

Rantaperkiö, Lumpeenkatu 6,  
tontin jakaminen ja käyttötarkoituksen muutos  
Asemakaava nro 8801

Asemakaavan selostus

22.12.2020, tarkistettu 8.3.2021



**Rantaperkiö, Lumpeenkatu 6, tontin jakaminen ja käyttötarkoituksen muutos  
Asemakaava nro 8801**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 7.12.2020 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8801. Muutoksella tontti 778-9 tontti jaetaan tonteiksi 778-21 ja 778-22. Uusien muodostuvien tonttien 778-21 ja 778-22 käyttötarkoitukset muutetaan. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

**PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Rantaperkiön kaupunginosan tonttia nro 778-9

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Rantaperkiön kaupunginosan tontit nro 778-21 ja 778-22.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, suunnittelija Ville Ruokosenmäki.

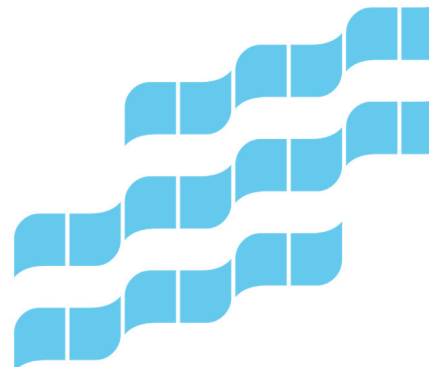
Diaarinumero:

TRE: 6860/10.02.01/2019, pvm 6.11.2019

Vireille tulo: 19.03.2020

Kaavan nimi ja tarkoitus

Rantaperkiö, Lumpeenkatu 6, tontin jakaminen, käyttötarkoituksen muutos, rakennusoikeuden lisääminen. Asemakaava nro 8801.



# 1 ASEMAKAAVAN KUVAUS

## 1.1 Muodostuu kaksi tonttia ja käyttötarkoitus muuttuu

Asemakaavan muutoksella jaetaan 4388 m<sup>2</sup> suuruinen tontti 778-9 rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR) 778-21 sekä liike-, toimisto- ja tuotantorakennusten tontiksi (KTTY-7) 778-22.

Uutta rakennuspaikkaa varten muodostettavan tontin 778-21 pinta-ala on 1898 m<sup>2</sup> ja tehokkuusluku e=0,41. Tontille osoitetaan rakennusala, jonka rakennusoikeus on 700 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi tontille osoitetaan autosuojien tai talousrakennuksien rakennusalat, joilla rakennusoikeutta on yhteensä 75 k-m<sup>2</sup>.

Olemassa olevaa rakennusta varten muodostettavan tontin 778-22 pinta-ala on 2490 m<sup>2</sup> ja tehokkuusluku e=0,5. Tontille osoitetaan rakennusala, jonka rakennusoikeus on 1245 k-m<sup>2</sup>.

Tonteille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 2020 k-m<sup>2</sup>.

Rakennusoikeus vähenee 174 k-m<sup>2</sup>.

Nykytila	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Tonttitehokkuus e
778-9	4388	2194	0,5
Tontit kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Tonttitehokkuus e
778-21	1898	775	0,41
778-22	2490	1245	0,5

## 1.2 Kaavamerkinnot

Tontti 778-21 osoitetaan rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi.

Käyttötarkoitus	AR	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
Tontti	21	Tontin numero
Rakennusoikeus	750+v75	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku ainoastaan maanpäälliseksi autosuoja- ja

		taloustilaksi varattavan kerrosalan neliömetrimäärän.
Kerrosluvu	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Julkisivumääräys	ju-19	Rakennuksen julkisivujen tulee olla värisävyltään vaaleita.
Julkisivun pituus	ju-pit-20	Merkintä osoittaa kunkin rakennusosalalle rakennettavan rakennuksen yhtäjaksoisen julkisivun enimmäispituuden metreinä.
Leikkipaikka	le	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
Korkeusasema	maa-1	Luonnollisen maanpinnan tasoon tehtävät muutokset eivät saa aiheuttaa pengerryksiä, joissa luiskan kaltevuus on jyrkempi kuin 1:3. Tontin liittymisen ympäristöönsä tulee olla luontevaa eikä luonnollisista korkeusasemista tontin rajalla saa poiketa.
Hulevesimääräys	hule-43(1)	Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla suluissa mainittu kuutiometri-määrä jokaista sataa vettä läpäisemättömää pintaneliometriä kohden.
Melumääräys	<b>YLEISMÄÄRÄYS</b>	Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjeavot alittuvat. Vaiheittain rakennettaessa tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden, parvekkeiden ja terassien melusuojauksen toteutuminen vaatimusten mukaiseksi tarvittaessa tilapäisiä meluntorjuntarakenteita hyödyntäen.
Melumääräys	<b>YLEISMÄÄRÄYS</b>	Asuinrakennusten julkisivuilla, joilla keskiäänitaso päivällä ylittää 53 dB, tulee parvekkeet ja terassit lasittaa liikennemelua vastaan.

Melumääräys	YLEISMÄÄRÄYS	Jos asunnon ulkoseinään kohdistuvan melun päiväajan keskiäänitaso on 65 dB tai enemmän, tulee asuntojen avautua myös hiljaiselle puolelle (alle 55 dB).
Rakennuksen porrastus	YLEISMÄÄRÄYS	Asuinrakennusosalalle rakennettavan rakennuksen julkisivu ei saa olla yhtäjaksoinen. Rakennusten osien porrastuksen tulee olla vähintään 3m.
Rakennuksen korkeus	YLEISMÄÄRÄYS	Ylimmän kerroksen yläpuolella ei saa olla ullakkoa.
Autopaikat	YLEISMÄÄRÄYS	Rivitalo ja kytketty pientalo 1 ap / 80 k-m <sup>2</sup> tai 1 ap /asunto
Pyöräpaikat	YLEISMÄÄRÄYS	Rivitalo ja kytketty pientalo 1 pp / 40 k-m <sup>2</sup>

**Tontti 778-22 osoitetaan liike-, toimisto- ja tuotantorakennusten korttelialueeksi.**

Käyttötarkoitus	KTTY-7	Liike-, toimisto- ja tuotanto- ja varastorakennusten sekä tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jolla ympäristöasettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia
Tontti	22	Tontin numero
Tehokkuusluku	e=0,5	Rakennusoikeus kerrosalan ja tontin alan suhteena.
Kerrosluku	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Kerrosalan käyttötarkoitus	pt0	Merkintä osoittaa enimmäismäärän, joka sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää päivittäistavarakaupan tiloihin.

Hulevesimääräys	hule-43(1)	Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla suluissa mainittu kuutiometri-määrä jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden.
Autopaikat	YLEISMÄÄRÄYS	toimistot ja liiketilat 1 ap / 60 k-m <sup>2</sup> tuotanto- ja varastotilat 1 ap / 150 k-m <sup>2</sup>
Pyöräpaikat	YLEISMÄÄRÄYS	toimistot ja liiketilat 1 pp / 100 k-m <sup>2</sup>

### 1.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutukset on arvioitu maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1§ mukaisesti.

Kaavamuutos tehostaa alueen maankäyttöä ja vastaa tontin omistajan laatimaa aloitetta. Rakentaminen on tavanomaista, pienimittaista asuntorakentamista, joka kaavamääräyksillä sopeutetaan ympäröivän alueen rakennuskantaan. Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai rakennettuun ympäristöön.

Kyseessä on rakennettuun ympäristöön liittyvä, suppeaa aluetta koskeva asemakaavan muutos, jolla ei ole lähiympäristöä laajempia ympäristövaikutuksia. Tontille 778-21 rakennettava uudisrakennus suojaa ympäröiviä tontteja melulta. Asemakaavamuutoksen myötä vaadittu hulevesien hidastus parantaa hulevesien hallintaa alueella.

