

MYLLYPURO, KOLMENKULMAN TYÖPAIKKA-ALUE, VT 3 ITÄPUOLI, MYLLYPURONKADUN JA PIHTISULUNKADUN VÄLINEN ALUE, ASEMAKAAVA NRO 8183.

Asemakaavaluonnoksen selostus, joka koskee 15. syyskuuta 2014 päivättyä ja 9.12. 2014 sekä 12.10 2015 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8183. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan. Lisätietoja osoitteesta:

<http://www.tampere.fi/kaavatjakiinteistot/kaavoitus/ase-makaavoitus.html> ja <http://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8183>



Kuva 1. Asemakaavaa havainnollistava 3 D-malli. Näkymä kaakosta. Asemakaava-alue sijoittuu etualalle. Lähde: WSP Finland Oy / 2014.

9.12.2014 / WSP Finland OY / Petri Saarikoski

## Sisältö

1 TIIVISTELMÄ	3
2 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	10
2.1 Tunnistetiedot	10
2.2 Kaavan nimi ja tarkoitus	10
2.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	10
2.4 Kaava-alueen sijainti	13
3 LÄHTÖKOHDAT	15
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	15
3.2 Suunnittelutilanne	26
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	35
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	35
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	35
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	35
4.4 Asemakaavan tavoitteet	38
4.5 Kaavoituksen suunnitteluvaiheet	39
5 ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN KUVAUS	47
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	50
5.2 Aluevaraukset	50
5.3 Asemakaavaehdotuksen vaikutukset	53
5.4 Asemakaavamerkinnot ja määräykset	59
5.5 Nimistö	60
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	61
6.1 Toteutusta ohjaavat suunnitelmat	61
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	61
7 VIITESUUNNITELMA VALTATIEN 3 LÄNSIPUOLI	62
7.1 Lähtökohdat	62
7.2 Viitesuunnitelman kuvaus	66
7.3 Viitesuunnitelman keskeiset vaikutukset	68

# 1 TIIVISTELMÄ

## Kaava-alueen sijainti ja luonne

Kaava-alue sijaitsee n. 10 km länteen kaupungin keskustasta Myllypuron kaupunginosassa. Suunnittelualue rajoittuu lännessä Valtatie 3:een, pohjoisessa Myllypuronkatuun, idässä Teollisuustiehen, kaakkoiskulmastaan Ikurin kaatopaikka-alueeseen Haukihaaranraittiin ja rautatiealueeseen sekä Pihtisulunkadun länsipuolen pienteollisuustontteihin. Kaava-alueelle sijoittuu Sandvik Mining and Construction Oy:lle kuuluvia tuotanto- ja toimistorakennuksia sekä Rudus Oy:n betonituotetehdas. Pihtisulunkatu jatkuu tontin sisäisenä kadunomaisena yhteytenä alueen läpi ja yhtyy Myllypuronkatuun. Alueen poikki kulkee Juhansuolta Myllypuroon laskeva oja-uoma, johtaen alueen itäpuolelle Myllypuron natura- ja luonnonsuojelualueelle. Asemakaavan laatiminen perustuu Myllypuron osayleiskaavaan, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 17.12.2008. Osayleiskaava sai lainvoiman 22.1.2009. Osayleiskaavassa kaava-alue on osoitettu teollisuus- ja työpaikka-alueiksi sekä keskeisin osin suojaviheralueeksi. Nykyisessä asemakaavassa alue on pääosin teollisuusaluetta.

## Kaavan tavoitteet

Asemakaavan nro 8183 tavoitteena on alueen erityiset luontoarvot huomioiden, mahdollistaa korkeatasoisen ja toimivan toimisto- ja työpaikka- sekä teollisuusalueen rakentuminen. Kaavaratkaisussa tavoitellaan joustavuutta ajatellen tulevaa rakentamista, toimintoja sekä toteutusaikataulua. Pirkanmaan 2. liikenne- ja logistiikka vaihe-maakuntakaava esittää kaava-alueen läheisyyteen raideliikenteen yhteystarpeen.

## Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos sisältyi Tampereen kaupungin asemakaavoitusohjelmaan 2009 – 2011, jossa Kolmenkulman alueen ensimmäinen vaihe oli ajoitettu vuodelle 2009. Vuosien 2014 – 2016 asemakaavoitusohjelmassa asemakaavoitus on ajoitettu vuodelle 2014. Varsinaisesti asemakaavamuutos käynnistyi tontin 3572-5 maanomistajien, Sandvik Mining and Construction Oy ja Tamrock Oy:n eläkesäätiön (Nykyään Sandvik Eläkesäätiö), jättäessä 24.6.2010 päivätyn hakemuksen asemakaavan muuttamiseksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asemakaavan muuttamisesta asetettiin nähtäville 26.8.2010. OAS:sta jätettiin palautetta seuraavilta tahoilta: Pirkanmaan maakuntamuseo, Tampereen kaupungin ympäristönsuojelu, Nokian kaupunki, Rudus Oy sekä Tampereen ympäristönsuojeluyhdistys. Palautteessa on kiinnitetty huomiota mm. rakennusten inventointitarpeisiin, hulevesisuunnitelman laadinnan tarpeeseen, alueen läpi kulkevan raideliikenteen varauksen sijaintiin sekä viereisen alueen Natura-arvojen säilyttämiseen.

Tilaus kaavan laatimisesta WSP Finland Oy:lle on päivätty 25.3.2014.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 23.4.2014. Neuvotteluun osallistuivat Tampereen kaupungin ja WSP Finland Oy:n lisäksi Pirkanmaan ELY-keskuksen, Pirkanmaan liiton, Nokian kaupungin, Tampereen kaukolämpö Oy:n, Tampereen sähköverkko Oy:n sekä Gasum Oy:n edustajat. Neuvottelussa käytiin läpi OAS:sta saatu palaute sekä keskusteltiin Tampereen läntisestä oikoratavarauksesta, Myllypuron Natura-alueen ja hajuheinäesiintymien huomioimisesta sekä laadittavista selvityksistä. Viranomaisneuvottelun muistio on liitteenä 5.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 25.9 - 16.10.2014. Mielipiteitä saatiin 2 kpl, joissa toivottiin mm. rakennusalojen vähäistä laajentamista. Lausuntoja saatiin 8 kpl, joista 2 edellytti sisällöllisiä muutoksia kuten luonto- ja vesistövaikutusten arvioinnin täydentämistä viereisen Natura – ja luonnonsuojelualueiden osilta sekä aluevarausten riittävyyden tarkistamista mahdolliselle raideliikenteelle.

Yhdyskuntalautakunta asetti kokouksessaan 16.12.2014 asemakaavaehdotuksen nro 8183 yleisesti nähtäville 18.12.2014 - 30.1.2015 väliseksi ajaksi. Nähtävilläoloaikana asemakaavaehdotuksesta nro 8183 jätettiin neljä muistutusta ja neljä lausuntoa.

Muistutukset:

Maritta Kivinen-Wahlroos ehdotti muistutuksessaan viereisen läjitysmäen muokkaamista virkistysalueeksi.

Maankäytönsuunnittelun vastaus: Ehdotettu alue ei kuulu asemakaavan alueeseen

Sakari Kestisen esitti muistutuksessaan Ratapohja-suojaviheralueen muuttamista rautatiealueeksi ja muutenkin kaavassa varautumaan raideliikenteen hyödyntämiseen yritysalueen ratatiemarkkinoiden maankäytössä.

Maankäytönsuunnittelun vastaus: Kyseisen suojaviheralueen ja muidenkin lähialueen rautatiealueiden käyttö rautatieliikenteen ja lähijunaliikenteen käytössä ei ole vielä ajankohtainen. Kaavassa on kuitenkin mahdollistettu rautatien sijoittumista alueelle, jos siihen on joskus toteutettavissa olevia edellytyksiä.

Tampereen pyöräilijät ry:n muistutuksessa huomautukset kohdistettiin katuyleissuunnitelmiin korostaen pyöräily-yhteyksien kehittämistä paikallisesti ja seudullisesti.

Maankäytönsuunnittelun vastaus: Muistutuksessa esitetyt huomiot on toimitettu yleistenalueiden suunnitteluun huomioitavaksi ajoneuvoliikenteen- ja kevyenliikenteen väylien tarkemmassa suunnittelussa.

Länsi-Alvarin kommentissa korostettiin hajuheinäesiintymän riittävä suojaetäisyyden merkitystä ja Pikkuluomankadun molemmin puolin esitettyjen rakennusten korvaamista jatkamalla tontin 3587-2 rakennusta oikealle, jotta autopaikkojen hulevedet eivät päätyisi lampea rehevöittämään.

Maankäytönsuunnittelun vastaus: Pikkuluomankadun lännen puoleista tonttia muutetaan niin, että hajuheinäesiintymälle ja hulevesialtaalle jää enemmän tilaa. Pysäköintialueiden hulevesien viivytyks ja puhdistaminen on esitetty hulevesisuunnitelmassa.

Lausunnot:

Voimalinjan haltijan Caruna Oy:n lausunnossa toistettiin voimalinjan suojaetäisyydet 13 m3triä voimalinjan keskeltä molempiin suuntiin ja johtoalueen leveys 23+23 metriä.

Maankäytönsuunnittelun vastus: Kyseiset etäisyydet on huomioitu jo asemakaavaehdotuksen kartassa.

Liikennevirasto esittää lausunnossaan, että asemakaavoituksessa tulee vielä tarkastella onko kaavassa tarvetta rajoittaa pystysuorien kuilujen tai muiden maanalaisen tilojen rakentamista ratavarauksien tunneliosuuksien kohdalla?

Maankäytönsuunnittelun vastaus: Kallioperän porauksia ja luolastoja on toteutettu kortteliin 3572 ja 3588. Näihin kortteleihin on asemakaavaehdotukseen osoitettu erityismääräys (ma-38) Korttelialue, jolle saa sijoittaa maanalaisia tiloja sekä niihin liittyviä maanpäällisiä rakenteita. Kallioperän rakennettavuus ja alueella olevat rajoitukset kallioperässä on selvitettävä ja selvitys liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin. Tällä määräyksellä on tarkoitus selvittää rakentamisen suunnittelun yhteydessä, onko maan alle suunniteltu tai suunnitteilla toimintoja, jotka on huomioitava lupaa kallioperään kajoamiselle myönnettäessä.

Pirkanmaan Liitolla ei ollut lausuttavaa asemakaavaehdotuksesta.

Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunto

Kaava-alueesta kaavaehdotuksesta kaava-alueesta poistettu luonnonsuojelualue olisi tärkeätä olla mukana asemakaavassa

Maankäytönsuunnittelun vastaus: kyseinen alue on jo nykyisessä asemakaavassa osoitettu luonnonsuojelualueeksi, vaikka se ei kuulu Myllypuron luonnonsuojelualueen piiriin. Kaavan määräykset ovat luonnontilaisuuden ja -arvojen säilyttämisessä niin vahvat, ettei ole tarpeen niitä tässä yhteydessä muuttaa.

Myllypuron Natura-alueen luontotyyppeihin parhaillaan lisättävänä olevan Pikkujoet ja purot luontotyyppi esitetään lisättäväksi tarkastelunäkökulmana hulevesiselvitykseen ja kaavan vaikutusarvioiteihin. Maankäytönsuunnittelun vastaus: Pikkujoet ja purot luontotyyppi on

otettu mukaan hulevesiselvityksen päivityksiin ja vaikutusten arviointiin.

Eryteisesti huomiota tulee kiinnittää siihen, että tarvittavat hulevesien hallintajärjestelmät edellytetään yleismääräyksellä toteutettaviksi ennen kaavan mahdollistamien rakentamista valmistelevienkin toimenpiteiden tekemistä.

Maankäytönsuunnittelun vastus: Kaavakarttaan on tarkistuksena lisätty ennakoivaa hulevesirakentamista koskeva yleismääräys.

Kaavamerkintäkokonaisuuteen tulee turvata tiukasti suojellun lajin olosuhteet siten, että kaavaratkaisulla turvataan sekä vesitasapainon että riittävän suojaa antavan puuston säilyminen.

Maankäytönsuunnittelun vastaus: Kaavakarttaan on yleismääräyksellä lisätty hajuheinän turva-alueen puuston säilyttämistä korostava yleismääräys. Lisäksi hajuheinän esiintymisalueen pohjoispuolella olevaa korttelia 3589 on pienennetty ja muotoa muutettu niin, että hajuheinän suoja-alue sl-1 alueen ulkopuolellakin laajenee. Eteläpuolisen tontin rakennusala on siirretty niin, että kohdan kalliokukulan laki jää rakennusalan ulkopuolelle ja rakentaminen näin kauemmaksi hajuheinän lähiympäristön valumarienteiltä.

Kaavan vaikutukset välittömästi kaava-alueen lounaiskärkeen rajautuen Nokian puolella olevan liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan olosuhteille on selvitettävä.

Maankäytönsuunnittelun vastaus: Liito-oravan esiintymisalueen vaikutuksesta tehtiin liito-oravaselvitys 3.6.2015. Siinä todettiin, että alueelta ei saatu liito-oravahavaintoja ja että aluetta jakaa pari 110 kV voimalinjaa, joiden puustoton alue on n. 45-50 metriä leveä. Koska alueella on pieniä eristyksessä olevia liito-oravalle soveltuvia biotooppeja, on todennäköistä, että selvitysalueelle ei tulevaisuudessa asetu liito-oravia.

Yleisen ohjeen mukaan niin liikenneturvallisuuden kuin liikenteen ohjauksen kannalta maankäyttöliittymien tulee sijaita vähintään 200 metrin päässä eritasoliittymän ramppiliittymästä.

Maankäytönsuunnittelun vastaus: Asemakaavakarttaan on tarkistuksena lisätty kaava-alueen korttelialueen pohjoisreunaan liittymäkieltoimerkintä siten, että moottoritien rampista tultaessa ensimmäinen tonttiliittymä on mahdollista toteuttaa vasta 200 metrin päässä ramppiliittymästä.

Alueen kuivatus on hoidettava Valtatie 3:n kuivatusjärjestelmästä irrallisella hulevesijärjestelmällä niin, etteivät valtatiejärjestelmät tai rakenteet vaurioidu.

Alueen mainokset eivät saa haitata liikennemerkkien havaittavuutta eivätkä liikenneturvallisuutta. Jaksottaisesti syttyviä led-mainoksia ei saa valtatie varteen sijoittaa.

Kaava-alueen sisäinen liikenne ei saa aiheuttaa häikäisyä valtatielle päin. Häikäisy voidaan estää pensasistutuksilla tai aitaamalla tontit.

Alueen maansiirto- ja pohjanrakennustyöt tulee tehdä alueen puolelta eivätkä ne saa aiheuttaa vahinkoa valtatie rakenteille eivätkä liikenteelle.

Valtatien varteen sijoittuvista rakennushankkeista on pyydettävä lausunto Pirkanmaan ELY-keskukselta, jolloin tienpitäjä voi ottaa kantaa edellä mainittuihin asioihin.

Maankäytönsuunnittelun vastaus: Alueen kuivatus on hulevesisuunnitelmassa esitetty hoidettavaksi erillään valtatie 3:n kuivatuksista. Suurin osa kaava-alueesta on 2-5 metriä alempana kuin Valtatie 3:n taso, joten näiltä osin alueen sisäisen liikenteen häikäisyvaikutus tuskin ulottuu valtatie alueelle. Kolmenkulmatien alikulkusilta on jo rakennettu valtatie alitukseksi, joten alueen sisäisen tien liikenteenkään ei olettaisi aiheuttavan häikäisyä. Korttelialueen pohjoisimassa osassa kalliopinta nykyisellään ulottuu pari metriä valtatie tasoa ylemmäksi. Töyräsmäistä kallionyppylää tullaan todennäköisesti tasaamaan, mutta sitä jäänee voimalinjan alapuoliselle suojaveralueelle suojaksi valtatie vastaan.

Asemakaavakarttaan lisätään tarkistuksena yleismääräys, jossa edellytetään korttelin 3588 maarakennus-, rakennus- ja mainoshankkeiden yhteydessä lausuntoa valtatie 3:n tienpitäjältä.

Asemakaavaehdotuksesta nro 8183 pidettiin ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu 27.8.2015.

Viranomaisneuvottelussa Pirkanmaan ely-keskus korosti vielä tarvetta huomioida kaava-alueen pintavesien kulkeutumisen mahdollisesti aiheuttaman kaava-alueen ulkopuolella Teollisuustien varressa olevan täyttömäen pohjoiseen päin suuntautuvien epäpuhtaiden suotovesien kulkeutumiseen Myllypuroon. Täyttömäen tarkemmin tuntematonta ympäristöriskiä lähinnä mäen alaosista tulevien suotovesien osalta on tärkeitä niitä koskevien tutkimusten ja erityistoimin hallita ja ehkäistä Haukihaaranraitin eteläpuolisella alueella ja Teollisuustien varressa, etteivät täyttömäen mahdolliset pilaantuneet vedet missään tilanteessa kuormita Myllypuron vesiä. Ilman näitä kaava-alueen ulkopuolisia erityistoimenpiteitä saattaa Pahaluoman ja Haukihaaran purouomien todennäköisesti lisääntyvien vesimäärien suotovesiä kuljettava merkitys korostua.

Lisäksi korostettiin ennakoivan hulevesirakentamisen tärkeyttä, jotta pintavesien hallinta on jo käytössä, kun alueen rakentamista valmis-televia töitä, kuten maanmuokkaustöitä tehdään. Asemakaavakarttaan on tarkistuksena otettu ennakoivaa hulevesirakentamista edellyttävä yleismääräys.

Hajuheinän suoja-alueen laajennustoimet on edellä esitetty ELY:n lausunnon kyseistä asia koskevan kohdan vastauksessa.

Pirkanmaan pelastuslaitos toi esille uuden säädöksen palotilanteissa syntyvien sammutusvesien huomioimisesta luonto-olosuhteitaan herkillä alueilla niin kuin Myllypuron kohdalla on kyse. Tästä asiasta asemakaavaehdotukseen lisättiin yleismääräys, joka edellyt-

tää esittää rakennuslupavaiheessa, miten rakennuksessa säilytettävien aineiden ja mahdollisten pilaantuneiden sammutusvesien kulkeutuminen Myllypuroon estetään.

## **Asemakaava**

Asemakaava koostuu toimisto-, varasto-, liike-, tuotanto- ja teollisuusrakentamisen työpaikoille tarkoitetuista korttelialueista. Osia alueesta on osoitettu suojaviheralueiksi turvaamaan luonnonarvoja kuten hajuheinäesiintymiä, alueen vesisuhteita kuten olevien puroomien säilyttämismahdollisuuksia sekä varauksina hulevesien alueellisille viivytysalustoille. Lisäksi kaava-alueella osoitetaan korttelien tarpeisiin katualueet.

## **Asemakaavan mitoitus**

Kaava-alue on noin 60 ha.

~~Asemakaavan nro 8183-KT-9 alueilla on toimisto-, työpaikka-, varasto- ja liiketilojen rakennusoikeutta 95 439 k-m<sup>2</sup>, josta voidaan enintään 1/3 osoittaa myymälätiloina eli 31 813 k-m<sup>2</sup>.~~

Koska hajuheinän esiintymisalueen suoja-alueita väljennettiin, pienenee asemakaavaehdotuksen KT-9 korttelien pinta-ala 1 365 m<sup>2</sup> eli KT-9 korttelien pinta-ala muodostuu 180 343 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus pienenee 683 k-m<sup>2</sup> eli rakennusoikeudeksi muodostuu 94 756 k-m<sup>2</sup>, josta enintään 1/3 voidaan osoittaa myymälätiloina eli 31 585 k-m<sup>2</sup>.

Teollisuusrakentamisen rakennusoikeutta TY-21 alueilla on 153 141 k-m<sup>2</sup>, josta voidaan enintään 30 % osoittaa liike- ja toimistotiloina eli 45 942 k-m<sup>2</sup>. Asemakaava mahdollistaa myös maanalaisten työtilojen rakentamisen.

Rakennusoikeutta kerrosalaneliömetreinä, on yhteensä 247 897 k-m<sup>2</sup>. Kaava-alueen nykyinen rakennusoikeus lisääntyy 69 348 k-m<sup>2</sup>. Alueelle on rakennettu 57 492 k-m<sup>2</sup>.

Pysäköintipaikkojen laskenta pohjautuu rakennusoikeuteen kerrosalaneliömetreinä. KT-9 alueilla 1 ap/50 k-m<sup>2</sup> tarve on 1 896 ap. TY-21 alueilla 1 ap/100 k-m<sup>2</sup> tarve on 1 532 ap. Autopaikkatarve on yhteensä 3428 ap.

1 työpaikka / 50 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta tarkoittaisi 4958 työpaikkaa.

Ilman viheralueita olevalle kaava-alueelle tulee suojaviheraluetta lisää 79 797 m<sup>2</sup>.



Asemakaavassa on huomioitu Pirkanmaan 2. liikenne- ja logistiikka- maakuntakaavan raideliikenteen yhteystarve ja 2. maakuntakaavan 2040 valmistelussa esitetty mahdollinen vaihtoehtoinen raideliikenteen käytävä asemakaavan esittämään maankäyttöön.

Muistutusten, lausuntojen ja ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelun perusteella tehdyt asemakaavaehdotuksen tarkistukset on esitetty maankäytönsuunnittelun vastausten yhteydessä.

Ehdotusvaiheen tarkistuksessa 12.10.2015 lisättiin kaavakarttaan seuraavat yleismääräykset:

#### Ennakoiva hulevesirakentaminen

Suojaviheralueille (EV-11) osoitetut kaava-alueen kortteleiden hulevesien viivytystä ja hallintaa palvelevat hulevesialtaat (hule-18) on toteutettava ennen kortteleiden 3587, 3588 ja 3589 tonttien rakentamista valmistelevia maanmuokkaustöitä, jotta rakentamista ennakoivasti korttelialueiden pintavesien vedenlaatu on saatu viranomais-ten edellyttämälle laatutasolle ennen kuin ne päästetään Haukihar- ran ojaumaan ja edelleen Myllypuroon.

Hulevesiä ei saa johtaa pilaantuneiden maa-ainesten läpi.

#### Hajuheinän suoja-alue

Pahaluoman ympäristön hajuheinän esiintymis- ja suoja-alueen (sl-1) pensastoa ja puustoa on hoidettava siten, että niiden esiintymää suojaava merkitys säilyy.

#### Luiskaukset suojaviheralueille

Tonttien rajojen tuntumassa toteutettavat maaleikkaukset tai täytöt ja näistä johtuvat luiskaukset eivät saa ulottua (EV-11) suojaviheral-ueelle.

#### Sammutusvedet

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä selvitys siitä, miten tuotanto- laitosten tuotannosta ja toiminnasta tai tulipalosta aiheutuneiden pi- laantuneiden pintavesien tai sammuttamisesta syntyneiden sammu- tusvesien hallinta on järjestetty, jotta pilaantuneita vesiä ei pääse tontin ulkopuolelle eikä niistä aiheudu vahinkoa luonnonsuojelulain (1096/1996) mukaisesti perustetuille luonnonsuojelualueille tai Na- tura 2000-verkoston kuuluville luonnon monimuotoisuuden säilymi- sen kannalta ja Vihnusjärven veden laadun kannalta keskeisille alu- eille (Valtioneuvoston asetus 856/2012 9§).

#### Valtatie 3:n tienpitäjän lausunto

Korttelin 3588 tontteja koskevissa maarakennus-, rakennus- ja mai- noshankkeiden yhteydessä tulee pyytää lausunto valtatie 3:n tienpi- täjältä (Pirkanmaan ELY-keskus).

## **Asemakaavan keskeiset vaikutukset**

### *Vaikutukset Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön*

Asemakaavalla mahdollistetaan nykyisen kerrosalan nelinkertaistaminen ja työpaikkojen tuntuva lisääminen nykytilanteeseen verrattuna. Osa alueen kerrosalasta säilyy nykyään toimivien Rudus Oy:n ja Sandvik Mining and Construction Oy:n alueilla. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna kerrosalan kasvupotentiaali on noin 28 % tämän asemakaavan rakennusoikeudesta, joten kasvupotentiaali ei nykyiseen asemakaavaan verrattuna ole niin merkittävä. Asemakaava tukee elinkeinoelämän kasvua mahdollistamalla uusia työpaikkoja sekä liiketiloja. Kaava lajittelee käyttötarkoitukset nykyistä asemakaavaa tarkemmin ja osoittaa laajemmin viheraluevarauksia vesistönhallinta- ja ympäristönsuojelutarpeisiin.

### *Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon*

Asemakaavamääräyksillä pyritään estämään vesistöihin kohdistuva lisäkuormitus ja kontrolloimaan vesistöihin johtuvaa hulevesien määrää. Sandvik Mining and Construction Oy:n alueilla on maanalaista tuotantolaitteiden koeporaustoimintaa. Vaihtelevasta topografiasta johtuen, korttelialueilla on varauduttava maarakennus- ja tasoitustöihin. Suurin osa alueesta on moreenia mutta peruskallio on paikoin näkyvissä.

