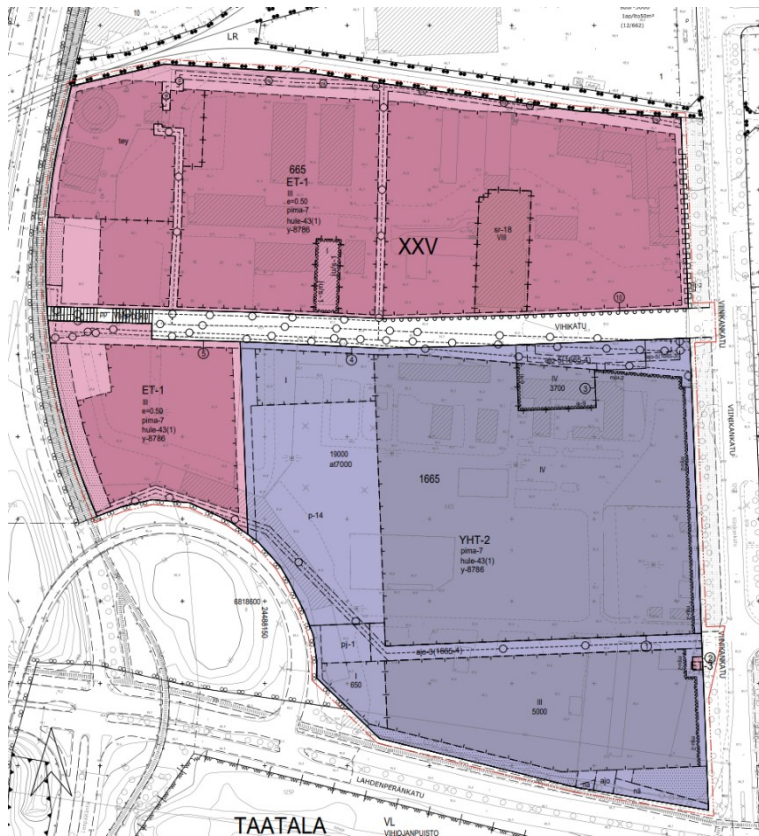


XXV (Vihioja), Viinikankatu 42–46, poliisin ja pelastuslaitoksen toimitilat

Asemakaavan selostus

16.5.2022, tark. 28.11.2022, tark. 6.3.2023



Asemakaava nro 8786

TRE:4006/10.02.01/2019

**XXV (VIHIOJA), VIINIKANKATU 42–46, POLIISIN JA PELASTUSLAITOKSEN TOIMITILAT
ASEMAKAAVA NRO 8786**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 16.5.2022 päivättyä, sekä 28.11.2022 ja 6.3.2023 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8786. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin XXV kaupunginosan (Vihioja) tonttia nro 665-9 sekä katu- ja vaara-alueita.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin XXV kaupunginosan (Vihioja) korttelin 665 tontti nro 10, korttelin 1665 tontit nro 1 – 5, sekä katua-alueita.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Anna Hyyppä (11.2.2022 saakka) ja projektiarkkitehti Milla Hilli-Lukkarinen (1.3.2022 alkaen).

Diaarinumero:

TRE:4006/10.02.01/2019, pvm 3.6.2019

Vireille tulo:

19.11.2020

Kaavan nimi ja tarkoitus:

XXV (Vihioja), Viinikankatu 42–46, poliisin ja pelastuslaitoksen toimitilat, asemakaavan muutos. Asemakaava numero 8786.

TIIVISTELMÄ

Uudet toimitilat poliisille ja pelastuslaitokselle

Asemakaavalla mahdollistetaan uusien toimitilojen rakentaminen poliisille, selviämis- ja katkaisuhuotoasemalle, sosiaali- ja kriisipäivystykselle, sekä pelastuslaitokselle. Toiminnoille muodostetaan tontit alueen keski- ja eteläosaan. Suunnittelualueen pohjois- ja länsiosassa säilyvät nykyiset kunnallistekniset toiminnot ja niille muodostetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. Eteläisen ja pohjoisen osan väliin muodostetaan uusi Vihikatu, sekä jalankulun ja pyöräilyn yhteys Vihipolku. Alueen pohjoisosan 1950-luvun rakennuskantaan kuuluvat mm. arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja kaupunkikuvallisesti näkyvä Konekorjaamo sekä alueen teollisuushistorian jatkumosta kertova puutyöpaja.

Uutta rakennusoikeutta 2200 kerrosalaneliometriä (k-m²)

Suunnittelualueen kokonaiskerrosala on noin 67500 k-m² ja koko alueen tehokkuus $e = 0,49$. Rakennusoikeus kasvaa yhteensä noin 2200 k-m². Suojeltujen rakennusten ala on 4990 k-m².

Teollisuus- ja varastoalue Nekalan eteläosassa

Suunnittelualue sijaitsee Vihiojan kaupunginosassa 2,5 km keskustasta etelään osoitteessa Viinikankatu 42, 44 ja 46. Asemakaavan muutos koskee tonttia nro 665-9, Viinikankadun varrella sijaitsevaa muuntamotonttia, sekä Viinikankadun ja Lahdenperäntkadun katualuetta Nekalan teollisuusalueen eteläosassa. Länsipuolella on Lempääläntie ja Viinikan ratapiha, etelässä Vihioja. Suunnittelualue on väljästi rakennettua teollisuus- ja varastoaluetta, jossa toimivat mm. Nekalan jäteasema, Nekalan lämpökeskus ja Tampereen Veden pääkonttori.

Tavoitteena uusi poliisitalo ja paloasema

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa uusien toimitilojen rakentaminen poliisille, pelastuslaitokselle ja muille viranomaistahoille alueen keski- ja eteläosaan. Samalla kehitetään tontin länsi- ja pohjoisosassa sijaitsevia kaupungin toimintoja. Asemakaava on kaavoitusohjelman kohde vuodelle 2022.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

Asemakaava laaditaan kaupungin kiinteistötoimen ja Senaatti-kiinteistöjen aloitteesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 19.11.–10.12.2020. Siitä saatiin 8 viranomaiskommenttia ja 5 mielipidettä.

Viranomaisten kommentteissa tuotiin esiin mm. vaarallisten aineiden kuljetukset ja riskinhallinta, konekorjaamorakennuksen säilyttäminen, rakennetun kulttuuriympäristön selvitystarve, kaasuputkien ja vesihuoltolinjojen huomioiminen, Tampereen Veden liikenne- ja laajennustarpeet sekä Vihiojan valuma-alue. Mielipiteissä otettiin kantaa pyöräilyn ja jalankulun yhteyksiin, hälytysajoliittymän sijaintiin sekä yleiskaavan viheryhteystarpeeseen.

Valmisteluvaihe

Asemakaavaa varten laadittiin meluselvitys, hulevesiselvitys, vesihuollon yleissuunnitelma, kasvillisuus-, luontotyyppi- ja hyönteisselvitys, rakennusinventointi, sekä ympäristötekniisiä tutkimuksia. Viitesuunnitelmia tarkennettiin. Suunnittelussa on huomioitu VAK-ratapiha ja johtolinjat. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistettiin palautteen perusteella.

Asemakaavan valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 19.5. – 9.6.2022 ja siitä julkaistiin esittelyvideo palautteen saamista varten.

Nähtävilläoloaikana saatiin yhteensä kahdeksan kommenttia.

Maakuntamuseo edellytti, että myös alueen vanhimpaan, 1950-luvun rakennuskantaan kuuluvat puutyöpaja ja kaksi varastoa suojataan kaavamerkinnoin. Pirkanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) edellytti turvallisuutta koskevia selvityksiä ja viranomaispalavereja, kommentoi liikennesuunnittelua, rakennettavuutta ja vaikutuksen arviointia, sekä esitti kaupunkikuvallisia tavoitteita koskevia kaavamääräyksiä. Pirkanmaan liitto kommentoi turvallisuusnäkökohtia.

Tampereen kaupungin ympäristönsuojelu edellytti laadukkaana viherympäristön suunnittelua, hulevesien biosuodattamista ja tarkempaa esittämistä. Tampereen polkupyöräilijät toivoivat erotettuja jalankulun ja pyöräilyn väyliä. Yksityispalautteessa esitettiin, että julkisilta rakennuksilta tulee vaatia kaupunkikuvallista laatua ja kommentoitiin suunnitelmia kolkoiksi.

Ehdotusvaihe

Asemakaavaluonnosta kehitettiin palautteen perusteella asemakaavaehdotukseksi. Turvallisuusasioita koskevassa viranomaistyöpalaverissa todettiin, että selviämishoitoasemasta laaditaan vaarallisten aineiden kuljetukseen käytettävää ratapihaa (VAK-ratapiha) koskeva riskinarvio. Arviossa määritettiin toiminnan vaatima kaavamerkintä ja esitettiin rakentamista ja rakennusten käyttöä koskevia turvallisuustoimia. Rakennusten omistaja teetti kuntoarviot suojeltaviksi esitetyistä rakennuksista, arviot lisätään asemakaavan aineistoon

suojelutarpeen arvioinnin perusteeksi. Kaavakartalle lisättiin rakentamisen kaupunkikuvallista laatua koskevia määräyksiä: Viinikankadun reunalla sijaitsevan rakennusalan reuna merkittiin kaupunkikuvan kannalta merkittäväksi julkisivuksi, yleismääräyksillä painotetaan rakennusten kaupunkikuvallista laatua, sekä vaaditaan tontinkäyttösuunnitelma ja ohjataan materiaalivalikoimaa. Alueen viherrakennetta kehitettiin ja kaavaan lisättiin istutus- ja hulevesimerkintöjä. Vihikadun ja Vihipolun pyöräilyn ja jalankulun väylät erotettiin. Selviämishoitoaseman tonttia laajennettiin niin, että pysäköinti mahtuu tontille. Myös mm. putkien suojaetäisyyksiä, näkemiä ja pysäköintimerkintöjä tarkennettiin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennettiin, viitesuunnitelmia ja vaikutusten arviointia tarkennettiin. Palautteesta laadittiin palaute – vastineraportti.

Asemakaavaehdotus siihen liittyvine aineistoineen oli julkisesti nähtävillä 15.12.2022 – 19.1.2023. Kaavaehdotuksesta saatiin kuusi viranomaislausuntoa/kommenttia ja yksi muistutus.

Lausunnot: Pirkanmaan maakuntamuseo esitti lausunnossaan, että puutyöpajan alkuperäinen osan säilyminen turvattaisiin asemakaavassa esim. merkinnällä /s. Varastohallien B ja C todetaan olevan heikossa kunnossa, joten maakuntamuseo toteaa, ettei varastohallien kaavasuojelulle ole valitettavasti edellytyksiä. Pirkanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa, ettei anna lausuntoa, mutta kommentoi että turvallisuuskysymykset on käsitelty neuvottelussa ja kaava-aineistoa ja kaavamääräyksiä on täydennetty mm. kaupunkikuvan osalta. ELY-keskus myös totesi, ettei viranomaisneuvottelulle ole tarvetta. Liikenne- ja viestintävirasto Traficom toteaa, ettei ole asiasta lausuttavaa. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) toteaa että asemakaavamuutokselle ei ole estettä kemikaaliturvallisuuslain (390/2005) näkökulmasta. Pirkanmaan liitto ei anna virallista lausuntoa nyt nähtäville asetetusta kaava-aineistosta ja toteaa että aikaisemmin esitetyt näkökohdat on otettu riittävällä tavalla huomioon. Pirkanmaan hyvinvointialue, Pirkanmaan Pelastuslaitos toteaa, että asemakaavaehdotuksessa on esitetty määräyksiä, joiden toteuttamisella estetään ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin myös Viinikan järjestelyratapihalla tapahtuvissa onnettomuustilanteissa, eikä pelastuslaitoksella ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Muistutus: Gasum Oy:llä on maakaasun tankkausasema kaava-alueen naapurissa, osoitteessa Viinikankatu 40. Kaasutankkausasemien suunnitteluohje edellyttää mm. että etäisyys kaasuaseman teknisistä tiloista kokoontumiseen tarkoitettuihin rakennuksiin ja asuinkerrostaloihin on vähintään 50 metriä. Gasum esittää, että mahdollisia uudisrakennuksia

silmällä pitäen kaavamääräyksiin tulisi lisätä määräys, jossa huomioidaan kaasutankkausasemien suojaetäisyydet.

