

ASEMAKAAVASELOSTUS / MÄYRÄNMÄKI 7970



ASEMAKAAVAEHDOTUS. VUORES, MÄYRÄNMÄKI, KORTTELIT 7600-7615, KATU- , VIRKISTYS- JA LIIKENNEALUETTA, KAUPUNGINOSAN RAJAA. HERVANTA, VIRKISTYS- JA LIIKENNEALUETTA, KAUPUNGINOSAN RAJAA. KARTTA NO 7970 .

Asemakaavan selostus, joka koskee 30. päivänä toukokuuta 2006 päivättyä ja 20. lokakuuta 2006 tarkistettua, asemakaavakarttaa nro 7970. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

TIIVISTELMÄ

Mäyränmäen asemakaava laaditaan Vuoreksen osayleiskaavan toteuttamiseksi. Tampereen ja Lempäälän yhteinen toimielin hyväksyi osayleiskaavan 17.11.2003 ja sen on ympäristöministeriö vahvistanut 28.1.2005, lukuun ottamatta yhtä Suolijärven länsipuolella sijaitsevaa asuntoalueen osaa, jolla on erityistä merkitystä sekä luonnonarvojen että virkistyksen kannalta. Ministeriö määräsi päätöksessään osayleiskaavaa noudatettavaksi. Ministeriön vahvistuspäätöksestä valitettiin Korkeimpaan hallinto-oikeuteen. KHO:n on antanut ratkaisunsa 27.9.2006, jonka mukaan ympäristöministeriön antama päätös jää voimaan sellaisenaan.

Kaavaprosessin vaiheet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 4.3.-1.4.2004. OAS:ista jätettiin kaksi mielipidettä. OAS yleisötilaisuus oli 11.3.2004. Mäyränmäestä pidettiin yksi suunnittelutilaisuus 14.4.2004. Asemakaavan alustavat vaihtoehtoiset luonnokset olivat nähtävillä 11.11.-2.12.2004. Yleisötilaisuus järjestettiin 12.10.2004. Mielipiteitä jätettiin kirjallisena kolme ja valmistelufoorumi VALMAan jätettiin viisi mielipidettä. Korttelikilpailu, joka koski kortteleita 7600, 7601, 7602, 7603 , 7604 ja 7605 pidettiin 15.8.-14.10.2005. Kilpailutöistä oli näyttely 2.12.-30.12.2005.

Asemakaavaluonnos ja tarkistettu OAS olivat nähtävillä 1.6.-26.6.2006 ja yleisötilaisuus pidettiin 6.6.2006. Mielipiteitä jätettiin luonnoksesta kaksi kappaletta.

Asemakaava

Asemakaava nro 7970 sisältää Ruskontien ja sen pohjoispuolisia alueita, Virolainen-nimisen järven ja Hupakankorven välisellä alueella. Alue kaavoitetaan pääasiassa asumiseen tarkoitetuiksi korttelialueiksi katuverkkoineen ja virkistysalueineen. Suunnittelun tavoitteena on maaston muotoja ja alueen luontoarvoja huomioiva kaupunkimaisten pientalojen alue. Liike- ja toimistokäyttöön varataan korttelit Ruskontien varresta. Alueella on myös varaus palvelurakennukselle ja rantasaunalle.

Asemakaavalla muodostetaan asuintalojen korttelialuetta 40 030 kerrosneliömetriä, noin 850 asukkaalle. Liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta 7 300 kem2, noin 150 työpaikkaa. Yhdys-

kuntateknistä huoltoa palvelevaa korttelialuetta on 190 kem² . Yhteensä rakennusoikeutta on 47 520 kem².

Suunnittelualueen pinta-ala on 28,6 hehtaaria. Rakennettuja alueita on yhteensä 11,2 ha ja viheralueita 12,1 ha ja liikenne- tai tiealuetta 5,3 ha.

Asemakaava tullaan toteuttamaan sen saatua lainvoiman.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Vuoreksen kaupunginosan korttelit 7600-7615, virkistysaluetta, liikennealuetta, katu- ja erityisalueita sekä kaupunginosan rajaa.

Tonttijako:

Tonttijako laaditaan sitovana ja sisältyy tähän asemakaavaan.

1.1 Tunnistetiedot

- alueen nimi: Mäyränmäki
- kunta: Tampere
- kunnanosa: Vuores, Hervanta
- korttelit 7600-7615
- kaavan nimi: Mäyränmäen asemakaava
- kaavan laatija: Tampereen kaupungin Yhdyskuntapalvelut, Suunnittelupalvelut, Asemakaavoitus, arkkitehti Anne Kangasniemi, puh. 02071 65597, anne.kangasniemi@tampere.fi

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee n. 8 km kaupungin keskustasta etelään. Alue rajautuu Hervannan lounaisosaan, Virolainen-nimisen järven etelärantaan ja Ruskontiehen. *Kuva 1.*

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaava nro 7970. Asemakaavalla muodostetaan asuintalojen korttelialuetta 40 030 kerrosneliömetriä, noin 850 asukkaalle. Liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta 7 300 kem², joka sisältää 500 kem² palvelurakennustontin. Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaa korttelialuetta 190 kem² jonka lisäksi 40 kem² on korttelialueiden sisällä, liikennealuetta, katualueita, puistoaluetta, lähimetsää ja lähivirkistysaluetta. Lähivirkistysalueella. Yhteensä rakennusoikeutta on 47 520 kem².

Asemakaava noudattaa Vuoreksen osayleiskaavaa ja Pirkanmaan 3. seutukaavaa.

1.5 Luettelo lopullisen selostuksen liiteasiakirjoista

1. Ote Pirkanmaan 3. seutukaavasta
2. Ote Pirkanmaan I maakuntakaavasta
3. Ote Vuoreksen osayleiskaavasta
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat 3.3.2004 ja tarkistettu OAS 30.5.2006
5. Asemakaavaluonnoksen lausunnot ja mielipiteet ja vastineet
6. Asemakaavaehdotuksen lausunnot ja muistutukset ja vastineet
7. Tontinkäyttösuunnitelmat (korttelit 7601, 7602, 7603, 7605, 7600, 7613-1)
8. Rakennustapaohjeet, korttelit 7604, 7606, 7608-7615, korttelista 7613 tontit 2-9
9. Asemakaavan seurantalomake

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Tampereen Vuoreksen Mäyränmäen liito-oravakartoitus v. 2005, Martti Lagerström, 27.10.2005
2. Vuoreksen osayleiskaava erillisselvityksineen
3. Mäyränmäen korttelikilpailun arvostelupöytäkirja 1.12.2005
4. OAS 3.3.2004 mielipiteet
5. Vaihtoehtoiset luonnokset ja mielipiteet
6. Vuoreksen erillisprojektien nettisivut, <http://www.tampere.fi/vuores/projektit/index.html>
7. Vuoreksen taideyhteistyö, www.tampere.fi/vuores/projekti/taideyhteistyö
8. Jätehuollon yleissuunnitelma, 2006, TTY, Simo Isoaho
9. Mäyränmäen valaistuksen periaatteet ja ohjeistus, 2006, Valoa Oy, Roope Siirinen
10. Vuoreksen maisemallinen yleissuunnitelma, 2005, Näkymä Oy
11. Ruskontien aluevaraussuunnitelman tarkistus, 2006, Tiehallinto, Tieliikelaitos
12. Yhteenveto osallisten tavoitteista, 14.4.2004 pidetyn suunnittelutilaisuuden muistio
13. Vuoreksen alueen massatalouden yleissuunnitelma, Ramboll, 2006
14. Metsälehmuskartoitus, Tampereen kaupunki, Kari Korte, 2005
15. Rataverkon hyödyntäminen Tampereen kaupunkiseudun joukkoliikenteessä, Raideprojektin raportti 200428
16. Selvitys saastuneista maista, Treen kaupunki, 2006
17. Ruskontien melutarkastelut, Ramboll, 2006
18. Vuoreksen laatu-taso-ohjeet, korttelialueet ja yleiset alueet, 2006, Jalo Virkki
19. Ruskontien eläinjälkitutkimus 3.8.2006
20. Vuoreksen koulu- ja päivähoitopalvelujen järjestämisen vaihtoehdot, Pöyry Environment Oy, 2006

3 LÄHTÖKOHDAT

Suunnittelun lähtökohtana on Vuoreksen osayleiskaava, joka on saanut lainvoiman 27.9.2006. Osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu pientalovaltainen asuntoalue, työpaikka-alue ja eri tyyppisiä lähivirkistysalueita.

Lisäksi suunnittelussa on otettu huomioon voimassaoleva seutukaava ja alueelta tehtyt yleiskaavatasoiset selvitykset. 6.6.1997 vahvistetussa seutukaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja lähivirkistysalueeksi. Yleiskaavatasoisia selvityksiä ovat mm. Koipijärvi-Vuoreksen alueen maisemaselvitys ja Vuoreksen osayleiskaava-alueen luontoselvitys.

Asuntoaluetta rajaavat idässä Hupakankorven, pohjoisessa Mäyränmäen ja lännessä Pilkkakuusenharjun arvokkaat luontoalueet.

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on pääosin eri-ikäistä ja tyyppistä metsää, jonka painanteissa on kosteikkoa. Alueen länsipuolelle rakentuu Vuoreksen keskusta. Suunnittelualueella on idässä luontoarvoiltaan merkittävä Hupakankorpi. Suunnittelualueen läheisyydessä on pohjoisessa Mäyränmäen ja lännessä Pilkkakuusenharjun arvokkaat luontoalueet.

Alue on lähialueiden asukkaiden virkistyskäytössä.

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonsuojelullisesti, maisemallisesti ja virkistyskäytön kannalta arvokkaimpia alueita Mäyränmäessä ovat Hupakankorpi (hyön-teistö), lehdot ja vanhat metsät. Kaava-alueella kasvaa metsä-lehmusta runsaasti. *Kuva 2.*

3.1.2.1 Luonnonolot

Alue on korkeustasolla 115-131 metriä merenpinnan yläpuolella. Alueen matalin kohta on Hupakankorven suoalue ja korkein alueen pohjoisosan kukkulat. Aluetta halkoo luoteis-kaakkois-suuntaisia painanteita Virolaisten pohjukoista kaakkoon ja Hupakankorvesta koilliseen.

Maaperä

Maaperä on pääosin moreenia ja moreenikerroksen peittämiä kallioselänteitä. Virolaiseen ja Pikku-Virolaiseen johtavien ojien ja purojen painanteissa on savea. Idässä Hupakankorpi on turvetta. Alueen kallioperä on porfyyristä granodioriittiä. *Kuva 3.*

Rakennettavuus

Tampereen kaupungin ympäristöviraston (22.1.1998) Vuoreksen osayleiskaavaa varten tekemän rakennettavuusselvityksen mukaan alue on rakennettavuudeltaan kohtalaista tai hyvää. Kevyet rakennukset voidaan perustaa suoraan koheesiomaakerroksen varaan. Raskaat rakennukset on perustettava paalutuksen, massanvaihdon tai esikuormitetun perusmaan varaan. *Kuva 4.*

Kasvillisuus

Kaava-alueen läheisyydessä kasvillisuudeltaan arvokkaita alueita ovat Pilkkakuusen harju lännessä ja pohjoisessa Mäyränmäki. *Kuvat 5 ja 6.*

Eläimistö

Virolaisten ranta-alueella ja Hupakankorvessa on ekokäytävät. Virolaisen ekokäytävää tarvitaan Mäyränmäenharjun ja Pilkkakuusen harjun yhteyksiä varten. Hupakankorven ekokäytävä on seudullinen ekokäytävä. *Kuva 7.*

Hyönteistöltään erityisen arvokas alue on Hupakankorpi, joka sijoittuu osittain kaava-alueelle. *Kuva 8.*

Luontotyytit

3.2.1.3 Luonnon monimuotoisuus

Biotooppikirjoltaan alue on melko kapea koostuen vain lehtomaisista kankaista ja lehdoista ja niiden varassa elävästä muusta eliölajistosta. Poikkeuksen muodostaa alueen itäosassa oleva rämealue, joka edustaa karumpaa kasvupaikkatyyppiä.

3.2.1.4 Pienilmasto

Lämpimiä etelä- ja lounaisrinteitä on alueen pohjois-osassa ja kylmän ilman painanne idässä Hupakankorven suoalueella. *Kuva 9.*

3.2.1.5 Vesistöt ja vesitalous

Mäyränmäen asemakaava-alue sijaitsee kokonaisuudessaan Koipijärven valuma-alueella. Alueen halki kulkee vedenjakaja, jonka länsipuolelta hulevedet kulkeutuvat Virolaisen ja Pikku-Virolaisen kautta Koipijärveen ja jonka itäpuolelta vedet kulkeutuvat Hupakankorven kautta Myllyjoaan ja edelleen Koipijärveen.

Koipijärven veden yleislaatu on hyvä. Rehevyys on ajoittain loppukesällä luonnontilaan verrattuna koholla, mutta ei vielä rehevässä luokassa. Koipijärven vesi on lievästi ruskeaa ja lievästi hapanta, tosin humusleima vaihtelee selvästi eri valumaaloissa.

Niukkojen virtaamien aikana vesi voi muuttua hyvinkin värittömäksi, jos Suolijärven osuus tulovirtaamassa tulee hallitsevaksi. Koipijärvi on ainakin lähialueellaan merkittävä virkistyskäyttövesistö. *Kuva 10.*

3.2.1.6 Maa- ja metsätalous

Alue on metsää, jolla on virkistyskäyttöarvoa.

3.2.1.7 Luonnonsuojelu

Luonnonsuojelualueita ei Mäyränmäen alueella ole.

Metsälain mukaan suojeltavia kohteita Mäyränmäessä ovat Hupakankorpi ja suunnittelualueen pohjoispuolella oleva korpi-painanne. Hupakankorpi on merkittävä erityisesti hyönteislajistollisesti. *Kuva 11.*

Hupakankorpi

Aikaisemmin pieni räme tarjosi elinympäristön monille soilla eläville päiväperhoslajeille. Nykyään suo on kasvanut pahoin umpeen ja moni perhoslaji on hävinnyt suolta. Lisäksi Ruskontien rakentamien tuhosi osan suon eteläreunasta. Suon läpi virtaava puro on vesiperhosen, pirkanpalkosen ainoa tunnettu olinpaikka maailmassa. Kesällä 1999 suolta löydettiin harvinainen *Olethaurus dissolutanus* – kääriäinen. Lisäksi alueen lajistosta voidaan mainita keltahopeayökkönen, punatyönkorento, ukkopussikas, seittipussikas, harmopussikas, rämehopeatäplä, suomaayökkönen, suoiltayökkönen, rämekylmänperhonen, suokeltaperhonen, jotka ovat jokseenkin yleisiä, vaikkakin kannat on taantuneet Suomessa.

