

MYLLYPURO, VT-3 LÄNSIPUOLI, KOLMENKULMAN TYÖPAIKKA-ALUEEN TOINEN OSA – ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAAVA NRO 8189

Diaarinumero: TRE:1216/10.02.01/2016

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Päivitetty 23.4.2018



Sisällysluettelo

SISÄLLYSLUETTELO	2
1 TIIVISTELMÄ	3
2 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	10
2.1 TUNNISTETIEDOT	10
2.2 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	10
2.3 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	11
2.4 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	12
3 LÄHTÖKOHDAT	14
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	14
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	14
3.1.3 Rakennettu ympäristö	26
3.1.4 Maanomistus	30
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	31
3.2.2 Kaava-alueita koskevat erillishankkeet	41
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	46
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	46
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	46
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	46
4.3.1 Osalliset	47
4.3.2 Kaavan vireille tulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma	47
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	47
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	48
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	48
4.4.2 Kaavoituksen tavoitteet	49
4.5.1 Viitesuunnitelma 2014	49
4.5.2 Valmisteluvaihe	51
4.5.3 Kaavan valmisteluaineistoon tulleen palautteen huomioiminen asemakaavassa	53
4.5.4 Kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen ja palautteen huomioiminen	55
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	56
5.1 KAAVAN RAKENNE JA MITOITUS	56
5.2 ALUEVARAUKSET	59
5.2.1 Korttelialueet	59
5.2.2 Muut alueet	59
5.3 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	60
5.3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	60
5.3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään	61
5.3.3 Vaikutukset veteen, hulevesien hallintaan ja Natura-arvoihin	61
5.5 ASEMAKAAVAN ALUEVARAUSTEN VERTAILU OSAYLEISKAAVAAN	67
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	69
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	69
6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	69
6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA	69

1 TIIVISTELMÄ

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Metsäinen, soinen ja rakennukseton kaava-alue sijaitsee n. 10 km länteen kaupungin keskustasta Myllypuron kaupunginosassa. Alueella ei ole asemakaavaa yleisen tien ja asemakaavan no 7745 suojaviheralueita lukuun ottamatta. Suunnittelualue rajoittuu idässä pääosin Valtatien 3 liikennealueen länsirajaan, pohjoisessa Leppiojan luonnonsuojelualueen eteläpuolisiin alueisiin sekä lännessä ja etelässä Nokian kaupungin rajaan. Kaavan lähivaikutusalueelle itäpuolelle sijoittuu rakentamisen alainen Myllypuron vaiheen 1 asemakaavoitettu alue ja mm. Sandvik Mining and Construction Oy:lle kuuluvia tuotanto- ja toimistorakennuksia. Alueen poikki kulkee Juhansuolta laskeva ojauoma, johtaen alueen itäpuolelle Myllypuron Natura- ja luonnonsuojelualueelle.

Kaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on alueen erityiset luontoarvot huomioiden, mahdollistaa korkeatasoisen ja toimivan toimisto- ja työpaikka- sekä teollisuusalueen rakentuminen Clean –Tech –tyyppisen kiertotalouden yritystoimintaa varten. Kaavaratkaisussa tavoitellaan joustavuutta, ajatellen tulevaa rakentamista, toimintoja sekä toteutusai-kataulua. 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 suojaviher- ja lähivirkistysalueiksi. Pirkanmaan 2. liikenne- ja logistiikka vaihemaakuntakaavassa ja Maakuntakaavan 2040 ehdotuksessa, on asemakaava-alueelle osoitettu raideliikenteen yhteystarve Valtatien 3 viereen länsipuolelle.

Kaavaprosessin vaiheet

Alueen asemakaavoitus sisältyy Tampereen kaupungin asemakaavoitusohjelmaan 2016 - 2018. Asemakaava kuulutettiin vireille 25.2.2016. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asemakaavoituksesta oli nähtävillä 25.2. – 10.3.2016. OAS:sta jätettiin palautetta seuraavilta tahoilta: Pirkanmaan maakuntamuseo (vanhojen rajamerkkien inventointitarve); Ylöjärven kaupunki (katuyhteyden mahdollistaminen pohjoisen suuntaan); Caruna Oy (huomautti 110 kV sähkölinjan sijoittumisesta kaava-alueen tuntumaan), lähialueen asukas ilmaisi huolensa liikennemeluhaitasta. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 19.4.2016. Neuvotteluun osallistuivat Tampereen kaupungin ja WSP Finland Oy:n lisäksi Ylöjärven kaupungin, Nokian kaupungin, Pirkanmaan ELY-keskuksen, Pirkanmaan liiton ja Pirkanmaan pelastuslaitoksen, 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 3. Asemakaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 8.9. -6.10.2016, josta jätettiin palautetta seuraavilta tahoilta: Liikennevirasto (ratavaraus), Ylöjärven kaupunki (seudulliset virkistysyhteydet), Kaupunkimittaus (nimistö), Tampereen polkupyöräilijät ry (polkupyöräyhteydet kunnossa), Metsänhoitoyhdistys (tieyhteystarve), Pirkanmaan liitto (maakuntakaavaehdotuksen 2040, ratasuunnitelmien sekä ylijäämämaa-ainesten huomioiminen), ELY (Natura-tarveharkinta-, Hajuheinät, Valkolehdokit), Tampereen vesi (vesihuollon suunnitelma), Pirkanmaan maakuntamuseo (arkeologinen inventointi) ja Tampereen kaukolämpö Oy (kaukolämpölaitos) sekä Tampereen Sähköverkko Oy (muuntamotarpeet).

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi 29.22.2016 kaavaehdotuksen yleisesti nähtäville 22.12.2016 – 31.1.2017 väliseksi ajaksi. Kaavasta saatiin viisi lausuntoa, joista yksi on ei-julkinen. Kaavaehdotuksesta jätettiin TUKE:sin ja Liikenneviraston lausunnot, Pirkanmaan ELY keskuksen eri kommentit sekä Pirkanmaan liiton ilmoitus, etteivät lausu asemakaavaehdotuksesta. TUKE:s ilmoitti kohteesta Nokian puolella, jolla ei ole kuitenkaan kaavan sisältöön vaikutusta. Muistutuksia ei jätetty.

Natura-tarveharkintaa, hajuheinän suojelualueita ja valkolehdokki-esiintymiä on tarkistettu vuoden 2017-2018 aikana. Lisäksi kaavaehdotusta on vähäisesti muutettu eteläosan Kidekulmankadun kohdalta siten, että tulosuunta eteläosaan kortteliin on Kolmenkulmantieltä Nokian rajalta. Samalla on korjattu suhdetta mahdolliseen ratavaraukseen siten, että kaava ei estä radan suunnittelua ja rakentamista tulevaisuudessa. Myllypuronkadun katualuetta on jatkettu VT-3:n eritasoliittymässä ELY-keskuksen esityksestä.

Kaikki tarkistukset ovat vähäisiä ja niistä on neuvoteltu ELY-keskuksen kanssa ja informoitu Nokiaa ja Ylöjärveä. Muutokset on koottu kaavaselostukseen liitteeksi. Palautekooste ehdotusvaiheesta on nähtävillä internet sivuilla ja palauteyhteenveto vastineineen on kaavan liitteenä.

Asemakaava

Asemakaava koostuu (KT-9) toimisto-, työpaikka-, liike, -varasto- ja (TY-21) teollisuusrakentamisen korttelialueista, joita on tarkoitus käyttää kiertotalouden yritystoimintaan, tutkimukseen, tuotantoon, liiketoimintaan sekä alan opetukseen ja kehittämiseen. Asemakaavassa Juhansuon lehmusmetsikkö on rajattu ja merkitty luonnonsuojelualueeksi. Viheralueilla turvataan luonnonarvoja kuten hajuheinäesiintymiä, alueen vesisuhteita, olevien puroumien säilyttämismahdollisuuksia sekä varauksia hulevesien alueellisille viivytysal-

taille. Lisäksi kaava-alueella osoitetaan korttelien tarpeisiin katualueet. Asemakaavassa on huomioitu Pirkanmaan 2. vaihemaakunta-kaavan (liikenne- ja logistiikka), raideliikenteen yhteystarve ja maakuntakaavan 2040 valmistelussa esitetty raideliikenteen käytävä asemakaavan esittämään maankäyttöön.

Asemakaavan mitoitus

Asemakaava-alueen laajuus on 100,2228 ha, josta rakennettavia korttelialueita 57,7646 ha. (KT-9) korttelialueilla on rakennusoikeutta 137 018 k-m², joista voidaan enintään 1/3 osoittaa myyntipinta-alaa; (TY-21) alueilla 93 389 k-m², joista voidaan enintään 20 % osoittaa liike- ja toimistotiloina ja erityisalueella (E-11) 8656 k-m². Rakennusoikeutta kerrosalaneliömetreinä, on yhteensä **240 071 k-m²**. Pysäköinti- ja polkupyöräpaikkojen määrittely esitetään ratkaistavaksi rakennusluvan yhteydessä perustuen arvioitaviin käyttäjämääriin. Suojaviheralueita (EVS, EV-11) osoitetaan 15,8371 ha ja lähivirkistysalueita (VL-4) 12,0843 ha.

Asemakaavan keskeiset vaikutukset

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavalla mahdollistetaan kerrosalan ja kiertotalouteen liittyvien työpaikkojen tuntuva lisääminen. Asemakaava tukee elinkeinoelämän kasvua mahdollistamalla uusia työpaikkoja sekä myymälätilaa. Kaava osoittaa viheraluevarauksia vesistöhallinta- ja ympäristönsuojelutarpeisiin ja lähivirkistykseen.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Vaihtelevasta topografiasta johtuen, korttelialueilla on varauduttava maarakennus- ja tasoitustöihin. Suurin osa alueesta on moreenia mutta peruskallio on paikoin näkyvissä. Asemakaavamääräyksillä pyritään estämään vesistöihin kohdistuva lisäkuormitus ja kontrolloimaan vesistöihin johtuvaa hulevesien määrää. Alueelliset hulevesien hallintatoimet on suunniteltu toteutettavaksi ennen alueen muuta rakentamista. Rakentamisen aikaista hulevesikuormitusta tulee vähentää väliaikaisilla järjestelyillä. Näin arvioidaan, että vesistövaikutukset eivät ole merkittäviä. Alue tukeutuu pääosin autoliikenteeseen, mikä nykyisellä tekniikalla aiheuttaa ilmanlaatu- ja liikennemelun lisääntymistä.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaavamääräyksillä ja aluevarauksilla on pyritty turvaamaan mm. jalopuiden ja tärkeiden puroympäristöjen säilyminen ja hajuheinäesiintymien turvaaminen. EV-11 -alueilla varaudutaan hulevesien

viivyty- ja johtamisjärjestelmien rakentamismahdollisuuksiin. Rata-varausalueella voidaan säilyttää nykyistä luonnonympäristöä. Kaava ohjaa luonnonsuojelua. Luonnonoloiltaan arvokkaimmat alueet (VL-4 ja SL-4) on rajattu yhtenäiseksi kokonaisuudeksi maakuntakaavaehdotuksen 2040 periaatteiden mukaisesti, sisältäen Juhansuon Lehmusmetsikön, vanhan metsän- ja suoalueita. Arvokas hajuheinäkohde (sl-1) on rajattu siten, että mukaan on otettu myös niihin liittyvää puro- ja lähiympäristöä.

Hulevesien käsittely

Asemakaavassa on kaksi EV-11 aluetta: ”Suojaviheralue, joka on merkittävä pintavalunnan purkureitti. Alueelle saa sijoittaa alueellisen hulevesijärjestelmän vaatimia kosteikkoja, viivytysohjauksia tai oja- ja allasrakenteita”. Korttelialueiden KT-9 ja TY-21 määräysten mukaan korttelialueilla tapahtuva toiminta ei saa aiheuttaa vesistön pilaantumista eikä likaantumista. Korttelialueille on osoitettu hulevesimääräys (hule-30) ja lämpövoimalan tontille (hule-20). Suojaviheralueille on osoitettu hule-35 aluevarusmerkinnöillä ohjeellisia alueelliseen hulevesijärjestelmälle varattuja alueen osia, joissa hulevesia johdetaan ja viivytetään allas- ja ojarakentein. Kaavaehdotukseen on liitetty osayleiskaavan edellyttämä hulevesien hallintaa koskeva suunnitelma tarkempine järjestelmien toteutuskeinoineen ja hulevesien mitoitusperusteluineen.

Vaikutukset Natura-alueiden ja luonnonsuojelualueiden suojeluarvoihin

Asemakaava-alueella ei ole Natura-alueita. Alueen läpi johtaa Juhansuolta itään laskeva puro oma kohti Myllypuron uoma 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 luontotyypppejä. Koska asemakaava-alue kuuluu Myllypuron valuma-alueeseen, kuuluu se samalla Myllypuron Natura-alueen vaikutusalueeseen. Aiemmin asemakaava-alueella koskevaa osayleiskaavaa laadittaessa on alueelle laadittu Natura-arviointi, joka täydennettynä on saanut Pirkanmaan ympäristökeskukselta myönteisen lausunnon 22.11.2006. Tehdyn arvon perusteella hankkeen ei voida arvioida vaikuttavan merkittävästi heikentävästi niihin luontoarvoihin, joiden perusteella Myllypuron alue on otettu osaksi Natura-suojeluverkostoa. Arvon mukaan on kuitenkin perusteltua suositella seuranta- ja tutkimusta 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.

Natura-tarveharkintaa on tarkistettu kaavaehdotuksen nähtävillöolon jälkeen 2017 - 18 ELY-keskuksen kanssa yhteistyössä. Tarkistettu Natura-tarveharkinta on asemakaavan liitteenä ja tarkistukset kommentoitu vastineissa.

Asemakaava osoittaa yleiskaavaa tarkemmin Juhansuon lehmusmetsikön luonnonsuojelualueen (tunnus no 043084).

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

Asemakaavan 8189 Natura esiarvion yhteenveto, johtopäätöksiset ja suositukset:

”Myllypuron asemakaava nro 8189 poikkeaa osittain Myllypuron osayleiskaavasta. Asemakaavassa korttelialueiksi osoitetut alueet ovat kuitenkin pinta-alaltaan pienempiä kuin mitä osayleiskaavassa on rakentamiseen tarkoitettuja alueita osoitettu.

Yhteenvetona voidaan todeta, että toteutettaessa asemakaavasta laaditun hulevesiselvityksen mukaiset hulevesien hallintatoimet, Myllypuron asemakaavalla nro 8189 ei ole todennäköisesti merkittävästi heikentäviä vaikutuksia Myllypuron Natura-alueen suojeluperusteena oleville luontotyypeille eikä lajeille eikä Natura-alueen eheys ole uhattuna. Hulevesiselvityksessä osoitettujen hulevesien hallintatoimien toteuttaminen on siis ehdoton edellytys tälle johtopäätökselle. Hulevesien hallinnan tulee koskea korttelialueiden rakentamisen ohella kaikkea kaava-alueella tapahtuvaa rakentamista, mukaan lukien Myllypuroon laskevien pintavesiuomien kanssa risteävien teiden, katujen ja muun kunnallistekniikan rakentamisen.

Epävarmuutta johtopäätökseen aiheuttaa kuitenkin Myllypuron valuma-alueen huomattavan tiivis maankäyttö Natura-alueen ympärillä jo nykytilanteessa, jonka myötä poikkeuksellisessa voimakkaassa tulvatilanteessa Natura-alueen luontotyyppien sieto- ja palautumiskyky voi osoitautua riittämättömäksi. Toisin sanoen uusien tiivistävien maankäyttösuunnitelmien mukaisilla hulevesien hallintatoimilla on selvää myönteistä vaikutusta myös jo rakennettujen alueiden nykyiseen hulevesitilanteeseen verrattuna, mutta samalla tiivis maankäyttö tekee Natura-alueen haavoittuvaksi poikkeuksellisissa tulvatilanteissa, joissa hulevesijärjestelmien kapasiteetti ei riitä. Valuma-alueen hulevesien hallintatoimien toteuttamisen tehokas valvonta ja toteuttamisen jälkeinen seuranta turvaavat sen, että normaalitilanteessa hulevesien hallintajärjestelmä toimii suunnitelmien mukaisella tavalla ja mahdollisimman tehokkaasti. Mutta poikkeuksellisen voimakkaassa tulvatilanteessa suunniteltujen järjestelmien kapasiteetti ei riitä, mikä aiheuttaa virtaamien kasvun Myllypurossa. Tällaiseen tilanteeseen varautuminen vaatisi koko valuma-alueen tasolla mitoitettujen hulevesijärjestelmien rakentamisen. Riski Myllypuron virtaamien kasvusta poikkeuksellisessa tulvatilanteessa on olemassa jo nykytilanteessa.”

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

Asemakaavan mahdollistama rakentaminen toteuttaa tavoiteltua aluerakennetta osayleiskaavan, kantakaupungin yleiskaavan 2040 luonnoksen, maakunta- ja vaihemaakuntakaavojen sekä maakunta-kaavaehdotuksen 2040 lähtökohdista. Kaavan mahdollistama rakentaminen ja erityisesti liikerakentaminen aiheuttaa toteutuessaan paikallista alueen liikennemäärien kasvua. Alue tukeutuu valtatie 3 liikenneverkkoon, joten alue on siten hyvin liikenteellisesti saavutettavissa. Mahdolliseen raideliikenteen sijoittamiseen alueelle on kaavassa varauduttu osoittamalla suojaviheraluetta korttelialueiden ja valtatie 3 väliin. Kaavan katualueilla osoitetaan varaukset linja-autopysäkeille, joilla tuetaan joukkoliikenteen toteuttamismahdollisuuksia. Pääkatujen alueilla on varauduttu erillisiin kevyenliikenteen väyliin ja viheralueille on osoitettu ulkoilureittejä palvelemaan kävelyä ja hiihtoa. Alue tukeutuu rakennettavaan kunnallistekniseen verkostoon. Yhdyskuntataloudellisesti alueen käyttöönotto on edullista hyvän sijainnin kautta saavutettavuuden vuoksi. Tonttien esirakentaminen vaatii toimenpiteitä ja aiheuttaa kustannuksia.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Metsäympäristöä on tarkoitus muuttaa korttelialueiksi ja niiden tarvitsemien pysäköinti- ja rakennusten tonteiksi puita kaatamalla, ympäristöä tasaamalla ja päällystämällä piha-alueita pysäköinti- ja huolto-alueiksi. Asemakaavan mahdollistama nelikerroksinen rakentaminen mahdollistaa matalaa tuotanto-, toimisto- ja varasto -tyyppistä rakennusten profiilia kuten myös tuotantoon ja tuotekehittelyyn tarkoitettua korkeampaa rakentamista.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää sopimuksia kaupungin ja tontin vuokranneiden tai lunastaneiden välillä. Asemakaavan toteutusta ohjataan kaavoituksen yhteydessä laadituilla suunnitelmilla ja ohjeilla.

2 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

2.1 Tunnistetiedot

ASEMAKAAVA

Kaupunginosa: MYLLYPURO
Korttelit nro: 3651-3662
Virkistys-, erityis-, suojelu- ja katualuetta.
Kaupunginosan rajaa

ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaupunginosa: MYLLYPURO
Liikenne- ja erityisaluetta

ASEMAKAAVALLA JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU

Kaupunginosa: MYLLYPURO
Korttelit nro: 3651-3662
Virkistys-, liikenne-, erityis-, suojelu- ja katualuetta.
Kaupunginosan rajaa

Muutetaan 12.9.2001 hyväksytyä asemakaavaa nro 7745

Tämän asemakaavan alueella tonttijaot laaditaan sitovina sekä erillisinä.

Kaavan tilaaja:
Tampereen kaupunki / Kaupunkiympäristö / Maankäytön suunnittelu.

Kaavan laatija:
WSP Finland Oy, Heikkiläntie 7, 00210 Helsinki

Kaavan tarkistukset 23.4.2018: Kaupunkiympäristön palvelualue, asemakaavoitus

Vireilletulo: 25.2.2016
Hankkeen diaarinumero on TRE:1216/10.02.01/2016.

2.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on: MYLLYPURO, VT-3 LÄNSIPUOLI, KOLMENKULMAN TYÖPAIKKA-ALUEEN TOINEN OSA – ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAAVA NRO 8189

2.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Asemakaavan liitteet

- Asemakaavakartta 14.11.2016, tarkistettu 21.11.2016 ja 23.4.2018
- Asemakaavan selostus 14.11.2016. tark. 21.11.2016 ja 23.4.2018
- Asemakaavan seurantalomake 21.11.2016, tark. 23.4.2018
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 25.2.2016
- Kaupungin vastineet lausuntoihin 23.4.2018 /aka

Oheismateriaali

1. Havainnepiirros / 28.10.2016/ WSP , tark. 23.4.2018/ aka
2. Liittyminen lähiympäristöön 28.10.2016/ WSP
3. Viheryleissuunnitelma 8.11.2016/ WSP
4. Viranomaisneuvottelun muistio 29.4.2016/ WSP
5. Valmisteluaineiston palautteen vastineet 21.11.2016/ WSP/ aka
6. Kooste palautteesta valmisteluvaihe 11.10.2016 /aka
7. Natura-esiarvio 19.9.2016, päivitys 23.3.2018/ FCG.
8. Asemakaavan hulevesien hallintasuunnitelma 22.8.2016 /SITO
9. Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti 19.8.2016/ SITO
10. Maaperä, massaleikkaukset 30.8.2016 /aka
11. Vesihuoltosuunnitelmat 25.10.2016/ SITO
12. Liikennetekninen tarkastelu 28.10.2016 /SITO
13. Katujen yleissuunnitelma 25.10.2016 / SITO
14. Muinaisjäänösinventointi 27.10.2016/ Mikoroliitti oy
15. Yritysvaikutusten arviointi 22.11.2016 /aka/ WSP
16. Rakentamistapaohje 25.10.2016/ WSP
17. Liito-oravaselvitys 5.9.2016 / Ramboll
18. Kooste palautteesta, ehdotusvaihe, julkinen / aka
19. Kooste palautteesta, ehdotusvaihe, salainen/ aka
20. Asemakaavaehdotuksen tarkistukset, kooste 23.4.2018 / aka
21. Toteuttamisvaiheistus ja kustannusarvio 23.4.2018/ aka

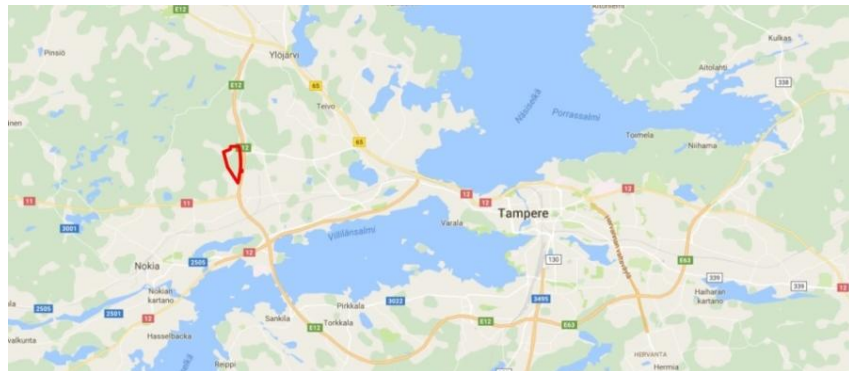
Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Alueella on tehty hajuheinäesiintymien kartoitus, Mika Kalliovirta, 11/ 2014.
- Suunnittelu tukeutuu alueelle laadittuun Myllypuron osayleiskaavaan (Tampereen kaupunki 27.11.2006, vahvistettu 23.1.2009) ja sen laadinnan yhteydessä valmistuneisiin selvityksiin ja suunnitelmiin.
- 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-verkoston, mikäli hulevesien hallintasuunnitelmat toteutetaan.

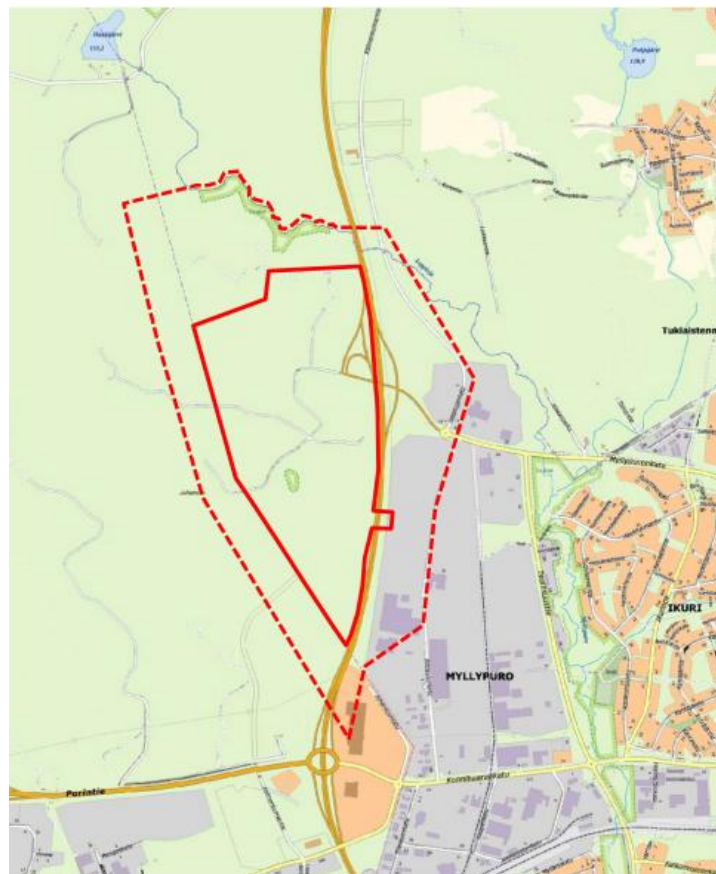
- Kolmenkulman alueelle laadittiin Nokian, Tampereen ja Ylöjärven kaupunkien yhteistyönä aluesuunnitelma vuonna 2006 alueen asemakaavoituksen pohjaksi. Aluesuunnitelma käsittää suunnitelmakartan, joka sisältää yleispiirteisen suunnitelman tieverkosta, maankäyttökaavion ja alueen infokonseptin.

