

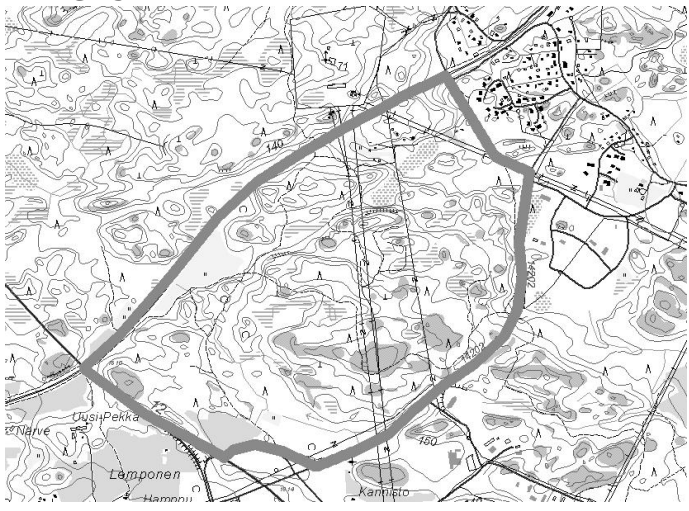
HAMPUN OSAYLEISKAAVA



Osayleiskaa- vaselostus Raportti 6

Kangasalan kunta
Ympäristöpalvelukeskus
Kaavoitus

Kuvailulehti

Monisteen julkaisija	Kangasalan kunta, ympäristöpalvelukeskus
Monisteen julkaisu-aika	18.10.2005
Tekijä	Kangasalan kunta, ympäristöpalvelukeskus, kaavoitus
Monisteen nimi	RAPORTTI 6 Osayleiskaavaselostus
Muut tähän mennessä ilmestyneet Hampun osayleiskaavan vaiheraportit	<i>RAPORTTI 1, Ohjelmointi 11.5.2004</i> <i>RAPORTTI 2, Vaihtoehdot 24.8.2004</i> <i>RAPORTTI 3, Palaute I 14.12.2004</i> <i>RAPORTTI 4, Ehdotus 15.3.2005</i> <i>RAPORTTI 5, Palaute II 18.10.2005</i> <i>LÄHTÖKOHDAT-raportit on kuvattu tämän selostuksen kohdassa 1.2.</i>
Tiivistelmä	Raportti 6 sisältää Hampun osayleiskaavaselostuksen
Asiasanat	yleiskaavoitus, maankäyttö, vaikutusten arviointi, teollisuus, hulevedet
Tekstit	Lotta Kauppila, Auli Heinävä
Ulkoasun suunnittelu	Lotta Kauppila
Kansikuva ja muu kuvitus	Lotta Kauppila
Kokonaissivumäärä	15
Julkaisun jakaja	Kangasalan kunta, ympäristöpalvelukeskus, asiakaspalvelu-toimisto Kunnanvirasto II, Urheilutie 13, PL 50, 36201 Kangasala Puh. 03-3777111, faksi 03-3777350
Hampun osayleiskaava-alueen sijainti ja rajaus	KANGASALA  <i>Kartta: Kangasalan kunnan mittaus- ja kiinteistötoimi 1998. Ei mittakaavassa.</i>

Sisällysluettelo

1. JOHDANTO.....	4
1.1. LAATIMISPÄÄTÖS JA SEN PERUSTELUT.....	4
1.2. TYÖOHJELMA.....	4
1.3. PROSESSIN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN	5
2. LÄHTÖKOHDAT JA SELVITYKSET	6
2.1. PERUSTIEDOT	6
2.2. SUUNNITTELUTILANNE	6
2.3. SELVITYSTARPEET JA –MENETELMÄT	7
2.4. SELVITYKSET	7
3. TAVOITTEET	8
3.1. INTRESSIT JA TAVOITTEET	8
4. LAADITUT VAIHTOEHDOT JA EHDOTUKSEEN TEHDYT MUUTOKSET.....	9
4.1. ALUSTAVAT MAANKÄYTTÖVAIHTOEHDOT.....	9
4.2. OSAYLEISKAAVA EHDOTUKSEEN TEHDYT MUUTOKSET	12
5. OSAYLEISKAAVA.....	13
5.1. KUVAUS.....	13
5.2. YLEISKAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET.....	13
5.3. VERTAILEVAT TARKASTELUT.....	14
5.4. OSAYLEISKAAVAN VAIKUTUKSIEN ARVIOINTI JA KEINOT HAITALLISTEN VAIKUTUSTEN VÄHENTÄMISEKSI	16
6.....	16
7. OSAYLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	19
7.1. OIKEUSVAIKUTUKSET.....	19
7.2. TOTEUTTAMISEN VAIHEITTAISUUS JA DETALJIKAAVOITUS.....	19
7.3. EPÄVARMUUSTEKIJÄT	19
8. SEURANTA	20
9. AIKATAULU / SUUNNITTELUN VAIHEET	21

1. Johdanto

1.1. Laatimispäätös ja sen perustelut

Hampun alueen viranomaisneuvottelussa v. 2003 todettiin, että ennen asemakaavoituksen käynnistämistä on alueelle tarpeen laatia osayleiskaava. Osayleiskaavassa tulisi päättää rakentamisalueet, virkistysreittien sijainnit ja alueen kokonaisrakenne. Kangasalan kunnanhallitus hyväksyi Hampun osayleiskaavan ohjelmointiraportin kokouksessaan 17.5.2004, osayleiskaavaluonnoksen 6.9.2004 ja osayleiskaavaehdotuksen 21.3.2005.

1.2. Työohjelma

Hampun osayleiskaavan valmistelutyö jakaantuu seuraaviin vaiheisiin:

1. Lamminrahkan osayleiskaavan lähtökohdiksi laadittiin selvitykset
2. Ohjelmointi ja tavoitteiden asettaminen, 11.5.2004
3. Perustamistapaselvitys ja hulevesisuunnitelma, kesä 2004
4. Maankäyttövaihtoehdot ja niiden vaikutusten arviointi, 24.8.2004
5. Ensimmäinen kuulemiskierros, lausunnot ja nähtävillä: 23.9.-22.10.2004, palauteraportti I
6. Osayleiskaavaehdotus 15.3.2005
7. Toinen kuulemiskierros, lausunnot ja nähtävillä: 11.4.-10.5.2005, palauteraportti II
8. Osayleiskaavan hyväksyminen

Osayleiskaavan laatimisen aikana on valmistunut raportteja, joista selviää hankkeen yksityiskohtainen eteneminen:

Lähtökohtaraportit:	- Lemposenhaan-Lamminrahkan osayleiskaava-alueen luontoselvitys, Kangasalan kunta 2002 - Lamminrahkan osayleiskaavan raportti 2, perusselvitykset, Suunnittelukeskus Oy 4.4.2003 - Ojala-Lamminrahkan maisemaselvitys (luontotietojen yhdistelmä), Suunnittelukeskus Oy 26.4.2004 - Perustamistapaselvitys ja hulevesisuunnitelma, kesä 2004 (Ramboll)
Rinnalla edennyt raportti	- Ojalan-Lamminrahkan yleissuunnitelma – loppuraportti 10.5.2004 sekä loppuraportin tiivistelmä 10.5.2004, Suunnittelukeskus Oy
Raportti 1: Ohjelmointi	- sisältää osayleiskaavan eri tahojen intressit ja tavoitteet
Raportti 2: Vaihtoehdot	- sisältää maankäyttövaihtoehdot, vaikutustenarvioinnit ja vertailut
Raportti 3: Palaute I	- sisältää valmisteluvaiheen palautteen ja vastineet
Raportti 4: Ehdotus	- sisältää osayleiskaavaehdotuksen ja vaikutusten arvioinnin
Raportti 5: Palaute II	- sisältää ehdotusvaiheen palautteen ja vastineet

Tämä raportti 6 on yhdistelmä ja tiivistelmä edellisien raporttien keskeisistä osista.