Hupakankorven isovarpurämealue on luokiteltu metsälain piiriin kuuluvaksi paikallisesti arvokkaaksi kohteeksi. Metsälain kriteerit täyttyvät pysyvän vedenjuoksu-uoman ja sen välittömän lähiympäristön sekä vähäpuustaisen suon tuntomerkkien perusteella. Alueen puro on säilynyt luonnontilaisena ja sen liepeillä oleva räme lähes luonnontilaisena. Alueen kasvilajisto on tavallista rämeiden lajistoa mm. kanerva, suopursu ja puron varrella järviruoko. Alue on hyönteistönsä perusteella luokiteltu yhdeksi Tampereen arvokkaista luontokohteista. Hupakankorven länsipohjukassa on lisäksi rehevä tervaleppäkorpi, joka on luokiteltu luokkaan muu arvokas elinympäristö. Tervaleppäkorpi jää kaava-alueen ulkopuolelle.

Mäyränmäen eteläosan lehtokorpi ja sen reunamien lehtolaikut

Mäyränmäen eteläosan rinteet ovat hyvin reheviä ja tämä Mäyränmäen ja Virolaisen välissä olevan lehdon kyljessä oleva korpi saanee myös osansa rinteiltä valuvista ravinteista. Korpi on rehevää lehtokorpea, jonka lajistoa ovat mm. lehmus, tervaleppä,

vaahtera, hiirenporras, sinivuokko, käenkaali ja vanamo. Korven puusto on vanhaa ja maapuita on paljon. Alueella on havaittu myös vanhojen metsien lajina pohjantikka. Korpi on luokiteltu paikallisesti arvokkaaksi elinympäristöksi ja siihen liittyvät rinteellä olevat lehdot metsälain mukaisiksi kohteiksi.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueella ei ole rakennuksia eikä asutusta.

Palvelut

Alueella ei ole palveluita. Lähimmät kaupalliset ja julkiset palvelut sijaitsevat Hervannassa.

Virkistys

Aluetta käyttävät lähinnä alueen ympärillä asuvat asukkaat virkistysalueena. Alueen läpi kulkee talvisin hiihtoreitti. Ruskontien alkukulku on Hupakankorven länsiosassa. Se palvelee virkistyskäyttöä ja sinne johtaa polku. 'Riipinkorven taival' –nimisen polun osa kulkee alueen itäreunassa, Hupakankorvessa. Polku on Birgitanpolun yhdyspolku.

Liikenne

Alueen eteläosaa rajaa maantie 309 Ruskontie, joka toimii seudullisena pääväylänä ja joka yhdistää Hervannan Helsinki – Tampere moottoritiehen (vt 3). Ruskontie on osa tulevaa Tampereen seudun II-kehää. Ruskontien liikennemäärät on viimeksi laskettu vuonna 2000, jolloin liikennemäärät olivat 4305 ajoneuvoa/vrk.

Ruskontie toimii joukkoliikenteen yhteytenä Lempäälän ja Hervannan välisessä liikennöinnissä, jossa ajetaan arkipäivänä muutamia vuoroja suuntaansa.

Ruskontien eteläpuolella on hyvätasoinen seudullisen pyöräilyn pääverkkoon kuuluva kevyenliikenteen väylä, jota käyttää kävelijät, rullaluistelijat ja pyöräilijät ympäri vuoden.

Tekninen huolto

Ruskontien eteläpuolisen kevyen liikenteen väylän yhteydessä sijaitsee Soneran, Song:in, Elisan ja Pirkanmaan Verkon kaapeleita. Lounais-Hervannan uudella asuntoalueella sijaitsevat aluetta lähimmät jäteveden, vesijohdon, kaukolämmön ja maakaasun runkolinjat.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Mäyränmäen alueella on ollut joitakin vanhoja niittyjä, lähinnä painanteissa.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Liikennemelu

Mäyränmäen alueelle kantautuu liikenteen aiheuttamaa taustamelua Ruskontieltä. *Kuva 12.*

Saastuneet maa-alueet

Hupakankorven länsiosan painannetta on käytetty maankaato-paikkana Ruskontien rakentamisen aikana. Alueelle tuodut maa-ainekset ovat puhtaita, asia on tarkistettu kesällä 2006. Painanteeseen on täytön myötä muodostunut kolme vesiallasta.

3.1.4 Maanomistus

Alue on Tampereen kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta Ruskontien hallintoaluetta, joka on Tiehallinnon omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1.1 Seutukaava

Pirkanmaan 3. seutukaava on maankäytön perussuunnitelma, jolla vahvistettiin 6.6.1997 Pirkanmaan alueidenkäytön pääperiaatteet seuraaviksi 10-15 vuodeksi. Seutukaavassa kaava-alue on osoitettu pääosin taajamatoiminnoille. Hupakankorpi ja Virolaisen ranta-alueet on lähivirkistysaluetta ja Ruskontie on seututie.

3.2.1.2 Maakuntakaava

Pirkanmaan 1. maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 9.3.2005 ja se on Ympäristöministeriössä vahvistettavana. Maakuntakaavaehdotuksessa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, viheralueeksi ja Ruskontie merkittävästi parannettavaksi tieksi. Lisäksi Ruskontie on merkitty Tampereen seudun kehä-II kehittämiskäytäväksi.

3.2.1.3 Vuoreksen osayleiskaava

Osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu pientalovaltainen asuntoalue, työpaikka-alue ja eri tyyppisiä lähivirkistysalueita. Alueen läpi kulkee kevyen liikenteen pääreitti ja ulkoilureitti sekä Ruskontien alikulku. Ruskontie on merkitty yleisen tien alueeksi. *Kuva13.*

Vuoreksen osayleiskaava on saanut lainvoiman 27.9.2006.

Tampereen kaupungin rakennusjärjestyksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 6.9.2000.

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu 19. lokakuuta 2006.

3.2.1.4. Vuoreksen erillishankkeet

3.2.1.4.1 Pikaraitiotiehanke

Raideprojektin raportin 200428 mukaan yksi pikaraitiotielinjoista kulkisi Tampereen keskustasta Hervannan kautta Vuorekseen. Linjaus sijoittuisi Ruskontien pohjoispuolelle ja Mäyränmäen kohdalle on esitetty seisake ja päätepiste sijoittuisi Vuoreksen keskustaan.

Kaupunginvaltuusto päätti 18.1.2006 hyväksyessään keskustan liikenneosayleiskaavan, että pikaraitiotien osalta kyseessä on maankäyttövaraus ja ennen lopullista joukkoliikennetarkkaisu on tehtävä useita valtuuston esittämiä lisäselvityksiä.

3.2.1.4.2. Vuoreksen taideyhteistyö

Vuoreksen taideyhteistyön tavoitteena on saada eri alojen taiteilijat mukaan uuden kaupunginosan suunnitteluun ja toteutukseen. Työryhmässä on edustajia Tampereen kaupungin Vuoresprojektista, suunnittelupalveluista ja kulttuuri- ja museotoimesta, Tampereen ammattikorkeakoulun taiteen koulutusohjelmasta, Pirkanmaan taidetoimikunnasta, Tampereen taiteilijaseurasta sekä Taideteollisesta korkeakoulusta.

Taideyhteistyöryhmän konkreettisia toimenpiteitä ovat olleet mm. taiteilijoiden mukaan kutsuminen Mäyränmäen korttelikilpailuun, Vuoreksen taiteilijajärjestön perustaminen, taideyhteistyöstä tiedottaminen ja taideohjelman valmistelu.

Taideohjelman tarkoitus on luoda suuntaviivat taideyhteistyölle ja taiteen toteutukselle. Vuoreksen taideohjelman mukaan taide voi liittyä mm. rakentamiseen ja arkkitehtuuriin, maisemaan, katutilaan ja kadunkalusteisiin sekä valaistukseen.

3.2.1.4.3 Beyond Vuores –projekti

Beyond Vuores –projekti on pääosin Tekesin rahoittama tutkimushanke, joka keskittyy aluerakentamisen suunnittelu- ja toteutusmallien kehittämiseen. Projekti kestää vv. 2004-2007 ja siinä on Tampereen ja Lempäälän lisäksi mukana mm. VTT ja 13 yrityspartneria.

Projektin tarkoitus on kehittää uudenlaisia suunnittelun ja toteutuksen yhteistyömalleja, joiden avulla voidaan sekä nopeuttaa suunnitteluprosessia että parantaa toteutuksen laatua. Projektin ensimmäinen tulosten kokeilualue oli Vuoreksen Mäyränmäki.

3.2.1.4.4. Langaton Vuores –projekti

Vuonna 2003 alkanut Langaton Vuores-projekti on TTY:n digitaali- ja tietokonetekniikan laitoksen tutkimushanke, jossa kehitetään langattomia verkkopalveluja Vuorekseen. Hankkeessa on mm. suunniteltu Vuoreksen ICT-rakentamisen suunnitteluohjetta ja kehitetty Kotikatupalvelin, joka mahdollistaa uudenlaiset langattomat verkkopalvelut niin asukkaille kuin yrityksillekin.

3.2.1.4.5 Esteettömien reittien suunnittelu ja toteuttaminen uusilla asuinalueilla - Vuoreksen Elsa-hanke

Vuoreksen Elsa-hankkeen tavoitteena on ollut tutkia, kuinka muodostetaan esteetön kävelyreittiverkko uudelle, suunnitteilla olevalle asuntoalueelle ja kuinka reitit konkreettisesti toteutetaan. Työ käynnistyi tammikuussa 2005 ja se valmistui vuoden 2006 aikana. Esteettömien reittien tarvetta ja verkoston laajuutta tarkasteltiin Vuoreksen osayleiskaavan perusteella ja Mäyränmäen aluetta käytettiin esimerkkinä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

- Asemakaava on tullut vireille 4.3.2004 ja Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 4.3.-1.4.2004.
- Yleisötilaisuuksia on järjestetty 3 kpl, 11.3.2004, ja 12.10.2004 sekä 6.6.2006.
- Suunnittelutilaisuus 14.4.2004
- Vaihtoehtoiset alustavat luonnokset olivat nähtävillä 11.11.-2.12.2004.
- YLAssa esiteltiin alustavat luonnokset ja yhteenveto nähtävillä oloaikana saaduista mielipiteistä 14.12.2004.
- Vuoreksen johtoryhmä päätti korttelikilpailun järjestämisestä 18.3.2005.
- Aluetta koskeva korttelikilpailun ohjelma hyväksyttiin 7.6.2005 YLA:ssa ja 9.6.2005 KIALA:ssa.
- Korttelikilpailu, joka koski kortteleita 7600, 7601, 7602, 7603, 7604, 7605 pidettiin 15.8.-14.10.2005.
- Palkintolautakunnan ratkaisu hyväksyttiin KIALA:ssa 1.12.2005 ja YLA:ssa 7.12.2005.
- Kilpailutyöt olivat näyttelynä esillä 2.12.-30.12.2006 Frenckelin palvelupisteessä ja Vuores-tapahtumassa 3.-4.12.2006.
- Asemakaavaluonnos ja tarkistettu OAS olivat nähtävillä 1.6.-26.6.2006, Luonnos esiteltiin YLAssa 30.5.2006 ja yleisötilaisuus pidettiin 6.6.2006.

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan tarkoitus on Vuoreksen osayleiskaavan toteuttaminen.

Osayleiskaavaa varten laadittiin laaja perusselvitysmateriaali, jota on asemakaavoituksessa täydennetty tarpeellisilta osiltaan. Lisäselvityksiä on tehty liito-oravatilanteesta ja Ruskontien tieliikennemelusta. Lisäksi on tehty maamassatalouden yleissuunnitelma, metsälehmuskartoitus, eläinjälkitutkimus Ruskontien kohdalla ja maankaatopaikan saastuneisuuden tarkistaminen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Vuoreksen suunnittelu etenee osayleiskaavan perusteella kaavoitusohjelman mukaan. Kaava on tarkoitus saada hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2007 alussa.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueen maanomistajat ja kaavan vaikutusalueen asukkaat, asiasta kiinnostuneita varten perustettu osallisryhmä, Tampereen ympäristönsuojeluyhdistys, Särkijärven yhdistys, Hervanta-Seura ry, Tampereen hervantalaiset ry ja Hervannanmaan Perinneyhdistys.

Osallisia ovat myös Lempäälän kunta, Pirkanmaan ympäristökeskus, Hämeen tiepiiri/Tiehallinto, Pirkanmaan liitto ja Tampereen kaupungin hallintokunnat ja viranomaistahot, joiden toimialaa asemakaava koskee.

4.3.2 Vireilletulo

Vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksella ja vireillepanokuulutuksella 4.3.2004

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 4.3.-1.4.2004 Nähtävillä oloaikana OAS:ista saatiin kaksi mielipidettä. Yleisötilaisuus OAS:sta pidettiin 11.3.2004.

Yleisön suunnittelutilaisuus alueen tavoitteista pidettiin 14.4.2004. Yleisötilaisuudessa oli läsnä 20 osallistujaa. Kaksi vaihtoehtoista asemakaavaluonnosta esiteltiin yleisötilaisuudessa 12.10.2004 Frenckellin palvelupisteessä ja ne olivat nähtävillä 11.11.-2.12.2004. Lisäksi vaihtoehdot olivat kommentoitavina kaupungin valmistelufoorumi Valmassa. Saatiin 3 kirjallista mielipidettä ja Valmaan 5 mielipidettä. Mielipiteet on käsitelty kohdassa 4.5.2.

Asemakaavaluonnos ja tarkistettu OAS olivat nähtävillä 1.6.-26.6.2006. Yleisötilaisuus pidettiin 6.6.2006. Kirjallisia mielipiteitä saatiin kaksi, joihin on laadittu vastineet(liitteenä) .

