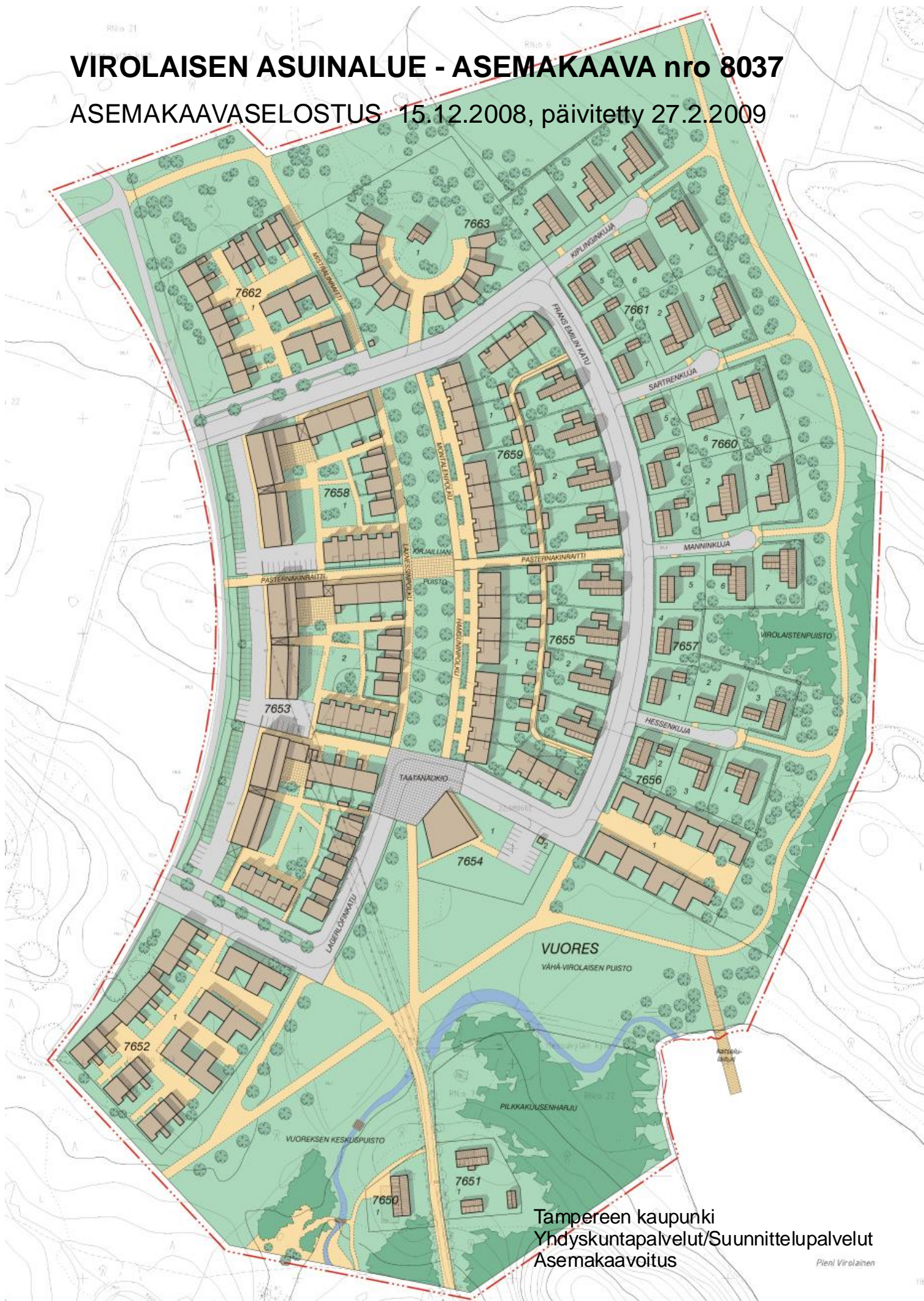


VIROLAISEN ASUINALUE - ASEMAKAAVA nro 8037

ASEMAKAAVASELOSTUS 15.12.2008, päivitetty 27.2.2009



Tampereen kaupunki
Yhdyskuntapalvelut/Suunnittelupalvelut
Asemakaavoitus

Pieni Virolainen

ASEMAKAAVA. VUORES, VIROLAISEN ASUINALUE. KORTTELIT 7650 - 7663, VIRKISTYS-, KATU- JA KATUAUKIOALUETTA. KAAVA NRO 8037.

Asemakaavan selostus, joka koskee 15.12.2008 päivättyä ja 27.2.2009 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8037. Lisätietoja osoitteesta: www.tampere.fi/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus ja www.vuores.fi

TIIVISTELMÄ

Alue sijaitsee noin 7 km kaupungin keskustasta etelään, Virolaisten luoteispuolella. Alue on pääosin tasaista peltoa ja eri-ikäistä ja tyyppistä metsää. Etelä- ja pohjoislaidalla on kaksi asumatonta pientilaa, Pilkkakuusi ja Pirttisuo. Tilojen päärakennuksissa on lepakoita.

Suunnittelun lähtökohtana on Vuoreksen osayleiskaava, joka on saanut lainvoiman 27.9.2006. Osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu tiiviiksi ja matalaksi pientalovaltaiseksi asuntalueeksi ja eri tyyppisiksi lähivirkistysalueiksi.

Alueella järjestetään asuntomessut vuonna 2012.

Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin (OAS) 25.10.2007. OAS oli nähtävillä 26.10.-16.11.2007. OAS:ista jätettiin yksi mielipide.

Virolaisesta pidettiin ideariihi, johon osallistui luottamushenkilöitä, Tampereen kaupungin suunnittelupalveluiden edustajia, alueen konsultti ja Suomen asuntomessujen edustajia.

Konsultti on laatinut kaksi asemakaavaluonnosvaihtoehtoa, "Puu" ja "Kukka", selosteineen.

Virolaisen asemakaavaluonnosvaihtoehdot olivat nähtävillä 2.5.-23.5.2008. Nähtävilläoloaikana 14.5.2008 järjestettiin yleisötilaisuus. Luonnoksista saatiin kaksi mielipidettä.

Ohjausryhmä valitsi vaihtoehdon "Kukka" jatkosuunnittelun pohjaksi. Vaihtoehto on työstetty asemakaavaehdotukseksi.

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi 23.12.2008 asemakaavaehdotuksen nähtävälle. Ehdotus oli nähtävillä 2.1.-2.2.2009. Lausunnot pyydettiin Pirkanmaan Ympäristökeskukselta, Pirkanmaan liitolta, Pirkanmaan maakuntamuseolta sekä Tampereen kaupungin Ympäristöpalveluilta.

Nähtävilläoloaikana saatiin muistutukset Hervanta-seuralta ja Kalevi Suoniemeltä sekä lausunnot Pirkanmaan Ympäristökeskuksesta ja Pirkanmaan maakuntamuseolta. Pirkanmaan liitto ilmoitti, ettei se anna lausuntoa ja Tampereen kaupungin ympäristöpalveluilla ei ollut huomautettavaa asemakaavasta. Muistutukset ja lausunnot sekä niihin annetut vastineet ovat liitteenä, (liite F).

Asemakaavan keskeinen sisältö

Virolainen on tiivis ja selkeästi rajattu noin 600 asukkaan pientaloaluekokonaisuus, jolla on puutarhakaupungin ominaispiirteitä: pienimittakaavaisuus, säännönmukaisuus ja alueen halki kulkeva puistoakseli. Alueen korttelisto rakentuu Vuoreksen puistokadun kaareen ja säteittäisiin kulkuyhteyksiin. Puistokadua rajaava kerros- ja pientalorivistö muodostaa kaupunkikuvallisesti jatkumon Vuoreskeskuksen puistokadun varren kerrostalorivistölle. Alueen massoittelu madaltuu ja väljenee itää kohti. Vuoreksen keskuspuisto ulottuu alueen etelärajalle asti ja saa luontevan jatkeen alueen halkaisevasta puistoakselista.

Virolaisen katuverkko koostuu alueen läpi johdetusta asuntokadusta ja siitä erkanevista tonttikaduista. Keskuspuiston ja puistoakselin yhtymäkohtaan suunniteltu aukio jäsentää asuntokatua. Kevyenliikenteen reitistö kulkee Vuoreksen puistokadun molemmin puolin sekä puistoakselilla pohjoisesta kohti Vuoreskeskustaa ja keskuspuistoa. Lisäksi alueen keskiosassa on itä-länsisuuntainen kevytliikenteen yhteys.

Asemakaava on Vuoreksen osayleiskaavan mukainen. Asemakaavalla tarkentuu pientalovaltaisen asuntoalueen ja lähivirkistysalueiden raja. Lisäksi alueelle on kaavoitettu vähäinen määrä kerrostaloja. Ratkaisua on perusteltu kaupunkikuvan ja asuntotarjonnan monipuolisuuden kannalta asuntomessujakin silmälläpitäen.

Kaava-alueen pinta-ala on 15,8 ha. Asuinkorttelien rakennusoikeus on 34 215 kem² ja muiden toimintojen 490 kem², yhteensä 34 705 kem².

Kaavan vaikutukset

Virolainen pienehkönä ja selkeästi rajattuna pientaloalueena on helposti "luettava" kokonaisuus. Alue on jaettu korttelitasolla edelleen pienempiin osiin, joka on sosiaalisen kanssakäymisen ja yhteenkuuluvuuden kannalta merkityksellinen. Alueen puutarhakaupunkimainen rakenne antaa asuinmiljööille ja katukuvalle vahvan tilallisen leiman. Alueen puistot ovat omiaan integroimaan aluetta myös maisemallisesti kaupunkirakenteen kokonaisuuteen.

Virolainen vastaa hyvin kysytyjä asumistoiveita laajentaen samalla asumisvaihtoehtojen tarjontaa Vuoreksessa. Asemakaavan maankäyttö ja rakennusalat mahdollistavat monimuotoisen raken-

tamisen ja uusien asuinratkaisujen kokeilun yleisesti ja erityisesti asuntomessuja silmällä pitäen.

Katuverkon ratkaisut ovat perusteltu pientaloalueen koolla ja vähäisellä liikenteen määrällä sekä sillä, että kyseessä on puhtaasti aluetta palveleva katu, jossa ei ole läpikulkuliikennettä. Kaavaan on sisällytetty liikennemeluserveluissa edellytetyt määräykset.

Aluetta joudutaan useissa paikoissa täyttää aluekuivatuksen, katurakenteiden kuivatuksen ja viemäröinnin vuoksi. Täyttö on paitsi teknisesti myös asumisviihtyisyyden kannalta perusteltu. Uudet maanpinnan korkeudet myötäilevät lopputilanteessa nykyistä maanpintaa. Nykyiset metsät ja puusto säilyy alueen reunoilla sekä Pilkkakuusen ja Pirttisuon pihapiirissä.

Lepakoiden ja liito-oravien elinalueet ovat maankäyttöratkaisuissa otettu huomioon ja ne ovat turvattu asemakaavassa määräyksin. Erityisasiantuntijana Paavo Hellstedt toteaa lausunnossaan, että ”suunniteltujen toimien lepakoiden lisääntymiskolonoiden pysyvyyden kannalta sekä lepakoiden kulkureittien kannalta olevan riittävät eri lepakkolajien säilymiseksi alueella”.

Virolaisten ja Pilkkakuusen valuma-alueelle tehty hulevesien hallinnan yleissuunnitelma toimii pohjana Virolaisen alueen hulevesijärjestelmien suunnitteluun. Asemakaavassa ohjataan hulevesijärjestelmien toteutusta erilaisin hulevesimääräyksin. Järjestelmillä pystytään hallitsemaan useimmin toistuvat tapahtumat sekä rajoittamaan myös erittäin poikkeuksellisten ja harvoin tapahtuvien sateiden aiheuttamia virtaamia. Yhteisvaikutukseltaan korttelikohtaiset ja valuma-alueen menetelmät varmistavat Koi-pijärveen kohdistuvan kuormituksen minimoinnin.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava tullaan toteuttamaan sen saatua lainvoiman. Asuntomessualue toteutetaan kesään 2012 mennessä.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Vuoreksen kaupunginosan korttelit 7650 - 7663, virkistys-, katu- ja katuaukioaluetta.

Tonttijako:

Tonttijako sisältyy asemakaavaan.

1.1 Tunnistetiedot

Alueen nimi:	Virolainen
Kunta:	Tampere
Kunnanosa:	Vuores
Korttelit:	7650 - 7663

Kaavan nimi:	Vuoreksen Virolaisen asuinalueen asemakaava
Kaavan laatija:	Tampereen kaupunki, Suunnittelupalvelut, Asemakaavasuunnittelu, arkkitehti Anne Kangasniemi, projektiarkkitehti Kay Bierganns
Kaavan tilaaja:	Tampereen kaupungin yhdyskuntapalvelut, Vuores-projekti ja kaupunkirakentaminen

Dno: YPA 9598/611/2007. Verkkonumero 4009962.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee n. 7 km kaupungin keskustasta etelään. Alue rajautuu Vuoreskeskustan pohjoisosaan, Vuoreksen puistokatuun ja Virolainen ja Pieni Virolainen järvien luoteisrantaan.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaava nro 8037. Asemakaavalla toteutetaan Vuoreksen osayleiskaavaa ja luodaan edellytykset asuntomessujen järjestämiselle vuonna 2012.

1.5 Luettelo selostuksen erillisistä liiteasiakirjoista

- A. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 25.10.2007
- B. Mielipiteet asemakaavaluonnosvaihtoehdoista ja niihin annetut vastineet
- C. Vuoreksen osayleiskaava-alueen lepakkokartoitus 2006, kartoitusraportti, syyskuu 2006, Yrjö Siivonen & Terhi Wermundsen, Wermundsen Consulting Oy / Batcon Group. Lausunto Tampereen Vuoreksessa sijaitsevien Pirttisuon ja Pilkkakuusen lepakkokolonioiden huomioimiseksi Vuoreksen alueen suunnittelussa, (2007). Yhteenveto Tampereen Virolaisen lepakkotilanteesta 2002 - 2008, (syyskuu 2008), Yrjö Siivonen & Terhi Wermundsen, Wermundsen Consulting Oy
- D. Ympäristömeluselvitys Virolaisen asemakaavasta 28.10.2008, Ramboll (2008)
- E. Virolaisten ja Pilkkakuusen valuma-alueiden hulevesien hallinnan yleissuunnitelma 2008, FCG Planeko Oy
- F. Lausunnot ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta sekä niihin annetut vastineet

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Vuoreksen asuntomessualueen eliöstö- ja biotooppiselvitys, Treen kaupunki, Kari Korte (2007)
2. Maaperän rakennettavuus selvitys, Treen kaupunki, Kari Hieta-la (2007)

3. Vuoreksen vesihuollon yleissuunnitelman päivitys, Suunnittelu-keskus Oy (2007)
4. Vuoreksen maisemallinen yleissuunnitelma, Näkymä Oy (2005)
5. Tampereen Vuoreksen Virolaisen-Koukkujärven alueen Linnustoselvitys, Pirkanmaan Lintutieteellinen Yhdistys ry, Pekka Rintamäki (2008)
6. Vuores, osayleiskaavan kulttuuriympäristöselvitys, Pirkanmaan maakuntamuseo, kulttuuriympäristöyksikkö (2002)
7. Ilmanlaatu vuonna 2030, Enwin Oy (2008)

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus, liite 1

Alue on pääosin peltoa, kesantopeltoa ja eri-ikäistä ja tyyppistä metsää. Etelä- ja pohjoislaidalla on kaksi pientilaa, Pilkkakuusi ja Pirttisuo, joille johtaa Ruskontieltä erkaneva Virolaisentie. Pirttisuo on autiotila ja Pilkkakuusi on tällä hetkellä asumaton. Tilojen päärakennuksissa on lepakkokoloniat. Suunnittelualueen läheisyydessä on idässä kaksi järveä, Pieni Virolainen ja Virolainen. Alueen eteläosaa halkoo Pienestä Virolaisesta lähtevä laskuoja. Suunnittelualueeseen rajautuva on Virolaisten välinen kannas ja Pilkkakuusenharju, jotka ovat osayleiskaavan mukaan arvokkaita luontoalueita. Virolaisten välisellä kannaksella on tehty avohakkuu.

Luonnonsuojelualueita ei Virolaisen alueella ole.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Alue on verrattain tasainen peltojen ja metsäsaarekkeiden kudelmä. Korkeustaso vaihtelee 119-125 metriä merenpinnan yläpuolella. Alueen matalin kohta on Virolaisen ranta ja korkein kohta Virolaisen länsipuolella oleva kukkula.

Luonnonolot

Suunnittelualue on voimakkaasti kulttuurivaikutteinen, noin puolet alueesta on peltoa ja etelä- ja pohjoispäässä ovat vanhat asuintilat pihapiireineen. Myös metsää on voimaperäisesti käsitelty. Metsä on pääosin lehtomaista kangasta, lehtolaikkuja esiintyy itäosan kukkuloiden lomassa ja Pilkkakuusen tilan pohjoispuolella.