1.3. Prosessin vaiheet ja osallistuminen

Kunta käynnisti Hampun alueen kaavoituksen osana Lemposenkaan-Lamminrahkan osayleiskaavoitusta. Alue ulottui Hampun alueelta Vatialantieltä Lamminrahkaan Tampereen rajalle. Lemposenkaan-Lamminrahkan osayleiskaava kuulutettiin vireille 8.1.2002, ja sen osallistumista arviointisuunnitelman oli nähtävillä 14.1.-15.2.2002. Lemposen ja Lamminrahkan osayleiskaava ei edennyt lähtökohdat ja kehityskuvat -vaihetta pitemmälle kokonaisuutena. Hampun osayleiskaavan ohella suunniteltiin Lamminrahkaa rakennesuunnitelmana yhdessä Tampereen kaupungin kanssa Ojalan-Lamminrahkan aluekokonaisuutena. Kangasalan ja Tampereen tarkoituksena on jatkaa omia alueitaan erillisinä osayleiskaavoinaan, joiden yhteensopivuutta ohjausryhmä valvoo.

Kunta tilasi perusselvityksen osayleiskaavan pohjaksi. Siinä käsiteltiin alueen nykytilannetta, maisemaa ja virkistystä, luonnonympäristöä sekä kunnallistekniikan ja palveluiden järjestämistä. Virkistys selvitysosuus laadittiin kunnan ja kaupungin alueille yhdessä. Kunta teki Hampun alueella luonto- ja liito-oravaselvityksen kesällä 2002. Lemposenkaan-Lamminrahkan osayleiskaavatyön suunnittelun aluksi konsultti laati kunnalle kolme vaihtoehtoista kehityskuvaa alueelle, virkistys-, teollisuus- ja asukaspainotteiset kehityskuvat sekä arvioi kehityskuvatarkkuudella vaihtoehtojen vaikutuksia.

Seutukaavassa Hampun alue oli varattu teollisuudelle ja virkistykselle, kunnan taajamien osayleiskaavassa alue oli varattu virkistysten lisäksi vaihtoehtoisesti asumiselle ja teollisuudelle. Vertailujen pohjalta kunnanhallitus päätti, että Hampun alue osoitetaan teollisuudelle, jonka tarpeille kunnassa oli kysyntää, ja joksi alue sijaintinsa puolesta nähtiin hyvin sopivaksi.

Ojalan-Lamminrahkan suunnittelun yhteydessä alueen lähtökohtatietoja täydennettiin, ja alueesta tehtiin kaupunkirakenteellinen vertailu Kaukajärven ja Nurmi-Sorilan suhteen. Tarkastelut on koottu Ojala-Lamminrahkan yleissuunnitelma -loppuraportiksi 10.5.2004. Selvitys käsiteltiin viranomaisten kanssa keväällä 2004 ja sitä esiteltiin ja siitä kuultiin yleisötilaisuudessa kesäkuussa 2004. Hampun alueen yleiskaavoitus teollisuusalueeksi eteni jo rinnalla.

Hampun osayleiskaavan raportti 1: *Ohjelmointi* käsiteltiin ympäristölautakunnassa ja kunnanhallituksessa toukokuussa 2004. Kunta tilaama selvitys alueen kallion louhinnasta, maaperän kantavuudesta, hulevesienkäsittelystä sekä kunnallistekniikan järjestämisestä valmistui kesällä 2004. Selvityksen ohjausryhmässä oli edustus kaavoituksesta, ympäristönsuojelusta, yhdyskuntatekniikasta sekä paikkatieto- ja mittauspalveluista. Hampun osayleiskaavan raportti 2: *Vaihtoehdot, luonnosvaiheen maankäyttövaihtoehdot ja vaikutusten arviointi* valmistui kesällä 2004, ja se käsiteltiin ympäristölautakunnassa ja kunnanhallituksessa elo-syyskuussa 2004. Valmistelumateriaali oli nähtävillä 23.9.-22.10.2004, ja kunta pyysi siitä viranomaisilta lausunnot. Saatu palaute ja annetut vastineet koottiin osayleiskaavan raportiksi 3: *Palaute I*, joka käsiteltiin ympäristölautakunnassa joulukuussa 2004. Hampun osayleiskaavan raportti 4: *Ehdotus* valmistui maaliskuussa 2005, ja se oli nähtävillä 11.4.-10.5.2005. Osayleiskaavaehdotuksesta pyydettiin viranomaislausunnot. Saatu palaute koottiin raportiksi 5: *Palaute II*. Osayleiskaavaehdotukseen tehtiin hyväksyttäessä vähäisiä korjauksia. Palauteraportti ja hyväksyttäväksi vietävä osayleiskaava käsiteltiin ympäristölautakunnassa lokakuussa 2005.



2. Lähtökohdat ja selvitykset

2.1. Perustiedot

Osayleiskaava-alue sijaitsee Lahdentien (vt 12), Tampere-Jyväskylä -rautatien ja Vatialantien rajaamalla alueella. Koillisosastaan alue rajoittuu Aseman asuinalueeseen. Alue on pääosin kalliosta rakentamatonta metsää, osittain hakattua metsää. Alueella sijaitsee tällä hetkellä mm. ampumahiihdon ammunnan harjoittelupaikka, kartingrata, maankaatopaikka ja kalliolouhinta-alue sekä virkistysreittejä. Osayleiskaava-alueen koko on noin 153 ha.

2.2. Suunnittelutilanne

Hyväksytyssä, ei vielä lainvoimaisessa maakuntakaavassa osayleiskaava-alueelle on osoitettu Lahdentien varteen työpaikka-alue ja pohjoisosaan teollisuus- ja varastoalue.

Merkinnällä osoitetaan liike- ja toimistorakentamiseen tai tuotantokäyttöön varattuja seudullisesti merkittäviä alueita. Alueelle voidaan sijoittaa asutusta, jos siihen ei kohdistu ympäristöhäiriöitä. Suunnittelumääräyksenä maakuntakaava kirjaa: Alueen toteuttamisessa tulee kiinnittää huomiota tarkoituksenmukaiseen toteuttamisjärjestykseen. Sekä seutukaava että maakuntakaava varaavat leveät virkistysyhteydet Hampun kautta, sekä tulevan työpaikka-alueen pohjoispuolitse kohti Tampereen Kauppia että Hampussa radan eteläpuolitse kohti Vatialaa. Työpaikka-alueen pohjoispuolinen virkistysyhteys sekä radan vieressä kulkeva virkistysyhteys ovat on seudullisia virkistysyhteyksiä. Muu osa on virkistysaluetta, jolla sijaitsee seudullisesti tärkeät virkistysreitit Kaupin suuntaan ja radan vieritse Vatialaan. Alueen keskellä sijaitsee suuri voimalinja pohjois-eteläsuunnassa sekä pienempiä sähkölinjoja.

Oikeusvaikutuksettomassa taajamien osayleiskaavassa alue on merkitty osittain teollisuuden, osittain asuntotuotannon tarpeisiin.

