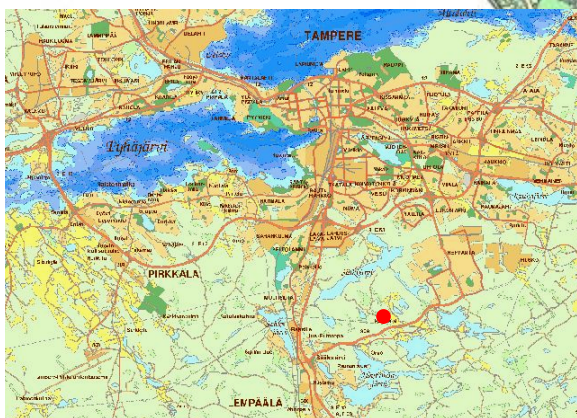
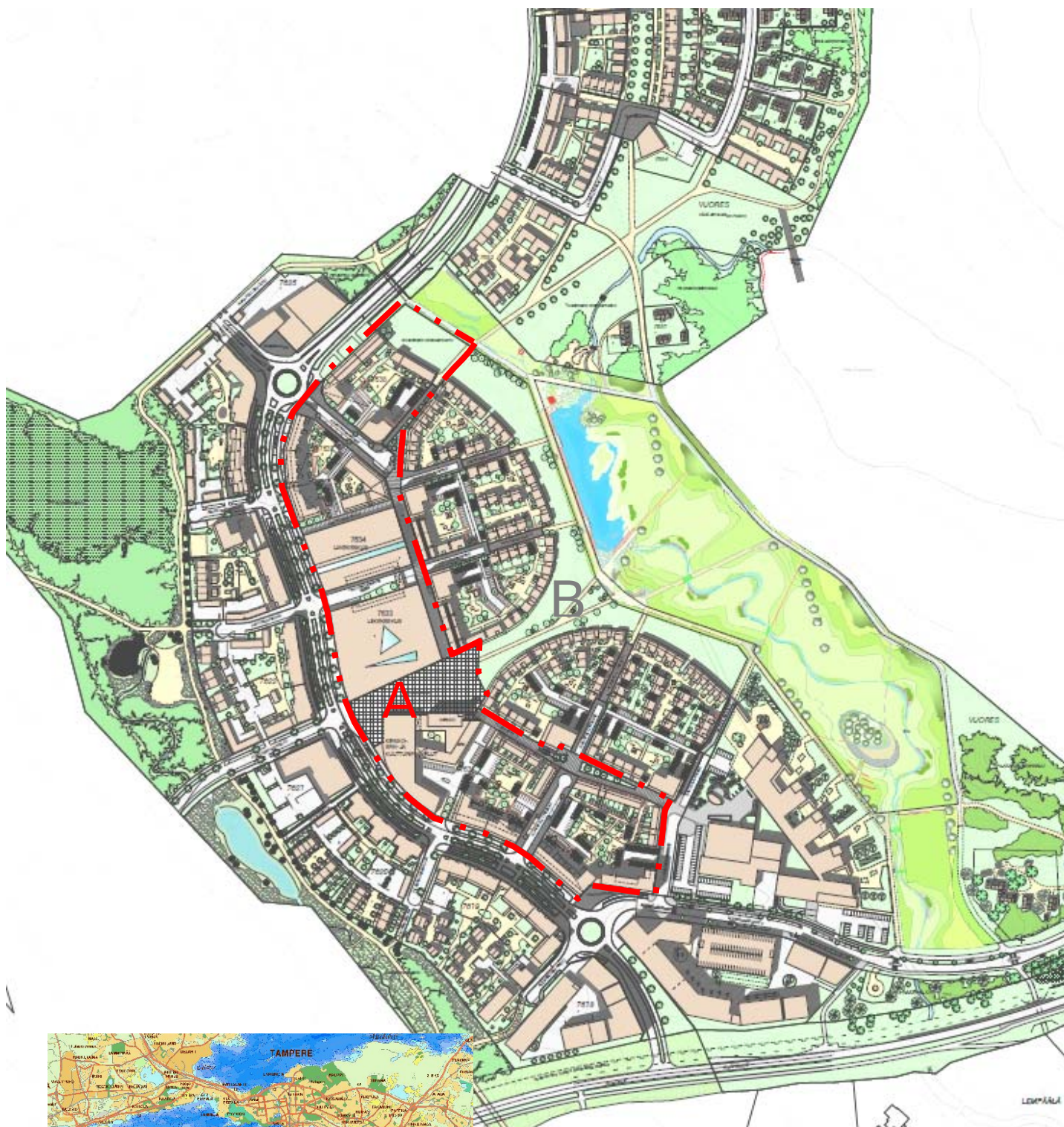


VUORESKESKUS ITÄ - ASEMAKAAVA OSA A nro 8038

ASEMAKAAVASELOSTUS 18.12.2009, tark. 17.2.2010



Tampereen kaupunki
Infratuotanto Liikelaitos
Suunnittelupalvelut
Asemakaavasuunnittelu

ASEMAKAAVA. VUORES, VUORESKESKUksen ITÄOSA, KORTTELIT 7628, 7631, 7633, 7634, 7637, 7638, PUISTO-, KATU- JA KATUAUKIOALUETTA. KARTTA NRO 8038.

Asemakaavan selostus, joka koskee 18. päivänä joulukuuta 2009 päivättyä ja 17. päivänä helmikuuta 2010 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8038. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

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

TIIVISTELMÄ

Alue sijaitsee noin 8 km kaupungin keskustasta etelään, Ruskontien pohjoispuolella. Kaava-alue on metsä- ja peltomaastoa.

Vuoreskeskuksen itäosan suunnittelun lähtökohtana on Vuoreksen osayleiskaava sekä yhdyskuntalautakunnan 19.6.2007 hyväksymä Vuoreskeskuksen asemakaavaluonnoksen 16.4.2007 päivätty kartta nro 8160. Asemakaavaehdotus pohjautuu 7.9.2009 päivättyyn Vuoreksen keskustan itäosan kaavaluonnokseen.

Kaavaproessin vaiheet

Vuoreskeskuksen itäosan asemakaavoituksesta on ilmoitettu vuoden 2007 kaavoituskatsauksessa. Asemakaavoitus on tullut vireille 25.4.2008, jolloin osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin vireille.

Vuoreskeskuksen itäosan asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 25.4. -16.5.2008. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi mielipide sekä Ympäristöpalveluiden kommentti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin 13.3.2009 muuttuneiden kaavarajausten takia. Tarkistettu OAS on pidetty esillä Internetissä.

Vuoreskeskus idän (8038) asemakaavaluonnos ja tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 11.9. – 2.10.2009 välisen ajan palvelupiste Frenckellissä ja Hervannan kirjastossa. Kaavaluonnoksesta pidettiin yleisötilaisuus kaupunginvaltuuston istuntosalissa Vuores -illan yhteydessä 15.9.2009. Kaavaluonnoksesta pyydettiin nähtävilläolon aikana kaupungin eri toimialojen lausunnot ja muut viranomaislausunnot.

Asemakaavan luonnoksesta on esitetty kirjallisesti kaksi mielipidettä ja kahdeksan kaupungin toimialojen lausuntoa, Elisa Oyj:n ja Teliasonera Oyj:n sekä Tiehallinnon lausunnot. Kolmessa kaupungin lausunnossa ja teleyhtiöiden sekä Tiehallinnon lausunnossa ei ollut huomauttamista.

Asemakaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 31.12.2009 – 1.2.2010. Asemakaavasta ei ole jätetty sen nähtävillä ollessa muistutuksia.

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen, ELY-keskuksen, lausuntoa. ELY-keskus ilmoitti, ettei heillä ole tarvetta lausua kaavasta ja että heidän edustamansa intressit on suurin linjauksin ratkottu jo yleiskaavassa ja otettu nyt riittävästi huomioon myös asemakaavassa.

Asemakaavaehdotusta on tarkistettu kaavakartan, havainteen ja tonttikartan osalta ja täydennetty selostuksen osalta. Tarkistukset ovat vähäisiä, eikä asemakaavaehdotusta ole tarpeen pitää uudelleen nähtävillä. Vastineet mielipiteisiin ja lausuntoihin ovat yksityiskohtaisemmin asemakaavan selostuksen erillisessä liitteessä F.

Asemakaavan keskeinen sisältö

Asemakaavaehdotus käsittää Vuoreskeskuksen ydinalueen Vuoreksen puistokadun, koulukeskuksen ja Vuoreksen keskuspuistoon rajautuvien suunnittelualueiden välillä. Kaava-alue ulottuu keskeisen kävelyraitin itäreunaan ja pohjoisosassa keskuspuiston länsiosan kevyenliikenteen reitille asti. Alue on osa kahta kaupunkisolua, joista kaavaehdotus koskee Vuoreksen puistokadun vartta.

Kaava-alueelle sijoittuu Vuoreksen tärkeimmät palvelut. Liikekeskukset, kirkko, seurakuntatilat ja kulttuuripalvelut (kirjasto, kerhotoiminta) sijaitsevat keskeisesti torin laidoilla ja Vuoreksen puistokadun sekä kävelyraitin välisellä alueella. Lisäksi liike- ja toimitiloja on Vuoreksen puistokadun varrella asuinkerrostalojen pohjakerroksissa sekä pohjoisen kaupunkisolun kävelykadun varrella.

