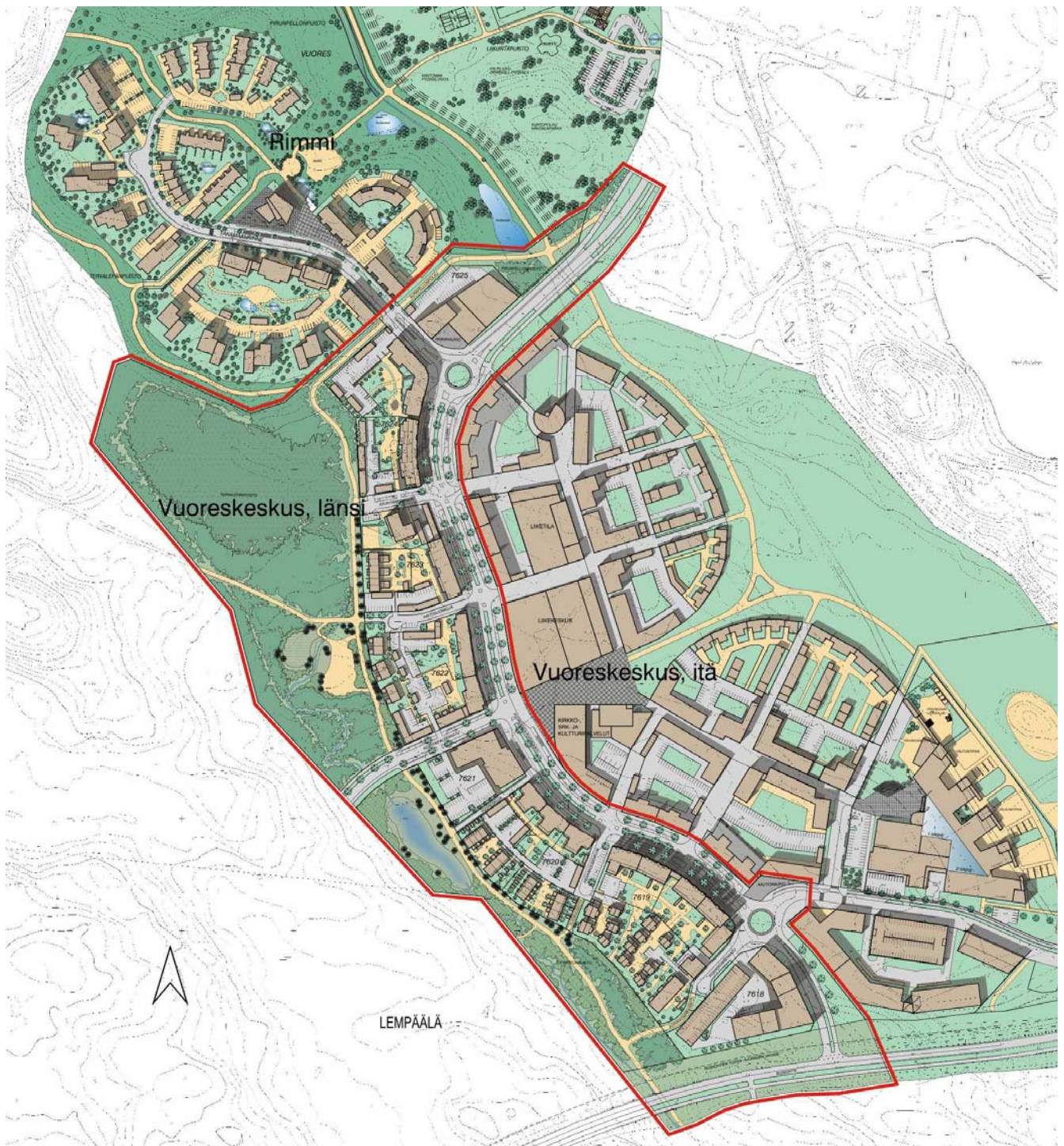




VUORESKESKUksen LÄNSIOSAN ASEMAKAAVA 8036

ASEMAKAAVASELOSTUS 23.5.2008

Tampereen kaupunki
Yhdyskuntapalvelut/Suunnittelupalvelut
Asemakaavoitus

ASEMAKAAVA. VUORES, VUORESKESKUksen LÄNSIOSA, KORTTELIT 7618 - 7625, VIRKISTYS-, LIIKENNE-, KATUALUETTA. KARTTA NRO 8036.

Asemakaavan selostus, joka koskee 19. päivänä maaliskuuta 2008 päivättyä ja 23.5.2008 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8036. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteesta: www.tampere.fi/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus ja www.vuores.fi

TIIVISTELMÄ

Alue sijaitsee noin 8 km kaupungin keskustasta etelään, Ruskontien pohjoispuolella. Kaava-alue on mäkistä metsämaastoa, jonka läpi kulkee laskuoja Koipijärveen.

Vuoreskeskuksen länsiosan suunnittelun lähtökohtana on Vuoreksen osayleiskaava sekä yhdyskuntalautakunnan 19.6.2007 hyväksymä Vuoreskeskuksen asemakaavaluonnoksen 16.4.2007 päivätty kartta nro 8160. Asemakaavaluonnoksen pohjalta Vuoreskeskuksen asemakaavat laaditaan osa-alueittain. Vuoreskeskuksen länsiosan asemakaava nro 8036 on ensimmäinen.

Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavoitus on tullut vireille kaavoituskatsauksella 2006.

Yhdyskuntalautakunta merkitsi Vuoreskeskuksen asemakaavaluonnoskartan no 8160 hyväksymisen yhteydessä tiedoksi luonnoksesta jätetyt mielipiteet ja lausunnot sekä niihin annetut vastineet. Annetut vastineet ovat vaikuttaneet Vuoreskeskuksen länsiosan kaavan laadintaan, mm. hulevesien osalta.

vuoreskeskuksen länsiosan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 31.8.-21.9.2007. OAS:ista jätettiin yksi mielipide.

Vuoreskeskuksen länsiosan asemakaava on viiden asuinpainotteisen korttelin osalta laadittu kumppanuuskaavoituksena. Yritysr ryhmät valittiin valintaprosessin avulla. Valintaprosessin ehdotukset olivat näytteillä 23.5. - 4.6.2007 Virastotalon aulassa.

Vuoreskeskuksen länsiosan asemakaavaluonnos oheismateriaaleineen oli nähtävillä 25.3.-15.4.2008. Avointen ovien yleisötilaisuus sekä erillinen hulevesiä koskeva tilaisuus oli 7.4.2008. Asemakaavaluonnoksesta jätettiin viisi mielipidettä ja yhdeksän lausuntoa/kommenttia. Mielipiteet ja lausunnot/kommentit koskivat lähinnä hulevesien käsittelyä ja sen toteutusjärjestystä, liikennemelun torjuntaa varsinkin Ruskontiellä sekä Tervaleppäkorven rajausta.

Asemakaavan keskeinen sisältö

Vuoreskeskuksen länsiosa on Vuoreskeskuksen toinen "puolikas", jossa toiminnallinen painopiste on asuminen. Alueelle sijoittuu noin

450 asuntoa noin 1000 asukkaalle. Lisäksi alueella on korttelivarauksia noin 500 työpaikalle.

Asemakaavassa on osoitettu asuinkerrostalojen ja asuinrakennusten, sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten, palvelurakennusten ja toimistorakennusten korttelialueeksi sekä katu- ja liikennealueeksi. Asuinkorttelien rakennusoikeus on yhteensä 43 545 kem² ja muiden toimintojen 20 120 kem², yhteensä 63 665 kem².

Kaava-alueen länsipuoli on osoitettu lähivirkistysalueeksi, jolla sijaitsee tervaleppäkorpi. Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä 18,91 ha.

Kaavan vaikutukset

Vuoreskeskuksen kohdalla ei ole luonnonsuojelukohteita. Metsäluonnon arvokkaisiin luontokohtiin ja elinympäristöihin kuuluva tervaleppäkorpi Vuoreskeskuksen luoteispuolella on huomioitu virkistysaluevarauksessa ja osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi luontotyyppiksi. Tervaleppäkorpi on ennallistettava ja säilytettävä luonnontilaisena. Virkistysalueista on laadittu yleissuunnitelma.

Tervaleppä- ja Tuomistonpuistoon sekä asuinkorttelialueille on tehty hulevesien hallintasuunnitelmat. Korttelialueiden hulevedet johdetaan viivytettyinä em. puistojen hulevesijärjestelmään, joka koostuu imeytysojista ja viivytysaltaasta. Asemakaavassa ohjataan hulevesijärjestelmien toteutusta erilaisin hulevesimääräyksin. Vuoreskeskuksen länsiosan asemakaava-alueelta tulevien hulevesien ympäröivään luontoon ja alapuolisiin vesistöihin aiheuttamat vaikutukset arvioidaan vähäisiksi.

Vuoreskeskuksen kaupunkirakenne kokonaisuudessaan tukee alueella hierarkisesti jäsennettyä katuverkkoa. Kevytliikenteen verkko on kattava ja asukkaita hyvin palveleva. Liikenneturvallisuutta on pyritty edistämään mm. erottamalla kävely ja pyöräily pääreiteillä, jaksottamalla puistokatu sisään tuloportteina toimivilla kiertoliittymillä ja alhaisella nopeusrajoituksella. Kaavaan on sisällytetty liikennemeluselviyksessä edellytetyt määräykset.

Asemakaavassa rakennukset on sijoitettu pääsääntöisesti korttelirajoihin kiinni, jolloin kadut ja puistot julkisina tiloina erottuvat näkyvästi kortteleista ja niistä syntyy selkeästi asukkaille hahmotettavia kokonaisuuksia. Vuoreskeskuksen puistokadun korttelirivistössä vuorottelevat julkiset palvelut, yksityiset palvelu- ja työpaikkakorttelit asuinkortteleiden kanssa ja asuinkerrostalojen kivijalkatiloja on varattu liiketiloiksi. Toimintojen sekoittuminen elävöittää ja rikastaa kaupunkikuvaa. Kumpuunuskaavoituksen ansiosta on pystytty muodostamaan kustakin asuinkorttelista omaleimainen kokonaisuus, jossa kunkin korttelin ominaispiirteet on hyödynnetty. Asemakaavalla luodaan puitteet hyvän kaupunkikuvan syntymiselle.

Asemakaavassa on lomitettu kaupunkimaisen pientalorakentamisen ja kerrostaloasumisen erilaisia muotoja. Asemakaavassa mahdollis-

tuu hallintamuodoltaan monipuolinen asuntotarjonta ja asuntojakauma.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava tullaan toteuttamaan sen saatua lainvoiman.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavalla muodostuu: Tampereen kaupungin Vuoreksen kaupunginosan korttelit 7618-7625, virkistys-, liikenne- ja katualuetta sekä kaupunginosan rajaa.

Tonttijako:

Tonttijako laaditaan sitovana ja sisältyy tähän asemakaavaan.

1.1 Tunnistetiedot

- alueen nimi: Vuoreskeskuksen länsiosa
- kunta: Tampere
- kunnanosa: Vuores
- korttelit: 7618-7625
- kaavan nimi: Vuoreskeskuksen länsiosan asemakaava
- kaavan laatija: Tampereen kaupungin Yhdyskuntapalvelut, Suunnittelupalvelut, Asemakaavasunnittelu, projektiarkkitehti Kay Bierganns ja arkkitehti Anne Kangasniemi
- kaavan tilaaja: Tampereen kaupungin yhdyskuntapalvelut, Vuores-projekti ja kaupunkirakentaminen

Dno: YPA: 7933/611/2007. Verkkonumero 4009961.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee noin 8 km kaupungin keskustasta etelään, Lempäälän kunnan Anniston kylän pohjoispuolella. Se rajautuu etelässä Ruskontiehen (maantie 309), lännessä Koukkujärven ja Rimminsuon las-kuo-ajan alueeseen ja Raution pelloista noin 200 metriä lounaaseen.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Vuoreskeskuksen länsiosan asemakaava nro 8036. Asemakaavan tarkoituksena on toteuttaa Vuoreksen osayleiskaavaa Vuoreskeskuksen asemakaavaluonnoksen pohjalta.