Kaava-aineistoon tehdyt tarkistukset ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen

Puutyöpajan alkuperäiselle osalle on merkitty säilyttävä merkintä ju/s-1 *Rakennuksen osa, jossa ulkoasussa sallitaan vain palauttavat tai rakennuksen säilymisen kannalta välttämättömät muutokset.* Lisäksi kaavaselostukseen on täsmennetty määräyksen tarkoitusta. Selostukseen on tarkennettu myös istutuksia koskevaa ohjeistusta ja täydennetty rakennettuun ympäristöön kohdistuvien vaikutusten arviointia. Kaava-aineiston kuvia on päivitetty ajantasaiseksi (varastohalli A on purettu). Pohjoisimmalle tontille 665-10 on lisätty liittymäkielto osalle Viinikankadun reunaa sekä yleismääräys: *Rakentamisessa on varmistettava riittävä suojaetäisyys kaasuputkistoon ja kaasunjakelulaitteistoihin. Rakennuslupaprosessin yhteydessä on pyydettävä kaasulaitteiston omistajan lausunto suojaetäisyyksien riittävydestä.* Vesihuoltosuunnitelmaan on lisätty selviämishoitoaseman vedentarve.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

SISÄLLYS

| | |
|---|----|
| Asemakaavan selostus | 1 |
| Tiivistelmä | 3 |
| Uudet toimitilat poliisille ja pelastuslaitokselle | 3 |
| Uutta rakennusoikeutta 2200 kerrosalaneliömetriä (k-m ²) | 3 |
| Teollisuus- ja varastoalue Nekalan eteläosassa | 3 |
| Tavoitteena uusi poliisitalo ja paloasema | 3 |
| Asemakaavaprosessin vaiheet | 3 |
| Asemakaavan toteuttaminen | 6 |
| Sisällys | 7 |
| 1 LÄHTÖKOHDAT | 9 |
| 1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista | 9 |
| 1.1.1 Alueen yleiskuvaus | 9 |
| 1.1.2 Luonnonympäristö | 9 |
| 1.1.3 Rakennettu ympäristö | 10 |
| 1.1.4 Väestö, palvelut ja työpaikat | 13 |
| 1.1.5 Maanomistus | 13 |
| 2 ASEMAKAAVAN KUVAUS | 14 |
| 2.1 Kaavan rakenne | 14 |
| 2.1.1 Mitoitus | 14 |
| 2.1.2 Palvelut | 14 |
| 2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet | 14 |
| 2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset | 15 |
| 2.3.1 Korttelialueet | 15 |
| 2.3.2 Muut alueet | 18 |
| 2.4 Nimistö | 18 |
| 3 KAAVAN VAIKUTUKSET | 18 |
| 3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön | 18 |
| 3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon | 21 |
| 3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin | 22 |
| 3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen | 22 |

| | | |
|-------|---|----|
| 3.5 | Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön..... | 24 |
| 3.6 | Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset) | 26 |
| 4 | ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET | 26 |
| 4.1 | Asemakaavamuutoksen käynnistäminen | 26 |
| 4.2 | Asemakaavamuutoksen tavoitteet..... | 27 |
| 4.2.1 | Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana | 27 |
| 4.3 | Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot | 27 |
| 4.4 | Osallistuminen ja vuorovaikutus | 28 |
| 4.5 | Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana..... | 29 |
| 4.5.1 | Aloituskvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen..... | 29 |
| 4.5.2 | Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen | 31 |
| 4.5.3 | Ehdotusaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen | 32 |
| 4.5.4 | Kaavaehdotukseen tehdyt tarkistukset nähtävilläolon jälkeen | 32 |
| 5 | KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET..... | 33 |
| 6 | KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET..... | 33 |
| 6.1 | Maakuntakaava | 33 |
| 6.2 | Yleiskaava..... | 34 |
| 6.3 | Asemakaava | 34 |
| 6.4 | Kaupungin strategiat | 35 |
| 6.5 | Tonttijako | 35 |
| 6.6 | Pohjakartta..... | 35 |
| 7 | ASEMAKAAVAN TOTEUTUS | 35 |
| 7.1 | Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat | 35 |
| 7.2 | Toteuttaminen ja ajoitus..... | 35 |
| 7.3 | Toteutuksen seuranta..... | 35 |
| 8 | LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA | 36 |
| 8.1 | Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista..... | 36 |

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Vihiojan kaupunginosassa 2,5 km kaupungin keskustasta etelään osoitteessa Viinikankatu 42, 44 ja 46. Asemakaavan muutos koskee tonttia nro 665-9, Viinikankadun ja Lahdenperäntien katualuetta sekä Viinikankadun varren muuntamotonttia. Länsipuolella on Lempääläntie ja Viinikan ratapiha, etelässä Vihioja. Suunnittelualue on väljästi rakennettua teollisuus- ja varastoaluetta, jossa toimivat mm. Nekalan jäteasema, Nekalan lämpökeskus ja Tampereen Veden pääkonttori.



Ilmakuva suunnittelualueen lähiympäristöstä. KUVA: © 2018 BLOM

1.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakennettua varikkoympäristöä, joka on suurimmaksi osaksi vanhaa asfaltti- ja sorakenttää. Yhtenäistä kasvillisuutta on pääosin vain ympäröivillä nurmialueilla, joilla on puu- ja pensasistutuksia. Asemakaavan kasvillisuus-, luontotyyppi- ja hyönteiselvityksen (2021) mukaan alueella ei ole luontaisia elinympäristöjä, vaan kasvillisuus on istutettua tai kasvanut ihmistoiminnan seurauksena. Uhanalaisia tai muuten suojelun kannalta merkittäviä perhoslajeja tai hyönteisiä ei havaittu. Uhanalaisen lajiston kannalta alueen metsäapilakohteet voisivat soveltua mäkihiilikoille, mutta lajia ei etsinnöistä huolimatta havaittu.

Tontti on melko tasainen ja maanpinta laskee loivasti etelään. Maanpinnan taso vaihtelee välillä +81,2 m...+85,9 m. Maaperä koostuu 0,6–4 m

paksuisesta täyttökerroksesta hiekkaa, soraa ja savea. Täyttömaan alla alkaa luonnonmaa: siltti, hiekkainen siltti tai savi. Silttiä on noin 7–20 m syvyydelle, ja sen alapuolella on moreenia ja soraa. Kalliopinta on todennäköisesti yli 15 m syvyydellä.

Vihiojanpuistossa Lahdenperäkadun eteläpuolella virtaa Vihioja. Suunnittelualue kuuluu Vihiojan valuma-alueeseen.

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Vihiojan eli tutummin Nekalan teollisuusalue sijoittuu radan varteen Viinikka-Nekalan, Jokipohjan ja Koivistonkylän pientalovaltaisten asuinalueiden väliin. Kaupunginosa kaavoitettiin teollisuusalueeksi 1939 ja sinne johdettiin pistoraiteet 1940-luvulla. Alueelle tuli teollisuuslaitosten lisäksi varastoja, korjaamoja, kaupungin liikennelaitoksen hallit sekä koilliskulmaan Tampereen normaalikoulu. 1960–70-luvuilla Nekalan alueelle rakentui tukkukaupan varasto- ja myymälätoimintaa. Sitten liike- ja toimistotilojen määrä on kasvanut ja kaupunginosa on muuttunut monipuolisemmaksi palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneeksi alueeksi.

Asemakaavan suunnittelualue sijaitsee Vihiojan eteläosassa. Alue alkoi rakentua 1920–40-luvuilla ja on rakentumisestaan saakka ollut kaupungin yhdyskuntateknisen huollon ja varastoinnin käytössä.

Kaupunkikuva ja alueen rakennuskanta



Viistokuva suunnittelualueesta. KUVA: © 2018 BLOM

Suunnittelualueella on parikymmentä varikko-, varasto- tai kuntateknistä rakennusta vuosilta 1953–2010. Tontin luoteiskulmassa on Tampereen Sähkölaitoksen lämpökeskus öljysäiliöineen. Koilliskulmassa on Tampereen Veden toimistorakennus ja varastokatoksia. Tontin keski- ja eteläosassa on kaupungin varastorakennuksia ja -katoksia, korjaamo- ja työtiloja sekä

toimistorakennus. Viinikankadun varressa on erillinen aidattu alue, jossa toimii jäteasema.

Alue on väljästi rakennettu, ja kauttaaltaan aidattuna sen ilme on katujen suuntaan umpinainen. Kaupunkikuvallisesti näkyvimpiä ovat Vesilaitoksen toimitalo Viinikankadun varressa, lämpökeskuksen rakennukset piippuineen sekä korkea konekorjaamo tontin keskellä. Aluetta ympäröivät leveät katu- ja risteysalueet. Maisemarakenteen arviointi sisältyy hulevesisuunnitelmaan.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaupunginosan pohjoispuolella on Viinikka-Nekalan valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Rautatien länsipuolella on Rantaperkiön maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö.

Alueelta laaditussa rakennusinventoinnissa (2021) on selvitetty rakennusten perustiedot ja arvioitu rakennetun kulttuuriympäristön arvoja. Suunnittelualueen varhaisimmat varikkorakennukset edustavat 1950-luvun rakennusaikaa ennen teollista arkkitehtuurin aikakautta, jolloin käyttötarkoitukseltaan vaatimattomampiinkin rakennuksiin panostettiin enemmän. Ne muodostavat kokonaisuuden, jossa yhteisenä tekijänä ovat arkkitehtuurin laatu ja perinteiset rakennusmateriaalit. Uudemmat rakennukset ovat pääosin luonteeltaan väliaikaisia varastoja sekä rakennusajankohdilleen tyypillisiä teollisuusalueen toimistorakennuksia.

Rakennuksista merkittävin on Seppo Rihlaman suunnittelema, 1957–59 rakennettu konekorjaamo tontin pohjoisosassa. Se on arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja kaupunkikuvallisesti näkyvä rakennus. Konekorjaamon alkuperäinen ilme on säilynyt hyvin, mihin on vaikuttanut koneiden ja kiinteistöjen ylläpitoon liittyneen toiminnan jatkuvuus. Korjaamon torni näkyy kauas ja on korkealaatuisena ja poikkeuksellisen arkkitehtonisena elementtinä tärkeä kaupunkikuvallinen maamerkki. Rakennuksen kylkiin rakennettiin 1986–99 kevytrakenteiset läisäsiivet, joilla ei ole erityisiä rakennetun kulttuuriympäristön arvoja.



Konekorjaamo. KUVA: Rakennusinventointi, Arkkitehdit MY 2021

Liikenne

Sijainti Valtatie 3:n, Lempääläntien, Lahdenperäntien ja Viinikankadun vieressä on liikenteellisen saavutettavuuden kannalta erinomainen.

Viinikankadulla on pyöräkaistat, ja Lahdenperäntien ja länsipuolisella Kuokkamaanraitilla on yhdistetty kävelyn ja pyöräilyn väylä. Pyöräilyn tavoiteverkossa Viinikankadulle ja Lahdenperäntien on esitetty alueelliset pääreitit sekä länsipuolelle seudullinen pääreitti.

Viinikankadulla ja Lahdenperäntien kulkee joukkoliikenteen bussilinjoja (syksyllä 2022 linja 14 kulkee arkisin noin kaksi kertaa tunnissa), ja lähimmät pysäkit sijaitsevat suunnittelualueen kohdalla.