Alueelliset hulevesien hallintatoimet on suunniteltu toteutettavaksi ennen alueen muuta rakentamista. Tämä on tärkeää myös alajuoksulla olevien menetelmien toiminnan kannalta. Lisäksi rakentamisen aikaista hulevesikuormitusta tulee vähentää väliaikaisilla järjestelyillä. Näin arvioidaan, että vesistövaikutukset eivät ole merkittäviä. Alue tukeutuu pääosin henkilöautoliikenteeseen, mikä nykyisellä tekniikalla aiheuttaa ilmanlaatuvaikutusta.

### *Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin*

Asemakaavamääräyksillä ja aluevarauksilla on pyritty turvaamaan mm. puroympäristöjen säilyminen ja hajuheinäesiintymien turvaaminen. Suojaviheraluevarauksia on osoitettu vähintään osayleiskaavassa esitetty määrä. Nykyistä ympäristöä on mahdollista säilyttää paremmin kuin nykyisen asemakaavan tai osayleiskaavan turvin. Suurilla EV-11 -aluevarauksilla halutaan painottaa hyviä hulevesien viivytys- ja johtamisjärjestelmien rakentamismahdollisuuksia.

Suunnittelussa luonnonoloiltaan arvokkaimmat alueet tulee ottaa huomioon mieluummin kokonaisuuksina kuin yksittäisinä lajien esiintymisalueina tai pieninä lehtolaikkuina. Arvokkaat hajuheinäkohteet on rajattu siten, että mukaan on otettu myös niihin liittyvää puro- ja lähiympäristöä.

### *Vaikutukset Natura-alueiden ja luonnonsuojelualueiden suojeluarvoihin*

Asemakaava-alueella ei ole Natura-alueita tai luonnonsuojelualueita. Alueen läpi johtaa Juhansuolta itään laskeva purouoma kohti Myllypuron uomaa ja sitä ympäröivää puronvarsilehtoa. Myllypuro kuuluu valtakunnalliseen lehtojensuojeluohjelmaan ja on Natura-2000 – verkostoon esitetty kohde. Lisäksi Myllypuro on luonnonsuojelulain nojalla vuonna 1999 rauhoitettu luonnonsuojelualue. Tämän vuoksi on ollut tärkeää, että asemakaavalla tullaan ohjaamaan puroon kulkeutuvan veden laatua ja määrää, jotteivät vesiolosuhteet muutu liikaa ja muuta puronvarren luontotyyppejä. Myllypuron Natura-alueen perusteena on kaksi luontodirektiivin luontotyyppiä: Fennoskandian lähteet ja lähdesuot sekä boreaaliset lehdot. Koska asemakaava-alue kuuluu Myllypuron valuma-alueeseen, kuuluu se samalla Myllypuron Natura-alueen vaikutusalueeseen.

Aiemmin asemakaava-aluetta koskevaa osayleiskaavaa laadittaessa on alueelle laadittu Natura-arviointi, joka täydennettynä on saanut Pirkanmaan ympäristökeskukselta myönteisen lausunnon 22.11.2006. Tehdyn arvion perusteella hankkeen ei voida arvioida vaikuttavan merkittävästi heikentävästi niihin luontoarvoihin, joiden perusteella Myllypuron alue on otettu osaksi Natura-suojeluverkostoa. Arvion mukaan on kuitenkin perusteltua suositella seurantatutkimusta Natura-alueelle.

Natura-arvioinnissa on arvioitu vaikutuksia Fennoskandian lähteisiin ja lähdesoihin sekä boreaalisiin lehtoihin. Suurimpina riskeinä arvioitiin näiden suojeluun olevan virtaavan veden tai pohjaveden muutokset. Osayleiskaavahankkeen ei arvioitu aiheuttavan suuria muutoksia virtaavaan veteen, koska lisärakentamisen myötä toteutettavat hulevesijärjestelyt pienentävät oleellisesti muutoksia. Osayleiskaavahankkeen ei katsottu myöskään aiheuttavan suuria muutoksia pohjaveteen, koska alue on nykytilassaankin heikosti vettä läpäisevää maa-ainesta. Lähteinen ympäristö ei saa purkautumisvettään hankealueelta eikä lehtojen ole arvioitu saavan merkittävässä määrin kosteutta pohjaveden kautta. Arvioitiin, että Myllypuron Natura-alueen luontotyyppien luonteenomaisten lajien suojelun taso säilyy suotuisana nykyistä vastaavalla tavalla.

### *Osayleiskaavan ja asemakaavaehdotuksen vertailu hulevesien käsittelyssä*

Osayleiskaavassa osoitetaan keskeiselle Juhansuolta laskevalle purouomalle ja lähiympäristölle EV-2, Suojaviheralue, joka on varattu alueellista sadevesijärjestelmää varten. Määräyksen mukaan alue tulee varata hulevesien käsittelyä varten toteutettavalle kosteikolle, laskeutusaltaalle ja lammikolle. Lisäksi yleismääräyksessä edellytetään, että alueelliset hulevedet tulee hoitaa kiinteistökohtaisesti tai

ohjata hallitusti alueelliseen sadevesijärjestelmään. Asemakaavan yhteydessä on laadittava erillinen hulevesien hallintaa koskeva suunnitelma. Erityisesti on kiinnitettävä huomiota, ettei Natura 2000 – verkostoon kuuluvan Myllypuron valinnan perusteina olevia luontoarvoja merkittävästi heikennetä. Lisäksi osayleiskaavan korttelialueille on esitetty määräys, jonka mukaan alueella tapahtuva toiminta ei saa aiheuttaa vesistön pilaantumista eikä likaantumista.

Asemakaavaehdotuksessa on keskeiselle alueelle osoitettu osayleiskaavan suojaviheraluetta laajempi EV-11 alue: ”Suojaviheralue, joka on merkittävä pintavalunnan purkureitti. Alueelle saa sijoittaa alueellisen hulevesijärjestelmän vaatimia kosteikkoja, viivytyspaineita tai oja- ja allasrakenteita”.

Asemakaavan korttelialueille on esitetty määräys, jonka mukaan Alueella tapahtuva toiminta ei saa aiheuttaa vesistön pilaantumista eikä likaantumista.

Korttelialueille on osoitettu kahden tyyppisiä täsmällisempiä hulevesimääräyksiä. Kaikkia korttelialueita koskee hule-30(1) -määräys, jonka mukaan: ”Tontilta tulevat hulevedet tulee viivyttaa tontilla tai muulla alueella viivytysrakentein ja johtaa purkupaikkaan viranomaisten hyväksymän erillissuunnitelman mukaan. Viivytysrakenteiden mitoitustilavuutena on suluissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa tontille rakennettujen kattojen ja muiden vettäläpäisemättömien pintojen neliömetrimäärää kohden. Tontilta tulevista hulevesistä, puhtaita kattovesiä lukuun ottamatta, on erotettava öljy ja hiekka. Öljyn- ja hiekanerotusjärjestelmä tulee varustaa näytteenotokaivolla. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto”.

Sekä kortteli- että suojaviheralueille on osoitettu hule-18 aluevarusmerkinnöillä ohjeellisia alueelliselle hulevesijärjestelmälle varattuja alueen osia, joiden kautta johdetaan alueen hulevesiä ja viivytetään katualueen hulevesiä allas- ja ojarakentein.

Kaavaehdotukseen on liitetty osayleiskaavan edellyttämä hulevesien hallintaa koskeva suunnitelma FCG 9.12.2014 tarkempine järjestelmien toteutuskeinoineen ja hulevesien mitoitusperusteluineen.

#### *Johtopäätös vaikutuksista Natura-arvoihin*

Asemakaavassa ja siihen liittyvässä hulevesien suunnitelmaraportissa esitetään osayleiskaavaa tarkemmin hulevesien käsittelykeinot ja vaatimukset vesien määrille ja puhtaudelle. Asemakaavamääräykset ja -merkinnät täsmentävät osayleiskaavan hulevesimääräyksiä ja tukevat näin ollen Natura-arvoihin kohdistuvia suojelutoimia, joten tässä yhteydessä arvioidaan, että Myllypuron Natura-alueen luonto-

tyyppien luonteenomaisten lajien suojelun taso säilyy suotuisana nykyistä vastaavalla tavalla, kuten osayleiskaavaakin koskevassa Natura-arviossa on todettu.

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

Asemakaavan mahdollistama lisärakentaminen toteuttaa tavoiteltua aluerakennetta osayleiskaavan mukaisesti.

Kaavan mahdollistama rakentaminen ja erityisesti liikerakentaminen aiheuttaa toteutuessaan paikallista alueen liikennemäärien kasvua. Alueella työskentelevien määrä voi nykyisestä kasvaa 5-kertaiseksi eli noin 5000:een. Liikerakentamisen toteutuminen saattaa lisätä alueella käyvien asiakkaiden ja tavaran kuljettajien määrää useilla tuhansilla esimerkiksi 5000 - 10000 kävijää /arkivrk. Tästä määrästä esimerkiksi 75 % saattaa saapua alueelle moottoriajoneuvolla.

Lisärakentaminen velvoittaa yhteensä noin 3440 autopaikan varautumiseen, jossa kasvua olisi 2765 autopaikkaa. Autopaikkamitoituksella on varauduttu alueen liikenteen lisääntymiseen noin 5-kertaiseksi nykytilaan verrattuna. Alue tukeutuu valtatie 3 liikenneverkkoon, joten alue on siten hyvin liikenteellisesti saavutettavissa.

Mahdolliseen raideliikenteen sijoittamiseen alueelle on kaavassa varauduttu osoittamalla tätä varten vyöhyke korttelialueiden ulkopuolelle ja rajaamalla korttelialueilla rakennusalojen rajat tarkoituksen mukaisesti.

Kaavan katualueilla osoitetaan varaukset kahdelle linja-autopysäkille, joilla tuetaan joukkoliikenteen toteuttamismahdollisuuksia. Katualueilla on varauduttu kevyenliikenteen väylään ja kaava-alueen poikki on osoitettu Haukihaaran polku palvelemaan kävelyä ja pyöräilyä.

Alue tukeutuu alueella olevaan kunnallistekniseen verkostoon. Uusi vesijohtolinja ja siihen liittyvä pumppaamo rakennetaan katuverkon yhteyteen. Muuten yhdyskuntataloudellisesti alueen käyttöönotto on edullista hyvän sijainnin, maasto-olosuhteiden sekä saavutettavuuden vuoksi.

*Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön*

Metsäympäristöä on tarkoitus muuttaa korttelialueiksi ja niiden tarvitsemien pysäköinti- ja rakennusten tonteiksi puita kaatamalla, ympäristöä tasaamalla ja päälystämällä kaavan luoteisosissa. Asemakaavan mahdollistama kaksikerroksinen rakentaminen jatkaa alueella

toteutunutta matalaa tuotanto-, toimisto- ja varasto -tyyppisten rakennusten profiilia. Asemakaavan pohjoiskärkeen on mahdollistettu korkeamman maamerkkirakennuksen toteuttaminen.

Ehdotusvaiheen nähtävilläolon yhteydessä asemakaavaehdotuksen tarkistukset 12.10.2015 nousi esiin:

Jo rakentamisen valmistelutöiden aikana tulee alueelliset hulevesiratkaisut olla rakennettuna, jotta rakentamisen aikana voidaan varmistaa, että pilaantuneita vesiä ei pääse hajuheinäesiintymän vaikutusalueelle eikä Myllypuroon.

Vaikutuksissa on syytä huomioida vaikutukset valmisteltavana olevaan Natura-alueen Pikkujoet ja purot luontotyyppin olosuhteiden turvaamiseksi kaava-alueella.

Vaikutusten arvioinnissa tärkeätä olla mukana alueen muut kaava-hankkeet ja kaava-alue laajemman alueen vesien määrän ja laadun tekijät mukaan lukien läheisen jätemäen riski veden laadulle muuttuvissa olosuhteissa.

Uutena tekijänä nousi esiin mahdollisten pilaantuneiden sammutusvesien hallinta tulipalotilanteissa.

### **Asemakaavan toteuttaminen**

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää maanvaihtoista tehtäviä sopimuksia kaupungin ja tontinomistajien välillä. Asemakaavan havainneaineiston lisäksi alueen toteutusta ohjataan seuraavilla suunnitelmilla:

*Hulevesisuunnitelmat, FCG 9.12.2014 (LIITE 2)*

Kaavan rinnalla valmistuneet hulevesien hallintasuunnitelmat ovat toteutussuunnitelmien pohjana. On tarkoitus, että alueellinen hulevesijärjestelmä toteutetaan ennen uudisrakentamisen toteutumista. Tällä pyritään varmistamaan Myllypuron Natura-alueen suojele. Korttelikohtaiset hulevesien hallintasuunnitelmat laaditaan rakennuslupien yhteydessä.

*Katuyleissuunnitelmat, Destia 9.12.2014 (LIITE 3)*

Katujen yleissuunnitelma on laadittu rinnakkain asemakaavan kanssa ja se pannaan yhtä aikaa nähtäville kaavaehdotuksen kanssa.

*Vesihuollon suunnitelma, Destia 9.12.2014 (LIITE 4)*

Vesihuollon suunnitelma osoittaa vesihuollon päälinjat ja pumppaamotarpeen.

*Rakentamistapaohje, WSP 9.12.2014 (LIITERAPORTTI)*

Rakentamistapaohjeessa esitetään Rudus Oy:n korttelissa sekä uusilla muodostettavilla tonteilla rakennusten julkisivukäsittelyn ja lähiympäristön toteuttamisen periaatteet.

## 2 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 2.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Kolmenkulman aluetta, Tampereen Myllypuron kaupunginosan kortteleita 3572-5 ja 8, 3583-4 ja 5 sekä rautatie- ja katualuetta.

Asemakaavalla muodostuu: Tampereen kaupungin Myllypuron kaupunginosan korttelit 3572, 3583, 3587, 3588, 3589, suojaviher- ja katualuetta. Tonttijako laaditaan TY-kortteleiden osalta sitovana sekä erillisenä ja se sisältyy tähän asemakaavaan.

Kaavan tilaaja:

Tampereen Kaupunkiympäristön kehittäminen / kaupunkisuunnittelu projektiarkkitehti Jouko Seppänen.

Kaavan laatija:

WSP Finland Oy, Heikkiläntie 7, 00210 Helsinki, Petri Saarikoski, arkkitehti SAFA.

Vireilletulo: 26.8.2010

Hankkeen diaarinumero on TRE:5409/10.02.01/2010.

### 2.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on: MYLLYPURO, KOLMENKULMAN TYÖPAIKKA-ALUE, VT 3 ITÄPUOLI, MYLLYPURONKADUN JA PIHTISULUNKADUN VÄLINEN ALUE, ASEMAKAAVA NRO 8183.

ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaupunginosa: Myllypuro

Tontit nro: 3572-5 ja 8, 3583-4 ja 5 sekä rautatie- ja katualuetta

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

Kaupunginosa: Myllypuro

Korttelit nro: 3572, 3583, 3587, 3588, ja 3589

Tontit nro: 3583/ 4,5; 3589/1

Ohjeelliset tontit nro: 3572/ 29,30; 3587/1,2 ja 3588/1,2,3,4,5

### 2.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Nähtäville asetettava aineisto:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	26.8.2010
Asemakaavakartta ja -määräykset ehdotus	9.12.2014
Rakentamistapaohje	9.12.2014



Kaavaluonnosta havainnollistava aineisto:

LIITE 1.1	Havainnepiirros
LIITE 1.2	Liittyminen lähiympäristöön
LIITE 1.3	3D –havainnekuva etelästä
LIITE 1.4	3D-havainnekuva lännestä
LIITE 1.5	3D havainnekuva pohjoisesta
LIITE 1.6	3D havainnekuva idästä
LIITE 1.7	Perspektiivikuva
LIITE 1.8	Alueen kehityshistoria

Muut liitteet:

- LIITE 2. Hulevesiselvityksen päivitys / FCG, Eeva-Riikka Bossmann 9.12.2014
- LIITE 3. Kolmenkulmantie, Pikkuluomankatu, Uusi katuyhteys, yleissuunnitelma / Destia, Kari Lehto 9.12.2014
- LIITE 4 Vesijohto- ja viemärisuunnitelma / Destia, Ilpo Miekka 9.12.2014
- LIITE 5 Viranomaisneuvottelun muistio 23.4.2014.
- LIITE 6 Tiivistelmä kaavaluonnokseen saadusta palautteesta ja vastineet 9.12.2014.
- LIITE 7 Liito-oravaselvitys 3.6.2015 / Maankäytönsuunnittelu, Saija Kouko
- LIITE 8 Hulevesiselvityksen muutos 18.6.2015 /FCG, Eeva-Riikka Bossman
- LIITE 9 Viranomaisneuvottelun muistio 27.8.2015

**Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista:**

Suunnittelu tukeutuu alueelle laadittuun Myllypuron osayleiskaavaan (Tampereen kaupunki 27.11.2006, vahvistettu 23.1.2009) ja sen laadinnan yhteydessä valmistuneisiin selvityksiin ja suunnitelmiin. Näistä keskeisemmät ovat:

- Finnish Consulting Group 2011. Myllypuron asemakaavan nro 8183 hulevesiselvitys. Loppuraportti 30.6.2011.
- Kalenoja, H. 2006. Kyynijärvi-Juhansuon ja Myllypuron osayleiskaavojen yhdistelmä – liikennemallitarkastelujen tulokset. Työraportti 28.11.2006. Tampereen teknillinen yliopisto.
- Kärki, S. 2005. Myllypuron riskikartoitus. Tampereen kaupungin ympäristövalvonnan julkaisu 1/2005.

- Montonen, J. 2006. Ikurin vanhan kaatopaikan ympäristöriskinarviointi. Tutkimusraportti. Tampereen kaupungin ympäristövalvonnan julkaisuja 1/2006.
- Pirkanmaan ympäristökeskus 2005. Pirkanmaan Natura 2000-verkoston hoidon ja käytön yleissuunnitelma.
- Pöyry Environment Oy 2006. Tampereen Myllypuron ja Nokian Kyynijärven-Juhansuon osayleiskaavojen Natura 2000-vaikutusarvio. Tampereen kaupunki ja Nokian kaupunki.
- Sigma Konsultit Oy 2006. Kolmenkulman aluesuunnitelma. Suunnitelmaselostus ja materiaaliselvitys. Nokian, Tampereen ja Ylöjärven kaupungit.
- Suunnittelukeskus Oy 2006. Kolmenkulman alueen vesihuollon yleissuunnitelma. Tampereen Vesi ja Nokian kaupunki.
- Suunnittelukeskus Oy 2006. Myllypuron virtausmallinnuksen päivitys. Tampereen Vesi ja Nokian kaupunki.
- Suunnittelukeskus Oy 2006. Tampereen Myllypuron ja Nokian Kyynijärven-Juhansuon osayleiskaavaluonnosvaihtoehtojen vaikutusten arviointi. Tampereen kaupunki ja Nokian kaupunki.
- Suunnittelukeskus Oy 2004. Vihnusjärven valuma-alueen hydrologinen selvitys – lisäselvitykset. Luonnos 14.1.2004.
- Suunnittelukeskus Oy 2002. Vihnusjärven valuma-alueen hydrologinen selvitys.
- Tampereen kaupunki 2006. Myllypuro–Vihnusjärvi, ympäristöselvitys. Yhdyskuntapalvelut, selvitykset ja arvioinnit 1/2006.
- Ikuri-Kalkun-Myllypuron luonnonsuojelualueen hoito- ja käyttösuunnitelma, johon liitetään suojelualueen seurantaohjelma (19.2.2008)
- Valtatien 3 tiesuunnitelma 2000-2001

Kolmenkulman alueelle laadittiin Nokian, Tampereen ja Ylöjärven kaupunkien yhteistyönä aluesuunnitelma vuonna 2006 alueen asemakaavoituksen pohjaksi. Aluesuunnitelma käsittää suunnitelmakartan, joka sisältää yleispiirteisen suunnitelman tieverkosta, maankäyttökaavion ja alueen infokonseptin.

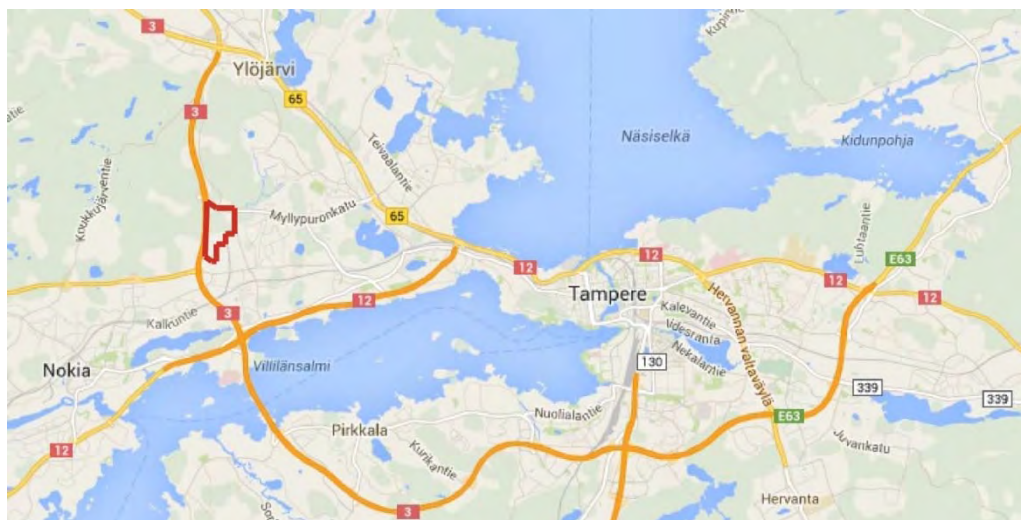
Suunnittelualueelle laadittiin osayleiskaavan yhteydessä vesihuollon yleissuunnitelma (Suunnittelukeskus Oy, 2006a), joka sisälsi hulevesien hallintasuunnitelman. Kaavoituksen yhteydessä hulevesien hallintasuunnitelmaa on päivitetty (Finnish Consulting Group, 2011).

Osayleiskaavoituksen yhteydessä laadittiin Natura-arvio oyk:n vaikutuksista Myllypuroon. Arviossa todettiin, ettei osayleiskaavoitus merkittävästi heikennä niitä Myllypuron luontoarvoja, joiden perusteella

alue on liitetty Natura 2000-verkostoon, mikäli hulevesien hallinta-  
suunnitelmat toteutetaan.

## 2.4 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee n. 10 km länteen kaupungin keskustasta Myllypuron kaupunginosassa. Suunnittelualue rajoittuu lännessä Valtatie 3:een, pohjoisessa Myllypuronkatuun, idässä Teollisuustiehen, kaakkoiskulmastaan Ikurin kaatopaikka-alueeseen, Haukihaaranraittiin ja rautatiealueeseen sekä Pihtisulunkadun länsipuolen pienteollisuustontteihin.



Kuva 2. Kaava-alueen sijainti on rajattu punaisella opaskartalle (lähde: Google maps).



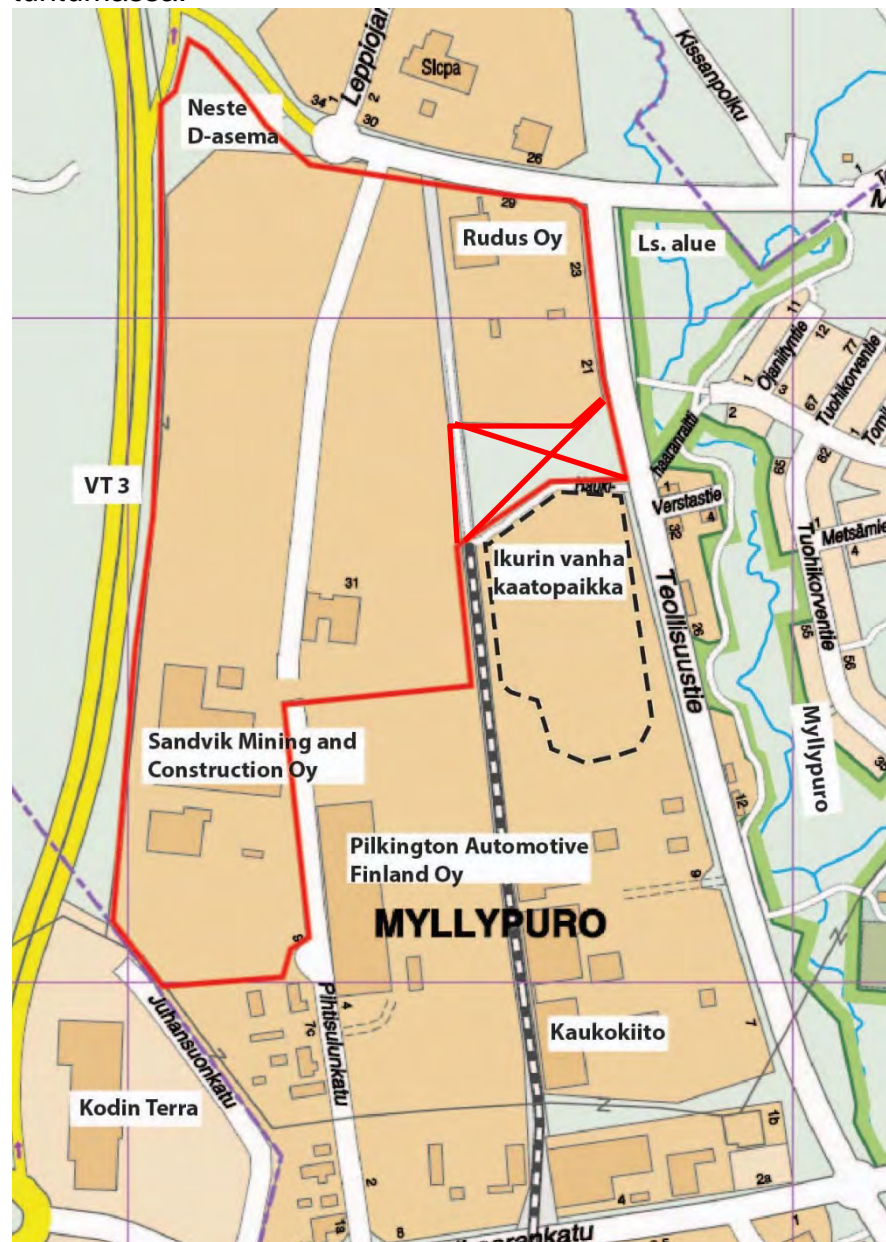
Kuva 3. Ortoilmakuva alueesta, johon suunnittelualue on rajattu punaisella yhtenäisellä- ja lähivaikutusalue katkoviivalla. Ehdotusvaiheessa kaavasta rajattiin pois osa-alue itäreunasta Ikurin kaatopaikan pohjoispuolelta.

