

Ryydynpohja, Vakosuonpuisto

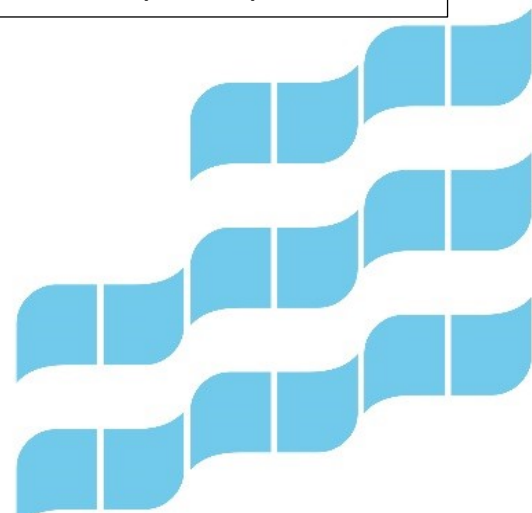
Asemakaavan selostus

14.2.2022



Asemakaava nro **8540**

TRE: 9115/10.02.01/2013 ja
2.5.2018 lähtien TRE:3362/10.02.01/2018



RYYDYNPOHJA, VAKOSUONPUISTO, KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS JA RAKENNUSOIKEUDEN LISÄÄMINEN**ASEMAKAAVA NRO 8540**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 14.2.2022 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8540. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Kukkolan kylän (606) tiloja 1:138 KETOLA, 1:159 HAKALA, 1:161 LÄNSI-HAKALA, osaa Tampereen kaupungin Kukkolan kylän tilasta 1:141 TAKALA sekä RYYDYNPOHJAN kaupunginosan virkistys- ja urheilualuetta 837-270-9903-0

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin RYYDYNPOHJAN kaupunginosan tontit nro 2573-15 ja 2563-1 sekä virkistysaluetta.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Susanna Virjo ja kaavoitusarkkitehti Sari Pietilä.

Diaarinumero:

TRE: 9115/10.02.01/2013 ja 2.5.2018 lähtien **TRE:3362/10.02.01/2018**

Vireille tulo:

17.4.2014

Kaavan nimi ja tarkoitus

Ryydynpohja, Vakosuonpuisto, Käyttötarkoituksen muutos ja rakennusoikeuden lisääminen, asemakaavamuuotos.
Asemakaava numero 8540.

Kaavan nimi vuosina 2014–2018:

RYYDYNPOHJA–KUKKOLA 1:138, 1:141, 1:159, 1:161 JA PUISTOALUETTA, TAKASENKATU, VAKOSUONKATU, PELTOPIRTINKATU JA LÄNSIRINTEENKATU, VIJELYSTONTIN JA PUISTOALUEEN MUUTTAMINEN ASUIN- JA VIRKISTYSALUEEKSI, KAAVA NRO 8540.

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksella pientaloasuntoja n. 150–200 asukkaalle

Asemakaavalla mahdollistetaan yhtiömuotoista kaksikerroksista rivitalo- ja luhtitalorakentamista sekä kaksi uutta paritaloa olevan korttelirakenteen jatkoksi Ryydynpohjan kaupunginosaan aivan Ylöjärven rajalle. Valmistuttuaan alue tarjoaa kodin noin n. 150–200 asukkaalle.

Asemakaavalla muodostuva alue hyödyntää olemassa olevaa katuverkkoa, uudet kulkuyhteydet tulevat olemaan tontin sisäisiä yhteyksiä yhtiömuotoisilla tonteilla. Rakentaminen sijoittuu viljelykäytöstä pois jääneelle, länteen viettävälle pellolle. Kaava-alueen länsiosaan jää kantakaupungin yleiskaava 2040:n osoittama merkittävä oja lähivirkistysalueelle. Rakentaminen on pientalovaltaiselle alueelle sopeutuvaa pääosin kaksikerroksista rivi- ja luhtitalovaltaista täydennysrakentamista. Uusi asuinrakentaminen tukeutuu pääosin yksityisautoiluun joukkoliikenteen päälinjojen ja pysäkkien jäädessä melko etäälle alueesta sekä keskeisten palveluiden sijoittuessa 1,7 km:n etäisyydelle Lielahden keskustaan.

Uutta rakennusoikeutta noin 7 120 kerrosalaneliometriä (jatkossa k-m²)

Asemakaava-alueelle osoitetaan rakennusoikeutta tontille nro 2573-15 kaikkiaan 7 300 k-m², joka vastaa tonttitehokkuutta $e=0,27$. Rakennusoikeus lisääntyy 7 120 k-m². Uusi pääkäyttötarkoitus on AKR, asuinkerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

Yhtiömuotoista asuinrakentamista ja puistoa

Asemakaava-alueelle muodostuu yksi ohjeellinen tontti, jossa rakennusalohtaisilla määräyksillä on osoitettu rakennusalat tontin länsiosaan luhtitaloille, keskiosaan rivitaloille ja koilliskulmaan kahdelle paritalolle. Noin puolet kaava-alueen pinta-alasta jää lähivirkistysalueeksi (VL). Virkistysalueen reitin varrelle osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET-1).

Pientaloalueiden välinen vanha peltoalue asumiseen

Tampereen kaupungin luoteisrajalla sijaitseva suunnittelualue on laajuudeltaan noin 5,3 ha. Alueen pohjoisosa on loivasti lounaaseen laskevaa rinnettä; entistä peltoa ja luonnonmukaista, vesakoituvaa ja metsittyvää Vakosuonpuistoa. Se sijaitsee olemassa olevien kahden pientaloalueen - Tampereen Ryydynpohjan ja Ylöjärven Vihattulan - välissä.

Eteläosaltaan alue on kosteikkoa ja suota. Alue on voimassa olevan asemakaavan mukaisesti viljelystonttia, puistoa ja urheilualuetta. Rakennettavuudeltaan alue on pääosin melko huonoa tai huonoa.

Voimassa olevan asemakaavan mukaista puistoa osoitetaan enintään kaksikerroksiseen asumiseen pääkäyttötarkoituksella AKR, mutta samalla osa voimassa olevan asemakaavan mukaista viljelystonttia (VT) osoitetaan lähivirkistysalueeksi (VL). Asemakaavoitettu puistoalue pienenee yhteensä 3138 m². Ratkaisulla parannetaan yleiskaavan osoittamassa keskuspuistoverkostossa jalankulun itä-länsi -suuntaisia yhteyksiä Länsirinteen- ja Peltopirtinpolkujen avulla.

Asemakaavaan ei liity samanaikaista hanketta Ylöjärven puolella.

Tavoitteena yhdyskuntarakenteen tiivistyminen

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa yhdyskuntarakenteen tiivistäminen suunnittelualueen maankäyttöä muuttamalla ja osoittamalla rakennusoikeutta asumiseen huomioiden alueen perustamisolosuhteet. Uusi asuminen sovitetaan kaupunkirakenteeseen sekä alueen pienimittakaavaiseen ympäristöön. Tampereen strategia 2030 ”Tekemisen kaupunki” mukaan kasvavan ja kestävästä kaupungin haasteita sovitetaan yhteen keskittyen kasvun laatuun. Viihtyisä ja siisti kaupunkiympäristö, houkutteleva lähiluonto ja monipuoliset virkistysmahdollisuudet saavat Tampereen erottautumaan.

Asemakaava oli vuosien 2014–2016 kaavoitusohjelmassa kohde numero 39 vuodelle 2015, mutta nykyiseen kaavoitusohjelmaan se ei kuulu.

Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Asemakaavan keskeiset vaikutukset

- tukee kaupungin täydennysrakentamistavoitetta
- lisää ja monipuolistaa asumisvaihtoehtojen tarjontaa
- tehostaa kuntateknisen verkoston hyödyntämistä
- tukee kuntataloutta, kaupunki saa tonttien myynti- tai vuokratuloja ilman suuria kuntateknisiä rakentamiskustannuksia
- linnuston ja muun eliöstön elintila pienenee
- ilman täydennysrakentamista rakentumaton pelto- ja virkistysalue säilyisi laajempaan, mutta toisaalta rakentamisen positiiviset vaikutukset eivät toteutuisi.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloituskvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) kuulutettiin nähtäville sekä lähetettiin tiedoksi osallisille 17.4.2014. Siitä saatiin neljä viranomaiskommenttia sekä kahdeksan mielipidettä.

Viranomaispalaute koski

- raitiotien linjausvaihtoehtoa
- teollisuusalueen ympäristöhäiriöiltä suojautumista
- yleiskaavan virkistysaluetavoitteiden huomioimista
- mahdollisten pilaantuneiden maiden selvittämistä
- alueen rakentamisen vaikutusta valumavesien laatuun ja määrään kaava-alueella laajemmalla alueella sekä
- vesihuollon suunnittelua ja järjestämistä maastollisesti ympäröivää rakennettua aluetta alempana.

Mielipiteissä esitettiin huolestuneisuus mm.

- tulevista rakentamisaikaisista häiriöistä ja
- lisääntyvästä liikenteestä aiheutuvista pysyvistä häiriöistä,
- tulevan rakentamisen aiheuttamista vaurioriskeistä oleviin rakennuksiin,
- lähialueen riittämättömästä palvelutasosta,
- huomattavan korkealla olevasta pohjaveden tasosta
- kaava-alueen maaperän huonosta rakennettavuudesta sekä
- täydennysrakentamisen koosta ja vaikutuksesta alueen viihtyisyyteen ja yleiseen ilmeeseen.

Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään osallisille kaavan muuttuneen aluerajauksen vuoksi valmisteluvaiheen kaava-aineiston nähtävilläolon yhteydessä.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan lähteä toteuttamaan asuinrakentamisen osalta kaavan saatua lainvoiman ja kun riittävät maaperän rakennettavuuteen liittyvät suunnitelmat ja esirakentamistoimenpiteet on tehty. Jalankulun yhteyksien toteuttamisen aikataulusta ei ole päätöksiä.

SISÄLLYS

Asemakaavan selostus	1
Tiivistelmä	3
Asemakaavan muutoksella pientaloasuntoja n. 150–200 asukkaalle.....	3
Uutta rakennusoikeutta noin 7 120 kerrosalaneliömetriä (jatkossa k-m ²)	3
Yhtiömuotoista asuinrakentamista ja puistoa	3
Pientaloalueiden välinen vanha peltoalue asumiseen.....	3
Tavoitteena yhdyskuntarakenteen tiivistyminen	4
Asemakaavan keskeiset vaikutukset.....	4
Asemakaavaprosessin vaiheet.....	5
Asemakaavan toteuttaminen	5
Sisällys	6
1 LÄHTÖKOHDAT	9
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	9
1.1.1 Asemakaava-alue on rakentamatonta peltoa ja puistoa	9
1.1.2 Luonnonympäristö.....	9
1.1.3 Rakennettu ympäristö.....	13
1.1.4 Väestö ja palvelut	17
1.1.5 Maanomistus: pääosin kaupungin maita	17
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat	17
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	18
2.1 Kaavan rakenne	18
2.1.1 Palvelut.....	20
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet.....	20
2.2.1 Tavoitteiden toteutuminen	21
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset	22
2.3.1 Korttelialueet.....	22
2.3.2 Muut alueet.....	23
2.4 Nimistö.....	23
3 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	24
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	24
3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	24

3.1.2	Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin	25
3.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	26
3.2.1	Maaperä	26
3.2.2	Joutomaiden hyödyntäminen ja pilaantuneiden maiden puhdistaminen	26
3.2.3	Vesi.....	26
3.2.4	Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen.....	28
3.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	29
3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	29
3.4.1	Kaavan vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	29
3.4.2	Vaikutukset yhdyskuntatalouteen	31
3.4.3	Vaikutukset liikenteeseen	32
3.4.4	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen	32
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	33
3.5.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö	33
3.5.2	Kulttuuriperintö	33
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)	33
3.7	Muut kaavan merkittävät vaikutukset.....	34
3.7.1	Kaavan vaikutukset toisen kunnan alueelle	34
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	34
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen	34
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet.....	34
4.2.1	Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana	35
4.3	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	36
4.3.1	Kaavaprosessin aikana on tutkittu useita erityyppisiä vaihtoehtoja.	36
4.4	Osallistuminen ja vuorovaikutus	38
4.4.1	Aloituskvaihe	38
4.5	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana.....	38
4.5.1	Aloituskvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen.....	38
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET.....	40
5.1.1	Rakennettavuusselvitys.....	40
5.1.2	Rakennettavuusselvityksen huomioiminen asemakaavaratkaisussa	41
5.2	Luontoraportti, linnustoselvitys ja luontotietoselvitys.....	42

5.3	Raitiotietarkastelut.....	42
5.4	Hulevesiselvitys	43
5.4.1	Hulevesiselvityksen huomioiminen asemakaavaratkaisussa	43
5.5	Maaperätutkimus	43
5.5.1	Maaperätutkimuksen huomioiminen asemakaavaratkaisussa	45
5.6	Kaavataloustarkastelu	45
5.7	Rakennetun ympäristön selvitys	45
5.8	Muut suunnittelualueita koskevat selvitykset.....	46
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET	46
6.1	Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta	46
6.2	Yleiskaavassa alue on asumisen aluetta ja osa keskuspuistoverkostoa	47
6.2.1	Voimassa oleva asemakaavatilanne	48
6.2.2	Voimassa oleva asemakaava lähiympäristössä	49
6.3	Kaupungin strategiat	50
6.4	Raitiotiesuunnitelmat	51
6.5	Tonttijako	51
6.6	Pohjakartta.....	51
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	51
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	51
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	51
7.3	Toteutuksen seuranta.....	52
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	53
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista.....	53

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Asemakaava-alue on rakentamatonta peltoa ja puistoa

Asemakaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 5,3 ha. Alue sijaitsee Ryydynpohjan kaupunginosassa, Ylöjärven rajalla, noin seitsemän kilometriä luoteeseen Tampereen keskustasta. Alue on noin puoliksi yksityisessä ja puoliksi kaupungin omistuksessa. Suunnittelualue sijaitsee loivasti länteen laskevalla pehmeällä ja löyhällä siltti- ja savirinteellä. Alue on osin kesannolla olevaa peltoa tai niittyä ja osin luonnonmukaista, vesakoituvaa Vakosuonpuistoa Tampereen Ryydynpohjan ja Ylöjärven Vihattulan pientaloalueiden välissä. Muutama polku kertoo, että alueella on läpikulku- tai virkistyskäyttöä. Voimassa olevissa asemakaavoissa nro 913, nro 5687 ja nro 7214 alue on viljelystonttia, puistoa ja urheilualuetta.

Asemakaavaan ei liity samanaikaista asemakaavahanketta Ylöjärven puolella. Ylöjärven puolella on vireillä Teivo-Mäkkylän osayleiskaava.

Kaava-alueen itä- ja länsipuolella on olevat pientaloalueet, lounaispuolella rakentumattoman, kaavallisen teollisuusalueen takana kulkee päärata 350 metrin etäisyydellä ja Paasikiventie / kantatie 65. Olevat pientaloalueet ovat viihtyisiä, väljiä ja vehreitä, mutta rakentuneet tyyllillisesti hyvin epäyhtenäisiksi.

Rakennettavuudeltaan suunnittelualue on erittäin haasteellinen. Vakosuonpuiston alue on toinen Tampereen niin sanotuista syvistä pehmeiköistä Messukylän laakson ohella.

1.1.2 Luonnonympäristö

Topografia

Suurimmaksi osaksi alue on pintasuhteiltaan melko tasaista. Alueen pohjoisosa on noin tasolla +101, josta maanpinta laskee loivasti eteläosan tasolle +99. Alueen itäosassa maanpinta kohoaa rakennetuille vanhoille tonttimaille tasolle +102...+105.

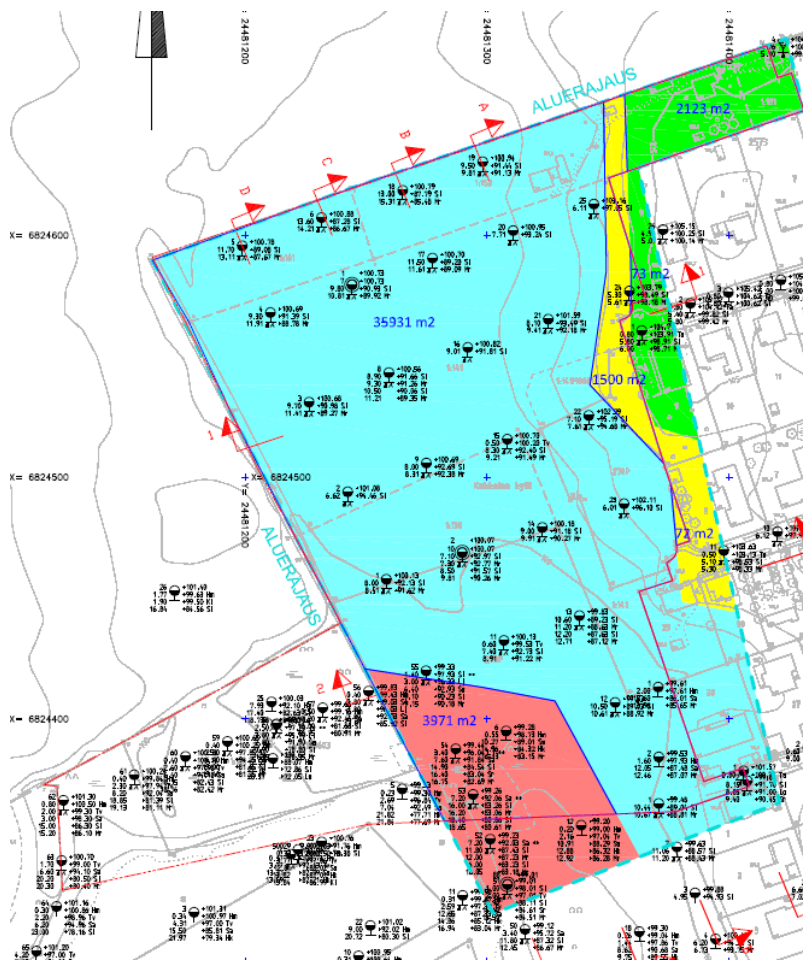
Maaperä

Alueen eteläosassa ylimpänä maakerroksena on turvetta, mutta muutoin alueen ylin maakerros on savea. Savikerroksen alapuolella on löyhää silttiä ja alimpana maakerroksena moreenia. Pehmeän savisen huonosti kantavan maakerroksen paksuus vaihtelee 4,5–13 m. Alueella esiintyy radonia.