Tekninen huolto

Suunnittelualueelle sijoittuu paljon teknisen huollon toimintoja.

Luoteiskulmassa on Nekalan lämpökeskus, jota on mahdollisuus kehittää geolämpöä hyödyntävänä laitoksena. Eteläosassa Viinikankadun varrella on Nekalan jäteasema.

Viinikankadulla suunnittelualueen laidalla kulkee DN400 kaasuputki. Suunnittelualueella on DN150 kaasuputki ja paineenvähennysasema. Alueen pohjoispuolella on maakaasun tankkausasema.

Tontin läpi kulkee vesi- ja viemäriinjoja, kaukolämpöjohto sekä 20 kV sähköverkko. Suunnittelualueella ja ympäröivillä katualueilla on tiheä hulevesiviemäriverkosto. Alueen kohdalla Viinikankadun varressa on kaksi muuntamorakennusta.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Viinikan järjestelyratapiha on Liikenteen turvallisuusviraston nimeämä vaarallisten aineiden kuljetusten (VAK) ratapiha, ja kaavamuutosalue sijaitsee sen huomionvolyymiyhteyksellä. Järjestelyratapihan VAK-kuljetusten riskianalyyssissä (2018) on määritetty eri suuruisten VAK-onnettomuuksien aiheuttama kokonaisriskitaso ratapihan ympäristössä. Riskianalyysin mukaan kaavamuutosalueen länsiosassa on kohonnut todennäköisyys altistua hengenvaarallisille olosuhteille ja itäosassa pysyvälle haitalle.

Alueella sijaitsee Nekalan lämpökeskus konsultointivolyymiyhteyksineen sekä maakaasuverkostoa.

Alueella on ollut ympäristöhäiriötä aiheuttavaa toimintaa, kuten asfaltiasema, autojen varastointia ja romutusta, jäteöljyn käsittelyä sekä konepajatoimintaa. Pohjoisosassa on mahdollinen vanha kaatopaikka, jonka jätettä poistettiin Tampereen Veden toimitilojen rakentamisen yhteydessä. Tällöin maaperää ei tietävästi kunnostettu rakennusalan ulkopuolelta. Itäreunassa toimii Pirkanmaan Jätehuollon pienjäteasema erillisellä aidatulla alueella. Maaperän pilaantuneisuuden selvittämiseksi

alueelta tehtiin ympäristötekniisiä tutkimuksia (2021), joissa todettiin kynnysarvot tai alueellisen taustapitoisuuden ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia sekä ylemmät ohjearvot ylittäviä pitoisuuksia öljyhiilivetyjä, PAH-yhdisteitä, arseenia tai sinkkiä. On mahdollista, että alueella esiintyy muitakin kohonneita haitta-ainepitoisuuksia.

Asemakaavan meluselvityksen (2021) mukaan melun keskiäänitaso on aivan kaava-alueen länsiosassa enimmillään yli 75 dB päiväaikaan ja 70–74 dB yöaikaan vuoden 2040 ennustetilanteessa. Itäosassa vastaavat keskiäänitasot ovat 60–64 dB ja 55–59 dB. Rakennusten julkisivuihin kohdistuu nyky- ja ennustetilanteessa korkeintaan 64 dB keskiäänitaso.



Melun päiväajan keskiäänitasot vuoden 2040 ennustetilanteessa. KUVA: Meluselvitys, FCG 2021

Tampereen ilmanlaatumallinnuksen (2011) mukaan kaava-alueen länsiosassa typpidioksidin (NO₂) ja hengitettävien hiukkasten (PM₁₀) vuorokausiohjearvoon verrannollinen pitoisuus (=kuukauden toiseksi korkein vrk-arvo) on enimmillään yli 70 µg/m³. Vuosikesiarvopitoisuudet ovat kuitenkin pääosin alle 20 µg/m³.

1.1.4 Väestö, palvelut ja työpaikat

Suunnittelualueella ei ole asukkaita. Nekalan teollisuusalueella on pienteollisuutta, korjaus- ja huoltotoimintaa, vapaa-ajan toimintoja, päivittäistavarakauppa sekä erityisesti rakentamiseen liittyvää paljon tilaa vaativaa kauppaa. Vihiojan kaupunginosassa on yli 4000 työpaikkaa (Tampere alueittain -julkaisu).

Lähimmät asuinalueet sijoittuvat noin 200 metrin etäisyydelle Koivistonkylään ja 400 metrin etäisyydelle Viinikkaan. Lähin koulu sijaitsee noin 400 metrin etäisyydellä ja lähin päiväkoti noin 600 metrin etäisyydellä.

1.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on Tampereen kaupungin omistuksessa.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaavan rakenne

Korttelin keski- ja eteläosaan muodostetaan tontit uudelle poliisitalolle, paloasemalle ja selviämishoitoasemalle ja sosiaali- ja kriisipäivystykselle. Pohjois- ja länsiosassa nykyiset toiminnot säilyvät ja niille muodostetaan omat tontit. Eteläisen ja pohjoisen osan väliin muodostetaan uusi Vihikatu, joka yhdistyy Lempääläntiehen kävelyn ja pyöräilyn reittinä. Kaavassa on merkinnät istutuksista, hulevesien hallinnasta, ratapihan VAK-riskien huomioimisesta, uuden rakentamisen kaupunkikuvallisesta asusta ja rakennussuojelusta.

2.1.1 Mitoitus

Suunnittelualan kokonaiskerrosala on 67 471 k-m² ja tehokkuus e=0,49. Rakennusoikeus kasvaa yhteensä 2241 k-m². Koko suunnittelualan pinta-ala on 136 798 m². Kahden suojeltavan rakennuksen pinta-ala on 4990 k-m².

Taulukko 1. Asemakaavaan merkittävät tontit, niiden rakennusoikeus ja tehokkuus.

| Tontti nro | Rakennusoikeus (k-m ²) | Tonttitehokkuus (e) |
|------------|------------------------------------|---------------------|
| 665-10 | 26262 | 0,5 |
| 1665-5 | 5830 | 0,5 |
| 1665-4 | 26 000 | 0,58 |
| 1665-3 | 3700 | 1,52 |
| 1665-1 | 5650 | 0,32 |
| 1665-2 | 30 | 0,63 |

2.1.2 Palvelut

Kaava-alueelle sijoittuu yhteiskunnan ja kaupungin kannalta tärkeitä viranomaispalveluita, sekä kunnallisteknisiä palveluita.

2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

Tavoitteena on mahdollistaa uuden poliisitalon, selviämis- ja katkaisuhuoltoaseman, sosiaali- ja kriisipäivystyksen, sekä paloaseman rakentaminen alueelle siten, että alueen luonnonympäristön ja rakennetun kulttuuriympäristön arvot turvataan, sekä maaperän pilaantuneisuus ja muut ympäristöhäiriöt huomioidaan.

Alueelta laadittiin meluselvitys, hulevesiselvitys ja hallintasuunnitelma, vesihuollon yleissuunnitelma, kasvillisuus-, luontotyyppi- ja

hyönteisselvitys, rakennusinventointi, rakennusten kuntotutkimuksia, VAK-ratapihan riskinarvio ja ympäristötekniset tutkimukset. Selvitysten tulokset ja suositukset huomioitiin asemakaavan suunnittelussa ja kaavamääräyksissä.

Alueelle rakennetaan uusi Vihikatu, joten kaava-alueen pohjoisosan uudet tonttiliittymät tulee jatkossa rakentaa sen kautta, eikä Viinikankadun liittymiä tule tarpeettomasti lisätä. Tämä on huomioitu poliisin ja paloaseman viitesuunnitelmissa.

2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat kokonaisuudessaan kaavakartan yhteydessä.

2.3.1 Korttelialueet

Hallinto- ja virastorakennusten sekä yhdyskuntateknisen huollon kortteli (YHT)

Poliisin, selviämis- ja katkaisuhuoltoaseman sekä sosiaali- ja kriisipäivystyksen, ja paloaseman tontit nro 1665-1, -3 ja -4 merkitään hallinto- ja virastorakennusten sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YHT-2).

Tontin 1665-1 rakennusoikeus on 5650 ja suurin sallittu kerrosluku III. Tontin 1665-3 rakennusoikeus on 3700 ja suurin sallittu kerrosluku IV. Tontin 1665-4 rakennusoikeus on 26 000 ja suurin sallittu kerrosluku IV.

Tonteille 1665-3 ja -4 on ajoyhteydet Vihikadulta. Ajorasitteilla (ajo-5) on mahdollistettu huoltoliikenteen ajo molempien tonttien kautta, koska se sujuvoittaa huoltoliikennettä.

Tonttien 1665-1 ja 1665-4 väliin on suunniteltu vain tonttien käytössä oleva ajoyhteys, joka on viranomaisten tarpeiden mukaisesti molempien tonttien käytössä. Ajoyhteys liittyy Viinikankatuun.

Tontin 1665-1 rakennusalan Viinikankadun puoleinen sivu on merkitty kaupunkikuvan kannalta merkittäväksi julkisivuksi, joka tulee esimerkiksi materiaali- ja syvyysvaihteluilla, taideaiheilla sekä valaistuksella toteuttaa kaupunkikuvaa elävöittäväksi (mju-2). Toteutusta valvotaan rakennuslupavaiheessa kaupunkikuvatoimikunnan ja kaupunkikuva-arkkitehdin toimesta. Tontin länsipäähän saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman. Rasitteen mukaisten putkien sijoittamisessa tulee huomioida polttoainejakeluaseman suojausrakenteet. Tontin eteläreunassa on istutusalueet, jonne voidaan sijoittaa myös hulevesirakenteita, koska alueen viherrakennetta tulee kehittää ja lisätä. Näkemäalueelle (nä) ei istuteta puita, tai sijoiteta muuta hälytyslähtöjen näkemiä estäviä rakenteita.

Tontin 1665-3 länsi- ja eteläsivun puoleiseen rakennuksen seinään ei saa sijoittaa läpinäkyviä ikkunoita. Määräyksen tarkoitus on estää näköyhteys eteläpuoleiselle pihalle, mutta valoaukkoja seinässä ja katossa voi olla.

Tontin 1665-4 Viinikankadun puoleiset sivut on merkitty kaupunkikuvan kannalta merkittäviksi julkisivuiksi, jotka tulee esimerkiksi materiaali- ja syvyysvaihteluilla, taideaiheilla sekä valaistuksella toteuttaa kaupunkikuvaa elävöittäväksi (mju-2). Toteutusta valvotaan rakennuslupavaiheessa kaupunkikuvatoimikunnan ja kaupunkikuva-arkkitehdin toimesta. Pysäköintikentälle on annettu istuttamista koskeva määräys (p-14), koska alueen viherrakennetta tulee kehittää ja lisätä. Rakennusalan

Yhdyskuntateknisen huollon kortteli (ET)

Kaupungin kunnallisteknisessä käytössä olevat tontit nro 665-10 ja 1665-5 merkitään yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET-1). Tonttien suurin sallittu kerrosluku on III ja tonttitehokkuus $e=0,5$. Lempääläntien puoleiseen reunaan on merkitty istutusalueita, koska alueen viherrakennetta tulee kehittää ja lisätä. rakennusala on rajattu hulevesien biosuodatus- tai imeytysaltaiden tarvitseman tilan vuoksi. Viinikankadun varteen on merkitty liittymäkielto, koska uudet tonttiliittymät tulee muodostaa Vihikadulta.