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaava-alue on kooltaan n. 60 ha ja se sijaitsee Myllypuron kaupunginosassa. Alueella toimii kaksi suurta teollisuuslaitosta: Sandvik Mining and Construction Oy:n kallionlouhintalaitteiden tuotantotehdas etelässä Valtatien 3 itäpuolella ja Rudus Oy:n betonitehdas kaava-alueen pohjoisosassa, lähellä Teollisuustietä. Lisäksi alueella toimii Nesteen D-asema Myllypuronkadun eteläpuolella VT 3:n tuntumassa.



Kuva 4. Suunnittelualueen ja sen lähistön tärkeimmät toimijat sekä tärkeimmät ympäristölliset lähtökohdat. Ehdotusvaiheessa kaavasta rajattiin pois osa-alue itäreunasta Ikurin kaatopaikan pohjoispuolelta.

### 3.1.2 Luonnonympäristö

#### Maisemarakenne, maisemakuva

Kaava-alue on kauttaaltaan loivaa rinnealuetta poikkeuksena Juhansuon laskuojan painanne sekä Teollisuuskadun vanha kaatopaikka ja kallioalue alueen eteläosassa, jotka erottuvat maisemarakenteesta selkeästi. Maisemaa luonnehtivat myös alueen teollisuusrakennukset. Suunnittelualueen rakentamattomat alueet ovat nuorta sekametsää.

Maisemallisia arvoja on tunnistettu suunnittelualueelta vain vähän. Maisemallisista arvoista huomionarvoisia ovat kalliokohoumat alueen lounais- ja luoteisosissa sekä alueen keskiosan Pahaluoman ja Haukihaaran purolaakso, joka viettää alueen poikkisuunnassa kymmenisen metrin korkeuserolla kohti Myllypuroa sekä avoin jäkälikkökallio suunnittelualueen luoteisosassa, Valtatien 3 tuntumassa (ks. kuvan 7 kohde nro 22). Lähde: Tampereen kaupunki 2006.

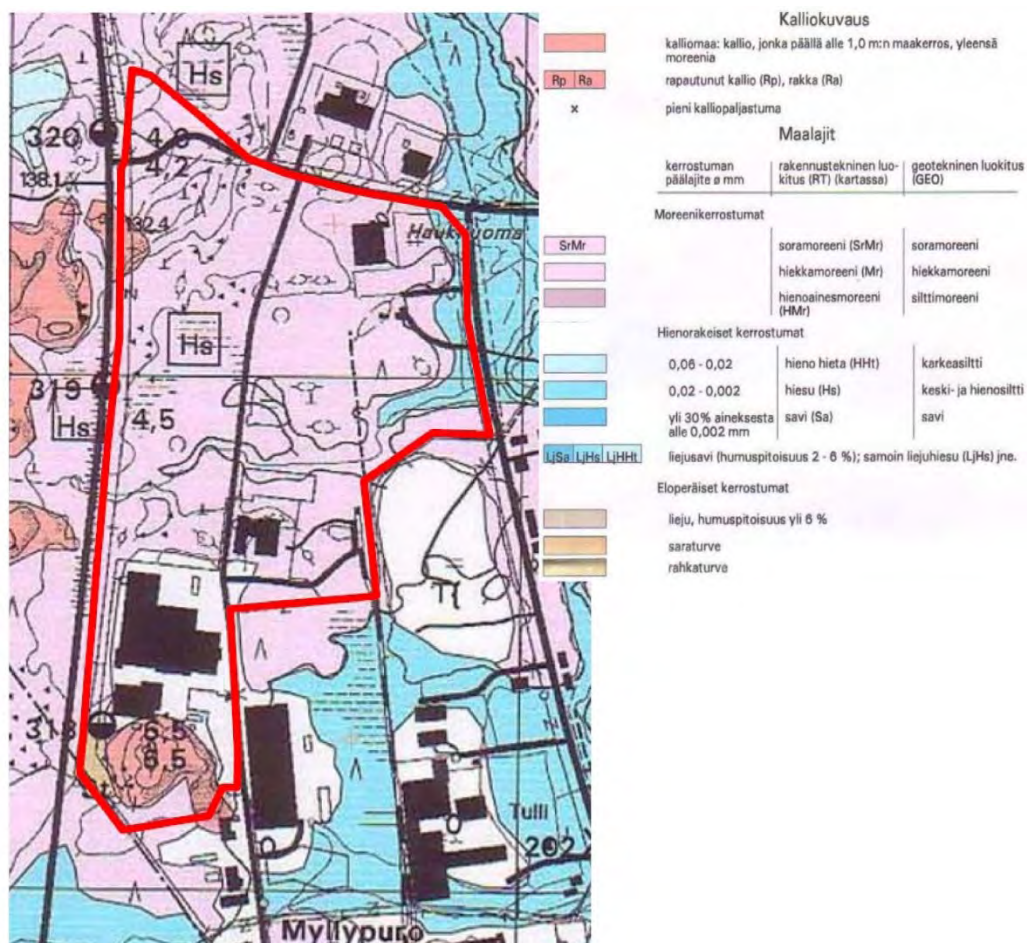
#### Korkeustasot/ kaltevuudet

Maasto on alueen keskiosalla loivapiirteistä (+120–130 välillä) ja nousee hieman luoteisosassa aluetta. Pohjakartan mukaan korkein kohta asemakaava-alueella on suunnittelualueen eteläosassa Sandvikin tontilla +141,2 m ja matalin Juhansuon pääojan, Haukihaaran kohdalla itäreunassa noin +115 m merenpinnasta.

#### Maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelualue sijaitsee idässä olevan Myllypuron laakson (laaksovesistö –tyyppi) ja VT 3:n länsipuolen moreeniselänteiden (rinnetyyppi) välissä. Suunnittelualue kuuluu maisemarakenteeltaan moreeniselänteiden alavampaan osaan, jota kutsutaan vaihettumisvyöhykkeeksi. Vaihettumisvyöhyke edustaa rinnetyypin alavia osia, jotka ovat korkokuvaltaan varsin tasaisia alarinteitä. Rinnetyypit moreeniselänteineen ovat perinteistä rakentamisaluetta. (Tampereen kaupunki, 2006)

Suunnittelualue on maaperältään pääosin moreenia. Alueen etelä ja länsiosassa on kalliota. Kalliolla tarkoitetaan paikkaa, jossa kallion päällä on alle 1 m maakerros. Itäosassa Juhansuon pääuoman tuntumassa on hiesua.



Kuva 5. Ote Myllypuron alueen maaperäkartasta (lähde: GTK). Vaaleanpunaiset alueet ovat moreenia, vaaleansiniset alueet kaava-alueella ovat hiesua, punaiset kalliota ja vaaleanruskea viittaa eloperäisiin kerrostumiin.

Vaihtumisvyöhykkeelle rakentaminen soveltuu varsin hyvin, ongelmaksi nousee kuitenkin vyöhykkeen kuuluminen Myllypuron lähivälialueeseen. Pistepäästöt ja hulevesien hallitseminen asettavat alueen suunnittelulle ja käytölle huomionarvoisia haasteita. Lisäksi Sandvikin tontilla on kalliotunneleita.

Kallioperältään suunnittelualue kuuluu laajaan Keski-Suomen syväkivialueeseen. Sen tyypillisin kivilaji on porfyyrinen granodioriitti. Kasvualustana porfyyrinen granodioriitti on niukkaravinteinen.

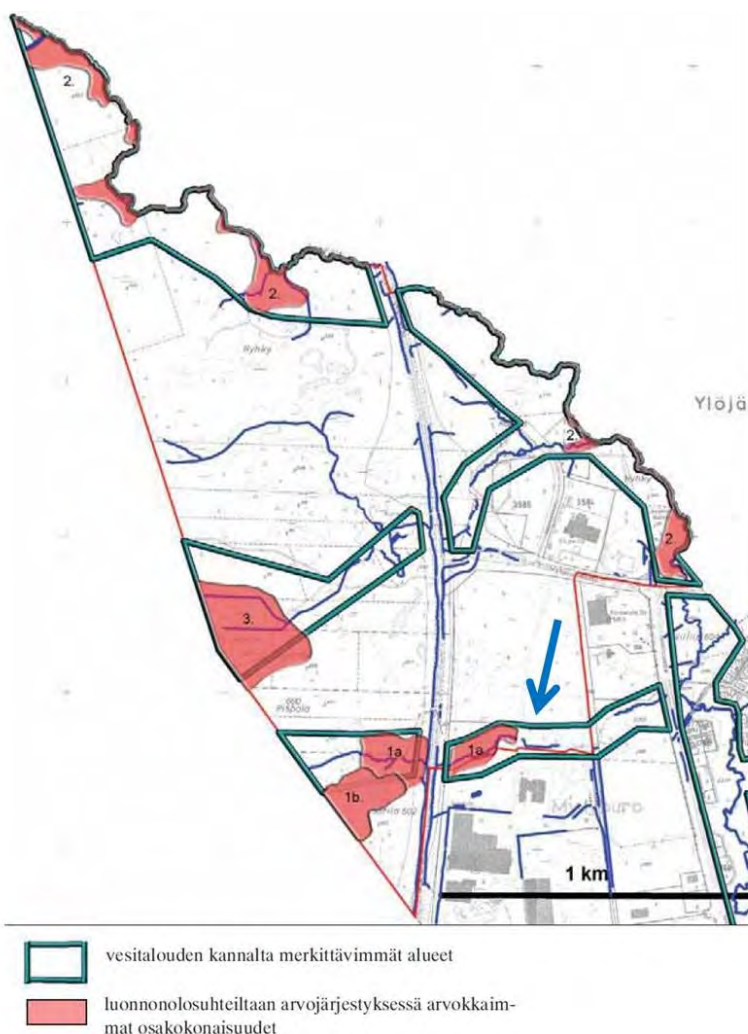
#### Luonnon monimuotoisuus ja luonnonsuojelu

Luonnon monimuotoisuuden kannalta keskeisimmät arvot suunnittelualueella ovat eräät avainbiotoopit ja hajuheinäesiintymä sekä suunnittelualueen läheisyydessä sijaitseva Myllypuro.

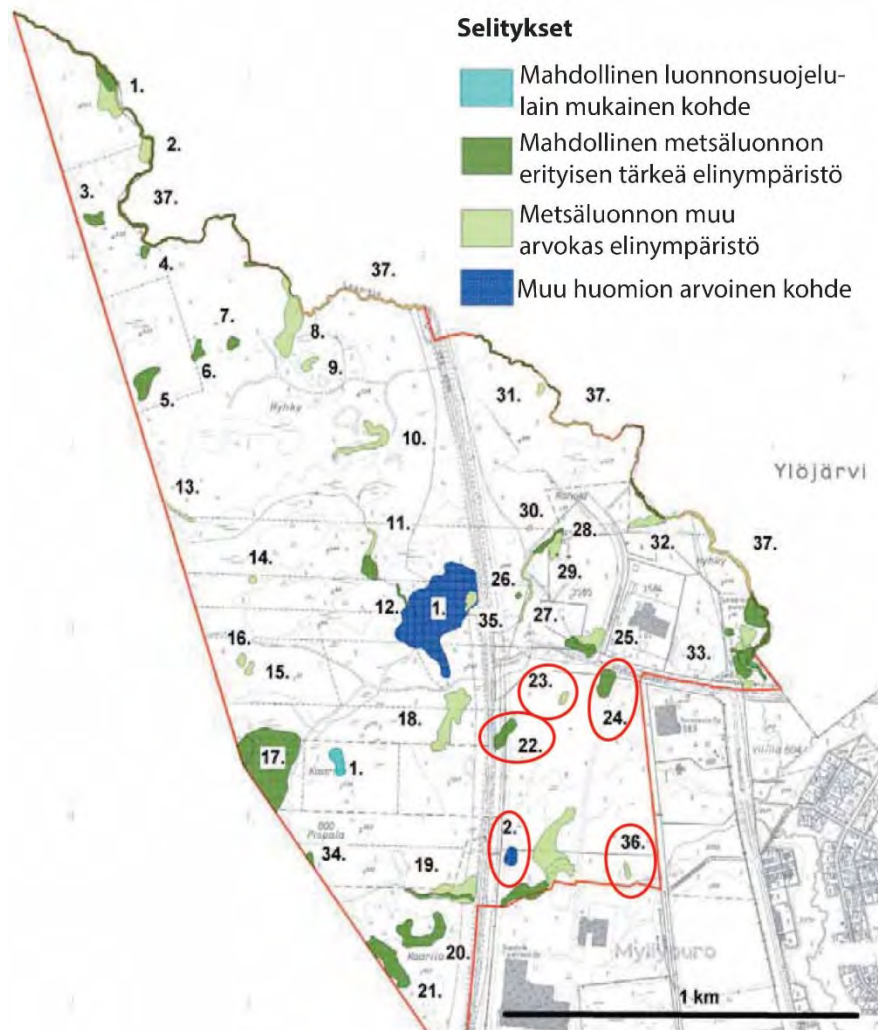


Alueella on tehty eliöstö- ja biotooppiselvitys Myllypuro-Vihnusjärvi ympäristöselvityksen yhteydessä. Selvitysalue käsitti tontin 3572-8 ja Sandvikin tontin pohjoisosan. Arvokkaita kasvillisuus- ja avainbiotooppikohteita selvityksen mukaan ovat (kuvassa 7):

- Juhansuolta laskevan eteläisimmän puron varret lehtoineen
- kaksi jäkälikkökalliota (kohteet nro.t 22 ja 23)
- lehtolaikku Myllypuronkadun ja Sandvikille vievän tien kulmauksessa (kohde nro 24)
- korpi Sandvikin tehtaan koillispuolella (kohde nro 36)
- louhikko ja haapametsikkö (kohde nro 2)

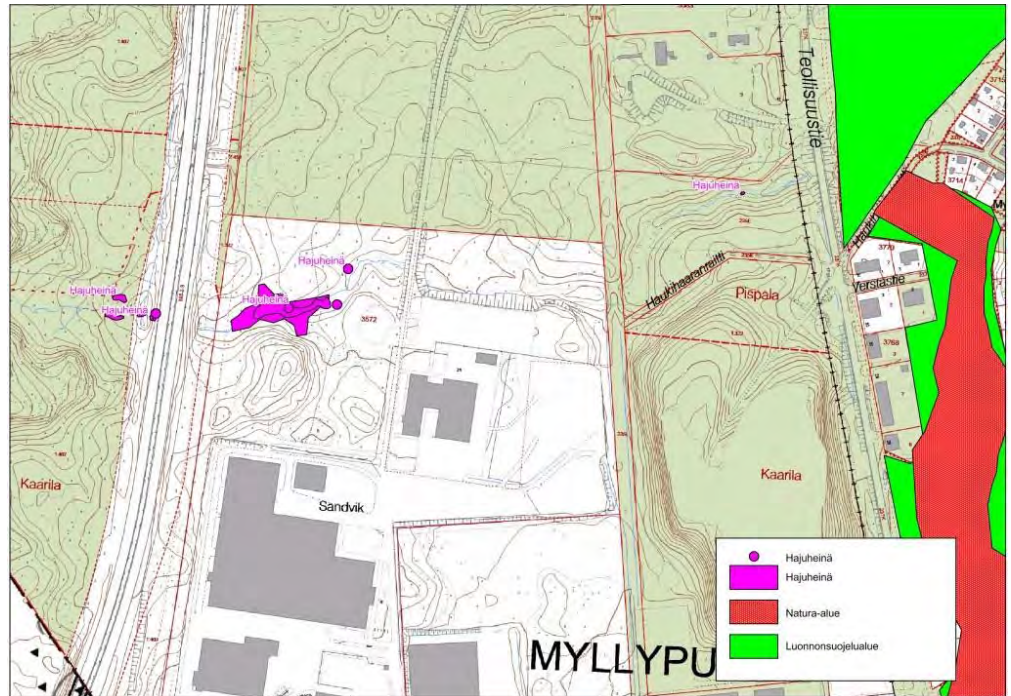


Kuva 6. Kuvassa näkyvät vihreällä rajauksella vesitalouden kannalta merkittävimmät alueet ja punaisella luonnonolosuhteiltaan arvokkaimmat osakokonaisuudet Myllypuron oyk:n luontoselvityksen alueelta. Sinisellä nuolella on osoitettu suunnittelualueelle sijoittuva kohde. (Tampereen kaupunki, 2006)

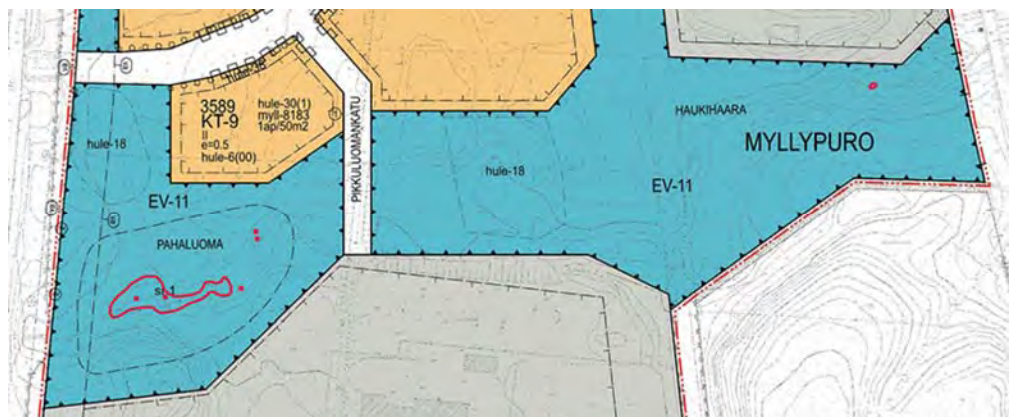


Kuva 7. Avainbiotoopit. Suunnittelualueelle sijoittuvat kohteet on ympyröity. (Tampereen kaupunki, 2006)

Kaava-alueella on havaittu hajuheinäesiintymä, joka kuuluu luonnonsuojelulain nojalla suojeltaviin lajeihin. Hajuheinä on varjoisten ja lehtomaisten purolouhikoiden harvinaistuva laji. Esiintymiä on paikallistettu Juhansuolta laskevan eteläisemmän pääuoman lehtoihin (ks. kuvat 8 ja 9). Laajin kohde on Sandvikin tontin pohjoisosassa puronvarsilehdon tuntumassa. Lisäksi pienempiä yksittäisiä kohteita on laajan kohteen koillispuolella sekä suunnittelualueen itäosan puronvarren tuntumassa.



Kuva 8. Hajuheinän tarkemmat kasvupaikat suunnittelualueella on merkitty pinkillä (alustava selvitys).

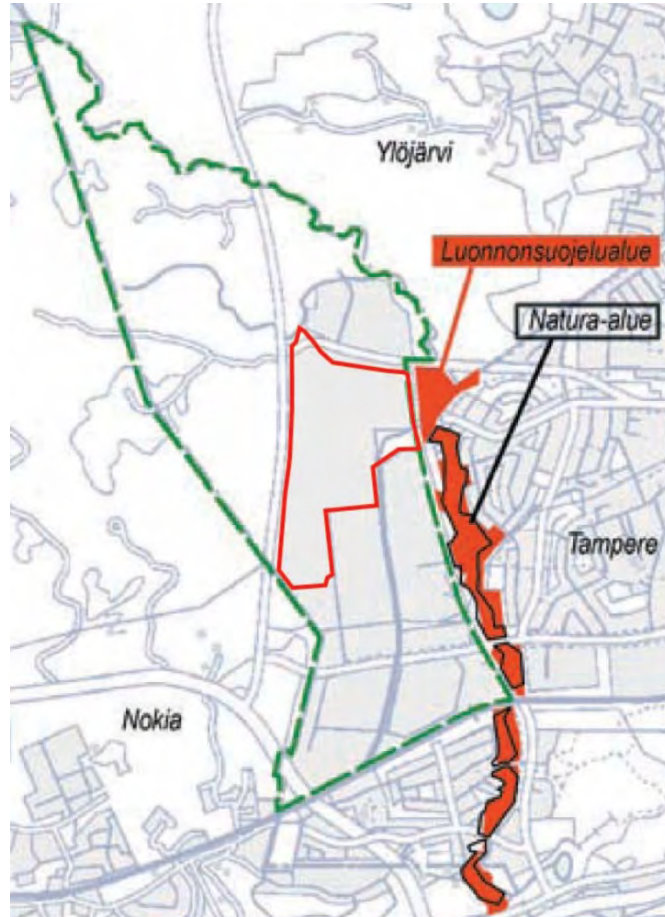


Kuva 9. Tarkennettu hajuheinäselvitys, elokuu 2014, SYKE, kohderajaukset punaisella. Ehdotusvaiheessa kaavasta rajattiin pois osa-alue itäreunasta Ikurin kaatopaikan pohjoispuolelta.

Hajuheinän elinvoimaisena säilymisen kannalta on olennaista, että hajuheinän ympäristö säilytetään nykytilassa esim. suojavaöhykkeenä, jolla turvataan se välitön esiintymän valuma-alue, jolta esiintymä saa kosteutensa ja joka ylläpitää hajuheinän vaatimia pienilmastollisia oloja ja varjoisuutta. (Suunnittelukeskus Oy, 2006d)

Myllypuro on yli kaksi kilometriä pitkä puronvarsilehto kaupunkialueen tuntumassa. Myllypuron varsi kuuluu valtakunnalliseen lehtojen suojeleluohjelmaan ja Natura –ohjelmaan sekä on suojeltu luonnonsuojelulain nojalla. Natura-alue käsittää osan Myllypurosta, ja puron pohjoisosa on suojeltu luonnonsuojelullailla (ks. kuva 10). Tämä alue on Myllypuron puronvarsilehdon luonnonsuojelualue ja se ulottuu osittain kaavan lähivaikutusalueelle.

Myllypuron ympäristö on Tampereen kantakaupungin arvokkaimpia luonnonalueita. Myllypuro rauhoitettiin vuonna 1999 luonnonsuojelualueeksi. Suojeltu alue on noin 35 hehtaarin suuruinen ja pituudeltaan 3,5 km. Itse Myllypuro on pisintä uoma pitkin mitattuna yli 7 km:n pituinen.



Kuva 10. Myllypuron Natura-alue on rajattu mustalla, ja luonnonsuojelualue oranssilla. Asemakaava-alue on rajattu punaisella Myllypuron osayleiskaavasta otettuun kuvaan. Ehdotusvaiheessa kaavasta rajattiin pois osa-alue itäreunasta Ikurin kaatopaikan pohjoispuolelta.

### Kasvillisuus

Suunnittelualan yleisenä metsätyyppinä on kulutusta hyvin kestävä tuore kangasmetsä. Juhansuolta laskevan puron varressa kasvaa lehtomaista metsää. Luonnontilaista metsää alueella ei ole, vaan metsät ovat olleet talousmetsäkäytössä. Kasvistoltaan arvokkaimmat alueet ovat Juhansuolta laskevan puron lehdot asemakaava-alueella ja Myllypuro asemakaava-alueen läheisyydessä. (Tampereen kaupunki, 2006)

Juhansuon puron ympäristössä kasvaa aiemmin mainitun hajuheinän lisäksi valtakunnallisesti harvinaistunutta lehto-orvokkia, lehtomataraa, valkolehdokkia, kotkansiipeä, metsälehmäksiä sekä lehtomikkää. (Tampereen kaupunki, 2006)

Myllypuron puronvarsilehdon tyypillisiä lajeja ovat kotkansiipi (*Matteuccia struthiopteris*), (sorea)hiirenporras (*Athyrium filix-femina*), mesiangervo (*Filipendula ulmaria*), käenkaali (*Oxalis acetosella*), lehtovirmajuuri (*Valeriana sambucifolia*), lehtotähtimö, kevätlinnunsilmä ja lehtopalsami. Lisäksi alueella kasvaa niukalti lehtopähkämöä, sini- ja valkovuokkoa sekä haisukurjenpolvea. Alueella on myös Pirkanmaan merkittävimmät lehtoleinikkiesiintymät, lisäksi kämmekkäkasveista alueella kasvaa soikkokaksikkoa. Tesomankadun lähellä olevan lähteen ympäristössä kasvavia lajeja ovat ojakelukka, vuohenputki, kevätlinnunsilmä ja lehtopalsami. (Korte & Kosunen s.91)

## Eläimistö

Linnustoltaan suunnittelualue ei ole erityisen arvokas. Arvokkaimmat alueet ovat Juhansuolta Myllypuroon laskeva puro metsineen ja Myllypuro (Tampereen kaupunki, 2006).