2.3. Selvitystarpeet ja –menetelmät

Hampun alueen maiseman peruselementit ja virkistyskäyttö tuli selvitettyksi edellä kuvatuissa lähtökohdat-selvityksissä (ks. 1.2), mutta oli vielä tarpeen selvittää hulevesien käsittelyn mahdollisuuksia laajalla teollisuusalueella. Kallioperän laatu tuli selvittää murskeen hyötykäyttöä varten. Perustamisselvitys ja hulevesisuunnitelma teetettiin konsulttityönä. Selvitys osoittaa kalliopinnan louhintakorkeustason, katujen, vesi- ja viemärihuollon sekä hulevesien ohjaamisen periaatteet, maaperän kantavuuden ja sisältää karkean rakennettavuusselvityksen Lahdentien viereisen pehmeän alueen pohjanvahvistusperiaatteineen yms.

2.4. Selvitykset

- Perusselvitykset 4.4.2003, jossa esitellään hankkeen keskeinen lähtöaineisto ja kuvaillaan alueen nykytilaa, maisemaa, virkistyskäyttöä ja luonnonympäristöä sekä tarkastellaan kunnallistekniikan ja muiden kuntapalveluiden järjestämistä ja kustannuksia. Perusselvitykseen on koottu tiedot alueen virkistyselvityksestä, maisemaselvityksestä ja liito-oravaselvityksestä.

- Lemposenkaan-Lamminrahkan osayleiskaava-alueen luontoselvitys, Kangasalan kunta 2002. Luontoarvot keskittyvät radan ja valtatieen liitosalueen läheisyyteen sekä radan varteen, missä sijaitsee mahdollisia metsälain (puron varsia, lehto) sekä vesilain (puroja) mukaisia arvokkaita elinympäristöjä sekä luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisen lajin (liito-orava) elinympäristöjä tai niiksi soveltuvia elinympäristöjä sekä vanhoja metsiä.

Ojala-Lamminrahkan maisemaselvitys (kasvillisuus- ja liito-oravaselvitykset kesällä 2003 kaupungin alueella biologi Kari Korte, ja Lamminrahkan alueella kasvillisuusselvitys kesällä 2003 ja Lamminrahkan ja Hampun alueilla liito-oravaselvitys keväällä 2003, biologi Marja Nuottajärvi) sekä maisemarakenteen, maaperän, kallioperän ja maisemarakenteen sekä virkistysyhteyksien osalta, Suunnittelukeskus Oy 26.4.2004. Hampun osalta liito-oravaesiintymät sijaitsivat edelleen samalla alueella kuin edellisenä kesänä, eli radan ja valtatieen liitosalueella sekä radan varressa.

Ojalan-Lamminrahkan yleissuunnitelma –loppuraportti 10.5.2004, Suunnittelukeskus Oy

- Kangasalan kartingradan meluselvitys 19.9.2002

Osayleiskaavan oltua ehdotuksena nähtävillä kunta laati alustavat liittymäsuunnitelmat Hampun teollisuusalueen liittymälle sekä uudelle Lentolantien liittymälle ottaen huomioon valtatieen ramppien läheisyyden. Tiehallinto hyväksyi kunnan esittämän Hampun liittymän sijainnin lähellä sähkösuurjännitejohtoja, niiden länsipuolella.

Kunnan tekninen keskus ja vesilaitos selvittivät Hampun alueen vesihuollon kytketymisen oleviin järjestelmiin. Hamppu voidaan liittää Vatialantien varrella kulkevaan viemärikokoojalinjaan, todennäköisesti viettoviemärinä. Hamppu sijaitsee maastollisesti erittäin korkealla suhteessa kunnan ylävesisäiliöihin. Jotta alueelle saa johdetuksi vettä, tarvitaan paineenkorotusasema. Vatialantien varren siirtoviemäriin putkikokoa saattaa tarvita suurentaa.

Hampun asemakaavatyön aikana selvitetään ja suunnitellaan asemakaavatarkkuudella alueen hulevesien ohjaamista, vesihuollon järjestämistä sekä katusuunnittelua sekä mm. alueen maisemointia ja ilmettä.

3. Tavoitteet

3.1. Intressit ja tavoitteet

Kangasalan kunnassa on suuri kysyntä uusista teollisuustonteista. Hampun alue sijoittuu liikenteellisesti hyvälle paikalle ja tukeutuisi Lahdentien varressa jo olemassa olevaan teollisuus- ja työpaikka-alueeseen. Teollisuustoiminta ei häiriintyisi Lahdentien melusta tai kartingautoilun ja ampumaharjoittelun melusta. Yksityinen taho, Kangasalan Soraset louhii ja myy alueelta kalliomursketta.

Alueen läpi kulkee Kaarinan polku, joka on noin 60 kilometrin mittainen vaellusreitti ja joka valmistui Kangasalle vuoden 2001 syksyllä. Reitiltä on yhteys myös Tampereen liikuntareiteille. Polku kulkee metsäautoteillä ja -poluilla ja kulkua on helpotettu rakentamalla reitille pitkos-puita ja siltarakenteita. Kaarinan polku on tarkoitettu patikointiin. Latureitti seurailee alueen läpi Kaarinan polun reittiä. Alueen keskellä sijaitsee melua hieman tuottavia virkistystoimintoja, kuten kartingrata ja ampumahiihdon ammunnanharjoittelurata. Kartingradalle on valmistunut maisemointisuunnitelma, joka sisältää meluvallien rakentamisen, kasvillisuuden istuttamisen ja rata-alueen pintakäsittelyt. Hampun alueen poikki kulkevat virkistysreitti Kangasalan Kirkko-harjulta Kauppiin asti ja Hampussa radan viertä Vatialaan ovat seutukaava- ja maakuntakaava-tasolla osoitettuja seudullisia virkistysyhteyksiä.

Junaradan varresta on useammasta kohdasta liito-oravahavaintoja. Alueella sijaitsee muutamia arvokkaita luontokohteita; puroja puronvarsilehtoineen ja suoalueita. Teollisuusalueen hulevesi-en käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota mm. puronvarsilehtojen luonnontilaisuuden takaamiseksi. Alueen eteläosa kuuluu valuma-alueeseen, jonka vedet laskevat pohjoiseen päin Halimajärveen. Pohjoisosa kuuluu samaan laajaan valuma-alueeseen Aseman ja Tursolan alueiden kanssa, joiden vedet laskevat Vesijärveen.



4. Laaditut vaihtoehdot ja ehdotukseen tehdyt muutokset

4.1. Alustavat maankäyttövaihtoehdot

Vaihtoehto 0+

Tämän vaihtoehdon peruslähtökohta on se, että alueella ei suoriteta mittavia kallion louhimistoimia. Uusi teollisuusalue sijaitsee Vatialantien ja Lahdentien risteysalueen tuntumassa tasaisessa maastossa. Sen pinta-ala on noin 12 ha. Uutta rakentamista osoitetaan suppeasti ja vain välttämätön uusi tieyhteys rakennetaan Vatialantieltä rautatien alikululle. Uuden tien varteen osoitetaan pientalovaltaista asuinrakentamista noin 4 ha. Virkistysalue ja -reitti säilyvät lähes ennallaan. Aseman läheisyydessä virkistysreitti seurailee uutta tielinjaa kohti rautatien alikulku-tunnelia.

Suppeimmassa vaihtoehdossa ei louhita ollenkaan ja maisemarakenne säilyy entisellään. Aseman seudulle tulee uusia omakotitontteja. Huonoja vaikutuksia on teollisuustonttipulan ratkeamattomuus sekä virkistysreitti, joka ei isojen teiden varressa ole miellyttävä kulkea.