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Ote Pirkanmaan I maakuntakaavasta
2. Ote Vuoreksen osayleiskaavasta
3. Vuoreskeskuksen asemakaavaluonnos ja tiivistelmä selostusosasta 16.4.2007, kaava nro 8160
4. Vuoreskeskuksen asemakaavoituksen suunnittelutilannekartta
5. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 30.8.2007

6. Tontinkäyttösuunnitelmat (korttelit 7619, 7620, 7622, 7623, 7624)
7. Toimistokorttelin 7618 ja 7626 tontinkäyttöselvitys, Arkkitehtitoimisto Helamaa-Heiskanen Oy (2008)
8. Korttelikohtaiset hulevesien hallintasuunnitelmat (korttelit 7619, 7620, 7622, 7623, 7624)
9. Vuoreskeskuksen länsipuiston yleissuunnitelma, Treen kaupunki (2008)
10. Vuoreskeskuksen länsipuiston hulevesien hallintasuunnitelma, Treen kaupunki (2008)
11. Saadut mielipiteet ja lausunnot/kommentit vastineineen
12. Havainnekuvat keskuspuiston sillasta
13. Kartta Vuoreskeskuksen väestösuojien sisäänajojärjestelyistä
14. Vuoreksen puistokadun poikkileikkaukset
15. Ruskontien ja Vuoreksen puistokadun meluselvitys, Ramboll (2008)

Liitteet 1, 2, 4, 12, 13 ja 14 ovat selostuksen lopussa.

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Vuoreskeskuksen asemakaavaluonnoksen kaava nro 8160 selostus 16.4.2007
2. Vuoreksen alueen kaupallisen suunnitelman päivitys (2008) ja Liiketoiminnot Vuoreksen puistokadun kortteleissa (2007), lausunto, Tuomas Santasalo
3. Vuoreskeskuksen länsiosan kaavoitus- ja toteutuskumppanien valintaprosessin ohjelma (2006) ja arviointipöytäkirja (2007)
4. Ruskontien aluevaraus suunnitelman tarkistus, Destia (2007)
5. Kallioperän rakennettavuus Vuoreksen keskusta-alueella (2005) sekä Väestösuojaselvitys (2006), Insinööritoimisto Saanio & Riekkola Oy
6. Vuoreksen maisemallinen yleissuunnitelma, Näkymä Oy (2005)
7. Vuoreksen alueen valaistuksen yleissuunnitelma, Sito Oy (2007)
8. Vuoreksen taideohjelma, hankesuunnitelma, FreiZimmer (2007)
9. Ruskontien eläinjälkitutkimus (2006)
10. TASE 2025. Tampereen kaupunkiseudun joukkoliikennejärjestelmävaihtoehtojen vertailu (2007)
11. Vuoreksen vesihuollon yleissuunnitelman päivitys, Suunnittelukeskus Oy (2007)
12. Vuoreksen laatutaso-ohjeet julkisille ja korttelialueille (2006)
13. Vuoreksen lähiympäristösuunnitelma - katualueiden laatutason määrittely (luonnos), Treen kaupunki, Destia (2008)
14. Vuoreskeskuksen korttelien 7618-7625 jätelajien keräyspaikat, Simo Isoaho (2008)
15. Ilmanlaatu vuonna 2030, Enwin Oy (2008)
16. Tarkastelu Vuoreskeskuksen väestösuojien sisäänajojärjestelyistä, FCG Planeko Oy (2008)
17. Keskuspuiston sillan tekeillä oleva yleissuunnitelma, Suunnittelukide Oy (2008)

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on mäkistä metsämaastoa, joka laskeutuu itään ja länteen. Maaperä on alimmilta kohdiltaan savea, silttiä tai turvetta ja korkeammat kohdat ovat kivistä moreenia tai kalliota. Alueen luoteispuolella sijaitsee tervaleppäkorpi, joka on arvokas luontokohde. Alue kuuluu Koipijärven valuma-alueeseen. Alueen halki kulkee Koukkujärventie, asutusta ei alueella ole. Etelässä suunnittelualue rajautuu Ruskontiehen (mt 309)

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Maisemarakenteeltaan suunnittelualueen itäpuolta luonnehtivat osittain jyrkkärinteiset selänteet ja näiden väliin jäävät melko kapeat laaksopainanteet. Länsipuoli laskeutuu soiseksi Rimminsuon ja Koipijärven laskuojan painanteeksi.

Luonnonolot

Suunnittelualue on eri ikäistä metsää. Metsätyypit ovat pääasiassa lehtomaista ja tuoreita kangasmetsiä. Luoteisnurkassa on tervaleppäkorpi ja sen eteläpuolella on suojuotti. Länsiosaa halkoo Rimminsuolta ja Koipijärvestä tulevat laskuojat.

Arvokkaat luontokohteet ja metsäluonnon elinympäristöt

Alueella ei ole luonnonsuojelualueita.

Tervaleppäkorpi kuuluu harvinaislaatuisiin biotooppeihin ja se on luokiteltavissa metsäluonnon arvokkaisiin elinympäristöihin.

Eläinjälkitutkimuksen (elokuu 2006) perusteella Ruskontien läheisyydessä liikkui hirviä ja peuroja. Suunnittelualueella hirviä liikkuu erityisesti tien länsiosuudella.

Maasto- ja maaperäsuhteet

Suunnittelualueen maasto on korkeussuhteiltaan vaihtelevaa, alin korkeustaso on +116 m ja ylin +130 m. Maaston korkeimmilla osilla ja rinteissä kallio on pinnassa tai lähellä maanpintaa ohuen moreenimaalajikerrostuman peittämänä.

Alueella ei ole tietävästi ollut maaperän likaantumista tai pilaantumista aiheuttavaa toimintaa.

Pintavedet

Suunnittelualue sijaitsee kokonaisuudessaan Koipijärven valuma-alueella. Pintavedet kulkevat Rimmin suon ja Koukkujärven lähteistä puroista sekä Raution pellon halki kulkevan ojan kautta Koipijärveen.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueella ei ole asutusta eikä ei ole palveluita. Lähimmät kaupalliset ja julkiset palvelut sijaitsevat Hervannassa. Aluetta käytetään lähinnä ulkoiluun.

Ruskontie (mt 309) toimii seudullisena pääväylänä. Ruskontien liikennemäärät vuonna 2000 olivat 4300 ajoneuvoa/vrk. Joukkoliikenne Lempäälän ja Hervannan välissä kulkee arkipäivänä muutamia vuoroja suuntaansa. Ruskontien eteläpuolella on seudullisen pyöräilyn pääverkkoon kuuluva kevyen liikenteen väylä.

Suunnittelualueen halki kulkeva Koukkujärventie palvelee Särkijärven rannalla sijaitsevaa vapaa-ajan asutusta.

Ruskontien 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 runkojohdot.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta Suomen valtion/Tiehallinnon omistuksessa olevaa Ruskontien aluetta.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat

Maakuntakaava

Valtioneuvosto on vahvistanut 29.3.2007 Pirkanmaan 1. maakuntakaavan. Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 20.3.2008 maakuntakaava on saanut lainvoiman.

Maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu Tampereen seudun kehä II kehittämiskäytävään ja Ruskontie on osoitettu merkittävästi parannettavaksi tieksi. Alue on taajamatoimintojen sekä ja palvelujen ja hallinnon aluetta. Alueelle on merkitty viheryhteystarve, (liite 1).

Osayleiskaava

Tampereen ja Lempäälän yhteinen toimielin hyväksyi Vuoreksen osayleiskaavan 17.11.2003. Ympäristöministeriö on vahvistanut osayleiskaavan 28.1.2005 lukuun ottamatta yhtä Suolijärven länsipuolella olevaa asuntoalueen osaa. Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 27.9.2006 osayleiskaava on saanut lainvoiman.

Osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu paikalliskeskustatoimintojen alueita, kerrostalovaltaisia asuntoalueita, lähivirkistysalueita ja liikenne- ja katualueita. Tervaleppäkorpi on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokkaaksi alueeksi, (liite 2).

Asemakaavat

Suunnittelualueella ei ole voimassaolevaa asemakaavaa.

Vuoreskeskuksen alueelle laadittu asemakaavaluonnos (nro 8160) on ollut nähtävänä 20.4.-11.5.2007. Yhdyskuntalautakunta hyväksyi 19.6.2007 (222§)16.4.2007 päivätyn asemakaavaluonnoskartan Vuoreskeskuksen asemakaavoituksen pohjaksi ja merkitsi tiedoksi asiaa jätetyt mielipiteet ja lausunnot sekä niihin annetut vastineet.

Asemakaavaluonnoksen mukaan Vuoreskeskuksen länsiosaa on osoitettu asuinkerrostalojen ja asuinrakennusten, sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten, palvelurakennusten ja toimistorakennusten korttelialueeksi sekä katu- ja liikennealueeksi. Kaava-alueen länsipuoli on osoitettu luonnonmukaiseksi lähivirkistysalueeksi, jolla sijaitsee tervaleppäkorpi. Tervaleppäkorpi on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi. Asuin-korttelien rakennusoikeus on yhteensä 36600 kem² ja muiden toimintojen 19 000 kem², (liite 3).

Suunnittelualueeseen rajautuvat koillisessa 13.12.2006 valtuuston hyväksymä Vuoreskeskuksen puistokadun (8080) asemakaava, joka on astunut voimaan KHO:n päätöksellä 14.12.2007 sekä vireillä olevat asemakaavat: Rimmin asuntoalue liikuntapuistoinen (8044) Virolaisen asuntoalue (8037), Vuoreskeskuksen kaakkoisosaa (8161) ja Vuoreskeskuksen itäosa (8038), (liite 4). Lempäälän puolella on vireillä Anniston asemakaava.

3.2.2 Kaava-alueita koskevat päätökset

Tampereen kaupungin rakennusjärjestyksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 6.9.2000.

Tampereen kaupungin ja Lempäälän välinen kuntarajan siirto kaava-alueen lounaiskulmassa on hyväksytty sisäasianministeriössä 28.6.2006 ja se astui voimaan 1.1.2007.

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi 19.6.2007 (222 §)16.4.2007 päivätyn asemakaavaluonnoskartan nro 8160 asemakaavoituksen pohjaksi.

Vuoreskeskuksen länsiosan valintaprosessin tulosten pohjalta Kaupunginhallitus päätti 21.5.2007 kiinteistötoimen esityksen mukaisesti varata korttelit seuraavasti:

Kortteli 7619: VVO Rakennuttaja Oy ja Arkkitehdit Sarlin+Sopanen Oy

Kortteli 7620: Peab Seicon Oy ja Arkkitehtitoimisto Tilatakomo Oy

Kortteli 7622: YIT Rakennus Talonrakennus, VTS-Kodit Tampereen Vuokratalosäätiö, TOAS ja Arkkitehtitoimisto Erkki Helamaa & Keijo Heiskanen

Kortteli 7623 eteläosa: Rakennustoimisto Pohjola Oy ja Arkkitehtikonttori Vainio & Ekman Oy

Kortteli 7623 pohjoisosaa: Hartela Oy ja Arkkitehtityöhuone Artto Palo Rossi Tikka Oy

Kortteli 7624 eteläosa: Rakennusliike Erkki Huhdanpää ja Arkkitehtitoimisto A3 Oy

Kortteli 7624 pohjoisosa: Visura Oy ja Arkkitehtitoimisto Lasse Kosunen Oy

Vuoreksen palveluyhtiö

'Vuores Palvelu Oy' on perustettu. Yhtiöjärjestys ja osakas-, sekä liittymissopimukset on hyväksytty Kaupunginhallituksen kokouksessa 18.2.2008 ja hallituksen jäsenet hyväksytty Kaupunginhallituksen kokouksessa 3.3.2008.