Kaava-alueen itäpuoleiset että puistokadun varren pohjois- ja eteläkärjessä sijaitsevat korttelit ovat varattu asumiselle. Rakennusten massoittelun mittakaavan vaihtelu ilmenee kaupunkirakenteessa myös asumismuotojen vaihteluna. Kerrostaloasumisesta Vuoreksen puistokadun varrella siirrytään kävelyraitin kohdalla sekoittuneeseen kerrostalo-/ pientaloasumiseen ja siitä eteenpäin keskuspuiston puolella pientalovaltaiseen asumiseen.

Alueen tonttikatuverkko rakentuu kampamaisesti Vuoreksen puistokadun varrelle. Kevyen liikenteen pääreitit sijaitsevat Vuoreksen puistokadulla, kaupunkisolujen keskellä ja niiden itäpuolella keskuspuistossa.

Vuoreksen keskuspuisto on osa Vuoreksen virkistysalueverkostoa. Se on luonteeltaan ”urbaani” puisto, jonne rakennetaan monipuolisesti hulevesien käsittelyjärjestelmät sadepuutarhoineen ja vesialtaineen, leikki- ja pallokentät, oleskelualueet sekä sijoitetaan ympäristötaidetta.

Asemakaavaluonnoksessa on Vuoreskeskuksen kokonaisu- asemakaavaluonnoksen (8160) kanssa yhtenevä, lukuun ottamatta alueen pohjoispuolta, jossa Asuntamaanrinne -niminen tonttikatu on siirretty

Vuoreksen puistokadun kiertoliittymän kohdalle. Muutoksen edut ovat mm. katuverkon selkeytyminen, Rimmin asuinalueen parempi liittyminen keskukseen ja kävelykadun vahvistuminen kauppapaikkana.

Asemakaavaaluonnos 8038 on jaettu ehdotuksena kahteen osaan. Kaavaosa A käsittää Vuoreksen puistokadun varren korttelit ja myöhemmin laadittava ehdotus, osa B, käsittää viisi puistoon rajautuvaa korttelia.

Asemakaavaehdotuksen kokonaiskerrosala on 52 486 m².

Kaava-alueen pinta-ala on noin 6,1 ha, josta on korttelialuetta noin 4,5 ha, katualuetta aukioineen noin 1,3 ha sekä puistoaluetta noin 0,3 ha. Asemakaavaehdotuksen kokonaiskerrosala on 52 486 m².

Asuntokortteleissa kerrosalaa on yhteensä 29 586 m², josta asumista 25 310 m² ja autosuoja- ja taloustiloja yhteensä 3 026 m² sekä liike-, toimisto-, palvelu-, yhteis- ja työtilaa (ly) on yhteensä 1 250 k-m². Liikekortteleissa on kerrosalaa yhteensä 18 020 k-m². Kaikkiaan liike- ja palvelutiloja voi olla yhteensä 23 950 m², josta muissa kuin liikekortteleissa 5 930 k-m².

Yleisille rakennuksille on varattu 4 800 k-m². Yksityisiä ja julkisia palveluja voi vaihtoehtoisesti sijoittua liikekeskuksiin yhteensä 9 030 k-m² (pato35%). Yleisten rakennusten korttelissa voi olla myös liike- ja toimistotilaa 960 k-m² (lto20%).

Yhdyskuntatekniseen huoltoon on varattu yhteensä 240 m² kerrosalaa, josta kahdelle muuntamolle 80 m².

Alueen väestömääräksi arvioidaan 530 – 690 asukasta. Työpaikkoja tulee arviolta 70 – 100 kpl.

Asuntoja on arviolta 405 kpl ja autopaikkoja korttelialueilla yhteensä noin 770 kpl.

Ehdotus osa A noudattaa asemakaavaaluonnosta 8038. Tarkistuksia on tehty Pirttisuonrinne –kadun tilavarauksen sekä korttelin 7633 liikekeskuksen merkintöjen osalta. Pohjoisosan kortteli 7634 on jaettu kortteleiksi 7634 (KM-2) ja 7637 (AK, A) Asuntamaankujan jalankulkukadulla. Eteläisintä korttelia 7628 on muutettu pysäköintijärjestelyjen ja rakennusmassojen suhteen. Kaavaan on liitetty rakentamispääräys (vki-8038) ja siihen myöhemmin laadittavat, erikseen hyväksyttävät rakentamistapaohjeet ja tontinkäyttösuunnitelmat.

Kaavan vaikutukset

Kaava-alue muuttuu luonnonympäristöstä rakennetuksi ympäristöksi.

Vuoreskeskuksen itäosa liittyy saumattomasti keskuksen muihin alueisiin. Palvelukeskittymä alueen ytimessä muodostaa toiminnallisen ja kaupunkikuvallisen kokonaisuuden, joka on omiaan vahvistamaan keskuksen vetovoimaisuutta. Liiketilojen mitoituksessa on varauduttu

pitkääntähtäimen tilatarpeisiin. Liikekerrosalan joustava käyttö on mahdollista kulloisenkin tilantarpeen mukaisesti.

Kaavaa sisältää vaihtoehtoisia toteutustapoja asuntokortteleissa. Toteutusyksiköt ja tonttikoot ovat toteutuksen kannalta sopivan suuria. Vaihteellinen toteutus liikekortteleissa ja yleisten rakennusten kortteleissa mahdollistaa joustavan toteutusaikataulun ja -tavan.

Kaavaan on sisällytetty määräykset koskien hulevesien käsittelyä ja liikennemelusuojauksia.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Vuoreksen kaupunginosan korttelit 7628, 7631, 7633, 7634, 7637, 7638, puisto-, katu- ja katuaukioaluetta.

Tonttijako:

Tonttijaot laaditaan sitovana ja korttelin 7637 osalta ohjeellisena ja ne sisältyvät tähän asemakaavaan.

1.1 Tunnistetiedot

- alueen nimi: Vuoreskeskus itä
- kunta: Tampere
- kunnanosa: Vuores
- korttelit: 7628, 7631, 7633, 7634, 7637 ja 7638
- kaavan nimi: Vuoreskeskuksen itäosan asemakaava
- kaavan laatija: Tampereen Infratuotanto Liikelaitos, Suunnittelupalvelut, luonnosvaihe: Asemakaavas suunnittelu, projektiarkkitehti Kay Bierganns, arkkitehti Vesa Kinttula ja arkkitehti Anne Kangasniemi, ehdotusvaihe osa A: arkkitehti Vesa Kinttula
- kaavan tilaaja: Tampereen kaupungin yhdyskuntapalvelut, Vuores-projekti ja kaupunkirakentaminen

Dno: TRE:4092/10.02.01/2008. Verkkonumero 4009963

1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee noin 8 km kaupungin keskustasta etelään, Lempäälän kunnan Anniston kylän ja Ruskontien (maantie 309) pohjoispuolella. Alue sijoittuu Raution länsipuolen peltojen viereisille metsäalueille Koukkujärventien molemmiin puoliin.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Vuoreskeskuksen itäosan asemakaava osa A nro 8038. Asemakaavan tarkoituksena on toteuttaa Vuoreksen osayleiskaavaa Vuoreskeskuksen asemakaavaluonnoksen (8160) pohjalta.

1.4 Sisällysluettelo

TIIVISTELMÄ	1
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
3 LÄHTÖKOHDAT	6
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
5 ASEMAKAAVA	18
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	36
LIITTEET	37

1.5 Luettelo selostuksen erillisliitteistä

- A. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 15.4.2008, tarkistettu 13.3.2009
- B. Vuoreskeskuksen asemakaavaluonnoksen (8160) vaikutusten arviointi, ote selostuksesta
- C. Vuoreksen alueen kaupallinen suunnitelma, mitoituksen päivitys 2008, 3.4.2008, Tuomas Santasalo Ky
- D. Lausunto Vuoreksen liikekorttelin suunnitelmasta 2.6.2009, Tuomas Santasalo Ky
- E. Vuoreskeskus – korttelit 7616 - 7639, meluselvitys 26.9.2008, Ramboll Oy
- F. Mielipiteet ja lausunnot sekä vastineet kaavaluonnoksesta

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Vuoreksen osayleiskaava-alueen luontoselvitys, Tampereen kaupunki, Kari Korte (kesäkuu 2000)
- Vuoreksen laatutaso-ohje 24.5.2006
- Vuoreskeskuksen asemakaavaluonnoksen kaava nro 8160 selostus 16.4.2007
- Tampereen kaupunkiseutu – Palveluverkkoselvitys, Tuomas Santasalo Ky (28.8.2008)
- Vuoreksen laatutaso-ohjeet julkisille ja korttelialueille, Tampereen kaupunki ja Destia Oy (2006)
- Vuoreksen keskuspuiston yleissuunnitelmaraportti, Atelier Dreiseitl (kesäkuu 2008)
- Vuoreksen lähiympäristösuunnitelma - katualueiden laatutason määrittely, Tampereen kaupunki, Destia (toukokuu 2008)
- Imukeräyksen ja -noudon soveltaminen Vuoreksen alueelle, Simo Isoaho (tammikuu 2009)
- Ilmanlaatu vuonna 2030, Enwin Oy (2008)
- Vuoreksen kirkkokorttelin esiselvitysraportti, Arkkitehtitoimisto Lasse Kosunen Oy (syyskuu 2008)
- Vuoreksen alueen kaupallinen suunnitelma, Tuomas Santasalo (16.12.2003)
- A-Insinöörit Suunnittelu Oy Tampere, Vuoreksen kauppakeskus, Pirttisuonrinteen liikennetarkastelut, Laura Knuuttila, 23.10.2009
- Torialueen suunnittelu, Dreiseitl ja Tampereen kaupunki (2009)
- Tampereen seudun taajamageologinen kartoitus- ja kehittämishanke (TAATA), Tampereen kaupunki, Geologian tutkimuskeskus 2009

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on loivaa metsä- ja peltomaastoa. Alue kuuluu Koipijärven valuma-alueeseen. Alueella ei ole asutusta ja sen halki kulkee Koukkujärventie.