Myllypuron puronvarsilehdon lintutiheys on yksi eteläsuomalaisten lehtojen parhaimmista. Siellä on vuoden 1994 laskentojen mukaan 26 pesivää lintulajia. Alueen runsaslukuisimpia lajeja ovat pajulintu, räkättirastas, peippo, punakylkirastas, lehtokerttu, talitiainen, mustapääkerttu ja hippiäinen. (Korte & Kosunen s.11-12)

Hyönteistön osalta ainoa tutkittu alue on Myllypuron varsi. Myllypurossa elää metsäpurojen vesiperhoslajeja, joista valtakunnallisesti merkittävimpiä ovat purovainokas sekä alueellisesti merkittävä koukusirvikäs. (Korte & Kosunen s.11-12)

Kaava-alueella ei esiinny liito-oravan pesäpaikkoja eikä niiden elinympäristöjä. Alueelle on tehty lepakkokartoitus osayleiskaavotuksen yhteydessä, mutta selvitysalue käsitti vain osan suunnittelualueesta. Suunnittelualueelta löytyi liito-oravan elinympäristöiksi soveltuvia biotooppeja. Selvityksessä todettiin, että nämä metsälaikut ovat niin hajallaan ja erityksissä, että liito-oravan asettuminen alueelle lähitulevaisuudessa on epätodennäköistä lukuun ottamatta Juhansuon pääuoman kautta Rudus Oy:n läheisiin metsiin (Tampereen kaupunki, 2006)

## Pienilmasto

Suunnittelualueella on ainoastaan yksi (Sandvikin tontilla etelässä) jyrkkä pohjoiseen laskeva rinne, joka on epäedullinen rakentamiselle. Muut alueet ovat suotuisia pienilmastoltaan, eikä alueella esiinny syviä painanteita.

## Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue kuuluu Vihnusjärven valuma-alueeseen, joka on laajuudeltaan n. 27 km<sup>2</sup>. Valuma-alue koostuu kuudesta pienemmästä osakokonaisuudesta: Pohjajärvi, Leppioja, Juhansuo pohjoinen, Juhansuo eteläinen, Myllypuron lähivaluma-alue ja Vihnusjärven lähivaluma-alue.

Suunnittelualue sijoittuu pääosin Juhansuo eteläisen ja Myllypuron lähivaluma-alueen alueille. Huomionarvoista on, että osakokonaisuuksissa tapahtuvat muutokset (pl. Vihnusjärven lähivaluma-alue), jotka vaikuttavat vedenlaatuun, vaikuttavat samalla Myllypuron vedenlaatuun, koska vedet näistä osakokonaisuuksista laskevat Myllypuroon (ja sitä kautta Vihnusjärveen). (Tampereen kaupunki, 2006) Suunnittelualueella ei ole merkittäviä pohjaveden muodostumisalueita.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Rakennukset

Tampereen kaupunki on laatinut alueen kehityshistoriallisen selvityksen 18.9.2014.

Alueen eteläosassa toimii Sandvik Mining and Construction Oy jonka tuotealueena ovat mm. kaivos- ja maarakennusteollisuuden laitteet ja prosessit. Nykyinen työntekijämäärä on vajaa tuhat ja rakennusten toteutunut kerrosala 51 575 k-m<sup>2</sup>.

Alueen koillisosassa toimii betoni- ja kivirakentamiseen keskittynyt Rudus Oy. Rakennusten toteutunut kerrosala on 5 917 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaava-alueella on nykyisten asemakaavojen sallimaa rakennusoikeutta yhteensä 178 549 k-m<sup>2</sup>, josta on käytetty 57 492 k-m<sup>2</sup>.

#### Alueen toiminnot ja väestö

Asemakaava-alueen toimijat on esitetty kuvassa 4. Lähivaikutusalueen toimijat sijoittuvat lähinnä Pihtisuluntien varteen: Pilkington Automotive Finland Oy:n ajoneuvolasitehdas lähellä Sandvikia, Romuliike Mäki Oy ja Scan Cast Oy. Lisäksi Teollisuustiellä toimii Kauko kiito Oy ja Paino Pi-Ha Oy. Juhansuonkadulla Nokian puolella sijaitsee rautakauppa KodinTerra ja sen eteläpuolella ABC -huolto-asema. Välittömästi suunnittelualueen pohjoispuolella Myllypuronkadulla toimii Sicpa Oy:n graafisen alan painoväritehdas.

Suunnittelualueella ei ole pysyvää asutusta. Myllypuron tilastoalueella (joka vastaa Myllypuron oyk-alueetta) oli vuoden 2013 lopussa 5

asukasta. Suunnittelualue rajautuu Ikurin asuinalueeseen, jossa oli 4 327 asukasta vuoden 2013 lopussa. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee Kalkku, jossa asukkaita oli vuoden 2013 lopussa 3 427. (Tampereen kaupunki, 2014)

### Palvelut

Asemakaava-alueella ei ole polttoainemyynnin lisäksi vähittäiskaupan tai julkisia palveluita, lähimmät ovat viereisillä asuinalueilla Kalkussa, Ikurissa ja Tesomalla. Lähimmät oppilaitokset ovat Tesomajärven koulun toimipisteet Ikurissa ja Tesomalla sekä Harjun koulu Kalkussa. Molemmat sijaitsevat n. 1,3 km:n etäisyydellä suunnittelualueesta. Lähimmät päiväkodit sijaitsevat Kalkussa ja Ikurissa.

Suunnittelualueen eteläpuolella Kolmihaarankadun ympäristössä on yritysalueita, jossa sijaitsee hyvin erityyppistä toimintaa harjoittavia yrityksiä.

### Yhdyskuntatekniset verkostot

Asemakaava-alueen länsireunassa (VT 3:n itäpuolella) kulkee Carunan 110 kV voimalinjat ja itäreunassa Teollisuustien varressa on merkitty korkeapaineinen maakaasulinja.

### Melu ja tärinä

Tieliikenne on merkittävin melun aiheuttaja suunnittelualueella. Melua leviää ympäristöön eniten VT 3:lta suunnittelualueen länsiosaan. Sandvikin rakennukset toimivat melusteiden kaltaisesti, mutta sen pohjoispuolen rakentamattomalta tontilta 3572-8 melu pääsee ilman meluntorjuntaa leviämään sisemmäs suunnittelualueelle. Tällä alueella melutasot ovat päiväaikaan Pihtisulunkadun 55-60 dB:stä VT 3:n 65-70 dB:iin. Muutoin suunnittelualueelta on mitattu korkeimmillaan 55-60 dB:n melutasoja, ja nämä alueet ovat Teollisuuskadun, Myllypuronkadun sekä Kolmihaarankadun välittömässä läheisyydessä. Pihtisuluntien ja Teollisuustien välisellä alueella melutasot ovat päiväaikaan 50-55 dB. (WSP Finland Oy, 2012)

Tieliikenne tulee vuoteen 2030 mennessä lisääntymään 20 %:lla vuoden 2011 tilanteesta (WSP Finland Oy, 2012). Näiden yhteisvaiikutuksia Myllypuron alueen melutasoihin ei ole selvitetty. Myllypuronkadun läpiajoliikenne tulee kuitenkin lisääntymään VT 3:n ja Myllypuronkadun risteykseen rakennettavan eritasoliittymän johdosta (Enwin Oy, 2013). Eritasoliittymä on sittemmin rakennettu. Tämä lisää melua erityisesti kaava-alueen pohjoisosassa.

## Ilmanlaatu

Ilmanlaatuun suunnittelualueella vaikuttavat eniten tieliikenteen päästöt ja katupöly. Ilmanlaatuselvityksen mukaan VT 3:lla Myllypuron kohdalla NO<sub>2</sub>-pitoisuudet ja PM<sub>10</sub>-hiukkasten pitoisuudet ylittävät paikoitellen niille asetetut vuorokausiohjearvot. Vuorokausiohjearvo NO<sub>2</sub>-pitoisuuksille ja PM<sub>10</sub>-hiukkasille on 70µg/m<sup>3</sup>. Ohjearvot ylittävät päästöt rajoittuvat kuitenkin vain tiealueelle, ja vuositasolle asetettuja raja-arvoja ei ole näiden päästöjen osalta ylitetty. Selvityksen perusteella voidaan todeta, että suunnittelualueella eivät ylity NO<sub>2</sub>-pitoisuuksien eivätkä PM<sub>10</sub>-hiukkasten (katupöly) ohjearvot. (Enwin Oy, 2013)

VT 3 Myllypuron kohdalla on ilmanlaatuselvityksessä kuitenkin luokiteltu ns. Hot Spots –alueeksi. Tämä tarkoittaa sitä, että kyse on tieosuudesta, jolla NO<sub>2</sub>-pitoisuudet ja /tai PM<sub>10</sub>-hiukkasten vuorokausipitoisuus on yli 70µg/m<sup>3</sup> ja vuorokauden keskiäänitaso Lden yli 55 dB. Suositusten mukaan tällaisille alueille tulee pyrkiä välttämään asuntorakentamista sekä vähentämään altistusta mm. meluntorjuntakeinoilla ja sisäilman suodatuksella. (Enwin Oy, 2013)  
Saastuneet maa-alueet

## Ympäristöriskit

Saastuneiden maa-alueiden kannalta huomionarvoisin kohde on Ikurin vanha kaatopaikka, joka sijaitsee kaava-alueen lähivaikutusalueella. Kaatopaikka oli toiminnassa vuoden 1983 loppuun asti. Kaatopaikan likimääräinen sijainti on merkitty kuvaan 4.

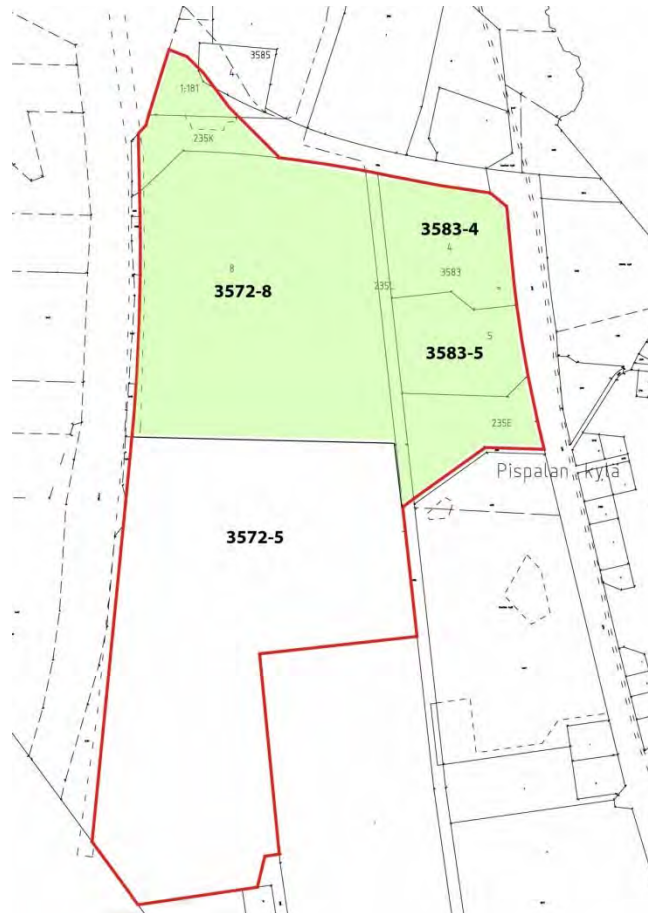
Kaatopaikalle toimitettiin kiinteää yhdyskuntajätettä, kuivaamatonta lietettä, teollisuusjätettä ja nestemäistä teollisuusjätettä (Tampereen kaupunki, 2006). Ikurin kaatopaikan riskiselvityksen mukaan kaatopaikka on potentiaalinen ympäristön saastuttaja. Se voi olla myös riski Myllypuron veden laadulle, sillä kaatopaikan pohjoispuolitse virtaa Myllypuron laskuoja. (Montonen, 2006)

Kaava-alueen eteläpuolella sijaitsee Ashland Industries Finland Oy:n kemianteollisuuden tuotantolaitos. Laitos on Seveso II-direktiivin (direktiivi vaarallisista aineista aiheutuvien suuronnettomuusvaarojen torjunnasta) mukainen 1 km:n konsultaatiovyöhykkeellä. Vyöhyke ulottuu kaava-alueelle käsittäen korttelin 3572 tontin 5.

### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on Tampereen kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta tonttia 3572-5, jonka omistaa Sandvik Mining and Construction Oy ja määrälalla Pihtisulku Oy. 110 kV voimalinjan pitäjällä, Carunalla, on käyttöoikeus voimalinja-alueella VT 3:n reunassa.





Kuva 11. Suunnittelualan tontit ja maanomistus. Tampereen kaupungin omistamat kiinteistöt on merkitty vihreällä. Ehdotusvaiheessa kaavasta rajattiin pois osa-alue itäreunasta Ikurin kaatopaikan pohjoispuolelta.

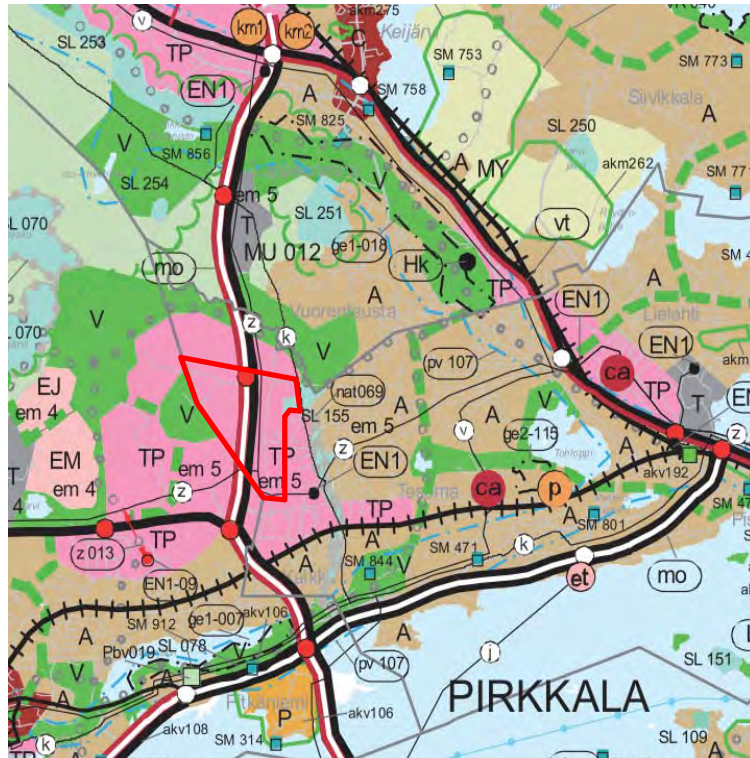
## 3.2 Suunnittelutilanne

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

#### Maakuntakaava

Valtioneuvosto on vahvistanut Pirkanmaan 1. maakuntakaavan 29.3.2007.

Maakuntakaavassa suunnittelualue ja viitesuunnitelman alue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP). TP-merkinnällä osoitetaan maakuntakaavassa liike- ja toimistorakentamiseen tai tuotantokäyttöön varattuja seudullisesti merkittäviä alueita. Alueelle voidaan sijoittaa asuista, jos siihen ei kohdistu ympäristöhäiriöitä. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen toteuttamisessa tulee kiinnittää huomiota tarkoituksenmukaiseen toteuttamisjärjestykseen.



Kuva 12. Ote maakuntakaavasta. Suunnittelualue ja viitesuunnitelman alue on rajattu punaisella. Ehdotusvaiheessa kaavasta rajattiin pois SL-alue itäreunasta Ikurin kaatopaikan pohjoispuolelta.

Koko aluetta koskee erityismääräys 5 (em5). Tämä tarkoittaa, että suunnittelussa ja toteuttamisessa on huolehdittava siitä, että rakentaminen ei yksin tai tarkasteltuna muiden hankkeiden tai suunnitelmien kanssa merkittävästi heikennä Myllypuron Natura-alueen vesitasapainoa. Myllypuron veden laadun säilymisestä on huolehdittava siten, ettei suojelun perusteena olevia luontotyyppejä merkittävästi heikennetä.

Suunnittelualan länsireunassa kulkee 400 kV - 110 kV voimalinjat ja alueen itäreunaan on merkitty korkeapaineinen maakaasulinja.

Itäosassa suunnittelualuetta on osoitettu luonnonsuojelualue (SL). Aluetta koskee suojelumääräys, jonka mukaan alueella ei saa ryhtyä sellaisiin toimenpiteisiin, jotka saattavat vaarantaa alueen suojeluarvoja. Luonnonsuojelualueella ei ole vielä muodostettu. Suojelumääräys on siten voimassa kunnes alue on muodostettu luonnonsuojelulain mukaiseksi luonnonsuojelualueeksi. Alue poistettiin sittemmin kaavaehdotuksesta.

Maakuntakaavaan on myös merkitty Myllypuron Natura-alue merkinnällä nat069. Aluetta koskee suunnittelumääräys, jonka mukaan alueelle tai sen läheisyyteen ei tule suunnitella toimenpiteitä, jotka merkityksellisesti heikentävät niitä lintu- tai luontodirektiivin mukaisia luonnonarvoja, joiden perusteella alue on otettu ohjelmaan. Alueen suojeluarvojen huomioon ottamisesta on säädetty LSL:ssa.

## 2. vaihemaakuntakaava

Pirkanmaan 2. vaihemaakuntakaava koskee liikenteen ja logistiikan järjestämistä. Kaava tuli voimaan ympäristöministeriön päätöksellä 25.11.2013.



Kuva 13. Ote 2. vaihemaakuntakaavasta. Suunnittelualue ja viitesuunnitelman alue on merkitty punaisella.

Valtatie 3 on toteutettu moottoritienä välillä VT 9–Ylöjärvi, mikä on merkitty 2.vaiheen maakuntakaavaan eritasoliittymineen. Yksi eritasoliittymistä on kohdassa, jossa Valtatie 3 ja Myllypuronkatu risteävät.

Pirkanmaan 2. vaihemaakuntakaavaan on merkitty raideliikenteen yhteystarve. Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävän uuden pääradan yhteystarve (nk. Tampereen läntinen oikorata). Varausta koskee suunnittelumääräys, jonka mukaan maankäytön suunnittelulla ei saa estää varauksen myöhempää suunnittelua ja toteuttamista.

Kyseiseen vaihemaakuntakaavaan merkitystä raideliikenteen yhteystarpeesta on käynnissä tarkempi suunnittelu, jonka tavoitteena on ratalinjauksen täsmällisempi osoittaminen valmistelussa olevaan Pirkanmaan maakuntakaavaan 2040.

## Myllypuron osayleiskaava

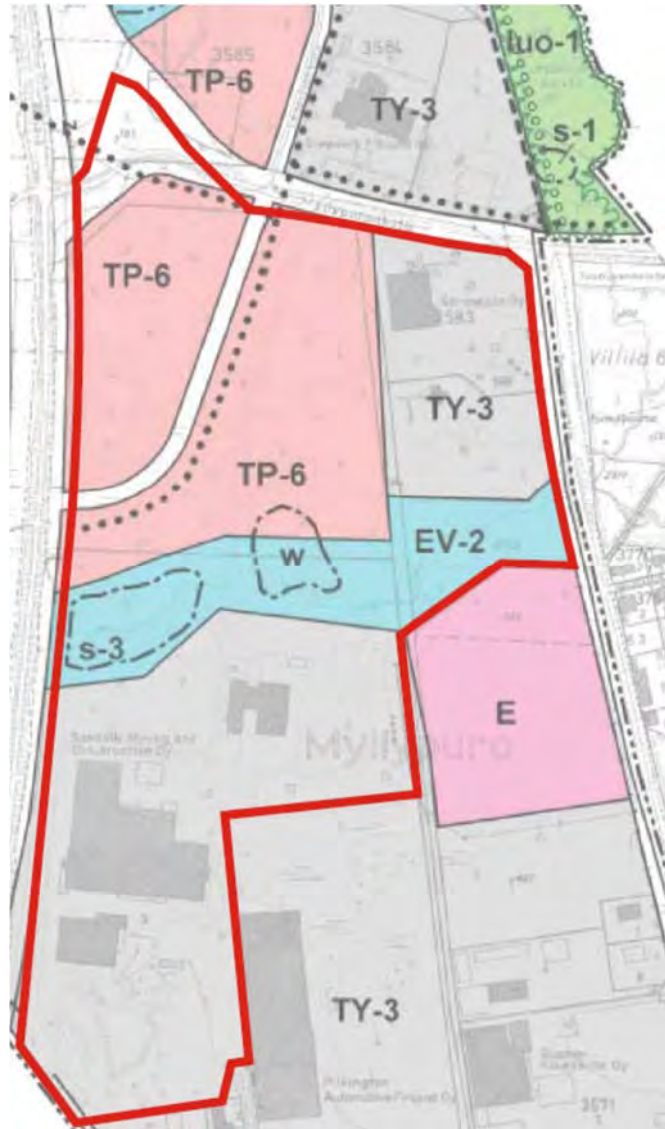
Alueella on voimassa Myllypuron osayleiskaava. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt osayleiskaavan 17.12.2008, ja se sai lainvoiman 22.1.2009.

Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu teollisuusalueeksi (TY-3) ja työpaikka-alueeksi (TP-6). TY-3 alueella ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia: kaavamääräyksen mukaan alue varataan ympäristöön soveltuville teollisuus- ja varastotiloille. Liike- ja toimistotiloja voidaan TY-3 –alueella rakentaa enintään 25 % toimintojen kerrosalasta. Toiminta ei saa aiheuttaa vesistön pilaantumista eikä likaantumista.

TP-6 alueelle ei saa sijoittaa MRL 114 §:n mukaista vähittäiskaupan suuryksikköä eikä myyntipinta-alaltaan yli 400 m<sup>2</sup> suuruisia päivittäistavarakaupan myymälöitä. Myyntipinta-alaa voidaan rakentaa enintään 1/3 toimintojen kerrosalasta. Alueella tapahtuva toiminta ei saa aiheuttaa vesistön pilaantumista eikä likaantumista.

Kaava-alueen poikki on osoitettu suojaviheralue (EV-2), joka on varattu alueellista sadevesijärjestelmää varten. Alue on merkittävä pintavalunnan purkureitti ja se tulee varata hulevesien johtamiseen ja käsittelyyn. Suojaviheralueelle on osoitettu luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisen, EU:n luontodirektiivin liitteessä IV mainitun lajin esiintymisalue sekä sen suojavyöhyke (s-3). Nämä tulee säilyttää luonnontilaisena. Lisäksi suojaviheralueelle on varattu alueellinen hulevesien viivytysallas (w).

Suunnittelualueen läpi luoteiskulmassa on merkitty liikennealue kevyenliikenteen reitteineen.



Kuva 14. Ote Myllypuron osayleiskaavasta suunnittelualueen rajauksella. Ehdotusvaiheessa kaavasta rajattiin pois EV-2 osa-alue itäreunasta Ikurin kaatopaikan pohjoispuolelta.

Osayleiskaavassa on yleismääräyksenä, että alueella syntyvät hulevedet tulee hoitaa kiinteistökohtaisesti tai ohjata hallitusti alueelliseen sadevesijärjestelmään. Asemakaavoituksen yhteydessä on laadittava erillinen hulevesien hallintaa koskeva suunnitelma. Lisäksi on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, ettei Natura 2000-verkoston kuuluvan Myllypuron valinnan perusteina olevia luontoarvoja merkittävästi heikennetä.

## Asemakaavat

Tonteilla 3572-5 ja -8 on voimassa asemakaava nro 6049, joka on vahvistettu 1.6.1983. Nämä tontit on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-10). Tonteille on varattava yksi auto-paikka jokaista asuntoa, teollisuus- ja varastotilan kolmea työntekijää sekä toimistotilan kerrosalan 50 m<sup>2</sup> kohti. Tehokkuusluvuksi tontille 3572-8 on määritelty  $e=0.40$  ja tontille 3572-5  $e=0.25$ .