Yhtiön toimialana on mm. Vuoreksen osayleiskaavan mukaisen alueen kiinteistöjen huolto- ja ylläpitopalveluiden ja Vuoreksen alueen kiinteistöjen kiinteistönhoitoon liittyvien palveluiden kilpailuttaminen sekä muiden Vuoreksen alueen kiinteistöihin liittyvien, aluemarkkinointiin, turvallisuuspalveluihin tai muiden yhtiön osakkaita hyödyttävien palveluiden kilpailuttaminen ja järjestäminen. Lisäksi toimialana on alueellisen tietoverkon rakentaminen, ylläpito ja omistaminen Tampereen kaupungin Vuoreksen osayleiskaavan mukaisella alueella.

3.2.3 Kaava-aluetta koskevat Vuoreksen erillishankkeet

Beyond Vuores –projekti

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

Projektin tarkoitus on ollut kehittää uudenlaisia suunnittelun ja toteutuksen yhteistyömalleja, joiden avulla voidaan sekä nopeuttaa suunnitteluprosessia että parantaa toteutuksen laatua. Projektin kokeilualueisiin kuului Vuoreksen Mäyränmäki ja Vuoreskeskus.

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 Kotikatu-palvelin, joka mahdollistaa uudenlaiset langattomat verkkopalvelut niin asukkaille kuin yrityksillekin.

Vuoreksen taideyhteistyö

Vuoreksen taideyhteistyön tavoitteena on saada eri alojen taiteilijat mukaan uuden kaupunginosan suunnitteluun ja toteutukseen. Taideyhteistyöryhmän konkreettisia toimenpiteitä ovat olleet mm. taiteilijoiden mukanaolo Mäyränmäen korttelikilpailussa, Vuoreksen taiteilijapankin perustaminen, taideyhteistyöstä tiedottaminen ja taideohjelman valmistelu. Taideohjelman tarkoitus on luoda suuntaviivat taideyhteistyölle ja taiteen toteutukselle.

Vuoreksen taideyhteistyö on jatkunut FreiZimmerin laatimalla hanke-suunnitelmalla (31.10.2007), jossa on määritelty taiteen painopisteet Vuoreksen eri osa-alueilla.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavoitus perustuu Vuoreksen osayleiskaavan toteuttamiseen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaava sisältyy Tampereen kaupungin asemakaavoitusohjelmaan 2007 – 2009. Yhdyskuntalautakunta hyväksyi 19.6.2007 (222 §) 16.4.2007 päivätyn Vuoreskeskuksen asemakaavaluonnoskartan nro 8160 asemakaavoituksen pohjaksi.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat:

Suunnittelu- ja lähivaikutusalueen maanomistajat, vuokra-alueiden haltijat, toimijat ja asukkaat

Pirkanmaan ympäristökeskus, Pirkanmaan liitto, Tiehallinnon Hämeen tiepiiri

Lempäälän kunta

Kaupungin eri toimialat kuten kaupunkiympäristön kehittäminen, hyvinvointipalveluiden kehittämisyksikkö, viranomaispalvelut, Tampereen aluepelastuslaitos, kiinteistötoimi, elinkeinokeskus

Tampereen Sähköverkko, Tampereen Vesi, Elisa Oyj, Telia Sonera Finland Oy

Tampereen Ympäristönsuojeluyhdistys ry, Pirkanmaan luonnonsuojelupiiri, Hervanta-Seura ry, Tampereen Hervantalaiset ry, Anniston kyläyhdistys ry

Muut ilmoituksensa mukaan

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavoitus on tullut vireille kaavoituskatsauksella 2006.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vuoreskeskuksen asemakaavaluonnos (8160) oli nähtävillä 20.4.-11.5.2007 ja yleisötilaisuus pidettiin 2.5.2007. Saaduissa mielipiteissä ja lausunnoissa esiin tulleet osallisten tavoitteet koskivat lähinnä hulevesien käsittelyä yleensä ja erityisesti rakennusaikaisten hulevesien hallintaa, liikenteen meluntorjuntaa, tervaleppäkorven säilymistä sekä ekologisten yhteyksien huomioimista. Jätettyihin mielipiteisiin ja lausuntoihin on annettu vastineet. Vastineet ovat vaikuttaneet Vuoreskeskuksen länsiosan kaavan laadintaan, mm. hulevesien osalta.

Vuoreskeskuksen länsiosan asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 31.8.-21.9.2007, (liite 5). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi mielipide.

Hervanta-Seuran ja Anniston kyläyhdistyksen yhteisessä mielipiteessä todetaan, että asemakaavoitus on aloitettu ennen Vuoreskeskuksen luonnoksen mielipiteiden käsittelyä, että osallisryhmä tulee perustaa ja että kumppanuuskaavoitus on peruutettava esteellisyyden vuoksi. Lisäksi kaikki laaditut asiakirjat tulee toimittaa mielipiteen antajalle.

Kaavoittajan vastine: Vuoreksen länsiosan asemakaavaa on laadittu lainmukaisessa järjestyksessä. Vuoreskeskuksen asemakaavaluonnoksen mielipiteet, lausunnot ja niihin annetut vastineet ovat Vuoreskeskuksen länsiosan kaavan valmistelun pohjana. Osallisryhmä ei ole lain edellyttämä osallismuoto. Osallisille ja kaupunkilaisille järjestetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaiset tilaisuudet kaavaluonnoksen nähtävilläolon yhteydessä sekä tarvittaessa erillisiä teemoitettuja tilaisuuksia. Vuoreksen kaavoituksessa on tavoitteena kehittää uusia toimintamalleja, joista kumppanuuskaavoitus on yksi. Vuoreksen selvitysaineiston suuren määrän vuoksi sitä ei voi lähettää osallisille. Aineistoon voi tutustua Frenckellin palvelupisteessä. Kaava-asiakirjoja ja aineistoa on myös mahdollista lunastaa palvelupisteestä.

Vuoreskeskuksen länsiosan kaavoitus- ja toteutuskumppanien valintaprosessin ehdotukset olivat näytteillä 23.5.- 4.6.2007 Virastotalon aulassa.

"Länsipuiston" (kaavassa: Tervalepän- ja Tuomistonpuisto) puisto- ja hulevesien hallintasuunnitelman valmisteluun on osallistunut mm. Lempäälän kunnan edustajia.

Asemakaavavalmistelun ja Vuoreksen keskuspuiston yleissuunnitelman laadintavaiheessa on järjestetty 22.11.2007 ja 5.3.2008 hulevesiä koskevia tilaisuuksia Anniston kyläläisille.

Vuoreskeskuksen länsiosan asemakaavaluonnos oli nähtävillä Frenckellin palvelupisteessä ja Hervannan kirjastossa 25.3.-15.4.2008. Avointen ovien yleisötilaisuus ja erillinen hulevesitilaisuus pidettiin 7.4.2008. Asemakaavaluonnoksesta jätettiin viisi mielipidettä ja yhdeksän lausuntoa/kommentteja, (liite 11).

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Pirkanmaan Ympäristökeskuksen kanssa pidettiin työneuvottelu 29.8.2007. Neuvottelussa käytiin läpi Vuoreskeskuksen länsiosan suunnittelutilanne ja keskusteltiin alueen keskeisistä ympäristöasioista mm. meluntorjunnasta ja hulevesien käsittelystä ja "länsipuiston" merkityksestä ekologisenä yhteytenä.

19.11.2007 pidettiin työneuvottelu Pirkanmaan Ympäristökeskuksen ja Tiehallinnon kanssa. Tällöin keskusteltiin Ruskontien melusuojauksesta ja hulevesistä.

Ruskontien melusuojaukseen Lempäälän rajalla ei tässä kaavassa oteta kantaa, se ratkaistaan Lempäälän kaavoituksen yhteydessä. Osayleiskaavassa velvoitetaan melusuojaukseen ja Ruskontien aluevaraussuunnitelmassa on esitetty, miten melusuojaus voidaan ratkaista. Tampereen puolella Ruskontie sisällytetään kaavaan kaupungin rajalle asti.

Hulevesien hallinnan yleissuunnitelma katsottiin ohjaavan jatkosuunnittelua riittävästi. Tästä syystä asemakaavan hulevesijärjestelmien sijaintia koskevat merkinnät voivat olla ohjeellisia.

25.4.2008 esiteltiin Pirkanmaan ympäristökeskukselle Vuoreksen tämänhetkinen suunnittelutilanne. Vuoreskeskuksen länsiosan osalta keskusteltiin koko Ruskontien liikennemelun vaikutuksesta Lempäälän alueella olevaan nykyiseen asutukseen. Todettiin, että Ruskontien eteläpuolinen melusuojaus ratkaistaan Annistoon laadittavan asemakaavan yhteydessä.

Asemakaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaistahoilta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1. Kaavoituksen tavoitteet

Yleiset tavoitteet

Osayleiskaavan mukaan aluetta kehitetään Vuoreksen toiminnalliseksi ytimeksi, johon sijoittuu asumisen ja työpaikkojen lisäksi kaupunginosan keskeiset julkiset ja kaupalliset palvelut.

Vuoreskeskuksen asemakaavaluonnoksessa alueen luonne perustuu pikkukaupunkimaiseen miljööseen, toiminnallisesti sekoittuneeseen kaupunkirakenteeseen ja luonnonläheisyyteen. Asemakaavaluonnoksen pohjalta laadittavan Vuoreskeskuksen länsiosan asemakaavan jatkokehittelyssä kiinnitetään huomiota seuraaviin seikkoihin:

- Asuinkortteleissa lomitetaan kerrostalo- ja kaupunkimaista pientaloasumista siten, että luodaan edellytyksiä monipuoliselle asuntotarjonnalle ja asuntojen hallintajakaumalle
- Asuinkorttelit kehitetään paikan ominaisuuspiirteet huomioiden viihtyisäksi ja vehreäksi asuinympäristöksi
- Vuoreksen puistokatuun rajautuvissa asuinkerrostaloissa tulee voida toteuttaa liike-, toimisto-, palvelu- ja harrastustiloja, joiden tila- ja rakennusratkaisujen on oltava joustavia ja monikäyttöisiä Vuoreksen alueen palvelukysyntää silmälläpitäen
- Rakentamisessa pyritään kaupunkirakentamisen perinteitä omaavaan ja modernin keinoin tulkittuun pienimittakaavaiseen arkkitehtuuriin, joka on omiaan tukemaan alueen identiteettiä
- Sosiaali- ja terveysaseman korttelissa, palvelukorttelissa sekä toimistorakennusten korttelissa tulee mahdollistaa vaihtoehtoisia ratkaisuja kohteiden toteutusaikataulua silmällä pitäen

- Alueen liikenne- ja pysäköintijärjestelyissä on tavoitteena viihtyisyydeltään, turvallisuudeltaan ja toimivuudeltaan korkeatasoinen keskustaympäristö, joka tukee Vuoreksen vetovoimaisuutta asuntoalueena ja liikekeskuksena
- Korttelien ja virkistysalueiden hulevesien käsittelyratkaisuilla turvataan alueen veden laadun ja vesitaseen säilyminen. Korttelialueella hulevettä käsitellään ja viivytetään mahdollisuuksien mukaan myös tontti- ja korttelikohtaisilla menetelmillä
- Viheralueet kehitetään monipuolisiksi virkistysalueiksi puusto ja olosuhteet huomioiden sekä tervaleppäkorpi ennallistetaan

Liikenteelliset tavoitteet

Vuoreksen liikennejärjestelmän tavoitteena on alueen hyvä saavutettavuus kaikilla liikennemuodoilla. Keskeisin lähtökohta on tehokkaan ja toimivan julkisen liikenteen järjestäminen sekä kevyen liikenteen edistäminen.