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Pirkanmaan Ympäristökeskuksen kanssa pidettiin ensimmäinen työneuvottelu 17.6.2005. Neuvottelussa todettiin, että liito-oravatilanne kaava-alueella pitää päivittää. Liito-orava kartoitus tehtiin kesällä 2005 (Matti Lagerström), eikä alueella todettu liito-oravia.

Toinen työneuvottelu pidettiin 11.1.2006, jolloin haluttiin myös Mäyränmäen alueen liito-oravien kolopuiden olemassaolo tarkistaa. Kolopuutilanne tarkistettiin (Kari Korte) keväällä 2006, eikä alueella todettu liito-oravien kolopuita. Lisäksi alue ei ole enää ideaalinen biotooppi liito-oravalle. Alueen metsät ovat muuttuneet voimakkaasti ilmeisesti myrskytuhojen seurauksena.

Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot kaupungin hallintokunnilta ja viranomaistahoilta, joiden toimialaa luonnos koskee. Lausuntoja saapui 19, joista kuudessa oli huomautettavaa.

Pirkanmaan Ympäristökeskuksen kanssa pidettiin työneuvottelu 6.9.2006, jossa käsiteltiin lausunnot ja mielipiteet.

Lausuntoihin ja mielipiteisiin on laadittu vastineluettelo, joka on tämän selostuksen liitteenä. Lisäksi luettelosta näkyy, mitä toimenpiteitä lausuntojen ja mielipiteiden johdosta on kaavaan tehty .

Asemakaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaistahoilta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Osayleiskaavassa on esitetty pääperiaatteet alueen maankäytöstä. Rakentaminen painottuu kaupunkimaisten pientalojen rakentamiseen ja alueen pohjoisosassa erillispientalorakentamiseen. Ruskontien varteen sijoittuu myös liike- ja toimistorakennuksia. Ruskontiellä on varaus neljälle kaistalle ja pikaraitiotielle.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Mäyränmäessä ja sen läheisyydessä olevia arvokkaita luontoalueita on pyritty varjelemaan. Kaava-aluetta rajaa pohjoisosassa arvokkaat luontokokonaisuudet, kuten korpipainanne ja tervaleppäkorpi ja lännessä Pilkkakuusenharju. Kaava-alueella on Hupa-

kankorven kosteikkoalue, joka on hyönteistöltään arvokas. Lisäksi ekokäytävät Virolaisen rantavyöhykkeellä ja Hupakankorvessa tulee mahdollistaa.

Rakentamiseen osoitetuilla alueilla pyritään noudattamaan maanpinnan nykyisiä muotoja, mutta johtuen topografian suuresta vaihtelusta joudutaan alueella tekemään myös leikkauksia ja täyttöjä.

Järvien veden laadun ja alueen vesitaseen säilymisen turvaamiseksi pyritään rakennetulta alueelta syntyvät hulevedet käsittelemään hallitusti ja ekologisesti hyödyntäen alueella sijaitsevia nykyisiä altaita ja kosteikkoja. Lisäksi pyritään säilyttämään alueella olevien metsälehmusten elinmahdollisuuksia.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Mäyränmäen suunnittelusta kiinnostuneiden kanssa pidettiin suunnittelukokous 14.4.2004. Tällöin oli mahdollista esittää näkemyksiä, millainen alueesta haluttaisiin. Alueelle toivottiin monimuotoisuutta, erilaisia korttelikokonaisuuksia, rakennusliikkeiden ja asukkaiden mukaantuloa suunnitteluun, puurakentamista, yhteistiloja, muunneltavia rakennuksia, maaston muotojen kunnioittamista, hulevesien käsittelyä, asumisen ja työnteon yhdistämistä sekä vehreyttä. Lisäksi vaihtoehtoisista luonnoksista saadut mielipiteet puolsivat matalaa pientalorakentamista kerrostalorakentamisen sijaan.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Mäyränmäkeen on laadittu laatuohje, joka koskee korttelialueita ja julkisia alueita. Tontinkäyttösuunnitelman avulla tarkistetaan myös suunnitelman laatutasoa. Erillispientaloalueille sekä liike- ja toimistokortteleihin laaditaan rakennustapaohjeet.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

4.5.1 Vaihtoehtojen kuvaus

Vaihtoehtoja oli kaksi. Vaihtoehto A oli kerrostalomaisempi ja vaihtoehto B oli pientalopainotteinen. Vaihtoehdot A ja B sekä niihin liittyvät katu- ja puistosuunnitelmat olivat yleisesti nähtävillä 11.11.-2.12.2004. *Kuva 14.*

4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Mielipiteet vaihtoehdoista ja niiden huomioonottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 4.3. -1.4.2004
Nähtävillä oloaikana OAS:ista saatiin kaksi mielipidettä. Yleisötilaisuus OAS:sta pidettiin 11.3.2004.

OAS mielipiteissä asemakaavoitusta pidettiin liian varhaisena, toivottiin vanhusten palvelutaloa Virolaisen rantaan.

Yleisön suunnittelutilaisuus alueen tavoitteista pidettiin 14.4.2004. Yleisötilaisuudessa oli läsnä 20 osallistujaa.

Tällöin oli mahdollista esittää näkemyksiä, millainen alueesta haluttaisiin. Alueesta toivottiin mm. monimuotoisuutta, erilaisia korttelikokonaisuuksia, rakennusliikkeiden ja asukkaiden mukaantuloa suunnitteluun, puurakentamista, yhteistiloja, muunneltavia rakennuksia, maaston muotojen kunnioittamista, hulevesien käsittelyä, asumisen ja työnteon yhdistämistä, vehreyttä.

Kaksi vaihtoehtoista asemakaavaluonnosta esiteltiin yleisötilaisuudessa 12.10.2004 Frenckellin palvelupisteessä ja ne olivat nähtävillä 11.11.-2.12.2004. Lisäksi vaihtoehdot olivat nähtävillä Valmassa, ja niitä sai kommentoida. Saatiin 3 kirjallista mielipidettä ja Valmaan 5 mielipidettä.

Kirjallisen mielipiteen jättivät Tampereen ympäristönsuojeluyhdistys ry, Hervanta-Seura ry ja Kalevi Suoniemi. Ainoastaan Tampereen ympäristönsuojeluyhdistyksen mielipiteessä otettiin kantaa luonnosvaihtoehtoihin. Mielipiteessä vaihtoehtoa B pidettiin parempana lähinnä vähäisempään hulevesikuormitukseen ja keskittelympään autopysäköintiin perustuen. Yleisesti ottaen mielipiteissä pidettiin asemakaavoitusta ennenaikaisena, hulevesi- ja jätevesiratkaisujen selvittämistä riittämättömänä, luontoselvityksiä puutteellisina ja/tai vanhentuneina sekä rakentamisen määrää liiallisena.

Luonnoksista jätettiin Valmaan yhteensä 5 mielipidettä. Kolmessa mielipiteessä vaihtoehto A:ta pidettiin liian tiiviinä ja tehokkaana. Asukasmäärältään pienemmän B:n nähtiin mahdollistavan paremmin luonnonläheisen ja luontoa myötäilevän asuinalueen toteuttamisen. Kaksi vaihtoehto B:n puolesta mielipiteensä jättäneistä oli kiinnostuneita muuttamaan Vuorekseen; toinen harkitsi omakotitalon rakentamista, toinen taas haluaisi muuttaa valmiiksi rakennettuun, kytkettyyn omakotitaloon.

Vaihtoehto A:ta kannatettiin yhdessä mielipiteessä. Perusteluina oli A:n tarjoamat monipuolisemmat asumisvaihtoehdot. Mielipiteen mukaan samalle alueelle mahtuvat sekä omakoti-, rivi- että kerrostalotkin ilman, että aluetta tarvitsee verrata elementtilähiöihin. Yhdessä mielipiteessä ei otettu kantaa luonnosvaihtoehtoihin, vaan vastustettiin Vuoreksen rakentamista sinällään. Mielipiteen mukaan hervantalaisille aikoinaan luvattu luonnonläheisyys on etääntymässä yhä kauemmaksi.

Saadun palautteen ja 14.4.2004 pidetyn suunnittelutilaisuuden perusteella valittiin jatkovaihtoehdoksi pientalomaisempi vaihtoehto B.

4.5.3. Korttelikilpailu

Suunnittelua on jatkettu asemakaavaluonnokseksi järjestämällä alueella korttelikilpailu. Kilpailualueen ulkopuolelle jäänyttä pohjoisosan suunnittelua jatkettiin pientalomaiseen suuntaan.

Vuoreksen johtoryhmän kokouksessa 18.3.2005 päätettiin, että Beyond Vuores-projektin tontinluovutusmenettelyä kokeillaan Mäyränmäessä järjestämällä alueella korttelikilpailu.

Kilpailukohteena oli viisi asuinkorttelia 7601-7605 ja yksi pääosin toimitilarakennuksille (KTY) varattu korttelialue 7600. Kyseessä oli valintamenettely, jolla etsittiin em. asuinkorttelien ja työpaikka-korttelin toteuttajaa.

Kilpailuohjelma julistettiin kesäkuun alussa 2005, jonka jälkeen suoritettiin esikarsinta ja korttelikohtaiset kilpailijat. Saadut mielipiteet vaihtoehtoisista luonnoksista vaikuttivat korttelikilpailun ohjelman sisältöön. Kilpailuohjelmassa suositeltiin myös taiteilijoiden mukaanottoa suunnitteluun, asiasta kiinnostuneita taiteilijoita varten perustettiin nk. taiteilijapankki. Korttelikilpailussa jokaisessa voittaneessa työryhmässä oli taiteilija mukana.

Valintaprosessi eri kortteleihin sijoittamiseksi oli kehitetty Beyond Vuores –projektin yhteydessä (TEKES-rahoitus/VTT). Kilpailuun ilmoittautuminen oli avoin rakennuttajille, rakennusliikkeille ja muille organisaatioille, jotka kykenevät korttelialueiden toteuttamiseen.

Valintaprosessiin vaikutti sekä yritysten ilmoitus kiinnostuksesta eri kortteleihin että suoritettut arvioinnit. Valintaprosessin lopputuloksena neljään asuinkortteliin tuli 3 kilpailijaa / kortteli, ja kortteliin 7602 kilpailijoita 4.

Kilpailu käytiin 15.8.-14.10.2005. Kilpailu ratkaistiin 2.12.2005.

Kilpailulla saatiin ratkaisu kortteleihin 7601, 7602, 7603, 7605. Kortteliin 7604 ei saatu ratkaisua kilpailulla.

Lisäksi valittiin kunniamaininnan saaneista toteuttajat kortteleihin 7600 ja 7613 (tontti 1).

Kiinteistötoimi teki kiinteistö- ja asuntolautakunnalle esityksen, jossa kaupunki varasi kilpailun kohteena olevat korttelit korttelikilpailun voittajille. Kilpailun voittajan edellytettiin sitoutuvan toteuttamaan kortteleihin kilpailuehdotuksen mukaisen suunnitelman.

Korttelin rakentajat ovat myös sitoutuneet toteuttamaan kortteliinsa ehdottamansa taideteoksen. Taideaiheiden käyttö pitää näkyä tontinkäyttösuunnitelman 2. vaiheessa.

4.5.4. Korttelien jatkosuunnittelu

Jatkosuunnittelussa tarkennettiin kilpailuvaiheen suunnitelmia ja korjattiin arvostelupöytäkirjassa osoitettuja heikkouksia. Yhteistyömenettelyä käytiin läpi kahdessa kaikkia työryhmiä koskevissa aluekokouksissa. Suunnitelmien kehittämistä varten pidettiin korttelikokouksia, joita oli kutakin työryhmää kohden 5-7 kappaletta. Työryhmää edustivat korttelin rakennussuunnittelija ja rakennuttaja. Kaupungilta kokouksiin ottivat osaa liikennesuunnittelija, viher-suunnittelija, hulevesisuunnittelija, kuntatekniikan suunnittelija, alueen kaavoittaja ja rakennusvalvonnan edustaja sekä taiteen asiantuntija. Asemakaava osoittaa korttelialueilla ainoastaan suunnitelman rakenteen. Selostuksen liitteeksi tulevat työryhmiltä vaaditut tontinkäyttösuunnitelmien 1. vaiheet. Tontinkäyttösuunnitelmien sisältö on mainittu kohdassa 6.1. Tämän lisäksi työryhmät ovat tutkineet hulevesien ratkaisumalleja ja laatineet korttelistaan värisuunnitelman.

Asemakaava on laadittu em. yhteistyönä kortteleille 7600-7605 ja korttelin 7613 tontille 1.

4.5.5. Asemakaavaluonnoksesta saadut mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Asemakaavaluonnoksesta nähtävilläoloaikana 1.6.-26.6.2006 annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin on laadittu vastineluettelo, joka on tämän selostuksen liitteenä. Lisäksi luettelosta näkyy, mitä toimenpiteitä lausuntojen ja mielipiteiden johdosta on kaavaan tehty .

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Rakennetut alueet

Asemakaavalla muodostuu pääasiallisesti I-II –kerroksisen kaupunkimaisen pientaloasumisen alue. Jokainen kortteli muodostaa omaleimaisen oman kokonaisuutensa. Erilaisuutta luovat katto-muodot, julkisivumateriaalit ja rakennustyyppijakauma. Yksi kortteli koostuu erikokoisista erillispientaloista, toinen kortteli tarjoaa vaihtoehtoja paritaloista pienkerrostaloihin ja kolmannessa on kaikki talotyyppit edustettuina. Erillispientalovaihtoehtoja on yksi-kerroksisista jopa kolmekerroksisiin. Suunnittelun lähtökohtia olivat myös maastonmuotojen huomioiminen ja luonnonläheisyys. Jokainen kortteli rajautuu viheralueeseen tai korttelin sisälle on luotu puistomaisuutta.