Korttelissa 3583 on voimassa 6.3.1974 vahvistettu asemakaava nro 4378. Sittemmin tontti on lohkottu tonteiksi 4 ja 5. Tontti on osoitettu asemakaavassa yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (TTV). Tontin tehokkuusluvuksi on merkitty  $e=0.40$ . Tontille on osoitettu asuinhuoneistojen rakentamismahdollisuus sekä mahdollisuus rakentaa maanalaisia tiloja.

Haukihaaranraitin ja korttelin 3583 väliin jäävä alue on osoitettu kaavassa 4378 merkinnällä EL, luonnonsuojelualue, joka ei tarkoita tässä luonnonsuojelualueen statusta omaavaa aluetta vaan erityis-aluetta, jonka luonto tulee suojella. Teollisuuskadun katualueella on lisäksi kyseisessä kohdassa merkintä. (It) katualueen osa, joka välttämätöntä kunnallisteknistä rakentamista lukuun ottamatta on säilytettävä luonnontilassa. Nämä alueet eivät kuulu Myllypuron varsinaiseen, 14.10.1999 perustettuun, luonnonsuojelualueeseen.

Kaavaehdotusvaiheessa tämä em. alue päätettiin jättää asemakaavamuutoksen ulkopuolelle.

Kaavalla on myös osoitettu rautatiealue (LR), joka rajautuu korttelin 3583 länsireunaan. Tällä merkinnällä oli tarkoitus jatkaa rautatieyhteyttä etelästä korttelin pohjoisrajaan.

Suunnittelualue sijoittuu Myllypuronkadun ja VT 3:n risteyskohdassa asemakaavan nro 7745 (12.9.2001) alueelle.

Suunnittelualue rajautuu seuraaviin Tampereen asemakaavoihin: 5853 (3.2.1982), 3451 (7.4.1971), 3654 (8.6.1971), 2505 (3.1.1967), 3690 (25.8.1971), 4977 (10.12.1975), 7745 (12.9.2001) ja 5799 (25.8.1981). Lounaiskulmastaan kaava rajautuu Nokian kaupungin osan Kolmenkulman alueen asemakaavaan Juhansuonkatuun sekä suojaviheralueeseen (Asemakaava: Juhansuo kortteli 26 / Nokian kaupunki).



Kuva 15. Ote Myllypuron ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue on rajattu punaisella. Kaakkoisnurkan EL-alue jätettiin ehdotusvaiheessa pois kaavasta.

### Rakennusjärjestys ja pohjakartta

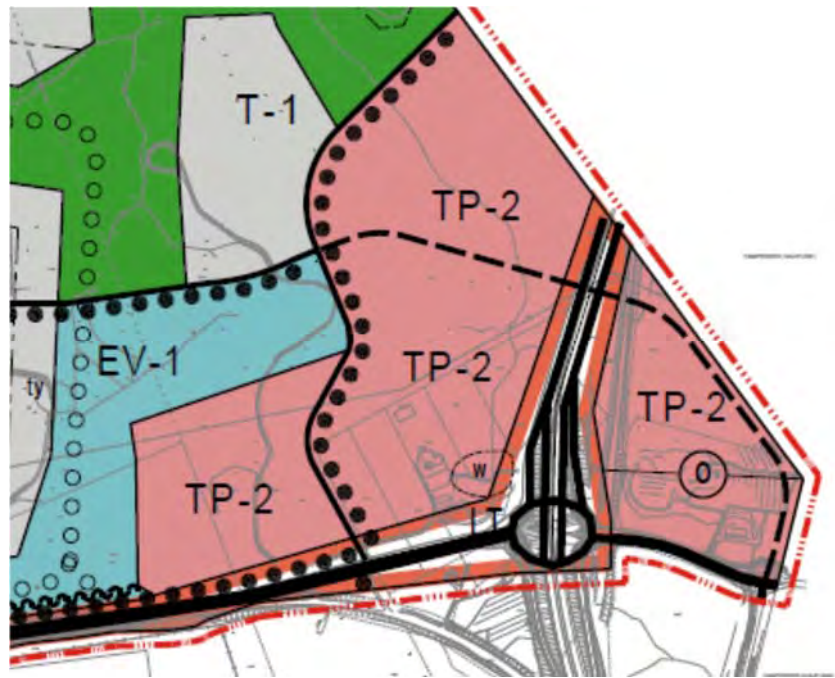
Tampereen kaupungin rakennusjärjestys on päivätty 3.6.2014 ja se on tullut voimaan 1.10.2014. Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu v. 2014.

### 3.2.2 Kaava-aluetta koskevat erillishankkeet

Nokian Kyynijärvi-Juhansuo osayleiskaava ja asemakaava

Nokian Kyynijärvi-Juhansuo alueella on voimassa vuonna 2007 hyväksytty osayleiskaava. Myllypuron asemakaava-alue rajautuu lounaiskulmastaan tähän alueeseen, ja viitesuunnitelma koko länsireunaltaan.

Osayleiskaavan yhtenä tavoitteena on ollut työpaikka-alueiden kehittäminen etenkin Ylöjärventien ja Porintien liittymän ympäristöön. Nämä alueet on merkitty osayleiskaavaan merkinnällä TP-2: alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä ympäristökuvallisesti näihin verrattavia teollisuus- ja varastotiloja, joita saa rakentaa enintään 50 % rakennetusta kerrosalasta.



Kuva 16. Ote Nokian Kyynijärvi-Juhansuo osayleiskaavasta. Asemakaava-alue rajautuu itäisimpään TP-2 -alueeseen.

Osayleiskaavan toteuttamiseksi tätä aluetta on myöhemmin asemakaavoitettu. Myllypuron asemakaava-alueeseen rajautuvan Juhansuo kaupunginosan korttelin 1 asemakaava (itäisin TP-2 alue) hyväksyttiin vuonna 2009. Muita Ylöjärventien ja Porintien liittymän tuntumassa olevia TP-2 alueita ja EV-1 aluetta koskeva Juhansuo kaupunginosan kortteleiden 2–9 asemakaava hyväksyttiin vuonna 2012.

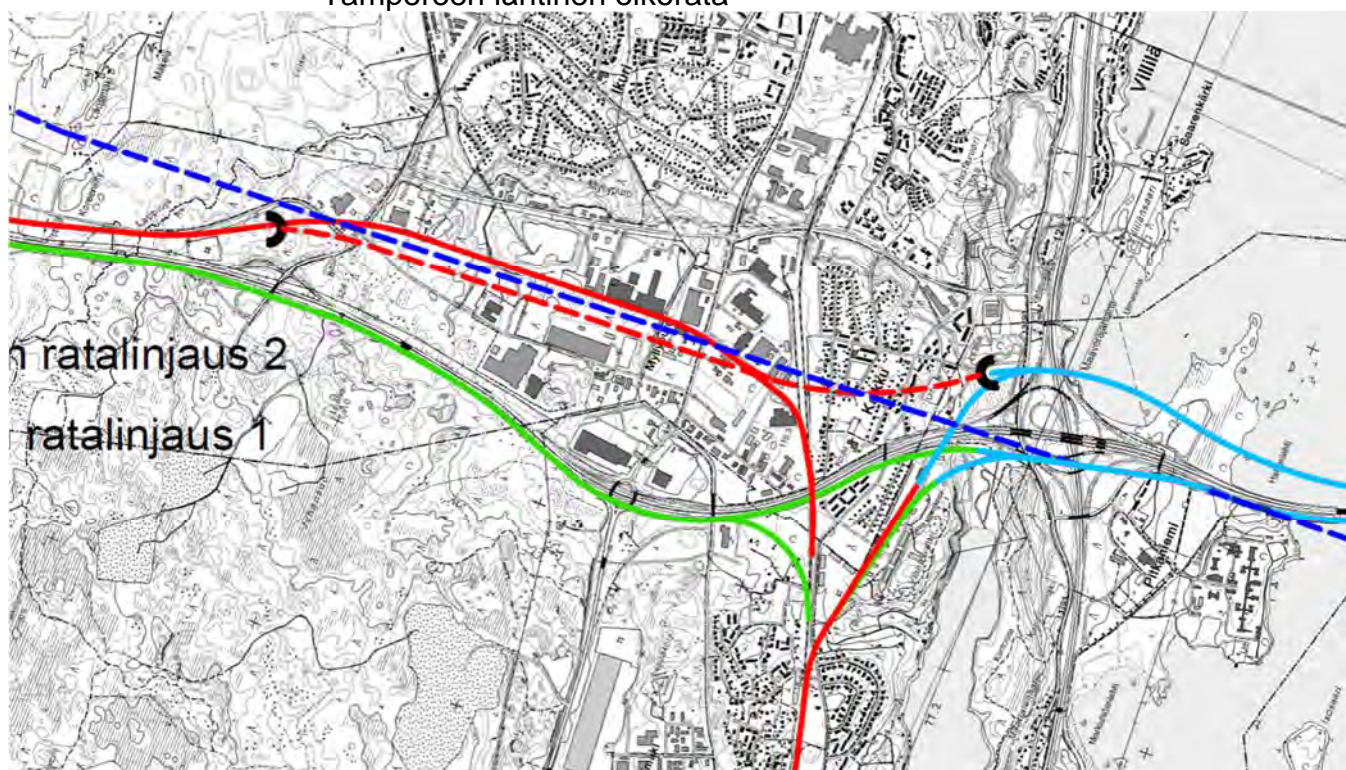
Osayleiskaavoituksen jälkeen tilaa vievän kaupan sääntelyä päivitettiin, mistä johtuen osayleiskaavan tulkintaa tiukennettiin asemakaavoituksen yhteydessä. Kortteli 1 on pääosin osoitettu yhä liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-9), mutta kuitenkin siten että teollisuus- ja varastotiloja voidaan rakentaa enintään 30 % rakennetusta kerrosalasta.




Kortteleiden 2-5 osalta on päädytty ratkaisuun, jossa osayleiskaavan TP-2 alueet on merkitty asemakaavassa toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-14). Näihin kortteleihin on sallittu vain tiettyjen toimialojen erikoistavarakaupan tilojen rakentaminen, ja kokonaan kielletty tilaa vievän päivittäistavaramyymälän rakentaminen.

Korttelit 6-9 on osoitettu asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-7), joille saa rakentaa toimistotiloja enintään 40 % rakennetusta kerrosalasta ja pääkäyttötarkoituksen mukaista liiketilaa enintään 10 % rakennetusta kerrosalasta.

Tampereen läntinen oikorata



- Ratalinjaus VE itäinen, pintarata
- Ratalinjaus VE läntinen, pintarata
- Ratalinjaus VE tunneli, pintarata
-  Ratalinjaus tunnelissa
- Ratalinjaus sillalla

Kuva 17. Alustavat ratalinjausvaihtoehdot

## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve**

Asemakaavan laatimista perustellaan uusien työpaikkatonttien tarpeella. Lisäksi Sandvik Mining and Construction yhdessä Sandvik eläkesäätiön ja Pihtisulku Oy:n kanssa ovat toivoneet asemakaavassa tonttijakoa hallitsemillaan alueilla.

### **4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Asemakaavan muutos sisältyi Tampereen kaupungin asemakaavoitusohjelmaan 2009 – 2011, jossa Kolmenkulman alueen ensimmäinen vaihe oli ajoitettu vuodelle 2009. Vuosien 2014 – 2016 asemakaavoitusohjelmassa asemakaavoitus on ajoitettu vuodelle 2014. Varsinaisesti asemakaavamuutos käynnistyi tontin 3572-5 maanomistajien, Sandvik Mining and Construction Oy ja Tamrock Oy:n eläkesäätiön (Nykyään Sandvik Eläkesäätiö), jättäessä 24.6.2010 päivätyn hakemuksen asemakaavan muuttamiseksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asemakaavan muuttamisesta asetettiin nähtäville 26.8.2010. Tilaus kaavan laatimisesta WSP Finland Oy:lle on päivätty 25.3.2014.

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää keskeisen hulevesi- ja luontoalueen osalta maanvaihtoja maanomistajien ja kaupungin välillä. Tämä edellyttää tarvittavia maanvaihto- ja maankäyttösopimuksia (Mrl 91 b§).

### **4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**

Ohjausryhmään kuuluivat:

*Tampereen kaupunki*

Elina Karppinen, vs. asemakaavapäällikkö

Jouko Seppänen, projektiarkkitehti

Reino Pulkkinen, kiinteistöasiat

Marjatta Salovaara, ympäristösuunnittelu

Maria Åkerman, ympäristösuunnittelu, hulevedet

Pasi Palmu, liikennesuunnittelu

*WSP Finland Oy*

Petri Saarikoski, konsultti, asemakaavoitus, projektipäällikkö

*Destia*

Kari Lehto, konsultti, liikennesuunnittelu

*Destia*

Ilpo miekka, konsultti, vesihuoltosuunnittelu

FCG

Eeva – Riikka Bossmann, konsultti, hulevesisuunnittelu

#### 4.3.1 Osalliset

MRL:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman perusteella osallisia ovat:

- Suunnittelualueen maanomistajat, vuokra-alueiden haltijat, toimijat ja asukkaat
- Lähivaikutusalueen kiinteistöt ja asuntoyhtiöt
- Nokian ja Ylöjärven kaupungit
- Kaupunkiympäristön kehittäminen: Maankäytön suunnittelu (kaavatyön tilaaja), Yleisten alueiden suunnittelu, Kiinteistötoimi, Joukkoliikenne, Rakennusvalvonta ja Ympäristönsuojelu
- Kaupunkikehitys
- Kaupungin yhtiöt ja liikelaitokset: Tampereen Kaukolämpö Oy, Tampereen Sähköverkko Oy, Tampereen Vesi Liikelaitos, Tilakeskus Liikelaitos
- Tradea Oy
- Tampereen aluepelastuslaitos
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Ikuri – Haukiluoma omakotiyhdistys
- Caruna, voimalinjan haltija
- Muut ilmoituksensa mukaan

#### 4.3.2 Kaavan vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Alueen kaavoitus on tullut vireille 26.8.2010, jolloin OAS (MRL 63 §) on asetettu nähtäville. OAS oli nähtävillä 26.8. ja 24.9.2010 välisen ajan. OAS:n nähtävilläolosta on tiedotettu (MRL 6.2 §) Aamulehdessä ja kaupungin internetsivuilla. Asemakaavan OAS on ollut nähtävillä 26.8.-24.9.2010 välisen ajan. Palvelupiste Frenckellissä ja Tampereen kaavoituksen Internet-sivuilla.

<http://www.tampere.fi/kaavatjakiinteistöt/kaavoitus/kuulutukset.html>

OAS:sta jätettiin palautetta seuraavilta tahoilta: Pirkanmaan maakuntamuseo, Tampereen kaupungin ympäristönsuojelu, Nokian kaupunki, Rudus Oy sekä Tampereen ympäristönsuojeluyhdistys. Palautteessa on kiinnitetty huomiota mm. rakennusten inventointitarpeisiin, hulevesisuunnitelman laadinnan tarpeeseen, alueen läpi kulkevan raideliikenteen varauksen sijaintiin sekä alueen Natura-arvojen säilyttämiseen.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Alueen toimijoiden kanssa on pidetty erillispalaverit. Sandvik Mining and Construction 27.8.2014 ja 8.9.2014 sekä Rudus Oy 2.9.2014.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 23.4.2014. Neuvotteluun osallistuivat Tampereen kaupungin ja WSP Finland Oy:n lisäksi Pirkanmaan ELY-keskuksen, Pirkanmaan liiton, Nokian kaupungin, Tampereen kaukolämpö Oy:n, Tampereen sähköverkko Oy:n sekä Gasum Oy:n edustajat. Neuvottelussa käytiin läpi OAS:sta saatu palaute sekä keskusteltiin Tampereen läntisestä oikoratavarauksesta, Myllypuron Natura-alueen ja hajuheinäesiintymien huomioimisesta sekä laadittavista selvityksistä. Viranomaisneuvottelun muistio on liitteenä 5.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 25.9 - 16.10.2014. Mielipiteitä saatiin 2 kpl, joissa toivottiin mm. rakennusalojen vähäistä laajentamista. Lauseuntoja saatiin 8 kpl, joista 2 edellytti sisällöllisiä muutoksia kuten luonto- ja vesistövaikutusten arvioinnin täydentämistä viereisen Natura – ja luonnonsuojelualueiden osilta sekä aluevarausten riittävyysden tarkistamista mahdolliselle raideliikenteelle. Tiivistelmä saadusta palautteesta ja vastineet on esitetty kaavan liitteessä 6.

Neuvottelussa käytiin läpi OAS:sta saatu palaute sekä keskusteltiin Tampereen läntisestä oikoratavarauksesta, Myllypuron Natura-alueen ja hajuheinäesiintymien huomioimisesta sekä laadittavista selvityksistä. Viranomaisneuvottelun muistio on liitteenä 5.

Yhdyskuntalautakunta asetti kokouksessaan 16.12.2014 asemakaavaehdotuksen nro 8183 yleisesti nähtäville 18.12.2014 - 30.1.2015 väliseksi ajaksi. Nähtävilläoloaikana asemakaavaehdotuksesta nro 8183 jätettiin neljä muistutusta ja neljä viranomaislausuntoa.

Asemakaavaehdotuksesta nro 8183 pidettiin ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu 27.8.2015.

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

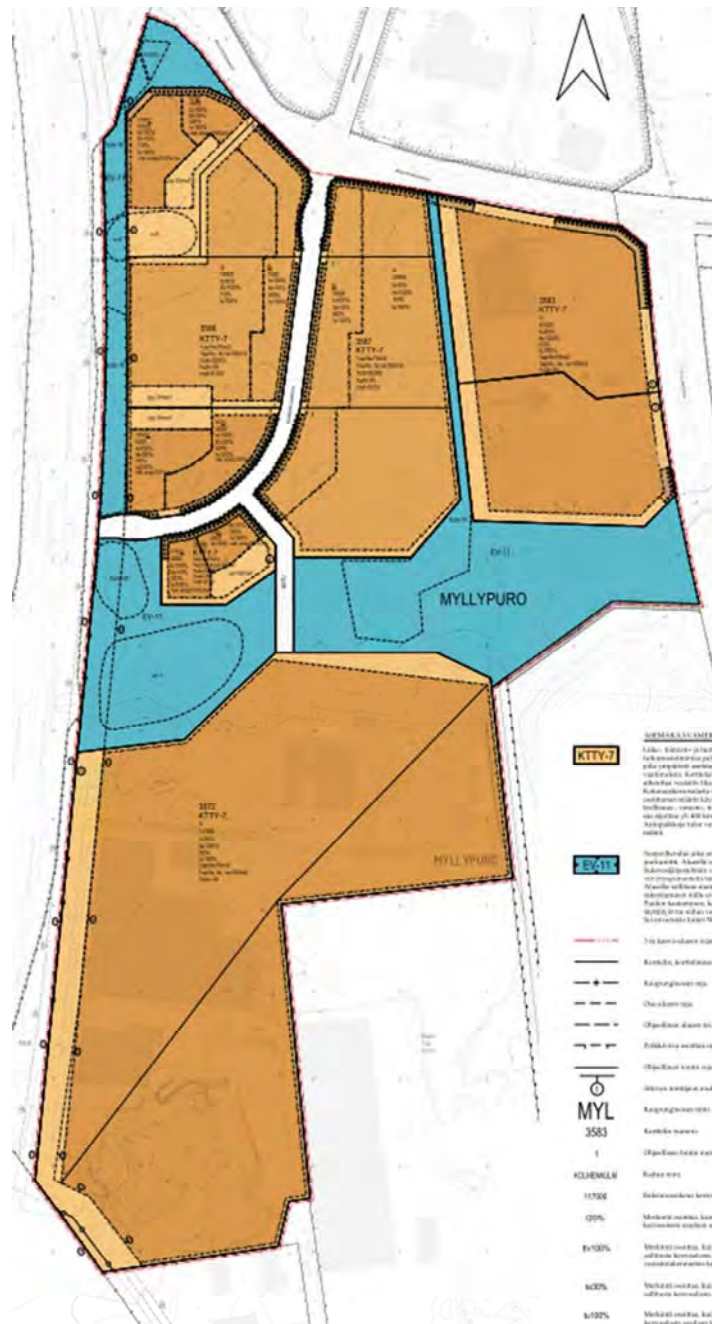
Asemakaava laaditaan Myllypuron osayleiskaavan toteuttamiseksi. Osayleiskaavassa alue on osoitettu työpaikka- ja teollisuusrakentamisen alueeksi, jolla ympäristöarvot tulee huomioida. Osayleiskaavan mukaisesti TY-3 -alueilla tulee sallia 25 % liike- ja toimistorakentamista, ja TP-alueilla 1/3 myyntialaa, ei kuitenkaan vähittäiskaupan suuryksikköä. Osayleiskaava asettaa erityisiä tavoitteita alueen hulevesien hallinnan ja luontoarvojen huomioimisen suhteen. Alueella syntyvät hulevedet tulee hoitaa kiinteistökohtaisesti tai ohjata hallitusti alueelliseen sadevesijärjestelmään.

### 4.4.2 Kaavoituksen tavoitteet

Tavoitteena on alueen erityiset luontoarvot ja vesisuhteet huomioiden, mahdollistaa korkeatasoisen ja toimivan toimisto- ja työpaikka- sekä teollisuusalueen rakentuminen. Kaavaratkaisussa tavoitellaan joustavuutta ajatellen tulevaa rakentamista, toimintoja sekä toteutus-aikataulua. Lisäksi oli tarkoitus tutkia palveluhuoltoaseman sijoittamista VT 3:n ja Myllypuronkadun risteykseen. Pirkanmaan 2. liikenne- ja logistiikka vaihemaakuntakaava esittää kaava-alueen läheisyyteen raideliikenteen yhteystarpeen.

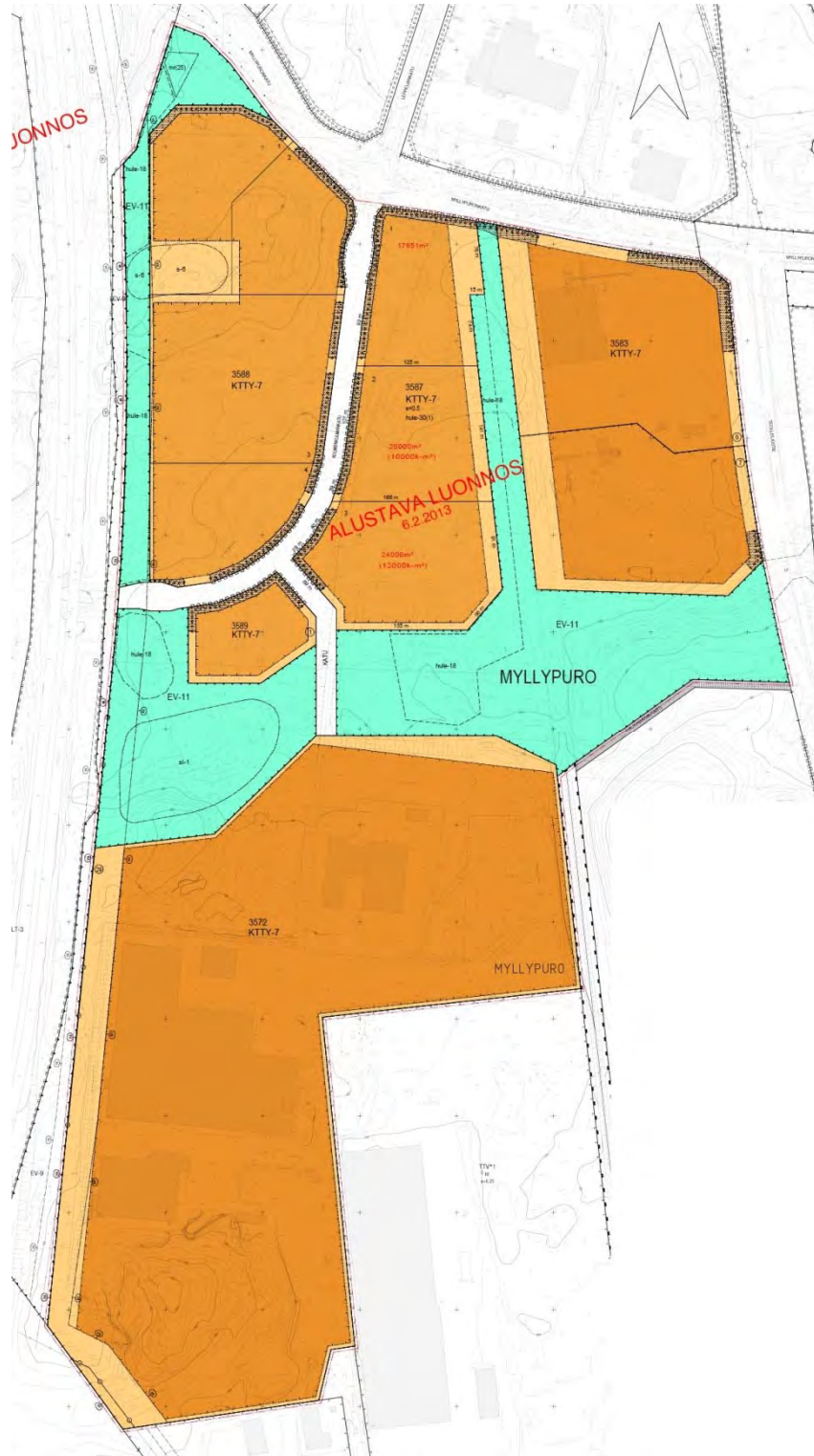
## 4.5 Kaavoituksen suunnitteluvaiheet

Vuonna 2011 suunnittelualueelle laadittiin alustava asemakaavaluonnos, joka on esitetty oheisessa kuvassa.