2.4 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee n. 10 km länteen kaupungin keskustasta Myllypuron kaupunginosassa (kuva 2). Suunnittelualue rajoittuu idässä pääosin Valtatie 3:een, pohjoisessa Leppiojan luonnonsuojelun alueen eteläisiin viheralueisiin ja lännessä Nokian kaupungin rajaan.



Kuva 2. Kaava-alueen sijainti opaskartalla (lähde: Google maps).



Kuva 3 Asemakaava-alueen raja-alue punaisella yhtenäisellä viivalla ja lähi-vaikutusalue katkoviivalla.



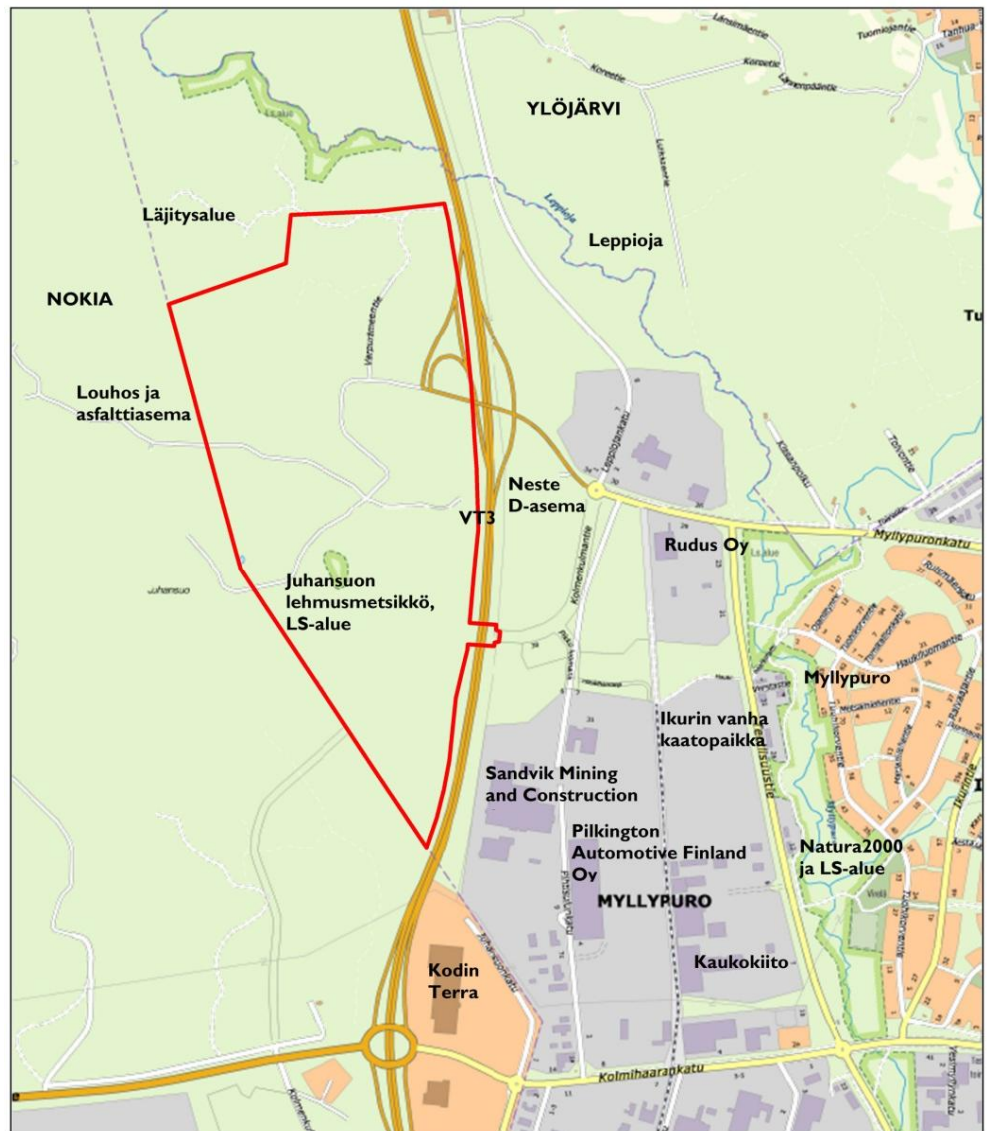
*Kuva 4. Ortoilmakuva alueesta, johon suunnittelualue on rajattu punaisella.
(Lähde: TK ilmakekuva, 2012)*

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Rakennukseton ja metsäinen asemakaava-alue on kooltaan n. 100 ha. Alueelle on toteutettu sorapintaisia ajoyhteyksiä. Juhansuontie johtaa Nokian puolelle länteen ja Varpurämeentie kaava-alueen pohjoispuolelle maanläjitysalueelle. Alue on soinen ja kalliainen. Alueen keskellä kohoaa entinen Juhansuon läjitysalue, jonka kaakkoispuolella sijaitsee Juhansuon Lehmusmetsikön luonnonsuojelualue. Alueen eteläosassa on luonnonsuojeluohjelman mukainen hajuheinien suojelualue Juhansuon laskuojan ja valtatie 3 tuntumassa. Topografia on osin voimakkaan vaihtelevaa.



Kuva 5. Suunnittelualueen ja sen lähistön tärkeimmät toimijat sekä ympäristölliset lähtökohdat.

Kaavan lähivaikutusalueella toimii suuri teollisuuslaitos Sandvik Mining and Construction Oy:n kallionlouhintalaitteiden tuotantotehdas ja Kodin Terra puutarhatoimintoihin keskittyvä myymälä etelässä valtatie 3 itäpuolella. Nokian puolella kaava-alueen lounaispuolella on aloitettu alueen raivaus ja louhinta tulevan liiketoiminta- ja teollisuusalueen katuja varten. Nokian puolella lännessä on soran ottoa ja toimii asfalttiasema. Kaava-alueen pohjoispuolelle sijoittuu Leppiojan luonnonsuojelualue Ylöjärven rajalle. Asemakaava-alue ja lähivaikutusalue on esitetty kuvassa 3 ja lähiympäristön toimijat kuvassa 5.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Alue on rakentamatonta lukuun ottamatta koillisosan liittymäjärjestelyjä valtatielle, alueen halki kulkevia sorapintaisia teitä sekä maanlajitysaluetta. Kaava-alue on tasaisen suoalueen ja topografisesti vaihtelevien kallioisten ja metsäisten alueiden kokonaisuus. Alue on ollut pääosin talousmetsäkäytössä, ja ainoa tunnistettavaa muisto maanviljelyksestä ovat alueen pohjoisosassa sijaitsevat Piiriniityn pellot. Juhansuontien länsipäässä, Juhansuon entinen maanlajitysalue erottuu maisemarakenteesta selkeästi kohoumana. Suunnittelualan rakentamattomat alueet ovat nuorta sekametsää sekä suoaluetta, jossa on myös vanhempaa puustoa. Maisemallisista arvoista huomion arvoisia ovat jäkälien peittämät kalliokohoumat alueen itäosissa sekä alueen keskiosan Juhansuon laskuojan purolaakso, viettäen alueen poikkisuunnassa kohti Myllypuroa.

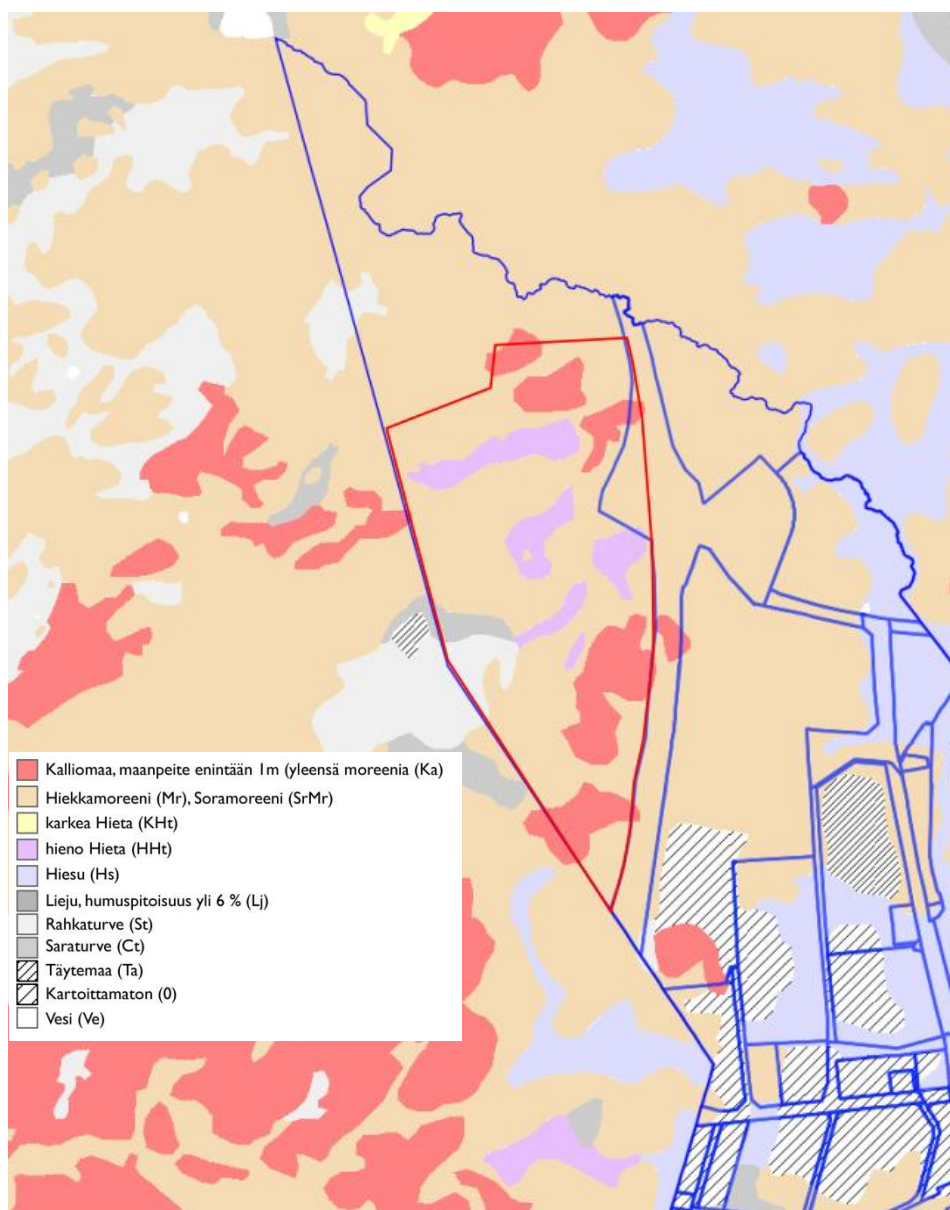
Korkeustasot/ kaltevuudet

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. Pohjakartan mukaan korkein kohta asemakaava-alueella on suunnittelualan pohjoisosassa +151,4 m ja matalin Juhansuon pääojan, kohdalla itäreunassa noin +126,5 m merenpinnasta.

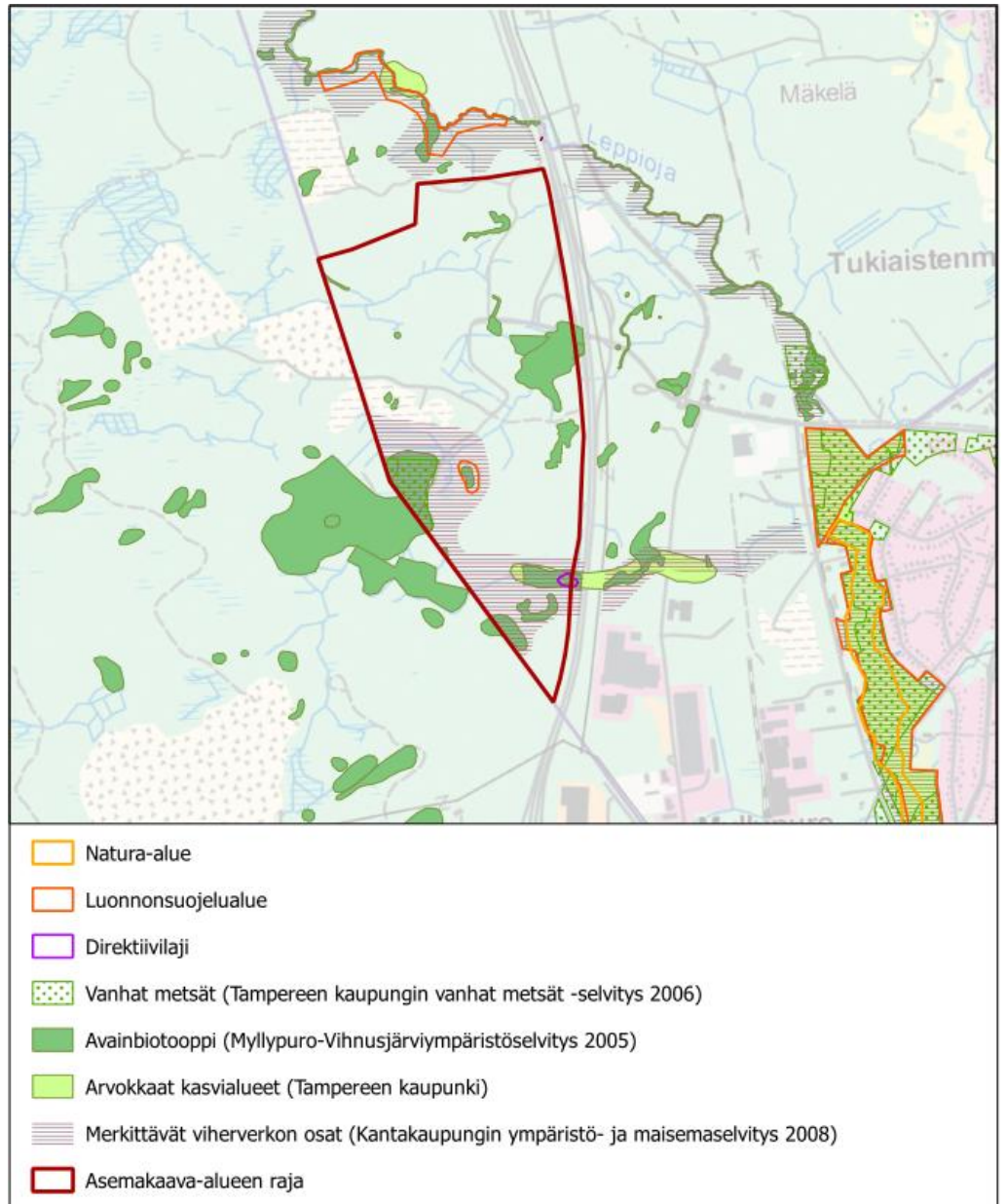
Maaperä ja rakennettavuus

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. Kalliolla tarkoitetaan paikkaa, jossa kallion päällä on alle 1 m maakerros. Itäosassa Juhansuon pääuoman tuntumassa on hiesua. Maaperä soveltuu rakentamiseen varsin hyvin, ongelmaksi nousee kuitenkin vyöhykkeen kuumuminen Myllypuron lähivaluma-alueeseen. Hulevesien hallitseminen asettaa alueen suunnittelulle ja käytölle huomionarvoisia haasteita.

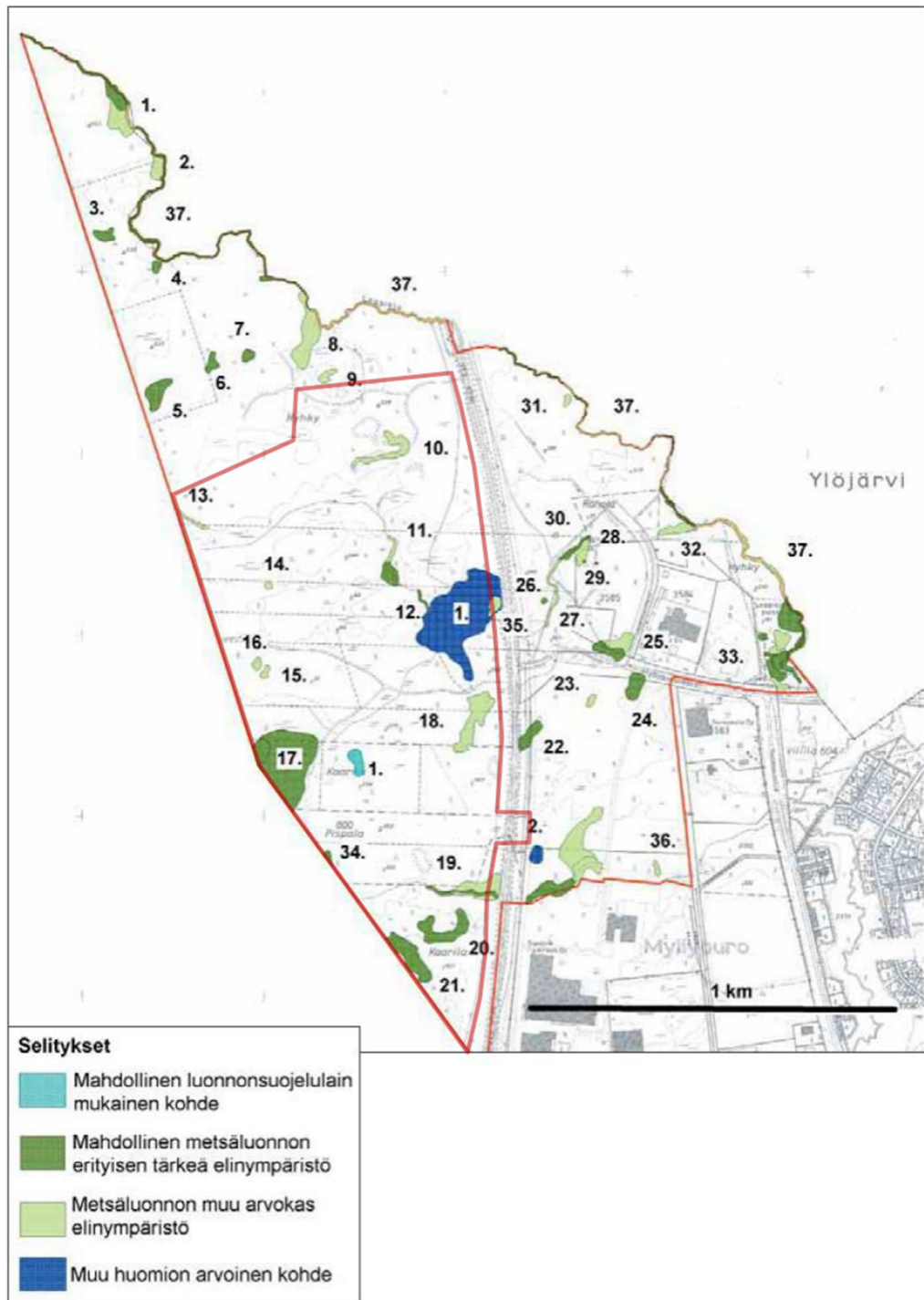
Kallioperältään suunnittelualue kuuluu laajaan Keski-Suomen syväkivialueeseen. Sen tyypillisin kivilaji on porfyyrinen granodioriitti. Kasvualustana porfyyrinen granodioriitti on niukkaravinteinen.



Kuva 6. Ote Myllypuron alueen maaperäkartasta (lähde: GTK). Vaaleanruskeat alueet ovat moreenia, violetit alueet kaava-alueella ovat hienoa hietaa, punaiset kalliota ja vaalean harmaa viittaa eloperäisiin kerrostuksiin.



Kuva 7. Arvokkaat luontoalueet ja inventoinnit. Lähde Tampereen WFS-rajapinta-aineisto 2016.



Kuva 8. Luontokohteita suunnittelualueella. Lähde: (Osayleiskaavan liite 7, Myllypuro-Vihnusjärvi ympäristöselvitys. Eliöstö- ja biotooppiselvityksen avainbiotoopit. (Tampereen kaupunki, 2006).

Kasvillisuus

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. Vanhimmat alueen metsiköt sijoittuvat Juhansuon pohjoispuolella olevan tien pohjoispuolelle, jossa puusto ylittää 140 vuoden iän. Lisäksi vanhaa metsää on Piiriniityn reunamilla. Juhansuolta laskevan puron varressa kasvaa lehtomaista metsää. Kasvistoltaan arvokkaimmat alueet ovat Juhansuolta laskevan puron lehdot asema-kaava-alueella. (Tampereen kaupunki, 2006). Kaava - alueella on aiemmin todettu LSL 42§ rauhoitetun Valkolehdokin esiintymiä.

Luonnon monimuotoisuus ja luonnonsuojelu

Luonnon monimuotoisuuden kannalta keskeisimmät arvot suunnittelualueella ovat Juhansuon lehmusmetsikkö, hajuheinäesiintymä, eräät avainbiotoopit sekä suunnittelualan läheisyydessä sijaitseva Myllypuroon johtava Leppioja. Alueella on tehty eliöstö- ja biotooppiselvitys Myllypuro-Vihnusjärvi ympäristöselvityksen yhteydessä. Arvokkaita kasvillisuus- ja avainbiotooppikohteita on esitetty kuvissa 7 ja 8. Alueen tärkeimpiä luontoarvoja ovat:

Luonnonsuojelualueet (kuva 7. vaaleansiniset)

(1) Jalopuumetsikkö Juhansuon itäpuolella.

Kohteella kasvaa noin 40 puumaista lehmusta noin 2000 m² alalla. Järeimmät metsälehmukset (*Tilia cordata*) ovat halkaisijaltaan 35 - 40 cm. Muuta puustoa ovat kuusi, pihlaja (*Sorbus aucubaria*), harmaaleppä (*Alnus incana*), hieskoivu ja jokunen järeä haapa (*Populus tremula*). Kohde 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.

Luonnonsuojeluohjelman mukaiset alueet

(19) Juhansuolta laskeva puro.

Juhansuolta laskevan puro on luonnontilaisessa uomassaan laskiesaan soiselta alueelta VT 3:n länsipuolelta tien itäpuolelle. Vaikka metsä puron varrella ei olekaan kovin vanhaa, on se silti niin tiheää ja topografialtaan sellaista, että pienilmastollisten olosuhteiden voidaan katsoa olevan luonnontilaisen kaltaiset. VT 3:n länsipuolella puro välittömine lähiympäristöineen on myös metsäkeskuksen inventoinneissa metsälain mukainen mahdollinen metsäluonnon erityisen tärkeä elinympäristö. Puron varrella kasvaa pääasiassa kuusta, joukossa myös haapaa, koivua ja raitaa sekä myös metsälehmusta. Puron varren kivillä puronvarsilehdon tuntumassa kasvaa haju-

heinää (*Cinna latifolia*); yhdellä kivellä arviolta satakunta kortta. Hajuheinä on rauhoitettu koko maassa luontodirektiivin liitteen 3(a) nojalla ja kuuluu luonnonsuojelulain nojalla suojeltaviin lajeihin. Hajuheinä on varjoisten ja lehtomaisten purolouhikoiden harvinaistuva laji. Hajuheinän elinvoimaisena säilymisen kannalta on olennaista, että hajuheinän ympäristö säilytetään nykytilassa esim. suoja-
vyöhykkeenä, jolla turvataan se välitön esiintymän valuma-alue, jolta esiintymä saa kosteutensa ja joka ylläpitää hajuheinän vaatimia pienilmastollisia oloja ja varjoisuutta. Puron varren lehdot ovat varsin edustavia (etempänä puron välittömästä lähiympäristöstä VT 3.n länsipuolella lehto vaihtuu tuoreesta lehto-orvokki-imikkä-tyyppin lehdosta kosteaan hiirenporras-käenkaali-tyyppiin. Tuoreella osalla pensaskerroksen lajistoa edustavat mm. vadelma, lehtokuusama (*Lonicera xylosteum*) ja näsiä (*Daphne mezereum*). Kostealla osalla lajisto käsittää runsaammin saniaisia, mm. hiirenporrasta ja metsäalvejuurta sekä metsä- ja korpi-imarretta. Muuta lajistoa ovat suokelto (*Crepis paludosa*), sinivuokko, ojakellukka (*Geum rivale*), rätvänä ja harmaasara. Länteen päin lehto vaihtuu vähitellen saniais-lehdoksi ja saniaislehtokorveksi. Myös lehtojen sammallajisto ilmentää ravinteisuutta. Siihen lukeutuvat mm. metsäliekosammal (*Rhytidadelphus triquetrus*), ruusukesammal (*Rhodobryum roseum*) ja runsas joukko Mniaceae-heimon sammalia. Lehdot kuuluvat luokkaan "metsäluonnon muu arvokas elinympäristö".

