiminnan laajentamisen osalta. Näin tontilla yhtä aikaa oleskelevien ihmisten määrä ei lähtökohtaisesti kasva.

Asemakaava mahdollistaa Niittyraitin liikenteen kehittämisen erotelluksi, joka parantaa jalankulku- ja pyöräliikenteen turvallisuutta.

3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Asemakaava ei varsinaisesti muuta alueen nykytilaa, joten vaikutuksia ei ole tältä osin. Alueella ei ole asutusta, eikä alueen käyttöä ole tavoitteena lisätä nykyisestä, varsinkaan ilta-aikaan.

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

Asemakaava ei varsinaisesti muuta alueen nykytilaa, mutta hulevesisuunnitelmassa esitetään alueen hulevesien hallintatoimenpiteet, joten tilanne voi parantua nykyisestä.

Suunnittelualueelle on lisätty merkinnät, jotka estävät hulevesien käsittelyn pilaantuneen maa-aineksen läpi, mikä vähintään ylläpitää ja voi parantaa alueen veden laatua. Suunnittelualueen pohjoisosaan, entisen huoltoaseman alueelle on merkitty maaperäselvityksen tulosten mukainen kaavamääräys, joka edellyttää alueen maaperän pilaantuneisuuden selvittämistä ja tarvittaessa puhdistamista ja jätteiden poistamista maaperästä.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Vihiojan avouoman ympäristö merkitään suojaviheralueeksi, siinä missä osa alueesta on nykyisin asemakaavassa rautatiealuetta. Suojaviheralueen

kaavamääräyksessä on lisäksi korostettu, että alueella sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas ekologinen yhteys, minkä lisäksi Vihioja on merkitty luonnontilaisena säilytettäväksi vesiuomaksi. Yhdessä määräyksillä pyritään ylläpitämään uoman ympäristöä luonnontilaisena, mikä edistää sen toimintaa uoman suojavyöhykkeenä.

Niittyraitin varren puurivi merkitään asemakaavaan, joten mahdolliset huonokuntoiseksi menevät puut alueella tulee korvata uusilla. Tämä osaltaan edistää viheryhteyttä länsi-itä-suunnassa. Asemakaavaan on merkitty määräys koskien vieraslajien torjuntaa, ja suunnittelualueen läntinen luonnontilaisena säilytettävä alue turvaa alueen mahdollista uhanalaista hyönteislajistoa.

Luontoselvitystä ei laadittu osana asemakaavan valmisteluprosessia, sillä paikan päällä suunnittelualueella vieraillessa havaittiin merkittäviä määriä hiekoitussepeleitä, minkä lisäksi myös ympäristönsuojelun edustajan kanssa todettiin, että tasainen nurmialue tontin länsiosassa ei vaikuta todennäköiseltä alueelta arvokkaiden hyönteisten kannalta. Koska tontin länsireunan rinnettä ei ollut tavoitettakaan ottaa huoltoasemakäyttöön, alue jätettiin suojelumerkinnän piiriin mahdollisten arvokkaiden lajiesiintymien varalta. Asemakaavan tavoitteena on säilyttää tontin nykyinen käyttötarkoitus ja -laajuus, joten tarvetta toimintojen laajentamiselle nykyisestä laajemmalle alueelle ei havaittu.

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

Asemakaava ei varsinaisesti muuta alueen nykytilaa, mutta kaava-alueelle esitetty muuntamokortteli varmistaa energian saatavuuden korttelin ympäristössä, mikäli suunnittelualueen ja sen ympäristön sähköntarve kasvaa esimerkiksi sähköautojen latauksen lisääntymisen myötä.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaava ei varsinaisesti muuta alueen nykytilaa, vaan ennemminkin vakituistaa alueen nykyisen tilanteen asemakaavatasolle. Tällöin ei ole enää tarvetta jatkuville kuormittaville huoltoaseman väliaikaisille poikkeuslupa- ja rakennuslupamenettelyille.

Asemakaavan mahdollistama uusi muuntamorakennus vaikuttaa vähäisesti alueen kaupunkikuvaan.