Ajoneuvoliikenteen osalta Puistokatu mahdollistaa joukkoliikenteen nk. laatukäytävän toteuttamisen Vuoreksen keskustasta Tampereen keskustan suuntaan. Puistokadun tilavarauksissa varaudutaan raitiotiehen.

Jalankulun ja pyöräilyn osalta toteutetaan kattava, esteetön, turvallinen ja viihtyisä kevyen liikenteen verkko, joka palvelee sekä jokapäiväistä liikkumista että ulkoilun tarpeita.

4.4.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen

Vuoreskeskuksen asemakaavaluonnoksen (8160) hyväksymisen yhteydessä yhdyskuntalautakunta on täsmentänyt tavoitteita jatkokaavoitukselle seuraavasti:

”Lautakunnan mielestä Vuoreskeskuksen asemakaavaluonnoksen pohjalta laadittavissa asemakaavoissa pitää kiinnittää huomiota seuraaviin asioihin:

Laadittavat asemakaavat osaltaan tukevat Vuoreksen osayleiskaavan mukaisia tavoitteita eri asumismuotojen välisistä rakentamissuhteista. Erityisesti toivotaan pientalojen ja erillisomakotitalojen osuuden toteutumista osayleiskaavan mukaisesti. Tällä turvataan myös Vuoreksen kehittyminen ihmisläheisenä pikkukaupunkina.

Vaikka Vuoreskeskuksesta suunnitellaan tiivis alue, josta on lyhyet etäisyydet vapaaseen luontoon, tulisi asemakaavojen suunnittelussa ottaa huomioon myös alueen sisäiset viheralueet ja hyödyntää maaston topografiaa.

Torialueesta suunnitellaan alueen maamerkki, joka on elävä, ympäristöltään viihtyisä ja turvallinen ihmisten kokoontumispaikka. Torialuetta välittömästi ympäröivän maankäytön tulee tukea torin käyttöä myös iltaisin.

Vuoreskeskuksen liikenne- ja pysäköintijärjestelyissä asetetaan tavoitteeksi korkeatasoinen keskustaympäristö viihtyisyydeltään ja toimivuudeltaan. Samalla korkeatasoiset liikenne- ja pysäköintijärjes-

telyt tukevat Vuoreksen vetovoimaisuutta asuntoalueena ja liikekeskuksena.

Vuoreksen Puistokadun poikkileikkauksessa oleva merkintä pikaraitiotie korvataan sanalla mahdollinen joukkoliikennekaista.”

Vuoreskeskuksen ja Vuoreksen länsiosan asemakaavaluonnoksiin jätetyissä mielipiteissä ja lausunnoissa/kommenteissa on tuotu esille seuraavia asioita: hulevesien käsittely ja toteutusjärjestys, liikennemelun torjunta varsinkin Ruskontiellä sekä Tervaleppäkorven raja.

4.5 Kaavoituksen suunnitteluvaiheet

4.5.1 Vuoreskeskuksen länsiosan kaavoitus- ja toteutuskumppanien valinta

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi ja Vuores-projekti järjestivät Vuoreskeskuksen länsiosan kaavoitus- ja toteutuskumppanien valintaprosessin, joka käsitti keskustan ensimmäiseksi toteutettavat viisi asutuspainotteista korttelia Vuoreksen puistokadun länsipuolella. Valintamenettelyn tarkoituksena oli hakea aloituskortteleihin yritysryhmiä, jotka kykenevät korkealaatuiseen suunnitteluun ja toteutukseen.

Valintaprosessi käynnistyi 1.12.2006 ja ilmoittautumisaika päättyi 2.2.2007. Määräaikaan mennessä kaupungille toimitettiin 14 yritysryhmän ilmoittautumisaineisto suunnitelmaehdotuksineen. Valintaprosessiin liittyvän aineiston ja ehdotukset on arvostellut arviointiryhmä, joka valitsi seitsemän yritysryhmää. Valintaprosessin tulokset julkistettiin 22.5.2007.

Kaupunginhallitus päätti 21.5.2007 kiinteistötoimen esityksen mukaisesti varata korttelit valituille yritysryhmille.

4.5.2 Asemakaavaluonnoksen valmistelu

Asemakaavaluonnos on laadittu Vuoreskeskuksen asemakaavaluonnoksen (8160) pohjalta. Jatkosuunnittelua on asuinkortteleissa tehty kumppanuuskaavoituksena valintaprosessin kautta valittujen toimijoiden kesken. Asemakaavavaiheen tontinkäyttösuunnitelmat on tehty kullekin korttelille. Tontinkäyttösuunnitelmien yhteydessä on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma kullekin tontille, (liitteet 6 ja 8). Toimistorakennusten korttelialue on kaavoitettu konsultin laatiman tontinkäyttöselvityksen pohjalta, (liite 7).

Kaava-alueen kaduista on tehty katusuunnitelmat. Tervaleppä- ja Tuomistonpuistosta (työnimi ”Länsipuisto”) on tehty puiston yleisuunnitelma ja hulevesien hallintasuunnitelma, (liitteet 9 ja 10).

4.5.3. Asemakaavaehdotuksen valmistelu

Asemakaavaluonnokseen nähden ehdotukseen on tehty vähäisiä muutoksia ja täsmennyksiä. Muun muassa kadunnimet Asuntamaan- katu ja Pirttisuonkatu, Pilkkakuusenkatu on muutettu kuja-

päätteisiksi, muuntamomerkintöjä ja aluerajauksia on tarkistettu sekä korttelin 7625 kerrosalaa on nostettu.

5 ASEMAKAAVA

5.1 Asemakaavan kuvaus

Kaupunkirakenne

Vuoreskeskuksen luonne perustuu pikkukaupunkimaiseen miljööseen sekä asumis-, palvelu-, harrastus- ja työpaikkatoimintojen sekoittuneeseen kaupunkirakenteeseen, jolla luodaan edellytyksiä elävän kaupunkikeskustan syntymiselle. Vuoreskeskuksen kaupunkikuvassa tavoitellaan ihmisläheistä mittakaavaa ja uuden kaupunginosan identiteettiä vahvistavaa vuoreslaista arkkitehtuuria.

Vuoreskeskuksen kaupunkirakenne tukeutuu Vuoreksen puistokatuun. Kadun länsipuolella kaupunkirakenne rakentuu korttelirivistön varaan. Puistokadun varren rakennukset ovat pääosin viisikerroksisia siten, että osa alimmasta kerroksesta on korkeampaa tilaa ja mahdollistaa myös liiketoiminnan.

Kortteleiden puistopuoleisiin osiin on sijoitettu pihat ja tilan salliessa pienasuintaloja.

Kaupunkikuva

Vuoreksen puistokatua rajaavat pääosin viisikerroksiset asuinkerrostalojen rintamat muodostavat Vuoreskeskuksen länsiosan kaupunkikuvallisen selkärangan. Kahdeksankerroksisella pistetalo tuo vaihtelua yhtenäiseen rintamaan. Länsiosan kerrostalot rakentuvat Vuoreskeskuksen korkeimmalla selänteelle, jolloin syntyy pitkiä näkymiä pientalojen yli luontoon. Kerrostalojen alimman ja ylimmän kerroksen poikkeavilla julkisivuilla luodaan alueelle arkkitehtonista ilmettä, vuoreslaisuutta. Kattomaailma on alueen viides julkisivu. Toimistokortteli keskuksen eteläpäässä ja keskuksen pohjoispään palvelukortteli muodostavat Vuoreskeskuksen sisääntuloportit.

Toiminnot

Asuinkortteleissa lomittuvat kerrostalo- ja kaupunkimainen pientaloasuminen. Rakennukset on sijoitettu korttelirajoihin kiinni siten, että korttelipihoista syntyy yhtenäinen tila asukkaiden oleskelulle ja paikoitukselle.

Sosiaali- ja terveysasema on torin päätteenä Vuoreksen puistokadun varrella. Palvelurakennusvaraus Takamaanrinteen varrella mahdollistaa tulevaisuudessa erilaisia julkisia ja /tai yksityisiä toimintoja. Toimija liiketiloja on Vuoreksen puistokadun varrella asuinkerrostalojen pohjakerroksessa. Alueen eteläpää on varattu toimistorakennuksille.

Virkistys

Vuoreskeskuksen puistot muodostavat keskeisen osan Vuoreksen virkistysalueverkossa. Vuoreksen länsiosan puistot (Tuomiston- ja Tervaleppäpuisto) on lähivirkistysalue, jonne rakennetaan leikki- ja pallokenttä. Puistossa käsitellään myös alueen hulevedet ja puiston pohjoisosan tervaleppäkorpi ennallistetaan. Kaavaa varten on laadittu puistoa ja hulevesien käsittelyä koskevat yleissuunnitelmat.

Katu- ja kevytliikenteenverkko

Vuoreksen koko yhdyskuntarakenne tukeutuu kaupunginosan läpi kulkevaan pääkokoojaväylään – Vuoreksen puistokatuun. Se kytkeytyy etelässä seututieluokkaiseen Ruskontiehen (mt 309) ja pohjoisessa valtatieluokkaiseen itäiseen ohikulkutiehen (vt 9). Puistokatu välittää ainoastaan Vuoreksen sisäistä liikennettä. Vuoreksen puistokadun mitoituksessa on varauduttu joukkoliikenteen mahdolliseen toteuttamiseen raitiotiellä.

Vuoreksen puistokatu on Vuoreskeskuksen pääkatu, josta erkanevat Mäyränmäenkatu, Koipitaipaleenkatu Anniston kylään ja kokoojakatu Rimmin asuntoalueelle, Takamaanrinne. Vuoreskeskuksen tonttikatuverkko rakentuu kampamaisesti Vuoreksen puistokadun varaan. Pirttisuonkadun päästä jatkuu väliaikainen ajoyhteys Vuoreksen länsipuolen vapaa-ajan asunnoille. Yhteys muuttuu myöhemmin kevyen liikenteen väyläksi, kun alueelle kaavoitetaan korvaava yhteys.

Kevyen liikenteen reitistö kulkee puistokadun molemmin puolin, puistokadun lisäksi kaikilla tonttikaduilla sekä Rimmiin ja Annistoon johtavilla kaduilla. Tervaleppä- ja Tuomistonpuistossa kulkee kevyen liikenteen reitti, johon tonttikatujen kevyen liikenteen yhteydet liittyvät. Ruskontien eteläpuolella on nykyinen seudullinen kevyen liikenteen pääreitti, johon Tuomistonpuistossa kulkeva reitti yhtyy. Lisäksi Anniston ja Särkijärven välinen reitti kulkee Keskuspuiston sillan alitse. Vuoreksen

Vuoreskeskustasta on suunniteltu puistokatua pitkin joukkoliikenteen laatukäytävää Tampereen keskusta. Lisäksi Vuoreksesta on suunniteltu hyvät joukkoliikenneyhteydet Mäyränmäenkadun kautta Hervantaan. Osa Vuoreksen linjoista ajetaan Anniston kylän kautta. Lisäksi Ruskontiellä liikennöi muutama linja-autovuoro Lempäälän ja Hervannan välillä.

Asemakaava ja katusuunnitelmat on laadittu rinnakkain.