Kaava-alueella ei ole tiedossa suojeltavia luontokohteita. Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön.

Asemakaavalla mahdollistetaan pientalojen uudisrakentaminen tontille, mikä lisää paikallisesti pientaloalueen tiiviyyttä. Muutos on vähäinen, eikä muuta alueen luonnetta tai kulttuurihistoriallista arvoa.

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

## 2 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 6.11.2019.

### 2.1 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on nykyisen tontin jakaminen kahteen osaan, rivitalon rakennuspaikan muodostaminen ja toimistorakennuksen laajentaminen.

Tontti 778-9 jaetaan tonteiksi 778-21 ja 778-22.

Tampereen kaupungin strategia ohjaa yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen täydennysrakentamisella.

Asemakaavoituksen tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset hyvälle asuinympäristölle ja siihen sopeutuvalla täydennysrakentamiselle. Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne.

## 2.2 Suunnittelualue

### 2.2.1 Asemakaava-alue

Kaava-alue sijaitsee noin 6 km etelään kaupungin keskustasta Rantaperkiön kaupunginosassa Metsolankadun ja Lumpeenkadun risteyksessä.

Tontti on tällä hetkellä toimistokäytössä ja sitä vierustavat teollisuusrakennukset itään sekä etelään. Lännen puolella on alueelle tyypillisiä 80-luvun pientaloja sekä pohjoispuolella uudempia 2000-luvun kaksikerroksisia rivitaloja. Suunnittelualan korttelin tonttitehokkuudet vaihtelevat välillä  $e=0,37-0,5$ .

Kaava-alue rajautuu naapuritonteista ja kadusta osittain istutuksilla. Rakennetun tontin 778-9 piha-alue on kulkureittejä ja pysäköintialueita lukuun ottamatta nurmipintainen. Kaava-alue on nurmi- ja asfalttipintainen, tasainen tontti.

Tontin 778-9 pinta-ala on 4388 m<sup>2</sup>. Tontilla on rakennusoikeutta yhteensä 2194 k-m<sup>2</sup>. Tontilla sijaitsee vuonna 2010 valmistunut yksikerroksinen toimistorakennus. Kerrosalaa tontilla on käytetty 1562 k-m<sup>2</sup>. Rakennettu kerrosala vastaa tonttitehokkuutta  $e= 0,36$ . Tontti 778-9 on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.



*Näkymä tontille. © Tampereen kaupunki 2020.*



*Etualalla suunniteltu rivitalotontin alue. © Tampereen kaupunki 2020.*





*Toimistorakennus laajenee pysäköintialueelle. © Tampereen kaupunki 2020.*

## 2.2.2 Lähialue

Suunnittelualue sijaitsee pienimittakaavaisen omakoti- ja rivitaloalueen sekä teollisuusalueen välissä. Ympäristö on pientaloalueella vehreää puistomaista aluetta jonka rakennukset ovat pääasiassa 1-2 kerroksisia, julkisivuiltaan vaaleita tiili- ja puurakennuksia. Teollisuusalueella on avoimempaa tilanmuodostusta ja asuinrakennuksia korkeampaa rakentamista ja se koostuu teräspeltijulkisivullisista rakennuksista.

Alueesta koilliseen sijaitsee järjestelyratapiha, josta rata johtaa lounaaseen Helsinkiin päin. Koillis-eteläpuolella on raskaasti liikennöidyt valtatie E12 ja yhdystie 3495. Lounaassa noin 1 km päässä on Sarankulman teollisuusalue, josta keskustan suuntaan kulkeva Sarankulmankatu sijaitsee alueen läheisyydessä.

## 2.2.3 Palvelut

Talvitien päiväkoti ja Härmälän kirkko sijaitsevat noin 600 metrin päässä pohjoiseen. Härmälän koulu, jossa on luokat 1-6, sijaitsee noin 1,2 kilometrin päässä. Hatanpään koulu, jossa on luokat 1-9 ja esiopetusta, sekä Hatanpään lukio sijaitsevat noin 1,3 kilometrin päässä.

Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee Kuuselakeskuksen vieressä noin 800 metrin päässä. Lähimmät joukkoliikenteen pysäkit sijaitsevat noin 150 metrin päässä Ilmailunkadulla ja Metsolankadulla.

### 3 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

#### 3.1 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.

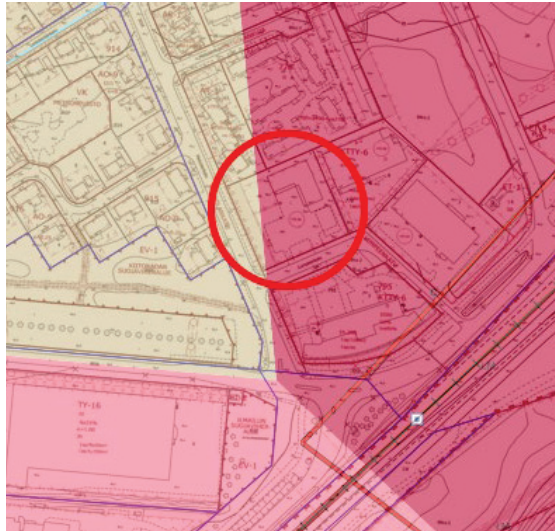
##### Pirkanmaan maakuntakaava 2040

fid	lisätieto	Aluerakenne merkki	kaavamerkl	nimi
Aluerakenne.39		C	Keskustatoimintojen alue	Lakalaiva-Rautaharkko

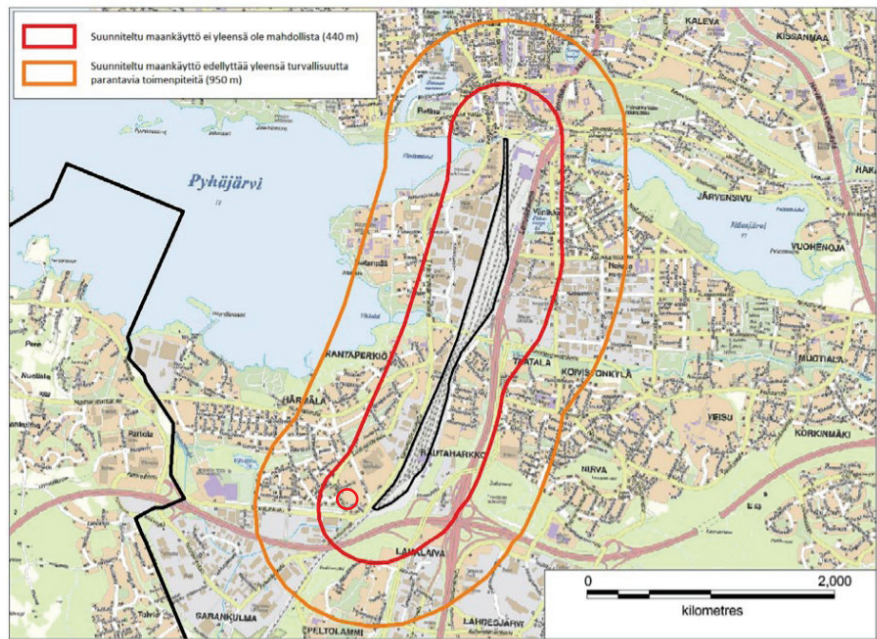
fid	lisätieto	Kehittämisperiaatemerkinntat merkki	kaavamerkl	nimi	numero	lisätieto
Kehittämisperiaatemerkinntat.33	kk6		Kasvutaajamien kehittämisvyöhyke			
Kehittämisperiaatemerkinntat.25	kk1		Kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhyke			



Maakuntakaavassa 2040 kyseinen alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeksi ja tiivistettäväksi aseman seuduksi sekä taajamatoimintojen alueeksi. Alueen lähellä on VAK-ratapihamerkintä.