Metsäluonnon muut arvokkaat elinympäristöt

- (10) Jäkälikkökallio Piiriniityn pohjoispuolella.
Etelän suuntaan kurkottaa paahteinen kalliokko, jonka jäkälিকöt ovat rinteellä laikuttain. Pääpuulajina on mänty, mutta myös joku-
nen kataja (*Juniperus communis*), rauduskoivu, kuusi ja pihlaja. Pohjakerroksen lajistoa ovat tyypilliset *Cladonia*-suvun jäkälät ja seinäsammal. Nuorehkon puuston vuoksi kohde on metsäluonnon muu arvokas elinympäristö.
- (11) Vähäpuustoinen suo ja puro Piiriniityn luoteispuolella.
Piiriniitylle laskevan puron varrella on rehevä vähäpuustoinen ja osittain rimpipintainen suolaikku. Suon ravinteisuudesta kertovaa lajistoa ovat mm. suovehka, korpikaisla ja pallosara sekä osittain myös kastikoiden esiintyminen. Muuta lajistoa ovat harmaasara, pullosara (*Carex rostrata*) ja terttualpi. Kohteella kasvava vähäinen puusto on mäntyä ja hieskoivua. Pohjakerros muodostuu rahkasammaleista ja mätäspinnat rämekarhunsammaleista. Luonnontilaisena suo on mahdollinen metsäluonnon erityisen tärkeä elinympäristö. Suolle laskevan puron reunamilta on puustoa kaadettu eikä se ole luonnontilaisen kaltainen ja se kuuluukin luokkaan "metsäluonnon muu arvokas elinympäristö". Purossa kasvaa mm. isovesitähteä (*Callitriche cophocarpa*).
- (12) Puro Piiriniitylle.
Piiriniitylle laskee luoteiskulmasta luonnontilaisessa uomassaan puro järeän kuusimetsän katveessa. Lähempänä Piiriniitytä kasvaa myös haapaa. Itse hiekka-sorapohjaisessa purossa on vain

vähän kasvillisuutta, mutta rantamien kasvillisuus ilmentää lehtomaisuutta. Rannoilla kasvaa mm. metsäimarretta, oravanmarjaa (*Mainthemum bifolia*), hiirenporrasta ja käenkaalta. Puron rantamat ovat osittain soistuneet. Lähes luonnontilaisena puro on metsälain mukainen kohde myös metsäkeskuksen inventointien mukaan.

- (13) Puro Nokian rajalla.
Nokian puolelta laskee noro varjoisan metsikön katveessa laajahkolle suoalueelle. Kuitenkin puusto noronvarrella on nuorta kuusta, kiiltolehtipajua ja hieskoivua. Noro on yläosiltaan louhikoinen ja jopa allikkoinen, mutta kesällä kuivuva. Noron rahkasammaleisilla rannoilla kasvaa terttualpia, suovehkaa ja harmaasaraa. Kohde kuuluu luokkaan "metsäluonnon muu arvokas elinympäristö".
- (14) Pienialainen lehtolaikku Piiriniityn länsipuolella.
Piiriniityn länsipuolella metsäautotien pohjoispuolella on painanteessa pieni tuore-kuivahko nuokkuhelmikkä-lillukkatyyppin lehtolaikku. Tämän avoimen oloisen ja vähäpuustoisen kohteen puustoa ovat lehtojen metsälehmus sekä rauduskoivu, kuusi, mänty, harmaaleppä ja pihlaja. Ympäröivän nuoren käsitellyn metsän vuoksi kohde on "vain" metsäluonnon muu arvokas elinympäristö.
- (15) Lehtolaikku Juhansuon reunalla.
(Mahdollisesti hävinnyt, alueelle on varastoitu puutavaraa).
- (16) Rehevä korpi Juhansuon pohjoispuolella.
(Mahdollisesti hävinnyt, alueelle on varastoitu puutavaraa).
- (18) Jäkälikkökallio Piiriniityn eteläpuolella.
Myllypuronkadun ja yhdyntien risteyksen lounaispuolella sijaitsee rikkonainen jäkälikkökallio, jossa vuorottelevat kuivahko kangas, kuiva kangas ja jäkälিকöt. Tyypillisesti kallion jäkälälajistoa ovat poronjäkälät, karvakarhunsammal ja isohirvenjäkälä (*Cetraria islandica*). Pääasiallinen puusto kohteella on mäntyä, joukossa myös joitakin kuusia, haapaa ja katajaa. Kalliokko on arvotettu luokkaan "metsäluonnon muu arvokas elinympäristö".
- (35) Lehto Piiriniityllä
(Mahdollisesti ainakin osittain hävinnyt, alueelle on toteutettu liikennealuetta).

Mahdolliset metsäluonnon erityiset tärkeät elinympäristöt

- (17) Juhansuon Tampereen puoleiset osat.
Tampereen puoleisella osalla Juhansuo on suurelta osin ojittamatonta, karua ja erittäin edustavan oloista isovarpurämettä. Suon peittää suurelta osin rahkasammal ja puusto on kitukasvuista männikköä. Näyttää siltä, että ainakin keväällä suo on jopa vesipintainen. Suon läntisessä Tampereen puoleisessa nurkkauksessa sijaitsee nevoreunuksinen allikko, jonka ilmettä rumentaa reunamilla lojuvien hylsyjen ja savikiekon palasten paljous vieressä sijaitsevan ampumaradan seurauksena. Kohteen lajisto osoittaa ravinneköyhyyttä. Molempien kohteiden osalta täytyvät

metsälain kriteerit luonnontilasta, joten ne kuuluvat luokkaan ”mahdollinen metsäluonnon erityisen tärkeä elinympäristö”.

- (20) Jäkälökkökallio yhdystien vierellä
Yhdystien länsipuolella Sandvikin-tehtaan paikkeilla sijaitsee koh-
talaisen mukavan näköinen jäkälökkökallio. Sen lajistoa ovat mm.
poronjäkälät, kynsisammalet, karvakarhunsammal ja seinäsam-
mal. Kohteella kasvaa joitakin mäntyjä ja rauduskoivuja. Luon-
nontilaisen kaltaisena ja pienilmastollisten olosuhteiden vuoksi
kohde on arvotettavissa mahdolliseksi metsäluonnon erityisen tär-
keäksi elinympäristöksi, vaikkakaan olemassa oleva puusto ei ole
järin vanhaa.
- (21) Jäkälökkökallio selvitysalueen eteläpäässä
Aivan Nokian rajan pinnassa sijaitsee komeahko kalliokko, jonka
päällä jököttää isoja siirtolohkareita. Kalliokon kasvilajisto on alu-
eelle tyypillistä (kuten nro 20:ssäkin). Kalliossa on kosteita pai-
naumia, joissa kasvaa mm. kangasrahkasammal (*Sphagnum ca-
pillifolium*). Männyn ohella kalliolla kasvaa rauduskoivua ja kata-
jaa. Luonnontilaisen kaltaisten pienilmastollisten olosuhteiden ja
muiden äärikasvuolosuhteiden vuoksi kohde on luokiteltavissa
mahdolliseksi metsäluonnon erityisen tärkeäksi elinympäristöksi,
vaikka puusto ei ole kovin vanhaa.
- (34) Avosuo Nokian rajan tuntumassa Nokian ja Tampereen kau-
pungin rajalla Juhansuon eteläpuolella sijaitsee ojittamaton ja
puuton avosuo. Suon rahkasammalpinta on paikoin ylitsekäymät-
tömän hyllyvä ja allikkoinen. Puusto suon reunamalla on järeää ja
ainakin osittain lähes luonnontilaista. Reunamalla kasvaa mäntyä,
kuusta, hieskoivua, harmaaleppää, raitaa ja järeitä tervaleppiä.
Paikoin rantamat ovat hyvin tiheikköiset. Kasvillisuus ilmentää
keskiravinteisuutta ja osan ravinteistaan se saakin ilmeisesti koilli-
selta rinteeltä valuvesien mukana. Kohteen kasvilajistoa ovat alli-
koissa kasvava pikkulimaska. Ojittamattomana suo on mahdolini-
nen metsäluonnon erityisen tärkeä elinympäristö.

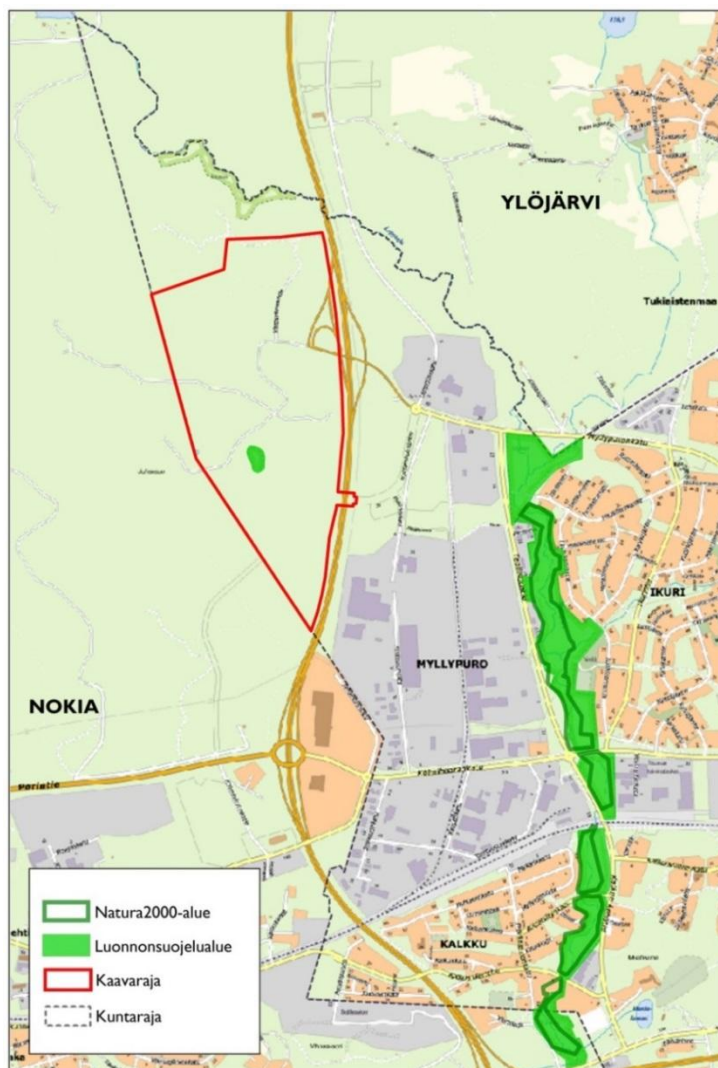
Muut huomion arvoiset kohteet (kuva 7, tummansiniset)

- (1) Piiriniitty (Osittain hävinnyt, alueelle on toteutettu liikennealu-
etta). Piiriniitty on vielä säilynyt lähes avoimena niittynä. Kasvilli-
suus sillä on todella rehevää ja ehkä myös siksi se näyttää olevan
hirvien (*Alces alces*) suosimaa aluetta. Kasvupaikkatyypiltään
niitty on lehtomaista kangasta tai lehtoa. Pelto lieneekin aikoinaan
raivattu ravinteisuudeltaan parhaimmalle paikalle. Tyypillistä alu-
eelle on luonnollisesti runsas puolikulttuurilajien olemassaolo.
Niittyä reunustavat suurelta osin isokokoisetkin kuusimetsät ja
niitty vaikuttaakin osin sulkeutuneelta paikalta. Niityn etelä-länsi-
puolella on joitakin vuosia sitten kaadettu metsää. Niityn reuna-
mat ovatkin valoisimmilla nurkilla alkaneet pensoittua. Tällaiset
poikkeamat tavanomaisesta metsäluonnosta rikastuttavat alueen
lajistoa ja lisäävät metsäluonnon monimuotoisuutta. Usein eri
biotooppien rajapintojen vaihtumisvyöhykkeillä lajistollinen mo-

nimuotoisuus onkin suurempi kuin kummallakaan siihen rajautuvalla biotoopilla. Niityn ja yhdystien välissä sijaitsee myös pieni lehtolaikku, jolla kasvoi vuonna 2002 mm. koristekasvina tunnettu ukonkelloa.

Myllypuro

Asemakaavan vaikutusalueella itäpuolella sijaitseva Myllypuro on yli kaksi kilometriä pitkä puronvarsilehto kaupunkialueen tuntumassa. Myllypuron varsi kuuluu valtakunnalliseen lehtojensuojeluohjelmaan ja Natura –ohjelmaan sekä on suojeltu luonnonsuojelulain nojalla. Natura-alue käsittää osan Myllypurosta, ja puron pohjoisosa on suojeltu luonnonsuojelulailla (ks. kuva 9). Tämä alue on Myllypuron puronvarsilehdon luonnonsuojelualue. 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 pidentä uoma pitkin mitattuna yli 7 km:n pituinen.



Kuva 9. Myllypuron Natura-alue on rajattu tummanvihreällä, ja luonnonsuojelualue vihreällä. Asemakaava-alue on rajattu punaisella.

Eläimistö

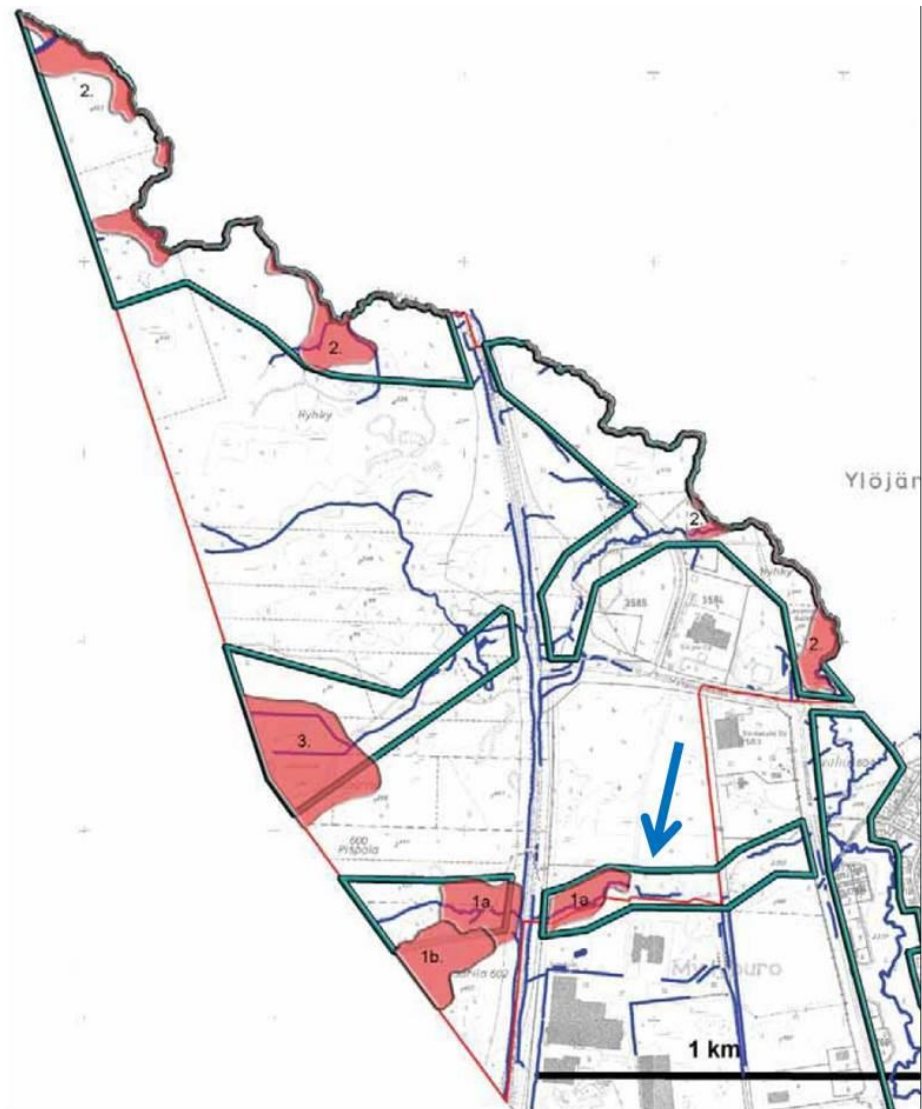
Linnustoltaan suunnittelualue ei ole erityisen arvokas. Arvokkaimmat alueet ovat Juhansuolta Myllypuroon laskeva puro metsineen ja Myllypuro (Tampereen kaupunki, 2006).



Piiriniitty on myös arvohyönteistöllisesti varsin potentiaalinen kohde. (Tampereen kaupunki, 2006).

Suunnittelualueella on selvityksen mukaan useita liito-oravalle erityisen hyvin soveltuvia vanhoja, myös sekapuustoa ja suuria iäkkäitä haapoja sisältäviä kuusikoita. Lisäksi alueella on liito-oravalle soveltuvia varttuneita, vähän nuorempia kuusikoita tai kuusivaltaisia sekametsiä. Varsinaisella kaava-alueella ei kuitenkaan havaittu liito-oravia. Todettujen ja soveltuvien elinympäristöjen välisiä kulkuyhteyksiä ei saa heikentää. Liito-oravan esiintyminen alueella tulee turvata jättämällä riittävästi liito-oravalle soveltuvaa aluetta rakentamisen ja aktiivisen metsänkäsitteilyn ulkopuolelle. Riittävänä pidetään yleisesti kaavoituksessa sitä, että vähintään 4 ha yhtenäinen metsäalue säilyy kokonaisuutena ehjänä. Lisäksi tulee turvata puustoinen kulkuyhteys selvitysalueen liito-oravan elinympäristöstä ympäröiviin elinympäristöihin. Kulkua valtatie 3:n yli tulisi helpottaa esimerkiksi puustoa istuttamalla tai hyppytolppia asentamalla. (Ramboll, 2016).

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue kuuluu Vihnusjärven valuma-alueeseen, joka on laajuudeltaan n. 27 km². 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. Vesitalouden kannalta merkittävimmät alueet on osoitettu kuvassa 10.



-  vesitalouden kannalta merkittävimmät alueet
-  luonnonolosuhteiltaan arvojärjestyksessä arvokkaimmat osakokonaisuudet

Kuva 10. Kuvassa näkyvät vihreällä rajauksella vesitalouden kannalta merkittävimmät alueet ja punaisella luonnonolosuhteiltaan arvokkaimmat osakokonaisuudet Myllypuron oyk:n luontoselvityksen alueelta. (Tampereen kaupunki, 2006)

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueen toiminnot ja väestö

Asemakaava-alueella ei ole rakentamista, vakituisia asukkaita tai työpaikkoja. Alueella on toiminut maankaatopaikka ns. Juhansuon entisellä läjitysalueella. Asemakaava-alueen lähialueen toimijoita on esitetty kuvassa 5. Toimijat sijoittuvat valtatie itäpuolelle lähinnä Pihtisuluntien varteen: Sandvik Mining and Construction Oy, jonka tuotealueena ovat mm. kaivos- ja maarakennusteollisuuden laitteet ja prosessit. Pilkington Automotive Finland Oy:n ajoneuvolasitehdas lähellä Sandvikia, Romuliike Mäki Oy ja Scan Cast Oy. Lisäksi Teollisuustiellä toimii Kaukokiito Oy ja Paino Pi-Ha Oy. Juhansuonkadulla Nokian puolella sijaitsee rautakauppa Kodin Terra ja sen eteläpuolella ABC -huoltoasema. Välittömästi suunnittelualan pohjoispuolella Myllypuronkadulla toimii Sicpa Oy:n graafisen alan painoväritehdas.

Myllypuron tilastoalueella (joka vastaa Myllypuron osayleiskaava-alueetta) oli vuoden 2013 lopussa 5 asukasta. Lähimmät asuinalueet ovat Ikuri, jossa oli 4 327 asukasta vuoden 2013 lopussa. ja suunnittelualan eteläpuolella sijaitseva Kalkku, jossa asukkaita oli vuoden 2013 lopussa 3 427. (Tampereen kaupunki, 2014)

Palvelut

Asemakaava-alueella ei ole 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.

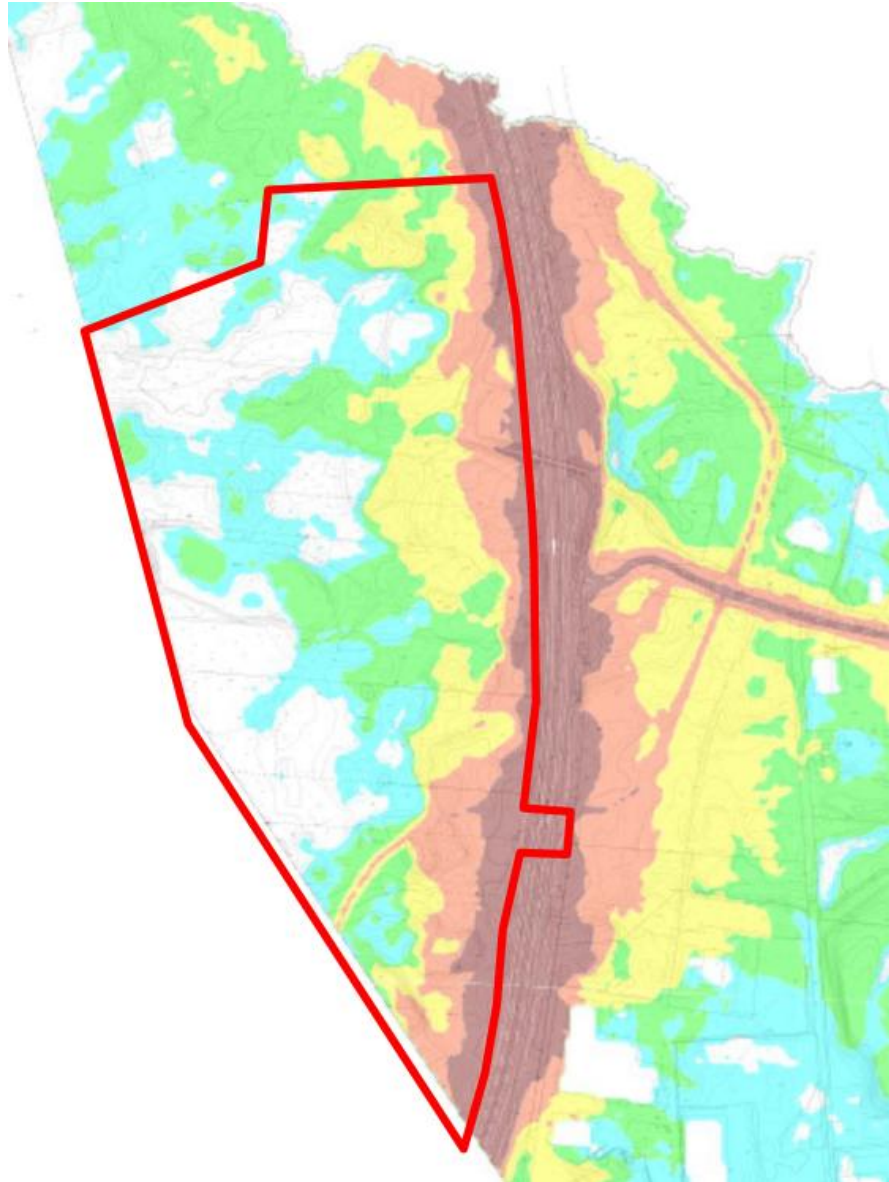
Suunnittelualan eteläpuolella Kolmihaarankadun ympäristössä on yritysalueita, jossa sijaitsee hyvin erityyppistä toimintaa harjoittavia yrityksiä.

Yhdyskuntatekniset verkostot

Asemakaava-alueen ja VT 3:n itäpuolella kulkee Carunan 110 kV voimalinja.

Melu ja tärinä

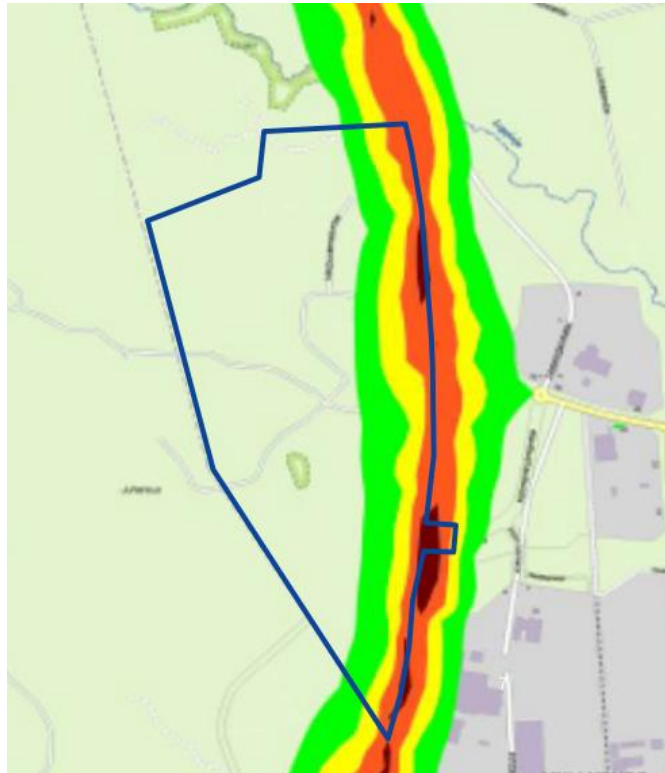
suunnittelualueelta on mitattu korkeimmillaan 55 - 60 dB:n melutasoja (WSP Finland Oy, 2012). Tieliikenne tulee vuoteen 2030 mennessä lisääntymään 20 %:lla vuoden 2011 tilanteesta (WSP Finland Oy, 2012).