Kuva 18. Ote vuonna 2011 valmistuneesta alustavasta asemakaavakartan luonnoksesta.

Alustava luonnos sisälsi melko yksityiskohtaisia rakentamisen ja huulevesien hallinnan toteutustapaa koskevia määräyksiä. Nähtiin, että asemakaavan tulisi olla pikemminkin joustava, joten asemakaavaluonnosta päivitettiin enemmän sallivaksi kuin rajoittavaksi unohtamatta kuitenkaan ympäristönsuojelua koskevia tavoitteita. Uusi alustava asemakaavaluonnos valmistui 6.2.2013 (kuva 19).



Kuva 19. Alustava asemakaavaluonnos 6.2.2013.

Nähtäville asetettu asemakaavaluonnos pohjautui molempiin laadittuihin alustaviin luonnoksiin ja kolmesta vaihtoehdosta muodostettuun yhdistelmään maankäyttövaihtoehdoksi. Asemakaavaluonnoksesta laadittiin kolme erilaista toteuttamismallia. Nämä on kuvattu alla olevissa kuvissa 20-22. Ohjausryhmän päätöksellä asemakaavaa vietiin eteenpäin toteuttamismallien 1 ja 2 yhdistelmänä.



MALLI 1 Kerrosala yhteensä 65 400 kem<sup>2</sup> 1ap/50 m<sup>2</sup> maantasopaikotus  
 TAMPEREEN KAUPUNKI MYLLYPURON KOLMENKULMAN ASEMAKAAVA 8183  
 Korttelien 3587,3588 ja 3589 Toteuttamismalli 1 Asemapiirros. 3.6.2014 PTS/TVu WSP FINLAND OY

Kuvat 20. Toteuttamismalli 1.







MALLI 2 Kerrosala yhteensä 67 100 kem<sup>2</sup> 1pp/50 m<sup>2</sup> maantasopaikoitus  
 TAMPEREEN KAUPUNKI MYLLYPURON KOLMENKULMAAN ASEMAALUEA S183  
 Korttelien 3587,3588 ja 3589 Toteuttamismalli 2. Asemapiirros. 3.6.2014 PTS/TVu WSP FINLAND OY

Kuvat 21. Toteuttamismalli 2.

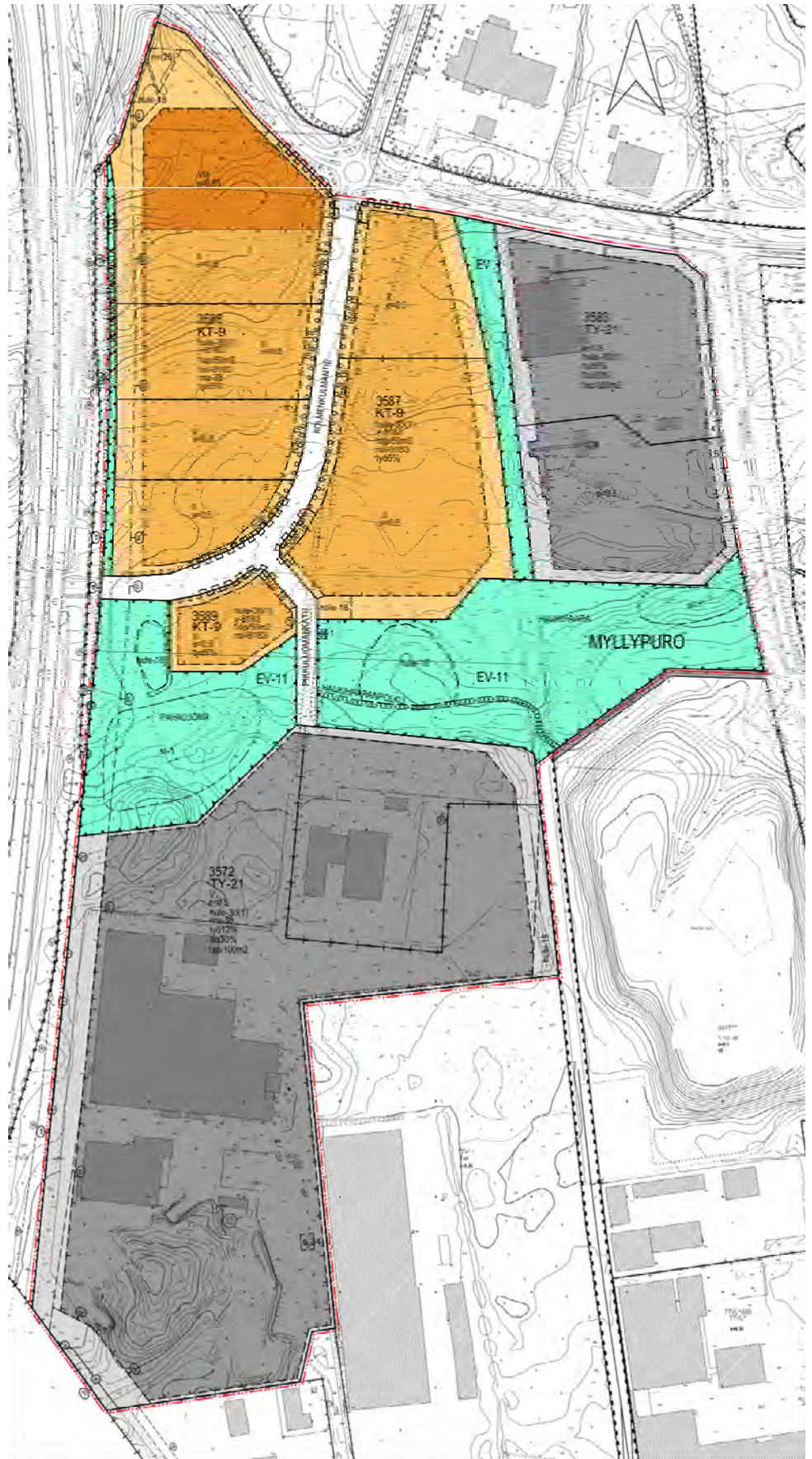




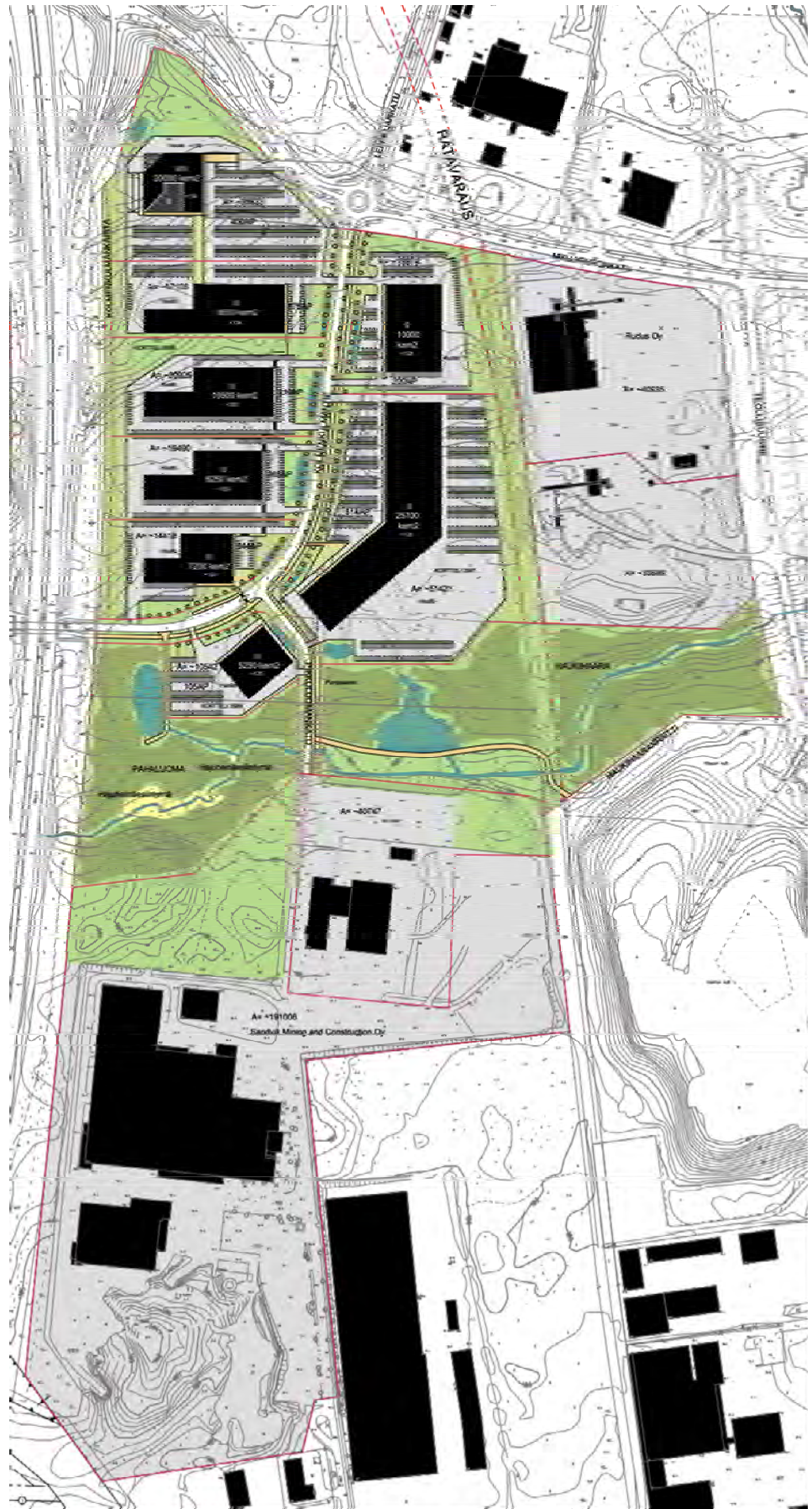
MALLI 3 Kerrosala yhteensä 94 900 kem<sup>2</sup> 1ap/50 m<sup>2</sup> maantasopaikotus  
 TAMPEREEN KAUPUNKI MYLLYPURON KOLMENKULMAN ASEMAKAAVA B183  
 Korttelien 3587,3588 ja 3589 Toteuttamismalli 3 Asemapiirros. 3.6.2014 PTS/TVu WSP FINLAND OY

Kuvat 22. Toteuttamismalli 3.





Kuva 23 Ote asemakaavaluonnoksesta 15.9.2014



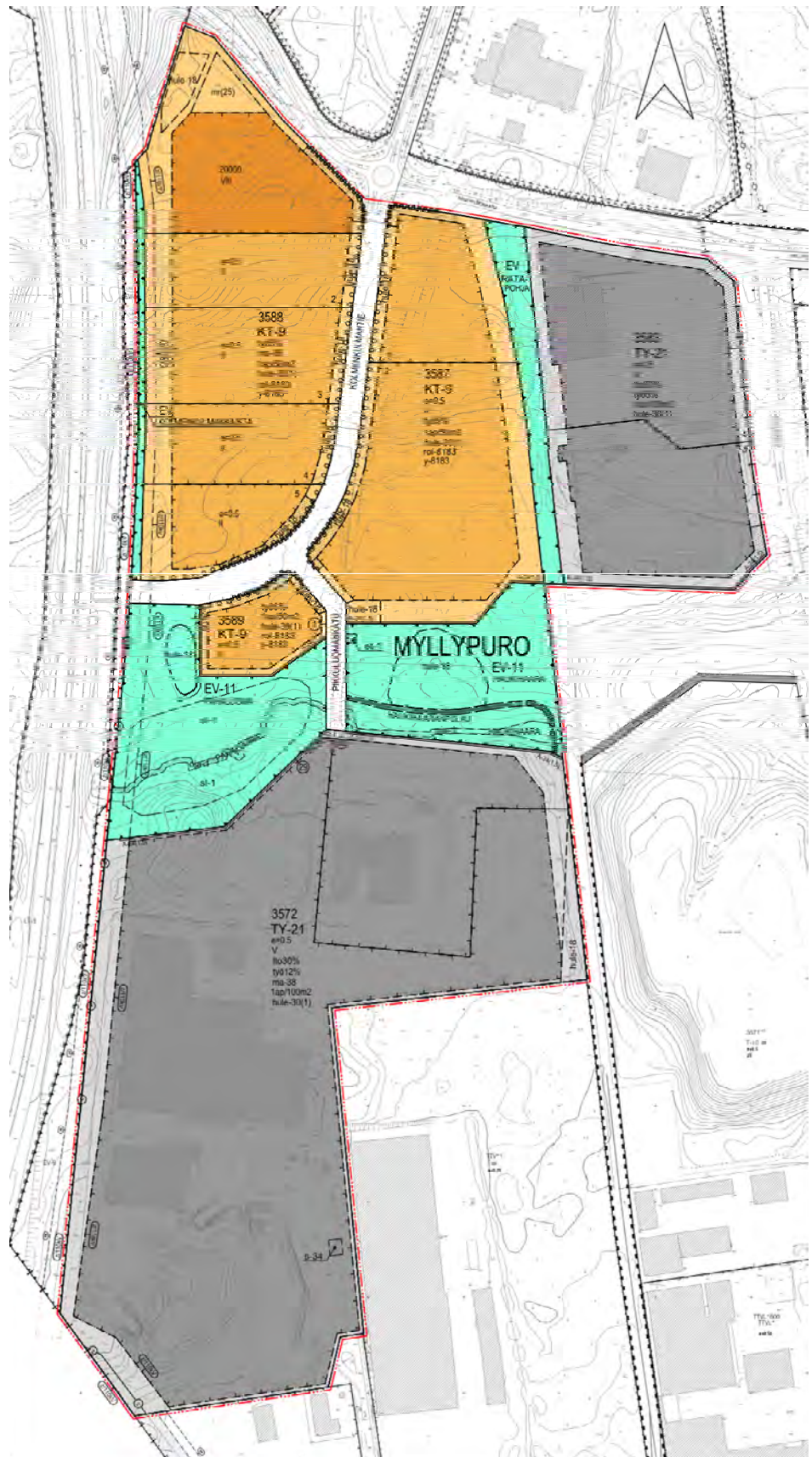
Kuva 24 Ote asemakaavaluonnoksen havainnekuvasta 15.9.2014

## Asemakaavaluonnokseen tehdyt tarkistukset

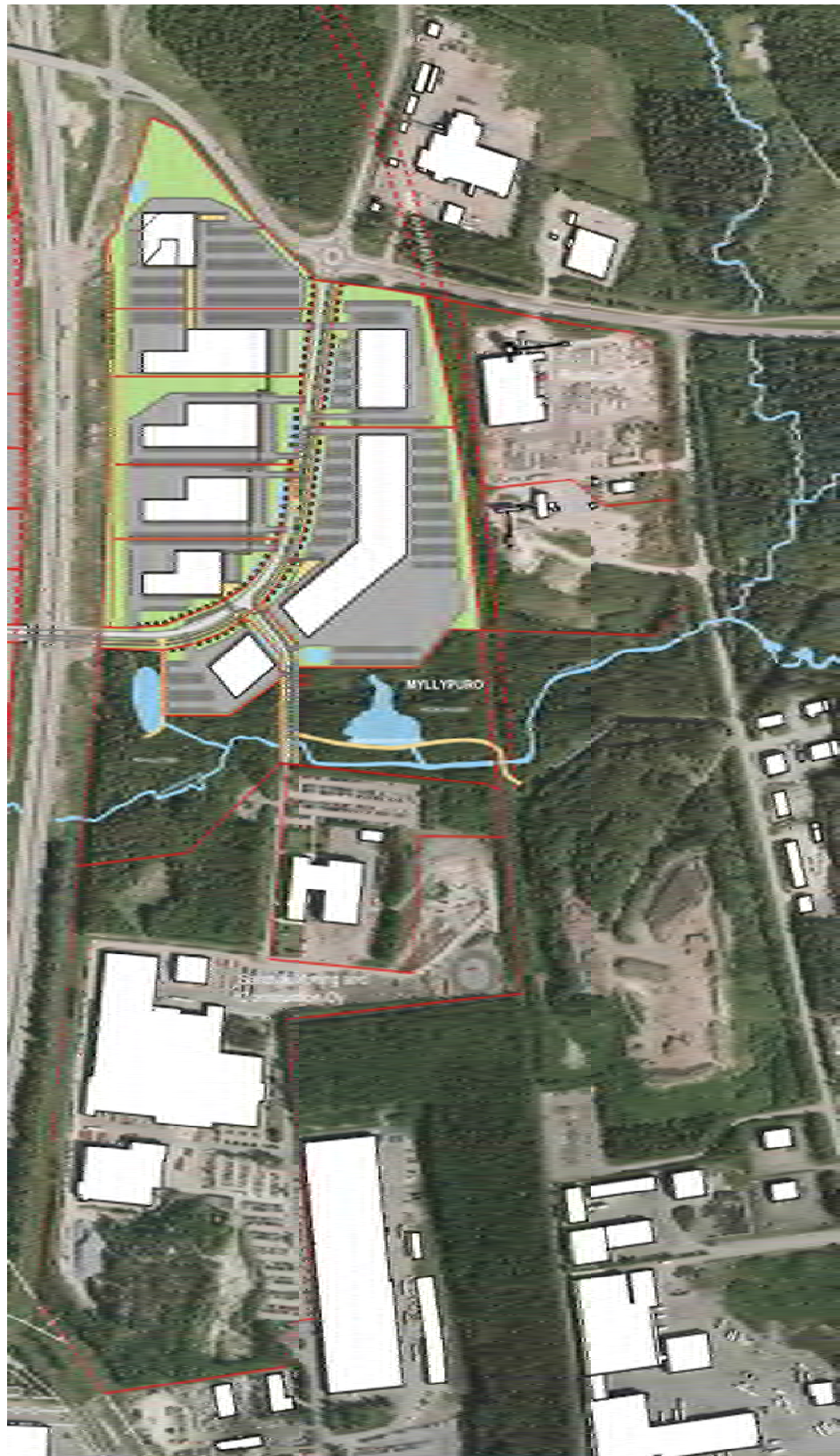
Saadun palautteen perusteella asemakaavaluonnokseen tehtiin seuraavat tarkistukset:

- Sandvikin tontilla rakennusalan laajentaminen 23 m päähän voimalinjojen keskilinjasta.
- Voimajohtoalue-merkinnän lisääminen kaavaan (23 m voimajohtojen keskilinjasta).
- Vaara-alue merkinnän poistaminen kaavasta.
- Rakenteellinen aita korttelien reunoille EV-11 aluetta vasten.
- EV -alueen nimeksi: RATAPOHJA.
- Kaava-alueen ja HAUKIHAARAN EV-11 alueen pienentäminen rata-alueen länsireunaan.
- Tekstien HAUKIHAARA ja MYLLYPURO: siirrot kaava-alueelle.
- PAHALUOMAN sl-1 alueen rajauksen suurentaminen länsi- ja koillisosissa.
- Mainostornin varausalueen mr(25) siirto idemmäksi ja alueen osoittaminen ohjeellisena.
- Tontin 3588/1 kerrosalan osoittaminen lukuna "Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä" 20 000. Merkintä e=0,65 poistuu.
- Ojauomien merkitseminen rajaviivalla kaavakarttaan.
- Päiväys 9.12.2014.
- Poistettavan asemakaavan rajausmuutos.

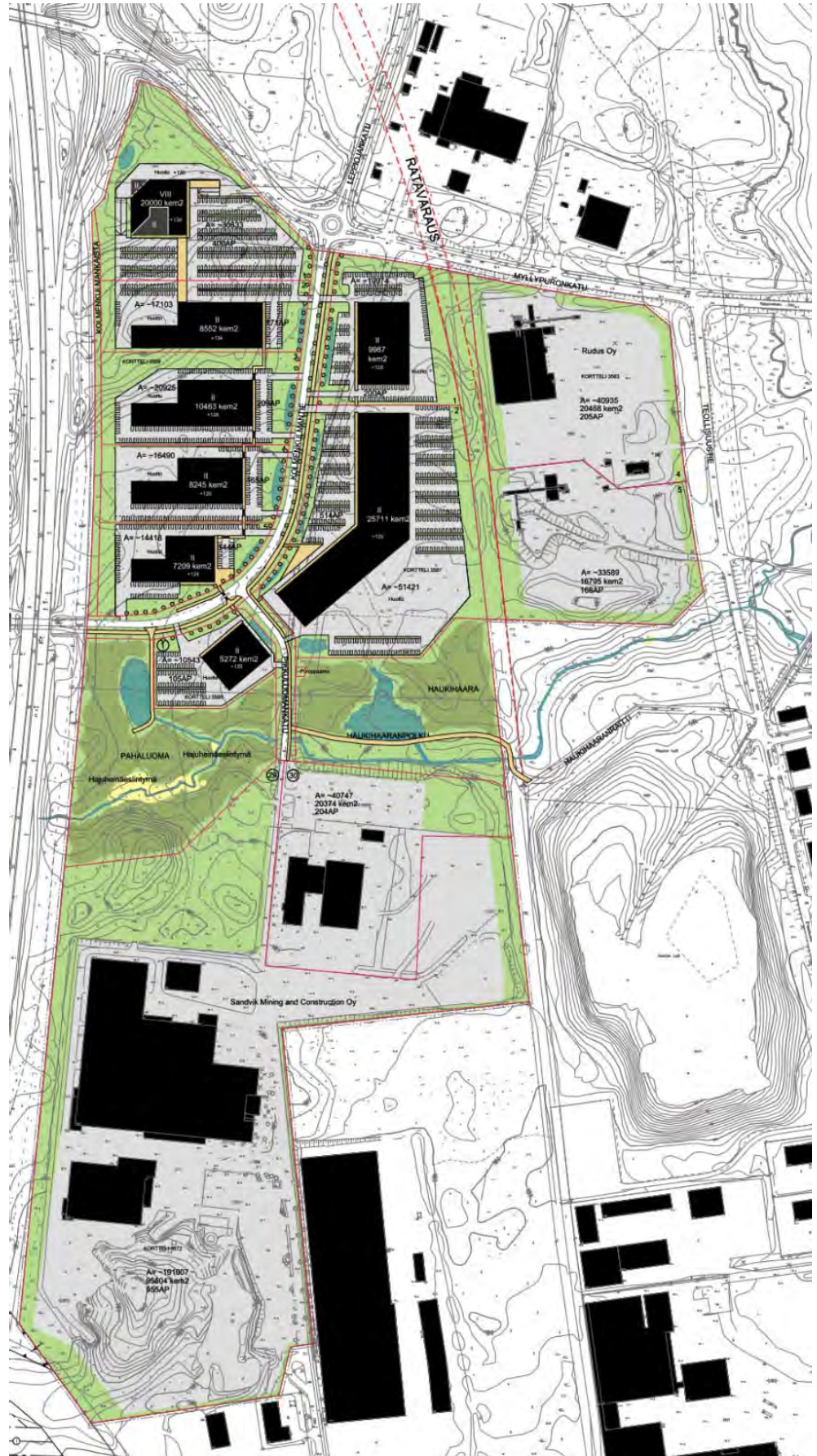
## 5 ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN KUVAUS



Kuva 25 Kaavaehdotuskartta 9.12.2014.



Kuva 26 Ote asemakaavaehdotuksen 9.12.2014 havainnekuvasta, liittyminen lähiympäristöön.



Kuva 27 Ote asemakaavaehdotuksen 9.12.2014 havainnekuvasta.





Kuva 25b Kaavaehdotuskartta, johon on tehty 12.10.2015 tehdyt tarkistukset

## 5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

### Korttelialueet, mitoitus, rakennusoikeus

Kaava-alue on noin 60 ha. Asemakaavan nro 8183 KT-9 alueilla on toimisto-, työpaikka-, varasto- ja liiketilojen rakennusoikeutta 95 439 k-m<sup>2</sup>, josta voidaan enintään 1/3 osoittaa myymälätiloina eli 31813 k-m<sup>2</sup>. Teollisuusrakentamisen rakennusoikeutta TY-21 alueilla on 153 141 k-m<sup>2</sup>, josta voidaan enintään 30 % osoittaa liike- ja toimistotiloiloina eli 45 942 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeudesta saadaan käyttää kokonaan maanpinnan alapuolelle rakennettaviksi työhuoneiksi yhteensä 20 540 k-m<sup>2</sup>. **Rakennusoikeutta kerrosalaneliömetreinä on yhteensä noin 248 580 k-m<sup>2</sup>.**

### Pysäköintipaikat

Pysäköintipaikkojen laskenta pohjautuu rakennusoikeuteen kerrosalaneliömetreinä.