Maaperä ja rakennettavuus

Maaperä on moreenia ja savea. Idässä molemmista Virolaisesta luoteeseen johtavissa painanteissa on turvetta.

Vuoreksen osayleiskaavaa varten tehdyn rakennettavuusselvityksen mukaan alueesta on puolet rakennettavuudeltaan hyvää ja puolet keskinkertaista. Pienen Virolaisen laskuojan suu on rakentamiseen huonosti soveltuvaa.

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

Kasvillisuus

Suunnittelualueella on lehtolaikkuja. Niistä paikallisesti merkittävien sijaitsee alueen itäpuolella Virolaisten lähellä olevien kukkuloiden välissä. Lehto on syntynyt avohakkuun johdosta. Kasvillisuudeltaan arvokkaita alueita ovat Virolaisten välinen kannas ja Pilkkakuusen harju alueen ulkopuolella.

Eläimistö

Lepakot

Pirttisuolla ja Pilkkakuusen alueella on lepakoita. Vuoreksen alueella viimeisimmät kartoitukset on tehty vuosina 2006, 2007 ja 2008.

Lepakkotilanne v. 2006, (liite C)

Kesällä 2006 Pirttisuon päärakennuksessa havaittiin viiksi-/isoviiksisiippojen 150-200 yksilön lisääntymiskolonia. Lisäksi koloniassa oli noin kymmenen pohjanlepakkoa. Viiksi-/isoviiksisiipt suuntasivat koloniasta lähtiessään aina pohjoiseen ja ne myös palasivat aamulla pohjoisesta. Pohjanlepakot taas alkoivat välittömästi saalistuksen pellonreunoja seuraten.

Pilkkakuusen päärakennuksesta löytyi lepakoiden lisääntymiskolonia. Kesällä 2006 koloniassa oli lajeina vesisiippa, viiksi-/isoviiksisiiippa, isolepakko, pohjanlepakko ja korvayökkö. Kesällä 2006 Pilkkakuusen koloniassa oli arviolta noin 150 lepakkoa.

Pienelle Virolaiselle rajattiin myös merkittävä lepakkoalue, sillä kesällä 2006 siellä saalisti erittäin hyvin lepakoita. Pilkkakuusen lepakkoalueen viiksisiipt/isoviiksisiipt saalistivat Pilkkakuusen ja Pienen Virolaisen välisessä metsässä, mutta niitä siirtyi yön kuluessa saalistamaan myös Virolaisen ja Pienen Virolaisen välisen kannaksen kaakkoispään harvaan metsään. Pilkkakuusen koloniassa oli myös muutama pohjanlepakko. Ne saalistivat peltojen reunoissa ja erityisesti Pienen Virolaisen rantojen yllä.

Kartoitusraportissa tärkeät lepakkoalueet luokiteltiin luokkiin I-III, joista luokka I on tärkein. Pirttisuon kolonia ja Pilkkakuusen lepakkoalue (kolonia + Pieni Virolainen) ovat I luokan lepakkoalueita.

Vaikka Pirttisuon ja Pilkkakuusen koloniat sijaitsevat vain muutamman sadan metrin etäisyydellä toisistaan, ei niiden lepakoilla vaikuta olevan mitään merkittävää yhteyttä. Suurin osa molempien kolonioiden lepakoista lähti saalistamaan aivan vastakkaiseen suuntaan, mutta niiden saalistusalueet vaikuttivat olevan samat. Kaikuluotaukseltaan heikot viiksi-/isoviiksisiiapat karttavat avoimia paikkoja eli talojen välin jäävät pellot saattavat olla tähän syynä. Lisäksi Pirttisuon koloniassa olivat enemmistönä viiksi-/isoviiksisiiapat ja ne lähtivät heti lähimmälle saalistusalueelleen. Pilkkakuusen lepakot olivat pääasiassa vesisiippoja ja niille lähin saalistuspaikka oli vastakkaisessa suunnassa sijaitseva Pieni Virolainen. Vesisiipat saalistavat hyönteisiä veden pinnalta. Lepakot myös mielellään palaavat kolonian lähelle hieman aiemmin yöllä ja saalistavat sitten tovin lähellä koloniaa ennen sinne menoa. Alueen pohjanlepakot ja korvayököt saattavat hyvinkin vaihdella kolonioita sillä ne molemmat saalistavat mm. pellonreunoja seuraten. Heinäkuun lopulla 2006 Pilkkakuusen koloniasta tavatut isolepakot olivat todennäköisesti vain satunnaisvieraita. Ne saattavat vaelttaa laajalla alueella ja käyttävät toisten lajien piilopaikkoja hyväkseen.

Lepakkotilanne v. 2007, (liite C)

Kesällä 2007 Pirttisuon ja Pilkkakuusen kolonioita ja niiden lähiympäristöä tarkkailtiin neljänä yönä. Pilkkakuusen kolonian tilanne oli säilynyt edellisestä kesästä muuttumattomana.

Viiksi-/isoviiksisiiapat saapuivat paikalle pohjoisesta metsätietä seuraten. Havaintojen mukaan Pirttisuo on vain ajoittainen lisääntymis- tai levähdyspaikka ja näillä lepakoilla on selvästi vaihtoehtoisia paikkoja lisääntymiseen ja muiksi niiden elinkierron kannalta tärkeiksi paikoiksi. Pilkkakuusi sen sijaan on selvästi tärkeämpi kolonia. Se on pääasiassa vesisiippojen lisääntymiskolonia.

Lepakkotilanne v 2008, (liite C)

Pirttisuon ulkorakennukset on purettu talvella, niistä ei ole lepakoita tavattu. Molempia kolonioita tarkkailtiin viitenä yönä 10.6.-21.8.2008 välisenä aikana. Alkukesästä Pilkkakuusessa havaittiin vesisiippoja, mutta Pirttisuolla oli hiljaista. Heinäkuun puolella välissä Pirttisuolla tehtiin havainnot saalistamaan lähtevistä viiksi-/isoviiksisiiapoista, joita oli myös Pilkkakuusessa, sen sijaan vesisiipat olivat kadonneet. Elokuun loppupuolella tehtiin molemmissa kohteissa havaintoja muutamista lepakkoyksilöistä. Kumpikaan kohde ei ollut 2008 kesänä ollut lisääntymiskolonia.

Liito-oravat

Liito-oravahavaintoja on ollut erityisesti Pilkkakuusen tilan itäpuolella. Selvitysalueen ainoat vuoden 2007 kevään havainnot liito-oravan olemassaolosta saatiin Pilkkakuusenharjun luoteispäästä, jossa jätöstä löytyi useiden puiden tyveltä. Jätöstä havaittiin niin runsaasti, että on hyvinkin mahdollista, että harjun luoteispää aivan Pilkkakuusen talon pihapiirin rajoille asti on lajin pesimäympäristö. Lisäksi liito-oravahavainto on tehty v. 2005 kaava-alueen

eteläpuolella olevalla hakkuualueella. Aiemminhan jo useiden vuosien ajalta on havaintoja liito-oravan pesimisestä harjun kaakkoispäässä lähellä Ruskontietä. Muualla selvitysalueella liito-oravalle edes välttävästi soveltuvat elinympäristöt ovat vähäisiä ja pirstaloituneet, jotta laji pystyisi tulemaan toimeen ja lisääntymään alueella. Ainoita muita mahdollisia metsiä liito-oravan elää esiintyy Pirttisuon tilan itä- ja länsipuolella, mutta niistä ei ole saatu jä-töshavaintoja. Ei kuitenkaan voi sulkea kokonaan pois sitä mahdollisuutta, etteikö liito-orava pystyisi ja käyttäisi kulkuyhteytensä Pirttisuon tilan metsäistä vyöhykettä. Toisaalta Pirttisuon länsipuolelta ei ole havaintoja liito-oravasta.

Hyönteiset

Pirttisuon tilan läheisyydessä on havaittu suurperhoset usvapikkumittari, virmajuurimittari, kuusamaliuskamittari ja pohjankuutäplä sekä kovakuoriaisista harvinainen valseppä. Usvapikkumittarin esiintyminen on Suomessa rajoittunut Lounais-Suomeen. Virmajuurimittari esiintyy Tampereella pohjoisimmillaan. Pohjankuutäplä on melko harvinaisena esiintyvä vanhoja kuusimetsiä suosiva laji, jota esiintyy aikuisena joka toinen vuosi. Näillä lajeilla ei ole luonnonsuojelullista statusta.

Linnusto

Linnusto on Virolaisen alueella tavanomaista, havaitusta 25 lajista yleisimmät lajit olivat peippo, punarinta ja pajulintu. Yhdelläkään havaituista lajeista ei ole uhanalaisuusstatusta.

Vesistöt ja pintavedet

Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsevat erämaatyypiset järvet Virolainen (+118,4) ja Pieni Virolainen (+118,3).

Suunnittelualue kuuluu Virolaisten ja Pilkkakuusen valuma-alueeseen, joka purkautuu Rautionpellon läpi kulkevan ojan kautta Koipijärven luoteisnurkkaan. Suunnittelualue jakautuu kolmeen osavaluma-alueisiin. Alueen pohjoisosan pintavedet ohjautuvat Virolaiseen. Alueen keskiosan pintavedet purkautuvat nykyiseen Pienen Virolaisen laskuojauomaan. Alueen eteläosan pintavedet ohjautuvat Rimmin alueen pohjoispuolelta laskevaan ojaan.

3.1.3 Rakennettu ympäristö, liite 1

Alueella on kaksi pientilaa. Pirttisuon päärakennus on autio ja huonokuntoinen. Pirttisuon päärakennus on rakennettu vuonna 1949. Talo on kaupungin omistuksessa ja se on ollut tyhjillään muutamien vuosien ajan. Talo on purkukunnossa johtuen mm. huonoista rakenteista ja vesivahingosta. Pilkkakuusen päärakennus talousrakennuksineen ovat vuokrattuna, mutta tällä hetkellä asumattomia. Pilkkakuusen/Virolaisentien länsipuolella sijaitsee huonokuntoinen navetta. Lisäksi alueen tilojen puolessavälissä pellolla on lato.

Ruskontien pohjoispuolella Virolaisentien varrella on kolme 1940-luvulla rakennettua siirtolaistilaa Raitio, Pilkkakuusi ja Pirttisuon. Tilloilla on merkitystä asuinhistoriallisesti. Pirttisuon tilalla on tehty laajennuksia 1960- ja 1970-luvuilla. Pirttisuon piharakennukset on purettu. Niiden pihapiirit, ympäröivät pellot ja metsämaisemat ovat säilyneet. Pellot on merkitty jo 1700-luvun lopun karttoihin.

Palvelut

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

Virkistys

Aluetta käyttävät lähinnä lähiseudun asukkaat ulkoiluun. Pilkkakuusenharjulla kulkee hiihtoreitti.

Liikenne

Ruskontieltä erkaneva Virolaisentie kulkee Pilkkakuusen tilan halki Pirttisuon tilalle asti, jonka jälkeen tie jatkuu metsätienä Suolijärven suuntaan.

Tekninen huolto

Lounais-Hervannan uudella asuntoalueella sijaitsevat aluetta lähimmät jäteveden, vesijohdon, kaukolämmön ja maakaasun runkolinjat.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueen pelloilla ja maatiloilla on asuinhistoriallisesti paikallista merkitystä.

3.1.4 Maanomistus

Alue on Tampereen kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta Messukylän tilaa Pilkkakuusi RN:o 22 (837-585-22-0) olevaa Mirja ja Heikki Suikkasen omistamaa n. 2,2 ha kokoista määräalaa. Tehdyssä esisopimuksessa on määräalalle osoitettu rakennusoikeutta 5000 kem². Mikäli kaavoitushanke ei toteudu 31.12.2008 mennessä, kaupungin tulee Suikkasten pyynnöstä luovuttaa puuttuva rakennusoikeus Suikkasille toisesta samantasoisesta paikasta.

Kaupungin ja maanomistajan väliset neuvottelut ovat kesken. Kaupunki tekee ehdotuksen 23.6.2005 tehdyn esisopimuksen tarkoittamasta rakennusoikeuden siirtämisestä muualle tai alueen ostamisesta.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat

Maakuntakaava

Valtioneuvosto on vahvistanut 29.3.2007 Pirkanmaan 1. maakuntakaavan. Maakuntakaava tulee voimaan ja noudatettavaksi en-

nen kuin se on saanut lainvoiman. Samalla voimassa oleva Pirkanmaan 3. seutukaava kumoutuu.

Maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja viheralueeksi. Alueen läpi tai välittömään läheisyyteen on osoitettu viheryhteystarve. Maakuntakaavan aluevaraukset ovat yhdenmukaiset Vuoreksen osayleiskaavan kanssa.

Vuoreksen osayleiskaava, **liite 2**

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 pientalovaltainen asuntoalue ja ympäröivät viheralueet ovat lähinnä kaupunkipuistoksi osoitettuja alueita. Alueen läpi kulkee etelä-pohjoissuuntainen kevyen liikenteen pääreitti, joka yhtyy alueen pohjoisosaa sivuavaan itä-länsisuuntaiseen reittiin. Ulkoilureitti sivuaa myös alueen eteläosaa. Alue rajautuu lännessä Vuoreksen puistokatuun. Se on merkitty katualueeksi, jolla on koko matkaltaan meluntorjuntatarve ja kadun länsipuolelle on merkitty kevyenliikenteen pääreitti. Vuoreksen puistokadun alikulut sijoittuvat alueen etelä- ja pohjoispuolelle. Pikku Virolaisesta erkaneva oja on merkitty tärkeäksi ojauomaksi.

Asemakaavat, **liite 3**

Virolaisen alue rajautuu voimassaolevan Vuoreksen puistokadun kaava-alueeseen (nro 8080) ja valtuuston 24.9.2008 hyväksymään Vuoreksen länsiosan asemakaavaan (8036) sekä vireillä oleviin Rimmin asuntoalueen ja liikuntapuiston (8044) ja Vuoreskeskuksen kaakkoisosan (nro 8161) asemakaava-alueisiin.

Vuoreksen keskuspuiston yleissuunnitelma, **liite 4**

Keskuspuiston suunnittelualueeseen kuuluu Virolaisen asuntoalueen eteläkärki Pieni Virolaiseen asti. Yleissuunnitelma on hyväksytty yhdyskuntalautakunnassa 26.8.2008. Suunnitelman pohjalta tehdään toteutussuunnitelma. Suunnittelija on Atelier Dreiseitl Saksasta.

Vuoreksen maisemallinen yleissuunnitelma

Yleissuunnitelmassa on esitetty palstaviljelyalue Virolaisen alueen pohjoispuolelle. Mikäli palstaviljelyalue toteutetaan, sinne kulku järjestetään pohjoispuolelle tulevan Pirttisuon asuinalueen kautta.

3.2.2 Kaava-aluetta koskevat päätökset

Kaupunginhallitus päätti 29.8.2005, että Osuuskunta Suomen Asuntomessujen kanssa käynnistetään neuvottelut asuntomessu-

jen järjestämisestä Tampereella Vuoreksen kaupunginosassa vuonna 2011.

Kaupunginhallitus päätti 31.7.2006 jättää Osuuskunta Suomen Asuntomessuille hakemuksen asuntomessujen järjestämisestä Tampereella Vuoreksen kaupunginosassa vuonna 2011. Hakemuksen mukaan Virolaisen alue on valittu messujen pitopaikaksi.

Kaupunginhallitus päätti 7.5.2007 esittää Osuuskunta Suomen Asuntomessuille, että Tampereen kaupunki hakee asuntomessujen järjestämistä Vuoreksen kaupunginosassa vuonna 2012 ja siten messujen ajankohta siirretään alkuperäisen hakemuksen mukaisesta vuodesta 2011.

Tampereen kaupunki ja Osuuskunta Suomen Asuntomessut allekirjoittivat sopimuksen 29.8.2008 asuntomessujen järjestämisestä Vuoreksessa Virolaisen alueella vuonna 2012.

Rakennusjärjestys

Tampereen kaupungin rakennusjärjestyksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 6.9.2000.

Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu joulukuussa 2008.

3.2.3 Vuoreksen erillishankkeet

Langaton Vuores –projekti

Vuonna 2003 alkanut Langaton Vuores-projekti on TTY:n digitaalij- 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.