Tontin 665-10 luoteiskulmassa on ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuustilan rakennusala (tey). Tontin itäosassa sijaitseva Konekorjaamo merkitään rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeäksi rakennukseksi (sr-18). *Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavilla korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella rakennuksen rakennustaiteellisia arvoja.* Konekorjaamon kerrosluku on VIII. Tontin keskiosassa sijaitsevan Puutyöpajan alkuperäinen osa on merkitty määräyksellä *ju/s-1 Rakennuksen osa, jossa ulkoasussa sallitaan vain palauttavat tai rakennuksen säilymisen kannalta välttämättömät muutokset.* Määräyksen tarkoitus on säilyttää alueen vanhimpiin teollisuusrakennuksiin kuuluva, kulttuurihistoriallisesti ja rakennusperinteen kannalta arvokas rakennus. Korjaustoimenpiteissä voidaan kuitenkin toimia Maakuntamuseon antaman lausunnon ja ohjauksen mukaisesti, esimerkiksi katon voi tarvittaessa korjata myös nykyistä kevyemmällä rakenteella: *Toimenpidetarpeita määriteltäessä ratkaisevassa asemassa on rakennuksen tuleva käyttötarkoitus. Muussa kuin työtiläkäytössä, esim. varastona tai kalustosuojana, puutyöpajan useimmille rakenteille ja rakennusosille riittäisivät kuntoselvityksessä esitetyt kevyemmät korjausvaihtoehdot. Maakuntamuseo katsoo että, että vesikatteen uusimisen yhteydessä olisi mahdollista harkita kevyempää katemateriaalia, mikä osaltaan vähentäisi kattorakenteiden vahvistamistarvetta (Maakuntamuseon lausunto 19.1.2023).*

Tontti nro 1665-2 on muodostettu nykyistä Viinikankadun varren muuntamorakennusta varten.

Kaikkia tontteja koskevat määräykset

Alueen tonteille on annettu kolme hulevesiä koskevaa määräystä:

hule-43(1): Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyrakenteiden mitoituslavuuden tulee olla 1 m³ jokaista sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Täyttyneiden viivytyrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto. Yleismääräys: Hulevesiä ei saa imeyttää pilaantuneiden jäännösmaa-ainesten läpi. Yleismääräys: Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesimenetelmistä ja tulvareiteistä. Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttävä viranomaisella, joka myös valvoo rakentamisaikaista hulevesien hallintaa. Korttelialueita suunniteltaessa ja hulevesien hallinnassa on otettava huomioon asemakaavan nro 8786 asiakirjoihin kuuluvat hulevesiselvitykset.

Ekologisen yhteyden vahvistamiseksi tonttien rajapinnoille tulee toteuttaa uusia peittäviä, monilajisia ja -kerroksellisia istutuksia.

Alueen tonteille on annettu pilaantuneita maita koskeva määräys: pima-7: *Alueen maaperän pilaantuneisuus tulee tutkia ja pilaantuneet alueet kunnostaa ympäristöviranomaisen hyväksymien suunnitelmien mukaisesti.*

Alueen tonteille on annettu ratapihan VAK-aluetta koskevia määräyksiä: Yleismääräys: *Tontin suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon sijainti järjestelyratapihan läheisyydessä. Riskivaikutuksiin varautuminen esitetään rakennuslupaa haettaessa. Yleismääräys: Rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto sijoitetaan mahdollisimman korkealle maan pinnasta, pois päin ratapihalta vaarallisten aineiden kuljetusten riskit huomioon ottaen. Rakennusluvan yhteydessä on osoitettava riittävä riskienhallinta ratapihalla tapahtuvien vaarallisten aineiden kuljetusten osalta.*

Tonteille on merkitty maanalaiset johdot ja johtoalueet.

Alueen tonteille on annettu pysäköintiä koskevat määräykset Tampereen kaupungin voimassa olevan autopaikkanormin mukaan. Koska YHT-2-tonteille tulee viranomaistoimintaa, joka sisältää yhteiskunnallisesti tärkeää ja ympärivuorokautista päivystystoimintaa, pysäköintinormin soveltamisessa tulee noudattaa tarkoituksenmukaisuutta. Alueella säilytettäviä virka-ajoneuvoja pysäköintimääräys ei koske.

2.3.2 Muut alueet

Katualueet

Alueen keskivaiheille on osoitettu uusi Vihikatu, joka liittyy Viinikankadulle. Kadun länsipää on varattu jalankululle ja polkupyöräilylle.

Viinikankadun varren muuntamotontin pieni osa muutetaan katualueeksi.

2.4 Nimistö

Kaava-alueelle sijoittuu uusi katu. Kadunnimitoimikunta teki 9.2.2022 neljä vaihtoehtoista nimeä koskevan ehdotuksen asemakaavan ohjausryhmälle. Ohjausryhmä päätyi puoltamaan uuden kadun nimeksi nimeä Vihikatu. Kadun päätteenä olevalle pp-reitille annettiin nimi Vihipolku.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavamuutos tukee kaupunkilaisten kannalta tärkeiden viranomaispalveluiden toimintaa. Uusi pyöräily ja jalankulun yhteys Lempääläntielle parantaa Nekalan alueen saavutettavuutta. Vihikatu mahdollistaa uusien tonttien muodostamisen.

Lähialueille suuntautuva hälytysajoliikenne voi lisääntyä Viinikankadulla, asutuksen lähistöllä, mutta hälytyslähdet suuntautuvat pääosin Lahdenperänkadulle ja sieltä Lempääläntielle, koska se on yleensä sujuvin reitti. Pelastuslaitoksen hälytyslähde liittymä on suoraan Lahdenperänkadulle.

Asemakaavan meluselvityksen mukaan alue sopii aiottuun käyttöön ilman rajoituksia, ja ulkoseiniltä vaadittavat äänitasoerot ovat toteutettavissa tavanomaisin rakentein. Asemakaava edellyttää, että alueen maaperän pilaantuneisuus tutkitaan ja pilaantuneet alueet kunnostetaan ympäristöviranomaisten hyväksymien suunnitelmien mukaisesti.

Suunnittelualueella ei sijaitse virkistysalueita eikä asemakaavalla ole vaikutusta niiden riittävyteen.

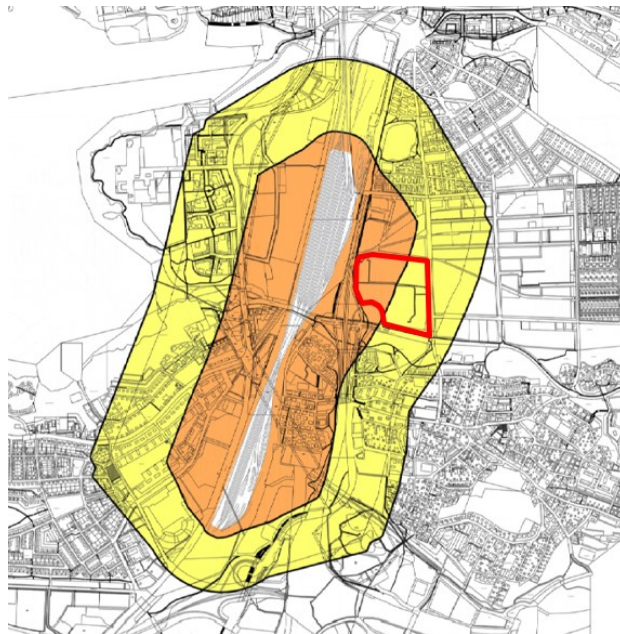
Viherrakennetta ja viihtyisyyttä pyritään parantamaan istutuksia ja kaupunkikuvaa koskevien vaatimusten avulla. Viherrakennetta on tarkasteltu myös yhdessä hulevesisuunnittelun kanssa ja rakennusalat on rajattu hulevesien imeyttämiseen ja biosuodattamiseen sopivien alueiden ulkopuolelle.

Vaarallisten aineiden kuljetukset (VAK)

Järjestelyratapihalla mahdollisesti aiheutuvan onnettomuuden vaikutusten hallitsemiseksi on laadittu riskianalyysi (2018) maankäyttöä ohjaamaan.

Analyysissä on muodostettu kaksi huomiointivyöhykettä, joista sisempi ulottuu 350 m etäisyydelle ja ulompi 750 m etäisyydelle ratapihasta.

Riskianalyysin haavoittuvuusluokituksen mukaan asemakaavan mahdollistamia toimintoja voidaan sijoittaa näille huomiointivyöhykkeille. Tällöin onnettomuusriski on huomioitava pelastussuunnitelmissa ja alueen väestölle tiedotettava. Lisäksi ulommalle vyöhykkeelle voidaan sijoittaa mm. ravintola- ja myymälärakennuksia, terveydenhuollon tiloja, opetusrakennuksia ja pienemmän henkilömäärän kokoontumistiloja, kun suunnittelussa huomioidaan kaasuvuodot.



Kuva 1. Riskikartta ratapihan VAK-huomiointivyöhykkeistä. Suunnittelualue rajattu kuvaan punaisella. KUVA: Viinikan järjestelyratapiha, riskianalyysi VAK-kuljetuksista, 2018

Poliisin ja pelastuslaitoksen käyttöön suunniteltu alue sijaitsee ulommalla huomiointivyöhykkeellä, jossa kohonnut riski muodostuu onnettomuustilanteessa mahdollisesti tapahtuvasta myrkyllisen kaasun vuodosta. Välittömän vaaran alueeksi katsotaan myrkyllisten kaasujen vuodoissa tyypillisesti 300 m vuotokohdasta tuulen alapuolella. Tätä kauempana onnettomuuskohtasta ei arvioida esiintyvän sellaisia kaasupitoisuuksia, että ne aiheuttaisivat välittömiä haittavaikutuksia. Ne edellyttävät kuitenkin suojautumista sisätiloihin pitempiäaikaisen altistumisen aiheuttamien terveysvaikutusten välttämiseksi ja riskin huomiointi maankäytössä on katsottu tarpeelliseksi.

Konsultti on laatinut poliisitalon hankkeesta turvallisuusluokitellun riskiselvityksen, joka valmistui vuonna 2019. Selvityksessä on tutkittu

vaarallisten aineiden kuljetuksia, ratapihaa, toimintojen sijoittelua, ajoreittejä ja liikenteellisiä riskejä. Myös alueella sijaitseva kaasuputki ja maaperän pilaantuminen on huomioitu. Ympäristö on katsottu sellaiseksi, että suunnitellulle toiminnalle ei synny välitöntä riskiä. Kaasuntulo uuteen rakennukseen tullaan estämään. Poliisiasema on voitu suunnitella tähän sijaintiin turvallisuusasiat huomioivan konseptin mukaisesti.

Poliisi ja pelastuslaitos ovat arvioineet omaan toimintaansa kohdistuvia riskejä. Sijoittumisella suunnitellulle paikalle ei arvioida olevan olennaisesti haitallisia vaikutuksia poliisin ja pelastuslaitoksen toimintaan. Ne ovat kriisiorganisaatioita, jotka saavat tiedon onnettomuudesta ensimmäisten joukossa ja joilla on toiminnan luonteesta johtuen kyky ja valmius toimia onnettomuustilanteen edellyttämällä tavalla. Viranomaiset toimivat suurelta osin tapahtumapaikalla, ohjaavat ja myös hajauttavat tarvittaessa toimintaa. Tunnistettu riski otetaan huomioon rakennusten turvateknisessä toteutuksessa sekä varautumissuunnittelussa. Nämä asiat todettiin myös turvallisuusasioita koskevassa viranomaistyöpalaverissa syksyllä 2022.