3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Asemakaavamuutos vakiinnuttaa tontilla pidempään toimineen huoltoasematoiminnan, mikä mahdollistaa mahdolliset investoinnit toimintaan tulevaisuudessa ilman uusia väliaikaisia poikkeus- ja rakentamislupia.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 8.2.2024.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Kaavamuutoksen hakijan tavoitteena on tontin muodostaminen ja käyttötarkoituksen muuttaminen huoltoasemakäyttöön vastaamaan nykyistä käyttötarkoitusta, mahdollistaen mm. sähköauton lataamisen. Kaupunkiympäristön suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa tontin käytön jatko nykyisessä muodossaan sekä liikenneyhteyksien kehittämisen mahdollistaminen. Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne.

4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavan osallistamis- ja arviointisuunnitelman sekä sen oheisaineiston nähtävilläoloaika oli 8.2.–29.2.2024. Nähtävilläolon aikana saatiin seitsemän viranomaiskommenttia ja yksi osallistumislipide. Tulleeeseen palautteeseen vastattiin kaava-aineiston yhteydessä olevassa palauteraportissa.

Asemakaavan valmisteluaineisto asetettiin nähtäville 27.3.–17.4.2025. Siitä saatiin 6 viranomaiskommenttia. Palaute koski osallistumis- ja arviointisuunnitelman teknisiä tarkistuksia, selostuksen tarkentamista ja alueen maaperän laadun edellyttämiä hulevesi- ja toimenpidemääräyksiä.

Asemakaavan ehdotusaineisto asetettiin nähtäville 11.6.–6.8.2026. Siitä saatiin 2 viranomaislausuntoa sekä yksi muistutus. Palaute koski selostukseen tehtäviä täydennyksiä, tarvetta Vihiojan suojaviheraluetta koskevalle suojelumääräykselle ja suunnittelualueen länsipuolisen suojelualueen (s-24) rajauksen siirtoa lännemmäksi.

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

4.4 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

Valmisteluvaiheesta saadun palautteen perusteella osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, asemakaavan selostusta sekä asemakaavakarttaa tarkistettiin. Merkittävimmät muutokset koskivat asemakaavakarttaa, johon lisättiin määräykset koskien maaperäselvityksen mukaisia

pilaantuneita maita, hulevesien imeyttämistä sekä alueella voimassa olevan toimenpidetarvemerkinnän lisäämistä sanalliseksi määräykseksi kartalle. Lisäksi muodostuva suojaviheralue nimettiin Vihiojankaivannoksi.

Ehdotusvaiheesta saatujen palautteiden perusteella kaavaselistukseen täydennettiin perustelu luontoselvityksen jättämättä tekemiselle ja kaavakarttaa tarkistettiin s-24 -suojelualueen rajauksen osalta, siirtäen rajaa olemassa olevien valaistuspylväiden linjaan.

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Melu-, runkomelu- ja runkotärinäselvitys, Sitowise 2024
- Maaperäselvitys, Ramboll 2023 (ei digitaalisesti saavutettava)
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma, Ramboll 2024
- Vak-riskinarvio, Sitowise 2020 (ei digitaalisesti saavutettava)

5.1 Melu-, runkomelu- ja tärinäselvitys

Meluselvityksessä havaittiin, että melua ei tulevan tontin käyttötarkoituksen takia ole tarpeen huomioida kaavamääräyksissä tai jatkosuunnittelussa. Tavanomaisen liike- tai teollisuusrakennuksen ulkoseinärakenteet eristävät ilmaa niin paljon, että Vnp 993/1992 mukaiset vaatimukset liike- ja toimistotiloille täytetään.

Runkomelu- ja tärinäselvityksessä havaittiin, että liikennetärinää ja runkomelua ei tarvitse huomioida jatkosuunnittelussa. Tehtyjen laskentojen perusteella kohteessa ei ole tarvetta erillisille tärinään tai runkomeluun liittyville kaavamääräyksille.

5.2 Maaperäselvitys

Maaperäselvityksessä havaittiin, että vuonna 1997 puretun vanhan jakeluaseman maaperä on kunnostettu purun yhteydessä 1997. Maaperästä ei havaittu maaperän kunnostusta vaativaa pilaantuneisuutta, vaikkakin vanhat päästöt tulee huomioida alueella tehtävissä maanrakennustöissä.