3.1.2 Luonnonympäristö

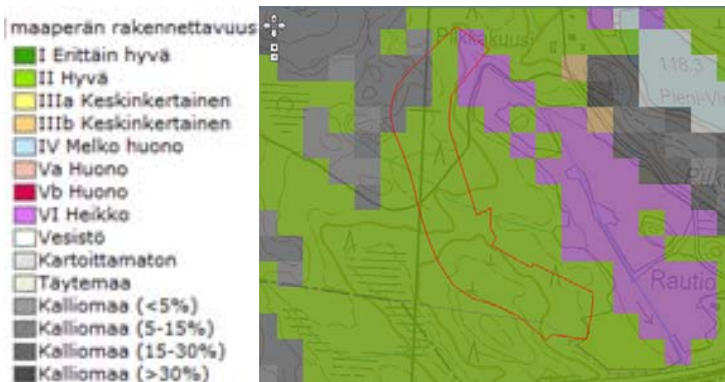
Maisemarakenne, maisemakuva

Alue jakautuu kahdeksi länteen päin kohoavaksi kumpareeksi Koipijärventien molemmiin puolin. Korkeimmat kohdat ovat luoteisreunassa, näiltä kumpareilta maasto laskeutuu kohti itää ja kaakkoa. Alueen itäosa on metsää ja länsipuolella on peltoa pienine metsäsaarekkeineen.

Luonnonolot

Ympäristö on kulttuurivaikuttainen, peltoa ja alle 80-vuotiasta metsää, tyypiltään lehtomaista kangasta. Itäosan tuntumassa on laskuoja. Alueella ei ole luonnonsuojelualueita.

Maasto- ja maaperäsuhteet



Korkeudet vaihtelevat noin +114,5 - +126 mmpy välillä. Maaperä on pääosin moreenia tai hienorakeista maalajia. Alue on pääosin luokkaa II, pohjoisessa osa on heikolla maaperällä, luokka IV. Alueella ei ole tiettävästi ollut maaperän likaantumista tai pilaantumista aiheuttavaa toimintaa.

Ote Tampereen seudun Geotietojärjestelmästä 2009 (50x50m ruudut).

Pintavedet

Suunnittelualue sijaitsee kokonaisuudessaan Koipijärven valuma-alueella. Pintavedet kulkevat Raution pellon halki kulkevan ojan kautta Koipijärveen.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueella ei ole asutusta eikä palveluita. Lähimmät kaupalliset ja julkiset palvelut sijaitsevat Hervannassa. Aluetta käytetään ulkoiluun. Suunnittelualueen halki kulkeva Koukkujärventie palvelee Särkijärven rannalla sijaitsevaa vapaa-ajan asutusta. Ruskontien kevyen liikenteen väylän yhteydessä sijaitsee Tampereen Sähkölaitos Oy:n, Soneran, Song'in, Elisan ja Pirkanmaan Verkon kaapeleita. Lounais-Hervannassa ja Mäyränmäellä sijaitsevat aluetta lähimmät jäteveden, vesijohdon ja kaukolämmön ja runkojohdot. Mäyränmäenkadun rakennusalueella on Tampereen Vesi Oy:n vesijohto.

3.1.4 Maanomistus

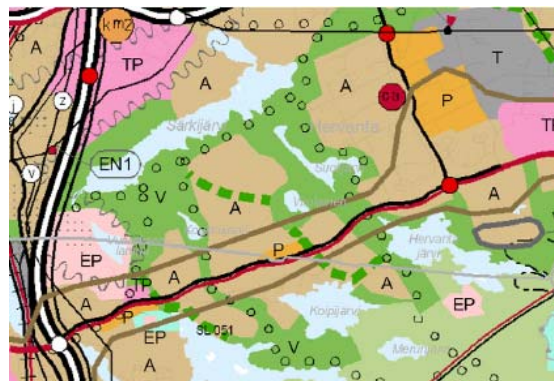
Alue on kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat

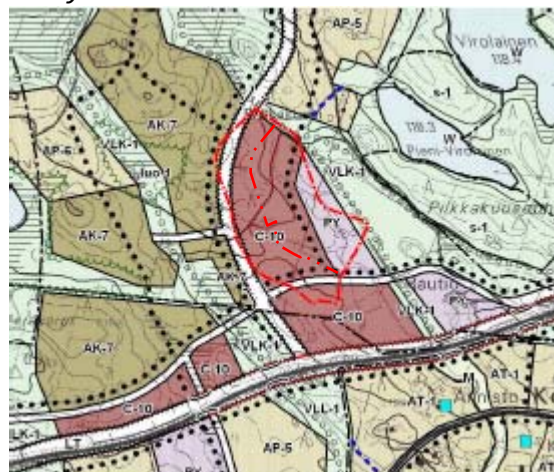
Maakuntakaava

Valtioneuvosto vahvisti 29.3.2007 Pirkanmaan 1. maakuntakaavan. Kaava vahvistettiin maakuntavaltuuston 9.3.2005 tekemän päätöksen mukaisesti.



Maakuntakaavassa alue on osoitettu taajama- ja virkistysalueiksi (A, V) ja se kuuluu osittain Tampereen seudun kehä II kehittämissuunnitelmassa. Lisäksi alueelle on merkitty viheryhteystarve.

Osayleiskaava

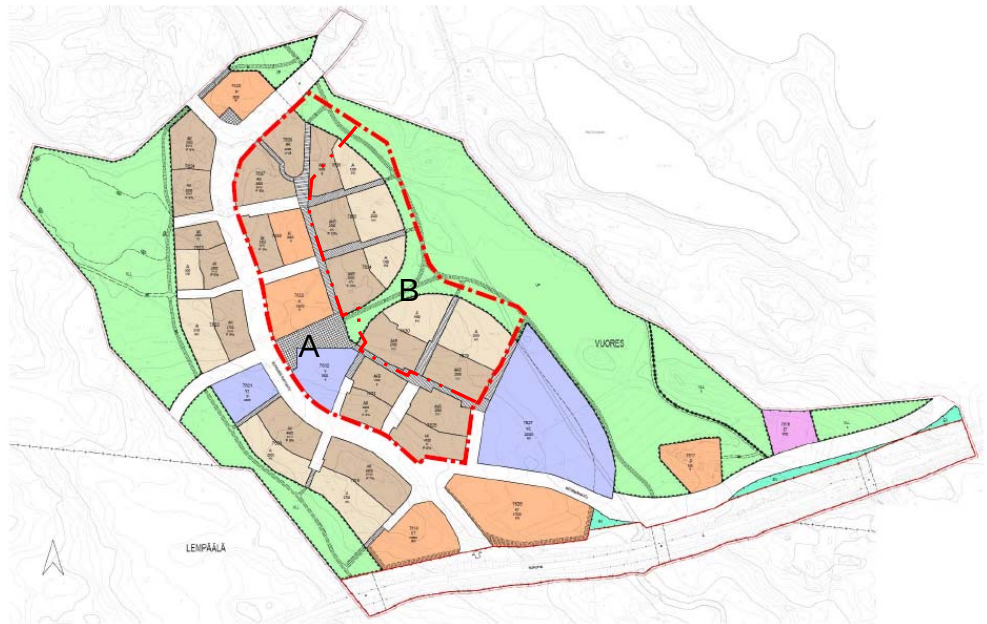


Tampereen ja Lempäälän yhteinen toimitus hyväksyi Vuoreksen osayleiskaavan 17.11.2003. Ympäristöministeriö on vahvistanut osayleiskaavan 28.1.2005 pääosin. Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 27.9.2006 osayleiskaava on tullut lainvoimaiseksi.

Osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu paikalliskeskusta-toimintojen alueita (C-10) ja julkisten palvelujen ja hallinnonalueita (PY), lähivirkistysalueita (VKL-1) ja katualueita sekä alueen kevyen liikenteen pääreitti. Koko Vuoreksen puistokadulla on meluntorjuntatarve.

Asemakaavat

Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa. Vuoreskeskuksen alueelle on laadittu asemakaavaluonnos, joka oli nähtävänä 20.4. -11.5.2007. Yhdyskuntalautakunta hyväksyi 19.6.2007 (222 §) 16.4.2007 päivätyn asemakaavaluonnoskartan nro 8160 asemakaavoituksen pohjaksi ja merkitsi tiedoksi asiasta jätetyt mielipiteet ja lausunnot sekä niihin annetut vastineet.



Asemakaavaluonnoksen mukaan Vuoreskeskuksen itäosa on osoitettu asuinkerrostalojen (AK), asuinkerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AKR) ja asuinrakennusten (A) korttelialueiksi sekä liike- ja toimistorakennusten (K) ja yleisten rakennusten (Y) korttelialueeksi. Muut alueet ovat katu- ja pihakatualueita, Vuoreksen keskusaukio on merkinnällä katuaukio/tori. Kaava-alueen itäpuoli on osoitettu puistoksi (VP).