Rakennettavuus

Alueen rakennettavuusselvitys on laadittu kaavan aloitusvaiheen laajuudelle. Aloitusvaiheen jälkeen on kävely-yhteyksien osoittamiseksi ollut tarpeellista laajentaa kaavamuutosaluetta. Rakennettavuudeltaan selvitetty alue on pääosin (noin 90 %) melko huonoa (V) tai melko huonoa (IV), keskinkertaista (III) on 4 % ja hyvää (II) 5 %. Kaava-alueen laajennusosa etelän suuntaan on rakennettavuusluokaltaan huonoa tai melko huonoa. Kyseiselle alueelle osoitetaan jalankulun yhteyden lisäksi merkintä ohjeelliselle päävesijohdolle.

Selvitysalueen pohjoisosaan asennetussa pohjaveden havaintoputkessa on havaittu vesipinta 0,20 m syvyydellä maanpinnasta ja alueen keskellä asennetussa pohjaveden havaintoputkessa on havaittu vesipinta 0,50 m syvyydellä. Selvitysalueen lounais-/ eteläosassa pohjavedenpinnan voidaan arvioida olevan lähes maanpinnassa eli noin tasolla +99,0...+99,3.



Kuva 1: Ote rakennettavuusselvityksen rakennettavuusluokituskartasta, ei mittakaavassa. Kaavamuutosalue on rajattu punaisella pistekatkoviivalla.

Rakennettavuusluokitus

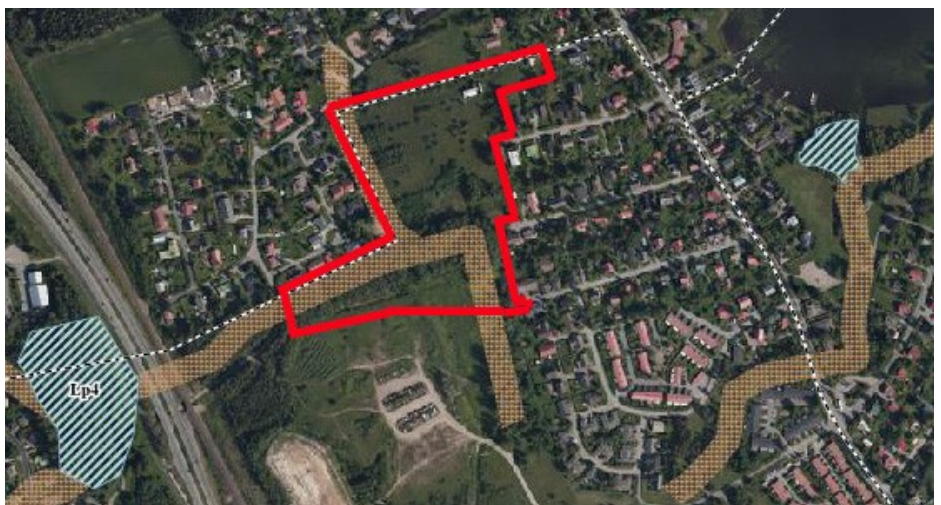
- I Erittäin hyvä
- II Hyvä
- III Keskinkertainen
- IV Melko huono
- V Huono
- VI Heikko



Kuva 2: Ilmakuva suunnittelualueesta kiinteistörajoin ja korkokäyriin.

Kasvillisuus, eläimistö ja luontotyypit

Pohjoisosaltaan alue on pääosin kesannolla olevaa peltoa tai niittyä, joka on pensoittumassa ja metsittymässä. Pellon reunoilla ja ojien varsilla kasvaa runsaasti tiheää pajukkoa. Alueen keskellä, kunnanrajan kulmauksessa on metsäisempi alue, jossa kasvaa koivua. Eteläosaa kohden alue on lehtipuumetsäistä kosteikkoa tai suota.



Kuva 3: Ruskealla näkyvät liito-oravan mahdolliset kulkureitit ja siniraitaisella soveltuvat elinympäristöt. Kaavamutosalue on rajattu punaisella.

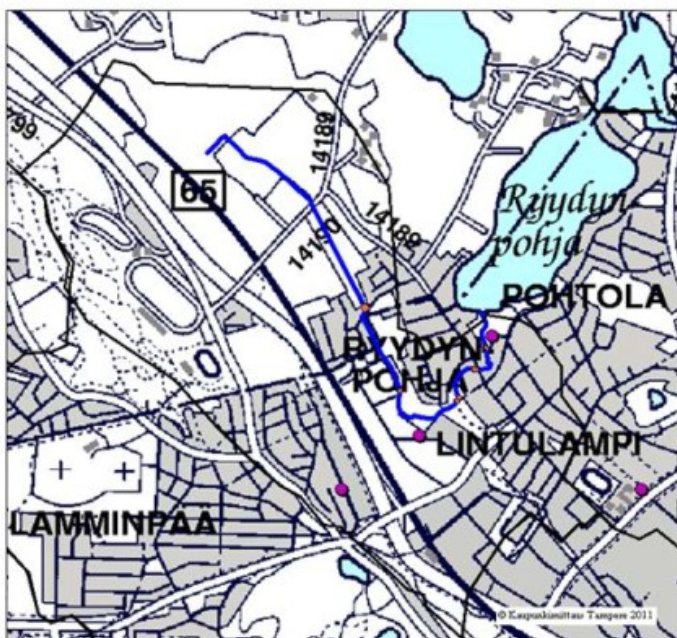
Kaava-alueen länsireunalla Ryydynojan varrelle on merkitty Kantakaupungin liito-oravaselvityksessä 2016 liito-oravan mahdollinen kulkureitti. Reitti on selvittäjän paras asiantuntija-arvio kulkureitistä kahden elinympäristön välillä, josta ei kuitenkaan ole papanahavaintoja. Suunnittelualueella elää runsaasti pensaikkomaiden ja viitojen lintulajistoa. Alueen luontoarvot on selostettu tarkemmin luontoraportissa ja linnustoselvityksessä.

Pienvesikohde ja pienilmasto

Kaava-alueen pohjoisosan pienilmasto hyötyy lounaaseen viettävästä rinteestä, mutta alueen länsirajalla virtaavan Ryydynojan sekä eteläosan suon alueella pienilmasto on epäedullisempää verrattuna maastollisesti lähiympäristön korkeammalla oleviin alueisiin. Ojat vaikuttavat alapuolisen vesistön ravinnekuormitukseen ja tilaan säätelemällä kiintoaineksen ja ravinteiden kulkua sekä tasaamalla valuma-alueen virtaamia. Tampereen kantakaupunkialueen pienvesiselvityksen (2011) mukaan veden laatu ei Ryydynojassa ole hyvää: Vesi on lievästi rehevää ja lievästi sameaa virratessaan. Ajoittain veden hygieeninen laatu on ollut heikko. Pienvesiselvityksen valmistumisen jälkeen on ojaan suunnittelualueen alapuolelle rakennettu hulevesikosteikko, jonka avulla poistetaan ravinteita vedestä ennen sen virtaamista Näsijärveen.

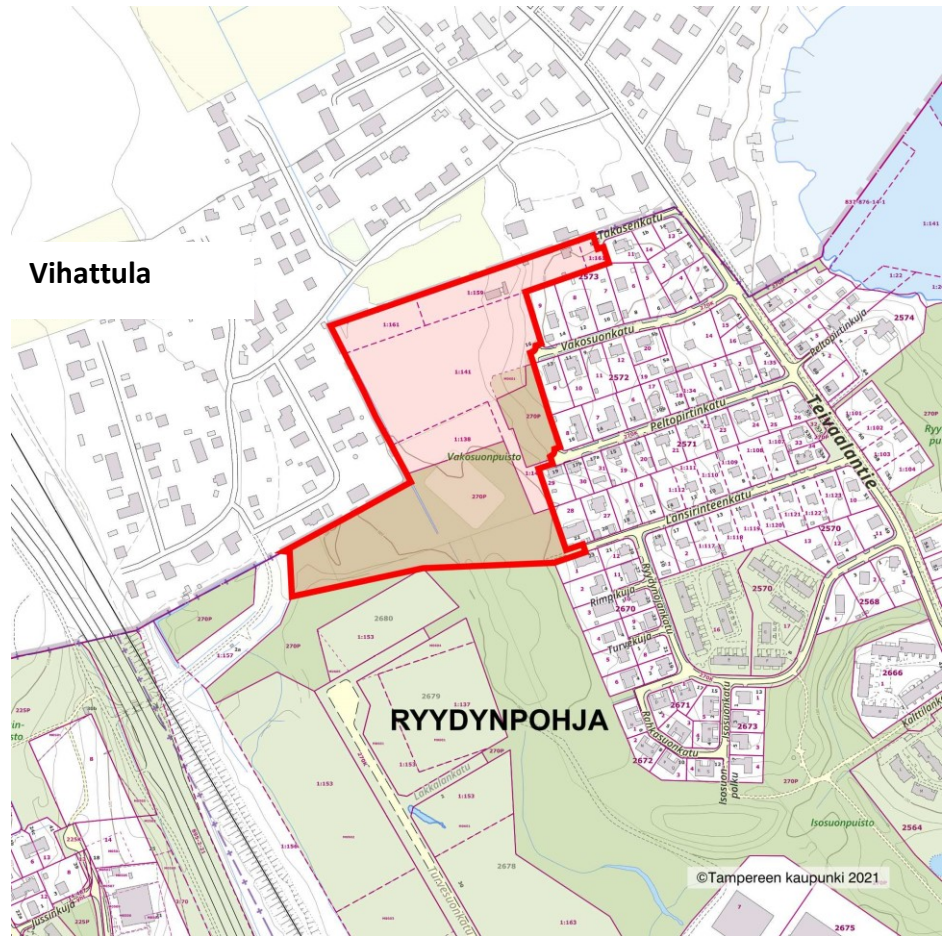
Ryydynoja laskee Näsijärveen Ryydynpohjan uimarannan länsipuolelle noin 120 metrin etäisyydelle. Kesällä 2018 uimaveden vedenlaatua mitattiin kolme kertaa. Suolistoperäisten bakteerien enterokokkien ja *Escherichia coli*n määrät olivat yhdellä mittauskerralla koholla, mutta eivät kuitenkaan ylittäneet toimenpiderajaa. Syanobakteereita eli sinileviä havaittiin neljä kertaa.

Kuva 4: Ote Tampereen kantakaupunkialueen pienvesiselvityksen (2011) Ryydynojan kohdekortista.



1.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne



Kuva 5: Kaavamuutosalue yhtenäisellä viivalla osoitettuna. Tampereen ja Ylöjärven välinen kuntaraja sijaitsee suunnittelualueen pohjois- ja länsireunassa. Tampereen kaupungin maanomistus näkyy vihreällä.

Suunnittelualue on pohjoisosaltaan vanhaa, käytöstä poistunutta, pensoittuvaa ja metsittyvää peltoa ja eteläosaltaan kosteikkoa ja suota. Alueella sijaitsee yksi asuinrakennus ja neljä erikokoista maanviljelystoimintaa palvellutta talousrakennusta.

Pintasuhteiltaan alue on suurimmaksi osaksi loivaa ja melko tasaista. Alueen pohjoisosa on noin tasolla +101, josta maanpinta laskee loivasti eteläosan tasolle +99. Alueen itäosassa maanpinta kohoaa rakennetuille vanhoille tonttimaille tasolle +102...+105.

Pohjasuhteiltaan alueen eteläosassa ylimpänä on paksu turvekerros, mutta muutoin alueen ylin maakerros on savea. Savikerroksen alapuolella on löyhää silttiä ja alimpana maakerroksena moreenia. Alueella on hienorakeisten huonosti kantavien maakerrosten kokonaispaksuus 10–15 metriä ja alue onkin toinen kaupungin syvistä pehmeiköistä. Pohjaveden

pinta on lähellä maanpintaa. Alueen pohjasuhteet on kuvattu tarkemmin kaavaa varten laaditussa rakennettavuusselvityksessä.

Kaava-alueen pohjois-, itä- ja länsipuolilla **rakennuskanta** on pientaloja. Lähialue on vanhaa Kukkolan kylän viljelyaluetta. Lähiympäristön pientalot ovat rakentuneet ajallisesti pitkällä ajanjaksolla - sotien jälkeisten vuosikymmenien jälleenrakennuskauden omakotitaloista aina 2010-luvun kohteisiin.



Kuva 6: Asemakaava-alueen pohjoisreunassa sijaitsee Hakalan pientila, asuinrakennus 1920-luvulta talousrakennuksineen. Kuva Jurkka Pöntys, Neva Arkkitehdit Oy, 2021.

Lähikortteleissa asuintonttien pääkäyttötarkoituksena on erillispientalojen korttelialue. Tonttitehokkuus vaihtelee välillä $e = 0,08-0,28$. On mahdollista, että peltoalue kahden omakotitaloalueen välissä on jäänyt rakentumatta maaperän heikon rakennettavuuden vuoksi.

Kuva 7: Kaavamutosalue on jääne maatalousyhteiskunnasta.



Liikenne

Kaava-alueen itärajalle johtaa kolme päättyvää tonttikatua; Takasen-, Vakosuon- ja Peltopirtinkadut. Liikennemäärät kaduilla ovat pieniä kunkin kadun palvelussa nykyisin suhteellisen pientä määrää tontteja (3–20 tonttia). Katutila on kapea: avo-ojineen ja pientareineen noin 8–11 metriä, jalankulkijoille ei ole erillisiä jalkakäytäviä.

Julkisen liikenteen pysäkki Paasikiventienttiellä on linnuntietä noin 450–700 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta, mutta suoran kävelyreitit puuttuessa on matkaa kevyenliikenteen väyliä ja katuja myöten (Ylöjärven Lumi- ja Vihattulantien kautta) melko pitkä noin 1,0–1,4 kilometriä. Toisessa suunnassa Teivaalan- ja Ryydynkadun risteyksessä olevalle pysäkillä jää käveltävää matkaa suunnittelualueelta noin 600 metriä. Vuoroväli vaihtelee molemmilla suunnilla ollen tiheimmillään Paasikiventtiellä 4-5 kertaa tunnissa.

Joukkoliikenteen suunnittelun mukaan tulevaisuudessa kaavamuutosalueen lähipysäkiltä ”Ylöjärven raja” kantatiellä 65 eli Paasikiventtiellä, kulkee keskeisin Ylöjärven keskustan ja Tampereen keskustan yhdistävä linja ja jolla tulee olemaan parhaimmillaan vuoroja 10 minuutin välein. Kävely-yhteyden kehittäminen pysäkiltä suunnittelualueelle olisi tärkeää.

Kaava-alueelle ei johda pyöräilyreittejä. Lähimmät ovat Teivaalantien varren sekä Isosuonkadulle päättyvät yhdistetyt jalankulun ja pyöräilyn reitit.

Kuva 8: Oleva kaukolämpöverkko. Suunnittelualue osoitettu soikiolla.



Tekninen huolto

Suunnittelualue on liitetty vesi- ja energiahuollon ja tietoliikenteen verkostoihin vain yhden asuinrakennuksen osalta. Verkotot ulottuvat viereisille korttelialueille itäpuolella.

Kaukolämpöverkoston lähin kohde on nykyisin noin 700 metrin etäisyydellä. Jos suunnittelualue halutaan liittää kaukolämpöverkkoon, saatetaan putkea joutua uusimaan kauempaakin riittävän tehon takaamiseksi uusille kohteille.

Jätevesiviemäriin on mahdollista liittyä päätyvien katujen Takasen-, Vakosuon ja Peltopirtinkatujen päistä sekä Vakosuonpuistossa tontin 2571-29 länsipuolella. Viettoviemäröinnissä huomioitavaksi tulee alimman viemärintason minimivaatimukset sekä maanpinnan korkovaatimukset suunnittelualueen sijaitessa ympäristöään alempana. Yhtiömuotoisesti rakennettaessa voi viemäröinnin ratkaista myös pumppaamalla.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 on määritelty melun A-painotetun ekvivalenttitason LA,eq enimmäisarvot ulko- ja sisätiloissa. Kohde on tulkittu vanhaksi alueeksi Tampereen kaupungin melulinjauksissa esitetyn uuden alueen määritelmän perusteella.