Vaihtoehto 1

Eteläosaan Vatialantien ja Lahdentien tuntumaan osoitetaan teollisuusalue, jonka rakentaminen vaatii kallion louhintaa. Teollisuusalue on hieman suurempi (24 ha) kuin edellisessä vaihtoehdossa. Teollisuusalue rajoittuu pohjoisessa korkeaan mäenharjanteeseen, jolla pyritään turvaamaan näkymiä virkistysreitiltä. Nykyinen virkistysreitti, joka kulkee Vatialasta Kirkkoharjulle säilyy entisellään. Pohjoiseen vievälle reitille pääsee kahta kautta, formula-karting -radan molemmin puolin, joten alueelle muodostuu lenkkimäinen reitti. Maankaatopaikan pohjoispuolella virkistysreitti on tarkoitus rakentaa maisemoidun maantäytön reunaa pitkin. Uuden tien varteen osoitetaan muutamia teollisuustontteja yhteen riviin ja asumista noin 1,7 ha.

Positiivisia vaikutuksia on virkistysalueen monipuolistuminen, joka saattaa lisätä virkistysalueen käyttöä. Teollisuustontteja ei ole tarpeeksi, joten kunnan on osoitettava tontteja jostain muualta.

Vaihtoehto 2

Eteläosaan osoitetaan laaja teollisuusalue, joka edellyttää mittavia louhintatöitä. Teollisuus- ja työpaikkarakentamista osoitetaan myös uuden tieyhteyden varteen. Yhteensä teollisuusrakentamista tässä vaihtoehdossa on 37 ha. Aseman taajaman tuntumaan osoitetaan pientalovaltaista asuinrakentamista (1,4 ha). Virkistysreitti linjataan uudelleen. Uusi reitti sijaitsee alueella keskeisesti ja reitit yhdistyvät ampumarata- ja formula-karting -alueen pohjoispuolella. Osittain reitti sivuaa joitakin merkittäviä luontokohteita. Maankaatopaikan pohjoispuolella virkistysreitti on tarkoitus rakentaa maisemoidun maantäytön reunaa pitkin.

Vaihtoehto tuo runsaasti hyvien kulkuyhteyksien varrella olevia teollisuustontteja, jotka tuovat paljon uusia työpaikkoja. Kokonaisrakenne on selkeä ja virkistysreitti rauhallinen ja miellyttävä. Vaihtoehto vaatii paljon louhintaa, joka muuttaa maisemarakennetta ja joka aiheuttaa melua lähialueille. Laaja rakennusalue saattaa aiheuttaa ongelmia hulevesien kanssa.

Vertailu

Vaihtoehtoja vertailtaessa huomiota kiinnitetään erityisesti vaihtoehtojen toisistaan poikkeaviin ominaisuuksiin ja vaikutuksiin. Oheisissa taulukoissa on tehty vaihtoehtojen pinta-alavertailu sekä vertailtu muita ominaisuuksia asettamalle ko. asialle ensin tavoite. Tavoitteen toteutumista on osoitettu +- ja -merkeillä, asteikkona on käytetty seuraavaa:

++ = täyttää hyvin tavoitteen - = ei täytä tavoitetta
 + = täyttää jokseenkin tavoitteen - - = on tavoitteen vastainen

Pinta-alavertailu	Vaihtoehto 0+	vaihtoehto 1	vaihtoehto 2
teollisuusalueita	12,5 ha	24 ha	37 ha
asuinalueita	4 ha	1,7 ha	1,4 ha

	Vaihtoehto 0+	Vaihtoehto 1	Vaihtoehto 2
Vertailutekijä Maa- ja kallioperä, maisemarakenne	Maisemarakenne säilyy lähes ennallaan.	Maisemarakenne muuttuu hieman louhinnan seurauksena. Rakentaminen on mahdollista sovittaa maisemaan.	Maisemarakenne muuttuu huomattavasti. Rakentaminen on mahdollista sovittaa maisemaan.
Tavoite Maisemarakenteen säilyminen, rakentamisen sovittaminen maisemaan	++	+	+

	Vaihtoehto 0+	Vaihtoehto 1	Vaihtoehto 2
Vertailutekijä Vesi, hulevedet	Pieni teollisuusalue aiheuttaa vähäisiä muutoksia pintavesien valumiseen.	Pieni teollisuusalue aiheuttaa vähäisiä muutoksia pintavesien valumiseen.	Suuri teollisuusalue aiheuttaa laajalta alueelta pintavesien valumisen puroon, jonka purovarsi-lehto on metsälakikohde. Hyvin rakennetulla hulevesijärjestelmällä puron luontoarvot säilyvät.

Tavoite Vesitasapaino säilyy alueella ja laskuojan varrella, pintavesien valuminen ei häiritse alueella olevia luontokoh- teita	++	++	++
Vertailutekijä Melu rakentamisaikana ja toiminnan tuottamana	Melun määrä ei paljon nykyisestään kasva.	Jonkun verran meluhait- taa louhinnan aikana.	Virkistysreitti sijaitsee osittain lähellä teollisuus- aluetta. Louhintavaihees- sa paljon meluhaittaa.
Tavoite Melun leviäminen virkis- tysreiteille ja asuinalueil- le mahdollisimman vä- häinen	++	-	- -
Vertailutekijä Yhdyskuntatekniset kus- tannukset perustamiskustannukset	Louhintaa ei tarvita. Te- ollisuusalueelle täytyy rakentaa kunnallistek- niikka ja parantaa perus- tusolosuhteita.	Louhintaa tehdään jonkun verran. Taloudellinen lopputulos riippuu raken- nusajan markkinatilan- teesta	Louhinnasta on mahdol- lista saada hyötyä, joka korvaa osittain kunnallis- tekniikan ja maarakenta- misen aiheuttamat kus- tannukset. Taloudellinen lopputulos riippuu raken- nusajan markkinatilan- teesta.
Tavoite Kustannukset mahdolli- simman edulliset Louhinnasta saatava taloudellinen hyöty	-	-	-
Vertailutekijä Työpaikkatarjonta, työ- listyminen	Vain muutamia uusia teollisuustontteja	Jonkun verran uusia teol- lisuustontteja.	Runsaasti eri kokoisia tontteja
Tavoite Kunta pystyy vastaamaan kysyntään teollisuus- ja työpaikkarakentamisen tonteista	- -	+	++
Vertailutekijä Virkistysalueiden käyttö- kelppoisuus	Virkistysreitit säilyvät lähes entisellään.	Lenkkimäinen reitti luo käyttäjille mielekkäitä reittivaihtoehtoja.	Reittiverkosto toimiva ja selkeä. Vähän risteämiä ajoneuvoliikenteen kans- sa.
Tavoite Virkistysalueet käyttö- kelppoisia, monipuolisia ja viihtyisiä	-	+	++

Osayleiskaavaehdotus oli sama kuin nyt hyväksyttäväksi menevä osayleiskaava muutoin kuin, että Vatialantieltä puuttui ehdotusvaiheessa liittymänuoli ja luo-määräys oli hieman erilainen.



4.2. Osayleiskaavaehdotukseen tehdyt muutokset

Osayleiskaavaan tehtiin nähtävillä olon jälkeen seuraavat korjaukset:

- luo-merkintää selkiytettiin
- lisättiin Tiehallinnon kanssa sovittuun kohtaan Vatialanteille liittymänuoli

Korjaukset ovat luonteeltaan vähäisiä, eikä kaavaehdotusta niiden takia ole tarpeen panna uudelleen nähtäville.