Asemakaavaluonnoksen mukainen kerrosala ilman taloustiloja on 64 900 m², josta 45 630 m² on osoitettu asuntorakentamiselle, 15 770 m² liike-, toimisto- ja palvelutoiminnoille sekä 3 500 m² julkisille palveluille.



Kaava-alueeseen A rajautuvat 8.6.2009 voimaan tullut Vuoreskeskuksen länsiosan asemakaava (8036) ja 24.9.2009 voimaan tullut Vuoreskeskuksen kaakkoisosan asemakaava (8161).

Muut suunnitelmat

Vuoreksen keskuspuiston yleissuunnitelma

Keskuspuiston yleissuunnitelma käsittää Vuoreskeskuksen, Pilkkakuusenharjun ja Virolaisen asuinalueen väliset alueet. Puisto ulottuu etelässä Mäyränmäenkadulle asti. Suunnitelman pohjalta laadittavana oleva toteutussuunnitelma valmistuu syyskuussa 2009. Suunnittelija on Atelier Dreiseitl Saksasta. Keskuspuisto on sisällytetty pääosin Vuoreskeskuksen kaakkoisosan kaava-alueeseen (8161). Sen pohjoisosa ja siihen liittyvä Vähä-Virolaisen puisto sisältyy Virolaisen kaavaan (8037). Vuoreskeskuksen itäosan kaavan osaan A kuuluu keskuspuiston läntisen kevytliikenteenreitin ja korttelien välinen alue pohjoisimman korttelin kohdalla.

Liikekeskus korttelissa 7633

Tampereen kaupungin Vuores-projekti ja Tampereen kaupungin kiinteistötoimi järjestivät Vuoreskeskuksen alueen liikekeskuskorttelin 7633 tontinluovutuskilpailun. Asiantuntijana kilpailun järjestelyissä on toiminut Tampereen kaupungin suunnittelupalvelut ja rakennusvalvonta. Kilpailuohjelma hyväksyttiin Tampereen kaupunginhallituksen suunnittelujaostossa 31.3.2008.

Kilpailun ensimmäinen vaihe päättyi 25.8.2008, kun suunnittelujaosto päätti kuuden osallistumishakemuksen ja alustavien suunnitelma-luonnosten perusteella valita Vuoreksen liikekeskuskorttelin 7633 tontinluovutuskilpailuun toteuttajaehdokkaiksi NCC Rakennus Oy /Pirkanmaan Osuuskaupan, TKD Suomi Oy:n ja Citycon Oy:n.

Kilpailun toisen vaiheen aluksi arviointiryhmä neuvotteli jatkoon valittujen kilpailijoiden kanssa heidän esittämänsä kilpailuehdotusten pohjalta ja tämän jälkeen arviointiryhmä on laatinut tarjouspyynnön. Tarjouskilpailuun valituilta saatiin pyydetyt tarjoukset määräaikaan 22.12.2008.

Arviointiryhmä suositteli NCC Rakennus Oy/Pirkanmaan Osuuskauppa, "Klaava"-nimistä ehdotusta valittavaksi tontin varaajaksi, jatkotyöhön ja kaavoituskumppaniksi. Suunnitelman on laatinut arkkitehtitoimisto Tilatakomo Oy.

Korttelin 7631 pohjoisosan tontinkäytön esiselvitys

Vuoreskeskuksen kokonaisluonnoksessa julkisille palveluille osoitettua kortteli on varattu kirkolle, seurakuntakeskukselle, kirjastolle ja kerhotoiminnalle. Kokonaisluonnoksen antamin suuntaviivojen pohjalta on laadittu Vuoreskeskuksen itäosan kaavoituksen tueksi tonttikäytöstä esiselvitys, jonka tekijänä on ollut arkkitehtitoimisto Lasse Kosunen Oy. Selvityksen valmistelussa oli mukana edustajia Tampereen Tilakeskuksesta, Tampereen ev.lut. seurakunnasta sekä Vuores-projektista. Selvityksessä tutkittiin kolmen vaihtoehdon avulla tilojen sijoittumista kortteliin, rakennusmassojen suhdetta Vuoreksen aukioon ja puistokatuun sekä pysäköinnin järjestämistä alueelle. Kirkkokorttelista järjestetään myöhemmin arkkitehtikilpailu.

3.2.2 Kaava-aluetta koskevat päätökset

Tampereen kaupungin rakennusjärjestyksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 6.9.2000.

Pohjakartta on Tampereen kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu 10.9.2009.

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

Yhdyslautakunta on hyväksynyt 26.8.2008 Vuoreksen keskuspuiston yleissuunnitelman puiston toteutussuunnitelman pohjaksi.

Kaupunginhallitus päätti 16.2.2009, että kortteli 7633 varataan NCC Rakennus Oy/Pirkanmaan Osuuskauppa- yrittäjäryhmälle.

3.2.3 Kaava-aluetta koskevat Vuoreksen erillishankkeet

Beyond Vuores – projekti

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

Projektin tarkoituksena on ollut kehittää uudenlaisia suunnittelun ja toteutuksen yhteistyömalleja suunnitteluprosessin nopeuttamiseksi ja toteutuksen laadun parantamiseksi. Projektin kokeilualueisiin kuului Vuoreksen Mäyränmäki ja Vuoreskeskus.

Langaton Vuores – projekti

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

Vuoreksen taideyhteistyö

Vuoreksen taideyhteistyön tavoitteena on ollut saada eri alojen taiteilijat mukaan uuden kaupunginosan suunnitteluun ja toteutukseen. Taideyhteistyöryhmän konkreettisia toimenpiteitä ovat olleet mm. taiteilijoiden mukanaolo Mäyränmäen korttelikilpailussa, Vuoreksen taiteilijapanokin 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 Vuoreksen eri osa-alueilla. Sen mukaan torille ja keskuspuistoon sijoitetaan taidetta puistosuunnittelun yhteydessä.

Huhtikuussa 2009 on valittu taideyhteistyön puitesopimuskumppanit, jotka jatkavat taidehankkeen suunnittelua ja toteutuksen ohjelmointia.

Vuoreksen jätteiden imukeräilyjärjestelmä

Imukeräilyjärjestelmän sijoittamisen edellytyksiä on selvitetty yhdessä Pirkanmaan Jätehuolto Oy:n ja TTY:n bio- ja ympäristötekniikan laboratorion kanssa vv. 2006 - 2009.

Tavoitteena on toteuttaa imukeräykseen perustuva jätehuolto Vuoreksen tehokkaimmin toteutettavilla rakentamisalueilla. Järjestelmän piiriin tulisi noin 450 000 kerrosneliömetriä ja asukkaita arviolta 9 100–9 300 henkilöä sekä myös alueelle sijoittuvat julkiset ja yksityiset toiminnot.

Imukeräilyjärjestelmä muodostuu kiinteistöillä sijaitsevista syöttöasemista, liityntäputkistosta, runkoputkistosta ja keskitetystä koontasemasta, jonne voidaan koota maanalaisin putkistoin imukeräilyllä noin kahden kilometrin putkietäisyydellä yksi tai useampi jätejäte. Järjestelmässä kerätään jakeina biojäte, kuivajäte ja keräyspaperi/kartonki keskitetysti, jolloin kiinteistökohtaiset jäteajot vähenevät minimiin. Imukeräilyjärjestelmän suunnittelun jatkamisesta on suunnittelujaosto päättänyt 26.1.2009.

EcoDrive –projekti

Tampereen kaupunki osallistuu Tekesin Kestävä yhdyskunta –ohjelman EcoDrive –projektiin, jonka tarkoituksena on luoda metodinen perusta tulevaisuuden ekotehokkaiden asuinalueiden konseptille, niiden suunnittelu- ja toteuttamiskeinoille sekä vaikuttavuuden arvioinnille. Metodeja kokeillaan Vuoreksen alueella todellisissa suunnittelu- ja kehittämishankkeissa, hankkeen tuloksia voidaan myöhemmin hyödyntää muualla kaupungin suunnittelussa ja suunnitelmien toteutuksissa. Vuoreksessa EcoDrive –hankkeen pilottikohteita ovat Virolaisen ja Koukkujärven asuinalueet, Vuoreksen koulukeskus sekä Vuoreskeskus idän asemakaava-alueella sijaitseva liikekeskus.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavoitus perustuu Vuoreksen osayleiskaavan toteuttamiseen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat:

- Kaava- ja lähivaikutusalueen maanomistajat ja asukkaat
- Pirkanmaan ympäristökeskus, Pirkanmaan liitto, Tiehallinnon Hämeen tiepiiri
- Lempäälän kunta, Tampereen ev.lut. seurakunnat
- Kaupungin eri toimialat kuten kaupunkiympäristön kehittäminen, hyvinvointipalvelut, viranomaispalvelut, Tampereen aluepelastuslaitos, kaikki tekniset toimialat, kiinteistötoimi, tilakeskus, elinkeinokeskus sekä tilaajaryhmän kehittämis- ja suunnittelu-palvelu
- Tampereen sähkölaitos, Tampereen Sähköverkko Oy, Tampereen Vesi, Elisa Oyj, Telia Sonera Finland Oy
- Tampereen Ympäristönsuojeluyhdistys ry, Pirkanmaan luonnonsuojelupiiri, Hervanta-Seura ry, Tampereen Hervantalaiset ry, Anniston kyläyhdistys ry
- Muut ilmoituksensa mukaan

4.3.2 Vireilletulo

Vuoreskeskuksen itäosan asemakaavoituksesta on ilmoitettu vuoden 2007 kaavoituskatsauksessa. Alueen kaavoitus on tullut vireille 25.4.2008, jolloin osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vuoreskeskuksen asemakaavaluonnos (8160) oli nähtävillä 20.4. - 11.5.2007 ja yleisötilaisuus pidettiin 2.5.2007. Saaduissa mielipiteissä ja lausunnoissa esiin tulleet huolenaiheet koskivat lähinnä hulevesien käsittelyä yleensä ja erityisesti rakennusaikaisten hulevesien hallintaa, liikenteen meluntorjuntaa, tervaleppäkorven säilymistä sekä ekologisten yhteyksien huomioimista. Mielipiteisiin ja lausuntoihin on annettu vastineet. Tätä kaavaluonnosta koskevia huolenaiheita, kuten hulevedet ja liikennemelu, on otettu kaavan maankäytössä ja määräyksissä huomioon.