Ote maakuntakaavasta 2040



VAK-vaikutusvyöhykkeet, Maakuntakaava 2040

### VAK-ratapiha

Tampereen Viinikan järjestelyratapiha on Liikenteen turvallisuusviraston (Trafi) (ent. Rautatieturvallisuusviraston, RVI) nimeämä vaarallisten aineiden kuljetusten (VAK) ratapiha. 2012 syksyllä toteutetussa selvityksessä on arvioitu VAK-suuronnettomuusriskiä kaavoituksen näkökulmasta Tampereen alueella. Maakuntakaavassa kaavamuutosalue kuuluu vaikutusvyöhykkeeseen. Asemakaavaprosessissa on käytetty vuoden 2018 yleiskaava 2040:tä varten tarkennettua VAK-vyöhykeselvitystä, missä kaavamuutosalue ei enää kuulu VAK-vaikutusvyöhykkeeseen.

Keskustatoimintojen alue

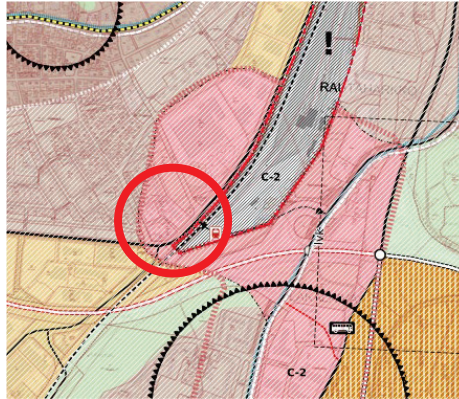
Kaavamuutosalue sijaitsee keskustatoimintojen ja taajamatoimintojen rajapinnassa. Kaavamuutosalueen pohjoispuolella on maakuntakaavassa tunnistettu Härmälän merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Kaavamuutosalueen länsipuolella kulkeva Metsolankatu johtaa edellä mainitulle alueelle ja katunäkymä on alueen olemuksen mukaisesti pientalovaltaista. Tulevan henkilöliikenteen aseman myötä kehittyvä keskustatoimintojen alue on osoitettu pääasiassa nykyiselle teollisuusalueelle. Tehokkaamman keskustatoimintojen alueen liittäminen olemassa olevaan merkittävään pientaloalueeseen tulee olemaan haastavaa. Kaavamuutoksella tuetaan alueiden liittymää rakennustehokkuuden liukumalla pientaloalueesta rivitaloalueeseen ja yhä tehokkaampaan rakentamiseen asemaa lähestyttäessä. Risteyksessä sijaitseva rivitalotontti myös suojaa nykyistä, pientalovaltaista näkymää.



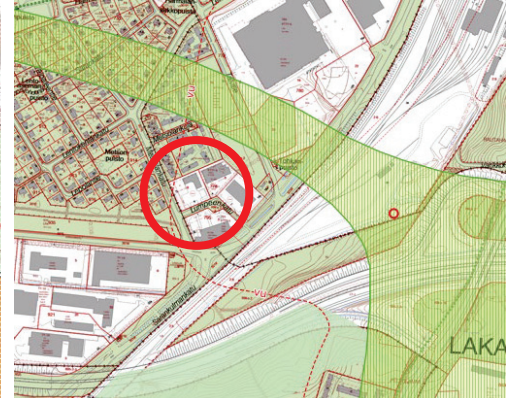
*Näkymä Lumpeenkadun ja Metsolankadun risteyksestä pohjoiseen. Suunniteltu rivitalotontin paikka oikealla nurmikentällä. Teollisuutta nähtävissä oikeassa laidassa. Tampereen kaupunki 2020*

## 3.2 Yleiskaava 2040

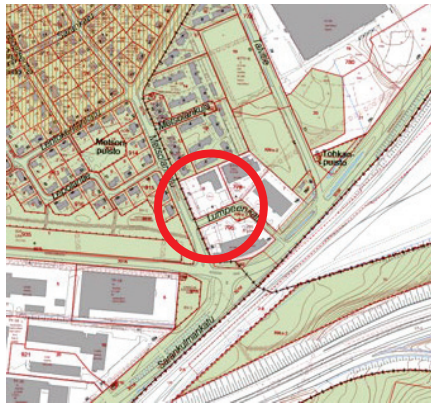
Kantakaupungin yleiskaava 2040 on hyväksytty valtuustossa 15.5.2017. Yleiskaava on kuulutettu voimaan 20.1.2020. Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu keskustatoimintojen, uudistuvan keskustan, kasvun vyöhykkeeksi, etelän kasvusuunnaksi, ohjeelliseksi keskitettyjen liikunta-, urheilu- ja vapaa-ajan palvelujen alueeksi, melu- ja ilmanlaatuselvitys-tarpeen harkinta-alueeksi sekä huomioon otettavan huleveden hallinta-alueeksi.



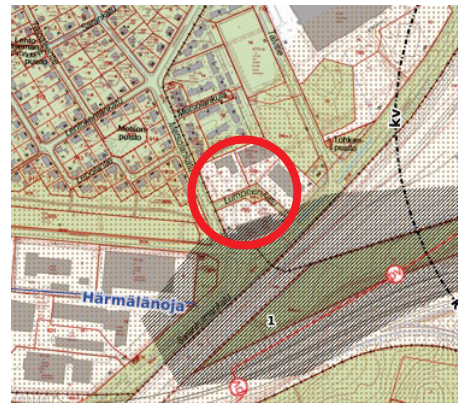
*kartta 1, Yhdyskuntarakenne*



*kartta 2, Viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut*



*kartta 3, Kulttuuriperintö*



*kartta 4, Kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto*

#### Kartta 1, Yhdyskuntarakenne

Tontti kuuluu kasvun vyöhykkeeseen. Merkinnällä on osoitettu täydennysrakentamiselle suotuisa ja tehokkaan joukkoliikenteen palvelema vyöhyke, jolle sijoittuvat Tampereen pää- ja aluekeskukset, muut tehokkaimman rakentamisen alueet, uutta yleiskaavavarantoa muodostavat täydennysalueet sekä merkittävä osa kantakaupungin liikenneinfrastruktuurista.

Merkinnän tavoitteena on ohjata täydennysrakentamista siten, että täydentäminen sijoittuu Tampereen kaupunkistrategian mukaisesti ennen kaikkea tukemaan keskustan elinvoimaa, joukkoliikennevyöhykkeiden kehitystä ja asuinalueiden viihtyisyyden lisääntymistä. Tarkemman suunnittelun prosessissa tulisi ottaa huomioon julkisten palvelujen tilatarpeet kasvavassa ja tiivistyvässä kaupungissa. Yksityiseen hankekehittämiseen liittyen kaupunki voi edellyttää sitoutumista toteuttaa tiloja myös julkisille palveluille. Alueiden tarkempaa mitoitusta on kuvattu aluekuvauksissa toisaalla selostuksessa.

Vyöhykkeelle sijoittuvia hankekehittämisen kohteita tulisi priorisoida suunnitteluprosessissa. Asemakaavoitusohjelmaa laadittaessa tulisi priorisoida kasvun vyöhykkeelle sijoittuvia kaupunkikehittämisen hankkeita.

Tontti kuuluu etelän kasvuvyöhykkeeseen. Merkinnällä on osoitettu yksi kaupunkistrategiassa esiin nostettu kaupungin kasvun suuntautumisalue, "etelän suuntainen ratavyöhyke". Alueeseen kuuluu järjestelyratapiha ympäristöineen, Hatanpää, Nekala, Messukeskuksen alue, Sarankulma ja uuden aluekeskuksen alue Lakalaivassa. Alue on väylien ja ratojen pirstaloima ja jatkosuunnittelussa on avainasemassa liikenneväylien estevaikutuksen vähentäminen eritasoratkaisuja kehittämällä. Alueella tulisi tavoitella työpaikkaintensiivisyyttä ja tehokasta toimitilarakentamista. Alueen täysimittainen käyttöönotto edellyttäisi järjestelyratapihan siirtoa, joka on mittava operaatio ja vaatii selkeää tahtotilaa ja ohjelmointia. Alueen toteuttamisesta on yleiskaavaa varten laadittu Viinikka-Rautaharkko rakennetarkastelu, jossa on tutkittu alueen vaiheittaista maankäytön kehittämistä..