Valtioneuvoston asettamat asuinalueiden ohjearvot vanhoilla alueilla ovat päiväaikaan (melun A-painotettu ekvivalenttitaso LA,eq) ulkona on 55 dB ja yöaikaan 50 dB. Tampereen kaupungin meluselvityksen (2017) ennusteen mukaan kaava-alueella pääradan sekä kantatie 65:n aiheuttamat liikennemelun melun A-painotetun ekvivalenttitason LA,eq keskiäänitasot vuodelle 2040 alittavat valtioneuvoston ohjearvot, eikä täten tarvetta ole meluselvityksen laatimiselle. Lielahden yleissuunnitelman yhteydessä on kuitenkin syksyllä 2021 tutkittu melukartoilla suunnitelmien mukaisten rakennusmassojen melutilannetta (katso sivu 25).

Tampereen ilmanlaatuselvityksen 2013 mukaan alueella ei ole ongelmia typpidioksidin (NO₂) tai hengitettävien hiukkasten (PM₁₀) osalta.

Suunnittelualue sijaitsee korkean radonpitoisuuden alueella.

Muita ympäristöterveyteen vaikuttavia haitallisia tekijöitä ei kaava-alueella esiinny.

1.1.4 Väestö ja palvelut

Kaavamuutosalueella on vain yksi asuinrakennus, joten asukkaita on vähän. Noin 400 metrin säteellä lähialueella asuu pientaloissa Tampereen ja Ylöjärven puolella yhteensä arviolta 300–400 henkeä.

Asemakaavan vireillä ollessa, on vuoden 2014 jälkeen lähialueen koulu- ja päiväkotitarjonta parantunut laajennuksien, perusparannuksien sekä uusien yksiköiden valmistumisen vuoksi. Lielahden koulu (oppilaita 900, esiopetus ja vuosiluokat 1–9) sekä Lintulammen (60 hoitopaikkaa 0-5 -vuotiaille lapsille) että Peltovainion (120 hoitopaikkaa 1-6 -vuotiaille lapsille) päiväkodit sijaitsevat suunnittelualueesta noin 1,7 kilometrin etäisyydellä. Vuonna 2021 on valmistunut Lielahden päiväkoti (160 hoitopaikkaa). Palveluverkollisesti asemakaava ei täten aiheuta haasteita, vaikka alueelle muuttaa uusia asukkaita.

Suunnittelualueen sijaitessa kaupungin rajalla, palvelutarjontaa on vähän tai ne sijaitsevat kauempana. Lielahden keskuksessa, joka on noin 1,7 kilometrin etäisyydellä on kaupallisten palveluiden lisäksi Lielahden terveysasema sekä Lielahden kirjasto.

Kaava-alueen kaakkoispuolella Teivaalankadun koillispuolella on leikkipaikka noin 500–600 metrin etäisyydellä. Lisäksi Ryydynpuistossa, Ryydynojan purkupään vieressä on kaupungin pieniin yleisiin uimarantoihin kuuluva Ryydynpohjan uimaranta sekä 60 rantavenepaikkaa.

1.1.5 Maanomistus: pääosin kaupungin maita

Suunnittelualueesta noin puolet on yksityisessä ja puolet kaupungin omistuksessa. Omistuksen jakautuminen: katso selostuksen kuva 5. Kaupungin omistus on vihreällä pohjalla ja yksityinen valkealla.

1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Asemakaava on pääosin voimassa olevan Kantakaupungin yleiskaavan määräysten mukainen. Asemakaavan AKR-tonttialueen eteläisin rakennusala on osin yleiskaavan keskuspuistoverkosto -merkinnän alueella.

Yleiskaavan *Asumisen alue* -merkinnän kuvauksessa on mainittu, että alueen asemakaavoitettuja puistoja ja virkistysalueita ei ole tarkoitettu täydennysrakentamiseen, mutta koska merkinnän kuvaus ei ole osa kaavamääräystä eikä oikeusvaikutteinen, voidaan katsoa, että kaavaluonnoksessa esitetty ratkaisu on tältä osin kuitenkin yleiskaavan määräyksen *Asumisen alue* mukainen. (Ympäristöministeriö 2003, Yleiskaavakaavamerkinnot ja -määräykset s. 35, 6.1 Kaavamerkintöjen ja -

määräysten osoittamisesta kaavakartan yhteydessä.) Asemakaavassa osoitetaan enintään kaksikerroksiseen asumiseen pääkäyttömerkinnällä AKR, mutta toisaalta voimassa olevan asemakaavan mukaista viljelystonttia (VT) siirtyy puistoksi merkinnällä VL. Asemakaavoitettu puistoalue pienenee täten 3138 m². Ratkaisulla parannetaan jalankulun itä-länsi - suuntaisia yhteyksiä yleiskaavan osoittamassa keskuspuistoverkostossa Länsirinteen- ja Peltopirtinpolkujen avulla.

Asemakaava on laitettu vireille vuonna 2014, jolloin alue oli silloin voimassa olleen yleiskaavan mukainen: *Tampereen kantakaupungin 12.12.2000 hyväksytyin ja 14.2.2003 vahvistetun yleiskaavan mukaan suunnittelualueella on täydennysrakentamisalue nro 601, jonka käyttötarkoitukseksi on osoitettu erillispientalojen alue (AO); alueen pinta-ala 2,24 ha ja tavoiteasuntomäärä 34 asuntoa.*

Asemakaavamerkinnoilla taataan Ryydynpohjan asuntoalueelta päättyvien tonttikatujen päistä ja tontin läpi hyvä saavutettavuus jalankulkuyhteyksillä keskuspuistoon ja edelleen Lamminpään Paasikiventien alikulun kautta.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaavan rakenne

Kaavan toteuduttua alue muodostaa asuntojakaumasta ja asuntojen koosta riippuen noin 150–200 asukkaan täydentävän osan Ryydynpohjan pientaloalueelle. Kaavamuutosalue on saavutettavissa Ryydynpohjan omakotitaloalueen olevien tonttikatujen Takasen-, Vakosuon- ja Peltopirtinkatujen kautta. Tampereen Ryydynpohjan omakotialueeseen rajautuvan alueen itäreunalla on pari- ja rivitaloja. Alueen keskiosassa on luhtitaloja.

Alueen rakennettavuuden aiheuttamien riskien ja tarvittavien maapohjan yhtäaikaisten esirakentamistöiden vuoksi rakentaminen on suunniteltu toteutettavan suunnittelualueella yhtiömuotoisena.

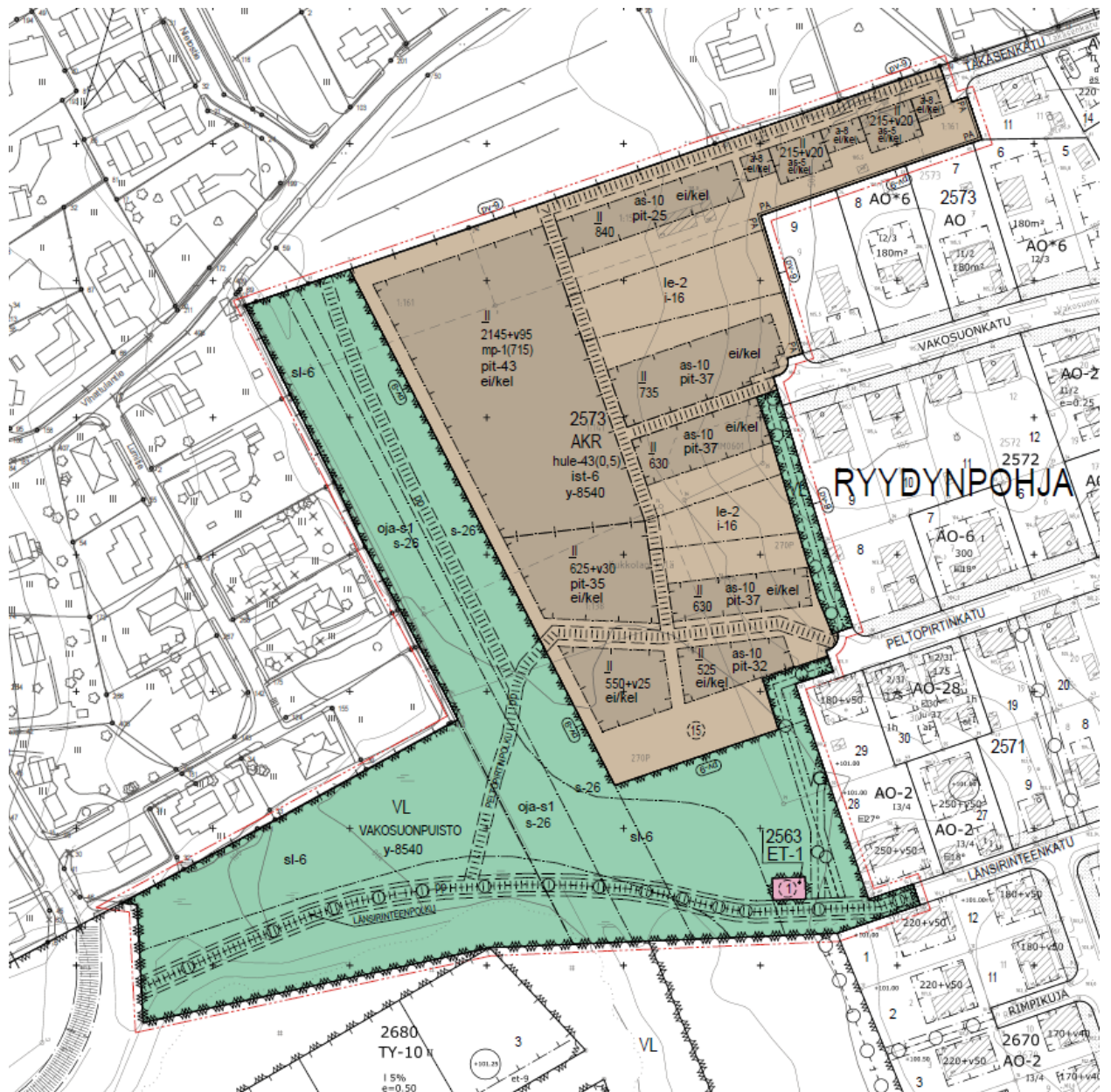
Alueen etelä- ja länsiosa on lähivirkistysaluetta. Länsiosan lähivirkistysalueelle, joka rajautuu Ylöjärven Vihattulan omakotitaloalueeseen, on varattu alueet merkittävää ojaa ja yleiskaavan osoittamaa raitiotien laajenemissuuntaa varten. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyä kaava-alueen rajausta on tarkistettu. Kaava-alueen pinta-alaa on ollut tarpeellista laajentaa jalankulkuyhteyden osoittamisen vuoksi. Liitettävä alue on noin 9300 m² suuruinen osa yleistä aluetta (270-9903-0) ja sille osoitetaan ohjeellinen yleiselle jalankululle

varattu alueen osa. Lähivirkistysalue uuden tontin ja nykyisten talojen välissä säilyttää nykyiset korttelinumerot ennallaan.

Suunnittelualueen eteläosaan osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET-1) muuntamoa ja matkapuhelintukiasemaa varten.

Rakentamisen sijoittuminen määritellään alueen itäreunalla melko tiukoilla mutta länsiosalla väljillä rakennusaloilla, jolloin ratkaisuvaihtoehtoja muodostuu useita. Kaava-alueen itäosaan jää väljyyttä sekä yhtenäiset alueet oleskelua ja leikkiä varten.

Kuva 9. Kaavakartta



Mitoitus

Asemakaava-alueelle on osoitettu asuinrakentamista 7 300 k-m² asuinkerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueelle (AKR). Rakennusoikeus lisääntyy kaavamuutosalueella 7 120 k-m². Kaava-alueelle ei osoiteta omakotitontteja, mutta rakennuslakohtaisella määräyksellä kaksi rakennusala on osoitettu yksi- tai kaksiasuntoisten pientalojen rakennuslaksi (ar-5). Alueen keskiosalla rakennusalat on osoitettu määräyksellä as-10 rivitaloiksi, alueen länsireunan rakennusalojen jäädessä kaksikerroksisten kerros- tai luhtitalojen rakennusaloiksi. Kullakin rakennuslalla on eriytetty piharakennusten rakennusoikeus erillisellä merkinnällä (+v). Tontin koko on 26 834 m² ja tonttitehokkuus 0,27.

Lähivirkistysaluetta osoitetaan 26 341 m² ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta 96 m².

Talotyyppi	Kerrosala (Asuminen + piharakennukset v)	Kerrosala yhteensä	Prosenttiosuus
as-5 (ns. paritalo)	430 + v40 k-m ²	470 k-m ²	6 %
as-10 (rivitalo / townhouse)	3 360 k-m ²	3 360 k-m ²	46 %
luhti- tai kerrostalo	3 320 + v150 k-m ²	3 470 k-m ²	48 %
Yhteensä	7 110 + v190 k-m²	7 300k-m²	100 %

2.1.1 Palvelut

Alueelle ei osoiteta palveluita.

2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa yhdyskuntarakenteen tiivistäminen, suunnittelualueen maankäyttöä muuttamalla ja osoittamalla rakennusoikeutta asumiseen huomioiden alueen haastavat perustamisolosuhteet. Asemakaavalla pyritään sovittamaan muodostuva uusi asuminen kaupunkikuvaan ja -rakenteeseen sekä alueen pienimittakaavaisen pientaloympäristöön. Lisäksi tavoitteena on järjestää rakentaminen siten, että rakentamisen vaikutukset pysyvät tonttialueella.

Kaavamuutoshakijoiden tavoitteena on ollut mahdollistaa pientalorakentamista alueelle.

Kaavatyön alussa asetetut tavoitteet

Asemakaavoitusohjelmassa vuosille 2014–2016 Vakosuonpuiston alue oli asumiselle kaavoitettava alue nro 39 vuodelle 2015. Kaavoitusohjelmaan

oli kirjattu kerrosalataavoitteeksi 3000 k-m², joka vastaa noin 15 kappaletta pientaloasuntoja. Kerrosala- ja asuntomäärän oli tarkoitus tarkentua prosessin aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kirjattuna kaavan tavoitteena oli ensisijaisesti tutkia edellytykset toteuttaa asemakaavoitusohjelmassa määritelty pientaloasuminen suunnittelualueelle. Toissijaisesti tutkittavaksi asetettiin haastaviin perustamisolosuhteisiin paremmin soveltuvaa pienkerrostalorakentamista, jos pientalorakentaminen osoittautuu taloudellisesti epärealistiseksi vaihtoehdoksi.

2.2.1 Tavoitteiden toteutuminen

Täydennysrakentaminen sovitetaan Ryydynpohjan olemassa olevaan ympäristöön siten, että huomioidaan oleva asuinympäristö sekä kestävään vesitalouteen ja virkistykseen liittyvät arvot ja parannetaan liikkumisympäristön laatua. Uusien jalankulun yhteyksien ansiosta joukkoliikenteen saavutettavuus Paasikiventien / kantatie 65:n varren pysäkeille parantuu huomattavasti. Tämä palvelee sekä tulevia että nykyisen autoriippuvaisen lähialueen asukkaita ja on näin ollen ilmastotavoitteiden mukainen.

Hanke tukee kaupungin täydennysrakentamistavoitetta, jolla pyritään monipuolistamaan asuntotarjontaa eri kaupunginosissa. Hankkeen ei kuitenkaan voida katsoa lisäävän asutusta joukkoliikenteen vaikutuspiirissä, sillä kävelymatkaksi joukkoliikenteen pysäkeille jää uusista kävely-yhteyksistä huolimatta noin 450–700 metriä.

Luonnonarvojen sekä kulttuuriympäristön arvojen turvaaminen

Kaava huomioi Kantakaupungin yleiskaava 2040 keskuspuistoverkosto -merkinnän pääosin: Tonttialue ja rakennusala risteävät Peltopirtinkadun linjan jatkeella hieman keskuspuistoverkosto -merkinnän kanssa. Yleiskaavan merkittävän ojan tai vesireitin merkintä huomioidaan kaavassa.

Suunnittelualue sijaitsee Näsijärven lähivaluma-alueella, mikä asettaa myös rakentamisen aikaisten hulevesien hallinnalle erityisvaatimuksia. Jotta rakentamisen aiheuttamat heikentävät vaikutukset Näsijärven lähivaluma-alueelle voidaan ehkäistä, on toteutettava alueelle laaditun hulevesien hallinnan yleissuunnitelman ratkaisuja. Hulevesiä viivytetään syntypaikalla ja johdetaan syntypaikalta viivytävällä järjestelmällä. Myös rakentamisen aikaiset ratkaisut on suunniteltava ja niiden toteutus valvottava, koska rakentamisen aikaiset vaikutukset ympäristöön ovat nopeita ja voimakkaita. Asemakaavamääräysten lisäksi on toteutuksen valvonta oltavaa riittävää negatiivisten vaikutusten ehkäisemiseksi.

Alueella ei ole tunnettuja erityisiä kulttuuriympäristön arvoja. Kaavaa varten laadittujen selvitysten mukaan alueella ei ole tiedossa erityisiä turvattavia luontoarvoja.

Ympäröivien rakennusten tarkkailumittaukset

Ennen alueen esirakennus- ja rakennustöiden aloitusta on rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuus tehdä ympäröiviin rakennuksiin katselmus, joissa todetaan rakennusten sen hetkinen kunto. Töistä aiheutuvaa tärinää on työn aikana mitattava lähikiinteistöihin asennetuista tärinämittareista. Rakentamisessa on huomioitava, ettei pohjavedenpintaa saa alentaa rakennustöiden yhteydessä. Pohjavedenpintaa on seurattava koko rakennushankkeen ajan.