Paikoitus

Paikoitusratkaisut perustuvat pintapysäköintiin ja vain kortteleissa 7618 ja 7619 rakenteelliseen pysäköintiin eli pysäköintikanteen ja kellaripysäköintiin.

Asuinkortteleissa on järjestetty asukkaiden ja toimijoiden autoparkitus korttelialueilla. Vieras- ja asiakaspysäköinnille on varattu autoparkitukset katujen varsilla. Palvelu- ja työpaikkakortteleissa on järjestetty paikoitus korttelialueilla.

Pysäköintijärjestelyihin on kiinnitetty erityistä huomioita. Asuinkortteleissa pysäköinti on hajautettu pieniin yksiköihin maastonmuotoja hyödyntäen ja pihan oleskelualueiden viihtyisyys ja turvallisuus huomioonottaen.

Hulevesien hallinta (liitteet 8 ja 10)

Asemakaava ja hulevesien hallintasuunnitelmat on laadittu rinnakkain. Hulevesien erityisasiantuntijaa Jukka Jormolaa Suomen ympäristökeskuksesta on kuultu suunnitteluprosessin aikana.

Vuoreskeskuksen länsipuiston hulevesijärjestelmä koostuu imeytysojasta, johon johdetaan kortteleiden 7623 ja 7624 hulevedet sekä tervaleppäkorvesta pintavaluntana tulevat valumavedet. Imeytysojan ylivuoto ohjataan kevyenliikenteenväylän alle tulevalla rummulla. Tervaleppänpuistossa olevaan avouomaan, johon puretaan korttelin 7622 hulevedet. Mutkittlevalla avouomalla hulevedet johdetaan hulevesilammikkoon, josta edelleen avouomalla kohti Koipijärveä (korttelin 7620 ja 7621 hulevedet puretaan osittain suoraan lammikkoon ja osittain lammikosta lähtevään avouomaan). Koukkujärven laskuojan liittymän ja Ruskontien välisessä avouomassa on tulvatasanne. Korttelin 7619 ja 7618 hulevedet ohjataan imeytysojan kautta avouomassa olevalle tulvatasanteelle, (liite 10). Korttelin 7625 hulevedet puretaan Pirunpellonpuiston hulevesijärjestelmään.

Tulvatasanteelta valumavedet johdetaan Ruskontien ali Lempäälän puolelle, jonne Tampereen kaupunki laatii myöskin hulevesien hallintasuunnitelman.

Järjestelmä tulee rakentaa ennen korttelialueiden toteutusta.

Kullekin rakennettavalle asuinkorttelille on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma. Suunnitelmissa on esitetty mitoituslaskelmat, kuvattu menetelmät, tulvareitit ja rakentamisen aikainen hulevesien hallinta, (liite 8).

Yhdyskuntatekninen huolto

Vuoreksen vesihuollon yleissuunnitelman mukaan vesihuoltolinjat (jäteveden pääviemäri, paineviemäri ja runkovesijohto) kulkevat keskuspuistossa, keskuksen torin kohdalla ja Mäyränmäenkadulla.

Muut kuntatekniset johtolinjat sijoitetaan Vuoreksen puistokadulle.

Muuntamoille on osoitettu varaus kortteleissa 7618, 7620, 7621, 7622 ja 7625.

Taide

Vuoreskeskukseen sijoittuu julkista rakentamista, jonka yhteydessä toteutetaan erillisiä taidehankintoja. Korttelikohtaista taidetta toteutetaan kumppanuuskaavoituksen suosituksen mukaan. Taideteokset si-

joitetaan pääsääntöisesti katutilaan kortteleiden nurkkiin tai porashuoneiden yhteyteen. Tavoitteena on luoda teoksilla kortteille tunnistettavuutta. Keskuksen katutilan toteutuksen yhteydessä kiinnitetään huomiota yksityiskohtiin ja "taiteenomaiseen" käyttöesineistön suunnitteluun.

5.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 18,91 ha, josta on korttelialuetta 5,90 ha, katu- ja liikennealuetta 5,87 ha sekä puisto- ja virkistysaluetta 7,14 ha.

Asuinkorttelien rakennusoikeus on yhteensä 43 545 kem², johon sisältyy taloustilat (t), autosuojatilat(a) sekä liike-, toimisto-, palvelu-, yhteis- ja työtiloiksi sallitusta tilat (ly) ja muiden toimintojen 20 120 kem², yhteensä 63 665 kem². Liike-, toimisto-, palvelu-, yhteis- ja työtiloiksi sallitusta tiloille (ly) on jätetty vaihteluväliä 20-100 kem²/tontti.

5.3 Aluevaraukset

A Asuinrakennusten korttelialue

korttelit 7619/tontti 3, 7620/tontit 6-7, 7622/tontti 1 ja 7623/tontti 2 ovat asuinrakennusten korttelialuetta painottuen kaupunkimaisiin asuinpientaloihin. Kerrosluku vaihtelee I-III.

AK Asuinkerrostalojen korttelialue.

Korttelit 7619/tontit 1-2, 7620 tontit 1-3), 7622 (tontti1) , 7623 (tontit 1ja 3) ja 7624 Vuoreksen puistokadun varrella. Asuinkerrostalojen kerrosluku vaihtelee V-VIII.

AH-7 Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue

Korttelissa 7620 tontti 4 on osoitettu korttelin leikki- ja oleskelualueeksi.

LPA-10 Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville tonteille.

Korttelissa 7620 tontti 5 on osoitettu korttelin pysäköintialueeksi. Alueella on kerrosalaa yhteensä 405 kem² autotallien rakentamista varten.

P Palvelurakennusten korttelialue.

Kortteli 7625 Vuoreksen puistokadun pohjoispäässä. Kortteli on varattu tulevia yksityisiä ja/tai julkisia palvelutoimintoja varten. Korttelin kerrosala on 5 000 kem² ja kerrosluku III.

YS Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.

Kortteli 7621 Vuoreksen puistokadun varrella. Kortteli on varattu Vuoreksen sosiaali- ja terveysasemalle. Korttelin kerrosala on 5 000 kem² ja kerrosluku III.

KT Toimistorakennusten korttelialue.

Kortteli 7618 Ruskontien varrella. Korttelin kerrosala on 10 000 kem² ja kerrosluku on Vy25%. Korttelin paikoitus edellyttää rakenteellista pysäköintiä. Korttelista on laadittu tontinkäyttöselvitys asemakaavoitusta varten.

VL Lähivirkistysalue.

Vuoreskeskuksen länsipuolella sijaitsevat Tervalepän- ja Tuomistonpuisto on osoitettu lähivirkistysalueeksi. Alueelle on merkitty kevyen liikenteen yhteydet. Pirttisuonkujan päästä, nykyisen Koukkujärventien kautta, varmistetaan pääsy Särkijärven kesämokeille.

Alueella sijaitseva tervaleppäkorpi suojavyöhykkeineen on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi luontotyyppiksi. Alueelle on tehty puiston yleissuunnitelma ja hulevesien hallintasuunnitelma, (liitteet 9 ja 10).

LT-5 Maantien alue. Tielle sallitaan vain kaavassa nuolella osoitetut liittymät.

Ruskontien leventämiselle 2+2-kaistaiseksi on varaus nykyisen väylän pohjoispuolella. Liikennealuevaraus on Ruskontien tarkistettuun aluevaraussuunnitelman mukainen.

Ruskontien kevyen liikenteen alikulkupaikka on osoitettu kaava-alueen länsireunaan. Alikulkusilta sijoittuu sekä Tampereen että Lempeälän puolelle.

5.4 Asemakaavamerkinnot- ja määräykset

ts-8036-0

Merkintä osoittaa, että tätä asemakaavaa varten on tehty tontinkäyttösuunnitelma, joka on asemakaavaseloituksessa. Ensimmäinen luku tarkoittaa asemakaavan numeroa ja toinen luku viittaa siihen tontinkäyttösuunnitelmaan, joka koskee kyseistä tonttia tai tontteja.

Kortteleille 7619, 7620, 7622-7625 on laadittu tontinkäyttösuunnitelmat, (liite 6).

000+ly000+t000

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetrimäärän, toinen luku ainoastaan liike-, toimisto-, palvelu-, yhteis- ja työtiloiksi sallitun ja kolmas luku ainoastaan taloustiloiksi sallitun kerrosalan neliömetrimäärän.

Taloustiloihin lasketaan vain asukkaiden käytössä olevat tilat, myös kerho- ja kokoontumistilat. Ulkopuolisille vuokrattavat tilat kuuluvat ly-kerrosalaan. Ly- tiloja on yhteensä 2810 kem2.

ly(000) Liike-, toimisto-, palvelu-, yhteis- ja työtiloiksi sallitusta rakennusoikeudesta on toteutettava vähintään suluissa osoitettu kerrosneliömetrimäärä.

määräyksellä osoitetaan vähimmäismäärä ly-tiloja, jotka on toteutettava. Näitä tiloja on yhteensä 2165 kem2.

a-19 Auton säilytyspaikan rakennusala. Autopaikat on toteutettava pihaa rajaavina katoksina tai talleina.

Katoksilla rajataan katutilaa pihojen kohdalla. Mikäli rakennusalalla on kerrosalaa, voidaan katokset toteuttaa myös autotalleina.

p-12 Pysäköimispaikka. Autopaikat on pinnoitettava betonikiveyksellä.

Kyseinen määräys koskee kortteleiden sisäpihojen pysäköintialueita.

luo-2 Alue, jolla on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä luontotyyppi. Tervaleppäkorpi on ennallistettava ja säilytettävä luonnontilaisena.

Tervaleppäkorpi 20 metrin suojavyöhykkeineen on rajattu merkinnän sisäpuolelle.

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

Merkintä koskee kaikkia rakennettavia korttelialueita.

hule-17 Kortteli tulee liittää alueelliseen hulevesijärjestelmään.

Merkintä koskee kaikkia rakennettavia korttelialueita. Merkintä tarkoittaa käytännössä sitä, että alueelliset hulevesijärjestelmät on toteutettava ennen korttelien rakentamista.

hule-18 Ohjeellinen alueelliselle hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jonka kautta johdetaan korttelien hulevesiä ja viivytetään katualueiden hulevesiä allas- ja ojarakentein.

Hulevesijärjestelmän likimääräinen sijainti Pirunpellon-, Tervaleppä- ja Tuomistonpuistossa. Asemakaavan hulevesijärjestelmien sijaintia

koskevat merkintä on ohjeellinen, koska alueille on laadittu hulevesien hallinnan yleissuunnitelmat.

et-12 Tontille on varattava sähkönjakelun kannalta tarkoituksen mukaiseen paikkaan tila 30 m²:n suuruisen muuntamon rakentamista varten. Muuntamo voi sijaita rakennuksessa tai erillisenä rakennuksena rakennusosalalla tai sen ulkopuolella.

Tällaisia varauksia on korttelissa 7618 ja 7621.

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

Tällaisia varauksia on osoitettu kortteleihin 7620, 7622 ja 7625.

Muuntamojen sovittamiseen ympäristöön on kiinnitettävä erityistä huomiota. Kerrosalaa on yhteensä muuntamoille 120 kem².

dBa Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen toimisto- ja liiketilojen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään dBa-luvun mukainen.

Vuoreksen Puistokadun puoleisten rakennusten julkisivuilta edellytetään kyseistä ääneneristävyyttä ja korttelissa 7618 myös Ruskontieltä kantautuvan liikennemelun takia. Ääneneristävyyksivaatimus on 32 dBa.

mevs-15(1,25)

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

Meluesteellä suojataan Tuomistonpuistoa.

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

Kevyen liikenteen yhteys Annistoon Ruskontien alittava yhteys.

si Siltaa varten varattu alueen osa.

Puistokadulle on osoitettu keskuspuiston kohdalla silta. Sillasta on tehty yleissuunnitelma, (liite 12).