#### Kartta 2, Viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut

Tontti kuuluu Ohjeellisen keskitettyjen liikunta-, urheilu- ja vapaa-ajan palveluiden alueeseen. Alueelta tulee selvittää sijoituspaikka keskitetyille liikunta- ja urheilupalveluille. Sijoituspaikan valinnassa tulee huomioida liikunta- ja urheilupalveluiden hyvä saavutettavuus ja tapahtumien järjestäminen

Suunnittelualueen pohjoisosaan on merkitty ohjeellinen viherverkoston yhteystarve. Aluetta suunniteltaessa tulee ottaa huomioon viihtyisien ja turvallisten virkistysyhteyksien sekä toimivien ekologisten yhteyksien kytkeytyminen keskuspuistoverkoston.

#### Kartta 3, Kulttuuriperintö

Alueelle ei sijoitu yleiskaava 2040 mukaan rakennetun kulttuuriympäristön alueita tai kohteita.

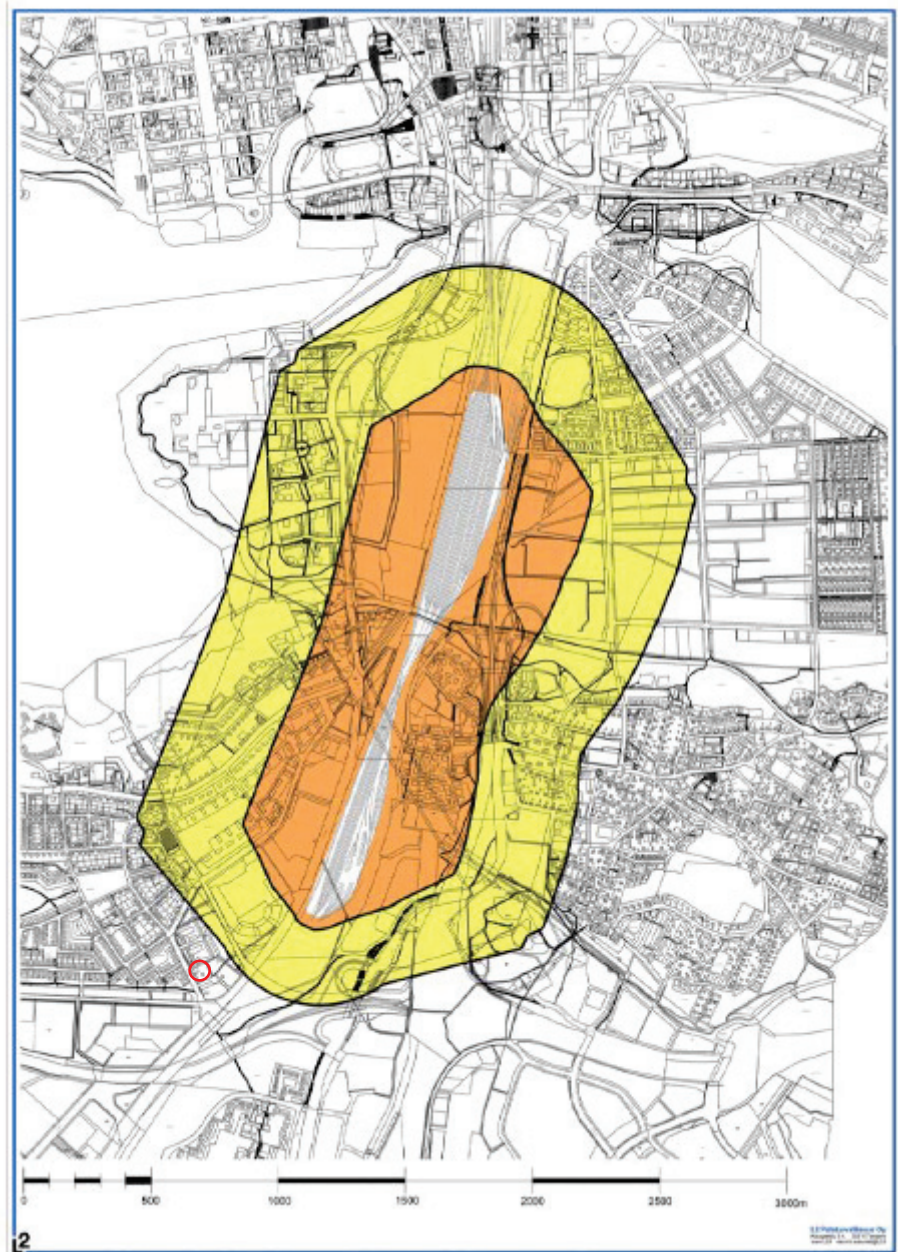
#### Kartta 4, Kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto

Tontti kuuluu melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueeseen. Asemakaavan laadinnan yhteydessä on harkittava melu- ja ilmanlaatuselvityksen tarve.

Alue kuuluu Härmälänojan valuma-alueeseen.

#### Keskustatoimintojen alue ja uudistuva keskusta

Alue sijaitsee keskustatoimintojen, uudistuvan keskustan ja asumisen alueen rajapinnassa. Kaavamuutosalueen pohjoispuolella sijaitsee maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomioitava rakennettu kulttuuriympäristö. Suunniteltu rivitalotontti suojaa edellä mainittua huomioitavaa rakennettua kulttuuriympäristöä ja tukee tehokkuuden liikumaa pientaloalueesta keskustatoimintojen alueeseen sekä alueen omaleimaisuutta. Paikallisesti kaavamuutos kasvattaa alueen tehokkuutta ja suojelee Metsolankadun katunäkymää teollisuustoiminnalta. Kasvuvyöhykkeen käyttöönotto vaatii ratapihan siirtoa, mikä vaatii selkeää tahtotilaa ja on mittava operaatio. Tilanteen kehittyessä kaavamuutoksessa KTTY-7 käyttötarkoitukselle osoitettava tontti on kehitettävissä yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.



*VAK-vaikutusvyöhykkeet, Yleiskaava 2040*

#### VAK-ratapiha

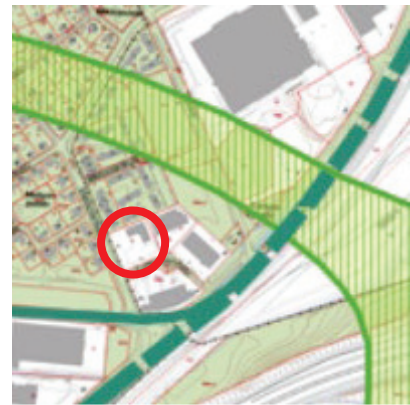
Viinikan järjestelyratapiha on liikenteen turvallisuusviraston (Trafi) nimeämä vaarallisten aineiden kuljetusten (VAK) ratapiha. Riskianalyysin perusteella on määritetty eri suuruisten VAK-onnettomuuksien aiheuttama kokonaisriskitaso järjestelyratapihan ympäristössä. Asemakaavaprosessissa on käytetty vuoden 2018 yleiskaava 2040:tä varten tarkennettua VAK-vyöhykeselvitystä, missä kaavamuutosalue ei enää kuulu VAK-vaikutusvyöhykkeeseen.

### 3.3 Yleiskaava 2017-2021

Ehdotuksena nähtävillä olevassa Kantakaupungin yleiskaavassa 2017 - 2021 kyseinen alue on osoitettu kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeeksi, ohjeellisen liikenneverkon kehittämisalueeksi sekä melu- ja ilmanlaatuselvitysten tarvealueeksi.