Kuva 11. Liikenteen ennustettu päivämelu v. 2030.

Ilmanlaatu

Ilmanlaatuun suunnittelualueella vaikuttavat eniten tieliikenteen päästöt ja katupöly. Ilmanlaatuselvityksen mukaan VT 3:lla Myllypuron kohdalla NO₂-pitoisuudet ja PM₁₀-hiukkasten pitoisuudet ylittävät paikoitellen niille asetetut vuorokausiohjearvot. Vuorokausiohjearvo NO₂-pitoisuuksille ja PM₁₀-hiukkasille on 70µg/m³. 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 NO₂-pitoisuuksien eivätkä PM₁₀-hiukkasten (katupöly) ohjearvot. (Enwin Oy, 2013)



Kuva 12. NO₂ vrk keskiarvot.

VT 3 Myllypuron kohdalla on ilmanlaatuselvityksessä kuitenkin luokiteltu ns. Hot Spots –alueeksi. Tämä tarkoittaa sitä, että kyse on tieosuudesta, jolla NO₂-pitoisuudet ja /tai PM₁₀-hiukkasten vuorokausipitoisuus on yli 70µg/m³ 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)



Alueet, joilla NO₂ ja/tai PM₁₀ vrk-pitoisuus > 70 µg/m³
ja vuorokauden keskiäänitaso Lden > 55 dB



Kuva 13. Hot-Spot -alueet.

Ympäristöriskit

Saastuneiden maa-alueiden kannalta huomionarvoisin kohde on Juhansuon entinen läjitysalue, joka sijaitsee kaava-alueen keskellä. Alustavan arvion mukaan maa-alue on nuhraantunut ja kynnyksarvot ylittyvät paikoin. Varsinaista käyttörajoitetta ei maa-ainekselle kohteessa ole, mutta mikäli maita siirretään, aiheuttavat elohopeapitoisuudet maa-ainekselle sijoitusrajoituksia. Haitta-ainepitoisuudet eivät aiheuta rajoituksia rakentamiselle, mutta maa-aineksen laatu tulee selvittää tarkemmin, mikäli maankaatopaikan alueelle suunnitellaan rakennuksia tai rakenteita sillä maa-aineksen seassa on jonkin verran asfalttia ja turvetta sekä rakennusjätettä ja louhetta. (SITO 2016). Kaava-alueen eteläpuolella sijaitsee ns. Seveso-laitos. Seveso-laitoksilla tarkoitetaan vaarallisia kemikaaleja käsitteleviä ja vaarastoivia tuotantolaitoksia, joiden toimintaan liittyy suuronnettomuuden vaara. Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsevalle laitokselle on määritetty Seveso III-direktiivin mukainen 1 km:n konsultaatiovyöhyke asemakaavan 8183 yhteydessä. Konsultaatiovyöhykkeellä tapahtuvista kaavoitusmuutoksista tai merkittävämmästä rakentamisesta on pyydettävä lausunto Tukesilta ja pelastusviranomaiselta.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on Tampereen kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta Valtatie 3:n tie- ja liittymäalueita, jotka omistaa valtio. Joitakin kiinteistöjä on vuokrattu ulkopuolisille.



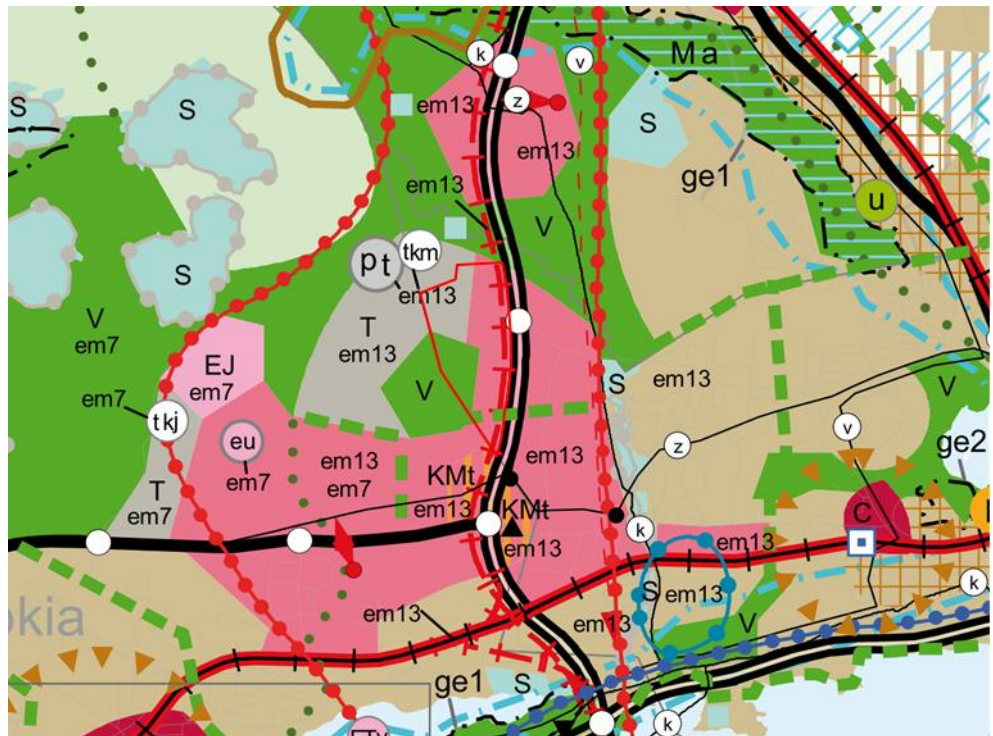
Kuva 14. Suunnittelualueen kiinteistöt ja maanomistus. Tampereen kaupungin omistamat kiinteistöt on merkitty sinisellä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava 2040

Maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 29.5.2017 maakuntakaavan 2040 tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 § mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman. Voimaantulosta on kuulutettu 8.6.2017.



Kuva 15. Ote maakuntakaava 2040:stä. Suunnittelualue ja viitesuunnitelman alue on rajattu punaisella

Maakuntakaavaehdotuksessa suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueeksi, virkistysalueeksi (V) ja teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Lisäksi Valtatie 3:n varteen on merkitty ohjeellinen päärata-merkintä. Suunnittelualue kuuluu kaupunkiseudun läntinen yritysalueiden kehittämisvyöhykkeeseen ja sen lisäksi sitä koskee yleisesti erityismääräys em13. Kaava-alueita ja sen lähialueita koskevat kaavamääräykset on soveltuvilta osin kuvattu alla:

Yleismääräyksiä jotka koskevat asemakaavan 8189 aluetta

Virkistys- tai suojelualueeksi taikka liikenteen tai teknisen huollon verkostojen tai alueita varten osoitetulla alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on tarkistettava ajanta-

sainen tieto tunnetuista kiinteistä muinaisjäännöksistä ja muista arkeologisista kulttuuriperintökohteista Museoviraston muinaisjäännösrekisteristä ja siihen liittyvästä karttapalvelusta.

Välillisesti merkitystä on seuraavilla yleismääräyksillä

Vesienhoidon riskialueiksi todettujen vesistöjen lähivaluma-alueilla tulee yksityiskohtaisessa suunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota vesien ekologista ja kemiallista tilaa heikentävien tekijöiden vähentämiseen. (Tämä koskee myös Myllyojan valuma-alueetta). Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 2 000 k-m², ellei selvitysten perusteella toisin osoiteta ja ellei maakuntakaavan suunnittelumääräyksissä muuta määrätä.

Maakuntakaavan määräykset

Työpaikka-alue.

Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät ja toimialarakenteeltaan monipuoliset liike- ja toimistorakentamisen tai tuotantotoimintaan varatut alueet.

Merkintään liittyy Nokialla Kaakkurijärvien Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em7, Tampereella, Nokialla ja Ylöjärvellä Myllypuron Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em13 ja Ylöjärvellä Perkonmäen Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em15.

Suunnittelumääräys:

Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota tarkoituksenmukaiseen toteutusjärjestykseen ja yhdyskuntarakenteen eheyteen sekä joukkoliikenteen järjestelyihin ja toimiviin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueelle ei tule osoittaa merkittävää määrää uutta asumista eikä asumiseen saa kohdistua merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

Tampereen Pärinmaan, Pirkkalan Linnakallion ja lentoaseman läheisellä työpaikka-alueella tulee alueiden suunnittelussa ottaa huomioon lentoesterajoituspinnat ilmailumääräyksen AGA M3-6 mukaisesti.

Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajat ovat seuraavat:

- Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 15 000 k-m²; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 7 000 k-m².
- Muilla työpaikka-alueilla koon alaraja on paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta 3 000 k-m².

Alueen suunnittelussa on otettava huomioon, etteivät vähittäiskaupan suuryksiköt aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

T**Teollisuus- ja varastoalue.**

Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät tai muuten laajat teollisuus-, logistiikka- ja varastotoimintojen alueet.

Merkintään liittyy Parkanossa Ahvenuksen Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em1, Nokiolla Kaakkurijärvien Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em7 sekä Tampereella ja Nokiolla Myllypuron Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em13.

Suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota tarkoituksenmukaiseen toteutusjärjestykseen. Erityistä huomiota on kiinnitettävä toiminnan ympäristövaikutusten hallintaan sekä alueen saavutettavuuteen rautateitse tai raskailla ajoneuvoilla. Taajamarakenteessa sijaitsevilla teollisuus- ja varastoalueilla on yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa otettava huomioon riittävät varoimenpiteet ja suojavyöhyke suhteessa asumiseen ja virkistysalueisiin. Alueelle ei tule sijoittaa uutta asumista.

Tampereella ja Kangasalla Tarastenjärven alueella sekä Nokiolla ja Tampereella Kynijärvi-Juhansuon alueella voidaan käsitellä myös jäteluokituksen saaneita materiaaleja.

Suunnitteluosuus:

Uudet vaarallisia kemikaaleja valmistavat tai varastoivat laitokset, joita koskee EU-direktiivi 2012/18/EU (SEVESO III-direktiivi), tulee ensisijaisesti ohjata näille alueille.

V**Virkistysalue.**

Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät taajamiin liittyvät virkistysalueet ja/tai taajamien ekologisen verkoston kannalta erityisen tärkeät alueet. Alueella voi sijaita olemassa olevia vakituisia tai lomarakennuspaikkoja.

Kohdemerkinnällä osoitetaan sellaisia seudullisesti merkittäviä virkistysalueita, joiden osoittamiseen ei maakuntakaavan mittakaavan vuoksi ole tarkoituksenmukaista käyttää aluevarausmerkintää.

Merkintään liittyy Nokiolla Kaakkurijärvien Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em7 sekä Kangasalla ja Pälkäneellä Keisarinharju-Vehoniemenharjun Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em10.

Suunnittelumääräys:

Alue varataan yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava virkistyskäyttöödellytyksien säilyminen ja kehittäminen, alueen hyvä saavutettavuus sekä osoitettava maakuntakaavakartalle merkittyjen ulkoilureittien jatkuvuus virkistysalueella.

Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota ympäristön laatuun, alueen ominaisuuksiin ekologisen verkoston osana sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta.

■ ■ ■ ■ ■ Viheryhteys.

Merkinnällä osoitetaan taajamiin liittyvät olemassa olevat tai tavoitteelliset viheryhteydet, joilla on erityistä merkitystä alueellisen virkistysverkoston ja/tai ekologisten yhteyksien kannalta.

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee määrittää viheryhteyden tarkempi sijainti sekä varmistaa maastokäytävän riittävä leveys, jotta seudullisten viheralueiden ja ulkoilureittien muodostama verkosto voidaan toteuttaa riittävän yhtenäisenä kokonaisuutena.

Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota ympäristön laatuun, alueen ominaisuuksiin ekologisen verkoston osana sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta.

■ ■ ■ ■ ■ Ohjeellinen päärata.

Merkinnällä osoitetaan uusi ratayhteys välillä Pirkkala–Ylöjärvi.

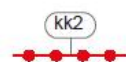
Merkintään liittyy Tampereella, Nokialla ja Ylöjärvellä rataosalla Pirkkala-Ylöjärvi Myllypuron Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em13.

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee varmistua siitä, ettei radan rakentaminen tai toiminta vaaranna vedenhankintaa varten tärkeän pohjavesialueen veden laatua tai aiheuta sen määrään kohdistuvia merkittäviä muutoksia. Vedenottamoiden toimintaedellytyksiä ei saa heikentää.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilymiseen, ulkoilureittien ja ekologisen verkoston kannalta tärkeiden viheryhteyksien jatkuvuuden turvaamiseen sekä radasta aiheutuvien meluvaikutusten ehkäisyyn ja risteävien katujen ja teiden järjestykseen.

Maankäytön suunnittelulla tai toteutuksella ei saa estää varauksen myöhempää to-



■ ■ ■ ■ ■ Kaupunkiseudun läntinen yritysalueiden kehittämisvyöhyke.

Merkinnällä osoitetaan Tampereen ydinkaupunkiseudun länsi-eteläsuuntainen yritysaluevyöhyke. Vyöhyke ulottuu Ylöjärven Elovainiosta Kolmenkulman, Pitkäniemen, lentoaseman ja kehäteiden palvelu- ja yritysalueiden kautta Lempäälän Marjamäkeen. Marjamäestä vyöhyke jatkuu edelleen tien 130 suunnassa Valkeakoskelle.

Kehittämissuositus:

Aluekokonaisuutta kehitetään hyvin saavutettavana, valtakunnallisesti merkittävänä ja vetovoimaisena yritysaluevyöhykkeenä. Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon eheä yhdyskuntarakenne ja alueiden tarkoituksenmukainen toteutusjärjestys sekä kehän suuntainen joukkoliikenne. Lentoaseman, valtatie 3 ja 2-kehän alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota uuden maankäytön yhteensovittamiseen viheryhteyksien ja virkistyskäytön kanssa. Lentoaseman toiminnallista kytkeytymistä Tampereen keskustaan ja kaupunkiseudun eteläisiin alakeskuksiin tulee edistää. Kolmenkulman aluetta kehitetään erityisesti ympäristöteollisuuden ja cleantech-yritystoiminnan yritysten sijoittumisedellytyksiä suositavasti. Tien 130 varren maankäytössä tulee kiinnittää erityistä huomiota alueiden toteuttamisjärjestykseen.

Aluetta tulee kehittää tiiviissä yhteistyössä kuntien ja muiden viranomaisten kanssa. Maankäytön suunnittelussa tulee edistää toimintojen saavutettavuutta kävellen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä.

em13 em13

Erityismääräys 13.

Erityismääräys koskee merkintöjä:

Teknisen huollon kehittämisen kohdealue, maanvastaanotto ja kierrätys (tkm): Tampere ja Nokia / Kolmenkulman alue.

Taajamatoimintojen alue: Tampere ja Ylöjärvi / Myllypuron Natura-alueen lähivaluma-alue.

Työpaikka- ja kaupallisten palvelujen alue (KMt), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön: Nokia / Myllypuron Natura-alueen lähivaluma-alue.

Työpaikka-alue: Tampere, Nokia ja Ylöjärvi / Myllypuron Natura-alueen lähivaluma-alue.

Teollisuus- ja varastoalue (T): Tampere ja Nokia / Myllypuron Natura-alueen lähivaluma-alue.

Puutermiinaali (Pt): Tampere ja Nokia / Kolmenkulman alue.

Merkittävästi parannettava päärata: Tampere ja Nokia / rataosa Tampere (Lielah-ti)–Nokia.

Ohjeellinen päärata: Tampere, Nokia ja Ylöjärvi / rataosa Pirkkala–Ylöjärvi.

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varmistuttava siitä, etteivät Myllypuron (FI0345001) Natura-alueen valuma-alueella suoritettavat toimenpiteet yksin tai yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa merkittävästi heikennä niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon. Erityistä huomiota tulee kiinnittää vesitalouden ja veden laadun säilymiseen.

Suunnittelualueen ulkopuolella olevat maakuntakaavan merkinnät ja määräykset, joilla on vaikutusta kaavan suunnitteluun ja ratkaisuihin:

Pt

Puutermiinaali.

Kohdemerkinnällä osoitetaan puutavaran ja bioenergiaraaka-aineiden kuljetuksiin, käsittelyyn ja kuormausjärjestelyihin liittyvän tieliikenteen tai raide- ja tieliikenteen yhdistävän maakunnallisesti merkittävien termiinaalien yleispiirteinen sijainti.

Merkintään liittyy Nokialla Kaakkurijärvien Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em7 ja Tampereella ja Nokialla Myllypuron Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em13.

Suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava liikennejärjestelyjen toimivuudesta sekä asumisen ja muun maankäytön yhteensovittamisesta.

KMt

Työpaikka- ja kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Merkinnällä osoitetaan keskusta-alueiden ulkopuoliset työpaikka-alueet, jotka yhdyskuntarakenteellisen sijaintinsa perusteella soveltuvat työpaikkatoimintojen lisäksi seudullisesti merkittävän paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueiksi.

Merkintään liittyy Nokialla Myllypuron Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em13.

Suunnittelumääräys:

Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Vähittäiskaupan suuryksiköt on mitoitettava ja niiden toteutus on ajoitettava alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, että ne kytkeytyvät ajallisesti ympäröivien työpaikka- tai taajamatoimintojen alueiden toteuttamiseen, eivätkä aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

Alueiden vähittäiskaupan kerrosalan enimmäismitoitus on oheisen taulukon mukainen:

ALUE	ERIKOISTAVARAKAUPAN ENIMMÄSMITOITUS	KESKUSTAHAKUINEN ERIKOISKAUPPA ENINTÄÄN
Nokia, Kolmenkulma	45 000	3 000

Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan mitoitus sisältää auto- ja huoltamokaupan. Taulukossa esitetty vähittäiskaupan enimmäismitoitus voidaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa toteuttaa kokonaisuudessaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan kerrosalana.



Teknisen huollon kehittämisen kohdealue, maanvastaanotto ja kierrätys.

Kohdemerkinnällä osoitetaan alueet, joilla tulee varautua seudulliseen maa-ainesten ja uusiokäyttöön soveltuvien jätteiden käsittelyyn. Alueen tarkka sijainti ja laajuus määritellään yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Merkintään liittyy Tampereella ja Nokialla Myllypuron Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em13 ja Ylöjärvellä Perkonmäen Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em15.

Suunnittelumääräys:

Alueelle voidaan loppusijoittaa puhtaita ylijäämämaita. Muun jätteen sijoittaminen alueelle vaatii yksityiskohtaisempia selvityksiä.

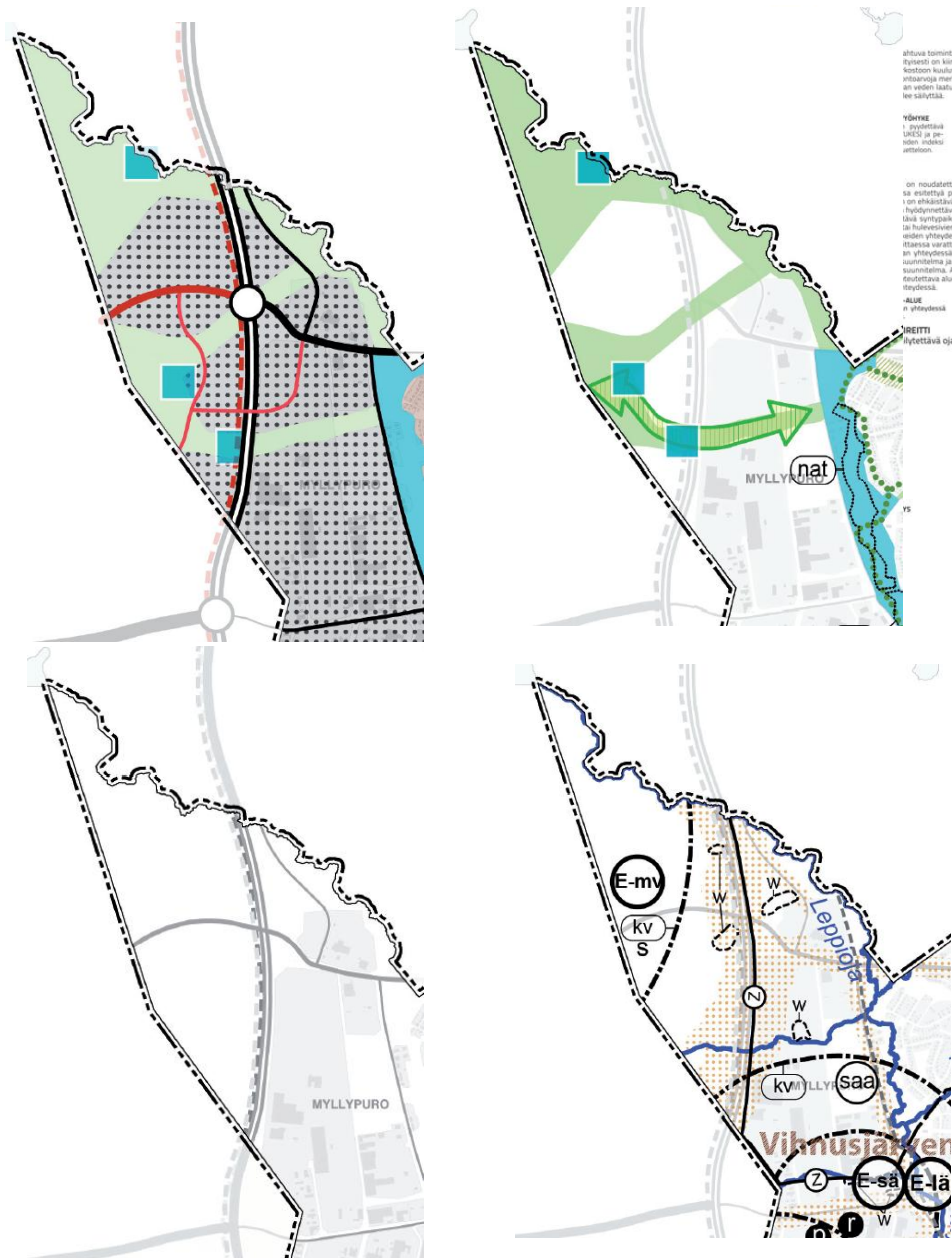
Alueen suunnittelussa on turvattava riittävä suoja-alue ympäristöhaittojen vähentämiseksi.

Alueen käyttö tulee suunnitella siten, että se sopeutuu toiminnan loputtua ympäröivien alueiden maankäyttöön eikä siitä aiheudu merkittäviä, pysyviä maisemavaihteluita.

Alueilla, joilla on maakunnan kiviaineshuollon kannalta merkittäviä kiviainesvaroja, on ensisijaisesti turvattava edellytykset ottamistoimintaan.

Kantakaupungin yleiskaava 2040

Kantakaupungin yleiskaavan 2040 15.6.2017 hyväksytty valtuustossa, ei vielä lainvoimainen. Yleiskaavan tavoitteet on laadittu vuonna 2015. Tavoitteena on, että aluekeskusten vahvistamisen myötä Länsi-Tampere kehittyy nykyistä monipuolisemmaksi ja houkuttavammaksi elinkeinoympäristöksi. Kartalla 1, Yhdyskuntarakenne, suunnittelualueen käyttötarkoituksiksi on merkitty Työpaikkojen ja elinkeinojen alue (T) ja Keskuspuistoverkosto (V). Lisäksi alueelle on osoitettu Luonnonsuojelukohde, uusi alueellinen pääväylä, tieliikenteen yhteystarve Ylöjärven suuntaan sekä uusi rautatie Valtatien 3 suuntaisesti. Kartassa 4, Viherympäristöt ja vapaa-ajan palvelut, suunnittelualueelle esitetään merkintä vihervestoston yhteystarvealue. Muut selitteet, määräykset ja merkinnät seuraavilla sivuilla.



Kuva 16. kantakaupungin yleiskaavan 2040 teemakartat.

YLEISMÄÄRÄYS

Yleiskaavan käyttötarkoitusalueilla voidaan sallia käyttötarkoituksesta poikkeavaa rakentamista, mikäli siitä ei aiheudu haittaa alueen pääasialliselle käyttötarkoitukselle. Asemakaavoitusta ja muuta alueidenkäytön suunnittelua ohjataan yleiskaavan kartoilla 1 - 4.

Yleiskaavan RA ja R -alueilla yleiskaavaa voidaan käyttää MRL 72 §:n mukaisesti rakentamisen ohjaamiseen. Muilla alueilla rakentaminen edellyttää pääsääntöisesti asemakaavaa.

Rakennettaessa yli 50 metriä korkeita tuulivoimaloita tulee pyytää erillinen lausunto Puolustusvoimilta.

Seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköiden alarajat ovat paljon tilaa vaativan kaupan osalta 15 000 k-m², keskustahakuisen vähittäiskaupan osalta 10 000 k-m² ja päivittäistavarakaupan osalta 5 000 k-m².

Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle ei saa sijoittaa yli 3 000 k-m² suuruisia päivittäistavarakaupan suuryksiköitä tai yli 2 000 k-m² suuruisia keskustahakuisen erikoistavarakaupan suuryksiköitä.

TYÖPAIKKOJEN JA ELINKEINOJEN ALUE

Alue varataan teollisuus- ja tuotantotoiminnolle sekä logistisille toiminnolle ja palveluille. Alueita kehitetään tehokkaina ja hyvin saavutettavina tuotantotoiminnan alueina. Alueille ei tule sijoittaa sellaisia toimintoja, jotka häiriintyvät raskaasta liikenteestä, melusta, tärinästä ja päästöistä. Soveltuvilla osilla sallitaan lumenvastaanotto- ja maanvastaanottotoiminta. Alueiden yhteyksiä seudullisille ja valtakunnallisille pääväylille parannetaan kehittämällä logistiikan ja tavaraliikenteen sujuvuutta.