Alueen pohjoisosa on hieman väljempää erillispientaloaluetta. Omatonttinen erillispientaloalue muodostuu myöskin eriluonteisista kokonaisuuksista myötäillen läheisten korttelien henkeä. Lähimpänä muuta rakennetta olevat korttelit ovat tiukemmin määri-

teltyjä mm. kattokulmien, materiaalien ja sijainnin suhteen. Kauppana sijaitseville tonteille rakentamisen puitteet on määriteltä väljemmin.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi varataan yksi kortteli ja osa toisesta Ruskontien varresta. Lisäksi mahdollistetaan lähipalvelurakennuksen rakentaminen alueelle sekä tehdään varaus saunarakennuksen rakentamiselle Virolaisen rantaan.

Asemakaava on osayleiskaavan mukainen. Osayleiskaavaan nähden on tehty täsmennys korttelikilpailun pohjalta koskien Ruskontien puoleisia kortteleita. Asumiseen merkitty alue (kortteli 7604) on vaihdettu liike- ja toimistorakentamisen alueeksi. Osayleiskaavan työpaikka-alueeksi osoittama alue on muutettu asuinalueeksi (kortteli 7600).

Liikennejärjestelyt

Alue tukeutuu liikenteellisesti aluksi Ruskontiehen Mäyränmäenkadun liittymän kautta. Aluksi Mäyränmäenkadusta toteutetaan kaava-alueelle sijoittuva osuus, mutta Vuoreksen keskustan rakentamisen käynnistyessä jatketaan Mäyränmäenkatua Vuoreksen keskustaan. Mäyränmäenkatu on Ruskontien suuntainen kokoojakatu. Hupakankorvenkatu on asuntoalueen kokoojakatu, joka rakennetaan alueen pohjoisosien liikenteen välittämiseksi ja siihen yhtyy Pesäkolonkatu lännestä. Alueen länsiosien liikennettä varten rakennetaan Palkkionmaankatu. Mäyränmäenkatu liittyy aluksi kanavoituna T-liittymänä Ruskontielle ja Vormiston alueen rakentuessa täydennetään liittymä liikennevalo-ohjattu nelihaara-liittymäksi.

Kevyen liikenteen pääreitti sijaitsee Mäyränmäenkadun pohjoispuolella Hupakankorvenkadun liittymästä länteen jatkuen aina Vuoreksen keskustaan asti. Hupakankorvenkadun liittymässä pääreitti siirtyy Mäyränmäenkadun länsipuolelle ja jatkuu kohti Ruskontietä, jonka alitse toteutetaan kevyen liikenteen alikulku. Palkkiomaankadun länsipuolelle toteutetaan erillinen kevyen liikenteen väylä, joka jatkuu Pesäkolonkadulle. Hupakankorvenkadun länsipuolelle toteutetaan korotettu kevyen liikenteen väylä, joka jatkuu tulevaisuudessa kevyen liikenteen aluereittinä Suolijärven ja Hervannan suuntaan. Lisäksi Mäyränmäenpuistoon toteutetaan itä-länsisuuntainen kevyen liikenteen reitti ja Hupakankorvenpuiston kautta rakennetaan kevyenliikenteen reitti Hupakankorvenkadulta Ruskontien alittavan alikulun kautta Ruskontien kevyen liikenteen väylälle.

Puistot

Virolaisen itäpuoliseen painanteeseen toteutetaan Mäyränmäenpuisto, joka rajautuu idässä Hupakankorvenkatuun ja lännessä kevyen liikenteen väylään. Puistoon sijoitetaan leikkialue ja pallokenttä sekä hulevesien käsittelyä varten ojasto. Alueen toinen

puisto, Hupakankorvenpuisto, sijoittuu Hupakankorven länsireunaan ja sinne sijoitetaan mm. kolme hulevesiallasta.

Vesi- ja viemäriverkosto

Mäyrämäen vesi- ja viemäriverkosto perustuu Suunnittelukeskus Oy:n tekemään runkojohtosuunnitelmaan osayleiskaavaa varten.

Mäyrämäen alueen jätevedet kootaan kortteliin 7607 tontille 1 sijoittuvalle jätevesipumppaamolle. Pumppaamosta jätevedet johdetaan paineellisina Hupakankorven alitse Etelä-Hervantaan Metsävirnankadulle jo rakennettuun viemäriverkostoon. Mäyrämäen pumppaamon ja Metsävirnankadun välinen osuus rakennetaan vaakaporaamalla. Vaakaporauksella mahdollistetaan jottei aiheutettaisi vaaraa turmella Hupakankorven luontoarvoiltaan merkittävää aluetta.

Veden syöttö Vuoreksen alueelle on suunniteltu tapahtuvaksi pääosin Hervannan suunnasta. Vuoreksen alueen runkovesijohdot liitetään rakennettuun vesijohtoverkkoon neljässä pisteessä Lakalaivassa, Hervannassa Opiskelijankadulla, Hervannassa Arkitiedinkadulla ja Sääksjärvellä. Suunnitellulla runkovesijohdolla mahdollistetaan veden johtaminen myös Mäyrämäen alueelle.

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 28,6 hehtaaria. Rakennettuja alueita on yhteensä 11,2 ha ja viheralueita 12,1 ha ja liikenne- tai tiealuetta 5,3 ha. Asukkaita alueelle tulee n. 850, työpaikkoja n. 150.

Asumiselle varataan yhteensä 9,9 ha, josta omatonttisille erillispientaloille 1,8 ha ja kaupunkimaiselle pientalorakentamiselle 8,0 ha, asumista palvelevalle saunakorttelille 0.1 ha. Pientalotontteja on yhteensä 30 kpl, joiden pinta-ala vaihtelee 400 m²- 830 m².

Huoltorakennuksille yhteensä 0,1 ha. Liike- ja toimisto sekä palvelukäyttöön varataan 1,2 ha.

Kortteleiden yhteenlaskettu kerrosala on 47 520 kem². Asumiseen on osoitettu 40 030 kem², josta omatonttisille erillispientaloille yhteensä 7590 kem² (asuinrakennukset 6460 kem² + talousrakennukset ja autosuojat 1130 kem²). Kaupunkimaiselle pientaloasumiselle 32 290 kem² (asuinrakennukset 25 250 kem²+taloustilat ja autosuojat 7040 kem²) sekä asumista palvelevalle saunarakennukselle on varattu 150 kem². Toimisto- ja liikerakennuksille 7 300 kem², josta palvelurakennusten kerrosalaa on 500 kem². Yhdyskuntateknisiä rakennuksia varten 190 kem², jonka lisäksi 40 kem² on sisällytetty kortteleihin 7601 ja 7606.

5.1.2 Palvelut

Kaavassa on varaus lähipalvelurakennukselle, jonne voi sijoittua esim. päivähoitopalveluja, harrastus- ja kokoontumistiloja sekä pieni elintarvikeliike. Virolaisen rannalla on varaus saunarakennukselle.

Muutoin alueen lähimmät kaupalliset ja julkiset palvelut sijaitsevat alkuvaiheessa Hervannassa ja myöhemmin Vuoreksen keskustassa., jonne esim. koulu- ja päivähoitopalvelut ovat tavoiteaika- taulun mukaan tulossa v.2010.

Hervannan palveluihin on Mäyränmäestä hyvät kevyen liikenteen yhteydet. Joukkoliikenneyhteytenä on tällä hetkellä Lempäälän ja Hervannan väliä muutaman vuoron päivässä ajava linja-auto, mutta TKL on suunnitellut aloittavansa uuden linja-autoyhteyden Mäyränmäestä Hervannan kautta Tampereen keskustaan, kun asukkaat muuttavat alueelle.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavalla tavoitellaan kaupunkimaisen pientaloasumisen luonnetta, joka huomioi ympäristön. Maisemamuodot pyritään säilyttämään, samoin arvokkaimmat luontoarvot.

Korttelialueille 7600-7603, 7605 ja 7613 tontille 1 laaditaan tontinkäyttösuunnitelmat ja rakennustapaohjeet kortteille 7604, 7606, 7608-7612, 7613 tonteille 2-9, 7614 ja 7615.

Laatua ohjaa myös Vuoresta varten laadittu laatutaso-ohje, jossa on oma osionsa julkisille alueille ja korttelialueille. Laatutaso-ohjeessa esitetään keskeisimpiä alueen laatutasoon vaikuttavia suunnittelun ohjeita, jotka otetaan huomioon kaikissa suunnittelun ja rakentamisen eri vaiheissa.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

A Asuinrakennusten korttelialue.

Koskee kortteleita 7600-7603, 7605 ja korttelissa 7613 tonttia 1. Korttelialueet ovat kaupunkimaisen pientalorakentamisen aluetta, jotka ovat korttelikilpailun tulosta. Jokaisesta korttelista on tehtävä 2-vaiheinen tontinkäyttösuunnitelma, jonka 1. vaiheen on oltava valmis tätä asemakaavaa hyväksyttäessä ja jotka ovat tämän se- lostuksen liitteinä. Korttelien rakennusoikeus on ilmoitettu 3- osaisena lukusarjana, ensimmäinen luku ilmoittaa asuinra- kennusoikeuden, toinen luku autosuojien rakennusoikeuden ja kol- mas luku talousrakennusoikeuden. Autopaikkoja on 1,5 autopaik- ka/pientaloasunto ja 1 autopaikka/kerrostaloasunto. Korttelialueita koskee hulevesimääräys, hule-9.

Rakennusoikeudet kortteleittain, tonteittain:

7600, tontti 1, tontti 2:	1600 + a 345 + t 345 2150 + a 415 + t 415
7601, tontti 1, tontti 2:	2300 + a 330 + t 320, 2600 + a 330 + t 320
7602, tontti 1, tontti 2:	2450 + a 330 + t 100, 2200 + a 270 + t 100
7603 tontti 1, tontti 2, tontti 3:	2300 + a 360 + t 280, 1800 + a 360 + t 260, 2600 + a 480 + t 310
7605	2900 + a 490 + t 330
7613, tontti1:	2350 + a 380 + t 170

Kortteleita koskevat tontinkäyttösuunnitelmat:

7600, tontti 1, tontti2:	ts-7970-4
7601, tontti 1, tontti 2:	ts-7970-1
7602, tontti 1, tontti 2:	ts-7970-2
7603 tontti 1, tontti 2, tontti 3:	ts-7970-3
7605, tontti 1:	ts-7970-5
7613, tontti 1:	ts-7970-6

Lisäksi korttelissa 7600 on huolehdittava meluntorjunnasta vähintään 4 metriä korkealla melusuojaalla Ruskontien liikennemelua vastaan ja läntisimmän asuinrakennuksen päädyn parvekkeet/terassit on lasitettava. Korttelin 7605 kaakkoiskulman rakennusten parvekkeet on lasitettava

Asuinrakennusten korttelialueita on yhteensä 8,0 ha.

AO Erillispientalojen korttelialue.

Erillispientalojen kortteleita ovat 7608-7612, 7613(tontit 2-8), 7614 korttelit sijaitsevat alueen pohjoisosassa. Korttelialueita koskee hulevesimääräys, hule-9. Rakennusoikeutta on kortteleissa seuraavasti:

7608 (tontit2-5), 7609 (tontit 1-6):

Kullakin tontilla on asuinrakennusoikeutta 250 kem², jonka lisäksi autosuoja- ja talousrakennusoikeutta 40 kem². Yhteensä 2900 kem². Korttelia koskee rakennustapaohje ro-7970-1. Lisäksi korttelin 7609 tonteilla 5 ja 6 on rakennusten itäreunan parvekkeet lasitettava.

7610 (tontit1,2), 7611 (tontit 1-3), 7612 (tontit 1,2):

Kullakin tontilla on asuinrakennusoikeutta 180 kem² ja autosuoja- ja talousrakennusoikeutta 30 kem². Yhteensä 1470 kem². Kortteleita koskee rakennustapaohje ro-7970-2.

7613 (tontit 2-9):

Sekä tontilla 3 että 4 on asuinrakennusoikeutta 250 kem² ja lisäksi 40 kem² autosuoja- ja taloustiloiksi. Tonteilla 2, 5-9 on

asuinrakennusoikeutta kullakin 200 kem2 ja lisäksi 40 kem2 autosuoja- ja taloustiloiksi. Yhteensä rakennusoikeutta on 2020 kem2. Näitä tontteja koskee rakennustapaohje ro-7970-3.

7614 (tontit 1-5):

Kullakin tontilla on asuinrakennusoikeutta 200 kem2 ja lisäksi 40 kem2 autosuoja- ja taloustiloiksi. Yhteensä rakennusoikeutta on 1200 kem2. Korttelia koskee rakennustapaohje ro-7970-4.

Erillispientalojen korttelialueita on yhteensä 1,8 ha.

AH-7 Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.

Virolaisen rantaan voi rakentaa 150 kem2 suuruisen yhteiskäyttöisen saunarakennuksen mahdollisine aputiloineen sekä uimalaiturin. Saunalle osoitetaan vain huoltotie, pysäköintialue on Pesäkolonkadun päässä. Korttelialuetta koskee hulevesimääräys, hule-9.

Korttelia koskee rakennustapaohje ro-7970-5.

K Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Kyseiseen käyttöön on osoitettu korttelit 7604 tontti1 ja 7606.

Rakennusoikeutta on korttelissa 7604 3600 kem2 ja kerroksia saa rakentaa 2. Korttelissa 7606 on rakennusoikeutta yhteensä 3700 kem2, josta palvelurakennuksille on osoitettu 500 kem2. Kerroksia saa rakentaa enimmillään 2.

Molemmille kortteleille autopaikkoja on 1 autopaikka/50 kem2.

Kyseisissä kortteleissa tulee huomioida Ruskontieltä aiheutuva liikennemelu. Rakennuksen tulee sijoittaa siten, että ne suojaavat piha-alueita. Lisäksi rakennusten rakenteilla tulee olla riittävä ääneneristävyys liikennemelua vastaan. Korttelialueita koskee hulevesimääräys, hule-9.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueita on yhteensä 1,2 ha.

Kortteleita koskee rakennustapaohje ro-7970-6.

pa Rakennusala, jolle saa sijoittaa palvelurakennuksen. Luku osoittaa rakennusosalalla sallitun kerrosalan neliömetreinä.

Rakennusosalalla on rakennusoikeutta 500 kem2 ja sille voidaan sijoittaa aluetta palvelevia toimintoja, kuten päiväkotit tai elintarvikemyymälä.

ash() Tontille saa rakentaa asuntoja. Suluissa oleva luku osoittaa suurimman tontille sallitun asuntomäärän.