Selviämis- ja katkaisuhuoltoaseman sekä sosiaali- ja kriisipäivystyksen toiminnasta laadittiin erillinen VAK-ratapihan riskinarvio. Toiminta luokiteltiin haavoittuvuusluokkaan A. Riskinarviossa todetaan, että: *Suunnittelualueetta koskettava onnettomuuden uhka liittyy myrkyllisen kaasumaisen aineen leviämiseen ulkoilman mukana VAK-järjestelyratapihalta suunnittelualueelle. VAK-riskinarvioinnin perusteella voidaan todeta, että koska selviämishoitoasema sijaitsee noin 400–450 metrin etäisyydellä Viinikan järjestelyratapihasta, eivät taajuudeltaan (esiintymistiheydeltään) korkeat, mutta seurauksiltaan pienet nestekaasun ja ammoniakkin laippavuotojen/venttiilivuotojen aiheuttamat kaasupäästöt todennäköisesti kosketa suunnittelualueetta. Sen sijaan kohonneen taajuuden vahingot (esimerkiksi suuret ammoniakkin ja rikkidioksidin vuodot) muodostavat riskin, joka tulee ottaa huomioon riskinhallintatoimenpiteillä. Työssä tarkasteltiin myrkyllisen kaasun leviämisen aiheuttamaa onnettomuusskenaariota mallintamalla sisäilman rikkidioksidipitoisuuden ja ammoniakkin muutos ajan funktiona rakennuksessa, jossa koneellinen ilmanvaihto oli päällä ja poiskytkettynä. Ilmanvaihdon sulkemisella todettiin olevan merkittävä vaikutus rikkidioksidin ja ammoniakkin pitoisuuksien kehittymiseen sisäilmassa. Ensisijainen riskinhallintatoimenpide kaasuvuodon tapahtuessa on suojautua rakennusten sisätiloihin. Tällöin ulkoilman ja rakennuksen sisäilman sekoittumisen estäminen keskenään on tärkeää sisällä olevien henkilöiden turvallisuuden takaamiseksi. Keskeiset riskinhallintatoimenpiteet liittyvät ennen kaikkea rakennusteknisiin ratkaisuihin ja pelastussuunnitelmaan sekä näiden ylläpitoon. Rakennusteknisiä ratkaisuja ovat kaasuilmaisina, joka sammuttaa*

automaattisesti ilmanvaihdon, sekä rakennuksen tiiveys. Automaattisten toimintojen ylläpito-, huolto ja testaustoimiin tulee kiinnittää huomiota. Kemikaalionnettomuuden sattuessa riittävällä määrällä onnettomuustilanteisiin koulutettua henkilöstöä on suuri merkitys selviämishoitoaseman asiakkaiden suojelemisessa.

Asemakaavaehdotukseen merkittiin kaksi VAK-ratapihan riskiä koskevaa yleismääräystä: *Tontin suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon sijainti järjestelyratapihan läheisyydessä. Riskivaikutuksiin varautuminen esitetään rakennuslupaa haettaessa.*

Rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto sijoitetaan mahdollisimman korkealle maan pinnasta, pois päin ratapihalta vaarallisten aineiden kuljetusten riskit huomioon ottaen. Rakennusluvan yhteydessä on osoitettava riittävä riskienhallinta ratapihalla tapahtuvien vaarallisten aineiden kuljetusten osalta.

Asemakaava siis edellyttää, että tonttien suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on otettava huomioon sijainti järjestelyratapihan läheisyydessä. Riskivaikutuksiin varautuminen esitetään rakennuslupaa haettaessa.

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

Suunnittelualueen maasto on tasaista eikä suunnitelmien toteuttaminen vaadi voimakasta maaston muokkausta.

Asemakaavan ympäristöteknisissä tutkimuksissa (2021) maaperästä löytyi kohonneita haitta-ainepitoisuuksia. Suunnittelualueen eteläosassa tutkimukset ovat riittävät riskinarvion laatimiseksi ja maaperän kunnostustasojen määrittämiseksi. Tarkempi riskinarvio laaditaan kunnostussuunnittelun yhteydessä. Pohjoisosassa tarkempia tutkimuksia tehdään tarpeen mukaan suunnitelmien tarkentuessa. Asemakaava edellyttää, että alueen maaperän pilaantuneisuus tutkitaan ja pilaantuneet alueet kunnostetaan ympäristöviranomaisten hyväksymien suunnitelmien mukaisesti.

Asemakaavan hulevesiselvityksen (2021) mukaan alueen vettäläpäisemätön pinta-ala kasvaa noin 20 % nykyisestä, eli yli 3 hehtaarilla. Selvityksessä esitetään toimenpiteet, joilla hallitaan alueelta purkautuvien hulevesien määrää, virtaamaa ja laatua siten, että ne eivät muutu merkittävästi nykytilanteeseen nähden tai aiheuta haittaa vastaanottaville ekosysteemeille tai rakenteille. Hulevesivirtaamien hallinta on keskeistä mm. alapuolisen eroosioherkän Vihiojan vuoksi. Laadullista hallintaa on toteutettava myös rakentamisen aikana, jolloin hulevesien haitta-ainekuormitus on moninkertainen lopulliseen tilanteeseen verrattuna. haitta-aineita sisältävät maamassat tulee huomioida

rakenteiden suunnittelussa. Asemakaava edellyttää hulevesien viivyttämistä, tulvareittejä, rakentamisen aikaista hulevesien hallintaa ja asemakaavan 8786 hulevesiselvityksen huomioimista suunnittelussa. Imeyttäminen pilaantuneiden massojen läpi on kielletty. Poliisitalon laajan paikoitusalueen osalta on määrätty pysäköintialuetta jäsenöivien ja ekologista yhteyttä vahvistavien viherkaistojen toteutuksesta. Paikoitusalueen hulevedet ehdotetaan johdettavaksi viherkaistoille toteutettaville biosuodattamoille. Biosuodattamot tulee pilaantuneen maaperän vuoksi myös vesieristää, ja puiden juuriston koko tulee huomioida rakenteissa. Koska alueen pohjoisosan tonttien rakentamisesta ei ole suunnitelmia, hulevesien laadullisen käsittelyn tarve ET-1 tonttien alueella arvioidaan rakennuslupaprosessin yhteydessä. Alueet, joissa muodostuu nuhjaantuneita hulevesiä, tulee käsitellä biosuodattimissa ennen niiden johtamista viivytykseen. Hulevesiselvityksessä esitettiin tarvittavat ohjeelliset tilavaraukset, rasitteet ja suositeltavat sijainnit sekä esimerkkimäiset ja ohjeelliset hulevesien hallintaratkaisut kiinteistöille. Selvityksessä on esitetty myös jatkosuunnittelussa noudatettavat tulvareitit sekä jako runko- ja tonttihulevesiviemäröinnin kesken. Maaperän puhdistustoimilla, uudella maankäytöllä sekä jäteasematoiminnan poistumisella arvioidaan olevan suotuista vaikutus huleveden laatuun.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualueella ei ole varsinaisia luonnonalueita eikä asemakaavalla siten ole vaikutusta niihin. Asemakaavan kasvillisuus-, luontotyyppi- ja hyönteiselvityksen (2021) mukaan alueella ei ole luontaisia elinympäristöjä eikä uhanalaisia tai muuten suojelun kannalta merkittäviä perhoslajeja tai hyönteisiä.

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

Pelastuslaitoksen saavutettavuudessa eteläisellä Tampereella on haasteita, joten uudelle asemalle on todettu tarve. Uusi paloasema turvaa pelastustoiminnan toimintavalmiutta Tampereen eteläisillä alueilla. Paloasemalle sijoitettavat pelastus- ja sairaankuljetusyksiköt turvaavat pelastustoiminnan ja ensihoidon toimintavalmiuden myös alueen tulevaa kasvua varten.

Poliisin oman turvallisuusanalyysin mukaan kohde soveltuu poikkeuksellisen hyvin uuden pääpoliisiaseman rakennuspaikaksi Tampereella. Rakennuspaikka sijaitsee hyvien yhteyksien varrella, jolloin saavutettavuus on hyvä joka suuntaan. Tampereen strateginen

kasvusuunta on vahvasti etelään. Alueella on riittävästi pinta-alaa uutta poliisitaloa ja sen tarvitsemia alueita varten, ja topografia on tasaista. Etäisyydet lähiympäristön rakennuksiin ovat verraten suuret eivätkä nykyiset rakennukset rajoita toimintaa. Pääosa poliisin omassa riskikartoituksessa esille tulleista riskeistä on hallittavissa varsin normaalein suojaus- ym. ratkaisuin.

Poliisin ja paloaseman toiminta edellyttää häiriötilanteissakin toimivaa polttoaineen jakeluasemaa, joka on osoitettu alueen eteläosaan.

Poliisiaseman yhteyteen on tarve sijoittaa poliisin ja kaupungin yhteinen selviämishoitoasema ja sosiaali- ja kriisipäivystyksen tilat, joka sijaitsee omalla tontillaan. Poliisi ja selviämishoitoasema toimivat kiinteässä yhteistyössä ja hyödyntävät toistensa palveluita. Yhteistoimintamalli on käytännössä todettu hyväksi.

Tampereen Veden ja Sähkölaitoksen toiminnot alueen pohjoisosassa säilyvät nykyisellä paikallaan. Jäteaseman toiminta poistuu korttelista, mutta säilyy Vihiojan alueella uudessa sijainnissa Kuoppamäentiellä. Uuden rakentamisen alta puretaan osittain huonokuntoisia rakennuksia, joille kaupungilla ei tulevaisuudessa ole käyttöä. Kaava-alueen länsiosa soveltuu jatkossakin kaupungin varastokäyttöön.

Poliisilaitoksen ja paloaseman sijainti Vihiojan alueella on toiminnallisesti ja liikenteellisesti hyvä. Suunnittelualueelle muodostetaan uusi katu, joka palvelee siihen rajautuvia uusia tontteja. Palo- ja poliisiasema käyttävät samaa ajoneuvoliittymää Viinikankadulle. Paloaseman sijainti kaava-alueen eteläosassa mahdollistaa tärkeän hälytysliittymän järjestämisen Lahdenperäkadulle. Hälytysajoneuvojen ajo tontille tapahtuu Viinikankadun kautta ja ulosajo Lahdenperäkadun kautta. Katujen valo-ohjausta säätelämällä pelastusajo saadaan sujuvaksi.

Poliisiasemalle on asiakaskulku Viinikankadun suunnasta. Tontille osoitetaan pysäköintipaikkoja autolla ja pyörällä saapuville, ja Viinikankadun joukkoliikennepysäkeiltä on jalankulkuyhteys rakennukseen. Uusi katu tuo jalankulkijoille ja pyöräilijöille uuden itä-länsisuuntaisen reitin.

Vesihuollon järjestäminen on suunniteltu yleissuunnitelmatasolla. Poliisitalo sijoittuu nykyisen vesijohdon ja jätevesiviemärin päälle, joten johtoja esitetään siirrettäväksi etelään päin. Uudet johdot rakennetaan samankokoisina kuin nykyiset. Käyttövesitarpeet on määritetty, Pelastuslaitokselle tarvitaan myös sammutusvesiasema.

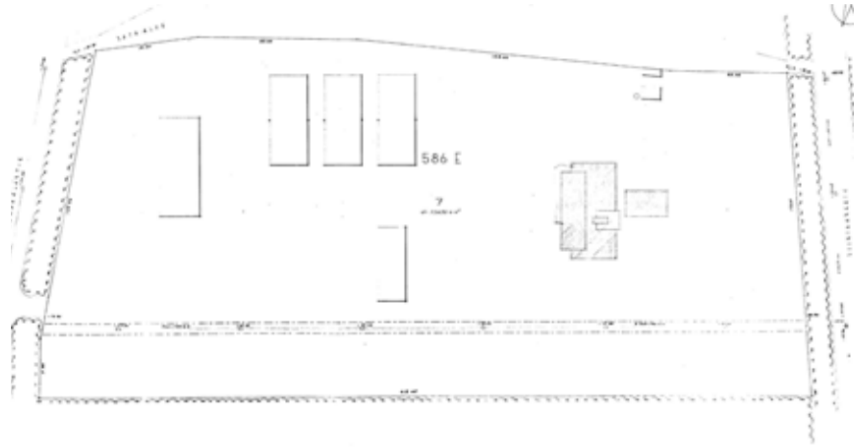
3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Poliisitalon ja paloaseman rakentamisen myötä Viinikankadun puoleinen kaupunkikuva muuttuu varastoalueesta toimistomaisemmaksi. Nykyisin alueen pohjoisreunassa toimii jo Vesilaitoksen toimitalo. Leveän Viinikankadun länsipuoli on kaava-alueen kohdalla nykyisin puuryhmien reunustama ja osittain puistomainen. Itäpuolelta Viinikankatua reunustavat kaupan ja teollisuuden hallimaiset rakennukset ja paikoitusalueet. Kaukomaisemassa alueen näkyvimät elementit ovat jatkossakin konekorjaamon korkea osa sekä lämpökeskuksen piippu.