KT-9 alueilla 1 ap/50 k-m<sup>2</sup> tarve on 1908 ap. TY-21 alueilla 1 ap/100 k-m<sup>2</sup> tarve on 1532 ap. **Autopaikat yhteensä 3440 ap.**

### Työpaikkoja alueella

1 työpaikka / 50 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta tarkoittaisi 4972 työpaikkaa.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä				Autopaikat		Kerrosalat		Kerrosalasta:			Muut
Tontti	Pinta-ala	Tontti-tehokkuus	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä	Pysäköintinormi	Autopaikkatarve	KT-9	TY-21	Liike- ja toimistotilaa 30%	Liiketilaa 1/3	Työhuoneet maan alla 5% ja (3572) 12%	Muuntamot
3572/29	191007	0,5	95 504	1ap/100 kem2	955		95 504	28 651		11460	30
3572/30	40747	0,5	20374	1ap/100 kem2	204		20374	6112		2445	
3583/4	40935	0,5	20468	1ap/100 kem2	205		20468	6140		1023	30
3583/5	33589	0,5	16 795	1ap/100 kem2	168		16 795	5 039		840	
3587/1	19974	0,5	9 987	1ap/50 kem2	200	9 987			3 329	499	30
3587/2	51421	0,5	25 711	1ap/50 kem2	514	25 711			8 570	1286	
3588/1	30833	0,648	20 000	1ap/50 kem2	400	20 000			6 667	1000	30
3588/2	17103	0,5	8 552	1ap/50 kem2	171	8 552			2 851	428	
3588/3	20925	0,5	10463	1ap/50 kem2	209	10463			3 488	528	
3588/4	16490	0,5	8 245	1ap/50 kem2	165	8 245			2 748	412	
3588/5	14418	0,5	7 209	1ap/50 kem2	144	7 209			2 403	360	
3589/1	10543	0,5	5 272	1ap/50 kem2	105	5 272			1 757	264	30
<b>Yht.</b>	<b>487985</b>		<b>248 580</b>		<b>3 440</b>	<b>95 439</b>	<b>153 141</b>	<b>45 942</b>	<b>31 813</b>	<b>20540</b>	<b>150</b>

## 5.2 Aluevaraukset

### 5.2.1 Korttelialueet

Toimisto-, -työpaikka- varasto- ja liiketilojen rakentamiseen on tarkoitettu KT-9 korttelit 3587, 3588 ja 3589. Enimmäiskerrosluku on muutoin kaksi, mutta korttelin 3588 ohjeellisen tontin no 1 alueella mahdollistetaan korkeamman esim. toimistorakennuksen toteuttaminen enintään kahdeksan kerroksisena. Ohjeellisen tontin rakentamistehokkuus on yleensä 0,5 mutta tällä k.o. ohjeellisella tontilla no 1 se on noin 0,65. Myymälätiloja saa rakentaa 1/3 rakennusoikeudesta. Vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa kuitenkaan rakentaa eikä yli

400 m<sup>2</sup>:n suuruisia päivittäistavarakaupan myymälöitä. Korttelialueilla edellytetään mm. hulevesien käsittelyä. Tätä varten on katualueita vasten osoitettu noin 10 m leveät vyöhykkeet hule-18 merkinnällä. Ne ovat ohjeellisia korttelien hulevesien johtamis- ja viivytysalueita. Lisäksi näitä ohjeellisia alueita on merkitty muuallekin korttelialueille tehdyn hulevesisuunnitelman mukaan. Korttelialueilla edellytetään Kolmenkulmantietä vasten puurivien toteuttamista ja osalle kadun vastaisia reunavyöhykkeitä on osoitettu istutettavaksi tarkoitetut alueen osat. Korttelialueista on tehty toteuttamisen ohjaamiseksi rakentamistapaohjeet kaavan liitteeksi.

#### Teollisuusrakentaminen

Rudus Oy:n ja Sandvik Mining and Construction Oy:n korttelialueet on esitetty TY-21 aluevarausmerkinnällä. Enintään 30 % osoittaa liike- ja toimistotiloina. Määräyksen mukaan ympäristö asettaa toiminnalle erityisiä vaatimuksia. Alueella tapahtuva toiminta ei saa aiheuttaa vesistön pilaantumista tai likaantumista. Alueilla sallitaan enintään viisi -kerroksinen rakentaminen. Molempia alueita koskee hule 30(1) – määräys, jossa edellytetään mm. hulevesien käsittelyä. Sandvikin korttelialueella nro 3572 sallitaan 12 % ja Ruduksen korttelialueella 3583 5 % rakennusoikeudesta sijoitettavaksi kokonaan maan alle sijoittuviin työhuoneisiin.

#### 5.2.2 Muut alueet

##### EV-11 Suojaviheralueet.

Ilman viheralueita olevalle kaava-alueelle tulee suojaviheraluetta lisää 78 432 m<sup>2</sup>. Suojaviheralueiden rajaaminen perustuu mm. osayleiskaavan EV-2 alueen rajauksiin. Alueilla varaudutaan nykyisten vesistöjen sekä rakennettavien hulevesien viivytys- ja johtamisjärjestelmien toteuttamiseen sekä mm. hajuheinäesiintymän säilyttämiseen. Valtatietä 3 vasten on esitetty suojaviheralue EV, jolle sijoituu voimajohtojen hallinta-alue. Keskeisesti vanhan ratapenkan tuntumaan on osoitettu suojaviheralue EV mahdollisen tulevaisuudessa toteutettavan läntisen raideliikenneyhteyden varaukseksi.

Pinta-alat	
Aluevaraus	Pinta-ala (m2)
KT-9	95439
TY-21	153141
Kadut	18365
EV-11	65909
EV	12523
<b>Yhteensä</b>	<b>345377</b>

### Hulevesien hallinta (LIITE 2)

Asemakaavaluonnoksen laatimisen yhteydessä on tarkistettu aiemmin laadittua hulevesisuunnitelmaa. FCG Eeva Riikka Bossmannin laatima raportti on päivätty 9.12.2014. Alueelta tulevien valumavesien määrä kasvaa. Ilman toimenpiteitä valumavedet tulevat lisäämään ojien tulvimisongelmia.

Hulevesiin ja niiden käsittelyyn on kiinnitetty erityisesti huomioita. Hulevedet tulee käsitellä kaikilla korttelialueilla sekä suojaviheralueilla siten, että nykyinen kosteustasapaino säilyy.

Asemakaavaa ja hulevesien hallintasuunnitelmaa on laadittu rinnakkain ja katusuunnitteluun liittyen.

### Katu- ja kevytliikenteenverkko (LIITE 3)

Katuverkko asemakaava-alueella muodostuu pääkokoojakadusta (Kolmenkulmantie) sekä Sandvik Mining and Construction alueelle johtavasta pistokadusta (Pikkuluomankatu). Pääkokoojakadulle on esitetty bussipysäkkipari ja ajoradan oikealle puolelle sijoitettu yhdistetty pyörätie / jalkakäytävä.

Suojaviheralueille EV-11 on osoitettu varaukset pyöräilyn, jalankulun sekä hulevesialtaiden huollon tarpeisiin. Reittien on suunniteltu kulkevan suunniteltujen hulevesialtaiden patorakenteiden päällä. Reitit tukeutuvat alueen maankäyttöön ja liittyvät ympäröivään verkostoon yhdistäen Pikkuluomankadun sekä Haukihaaranraitin toisiinsa. Asemakaavaluonnos ja katuyleissuunnitelma on laadittu rinnakkain ja yleissuunnitelma on päivätty 9.12.2014.

### Yhdyskuntatekninen huolto (LIITE4)

Alueelle on laadittu vesijohto- ja viemärisuunnitelma, Destia 9.12.2014. Vesijohto- ja viemäriinaja on sijoitettu Myllypurontien katu-alueelle. EV-11 alueelle Pikkuluomankadun itäpuolelle on sijoitettu jätevesien pumppaamon varaus. Jätevedet pumpataan Myllypuronkadun suuntaan nykyiseen verkkoon.

Muuntamoille on yleismääräyksessä edellytetty tilavarausta kaikilla korttelialueilla.

### 5.3 Asemakaavaehdotuksen vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (10.9.1999/895) 1 §:n mukaan kaavaa laadittaessa on vaikutuksia selvitettävä siten, että voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

#### 5.3.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavalla mahdollistetaan nykyisen kerrosalan nelinkertaistaminen ja työpaikkojen tuntuva lisääminen nykytilanteeseen verrattuna. Uutta kerrosalaa toteutuneen 57 492 k-m<sup>2</sup> lisäksi mahdollistetaan 191 088 k-m<sup>2</sup>. Osa alueen kerrosalasta säilyy nykyään toimivien Rudus Oy:n ja Sandvik Mining and Construction Oy:n alueilla. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna kerrosalan kasvupotentiaali on 70 031 k-m<sup>2</sup> eli noin 28 % tämän asemakaavan rakennusoikeudesta, joten kasvupotentiaali ei nykyiseen asemakaavaan verrattuna ole niin merkittävä. Asemakaava tukee elinkeinoelämän kasvua mahdollistamalla uusia työpaikkoja sekä liiketiloja. Kaava lajittelee käyttötarkoitukset nykyistä asemakaavaa tarkemmin ja osoittaa laajemmin viheraluevarauksia vesistönhallinta- ja ympäristönsuojelutarpeisiin.

#### 5.3.2 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Asemakaavamääräyksillä pyritään estämään vesistöihin kohdistuva lisäkuormitus ja kontrolloimaan vesistöihin johtuvaa hulevesien määrää. Sandvik Mining and Construction Oy:n alueilla on maanalaista tuotantolaitteiden koeporaustoimintaa. Vaihtelevasta topografiasta johtuen, korttelialueilla on varauduttava maarakennus- ja tasoitustöihin. Suurin osa alueesta on moreenia mutta peruskallio on paikoin näkyvissä.

Hulevesisuunnitelmassa alueellisten hulevesijärjestelmien mitoitussateena käytettiin kerran kymmenessä vuodessa toistuvaa 60 minuutin rankkasadetta, jonka sademäärä on noin 23 mm. Mitoitussateeksi valittiin kerran kymmenessä vuodessa toistuva 60 minuutin sade, koska sen aiheuttaman virtaaman on arvioitu olevan merkittävin Natura-alueen kasvillisuuden kannalta osayleiskaavaa varten laaditussa Vihnusjärven valuma-alueen hydrologisessa selvityksessä (lisäselvitys 2004). Mitoitusperiaate on todettu riittäväksi Natura-arvioinnissa (Pöyry 2006). Natura-arvioinnissa todetaan, että hanke ei aiheuta suuria muutoksia virtaavaan veteen, koska lisärakentamisen myötä toteutettavat hulevesijärjestelyt pienentävät oleellisesti muutoksia.

Lisäksi kaavamääräyksessä edellytetään korttelialueita erottamaan tontilta tulevista hulevesistä, puhtaita kattovesiä lukuun ottamatta, öljy ja hiekka. Öljyn- ja hiekanerotus on niin ikään osayleiskaavaa varten laadittujen selvitysten mukainen.

Asemakaavaa varten laadittu hulevesisuunnitelma perustuu näin ollen osayleiskaavassa määriteltyihin lähtökohtiin.

Alueelliset hulevesien hallintatoimet on suunniteltu toteutettavaksi ennen alueen muuta rakentamista. Tämä on tärkeää myös alajuoksulla olevien menetelmien toiminnan kannalta. Lisäksi rakentamisen aikaista hulevesikuormitusta tulee vähentää väliaikaisilla järjestelyillä. Näin arvioidaan, että vesistövaikutukset eivät ole merkittäviä. Alue tukeutuu pääosin henkilöautoliikenteeseen, mikä nykyisellä tekniikalla aiheuttaa ilmanlaatuksuormitusta.

### 5.3.3 Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaavamääräyksillä ja aluevarauksilla on pyritty turvaamaan mm. puroympäristöjen säilyminen ja hajuheinäesiintymien turvaaminen. Suojaviheraluevarauksia on osoitettu vähintään osayleiskaavassa esitetty määrä. Nykyistä ympäristöä on mahdollista säilyttää paremmin kuin nykyisen asemakaavan tai osayleiskaavan turvin. Suurilla EV-11 -aluevarauksilla halutaan painottaa hyviä hulevesien viivytys- ja johtamisjärjestelmien rakentamismahdollisuuksia. Suunnittelussa luonnonoloiltaan arvokaimmat alueet tulee ottaa huomioon mieluummin kokonaisuuksina kuin yksittäisinä lajien esiintymisalueina tai pieninä lehtolaikkuina. Arvokkaat hajuheinäkohteet on rajattu siten, että mukaan on otettu myös niihin liittyvää puro- ja lähiympäristöä.

Osayleiskaavan yhteydessä inventoiduista avainbiotoopeista:

Nro 22 jäkälikkökallion korttelialueelle tontille 3588/3 sijoittuva osa jää rakennusalan ulkopuolelle.

Nro 23 jäkälikkökallio sijoittuu kokonaan tontin 3588/2 rakennus-  
alalle.

Nro 24 Lehtolaikku sijoittuu pääosin tontin 3587/1 rakennus-  
alalle. Asemakaavalla ei ohjata näiden alueiden arvojen säilyttämiseen  
luonnontilaisina

Nro 2 Louhikko ja haapametsikkö sijoittuu suojaviheralueelle ja  
suunnitellun hulevesialtaan länsipuolelle siten, että sen säilyttä-  
minen saattaa olla mahdollista.

Nro 36 pienialainen korpi sijoittuu suojaviheralueelle mutta alus-  
tavasti suunnitellun hulevesialtaanpatorakenteen kohdalle siten  
että sen säilyttäminen saattaa olla vaikeaa.

## **Vaikutukset Natura-alueiden ja luonnonsuojelualueiden suojeluarvoihin**

Asemakaava-alueella ei ole Natura-alueita tai luonnonsuojelualueita. Alueen läpi johtaa Juhansuolta itään laskeva purouoma kohti Myllypuron uomaa ja sitä ympäröivää puronvarsilehtoa. Myllypuro kuuluu valtakunnalliseen lehtojensuojeluohjelmaan ja on Natura-2000– verkostoon esitetty kohde. Lisäksi Myllypuro on luonnonsuojelulain nojalla vuonna 1999 rauhoitettu luonnonsuojelualue. Tämän vuoksi on ollut tärkeää, että asemakaavalla tul- laan ohjaamaan puroon kulkeutuvan veden laatua ja määrää, jotteivät vesiolosuhteet muutu liikaa ja muuta puronvarren luontotyyppisiä. Myllypuron Natura-alueen perusteena on kaksi luontodirektiivin luontotyyppiä: Fennoskandian lähteet ja lähdesuot sekä boreaaliset lehdot. Koska asemakaava-alue kuuluu Myllypuron valuma-alueeseen, kuuluu se samalla Myllypuron Natura-alueen vaikutusalueeseen.

Aiemmin asemakaava-aluetta koskevaa osayleiskaavaa laadittaessa on alueelle laadittu Natura-arviointi, joka täydennettynä on saanut Pirkanmaan ympäristökeskukselta myönteisen lausunnon 22.11.2006. Tehdyn arvion perusteella hankkeen ei voida arvioida vaikuttavan merkittävästi heikentävästi niihin luontoarvoihin, joiden perusteella Myllypuron alue on otettu osaksi Natura-suojeluverkostoa. Arvion mukaan on kuitenkin perusteltua suositella seurantatutkimusta Natura-alueelle.

Natura-arvioinnissa on arvioitu vaikutuksia Fennoskandian lähteisiin ja lähdesoihin sekä boreaalisiin lehtoihin. Suurimpina riskeinä arvioitiin näiden suojeluun olevan virtaavan veden tai pohjaveden muutokset. Osayleiskaavahankkeen ei arvioitu aiheuttavan suuria muutoksia virtaavaan veteen, koska lisärakentamisen myötä toteutettavat hulevesijärjestelyt pienentävät oleellisesti muutoksia. Osayleiskaavahankkeen ei katsottu myöskään aiheuttavan suuria muutoksia pohjaveteen, koska alue on nykytilassaankin heikosti vettä läpäisevää maa-ainesta. Lähteinen ympäristö ei saa purkautumisvettään hankealueelta eikä lehtojen ole arvioitu saavan merkittävässä määrin kosteutta pohjaveden kautta. Arvioitiin, että Myllypuron Natura-alueen luontotyyppien luonteenomaisten lajien suojelun taso säilyy suotuisana nykyistä vastaavalla tavalla.

## **Osayleiskaavan ja asemakaavaehdotuksen vertailu hulevesien käsittelyssä**

**Osayleiskaavassa** osoitetaan keskeiselle Juhansuolta laskevalle puroomalle ja lähiympäristölle EV-2 Suojaviheralue, joka on varattu alueellista sadevesijärjestelmää varten. Määräyksen mukaan alue tulee varata hulevesien käsittelyä varten toteutetta-



valle kosteikolle, laskeutusaltaalle ja lammikolle. Lisäksi yleismääräyksessä edellytetään, että: ”Alueelliset hulevedet tulee hoitaa kiinteistökohtaisesti tai ohjata hallitusti alueelliseen sadevesijärjestelmään. Asemakaavan yhteydessä on laadittava erillinen hulevesien hallintaa koskeva suunnitelma. Erityisesti on kiinnitettävä huomiota, ettei Natura 2000 – verkostoon kuuluvan Myllypuron valinnan perusteina olevia luontoarvoja merkittävästi heikennetä.” Lisäksi osayleiskaavan korttelialueille on esitetty määräys, jonka mukaan alueella tapahtuva toiminta ei saa aiheuttaa vesistön pilaantumista eikä likaantumista.

**Asemakaavaehdotuksessa** on keskeiselle alueelle osoitettu osayleiskaavaa laajempi EV-11 alue: ”Suojaviheralue, joka on merkittävä pintavalunnan purkureitti. Alueelle saa sijoittaa alueellisen hulevesijärjestelmän vaatimia kosteikkoja, viivytyspainanteita tai oja- ja allasrakenteita”.

Asemakaavan korttelialueille on esitetty määräys, jonka mukaan Alueella tapahtuva toiminta ei saa aiheuttaa vesistön pilaantumista eikä likaantumista.

Korttelialueille on osoitettu kahden tyyppisiä täsmällisempiä hulevesimääräyksiä. Kaikkia korttelialueita koskee hule-30(1) määräys jonka mukaan: ”Tontilta tulevat hulevedet tulee viivyttää tontilla tai muulla alueella viivytyrakentein ja johtaa purkupaikkaan viranomaisten hyväksymän erillissuunnitelman mukaan. Viivytyrakenteiden mitoitustilavuutena on suluissa mainittu kuutiometri määrä jokaista sataa tontille rakennettujen kattojen ja muiden vettäläpäisemättömien pintojen neliömetrimäärää kohden. Tontilta tulevista hulevesistä, puhtaita kattovesiä lukuun ottamatta, on erotettava öljy ja hiekka. Öljyn- ja hiekanerotusjärjestelmä tulee varustaa näytteenottokaivolla. Viivytyrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.”

Sekä kortteli- että suojaviheralueille on osoitettu hule 18 aluevarusmerkinnöillä ohjeellisia alueelliselle hulevesijärjestelmälle varattuja alueen osia, jonka kautta johdetaan alueen hulevesiä ja viivytetään katualueen hulevesiä allas- ja ojarakentein.

Kaavaehdotukseen on liitetty osayleiskaavan edellyttämä hulevesien hallintaa koskeva suunnitelma FCG 15.9.2014 tarkempine järjestelmien toteutuskeinoineen ja hulevesien mitoitustilavuuteluineen.

## **Johtopäätös**

Asemakaavassa ja siihen liittyvässä suunnitelma raportissa esitetään osayleiskaavaa tarkemmin hulevesien käsittelykeinot ja

vaatimukset vesien määrille ja puhtaudelle. Asemakaavamääräykset ja –merkinnät täsmentävät osayleiskaavan hulevesimääräyksiä ja tukevat näin ollen Natura-arvoihin kohdistuvia suojelutoimia, joten tässä yhteydessä arvioidaan, että Myllypuron Natura-alueen luontotyyppien luonteenomaisten lajien suojelun taso säilyy suotuisana nykyistä vastaavalla tavalla kuten osayleiskaavaakin koskevassa Natura-arviossa on todettu.

#### 5.3.4 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Asemakaavan mahdollistama lisärakentaminen toteuttaa tavoiteltua aluerakennetta osayleiskaavan mukaisesti.

Kaavan mahdollistama rakentaminen ja erityisesti liikerakentaminen aiheuttaa toteutuessaan paikallista alueen liikennemäärien kasvua. Alueella työskentelevien määrä voi nykyisestä kasvaa 5-kertaiseksi eli noin 5000:een. Liikerakentamisen toteutuminen saattaa lisätä alueen käyvien asiakkaiden ja tavarankuljettajien määrää useilla tuhansilla esimerkiksi 5000 - 10000 kävijää /arkivrk. Tästä määrästä esimerkiksi 75 % saattaa saapua alueelle moottoriajoneuvolla.

Lisärakentaminen velvoittaa yhteensä noin 3440 autopaikan varautumiseen, jossa kasvua olisi 2765 autopaikkaa. Autopaikkamitoituksella on varauduttu alueen liikenteen lisääntymiseen noin 5-kertaiseksi nykytilaan verrattuna. Alue tukeutuu valtatie 3 liikenneverkkoon, joten alue on siten hyvin liikenteellisesti saavutettavissa.

Mahdolliseen raideliikenteen sijoittamiseen alueelle on kaavassa varauduttu osoittamalla tätä varten vyöhyke korttelialueiden ulkopuolelle ja rajaamalla korttelialueilla rakennusalojen rajat tarkoituksenmukaisesti.

Kaavan katualueilla osoitetaan varaukset kahdelle linja-autopysäkille, joilla tuetaan joukkoliikenteen toteuttamismahdollisuuksia. Katualueilla on varauduttu kevyenliikenteen väylään ja kaava-alueen poikki on osoitettu Haukihaaran polku palvelemaan kävelyä ja pyöräilyä.

Alue tukeutuu alueella olevaan kunnallistekniseen verkostoon. Uusi vesijohtolinja ja siihen liittyvä pumppaamo rakennetaan kaatuverkon yhteyteen. Muuten yhdyskuntataloudellisesti alueen käyttöönotto on edullista hyvän sijainnin, maasto-olosuhteiden sekä saavutettavuuden vuoksi.

### 5.3.5 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Metsäympäristöä on tarkoitus muuttaa korttelialueiksi ja niiden tarvitsemien pysäköinti- ja rakennusten tonteiksi puita kaatamalla, ympäristöä tasaamalla ja päällystämällä kaavan luoteisosissa. Asemakaavan mahdollistama kaksi -kerroksinen rakentaminen jatkaa alueella toteutunutta matalaa tuotanto-, toimisto- ja varasto- tyyppisten rakennusten profiilia. Asemakaavan pohjoiskärkeen on mahdollistettu korkeamman maamerkkirakennuksen toteuttaminen.

### 5.3.6 Vaikutukset toteutukseen

Osa alueesta on kaupungin omistuksessa. Kaavan vahvistuttua jaetaan rakentamattomat tontit tonttiluovutuskilpailujen perusteella. Tontit jaetaan useille rakentajille toteutuksen nopeuttamiseksi.

## 5.4 Asemakaavamerkinnot ja määräykset

Pääosin asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat Tampereen järjestelmästä.

Uudet merkinnot ja määräykset perusteluineen

KT-9

Toimisto- ja työpaikkarakennusten sekä niihin liittyvien liike- ja varastotilojen korttelialue. Alueelle ei saa sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 114 §:n mukaista vähittäiskaupan suuryksikköä eikä myyntipinta-alaltaan yli 400 m<sup>2</sup> suuruisia päivittäistavara-kaupan myymälöitä. Myyntipinta-alaa voidaan rakentaa enintään 1/3 toimintojen kerrosalasta. Alueella tapahtuva toiminta ei saa aiheuttaa vesistön pilaantumista eikä likaantumista.

Merkintä ja määräys perustuvat osayleiskaavan TP-6 alueen määräykseen.

TY-21

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa vesistön likaantumista tai pilaantumista. Tontille saa rakentaa tiloja tuotantoa, tutkimusta ja niihin liittyvää varastointia varten. Kokonaiskerrosalasta saadaan merkintöjen osoittama prosenttimäärä käyttää liike- ja toimistotiloiksi. Tontille ei saa sijoittaa kaupan suuryksikköä tai päivittäistavaramyymälää. Autopaikkoja on varattava merkinnän osoittama määrä.

Merkintä ja määräys perustuvat pääosin osayleiskaavan TY-3 alueen määräykseen. Täsmennyksenä osayleiskaavan määräykseen tässä on kielletty tontille sijoittamasta kaupan suuryksikköä tai päivittäistavaramyymälää. Alueille sallitaan eri merkinnällä enintään 30 % liike- ja toimistotiloja (5 % enemmän kuin osayleiskaavassa).

EV-11

Suojaviheralue joka on merkittävä pintavalun purkureitti. Alueelle saa sijoittaa alueellisen hulevesijärjestelmän vaatimia kosteikkoja, viivytysohjauksia tai oja- ja allasrakenteita.