TYÖPAIKKOJEN JA ELINKEINOJEN ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA

Alue varataan toimisto- ja työpaikkatiloille, ympäristöön soveltuville teollisuus- ja varastotiloille sekä näihin liittyville liike- ja varastotiloille. Alueelle ei tule sijoittaa sellaisia toimintoja, jotka häiriintyvät raskaasta liikenteestä, melusta ja tärinästä. Alueen yhteyksiä seudullisille ja valtakunnallisille pääväylille parannetaan kehittämällä logistiikan ja tavaraliikenteen sujuvuutta. Alueella tapahtuva toiminta ei saa aiheuttaa vesistön pilaantumista eikä likaantumista. Toiminta alueella ei saa heikentää Natura 2000 -verkostoon kuuluvan Myllypuron valinnan perusteina olevia luontoarvoja.

KESKUSPUISTOVERKOSTO

Alueita ylläpidetään ja kehitetään yhtenäisinä, hyvin saavutettavina sekä toiminnoltaan ja luonnon ympäristöltään monipuolisina virkistys- ja viheralueina. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muut näihin verrattavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia kuten MRL 128 §:ssä on säädetty.

Aluetta ja sen toimintoja tarkemmin suunniteltaessa ja lupamenettelyn yhteydessä tulee ottaa huomioon luontoarvot, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot, ja varmistaa virkistys- ja ulkoilureittien ja ekologisen verkoston jatkuvuus. Alueelle voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia sekä hulevesien hallintaan tarkoitettuja rakenteita tarkempien suunnitelmien mukaisesti. Alueella olevat rakennukset voidaan säilyttää. Rakennusten peruserantaminen, korjaaminen ja vähäinen laajentaminen sekä tuhoutuneen rakennuksen uudelleen rakentaminen ovat sallittuja.

LUONNONSUOJELUALUE TAI -KOHDE

Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain tarkoittamia suojeluarvoja. Alueen suunnittelussa on varmistettava, että suojeluarvot eivät vaarannu tai heikenny. Luonnonsuojelualan tarkempi rajausta ja suojelun perusteet määritellään luonnonsuojelulain mukaisella rajausta- tai perustamispäätöksellä.

MOOTTORITIE

SEUDULLINEN PÄÄVÄYLÄ

UUSI SEUDULLINEN PÄÄVÄYLÄ

ALUEELLINEN PÄÄVÄYLÄ

UUSI ALUEELLINEN PÄÄVÄYLÄ

PÄÄKOKOOJAKATU

UUSI PÄÄKOKOOJAKATU

OHJEELLINEN UUSI RAUTATIE

NATURA-ALUE

Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain tarkoittamia suojeluarvoja. Alueen suunnittelussa on varmistettava, että suojeluarvot eivät vaarannu tai heikenny. Luonnonsuojelualan tarkempi rajausta ja suojelun perusteet määritellään luonnonsuojelulain mukaisella rajausta- tai perustamispäätöksellä.

OHJEELLINEN VIHERVERKOSTON YHTEYSTARVEALUE

Aluetta suunniteltaessa tulee ottaa huomioon viihtyisien ja turvallisten virkistysyhteyksien sekä toimivien ekologisten yhteyksien kytkeytyminen keskuspuistoverkoston.

YLEISMÄÄRÄYS

Muuttuvan maankäytön alueilla on arvioitava kulttuuriympäristöjä koskeva selvitystarve yhteistyössä museoviranomaisen kanssa. Vesialueiden muuttuvan käytön yhteydessä on arvioitava vedenalaiseen kulttuuriperintöön liittyvien selvitysten tarpeellisuus yhteistyössä museoviranomaisen kanssa. Erityistä huomiota on kiinnitettävä Tampereen maisemallisten erityispiirteiden säilymiseen.


YLEISMÄÄRÄYS

Hulevesien käsittelyssä ja johtamisessa on noudatettava Tampereen kaupungin hulevesiohjelmassa esitettyä periaatejärjestystä: 1. Hulevesien syntyminen on ehkäistävä, 2. hulevedet on imeytettävä, 3. hulevedet on hyödynnettävä ja puhdistettava ja 4. hulevedet on viivytettävä syntypaikalla ennen johtamista avouomaan, vesistöön tai hulevesiviemäriin. Asemakaavoituksen ja muiden hankkeiden yhteydessä on selvitettävä hulevesien hallinta ja tarvittaessa varattava tila hulevesien käsittelylle. Rakennusluvan yhteydessä on laadittava hulevesijärjestelmän toteutussuunnitelma ja rakentamisen aikaisten hulevesien hallintasuunnitelma. Alueelliset huleveden hallintarakenteet on toteutettava alueen muun kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä.

Vihnusjärven valuma-alue / Alueella tapahtuva toiminta ei saa aiheuttaa vesistön pilaantumista. Erityisesti on kiinnitettävä huomiota, ettei Natura 2000 -verkostoon kuuluvan Myllypuron valinnan perusteina olevia luontoarvoja Vihnusjärveen johtuvan veden laatu on säilytettävä hyvänä. Tesomajärven tila tulee säilyttää.

 **OHJEELLINEN ALUEELLINEN HULEVESIEN VIIVYTYSALLAS**

Alue tulee varata hulevesien käsittelyä varten toteutettavalle kosteikolle, laskeutusaltaalle tai lammikolle. Alueelliset hulevesien käsittelytoimenpiteet on toteutettava ennen rakentamisen aloittamista.

 **KEMIKAALILAITOKSEN KONSULTOINTIVYÖHYKE**
Asemakaavoituksen yhteydessä on pyydettävä turvallisuus- ja kemikaaliviraston (TUKES) ja pelastusviranomaisen lausunto. Kohteiden indeksi viittaa kaavaselistuksessa olevaan luetteloon.

 **MELU- JA ILMANLAATUSELVITYSTARPEEN HARKINTA-ALUE**

Alue, jolla asemakaavan laadinnan yhteydessä on harvittava melu- ja ilmanlaatuselvityksen tarve.

 **110-400 kV SÄHKÖLINJA**

 **MAAN VASTAANOTTO JA -KIERRÄTYS**

Kantakaupungin yleiskaavan 2040 teemakarttojen selitteet.

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:

(TY-3) Teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alue varataan ympäristöön soveltuville teollisuus- ja varastotiloille sekä niihin liittyville liike- ja toimistotiloille. Liike- ja toimistotiloja voidaan rakentaa enintään 25 % toimintojen kerrosalasta. Alueella tapahtuva toiminta ei saa aiheuttaa vesistön pilaantumista eikä likaantumista.

(TP-6) Työpaikka-alueiksi. 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 m² suuruisia päivittäistavara-kaupan myymälöitä. Myyntipinta-alaa voidaan rakentaa enintään 1/3 toimintojen kerrosalasta. Alueella tapahtuva toiminta ei saa aiheuttaa vesistön pilaantumista eikä likaantumista.

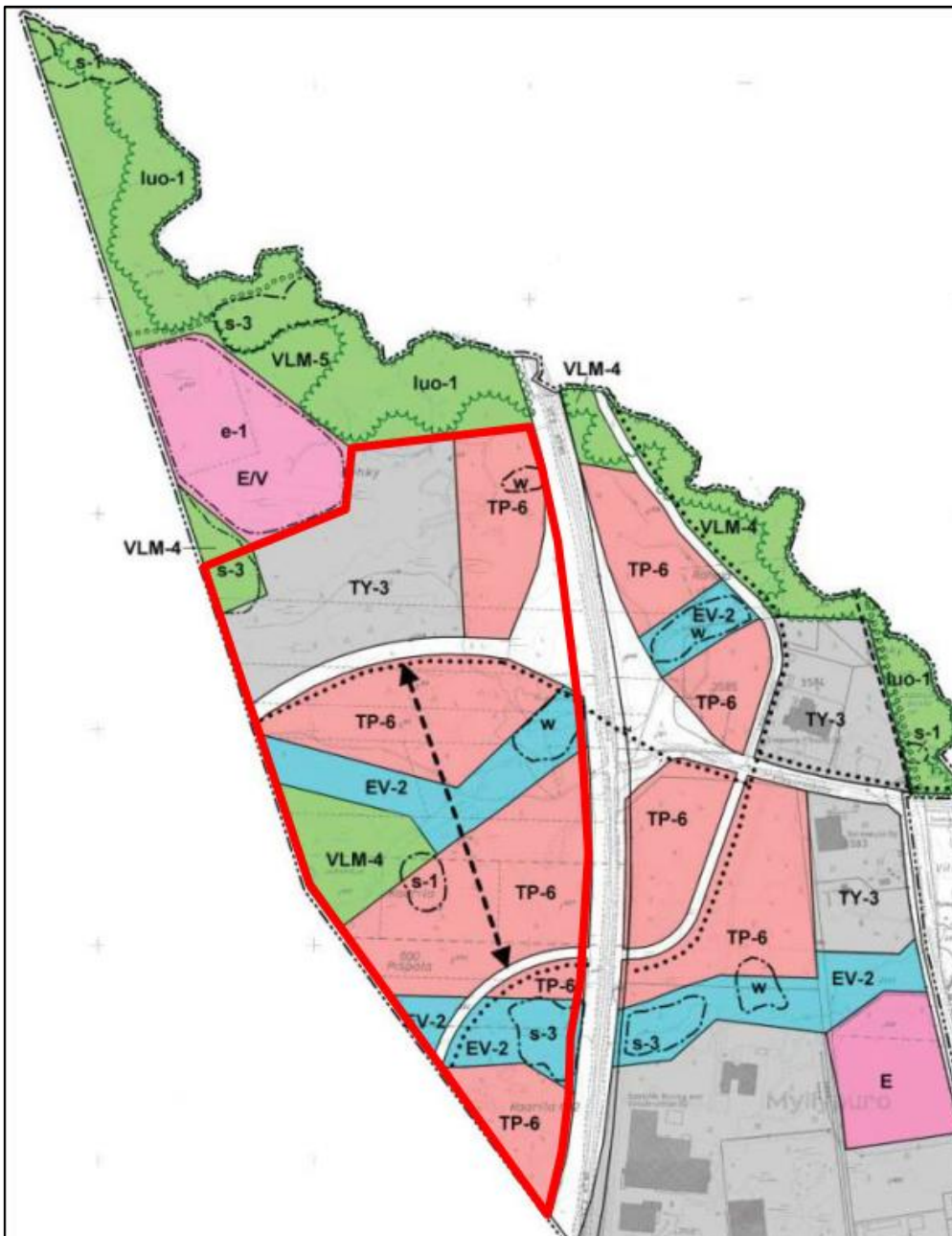
(VLM-4) Maiseman- ja luonnonhoitoalueeksi varattu lähivirkistysalue, kuten ranta, vesistön suoja-alue, harju, rinne, maisemapelto tai -niitty. Alueella säilytetään alkuperäinen luonnonympäristö. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen, kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttötöyt tai niihin verrattavat toimenpiteet ovat alueella luvanvaraisia kuten MRL:n 128 §:ssä on säädetty. Alueella sallitaan vähäinen luonnonympäristön huomioonottava yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen.

(EV-2), Suojaviheralueiksi, jotka on varattu alueellista sadevesijärjestelmää varten. Alue on merkittävä pintavalunnan purkureitti ja se tulee varata hulevesien käsittelyä varten toteutettavalle kosteikolle laskeutusaltaalle tai lammikolle. Puiden kaataminen, kaivamis-, louhimis-, tasoittamis-, ja täyttötöyt tai niihin verrattavat toimenpiteet ovat alueella luvanvaraisia kuten MRL:n 128 §:ssä on säädetty.

Juhansuon lehmusmetsikön alueella (s-1) alueen osaksi, jolla on luonnonsuojelullista arvoa. Aluetta saattavat koskea luonnonsuojelulain, metsälain tai vesilain erityismääräykset. Alueen rajaus ja suoje- lun tapa määritellään k.o laissa esitetyllä tavalla. Alueen ominaispiir- teitä ja luonnonsuojelullista arvoa ei saa vaarantaa.

Juhansuonojan hajuheinäesiintymän sekä kaavan luoteisosan alu- eilla (s-3) luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisen, EU:n luontodirektiiv- vissä IV mainitun lajin esiintymisalue ja sen suojavyöhyke, jotka tu- lee säilyttää luonnontilaisena. Esiintymisaluetta koskevalla valuma- alueella tulee kiinnittää huomiota lajin tarvitseman kosteuden säily- miseen.

Kaksi alueellisten hulevesien viivytysallasta (w). Alue tulee varata hulevesien käsittelyä varten toteutettavalle kosteikolle, laskeutus- al- taalle tai lammikolle.



Lisäksi on osoitettu lii- kennealueet, tieliiken- teen yhteystarve, sekä, kevyenliiken- teen reitit.

Osayleiskaavan yleis- määräyksen mukaan, alueella syntyvät hule- vedet tulee hoitaa kiinteistökohtaisesti tai ohjata hallitusti alu- eelliseen sadevesijär- jestelmään. Asema- kaavoituksen yhtey- dessä on laadittava erillinen hulevesien hallintaa koskeva suunnitelma. Erityi- sesti on kiinnitettävä huomiota, ettei Natura 2000-verkoston kuu- luvan Myllypuron va- linnan perusteina ole- via luontoarvoja mer- kittävästi heikennetä.

Kuva 17. Ote Myllypu- ron osayleiskaavasta. Suunnittelualueen ra- jaus.

Asemakaavat

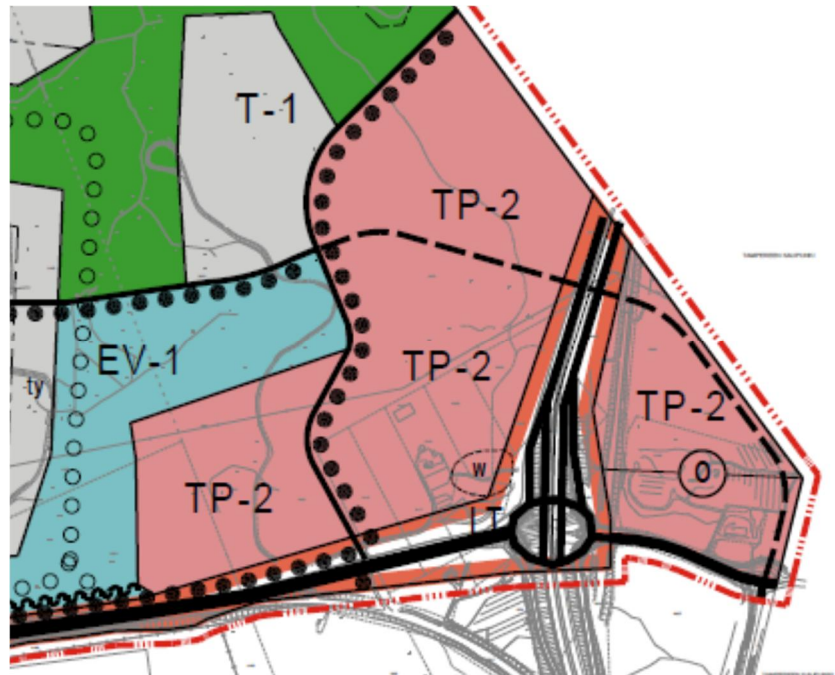
Asemakaava 8189 sijoittuu Myllypuronkadun ja VT 3:n risteyskohdassa asemakaavan nro 7745 (12.9.2001) alueelle. Muilta osin alue on asemakaavatonta.

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. 2018.

3.2.2 Kaava-alueita koskevat erillishankkeet

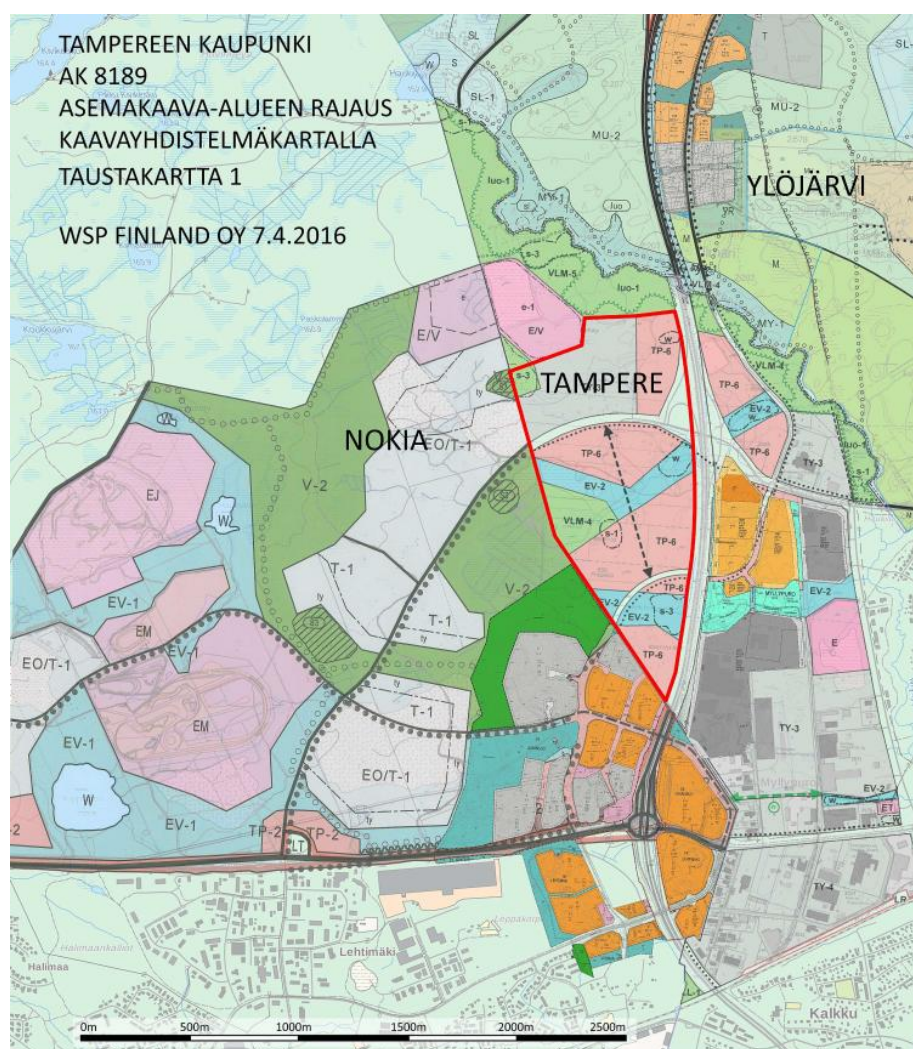
Nokian Kyynijärvi - Juhansuo alueella on voimassa vuonna 2007 hyväksytty osayleiskaava. Myllypuron asemakaava-alue rajautuu lounaassa ja lännessä tähän alueeseen. Tavoitteena on ollut työpaikka-alueiden kehittäminen etenkin Ylöjärventien ja Porintien liittymän ympäristöön. Nämä alueet on merkitty osayleiskaavaan merkinnällä TP-2: alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä ympäristökuvallisesti näihin verrattavia teollisuus- ja varastotiloja, joita saa rakentaa enintään 50 % rakennetusta kerrosalasta.



Kuva 18. Ote Nokian Kyynijärvi - Juhansuo osayleiskaavasta. Asemakaava-alue rajautuu valtatie länsipuolen TP-2 -alueeseen.

Osayleiskaavan aluetta on osittain asemakaavoitettu. Osayleiskaavoituksen jälkeen tilaa vievän kaupan sääntelyä päivitettiin, mistä johtuen osayleiskaavan tulkintaa tiukennettiin asemakaavoituksen yhteydessä.

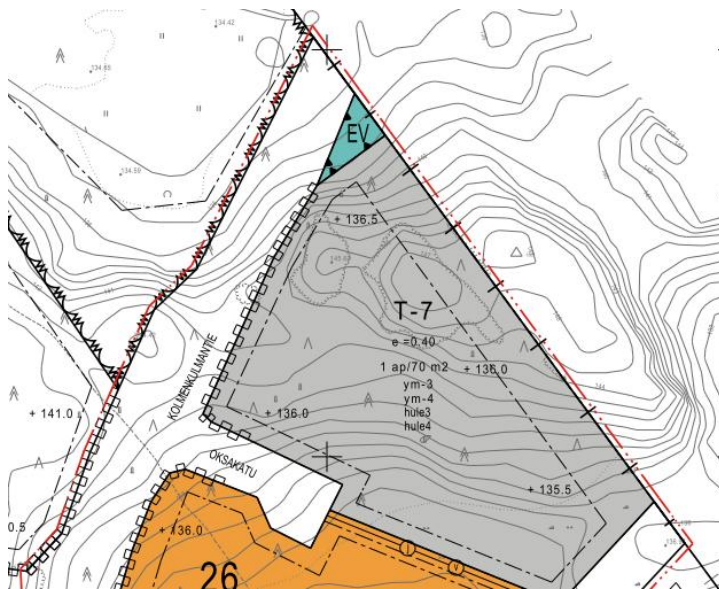
Myllypuron II asemakaava-alueeseen lounaassa rajautuu asema-
 kaava: Nokian kaupungin 26. kaupunginosan korttelit 2 – 9 sekä
 katu-, liikenne-, erityis- ja virkistysalueet ja 16.kaupunginosan
 erityisalue. Asemakaava on hyväksytty kv:ssa 20.8.2012. Korttelei-
 den 2-5 osalta on päädytty ratkaisuun, jossa osayleiskaavan TP-2
 alueet on merkitty asemakaavassa pääosin toimitilarakennusten
 korttelialueeksi (KTY-14). Näihin kortteleihin on sallittu vain tiettyjen
 toimialojen erikoistavarakaupan tilojen rakentaminen, ja kokonaan
 kielletty tilaa vievän päivittäistavaramyymälän rakentaminen. Kortte-
 liin 3 on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T-7),
 joille saa rakentaa toimistotiloja enintään 40 % rakennetusta kerros-
 alasta ja pääkäyttötarkoituksen mukaista liiketilaa enintään 10 % ra-
 kennetusta kerrosalasta. Em asemakaavan osalle on v. 2016 ollut
 vireillä asemakaavan muutos, koskien kortteleita 3,5 ja 6 sekä katu-,
 liikenne- ja erityisalueita. Korttelien rakennusaloja on tarkoitus
 laajentaa, maakuntakaavan raidevarauksen täsmennyttyä.



Kuva 19. Kaavayhdistelmä. Suunnittelualue on rajattu punaisella



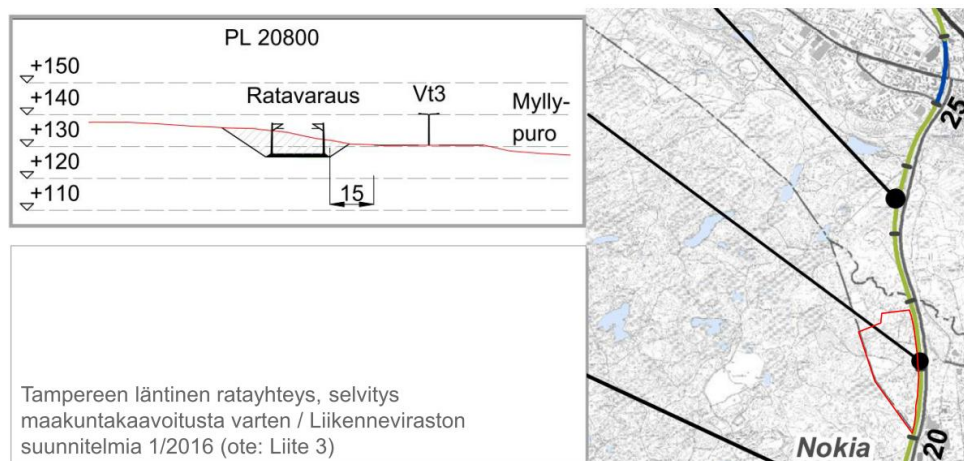
Kuva 20. Myllypuron II asemakaava 8189 rajautuu tämän Nokian kaupungin asemakaavan virkistysalueeseen V ja Toimitilarakennusten kortteliin no 2, KTY-14, jonka määräys kuuluu: Alueelle saa rakentaa liike- ja toimistotiloja sekä ympäristökuvallisesti niihin verrattavia teollisuus- ja varastotiloja. Alueelle saa sijoittaa vain seuraaviin toimialoihin liittyviä paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan tiloja: Rauta- ja rakennustarvikekauppa, rakentamiseen liittyvä sisustustarvikekauppa, puutarha-alan kauppa, maa- ja metsätalouskone- ja -tarvikekauppa. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää.



kuva 21. Nokian kaupungilla on vireillä asemakaavan muutos kortteliin 3 joka rajautuu Myllypuron II asemakaavaan 8189. T-7 Teollisuus- ja varastotilojen korttelialueen määräyksen mukaan: Tontille saa rakentaa myös toimistotiloja enintään 40 % rakennetusta kerrosalasta ja pääkäyttötarkoitukseen liittyvää liiketilaa enintään 10 % rakennetusta kerrosalasta.