Kustannustehokkuus

Kaavaratkaisu on pyritty laatimaan siten, että se on infrastruktuurin osalta mahdollisimman kustannustehokas kuitenkin siten, että kaavan muista tavoitteista ei ole tingitty. Asuntorakentamisen toteuttaminen ei edellytä merkittäviä uusia yhdyskuntataloudellisia kustannuksia aiheuttavia investointeja, sillä kaavalla ei muodostu uusia rakennettavia katuja alueen sisäisen liikenteen sijoituessa tontin sisäisille reiteille. Merkittävin lähiajan yhdyskuntataloudellinen kustannus on kävely-yhteyksien toteuttaminen virkistysalueille.

2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavassa on käytetty pääosin vakiintuneessa käytössä olevia määräyksiä. Alueen erityispiirteiden vuoksi joitakin yleismääräyksiä on laadittu vain tätä kaavaa varten. Asemakaavamerkinnot ja -määräykset ovat täydellisinä kaavakartalla.

2.3.1 Korttelialueet

AKR-korttelialue

Tonttikatujen Takasen-, Vakosuon- ja Peltopirtinkadun päätteinä uudella muodostuvalla tontilla 15 sijaitsevat rakennusalat muodostavat jatkeen jo rakennetulle pientaloalueelle. Rakentamisen ulkopuolelle jäävä Vakosuonpuiston lähivirkistysalue muodostaa reunan täydentyvälle alueelle.

Rakennusala-kohtaiset käyttötarkoituserkinnot (as-5 ja as-10) mahdollistavat monipuolisen rakennuskannan luomisen alueelle. Pientalojen rakennusalalla (as-5) rakennukset saavat olla korkeintaan kaksikerroksisia, rivitalojen ja luhtitalojen tulee olla kaksikerroksisia.

Sisäänkäynnit rakennuksiin ja asuntoihin on keskitetty olevien katujen tontin sisäisille jatkeille, puolijulkisille, pihakatumaisille ja urbaaneille aukioille, yksityisempien asuntokohtaisten pihojen sijaitessa rakennusten toisella puolella, puistomaisten yhteisten piha-alueiden ympärillä.

2.3.2 Muut alueet

Katualueet

Asemakaavassa ei ole tarvetta osoittaa katualueita.

Viheralueet

Kaava-alueen länsi- ja eteläosa on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL), myös uuden tontin ja omakotitonttien välinen kapea alue on merkitty samalla merkinnällä. Ylöjärven rajan suuntaisesti on osoitettu säilytettävä avo-oja (oja-s1). Lisäksi on osoitettu ohjeelliset kaavamerkinnot kävely-yhteyksille kaava-alueelta Paasikiventien pysäkeille ja pohjoiseen Ylöjärven suuntaan. Liito-oravien kulkureittien turvaamiseksi on määrätty puiden säilyttämisestä ja istuttamisesta (sl-6).

Erityisalueet

Virkistysalueen keskelle on varattu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET-1). Alueelle on suunniteltu sijoitettavaksi muuntamo sekä matkapuhelintukiasema, jonka masto on noin 40 metriä korkea ja laitesuoja noin 8,5 m².

2.4 Nimistö

Kadunnimitoimikunta on antanut asemakaava-alueelle seuraavat uudet nimet:

Asemakaavassa lähivirkistysalueeksi osoitettava alue nimetään sen historiallisella nimellä **Vakosuonpuisto**. Nimi on nykyisin käytössä suppeammalla alueella.

Itä-länsi -suuntainen jalankulun yhteys nimetään nimellä **Länsirinteenpolku**. Nimen perustana on Länsirinteenkatu, jonka päästä yhteys alkaa.

Pohjois-etelä -suuntainen jalankulun yhteys nimetään katuun liittyen nimellä **Peltopirtinpolku**. Nimen perustana on Peltopirtinkatu, johon jalankulun yhteys liittyy korttelin läpi kulkevan kulkuyhteyden kautta.

Lisäksi esitetään, että korttelialueille osoitetut ohjeelliset alueen osat, jotka mahdollistavat jalankulun korttelialueen läpi, saavat nimet. Nämä nimet täydentyvät ehdotusvaiheessa.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavalla mahdollistetaan uuden, asuinalueen täydentävän osan rakentaminen nykyisin kesannolla olevalle pellolle sekä luonnontilaiselle, pensoittuvalle ja metsittyvälle puistoalueelle. Nykyinen ympäristö ja ulkoilureitistö muuttuvat ja täydentyvät. Toteutuessaan kaava tuo alueelle pysyvästi uusia asukkaita ja liikennettä.

Uusien pari-, rivi- ja luhtitaloasuntojen rakentaminen lisää alueen elinvoimaisuutta ja tuo vaihtoehtoja nykyisille asumismuodoille tukien samalla elinkaariasumista alueella. Kävely-yhteyttä Paasikiventien bussipysäkille parannetaan.

3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Suunnittelun edetessä on alueelle tehtävä kunnolliset pintatasaus-, hulevesi- ja sadevesien viemärintisuunnitelmat alueen hallitun kuivattamisen toteuttamiseksi. Kostealle maaperälle rakennettaessa (pohjavesipinnan taso lähellä maanpintaa) tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjarakentamisessa siihen, että estetään kosteuden kapillaarinen nousu rakennuksiin. Tämä voidaan toteuttaa joko vesipaine-eristetyllä pohjarakenteella tai nostamalla maanpintaa täytöin. Näistä jälkimmäinen on taloudellisesti realistisempi ja rakennusteknisesti turvallisempi ratkaisu.

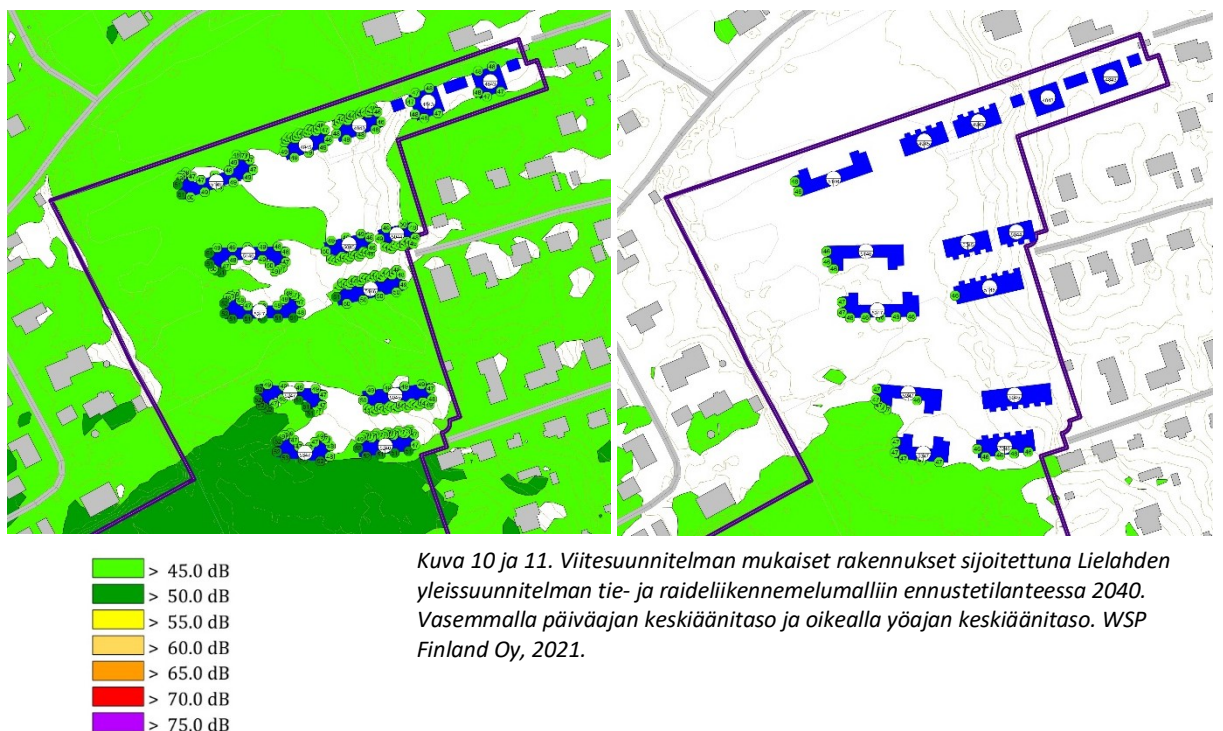
Rakennustyöt aiheuttavat maamassojen siirtoa, muutoksia hulevesien johtamisessa, kulkureittien muutoksia sekä rakentamisesta johtuvaa melu-, pöly- ja värinähaittoja. Huomioitaessa rakennettavuusselvityksen esittämät pintatasaus-, hulevesi- ja sadevesien viemärintisuunnitelmatarpeet alueen hallitun kuivattamisen toteuttamiseksi sekä huomioitaessa alueella esiintyvä radon asianmukaisin rakentein, voidaan välttyä rakentamisen aiheuttamilta terveyteen kohdistuvilta riskeiltä.

Lähi-alueen nykyisten asukkaiden virkistysmahdollisuudet luonnossa kapenevat jonkin verran, joskin viljelystonttia osoitetaan vastavuoroisesti lähivirkistysalueeksi ja kulkureittejä siellä parannetaan.

Kaavan mukainen asuinrakentaminen aiheuttaa lähikaduilla liikenteen lisääntymistä jonkin verran, mutta tämä jakautuu kolmelle tonttikadulle. Tällä voi olla vaikutuksia liikenneturvallisuuteen. Kyseisille kaduille ei mahdu jalkakäytäviä katutilan kapeuden vuoksi. Liikenneturvaisuutta voidaan varmistaa katusuunnittelun keinoin.

Melu

Suunnittelualueella melutasot jäävät ennustetilanteessa päiväaikaan kokonaan alle 55 dB ja yöaikaan lähes koko alue on alle 45 dB:n keskiäänitaso alapuolella. Alue on tulkittu vanhaksi alueeksi, erillisiä melumääräyksiä ei ole kaavakartassa esitetty.



3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyiden yhteydessä saadun palautteen aiheet kuvastavat hankkeesta lähiympäristön asukkaissa aiheutuvaa huolta ja epävarmuutta, joka on osa sosiaalisia vaikutuksia. Asukkaat kokevat muutoksen kielteisenä, koska liikenne tulee lisääntymään. Myös rakentamisesta aiheutuvat häiriöt, mm. melu ja olevien rakennusten mahdolliset vauriot huolettavat etukäteen.

Asemakaavalla mahdollistetaan uuden asuinalueen rakentaminen nykyisin osin kesannolla olevalle pellolle ja osin rakentumattomalle urheilualueelle ja puistoon. Lähialueen nykyisten asukkaiden virkistysmahdollisuudet luonnossa kapenevat jonkin verran, mutta uusi asuinalue mahdollistaa

uusien asukkaiden muuttamisen alueelle ja parantaa kävely-yhteyksiä alueen sisällä sekä Paasikiventien / kantatie 65:n suuntaan.

Virkistysreitistön paraneminen koetaan kaava-alueetta laajemmalla alueella todennäköisesti merkittävänä myönteisenä tekijänä.

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

3.2.1 Maaperä

Kaavan mukaisen asuinrakentamisen toteuttaminen ilman maaperän muokkaamista ei ole mahdollista. Rakennettavuusselvitys esittää pohjarakentamisen toteuttamiseen vaihtoehtoja, mutta kaavassa jätetään vaihtoehdon valinta rakennussuunnitteluvaiheeseen. Todennäköisimmin pohjarakentaminen edellyttää sekä maansiirtotöitä laajoine täyttöineen että rakennusten ja mahdollisesti myös putkijohtojen ja viemärien perustamista pitkillä noin 9–15 m paaluilla. Pohjaveden vesipinta on erittäin lähellä maanpintaa. Muualta tulevia maita alueen täyttöön hyödynnettäessä, tulee maa-aineisten soveltuvuus alueelle tarkistaa. Pilaantuneet tai nuhjaantuneet maa-ainekset eivät sovellu alueelle.

Pohjarakentaminen on suunniteltava ja toteutettava kuitenkin siten, että riskiä rakennuksen tai tontin välisille haitallisille painumille tai painumaeroille ei ole. Painumaeroa voi syntyä paalutetun rakennuksen ja tontin välille. Alueella on olemassa maaperän liukupintamurtumariski. Toteutuessaan riskillä olisi merkittävä vaikutus, mutta riski on hallittavissa huolellisella geosuunnittelulla, esikuormittamisella ja -rakentamisella.

3.2.2 Joutomaiden hyödyntäminen ja pilaantuneiden maiden puhdistaminen

Voimassa olevan asemakaavan mukaisen viljelystontin, joka ei enää ole viljelyskäytössä muuttaminen asumiseen voidaan katsoa joutomaan hyödyntämiseksi. Selvityksen mukaan alueella, josta on löydetty yhdyskuntajätettä, on runsaasti kotitalousjätettä ja metalliromua, mutta ei pilaantuneita maita. Jätejakeiden joukossa on paljon terävää jätettä (lasia ja metallia), joka aiheuttaa puistoalueeksi kaavoitetulla alueella välitöntä vaaraa alueella kulkeville. Alueelle suositellaan siivoustoimenpiteitä ja maanpinnassa esiintyvien jätteiden raivaamista alueelta.

3.2.3 Vesi

Kaava-alueella on merkittävä oja. Päälystetyt alueet ja kattopinta-ala lisääntyvät, mikä kasvattaa hulevesien määrää. Täydennysrakentaminen sijoittuu Näsijärven lähivaluma-alueeseen, mikä asettaa hulevesien hallinnalle erityisvaatimuksia.

Ryydynojan vesi sisältää paljon ravinteita ja on hyvin likaista valuessaan Ylöjärven pelto- ja teollisuusalueiden läpi. Tämän vuoksi Vakosuonpuistoon suunnittelualueen eteläpuolelle on rakennettu hulevesien käsittelykosteikko. Ympäristönsuojelun kommentin mukaan suunnittelualueen kostean, huonosti kantavan maaperän rakentaminen muuttaa alueen vesitaloutta. Näitä vaikutuksia saattaa ilmetä laajemmallakin alueella mm. valumavesien laadun ja määrän muutoksina. Ryydynojan purkukohdasta 120 metrin etäisyydellä on Ryydynpohjan uimaranta.

Suunnittelualueen haasteelliset maaperäolosuhteet, erityisesti lähellä maanpintaa oleva pohjavedenpinta, vaikeuttavat hulevesien hallintaa ja rakennusten kuivatusta alueella. Mikäli maanpinnan tasoa ei nosteta huomattavasti tulevan maankäytön myötä, maanalaisia tai syviä maanpäällisiä painanteita ei tule rakentaa, sillä pohjavesi saattaisi aiheuttaa maanalaisten rakenteiden liikkumista ja syvissä painanteissa painanteiden täyttymistä pohjavedellä. Pohjavedenpinnan korkeuden vuoksi myöskään hulevesien imeyttäminen syntypaikallaan nykyisillä maanpinnan korkeusasemilla ei ole mahdollista.

Kaavaluonnoksessa on annettu tarvittavat kaavamääräykset koskien hulevesien hallintaa ja käsittelyä. Hulevesiä viivytetään ja johdetaan syntypaikalta viivyttävällä järjestelmällä. Ryydynoja ja Näsijärven lähivaluma-alue altistuvat esirakentamisen ja rakentamisen aikana suurelle työmaalta tulevalle ravinne- ja kiintoainekuormitukselle. Rakentamisen aikaisten huuhtoutumien joutumista vesistöön estetään velvoittamalla rakentaja tekemään rakentamisen aikaiset suojaustoimenpiteet. Lisäksi rakentamisen aikana Ryydynojan, avoimena virtaavan ojaan kaava-alueelta päätyvän veden laatua ja määrää tulee tarkkailla, jotta Ryydynpohjan ja Siivikkalanlahden vedenlaatu ei huononnu. Käsiteltyjen hulevesien tulee olla laadultaan purkuvesistön vedenlaatua vastaava.

Alueen tai alueen osan suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon pohjaveden sijainti lähellä maanpintaa. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu pohjavedenhallintasuunnitelma (pv-9).

Asemakaavamääräysten lisäksi on toteutuksen valvonta oltava riittävää negatiivisten vaikutusten ehkäisemiseksi. Myös rakentamisen aikaiset ratkaisut on suunniteltava ja niiden toteutus valvottava, koska rakentamisen aikaiset vaikutukset ympäristöön ovat nopeita ja voimakkaita.

Mikäli asemakaavasta laaditun hulevesiselvityksen mukaiset sekä rakennusaikaiset että pysyvät hulevesien hallintatoimet toteutetaan eikä voimakkaita tulvatilanteita esiinny, alueen täydennysrakentamisella ei todennäköisesti ole merkittävästi Näsijärven lähivaluma-aluetta heikentäviä vaikutuksia.