Lisäksi pa-rakennusosalalle saa rakentaa yhden asunnon.

hule-9 Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Korttelialueilta saa hulevesiä johtaa viivytettynä kivipesän tms. kautta VLL-, VP- ja VM-6 -alueille sekä kaupungin omistuksessa oleville metsäalueille.

5.3.2 Muut alueet

ET-1 Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.

Korttelissa 7607 on varaus jätevesipumppaamolle sekä telemastolle teknisine tiloineen. Kortteli on jaettu kahdeksi tontiksi. Tontilla on ajoyhteys rasite. Rakennusoikeutta tontille 2 (telemasto) tulee 30 kem2. Tontille 1 (pumppaamo) rakennusoikeutta tulee 100 kem2.

Korttelissa 7604 tontille 2 on varaus muuntamolle 20 kem2 ja tontille 3 telejakamolle 20 kem2.

ET-2 Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue, jolle saa rakentaa kerrosaltaan enintään 20 m2:n suuruisen muuntamorakennuksen.

Tällaisia korttelialueita on korttelissa 7608 tontilla 5.

et-14 Rakennusalueelle voidaan sijoittaa sähkölaitoksen osoittamasta paikasta jakelumuuntamoa varten n. 6 x 6 m2 suuruinen ala tai rakennuksessa enintään 20 m2 suuruinen tila, jonka saa rakentaa kerrosalan lisäksi.

Korttelissa 7606 tontilla 1 ja korttelissa 7601 tontilla 2 on määräyksen et-14 mukainen muuntamovaraus.

VM-6 Luonnonmukainen lähimetsä.

Hupakankorven itäpuolella on osoitettu luonnonmukaiseksi lähimetsäksi. Alueella sijaitsee myös kortteli 7607(jätevesipumppaamo ja telemasto). Aluetta ei ole tarkoitettu virkistyskäyttöön, alue on melualue. Suoalueella (Hupakankorpi) on suojelumerkintä sl-5. Alue on hyönteistöltään arvokas alue. Lisäksi alueen läpi on merkitty etelä-pohjoissuuntainen ekokäytävä. Luonnonmukaista lähimetsää on yhteensä 5,3 ha.

sl-5 Hyönteistöltään arvokas alue. Alueella ei saa suorittaa sen luonnontilaa heikentäviä toimenpiteitä.

Tällä määräyksellä on erityisesti pyritty turvaamaan pirkanpalkosen elinotot Hupakankorvessa.

luo-1 Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, ekologinen käytävä.

Ekologisia käytäviä on kaava-alueella kaksi. Toinen kulkee länsiosassa, Virolaisen rannan tuntumassa ja toinen Hupakankorvessa, alueen itäosassa.

VP Puisto.

Puistoalueiksi on osoitettu kosteikkopuisto korttelien 7604 ja 7605 välissä. Alueen läpi rakennetaan kevyen liikenteen yhteys Ruskontien alikululle, sekä hulevesien käsittelyä varten hulevesialtaita. Toinen puistoalue sijoittuu korttelin 7603 pohjoispuolelle. Se rakennetaan toimintapuistoksi leikkialueineen ja pallokenttineen. Puistoon varataan myös tilaa hulevesijärjestelyille. Puistoalueita on yhteensä 2,3 ha. Näitä puistoalueita koskee hulevesimääräys, hule-10.

hule-10 Alueen osa, jonka kautta johdetaan korttelien hulevesiä ja viivytetään katualueiden hulevesiä allas- ja ojarakentein.

VLL Luonnonmukainen lähivirkistysalue.

Luonnonmukaisiksi lähivirkistysalueiksi on osoitettu korttelien 7601 ja 7602 välinen kaistale, korttelien 7605 ja 7608 välinen alue ja Virolaisen ranta-alue, jolla sijaitsee alueen toinen ekokäytävä. Lähivirkistysaluetta on myös korttelin 7609 pohjoispuoli, jolta lähtee ulkoilureitti Suolijärven suuntaan. Luonnonmukaisille lähivirkistysalueille ei rakenneta muita kevyen liikenteen väyliä. Alueita on yhteensä 4,4 ha.

L-1 Liikennealue. Alueeseen sisältyy sekä yleisen tien että pikaraitiotien aluevaraus. Yleiselle tielle sallitaan vain kaavassa nuolella osoitetut liittymät.

Ruskontien leventämiselle 2+2-kaistaiseksi ja pikaraitiotielle tehdään varaus nykyisen väylän pohjoispuolelle. Liikennealuevarauksen mitoitus perustuu Ruskontien tarkistettuun aluevaraus-suunnitelmaan. Pikaraitiotien pysäkki on korttelin 7606 kohdalla. Pysäkillä on varattu yhteys korttelin 7606 länsipuolelta. Vormistoon johtavan kevyen liikenteen väylän alikululle on varaus korttelin 7606 itäpuolella.

mevs-12()

Merkintä osoittaa sen osan tiealueen rajasta, jonka puoleiseen ajoradan reunaan on rakennettava likimäärin suluissa olevan metrimäärän korkuinen melueste. Melueste on toteutettava tienparannuksen yhteydessä.

Melutarkastelut on tehty nykymelutason mukaan (80km/h), Ruskontien nykyisen poikkileikkauksen maksimikapasiteetin mukaan (60 km/h) ja vuoden 2020 mukaan (60km/h), jolloin Ruskontie olisi jo 2+2+ -kaistainen.

Ruskontien meluarvot laskevat, kun nopeutta lasketaan 60km/h, jolloin meluesteen rakentaminen ei ole vielä välttämätöntä maksimiliikennemäärilläkään. Melunsuojaus tulee ajankohtaiseksi, kun Ruskontiestä tulee 2+2 -kaistainen.

Koska meluestetarve on ajankohtainen tienparannuksen yhteydessä, meluesteen tyyppi, tarkka korkeus ja tarkka sijainti määritellään vasta silloin.

Merkintä mevs-12(1) tarkoittaa, että likimäärin yhden metrin korkeisen melueste on rakennettava. Meluesteellä suojataan korttelia 7605 ja puistoaluetta.

dBA Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen asuintilojen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään rakennus- alalla osoitetun dBA-luvun mukainen.

Tällaisia rakennuksia on korttelissa 7604 ja 7606.

las Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten parvekkeiden tulee olla lasitettuja.

Tätä merkintää käytetään korttelin 7605 kaakkoiskulman, 7600 länsireunan rakennuksessa sekä korttelin 7609 tonteilla 5 ja 6 sijaitsevien rakennusten itäreunassa.

a-1 Alueen osa, jolle saadaan rakentaa kadun tai liikennealueen alittava jalankulku- ja polkupyörätie.

Korttelin 7606 itäpuolelle varataan yhteys Ruskontien ali. Yhteys palvelee liikkumista Hervannan ja Vormiston suuntaan sekä myös pikaraitiopysäkkiä. Toinen yhteys Ruskontien ali on jo olemassa, Hupakankorvenpuiston etelälaidassa ja varaus alikululle merkitään myös kaavaan.

5.4. Kaavan vaikutukset

Asemakaavan maankäyttöratkaisuun vaikuttivat seuraavat tekijät:
Kuva 15:

1. Ruskontien liikennemelu

Ruskontieltä kantautuu tieliikennemelua.

Melutasojen ohjearvoina uusilla asuinalueilla keskiäänitaso ei saa ylittää päivällä klo 7-22 välisenä aikana 55 dB, eikä yöllä klo 22-7 välisenä aikana 45 dB. Parvekkeet luetaan ulkoalueiksi, ja niiden osalta tulee päiväohjearvotason täyttyä. Sisätiloissa asuinhuoneiden päiväajan ohjearvo on 35 dB ja yöajan 30 dB.

Ruskotiestä teetettiin yö- ja päivämелutarkasteluja seuraavasti:

1. Tämänhetkinen melutilanne tämänhetkisin liikennenopeuksin (80km/h), melukaiteen kanssa ja ilman, sekä ilman K-kortteleita.

2. Ruskontien maksimitilanne 15 000 (60km/h), Ruskontien liikennenopeus on 60 km/h, kun liittymät Mäyränmäkeen on rakennettu. Tilanne melusuojauksen (1m:n korkuinen meluste) kanssa ja ilman sitä, sekä K-korttelien kanssa että ilman niitä.

3. vuoden 2020 tilanne, kun Ruskontie on 2+2 -kaistainen (60km/h), melusuojauksin että ilman. K-korttelit on todennäköisesti silloin jo rakennettu.

Johtopäätökset tarkasteluista: K-korttelit eivät oleellisesti vaikuta melutasoon asuinalueilla tai puistoalueella. Ruskontien meluarvot laskevat, kun nopeutta lasketaan 60km/h, jolloin meluesteen rakentaminen ei ole vielä välttämätöntä maksimiliikennemäärillään. Melunsuojaus tulee ajankohtaiseksi, kun Ruskotiestä tulee 2+2 -kaistainen.

Erillispientalojen melunsuojaukseen ei kyseinen melukaide vaikuta, jotta se vaikuttaisi, melukaiteen tulisi olla lähes puolet pidempi, tähän ratkaisuun ei kustannus- ja maisemallisista syistä ryhdytä. Tästä syystä on päädytty melusuojaukseen määräämällä lasittamaan parvekkeet.

Kortteleissa 7604 ja 7606 sijaitseville rakennuksille kaavassa osoitetaan ääneneristävyysvaatimukset, rakennukset itse suojaavat piha-alueet. Kortteleissa 7600, 7604 ja 7606 Ruskontiehen rajautuvien rakennusten tai rakennelmien tulee olla vähintään 4 metriä korkeita Ruskontien nykyisestä tienpinnasta laskettuna, jotta liikennemelu voidaan hoitaa. Lisäksi rakennusten parvekkeet on lasitettava korttelin 7605 kaakkoiskulmassa ja korttelin 7609 tonttien 5 ja 6 itäreunassa sekä korttelin 7600 länsilaidassa. Edellä mainittujen toimenpiteiden lisäksi on itse tiealueella melunsuojauksesta on huolehdittava osoitetussa kohdassa tienparannuksen yhteydessä.

2. Ekokäytävät Hupakankorvessa ja Virolaisen rantavyöhykkeellä.

Kaavaan on merkitty kaksi ekokäytävää. Virolaisen ekokäytävä palvelee Mäyränmäenharjun ja Pilkkakuusenharjun välisiä yhte-

yksiä. Erityisesti Hupakankorven ekokäytävä on merkittävä, koska se on osa seudullista ekokäytävää. Ruskontien aluevaraus-suunnitelman tarkistamisen yhteydessä on tutkittu mahdollisuuksia toteuttaa ekokäytävään turvallinen eritasoratkaisu Ruskontien kanssa. Ruskontien ylittävä vaihtoehto on teknisesti mahdoton toteuttaa ja samoin alikulun toteuttaminen Hupakankorven kohdalle tai sen länsipuolelle. Ekokäytävän fyysistä toteutusta on tutkittu kolmella eri vaihtoehdolla. Vaihtoehdot perustuvat olemassa olevan alikulun kehittämiseen. Alikulku sijaitsee tämän kaava-alueen itäpuolella ja sopivin vaihtoehto valitaan Hervantajärven asemakaavoituksen yhteydessä.

3. Arvokkaat luontokohteet

Hupakankorpi on arvokas hyönteistöltään, siellä elää mm. pirkapalkonen -niminen perhonen, jota ei ole tavattu mistään muualta. Kyseistä aluetta koskee suojelumerkintä SI-5, hyönteistöltään arvokas alue. Alueella ei saa suorittaa sen luonnontilaa heikentäviä toimenpiteitä. Muut arvokkaat alueet, kuten länsipuolen Pilkkakuusenharju ja pohjoisosan korpipainanne ja tervaleppäkorpi on otettu jo kaavan rajauksessa huomioon. Nämä alueet kaavoitetaan myöhemmin yhtenä kokonaisuutena.

4. Hulevedet

Järvien veden laadun ja alueen vesitaseen säilymisen turvaamiseksi on suunnitelmissa esitetty, että rakennetulta alueelta syntyvät hulevedet käsittelemään hallitusti ja ekologisesti hyödyntäen nykyisiä altaita ja kosteikkoja sekä rakentamalla hulevesialtaita ja -ojastoja. Hulevesien käsittelyjärjestelmän suunnitteluun ja mitoitukseen on kiinnitetty erityistä huomiota Vuoreksen alueella. Kortteli- ja julkisilta alueilta syntyviä hulevesiä pidätetään, hidastetaan ja puhdistetaan hulevesiallastojen ja -ojastojen avulla ennen vesien johtamista vesistöihin.

Mäyränmäen asemakaava-alue sijaitsee kokonaisuudessaan Koipijärven valuma-alueella. Alueen halki kulkee vedenjakaja, jonka länsipuolelta hulevedet kulkeutuvat Virolaisen ja Pikku-Virolaisen kautta Koipijärveen ja jonka itäpuolelta vedet kulkeutuvat Hupakankorven kautta Myllyjoaan ja edelleen Koipijärveen. Koipijärven valuma-alueelle sijoittuva Mäyränmäki sijaitsee valumasuunnassa melko etäällä Koipijärvestä, minkä lisäksi alueelta muodostuvia hulevesiä on tarkoitus käsitellä ja puhdistaa ennen niiden purkamista vesistöihin. Tästä johtuen Mäyränmäen hulevesien aiheuttamat vaikutukset Koipijärveen, Virolaiseen ja Pikku-Virolaiseen jäävät vähäisiksi. Mäyränmäen rakentaminen saattaa muuttaa pintavesien valuntasuuntaa, mutta muutosvaikutus voidaan arvioida vähäiseksi. *Kuva 16.*

Virkistysalueille rakennettavat ojanteet ja laskeutusaltaat viivyttävät vesien kulkua ja edesauttavat kiintoainesten laskeutumista altaisiin. Rankkasateiden mahdollisesti synnyttämiin tulviin varau-

dutaan mitoittamalla altaat (tilastollisesti kerran viidessä vuodessa toistuvalla) rankkasateelle ja sijoittamalla ne melko kauas vesistöistä.

Hulevesien käsittelyllä pyritään säilyttämään alueen vesitase rakentamista edeltäneessä tasossa. Kaavassa on hulevesimääräys hule-9, joka koskee kaikkia rakennettavia kortteleita.