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

Vuoreksen puistokadun puoleiset parvekkeet tulee lasittaa.

Yleismääräykset:

Rakennusten tiilipintaiset julkisivut Vuoreksen Puistokadulle päin tulee olla paikalla muurattuja.

Asuinrakennusten ja asuinkerrostalojen korttelialueella:

1,5 ap / pientaloasunto

1 ap / kerrostaloasunto

1 ap / 70 liike-, toimisto-, palvelu-, yhteis- ja työtilakerrosneliömetriä kohden

Palvelurakennusten korttelialueella: 1 ap / 100 kem²

Sosiaali- ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueella: 1 ap / 100 kem²

Toimistorakennusten korttelialueella: 1 ap / 50 kem²

Kalliotilat

Saario & Riekkolan vuonna 2006 laatiman väestösuojaselvityksen mukaan Vuoreskeskuksen eteläosassa sijaitseva kallioresurssi voidaan periaatteessa hyödyntää kalliotilaksi. Kalliotila sijoittuisi poikittain Vuoreksen puistokatuun nähden Koivikkomäenkadun ja Pilkkakuusenkujan väliselle alueelle tasolle +105 mpy. Selvityksen pohjalta on laadittu ”tarkastelu Vuoreskeskuksen väestösuojien sisäänajojärjestelyistä” (2008), jonka mukaan ainoa vaihtoehto (VE 2) sisäänajoramppien sijoittamiselle olisi Vuoreksen länsiosan kortteliin 7621 ja Vuoreskeskuksen kaakkoisosan kortteliin 7626, (liite 13). Korttelissa 7621 sisäänajoramppi sijoittuisi korttelin länsireunaan ja liittymä olisi Koipitaipaleenkadulta. Kalliotilan käytölle erityisesti väestösuojana ja paikoitukselle ei ole kuitenkaan tarvetta, koska em. toiminnot on järjestetty Vuoreskeskuksessa korttelikohtaisesti kustannus- ja käytännön syistä.

5.5 Asemakaavaluonnoksen vaikutusten arviointi

Vuoreskeskuksen asemakaavaluonnoksen (8160) yhteydessä tehty koko keskustaa koskevat vaikutusten arvioinnit yhdyskuntarakentamiseen ja palveluihin, liittymiseen ympäröivään kaupunkirakenteeseen, kaupunkimiljööseen, asumiseen, luonnonympäristöön ja hulevesien käsittelyperiaatteisiin täsmennetään jäljempänä länsiosan kaavaa koskevin osin.

5.5.1 Kaava-alueen asema Vuoreskeskuksessa ja liittyminen kaupunkirakenteeseen

Vuoreskeskuksen länsiosa on Vuoreskeskuksen toinen ”puolikas”, jossa toiminnallinen painopiste on asuminen. Alueelle sijoittuu noin 450 asuntoa noin 1000 asukkaalle. Luoteispuolella sijaitseva Rimmin asuinalue liittyy saumattomasti kaava-alueeseen Takamaanrinteen kautta.

Alueen eteläosa rajautuu Ruskontiehen, joka erottaa Anniston kyläkeskuksen Vuoreskeskuksesta. Toiminnallisesti alueet liittyvät Ruskontien alittavan ajoneuvoyhteyden (Koipitaipaleenkatu) ja kevyenliikenteen alikulun kautta.

5.5.2 Luonnonympäristö ja maisema, tervaleppäkorpi

Tiiviisti rakennetuilla korttelialueilla Vuoreskeskuksen länsiosassa ei nykyinen kasvillisuus tule säilymään.

Keskuksen merkittävimmät louhinta- ja täyttötarpeet ovat Vuoreksen puistokadun etelä- ja pohjoispäässä. Muutokset eivät ole havaittavissa alueen toteutuksen jälkeen.

Alueen merkittävimmät luontokohteet sijaitsevat kaava-alueen länsiosassa virkistysalueella.

a) Tervaleppäkorpi Vuoreskeskuksen luoteispuolella on sisällytetty kaavaan ja merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi luontotyyppiä, joka on ennallistettava ja säilytettävä luonnontilaisena. Kaavoituksen rinnalle laaditun Länsipuiston yleissuunnitelmassa todetaan, että "Tervaleppäkorven kuusettumista tyrehdytetään nostamalla hulevesiuoman pohjoispäässä pohjaveden padotuskorkeutta 15 cm nykyisen ojan pohjan tasosta. Kuusia harvennetaan vaihteittain, jotta tervalepät saavat elintilaa eivät harsuunnu. Tervaleppä hyötyy valon lisääntymisestä myös siksi, että valo edistää tervaleppänpä tydensidontaa ja edelleen elinympäristötyypin säilymistä. Tervaleppäkorven luonteeseen kuuluu, että siellä kasvaa myös yksittäisiä kuusi ja kuusen taimia. Sen vuoksi alle 1,5 metriä korkeat taimet säästetään ja niitä harvennetaan myöhemmin tarpeen mukaan. Tervaleppäkorven ympärille jätetään tiheämpi suoja-alue, sillä tuulen kuivattava vaikutus on epäsuotuisaa tervaleppäkorven koko elinympäristötyypin kannalta. Suojavyöhyke on lisäksi pienentämässä tuulenkaatouhkaa. Tervaleppäkorvesta ja sen suojavyöhykkeeltä kaadetaan konkelot ainoastaan pitköspuiden ja kevyen liikenteen väylän läheisyydessä. Lehtipuut jätetään maapuiksi, mutta kuusen rungot ja oksat viedään pois, sillä havupuuaineksella on happamoittava vaikutus" (Vuoreskeskuksen länsipuiston yleissuunnitelma 28.1.2008).

b) Muualla Tervaleppä- ja Tuomistonpuistossa (Koukkujärven suojuotti ympäröivine metsineen) kasvaa eri ikäistä ja erilajista puustoa, joiden kasvualustan maaperä vaihtelee kantavuuden ja kosteusolojen suhteen. Puustoa käsitellään kuviokohtaisin hoitotoimenpitein maiseman vaihtelevuuden ja puuston elinvoimaisuuden sekä tarkoituksenmukaisuuden saavuttamiseksi toimintojen suhteen. Vanhinta huonokuntoisinta puustoa, jota ei voi hoitotoimenpiteillä kehittää, uusitaan istutuksilla ja metsittämisellä. Puustoa poistuu myös tontin reunakorkojen muuttuessa nykyisestä tasosta sekä, kevyen liikenteen väylän ja hulevesijärjestelmän rakentamisen takia. Näillä alueilla on tehtävä uusintaistutuksia.

Tuomistonpuistossa sijaitseva pienehkö suo käytetään lammikkona hulevesien käsittelyssä.

Vuoreksessa ekokäytävät sijaitsevat Mäyränmäen itäpuolella ja Koukkujärven länsipuolella. Eläinjälkitutkimuksen mukaan hirviä liikkuu erityisesti Ruskontien länsiosuudella eli tulevan Vuoreskeskuksen eteläkärjessä. Kaavan mukainen alikulkuvaraus mahdollistaa eläimistön liikkumisen tien alitse. Alikulkusillan tyypistä ja mitoituksesta päätetään Ruskontien rakennussuunnittelun yhteydessä.

5.5.3 Hulevesien hallinta (liitteet 8 ja 10)

Vuoreskeskuksen länsiosan asemakaava-alue sijaitsee kokonaisuudessaan Koipijärven valuma-alueella. Kaava-alueen halki kulkee kuitenkin vedenjakaja, jonka länsipuolelta vedet kulkeutuvat Koukkujärven laskuojan pienvaluma-alueelle kun taas alueen itäpuolelta vedet johtuvat Vuoreksen keskuspuiston kautta Virolaisten laskuojaan ja edelleen kohti Koipijärveä.

Alapuolisten vesistöjen laadun ja alueen vesitaseen säilyttämiseksi on suunnitelmissa esitetty, että korttelialueilta (korttelit 7624, 7623, 7622, 7621, 7620, 7619 ja 7618) tulevia valumavesiä viivytetään tontti- ja korttelikohtaisesti ennen niiden purkamista puistoalueella sijaitseviin alueellisiin hulevesijärjestelmiin. Korttelin 7625 hulevedet puretaan Pirunpellonpuiston hulevesijärjestelmään. Asuinkorttelikohtaiset hulevesisuunnitelmat ovat liitteessä 8.

Alueellisten menetelmien päätarkoituksena on puhdistaa ja viivyttää niihin tulevia valumavesiä, mutta kuitenkin samalla pystyä johtamaan epätavallistenkin sateiden aiheuttama virtaama hallitusti ja haittoja aiheuttamatta eteenpäin. Lisäksi hulevesisuunnitelmissa edistetään tervaleppäkorven ennallistamista huomioimalla tervaleppäkorven tarvitsemat kosteusolosuhteet ja vesitalous. Vuoreskeskuksen länsiosan hulevesisuunnitelma on liitteessä 10.

Rakentamisen aikaiseen hulevesikuormitukseen kiinnitetään Vuoreskeskuksen länsiosassa erityistä huomiota. Kuormitusta vähennetään toteuttamalla puistoalueelle tulevat alueelliset hulevesijärjestelmät ennen korttelialueiden maarakennustöiden aloittamista. Lisäksi puistoalueella, aivan Ruskontien pohjoispuolelle toteutettavalle tulvatasanteelle padotaan väliaikainen laskeutusallas. Myös imeytysojia voidaan käyttää väliaikaisina laskeutusaltaita. Alueellisten toimien lisäksi korttelialueille on laadittu suunnitelmia rakentamisen aikaisen kuormituksen vähentämiseksi.

Hulevesien hallintaan ja niiden aiheuttamaan kuormitukseen on kiinnitetty paljon huomiota, joten niiden seuraamiseksi ollaankin suunniteltu jatkuvatoimista virtaamanmittausta Koipijärveen laskeviin Virolaisten ja Koukkujärven laskuojiin. Mittauspisteistä voidaan seurata myös valumaveden laatua. Näin hulevesimenetelmien toiminnasta saadaan luotettavaa seurantatietoa ja häiriötapauksiin voidaan puuttua välittömästi.

Edellä esitetyn perusteella Vuoreskeskuksen länsiosan asemakaava-alueelta tulevien hulevesien ympäröivään luontoon ja alapuolisiin vesistöihin aiheuttamat vaikutukset voidaan arvioida vähäisiksi.

5.5.4 Katu- ja kevytliikenneverkon toimivuus, turvallisuus ja viihtyisyys

Vuoreskeskuksen kaupunkirakenne kokonaisuudessaan tukee alueella hierarkisesti jäsennettyä katuverkkoa. Vuoreksen puistokatu on Vuoreksen liikenteellinen selkäranka, joka välittää ainoastaan Vuoreksen sisäistä liikennettä. Vuoreskeskuksen länsiosan korttelit liittyvät tonttikatujen, Annistoon ja Rimmin asuntoalueelle johtavien katujen välityksellä Vuoreksen puistokatuun.

Vuoreksen puistokadun katualuevarauksissa on huomioitu raitiotien tilan tarve, (Liite 14). Katusuunnitelmissa on osoitettu joukkoliikenteen (bussit/raitiotie) pysäkit Mäyränmäenkadulle (kaava-alueen ulkopuolella), Vuoresaukion ja Takamaanrinteen kohdalla. Ruskontielä kulkevien linja-autojen pysäkki sijaitsee kaava-alueen itäpuolella.

Kevytliikenteen verkko on kattava ja asukkaita hyvin palveleva, koska väylät sijaitsevat molemmin puolin puistokatua ja korttelirivistö länsipuolella puistossa. Tonttikadut palvelevat poikittaisia yhteyksiä. Keskuspuiston silta kaava-alueen pohjoisosassa mahdollistaa turvallisten ja viihtyisien kevyen liikenteen yhteyksien toteuttamisen keskuspuiston ja liikuntapuiston välille.