5. Osayleiskaava

5.1. Kuvaus

Hampun osayleiskaava on laadittu siten, että se perustuu maakuntakaavaehdotukseen, alueelta tehtyihin selvityksiin ja valmistelu- ja ehdotusvaiheissa saatuun palautteeseen. Alueen etelä-osaan osoitetaan laaja teollisuusalue. Valmisteluvaiheessa saatujen lausuntojen perusteella Aseman alikulkuun johtavan uuden tieyhteyden varresta poistettiin teollisuusaluevaraus ja sijoitettiin se laajemman teollisuusalueen yhteyteen voimalinjan itäpuolelle. Pohjoiseen uuden tien varteen osoitetaan Aseman taajamaa täydentävää asuinrakentamista. Virkistysreitti linjataan uudelleen siten, että olemassa olevat virkistysreittiyhteydet säilyvät. Yleiskaava määrittelee tulevan asemakaavoituksen pohjaksi teollisuusalueiden ja virkistysalueiden rajat ja antaa luonnos-suojelua koskevat määräykset sekä karekalla tasolla ohjaa maanpinnan korkeusasemaa ja hulevesien käsittelyä. Seuraavassa vaiheessa, asemakaavassa tullaan mm. määrittämään tarkasti katu- ja tonttien korkeusasemat, hulevesien ohjaamisen ja viemäröinnin järjestämisen pohjaksi sekä antamaan hulevesien ohjaamisesta tarkemmat määräykset.

5.2. Yleiskaavamerkinnät ja –määräykset

Hampun osayleiskaavan ehdotuksessa on käytetty seuraavia merkintöjä.

- | | |
|-----------|---|
| AP | Pientalovaltainen asuntoalue
Alue varataan 1-2 asuntoisten erillispientalojen rakentamiseen. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi ja alueella varaudutaan keskitetyn kunnallistekniikan rakentamiseen. Asuinrakennuksen yhteyteen on mahdollisuus rakentaa ympäristöön soveltuvia työtiloja. |
| T | Teollisuusalue
Alueella tulee hulevedet käsitellä niin, että niistä ei aiheudu haittaa ympäristölle ja purojen ja lehtojen luontoarvot säilyvät. Tarkemmin hulevesien käsittely suunnitellaan asemakaavoitusvaiheessa. |
| TY | Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia
Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. |
| VR | Retkeily- ja ulkoilualue
Alue varataan yleiseen virkistystoimintaan ja ulkoilukäyttöön. Alueen suunnittelussa on virkistys- ja luontoarvojen säilyttämisen vuoksi erityisesti kiinnitettävä huomiota metsien käsittelyn periaatteisiin sekä polku- ja reittiverkoston sijoittamiseen.
Maisemaa muuttavat toimenpiteet alueella vaativat MRL 128§:n mukaisen maisematyöluvan. |
| EA | Ampuma- ja autorata-alue
Alue on tarkoitettu ampumarata- ja kartingrata-alueeksi. Alueella sallitaan toimintaan liittyvä rakentaminen. |
| M | Maa- ja metsätalousvaltainen alue |

Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä sekä haja-asutusluonteinen rakentaminen.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue

Alueella on metsä- ja vesilain mukaisia arvokkaita elinympäristöjä sekä luonnon-suojelulain 49 §:n mukaisen lajin elinympäristöjä sekä niiksi soveltuvia alueita. Arvokkailla osa-alueilla ja niiden lähiympäristössä ei saa vaarantaa kohteiden suojeluarvoja. MRL 43.2 §:n nojalla ei alueella saa tehdä maisemaa muuttavia toimenpiteitä ilman MRL 128 §:n mukaista maisematyölupaa.

Merkinnällä on osoitettu osayleiskaavan luontoselvityksen kohteet. Kohteet ovat puronvarsia, lehtoalue sekä liito-oravaesiintymiä ja metsiä, jotka sopisivat liito-oravan elinympäristöiksi.



Ulkoilureitti



Kevyen liikenteen reitti



Kevyen liikenteen yhteystarve



Tie

+ 145.0

Maanpinnan likimäärinen korkeusasema.

Osayleiskaavan laadinnan pohjaksi on suunniteltu karkeasti se, mille korkeusasemalle kallio tullaan louhimaan.

10 m osayleiskaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

5.3. Vertailevat tarkastelut

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttaminen

Elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä on parannettu varaamalla riittävä alue elinkeinotoiminnoille. Alue sijoittuu Kangasalan nauhataajaman tiiviin yhdyskuntarakenteen jatkeeksi, olevien liikenneyhteyksien varteen ja olevien vesihuolto-, sähkö-, tietoliikenne- ja maakaasuverkostojen viereen. Liittymiskustannukset ovat vähäiset ja alueen savutettavuus on hyvä.

Ylikunnallisesti merkittävien virkistysreittiyhteyksien ja seudullisten virkistysalueiden muodostaminen on otettu huomioon yleiskaavoituksessa ja niille on esitetty riittävän laajat varaukset.

Valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen laajennus tehdään Hampun alueella hyödyntäen olemassa olevaa johtokäytävää.

Alueen virkistys- ja luontoarvot sijoittuvat samoille alueille, jotka on kaavassa varattu retkeily- ja ulkoilualueeksi, jolle on annettu luontokohteiden osalta tarkemmat luontoarvoja suojaavat määräykset ja teollisuusrakentamiselle on annettu määräys hulevesien käsitlemisestä ja ohjattu asemakaavoitusta antamaan hulevesien osalta tarkemmat määräykset.

Maakuntakaavan toteuttaminen

Osayleiskaava on periaatteiltaan maakuntakaavaehdotuksen mukainen. Poikkeuksia on kuitenkin joissain paikoin. Alueen eteläosa on maakuntakaavaehdotuksessa osoitettu työpaikka-alueeksi, joka tarkoittaa liike- ja toimistorakentamiseen tai tuotantokäyttöön varattuja seudulli-

sesti merkittäviä alueita. Alueelle voidaan sijoittaa asumista, jos siihen ei kohdistu ympäristöhäiriöitä. Osayleiskaavaehdotuksessa alue on merkitty teollisuusalueeksi.

Vatjalantieltä rakennettavan uuden tieyhteyden varteen sijoittuva alue osayleiskaava-alueen pohjoisosassa on maakuntakaavaehdotuksessa osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi, jolle ei saa sijoittaa uutta asutusta ilman erityisperusteita. Osayleiskaavaehdotuksessa alue on merkitty virkistysalueeksi, jotta seudullisesti tärkeällä virkistysalueella säilyisi riittävä leveys. Seudullinen virkistysreitti toteutuu osayleiskaavassa maakuntakaavaehdotuksen osoittamalla tavalla. Maakuntaliitto on lausunnossaan pitänyt osayleiskaavaehdotusta pääpiirteissään Pirkanmaan 1. maakuntakaavaehdotuksen periaatteiden mukaisena ja on lausunut, ettei sillä ole huomautettavaa osayleiskaavaehdotukseen.

Ennen maakuntakaavan tuloa lainvoimaiseksi alueella on voimassa Pirkanmaan 3. seutukaava. Seutukaavassa Lahdentien varteen on osoitettu laaja teollisuustoimintojen alue, Aseman asutuksen eteläpuolelle suppeampi teollisuustoimintojen alue ja näiden välille leveä lähivirkistysalue ja sille ohjeellisen ulkoilureitin merkintä. Osayleiskaava on pääpiirteissään voimassa olevan seutukaavan mukainen.