Kortteleita 7600-7603, 7605, 7613/1 varten tehtyjen tontinkäyttösuunnitelmien yhteydessä on myös laadittu alustavia kortteleita koskevia hulevesisuunnitelmia. Näitä suunnitelmia täydennetään rakennuslupavaiheessa.

Korttelialueilta saa hulevesiä johtaa viivytettynä kivipesän tms. kautta VLL-, VP- ja VM-6 -alueille sekä kaupungin omistuksessa oleville metsäalueille.

Rakennettuja puistoalueita koskee määräys hule-10: Alueen osa, jonka kautta johdetaan korttelien hulevesiä ja viivytetään katualueiden hulevesiä allas- ja ojarakentein. Puistoalueiden hulevesisuunnitelmat laaditaan puistojen toteutussuunnittelun yhteydessä.

Vuoreksen vesistöjen veden laadun seuranta

Tampereen kaupunki tarkkailee Hervantajärven, Lahdesjärven, Särkijärven ja Vuoreksenlammen veden laatua joka toinen vuosi. Suolijärven veden laatua tarkkaillaan vuosittain. Koukkujärven, Pienen Virolaisen, Virolaisen ja Vuoreksenlammen vedenlaatua seurataan tarpeen mukaan. Lempäälän kunta tarkkailee Koipijärven ja Höytämönjärven veden laatua vuosittain. Vuoreksen rakentamisen vaikutuksia vesistöihin seurataan tehostetusti. Tampereen kaupungin Ympäristövalvonta ottaa alueen vesistöistä näytteitä ja seuraa tilannetta ennen rakentamista, sen aikana ja rakentamisen jälkeen.

5. Kevyen liikenteen yhteydet

Vuoreksen suunnittelussa pyritään kävelyn ja pyöräilyn edistämiseen rakentamalla mm. kattava, korkea tasoinen ja jatkuva kevyen liikenteen väylästä, jossa on huomioitu viihtyisyys, turvallisuus, esteettömyys ja yhteydet joukkoliikenteeseen.

Kevyen liikenteen pääreitti sijaitsee Mäyränmäenkadun pohjoispuolella Hupakankorvenkadun liittymästä länteen jatkuen aina Vuoreksen keskustaan asti. Hupakankorvenkadun liittymässä pääreitti siirtyy Mäyränmäenkadun länsipuolelle ja jatkuu kohti Ruskontietä, jonka alitse toteutetaan kevyen liikenteen alikulku. Palkkiomaankadun länsipuolelle toteutetaan erillinen kevyen liikenteen väylä, joka jatkuu Pesäkolonkadulle. Hupakankorvenkadun länsipuolelle toteutetaan korotettu kevyen liikenteen väylä, joka jatkuu tulevaisuudessa kevyen liikenteen aluereittinä Suolijärven ja Hervannan suuntaan. Lisäksi Mäyränmäenpuistoon to-

teutetaan itä-länsisuuntainen kevyen liikenteen reitti ja Hupakan-korvenpuiston kautta rakennetaan kevyenliikenteen reitti Hupakankorvenkadulta Ruskontien alittavan alikulun kautta Ruskontien kevyen liikenteen väylälle. Kevyen liikenteen reittejä täydentävät alueen runsas olemassa oleva virkistysreitistö.

Kevyenliikenteen pääreitit ovat pyritty toteuttamaan esteettöminä väylinä, joissa kävely ja pyöräily on erotettu toisistaan. Kävely ja pyöräilyreittien risteämiset Ruskontien kanssa on hoidettu eritasoratkaisun ja Mäyränmäenkadun pohjoispuolella kulkevan pääreitin risteämiset Hupakankorvenkadun ja Palkkiomaankadun kanssa on hoidettu korotetuilla suojateilla.

5.4.1. Muut vaikutukset

1. Vaikutukset palveluihin

Kaavassa on varaus lähipalvelurakennukselle, johon voi sijoittua esim. päivähoitopalveluja sekä pieni elintarvikeliike. Mäyränmäkeen tuleva uusi linja-autoyhteys parantaa myös lähialueen asukkaiden joukkoliikennepalveluja.

Mäyränmäki tulee alkuvaiheessa tukeutumaan Hervannan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin ennen Vuoreskeskuksen rakentamista. Oletettavaa on, että Mäyränmäkeen muuttaa paljon lapsiperheitä, jotka tarvitsevat erityisesti päivähoito-, koulu- ja terveyspalveluja. Hervannan päiväkodeissa ja kouluissa on tilaa ja kaupunki on varautunut lisäämään Hervannan sosiaali- ja terveyspalvelujen kapasiteettia lisääntyvän kysynnän mukaan. Hervannan kaupalliset palvelut taas hyötyvät uusista asiakkaista.

2. Vaikutukset virkistykseen

Nykyinen hiihtoreitti Virolaisten ympäri ei voi kulkea nykyisellä kohdallaan Mäyränmäessä. Sille on kuitenkin mahdollista etsiä vaihtoehtoinen kohta Virolaisten läheisyydestä. Alustavasti reittejä on tutkittu Vuoreksen viheralueiden yleissuunnitelmassa.

Muutoin viheralueet ovat hyvin saavutettavissa asuinalueilta. Jokainen kortteli rajautuu viheralueisiin. Lisäksi yhteys Suolijärven ulkoilureitille alkaa Mäyränmäestä.

'Riipinkorven taival' –niminen reitti voi kulkea Ruskontien nykyistä alikulkua hyväksikäyttäen alueen läpi ja jatkua siitä Suolijärven suuntaan.

3. Vaikutukset ajoneuvoliikenteen järjestämiseen

Mäyränmäki tukeutuu liikenteellisesti aluksi Ruskontiehen Mäyränmäenkadun liittymän kautta ja tulevaisuudessa alue kytkeytyy Mäyränmäenkadulla myös Vuoreksen keskustaan. Mäyränmäen liikennetuotos on noin 1 600 ajon/vrk ja siitä suuntautuu 75 %

(1200 ajon/vrk) itään Hervannan suuntaa ja 25 % (400 ajon.) suuntautuu länteen Vuoreksen keskusta ja Sääksjärven suuntaan. Mäyränmäen rakentaminen lisää Ruskontien iltahuipputunnin liikennemääriä lännen suunnassa 6 % (43 ajon) ja idän suunnassa 21 % (143). Liikennetarkastelujen mukaan Ruskontien liikenne sujuu ongelmitta Mäyränmäen rakentamisen jälkeenkin, mutta liittymän rakentaminen edellyttää nopeakäytön alenemisen 60 km/h välillä Hervanta- Mäyränmäki. Lisäksi Mäyränmäenkadulle on rakennettava kanavointi. Ruskontielle on rakennettava kanavointi ja liikennevalot siinä vaiheessa, kun Vormiston asemakaava-alue liitetään Ruskontielle. Ruskontielle on rakennettava Mäyränmäenkadun liittymän itä- ja länsipuolelle linja-autopysäkit.

Mäyränmäen sisäinen katuverkko palvelee pääosin vain Mäyränmäen asuinalueita. Mäyränmäenkatu toimii myöhemmin myös yhdystienä Vuoreksen keskusta.

4. Vaikutukset talouteen

Uuden alueen kokonaiskustannukset (palvelut, kunnallistekniikka, kunnossapito) ovat lyhyellä aikavälillä korkeammat kuin täydennysrakentamisessa. Pitkällä aikavälillä kustannusrakenne tasaantuu.

5. Sosiaaliset vaikutukset

Mäyränmäen kaavassa esitetyt korttelit eroavat toisistaan niin talo- kuin asuntotyypeiltäänkin. Tämä mahdollistaa monipuolisen asuntotarjonnan lisäksi monimuotoisen asuinympäristön toteuttamisen. Korttelikilpailun perusteella Mäyränmäkeen on tulossa eri kokoisia asuntoja, mikä luo edellytykset monipuoliselle asukasrakenteelle, joskin isojen asuntojen suuri lukumäärä ja erillispientalotontit houkuttanevat alueelle erityisesti lapsiperheitä. Suurin osa Mäyränmäen asutuskannasta tulee todennäköisesti olemaan omistusasuntoja, mikä osaltaan vaikuttaa asukasrakenteen muotoutumiseen.

Mäyränmäkeä ympäröivä luonto, maaston muotoihin sovitettu, pienimittakaavainen rakentaminen sekä omaleimaiset korttelit mahdollistavat luonnonläheisen ja viihtyisän asuinympäristön syntymisen. Kaikissa korttelikilpailun voittaneissa ehdotuksissa oli mukana taideaihe, jotka toteutuessaan tuovat oman lisänsä alueen viihtyisyyteen ja identiteettiin.

Kortteleiden sisäiset piha- ja leikkialueet mahdollistavat asukkaiden yhteisöllisyyttä ja lapsille turvallisia leikkiympäristöjä. Tiiviissä rakentamisessa on kuitenkin kiinnitettävä erityistä huomiota asukkaiden yksityisyyden turvaamiseen niin asunto- kuin asunto-kohtaisten piha-alueidenkin suunnittelussa. Tiiviiseen rakentamiseen tuo Mäyränmäessä väljyyttä alueelle suunnitellut kaksi puistoa. Kaikista kortteleista on myös hyvät yhteydet ympäröivään

luontoon ja virkistysreiteille. Alueen toiminnallisuutta lisää puistoon suunniteltu pelialue sekä mahdollisuus rakentaa asukkaiden yhteinen rantasauna. Kaavan mukaiseen lähipalvelurakennukseen on mahdollista tulla myös asukkaiden yhteiskäyttöisiä koontumis- ja harrastustiloja. Asuntojen toiminnallisuutta ja monikäyttöisyyttä lisää mahdollisuus rakentaa osaan asunnoista erillinen työtila, joka voi toimia myös sivuasuntona. Alueen toiminnallinen monipuolisuus taas tulee lisääntymään siinä vaiheessa, kun Ruskontien varren työpaikka-alueet rakentuvat.

Palvelut ovat alkuvaiheessa kohtuullisen hyvin saavutettavissa Hervannassa. Hervannan keskusta on Mäyränmäestä matkaa n. 3 km, kevyen liikenteen reittejä pitkin matka on lyhyempi. Lähimmät päivähoido- ja koulupalvelut sijaitsevat n. 1,5 km:n päässä Etelä-Hervannassa. Uusi linja-autoyhteys Mäyränmäestä mahdollistaa sekä palvelujen saavutettavuuden että työmatkaliikenteen joukkoliikenteellä. Vuoreskeskuksen rakennuttua tulevat palvelut olemaan kävelymatkan päässä Mäyränmäestä ja myös joukkoliikenneyhteydet lisääntyvät.

Uusien, tiiviiden asuntoalueiden viihtyisyyteen vaikuttaa alkuvaiheessa erityisesti rakentamisen aiheuttamat häiriöt, alueen keskeneräisyys ja vihreyden puute. Tiiviissä rakentamistavassa ei yleensä ole mahdollista säästää kortteleiden vanhoja puita ja kasvillisuutta. Häiriöitä voidaan vähentää rakentamisen toteuttamisjärjestyksen ja viherrakentamisen huolellisella suunnittelulla. Mäyränmäessä alkuvaiheen viihtyisyyteen vaikuttaa alueen kytkeytyminen jo olemassa olevaan virkistysreitiverkostoon.

6. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kasvillisuus

Tiiviistä rakentamisesta johtuen korttelialueilla ei puustoa pystytäne säilyttämään. Ympäröivät viheralueet pyritään säilyttämään luonnontilassaan.

Metsämaiseman avartaminen voimistaa auringon ja tuulen kuivattavaa vaikutusta sekä altistaa jäljelle jääneen puuston myrskytuhoille. Kuivattavaa vaikutusta pyritään vähentämään pidättämällä hulevesiä korttelialueilla. Metsien reunat käsitellään siten, että metsäreuna ei leikkaudu jyrkästi. Tällöin tuulen vaikutus heikkenee. Myös korttelien väliin jää viheralueita, eikä yksittäisiä suuria avoimia kenttiä synny.

Asutus lisää ympäristön kulumista ja vieraat lajit saattavat lisääntyä, erityisesti erillispientaloalueilla. Kulumisen vaikutusta on pyritty lieventämään ohjaamalla kulkua olemassa oleville virkistysreiteille ja suunnitelluille kävely- ja pyöräilyteille. Mikäli kulumista aiheutuu liiaksi luonnon alueilla ja luontaisilla pysyviä reittejä alueelle muodostuu, harkitaan reittien rakentamista.

Eläimistö

Ruskontien läheisyydessä liikkuu elokuussa 2006 tehdyn eläinjälkitutkimuksen perusteella hirviä ja peuroja. Kaava-alueella hirviä liikkuu erityisesti Hupakankorven kohdalla. Näille tulisi järjestää kulkuyhteys Ruskontien läpi. Kaava-alueella se ei kuitenkaan onnistu maaperä- ja korkeusolosuhteista johtuen.

Hyönteisten suojeluun on Hupakankorvessa kiinnitetty erityistä huomiota.

Linnusto

Todennäköisesti kaava-alueen linnustollinen tilanne on heikentynyt hakkuiden ja myrskytuhojen vuoksi. Mielipiteessä esille tuoduista lajeista merkittävimmät ovat tiltalti ja pohjantikka. On mahdollista, että pohjantikka käyttää ravinnonhakualueenaan kaava-alueella vaikkakin sopivien ruokailupuiden määrä alueella on vähäinen. Pohjantikan pääasiallista elinympäristöä on Mäyränmäen harju. Tiltaltia esiintyy uhanalaisuuskategoriastaan huolimatta vielä kohtalaisesti. Havaintojen mukaan sen kannan taantuminen on pysähtynyt ja jopa hieman toipunut. Tämä on esimerkiksi Hervantajärven pohjoispuolen lintuselvityksen (2006) yhteydessä esille tuotu asia.