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 hankesuunnitelmalla (31.10.2007), jossa on määritelty taiteen painopisteet eri osa-alueilla. Sen mukaan Virolaisen etelä- ja pohjoispuolella oleviin alikulkuihin ja siltoihin ehdotetaan taideteosta.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaava laaditaan Vuoreksen osayleiskaavan toteuttamiseksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaava sisältyy Tampereen kaupungin asemakaavoitusohjelmaan 2007 – 2009.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat:

Suunnittelu- ja lähivaikutusalueen maanomistajat, vuokra-alueiden haltijat ja asukkaat, Pirkanmaan ympäristökeskus, Pirkanmaan liitto, Tiehallinnon Hämeen tiepiiri, Kaupungin eri toimialat: kaupunkiympäristön kehittäminen, hyvinvointipalveluiden kehittämisyksikkö, viranomaispalvelut, Tampereen aluepelastuslaitos, kiinteistötoimi, Tampereen Sähköverkko, Tampereen Vesi sekä Elisa Oyj, Telia Sonera Finland Oy, Tampereen Ympäristönsuojeluyhdistys ry, Pirkanmaan luonnonsuojelupiiri, Hervanta-Seura ry, Tampereen Hervantalaiset ry, Osuuskunta Suomen asuntomessut ja muut erikseen ilmoittautuneet.

4.3.2 Vireilletulo

Alueen kaavoituksen vireille tulosta on ilmoitettu vuoden 2007 kaavoituskatsauksessa. Alueen kaavoitus on tullut vireille 25.10.2007, jolloin osallistumis- ja arviointi kuulutettiin nähtäville.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (**liite A**) oli nähtävillä 26.10.-16.11.2007. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi mielipide.

Hervanta-Seuran ja Anniston kyläyhdistyksen yhteisessä mielipiteessä vaaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman hylkäämistä, asuntomessujen pitopaikan uudelleenvalintaa, luonto- ja muiden selvitysten päivittämistä ja niiden toimittamista osallisille sekä osallisryhmän perustamista.

Kaavoittajan vastine: Mielipide ei anna aihetta muutoksiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Kaupunginhallitus on 31.7.2006 päättänyt, että Vuoreksen Virolaisen alueen asuntomessujen pitopaikaksi. Osayleiskaavan perusselvitysmateriaali on asemakaavoitusta varten päivitetty luonto- ja eliöstöselvityksen (syyskuu 2007) ja lepakkoselvityksin (2006 ja 2007) osalta. Puistokadun

meluselvitys päivitetään asemakaavavaihtoehtojen pohjalta. Selvitysaineisto on esillä Virolaisen asemakaavavaihtoehtojen nähtävilläoloaikana ja muina aikoina siihen voi tutustua Frenckellin palvelupisteessä ja internet-sivuilla. Osallisille ja kaupunkilaisille järjestetään yleisötilaisuus asemakaavavaihtoehtojen nähtävilläoloaikana.

Valmisteluvaiheen asiakirjat (asemakaavaluonnosvaihtoehdot oheismateriaaleineen) olivat nähtävillä 2.5. - 23.5.2008 Frenckellin Palvelupisteessä ja Hervannan kirjastossa sekä internetissä ja siitä ilmoitettiin kuulutuksella. Asemakaavaluonnokset lähetettiin osallisille mahdollisten mielipiteiden ja lausuntojen saamista varten. Mielipiteitä jätettiin kaksi ja niihin on annettu vastineet. **(liite B)**

Yleisötilaisuus pidettiin 14.5.2008. Tilaisuudessa oli kaupungin edustajien lisäksi Osuuskunta Suomen Asuntomessujen toimitusjohtaja Pasi Heiskanen sekä kaavoituskonsultti Jukka Turtiainen, joka esitteli kaavaluonnosvaihtoehdot. Tilaisuudessa esiin tulleet puheenaiheet koskivat lähinnä hulevesijärjestelyitä ja asiakirjojen saatavuutta.

25.11.2008 pidettiin Vuores-ilta, joka oli yleinen informaatiotilaisuus koko Vuoreksen alueesta.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Pirkanmaan Ympäristökeskuksen kanssa pidettiin työneuvottelut kuudesti:

18.1.2007 esiteltiin Virolaisen suunnittelutilanne ja keskusteltiin alueen lepakoista ja Pirttisuon purkumahdollisuudesta. Todettiin, että lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ei saa alueelta hävittää.

11.4.2007 käytiin läpi lepakkoselvityksiä, Pirttisuon tilannetta, purkuluvan hakumenettelyä ja lainsäädäntökysymyksiä. Todettiin myös, että Pirttisuon tilan juomavesi on otettu lähteestä. Luontonselvitysalueelta ei ole luonnontilaista lähdeä ole löydetty. Maastokäynnin perusteella kyseessä talousvesilähteenä käytetty, rengastettu lähde pelto-ojassa. Lähde sijaitsee noin 100 metriä Pirttisuon päärakennuksen pohjoispuolella.

25.4.2008 esiteltiin Vuoreksen suunnittelutilanne sekä Virolaisen luonnosvaihtoehdot.

1.9.2008 käytiin läpi kesän 2008 Virolaisen lepakkotilanne, selvitettiin kaavan rajausta Pirttisuon talon osalta ja keskusteltiin talosta pohjoiseen suuntautuvasta lepakoiden kulkureitistä, esiteltiin muiden luontokohteiden huomioonottaminen, linnustonselvitys ja alustavat hulevesisuunnitelmat sekä kaava-alueen suhde osayleiskaavaan. Todettiin, että meluselvitys päivitetään.

22.9.2008 esiteltiin kaavallisia ratkaisuvaihtoehtoja Pirttisuon leppäkokysymykseen. Ympäristökeskus suositteli, että rakennus otetaan mukaan tähän kaavaan ja ratkaistaan näin suojeleusasia.

19.11.2008 neuvottelussa esiteltiin kaava ja ratkaisut myös lepäköiden ja liito-oravien osalta. Ympäristökeskus pyysi kuulemaan myös Pirkanmaan maakuntamuseota, jotta saadaan kommentti rakennuksista myös kulttuurihistorian näkökulmasta. Ympäristökeskus haluaa lausuntopyyntönsä mukaan myös lepäköasiantuntijan lausunnon.

Asemakaavasta pidettiin lausunnonantamistilaisuus 28.11.2008 kaupungin eri toimialoille. Tilaisuudesta on laadittu muistio. Asemakaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Pirkanmaan liitolta, Pirkanmaan ympäristökeskuksesta ja Pirkanmaan maakuntamuseolta sekä Tampereen kaupungin Ympäristöpalveluilta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Osayleiskaavan mukainen tavoite on kaavoittaa alue tiivistä ja matalaa pientalorakentamista varten. Alueelle voi myös rakentaa asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Alue on tarkoitettu rakennettavaksi keskimäärin 0,3 - 0,5 tonttitehokkuudella.

Virolaisen alueella järjestetään asuntomessut vuonna 2012. Asemakaavaa valmistellaan yhteistyössä Osuuskunta Suomen Asuntomessujen kanssa. Tavoitteena on asettaa asemakaavalla väljätköt puitteet asuntomessualueen yksilöllistä kehittämistä, messuteemoja ja alueen toteuttamista silmällä pitäen.

Kaavalla määrätään alueen perusrakenne ja toteutusta ohjataan tontinluovutusmenettelyllä, arkkitehtuurikilpailuilla ja rakentamistapaohjeilla.

Kaavoituksen lähtökohdat, liite 5

Vuoreskeskuksen ja Pirttisuon välinen kevyenliikenteen yhteys tulee johtaa luontevasti Virolaisen alueen läpi. Mahdollisia ajoneuvoliittymäpaikkoja Vuoreksen puistokadulta on kolme. Alueen maankäyttö tulee ratkaista joko kahdella tai yhdellä liittymällä. Vuoreksen puistokadun liikennemelun leviäminen alueelle tulee estää.

Alueelle tulee varata noin 30 kpl erillispientalotontteja. Korttelialueiden maanpinnan taso on oltava vähintään 2 metriä Virolaisten vedenpinnan yläpuolella ja Vuoreksen Puistokadun purkukohdasta tulevat hulevedet tulee johtaa keskuspuiston suuntaan.

Lepakkojen elinalueiden turvaamiseksi Pilkkakuusen asuinrakennus tulee säilyttää ja sen lähistölle voi esittää vain vähäistä rakentamista. Puusto tulee säilyttää tilan pihapiirissä ja kulkureitillä ruokailualueelle, Pienelle Virolaiselle. Samoin Pirttisuon asumaton

asuinrakennus tulee säilyttää ja pihapiiriin rakennuksen koillispuolelle tulee jättää joitain kookkaita puita. Lisäksi pihapiiristä Suolijärven suuntaan tulee huomioida lepakkojen kulkureitti.

Asemakaavavaihtoehtojen valmisteluvaiheen hetkellä on ollut epäselvyyttä siitä, onko Pirttisuon talossa pysyvä lepakkokolonia, minkä vuoksi katsottiin, että alueelle voidaan esittää rakentamista. Suunnitteluratkaisu tulee olla riippumaton Virolaisen alueen kokonaisuudesta, jolloin ratkaisu on muutettavissa, jos osoittautuu, että alueella on pysyvä lepakkokolonia.

Liito-oravista on tehty havaintoja Pilkkakuusenharjun luoteiskärjessä, minkä vuoksi alueelle ei esitetä rakentamista.

Kukkuloiden välissä sijaitseva lehtoalue pyritään ottamaan huomioon.

Suunnittelun aikana muuttuneet lähtökohdat

Vuoreksen puistokadulla varaudutaan aiemmista kaavailuista poiketen kevyen liikenteen väylien rakentamiseen väylän molemmin puolin.

Ideariih, liite 6

Virolaisesta pidettiin 5.12.2007 ideariih, johon osallistui luottamushenkilöitä, Tampereen kaupungin suunnittelupalveluiden edustajia, alueen konsultti ja asuntomessujen edustajia. Tilaisuudessa esiteltiin Tampereen kaupungin Suunnittelupalveluiden laatimia kolmea hahmotelmaa alueesta sekä annettiin mahdollisuus osallistujille kertoa yleisesti mielikuvista ja toivomuksista alueen suhteen.

Hahmotelma "Oksat"

Pikkukaupunkimainen, katutilaa korostava ehdotus, jossa eri asumismuodot on sekoitettu. Asuminen on vahvassa kosketuksessa julkiseen katutilaan ja pihat liittyvät puistoihin. Rakentamisen mittakaava on alueella melko tasainen, joskin rakenteen rakeisuus lisääntyy alueen itäosassa. Ratkaisu perustuu yhteen liittymään. Alueen katuverkko on oksamainen haarautuen kohti Virolaisia. Etelä- pohjoissuuntainen pääkevyenliikenteen reitti kulkee pääkadun varrella.

Hahmotelma "Lehti"

Vapaan orgaaninen ja puistomainen ehdotus, jonka puistot ja veistokselliset kerrostalot muodostavat alueen kantavan rakenteen. Pientaloryhmät sulautuvat kokonaisuuteen. Asumisessa korostuu puutarhamaisuus. Ratkaisu perustuu kahteen liittymään ja pääkatu kiertää kaarevasti alueen. Pääkadusta erkanevat vain lyhyitä tonttikatuja. Etelä- pohjoissuuntainen pääkevyenliikenteen reitti kulkee puistoissa.

Hahmotelma ”Kukka”

Voimakkaan geometrinen ja vähäeleinen ehdotus, jonka kaupunkirakenne perustuu aluetta halkaisevaan puistoakseliin ja selkeään liikkumisverkkoon. Pääosa rakentamisesta on Vuoreksen puistokadun varrella. Massoittelun mittakaava ja korkeus kevenee lännestä itään. Kaikki korttelit liittyvät/avautuvat puistoon tai ympäröivään metsään. Ratkaisu perustuu kahteen liittymään ja pääkatu kiertää asuinalueen ja siitä haarautuu muutama tonttikatu. Pääkadulta avautuu näkymä Pienelle Virolaiselle. Etelä-pohjoissuuntainen pääkevyenliikenteen yhteys kulkee puistoakselissa.

Palautteessa saatiin hahmotelmista seuraavia kommentteja:

- Kukka ja Lehti saivat eniten kannatusta. Molemmissa keuhuttiin viherverkkoa
- Oksa sai kannatusta tilallisuudesta ja monipuolisesta hierarkiasta
- Lehteä pidettiin mielenkiintoisen yllätyksellisenä, monipuoliset mahdollisuudet
- Kukka: selkeä, omaleimainen

Yleisesti alueen luonteesta ehdotettiin seuraavaa:

- löytää oma kotinsa ja haluaa mennä sinne ja kutsua ystävätkin, tunnistettavuus, turvallisuus, omaleimaisuus, luonnonläheisyys, näkymät etäälle, yhteydet, palvelutaso, asuntoja kaikenikäisille
- kerrostalo kehitettävä houkuttelevaksi asuinmuodoksi
- yksitaso ratkaisuja pientaloihin
- pieniä pientaloja muillekin kuin perheille
- kohtuuhintaisia pientaloja
- kerrostalon ja rivitalo välimuodon hybridin kehittäminen
- kestävä kehitys
- yhteisöllisyyden tukeminen luontaisesti
- näkymät asunnoista tärkeitä

4.5 Kaavoituksen suunnitteluvaiheet

4.5.1. Luonnosvaihtoehdot

Tampereen kaupungin Suunnittelupalveluiden laatimat maankäyttö- ja ideariihen tulokset ovat toimineet jatkosuunnittelun evästyksenä. Asemakaavan valmistelu tehtiin konsulttityönä. Konsulttina oli arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy, joka laati kaksi asemakaavaluonnosvaihtoehtoa nimeltään ”Puu” ja ”Kukka”.

Vaihtoehto ”Puu”, liite 7

Pientaloalueen hahmo on kylämäinen, monimuotoisuuteen ja kadunvarren rakentamiseen perustuva itsenäinen kokonaisuus, joka kytkeytyy Vuoreksen puistokatuun yhdellä kiertoliittymällä. Suunnitelman keskeinen aihe on etelä-pohjoissuuntaisen kiemurtele-

van ”kotikadun” muodostama julkinen tila aukioineen, joka toimii myös kevytliikenteen pääyhteytenä Vuoreskeskuksen ja Pirttisuon alueen välillä. Alueen massoittelu on lähes kauttaaltaan kaksikerroksista, vain puistonkadun varrella ovat sormimaisesti kadusta itään porrastuvia kerros- ja rivitaloyhdistelmiä. Alueen itäosa on omakotivaltaista pientaloaluetta, jolta on yhteys aluetta kiertävälle ulkoilureitille. Vuoreksen keskuspuisto ulottuu Pieneen Virolaiseen asti ja päättyy alueen kohdalla aukioon korttelitaloineen. Keskuspuiston varren asutuksesta avautuu näkymiä järvimaiseen.

Pilkkakuusen asuintalo pihapiireineen pysyy ennallaan. Tilan länsipuolelle osoitettu pientalokortteli voidaan täydentää esimerkiksi siirtämällä alueelle vanhoja puurakenteisia rakennuksia. Pirttisuon tilan paikalle on esitetty yhtiömuotoista pientalorakentamista. Ratkaisu voidaan muuttaa kokonaisuutta heikentämättä, jos Pirttisuon asuinrakennus osoittautuu lepakkokolonioiden pysyväksi paikaksi.

Vaihtoehdon kokonaiskerrosala on noin 30 500 kem².

Vaihtoehto ”Kukka”, liite 8

Alueen hahmo on puutarhakaupunkimainen, kortteliston ja liikku-
misverkon selkeyteen perustuva itsenäinen kokonaisuus, joka liittyy katulenkkin kautta Vuoreksen puistokatuun. Alueen keskeinen aihe on kaupunkimaisten pientalojen reunustama puistoakseli, joka toimii keskuspuiston jatkeena yhtyen pohjoisessa itä-länsisuuntaiseen virkistyskäytävään. Keskuspuiston ja puistoakselin nivelkohdassa on aukio korttelitaloineen. Puistokadun varrella kaarevat kerrostalot tukeutuvat Puistokadun geometriaan. Idässä omakotiryppäät kurottavat järvien ja ympäröivän metsän suuntaan. Alueen kaikki korttelit rajautuvat puistoon tai virkistysalueeseen. Kevyen liikenteen pääreitti kulkee keskuspuiston länsireunaan pitkin puistoakselin halki kohti Pirttisuon aluetta. Keskuspuiston varren asutuksesta ja taajemmista kerrostaloista avautuu näkymiä järvimaisemaan.

Pilkkakuusen tilan suunnitteluratkaisut vastaavat vaihtoehtoa ”Puu”. Pirttisuon tilan paikalle on esitetty porrastuva kerros- ja rivitaloyhdistelmä, jonka korkein osa näyttäytyy puistoakselin päätteenä. Ratkaisua voidaan muuttaa, jos Pirttisuon asuinrakennus osoittautuu lepakkokolonioiden pysyväksi paikaksi.

Vaihtoehdon kokonaiskerrosala on noin 32 600 kem².

Virolaisen asuinalueen luonnosvaihtoehtojen arviointi ja vertailu

Vaihtoehdot on arvioitu ja vertailtu keskenään aluerakenteen, kaupunkikuvan, asumisen, liikkumisen, luonnonympäristön ja asuntomessujärjestelyiden kannalta.