Kuntastrategian toteuttaminen

Kangasalan kuntastrategian eri toimialojen strategioissa olevia tavoitteita on otettu huomioon Hampun osayleiskaavaa laadittaessa. Elinkeinostrategian mukainen työpaikkojen määrä ja työllisyys alueella lisääntyy ja kunnalle tulee hyvä uusien yritysten vastaanottovalmius. Hamppu sijoittuu hyvien liikenneyhteyksien varteen: Liikenneyhteydet ovat toimivat ja julkisen liikenteen on mahdollista palvella työmatkaliikennettä.

Maankäyttöstrategian mukainen virkistys- ja ulkoilualueista muodostettava kokonaisuus taajaman eri osien ja naapurikuntien ulkoilualueiden välillä on otettu huomioon. Kunta on ollut aktiivinen maankäyttöyhteistyössä kaupunkiseudun kehittämiseksi yhtenäisenä aluerakenteena, kun Ojalan ja Lamminrahkan aluesuunnittelua on tehty yhteistyössä Tampereen kaupungin kanssa. Hamppu kytkeytyy Tampereen kaupunkiseudun kaupunkirakenteeseen ja Ojala-Lamminrahkan suunta on keskeinen kaupungin tulevaisuuden yhdyskuntarakenteen kehittämisen suunta. Hamppu ei hajauta kunnan yhdyskuntarakennetta sijoituessaan tiiviisti kiinni olevaan yhdyskuntarakenteeseen, nauhataajaman jatkumoksi. Ympäristöstrategian mukainen luonnon ja rakentamisen tasapainoisen suhteen turvaaminen on otettu huomioon Hampun osayleiskaava-alueella osoittamalla virkistysalueelta selkeästi luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävät kohteet ja kiinnittämällä huomiota hulevesien käsittelyyn rakennettavalla alueella.



5.4. Osayleiskaavan vaikutuksien arviointi ja keinot haitallisten vaikutusten vähentämiseksi

6.

Vaikutukset ympäristöön:

Ennen teollisuusalueen rakentamista joudutaan kalliota louhimaan runsaasti. Osa kalliosta saatavasta murskeesta voidaan käyttää teollisuusalueen valtatievarren huonosti kantavan alueen pohjarakentamisessa. Teollisuusalueen hulevedet johdetaan luonnon puron kautta radanvarren tasausalalle/tulvaniitylle. Teollisuusalueen laajasta pinta-alasta johtuen täytyy hulevesiä varten rakentaa alueelle järjestelmä, joka pystyy tasaamaan vedenjuoksutuksen puron läpi sen luonnonmukaisuutta tuhoamatta. Kallioalueet eivät ime hulevesiä, joten kallioalueelta hulevesiä joudutaan ohjaamaan muualle. Katujen varteen tullaan rakentamaan avo-ojat ja kun mahdollista, imeyttämään hulevesiä myös paikan päällä ja kun ei mahdollista, johtamaan hulevesiä kosteikkotyyppiseen lampeen, joka hidastaa veden virtaamaa ja vähentää epäpuhtauksien ohjautumista luonnonpuroon.

Luonnon monimuotoisuudelle ei aiheudu suurta kuormitusta sillä uudet rakennettavat alueet on rajattu täysin metsälain, vesilain ja luonnonsuojelulain mukaisten kohteiden ulkopuolelle, lukuun ottamatta teollisuusaluetta, joka sivuaa liito-oravareviiriä. Virkistysreitti sivuaa muutamia kohteita, mutta ei aiheuta haittaa näille. Liito-oravien ekologiseksi käytäväksi soveltuu leveä retkeily- ja ulkoilualue radan varressa.

Lähialueille aiheutuu rakentamisaikana melu- ja pölyhaittoja, sillä alueella suoritetaan kallionlouhintaa. Jos alueen toteuttaminen tehdään vaiheittain, laajan kallioalueen louhiminen saattaa kestää 2-3 vuotta. Lähinnä se haittaa virkistysreittien käyttäjiä. Rakentamisen jälkeen virkistysalueille ja läheisyyden vähäiselle asutukselle kuuluu ampumaradan ja kartingautoilun melu sekä teollisuusalueen toiminnasta johtuva melu. Ampumaradan ja kartingradan melut eivät ole merkittävän suuria. Jatkon asemakaavoituksen yhteydessä on mahdollista ohjata erityyppisiä teollisuus toimintoja sijoitettavaksi asemakaava-alueelle niin, että läheisyyden asutukselle mm. Asemman suunnalla aiheutuu mahdollisimman vähän häiriötä.

Hulevesien käsittely saattaa laajalla teollisuusalueella aiheuttaa ongelmia luonnontilaiseen puroon. Asemakaavoitusvaiheessa hulevesien käsittelyä selvitetään ja suunnitellaan osayleiskaavavaiheen selvitystä tarkemmin.

Kallioseinämän loppulouhinnan yhteydessä tulee varmistaa, ettei seinämään jää jatkossa irtoavia lohkareita, jotka muodostaisivat vaara alapuoliselle rakentamiselle. Välittömästi seinämän viereen ei todennäköisesti ole syytä rakentaa.

Vaikutukset talouteen:

Teollisuusalue sijoittuu valtatie 12 viereisiltä osin hienolle hietamaaperälle, joka vaatii pohjarakentamista. Kalliosta saatavaa mursketta voidaan käyttää pohjarakentamisessa teollisuusalueelle. Alueelle on rakennettava kunnallistekniikka. Osayleiskaavan pohjaksi laaditun selvityksen mukaan, tarkasteltaessa karkealla tasolla alueen toteutuskustannuksia, saatavan kiviaineksen arvoa sekä tonteista saatavia tuottoja muodostuu hanke kunnalle kokonaisuudessaan noin -0,79...-2,49 miljoonaa euroa alijäämäiseksi. Hankkeen kokonaiskustannusten kannalta keskeisellä sijalla on alueella tehtävien louhinta- ja murskaustöiden yksikkökustannukset sekä kiviainesten markkinatilanne Kangasalan ja Tampereen alueella.

Selvityksessä on alueen toteutuskustannuksissa otettu huomioon:

- maarakennustyöt (pintamaiden poisto, maaleikkaus, kallioleikkaus, täyttötöyt, erityisesti katualueiden osalta) 3,57 M €,

- katu- ja kunnallistekniikan karkeat kustannukset 1,44 M €,
- ojitus- ja kuivatusjärjestelyjen kustannukset 0,18 M € sekä kalliokiviaineksen murskauskustannukset 2,5 M €

sekä alueen tuottoina:

- alueelta poismyytävän kalliomurskeen arvo 1,5...-2,8 M € ja
- tonttien myynti (tonteista saatava korvaus 3-4 €/ tontti-m²) sekä
- kunnallistekniikan liittymiskustannukset (arvio kiinteistöiltä saatavasta kunnallistekniikan liittymismaksuista 0,6-0,8 M €).

Alueelle voi osayleiskaavavaiheessa tehdyn arvion pohjalta tulla noin 45 teollisuustonttia, tontin keskiarvokoon ollessa noin 5000 m².

Asemakaavavaiheessa alueen teknisiä suunnitelmia sekä kustannuksia suunnitellaan ja arvioidaan tarkemmin ja niistä tiedotetaan asemakaavoituksen vaikutustenarvioinneissa.

Valtatien viereisen maaperältään pehmeän alueen kairaus- yms. tietoa on melko harvoista pisteistä, seuraavassa suunnitteluvaiheessa maaperää joudutaan selvittämään lisää.