Liito-oravat

Osayleiskaavan yhteydessä kaava-alueella Virolaisesta lähtevä painanne on merkitty liito-oravalle ideaaliseksi alueeksi ja kaava-alueen pohjoisosa soveltuvaksi alueeksi. Liito-oravatilanne on tarkistettu alueella 2005 ja 2006. Tällöin alueen soveltuvuuden liito-oravalle todettiin heikentyneen. Alueelta ei saatu havaintoja liito-oravasta. Kaava-alueen ulkopuolinen liito-oravatilanne on huomioitu jättämällä kaava-alueelle kulkuyhteyksiä Virolaisen rantaan.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Ks. kohta 5.3 Aluevaraukset ja kaavakartta määräysosineen on selostuksen lopussa.

5.7 Nimistö

Kadunnimitoimikunta on hyväksynyt alueen nimistön. Nimet Mäyränmäki, Hupakankorpi, Myllyoja ja Palkkionmaat ovat alueen vanhoja paikannimiä. Kadunnimet Pesäkolonkatu, Pesäkolonkuja, Hupakankorvenkatu, Palkkionmaankatu, Mäyränmäenkatu, Mäyränkuja ja Mäyränmäen puisto sekä Hupakankorvenpuisto ovat johdettu paikannimistä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Korttelialueille 7600-7603, 7605 ja 7613 tontille 1 laaditaan tontinkäyttösuunnitelmat ja rakennustapaohjeet kortteille 7604, 7606, 7608-7612, 7613 tonteille 2-9, 7614 ja 7615. Yhteistyössä laadittu tontinkäyttösuunnitelman 1. vaiheen on oltava valmis tätä asemakaavaa hyväksyttäessä. Hyväksytty tontinkäyttösuunnitelma on tontinluovutuksen ja rakennusluvan jättämisen ehtona. Kortteleissa 7600-7603, 7605 ja 7613 tontilla 1 käsitellään tontinkäyttösuunnitelma kaksivaiheisena.

Tontinkäyttösuunnitelma, 1. vaihe

Esitetään suunnitelma asemakaavan laatimisen pohjaksi, tai kaavan tavoitteista poikkeavan rakentamisratkaisun hyväksymiseksi. Suunnitelman tulee sisältää asemapiirros 1:500 sekä sellaisia luonnoksia rakennuksista, joista ilmenee rakennusten sovitusta maastoon sekä julkisivujen pääperiaatteet, materiaalit ja rakennustapa. Käsittelyssä kiinnitetään huomiota seuraaviin seikkoihin:

- rakennusten sijoittelu tontille: Korttelin yleisilme, katujulkisivut, rakennustyypit, julkisivujen perusratkaisut, sovitusta maastoon, tonttijako ja rakennusvaiheistus.
- liittyminen ympäristöön: Pengerrykset ja aitaaminen, vaikutukset maisemaan ja luonnon-ympäristöön, suojeluasiat, hulevesien käsittely, kuntatekniikka.
- liikenne ja pysäköinti: pysäköintipaikkojen, autotallien ja -katosten määrä ja sijoittelu.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asuinrakentaminen alueella käynnistyy asemakaavan vahvistuttua. Rakentamisen vaiheistus ilmenee korttelien tontinkäyttösuunnitelmissa.

6.3 Toteutuksen seuranta

Ennen rakennusluvan hakemista on tehtävä tontinkäyttösuunnitelman vaihe 2. Suunnitelma on tontin hallintamuodosta riippumatta hyväksytettävä rakennusvalvontavirastossa. Hyväksytty käyttösuunnitelma liitetään rakennuslupahakemukseen. Menettely koskee lupia, joista päätöksen tekee ympäristölautakunta. Hyväksytettävä tontinkäyttösuunnitelma on kaupungin tonttien osalta myös tontinluovutusehtona.

Tontinkäyttösuunnitelma 2. vaihe

Esitetään yksityiskohtainen suunnitelma tontin rakentamisesta. Käsittelyllä varmistetaan asemakaavan sekä muiden ohjeistusten huomioiminen sekä suunnitelmien laatutaso.

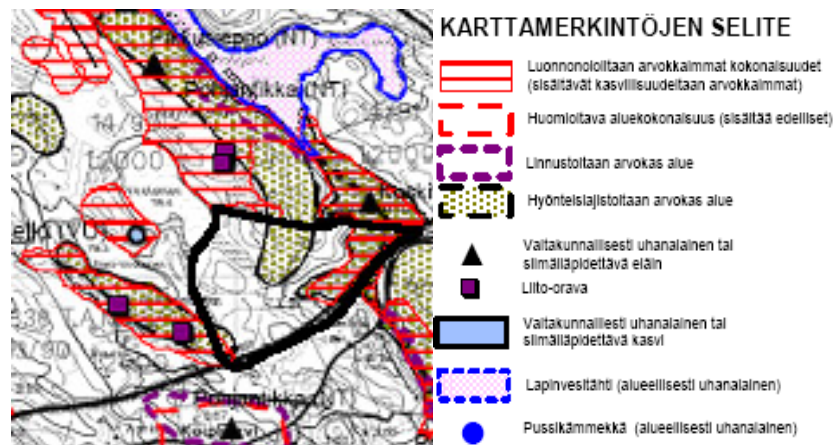
Asiakirjoina esitetään asemapiirros 1:200, jossa esitetään tontin järjestelyt sekä tonttia ympäröivät alueet vähintään 10 metrin matkalta. Rakennuksista esitetään piirustuksia ja leikkauksia joista ilmenee rakennusten sovitukset maastoon sekä julkisivujen jäsentely, materiaalit ja rakennustapa. Käsittelyssä kiinnitetään huomiota seuraaviin seikkoihin:

- rakennukset: Julkisivujen perusratkaisut, materiaalit ja jäsenitys, sovitukset maastoon, rakennusvaiheistus.
- liittyminen ympäristöön: pengerrykset, aitaaminen, portit, vaikutukset maisemaan ja luonnonympäristöön, kuntatekniikka.
- pihat: pihajärjestelyt ja -materiaalit, pinnantasaus, esteettömyys, jätehuolto, hulevesien käsittely, lumitila.
- liikenne ja pysäköinti: pysäköintipaikkojen, autotallien ja -katosten sijoittelu, valvottavuus, mittakaava, pyöräpysäköinti, jalankulkuväylät.
- istutukset: istutukset yleisesti, säilytettävä kasvillisuus, peittävyys, avoimuus, puuston varjostavuus. (Varsinainen istutussuunnitelma lajimäärityksineen esitetään rakennusluvan yhteydessä.)
- turvallisuus: pihatilojen yksityisyyshierarkia, alueiden valvottavuus.
- valaistus: pääperiaatteet, turvallisuus, estetiikka.
- taide: taideaiheiden käyttö.

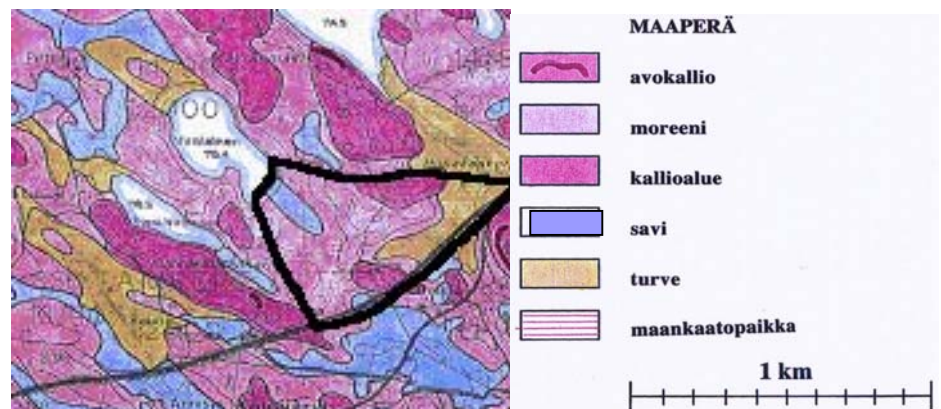
Selostuksen liitekuvat:



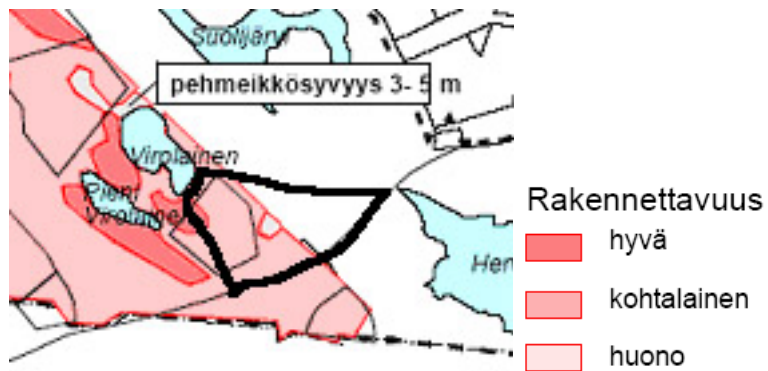
Kuva 1. Kaava-alueen sijainti



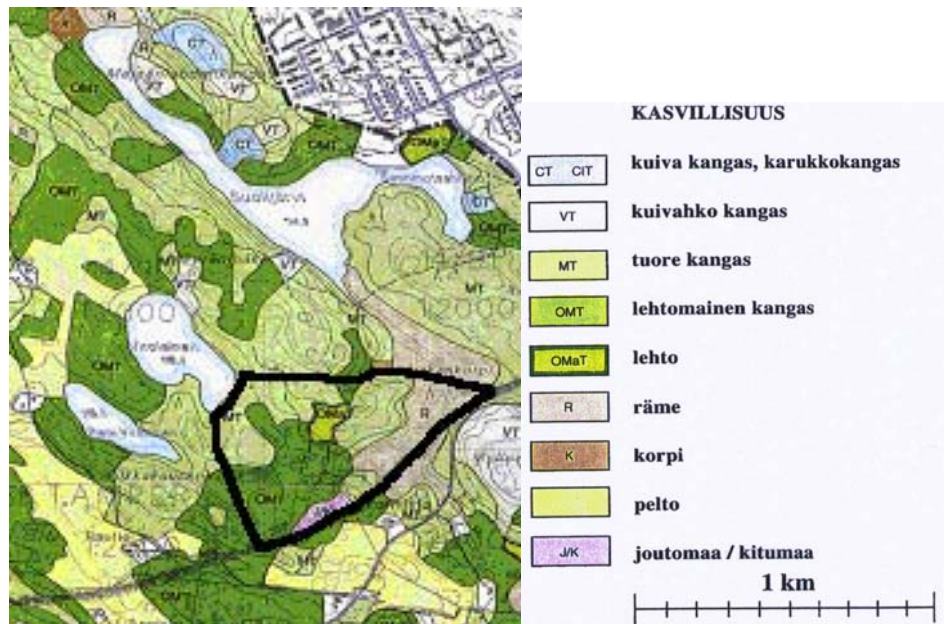
Kuva 2. Arvokkaat luontokohteet, uhanalaiset ja silmälläpidettävät lajit