*kartta 1, Yhdyskuntarakenne*



*kartta 2, Viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut*



*kartta 3, Kulttuuriperintö*



*kartta 4, Kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto*

#### Kartta 1, Yhdyskuntarakenne

Vyöhyke koostuu kantakaupungin tehokkaimmin rakennetusta asioinnin ja työssäkäynnin sekä kaupunkiasumisen alueista yhdistäen Tampereen ydinkeskustan ja aluekeskukset toimivaksi osaksi kaupunkiseudun yhdyskuntarakennetta. Hiilineutraalisuutta ja kestävästä liikkumisesta koskevien tavoitteiden saavuttamiseksi vyöhykkeelle tulee ohjelmoida merkittävä osuus kaupungin kasvua toteuttavasta asunto- ja toimitilarakentamisesta sekä kestävien kulkumuotojen kehittämistoimenpiteistä. Joukkoliikennepysäkkien lähikortteleita kehitetään vaikutusalueensa lähipalvelujen kävelen



saavutettavina keskittyminä. Vyöhykkeelle sijoittuvan täydentävän asuntotuotannon tulee olla monipuolista ja suunnittelussa varmistaa asukkaiden riittävät lähivirkistysalueet ja virkistyspalvelut. Rakentaminen sovitetaan ympäristöönsä siten, että luonnonympäristön, viherympäristön ja kulttuuriympäristön arvot säilyvät.

Lakalaivan ja Viinikan liikenneympyrän välisen alueen kehittämisen tarpeet liittyvät Lakalaivan aluekeskuksen rakentumiseen, järjestelyratapihan alueelta pois siirtymiseen ja Viinikanojan viheryhteyden parantamiseen.

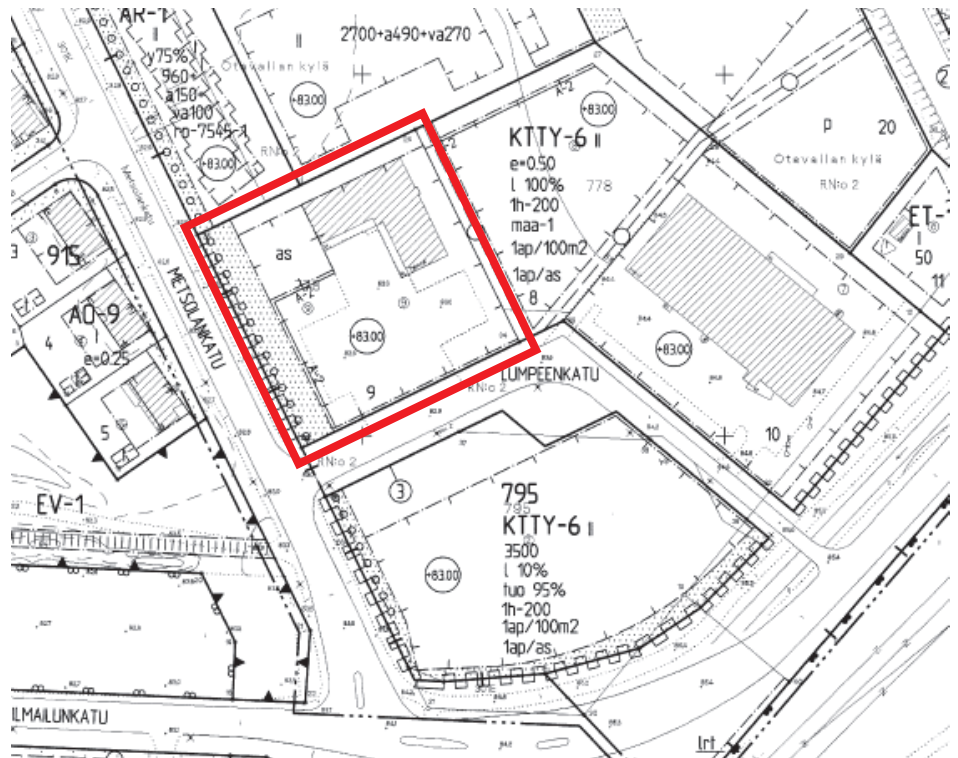
#### Kartta 4, Kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto

Tontti kuuluu melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueeseen. Merkintä on laadittu Tampereen meluselvityksen v.2017 laskennalliseen päiväajan melutasoon 55dB (LAeq klo 7-22) pohjautuen (yhteistarkastelu nykytilanne ja ennustetilanne v.2040). Merkintä osoittaa alueet, joilla on harkittava meluselvityksen tarve tarkemmassa suunnittelussa. Tampereen kaupungin melulinjaukset on hyväksytty otettavaksi käyttöön osana kaupunkisuunnittelua (yhdyskuntalautakunta 27.8.2019). Ilmanlaadun selvitystarvealueet sijoittuvat lähtökohtaisesti samoille alueille kuin meluselvitystarvealueet. Ilmanlaadun pitoisuuksia on käsitelty tarkemmin Tampereen ilmanlaatuselvityksessä 2013.

#### Kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhyke

Tontti sijaitsee pientalovaltaisen alueen ja tuotantovaltaisen alueen välissä. Alueen pohjoispuolella on maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö tai kohde. Alueiden rajalle asemakaavamuutoksessa sijoittuva keskitehokas rivitalorakentaminen tukee yleiskaavamääräyksen vaatimuksia sovittautuen ympäristöön, kaupunkiasumisen asuntokannan monipuolistamisessa ja kulttuuriympäristön arvon säilyttämisessä.

### 3.4 Asemakaava



*Ajantasa-asemakaava*

Tontilla 778-9 on voimassa 11.6.2003 vahvistettu asemakaava nro 7545. Siinä tontti on osoitettu liike-, toimisto- ja tuotantorakennusten sekä tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. kokonaiskerrosalasta saadaan enintään prosenttilukujen osoittamat määrät käyttää liike- ja tuotantotiloiksi. Autopaikkoja tulee varata vähintään merkinnän osoittama määrä (KTTY-6).

Tontille saa rakentaa enintään 2-kerroksisen rakennuksen. Rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan enintään käyttää liiketiloina 100%. Tontille saa lisäksi rakentaa yhden huoneiston ja 200 k-m<sup>2</sup> verran asumista. Luonnollisen maanpinnan tasoon tehtävät muutokset eivät saa aiheuttaa pengerryksiä, joissa luiskankaltevuus on jyrkempi kuin 1:3. Tontin liittymisen ympäristöönsä tulee olla luontevaa eikä luonnollisista korkeusasemista tontin rajalla saa poiketa. Katua ja asuinrakennusala vasten on rakennettava vähintään 160 cm korkea rakenteellinen aita. Metsolankadun vastainen osa on istutettava. Metsolankadulta ei saa rakentaa tonttiliittymää.

### 3.5 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla 778-9 on voimassa 23.6.1999 hyväksytty tonttijako nro 7298. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 23.6.1999.

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu vuonna 2019.

### 3.6 Suunnittelun tueksi tehdyt selvitykset

Meluselvitys (Ramboll) 17.8.2020, päivitetty 30.11.2020

Hulevesiselvitys (Sitowise), 27.5.2020.

## 4 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 19.3.2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 19.3.2020 – 9.4.2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 2 mielipidettä yksityishenkilöiltä, 1 mielipide taloyhtiöltä ja 5 viranomaiskommenttia. Teemoja olivat mm. ympäristöön sopeutuva kerroskorkeus ja viheralueet sekä korjaukset OAS-tekstiin.

#### 4.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset

#### 4.1.2 Kaavamuutoksen hakija

- 4.1.3 • Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähialue)
- 4.1.4 • Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- 4.1.5 • Härmälän Omakotiyhdistys ry
- 4.1.6 • Härmälä-Seura ry
- 4.1.7 • Pirkanmaan ELY-keskus
- 4.1.8 • Pirkanmaan liitto
- 4.1.9 • Muut ilmoituksensa mukaan

#### 4.1.10 Valmisteluaineistosta esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 1.-22.10.2020.

Valmisteluaineistosta saatiin 5 viranomaiskommenttia.