Asemakaava pyrkii vahvistamaan katualueen vehreää reunaa istutettavilla alueilla ja uusilla puuriveillä, niissä paikoissa missä se on mahdollista. Maisemoinnin periaatteet ja ohjeistus on liitetty hulevesisuunnitelman osaksi. Kaava-alueella tapahtuva rakentaminen tulee rajaamaan ja osittain sulkemaan katualueelta nykyisin avautuvia näkymiä, mutta poliisitalon ja paloaseman rakentaminen tulee myös jäsentämään katutilaa. Pohjoisosassa ET-1-tonteilla ei ole tiedossa rakentamissuunnitelmia, mutta asemakaava mahdollistaa lisärakentamista suojeltuja rakennuksien lomaan. Asemakaavan mahdollistamaa rakentamisvolyymiä on havainnollistettu kaavan havainnekuvassa.

Rakennusinventoinnissa (Arkkitehdit MY, 2021) on todettu, että kaava-alueen pohjoisosassa on erityisesti alueen pitkään jatkuneesta teollisuushistoriasta kertovia, arvokkaita rakennuksia, joista tärkeimmiksi todetut, kunnostettavissa olevat kohteet merkitään nyt asemakaavaan suojaavin merkinnöin. Suunnittelualan arkkitehtonisesti merkittävin rakennus on 1957–59 rakennettu Konekorjaamo. Konekorjaamon suunnitteluun ja rakentamiseen on panostettu ja valmistuessaan se muutti alueen luonnetta sekä muodostui alueen maamerkiksi. Sen valmistumisen aikaan alueella oli jo varastorakennuksia ja mm. vuonna 1956 valmistunut

Puutyöpaja (Kuva2.).



Asemapiirros vuodelta 1957

Kuva 2. Asemapiirros kaava-alueen pohjoisosasta, vuodelta 1957. Kuvassa näkyvät alueen vanhimmat rakennukset, joista osa on jo purettu. (Rakennusinventointi, 14.6.2021 MY Arkkitehdit).

Alueen vanhimpiin rakennuksiin kuuluvat pohjoisosan varastot (rakennusinventoinnissa varastot B ja C) sekä Puutyöpajan alkuperäinen osa. Puutyöpajalle merkitään asemakaavaan julkisivut suojaava merkintä ja se on tarkoitus säilyttää. Rakennusinventoinnin mukaan Puutyöpaja on sopusuhtainen ja huolella toteutettu, tyyppillinen 1950-luvun tiilinen ja harjakattoinen tuotantorakennus. Rakennuksessa on alusta lähtien valmistettu ja korjattu Tampereen kaupungin puutuotteita ja alkuperäinen käyttötarkoitus on siis säilynyt koko sen olemassaolon ajan. Puutyöpajalla onkin erityistä arvoa myös kulttuurihistoriallisesti. Puutyöpajan lisärakentaminen on tehty selkeinä omina yksiköinä, jotka eivät ole muuttaneet alkuperäistä rakennuksen hahmoa.

Suojeltavat Konekorjaamo ja Puutyöpaja yhdessä säilyttävät ja kertovat rakennustaiteellisten arvojen lisäksi alueen merkityksestä Tampereen yhdyskuntahuollon historialle, joka jatkuu nykyisinkin esimerkiksi Tampereen Veden, lämpölaitoksen ja kaasunjakelun muodossa.

Alueella on useita muitakin rakennuksia, joiden säilyttämiseen kannustetaan myös tulevaisuudessa. Varastot B ja C on todettu Maakuntamuseon lausunnossa arvokkaaksi osaksi teollisuushistoriakokonaisuutta. Myös vuonna 1957 valmistunut, Seppo Rihlaman suunnittelema autosuojarakennus on todettu rakennusinventoinnissa (Arkkitehdit MY, 2021) olevan samoja arkkitehtonisia elementtejä kuin Konekorjaamossa, mutta se on kuitenkin vaatimattomampi ja alisteisessa asemassa korjaamorakennukseen nähden. Vuonna 1959 valmistunut lautavarasto on muuttunut ulkoasultaan ja

käyttötarkoitukseltaan, mutta siinä on edelleen nähtävissä sama muoto- ja materiaalivalikoima, kuin muissakin Rihlaman suunnittelemissa rakennuksissa. Asemakaavaehdotusvaiheessa rakennusten kunnosta teetettiin kuntotutkimuksia, joiden pohjalta arvioitiin niiden käyttömahdollisuuksia. Osa kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi kuvatuista rakennuksista (Varastot B ja C) on kuntotutkimuksessa todettu heikkokuntoisiksi, eikä niille merkitä siksi suojaavia määräyksiä, vaikka niiden toivotaankin säilyvän esimerkiksi varastokäytössä. Yksi arvokkaaksi arvioitu rakennus (varasto A) on jo aiemmin purettu.

Alueella on jatkossakin käyttöarvoa myös varastointialueena, joten myös tiloiltaan vanhentuneita ja heikompikuntoisia rakennuksia on mahdollista säilyttää käytössä esimerkiksi varastoina. Pohjoisosassa asemakaava mahdollistaa maltillisen korkuista ja nykyiseen toimintaan liittyvää lisärakentamista, jolla ei ole merkittävää vaikutusta Vihiojan alueen kokonaisuuteen, mutta toisaalta se mahdollistaa teollisuusperintöön liittyvien varistorakennusten häviämisen. Mikäli edellä mainittuja rakennuksia puretaan, nämä arvot heikkenevät ja alueen kulttuurihistoriallinen merkitys voi hämärtyä. Toisaalta lisärakentaminen säilyttää tontit käyttökelpoisena ja myös alueen rooli yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevana keskittymänä säilyy.

Poliisitalon ja paloaseman rakentamisen myötä alueen eteläosan varasto- ja toimistorakennukset puretaan ja rakentaminen muuttuu toimistomaiseksi, sekä osittain myös julkisia palveluja sisältäväksi. Uudisrakennuksille on annettu useita kaupunkikuvallista laatua koskevia määräyksiä, ja Viinikankadun puoleiset osat poliisin ja pelastuslaitoksen rakennusaloista on osoitettu kaupunkikuvan kannalta merkittäviksi. Määräysten vuoksi rakennushankkeiden suunnittelua tullaan ohjaamaan toteutusvaiheessa ja rakentamisella tavoitellaan alueen yleisilmettä kohentava vaikutusta. Myös alueen viherrakennetta parannetaan ja lisätään kaavan määräyksien mukaisella rakentamisella.

3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Asemakaavamuutos mahdollistaa tärkeiden viranomaispalveluiden toiminnan kasvavassa kaupungissa, mikä osaltaan tukee taloutta ja elinkeinoelämää.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 19.11.2020.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa uusien toimitilojen rakentaminen poliisille, pelastuslaitokselle ja muille viranomaistahoille alueen eteläosaan. Viranomaistoimintoihin kuuluvat selviämis- ja katkaisuhuoltoasema sekä sosiaali- ja kriisipäivystys, jonka toiminta liittyy kiinteästi poliisin toimintaan. Muutoksen yhteydessä kehitetään ja ajanmukaistetaan tontin pohjoisosassa sijaitsevia kaupungin toimintoja. Asemakaava on kaavoitusohjelman kohde vuodelle 2022.

4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Poliisin, pelastuslaitoksen ja selviämisaseman tilatarpeet tarkentuivat suunnittelun aikana. Kaupunginhallitus hyväksyi eteläisen paloaseman tarveselvityksen 3.5.2021. Tampereen Vesi haluaa varautua toimitilojensa laajennukseen. Selviämis- ja katkaisuhuoltoaseman sekä sosiaali- ja kriisipäivystyksen tarveselvitys on hyväksytty Tampereen kaupungin sosiaali- ja terveyslautakunnassa 7.4.2022.

4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavan lähtökohtana on uusien toimitilojen osoittaminen poliisille ja pelastuslaitokselle.

Vaihtoehtona kaavaratkaisulle olisi ns. 0-vaihtoehto eli tilanteen säilyminen ennallaan. Tampereen nykyinen pääpoliisiasema Hatanpään valtatiellä ei enää vastaa poliisin tarpeita eikä sijainti ydinkeskustassa ole toiminnan kannalta sopiva. Kaupunkiseudun asukasmäärän nopea kasvu, tiivistyvä rakentaminen ja liikennejärjestelyt ovat aiheuttaneet tarpeen tarkastella paloasemaverkostoa palvelujen turvaamiseksi.

Pelastustoiminnan toimintavalmiuden aikatavoitteet eivät nykyisellä paloasemaverkostolla kaikilta osin toteudu kaupungin eteläisellä alueella, ja kaupunki rakentuu ja tiivistyy tällä alueella edelleen. Uudelle eteläiselle paloasemalle on siis tarve. Yhteistoiminta poliisin kanssa edellyttää selviämishuoltoaseman sijoittamista poliisin kiinteään yhteyteen.

Paloaseman sijoitusvaihtoehtoja eteläisellä alueella olivat Nekala/Vihioja (vaihtoehto 1) ja Lahdesjärvi (vaihtoehto 2). Lahdesjärvi on suurten pääväylien läheisyydessä, mutta toimintavalmius ongelma-alueille ei parane nykyisestä. Nekalan alue palvelee Viinikan, Hatanpään ja tiivistyvän radanvarren rakentamista etelän suuntaan. Sijainti Lahdenperänsadun ja moottoritien vieressä mahdollistaa hyvät ja nopeat yhteydet Lahdenperänsadun kautta moottoritiele ja Tampereen pääväylille. Vaihtoehto 1 on sijaintinsa puolesta toimiva ja liikenteellisesti paras. Uuden pääpoliisiaseman ja paloaseman sijoittaminen samalle alueelle on hyvä ratkaisu toimintojen ja tilojen yhteensovittamisen kannalta.

Suunnittelun aikana on tutkittu poliisitalon ja paloaseman erilaisia sijaintivaihtoehtoja tontilla (vaihtoehdot 1a–d). Uudet toimitilat eivät voi sijoittua järjestelyratapihan VAK-riskien takia alueen länsiosaan. Toiminnallisesti paras ratkaisu on paloaseman sijoittaminen tontin eteläosaan, jolloin alueelta pystytään järjestämään hälytysajoliittymä Lahdenperänkadulle. Poliisiasema sijoittuu paloaseman viereen, jolloin ne voivat hyödyntää tarvittaessa samoja toimintoja kuten polttoainenjakuasemaa.



Alustavia vaihtoehtotarkasteluja (1a–d) poliisin ja paloaseman sijainnista. KUVAT: Arkkitehdit Kontukoski Oy

4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja karttakooste kuulutettiin nähtäville 19.11.–10.12.2020 palautteen saamista varten. Aineistosta saatiin kahdeksan viranomaiskommenttia ja viisi mielipidettä.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 4.6.2021.

Valmisteluaineisto laadittiin yhteistyössä kaavamuutoksen hakijoiden, kaupungin ao. toimialojen ja viranomaisten kanssa. Valmisteluaineisto sekä aloitusvaiheen palautteen perusteella tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutetaan nähtäville palautteen saamista varten.