Tampereen läntinen ratayhteys

Liikennevirasto on laatinut suunnitelman Tampereen läntisestä ratayhteydestä maakuntakaavoitusta varten (Liikenneviraston suunnitelmia 1/2016). Suunnitelmassa on esitetty asemakaava-alueelle Valtatien 3 länsipuolelle asemakaava-alueelle pintaratavarausta noin 1,9 km matkalle suunnilleen paaluväleille 20 – 21,9. Ratalinjaus nousee tasaisesti asemakaava-alueella etelästä pohjoiseen 0,008 kaltevuudella noin 15 m. Eteläpäässä on tarve maastoleikkauksille ja pohjoispäässä ratalinja noudattelee enemmän nykyistä maanpintaa.

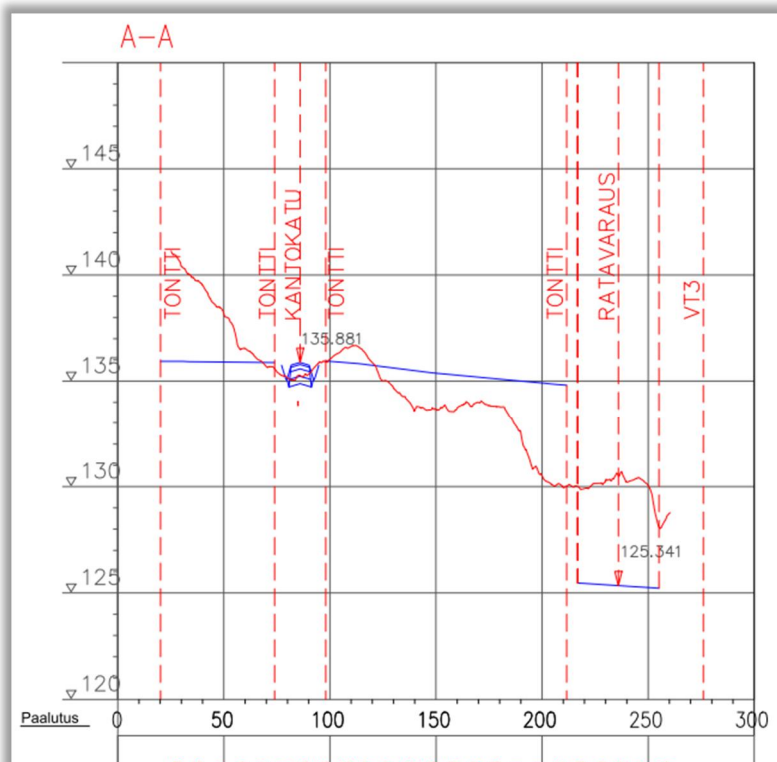


Kuva 22. Ote Tampereen läntisen ratayhteyden poikkileikkaustarkastelusta. Asemakaava-alue on esitetty punaisella reunaviivalla.

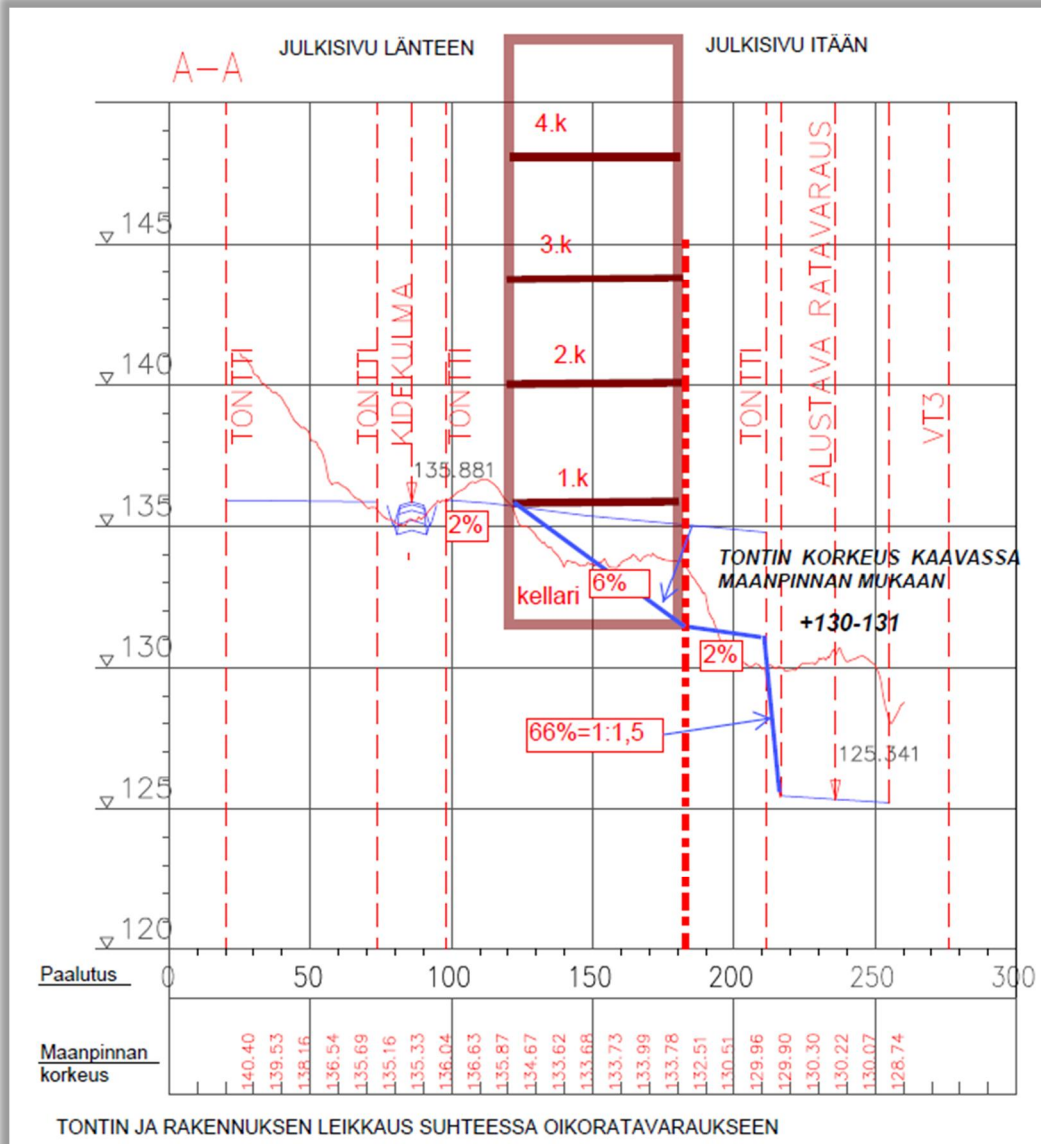
Raideyhteyden sijoittumista on tutkittu kaava-alueen eteläosassa poikkileikkauspiirustuksin, jotka olivat nähtävillä valmisteluaineiston yhteydessä. Suunnitelmissa ratavaraus on esitetty korttelialueen ja valtatie 3 väliin.



Kuva 23. Ote katujen yleissuunnitelmakartasta, mikä osoittaa tutkitut poikkileikkauspaikat (SITO / 5.9.2016).



Kuva 24 Ote katujen yleissuunnitelmakartasta. Poikkileikkaus A-A. (SITO / 5 9 2016)



kuva 25. Luonnos rakentamistavasta ja poikkileikkaus A-A korttelissa 8051, tarkistettu 23.4.2018 / aka

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan laatimista perustellaan uusien työpaikkatonttien tarpeella.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Alueen asemakaavoitus sisältyy Tampereen kaupungin asemakaavoitusohjelmaan 2016 - 2018. Asemakaava kuulutettiin vireille 25.2.2016. (MRL 63§).

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Ohjausryhmään kuuluivat:

Tampereen kaupunki

Elina Karppinen, vs. asemakaavapäällikkö

Vesa Kinttula, projektiarkkitehti

Jouko Seppänen, projektiarkkitehti

Heli Toukoniemi, kiinteistötoimi

Ari Kilpi, kiinteistötoimi

Marjatta Salovaara, ympäristösuunnittelu

Anna Levonmaa, viheryleissuunnittelu

Antonia Sucksdorff, ympäristösuunnittelu

Maria Åkerman, ympäristösuunnittelu, hulevedet

Pasi Palmu, liikennesuunnittelu

WSP Finland Oy

Petri Saarikoski, asemakaavoitus, projektipäällikkö

Juho Manka, Tomi Jaskari, rakentamistapaohje

Anni Laurila, kaavakartta ja määräykset

Kati Teperi, viheryleissuunnitelma, projektipäällikkö

SITO

Taina Kuparinen, projektipäällikkö

Esa Palomäki, katu, vesihuolto- ja tasaussuunnittelu

Perttu Hyöty, hulevesisuunnittelu

Olli Nissinen, hulevesisuunnittelu

Juha Mäkinen, liikennesuunnittelu

Tomi Pulkkinen, läjitysalueen selvitykset

Maarit Joukainen, läjitysalueen selvitykset

FCG

Eeva – Riikka Bossmann, Natura tarvearvio.

Marja Nuottajärvi, Natura tarvearvio

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
- Naapurikiinteistöjen omistajat, asukkaat ja työntekijät (lähivaikutusalue).
- Nokian ja Ylöjärven kaupungit
- Kaupungin eri toimialat, viranomaiset ja liikelaitokset (mm. kaupunkiympäristön kehittäminen, viranomaispalvelut, kiinteistötoimi, Pirkanmaan pelastuslaitos, Tampereen Sähkölaitos Oy, Tampereen Sähköverkko Oy, Tampereen Vesi Liikelaitos, Pirkanmaan Jätehuolto Oy)
- Liikennevirasto
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus (ELY)
- Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto
- Tredea Oy
- Ikuri – Haukiluoma omakotiyhdistys
- Muut ilmoituksensa mukaan

4.3.2 Kaavan vireille tulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 25.2. – 10.3.2016 ja siitä jätettiin palautetta seuraavilta tahoilta: Pirkanmaan maakuntamuseo (vanhojen rajamerkkien inventointitarve); Ylöjärven kaupunki (katuyhteyden mahdollistaminen pohjoisen suuntaan) Caruna Oy (huomautti 110 kV sähkölinjan sijoittumisesta), lähialueen asukas (ilmaisi huolensa liikennemeluhaitasta).

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan valmistelun yhteydessä on järjestetty yhteisiä suunnittelupalavereja Nokian ja Ylöjärven kaupunkien kanssa.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 19.4.2016. Neuvotteluun osallistuivat Tampereen kaupungin ja WSP Finland Oy:n lisäksi Ylöjärven kaupungin, Nokian kaupungin, Pirkanmaan ELY-keskuksen, Pirkanmaan liiton ja Pirkanmaan pelastuslaitoksen, 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.

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.

Myllypuron osayleiskaavan mitoitustavoitteen mukaan Myllypuron eritasoliittymän tuntumaan on esitetty uusia työpaikka-alueita noin 80 hehtaaria ja taustamaastoon noin 20 hehtaaria uusia teollisuus-alueita. Kaava mahdollistaa noin 4000 uuden työpaikan syntymisen alueelle. Asemakaavan 8189 alueelle sijoittuu näistä uusista TY-3 ja TP-6 alueista noin 70 % mikä vastaa noin **2800** työpaikan tavoitetta.

(Lähde: Osayleiskaavan selostus, 7.4 Työpaikat).

Asemakaavassa on mm. katualueiden, ratavarauksen ja viherympäristön arvojen takia osoitettu osayleiskaavaa suppeampia aluevarauksia rakentamiselle noin 85 % osayleiskaavan rakentamisalueista. Edellisen arviointitavan mukaan työpaikkaennuste olisi tällöin noin **2400**.

Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelman 2040 tavoitteena on kaupunkiseudun kasvu yli 70 000 työpaikalla vuoteen 2040 mennessä. Rakennesuunnitelmaraportin taulukon: Arvio uusien työpaikkojen toteutumisesta toteutuskausittain työpaikka-alueilla, mukaan Tampereen Kolmenkulman, (cleantech, teollisuuden symbioosit) -alueille on esitetty uusia työpaikkoja vuosina 2015- 2040 toteutuvan yhteensä 2900. Kaava-alueen 8189 varantoja osayleiskaavan alueiden suhteessa 70 % arvioimalla, saadaan työpaikkatavoitteeksi noin **2000**.

(Lähteet: Kantakaupungin yleiskaavan 2040 luonnoksen selostus s. 8; Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2040, taulukko s.41).

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. Pirkanmaan 2. liikenne- ja logistiikka vaihemaakunta-kaava esittää kaava-alueen läheisyyteen raideliikenteen yhteystarpeen.

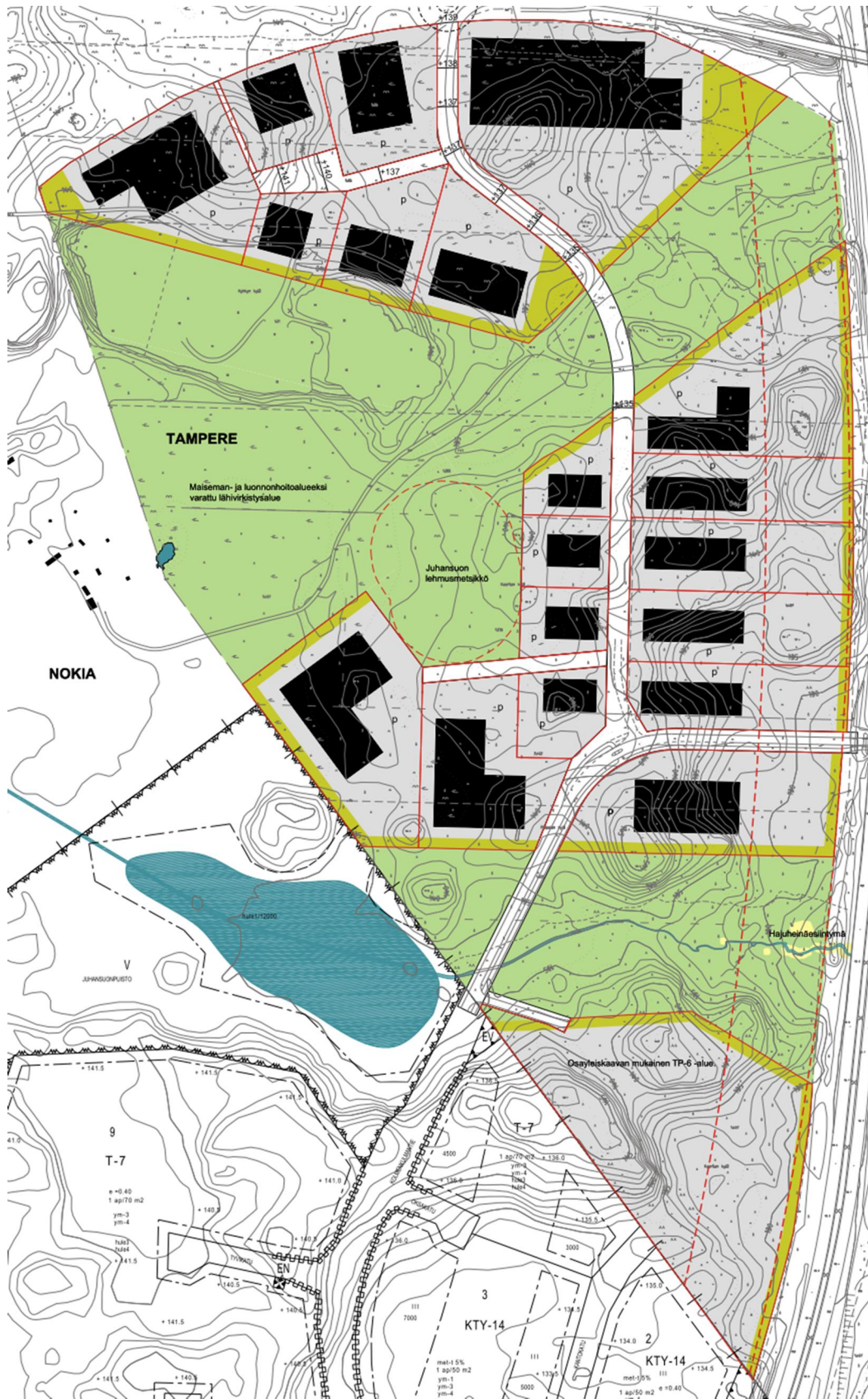
4.5 Kaavoituksen suunnitteluvaiheet

4.5.1 Viitesuunnitelma 2014

Viitesuunnitelman korttelialueiden rajaukset pohjautuivat osayleiskaavaan. Juhansuon lehmusmetsikön alue suojavyöhykkeineen oli rajattu pois korttelialueista. Alueen katuverkkoa oli täsmennetty Kolmenkulmantien linjauksen osalta. Tähän osuuteen sijoittui kaksi linja-autopysäkin varausta, varaus liittymälle pohjoiseen suuntaan sekä liittymä eteläiselle korttelialueelle Nokian rajan tuntumassa. Katuyleissuunnitelman oli laatinut Destia. Pirkanmaan liiton, Pirkanmaan ELY-keskuksen ja Liikenneviraston yhteistyössä laadittiin vv.2014 - 2015 suunnitelmaa Tampereen läntisen ratayhteyden merkitsemiseksi Pirkanmaan maakuntakaavaan 2040. Yksi suunnittelussa mukana olevista ratalinjausohjeista sijoittui valtatie 3 länsipuolelle. Viitesuunnitelmassa jätettiin tonteille rakennusten ulkopuolelle tätä varten noin 70 m leveä varausvyöhyke. Rakentaminen oli sijoitettu kahteen eri korttelikokonaisuuteen ryhmiksi. Pohjoisempi ryhmä sijoittui lähemmäs eritasoliittymää, jolloin toiminta tukeutui eritasoliittymän liikennevirtoihin näkyvälle paikalle. Eteläisempi ryhmä sijoittui ”kylänraitti” periaatteen mukaan molemmin puolin katua. Eteläisin alue liittyi lounaisreunaltaan Nokian kaupungin rajaan. Se oli topografialtaan sellainen, että sen vesihuollon järjestäminen oli muita alueita hankalampaa. Tästä syystä aluetta esitettiin myöhemmin kehitettäväksi yhteistyössä Nokian kaupungin kanssa katu- ja vesihuoltoliittymien osilta. Viitesuunnitelman havainnekuvissa rakennukset olivat noin kahden kerroksen korkuisia. Kerrosalaksi arvioitiin noin 150 000 -200 000 k-m².



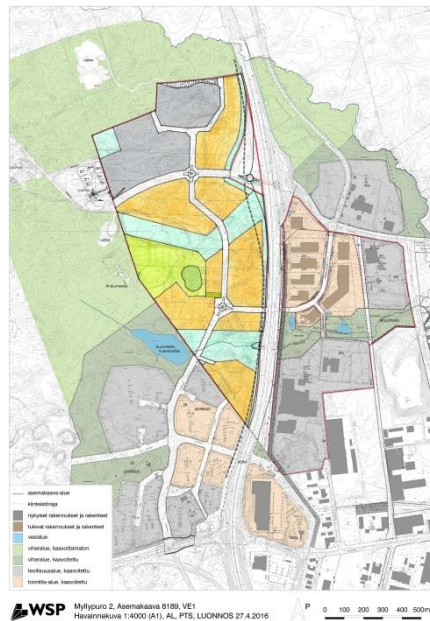
Kuva 26. Ote viitesuunnitelman viistokuvasta.



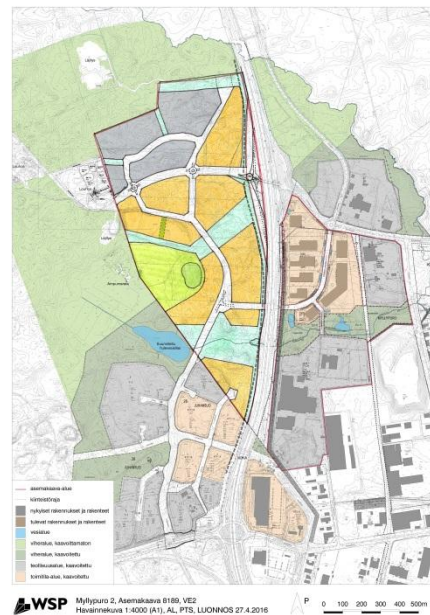
Kuva 27. Ote viitesuunnitelman havainnekuvasta.

4.5.2 Valmisteluvaihe

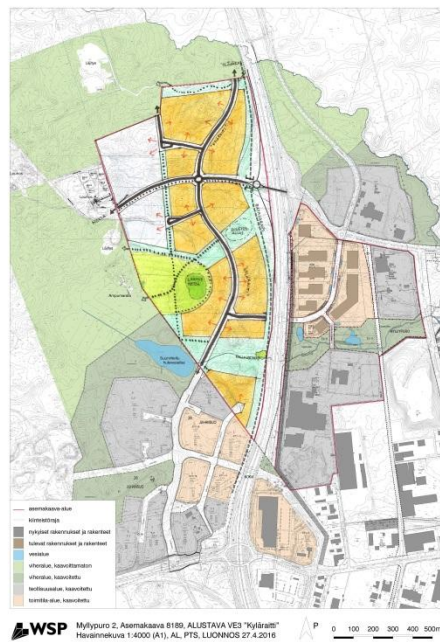
Luonnosteluvaiheessa laadittiin kaikkiaan 4 vaihtoehtoa. Pohjana oli osayleiskaavaa mukaileva vaihtoehto, josta muut alavaihtoehdot muodostettiin. Eroja yleiskaavaan päätettiin tutkia Juhansuon entisen läjitysalueen muuttuneiden erityispiirteiden, oikoratavaruuksen ja maakuntakaavaehdotukseen tulleiden virkistysalueita koskevien aluemuutosten takia. Osa vaihtoehtojen eroista oli osayleiskaavaa eri tavoin täsmentäviä, esimerkiksi huilvesien viivytysaltaiden toteuttaminen katsottiin paremmaksi yleisellä alueella kuin osayleiskaavan mukaan korttelialueella. Vaihtoehtojen katuverkoissa oli vaihtoehtojen välillä eroja. Valtatien alikulun kautta alueelle johdettava katu vaati useita suunnittelukierroksia. Nousevasta kadusta työstettiin riittävän loiva mikä lisäsi katujakson pituutta työn edetessä.



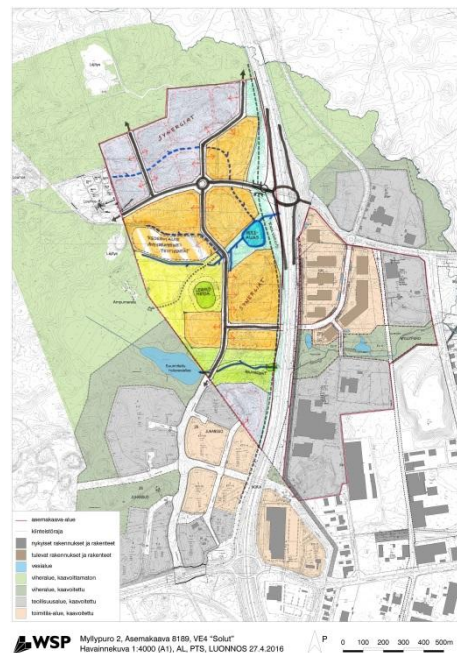
Kuva 28. VE 1



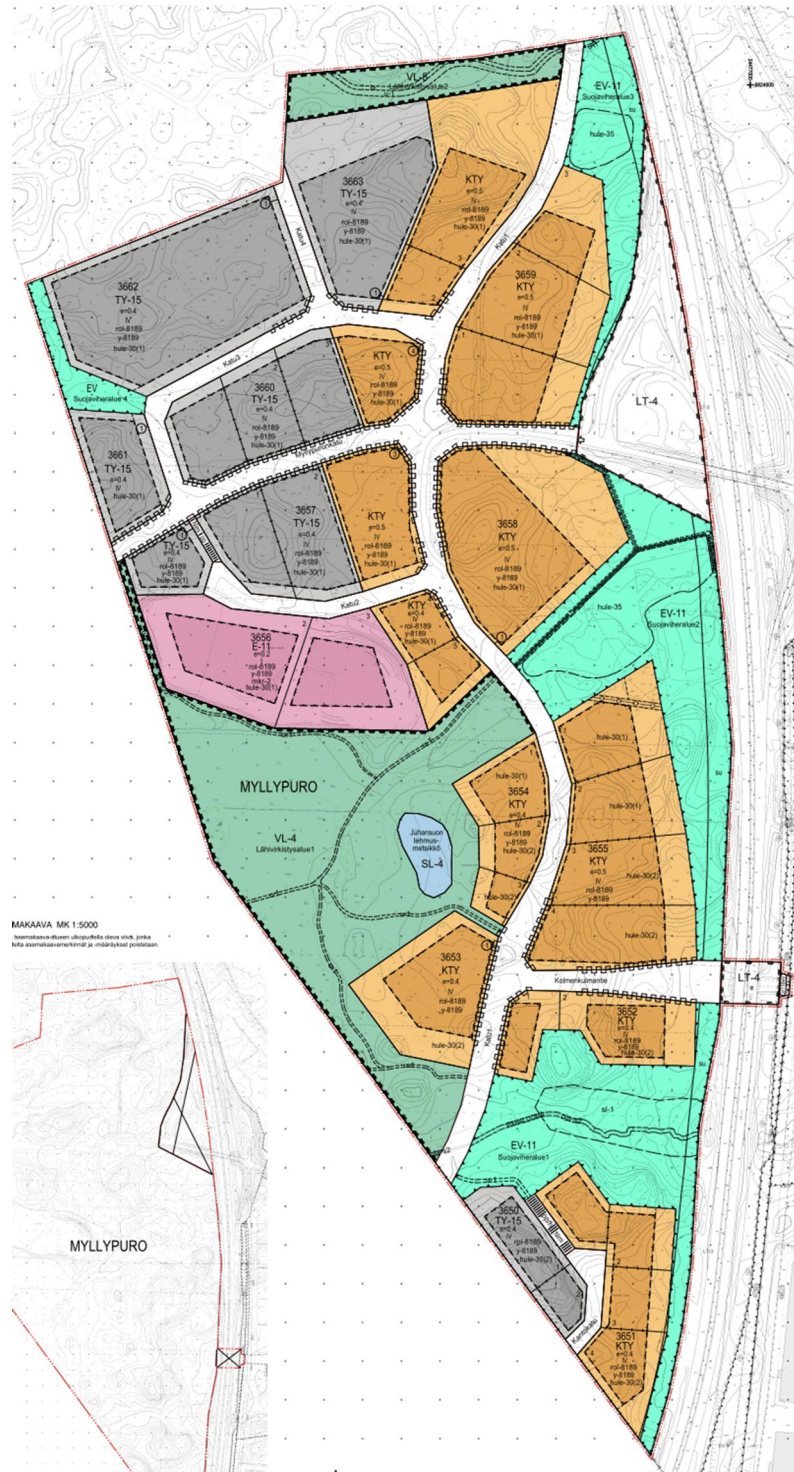
Kuva 29. VE 2



Kuva 30. VE 3



Kuva 31. VE 4



Kuva 32. Ote kaavaluonnoskartasta 5.9.2016.