Kumpikin vaihtoehto on kehittämiskelpoinen ja mahdollistaa laajan rakennustyyppien kirjon, joka antaa hyvän lähtökohdan asunomessujen järjestämiselle. Vaihtoehtojen katuverkkoratkaisut ovat sinänsä toimivia, mutta vaatisivat kehittämistä. Liikennemelun ehkäiseminen asuinkortteleissa on huomioitu, joskin ”Kukka” vaihtoehdon rakenteelliset ratkaisut ovat tehokkaampia. Kortteliston laajuus on vaihtoehdoissa likimain sama, joten vaikutukset luonnonympäristöön ei ole eroja.

Vaihtoehtojen välillä on sen sijaan merkittäviä laadullisia eroja. ”Puu” vaihtoehdon kylämäinen rakenne vaihtelevine katunäkymi-
neen on sinänsä viehättävä lähtökohta, mutta kokonaisuus vaikuttaa hieman teennäisiltä. Myös runsas kadunvarsiasuminen pientalovaltaisessa rakenteessa ei ole ongelmaton asumisviihtyisyyden kannalta.

”Kukka” vaihtoehdon puutarhakaupunkimainen rakenne on lähtökohdiltaan yksinkertainen ja raikas, mutta kokonaisuus ei vielä ota paikkaa toivotulla tavalla haltuun. Ratkaisussa on asetettu asumisviihtyisyystekijät etusijalle.

Tilaaja valitsi ohjausryhmän suosituksesta vaihtoehdon ”Kukka” jatkosuunnittelun pohjaksi sen selkeän kaupunkirakenteellisen lähtökohdan perusteella. Vaihtoehdon kaupunkirakenne tulee edelleen kehitellä ehjäksi kokonaisuudeksi.

4.5.2 Asemakaavaehdotuksen valmistelu

Konsultti on jatkotyöstänyt vaihtoehdon ”Kukka” asemakaavaehdotuksen valmistelun pohjaksi, (liite 9). Konsultin suunnitelmaan on tehty kaksi merkittävää muutosta. Vuoreksen puistokadun varren kerrostalo-pientalorivistö on kaupunkikuvallisista syistä eheytetty lisäämällä kerrostalorakentamista ja selkeyttämällä pohjoisen ja eteläisen pientalokorttelien rakennetta. Pirttisuon korttelin kaupunkikuvan kannalta sinänsä perusteltu pistekerrostaloratkaisu on muutettu pientalokortteliksi lepakoiden elinolojen turvaamiseksi. Lisäksi on tehty korjausluonteisia muutoksia mm. rakennusaloihin, kerrosaloihin, tonttikatuihin ja kevyenliikenteen reitteihin. Asemakaavaehdotuksen on laatinut Tampereen kaupungin suunnittelupalvelut. Työssä on käytetty apuna 1/1000 mittakaavaan rakennettua pienoismallia.

5 ASEMAKAAVA

5.1. Yleiskuvaus, selostuksen kansikuva ja liite 15

Vuoreksen puistokatuun rajoittuva Virolaisen noin 600 asukkaan asuinalue sijaitsee Vuoreskeskuksen ja Pirttisuon/Isokuusen sekä liikuntapuiston ja kahden järven metsämaiseman välissä. Alueen sijainti on omiaan korostamaan sen erityisasemaa kaupunkirakenteen nivelkohtana.

Virolainen on tiivis ja selkeästi rajattu pientaloaluekokonaisuus, jolla on puutarhakaupungin ominaispiirteitä: pienimittakaavaisuus, säännönmukaisuus ja alueen halki kulkeva puistoakseli. Alueen korttelisto rakentuu Vuoreksen puistokadun kaareen ja säteittäisiin kulkuyhteyksiin. Puistokatua rajaava kerros- ja pientalorivistö muodostaa kaupunkikuvallisesti jatkumon Vuoreskeskuksen puistokadun varren kerrostalorivistölle. Alueen massoittelu madaltuu ja väljenee itää kohti. Vuoreksen keskuspuisto ulottuu alueen etelärajalle asti ja saa luontevan jatkeen alueen halkaisevasta puistoakselista.

Virolaisen katuverkko koostuu alueen läpi johdetusta asuntokadusta ja siitä erkanevista tonttikaduista. Keskuspuiston ja puistoakselin yhtymäkohtaan suunniteltu aukio (Taatanaukio) jäsentää asuntokatua. Kevyenliikenteen reitistö kulkee Vuoreksen puistokadun molemmin puolin sekä puistoakselilla pohjoisesta kohti Vuoreskeskustaa ja keskuspuistoa. Lisäksi on itä-länsisuuntainen kevytliikenteen yhteys alueen keskiosassa.

Lepakoiden ja liito-oravien elinalueet ovat maankäyttöratkaisuissa otettu huomioon ja ne ovat turvattu asemakaavassa määräyksin.

Asemakaava on Vuoreksen osayleiskaavan mukainen. Asemakaavalla tarkentuu pientalovaltaisen asuntoalueen ja lähivirkistysalueiden raja. Lisäksi alueelle on kaavoitettu vähäinen määrä kerrostaloja. Ratkaisua on perusteltu kaupunkikuvan ja asuntotarjonnan monipuolisuuden kannalta asuntomessujakin silmälläpitäen.

5.2. Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 15,8 ha, josta on 7,8 ha korttelialueita, 6,3 ha puisto- ja virkistysalueita ja 1,7 ha katu- ja liikennealueita.

Korttelien rakennusoikeus on yhteensä 34 705 kem². Asuinkorttelien rakennusoikeutta on yhteensä 34 215 kem², johon sisältyvät talous- ja autosuojatilat 5 370 kem². Lähipalvelurakennuksille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 450 kem² ja muuntamoille 40 kem²

Kaava-alueen asuntomäärä on arvioitu seuraavaksi:

- Kerrostaloasuntoja 72 kpl
- Kaupunkimaisia pientaloasuntoja 70 kpl
- Yksikerroksisia atriumasuntoja 18 kpl
- Paritaloasuntoja 16 kpl
- Yhtiömuotoisia erillispientaloja 8 kpl / maks. 16 asuntoa
- Erillispientalotontteja 27 kpl, joiden asuinrakennusoikeus vaihtelee 150 - 250 kem² ja tonttipinta-ala 500 - 900 m².
- Pilkkakuusen ja Pirttisuon päärakennukset, 2 asuntoa

5.3. Aluevaraukset, liite 10

Asuinkorttelit (A, AP, AR, AO)

Vuoreksen Puistokadun varren asuinkorttelirivistö on Virolaisen selkäranka, jonka varaan alueen korttelisto rakentuu. Rivistön keskeisissä kortteleissa (7653, 7658) on yhdistelty kerrostalo- ja pientaloasumista. Puistokadun varren IV-kerroksiset kerrostalot madaltuvat pihanpuolella III-kerroksisiksi ja rajaavat II-kerroksisten pientalojen kanssa yhteispihan. Pientalot voidaan toteuttaa pienkerrostalona, rivi- ja/tai ketjutalona. Korttelirivistön päätykortteleihin (7652, 7662) voi rakentaa II-kerroksisia rivi-, pari- ja I-kerroksisia atriumtaloja sekä vähäisessä määrin II/III-kerroksisia pienkerrostaloja (kortteli 7652).

Kirjailijanpuiston ja Frans Emilin kadun väliset korttelit (7655, 7659) muodostavat ”suurkorttelin”, joka halkaisee Pasternakinraitin. Kirjailijanpuistoa rajaa II-kerroksinen rivitalokaari ja Frans Emilin katu pientalorivi, joka on tarkoitus toteuttaa yhtiömuotoisena erillispientaloina ja/tai paritaloina. Pientaloriviä tulee suunnitella erillispientalomaisesti avorakenteena, minkä vuoksi kaavassa on osoitettu erilliset rakennusalat. Ratkaisu mahdollistaa korttelin jakaminen hallintasopimuksella tontteihin. ”Suurkorttelia” halkova ja puutarhakaupungille ominainen yksityinen pihakuja mahdollistaa kulkuyhteyden oleskelupihoille. Kujan varteen voi rakentaa talous- ja saunatiloja.

Virolaisen itäosan Frans Emilin katu sitä rajaavine II-kerroksisine erillispientaloinen (korttelit 7656, 7657, 7660, 7661, 7663) on tyypillinen puutarhakaupungille. Kadusta sormimaisesti erkanevien tonttikatujen varrelle muodostuu neljän talon ryhmiä. Erillispientalojen koko vaihtelee. Frans Emilin kadun varrella sijaitsevat pienemmät talot (150 as-kem²) ja suuremmat (200-250 as-kem²) tonttikatujen varsilla. Erillispientaloalueen eteläpäässä sijaitseva rivitalokortteli rajaa Vähä Virolaisen puistoa. I-kerroksiset rivitalot tulisi toteuttaa atriumtaloina.

Kirjailijanpuiston pohjoispäätteenä on kukkulalla sijaitseva pyöreämuotoinen II-kerroksinen pientalokortteli, joka rajaa entisen Pirttisuon tilan pihapiiriä. Korttelin keskellä on tilan päärakennus, jossa on lepakoiden levähdys- ja lisääntymispaikka (slep-3). Kaava antaa Pirttisuon rakennuksen käyttötarkoitukselle valinnanvara asumisesta yhteis- tai taloustiloiksi. Pirttisuon koillispuolen puustoa tulee hoitaa lepakoiden elinolot huomioon ottaen (slep-2).

Virolaisen asuinalueen eteläpäässä, Pilkkakuusenharjulla on alueen toinen erityiskohde, Pilkkakuusen tila, jonka päärakennus tulee myös säilyttää lepakoiden levähdys- ja lisääntymispaikan vuoksi (slep-3). Talo on nykyisellään asuttavassa kunnossa ja sitä saa hieman laajentaa. Pihapiiriin saa rakentaa kaksi talousrakennusta, joista toinen sijaitsee nykyisen talousrakennuksen kohdalla ja toinen rajaa pihapiiriä eteläpuolelta. Korttelin puustoa tulee hoi-

taa lepakoiden ja liito-oravien elinolot huomioon ottaen. (slep-2, sl-7)

Asuinkorttelien paikoitus

Korttelialueilla pysäköinti on järjestetty tonttikohtaisesti pinta-pysäköintinä, autokatoksissa, autotalleissa ja asuinrakennusten rungossa.

Kortteleiden 7653 ja 7658 pysäköintipaikat sijaitsevat etupäässä Vuoreksen puistokadun varrella. Osa pysäköintipaikoista on toteutettava kerrostalon maantasokerrokseen (5 paikkaa/ kerrostalolamelli). Yksivartinen pysäköintivyöhyke syötetään Lagerlöfin- ja Frans Emilin kadulta. Korttelin 7653 tontille 2 on ajoyhteys tontin 1 kautta. Vuoreksen puistokadun puoleiset pysäköimispaikat tulee rajata muurilla, joka puistokadun puolelta maisemoidaan ja varustaa katoksilla asemakaavan merkittyjen paikkojen mukaisesti. Autokatoksilla on oltava viherkatto. **(liite 11)**

Kirjailijanpuiston itäpuoleisten rivitalotonttien 7655/1 ja 7659/1 ajoyhteys asuinrakennuksissa sijaitseviin autosuojoihin tapahtuu Hamsuninpolun ja Montalenpolun kautta. Korttelialueelle sijoittuva polku on merkitty alueen sisäiselle ajoneuvoliikenteelle sekä yleiselle jalankululle varattu alueen osaksi. Korttelia erottaa Pasternakinraitti, joten läpiajo korttelista toiseen on estetty.

Paikoitusnormit ovat 1 ap/kerrostaloasunto, 1,5 ap/pientaloasunto ja 2 ap/erillispientalo.

Lähipalvelut (PL)

Alueella on lähipalvelukorttelivaraukset Kirjailijanpuiston eteläpäässä (kortteli 7654) ja Pilkkakuusen tilan länsipuolella (kortteli 7650). Taatanaukion laidalla sijaitseva palveluvaraus tulisi käyttää etupäässä asukkaiden kokoontumispaikkana (korttelitalo) taikka näyttelypaviljonkina. Pilkkakuusenharjulla sijaitseva palveluvaraus on ajateltu lähinnä lasten päiväkerhotoiminta varten, joka voisi toimia myös lähelle sijaitsevan leikkipuiston tukipalveluna. Palvelukorttelissa sijaitsevaa huonokuntoista navettarakennusta tuskin voidaan hyödyntää palvelutilana. Paikoitusnormi on 1 ap/50 kem².

Virkistysalueet (VP, VL)

Vähä-Virolaisen puisto on osa Vuoreksen keskuspuistoa. Puisto on maisemapuisto, jonka tarkoitus on avata näkymiä ja luoda kevyen liikenteen yhteyksiä etelä-pohjoissuunnassa. Kaava-alueen eteläosassa osoitettu leikkialuevaraus on osa keskuspuiston toiminnallista kokonaisuutta.

Virolaisen alueen halkoo puutarhakaupungille leimallinen puisto-akseli puuriveineen. Se on rakennettu kaupunkimainen puisto, jota rajaavat kaksikerroksiset asuinrakennukset. Puistoakseli toimii

tärkeänä kulkureittinä etelästä pohjoiseen ja mahdollistaa näin myös alueen sisäosien kortteleiden yhteydet puistoalueisiin.

Erillispientaloalueen itäosa rajautuu pohjoisemmassa peltoon, keskiosassaan runsaspuustoiseen metsään ja eteläosassaan hakkuualueeseen. Alue on osoitettu virkistysalueeksi, joka liittyy Virolaisten ulkoilumetsiin.

Lepakoiden elinolot on huomioitava viheralueiden puuston käsittelyssä Pirttisuon koillispuolella ja Pilkkakuusen itäpuolella Pienen Virolaisen ranta-alueita myöten (slep-2). Pilkkakuusenharjun luoteispään ja Pienen Virolaisen rantavyöhykkeellä puuston käsittelyssä on myös liito-oravien elinolot otettava huomioon (sl-7).

Katu- ja kevytliikenteen verkko

Vuoreksen puistokadun itäpuolelle suunnitellun kevyenliikenteen reitin katualueen tilantarve on lisätty kaava-alueeseen. Puistokadun mitoituksessa on huomioitu bussipysäkkien (3 kpl) ja raitioliikenteen varauksen tilantarve.

Virolaisen pientaloalueen läpi johdettu asuntokatu liittyy kahdella liittymällä Vuoreksen Puistokatuun. Asuntokatu on kokoojakadun ja tonttikadun välimuoto, jolla sallitaan kadunvarsipysäköinti ja tonttiliittymät. Taatanaukio Kirjailijanpuiston eteläpäässä on läpiajettava julkinen tila, joka toimii hidasteena ja jakaa asuntokadun kahteen osaan (Frans Emilin katu ja Lagerlöfinkatu). Frans Emilin kadusta erkanevat lyhyehköt tonttikadut toimivat yksinomaan kulkutienä erillispientaloalueen tonteille. Lagerlöfinkadusta on ajoyhteys Pilkkakuusenharjulle sijaitsevalle Pilkkakuusen tilalle ja palvelukorttelille (7651, 7650).

Kevyenliikenteen pääreitti kulkee pohjois-eteläsuunnassa Isokuusen/Pirttisuon asuinalueilta pitkin puistoakselin vartta kohti Vuoreskeskusta. Reitti haarautuu puistoakselin eteläosassa myös kohti Pilkkakuusenharjua. Lisäksi alueen keskellä on itä-länsisuuntainen reitti. Virolaisen sekä pohjois- että eteläosassa on yhteys alikulun kautta myös Vuoreksen liikuntapuistoon. Kevyenliikenteenreitti kohti Suolijärveä ratkaistaan Pirttisuon alueen kaavoituksen yhteydessä.

Virolaisesta tehdyin liikennesuunnitelman pohjalta on parhaillaan laadittavana katusuunnitelmat.

Hulevesien hallinta

Virolaisten ja Pilkkakuusen valuma-alueiden hulevesien hallinnasta on tehty yleissuunnitelma (**liite E**). Suunnitelmassa esitetään hulevesien hallinta toteutettavaksi hajautettuna järjestelmänä, jossa virtaamansäätely toteutetaan viheralueille sijoitettavilla tulva- ja kosteikkoalueilla. Tulva-alueiden lisäksi rakennettaville alueille toteutetaan korttelikohtaisia hulevesien hallintamenetelmiä, joilla

estetään sadevesitulvat rakennettavilla alueilla sekä poistetaan hulevesistä epäpuhtauksia.

Valuma-alueetasolla hulevesien hallinnan tavoitteena on estää rakentamisesta johtuva Vuoreksen keskuspuistoon (TP3) ja edelleen Koipijärveen purkautuvan virtaaman kasvu. Järjestelmän tarkoitus on pidättää hulevesivirtaamasta se osa, joka ylittää nykyisen, rakentamattoman tilanteen, mukaiset virtaamat. Järjestelmä on suunniteltu siten, että Virolaisten valuma-alueella virtaamia säädellään kahdessa pisteessä (TP1 ja TP2), jotka ovat hieman järvien purkupisteiden alapuolella. Virolainen ja Pieni Virolainen mahdollistavat hulevesien hallinnan huomaamattomasti ilman tarvetta merkittävälle tulva-alueille. Järvet toimivat tasausaltaina ja niihin padotettavien hulevesien edellyttämä tilavuus ei aiheuta mainittava veden pinnan nousua. **(liite 12)**

Asemakaavassa on osoitettu kaikille korttelialueille hule-9 määräystä, jonka mukaan ”Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytysohjauksien, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömältä pintaneliömetriä kohden. Viivytysohjauksien, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentää 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto”. Määräyksen mukaisilla hulevesimenetelmillä varmistetaan kuivatusjärjestelmien toimivuus kaava-alueella sekä viivyttään ja käsitellään hulevesiä niiden muodostumisalueella.