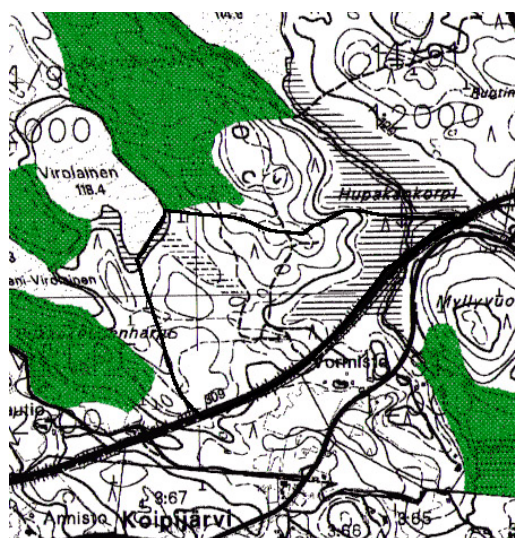
Kuva 3. Maaperä



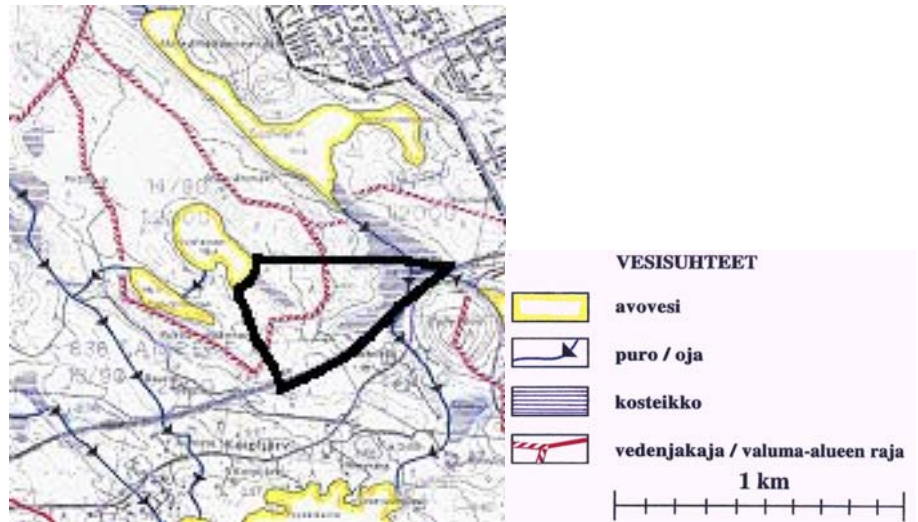
Kuva 4. Rakennettavuus



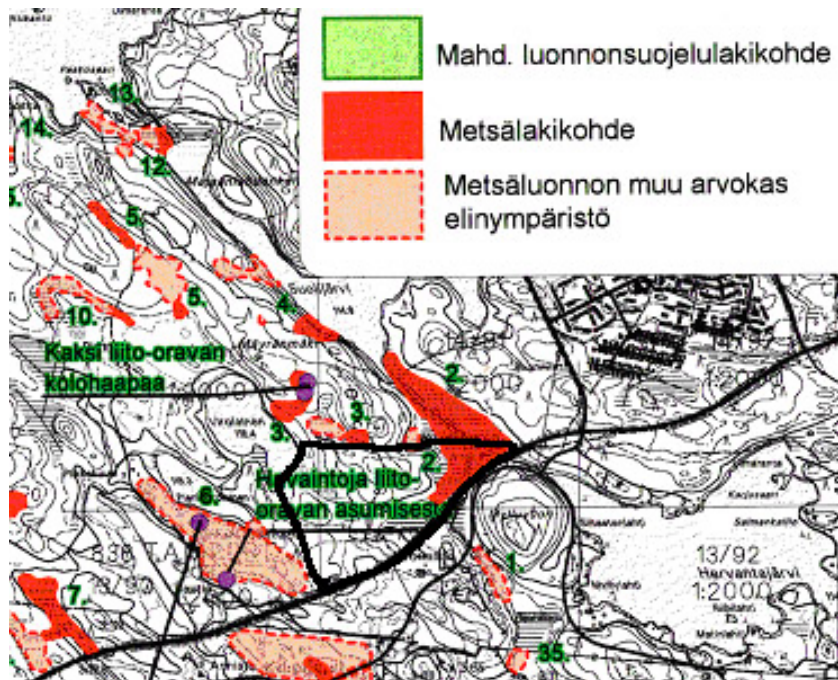
Kuva 5. Kasvillisuus



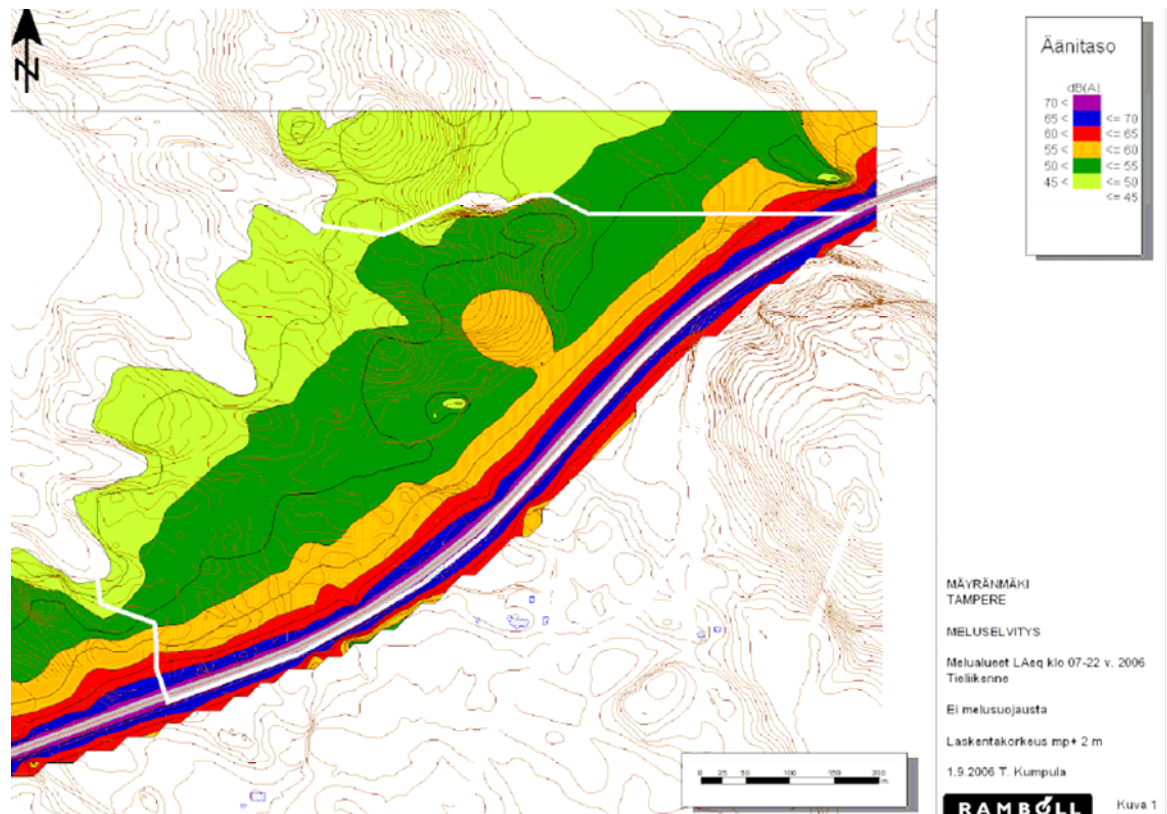
Kuva 6. Vuoreksen arvokkaat kasvillisuusalueet



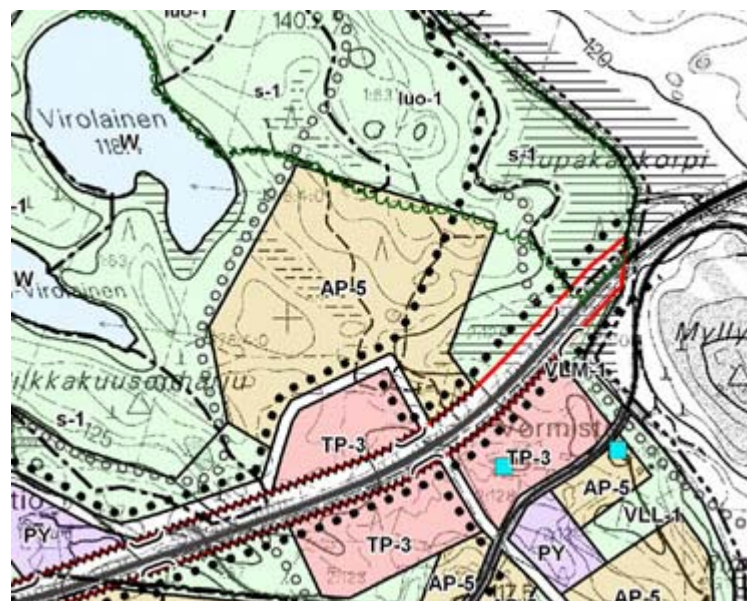
Kuva 10. Alueen vesisuhteet



Kuva 11: Kartassa merkitty metsälain mukaan suojeltavat kohteet ja arvokkaat elinympäristöt.



Kuva 12: Melutarkastelu v. 2006 tilanteesta. Ruskontien tieliikennemelu.



AP-5

PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE

Alue varataan tiivistä ja matalaa pientalorakentamista varten. Alueelle voi rakentaa myös asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Alue on tarkoitettu rakennettavaksi keskimäärin 0,30 - 0,50 tonttitehokkuudella.

TP-3

TYÖPAIKKA-ALUE

Alue varataan pääasiassa liike-, toimisto- ja työpaikkatiloille sekä niihin liittyville varastotiloille. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä eikä vaikutuksiltaan vastaavaa useista myymälöistä koostuvaa kauppakeskusta tai vastaavaa yksikköä.

- s-1** ALUEEN OSA, JOLLA ON LUONNONSUOJELULLISTA ARVOA
Aluetta saattavat koskea luonnonsuojelulain, metsälain tai vesilain erityismääräykset. Alueen rajausta ja suojelun tapa määritellään ko. laissa esitetyllä tavalla. Alueen ominaispiirteitä ja luonnonsuojelullista arvoa ei saa vaarantaa.
- luo-1** LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN ARVOKAS ALUE
Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muut näihin verrattavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia kuten MRL:n 128 §:ssä on säädetty.
- VLM-1** MAISEMAN- JA LUONNONHOITOALUEEKSI VARATTU LÄHIVIRKISTYSALUE, KUTEN RANTA, VESISTÖNSUOJA-ALUE, HARJU, RINNE, MAISEMAPELTO TAI -NIITTY
Alueella säilytetään alkuperäinen luonnonympäristö. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muut näihin verrattavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia kuten MRL:n 128 §:ssä on säädetty. Alueella sallitaan vähäinen luonnonympäristön huomioonottava yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen.
- LT** YLEISEN TIEN ALUE
- == KATUALUE
-) (ALI- TAI YLIKULKU
- KEVYEN LIIKENTEEN PÄÄREITTI oooooo ULKOILUREITTI
- ~~~~~ Meluntorjuntatarve

Kuva 13: Vuoreksen osayleiskaavaote

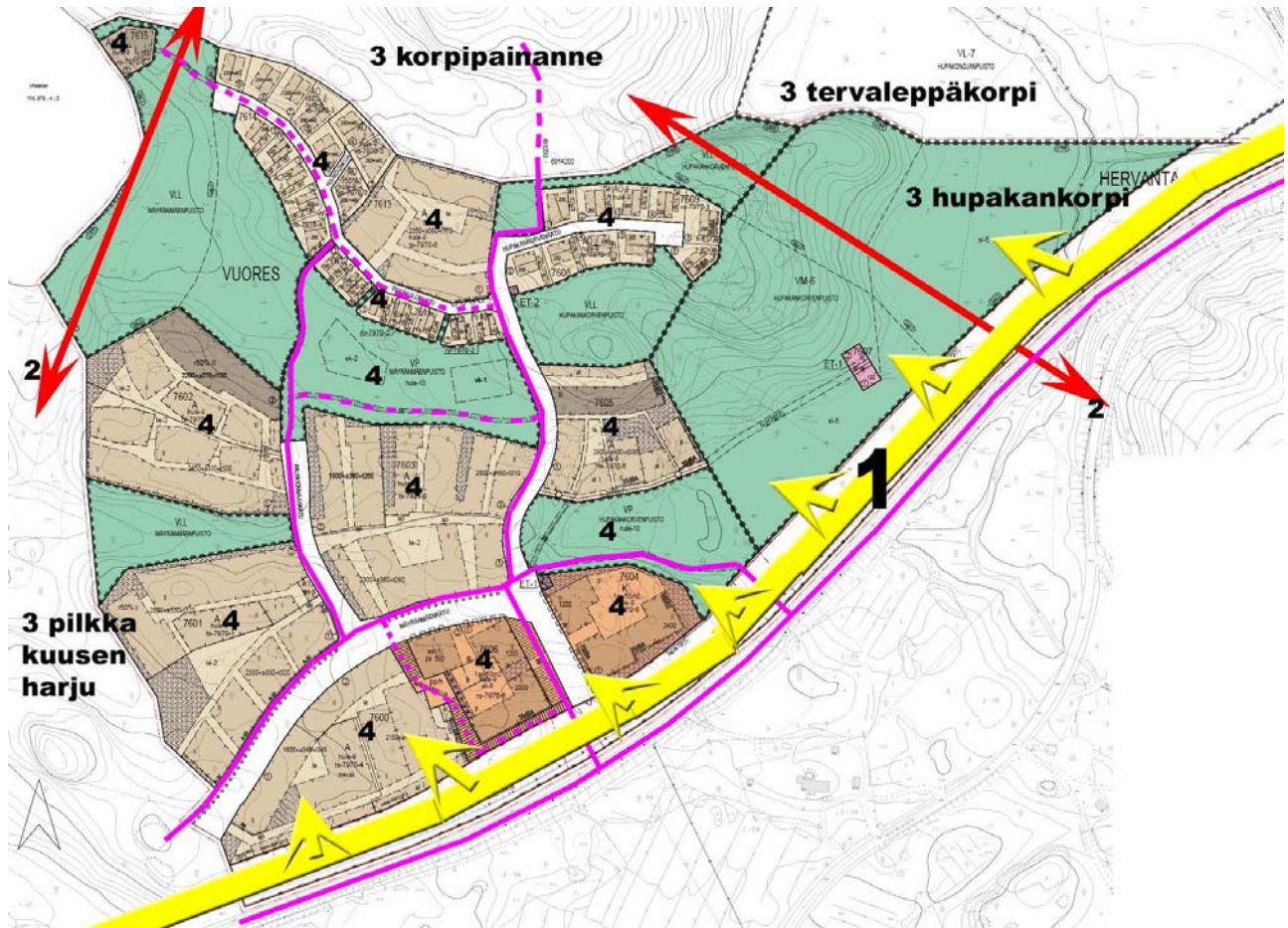
Vaihtoehto A:



Vaihtoehto B:

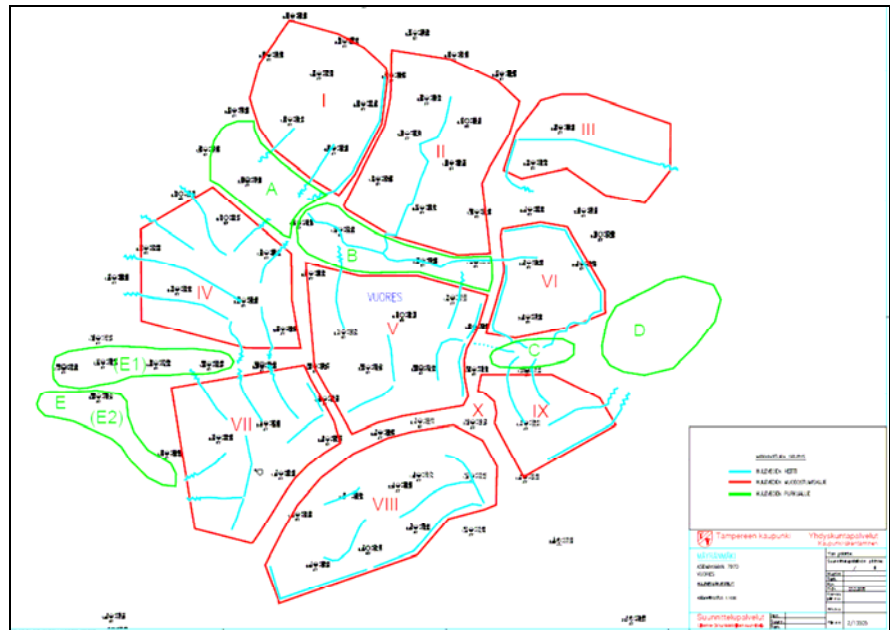


Kuva 14. Mäyränmäen vaihtoehtoiset luonnokset



Kuva 15. Asemakaavan maankäyttöratkaisuun vaikuttaneet tekijät:

1. Ruskontien liikennemelu ja sen vaikutusten lieventäminen, meluste, rakennukset
2. Ekokäytävät Virolaisen rantavyöhyke ja Hupakankorpi -seudullinen yhteys
3. Arvokkaat luontokohteet: a) Hupakankorpi, Pilkkakuusenharju, Mäyränmäen pohjoisosan korpipainanne ja tervaleppäkorpi.
4. Hulevedet, hule-9, hule-10
5. Kevyen liikenteen yhteydet —————



Kuva 16. Korttelialueiden hulevesien muodostumisalueet (punainen), purku-alueet (vihreä) ja reitit (sininen)