3.2.4 Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen

Maankäytössä tehtävät päätökset määrittävät yhdyskuntarakennetta vuosikymmeniä. Ilmasto-opas.fi -sivuston (ympäristöministeriö, liikenne- ja viestintäministeriö, Sitra, Ilmatieteen laitos, Suomen ympäristökeskus SYKE ja Aalto-yliopiston Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskus YTK) mukaan kaupunkirakenteen tiivistäminen on kasvihuonepäästöjen vähentämisen näkökulmasta avainasemassa:

”Maankäytöllisillä ratkaisuilla voidaan merkittävästi vähentää kunnan energiankulutusta ja kasvihuonekaasupäästöjä, niin rakennuskannan kuin liikenteenkin osalta. Asuntojen, työpaikkojen ja palveluiden sijoittuminen vaikuttaa olennaisesti muodostuvan liikenteen määrään ja siihen, millä kulkuneuvolla liikutaan. Päästöjä voidaan vähentää, jos rajoitetaan palveluiden, työpaikkojen ja asuntojen sijoittamista sellaisille alueille, joille ei ole hyviä joukkoliikenneyhteyksiä. Tiivis yhdyskuntarakenne mahdollistaa toimivan joukkoliikenteen, ja tiheä palveluverkko luo hyvät edellytykset kävelylle ja pyöräilylle. Tällaisella yhdyskuntarakenteella päivittäiset matkat jäävät lyhyemmiksi ja nojaavat vähemmän henkilöautoon. Kasvavilla kaupunkiseuduilla tavoitteena voidaan pitää sitä, ettei henkilöautoliikenne lisäänty, vaan kasvu ohjautuu kevyeen ja julkiseen liikenteeseen.”

Kaupunkirakenteen tiivistäminen ja rakentaminen kyseessä asemakaavamuutoksen suunnittelualueella merkitsee todennäköisesti kasvihuonekaasujen määrän lisääntymistä. Suunnittelualueen suurimmat, ilmastotavoitteiden vastaiset päästölähteet ovat henkilöautoliikenteen lisääntyminen ja huonosti kantavan, haastavan maaperän esirakentaminen.

Rakennusten energiakulutus määräytyy rakennusvaiheessa ja on mainituista päästölähteistä todennäköisesti pienin. Rakennuksen elinkaaren aikainen energiankäyttö tuottaa yleensä suurimman osan (65 %) hiilijalanjäljestä. Suunnittelukohteesta kaavoituksen ekologisen kestävyuden arviointityökalun Keko-ekolaskurin <https://www.ymparisto.fi/keko> avulla tehdyn laskelman mukaan 50 vuoden aikajänteellä eniten kasvihuonepäästöjä kerrosalaneliometriä kohden tuottaa henkilöliikenne (0,80 tonnia hiilidioksidia kerrosalaneliometriä kohden), rakennusten rakentaminen ja kunnossapito seuraavaksi (0,75 CO₂ tonnia / k-m²) ja rakennusten energiankulutus on vasta kolmantena (0,46 CO₂ tonnia / k-m²).

Suunnittelualueen sijainti kaukana palveluista ja suhteellisen etäällä tehokkaasta joukkoliikenteestä (kävelymatkaa joukkoliikenteen pysäkeille Paasikiventielle jää uuden yhteydenkin jälkeen 400–700 metriä) tuottaa epäedullisen lähtökohdan, kun tarkastellaan suunnittelualueen ilmastovaikutuksia. Lisäksi asuinrakentamisen toteuttaminen vaatii rakennettavuusselvityksen mukaan rakennettavuusluokaltaan pääosin melko huonolla alueella voimakkaita maanmuokkaus- tai vahvistustoimenpiteitä, jotka sitovat huomattavan paljon energiaa. Rakentaminen suunnittelualueelle ei siten ole ilmastotavoitteiden mukaista rakennusten elinkaaren mittakaavassa, vaikka ne toteutettaisiin lämmityksen osalta lähes nollaenergiataloiksi.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavamuutoksella otetaan pääosin rakentamatonta aluetta rakennuskäyttöön. Kyse on kuitenkin ihmisen toimintaympäristössä olevasta alueesta, jolla ei ole todettu olevan erityisiä luontoarvoja. Alueen länsi- ja eteläosan on tulkittu voivan toimia liito-oravan mahdollisena siirtymäreittinä, joka asemakaavalla turvataan edelleen.

Suunnittelualueen yleiskaavan osoittama keskuspuistoverkoston osa säilyy pääosin lähivirkistysalueena ja sen virkistyskäyttö jalankulkureitein turvataan. Viherpinta-ala kuitenkin väistämättä pienenee ja kulutus jäljelle jäävällä alueella lisääntyy. Linnuston elintila pienenee.

Ilman täydennysrakentamista Vakosuonpuiston alue säilyisi laajempänä viheralueena, mutta toisaalta rakentamisen positiiviset vaikutukset eivät toteutuisi. Kaava-alueesta noin puolet jää virkistysalueeksi. Vaikka rakentamattoman kesantopellon ja puistoalueen muuttaminen asuinalueeksi muuttaa voimakkaasti kaava-alueen luontoa, ei kaavalla voida katsoa kuitenkaan olevan merkittäviä vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.

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

3.4.1 Kaavan vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Rakennetun ympäristön täydentäminen

Asemakaavalla täydennetään olevaa asuin aluetta tähän asti rakentamattomana pysyneelle alueelle. Ryydynpohjan kaupunginosaan olevien tonttikatujen päähän mahdollistuu olevaa korttelirakennetta ja

pientaloasutusta täydentävä ja tehokkaampi kaksikerroksisten pari-, rivi- ja luhtitalojen alue.

Maankäytön tehokkuus on sovitettu kaupunkikuvallisesti olevan pientaloalueen viereen luontevaksi. AKR-tontin tonttitehokkuudeksi muodostuu $e=0,27$, joka vastaa normaalia pientaloalueen tehokkuutta.

Esitetty ratkaisu tukeutuu nykyiseen kunnallistekniseen verkkoon ja suunnittelualue on mahdollista liittää päätyvien katujen päästä oleviin kunnallisteknisiin verkostoihin. Kaavaratkaisu ei edellytä teknisen huollon verkostojen lisärakentamista, jos kaava-alueita ei liitetä kaukolämpöön. Kaukolämpöön liityttäessä uutta putkea tarvitaan arviolta 700 metriä. Mahdollisesti tarvitaan olevan putkiston kapasiteetin /putkikoon kasvattamista. Lisäksi alueella on mahdollista hyödyntää maalämpöä ja uusiutuvia energialähteitä kuten aurinkoenergiaa.

Mahdollisuus uuden päärunkovesijohdon sijoittamiseen on huomioitu asemakaavassa. Vesijohto yhdistää Pinsiön linjan ja Lentävänniemeen rakennetun päävesijohdon. Tällä tavoin turvataan kaupungin vesihuollon kehittämistä ja järjestämistä sekä varmistetaan ja parannetaan läntisen alueen vesihuoltovarmuutta.

Sekoittunut kaupunkirakenne

Suunnittelualue kaavoitetaan olevan pientaloalueen jatkeeksi osin asumiseen sekä osin lähivirkistysalueeksi. Sijainti kaupungin reunalla ja olevan pientaloalueen takana ei tue toimintojen sekoittamista. Alueelle ei osoiteta palveluita tai työpaikkoja, ovat palvelut ja työpaikat sijaitsevat 1,7 km etäisyydellä. Joukkoliikenteen pysäkeille on matkaa, mutta kaavassa osoitetaan ohjeellinen jalankulunyhteys. Ratkaisu lyhentää matkaa lähipysäkille noin 500–800 metriä, kävelymatkan jäädessä noin 450–700 metrin pituiseksi.

Asuntotarjonnan monipuolisuus

Kaavalla mahdollistetaan monipuolista asuntotarjontaa ohjaamalla kaavamääräyksin eri rakennustyyppeihin: kaksi paritaloa sekä rivi- ja luhtitaloja, joista jälkimmäiset ovat kaksikerroksisia kerrostaloja. Viitesuunnitelmissa on esitetty 110 kappaletta asuntoja. Asuntojakauma tarkentuu rakennuslupavaiheessa. Tulevat hallintamuodot eivät ole tiedossa.

Alueen elinkaari

Suunnittelualueen lähiympäristö on rakentunut pitkän ajanjakson aikana, mutta huomioiden sen sijainti kaupungin rajalla sekä Ylöjärven kaupungin suunnitelmat lähialueesta sen omalla puolella, ei suunnittelualue

lähiympäristöineen ole tulossa elinkaarensa päähän tai muuttumassa oleellisesti esim. tehokkaammaksi kerrostaloalueeksi.

Lähipalveluiden saavutettavuus

Kaava lisää palvelujen tarvetta alueen asukasmäärän noustessa. Kaikki keskeiset palvelut (päiväkodit, koulut, terveydenhuolto, kirjasto ja Lielahden aluekeskuksen monipuoliset ja kattavat kaupalliset palvelut) ovat Lielahdessa noin 1,7 km:n etäisyydellä, jolloin asemakaavan voidaan sanoa tukeutuvan yksityisautoiluun. Palveluiden sijoittamiselle kaava-alueelle ei kuitenkaan voi katsoa olevan edellytyksiä alueen syrjäisen sijainnin vuoksi.

Tampereen Oskari-karttapalvelun mukaan noin 500–600 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta on leikkipaikka ja pieni pallokenttä, 700–800 metrin etäisyydellä uimaranta, retkiluistelurata ja soutuveneranta. Jalankulun reitit ovat alueelta jatkuvia.

Ympäristön turvallisuus

Alueen voidaan katsoa olevan pääosin turvallinen. Lähiympäristössä sijaitsevassa Ryydynpohjan hulevesikosteikossa vedenkorkeus vaihtelee ja muodostaa lasten leikkiessä ilman aikuisen valvontaa vastaavan riskin kuin ranta-alueet.

Esteettömyys

Alueella on luonnostaan itä-länsi -suunnassa korkeuseroja 3–5 metriä. Suunnittelualueen asuinrakennukset on kuitenkin mahdollista suunnitella ja rakentaa esteettömiksi ja niiden piha- ja oleskelualueet osittain esteettömiksi.

3.4.2 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Yhdyskuntatalouden kannalta ratkaisu tuo täydentävän rakenteen lähelle olemassa olevaa kunnallistekniikkaa. Kaava mahdollistaa olemassa olevan yhdyskuntarakenteen ja jo tehtyjen investointien hyödyntämisen. Katuihin liittyviä kustannuksia ei kaupungille muodostu. Hulevesiin ja vesihuoltoon liittyvät kunnallistekniikan kustannukset kuuluvat kaavan toteuttajalle.

Kaavan toteuttamisesta kaupungille aiheutuvat välittömät kustannukset ovat n. 300 000 € (01/2022).

Tarkastelun kohteena ovat olleet Ryydynpohjan asemakaavamuutosalueen länsiosan Vakosuonpuiston puistokäytävien sekä avo-ojan ylittävän puusillan rakentamisesta aiheutuvat kustannukset. Puistokäytävän pohjoishaara on huomioitu varauksena. Alueen kasvillisuutta siistitään, raivataan ja poistetaan sekä istutetaan tarpeen mukaan. Suunnittelu-,

rakennuttamis- ja muiden tilaajatehtävien osuus laskelmasta on noin 15 %. Lisäksi kaupungille aiheutuu kustannuksia mahdollisista johtosiirroista n. 50 %:n osuudella. Kaupunki saa kaavan toteuttamisesta tuloja tonttien luovutuksella, jotka sijaitsevat olemassa olevalla katuverkolla. Alustavien arvioiden pohjalta voidaan todeta, että alueen tulot riittävät kattamaan infrarakentamisen investoinnit.

3.4.3 Vaikutukset liikenteeseen

Vaikutukset henkilöauto- ja joukkoliikenteeseen

Suunnittelualueen asuinrakentamisen toteuttaminen lisää yksityisautoilun määrää. Syiksi voidaan katsoa lähipalvelujen ja pääjoukkoliikenteen pysäkkien sijainti normaalia tai hyvää asiointi- ja kävelyetäisyyttä kauempana. Tällaisina voidaan bussipysäkkien osalta pitää alle 300–400 metrin ja raitiotien osalta alle 500 metrin kävelyetäisyyttä.

Kaava lisää liikennettä kaikilla kolmella kaava-alueelle johtavalla tonttikadulla. Liikennesuunnittelun mukaan asemakaavan mukaisen asuinrakentamisen aiheuttama liikenteen lisääntyminen tonttikaduilla on kuitenkin maltillista, eikä aiheuta ongelmia katujen välityskyvyille liikenteen jakautuessa kolmelle kadulle. Liittymät tontille ovat olevien katujen kautta. Tontin sisäiset yhteydet ovat yhtiöiden vastuulla.

Kaavassa osoitetaan määrälliset paikoitustilavaatimukset autoille kaupungin pysäköintipolitiikan linjausten mukaisesti.

Vaikutukset kävelyyn ja pyöräilyyn

Asemakaavalla parannetaan kävely-yhteyksiä osoittamalla alueelle uusia reittejä. Uusille yhteyksille pääsee suoraan kaavamuutosalueelta ja niiden kautta edelleen sekä joukkoliikenteen pysäkille että laajemmalle oleville kävelyn- ja pyöräilyn reiteille. Jalankulun yhteyksien lisäämisen voi arvioida vähentävän jonkun verran henkilöautoilun tarvetta. Pyöräilyn olevia reittejä lähiympäristössä ovat kevyen liikenteen laatukäytävä Paasikiventien / kantatie 65 länsipuolella ja kevyen liikenteen pääreitti Teivaalantiellä noin 250–300 metrin etäisyydellä. Kaavassa osoitetaan määrälliset paikoitustilavaatimukset polkupyörille kaupungin pysäköintipolitiikan linjausten mukaisesti.

3.4.4 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaavalla aloitetaan uuden asuinalueen rakentuminen nykyisin rakentamattomaan ympäristöön. Alueelle mahdollistetaan maanalaisten verkostojen ja laittilojen rakentaminen.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Kaava synnyttää viihtyisää kaupunkikuvaa. Uudet asuinrakennukset sekä nykyinen rakenne sovitetaan keskenään kaupunkikuvaa eheyttäväksi. Rakentamisen ulkopuolelle on jätetty maiseman kannalta herkkä kohta Ryydynoja ympäristöineen.

Pensoittuva ja metsittyvä kesantopeltomaisema muuttuu radikaalisti alueen rakentuessa. Katukuvassa vaikutus on pieni, sillä alueelle on tähän asti ollut näkymä vain Takasen-, Vakosuon- ja Peltopirtinkatujen päistä. Kaavaratkaisu perustuu maiseman perusrunkoon siten, että korkeussuhteiltaan alimpana olevat alueet jäävät rakentamisen ulkopuolelle.

Kaavan viiteseurannassa on osoitettu kaupunkirakenteen hierarkia: Sisäänkäynnit rakennuksiin ja asuntoihin on keskitetty olevien katujen tontin sisäisille jatkeille, puolijulkisille, pihakatumaisille ja urbaaneille aukioille, yksityisempien asuntokohtaisten pihojen sijaitessa rakennusten toisella puolella, puistomaisten yhteisten piha-alueiden ympärillä. Mittakaavaltaan ratkaisu on olevan pientaloalueen viereen sopiva, vaikkakin rakennustyypit ovat pitkiä rivi- ja luhtitaloja.

Kun mahdollinen liukupintamurtumariski huomioidaan ja mahdollisia paalutustöitä suunniteltaessa huomioidaan paalutustärinän vaikutus ympäröiviin rakenteisiin, kuten esimerkiksi lähistöllä sijaitsevat tiilirakennukset, sokkelit ja rapatut rakenteet, ei rakentamisella ole merkittäviä vaikutuksia ympäristön rakennuksiin.

Julkisivumääräykset ohjaavat rakentamista yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Uusien rakennusten katon väri on yhtenäinen, pääasiallinen julkisivumateriaali ja julkisivujen värit on määrätty kaavakartassa.

3.5.2 Kulttuuriperintö

Kaava-alueella ei ole kiinteitä muinaisjäännöksiä tai merkittäviä maisemallisia tai rakennus- tai kulttuurihistoriallisia arvoja omaavia kohteita. Alueelta on laadittu rakennetun ympäristön selvitys.

3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia yritystalouteen.

Kaava mahdollistaa ja lisää sekä monipuolistaa asumisvaihtoehtojen tarjontaa alueella. Uuden asuinalueen rakennusten toteuttaminen sekä muut kaavan mahdollistamien infrahankkeiden toteutus työllistää rakennusvaiheessa.

3.7 Muut kaavan merkittävät vaikutukset

3.7.1 Kaavan vaikutukset toisen kunnan alueelle

Asemakaavalla osoitetun asuinrakentamisen toteuttamisella ei ole merkittäviä välittömiä tai välillisiä vaikutuksia Ylöjärven kunnan alueelle, vaikka rakentaminen sijoittuu lähelle kunnan rajaa. Rakennettavan asuintontin ja Lumitien pientalotonttien väliin jää noin 40 metriä leveä lähivirkistysalue. Kävely-yhteys osoitetaan varauksena Ylöjärven suuntaan, jos tulevaisuudessa yhteys todetaan mahdolliseksi.

Ylöjärven kaupunki on tietoinen asemakaavan muutoksesta ja antanut kommenttinsa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavan muutoshakemuksen ovat jättäneet kaava-alueen yksityiset maanomistajat. Kaavamuutos kuulutettiin vireille 17.4.2014.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on luoda mahdollisuudet alueen täydennysrakentamiseen ja yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen suunnittelualueen maankäyttöä muuttamalla ja osoittamalla rakennusoikeutta asumiseen.