Vuoreskeskuksen itäosan asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 25.4. -16.5.2008. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi mielipide sekä Ympäristöpalveluiden kommentti.

Hervanta-Seuran ja Anniston kyläyhdistyksen yhteisessä mielipiteessä todetaan, että vastauksia kannanottoihin ja mielipiteisiin ei ole saatu eikä esitettyihin vaatimuksiin ja ehdotuksiin ole suostuttu eikä osallisryhmää ole perustettu, eikä yleisötilaisuutta järjestetty ennen kaavan aloittamista. Hulevesisuunnittelua ja luontoselvityksiä pidetään virheellisenä. Lisäksi kaikki laaditut asiakirjat ja päätökset tulee toimittaa mielipiteen antajalle.

Kaavoittajan vastine: Vuoreksen itäosan asemakaavaa on laadittu laillisessa järjestyksessä. Vuoreskeskuksen asemakaavaluonnoksen mielipiteet, lausunnot ja niihin annetut vastineet ovat Vuoreskeskuksen itäosan kaavan valmistelun pohjana. Osallisille ja kaupunkilaisille järjestetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaiset tilaisuudet kaavaluonnoksen nähtävilläolon yhteydessä sekä tarvittaessa erillisiä teemoitettuja tilaisuuksia. Vuoreksen selvitysaineiston suuren määrän vuoksi sitä ei voi lähettää kaikille osallisille. Siksi aineistoon voi halutessaan tutustua Frenckellin palvelupisteessä. Kaava-asiakirjoja ja aineistoa on myös mahdollista lunastaa palvelupisteestä. Päätökset ovat julkisesti nähtävillä kaupungin Internet sivuilla.

Ympäristöpalveluiden kommentissa 26.5.2008 pyydetään edelleenkin ottamaan huomioon Vuoreskeskuksen asemakaavaluonnoksesta 10.5.2007 lausutut seikat.

Kaavoittajan vastine: Liikenteen aiheuttama melu huomioidaan meluselvityksen mukaisesti kaavamerkinnoin asuinrakennuksissa Vuoreksen puistokadun varrella. Kommentin jälkeen on tehty keskuspuiston yleissuunnitelman yhteydessä hulevesisuunnitelmat ja kaavaan sisältyy määräykset hulevesien käsittelystä. Rakentamiseen liittyen on tehty suunnitelmat vesistökuormituksen hallinnasta. Kommentin jälkeen Pilkkakuusenharjun VLL/s alueen ja keskuspuiston vaihtuminen on ratkaistu kaakon kaavan (8161) yhteydessä. Yksittäistä kymmenen vuotta siten havaittua Pussikämmekän kasvupaikkaa ei ole mahdollista säilyttää puiston ja kortteleiden voimakkaan rakentamisen aiheuttaman ympäristön muutoksen takia.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin 13.3.2009 muuttuneiden kaavarajausten takia. Tarkistettu OAS on pidetty esillä internetissä. (Erillisliite A)

Keskuspuiston yleissuunnitelmasta on pidetty yleisötilaisuus 3.6.2008 palvelupisteessä ja se on ollut nähtävillä 11.6. – 25.6.2008. Vuoreksen keskuspuiston yleissuunnitelman laadintavaiheessa on järjestetty 22.11.2007 ja 5.3.2008 hulevesiä koskevia tilaisuuksia Anniston kyläisille.

Vuoreskeskus idän (8038) asemakaavaluonnos ja tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 11.9. – 2.10.2009 välisen ajan palvelupiste Frenckellissä ja Hervannan kirjastossa.

Kaavaluonnoksesta pidettiin yleisötilaisuus kaupunginvaltuuston istuntosalissa Vuores -illan yhteydessä 15.9.2009. Kaavaluonnoksesta pyydettiin nähtävilläolon aikana kaupungin eri toimialojen lausunnot ja muut viranomaislausunnot.

Asemakaavan luonnoksesta on esitetty kirjallisesti kaksi mielipidettä ja kahdeksan kaupungin toimialojen lausuntoa, Elisa Oyj:n ja TeliaSonera Oyj:n sekä Tiehallinnon lausunnot. Kolmessa kaupungin lausunnossa ja teleyhtiöiden sekä Tiehallinnon lausunnossa ei ollut huomauttamista.

Yleisötilaisuudessa esiteltiin kaavaluonnos. Yleisömielipiteinä ja kysymyksinä käsiteltiin mm. hulevesien- ja rakentamisaikaisten hulevesien käsittelyä, alueen palvelujen ja rakentamisen aikataulua sekä joukkoliikennepalvelun aikataulua.

Saaduissa mielipiteissä käsiteltiin Keissuntienraitin kadunnimeä, osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, väestönsuojia, hulevesiä, rakentamisaikaisten hulevesien hallintaa, tulevaisuuden ilmastomuutos- ja energiahaasteisiin vastaamista, EcoCity –tutkimusta, osayleiskaavan mukaisuutta, Lempäälän Anniston asemakaavoitusta, kaavaluonnoksen puutteellisuutta, Vuoreskeskuksen kaavojen jakamista kaavaehdotuksiksi ja asiakirjojen saantia.

Lausunnoissa kiinnitettiin huomiota hule-18 merkintään, muuntamo- paikkoihin, liikenteen meluun ja melumääräyksiin, luontoselvityksiin, yleisen ja yksityisen alueen rajaamiseen, rakennusten palosuojavaatimukseen alle 8 m etäisyydellä, esteettömyyteen kaikkien väestöryhmien osalla, jalankulkuympäristön turvallisuuteen, saattoliikenteeseen ja liikkumisesteisten pysäköintipaikkoihin ja ei palvelutilantarpeiden mitoittamiseen.

Keissuntienraitin nimi on muutettu mielipiteen johdosta Vuoresraitiksi. Muut mielipiteet eivät anna aihetta kaavan muuttamiselle. Sähköverkko Oy:n neuvottelupyyntö/lausunto huomioidaan asemakaavaehdotuksessa, muut suunnittelutoimenpiteet huomioidaan toteutus suunnittelussa.

Asemakaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 31.12.2009 – 1.2.2010. Asemakaavasta ei ole jätetty sen nähtävillä ollessa muistutuksia.

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen, ELY-keskuksen, lausuntoa. ELY-keskus ilmoitti, ettei heillä ole tarvetta lausua kaavasta ja että heidän edustamansa intressit on suurin linjauksin ratkottu jo yleiskaavassa ja otettu nyt riittävästi huomioon myös asemakaavassa.

Asemakaavaehdotusta on tarkistettu kaavakartan, havainteen ja tonttikartan osalta ja täydennetty selostuksen osalta. Tarkistukset ovat vähäisiä, eikä asemakaavaehdotusta ole tarpeen pitää uudelleen nähtävillä.

Vastineet mielipiteisiin ja lausuntoihin ovat yksityiskohtaisemmin asemakaavan selostuksen erillisessä liitteessä F.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Työneuvottelut Pirkanmaan Ympäristökeskuksen kanssa

18.1.2007 esiteltiin Vuoreskeskustan (8160) luonnossuunnitelma ja sen suhde luontoarvoihin sekä alueen hulevesisuunnitelma.

25.4.2008 esiteltiin Vuoreksen senhetkinen suunnittelutilanne.

19.11.2008 esiteltiin itäosan suunnittelutilanne. Keskusteltiin siitä, että laaditaanko kaava kahdessa osassa. Ensimmäisessä vaiheessa laadittaisiin kaava Puistokadun varrelle ja toisessa vaiheessa alueen keskiosalle ja keskuspuistolle. Meneillään on mm. liikekeskustan tontinluovutuskilpailu. Kirkkokorttelin kortteliselvitys, keskuspuiston yleissuunnitelma, meluselvitys ja hulevesien hallinnan yleissuunnitelma ovat valmistuneet. Ympäristökeskus piti ongelmallisena kaavan jakautumista kahteen osaan, kun suunnitellaan hulevesien hallintaa sekä arvioidaan hulevesien vaikutuksia ja varsinkin rakentamisen aikaisia vaikutuksia. Ympäristökeskukseen oli tullut neuvottelupyyntö koskien Vuoreksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmia. OAS:iin on kirjattu kaavan mahdollinen jakautuminen kahteen osaan, jolloin OAS myös tarkistetaan.

2.9.2009 esiteltiin itäosan kaavaluonnosta. Luonnoksesta annettiin tämän jälkeen lisäselvitystä ympäristökeskukselle ja pyydettiin lausuntoa. Pirkanmaan ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa lisäselvitysten jälkeen kaupan sijoittumisesta tai mitoituksesta.

Asemakaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1. Lähtökohta-aineistojen tavoitteet

Vuoreksen osayleiskaava ja Vuoreskeskustan asemakaavaluonnos asettavat tavoitteet Vuoreskeskuksen itäosan kaavoitukselle.

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

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

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

- Vaikka Vuoreskeskuksesta suunnitellaan tiivis alue, josta on lyhyet etäisyydet vapaaseen luontoon, tulisi asemakaavojen suunnittelussa ottaa huomioon myös alueen sisäiset viheralueet ja hyödyntää maaston topografiaa.
- Torialueesta suunnitellaan alueen maamerkki, joka on elävä, ympäristöltään viihtyisä ja turvallinen ihmisten kokoontumispaikka. Torialuetta välittömästi ympäröivän maankäytön tulee tukea torin käyttöä myös iltaisin.
- Vuoreskeskuksen liikenne- ja pysäköintijärjestelyissä asetetaan tavoitteeksi korkeatasoinen keskustaympäristö viihtyisyydeltään ja toimivuudeltaan. Samalla korkeatasoiset liikenne- ja pysäköintijärjestelyt tukevat Vuoreksen vetovoimaisuutta asuntoalueena ja liikekeskuksena.
- Vuoreksen Puistokadun poikkileikkauksessa oleva merkintä pika-raitiotie korvataan sanalla mahdollinen joukkoliikennekaista.”

4.4.2. Kaavoituksen tavoitteet

Tavoitteena on luoda kaavalliset puitteet alueen identiteetin ja veto-voiman aikaansaamiselle ja mahdollisuudet arkkitehtuurille. Tavoitteena on luoda mittakaavallisesti hallittuja kaupunkitiloja, viihtyisää ja turvallista asuinmiljöötä, monipuolisia toimintoja ja asumismuotoja. Kaavaratkaisuissa tulee kiinnittää erityisesti huomiota kortteleiden toteutuksen vaihteellisuuteen, yksikkökokoon ja monipuolisiin ratkaisumahdollisuuksiin.

4.4.3. Osallisten tavoitteet

Vuoreskeskuksen asemakaavaluonnoksesta saaduissa mielipiteissä ja lausunnoissa esitetyt seikat koskivat lähinnä hulevesien käsittelyä yleensä ja erityisesti rakennusaikaisten hulevesien hallintaa ja liikenteen meluntorjuntaa.

4.5 Kaavoituksen suunnitteluvaiheet

4.5.1 Asemakaavaluonnoksen valmistelu

Asemakaavaluonnos on laadittu Vuoreskeskuksen asemakaavaluonnoksen (8160) pohjalta. Asemakaavatyön pohjana on ollut lisäksi liikekeskuskorttelin 7633 tontinluovutuskilpailu, kirkkokorttelin 7632 esiselvitys ja keskuspuiston yleissuunnitelma.

Kaavaluonnoksen kortteliratkaisut ovat tutkittu perusteellisesti eri vaihtoehtojen, korttelikaavioiden ja aksonometrioiden sekä pienoismallien avulla. Rakennusten massoittelun, mitoituksen ja autopaikkatarpeen keskinäiset vaikutukset on tutkittu huolellisesti. Esimerkiksi asuinrakennusten kortteleiden kerrosalamitoitus on määritelty siten, että korttelit voidaan toteuttaa joko pientalo- tai pienkerrostalopainotteisesti. Kaavassa sallitaan 66% - 70% asuinkerrosalasta pienkerrostalojen rakentamiseen huomioon ottaen pientalojen ja pienkerrostalojen erilaiset paikoitusnormit.

Asemakaavaluonnos ja katusuunnitelmat on laadittu rinnakkain. Näin ollen kortteliratkaisut ja katujen sekä kevytliikenteen väylien tilantar-

ve, jäsenitys ja korkeusasemat on voitu sovittaa keskenään. Lisäksi on huomioitu keskuspuiston toteutussuunnitelmassa tehdyt tarkennukset itäisten kortteleiden ja puiston rajapinnassa.

4.5.2 Asemakaavaehdotuksen valmistelu

Asemakaavaluonnos on jaettu kahdeksi osaksi, joista kaavaehdotus osa A käsittää Vuoreksen puistokadun varren korttelit ja keskustan kaupan ja palvelujen korttelit. Kaavan osa B käsittää itäpuolen viisi asutuskorttelia, joiden osalta on käynnissä kaavoituskumppanien valintaprosessi, jolla valitaan korttelien toteuttajat keväällä 2010. Kaavan valmistelu on tästä syystä jaettu kahteen osaan. Kaavaehdotus no 8038 käsittää korttelit 7628, 7631, 7633, 7634, 7637 ja 7638.

5 ASEMAKAAVA

5.1 Asemakaavan kuvaus

Vuoreskeskus kokonaisuus (ks. kansikuva)

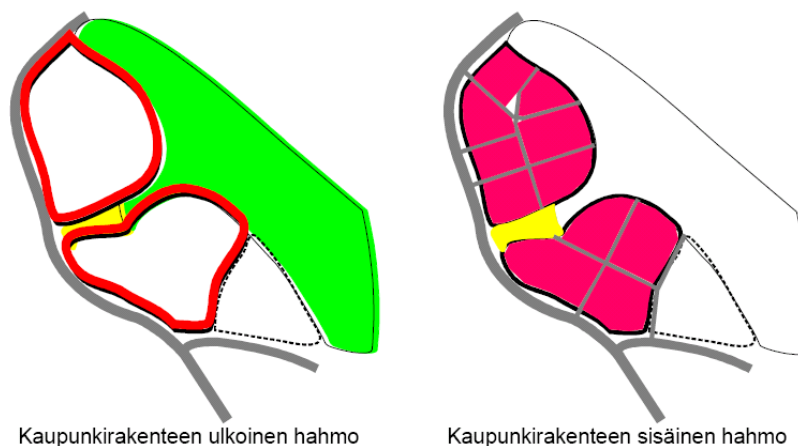
Vuoreskeskuksen luonne perustuu pikkukaupunkimaiseen miljööseen sekä asumis-, palvelu-, harrastus- ja työpaikkatoimintojen sekoittuneeseen kaupunkirakenteeseen. Runsaan 2 000 asukkaan keskusta on suunniteltu tiiviiksi kokonaisuudeksi. Tiiviin korttelikudoksen kontrastina toimivat keskuksen länsi- ja itäpuolelle suunnitellut puistot.

Vuoreskeskuksen kaupunkirakenne tukeutuu Vuoreksen puistokatuun. Kadun länsipuolella keskus rakentuu korttelirivistön varaan. Keskuksen itäosa koostuu kahdesta selkeästi rajautuneesta kaupunkisolusta. Kaupunkisolujen yhtymäkohdassa sijaitsee keskuksen sydän – tori, jonka laidalla sijaitsevat liikekeskus, kirkko ja kulttuuripalvelut sekä sosiaali- ja terveysasema. Eteläisen kaupunkisolun eteläpäässä sijaitsee koulukeskus. Vuoreskeskuksen pohjois- ja eteläpää on varattu työpaikka- ja palvelutoiminnoille.