#### ELY-keskus

Meluselvityksessä tulee käyttää valtatie 3 nopeusrajoituksena jo nykyisin olevaa 100 km/h, sekä vuoden 2020 tilanteessa että ennustevuoden 2040 tilanteessa. Melulaskemissa käytetyssä liikennemäärässä tulee tällä kohdalla huomioida ramppien runsaat liikennemäärät, pohjoisella rampilla yli 7 700 ajon/vrk ja eteläisellä rampilla lähes 3 400 ajon/vrk. Etenkin pohjoisen, valtatiehen 3 liittyvän rampin liikenteen vaikutus liikennemelutasoon voi olla merkittävä. ELY-keskus katsoo, että KTTY-6 alueen muuttaminen asutukselle on katsottava olevan merkittävä muutos asemakaavaan, joten yömelun osalta tulee käyttää ohjearvoa 45 dB.

Meluselvityksin ja kaavamääräyksin tulee varmistaa ja osoittaa että valtioneuvoston meluohjearvot pystytään täyttämään, sekä pihalla että asuintiloissa. Teollisuuden ja asumisen tiivis yhteensovittaminen on haastavaa ja meluselvityksessä on huomioitava myös ympäröivien asemakaavojen mahdollistamat toiminnot ja niiden mahdollistamat ympäristöhäiriöt, myös muu kuin melu, lähialueella. Ilmanlaatu sekä maaperä tulee myös huomioida osana kaavan selvityksiä.

#### *Kaupungin vastine*

*Meluselvitys on päivitetty vaatimusten mukaiseksi. Päivitys aiheutti hyvin pieniä muutoksia, yleisesti melutilanne lähinnä parani. Meluselvittäjän, kaupungin ympäristönsuojelun ja asemakaavoituksen näkemys on että kaavamuuotosalue on tulkittava vanhaksi alueeksi. Rantaperkiö on rakentunut enimmäksi osin viime vuosisadalla, tonttia ympäröivät asuinrakennukset 1980- ja 2000-luvulla. Aluetta ympäröi valtatie sekä päärata, eikä se siten ole tulkittavissa luonnonympäristöksi. Tontti liittyy suoraan olemassa olevaan asuinalueeseen, mitä korttelista on valtaosa. Edeltävässä kaavassa tontin luoteisosaan on osoitettu asuinrakennuksen rakennusala. Vaikka molempien muodostuvien tonttien käyttötarkoitusta muutetaan, on ainoa merkittävä muutos asuintonttia koskeva. Uuden alueen tulkinta aiheuttaisi ainoastaan yhteisen ulko-oleskelualueen melusuojaamisen, mikä tällä paikalla todennäköisesti huonontaa ympäristön laatua.*

*Aluetta ympäröivien toimisto- ja teollisuustonttien käyttötarkoitus KTTY-6 asettaa toiminnalle ympäristön mukaisia erityisiä vaatimuksia. Meluselvityksessä tutkittiin myös tarkemmin ympäröivän teollisuustoiminnan aiheuttamia meluhaittoja, mm. 28.5.2013 suoritettua melumittausta naapuritontilta osoitteessa Metsolankuja 4. Todettiin, ettei merkittäviä meluhaittoja aiheudu ja tilanne on vuosien aikana parantunut. Tampereen ilmalaatumallinnus 2011 perusteella tontille kohdistuvat kuukauden toiseksi suurimmat arvot jäävät raja-arvojen alle: PM10/vrk 40-50µg/m3 ja NO2/vrk 50-60µg/m3. Edellisessä asemakaavassa nro. 7545 selvitettiin maaperän öljypitoisuutta pohjatutkimuksilla. Yhdeksästä mittauspisteestä vain yksi ylitti ohjearvon mutta jäi selvästi raja-arvon alapuolelle. Paikka on Talvitien itäpuolella eikä koske asemakaavamuuotosaluetta.*

### Joukkoliikenne

Joukkoliikenteen osalta kaavaan ei ole huomautettavaa. Kaavassa olisi kuitenkin huomioitava mahdollinen Vuoreksen ratikkahaaran linjaus Sarankulmankadun osalta. Pääöstä ei Vuoreksen haaran osalta vielä ole, joten olisi vielä syytä pohtia, minkälaista kaavamuutosta halutaan lähellä Sarankulmankatua pohtia.

### *Kaupungin vastine*

*Asemakaavamuutoksen käynnistyessä Pirkkalan raitiotielinjauksessa oli tarkastelun alla Nuolialantien lisäksi Sarankulmankatu - Ilmailunkatu reittiä kulkeva vaihtoehto. Kaavaprosessissa on huomioitu reitillä kulkeva raitiotie. Vuoreksen raitiotielinjauksen alustavat vaihtoehdot kulkevat lähes vastaavasti Sarankulmankadulla. Kaavamuutoksella tiivistetään ja tehostetaan pientalo-/työpaikkavaltaista aluetta ja kaavamuutoksen hakija on tavoitteillaan pyrkinyt parantamaan KTTY7-kortteliksi osoitettavaa osaa - eli toimistokäytössä olevan tontin toiminnan voi olettaa jatkuvan. Mahdollinen raitiotien toteuttamisen aikataulu on epävarma ja pitkä eikä siten perusteltu nopeasti toteutuvan hankkeen estämiseksi. Tontin eteläpuolella on runsaasti tiiviimpään rakentamiseen sopivaa paikoitus- ja tuotantotoiminnassa olevaa tilaa. Haastavalle paikalle tehtävän asuinrakennuksen meluntorjuntatoimenpiteitä on käyty kattavasti läpi asemakaavaprosessissa.*

### Pirkanmaan Liitto

Pirkanmaan liitto on tutustunut Tampereen Rantaperkiön (Lumpeenkatu 6) asemakaavamuutoksen valmisteluaineistoon.

Pirkanmaan liitto näkee tärkeänä, että asemakaavan jatkosuunnittelussa otetaan huomioon sekä maakuntakaavassa että yleiskaavassa alueelle osoitetun keskustatoimintojen alueen kaavamääräykset. Vaikka suunnittelukohde on pienialainen, tulee asemakaavamuutosta laadittaessa arvioida, tukeeko kaavaluonnossuunnitelman mukainen uusi rakentaminen osaltaan pitkällä aikavälillä tapahtuvaa alueen kehittämistä keskustamaisena ympäristönä ja edistääkö suunniteltu täydennysrakentaminen toiminnallisesti monipuolisen kaupunkiympäristön syntymistä.

Asemakaavasunnittelussa tulee lisäksi ottaa huomioon läheisen VAK-ratapihan huomiointivyöhyke sekä vyöhykkeeseen liittyvät mahdolliset riskinhallintatoimenpiteet.