Asemakaavalla pyritään sovittamaan muodostuva uusi asuminen kaupunkikuvaan ja -rakenteeseen sekä alueen pienimittakaavaiseen ympäristöön. Tavoitteena on järjestää rakentaminen siten, että rakentamisen vaikutukset pysyvät korttelialueella. Kerrosala- ja asuntomäärä tarkentuvat prosessin aikana.

Kaavamuutosalue on osoitettu voimassa olevassa Kantakaupungin yleiskaava 2040:ssä asumisen alueeksi, eteläosa keskuspuistoverkoston osaksi. Alueelle on osoitettu ohjeellinen virkistysyhteys, ohjeellinen raitiotien laajenemissuunta, uusi ohjeellinen vesijohto sekä merkittävä oja tai vesireitti. Kaava-alueella koskee yleiskaavan valuma-aluekohtainen määräys Näsijärven lähivaluma-alueesta. Vuoden 2021 valtuuston

hyväksymässä vaiheyleiskaavassa alue on myös osa kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykettä. Raitiotietä ei ole osoitettu tämän alueen kautta. Asemakaavan tavoitteena on sovittaa yhteen yleiskaavassa alueelle osoitetut määräykset täydennysrakentamisen kanssa.

4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Asemakaavoitusohjelmassa vuosille 2014–2016 Vakosuonpuiston alue oli asumiselle kaavoitettava alue nro 39 vuodelle 2015. Kaavoitusohjelmaan oli kirjattu kerrosalatavoitteeksi 3000 k-m², joka vastaa noin 15 kappaletta pientaloasuntoja. Kerrosala- ja asuntomäärän todettiin tarkentuvan prosessin aikana.

Tavoitteena kaavatyön alussa oli ensisijaisesti tutkia edellytykset toteuttaa asemakaavoitusohjelmassa 2014–2016 määritelty ja kaavamuutoshakijoiden esittämä pientaloasuminen suunnittelualueelle. Toissijaisena tavoitteena oli tutkia haastaviin perustamisolosuhteisiin paremmin soveltuvaa pienkerrostalorakentamista, jos pientalorakentaminen osoittautuisi taloudellisesti epärealistiseksi vaihtoehdoksi.

Tampereen kantakaupungin 14.2.2003 vahvistetun yleiskaavan mukaan suunnittelualueella oli täydennysrakentamisalue nro 601, jonka käyttötarkoitukseksi oli osoitettu erillispientalojen alue (AO); alueen pinta-ala 2,24 ha ja tavoiteasuntomäärä 34 asuntoa, joka vastasi noin 6000 k-m². Kaavaprosessin aikana vahvistuneessa kantakaupungin yleiskaava 2040:ssa ei ole enää kirjattu täydennysrakentamisen tavoitemäärää tai mitoitusta.

Rakennettavuusselvityksessä kuvattujen haastavien ja kalliiden perustamisolosuhteiden vuoksi alueen toteutuminen perinteisenä pientaloalueena todettiin epärealistiseksi. Erillisten, yksittäin esirakennettavien pientalotonttien ja olevan rakenteen väliin olisi lisäksi pitänyt jättää rakentamaton vyöhyke aiemmin rakentuneen osa-alueen stabiliteetin varmistamiseksi.

Lisäksi esirakentamisen riskien minimoimiseksi pidettiin turvallisempaa ohjata suunnitelmaa yhtiömuotoiseen ja kerralla esirakennettavaan vaihtoehtoon. Maanomistajien esittämät kerrosala- ja asuntotavoitteet ovat muuttuneet tämän vuoksi prosessin aikana. Kaavan valmisteluaineistossa on esitetty ratkaisua, jossa on noin 7 300 k-m² pääosin rivitalo (townhouse)- ja luhtitalo-tyyppisissä asuinrakennuksissa sekä kahdessa paritalossa. Ratkaisu perustuu maanomistajien arkkitehtikonsultin asemakaavoituksen ohjauksessa tekemään viitesuunnitelmaan, joka on kaava-aineiston liitteenä.

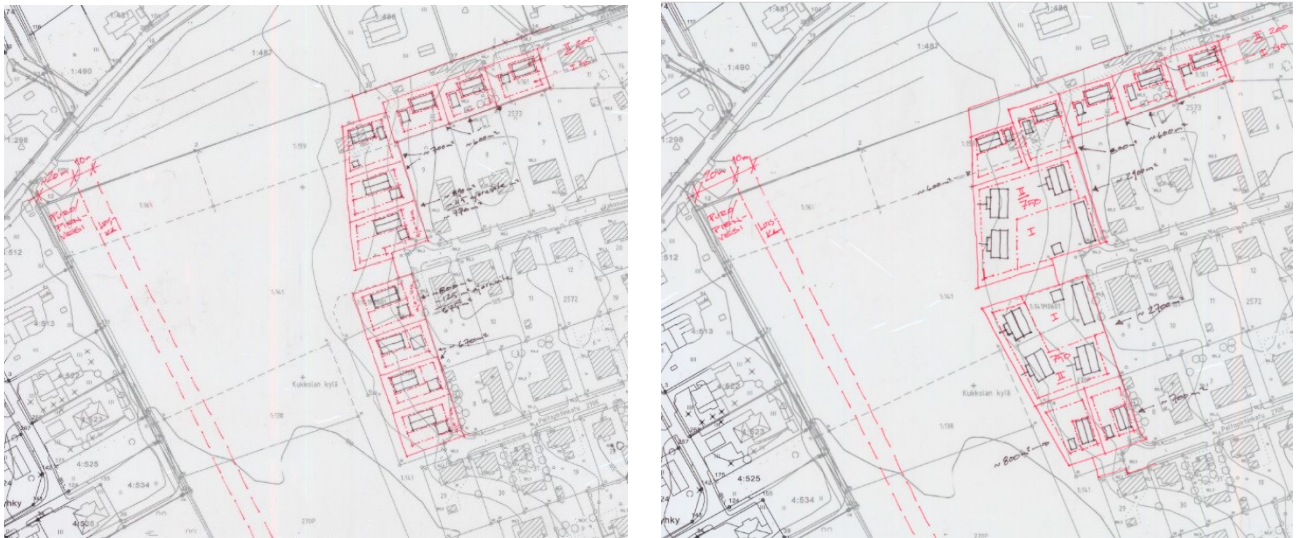
Mielipiteissä osallisten esittämät tavoitteet kaavan laatimiselle ovat alueen säilyttäminen ennallaan virkistysalueena, mahdollisesta uudesta rakentamisesta ja lisääntyvästä liikenteestä olevalle asuutukselle aiheutuvien häiriöiden minimointi sekä liikenneturvallisuuden takaaminen sekä kävely- ja pyöräilyreittien kehittäminen.

Ylöjärven tavoitteena omalla puolellaan rajaa on täydentää aluetta vain nykyisellä tehokkuudella ja rakeisuudella eli perinteisillä pientaloilla.

Tampereen seudullisen raitiotien yleissuunnitelma valmistui 1.3.2021, jossa raitiotietä ei enää osoitettu tämän alueen kautta kulkeväksi vaan lännemmäksi, lähelle Paasikiventietä, kantatietä 56.

4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

4.3.1 Kaavaprosessin aikana on tutkittu useita erityyppisiä vaihtoehtoja.



Kuva 12. Asemakaavoituksen alustavat luonnosvaihtoehdot VE1 ja VE2 23.9.2014.

Kaavanlaatijan alustavissa luonnoksissa vuodelta 2014 oli alueen rakennettavuusongelmien ja suurten painumariskien vuoksi rakentaminen sijoitettu Vakosuon- ja Peltopirtinkadun päihin omatonttisina pientaloina ja yhtiömuotoisina paritaloina, kerrosluvun ollessa kaksi. Rakentamisen laajuus näissä luonnoksissa oli 2400–3200 k-m² ja se oli sijoitettu rakennettavuudeltaan pääosin hyvälle (II) ja keskinkertaiselle (III) alueelle ja mahdollisimman vähin osin melko huonolle (IV) alueelle. Kaavan laatija näki kyseisen laajuuden rakentamisen sijoittamisen alueelle mahdollisena ja toimivana ratkaisuna, mutta maanomistajien näkemyksen mukaan rakentamisen määrä näissä alustavissa suunnitelmissa oli liian pieni.

Maanomistajien arkkitehtikonsultin viitesuunnitelmavaihtoehdoissa rakentamisen laajuus on vaihdellut noin 5 800–13 000 k-m²:n välillä, rakentamistyyppi on vaihdellut kaksi–kolmekerroksisista pientaloista aina kahdeksankerroksiseen kerrostaloon asti.



Kuva 13. Viitesuunnitelmaluonnosvaihtoehdot Arkkitehtitoimisto Neva 10.6.2015 Ve1–Ve3.



Kuva 14. Viitesuunnitelmaluonnosvaihtoehdot Arkkitehtitoimisto Neva 13.10.2015, 10.12.2015 ja 5.11.2018.

Prosessissa on etsitty sellaista ratkaisua, joka sopeutuisi kahden pientaloalueen väliin niin, että uuden asumisen tuottama liikenne voisi kulkea hajautettuna olevan omakotitaloalueen kolmen tonttikadun kautta. Pääosin melko huonon rakennettavuuden alueelle sijoituessaan rakentaminen on normaalia kalliimpaa eikä se pientaloin toteutettuna olisi kustannustehokasta. Rakentamisen määrää on tämän takia lisätty sekä

ohjattu pientaloja tehokkaammaksi verrattuna kaavan alkuvaiheen tavoitteisiin. Kaksikerroksista korkeampaa rakentamista ei ole asemakaavoituksessa nähty hierarkkisesti eikä käytännössä mahdollisena tälle alueelle, liikenteen kulkiessa suunnittelualueelle omakotitaloalueen kapeiden tonttikatujen kautta.

Valmisteluaineiston kaavaratkaisun pohjaksi valikoitui maltillinen vaihtoehto, jossa asuinrakennukset ovat korkeintaan kaksikerroksisia, mutta rakentamisen määrä on verrattain korkea ollen noin 7 300 k-m². Maanomistajien arkkitehtikonsultin laatima viitesuunnitelma, joka on valmisteluaineiston ratkaisun pohjana, on kaava-aineiston liitteenä.

4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus

4.4.1 Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) kuulutettiin nähtäville sekä lähetettiin tiedoksi osallisille 17.4.2014. Siitä saatiin neljä viranomaiskommenttia sekä kahdeksan mielipidettä. Nähtävilläoloaika oli 17.4.–15.5.2014. Saatu OAS-vaiheen palaute on koottu erilliseen palaute- ja vastineraporttiin, johon on myös kirjattu kaavan laatijan vastineet ja vaikutukset asemakaavan valmisteluaineistoon.

Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään osallisille valmisteluvaiheen kaava-aineiston nähtävilläolon yhteydessä.

4.5 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

Asemakaavan valmisteluaineisto pohjautuu tehtyihin selvityksiin, saatuun OAS-vaiheen palautteeseen, viitesuunnitelmaan sekä kaavoittajan harkintaan. Rakennettavuuden haasteiden vuoksi erillisistä, perinteisistä pientaloista luovuttiin ja kaavaratkaisu laadittiin siten, että alueen esirakentaminen tulee tehdä yhtenä kokonaisuutena.

4.5.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Kommentit aloitusvaiheessa

Ylöjärven kaupungin palaute koski seudullisen joukkoliikennejärjestelmän ensimmäisen vaiheen yleissuunnitelman raitiotien jatkolinjausvaihtoehtoa Ylöjärven suuntaan. Olennaisena pidettiin sitä, ettei Vakosuonpuiston asemakaavalla estetä tätä raitiotien linjausvaihtoehtoa.

Tampereen kaupungin ympäristönsuojelun kommentit koskivat melun ympäristöhäiriöiltä suojautumista (rata-, katu-, valtatie 3, teollisuusalue ja

mullanvalmistus lähiympäristössä) sekä riittävän leveän suojavyöhykkeen säilyttämisestä asumiseen tarkoitettun alueen ympärille.

Lisäksi kommentissa painotetaan (OAS:n nähtävillä ollessa voimassa olleen) yleiskaavan virkistysaluetavoitteiden (VLL-1) huomioimista alueella, mahdollisten pilaantuneiden maiden selvittämistä sekä kostean, huonosti kantavan maaperän rakentamisen vaikutuksia kaava- ja laajemmankin alueen vesitalouteen, jotka ilmenevät mm. valumavesien laadun ja määrän muutoksina.

Tampereen veden kommentit koskivat vesihuollon suunnittelua ja järjestämistä maastollisesti ympäröivää rakennettua aluetta alempana:

”Alueen vesihuollon järjestäminen tulee suunnitella kaavaluonnoksen laatimisen yhteydessä. Jätevesiviemäroinnin kannalta tulee huomioitavaksi alin mahdollinen liitoskorkeus +99.71 Isosuonpuistossa olevaan runkoviemäriin 160M. Muissa viemäreissä vesijuoksu on tätä tasoa ylempänä. Jätevesiviemäri alkaa tilan 1:141 eteläiseltä kiinteistönrajalta. Padotuskorkeus on +100.87, minkä tason alapuolella olevien viemäripisteiden jätevedet tulee johtaa pumppaamalla. Alueella nykyinen maanpinnantasoo on lähes vastaavalla korkeudella.

Kaava-alue on maastollisesti alempana kuin sen ympäristössä sijaitsevat asemakaavoitetut alueet, joten alueen viemärointi pitää suunnitella erillisenä, pelkästään tätä kaava-aluetta varten, ellei samalla tutkita, ja voida huomioida, länsipuolisen Ryydynpohjan teollisuusalueen (Turvesuonkatu) vesihuollon toteutettavuutta.”

Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnossa ei ollut huomautettavaa, eikä museota ole tarpeen kuulla hankkeen jatkosuunnittelussa.

Mielipiteet aloitusvaiheessa

Osallisilta saaduissa mielipiteissä esitettiin huolestuneisuus mm. kasvavista liikennemääristä omakotitaloalueen kaduille (melu ja liikenneturvallisuus ja -sujuvuus), rakentamisen aikaisista häiriöistä sekä täydennysrakentamisen aiheuttamista vaurioista oleviin rakennuksiin, lähialueen riittämättömästä palvelutasosta, kaava-alueen maaperän huonosta rakennettavuudesta sekä täydennysrakentamisen vaikutuksesta alueen viihtyvyyteen ja yleiseen ilmeeseen.

Kaavan valmisteluaineisto

Kaavan valmisteluaineisto on laadittu Tampereen kaupunkiympäristön suunnittelussa.

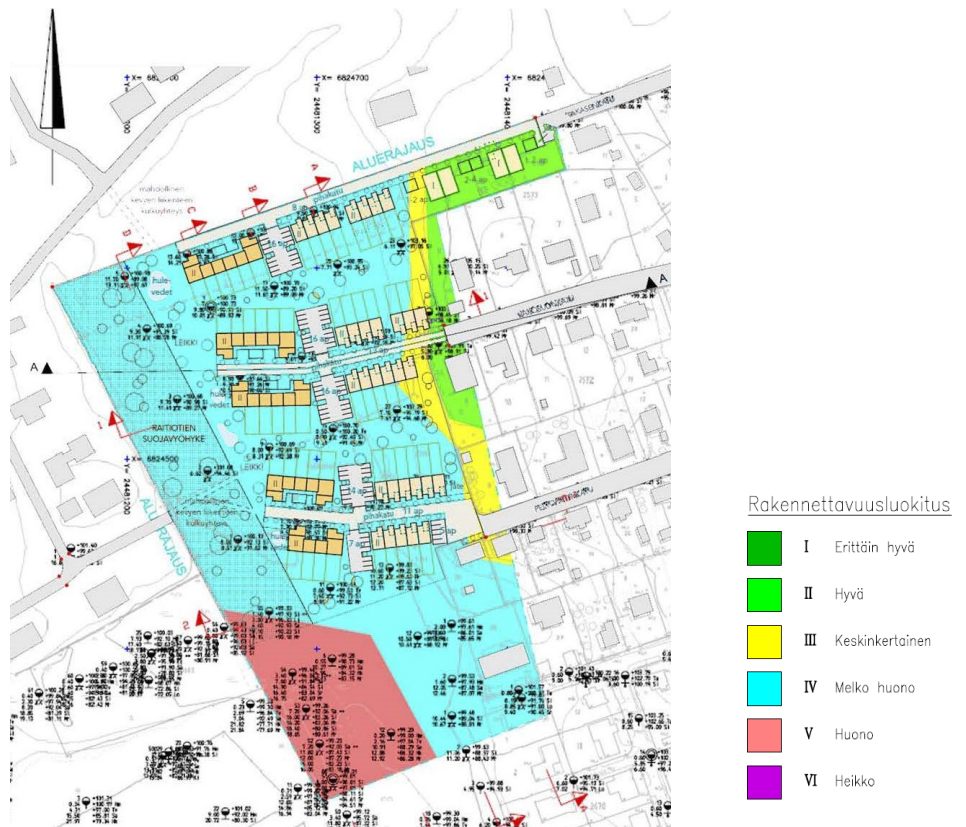
5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyon yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Rakennettavuus 2014
- Luontoraportti 2014
- Maaperätutkimus 2019
- Hulevedet 2019
- Linnustonselitys 2021
- Rakennetun ympäristön selvitys 2021

Lielahden yleissuunnitelman yhteydessä on laadittu myös selvityksiä, mm. luontotietoselvitys ja melumallinnus.