Virolaisten puiston koillisnurkka on osoitettu asemakaavassa alueen osaksi, jonka kautta johdetaan korttelien hulevesiä (lähinnä korttelien 7663, 7661 ja 7660 puistoon rajautuvien erillispientalotonttien osalta) ja viivytetään katualueiden (Kiplingin- ja Satrenkujan) hulevesiä allas- ja ojarakentein (hule-10).

Vähä-Virolaisen puiston ja Vuoreksen keskuspuiston hulevesien hallinnan ratkaisut perustuvat Atelier Dreiseitelin laatiman ”Keskuspuiston yleissuunnitelmaan”, joka on hyväksytty yhdyslautakunnassa 26.8.2008. Pienen Virolaisen nykyinen purkuoja saa uuden linjauksen, jolle on osoitettu hule-18 merkintä: ”Ohjeellinen alueelliselle hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jonka kautta johdetaan korttelien hulevesiä ja viivytetään katualueiden hulevesiä allas- ja ojarakentein (hule-18).

Kortteliin 7653 osoitetaan maanalainen johtovaraus. Puistokadulta tulevat hulevedet johdetaan sitä kautta ja edelleen Lagerlöfinkadun kautta korttelin 7652 itäpuolelle keskuspuistoon suuntaan.

Yhdyskuntatekninen huolto

Runkovesijohto ja -viemäri kulkee Keskuspuistosta Kirjailijanpuiston halki jatkuen Mistralinraittia pitkin pohjoiseen. Kaukolämpölinja on Vuoreksen Puistokadulla. Muu yhdyskuntateknikka on asuntokadun/tonttikatujen alla.

Alueelle tulee varaus kahdelle muuntamolle. Toinen sijaitsee Lähipalvelurakennusten korttelissa 7654 tontilla 2 ja toinen asuinpientalojen korttelissa 7663, tontin 1 lounaisnurkassa.

5.4. Asemakaavamerkinnot ja määräykset, liite 13

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat yleisesti Tampereen kaupungilla ja erityisesti Vuoreksessa käytettyjä.

Uusia kaavamääräyksiä:

slep-2 Tärkeänä lepakkoalueena säilytettävä alueen osa. Puuston hoidossa on lajien elinolosuhteet otettava huomioon.

slep-3 Rakennuksessa olevaa lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkaa ei saa hävittää. Korjaustoimenpiteillä ei saa heikentää lepakoiden elinoloja. Rakennuslupahakemuksesta tulee pyytää ympäristökeskuksen lausunto.

sl-7 Tärkeänä liito-orava-alueena säilytettävä alueen osa. Puustoa on hoidettava lajin elinolosuhteet huomioon ottaen.

vir-8037 Korttelialueella on noudatettava seuraavia yhtenäistä rakennustapaa koskevia määräyksiä:

Sallitun kerrosalan saa ylittää kerrosta kohti porrashuoneen 15 m² ylittävältä osuudelta silloin, kun porrashuone rakennetaan valoisaksi ja viihtyisäksi.

Korttelin 7653 tontit 1 ja 2 ja korttelin 7658 asuinkerrostalojen ylimmän kerroksen katujulkisivu on toteutettava jyrkkänä kattolapteenä.

Asuintaloissa tulee olla räystäällinen taitekatto lukuun ottamatta korttelia 7652 ja 7662 sekä korttelin 7656 tonttia 1.

AO kortteleiden lähivirkistysalueeseen rajautuvat tontinsivut on aidattava kortteleittain yhtenäisellä tavalla.

Tonttien toteutusta ohjaamaan laaditaan rakennustapaohjeet.

Autopaikat:

1 ap / kerrostaloasunto

1,5 ap / pientaloasunto

2 ap / erillispientaloasunto

Lähipalvelurakennusten korttelialueella 1ap/ 50 kem²

Tämän asemakaavan alueella tonttijaot nro 8263 - 8276 on laadittu sitovina ja ne sisältyvät asemakaavaan.

5.5. Asemakaavan vaikutusten arviointi

5.5.1. Liittyminen ja vaikutukset kaupunkirakenteeseen

Virolainen sijaitsee Vuoreksen keskellä ja muodostaa oman asu-
miskokonaisuutensa. Se liittyy Vuoreksen puistokadun ja kevyen-
liikenteen reittien välityksellä Isokuusen/Pirttisuon asuinalueisiin
ja Vuoreskeskustaan. Alueen puistot ovat omiaan integroimaan
alueen myös maisemallisesti kaupunkirakenteen kokonaisuuteen.

Virolainen on lähes puhdas pientaloalue, joka vastaa hyvin kysyt-
tyjä asumistoiveita laajentaen samalla asumisvaihtoehtojen tar-
jontaa Vuoreksessa. Alueen suhteellisen pienen väestöpohjan ja
Vuoreskeskuksen läheisyyden takia alueella ei ole kaupallisia ei-
kä julkisia palveluita. Palvelut tulee sijoittamaan lyhyehkön käve-
ly- ja polkupyörämatkan päässä. Virolaisesta on 350-800 metriä
matkaa Vuoreskeskuksen torille ja kouluun 560-1000 metriä. Alue
on julkisen liikenteen piirissä. Pisin matka bussipysäkille on 360
metriä.

5.5.2. Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

Virolainen pienehkönä ja selkeästi rajattuna pientaloalueena on
helposti "luettava" kokonaisuus. Alueen puutarhakaupunkimainen
rakenne perustuu historiallisten esikuvien tavoin liikkumisverkon
ja sisäisen puistoakselin selkeään geometriaan. Verkon loivat
kaaret ja lyhyet suorat, kuten puistoakselikin, antavat asuinmil-
jöölle ja katukuvulle vahvan tilallisen leiman. Kortteliston intiimi
mittakaava ja rakenteen vaihtelevuus tekee "kotipaikan" tunnistet-
tavaksi. Vuoreksen puistokadun talokaari on alueen "näyteikkuna",
joka muodostaa selkeän rajauksen liikuntapuiston avomai-
semalle ja jatkumon Vuoreskeskuksen puistokadun varren kerros-
talorivistölle.

Pilkkakuusen taloryhmä, "korttelitalo" Taatanaukion laidalla ja
Pirttisuon tilarakennus ympäröivine pientaloineen muodostavat
erityiskohteiden sarjan pitkin keskeistä viherakselia. Samaan ko-
konaisuuteen kuuluu myös Vuoreksen keskuspuiston eteläkärjes-
sä sijaitseva Raution tila.

Asemakaavassa on osoitettu nuolilla rakennusalan sivu, johon ra-
kennus on rakennettava kiinni. Nuolimerkintää on käytetty Puisto-
kadun, Kirjailijanpuiston, Taatanaukion/Lagerlöfinkadun ja Frans
Emilin kadun puoleisissa rakennusaloissa. Määräyksellä sidotaan
Virolaisen kaupunkirakennetta, minkä vuoksi sen noudattaminen
on ensiarvoisen tärkeää.

Asemakaavan rakentamistapamääräyksillä (mm. kattomuoto)
varmistetaan Virolaisen perusrakenteen yhtenäisyys ja arkkiteh-
tuurin jatkuvuus Vuoreskeskuksen kanssa.

Keskuspuisto "kaupunkilaisten vihreänä olohuoneena" yhdistää
Vuoreskeskuksen ja Virolaisen. Sen jatkeeksi suunniteltu puisto-
akseli vahvistaa asuntoalueen puutarhamaista luonnetta ja kytkee
alueen puistokokonaisuuteen samalla tavoin kuin Vuoreskeskuk-

sessä, jossa puisto työntyy rakenteen sisään päätyäkseen sen ytimeen eli toriin.

Pilkkakuusenharju ja järvien välinen kannas korostuvat maisemaelementteinä. Keskuspuiston pohjoiskärki Pilkkakuusenharjun, Pienen Virolaisen järven ja Virolaisen asuinalueen välissä toimii maisemapuistona, joka aukaisee näkymät kohti järveä ja Vuoreksen keskustaa.

5.5.3. Vaikutukset asumiseen

Asumisen kannalta päätavoitteeksi asetettu puutarhakaupunkimiljöön ilmenee alueella niin isossa kuin pienessäkin mittakaavassa. Kaikki korttelit rajautuvat puistoihin. Korttelipihat ovat väljiä, kaikilla pientaloilla on asuntokohtainen oleskelupuutarha ja erillispientalot on ryhmitelty siten, että tontit kokonaisuutena muodostavat vehreän pihaympäristön. Kadunvarteen kiinni rakentamista on tietoisesti vältetty. Yksityisen ja julkisen tilan rajapinta on käsitelty istutusvyöhykkeiden avulla.

Virolaisen pieni aluekokonaisuus on jaettu korttelitasolla edelleen pienempiin osiin, joka on sosiaalisen kanssakäymisen ja yhteiskäytön kannalta merkityksellinen. Rakennusten sijoittelussa on yhdistetty kaupunkikuvalliset ja asumisviihtyisyystekijät. Korttelirakenne on monipuolinen. Se koostuu ”umpi-”, suur-, solumaisesta ja tiivis-matala korttelityypeistä. Alueen palveluvaraukset antavat mahdollisuuden käyttää tiloja asukkaiden yhteistoimintaan, kuten esimerkiksi korttelitalona, päiväkerhotilana jne.

Alueella on laaja kirjo erilaisia pientaloja sekä jonkin verran kerrostaloja. Pientalot voidaan toteuttaa rivi-, ketju- tai kka I-kerroksisina atriumtaloina sekä kaavan sallimalla myös II-kerroksisena pienkerrostalona. Erillispientalojen osalta on valinnanvaraa erikokoisten talojen välillä. Osaa erillispientaloista on tarkoitettu toteuttaa yhtiömuotoisena joko omakoti- ja/tai paritaloina.

Asemakaavan maankäyttö ja rakennusalat mahdollistavat monimuotoisen rakentamisen ja uusien asuinratkaisujen kokeilun yleisesti ja erityisesti asuntomessuja silmällä pitäen sekä hallintamuodoltaan monipuolisen asuntotarjonnan ja -jakauman.

5.5.4. Vaikutukset liikkumiseen

Alueen kadut, kevytliikenteen- ja ulkoilureitit muodostavat tiheän liikkumisverkon. Asuntokatu on kokoojakadun ja tonttikadun väli- muoto, jolla sallitaan kadunvarsipysäköinti ja tonttiliittymät. Taa- tanaukio on läpiajettava julkinen tila, joka toimii hidasteena ja jakaa asuntokatua optisesti kahteen osaan (Frans Emilin ja Lagerlöfinkatu). Tonttikatujen miljöönä on haluttu pitää intiiminä, minkä vuoksi niissä ei ole varauduttu kadunvarsipysäköintiin. Katuverkon ratkaisut ovat perusteltu pientaloalueen koolla ja vähäisellä

liikenteen määrällä sekä sillä, että kyseessä on puhtaasti aluetta palveleva katu, jossa ei ole läpikulkuliikennettä.

5.5.5. Vaikutukset luontoon

Maasto

Virolaisten järvien vedenpinnan korkeus ja alueen alavuus huomioon ottaen joudutaan aluetta useissa paikoissa täyttämään aluekuivatuksen, katurakenteiden kuivatuksen ja viemäröinnin vuoksi. Täyttö on paikoin maksimissaan kahden metrin luokkaa. Täyttö on paitsi teknisesti myös asumisviihtyisyyden kannalta perusteltu.

Kasvillisuus ja metsien hoitotoimenpiteet

Alueen nykyiset metsät ja pihapiirien puusto säilyy Pilkkakuusenharjun, Pilkkakuusen tilan, Pienen Virolaisen rantavyöhykkeen, erillispientaloalueeseen rajautuvan virkistysalueen sekä Pirttisuon tilan ja sen pohjoispuolella olevan metsän osalta. Muilla rakennetuilla alueilla nykyistä kasvillisuutta tuskin pystytään säilyttämään.

Pirttisuon ja Pilkkakuusen tilojen pihapiirien, Pilkkakuusenharjun, Pienen Virolaisen rantavyöhykkeen sekä Pirttisuon pohjoispuoleinen puusto tulee hoitaa lepakoiden elinolot huomioon ottaen (slep-2).

Pilkkakuusenharjun luoteispään ja Pienen Virolaisen rantavyöhykkeen osalta tulee metsänhoidossa huomioida myös liitoravien elinolot (sl-7).

Erillispientaloalueen itäosa rajautuu pohjoisemmassa peltoon, keskiosassaan runsaspuustoiseen metsään ja eteläosassaan hakkuualueeseen. Pellon kohdalla tonttien ja ulkoilureitin väli maisemoidaan ja istutetaan puistomaisesti. Metsäalue harvennetaan siten, ettei se leikkaudu jyrkästi. Hakkuualueita maisemoidaan istutuksin ulkoilureittiin asti.

Alueen paikallisesti merkittävä lehtolaikku sijaitsee kaava-alueen itäpuolella Virolaisten lähellä olevien kukkuloiden välissä. Lehto on syntynyt avohakkuun johdosta.

Eläimistö

Lepakot

Pirttisuon tilarakennuksen ympärille kaavoitetut I-II-kerroksiset ketjumaiset pientalot sijaitsevat vanhan tilan kumpareella ja muodostavat pihapiirin entiseen tapaan. Pirttisuon tilarakennus tulee asemakaavan mukaan kunnostaa ja se voidaan ottaa asuin- tai asukkaiden yhteis-/ taloustilakäyttöön. Korttelille osoitettu rakennusoikeus on taloudellisesti ja kaupunkikuvallisesti perusteltu.

Pilkkakuusen päärakennukseen on jätetty kaavassa laajennusmahdollisuus (40 kem²), jotta varsinaista asuintilaa saataisiin

enemmän vastaamaan nykyvaatimuksia ja rakennus pysyisi näin asuinkäytössä. Lisäksi pihapiiriin on osoitettu taloustiloille lisärakentamismahdollisuus (yhteensä 70 kem²), jolloin myös saadaan pihapiiri säilytettyä. Lisärakentaminen on osa siirtolaistilojen kerroksellisuutta. Pirttisuon tilaa on lisärakennettu 60-, 70-luvuilla ja Raution tilaa 90-luvulla.

Pirttisuon päärakennuksen pohjoispuolinen piha-alue ja siihen rajautuva virkistysalue sekä Pilkkakuusen tilan ympäristö ja Pienen Virolaisen rantavyöhykkeen puustoa tulee hoitaa lepakoiden elinot huomioon ottaen.

Vuoreksen Virolaisen alueen asemakaavan vaikutuksista lepakoihin on pyydetty lausunto FT Paavo Hellstedtiltä (**liite 14**). Paavo Hellstedt toteaa lausunnossaan, että ”suunniteltujen toimien lepakoiden lisääntymiskolonioiden pysyvyyden kannalta sekä lepakoiden kulkureittien kannalta olevan riittävät eri lepakolajien säilymiseksi alueella”.

Liito-oravat

Pilkkakuusenharjun luoteispäässä on havaintoja liito-oravista. Alueelle ei tule rakentamista ja puustoa hoidettaessa tulee ottaa huomioon myös liito-oravien elinot. (vrt. myös P. Hellstedtin lausunto, **liite 14**).