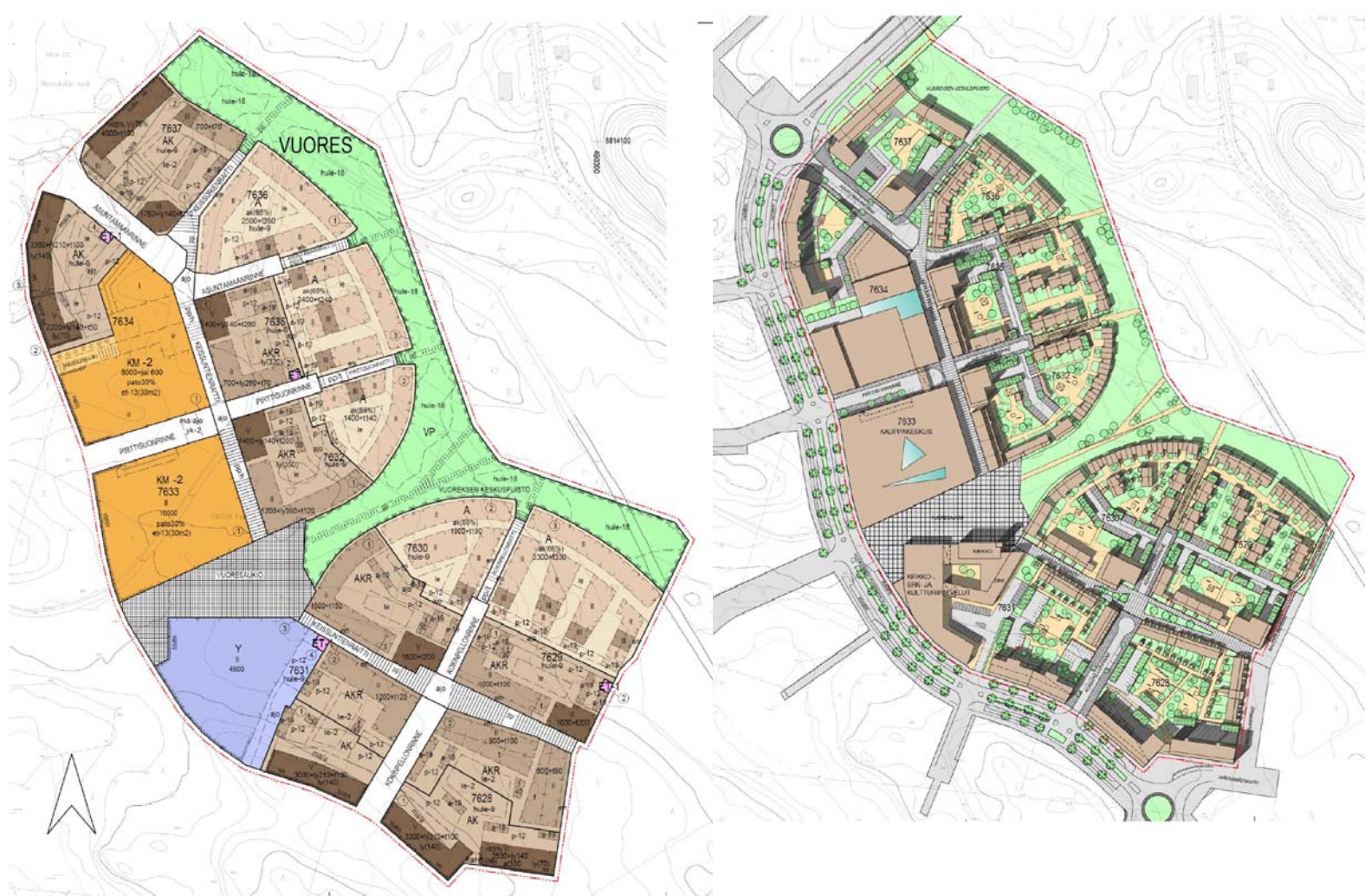
Asemakaavaluonnos

Asemakaavaluonnos käsittää Vuoreskeskuksen asumiselle, julkisille ja yksityisille palveluille varatun ydinalueen Vuoreksen puistokadun, koulukeskuksen ja Vuoreksen keskuspuiston välissä. Kaava-alue ulottuu keskuspuiston länsiosan kevyenliikenteen reitille asti.

Vuoreskeskuksen itäosa rakentuu kahdesta kaupunkisolusta. Solujen reunoja kiertävä rakennusten rintama antaa alueelle kaupunkikuvallisen perushahmon. Solujen yhtenäinen suurmuoto nojautuu Vuoreksen puistokatuun ja sen selkeä rakenne korostaa keskuspuiston avoimen maisematilan suurpiirteisyyttä. Solujen välissä sijaitseva tori urbaanina kohtaamispaikkana on solujen ja puiston polttopiste. Pikkakuusenharjun metsämaisema luo tilallisen kokonaisuuden yhdessä keskuspuiston ja solujen kanssa.



Solujen sisäinen korttelirakenne perustuu Vuoreksen puistokadusta erkaneviin tonttikatuihin ja solujen halki johdettuun kävelykatuun. Rakenne muodostuu pienipiirteisistä, kulmikkaista korttelistoista. Se toimii vastakohtana solujen suurpiirteiselle orgaaniselle ulkomuodolle.



Asemakaavaaluonnos 8038, kaavakarttaote ja havainne.

Kadunvarsirakentaminen synnyttää solujen sisällä pikkukaupungin intiimin katumiljöön. Alueen rakennusten massoittelu porrastuu lännesestä itään. Viisikerroksiset asuinkerrostalojen rintamat Vuoreksen puistokadun varrella muodostavat keskuksen kaupunkikuvallisen selkärangan. Kaksikerroksista rakentamista on jäsennetty kävelykadun varrella pistemäisillä viisikerroksisilla kerrostaloilla. Alueen itälaidan kaksikerroksisuutta on elävöitetty kolmikerroksisin osin. Massoittelun ja itään laskevan maaston ansiosta syntyy kerrostaloista pitkiä näkymiä rakennusten yli. Rakennusten katoista tulee Vuoreskeskuksen viides julkisivu.

Alueen massoittelun mittakaavan vaihtelu ilmenee kaupunkirakenteessa myös asumismuotojen vaihteluna. Kerrostaloasumisesta Vuoreksen puistokadun varrella siirrytään Vuorestienraitin kohdalla sekoittuneeseen kerrostalo-/pientaloasumiseen ja siitä eteenpäin pientalovaltaiseen asumiseen keskuspuiston laidalla. Alueelle sijoittuu Vuoreksen tärkeimmät palvelut. Liikekeskukset, kirkko, seurakuntatilat ja kulttuuripalvelut (kirjasto, kerhotoiminta) sijaitsevat keskeisesti torin laidalla ja Vuoreksen puistokadun sekä Vuoresraitin välisellä alueella. Palvelukeskittymä muodostaa toiminnallisen ja kaupunkikuvallisen kokonaisuuden, joka on omiaan vahvistamaan keskuksen vetovoimaisuutta. Lisäksi liike- ja toimitiloja on Vuoreksen puistokadun varrella asuinkerrostalojen pohjakerroksessa sekä pohjoisen kaupunkisolun kävelykadun varrella.

Vuoreskeskuksen itäosan tonttikatuverkko rakentuu kampamaisesti Vuoreksen puistokadun varrelle. Tonttikadut muuttuvat hierarkkisesti kävelypainotteisiksi itään mentäessä. Kevyen liikenteen pääreitit sijaitsevat Vuoreksen puistokadulla, kaupunkisolujen keskellä ja niiden itäpuolella keskuspuistossa. Julkisen liikenteen pysäkit ovat Vuoresaukion kohdalla, pohjoisen kiertoliittymän eteläpuolella ja koulu-keskuksen edustalla Mäyränmäenkadun varrella.

Vuoreksen keskuspuisto on osa Vuoreksen virkistysalueverkostoa. Se on luonteeltaan ”urbaani” puisto, jonne rakennetaan monipuolisesti hulevesien käsittelyjärjestelmät sadepuutarhoineen ja vesialtaineen, leikki- ja pallokentät, oleskelualueet sekä sijoitetaan ympäristötaidetta.

Muutokset luonnosvaiheessa

Vuoreskeskus on suunniteltu osayleiskaavan maankäytön tavoitteiden mukaisesti edeltävässä Vuoreskeskuksen kokonaisluonnoksessa 8160, mikä on tarkentanut osayleiskaavan yleispiirteisiä maankäyttöratkaisuja kokonaisuutena. Vuoreksen kaupunginosa muodostuu toiminnalliseksi ytimeksi, johon sijoittuu asuminen ja työpaikkojen lisäksi kaupunginosan keskeiset julkiset ja kaupalliset palvelut. Itäosan kaavaluonnos 8038 on Vuoreskeskuksen asemakaavaluonnoksen 8160 kanssa yhteneväinen lukuun ottamatta alueen pohjoisosaa. Vuoreksen puistokadun varren kortteleiden 7636, 7637 ja 7639 kaavaratkaisut on punnittu uudelleen. Niiden jatkosuunnittelu on osoittanut, että korttelijako johtaa liian suuriin toteutusyksiköihin (korttelit 7637 ja 7639) eikä asumisen ja liiketoiminnan yhteensovittamista voida ratkaista kunnollisesti (kortteli 7636).

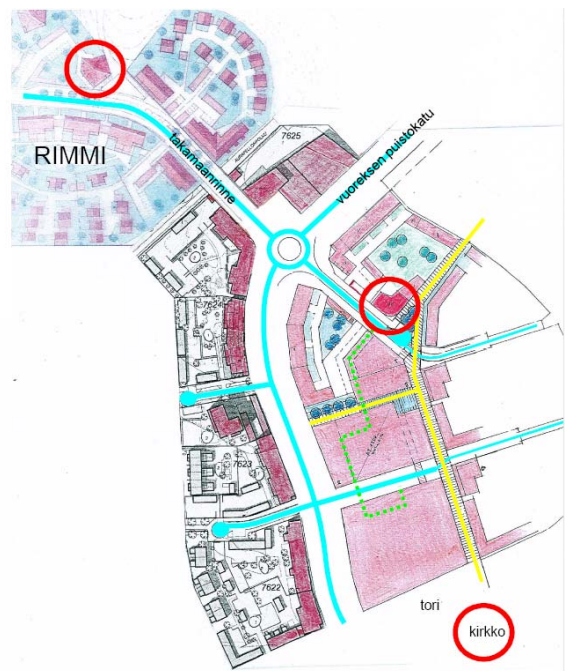
Kaavaluonnoksessa Asuntamaanrinne-niminen katu on siirretty pohjoisen kiertoliittymän kohdalle, jolloin liittymästä muodostuu nelihaarainen. Samalla alueen pohjoiskärjen kortteli on pienennetty ja se on helpommin liikennöitävissä kadulta. Sekakortteli on jaettu selkeästi kahdeksi toiminnoiltaan toisistaan riippumattomaksi korttelin osaksi.