4.5.3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tulleen palautteen huomioiminen asemakaavassa

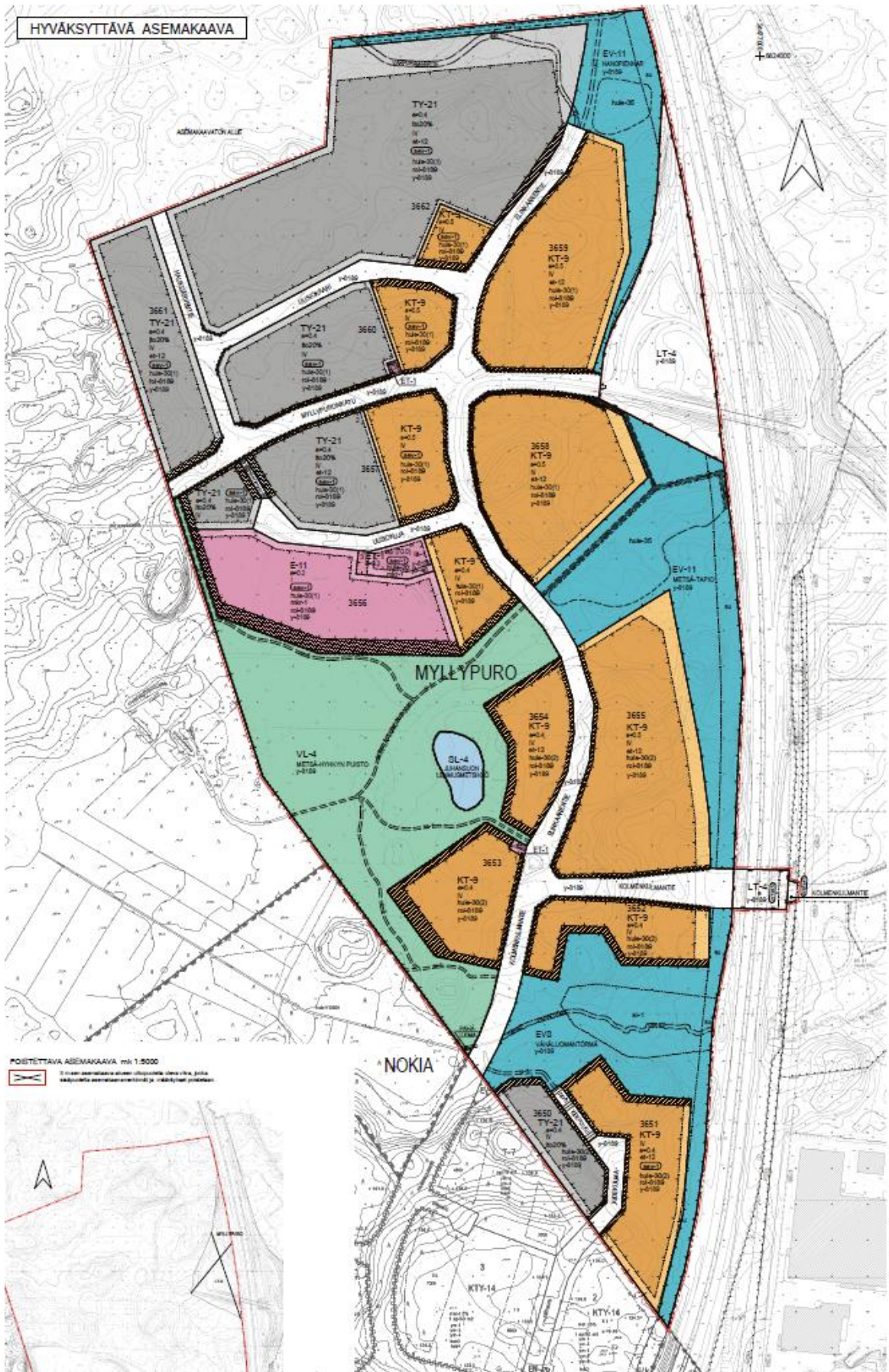
- 1) Pirkanmaan maakuntamuseo: (vanhojen rajamerkkien inventointitarve. Mikroliitti Oy:n suorittaman inventoinnin mukaan alueella ei ole muinaisjäännöksiä.

- 2) Ylöjärven kaupunki: (katuyhteyden mahdollistaminen pohjoisen suuntaan); asemakaavassa ei ole osoitettu katuvarausta asemakaavan rajalle asti Ylöjärven suuntaan. Katuyhteys vaatii asemakaavan muutoksen.
- 3) Caruna Oy (huomautti 110 kV sähkölinjan sijoittumisesta kaava-alueen tuntumaan): palautteen saannin jälkeen asemakaava-alue on levitetty itään ulottuen 110 kV voimajohtoalueelle, jolle asemakaavassa on osoitettu merkintä.
- 4) Lähialueen asukas (ilmaisi huolensa liikennemeluhaitasta). Asukkaan kotiosoite on Ylöjärven puolella asemakaava-alueen ulkopuolella. Merkittiin tiedoksi.

4.5.3 Kaavan valmisteluaineistoon tulleen palautteen huomioiminen asemakaavassa

Kaavan valmisteluaineistosta saadusta palautteesta on laadittu yhteenveto vastine-ehdotuksineen, mikä on kaavan liitteenä 4. Kaava-luonnoskarttaan 5.9.2016 tehdyt keskeisimmät muutokset perusteluineen ovat:

- 5) Teollisuuskorttelialueiden laajentaminen ja Haukijärventien siirto KITO:n vaatimuksesta, tonttitulojen lisäämiseksi, TY- korttelialuetta laajennettiin pohjoiseen nykyisen Varpurämeentien ja hiihtoladun alueelle osayleiskaavan mukaisesti. Hiihtolatua ja virkistysyhteyttä varten varattiin n. 12 m leveä vyöhyke suojaviheraluetta asemakaavan pohjoisreunaan. Lähivirkistysalue VL-8 poistettiin. Myös asemakaavan luoteisnurkka osoitettiin Teollisuuskorttelialueeksi, jolloin suojaviheralue poistettiin. Tältä EV -alueelta ei ole todistetusti löydetty hajuheinää, joten se otettiin tonttikäyttöön. Metsänhoitoyhdistyksen toivomana Haukijärventien paikkaa siirrettiin länнемäs tarjoten katuyhteyden kohti Nokian puolelle suunniteltua puutavaraterminaalia. Samalla muodostui laajempi ja yhtenäisempi teollisuuskortteli.
- 6) Tampereen Kaukolämpö Oy:n toivomuksesta alueelle lisättiin tontti varalämpövoimalaa varten.
- 7) Tampereen Sähköverkko Oy:n toivomuksesta alueelle sijoitettiin kolme tonttia sähkömuuntamoiden tarpeisiin.
- 8) Hajuheinän esiintymisaluetta sl-1 laajennettiin paremmin varmistamaan lajin suojelua.
- 9) Korttelien reunoille osoitettiin istutettavia alueiden osia, kadun varsien ja tonttien edustavan toteuttamisen mahdollistamiseksi vihersuunnittelun keinoin.
- 10) Korttelialueilla rakennusaloja laajennettiin, helpottaen tonttien rakennettavuutta.
- 11) Ylöjärvelle johtava katu katkaistiin ja päätettiin esittää tilalle suojaviheraluetta. Tällöin ei laukaista Natura-arviointikynnystä.
- 12) Vesihuollon johtorasite poistettiin korttelialueelta Tampereen veden toivomana.
- 13) Kaavamääräyksiä täydennettiin ja täsmennettiin.
- 14) Muita kaavateknisiä tarkistuksia suoritettiin.



Kuva 33. Ote kaavaehdotuskartasta 20.12.2016.



Kuva 34. Asemakaavaa havainnollistava 3 D-malli. Näkymä lounaasta. Asemakaava-alueen kolme korttelialuekokonaisuutta sijoittuu etualalle valtatie 3 länsipuolelle. Valtatie itäpuolelle sijoittuu hyväksytyin asemakaavan 8183 alue. Lähde: WSP Finland Oy / 2016.

4.5.4 Kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen ja palautteen huomiointi

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi 29.22.2016 kaavaehdotuksen yleisesti nähtäville 22.12.2016 – 31.1.2017 väliseksi ajaksi. Kaavasta saatiin neljä lausuntoa, joista yksi on ei-julkinen. Kaavaehdotuksesta jätettiin TUKE:sin ja Liikenneviraston lausunnot, Pirkanmaan ELY keskuksen eri kommentit sekä Pirkanmaan liiton ilmoitus, etteivät lausu asemakaavaehdotuksesta. TUKE:s ilmoitti kohteesta Nokian puolella, jolla ei ole kuitenkaan kaavan sisältöön vaikutusta. Liikennevirasto lausui mahdollisen oikoradan huomioimisesta kaavassa, kaava ei saa estää radan sijoittamista alueelle.

Lausuntojen ja palautteen johdosta kaavaa on tarkistettu. Natura-tarveharkintaa, hajuheinän suojelualuetta ja valkolehdokkiesiintymiä on tarkistettu vuoden 2017-2018 aikana. Lisäksi kaavaehdotusta on vähäisesti muutettu eteläosan Kidekulmankadun kohdalta siten, että tulosuunta eteläosaan kortteliin on Kolmenkulmantieltä Nokian rajalta. Samalla on korjattu suhdetta mahdolliseen ratavaraukseen siten, että kaava ei estä radan suunnittelua ja rakentamista tulevaisuudessa. Myllypuronkadun katualuetta on jatkettu VT-3:n eritasoliitetyssä ELY-keskuksen esityksestä.

Tarkistuksia on tehty eteläosan maankäytön suunnitelmaan Kidetien ympäristössä, Tarkistuksella varmistetaan mahdollisen oikoradan sijoittaminen korttelin 3651 kohdalla siten, että rakennusala on siir-

retty kauemmas VT 3:n reunasta ja tonttien korkeusasemat on määrätty kaavassa. ELY:n palautteen johdosta on merkitty valkolehdokien suojelumerkinnot tonteilla ja suojaviheralueella, kaavamääräysten sisältöä on tarkistettu sekä Natura esiarviota on täydennetty ja tarkistettu. Tarkistuksista on tehty erillinen asemakaavan liite.

Tarkistettu kaavaehdotus on lähetetty ennen hyväksymiskäsittelyä tiedoksi Nokian kaupungille mahdollista lausumista varten. Kaikki tarkistukset ovat vähäisiä ja niistä on neuvoteltu ELY-keskuksen kanssa ja informoitu Nokiaa ja Ylöjärveä.

Palautekooste ehdotusvaiheesta on nähtävillä internet sivuilla ja palauteyhteenveto vastineineen on kaavan liitteenä 27. Asemakaavan 8189 tarkistukset ovat koosteena liitteessä 28.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

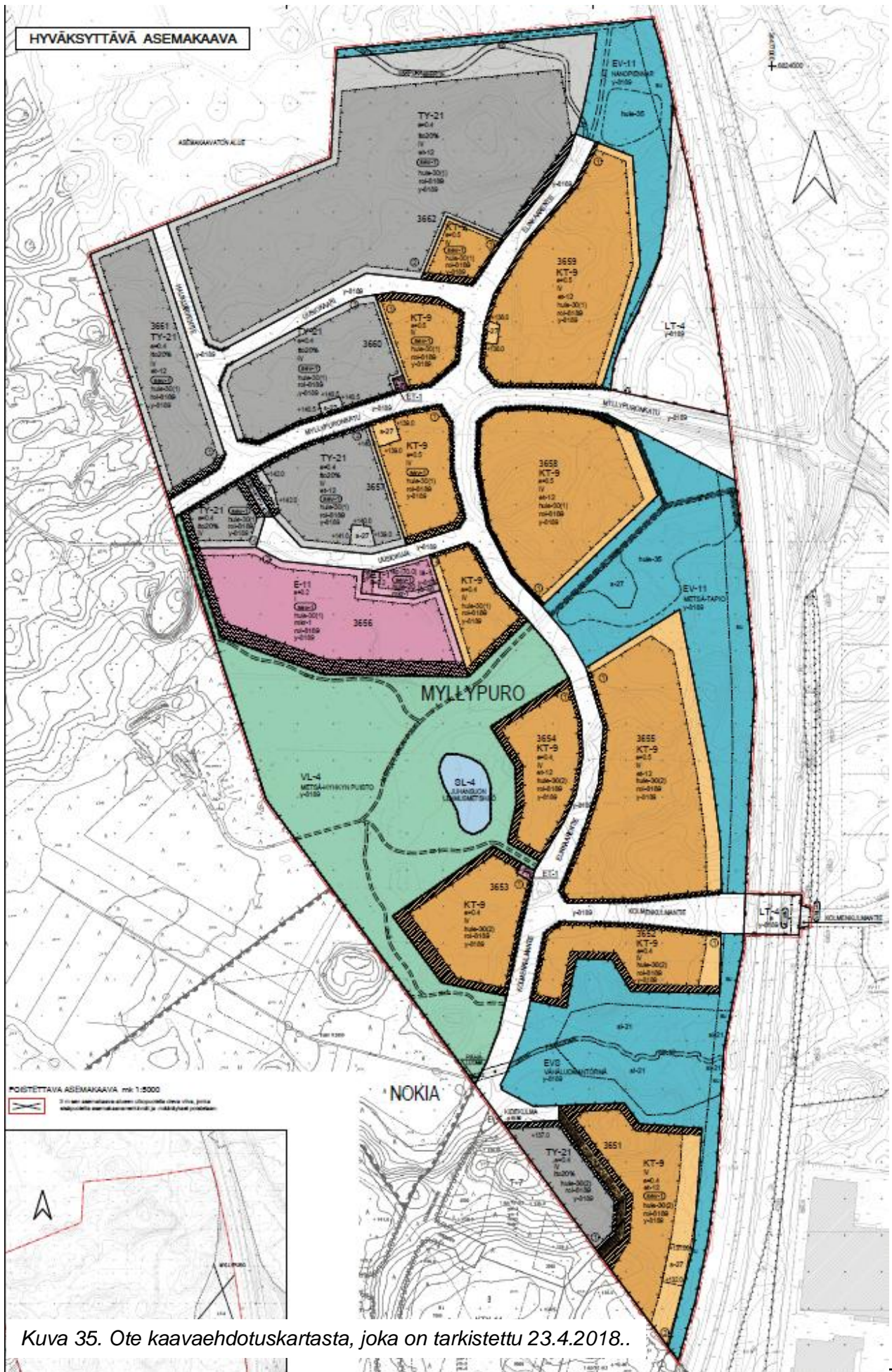
Asemakaava-alueen laajuus on noin 100 ha, josta rakennettavia korttelialueita noin 57 ha. (KT-9) korttelialueilla on rakennusoikeutta noin 135 000 k-m², joista voidaan enintään 1/3 osoittaa myyntipinta-alaa; (TY-21) alueilla noin 94 000 k-m², joista voidaan enintään 20 % osoittaa liike- ja toimistotiloina ja erityisalueella (E-11) noin 8700 k-m². Rakennusoikeutta kerrosalaneliömetreinä, on yhteensä **240 071 k-m²**. Pysäköinti- ja polkupyöräpaikkojen määrittely esitetään ratkaistavaksi rakennusluvan yhteydessä perustuen arvioitaviin käyttäjämääriin. Suojaviheralueita (EVS, EV-11) osoitetaan noin 16 ha ja lähivirkistysalueita (VL-4) noin 12 ha.

Korttelityyppi	Pinta-ala ha	kerrosala k-m2
KT-9	29,6	137018
TY-21	23,3	93389
ET-1	0,5	1008
E-11	4,3	8656
EV-11	10,0	
EVS	5,8	
katualueet	10,9	
SL-4	0,5	
VL-4	12,1	
LT-4	3,4	
Kaikki:	100,5	240071,1

Taulukko 1 Käyttötarkoituksalueiden pinta- ja kerrosalat

Kortteli-tontti, nimi	Korttelityyppi	Ala m2	e=	Kerrosala
3651-1	TY-21	11845,4	0,4	4738
3651-2	KT-9	34499	0,4	13800
3652-1	KT-9	20383,3	0,4	8153
3653-1	KT-9	23338,8	0,4	9336
3653-2	ET-1	334,3	0,2	67
3654-1	KT-9	18791,5	0,4	7517
3655-1	KT-9	58980,1	0,5	29490
3656-1	TY-21	7517,7	0,4	3007
3656-2	E-11	43278,7	0,2	8656
3656-3	ET-1	4406,3	0,2	881
3656-4	KT-9	12071,9	0,4	4829
3657-1	KT-9	16723,3	0,5	8362
3657-2	TY-21	24759,4	0,4	9904
3658-1	KT-9	45734,9	0,5	22867
3659-1	KT-9	48080,3	0,5	24040
3660-1	KT-9	10980,1	0,5	5490
3660-2	ET-1	299,9	0,2	60
3660-3	TY-21	30012	0,4	12005
3661-1	TY-21	31443,9	0,4	12578
3662-1	KT-9	6269,3	0,5	3135
3662-2	TY-21	127894,9	0,4	51158
Nanopiennar	EV-11	31454,2		
Metsä-Tapio	EV-11	68730,1		
Vähäluomantörmä	EVS	58187,4		
Metsä-Hyhkyn puisto	VL-4	120842,6		
Juhansuon lehmusmetsikkö	SL-4	5348,4		
Elinkaarentie-pohj.	katu	10065		
Elinkaarentie-et.	katu	20151,3		
Uusiokaari	katu	9304,9		
Haukijärventie	katu	7710		
Myllypuronkatu	katu	30572,5		
Uusiokuja	katu	7855,3		
Kolmenkulmantie	katu	19970,8		
Kolmenkulmantie	katu	354,9		
Kidekulma	katu	2589,4		
Nanopolku	pp	656		
Pyhäjärventie (vt 3)	LT-4	34089,8		

Taulukko 2 Kortteli- ja muiden alueiden pinta-alat, tehokkuudet ja kerrosalat.



Kuva 35. Ote kaavaehdotuskartasta, joka on tarkistettu 23.4.2018..

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Toimisto-, työpaikka-, liike- ja varastotilojen rakentamiseen tarkoitettut KT-9 korttelialueet on sijoitettu yhtenäiseksi vyöhykkeeksi kahden puolen Nokialta Ylöjärven suuntaan johtavaa loivasti mutkittelevaa ”Elinkaarentie” -kokoojakatua ”Kylänraitti”-periaatteella. Rakentaminen pääjulkisivuineen muodostaa edustiloineen puolijulkisen selkärangan, johon voi liittyä myös toimintaan liittyviä myymälöitä. Enimmäiskerrosluku on neljä. Rakentamistehokkuus on yleensä 0,4 - 0,5. Myyntipinta-alaa saa rakentaa 1/3 rakennusoikeudesta. Vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa rakentaa eikä yli 400 m²:n suuruisia päivittäistavarakaupan myymälöitä. Korttelialueilla edellytetään mm. hulevesien käsittelyä. Tätä varten on osoitettu hule-30 merkintä. Korttelialueista on tehty toteuttamisen ohjaamiseksi rakentamistapaohjeet kaavan liitteeksi.

Teollisuusrakentamiseen tarkoitettut alueet on osoitettu TY-21 aluevarausmerkinnällä. Alueet on sijoitettu osayleiskaavan ja maakunta-kaavaehdotuksen periaatteiden mukaisesti. Tontit sijoittuvat siten, että osalle tonteista voidaan osoittaa laajoja piha-alueita avovarasointiin tontin takaosiin erilleen katumiljöön julkiskuvasta. Enintään 20 % kerrosalasta voidaan osoittaa liike- ja toimistotiloiksi. Määräyksen mukaan ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueella tapahtuva toiminta ei saa aiheuttaa vesistön pilaantumista ja likaantumista. Alueilla sallitaan enintään neljäkerroksinen rakentaminen.

Erityisalue E-11 käsittää Juhansuon entisen läjitysalueen. Alueella on rakentamisrajoituksia. Maaperä on osin pilaantunutta. Maakerrokista on löytynyt mm, elohopeaa, jonka vuoksi maan siirtämiselle on rajoituksia. Kevyelle rakentamiselle tarkoitettu tehokkuusluku on 0,2 ja kerrosluku 1.

Erityisalueilla ET-1 sallitaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten rakentaminen. Kaava-alueella nämä tontit on varattu sähkömuuntamoita sekä varavoimalaksi tarkoitettua lämpökeskusta varten. Lämpökeskuksen tontilla savupiipun korkeus on oltava vähintään 70 m, rakennusten julkisivujen tummia ja alueella on määrätty maaperän käyttörajoitteesta. Hulevesien puhtaudesta määrätään hule -20 määräyksellä.

5.2.2 Muut alueet

EV-11 Suojaviheralueiden rajaaminen perustuu mm. osayleiskaavan EV-2 alueiden rajauksiin. Alueilla varaudutaan nykyisten vesistöjen sekä rakennettavien hulevesien viivytys- ja johtamisjärjestelmien toteuttamiseen

EVS Suojaviheralueella varaudutaan Juhansuonojan ja sen lähiympäristön säilyttämiseen sekä Hajuheinäesiintymän suojeleluun.

VL-4 Lähivirkistysalue on rajattu yhtenäiseksi selkeäksi alueeksi maakuntakaavaehdotuksen 2040 periaatteiden mukaisesti. Aluetta on hoidettava siten, että sen luonnonsuojelun kannalta arvokkaat ominaisuudet säilyvät. Alueelle sijoittuu Juhansuon Lehmusmetsikön luonnonsuojelualue ja sitä ympäröivä noin 20 m leveä suojavyöhyke. Juhansuon Tampereen puoleiset osat (inv. no 17) sekä lounaiselle osalle sijoittuva avosuo Nokian rajan tuntumassa (inv. no 34) on inventoitu mahdollisiksi metsäluonnon erityisen tärkeiksi elinympäristöiksi. Osa Juhansuon alueesta on inventoitu vanhan metsän alueeksi.

Nykyinen asemakaavoitettu eritasoliittymän alue ja toteutetun valtatie alikulkuyhteyden alueet on osoitettu maantien alueiksi LT-4.

Hulevesien hallinta

Myllypuro II asemakaavaa varten on laadittu hulevesien hallintaa koskeva suunnitelmaa / SITO 22.8.2016. (Hulevesien hallintaa ja vaikutuksia vesistöön on kuvattu asemakaavan vesistö- ja Natura-vaikutusten yhteydessä kappaleessa 5.3.3). Hulevesiä koskevia määräyksiä on esitetty mm. hule-20, hule-30, hule -35 sekä yleismääräyksissä.

Katu- ja kevytliikenteenverkko

Myllypuro II asemakaavaa varten on laadittu liikenneselvitys 28.10.2016 ja katujen yleissuunnitelma 25.10.2016 / SITO. Katuverkko asemakaava-alueella muodostuu pääkokoojakadusta (Myllypuronkatu), jonka ajoradan eteläpuolelle sijoittuu yhdistetty pyörätie / jalkakäytävä. Suojaviheralueille ja lähivirkistysalueille on osoitettu varaukset, jalankulun sekä hulevesialtaiden huollon tarpeisiin. Reitien on suunniteltu kulkevan suunniteltujen hulevesialtaiden patorakenteiden päällä. Asemakaavaa ja katuyleissuunnitelmaa on laadittu rinnakkain.

Yhdyskuntatekninen huolto

Asemakaavaan liittyy vesihuollon yleissuunnitelma, pv 25.10.2016. Kaava-alueella on varauduttu sähkömuuntamoiden sekä varalämpövoimalan toteuttamiseen.

5.3 Asemakaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavalla mahdollistetaan kerrosalan ja kiertotalouteen liittyvien työpaikkojen lisääminen sekä Myllypuron osayleiskaavan, että Tampereen kaupunkiseudun rakennemallin 2040 työpaikkojen mitoitustavoitteiden mukaisesti. Asemakaava tukee elinkeinoelämän kasvua mahdollistamalla uusia työpaikkoja sekä myymälätilaa.