Pienen Virolaisen rantavyöhykkeelläkin tulee huomioida liito-oravien elinot. Rannan puustovyöhyke koostuu pääasiassa nuoresta ja keski-ikäisestä lehtipuusta sekä paikoin tiheästä pensaikosta. Se ei nykyisellään kaikilta osin sovellu hyvin liito-oravan kulkuyhteydeksi. Vähä-Virolaisen puistosuunnitelmassa tulee ranta-alueen puustovyöhykkeestä poistaa nuorinta puustoa ja pensaikkoa siten, että liito-oravan kulkuyhteys suojaavine puineen säilyy. Oikein kohdennetulla toimenpiteellä liito-oravan kulkua voidaan jopa parantaa. (**liite 16**)

Virolaisen kaava-alueen eteläpuolella on tehty vuonna 2005 liito-oravan jätöshavainto kolohaavan tyveltä. Kolohaapa sijaitsee hakkuuaukealla, jolla kasvaa harvakseltaan jokunen mänty ja kuusi sekä nuoria koivuja. Hakkuuaukion reunamilla on muutama vanhempi, harsuuntuva kuusi. Kulkuyhteydet kolohaavasta Pilkkakuusenharjun metsään ovat heikohkot, koska liikkumiseen ja suojautumiseen ei hakkuuaukealla ole riittävästi soveltuvia puita. Keväällä 2008 ei ole löydetty jätöstä kolohaavan juurella. Samoin helmikuussa 2009 kolohaavan tyvellä ei havaittu jätöksiä ja kolon suulla oli lunta, mikä viittaa siihen, että pesäkolo on ollut käyttämätön jonkin aikaa. Huonot kulkuyhteydet kolohaavalta, sen lähistön liito-oravalle soveltuvien elinympäristöjen laatu (parasta esiintymisaluetta on Pilkkakuusenharju) ja tehtyjen tarkistuskäyntien tulokset huomioon ottaen, kaavassa ei ole alueelle osoitettu sl-7 -määräystä. (**liite 16**)

5.5.6. Hulevesien hallinta

Hulevesien hallinnalla saavutettavat tavoitteet

Hulevesien hallintajärjestelyillä saadaan Virolaisten ja Pilkkakuusenvalluma-alueiden hulevesivirtaamat hyvin hallintaan kerran viidessä vuodessa toistuvalla mitoitussateella. Järjestelmällä pystytään tietysti hallitsemaan useimmin toistuvat tapahtumat sekä rajoittamaan myös erittäin poikkeuksellisten ja harvoin tapahtuvien sateiden aiheuttamia virtaamia.

Hallintajärjestelmillä pystytään maksimivirtaamien lisäksi vähentämään tehokkaasti myös hulevesien sisältämiä epäpuhtauksia. Korttelialueilla toteutettavilla hule-9 –kaavamääräyksen mukaisilla menetelmillä käsitellään lyhytkestoisten sateiden aiheuttamat hulevedet kokonaan ja pitkäkestoistenkin sateiden aiheuttamista vesistä sateen alussa muodostuvat, eniten epäpuhtauksia sisältävät ns. first flush –vedet. Tällöin purku-uomiin ja valuma-alueen viivytysjärjestelmiin ei edes purkaudu ns. likaisia hulevesiä. Tulva-alueilla toteutettava viivytys vähentää kuitenkin vielä omalta osaltaan hulevesien kuljettamaa kiintoainesta. Yhteisvaikutukseltaan korttelikohtaiset ja valuma-alueen menetelmät varmistavat Koijärveen kohdistuvan kuormituksen minimoinnin.

Rakentamisen aikaisten hulevesien hallinta

Rakentamisen aikana muodostuvat hulevedet sisältävät huomattavia pitoisuuksia kiintoainesta, mikä aiheuttaa liettymistä ja samentumista purkureiteillä ja –vesistöissä. Rakentamisen aikaisten vesien hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota ja niitä tulee viivyttää ja käsitellä tätä tarkoitusta varten suunnitelluilla menetelmillä. Korttelialueilla rakentamisen aikaisten hulevesien hallinta tulee sisällyttää rakennusurakoihin ja yleissuunnitelmat laatia tontinkäyttösuunnitelmien yhteydessä. Korttelialueille tulevien toimenpiteiden lisäksi on suositeltavaa, että myös purku-uomiin ja maastopainanteisiin, joihin hulevedet johdetaan, toteutetaan laajempia alueita palvelevia laskeutusaltaita tai pintavalutuskenttiä. Rakentamisen aikaisten hulevesien hallintamenetelmiä suunniteltaessa tulee huomioida, että menetelmien tulisi olla mahdollisimman yksinkertaisia ja vähän rakennustöitä vaativia, jotta niiden toimintavarmuus olisi hyvä suurilla kiintoainepitoisuuksia sisältävien hulevesien käsittelemiseksi ja jotta niiden rakentaminen itsessään aiheuttaisi kuormitusta lähiympäristöön. Rakentaminen aiheuttaa suuret lisäykset pintavaluntaan kaikilla valuma-alueilla lukuun ottamatta Virolaisia ja niiden ympäristöä. Ilman hallintatoimenpiteitä keskuspuistoon purkautuva virtaama kasvaa lähes kolminkertaiseksi. Virolaisten valuma-alueella muodostuvien hulevesien hallinta tapahtuu järvissä, joiden laskuosiin rakennetaan säätöpadot. Padotuksesta johtuva vedenpinnan nousu on vähäistä. Esitetyillä toimenpiteillä Keskuspuistoon purkautuva virtaama ei kasva nykytilanteeseen verrattuna.

5.5.7. Ympäristöhaittojen hallinta

Liikennemelu, (liite D)

Liikennemelusta tehdyn tarkastelun (v. 2030) mukaan Vuoreksen puistokatua sijaitsevien asuinrakennuksien julkisivuihin kohdistuva melutaso ei aseta julkisivurakenteen ääneneneristävyydelle erityisiä vaatimuksia. Vuoreksen puistokadun yli 55 dB:n melualueilla sijaitsevien asuinrakennusten kadunpuoleiset parvekkeet sen sijaan tulee lasittaa. Asemakaavaan on sisällytetty puistokadun puoleisiin rakennusaloihin parvekkeiden ja terassien lasitusmääräys.

Vuoreksen puistokatua sijaitsevien asuinkortteleiden sekä kaupana sijaitsevien kortteleiden leikki- ja oleskelualueiden sekä huoneistokohtaisen pihojen melutaso alittaa päivä- ja yöajan ohjearvot.

Liikuntapuiston melu

Meluselvityksen mukaan Virolaisen länsipuolella sijaitseva liikuntapuiston toiminta itsessään ei aiheuta merkittävää melua ympäristöön. Mikäli puiston alueelle sijoitetaan sähköinen äänentoistojärjestelmä, tulee niiden sijoittelu ja mitoitus tehdä siten että melu ei ole häiritsevää asutuksessa.

Ilmanlaatu

Enwin Oy:n laatima selvitys ”Ilmanlaatu vuonna 2030” (2008) käsittelee Vuoreskeskuksen, Mäyränmäen, Ruskontien, Rimmin sekä myöskin liikuntapuiston aluetta. Selvityksessä Virolaisen alue merkitty on osayleiskaavan mukaisena rajauksena. Tulosten perusteella vuoden 2030 liikennetiedoilla mallinnetut ilmanlaadun typpidioksidin (NO₂) ja pienhiukkaspitoisuuksien (PM 10 ja PM 2.5) ohje- ja raja-arvoihin verrannolliset pitoisuudet eivät ylitä nykyisiä ohje- ja raja-arvopitoisuuksia Virolaisen alueella suunniteltujen asuintalojen kohdalla tai niiden pihalla.

Virolainen ei sijaitse rakennusjärjestyksen mukaisella erityisen radonpitoisuuden alueella. Koska Tampere on kuitenkin aluetta, jolla radon on huomioitava rakentamisessa, on radonhaitan ehkäiseminen esitettävä kaikissa rakennettavien rakennusten- ja ilmastovaihtosuunnitelmissa.

5.5.8. Vaikutukset toteutukseen

Virolaisen toteutuksen laajuus määrittyy asuntomessujen tarpeen mukaan. Tulevalla asuntomessualueella tarvitaan tilaa joka tapauksessa messujärjestelyjä varten, joten alueen toteuttaminen kerralla ei tule kysymykseen.

Asemakaava asettaa väljätköt puitteet alueen toteutukselle ja asuntomessualueen yksilölliselle kehittämiselle messuteemoja silmälläpitäen. Se mahdollistaa monimuotoisen rakentamisen ja asuinratkaisujen kokeilun. Alueelle on suunniteltu 35 erillispientalokohdetta, joista 27 on omalla tontilla.

Asuntomessujen pysäköinti järjestetään pääosin Virolaisen länsipuolella sijaitsevalla Vuoreksen liikuntapuistolle varatulla alueella. Käynti messualueelle on järjestettävissä Virolaisen pohjoispuolella sijaitsevan Vuoreksen puistokadun alikulkutunnelin kautta.

5.6. Nimistö

Virolaisen asemakaavassa käytetään nimitoimikunnan 3.12.2008 tehdyn esityksen mukaisesti seuraavia nimiä: Frans Emilin katu, Lagerlöfinkatu, Kiplinginkuja, Sartrenkuja, Manninkuja, Hessenkuja, Mistralinraitti, Pasternakinraitti, Hamsuninpolku, Montalenpolku, Laxnessinpolku, Taatanaukio, Kirjailijanpuisto ja Pilkkakuusenharju. Nimistö on johdettu kirjallisuuden nobel-palkinnon saajien nimistä. Kaavoittajien ja nimitoimikunnan sihteerin Jouko Seppäsen käydyssä keskustelussa perusteella on nimi Pilkkakuusenpuisto korvattu seuraavilla nimillä: Vuoreksen keskuspuisto, Väähä-Virolaisen puisto ja Virolaistenpuisto. Muutos on käytännön ja orientoitumisen vuoksi perusteltu. Kortteleiden 7650 ja 7651 (Pilkkakuusi) osoite on Lagerlöfinkatu.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat suunnitelmat

Rakentamistapaohjeet ja kilpailut

Alueelle laaditaan rakentamistapaohjeet. Lisäksi järjestetään arkkitehtuuri- ja tontinluovutuskilpailuja.

Katusuunnitelmat

Parhaillaan tekeillä olevien katusuunnitelmien pohjalta laaditaan toteutussuunnitelmat.

Puistosuunnitelmat

Keskuspuiston yleissuunnitelma on toteutussuunnitelmien pohjana alueen eteläosassa. Kirjailijanpuistolle ja virkistysalueille laaditaan erilliset puisto- ja metsänhoitosuunnitelmat.

Hulevesisuunnitelmat

Kortteleiden ja puistojen hulevesien hallintasuunnitelmat laaditaan hulevesien hallinnan yleissuunnitelman pohjalta.

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaava tullaan toteuttamaan sen saatua lainvoiman. Asuntomessualue toteutetaan kesään 2012 mennessä.

ASEMAKAAVASELOSTUKSEN LIITTEET 1 -16

Alueen yleiskuvaus



Viistoilmakuva, Virolaisen alueen sijainti

Rakennettu ympäristö

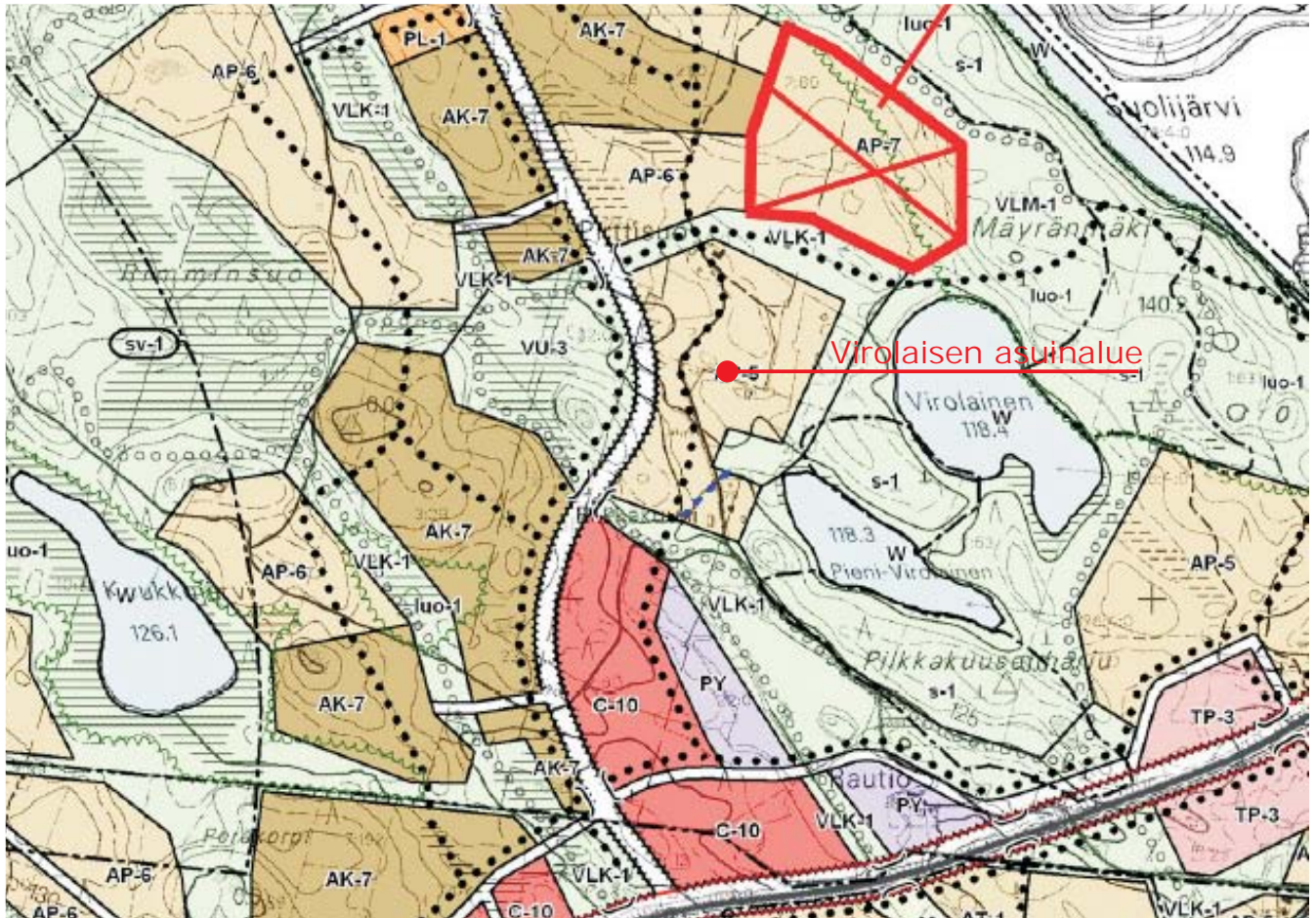


Pirttisuon asuinrakennus



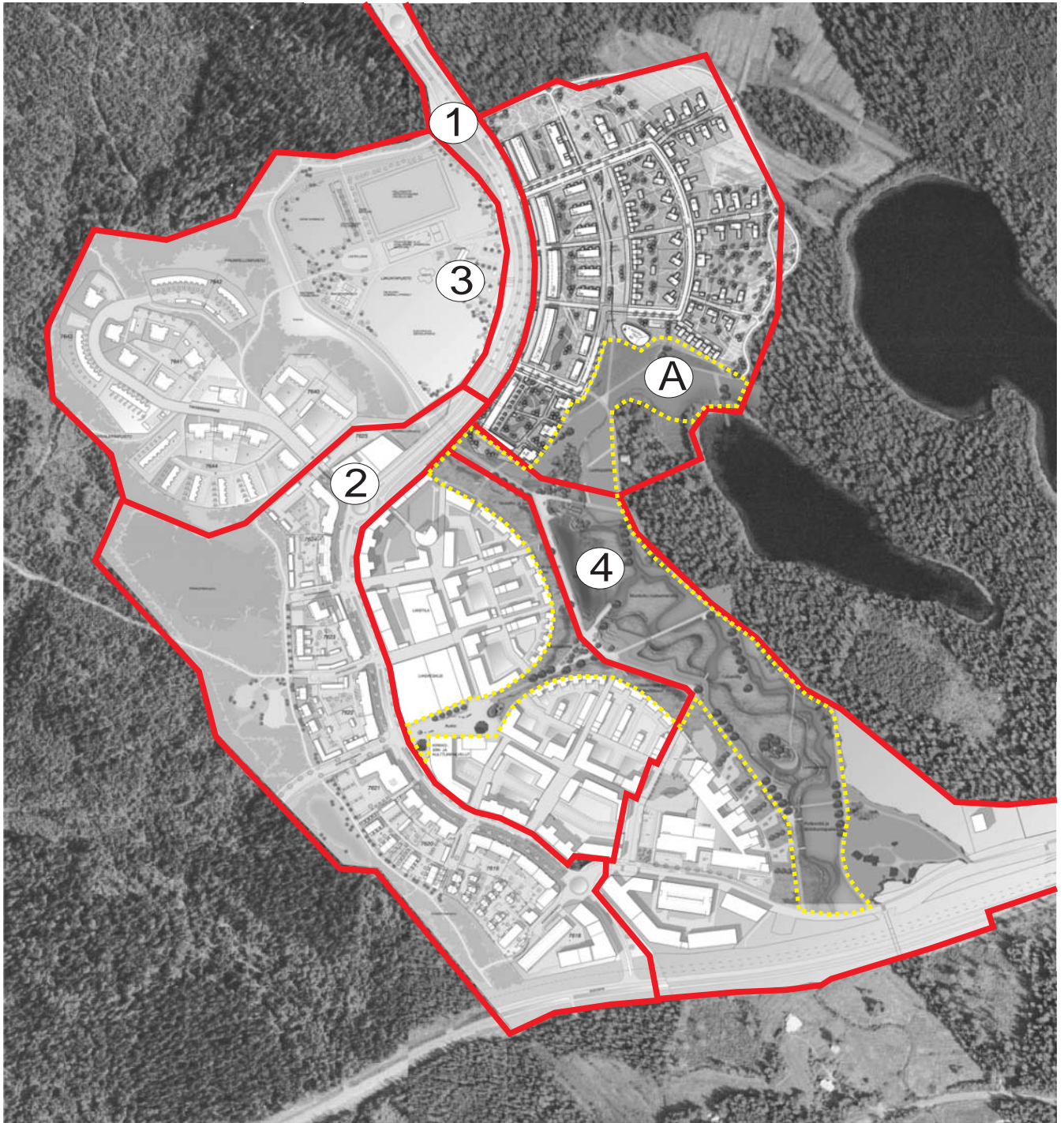
Pilkkakuusen asuinrakennus

Vuoreksen osayleiskaava (ote)