Vaikutukset liikenteeseen:

Virkistysreitti ylittää vain Asemapellontien ja liikenne sillä on hyvin vähäistä. Ruutunaan vievä latureitti ylittää uuden tieyhteyden. Uudet liittymät tulevat Vatialantielle, jossa ei ole kevyenliikenteenväylää, mikä heikentää hieman tiellä liikkuvien kävelijöiden ja polkupyöräilijöiden turvallisuutta. Liikennemelu lisääntyy hieman Aseman jo olemassa olevilla asuinalueilla uuden yhdystien rakentamisen jälkeen, mutta toisaalta läpikulkuliikenne vähenee Asemantien ja Asemanraitin kautta Halimajärven asuinalueelle.

Teollisuusalue sijoittuu otollisesti valtatie 12 eritasoliittymän läheisyyteen. Tiehallinnon nykytiedotus on, että valtatie 12 lisäajoradat tullaan sijoittamaan olevien ajoratojen pohjoispuolelle eli Hampun teollisuusalueen puolelle. Vatialantien eritasoliittymän muoto tulee muuttumaan. Valtatie 12 kehittämissuunnitelmat eivät ole mukana Tiehallinnon toteuttamissuunnitelmassa. Valtatie 12 parantaminen aikanaan tulee parantamaan liikenneyhteyksiä Hampun teollisuusalueelle. Teollisuusalueen toteuttamisen myötä liikenne Vatialantiella lisääntyy, mikä tulee aiheuttamaan painetta kevyenliikenteen väylän rakentamiselle ko. tien varteen.

Kunta laati alustavat liittymäsuunnitelmat uudelle Lentolantielle ja tulevalle Hampun liittymälle, liittymien sijoittumisesta Vatialantielle ja niiden kanavoinneista. Tiehallinnon kanta on ollut, että asemakaavoituksen myötä Vatialantie tulee muuttumaan kaduksi. Tiehallinto edellyttää, että Hampun teollisuusalueelle on vain yksi liittymä. Liittymien kanavointien rakentaminen kuuluu kunnalle ja se, milloin ne tarvitaan, määrittyy sen mukaan, kuinka paljon liikennettä teollisuusalueilta Vatialantielle ko. liittymien kautta suuntautuu. Tiehallinto huolehtii, että uusien liittymien etäisyydet rampeille ovat riittävät.

Vaikutukset sosiaalisiin oloihin:

Uuden teollisuusalueen saavutettavuus työpaikka-alueena ja teollisuustoiminnan vaatimien kuljetusten osalta on hyvä. Laajan teollisuusalueen työpaikkatarjonta ja työllistävyys ovat erinomaisia.

Virkistysreittien saavutettavuus säilyy entisellään. Uudet virkistysreitit rakennettavat osat sijaitsevat miellyttävässä luonnonympäristössä.

Teollisuusalueen ja radan vieren virkistysreitit väliin jää maastossa korkeampi alue, jota on mahdollista osin hyödyntää luontaisena melu- ja näkösuojana.

Alueella suoritettavasta louhinnasta syntyvää melua ei voi estää. Louhinta ei yleensä ole jatkuvaa toimintaa ja se rajoittuu arkipäiviin. Ympäristöluvissa voi louhinnalle määrittää aika-

rajoituksia, jotka yleensä ovat olleet arkipäivisin kello 7-21. Teollisuusalueelta leviää välttämättä melua virkistysalueelle ja lähistön asuinalueille. Kartingradalle ja ampumaradalle myönnettyissä ympäristöluvuissa on määritelty ratojen käyttöajat ja sallitut desibelirajat, joiden on todettu alittuneen seurannassa. Louhinta alueella kestää kaikkiaan 2-3 vuotta.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja maisemaan:

Teollisuusalue etelässä muodostaa laajan ja itsenäisen oman alueensa, joka sijoittuu liikenneyhteyksien kannalta otollisesti ja jatkaa olevaa Lentolan teollisuusaluetta Tampereen suuntaan. Uusi asuinalue tukeutuu Aseman taajamaan.

Maisema muuttuu teollisuusalueen osalta radikaalisti. Osalla kallioaluetta maisema on jo nyt muuttunut täysin, koska sähkölinjojen viereistä aluetta louhitaan maa-aineslupan kautta. Hampun aluetta hallitsevan voimalinjan viereen tulee avautumaan laaja teollisuusalue, joka näkyy Lahdentielle (vt 12). Valtaosa osayleiskaava-alueen pinta-alasta on kuitenkin osoitettu virkistysalueelle. Virkistysalueet ovat laajat ja osin maaston teollisuudesta erottamat, joten metsäistä maisemaa säilyy virkistysreittien varrella. Teollisuusaluetta ei ole mahdollista rakentaa niin voimakkaasti kumpuilevalle alueelle, mitä tämä kallioalue luontaisesti on. Vaikka kallioaluetta lasketaan huomattavasti luontaista korkeusasemaansa alemmas, alueen puhdasvesihuolto vaatii paineenkorotuksen. Oleellista on suunnitella asemakaavoituksen yhteydessä ja olevan kalliolouhinta-alueen louhinnan maisemointivaiheessa, että kallioseinämä louhitaan maisemallisesti korkeatasoiseksi. Teollisuusalueen sisäisen taajamakuvan kannalta asemakaavavaiheessa valittavat hulevesiratkaisut ovat maisemallisesti merkittäviä. Asemakaavavaiheessa tulee miettiä, onko perusteltua hyödyntää kalliota ja vettä sekä alueen maisemoinnissa että hulevesijärjestelyissä ja synnyttää näin alueelle omanlaistaan korkeatasoista ilmettä. Teollisuusalueen istumiseen maisemaan vaikuttaa oleellisesti alueen korkeusasema. Osayleiskaavassa on karkealla tasolla esitetty maanpinnan likimääräinen korkeusasema teollisuusalueelle. Asemakaavavaiheessa keskeinen osa suunnittelua on varmistaa tonttien ja katujen korkeusasemat kaavassa, jotta alueen hulevesien suuntautuminen ja viemäriverkon laskeminen onnistuvat, samalla vaikutetaan maisemaan ja varmistetaan alueen istuminen maisemaan.

Valtatien varteen tulevilta teollisuusrakennuksilta ja niiden ympäristöiltä tulee asemakaavassa sekä rakennuslupaharkinnassa edellyttää sitä, että ne muodostavat korkeatasoisen ympäristön valtatielle. Samoin alueen sisääntulonäkymässä näkyvien kohteiden tulee olla erityisen korkeatasoisia. Asemakaavavaiheessa Hampun toteuttamista ohjaamaan kunnassa laaditaan ympäristöohjelma. Tuolloin päätetään, ohjataan alueen rakentamisen ilmettä vain asemakaavamääräyksillä ja rakennuslupavaiheen ohjaamisella vai laaditaanko alueelle myös esimerkiksi rakentamistapaohjeet. Joka tapauksessa teollisuusalueen ilmeen muodostumiseksi korkeatasoiseksi tullaan panostamaan.

Kartingrata on muuttanut maisemaa voimakkaasti, koska maasto tasataan laajalta alueelta. Radalla on voimassa oleva ympäristölupa ja rata-alueelle on laadittu maisemointisuunnitelma.

Vatjalantien pohjoispuolelle, Hampun tulevan liittymän kohdalle kunta on tehnyt Kangasalan Sorasetin kanssa vuokrasopimuksen siitä, että Soraset voi kasata alueelle mursketta ja maata. Tutkitaan, voidaanko vuokraoikeutta muuttaa kohdistumaan hieman eri paikkaan, jotta jos jatkossa asemakaava menisi nopeasti läpi, Vatjalantien liittymästä päästäisiin keskeytyksettä rakentamaan Hampun sisääntulotietä.