Merkintä ja määräys pohjautuvat osayleiskaavan EV-2 alueen määräykseen. Määräystä on täsmennetty viittaamalla osayleiskaavaa täsmällisemmin: alueella sallittavan ”kosteikkoja, viivytysohjauksia tai oja- ja allasrakenteita”. Osayleiskaavan viittaus MRL:n 128 §:ään on katsottu asemakaavamääräyksessä tarpeettomaksi. Lakeja on noudatettava joka tapauksessa.

**YLEISMÄÄRÄYS:** Korttelialueella rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää terästä ja/tai lasia. Rakennuksen julkisivujen tulee olla värisävyltään tonteittain yksivärisiä. Korttelialueella saa merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa rakennuksien katoille hissi- ja ilmastointikonehuoneita, jotka voidaan rakentaa merkityn kerrosluvun lisäksi. Korttelialueelta tulee varata sähkölaitoksen osoittamasta paikasta jakelumuuntamo varten enintään 30 m<sup>2</sup>:n suuruinen tila, jota ei lasketa rakennusoikeuteen. Jakelumuuntamo tilan tulee sijaita kortteliin rakennettavan rakennuksen tai pysäköintitasojen/-laitoksen yhteydessä.

Määräys on osoitettu vain KT-9 alueen kortteleihin. Yleismääräys pyrkii kokoamaan yhteen rakentamisen toteuttamiseen liittyvät määräykset, joita täsmennetään rakentamistapaohjeessa.

**ma-38** Korttelialue, jolle saa sijoittaa maanalaisia tiloja sekä niihin liittyviä maanpäällisiä rakenteita. Kallioperään kajoavien toimenpiteiden osalta kallioperän rakennettavuus ja alueella olevat rajoitukset kallioperässä on selvitettävä ja selvitys liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

Määräys on osoitettu kortteleihin 3572 ja 3588. Määräys muistuttaa kallion koeporausalueiden huomioimisesta, jos alueille haetaan rakennuslupia.

Ehdotusvaiheen tarkistuksessa 12.10.2015 lisättiin kaavakarttaan seuraavat yleismääräykset:

**Ennakoiva hulevesirakentaminen**  
Suojaviheralueille (EV-11) osoitetut kaava-alueen kortteleiden hulevesien viivytystä ja hallintaa palvelevat hulevesialtaat (hule-18) on toteutettava ennen kortteleiden 3587, 3588 ja 3589 tonttien rakentamista valmistelevia maanmuokkaustöitä, jotta rakentamista ennakoivasti korttelialueiden pintavesien vedenlaatu on saatu viranomais-ten edellyttämälle laatutasolle ennen kuin ne päästetään Haukihar-  
ran ojaumaan ja edelleen Myllypuroon.  
Hulevesiä ei saa johtaa pilaantuneiden maa-ainesten läpi.

**Hajuheinän suoja-alue**  
Pahaluoman ympäristön hajuheinän esiintymis- ja suoja-alueen (sl-1) pensastoa ja puustoa on hoidettava siten, että niiden esiintymää suojaava merkitys säilyy.

**Luiskaukset suojaviheralueille**  
Tonttien rajojen tuntumassa toteutettavat maaleikkaukset tai täytöt ja näistä johtuvat luiskaukset eivät saa ulottua (EV-11) suojaviheralueelle.

**Sammutusvedet**

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä selvitys siitä, miten tuotantolaitosten tuotannosta ja toiminnasta tai tulipalosta aiheutuneiden pilaantuneiden pintavesien tai sammuttamisesta syntyneiden sammu-  
tusvesien hallinta on järjestetty, jotta pilaantuneita vesiä ei pääse tontin ulkopuolelle eikä niistä aiheudu vahinkoa luonnonsuojelulain (1096/1996) mukaisesti perustetuille luonnonsuojelualueille tai Natura 2000-verkoston kuuluville luonnon monimuotoisuuden säilymi-  
sen kannalta ja Vihnusjärven veden laadun kannalta keskeisille alueille (Valtioneuvoston asetus 856/2012 9§).

Valtatie 3:n tienpitäjän lausunto

Korttelin 3588 tontteja koskevissa maarakennus-, rakennus- ja mainoshankkeiden yhteydessä tulee pyytää lausunto valtatie 3:n tienpitäjältä (Pirkanmaan ELY-keskus).

## **5.5 Nimistö**

Alueen nimistö on nimistötoimikunnan päätöksen mukainen.

Kadut: Kolmenkulmantie, Pikkuluomankatu

Suojaviheralueet: Kolmenkulmankaista, Ratapohja sekä Pahaluoma ja Haukihaara, jotka ovat myös kyseisillä suojaviheralueilla olevien purojen nimet. Haukihaaranraitin länsipäästä Pikkuluomankadulle suuntautuva polku nimetään Haukihaaranpolku – nimellä.

## **6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### **6.1 Toteutusta ohjaavat suunnitelmat**

Asemakaavan havainneaineiston lisäksi alueen toteutusta ohjataan seuraavilla suunnitelmilla:

Hulevesisuunnitelmat (LIITE 2)

Kaavan rinnalla valmistuneet hulevesien hallintasuunnitelmat ovat toteutussuunnitelmien pohjana.

Katuyleissuunnitelmat (LIITE 3)

Katujen yleissuunnitelma on laadittu rinnakkain asemakaavan kanssa ja se pannaan yhtä aikaa nähtäville kaavaehdotuksen kanssa.

Vesihuollon suunnitelma (LIITE 4)

Vesihuollon suunnitelma osoittaa vesihuollon päälinjat ja pumppaamotarpeen.

Rakentamistapaohje

Rakentamistapaohjeessa esitetään uusilla muodostettavilla tonteilla korttelialueilla 3587, 3588, 3589 sekä korttelin 3583 (Rudus Oy) alueilla rakennusten julkisivukäsittelyn ja lähiympäristön toteuttamisen periaatteet.

### **6.2 Toteuttaminen ja ajoitus**

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää maanvaihtoista tehtäviä sopimuksia kaupungin ja tontinomistajien välillä.

On tarkoitus, että alueellinen hulevesijärjestelmä toteutetaan ennen uudisrakentamisen toteutumista. Tällä pyritään varmistamaan Myllypuron Natura-alueen suojelu. Korttelikohtaiset hulevesien hallintasuunnitelmat laaditaan rakennusluvan yhteydessä.

## 7 VIITESUUNNITELMA VALTATIEN 3 LÄNSIPUOLI

### 7.1 Lähtökohdat

#### 7.1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Viitesuunnitelman alue sijaitsee asemakaava-alueen länsipuolella rajautuen itäosastaan valtatiehen 3. Pohjoisessa alue rajautuu Juhansuontiehen ja länsiosassa myötäilee Nokian kunnan rajaa.

Luonnonympäristö

#### *Maisemarakenne, maisemakuva*

Alue on rakentamatonta lukuun ottamatta koillisosan liittymäjärjestelyjä valtatielle sekä alueen halki kulkevaa Juhansuontietä. Juhansuontien länsipäässä on maankaatopaikka. Alue on ollut pääosin talousmetsäkäytössä, ja ainoa tunnistettavaa muisto maanviljelyksestä ovat alueen pohjoisosassa sijaitsevat Piiriniityn pellot.

#### *Maaperä ja rakennettavuus*

Alueen maaperä on pääosin moreenia. Alueen itäosassa on kaksi laajahkoa, yhtenäistä pohjois-eteläsuuntaisesti kulkevaa kallioaluetta. Juhansuolla maaperä on turvepitoista, ja suolta lähtevän pohjoisen uoman alkuosassa on hienohietaa.

Alueen itä- ja länsiosat eroavat toisistaan topografiansa suhteen. Länsiosa soineen on loivapiirteisempää kuin alueen itäosa, jossa on enemmän korkeusvaihteluita ja jyrkiksi luokiteltuja kalliorinteitä (kaltevuus > 1:5) pohjois-eteläsuuntaisesti. Länsiosassa korkeudet asetuvat +135 m - +145 m välille. Itäosassa +126 m - +148 m välille.

#### *Kasvillisuus ja eläimistö*

Alue on pääosin talousmetsäkäytössä ollut metsää. Metsät ovat pääosin erilaisia kangastyypin metsikköjä, vallitsevin ja yhtenäisin on tuore kangas. Alueella on myös lehtomaista kangasta laikkuina sekä muutama laajempi yhtenäinen kuivahkon kankaan metsikkö. Alueella on myös kaksi yhtenäistä korpialuetta, toinen pohjoisosassa ja toinen etelämpänä. Pohjoisempi sijoittuu OYK:aan merkitylle suoja- viheralueelle.

Alueella on myös muutama huomionarvoinen lehto.

Vanhimmat alueen metsiköt sijoittuvat Juhansuon pohjoispuolella olevan tien pohjoispuolelle, jossa puusto ylittää 140 vuoden iän. Lisäksi vanhaa metsää on Juhansuon ympäristössä sekä Piiriniityn reunamilla.



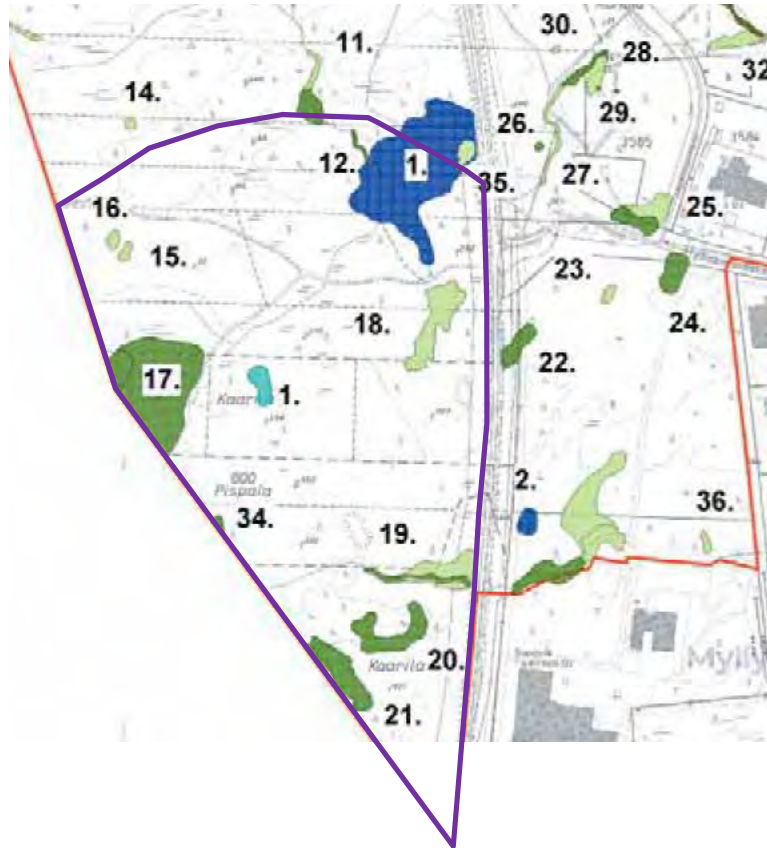
Alueelta ei ole tehty liito-oravahavaintoja.

#### *Luonnon monimuotoisuus*

Ohessa olevassa kartassa (Kuva 25) on kuvattu alueen avainbiotoopit. Lähteenä on käytetty alueelta tehtyä ympäristöselvitystä vuodelta 2006. Avainbiotooppi tarkoittaa metsäluonnon arvokkaita elinympäristöjä. Alueella ei ilmeisesti ole tällaisia virallisia, metsälain mukaisia kohteita, vaan ainoastaan metsälain kriteerit täyttäviä kohteita. Niistä on käytetty nimitystä 'mahdollinen metsäluonnon erityisen tärkeä elinympäristö' ja 'metsäluonnon muu arvokas elinympäristö'.

Alueen tärkeimpiä luontoarvoja ovat:

- jalopuumetsikkö Juhansuon itäpuolella (1., vaaleansininen), joka on suojeltu luonnonsuojelulain nojalla.
- laaja ja paikoin luonnontilainen Juhansuo (17.) alueen länsiosassa (suosta vain osa sijoittuu viitesuunnitelman alueelle)
- Juhansuon eteläinen laskuoja lehtomaisine ympäristöineen (19.), jolle sijoittuu alueen ainoa kasvistoltaan tärkeäksi määritelty alue: alueella kasvaa hajuheinää, joka on rauhoitettu koko maassa luontodirektiivin liitteen 3(a) nojalla
- Juhansuon pohjoispuolella oleva pieni lehtolaikku (15.) (mahdollisesti hävinnyt, alueelle on varastoitu puutavaraa).
- pohjoisosassa sijaitseva Piiriniitty (1., tummansininen) ja sen laskuoja lähiympäristöineen (12.)
- jäkälikkökalliot: Piiriniityn eteläpuolella (18.) sekä kaksi alueen eteläosassa (20. Ja 21.)
- rehevä korpi (16.) (mahdollisesti hävinnyt, alueelle on varastoitu puutavaraa).



Kuva 28. Alueen avainbiotoopit

#### *Vesistöt ja vesitalous*

Alueen länsilaitaan sijoittuu Juhansuo, jonka laskuoja kulkee alueen läpi länteen.

#### *Luonnonsuojelu*

Juhansuon lehmusmetsikkö täyttää luonnonsuojelulain 29 § kriteerit suojeltavasta jalopuumetsiköstä. Pirkanmaan ympäristökeskus on laatinut päätöksen rajauksesta 11.12.2008 Dnro PIR-2008-L-324-253. Lehmusmetsikön tunnus on (043084) ja pinta-ala 0,54 ha.

Lisäksi alueella tavattu hajuheinä on rauhoitettu luonnonsuojelulain nojalla.

#### *Rakennettu ympäristö*

##### *Ympäristöhäiriöt (melu ja värinä, ilmanlaatu, PIMA)*

Viitesuunnitelma-alueella ei ole rakennuksia. Läntisellä osalla aluetta sijaitsee tukkipuun varastointiin ja lastaukseen tarkoitettu alue. Alueella on sijainnut maankaatopaikka.

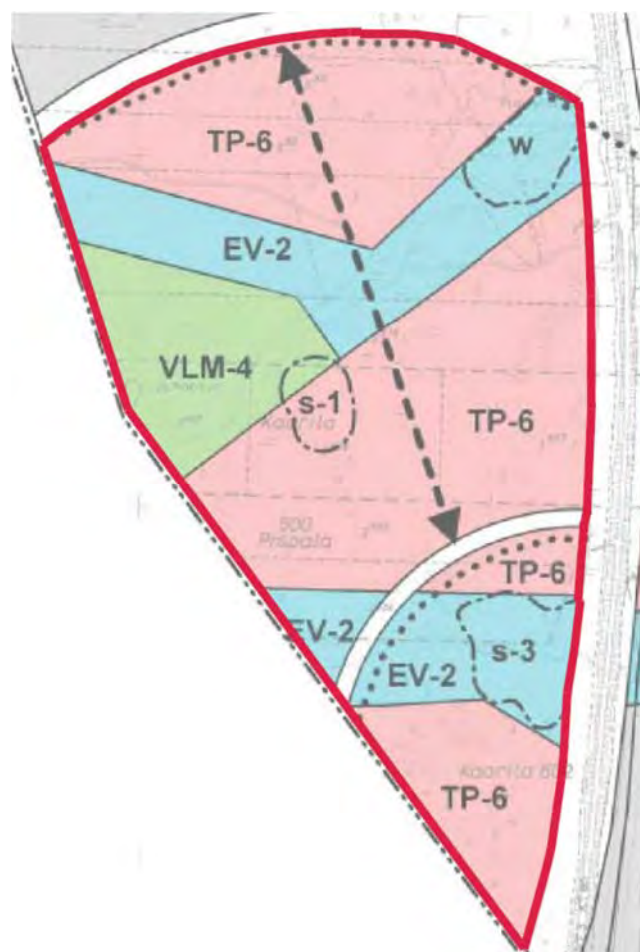
##### *Maanomistus*

Suunnittelualue on Tampereen kaupungin omistuksessa.

##### 7.1.2 Suunnittelutilanne

Aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

### Myllypuron osayleiskaava



Kuva 29. Ote Myllypuron osayleiskaavasta viitesuunnitelma-alueen rajauksella.

Ohessa osayleiskaavan pääkäyttötarkoituserkinnät määräykseen:

<b>TP-6</b>	<b>TYÖPAIKKA-ALUE</b> Alue varataan pääasiassa toimisto- ja työpaikkatiloille sekä niihin liittyville liike- ja varastotiloille. Alueelle ei saa sijoittaa MRL 114 §:n mukaista vähittäiskaupan suuryksikköä eikä myyntipinta-alaltaan yli 400 m <sup>2</sup> suuruisia päivittäistavarakaupan myymälöitä. Myyntipinta-alaa voidaan rakentaa enintään 1/3 toimintojen kerrosalasta. Alueella tapahtuva toiminta ei saa aiheuttaa vesistön pilaantumista eikä likaantumista.
-------------	--

VLM-4

**MAISEMAN- JA LUONNONHOITOALUEEKSI VARATTU LÄHIVIRKISTYSALUE, KUTEN RANTA, VESISTÖN SUOJA-ALUE, HARJU, RINNE, MAISEMAPELTO TAI -NIITTY**

Alueella säilytetään alkuperäinen luonnonympäristö. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen, kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttötyöt tai niihin verrattavat toimenpiteet ovat alueella luvanvaraisia kuten MRL:n 128 §:ssä on säädetty. Alueella sallitaan vähäinen luonnonympäristön huomioonottava yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen.

EV-2

**SUOJAVIHERALUE, JOKA ON VARATTU ALUEELLISTA SADEVESIJÄRJESTELMÄÄ VARTEN**

Alue on merkittävä pintavalunnan purkureitti. Alue tulee varata hulevesien käsittelyä varten toteutettavalle kosteikolle, laskeutusaltaalle tai lammikolle. Puiden kaataminen, kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttötyöt tai niihin verrattavat toimenpiteet ovat alueella luvanvaraisia kuten MRL:n 128 §:ssä on säädetty.

Alueelle on lisäksi laadittu alustava hulevesiselvitys ja –suunnitelma sekä alustava Kolmenkulmantien yleissuunnitelma.

## 7.2 Viitesuunnitelman kuvaus

Viitesuunnitelman korttelialueiden rajaukset pohjautuvat osayleiskaavaan. Juhansuon lehmusmetsikön alue suojavyöhykkeineen on rajattu pois korttelialueista.

Alueen katuverkkoa on täsmennetty Kolmenkulmantien linjauksen osalta. Tähän osuuteen sijoittuu kaksi linja-autopysäkin varausta, varaus liittymälle pohjoiseen suuntaan sekä liittymä eteläiselle korttelialueelle Nokian rajan tuntumassa. Katuyleissuunnitelman on laatinut Destia.

Pirkanmaan liiton, Pirkanmaan ELY-keskuksen ja Liikenneviraston yhteistyössä laaditaan vv.2014 - 2015 suunnitelmaa Tampereen läntisen ratayhteyden merkitsemiseksi Pirkanmaan maakuntakaavaan 2040. Yksi suunnittelussa mukana olevista ratalinjausvaihtoehdoista sijoittuu valtatie 3 länsipuolelle. Viitesuunnitelmassa on jätetty tonteille rakennusten ulkopuolelle tätä varten noin 70 m leveä varausvyöhyke.

Rakentaminen on sijoitettu kahteen eri korttelikokonaisuuteen ryhmiksi. Pohjoisempi ryhmä sijoittuu lähemmäs eritasoliittymää, jolloin toiminta voi tukeutua suoraan liittymän liikennevirtoihin näkyvälle paikalle. Eteläisempi ryhmä sijoittuu ”kylänraitti” periaatteen mukaan molemmin puolin katua.

Eteläisin alue liittyy lounaisreunaltaan Nokian kaupungin rajaan. Se on topografialtaan sellainen, että sen vesihuollon järjestäminen on muita alueita hankalampaa. Tästä syystä aluetta tulisi myöhemmin kehittää yhteistyössä Nokian kaupungin kanssa katu- ja vesihuolto-liittymineen.

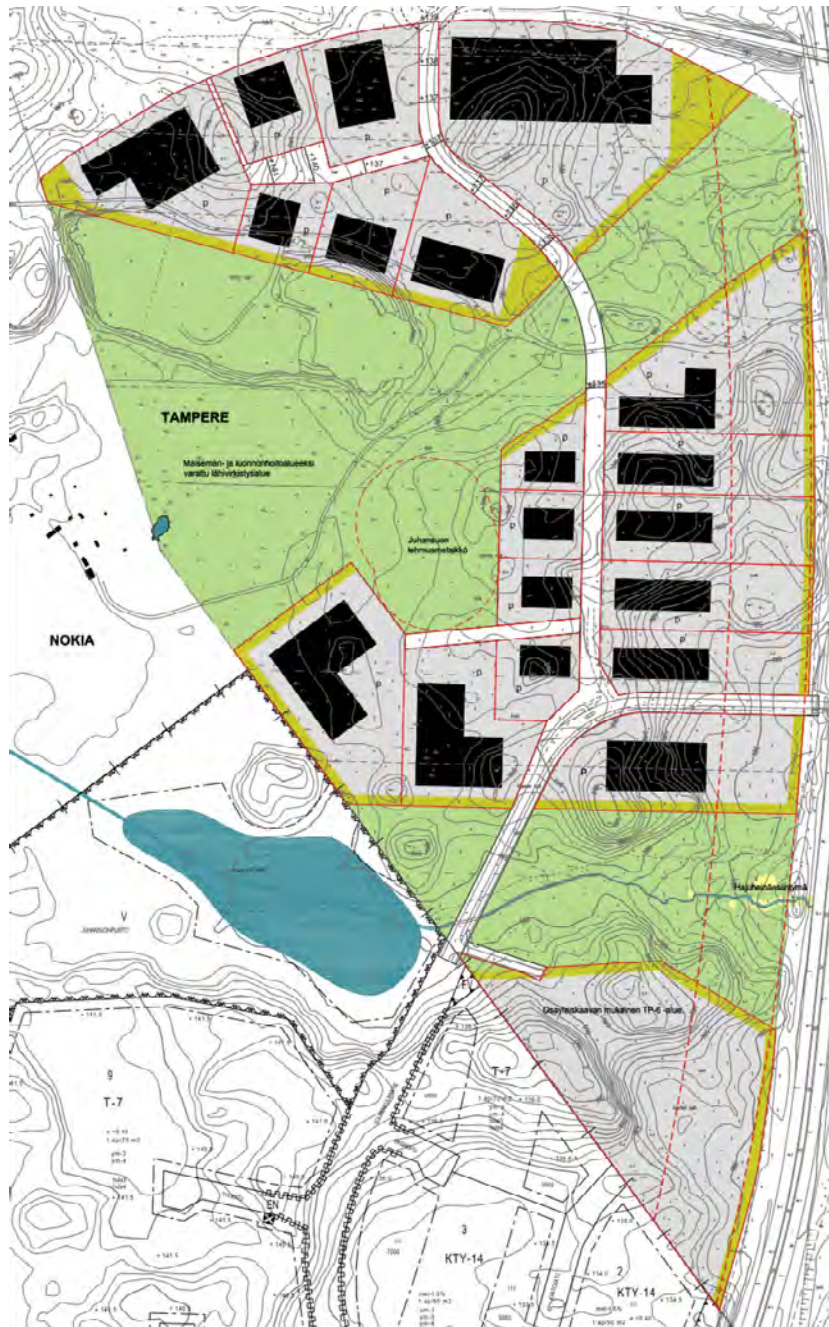
Alueen topografia on vaihtelevaa ja maaperä osin kallioista, joten katujen sijoittaminen maastoon vaatii ympäristön muotoilua mm. useiden metrien korkuisia maastoleikkauksia. Viitesuunnitelmasta on piirretty havainneaineistoa, jossa rakennukset ovat alueen luonteelle tyypilliseen tapaan noin kahden kerroksen korkuisia. Myös rakennusten ympäristöön sovittaminen saattaa vaatia osittaisia rinneratkaisuja ja tonttien tasaaminen tukimuureja. Kerrosalaa voidaan alueelle sijoittaa tehokkuudesta riippuen esimerkiksi 150 000 -200 000 k-m<sup>2</sup>.



Kuva 30 Viitesuunnitelman liittyminen lähiympäristöön ja VT 3 itäpuoliseen asemakaavaan.



Kuva 31 Näkymä luoteeseen.



Kuva 32 Ote viitesuunnitelman havainnekuvausta.

### 7.3 Viitesuunnitelman keskeiset vaikutukset

Viitesuunnitelma tarjoaa merkittävän työpaikkapotentiaalin osayleiskaavan mukaisesti. Rautatiehen varautumisen takia sekä maasto- ja luonnonsuojeluolosuhteista johtuen rakentamiseen sopivat alueet ovat vähäisempiä kuin yleiskaavassa. Hulevesien hallinta ja Myllypuron Natura-arvojen huomioiminen voidaan toteuttaa osayleiskaavan yhteydessä suunnitellulla tavalla. Alueelle suunniteltu pohjois - eteläsuuntainen katuvaraus helpottaa mahdollista raideliikenteen toteuttavuutta valtatie 3 varteen.

Petri Saarikoski /WSP Finland Oy/ 9.12.2014