### *Kaupungin vastine*

#### *Keskustatoimintojen alue:*

*Kaavamuutos tiivistää aluetta, jossa KTTY-7 tontilla tapahtuvan toiminnan voi hakijan tavoitteista olettaa jatkuvan. Kaavamuutosalueen pohjoispuolella Metsolankadulla on yleiskaava 2040:ssä tunnistettu maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomioitava rakennettu ympäristö. Muodostuva rivitalotontti sijaitsee pien- ja rivitalovaltaisen alueen ja tuotantovaltaisen alueen välissä. Maakuntakaavassa ja yleiskaavassa osoitetut keskustatoiminnot sijoittuvat nykyisten tuotantotonttien alueelle. Uusi rivitalotontti toimii siten tärkeänä katukuvallisena elementtinä arvokkaan pientaloalueen ja tulevien keskustatoimintojen välissä. Myös tontin tehokkuus tukee alueellista liukumaa*

*pientaloista rivitaloihin ja mahdollisiin tehokkaampiin keskustatoimintojen alueisiin. KTTY-7 tontille on mahdollista toteuttaa keskustatoimintoihin sopivaa tehokkuutta alueen kehityessä.*

*VAK-vyöhyke:*

*Maakuntakaavassa "Tampereen ratapiha ja radanvarsi: vaarallisten aineiden kuljetuksista (VAK) aiheutuvien suuronnettomuusriskien arviointi (Gaia Consulting Oy 2013)" esitettyä vaikutusvyöhykettä on tarkennettu yleiskaava 2040:tä varten selvityksellä "Viinikan järjestelyratapiha - Riskianalyysi VAK-kuljetuksista (Ojala, A. 2018)", missä kaavamuutosalue jää vaikutusvyöhykkeen ulkopuolelle. Lisätty VAK-alueiden huomiointi maakuntakaava 2040:n ja yleiskaava 2040:n alle.*

*Ympäristönsuojelu*

Melua koskevaa yleismääräystä on tarpeen päivittää Tampereen melulinjauksen mukaisesti siten, että parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot alittuvat.

Istutettavan puurivin merkintä on tarpeellinen, mutta tilavaraus sille on kaavassa hyvin kapea. Puurivin vaatima tilavaraus olisi hyvä vielä tarkastaa, erityisesti suhteessa meluun ja tontin rajaamiseen liittyvien aitojen kanssa.

*Kaupungin vastine*

*Melumääräys päivitetty kommentin mukaiseksi.*

*Istutettavaa aluetta on levennetty asuinrakennuksen pohjois- ja eteläpuolella. Kaavamääräys on muutettu muotoon "Istutettava puurivi tai pensasaita". Näillä toimenpiteillä kadun vastainen istutuskaista voidaan toteuttaa pohjoispuolen naapurin vastaavaksi.*

*Pirkanmaan maakuntamuseo*

Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikossa mainitusta hankkeesta. Maakuntamuseo on tutustunut valmisteluaineistoon ja toteaa, että asemakaavaluonnos on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyjen tavoitteiden mukainen eikä maakuntamuseolla ole kulttuuriympäristön arvojen osalta siitä huomautettavaa. Kaavaehdotusta ei ole tarpeen toimittaa Pirkanmaan maakuntamuseoon lausuntoa varten.

*Viheralueet ja hulevedet*

Hulevesiselvitys on laadittu.

## 4.2 Asemakaavaehdotus

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville 4.1.-5.2.2021. Ehdotuksesta saatiin 2 viranomaislausuntoa:

*Pirkanmaan liitto*

Aineistoon tutustumisen jälkeen totean, että Pirkanmaan liiton luonnosvaiheessa antama lausuntopalaute on otettu riittävällä tavalla

kaavasuunnittelussa huomioon. Pirkanmaan liitto ei anna lausuntoa ko. asemakaavan ehdotuksesta.

ELY-keskus

ELY-keskus on tutustunut kaavaehdotusaineistoon ja lausuntonaan toteaa seuraavaa:

Ylempien kaavatasojen ohjausvaikutus

Maakuntakaavassa 2040 kyseinen suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeksi ja tiivistettäväksi aseman seuduksi sekä taajamatoimintojen alueeksi. Alueen lähellä on VAK-ratapihamerkintä.

Kantakaupungin yleiskaava 2040 on hyväksytty valtuustossa 15.5.2017. Yleiskaava on kuulutettu voimaan 20.1.2020. Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu keskustatoimintojen, uudistuvan keskustan, kasvun vyöhykkeeksi, etelän kasvusuunnaksi, ohjeelliseksi keskitettyjen liikunta-, urheilu- ja vapaa-ajan palvelujen alueeksi, melu- ja ilmanlaatuselvitys-tarpeen harkinta-alueeksi sekä huomioon otettavan huleveden hallinta-alueeksi. Nyt KTTY-6 aluetta ollaan muuttamassa osittain asumisen alueeksi, johon osoitetaan rivitaloja. Se, miten yleiskaavan tavoitteita keskustatoimintojen osalta saavutetaan, ei ole arvioitu kaava-aineistossa. Matalaa rivitalorakentamista ei voine pitää keskusta-alueen tavoitteena. Keskusta-alueen kaavamääräys : ”Alue varataan julkisille ja yksityisille palveluille, työpaikkatoiminnoille ja keskustaympäristöön soveltuvalla asumisella sekä monipuolisesti virkistykseen, vapaa-ajan ja kaupunkikulttuurin toiminnoille. Alueen täydennysrakentamisen tulee edistää toimintojen monipuolisuutta sekä kestävän ja omaleimaisen kaupunkiympäristön muodostumista. Rakennusten julkiseen kaupunkitilaan avautuvat maantasokerrosten tilat on osoitettava pääsääntöisesti liike- ja toimitiloiksi. Suuryksikköjen tulee tukeutua joukkoliikenteen runkolinjastoon ja niiden maantasokerrosten tulee avautua katutilaan. Ydinkeskustan osalta ei seudullista vähittäiskauppaa ole mitoitettu. Tonteilla maantasa ei pääsääntöisesti voida osoittaa pysäköintiin ja liikennealueiksi. Keskusta-alueiden liikenneympäristöjä tulee kehittää kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen toimintaedellytysten ehdoilla. Alueilta tulee varata riittävästi tilaa julkiselle kaupunkitilalle sekä parannettava alueen yhteyksiä ulkopuolisille virkistysalueille. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota kulttuuriympäristön arvoihin”

Uudistuva keskusta, Lakalaiva, radanvarsi: Etelä-Tampereelle uutena keskusta-alueena kehitettävänä alueena on osoitettu Lakalaivan uusi aluekeskus, joka ulottuu pohjoisessa aina Rautaharkon ja Rantaperkiön eteläosiin saakka. Aluekeskuksen pohjoista osaa rautatien molemmin puolin tulisi kehittää tulevaisuudessa henkilöliikenteen asemaan ja valtatiehen tukeutuvana työpaikkojen alueena. Alueen kehittäminen edellyttää uusia liikenteen yhteyksiä sekä osittain nykyisten toimintojen väistymistä alueelta. Toimintojen kehittämistä rajoittaa Rautaharkossa sijaitsevan tulo- ja palvelualueen laajuus ja toiminnot. Alueella tulisi kehittää junaliikenteen ja raitiotien tulevaisuuden laajennukset huomioivaa seudullista liityntäpysäköintiä.” Nyt asemakaavassa osoitettu matala rivitalotontti ei edistä Tampereen kantakaupungin 2040 yleiskaavan tavoitetta ja sen kaavamerkintää keskusta-alueesta ja uudistuvasta

keskusta-alueesta. Tavoitteena nimenomaan on kirjattu yleiskaavassa Lakalaivan radanvarren osalta keskustatyöpaikka-alue, jota nykyinen asemakaavan merkintä kehittäisi paremmin.

#### Melu

Maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999) todetaan, että alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on mm. edistää terveellisen ja viihtyisän elin- ja toimintaympäristön luomista (5 §). Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle ja viihtyisälle asuinympäristölle ja riittävässä määrin selvitetään suunnitelman ja siinä tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset (9 §).

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa (VAT) määrätään, että alueiden käytön suunnittelussa tulee ehkäistä melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Suunnittelussa merkittävää on melunhallinta ja toimintojen sijoittuminen siten, että melusta aiheutuvat haitalliset vaikutukset ennaltaehkäistään. Asumisen alueen suunnittelussa tavoitteena tulee olla, että saavutetaan meluohjeavot koko asuntoalueella, varsinkin kun suunnitellaan uusia asuinrakennuksia. Liki miljoona suomalaista altistuu haitalliselle ulkomelulle. Jatkuvan melualtistuksen on todettu aiheuttavan vakavia terveyshaittoja, ja aiheuttaa myös tätä kautta merkittäviä kustannuksia taloudellisesti. Tavoitteena valtakunnallisesti on vähentää melulle altistuvien määrää.