5.1.1 Rakennettavuusselvitys



Kuva 15. Rakennettavuusselvityksen rakennettavuusluokituskartan ja viitesuunnitelman yhdistelmä, josta nähdään, että valtaosa rakentamisesta sijoittuu turkoosinsiniselle melko huonolle (IV) ja pieniltä osin keltaiselle keskinkertaiselle (III) ja vihreälle hyvälle (II) alueelle.

Rakennettavuusselvitys on laadittu vuonna 2014 osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittämän kaava-alueen laajuudelle, selvityksessä ei ole huomioitu nyt kaavaan liitettyä aluetta lounaassa. Tälle alueelle ei kuitenkaan ole tulossa asuinrakentamista, ainoastaan jalankulun yhteys sekä päävesijohto, joten on katsottu, että selvitystä ei ole tarpeen täydentää.

Selvityksen mukaan rakennettavuudeltaan tutkittu alue on pääosin melko huonoa ja pieneltä osin keskinkertaista (III) sekä hyvää (II). Kaava-alueen laajennus lounaisosassa on todennäköisimmin rakennettavuudeltaan huonoa.

Alueen pohjoisosassa sijaitsevaan tutkimuspisteeseen nro 20 asennetussa pohjaveden havaintoputkessa on 11.4.1992 havaittu vesipinta tasolla +100,75 eli 0,20 metrin syvyydellä maanpinnasta. Alueen keskellä sijaitsevaan tutkimuspisteeseen nro 10 asennetussa pohjaveden havaintoputkessa on 16.4.1992 havaittu vesipinta tasolla +99,57 eli 0,50 m syvyydellä maanpinnasta. Alueen lounais-/ eteläosassa pohjavedenpinnan voidaan arvioida olevan lähes maanpinnassa eli noin tasolla +99,0...+99,3.

Selvityksen mukaan alueen rakentuessa on alavalla osalla tarve tehdä laajoja alueellisia täyttöjä mm. kuivatuksen takia.

Selvityksen mukaan selvitysalueelle on laadittava tarkempi esirakentamissuunnitelma, joka pitää sisällään ohjeet esirakentamisen toteuttamiselle, seurannalle ja laadun varmistamiselle sekä valittuun menetelmään liittyvät geotekniset laskelmat. Myöhemmin suunnittelun edetessä, esimerkiksi esirakentamistöiden jälkeen, on alueelle tehtyjä pohjatutkimuksia täydennettävä rakennusosakohtaisilla lisätutkimuksilla ja laadittava rakennuksille ja rakenteille erillinen pohjarakennussuunnitelma.

5.1.2 Rakennettavuusselvityksen huomioiminen asemakaavaratkaisussa

Asemakaavassa huomioidaan selvityksen esiin nostamat rakennettavuuden haasteet ja riskit siten, että rakentaminen on sijoitettu ja rajattu hyvän, keskinkertaisen ja melko huonon rakennettavuuden alueille.

Asemakaava toteutuu todennäköisesti yhtiömuotoisena, jolloin kaavamääräyksissä edellytetään selvityksessä suositellun esirakentamisen sijasta kokonaisuuden suunnittelua pohjarakentamisen, pohjaveden pinnan ja hulevesien hallinnan kannalta.

Yleismääräykseen kirjataan, että korttelialueelle on laadittava yhtenäinen kokonaissuunnitelma, joka pitää sisällään pohjarakentamisen toteuttamisen, seurannan ja laadun varmistamisen sekä valittuun

menetelmään liittyvät geotekniset laskelmat. Myöhemmin suunnittelun edetessä, esimerkiksi esirakentamistöiden jälkeen, on alueelle tehtyjä pohjatutkimuksia täydennettävä rakennusosakohtaisilla lisätutkimuksilla ja laadittava rakennuksille ja rakenteille erillinen pohjarakennussuunnitelma.

5.2 Luontoraportti, linnustoselvitys ja luontotietoselvitys

Vuonna 2014 tehdyn luontoraportin mukaan alue pensoittavana, mutta melko avoimena alueena on otollinen pensaikkomaiden ja viitojen lintulajistoille. Alueella havaituista lintulajeista ainoa jonkinlaisen luonnonsuojelullisen statuksen omaava laji on punavarpunen, joka on vuoden 2010 uhanalaistarkastelussa arvioitu luokkaan ”silmiäpidettävä”. Liito-oravan (*Pteromys volans*) suhteen alue ei ole potentiaalista. Kantakaupungin liito-oravaselvityksessä vuodelta 2016 Ryydynojan varrelle on merkitty liito-oravan mahdollinen kulkureitti. Reitti on selvittäjän paras asiantuntija-arvio kulkureitistä kahden elinympäristön välillä. Alueelta ei kuitenkaan ole papanahavaintoja.

Linnustoselvityksessä 2021 selvitysalueella havaittiin pääasiassa kulttuuriympäristöille ja kaupunkimetsille tyyppillistä lajistoa. Alueiden säilyttämisellä tuskin on suurta vaikutusta populaatioiden alueelliseen säilymiseen. Tästä huolimatta arvokkaimpien lintualueiden säilyttäminen on luonnon monimuotoisuuden kannalta suositeltavaa. Laajan avomaan alueen pieneneminen todennäköisesti heikentää sen toimivuutta vieraileville ruokailijoille ja muuton aikana pysähtyville lajeille. Rakentamisvaiheessa on otettava huomioon lintujen pesimärauha.

Lielahden yleissuunnitelmaa varten tehdyssä luontotietoselvityksessä vuodelta 2021 etenkin selvitysalueen pohjoisreunan metsikkö lisää alueen luonnon monimuotoisuutta, ja on mahdollinen liito-oravan ja lepakoiden kulkureitti. Vakosuonpuiston ja varikkoalueen avomailla on linnustollista arvoa, ja avomaan säilyttäminen alueella mahdollisuuksien mukaan on suositeltavaa.

5.3 Raitiotietarkastelut

Laaditun raitiotietarkastelun mukaan raitiotielinjaus Vakosuonpuiston kautta on toteuttamiskelpoinen, mutta tästä linjauksesta alueen läpi on luovuttu. Kaavaprosessista erillinen, seudullinen raitiotien yleissuunnitelma valmistui 1.3.2021., siinä raitiotielinja on osoitettu lähelle Paasikiventietä eli kantatietä 56. Tarkentava yleissuunnitelma, jossa linjauksia tutkitaan uudelleen, on tekeillä, mutta asemakaava-alueen kautta linjaa ei olla osoittamassa.

5.4 Hulevesiselvitys

Tampereen kantakaupungin hulevesiohjelma (2012) on kirjattu valuma-aluekohtaiset periaatteet jokaisen valuma-alueen hulevesien hallintaan, perustuen alueen hydrologiaan ja nykytilaan. Ryydynpohjassa ja Siivikkalanlahdessa on havaittu leväsiintymiä ja syvänteiden happiongelmia. Näitä tulee hillitä rajoittamalla ravinteiden pääsyä vesistöön. Soveltuvia menetelmiä ovat esimerkiksi kiintoainesta pidättävät laskeutus- tai biosuodatusmenetelmät. Ryydynpohjassa on tätä varten rakennettu vuonna 2015 hulevesien käsittelykosteikko.

Tätä asemakaavaa varten laaditun hulevesiselvityksen mukaan suunnittelualueen rakentamisen kannalta haasteelliset maaperäolosuhteet vaikeuttavat myös hulevesien hallintaa alueella. Pohjavedenpinta on lähellä maanpintaa, jolloin riskinä on maanalaisten hulevesirakenteiden liikkuminen ja maanpäällisten rakenteiden täyttyminen pohjavedellä. Löyhä maaperä saattaa lisätä hulevesien kiintoainesten määrää, mikäli purkureittien riittävästä eroosiosuojauksesta ei huolehdita. Hulevesien imeyttäminen ei ole suunnittelualueella mahdollista.

Hulevesien hallintaan esitetään maanpäällisiä, matalia viherpainanteita, jotka tulee varustaa purkuputkella ja ylivuodolla. Viivytytys suositellaan toteutettavaksi tontti-kohtaisesti siten, että viivytystilavuutta varataan 0,5 m³ 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden. Painanteet on rakennettava riittävän suojaetäisyyden (vähintään 6 metrin) päähän rakennuksista. Mikäli alueelle rakennetaan maanalaisia rumpuja, tulee näiden perustamisessa huomioida alueen maaperä ja pohjaveden vaikutus.

Jatkosuunnittelussa hulevesipainanteiden sijainti ja mitoitus tulee tarkistaa sekä hulevesien johtamis- ja tulvareitit suunnitella. Suunnittelun asuinalueen maanpinta tulee tasata siten, että hulevesien johtaminen viivytyispainanteisiin on mahdollista. Rakentamisen aikaiseen hulevesien hallintaan on kiinnitettävä erityistä huomiota, jotta ehkäistään kiintoaineen kulkeutumista Ryydynojaan. Rakennusvaiheen hallintamenetelmät tulee suunnitella tapauskohtaisesti.

5.4.1 Hulevesiselvityksen huomioiminen asemakaavaratkaisussa

Asemakaavaan kirjataan hulevesiselvityksen suositukset kaavamääräyksillä hule-43(0,5) sekä yleismääräyksellä.

5.5 Maaperätutkimus

Kaavaa varten on alueelta tehty maaperän pilaantuneisuuden perustutkimus hulevesikosteikon rakennustöiden aikana maaperässä

todetun yhdyskuntajätteen kaatopaikan vuoksi. Maaperätutkimuksen mukaan selvitysalueella on runsaasti kotitalousjätettä ja metalliromua.



Kuva 16. Vesihallituksen 27.9.1984 päivätyn lausunnon liitekartta.

Selvityksen mukaan arseenin pitoisuus seitsemässä tutkimuspisteessä ylittää Valtioneuvoston asetuksen (Vna 214/2007) kynnyksarvon 5 mg/kg. Arseenin taustapitoisuuden keskiarvo alueella on 8,64 mg/kg (GTK:n Maaperän taustapitoisuusrekisterin (TAPIR) -karttapalvelu, n. 2 km säteellä kohteesta).

Tutkimuskohde sijaitsee tunnetulla arseeniprovinssi_4 –alueella, jolla todetaan yleisesti kohonneita arseenipitoisuuksia. Kohteessa todettu arseenipitoisuus ylittää kynnyksarvotason, mutta alittaa sille määritellyn alemman ohjearvon. Selvityksen mukaan kohdealueen käyttötarkoitus huomioiden kohteen maaperä ei ole pilaantunut, mutta lievästi kohonnut arseenipitoisuus asettaa rajoituksia kohdealueelta poistettavien maa-ainesten hyötykäytölle. Maa-aineksia, joiden haitta-ainepitoisuus ylittää kynnyksarvotason, ei saa siirtää kiinteistön ulkopuolelle ilman niihin kohdistuvia ympäristönsuojelulain (YSL:n) mukaisia toimenpiteitä.

Pirkanmaan ELY-keskuksen mukaan Pirkanmaan alueella käytetään maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnin pohjana arseenin osalta Pirkanmaan moreenimaiden suurinta suositeltua taustapitoisuutta (SSTP) (26 mg/kg, lähde: GTK). Sellaisissa tapauksissa, joissa maaperän arseenipitoisuus on yli Vna 214/2007 mukaisen kynnyksarvotason (5 mg/kg), mutta alle 26 mg/kg, eikä alueella ole ollut toimintaa, kuten metallin valmistusta, kyllästämistä, jätteenpolttua tms., josta olisi voinut päätyä arseenia maaperään, ei nähdä tarpeelliseksi merkitä kiinteistöille/alueille maa-ainesten käyttörajoitteita, koska kyse on

luontaisesta pitoisuudesta tai luontaisella taustapitoisuustasolla olevasta pitoisuudesta.

Ryydynpohjaan on Vesihallituksen 27.9.1984 päivätyn lausunnon mukaisesti suunniteltu sähkölaitoksen turvetuhkan kaatopaikan perustamista (Tampereen kaupungin ympäristönsuojeluvirasto D:no 894/jä/90). Tietoa kaatopaikan toiminnasta ei kuitenkaan ole.

5.5.1 Maaperätutkimuksen huomioiminen asemakaavaratkaisussa

Kaavaan ei osoiteta maankäyttörajoitetta.

5.6 Kaavataloustarkastelu

Kaavan toteuttamisesta kaupungille aiheutuvat välittömät kustannukset ovat n. 300 000 € (01/2022). Tarkastelun kohteena ovat olleet Ryydynpohjan asemakaavamuutosalueen länsiosan Vakosuonpuiston puistokäytävien sekä avo-ojan ylittävän puusillan rakentamisesta aiheutuvat kustannukset. Puistokäytävän pohjoishaara on huomioitu varauksena. Alueen kasvillisuutta siistitään, raivataan ja poistetaan sekä istutetaan tarpeen mukaan. Suunnittelu-, rakennuttamis- ja muiden tilaajatehtävien osuus laskelmasta on noin 15 %. Lisäksi kaupungille aiheutuu kustannuksia mahdollisista johtosiirroista n. 50 %:n osuudella. Kaupunki saa kaavan toteuttamisesta tuloja tonttien luovutuksella, jotka sijaitsevat olemassa olevalla katuverkolla. Alustavien arvioiden pohjalta voidaan todeta, että alueen tulot riittävät kattamaan infrarakentamisen investoinnit.

5.7 Rakennetun ympäristön selvitys

Hakalan tilalla on arvo osana Peltokylän muodostumisesta kertovaa kulttuurihistoriaa. Pitkään jatkunut viljelytoiminta tehtaita ympäröivällä maaseudulla on muistuttanut Tampereen nuoresta historiasta. Navetan purkaminen on vähentänyt tilakokonaisuuden arvoa ja tilan maita on nykyään vaikea hahmottaa alueen pusikoitumisen johdosta. Rakennukset ovat tyyppillisiä aikansa edustajia, eikä niissä ole erityisiä arkkitehtonisia arvoja. Erityisesti asuinrakennukseen tehdyt lukuisat muutokset ovat tehneet siitä tavanomaisemman ja vähentäneet sen rakennushistoriallista arvoa.

Asuinalueen rakentuminen Hakalan tilan maille on selkeää jatkumoa tapahtuneeseen kehitykseen. Kaupunki laajenee ympäröiville maaseudulle. Vanhan asuinrakennuksen sisällyttäminen tulevaan asutukseen voisi olla mahdollista, se olisi vielä kunnostettavissa nykyiseen käyttöönsä.

Talusrakennusten säilyttämiselle ei maataloustoiminnan päätyttyä ole perusteita.

5.8 Muut suunnittelualueita koskevat selvitykset

Tampereen kantakaupunkialueen pienvesiselvitys, Ympäristönsuojelun julkaisu 1/2011 on luettavissa internetissä: [Kantakaupunkialueen_pienvesiselvitys.pdf](#)

Selvityksen sivu 62 käsittelee suunnittelualueen läpi virtaavaa Ryydynojaa.

Tämä asemakaava-alue sisältyy vireillä olevaan Lielahden yleissuunnitelmaan. Yleissuunnitelmassa on tarkasteltu laajempaa aluekokonaisuutta ja selvityksiä on laadittu suunnittelutyön yhteydessä.

6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä pääosin voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Asemakaava on pääosin voimassa olevan yleiskaavan määräysten mukainen. Asemakaavan AKR-tonttialueen eteläisin rakennusala on osin yleiskaavan keskuspuistoverkosto -merkinnän alueella.

6.1 Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta

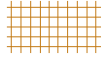
Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017 ja se tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019.

Maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue on osoitettu tiiviiksi joukkoliikennevyöhykkeeksi, jonka läpi on osoitettu merkinnät pohjoisesta, lännestä ja etelästä tuleville viheryhteisille.



Kuva 17. Ote suunnittelualueen kohdalta Pirkanmaan maakuntakaava 2040:sta, suunnittelualue ympäröity sinisellä. Ei mittakaavassa.

Tiivis joukkoliikennevyöhyke.



Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiiviit, tiivistettävät tai tiiviinä toteutettavat alueet, jotka tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään.

Suunnittelumääräys: Alueen tulee tukeutua tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä tiiviiseen rakenteeseen, joka mahdollistaa tehokkaan joukkoliikenteen järjestämisen. Erytistä huomiota tulee kiinnittää pysäkkijärjestelyjen toimivuuteen ja saavutettavuuteen, liikenneturvallisuuteen sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin. Alueen suunnittelussa tulee liikenneväylien läheisyydessä kiinnittää erityistä huomiota liikenteen melun, tärinän ja ilman laadun haittojen hallintaan.