Liikenneturvallisuutta on pyritty edistämään mm. erottamalla kävely ja pyöräily pääreiteillä, jaksottamalla puistokatu sisään tuloportteina toimivilla kiertoliittymillä ja alhaisella nopeusrajoituksella.

Tontinkäyttösuunnitelmien ja katusuunnitelmien yhteensovittamisessa on kiinnitetty huomioita siihen, että puistokadulta on mahdollista järjestää esteetön pääsy rakennuksiin. Myös pihojen suunnittelussa on kiinnitetty huomiota esteettömien yhteyksien aikaansaamiseksi.

Viihtyisyydeltään korkeatasoisen ympäristön toteuttamiseksi on laadittu ”Vuoreksen lähiympäristösuunnitelma – katualueiden laatutason määrittely” –ohje, jossa määritellään mm. katujen pinnoitteet, kadun kalusteet, varusteet, valaisimet, istutukset.

Ilmanlaatu vuonna 2030 -selvityksen mukaan alueelle suunnitellut asuintalot voidaan ilmanlaadun puolesta sijoittaa suunnitelluille paikoilleen. Puistokadun varren kerrostalojen raitisilmaottoaukot suositellaan sijoitettavaksi sisäpihan puolelle. Ruskontielle meluaitojen ympärille tulisi istuttaa tiheää ja monikerroksista kasvillisuutta sitomaan isompia katupölyhiukkasia.

5.5.5 Kaupunkikuva

Asemakaavassa rakennukset on sijoitettu pääsääntöisesti korttelirajoihin kiinni, jolloin kadut ja puistot julkisina tiloina erottuvat näkyvästi

kortteleista ja niistä syntyy selkeästi asukkaille hahmotettavia kokonaisuuksia.

Vuoreksen puistokadun korttelirivistössä vuorottelevat julkiset palvelut, yksityiset palvelu- ja työpaikkakorttelit asuinkortteleiden kanssa ja asuinkerrostalojen kivijalkatiloja on varattu liiketiloiksi. Toimintojen sekoittuminen elävöittää ja rikastaa kaupunkikuvaa.

Vuoreskeskuksen länsiosassa Vuoreksen puistokadun ja puiston puoleinen kaupunkikuva ja miljöö erottuvat mittakaavallisesti selkeästi toisistaan. Puistokadulla rakennusrivistö on kaupunkimainen, sen sijaan korttelien puistonpuoleisessa rakentamisessa korostuu pieni-piirteisyys ja yhteys luontoon.

Kumppanuuskaavoituksen ansiosta on pystytty muodostamaan kustakin asuinkorttelista omaleimainen kokonaisuus, jossa kunkin korttelin ominaispiirteet on hyödynnetty. Julkisivujen materiaalivalinta ja erityisesti kattokerroksen ja katutason käsittely ovat omiaan luomaan identiteettiä. Kortteleista muodostuu pikkukaupunkimainen ja ”vuoreslainen”, jolla tarkoitetaan kaupunkirakentamisen perinteitä omaavaa ja modernein keinoin tulkittua pienimittakaavaista arkkitehtuuria.

Edellä esitetyn perusteella voidaan todeta, että asemakaavalla luodaan puitteet hyvän kaupunkikuvan syntymiselle. Asemakaavaa varten tehtyjen tontinkäyttösuunnitelmien pohjalta jatketaan korttelien suunnittelua. Tontinkäyttösuunnitelmat ovat tontinluovutuksen ehtona.

5.5.6 Asuinkorttelien käytettävyys ja viihtyisyys, asumis- ja hallintamuotojen monipuolisuus ja palvelujen saatavuus

Asemakaavatyössä on kortteleissa painotettu pihasuunnittelun tärkeyttä. Korttelien maaston ominaisuudet on hyödynnetty autopaikoituksen ja pihan asukkaiden oleskelun turvallisuus- ja viihtyisyysnäkökohdat huomioonottaen. Mm. korkeuserojen avulla on paikoitusta pystytty häivyttämään sijoittamalla oleskelupihat pysäköintipaikkoja korkeammalle. Pysäköintialueet on myöskin sijoitettu hajautetusti ja jäsennetty autokatoksin, jottei suuria ja avaria paikoituskenttiä synny.

Asemakaavassa on lomitettu kaupunkimaisen pientalorakentamisen ja kerrostaloasumisen erilaisia muotoja. Tontinkäyttösuunnitelmissa on myös esitetty tavanomaisesta poikkeavia asuntoratkaisuja rakennusten kattokerroksessa. Asemakaavassa mahdollistuu hallintamuodoltaan monipuolinen asuntotarjonta ja asuntojakauma. Tämän hetkissä suunnitelmissa Vuoreskeskuksen länsiosan asunnoista arviolta 30 % on vuokra- ja osaomistusasuntoja.

Vuoreskeskuksen länsiosassa luonto on asumisessa läsnä. Puistokadun varren kerrostalorintaman ylempien kerrosten asunnoista on pientalojen kattojen ylitse suora näköyhteys luontoon. Puistoihin rajoituvista asunnoista on luonnollisesti suora kontakti luontoon.

Vuoreskeskuksessa julkiset ja yksityiset palvelut sijaitsevat hyvin lähellä asutusta ja ovat turvallisesti saavutettavissa. Vuoreksen puistokatuun rajautuvissa asuinkerrostalojen kivijalassa on liike-, toimisto-, palvelu-, yhteis- ja työtiloja, jolla luodaan edellytyksiä elävän kaupunkikeskustan syntymiselle.

5.5.7 Työpaikat

Toimisto- palvelu-, sosiaali- ja terveystoimen sekä kivijalkatilojen liiketilat tarjoavat monipuolisen työpaikkatarjonnan. Alueelle syntyy arviolta 500 työpaikkaa.

5.5.8 Virkistys

Virkistysalueet leikkipaikkoineen ja pallokenttineen sijaitsevat asuinkortteleiden välittömässä läheisyydessä. Kulku alueella on ohjattu, koska alue palvelee Vuorekeskuksen länsiosan lisäksi myös Rimmin ja Koukkujärven alueen asutusta. Tervaleppäpuiston läpi kulkeva Koukkujärventie palvelee Särkijärven rannalla olevaa vapaa-ajan asutusta, kunnes korvaava yhteys rakentuu.

5.5.9 Liikennemelun hallinta, (liite 15)

Vuoreksen puistokatu

Kerrostalorivistöt Vuoreksen puistokadun varrella suojaavat pihalueita liikennemelulta. Katuun rajautuvien rakennusten ulkoseinille ja ikkunoille ja muille rakenteille on kaavassa vaadittu 32 dBA:n ääneneristävyys liikennemelua vastaan. Lisäksi asuinkortteleissa parvekkeet on lasitettava Vuoreksen Puistokadun puoleisilla julkisivuilla.

Ruskontie

Ruskontielle tarvittava melunsuojaus on sisällytetty kaavaan ja se toteutetaan tien perusparannuksen ensimmäisen vaiheen yhteydessä. Lisäksi Ruskontien puoleisille rakennusten ulkoseinille on osoitettu 32 dBA:n ääneneristävyysvaatimus.

Korttelin 7618 rakentumisen ajankohta oletetaan olevan aikaisintaan Vuoreskeskuksen rakentamisen loppuvaiheessa. Asuinkorttelin 7619 melutaso ei ylitä, vaikka toimistokortteli rakentuu myöhemmin.

Ruskontien (mt 309) tarkistetun aluevaraussuunnitelman mukaan tien liikennealuevaraus ulottuu Lempäälän kunnan puolelle. Tien melunsuojaus ratkaistaan Anniston kylän laadittavan asemakaavan perusteella. Kaava-alueen kohdalla Ruskontien liikennemelun vaikutusalueella ei ole Lempäälän puolella asutusta.

Raitiotie

Raitiotien meluvaikutuksia on tarkasteltu melulaskentaohjelmalla Vuoreksen alueella muun muassa Mäyränmäessä ja Vuoreksen puistokadulla eri suunnitteluvaiheissa. Tarkasteluissa on todettu, että meluvaikutus on hyvin paikallinen ja melualue on korkeintaan joitakin kymmeniä metrejä. Isojen katujen (Ruskontie, Vuoreksen puistokatu)

rinnalla ja suuntaisesti kulkiessaan raitiotien melulla ei ole ollut havaittavaa vaikutusta kokonaismelutasoon katualueen ulkopuolella.

5.6 Alueen vaiheittainen toteutus ja infrastruktuurin kustannukset

Kaavan vahvistuttua rakennetaan kadut ja kunnallistekniikka. Ennen korttelien rakentamista toteutetaan Tervalepän- ja Tuomistonpuiston hulevesijärjestelyt. Asuinkortteleiden rakentamisen vaiheistus ilmenee tontinkäyttösuunnitelmista, mutta pääsääntöisesti rakentaminen aloitetaan Vuoreksen Puistokadun varren kerrostaloista. Kerrostalojen rakentamisella saadaan pihojen ja puistonpuoleisten pientalojen melusuojaus varmistettua.

Infrastruktuurin kustannukset

Alueelle rakennetaan koko infrastruktuuri. Kustannusarvio länsiosaan on yhteensä n. 7 miljoonaa euroa (2008). Katujen rakentaminen maksaa noin 5,3 meur (miljoonaa euroa), vesihuolto 0,7 meur, sähkö 0,3 meur ja kaukolämpö 0,7 meur.

5.7 Nimistö

Vuoreskeskuksen länsiosan asemakaavassa käytetään kadunnimi-toimikunnan 6.3.2007 ja 13.12.2007 tehtyjen esityksen mukaisesti seuraavia nimiä: Asuntamaankatu, Pilkkakuusenkatu, Pilkkakuusentyvi, Pirttisuonkatu, Koivikkomäenkatu, Koivikkomäenraitti, Vuoreskuja, Aurapellonpolku, Rautionaukio, Rimminaukio, Tervalepänpuisto, Pirunpellonpuisto. Lempäälän kanssa yhteisiä nimiä ovat Koipitaipaleenkatu ja Tuomistonpuisto. Nimistö on johdettu tilojen nimistä: Asuntamaa, Pilkkakuusi, Pirttisuo, Rautio, Rautiola ja Virolainen. Kaavaehdotuksen valmisteluvaiheessa on käytännön syistä Asuntamaan-, Pilkkakuusen- ja Pirttisuonkadun nimet muutettu kuja- päätteisiksi.

6 ASEMAKAAVALUONNOKSEN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat suunnitelmat

Tontinkäyttösuunnitelmat

Korttelialueille 7619, 7620, 7622-7624 on laadittu 1. vaiheen tontinkäyttösuunnitelmat. Ennen rakennusluvan hakemista on tehtävä tontinkäyttösuunnitelman vaihe 2. Hyväksytty tontinkäyttösuunnitelma on tontinluovutuksen ja rakennusluvan jättämisen ehtona.

Katusuunnitelmat

Vuoreskeskuksen länsiosaa koskeva katusuunnitelma on laadittu rinnakkain asemakaavan kanssa ja se pannaan yhtä aikaa nähtäville kaavaehdotuksen kanssa.

Puistosuunnitelmat

”Länsipuiston” puiston yleissuunnitelma käsittää Tervalepänpuiston ja Tuomistonpuiston, joka on pohjana toteutussuunnitelmalle.