ELY-keskus on todennut kommentissaan luonnoksesta, että meluselvityksin ja kaavamääräyksin tulee varmistaa ja osoittaa että valtioneuvoston meluohjeavot pystytään täyttämään, sekä pihalla että asuintiloissa. Teollisuuden ja asumisen tiivis yhteensovittaminen on haastavaa ja vaikutusten arvioinnissa on huomioitava myös ympäröivien asemakaavojen mahdollistamat toiminnot ja niiden mahdollistamat ympäristöhäiriöt, mukaan lukien myös muu kuin melu lähialueella. Alue sijaitsee rautatien melualueella sekä moottoritien rampin läheisyydessä.

Suunniteltu uusi asuinalue sijaitsee melualueella ja meluselvityksestä voidaan todentaa, että suurin osa julkisivuista, piha-alueista sekä asuntojen oleskelupihoista ei saavuta miltään osalta melua koskevia valtioneuvoston (VNP 993/1992) mukaisia ohjeavvoja, vaikkakin alue tulkittaisiin vanhana asuinalueena ja käytettäisiin vanhan asuinalueen meluohjeavvoja. Asunnoilla tulisi olla mahdollisuus mm. tuulettaa melun ohjeavot saavuttavan ns. hiljaisen julkisivun puolella, mitä ei nyt pystytä meluselvityksen perusteella kaavassa turvaamaan.

Kaavasuunnittelussa tulee kaavamääräyksin ja riittävin selvityksin sekä melunsuojaustoimenpitein varmistaa, että valtioneuvoston meluohjeavot täyttyvät ja että suunnittelu takaa terveellisen – ja viihtyisän elin- ja toimintaympäristön uusille asukkaille. Asiaa ei tule jättää rakennuslupavaiheeseen, sillä tällöin jätetään varteenotettava riski siitä, että ohjeavvoja ei pystytä ko. kohdassa mitenkään saavuttamaan. KHO:n päätöksen 1.7.2013 mukaisesti tuuletusikkunoiden kohdalla tulee saavuttaa meluohjeavot eikä koneellinen ilmanvaihto ja äänieritys korvaa mahdollisuutta tuulettaa.



Asuinrakennuksia ei saa suunnitella alueelle, jossa miltään puolelta julkisivuja ei saavuteta valtioneuvoston meluohjearvoja. Uusia, merkittäviä asuinkortteleita ei saa tietoisesti suunnitella melualueille, varsinkaan ilman painavia perusteita. ELY-keskus muistuttaa MRL 117 f 1 mom määrää että ”Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus ja sen oleskelu- ja piha-alueet niiden käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan siten, että rakennuksen sekä rakennuspaikan piha- ja oleskelualueiden melualtistus ja ääniolosuhteet eivät vaaranna terveyttä, lepoa tai työntekoa.” Jos maankäyttö edellyttää vielä erillisiä melusuojauksia, on niidensuunnittelu- ja toteuttamisvastuu asemakaavan toteuttajalla.

Asian käsittely

Lausunto on käsitelty Pirkanmaan ELY-keskuksen Ympäristövastuualueella Rakennettu ympäristö-yksikössä ja liikennevastuualueella.

*Kaupungin vastine*

*Ylempien kaavatasojen ohjausvaikutus*

*Kaavamuutos tiivistää aluetta, jossa KTTY-7 tontilla tapahtuvan toiminnan voi hakijan tavoitteista olettaa jatkuvan. Kaavamuutosalueen pohjoispuolella Metsolankadulla on yleiskaava 2040:ssä tunnistettu maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomioitava rakennettu ympäristö. Muodostuva rivitalotontti sijaitsee pien- ja rivitalovaltaisen alueen ja tuotantovaltaisen alueen välissä. Maakuntakaavassa ja yleiskaavassa osoitetut keskustatoiminnot sijoittuvat nykyisten tuotantotonttien alueelle. Uusi rivitalotontti toimii siten tärkeänä katukuvallisena elementtinä arvokkaan pientaloalueen ja tulevien keskustatoimintojen välissä. Myös tontin tehokkuus tukee alueellista liukumaa pientaloista rivitaloihin ja mahdollisiin tehokkaampiin keskustatoimintojen alueisiin. KTTY-7 tontille on mahdollista toteuttaa keskustatoimintoihin sopivaa tehokkuutta alueen kehittyessä.*

*Lisätty vaikutusten arviointi selostukseen Maakuntakaava 2040, Yleiskaava 2040 ja Yleiskaava 2017-2021 alle.*

*Melu*

*Asemakaavamuutos noudattaa Tampereen kaupungin melulinjauksia (YLA 27.8.2019).*

*Rivitalotontille on osoitettu yhteinen ulko-oleskelualue tontin koillisnurkkaan, missä meluselvityksen mukaan viitearvo 55dB alitetaan ilman rakenteellista melunsuojausta. Asuntokohtaiset parvekkeet ja terassit on osoitettu asemakaavassa lasitettavaksi niiltä osin, joilla ylitetään melun viitearvo 53dB (+-2dB marginaali mukaan luettuna). Asuntokohtainen tuuletus on järjestettävissä pääasiallisesti rakennuksen itäpuolelta, missä julkisivuun kohdistuva melun viitearvo 55 dB alitetaan lähes kaikilta osin. Niiltä osin, missä melun viitearvo ylitetään, on tuuletus meluselvityksen mukaan järjestettävissä rakennuksen länsipuolelta.*

*Kaavamuutosaluetta ympäröivien teollisuusalueiden käyttötarkoitukset ovat KTTY-6 ja TY-16, joissa molemmille ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Määräyksillä edellytetään ympäristöhäiriötöntä toimintaa.*

*Nykyisellään toiminta on pienteollisuutta vastaavaa tuotantoa ja toimistokäyttöä. Yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti alueen kehityksessä tähdätään keskustatoimintoihin teollisuuden sijaan.*

*Asemakaavan melumääräykseen on lisätty hiljaiselle puolelle avautumista koskeva määräys: ”Jos asuinrakennuksen ulkoseinään kohdistuvan melun päiväajan keskiäänitaso on 65 - 70 dB, tulee asuntojen avautua myös hiljaiselle puolelle (alle 55 dB)”.*

#### 4.3 Asemakaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy yhdyskuntalautakunta sen oltua nähtävillä.

## 5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

## 6 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 19.3.2020, tarkistettu 7.12.2020
- Asemakaavakartta 28.9.2020, tarkistettu 8.3.2021
- Asemakaavan seurantalomake
- Havainnekuva 28.9.2020, tarkistettu 8.3.2021

#### 6.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Meluselvitys (Ramboll) 17.8.2020, päivitetty 30.11.2020
- Hulevesiselvitys (Sitowise), 27.5.2020

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	837 Tampere	Täyttämispvm	30.03.2021
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 8801, Rantaperkiö 778-9		
Hyväksymispvm	23.03.2021	Ehdotuspvm	22.12.2020
Hyväksyjä	L-lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	19.03.2020
Hyväksymispykälä	95	Kunnan kaavatunnus	837-8801
Generoitu kaavatunnus	837L230321A95		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4388	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4388

## Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	0,4388	100,0	2020	0,46	0,0000	-174
A yhteensä	0,1898	43,3	775	0,41	0,1898	775
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,2490	56,7	1245	0,50	-0,1898	-949
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,4388</b>	<b>100,0</b>	<b>2020</b>	<b>0,46</b>	<b>0,0000</b>	<b>-174</b>
<b>A yhteensä</b>	0,1898	43,3	775	0,41	0,1898	775
AR	0,1898	100,0	775	0,41	0,1898	775
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	0,2490	56,7	1245	0,50	-0,1898	-949
KTTY-6					-0,4388	-2194
KTTY-7	0,2490	100,0	1245	0,50	0,2490	1245
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						