Asemakaavaa valmisteltaessa järjestettiin erillisneuvotteluja eri kaupungin organisaatioiden kanssa. Kaavatyötä on ohjannut erillinen ohjausryhmä.

Asemakaavaluonnos kuulutettiin nähtäville 19.5. – 9.6.2022 ja siitä julkaistiin esittelyvideo. Asemakaavaluonnoksesta ja aineistosta saatiin viisi viranomaiskommenttia ja kolme mielipidettä.

Viranomaispalautteessa edellytettiin viranomaistyöpalaveria turvallisuusasioista. Palaveri järjestettiin 4.10.2022 ja tuolloin todettiin, että poliisiin ja pelastuslaitoksen toimintaan kohdistuvia riskejä ja uhkia arvioidaan jatkuvasti. Myös laajoihin ja vakaviin riskeihin on varauduttu molempien organisaatioiden toiminnassa. Poliisi ja pelastuslaitos ovat ensikäden toimijoita VAK-onnettomuustilanteissa. Poliisin toiminnan ja palveluntarvitsijoiden kannalta on oleellista, että selviämisasema voidaan toteuttaa suunnitellulle paikalle. Jatkotoimenpiteenä todettiin, että selviämishoitoasemasta tarvitaan kuitenkin riskiselvitys. Viranomaiset näkivät, että se on kaavan toteutumisen mahdollisuuden tarkastelua ja että se tulisi tehdä asemakaavavaiheessa. Riskinarviointi on laadittu syksyllä 2022. Viranomaiset myös totesivat, että poliisin ja pelastuslaitoksen esitetyt asiantuntija-arviot sijoittumisesta ja tehty riskien arviointi vastaavat luonnosaineistosta annettuun palautteeseen.

Asemakaavaehdotus siihen liittyvine aineistoineen oli julkisesti nähtävillä 15.12.2022 – 19.1.2023. Kaavaehdotuksesta saatiin kuusi viranomaislausuntoa/kommenttia ja yksi muistutus.

Kaavaehdotuksen oltu nähtävillä, saatu palaute toimitettiin ELY-keskukselle, joka totesi, että viranomaisneuvottelun tarvetta ei enää ole. Kaavaratkaisua ja erityisesti turvallisuusasioita käytiin laajasti viranomaistyöneuvotelussa läpi jo edellisessä vaiheessa.

Tiivistelmä saaduista palautteista ja siihen vastaamisesta kootaan palautevastineraporttiin. Alkuperäiset palautteet toimitetaan tiedoksi päätöksentekijöille.

4.5 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

4.5.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) saatiin kahdeksan viranomaiskommenttia ja viisi mielipidettä.

Pirkanmaan ELY-keskus totesi, että asemakaavalla tulee luoda edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Suunnittelussa tulee huomioida melu ja värinä, ilmanlaatu, maaperä, hulevedet, liikenne sekä vaarallisten aineiden kuljetusten (VAK) huomiointivähyke.

Pirkanmaan liitto kommentoi, että VAK-ratapihan huomiointivähyke ja mahdolliset riskinhallintatoimenpiteet tulee huomioida. Vaikutuksia arvioitaessa tulee kiinnittää huomiota erityisesti turvallisuuskysymyksiin. Lisäksi esitettiin täydennyksiä OAS:aan

Pirkanmaan maakuntamuseon mukaan asemakaavan tavoitteet palvelevat hyvin suunnittelualueen käyttöhistorian jatkumoa. Merkittävin osa alueen vanhaa kerrostumaa on 1959 valmistunut konekorjaamo, jolla on

arkkitehtonista ja historiallista arvoa. Rakennus tulee säilyttää. Suunnittelun pohjaksi tulee laatia rakennetun kulttuuriympäristön selvitys. Kaavamuutos ei vaikuta maakunnallisesti arvokkaan Rantaperkiön arvoihin eikä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ole huomautettavaa.

Gasgrid Finland Oy huomautti, että suunnittelualueen laidalla kulkee DN400 kaasuputki, joka on otettava huomioon suunnittelussa. Alueella on myös DN150 kaasuputki, paineenvähennysasema ja pohjoispuolella maakaasun tankkausasema.

Tampereen Veden mukaan asemakaavassa tulee huomioida sujuva liikennöinti Tampereen Veden rakennuksille, mahdolliset laajennustarpeet sekä alueen läpi kulkevat vesihuollon runkolinjat. Vesihuollosta tulee laatia yleissuunnitelma.

Ympäristönsuojelun mukaan selvitystarpeet on huomioitu. Suunnittelussa on huomioitava sijainti Vihiojan valuma-alueella.

Hulevesisuunnittelulla ja Pirkanmaan pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa.

Tampereen polkupyöräilijät ry:n mielipiteessä otettiin kantaa eteläpuolisen pyöräilyn pääreitit kehittämiseen, Viinikankadun ratkaisuihin sekä alueen pyöräilyn ja jalankulun reittien kehittämiseen. Kolmessa yksityishenkilön mielipiteessä esitettiin, että hälytysajoliittymät ohjattava lähialueen turvallisuuden ja viihtyisyyden takia Lahdenperänskadulle eikä Viinikankadulle. Yhdessä mielipiteessä nostettiin esiin tonttia sivuava yleiskaavan merkintä viheryhteystarpeesta.

Palautteen huomiointi:

OAS:aan tehtiin tarkistuksia. Suunnittelussa huomioitiin Viinikan järjestelyratapihan riskianalyysi VAK-kuljetuksista. Asemakaavan vaikutukset arvioidaan MRA 1 §:n mukaisesti. Poliisi ja pelastuslaitos ovat tulevana toimijoina tiiviisti mukana asemakaavan laadinnassa, ja kriisiorganisaatioina ne arvioivat toimintansa riskejä suunnittelun aikana.

Kaava-alueelta laadittiin rakennetun kulttuuriympäristön selvitys ja konekorjaamolle osoitettiin suojelumääräys. Suunnittelussa on huomioitu kaasuputkien etäisyydet, johtolinjat sekä alueen nykyisten toimijoiden liikennöintitarpeet. Tampereen Vedelle on varattu rakennusoikeutta laajennusta varten. Hulevesiselvitys ja hallintasuunnitelma laadittiin.

Uusi katu parantaa pyöräilyn ja kävelyn yhteyksiä, ja poliisiasema on saavutettavissa eri kulkumuodoilla. Tällä asemakaavalla ei ratkaista kaava-alueen ulkopuolisia järjestelyjä. Viinikankadun pyöräily-yhteyksiä voidaan kehittää nykyisen katualueen puitteissa. Viinikankadun ajoliittymien määrä ei kasva suunnitelmien myötä. Pelastuslaitoksen hälytysliittymä on osoitettu Lahdenperänskadulle.

Korttelin länsiosaan on osoitettu istutettava alue.

4.5.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Pirkanmaan Maakuntamuseo esitti, että inventoinnissa määriteltyihin arvoihin perustuen puutyöpajan alkuperäisen osan sekä varastohallien B ja C säilyminen tulee turvata asemakaavassa. Esitettiin myös Konepajan näkyvyyden turvaamista rakennusalan rajoittamisella Viinikankadun suuntaan.

Pirkanmaan ELY-keskus edellytti turvallisuuskysymyksiä käsittelevää riskiarviointia ja viranomaistyöneuvottelua, esitti kysymyksiä maaperän kantavuudesta, vaikutusten arvioinnista, liikenteen ohjaamisesta, sekä kaupunkikuvallisista tavoitteista. Kaavasta tulee myös järjestää viranomaisneuvottelu

Pirkanmaan liitto totesi että asemakaavan jatkosuunnittelussa ja vaikutusten arvioinnissa tulee ottaa huomioon VAK-ratapihaan liittyvien onnettomuusriskien lisäksi strategisesti keskeisen ja logistisesti merkittävän järjestelyratapihan rooli valtakunnan infraverkoston osana.

Tampereen polkupyöräilijät ry esitti Vihikadun pyöräilyreittiyhteyden kehittämistä.

Yksityiseltä sadussa palautteessa edellytettiin aiotun rakentamisen kehittämistä laadukkaammaksi ja rakennuksille julkisivua koskevia määräyksiä.

Palautteen huomiointi:

Turvallisuusasioita koskevassa viranomaistyöpalaverissa todettiin, että selviämishoitoasemasta laaditaan vaarallisten aineiden kuljetukseen käytettävää ratapihaa (VAK-ratapiha) koskeva riskinarvio. Arviossa määritettiin toiminnan vaatima kaavamerkintä ja esitettiin rakentamista ja rakennusten käyttöä koskevia turvallisuustoimia. Rakennusten omistaja teetti kuntoarviot suojeltaviksi esitetyistä rakennuksista, arvot lisätään asemakaavan aineistoon suojelutarpeen arvioinnin perusteeksi. Kaavakartalle lisättiin kaupunkikuvallista laatua koskevia määräyksiä. Alueen viherrakennetta kehitettiin ja kaavaan lisättiin istutus- ja hulevesimerkintöjä. Vihikadun ja Vihipolun pyöräilyn ja jalankulun väylät erotettiin. Selviämishoitoaseman tonttia laajennettiin niin, että pysäköinti mahtuu tontille. Myös mm. putkien suojaetäisyyksiä, näkemiä ja pysäköintimerkintöjä tarkennettiin. Viitesuunnitelmia tarkennettiin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennettiin. Vaikutusten arviointia tarkennettiin. Palautteesta laadittiin palaute – vastineraportti.

4.5.3 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Asemakaavaehdotus siihen liittyvine aineistoinen oli julkisesti nähtävillä 15.12.2022 – 19.1.2023. Kaavaehdotuksesta saatiin kuusi viranomaislausuntoa/kommenttia ja yksi muistutus.

Lausunnot: Pirkanmaan maakuntamuseo esitti lausunnossaan, että puutyöpajan alkuperäinen osan säilyminen turvattaisiin asemakaavassa esim. merkinnällä /s. Varastohallien B ja C todetaan olevan heikossa kunnossa, joten maakuntamuseo toteaa, ettei varastohallien kaavasuojelelle ole valitettavasti edellytyksiä. Pirkanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa, ettei anna lausuntoa, mutta kommentoi että turvallisuuskysymykset on käsitelty neuvottelussa ja kaava-aineistoa ja kaavamääräyksiä on täydennetty mm. kaupunkikuvan osalta. ELY-keskus myös totesi, ettei viranomaisneuvottelulle ole tarvetta. Liikenne- ja viestintävirasto Traficom toteaa, ettei ole asiasta lausuttavaa. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) toteaa että asemakaavamuutokselle ei ole estettä kemikaaliturvallisuuslain (390/2005) näkökulmasta. Pirkanmaan liitto ei anna virallista lausuntoa nyt nähtäville asetetusta kaava-aineistosta ja toteaa että aikaisemmin esitetyt näkökohdat on otettu riittävällä tavalla huomioon. Pirkanmaan hyvinvointialue, Pirkanmaan Pelastuslaitos toteaa, että asemakaavaehdotuksessa on esitetty määräyksiä, joiden toteuttamisella estetään ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin myös Viinikan järjestelyratapihalla tapahtuvissa onnettomuustilanteissa, eikä pelastuslaitoksella ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Muistutus: Gasum Oy:llä on maakaasun tankkausasema kaava-alueen naapurissa, osoitteessa Viinikankatu 40. Kaasutankkausasemien suunnitteluohje edellyttää mm. että etäisyys kaasuaseman teknisistä tiloista kokoontumiseen tarkoitettuihin rakennuksiin ja asuinkerrostaloihin on vähintään 50 metriä. Gasum esittää, että mahdollisia uudisrakennuksia silmällä pitäen kaavamääräyksiin tulisi lisätä määräys, jossa huomioidaan kaasutankkausasemien suojaetäisyydet.