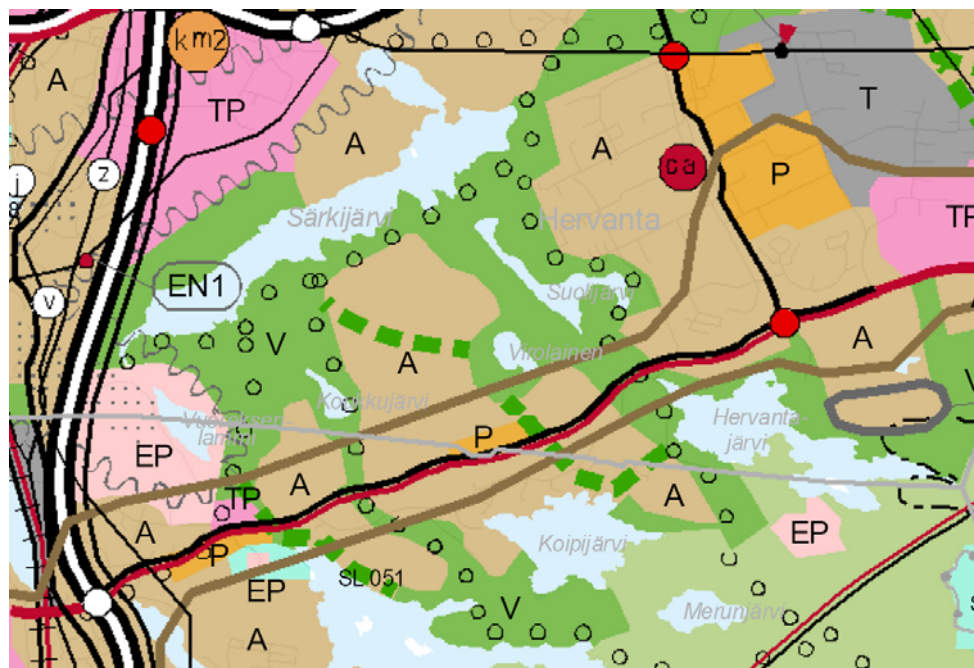
Hulevesisuunnitelmat

Kortteleiden ja puistojen hulevesien hallintasuunnitelmat ovat toteutussuunnitelmien pohjana.

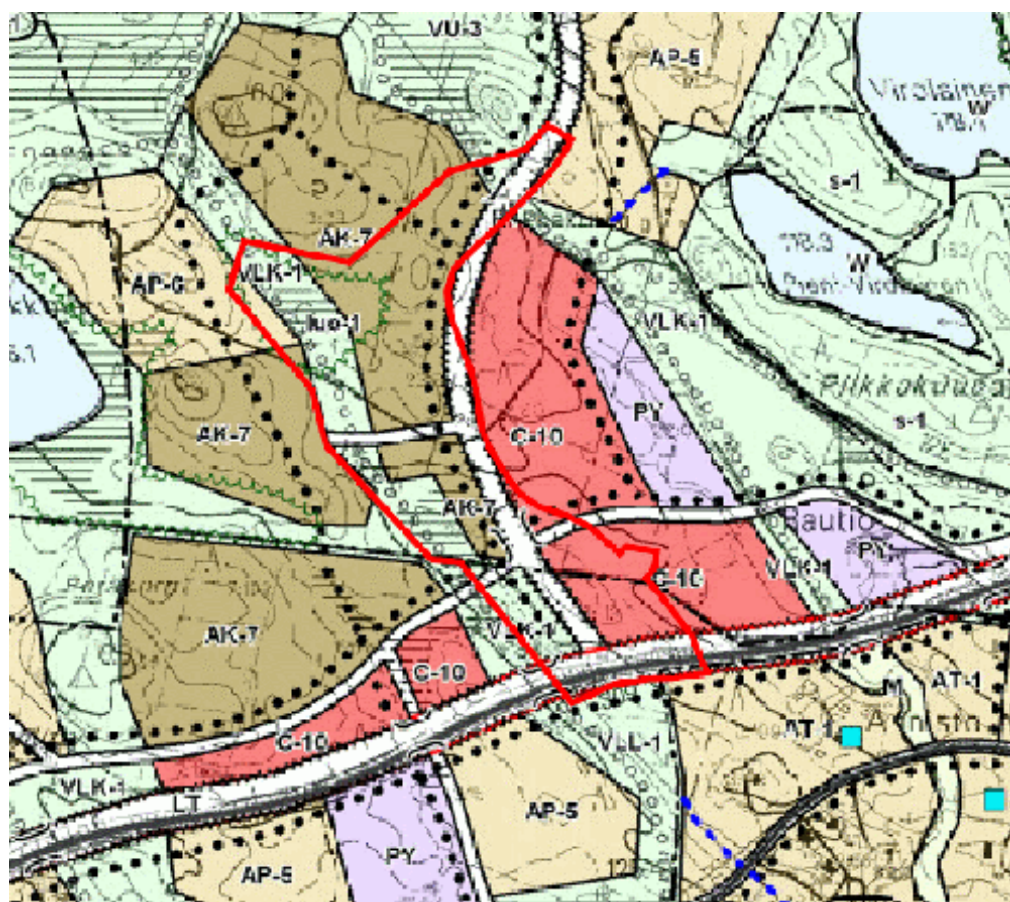
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentaminen alueella käynnistyy asemakaavan vahvistuttua. Projektiaikataulun mukaan Puistokadun rakentaminen Ruskontien liittymiseen ja tonttikatuineen alkaa syksyllä 2009. Tervalepän- ja Tuomistonpuiston hulevesijärjestelmien rakentaminen alkaa vuoden 2009 alussa. Ensimmäiset talonrakennuskohteet alkavat vuodesta 2010 lähtien. Rakentamisen vaiheistus ilmenee korttelien tontinkäyttösuunnitelmissa. Sosiaali- ja terveysasema on tarkoitus toteuttaa, kun koko Vuoreksen väestömäärä ylittää 10 000 asukasta. Palvelu- ja toimistokorttelit rakentuvat kysynnän mukaan.

Liite 1, OTE PIRKANMAAN 1. MAAKUNTAKAAVASTA



Liite 2, OTE VUOREKSEN OSAYLEISKAAVASTA



TAMPERE LEMPÄÄLÄ VUOREKSEN OSAYLEISKAAVA

AK-7

KERROSTALOVALTAINEN ASUNTOALUE

Alue varataan kerrostakille, joihin on sijoitettava vähintään 70 % alueen kerrosalasta. Alueelle voidaan rakentaa myös asuinympäristöön soveltuvia työtiloja.

Alue on tarkoitettu rakennettavaksi ikimäärin 0,50 -0,80 tontitehokkuudella keskimäärin kolmesta viiteen kerroksisena.

C-10

PAIKALLISKESKUSTOIMINTOJEN ALUE

Alue varataan paikalliskeskustasoisille julkisille ja yksityisille palveluille, ympäristöön soveltuville työpaikkatoiminnoille ja asunnoille.

PY

JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE

VLK-1

KAUPUNKIPUISTOKSI VARATTU LÄHIVIRKISTYSALUE

Alue varataan päivittäiseen yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön, kuten yleisille puistoille, pienille pallokentille ja leikkipuistoille.

Alueella sallitaan yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muut näihin verrattavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia kuten MRL:n 128 §:ssä on säädetty.

==

KATUALUE

)

ALI- TAI YLIKULKU

•••••

KEVYEN LIIKENTEEN PÄÄREITTI

o o o o o

ULKOILUREITTI

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.

~~~~~

Meluntorjuntatarve

**VU-3**

## URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE

Alue varataan urheilu- ja virkistystoimintaa varten. Alueella sallitaan urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevien rakennusten, rakennelmien, laitteiden ja kenttien rakentaminen. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muut näihin verrattavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia kuten MRL:n 128 §:ssä on säädetty.

**VLL-1**

## LUONNONMUKAINEN LÄHIVIRKISTYSALUE

Alue varataan ulkoilu-, liikunta- ja urheilutoiminnoille sekä luonnon kokemiseen laajoina pääosin luonnontilaisina aluekokonaisuuksina.

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.

Liite 4

VUORESKESKUksen  
ASEMAKAAVOITUKSEN  
SUUNNITTELUTILANNE

- 1 VUORESKESKUS LÄNSI 8036
- 2 VUOREKSEN PUISTOKATU 8080  
asemakaava on voimassa  
(14.12.2007)
- 3 VUORESKESKUS KAAKKO 8161
- 4 RIMMI JA LIIKUNTAPUISTO 8044
- 5 VIROLAINEN 8037
- 6 VUORESKESKUS ITÄ 8038

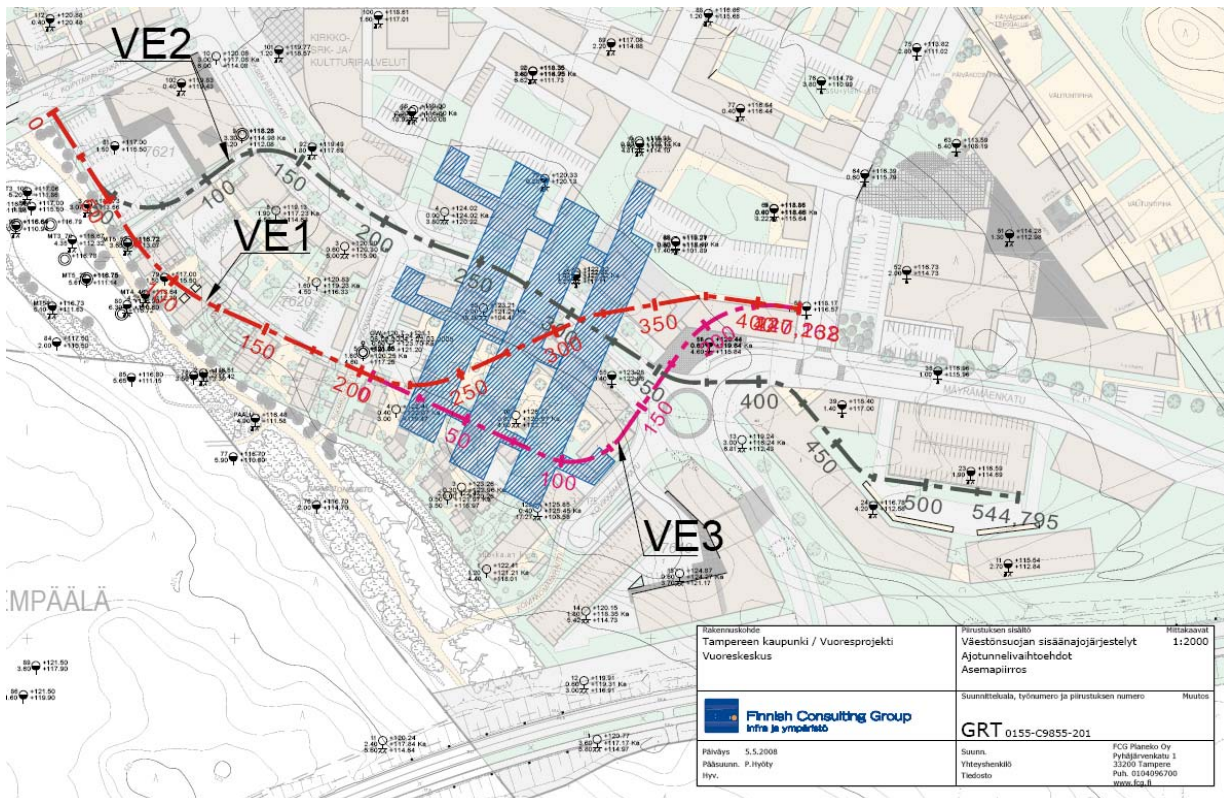


Liite 12, Havainnekuvat keskuspuiston sillasta





## Liite 13, Kartta Vuoreskeskuksen väestösuojien sisäänajojärjestelyistä



## Liite 14, Vuoreksen puistokadun poikkileikkaukset