5.3 Hulevesiselvitys ja -suunnitelma

Hulevesiselvityksessä on esitetty mm. alueen nykyiset hulevesiviemärit ja pintavaluntasuunnat. Hulevesisuunnitelmassa alue on jaettu neljään erilliseen alueeseen, joista suurimman osan hulevedet ohjataan alueen länsipuoliseen ojapainanteeseen tehdyssä biosuodatusrakenteessa.

Eteläisimmän alueen hulevedet ohjataan suodatinkaivon kautta Vihiojaan. Asemakaavamääräyksiin varmistetaan, että hulevesiä ei imeytetä pilaantuneiden maiden läpi.

5.4 VAK-riskinarvio

VAK-riskinarvio toteutettiin osana huoltoaseman aiempaa poikkeuslupahakemusta. Riskinarviossa on käsitelty erilaisia onnettomuusskenaarioita ja riskinhallintatoimenpiteitä. Riskinhallintatoimenpiteisiin lukeutuvat mm. jakeluaseman koneellisen ilmanvaihdon sammuttaminen, poistumisteiden ohjaaminen itä-etelä-suuntaan ja jakeluaseman korjaus- ja muutostöiden yhteydessä rakenteet olisi suunniteltava niin, että VAK-riskit huomioidaan mahdollisuuksien mukaan. Nämä on huomioitu asemakaavaa koskevissa määräyksissä.

6 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.



Kuva 3 Ote maakuntakaavasta, suunnittelualue esitetty punaisella.

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.

Maakuntakaavassa 2040 kyseinen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi sekä kaupunkiseudun keskusakselin ja kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeksi. Läheinen ratapiha-alue on merkitty maaliikenteen alueeksi, jonka toissijainen käyttötarkoitus on taajamatoimintojen ja keskustatoimintojen alue. Suunnittelualueelle on myös merkitty VAK-kohdemerkintä.

Alueen eteläpuolen läpi menee länsi-itä-suuntaisesti viheryhteys.

6.2 Yleiskaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta



Kuva 4 Ote kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017-2021, suunnittelualue punaisella.

Kantakaupungin yleiskaava 2040 tuli voimaan 20.1.2020 annetulla kuulutuksella, ja kantakaupungin vaiheyleiskaava – valtuustokausi 2017-2021 tuli voimaan 9.6.2023 annetulla kuulutuksella.

Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneeksi alueeksi ja VAK-ratapihan osaksi, se sisältyy ohjeelliselle liikenneverkon kehittämisen kohdealueelle, kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeelle, ohjeelliselle viherverkoston yhteystarvealueelle, kemikaali- ja lämpölaitoksen konsulttivyöhykkeelle (Nekalan lämpölaitos) sekä melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueelle.

Alue kuuluu Vihiojan valuma-alueelle.

6.3 Voimassa olevassa asemakaavoissa alue on rautatiealuetta



Kuva 5. Kuva ajantasa-asetuksesta, suunnittelualue rajattu punaisella.

Osassa suunnittelualuetta on voimassa 26.9.1989 vahvistettu asemakaava 6805, jossa alue on esitetty rautatiealueena. Alueen itäpuolella Niittyrainin vieressä kulkee jalankulku- ja pyöräilyväylä. Pohjoisosa suunnittelualueesta on asemakaavatonta aluetta.

6.4 Tonttijako

Alueella ei ole voimassa tonttijakoa.

6.5 Pohjakartta

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

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan liitteenä hulevesiselvitys ja -suunnitelma, melu-, runkomelu- ja runkotärinäselvitys, ei-saavutettava maaperäselvitys ja ei-saavutettava VAK-riskinarvio.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 8.2.2024, *tark. 25.5.2026*
- Asemakaavakartta 24.3.2025, *tarkistettu 25.5.2026 ja 17.8.2026*
- Asemakaavan seurantalomake
- Vireilletulovaiheen palaute- ja vastineraportti 24.3.2024
- Valmisteluvaiheen palaute- ja vastineraportti 25.5.2026
- Ehdotusvaiheen palaute- ja vastineraportti 17.8.2026

8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Melu-, runkomelu- ja runkotärinäselvitys, Sitowise 2024
- Maaperäselvitys, Ramboll 2023 (ei digitaalisesti saavutettava)
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma, Ramboll 2024
- VAK-riskinarvio, Sitowise 2020 (ei digitaalisesti saavutettava)