Viheryhteys



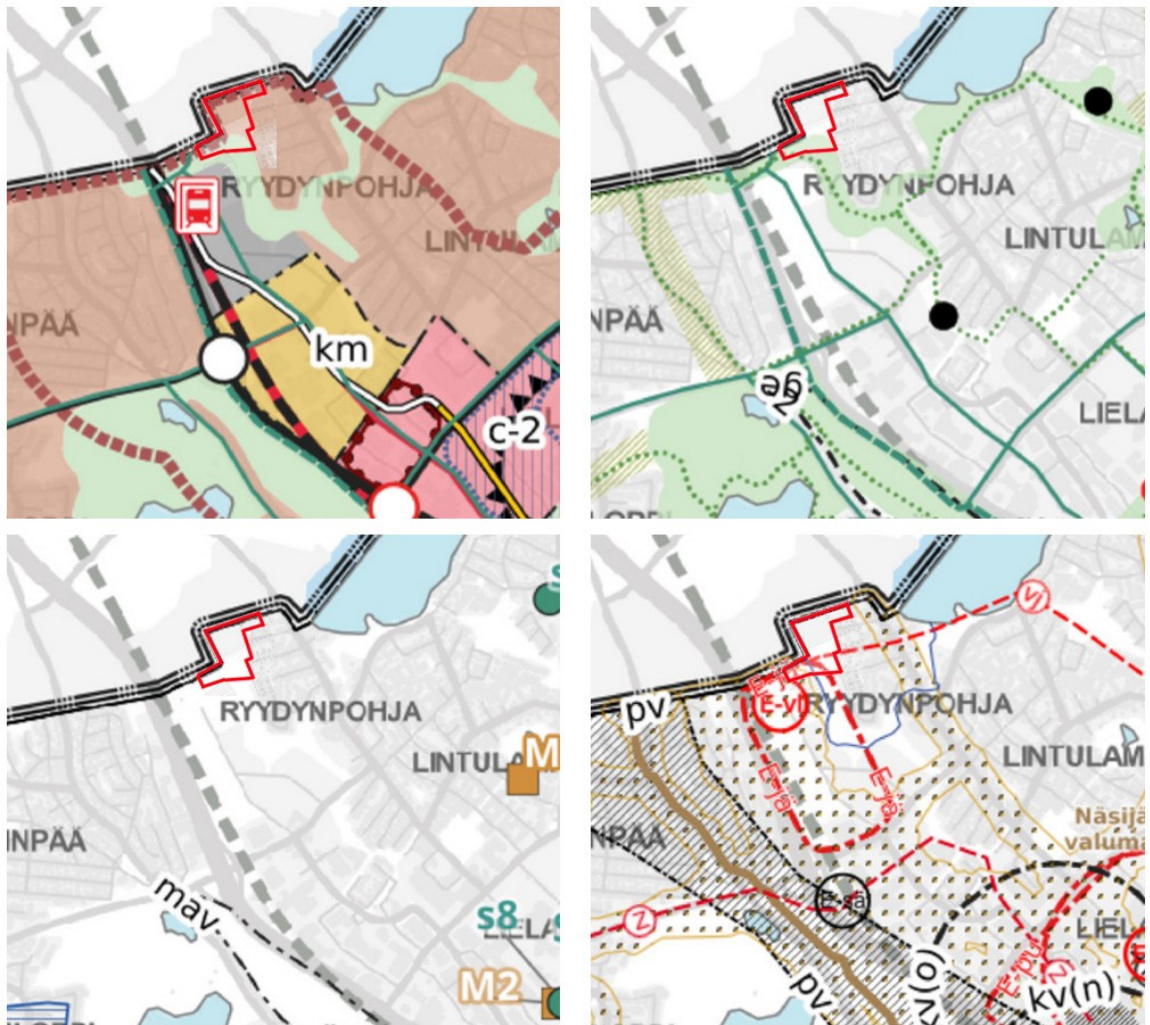
Merkinnällä osoitetaan taajamiin liittyvät olemassa olevat tai tavoitteelliset viheryhteydet, joilla on erityistä merkitystä alueellisen virkistysverkoston ja/tai ekologisten yhteyksien kannalta.

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.

6.2 Yleiskaavassa alue on asumisen aluetta ja osa keskuspuistoverkostoa

Kantakaupungin yleiskaava 2040 tuli voimaan 20.1.2020 annetulla kuulutuksella. Yleiskaavassa kyseisen suunnittelualueen pohjoisosa on osoitettu asumisen alueeksi ja eteläosa keskuspuistoverkoston osaksi. Kaava-alueen poikki on itä-länsi -suunnassa osoitettu ohjeellinen merkintä uudelle vesijohdolle (vj). Kaava-alueen lounaisreunaan on osoitettu merkittävän ojan tai vesireitin merkintä. Alueelle on osoitettu ohjeellinen raitiotien laajenemissuunta, lounaiskulmassa kulkee ohjeellinen merkintä keskuspuistoverkostoa yhdistävälle virkistysyhteydelle lännestä etelään tai lähivirkistysalueiden sarjalle. Alue rajoittuu etelässä ja lounaassa työpaikkojen ja elinkeinojen alueeksi osoitettuun alueeseen, jonne on osoitettu myös merkinnät uudelle voimalaitokselle (E-vl) sekä tarvealue uudelle vaarallisen kotitalousjätteen vastaanottoasemalle (E-jä).

Kantakaupungin vaiheyleiskaava - valtuustokausi 2017-2021, on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 17.5.2021, mutta kaava ei ole vielä lainvoimainen. Määräykset eivät ole merkittävästi muuttuneet kyseessä olevan asemakaavan kohdalla. Ohjeellista raitiotielinjaa ei ole osoitettu asemakaava-alueen kautta. Kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhyke on laajentunut koskemaan myös asemakaava-aluetta.



Kuva 18. Kantakaupungin vaiheyleiskaava, hyväksytty kaupunginvaltuustossa 17.5.2021. Asemakaava-alue esitetty neljällä eri teemakartalla.

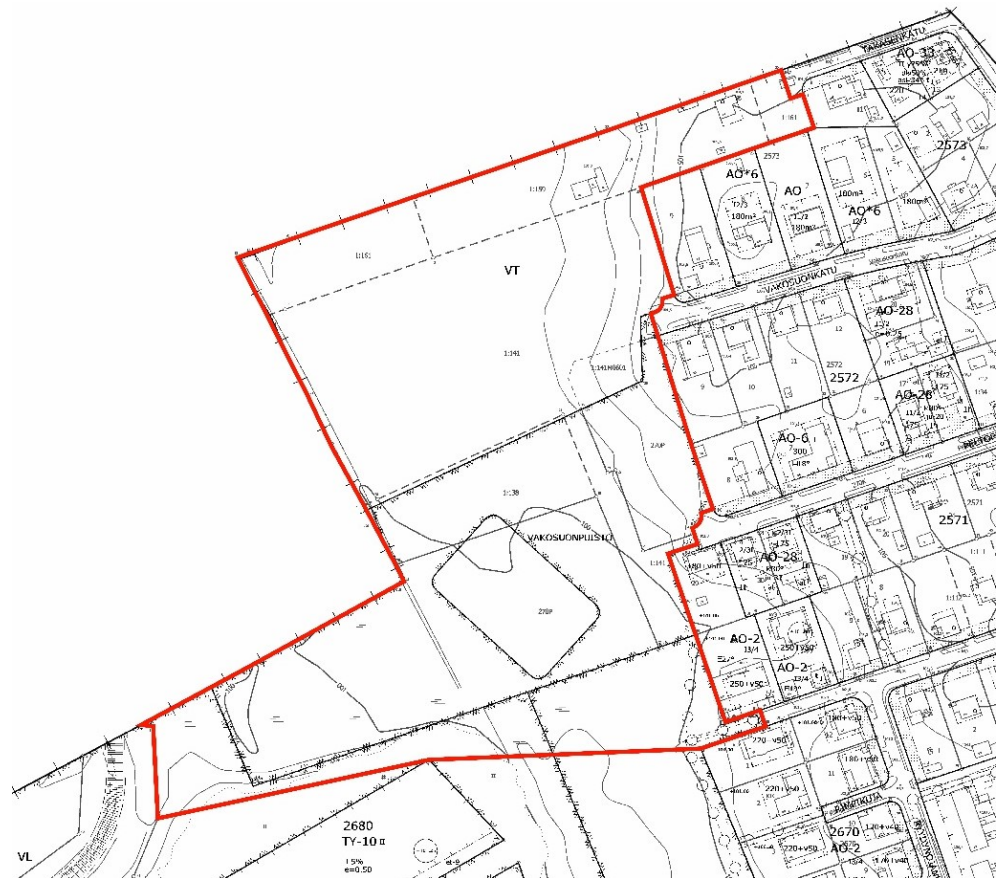
6.2.1 Voimassa oleva asemakaavatilanne

Suunnittelualueen pohjoisosassa on voimassa 11.5.1957 vahvistettu asemakaava nro **913** ja eteläosassa 27.5.1981 vahvistettu asemakaava nro **5687** sekä 9.5.1994 vahvistettu asemakaava nro **7214**.

Kaavan nro 913 mukaan suunnittelualue on pohjoisosastaan viljelystonttia (VT) ja eteläosastaan puisto- ja urheilualuetta. Viljelystontin koilliskulmaan on osoitettu yhden DI-paloluokkaan kuuluvan omakotirakennuksen 10 m x 12 m laajuinen rakennusala, jolla räystäskorkeus saa olla enintään 5,2 m ja

kattokaltevuus 1:1,5. Rakennusoikeutta tästä muodostuu 180 k-m². Muutoin suunnittelualueella ei ole rakennusoikeutta. Kaavan nro 5687 mukaan suunnittelualueen eteläosa on puistoa (VP). Viemäriä varten varattava alue (j) on merkitty välille Länsirinteenkadun länsipää–korttelin 2571 länsipäätty. Kaavan nro 7214 mukaan suunnittelualueen lounaisosa on lähivirkistysaluetta (VL).

Ajantasa-asemakaava -linkki: [Ajantasa-asemakaava](#)



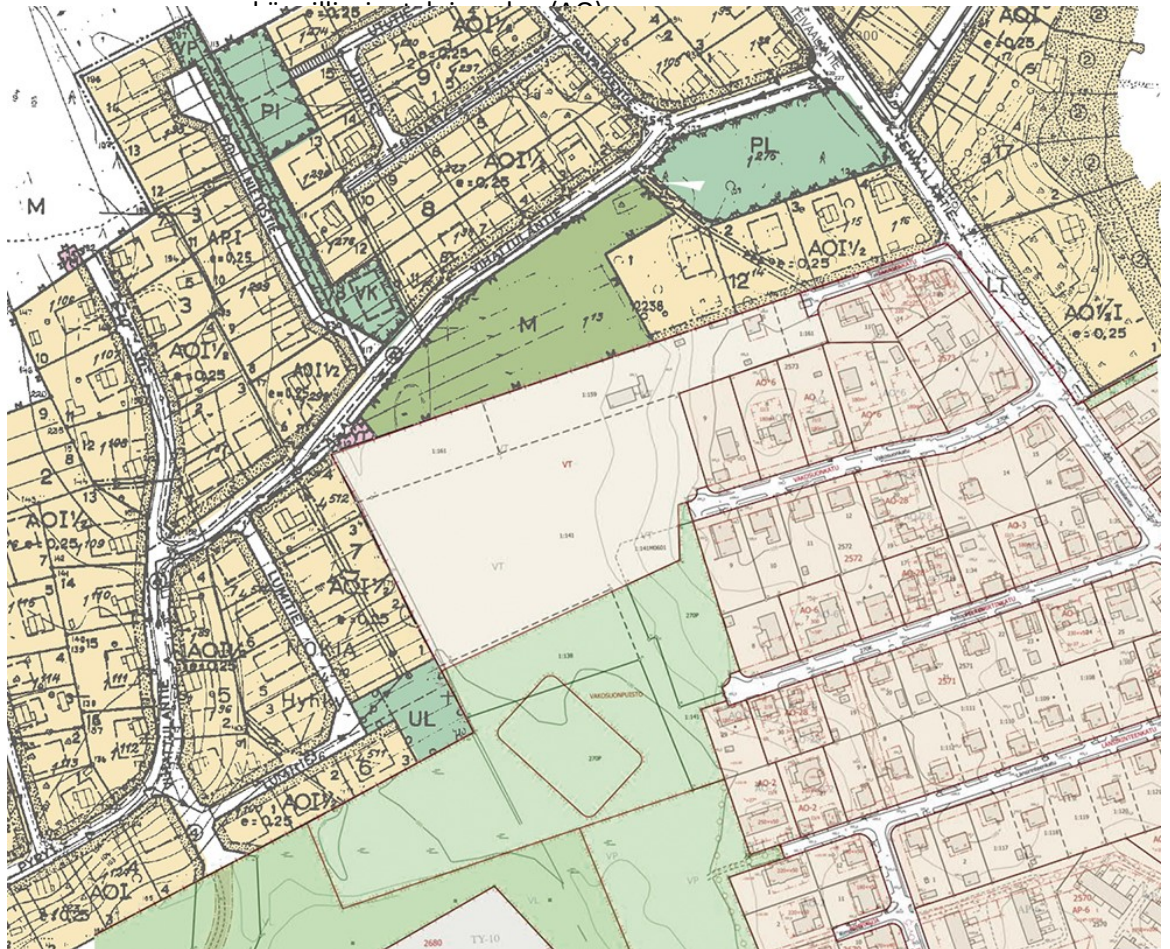
Kuva 19. Ajantasa-asemakaavaote Oskari-karttapalvelusta, suunnittelualueen rajauksella. Suunnittelualue on voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti viljelystonttia, puistoa ja urheilualuetta.

6.2.2 Voimassa oleva asemakaava lähiympäristössä

Suunnittelualueen itäpuolella on voimassa olevan asemakaavan mukainen erillispientalojen alue.

Suunnittelualueen ja Paasikiventien / kantatie 65 välissä, kaava-alueen lounaispuolella noin 300 metrin etäisyydellä on voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T-24) sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue (TY-10), jotka eivät ole rakentuneet.

Suunnittelualueesta länteen Vihattulan puolella alueella on Ylöjärven kaupungin voimassa olevan asemakaavan mukaisesti Lumitien varrella erillispientalojen alue (AO) sekä leikkikenttä (UL). Suunnittelualueesta pohjoiseen on kunnallisteknisten laitosten alue (YT), maatalousalue (M)



Kuva 20. Ajantasa-asetmakaava Tampere ja Ylöjärvi.

6.3 Kaupungin strategiat

Kaupunkistrategia on kuvaus painotuksista ja tavoitteista, joita kaupunginvaltuusto pitää tärkeimpinä. Se sisältää keskeiset viestit Tampereen kehittämiseksi ja on perusta kaupungin johtamiselle.

Tampereen strategia 2030 "Tekemisen kaupunki" on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 15.11.2021. Strategian mukaan kasvavan ja kestävästä kaupungin haasteita sovitetaan yhteen keskittyen kasvun laatuun. Viihtyisä ja siisti kaupunkiympäristö, houkutteleva lähiluonto ja monipuoliset virkistysmahdollisuudet saavat Tampereen erottautumaan. [Linkki Tampereen strategia 2030.pdf](#)

6.4 Raitiotiesuunnitelmat

Raitiotien seudullinen yleissuunnitelma valmistui helmikuussa 2021. Linkki: [Seudullinen yleissuunnitelma | Tampereen Ratikka](#)

Tampereen raitiotien laajentamisesta Tampereen Hiedanrannasta Ylöjärven Leijapuistoon tehdään tarkentava yleissuunnitelma. Linkki: [Lielähti-Ylöjärvi | Tampereen Ratikka](#)

6.5 Tonttijako

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat maarekisterikiinteistöjä. Alueella ei ole voimassa olevaa tonttijakoa.

6.6 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu v.2022.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista havainnollistava viitesuunnitelma, jossa esitetään yksi mahdollisuus kaavan toteuttamiseksi.

Muita toteuttamista kuvaavia asiakirjoja ovat mm. hulevesisuunnitelma, joka on asemakaavan aineistossa.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavaa voidaan lähteä toteuttamaan asuinrakentamisen osalta kaavan saatua lainvoiman ja kun riittävät maaperän rakennettavuuteen liittyvät suunnitelmat ja mahdolliset esirakentamistoimenpiteet on tehty. Jalankulun yhteyksien toteuttamisen aikataulusta ei ole päätöksiä.

Ennen asemakaavan toteuttamista on selvitysalueelle laadittava rakennettavuusselvityksen mukaan tarkempi hulevesi- ja esirakentamissuunnitelma, joka pitää sisällään ohjeet esirakentamisen toteuttamiselle, seurannalle ja laadun varmistamiselle sekä valittuun menetelmään liittyvät geotekniset laskelmat. Mahdollisen esirakentamisen tapa tulisi valita ajoissa toteutuksen vaatiman ajan vuoksi ja aloittaa mahdollisimman aikaisessa vaiheessa. Tulevat painumat ovat perusmaassa olevan orgaanisen aineksen vuoksi todennäköisesti epätasaista ja hidasta.

Geoteknisten riskien vuoksi alueen esirakentaminen tulee tehdä yhtenä kokonaisuutena.

Vaikka alue toteutuu yhtiömuotoisena, kokonaisuus tulee suunnitella pohjarakentamisen, pohjaveden pinnan ja hulevesien hallinnan kannalta koko uuden asemakaava-alueen osalta.



Kuva 22. Viitesuunnitelma. Arkkitehtitoimisto Neva Oy.

7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17.4.2014, tark 14.2.2022
- Asemakaavakartta 14.2.2022
- Asemakaavan seurantalomake 14.2.2022
- Palauteraportti 14.2.2022
- Viitesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Neva Oy 14.2.2022

8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Rakennettavuusselvitys, Tampereen Infra 2014
- Luontoraportti, Tampereen kaupunki 2014
- Hulevesiselvitys, FCG 2019
- Maaperätutkimus, FCG 2019
- Linnustonselvitys, WSP Finland Oy 2021
- Rakennetun ympäristön selvitys, Arkkitehtitoimisto Neva Oy 2021
- Lielahden yleissuunnitelman luontotietoselvitys, WSP Finland Oy 2021