4.5.4 Kaavaehdotukseen tehdyt tarkistukset nähtävilläolon jälkeen

Puutyöpajan alkuperäiselle osalle on merkitty säilyttävä merkintä ju/s-1 Rakennuksen osa, jossa ulkoasussa sallitaan vain palauttavat tai rakennuksen säilymisen kannalta välttämättömät muutokset. Lisäksi kaavaselostukseen on täsmennetty määräyksen tarkoitusta. Selostukseen on tarkennettu myös istutuksia koskevaa ohjeistusta ja täydennetty rakennettuun ympäristöön kohdistuvien vaikutusten arviointia. Kaava-aineiston kuvia on päivitetty ajantasaiseksi (varastohalli A on purettu). Pohjoisimmalle tontille 665-10 on lisätty liittymäkielto osalle Viinikankadun reunaa sekä yleismääräys: Rakentamisessa on varmistettava riittävä

suojaetäisyys kaasuputkistoon ja kaasunjakelulaitteistoihin. Rakennuslupaprosessin yhteydessä on pyydettävä kaasulaitteiston omistajan lausunto suojaetäisyyksien riittävydestä. Vesihuoltosuunnitelmaan on lisätty selviämishoitoaseman vedentarve.

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Poliisitalon viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Rosberg Ikävalko 2022)
- Paloaseman viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Forssi 2023)
- Vihikadun yleissuunnitelmaluonnos (Tampereen kaupunki 2022)
- Meluselvitys (FCG 2021)
- Hulevesiselvitys ja hallintasuunnitelma (Ramboll 2022)
- Vesihuollon yleissuunnitelma (FCG Oy 2023)
- Kasvillisuus-, luontotyyppi- ja hyönteiselvitys (Sitowise 2021)
- Rakennusinventointi (Arkkitehdit MY 2021)
- Ympäristötekniset tutkimukset (Vahnen Environment 2021)
- Vihiojan AK 8786 kuuluvan selviämishoitoaseman ja sosiaali- ja kriisipäivystystoiminnan VAK-riskinarvio (Sitowise 2022)
- Rakenne- ja kosteustekninen kuntotutkimus. Puutyöpaja, alkuperäinen osa, Viinikankatu 44 (Sitowise 2022)
- Rakenne- ja kosteustekninen kuntotutkimus. Varastot B ja C, Viinikankatu 44 (Sitowise 2022)

Asemakaavaa koskee myös:

- Viinikan järjestelyratapiha, riskianalyysi VAK-kuljetuksista (L2 Paloturvallisuus 2018)
- Eteläisen paloaseman tarveselvitys (Tampereen kaupunki 2021)
- Selviämishoitoasema ja sosiaali- ja kriisipäivystys uuden poliisiaseman yhteyteen. Tarveselvitys. (Tampereen kaupunki 2022)
- Pirkanmaan Maakuntamuseon antamat lausunnot rakennusten korjausohjeineen

6 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

6.1 Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi

korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019. Maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, joka kuuluu kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen. Länsipuolinen ratapiha on osoitettu VAK-kohdemerkinnällä järjestelyratapihaksi, jolla tehtävistä vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelytoiminnoista aiheutuu suuronnettomuusriski lähialueelle.

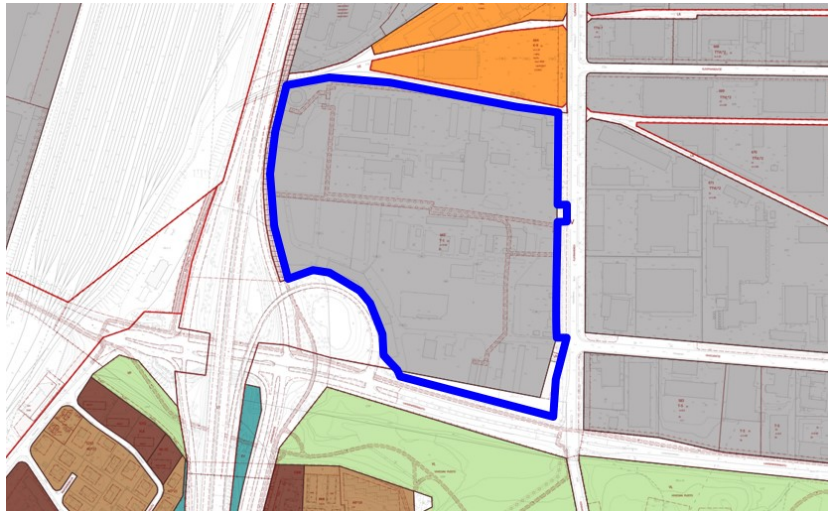
6.2 Yleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisesta Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja valtuuston hyväksymästä Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017–2021. Kantakaupungin yleiskaava 2040 tuli voimaan 20.1.2020. Valtuusto hyväksyi Kantakaupungin vaiheyleiskaavan 17.5.2021.

Yleiskaavassa suunnittelualue on palvelujen ja työpaikkojen sekoittunutta aluetta. Se sijaitsee kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeellä sekä ohjeellisella liikenneverkon kehittämisen kohdealueella. Tontti sijoittuu yleiskaavan kemikaalilaitoksen ja sen konsultointivyöhykkeen alueelle, geolämmön keruuvyöhykkeelle, melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueelle sekä Vihiojan valuma-alueelle. Aluetta sivuavat ohjeellinen viherverkoston yhteystarvealue sekä seudullinen pyöräilyn pääreitti ja alueelliset pääreitit. Alueelle on osoitettu jäteasema, lämpökeskus ja kaasulinjoja. Länsipuolella on VAK-ratapiha, jonka alueella tehtävistä vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelytoiminnoista aiheutuu suuronnettomuusriski lähialueelle.

6.3 Asemakaava

Alueella ovat voimassa asemakaavat nro 6805 ja 2630. Tontti 665-9 on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Rakennusoikeus on tonttitehokkuuden $e=0,50$ mukaan $65\,233\text{ k-m}^2$ ja suurin sallittu kerrosluku on III. Tontilla on useita johtovaroja. Viinikankatu ja Lahdenperäncatu ovat katualuetta. Viinikankadun varressa on muuntaja-alue (joka on iäkkäässä asemakaavassa nimetty vaara-alueeksi) sekä katuistutusten alue.



Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue rajattu karttaan sinisellä.

6.4 Kaupungin strategiat

Kaupunkistrategia on kuvaus painotuksista ja tavoitteista, joita kaupunginvaltuusto pitää tärkeimpinä. Se sisältää keskeiset viestit Tampereen kehittämiseksi ja on perusta kaupungin johtamiselle. Valtuusto hyväksyi strategian 2030 ”Tekemisen kaupunki” 15.11.2021.

6.5 Tonttijako

Tontin nro 665-9 tonttijako (tunnus 6436) on hyväksytty 27.11.1989. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 14.9.1990 ja sen pinta-ala on 130 466 m².

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 kuvaava havainnekuva ja poliisin ja pelastuslaitoksen viitesuunnitelmat.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 19.11.2020, tark. 16.5.2022, tark. 28.11.2022
- Asemakaavakartta 6.3.2023
- Asemakaavan seurantalomake
- Havainnekuva
- Palaute- ja vastineraportti
- Poliisitalon viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Rosberg Ikävalko 2022)
- Paloaseman viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Forssi 2023)
- Vihikadun yleissuunnitelmaluonnos (Tampereen kaupunki 2022)
- Meluselvitys (FCG 2021)
- Hulevesiselvitys ja hallintasuunnitelma (Ramboll 2022)
- Vesihuollon yleissuunnitelma (FCG Oy 2023)
- Kasvillisuus-, luontotyyppi- ja hyönteisselvitys (Sitowise 2021)
- Rakennusinventointi (Arkkitehdit MY 2021)
- Ympäristötekniset tutkimukset (Vahanen Environment 2021)
- Vihiojan AK 8786 kuuluvan selviämishoitoaseman ja sosiaali- ja kriisipäivystystoiminnan VAK-riskinarvio (Sitowise 2022)
- Rakenne- ja kosteustekninen kuntotutkimus. Puutyöpaja, alkuperäinen osa, Viinikankatu 44 (Sitowise 2022)
- Rakenne- ja kosteustekninen kuntotutkimus. Varastot B ja C, Viinikankatu 44 (Sitowise 2022)
- Viranomaisneuvottelun 4.6.2021 muistio

8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Viinikan järjestelyratapiha, riskianalyysi VAK-kuljetuksista (L2 Paloturvallisuus 2018)
- Eteläisen paloaseman tarveselvitys (Tampereen kaupunki 2021)
- Selviämishoitoasema ja sosiaali- ja kriisipäivystys uuden poliisiaseman yhteyteen. Tarveselvitys. (Tampereen kaupunki 2022)

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|-------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|------------|
| Kunta | 837 Tampere | Täyttämispvm | 25.04.2023 |
| Kaavan nimi | Asemakaavan muutos 8786, XXV, Vihioja | | |
| Hyväksymispvm | 24.04.2023 | Ehdotuspvm | 13.12.2022 |
| Hyväksyjä | V-kunnanvaltuusto | Vireilletulosta ilm. pvm | 19.11.2020 |
| Hyväksymispykälä | 53 | Kunnan kaavatunnus | 837-8786 |
| Generoitu kaavatunnus | 837V240423A53 | | |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha] | 13,6830 | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] | |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] | | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 13,6830 |

| | | |
|--------------------------|-------------------------|-----------------|
| Ranta-asemakaava | Rantaviivan pituus [km] | |
| Rakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset | Ei-omarantaiset |
| Lomarakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset | Ei-omarantaiset |

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|---------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | 13,6830 | 100,0 | 67471 | 0,49 | 0,0000 | 2241 |
| A yhteensä | | | | | | |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | 6,5699 | 48,0 | 35350 | 0,54 | 6,5699 | 35350 |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | | | | | | |
| T yhteensä | | | | | -13,0460 | -65230 |
| V yhteensä | | | | | | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | 0,6901 | 5,0 | | | 0,0675 | |
| E yhteensä | 6,4230 | 46,9 | 32121 | 0,50 | 6,4086 | 32121 |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | | | | | | |

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

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset | | Suojeltujen rakennusten muutos | |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
| | [lkm] | [k-m ²] | [lkm +/-] | [k-m ² +/-] |
| Yhteensä | 2 | 4990 | 2 | 4990 |

Alamerkinntät

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|------------------|------------------------------|--|
| Yhteensä | 13,6830 | 100,0 | 67471 | 0,49 | 0,0000 | 2241 |
| A yhteensä | | | | | | |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | 6,5699 | 48,0 | 35350 | 0,54 | 6,5699 | 35350 |
| YHT-2 | 6,5699 | 100,0 | 35350 | 0,54 | 6,5699 | 35350 |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | | | | | | |
| T yhteensä | | | | | -13,0460 | -65230 |
| T-1 | | | | | -13,0460 | -65230 |
| V yhteensä | | | | | | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | 0,6901 | 5,0 | | | 0,0675 | |
| pp | 0,0548 | 7,9 | | | 0,0548 | |
| Kadut | 0,6353 | 92,1 | | | 0,0127 | |
| E yhteensä | 6,4230 | 46,9 | 32121 | 0,50 | 6,4086 | 32121 |
| ET-1 | 6,4182 | 99,9 | 32091 | 0,50 | 6,4182 | 32091 |
| ET-3 | 0,0048 | 0,1 | 30 | 0,63 | 0,0048 | 30 |
| E | | | | | -0,0144 | 0 |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | | | | | | |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset | | Suojeltujen rakennusten muutos | |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
| | [lkm] | [k-m ²] | [lkm +/-] | [k-m ² +/-] |
| Yhteensä | 2 | 4990 | 2 | 4990 |
| Asemakaava | 2 | 4990 | 2 | 4990 |
| Ei-asemakaava | | | | |