7. Osayleiskaavan toteuttaminen

7.1. Oikeusvaikutukset

Saatuun lainvoiman kaavalla tulee olemaan kaikki maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa oikeusvaikutteiselle yleiskaavalle säädetyt oikeusvaikutukset.

7.2. Toteuttamisen vaihteisuus ja detaljikaavoitus

Teollisuusalueet sekä asuinalue on asemakaavoitettava ennen rakentamisen aloittamista. Teollisuusalueen asemakaavassa on erityisesti kiinnitettävä huomiota maanpinnan korkeusasemiin, tonttien monipuoliseen tarjontaan, alueen vaihteellaiseen rakentumiseen sekä hulevesien käsittelyyn alueella. Hulevedet johdetaan alueelta luonnonpuron kautta, jonka luontoarvot tulee säilyttää. Asemakaavavaiheessa laaditaan osayleiskaavavaiheen Perustamis- ja hulevesi-selvitystä tarkentava ja täydentävä selvitys. Hampun toteuttamista ohjaa kunnassa kunnanjohtajan nimimä toteuttamistyöryhmä. Työryhmä ohjaa alueen kunnallistekniikan ja hulevesien suunnittelua, louhinnan toteuttamista yms. ja ryhmä seuraa tiiviisti alueen asemakaavoitusta. Ryhmä laatii alueen toteuttamista ohjaamaan ympäristöohjelman.

7.3. Epävarmuustekijät

Kunta omistaa suurimman osan teollisuusalueen pinta-alasta, jolloin alueen yhtenäinen toteuttaminen on helppoa. Alueen louhinnan ja vaihteellaisen rakentamisen organisointi voi aiheuttaa ongelmia. Kivimurskeen markkinatilanne toteuttamisvaiheessa on arvoitus ja voi aiheuttaa kunnalle suuretkin taloudelliset tappiot. Kaiken kaikkiaan alueen tonttien rakentamiskelpoiseksi tekemiseen kuluvat kunnan kustannukset ovat merkittävän suuria ja niiden suuruus on epävarmaa. Suuruus tarkentuu asemakaavavaiheessa, jolloin tarkennetaan olevia selvityksiä. Alueen tulot eivät tule nykytietämyksellä kattamaan alueen rakentamisesta kunnalle aiheutuvia kuluja, vaan erotusta tullaan kattamaan vero- yms. tuloista.

Valtatien kehittämissuunnitelmien puuttuessa ei ole tietoa vielä asemakaavavaiheessaan valtatie ja sen ramppien vaatimasta tilasta, näille tulee asemakaavassa varata riittävät tilavaraukset.

Se, valitetaanko kaavan hyväksymispäätöksestä, on lähes poikkeuksetta kaavoituksen keskeinen epävarmuustekijä.

8. Seuranta

Kunnalla on velvollisuus yleiskaavan seurantaan ja sen muuttamiseen, jos yleiskaava ei täytä muuttuneiden olosuhteiden aiheuttamia vaatimuksia. Perusteltu poikkeaminen yleiskaavasta on mahdollista asemakaavoituksessa. Olennaista on, että keskeiset ratkaisuperiaatteet säilyvät.

9. Aikataulu / Suunnittelun vaiheet

Vuosi	kk	Työn osa Kokous tai neuvottelu	Työn vaihe Kokouksis- sa yms. pvm.	Tekijä
2002	01	Lemposenhaan ja Lamminrahkan osayleis- kaavan aloitus, OAS		
	03	Lamminrahkan osayleiskaava, neuvottelu Tampereen kaupungin kanssa	13.3.	
		Lamminrahkan Raportti 1: Kehityskuvat ja ohjelmointi		
		Luontoselvitys		
	11	Kaavasuunnittelun ja virkistyselvityksen koordinointikokous	15.11.	
		Virkistyselvitys		
2003	01	Virkistyselvituskokous Tampereen kau- pungin kanssa	9.1.	
	03	Lamminrahkan Raportti 2: Perusselvitykset		Suunnittelukeskus Oy
		Tavoitekeskustelu	13.3.	
	09	Hampun teollisuusalueen perustamisselvi- tysten tarjouspyynnöt		
	10	Hampun perustamisselvitysten tarjoukset		valitaan SCC Viatek
	11	Hampun perustamisselvitys 1. työkokous	27.11.	
	12	Hampun asemakaava Viranomaisneuvottelu	5.12.	Ympäristökeskus
2004	01	Hampun perustamisselvitys 2. työkokous	16.1.	
	03	Hampun perustamisselvitys 3. työkokous	4.3.	
		Hampun perustamisselvitys 4. työkokous	25.3.	
	05	Hampun kallioperän laatu ja hulevesisuun- nitelma 5. työkokous	10.5.	Kaavoitus, ympäris- tönsuojelu, elinkei- notoimi. Paikkatie- to- ja mittauspalve- lut, SCC Viatek
		Hampun osayleiskaavan Raportti 1: Ohjel- mointi	11.5. 17.5.	Ympäristölautakun- ta Kunnanhallitus
	07	Hampun kallioperän laatu ja hulevesisuun- nitelma, loppuraportti	1.7.	Kaavoitus, ympäris- tönsuojelu, elinkei- notoimi. Paikkatie- to- ja mittauspalve- lut, Ramboll (ent. SCC Viatek)
	08	Hampun osayleiskaavan Raportti 2: Vaih- toehdot Luonnosvaiheen maankäyttövaih- toehdot ja vaikutusten arviointi	24.8. 6.9.	Ympäristölautakun- ta Kunnanhallitus
	09	Luonnoksen nähtävillä olo,	23.9.-22.10.	

		viranomaislausuntojen pyynti		
	12	Hampun osayleiskaavan Raportti 3: Palaute I	14.12.	Ympäristölautakunta
2005	03	Hampun osayleiskaavan Raportti 4: Ehdotus	15.3. 21.3.	Ympäristölautakunta Kunnanhallitus
	04	Ehdotuksen nähtävillä olo, Viranomaislausuntojen pyynti	11.4.-10.5.	
	06	Kunnanjohtaja nimeää Hampun teollisuusalueen toteuttamista ohjaavan työryhmän		Kunnanjohtaja
	06	Hampun toteuttamistyöryhmä kokoontuu	17.6.	Toteuttamistyöryhmä
	06	Neuvottelu Hampun teollisuusalueen liittymästä Vatialantielle	21.6.	Kaavoitus, tiepiiri
	08	Hampun liittymän sijainti Vatialantielle sai Tiehallinnon hyväksynnän	23.8.	Tekninen toimi, kaavoitus, tiepiiri
	08	Hampun toteuttamistyöryhmä kokoontuu	17.8.	Toteuttamistyöryhmä
	09	Hampun toteuttamistyöryhmä kokoontuu	21.9.	Toteuttamistyöryhmä
	10	Ehdotuksesta saatujen lausuntojen ja mui- tutusten käsittely, vähäiset korjaukset osayleiskaavaehdotukseen ja oyk hyväksyt- täväksi Raportti 5: Palaute II Raportti 6: Osayleiskaavaselostus	18.10.2005	Ympäristölautakun- ta Kunnanhallitus
	10	<i>Asemakaavataso teknistaloudelliset selvi- tykset käynnistetään</i>	25.10.	Toteuttamistyöryh- mä
	11	<i>Osayleiskaava hyväksytään</i>		Valtuusto