Kaava-alueen **2000** työpaikkaa tarkoittaisi keskimäärin 1 työpaikka/120 k-m². Toteutuvien työpaikkojen määrä voi vaihdella voimakkaasti liittyen suhdanteisiin, tulevaisuuden työmenetelmiin, sekä automaation ja digitalisoinnin kehittymiseen. Kaava antaa myös väljyyttä eri toimintojen sijoittamiseen. Toimistovaltaisena alueena teoreettinen työpaikkojen enimmäismäärä voisi olla tavoiteltua suurempi. Tästä esimerkkinä on viereiselle asemakaava-alueelle toteutunut Sandvik Mining & Construction Oy:n työpaikkavaltainen teollisuus.

Kaava osoittaa viheraluevarauksia vesistönhallinta- ja ympäristön-suojelutarpeisiin ja lähivirkistykseen sekä ylikunnallisia liikenneyhteyksiä ja mm. pyöräilyverkoston kehittämismahdollisuuksia.

5.3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään

Vaihtelevasta topografiasta johtuen, korttelialueilla on varauduttava maarakennus- ja tasoitustöihin. Suurin osa alueesta on moreenia mutta peruskallio on paikoin näkyvissä. Asemakaavan yhteydessä on kaava-alueelle laadittu massatasapainolaskelma / SITO 2016

5.3.3 Vaikutukset veteen, hulevesien hallintaan ja Natura-arvoihin.

Osayleiskaava ja sen yhteydessä tehty Natura esiarviointi on perustana asemakaavan hulevesihallinnalle.

Myllypuron osayleiskaavassa osoitettiin Leppiojaan sekä Juhan-suolta itään laskeville purouomille lähiympäristöineen 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.” Osayleiskaavan korttelialueille on esitetty määräys, jonka mukaan alueella tapahtuva toiminta ei saa aiheuttaa vesistön pilaantumista eikä likaantumista.

Osayleiskaavaan liittyi Natura-arviointi, jossa on arvioitu vaikutuksia Fennoskandian lähteisiin ja lähdesoihin sekä boreaalsiin 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. Lähteen 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. Arviointi on täydennettynä 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.

Hulevesihallinta asemakaavassa

Asemakaavamääräyksillä pyritään estämään vesistöihin kohdistuva lisäkuormitus ja kontrolloimaan vesistöihin johtuvaa hulevesien laatua ja määrää. Asemakaavassa on hulevesihallintaa varten osoitettu EV-11 aluevaraukset: ”Suojaviheralue, joka on merkittävä pintavalunnan purkureitti. Alueelle saa sijoittaa alueellisen hulevesijärjestelmän vaatimia kosteikkoja, viivytysohjauksia tai oja- ja allasrakenteita”. Näille alueille on osoitettu aluevaraukset hule-35: ”Ohjeellinen alueelliselle hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jossa hulevesiä johdetaan ja viivytetään allas- ja ojarakentein. Hulevesiä koskee yleismääräys: Katusuunnitelmiin sekä rakennus-, toimenpide-, tai ympäristölupa-asiakirjoihin on liitettävä hankkeen pohjalta laadittu hulevesisuunnitelma, jossa tulee esittää rakentamisen ja toiminnan aikaiset hulevesimenetelmät, -rakenteiden suunnitelmat sekä hulevesien hallinnan seurantasuunnitelma, jotka tulee hyväksyttävä ympäristönsuojeluviranomaisella. Hulevesien hallintajärjestelyjen tulee osaltaan turvata merkittävät luontoarvot alueella ja lähiympäristössä erityiset kosteusolot säilyttämällä.

Korttelialueille KTY ja TY-15 on esitetty määräykset: Korttelialueilla tapahtuva toiminta ei saa aiheuttaa vesistön pilaantumista eikä likaantumista. Kaikkia korttelialueita koskee hule-30() –määräys, jonka mukaan: ”Tontilta tulevat hulevedet tulee viivyttää tontilla tai muulla alueella viivytysohjauksella ja johtaa purkupaikkaan viranomaisten hyväksymän erillisuunnitelman mukaan. Viivytysohjauksien mitoitusluku on suluissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa tontille rakennettujen kattojen ja muiden vettä läpäiseväntymien pintojen neliömetrimäärää kohden. Tontilta tulevista hulevesistä, puhtaita kattovesiä lukuun ottamatta, on erotettava öljy ja hiekka. Öljyn- ja hiekanerotusjärjestelmä tulee varustaa näytteenotokäytävällä. Viivytysohjauksien tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.”

Asemakaavalla on ohjattu rakentamisen aikaista hulevesien hallintaa. Alueelliset huleveden hallintarakenteet (hule-35) on toteutettava alueen muun kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä.

Vesiensuojelusta määrätään: että rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä selvitys siitä, miten tuotantolaitosten tuotannosta ja toiminnasta tai tulipalosta aiheutuneiden pilaantuneiden vesien tai sammutusvesien 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 säilymistä kannalta ja Vihnusjärven veden laadun kannalta keskeisille alueille. (Valtioneuvoston asetus 856/2012 9§).

Kaavaehdotukseen on liitetty osayleiskaavan edellyttämä hulevesien hallintaa koskeva suunnitelma (SITO 22.8.2016) tarkempine järjestelmien toteutuskeinoineen ja hulevesien mitoitusperusteluineen. Asemakaavan vaikutukset vesiin ja Natura-arvoihin

Alueen läpi johtaa Juhansuolta itään laskeva puro oma kohti asemakaavan vaikutusalueelle sijoittuvaa Myllypuron uomaa ja sitä ympäröivää puronvarsilehtoa. Myllypuro kuuluu valtakunnalliseen lehtojensuojeluohjelmaan ja on Natura-2000- verkoston 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 luontotyyppiä. 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.

Suunnitelluilla hulevesien hallintatoimenpiteillä alueelta purkautuvat virtaamat saadaan rajoitettua rakentamista edeltäneeseen tasoon 1/10a toistuvuudella ja keskitetyillä järjestelmillä on kapasiteettia vielä harvinaisempienkin virtaamien tehokkaaseen viivyttämiseen. Viivytyksen johdosta eroosio purku-uomissa sekä virtaamien kasvu Myllypurossa jää niin vähäiseksi, että Natura-arvojen ei arvioida vaarantuvan. Rakennettujen ja etenkin rakenteilla olevien hulevesien laadullinen kuormitus voi vaikuttaa heikentävästi Myllypuron veden laatuun ja sitä kautta vaikuttaa puron ekologiseen toimintaan. Suunnitelluilla hulevesien hallintatoimilla rakennusvaiheessa ja valmiilla alueilla pystytään vähentämään hulevesien aiheuttamaa kuormitusta ja minimoimaan näitä vaikutuksia. Viivytyksen mahdollistaman kiintoaineksen ja siihen sitoutuneiden epäpuhtauksien laskeuttamisen lisäksi tonttien liikenne- ja pysäköintialueille suositellaan hiekan- ja öljynerottimia tehostamaan laadullista hallintaa. Kun esitetyt järjes-

telmät toteutetaan, ei Myllypuroon arvioida kohdistuvan selvitysalueelta haitallista hulevesikuormitusta (Myllypuro II, hulevesien hallintasuunnitelma /SITO 2016).

Asemakaavassa ja siihen liittyvässä 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 luontotyyppien luonteenomaisten lajien suojelun taso säilyy suotuisana nykyistä vastaavalla tavalla, kuten osayleiskaavaakin koskevassa Natura-arviossa on todettu.

5.3.4 Vaikutukset ilmaan ja ilmastoon

Alue tukeutuu pääosin autoliikenteeseen, mikä nykyisellä tekniikalla aiheuttaa ilmanlaatukuormitusta ja liikennemelun lisääntymistä.

5.3.5 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaavamääräyksillä ja aluevarauksilla on pyritty turvaamaan mm. Jalopuiden ja tärkeiden puroympäristöjen säilyminen ja hajuheinäsiintymien turvaaminen. Suojaviheraluevarauksia on osoitettu osayleiskaavaa suurempi määrä mm oikoratavaruksen takia. Nykyistä ympäristöä on mahdollista säilyttää paremmin kuin osayleiskaavan turvin. Suurilla EV-11 -aluevarauksilla halutaan painottaa hyviä hulevesien viivytyks- ja johtamisjärjestelmien rakentamismahdollisuuksia. Ratavarausalueella voidaan säilyttää nykyistä luonnonympäristöä. Kaava ohjaa luonnonsuojelua. Luonnonoloiltaan arvokaimmat alueet (VL-4 ja SL-4) on rajattu yhtenäiseksi kokonaisuudeksi maakuntakaavaehdotuksen 2040 periaatteiden mukaisesti sisältäen Juhansuon Lehmusmetsikön, vanhan metsän- ja suoalueita. Arvokas hajuheinäkohde on rajattu siten, että mukaan on otettu myös niihin liittyvää puro- ja lähiympäristöä.

Juhansuon Lehmusmetsikön luonnonsuojelualue on osoitettu SL-4 merkinnällä ja määräyksellä: Luonnonsuojelualue, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 29 §:n perusteella suojeltu lehmusmetsikkö, jonka ominaispiirteitä ei saa vaarantaa. Asemakaavalla on säilyttävä ja suojeleva.

Mahdollisista metsäluonnon erityisen tärkeistä elinympäristöistä kohteet 17 (Juhansuon Tampereen puoleisten osat); 34 (Avosuo Nokian rajan tuntumassa); ja pohjoinen osa kohteesta 20 (jäkälikkökallio) voidaan säilyttää sijoittuen asemakaavan viheralueille.

Metsäluonnon muista arvokkaista elinympäristöistä 19 (Juhansuolta laskeva puro, asemakaavassa ”Luonnontilaisena säilytettävä vesiuoma”) sekä osa kohteesta 18 (jäkälikkökallio) voidaan säilyttää sijoittuen asemakaavan viher- ja suojelualueille.

Muut huomionarvoiset- ja avainbiotooppikohteet no: 1, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, ja 21 ovat hävinneet, menettäneet suojeluarvonsa tai sijoittuvat asemakaavan korttelialueille siten, ettei niiden säilyttämistä voida taata.

Alueelle on aikaisemmin laadittu inventointi Valkolehdokkien esiintymistä. Valkolehdokkeja sijoittuu korttelialueille sekä yleisille alueille. Suunnitelmien mukaan Valkolehdokkiesiintymien alueita käytetään rakentamiseen ja tonttialueita tasataan. Tämä saattaa johtaa esiintymien häviämiseen. LSL 48 § antaa mahdollisuuden poiketa rauhoitussäännöstä mm. jos aluetta käytetään rakennustoimintaan.

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

Asemakaavan mahdollistama rakentaminen toteuttaa tavoiteltua aluerakennetta osayleiskaavan Maakunta- ja vaihemaakuntakaavojen sekä maakuntakaavaehdotuksen 2040 lähtökohdista.

Alue tukeutuu rakennettavaan kunnallistekniseen verkostoon. Yhdyskuntataloudellisesti alueen käyttöönotto on edullista hyvän sijainnin kautta saavutettavuuden vuoksi. Tonttien esirakentaminen vaatii toimenpiteitä ja aiheuttaa kustannuksia.

Kaavan mahdollistama rakentaminen ja erityisesti liikerakentaminen aiheuttaa toteutuessaan paikallista alueen liikennemäärien kasvua. Alue tukeutuu valtatie 3 liikenneverkkoon, joten alue on siten hyvin liikenteellisesti saavutettavissa. Mahdolliseen raideliikenteen sijoittamiseen alueelle on kaavassa varauduttu rajaamalla korttelialueet riittävän etäälle valtatiestä 3. Kaavan katualueilla osoitetaan varaukset linja-autopysäkeille, joilla tuetaan joukkoliikenteen toteuttamismahdollisuuksia. Pääkatujen alueilla on varauduttu erillisiin kevyenliikenteen väyliin ja viheralueille on osoitettu ulkoilureittejä palvelemaan kävelyä.

Vaikutukset yritystoimintaan

Alueen tekee yritystoiminnalle houkuttelevaksi mm. hyvät liikenneyhteydet, tilavaksi suunniteltu katuverkko ja Kolmenkulman alueen tavoite profiloitua houkuttelevaksi yritysaluekokonaisuudeksi.

Asemakaavalla osoitetaan korttelialueita yritystoimintaan noin 57 ha mahdollistaen noin 238 tk-m² rakennusoikeutta. Yleismääräyksellä kohdennetaan tavoiteltavan yritystoiminnan luonnetta kiertotalouden yritystoimintaan, tutkimukseen, tuotantoon, liiketoimintaan sekä alan

opetukseen ja kehittämiseen sekä uusiutuvan energian tarvitsemia toimintoja varten. Nämä toiminnot on tarkoitettu sijoittamaan korttelialueille, jotka osoitetaan:

- toimisto- ja työpaikkarakentamiseen liike- ja varastotiloineen
- teollisuusrakentamiseen, tuotanto-, tutkimus- ja varastotiloineen
- erilaisiin toimintoihin ja varastointiin sekä kiertotalouden tarkoituksiin
- yhdyskuntateknisen huollon laitosten rakentamiseen

Kaavalla osoitetaan sekä ympäristöön, että toiminnan luonteeseen liittyviä rajoituksia tavoiteltavaan yritystoimintaan. Toiminta ei saa aiheuttaa pilaantumista tai likaantumista vesistöihin, heikennyksiä Natura-2000 arvoihin eikä alueella suojeltaviin lajeihin. Hulevesien hallinnasta tulee varmistua jo aluetta rakennettaessa ja toiminnan aikana. Kaavalla kielletään vähittäiskaupan suuryksiköiden toteuttaminen ja rajoitetaan mm. päivittäistavaramyymälän sijoittumista ja laajuutta. Alueen infran toteuttaminen saattaa olla voimakkaasta topografiasta johtuen tavanomaista työläämpää, mikä voi rajoittaa kaupungin tontin myynneistä saatavia hyötyjä.

Asemakaavan korttelialueiden laajuus on pienempi kuin osayleiskaavassa rakentamiseen tarkoitettujen alueiden laajuus, johtuen mm. varautumisesta Tampereen läntiseen oikorataan ja riittäviin suojavyöhykkeisiin luonnonsuojelualuetta vasten.

Asemakaava täyttää tehtävänsä mahdollistamalla Tampereen kaupunkiseudun rakennemallissa ja osayleiskaavassa esitetyt tähän alueeseen kohdistuvat työpaikkamäärien tavoitteet noin 2000 tp vuoteen 2040 mennessä.

5.3.7 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Metsäympäristöä on tarkoitus muuttaa korttelialueiksi ja niiden tarvitsemien pysäköinti- ja rakennusten tonteiksi puita kaatamalla, ympäristöä tasaamalla ja päälystämällä piha-alueita pysäköinti- ja huolto-alueiksi. Asemakaavan mahdollistama nelikerroksinen rakentaminen mahdollistaa matalaa tuotanto-, toimisto- ja varasto -tyyppistä rakennusten profiilia kuten myös tuotantoon ja tuotekehittelyyn tarkoitettua korkeampaa rakentamista.

5.4 Nimistö

Ohessa ote kadunnimistöimikunnan 5/2016 nimistöpäätöksestä 20.9.2016:

Kolmenkulman läntisen alueen kadut nimettiin seuraavasti. Myllypuronkadun jatke länteen päin nimettiin **Juhansuontieksi**, koska tie jatkuu Nokian puolella Juhansuontienä. Ylöjärventien eli Valtatie 3:n

itäpuolella Kolmenkulma 1 kaavan 8183 alueella pääkatu nimettiin **Kolmenkulmantieksi**, koska tarkoituksena oli muodostaa kadusta sen niminen sekä Ylöjärven että Nokian puolella. Kolmenkulmantie jatkuu valtatie alikulun kautta Kolmenkulma 2 asemakaavan 8189 alueelle ja siitä edelleen Nokialle. Tämä väylä nimettiin Kolmenkulmantieksi. Tästä Kolmenkulmantiestä pohjoiseen on suunniteltu uusi kokoojatyypinen väylä, joka jatkuu Juhansuontien ali valtatie länsipuolella Ylöjärvelle. Koska kaava-alueen yritystoiminnalta odotetaan clean-tech tyyppistä ympäristöteknologian luonnetta, nimettiin tämä pohjoiseen suuntautuva uusi katuyhteys **Elinkaarentieksi**. Juhansuontien ja Elinkaarentien välinen pohjoisen puoleinen kaareva katu nimettiin **Uusiokaareksi** ja etelän puoleinen kaartuva umpikatu **Uusiokujaksi**. Uusiokaarelta pohjoiseen kohti Haukijärveä suuntautuva katu nimettiin **Haukijärventieksi**. Uusiokujan päätteenä oleva kevyenliikenteen lyhyt osuus nimettiin **Nanopoluksi** nanon viitatessa nanoteknologiaan esimerkiksi ohuisiin aurinkosähkökalvoihin. Kaava-alueen pohjoisosassa virkistysalueella kulkeva metsätie nimettiin sen nykyisen nimen mukaisesti **Varpurämeentieksi**. Sen kohdalla oleva virkistysalue nimettiin läheisyydessä olevan Myllypuron latvaosan mukaisesti **Leppiojankorveksi**. Kaava-alueen keskellä oleva laaja virkistysalue nimettiin **Metsä-Hyhkyn puistoksi**, koska kaava-alueelle ulottuvat Epilänharjun tienoilta lähtevät aikoinaan viitisen kilometriä pitkät Hyhkyn kesiaikaisten talojen metsäpalstat kuten Metsä-Mattila, Metsä-Uotila, Metsä-Henneri ja entinen Metsä-Simola. Valtatie 3:n varressa olevat suojaviheralueet nimettiin pohjoisesta etelään **Nanopientareeksi**, **Metsä-Tapioksi** ja **Vähäluomantörmäksi**. Kaava-alueen läntisimmän kolkan suojaviheralue nimettiin **Kidekulmaksi** viittauksena tieteen ja ekologisen lähestymistavan yhteydestä. Metsä-Hyhkyn puistossa ja Metsä-Tapion suojaviheralueella kiertävä ulkoilureitti nimettiin **Metsä-Tapion poluksi**.

Nimistöä on täsmennetty 25.10.2016 kaavaan tehtyjen muutosten ja nimien käytettävyyden perusteella seuraavasti:

- **Juhansuontie** muutettiin **Myllypuronkaduksi**
- **Haukijärventietä** siirrettiin
- **Leppiojankorpi** poistettiin ja yhdistettiin Nanopientareeseen
- **Varpurämeentien** nimi säilyi mutta merkintä muuttui korttelialueella ajorasitteksi.
- **Kidekulma** muutettiin eteläisen alueen kadun nimeksi ja tähän liittyvä polku nimettiin **Kidepoluksi**. (Kidepolku jäi nimenä tarkistuksessa 23.4.2018 pois).

5.5 Asemakaavan aluevarausten vertailu osayleiskaavaan

Osayleiskaavan viheralue osoitettu asemakaavassa kortteli-/ka-tualueena, (merkitty karttaan keltaisella). **Perustelut:**

- 1) Perusteena olleet luontoarvot osoittautuneet inventoituja vähäisemmiksi.
- 2) Entinen Juhansuon läjitysalue ei toimi hulevesikosteikkona, alueen luontoarvot todennäköisesti hävinneet.

Osayleiskaavan kortteli-/katualue osoitettu asemakaavassa viheralueena, (merkitty karttaan tummanvihreällä). Perustelut:

- 3) Hulevesien viivytyksaltaan alue ja ratavaraus.
- 4) Viheryhteysmahdollisuus katuverkkoon nykyisessä painanteessa.
- 5) Ratavaraus / viheralueella ympäristöarvoja.
- 6) Juhansuon Lehmusmetsikön, Juhansuon Tampereen puoleisten osien sekä vanhan metsäalueen säilyttäminen yhtenäisenä viheraluekokonaisuutena maakuntakaavaehdotuksen periaatteiden mukaisesti.
- 7) Kohta edelleen muutettu ehdotuksen tarkistuksessa hajuheinän vuoksi.

Johtopäätös

Rautatiehen varautumisen takia sekä maasto- ja luonnonsuojeluolosuhteista johtuen korttelialueiksi osoitetut alueet ovat pinta-alaltaan pienempiä kuin mitä osayleiskaavassa on rakentamiseen tarkoitettuja alueita osoitettu. Tämä saattaa osaltaan vähentää alueen kustannustehokkuutta ja tonteista kaupungille saatavaa tuottoa, verrattuna osayleiskaavan mahdollistamaan teoreettiseen mitoitukseen. Asemakaava on alemman asteisena kaavana osayleiskaavaa täsmennävä. Suuremmat viheralueet ja luonnonarvojen kunnioittaminen saattavat osaltaan tuoda positiivista viherimagoa alueelle ja sitä kautta lisätä houkuttelevuutta clean-tech tyyppiseen toimintaan. Tämä saattaa heijastua tonttien arvonnousuna.



Osayleiskaavan viheralue on osoitettu asemakaavassa kortteli-/katualueena, (merkitty karttaan keltaisella).

Osayleiskaavan kortteli-/katualue on osoitettu asemakaavassa viheralueena, (merkitty karttaan tummanvihreällä).

Eteläosan korttelit on yhdistetty tarkistetussa kaavaehdotuksessa ja etelästä liittyvä katu on siirretty Kolmenkulmantieltä kortteliin 8651 Kidekulma nimellä. Samalla kohdan 7 poikkeamat on korjattu hajuheinän vuoksi.

Kuva 36. Kartta käyttötarkoitusalueiden eroavaisuuksia osayleiskaavan ja asemakaavan välillä, tark. 23.4.2018.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää sopimuksia kaupungin ja tontin vuokranneiden tai lunastaneiden välillä. Asemakaavan toteutusta ohjataan kaavoituksen yhteydessä laadituilla rakentamistapa-ohjeilla ja suunnitelmilla.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

On tarkoitus, että alueellinen hulevesijärjestelmä toteutetaan ennen uudisrakentamisen toteutumista. Tällä pyritään varmistamaan Myllypuron Natura-alueen suojelu. Korttelikohtaiset hulevesien hallintasuunnitelmat laaditaan rakennusluvan yhteydessä. Alueelle on laadittu suunnitelmia. Esirakentamalla alue suunnitelmien mukaisesti voidaan parhaiten taata kokonaisuuden toimivuus.

Alueen liikenteellinen toimivuus on riippuvainen Nokian kaupungin alueella olevien katujen toteuttamisesta.

Korttelin 3651 vesihuolto edellyttää Nokian puolen katuverkon toteuttamista. Kolmenkulmantie ja Myllypuronkatu toimivat parhaiten vasta silloin kun ne yhdistyvät Nokian puolelle toteutettavaan katuverkkoon.

Nokian puolelle suunnitellun puutavaraterminaalin toimivuus MHY:n toivomalla tavalla Tampereen kautta voi toteutua vasta kun Myllypuronkatu-Haukijärventie ja terminaalille asemakaavan ulkopuolelle ajateltu yhteys voidaan toteuttaa.

Asemakaava 8189, Infran kustannusarvio ja vaiheistuskaavio liitteessä 26.

6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

Valmistelu- ja ehdotusvaihe 2016

WSP FINLAND OY 22.11.2016 /
johtava projektipäällikkö Petri Saarikoski

Asemakaavaehdotus 2017 - 2018

Kaupunkiympäristön palvelualue. Asemakaavoitus 23.4.2018/
projektiarkkitehti Vesa Kinttula

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	837 Tampere	Täyttämispvm	09.08.2018
Kaavan nimi	Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 8189, Myllypuro,kortt 3651-3662 ym. alueita		
Hyväksymispvm	18.06.2018	Ehdotuspvm	20.12.2016
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	25.02.2016
Hyväksymispykälä	132	Kunnan kaavatunnus	837-8189
Generoitu kaavatunnus	837V180618A132		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	100,5528	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	96,1117
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	4,4411

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	100,5528	100,0	240311	0,24	96,1117	240311
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	29,5853	29,4	137168	0,46	29,5853	137168
T yhteensä	23,3473	23,2	93479	0,40	23,3473	93479
V yhteensä	12,0843	12,0			12,0843	
R yhteensä						
L yhteensä	14,3320	14,3			9,9264	
E yhteensä	20,6691	20,6	9664	0,05	20,6336	9664
S yhteensä	0,5348	0,5			0,5348	
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	100,5528	100,0	240311	0,24	96,1117	240311
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	29,5853	29,4	137168	0,46	29,5853	137168
KT-9	29,5853	100,0	137168	0,46	29,5853	137168
T yhteensä	23,3473	23,2	93479	0,40	23,3473	93479
TY-21	23,3473	100,0	93479	0,40	23,3473	93479
V yhteensä	12,0843	12,0			12,0843	
VL-4	12,0843	100,0			12,0843	
R yhteensä						
L yhteensä	14,3320	14,3			9,9264	
Kadut	10,8574	75,8			10,8574	
LT-3					-4,4056	
LT-4	3,4090	23,8			3,4090	
pp	0,0656	0,5			0,0656	
E yhteensä	20,6691	20,6	9664	0,05	20,6336	9664
E-11	4,3279	20,9	8656	0,20	4,3279	8656
ET-1	0,5041	2,4	1008	0,20	0,5041	1008
EV-11	10,0184	48,5			10,0184	
EV-9					-0,0355	
EVS	5,8187	28,2			5,8187	
S yhteensä	0,5348	0,5			0,5348	
S	0,5348	100,0			0,5348	
M yhteensä						
W yhteensä						