- 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.
- 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.
- VLM-1** MAISEMAN- JA LUONNONHOITOALUEEKSI VARATTU LÄHIVIRKISTYSALUE, KUTEN RANTA, VESISTÖNSUOJA-ALUE, HARJU, RINNE, MAISEMAPELTO TAI -NIITT
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.
- W** VESIALUE
- s-1** ALUEEN OSA, JOLLA ON LUONNONSUOJELULLISTA ARVOA
Aluetta saattavat koskea luonnonsuojelulain, metsälain tai vesilain erityismääräykset. Alueen rajaus ja suojelun tapa määritellään ko. laissa esitetyllä tavalla. Alueen ominaispiirteitä ja luonnonsuojelullista arvoa ei saa vaarantaa.
- |||** KATUALUE
-)** ALI- TAI YLIKULKU
-** KEVYEN LIIKENTEEN PÄÄREITTI
- Tärkeä ojauoma

Asemakaavat



- ① Vuoreksen puistokadun asemakaava (nro 8080), lainvoimainen
- ② Vuoreskeskuksen länsiosan asemakaava (nro 8036), valtuuston hyväksymä
- ③ Rimmin asuntoalueen ja liikuntapuiston asemakaava (nro 8044), vireillä
- ④ Vuoreskeskuksen kaakkoisosan asemakaava (nro 8161), vireillä
- Ⓐ Vuoreskeskuksen keskuspuiston yleissuunnitelman alue

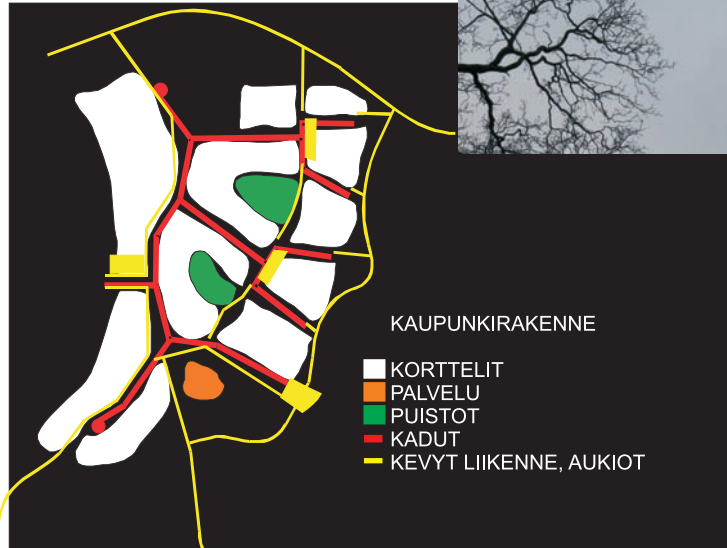
Vuoreskeskuksen keskuspuiston yleissuunnitelma



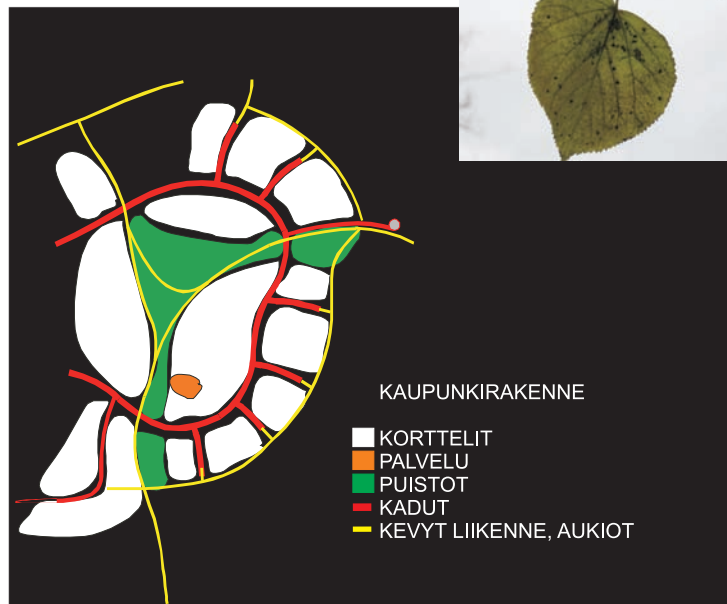
Atelier Dreiseitl, Saksa

Ideariihi - hahmotelmat

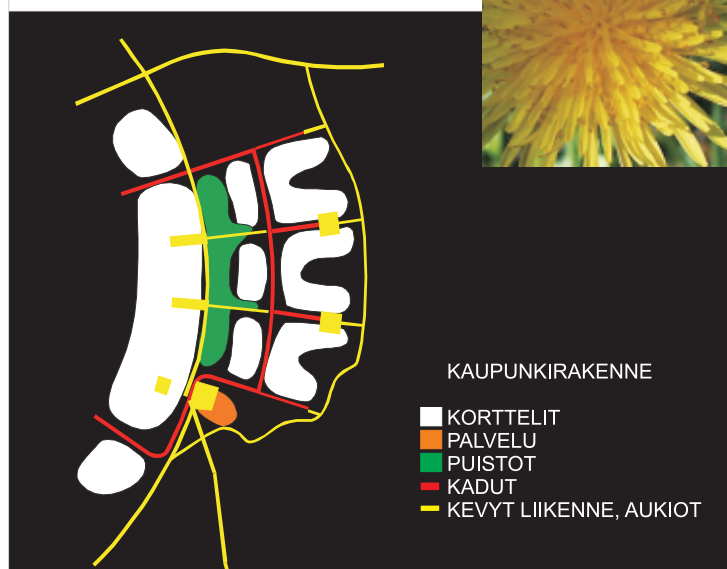
Oksa



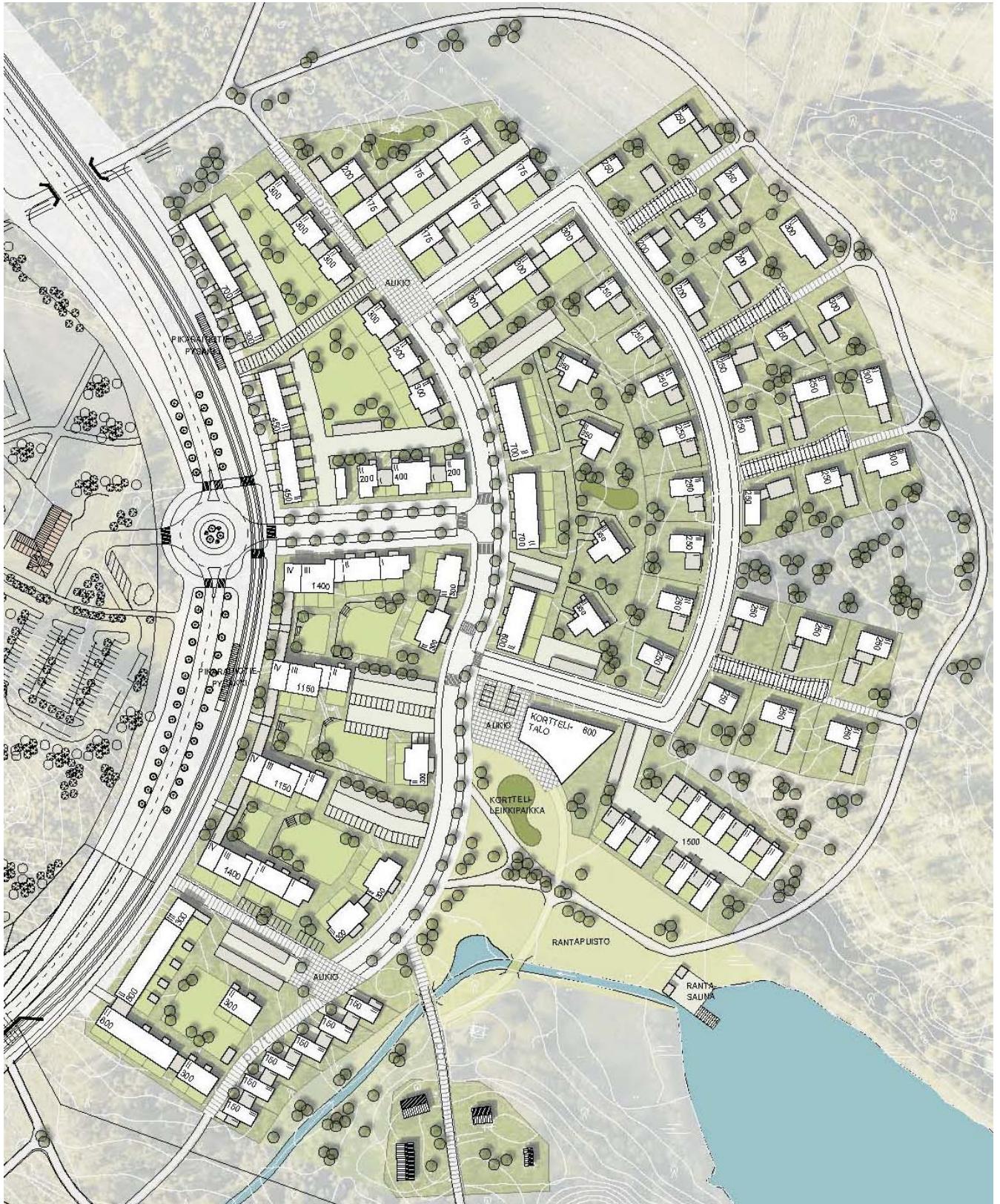
Lehti



Kukka



Vaihtoehto "Puu"



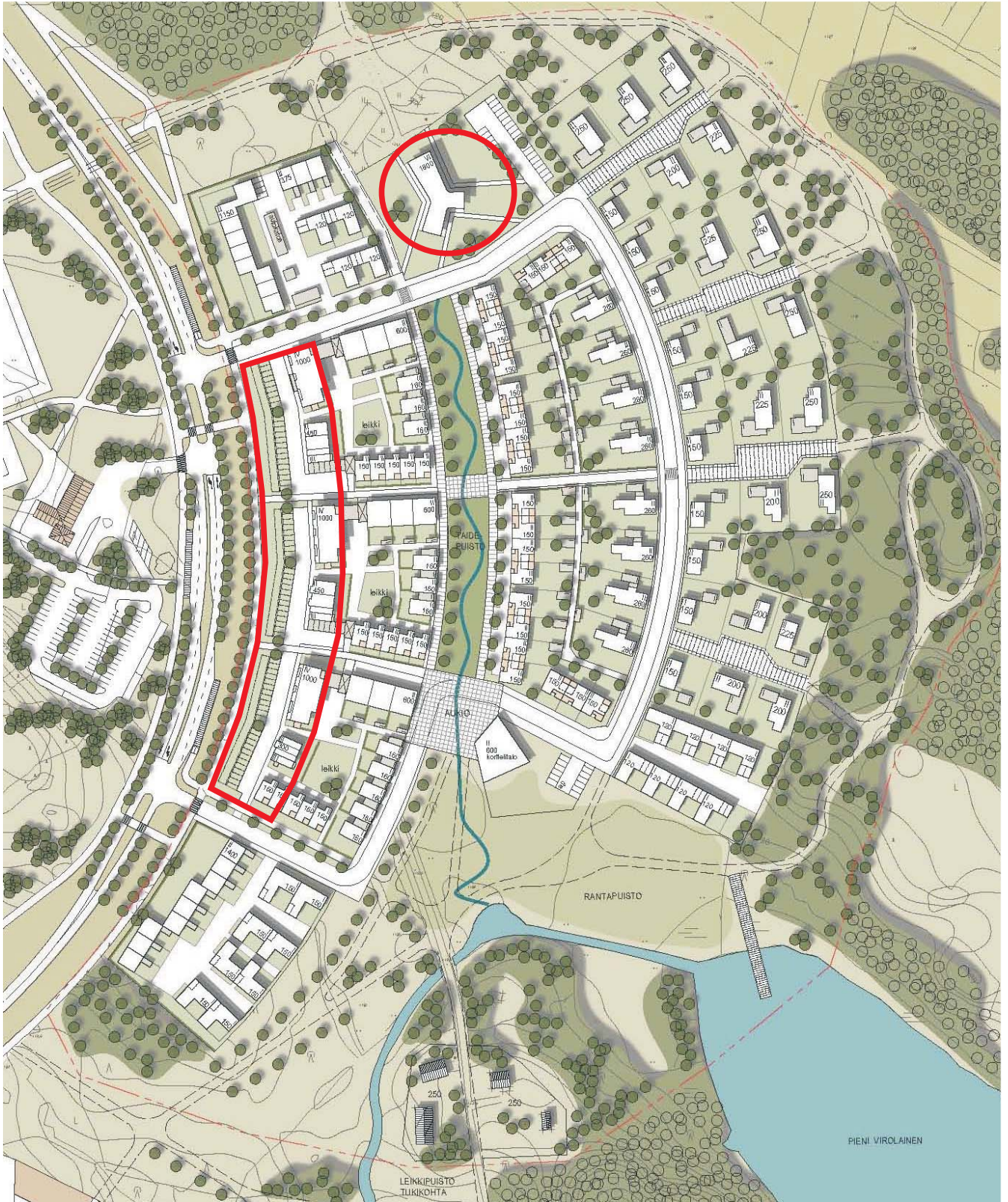
Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy

Vaihtoehto "Kukka"




Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy

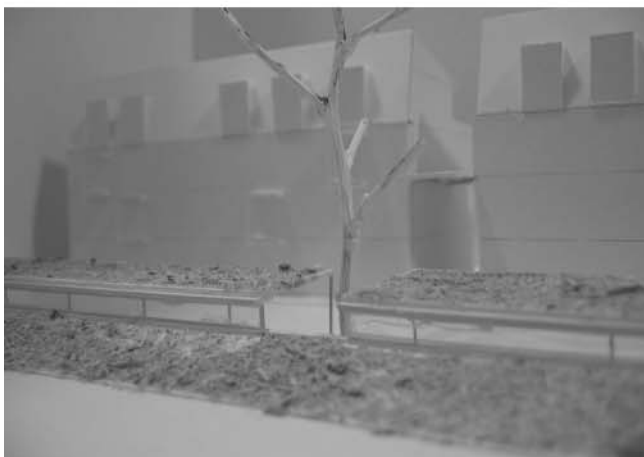
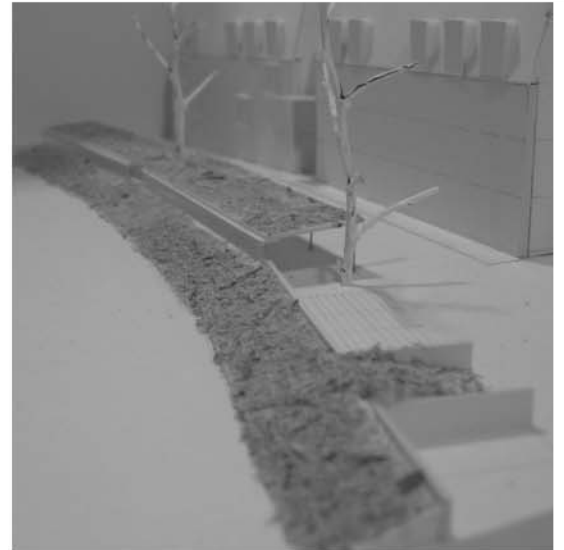
Asemakaavaehdotuksen valmistelu



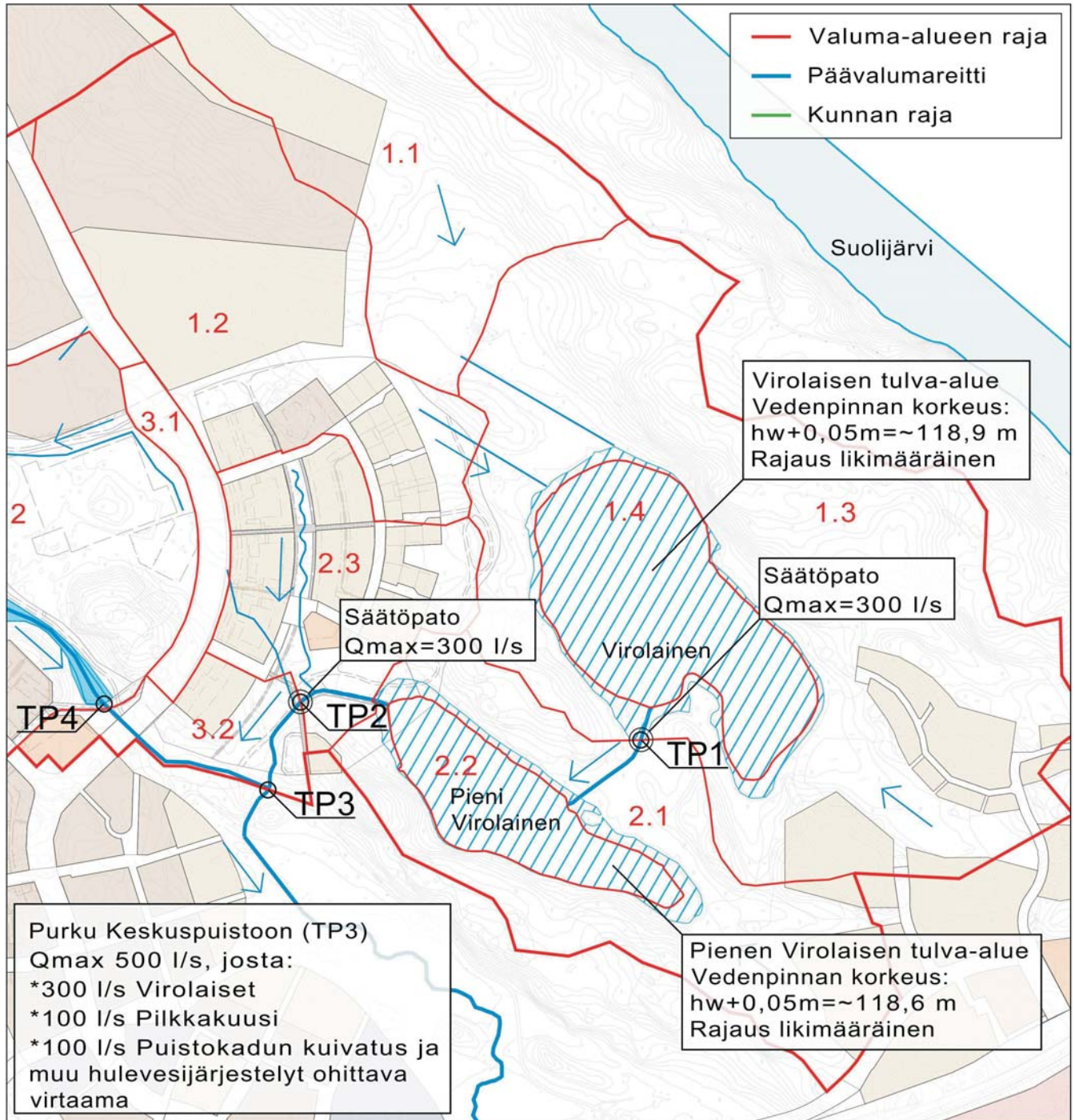
Arkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy

 merkittävät muutoskohdat

Paikoitus kortteleissa 7653 ja 7658

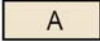
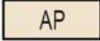


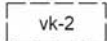
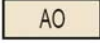

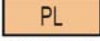

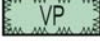

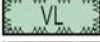


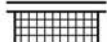

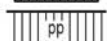

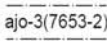

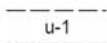

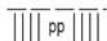

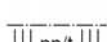

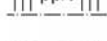

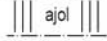

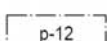
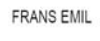


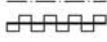


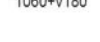

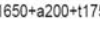


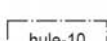



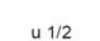

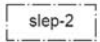
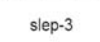



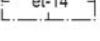



Hulevesien hallinta



Tuleva maankäyttö ja tarkastelussa käytetyt osavaluma-alueet, rakentamisen jälkeisen tilanteen tarkastelupisteet (TP1-TP4) sekä Virolaisten tulva-alueiden sijainnit.
Lähde: Virolaisten ja Pilkkakuusen valuma-alueiden hulevesien hallinnan yleissuunnitelma.

Asemakaavamerkinnot ja määräykset

	Asuinrakennusten korttelialue.		
	Asuinpientalojen korttelialue.		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.		Ohjeellinen leikkikenttä.
	Erillispientalojen korttelialue.		Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	Lähipalvelurakennusten korttelialue.		Istutettava alueen osa.
	Puisto.		Istutettava puurivi.
	Lähivirkistysalue.		Katu.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen korttelialue, jolle saa rakentaa kerrosalastaan enintään 20 m ² :n suuruisen muuntamorakennuksen.		Katuaukio.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.		Alueelle saa sijoittaa ajoyhteyden. Suluissa oleva merkintä osoittaa korttelin osat, joille ajo kyseisen alueen kautta on sallittu.
	Osa-alueen raja.		Ohjeellinen ulkoilureitti.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.		Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu.
	Sitovan tonttijaan mukaisen tontin raja ja numero.		Alueen sisäiselle ajoneuvoliikenteelle sekä yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
	Kaupunginosan nimi.		Pysäköimispaikka. Autopaikat on pinnoitettava betonikiveyksellä.
	Korttelin numero.		Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Kadun, katuaukion tai puiston nimi.		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Tontin osalla käytettävä osoitenumero.		Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytysohjeiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettäläpäisemättömää pintanelimetriä kohden. Viivytysohjeiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.		Alueen osa, jonka kautta johdetaan korttelien hulevesiä ja viivytetään katualueiden hulevesiä alas- ja ojarakentein.
	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun asuunkerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku ainoastaan maanpäälliseksi autosuoja- ja taloustilaksi varattavan kerrosalan neliömetrimäärän.		Ohjeellinen alueelliselle hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jonka kautta johdetaan korttelien hulevesiä ja viivytetään katualueiden hulevesiä alas- ja ojarakentein.
	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun asuunkerrosalan neliömetrimäärän, toinen luku ainoastaan auto-suojatiloiksi sallitun ja kolmas luku ainoastaan taloustiloiksi sallitun kerrosalan neliömetrimäärän.		Tärkeänä liito-orava-alueena säilytettävä alueen osa. Puustoa on hoidettava lajin elinolosuhteiden huomioon ottaen.
	Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.		Merkintä osoittaa sen osan eri kaavamääräysten alaisten alueiden välisestä rajasta, jolle on rakennettava ympäristön korkeustasot välittävä, kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen muuri.
	Alleiviivattu roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.		Korttelialueilla on noudatettava seuraavia yhtenäisiä rakennustapaa koskevia määräyksiä:
	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalan laskettavaksi tilaksi.		Sallitun kerrosalan saa ylittää kerrosta kohti porrashuoneen 15 m ² ylittävältä osuudelta silloin, kun porrashuone rakennetaan valoisaksi ja viihtyisäksi.
	Tärkeänä lepakkoalueena säilytettävä alueen osa. Puustoa on hoidettava lajin elinolosuhteiden huomioon ottaen.		Kortteleissa 7653 tontit 1 ja 2 ja korttelin 7658 asuinrakennustalojen ylimmän kerroksen katujulkisivu on toteutettava jyrkkänä kattolapteenä.
	Rakennuksessa olevaa lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkaa ei saa hävittää. Korjaustoimenpiteillä ei saa heikentää lepakoiden elinoloja. Rakennuslupahakemuksesta tulee pyytää ympäristökeskuksen lausunto.		Asuintaloissa tulee olla räystäällinen taitekatto lukuun ottamatta korttelia 7652 ja 7662 sekä korttelin 7656 tonttia 1.
	Rakennusala.		AO-kortteleiden lähivirkistysalueeseen rajautuvat tonttisivut on aidattava kortteleittain yhtenäisellä tavalla.
	Rakennuslalle voidaan sijoittaa sähkölaitoksen osoittamasta paikasta jakelumutantamoa varten n. 6 x 6 m ² suuruinen ala tai rakennuksessa enintään 20 m ² suuruinen tila, jonka saa rakentaa kerrosalan lisäksi.		Tonttien toteutusta ohjaamaan laaditaan rakentamistapaohjeet.
	Katoksen rakennusala.		Autopaikat: 1 ap / kerrostaloasunto 1,5 ap / pientaloasunto 2 ap / erillispientaloasunto Lähipalvelurakennusten korttelialueella 1 ap / 50 kem2.
	Ohjeellinen katoksen rakennusala.		
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.		
	Autokatoksen rakennusala. Autokatos on toteutettava viherkattoisena.		
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten parvekkeiden tai terassien tulee olla lasitettuja.		

Lausunto Vuoreksen Virolaisen alueen asemakaavan vaikutuksista lepakoihin

Vuoreksen Virolaisen alueelta on Wermundsen Consulting Oy:n toimesta tehty lepakkokartoituksia vuosina 2002–2008. Vuonna 2006 tehdyssä kartoituksessa sekä Pirttisuon päärakennuksessa ja Pilkkakuusen päärakennuksessa havaittiin usean sadan yksilön lisääntymiskoloniat. Näistä Pilkkakuusi on ollut asuttuna kolmena kartoitettavana vuotena 2006–08. Sen sijaan Pirttisuon koloniassa ei vuoden 2006 jälkeen ole havaittu aktiivista lisääntymiskoloniaa. Pirttisuolla on kuitenkin ollut merkittävä merkitys loppukesän levähdyspaikkana. Kummassakin kohteessa on havaittu useita lepakkolajeja. Kaikki lepakkolajit ovat Suomessa rauhoitettu luonnonsuojelulaille, jonka lisäksi ne ovat EU:n luontodirektiivin liitteen IV (a) suojelemia.

Kaavaehdotuksessa on sekä Pirttisuon että Pilkkakuusen päärakennukset merkitty kaavamerkinnällä slep-3 (slep-3 = rakennuksessa olevaa lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkaa ei saa hävittää. Korjaustoimenpiteillä ei saa heikentää lepakoiden elinoloja). Suunnitelmassa on sulkea rakennuksen vintti ihmisiltä. Vintti toimii varsinaisena lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkana. Pirttisuon päärakennukseen on suunniteltu asukkaiden varastotiloja, esim pyörävarastoa. Rakennuksen mahdollinen ottaminen jälleen asuinkäyttöön ei myöskään vaikuta lepakoiden viihtymiseen. Lisääntymiskoloniaa ei havaittu enää vuoden 2006 jälkeen. Tähän on voinut vaikuttaa rakennuksen autioituminen. Asuttu, lämmitetty rakennus on usein lepakoille parempi paikka lisääntyä kuin autio talo.

Pilkkakuusi on ollut asuinkäytössä vielä tänä syksynä. Suunnitelmissa on pitää rakennus asuttuna. Pilkkakuusessa lepakoiden koloniat ja levähdyspaikat ovat rakennuksen vintillä. Normaali asuinkäyttö ei vaikuta lepakoiden koloniaan, niin kuin ei se ole tähänkään asti

vaikuttanut. Rakennukseen tehtävät muutokset, kuten laajennusosa, eivät myöskään vaikuta lepakoihin, kunhan suuria rakennustöitä ei suoriteta lepakoille kriittiseen aikaan. Kriittisin aika on kolonian kokoontuessa ja poikasten ollessa pieniä huhti- heinäkuussa. Loppukesällä vintti toimii päivälepopaikkana ja silloin tehtävät muutokset voivat myös häiritä lepakoita. Myöskään koloniana ja levähdyspaikkana toimivaa vinttiä ei saa sulkea siten, että lepakoiden kulkeminen häiriintyy. Pihapiirin puustoa ei tulisi karsia liikaa.

Kolonioiden välillä. Lepakot eivät lisääntymisaikaan yleensä vaihda paikkaa ja loppukesän syönnösaikoihin ne suuntasivat saalistukseen lähtönsä joko pohjoiseen Pirttisuolta tai kaakkoon Pilkkakuusesta. Pilkkakuusen läheisyydessä oleva Pieni Virolainen on tärkeä ruokailualue lepakoille, erityisesti vesisiipoille.

Pirttisuon päärakennuksen ympäristö on merkitty kaava-alueen rajalle asti pohjoiseen slep-2 merkinnällä (slep-2 = tärkeänä lepakkoalueena säilytettävä alueen osa. Puustoa on hoidettava lajien elinolot huomioon ottaen). Wermundsen Consultingin lausunnon mukaan lepakot ovat lähteneet Pirttisuon koloniasta pohjoiseen joko vanhaa tieuraa pitkin tai metsänreunoja myötäillen ruokailualueilleen. Lepakoiden kulkureitti on luonnollinen, koska Pirttisuon eteläpuoleiset alueet eivät ole avoimuutensa vuoksi suurelta osin optimaalista lepakkohabitaaattia. Pirttisuon pihapiirissä on suuria kuusia ja metsä on jatkunut siitä suoraan laajemmille alueille pohjoiseen ja koilliseen. Nyt tehtävän kaava-alueen ulkopuolella oleva AP-7 alue on jätetty ympäristöministeriössä vahvistamatta. AP-7 on Pirttisuon läheisyydessä. Lepakoille on näin turvattu reitti sekä kaavaan tulevalle merkinnällä että AP-7 alueella, johon lepakot pääsevät metsän reunaan seuraten. Tulevaisuudessa AP-7 aluetta on mahdollisesti hoidettava siten, että lepakoiden kulku Pirttisuolle ja sieltä pois turvataan. Pirttisuon eteläpuolelle on tulossa kehämäisesti asuinrakennuksia. Ne eivät tule häiritsemään Pirttisuon rakennuksessa olevia lepakoita, kunhan niille on turvattu kulku pohjoiseen, kuten kaavasunnitelmassa on tehty.

Pilkkakuusen pihapiiri, Pilkkakuusen ja Pienen Virolaisen välinen metsä sekä Pienen Virolaisen luoteispää on varustettu merkinnällä slep-2. Lisäksi mainitun alueen sisään

tulee sen eteläpää, joka merkitty sl-7 merkinnällä (sl-7 = tärkeänä liito-orava-alueena säilytettävä alueen osa. Puustoa on hoidettava lajin elinolot huomioon ottaen).

Pilkkakuusen lepakoille turvataan näillä kaavamerkinnoilla vapaa kulku tärkeille ruokailualueille. Alueen hoitosuunnitelmassa tulee ottaa huomioon slep-2 alueen ja sl-7 alueen päällekkäisyys. Liito-oravalla ja lepakoilla on optimaalisen elinalueen osalta jonkin verran eroja. Mielestäni tällä alueella kannattaa hoidossa keskittyä merkityllä alueella liito-oravien lehtipuuvaltaiseen metsään. Lepakot käyttävät pihapiiriä lukuun ottamatta Pilkkakuusen lähialueita lähinnä siirtyäkseen ruokailupaikoille Pienelle Virolaiselle tai siitäkkin eteenpäin.

Katson suunniteltujen toimien lepakoiden lisääntymiskolonioiden pysyvyyden kannalta sekä lepakoiden kulkureittien kannalta olevan riittävät eri lepakkolajien säilymiseksi alueella.

Paavo Hellstedt FT

Bio- ja ympäristötieteiden laitos

PL 27

00014 Helsingin yliopisto

Virolaisen alueen pienoismallikuvia



Alue koillisesta katsottuna



Alue luoteesta katsottuna



Alue pohjoisesta katsottuna (taustalla Vuoreskeskus, Pilkkakuusenharju)

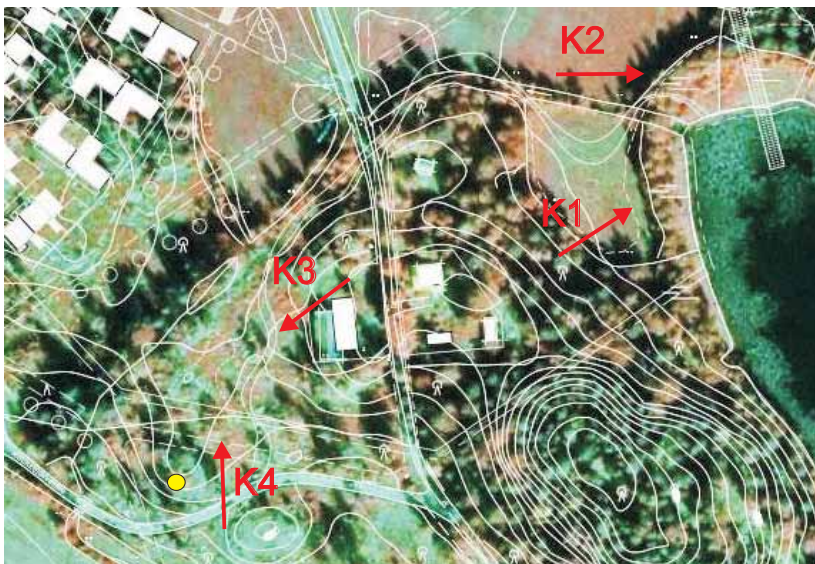
Vaikutukset luontoon



Pienen Virolaisen rantavyöhyke



Kolohaavan ympäristö



● Kolohaapa