Vuoreskeskuksen kokonaisluonnoksen tarkastelualue



Korttelin 7637 ja 7639 tontinkäyttöselvityksen pienoismallikuva



Vuoreskeskuksen itäosan mukainen korttelirakenne ja liikkumisverkko

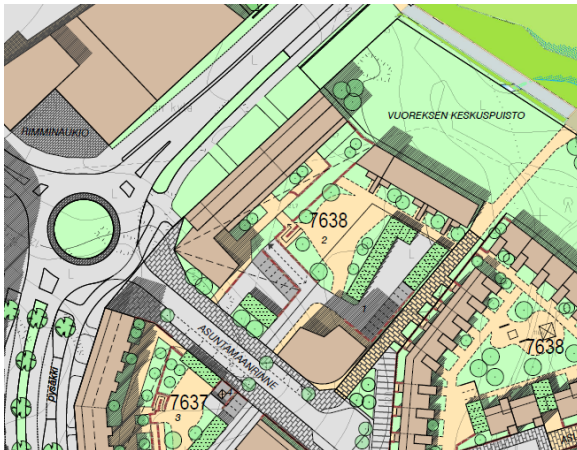
Kaavaratkaisun edut ovat katuverkon selkeys ja orientoitumisen helpottaminen, Rimmin asuinalueen parempi liittyminen keskustaan, kävelykadun vahvistaminen kaupparaitina, hyvän ja turvallisen asuinympäristön luominen sekä sopivien toteutusyksiköiden aikaansaaminen.

Lisäksi on korvattu "kirkkokorttelin" 7632 ja asuinkerrostalorakennusten korttelin 7631 välinen katualuevarausta tonttiliittymällä ja samalla on muodostettu kortteli 7631. Liikenne on verrattain vähäistä ja kortteli on tällä ratkaisulla joustavammin toteutettavissa.

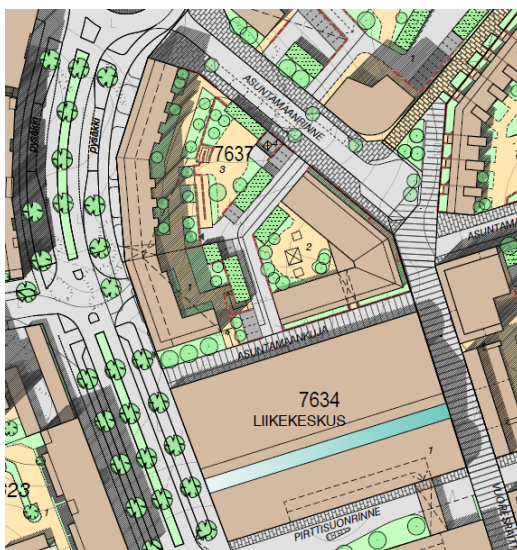
Vuoreskeskuksen kokonaisluonnoksen (8160) liike- ja toimistorakennusten korttelialueet (K) on täsmennetty liikerakennusten korttelialueeksi (KM-2), jolle saa sijoittaa enintään 2 300 kerrosneliömetrin suuruisen vähittäiskaupan suuryksikön.

Asemakaavaehdotus (liite 1)

Asemakaavaehdotuksessa alue on rajattu koskemaan Vuoreksen puistokadun varren kortteleita, katuja ja Vuoresaukiota. Osa luonnoksesta valmistellaan myöhemmin kaavaehdotukseksi.



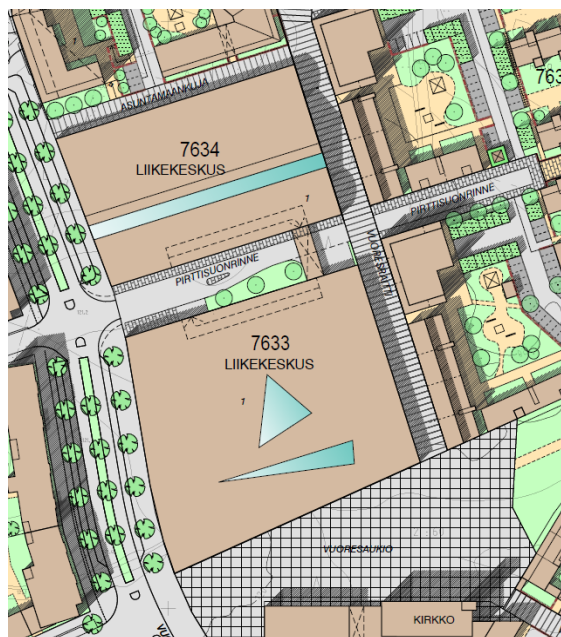
Pohjoisosassa Vuoreksen puistokadun varren korttelissa 7638 on tarkistettu maamerkkikerrostalon kerrosluku siten, että se sijoittuu rinteeseen Vuoresraitin ja Asuntamaanrinteen kulmauksessa.



Korttelia 7634 on kehitetty edelleen siten, että siinä voi toteuttaa vaihtoehtoisia asumis- ja palveluratkaisuja. Kaupan kerrosalaa on vähennetty noin 700 kem2 ja kortteli on jaettu Asuntamaankujan kävelykadulla kahdeksi kortteliksi 7634 ja 7637. Eteläkortteli on kaupan tilaa (KM-2) ja pohjoinen kortteli on muutettu asumiselle (AK, A), johon mahdollistetaan vaihtoehtoisesti myös yksityisen päiväkodin (pk) rakentaminen ohjeelliselle tontille 3.



Vaihtoehtoisesti kortteli 7637 voi olla osoitettu kokonaan tai osittain tavanomaisille le, jolloin tarvitaan kansipysäköinti, tai vanhus-ten asunnoille, jolloin pysäköintinormin alen- tamisen (1ap/vp250m2) kautta voidaan kansi- ratkaisu jättää tekemättä ja hyödyntää pihatilat asuntojen oleskelu- ja virkistätymisalueiksi. Vanhusten asumiseen liittyy myös palvelutilat, joita voidaan osoittaa rakennusoikeuden yh- teistilavarauksista (ly).

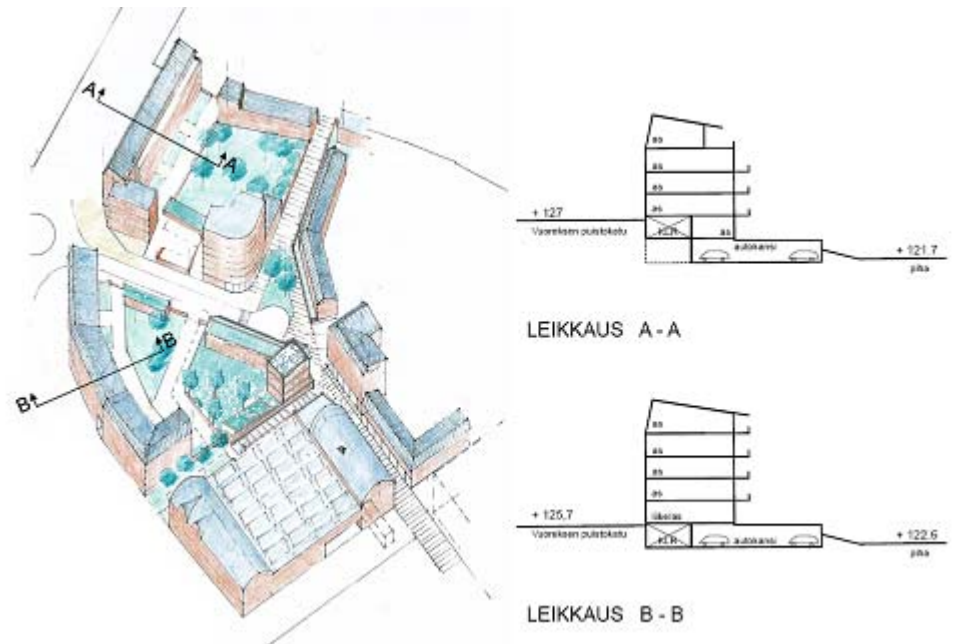


Liikekortteleiden (KM-2) mitoitusta on täs- mennetty toimisto-, palvelu- ja työtilojen osalta (pato 35%). Liikekortteleiden pysäköintiajojär- jestelyjä on selvitetty lisää ja ratkaisuksi on valittu Pirttisuonrinteen kautta ohjattu liikenne molempiin kortteleihin maanalaiseen pysä- köintiin, ulosajoa ei ole enää osoitettu Asun- tamaanrinteen puolelle. Tällä ratkaisulla voi- daan rauhoittaa Asuntamaanrinteen asiointili- kenne ja kevyen liikenteen ympäristö sekä samalla sinne voidaan osoittaa vaihtoehtoi- sesti päiväkotitoimintoja tai asuntoja Vuores- raitin varrelle. Pirttisuonrinteen katualueen ajoyhteyksiä ja ajorasitteita on selvitetty lii- kenneselvityksellä yhteistyössä rakennuksen suunnittelijan kanssa. Selvityksen pohjalta ajoramppi ei ole katualueella vaan se osoite- taan korttelin rakennusmassaan luonnoksen periaatteella. Rakennusoikeus ei muutu. Liikerakennukselle 2 kortte- lissa 7634 varataan maanalainen ajoyhteys kortteliin 7633 ja ohjeelli- nen ajoluiska Pirttisuonrinteelle, jonka suunta voidaan ratkaista tar- kemman suunnittelun yhteydessä, kun tontin käyttö tulee ajankohtai- seksi.



Korttelin 7631 asuntokerrosalaa on kasvatet- tu 800 k-m2, koska kortteissa on tilaa pysä- köinnille. Muuntamo on siirretty kortteliin 7628, jolla saadaan paremman sijoituksen myötä myös enemmän pysäköintiä.

Asuntamaanrinteen ja Vuoresraitin kulmassa toimii kaupunkikuvassa orientoitumispisteenä. II - III-kerroksinen pienkerrostalo keskuspuiston laidalla liittyy puistoa rajaavaan yhtenäiseen kaarevaan rakennusreunaan luonnoksen mukaisella kaavaehdotuksen tulevalle osalle.

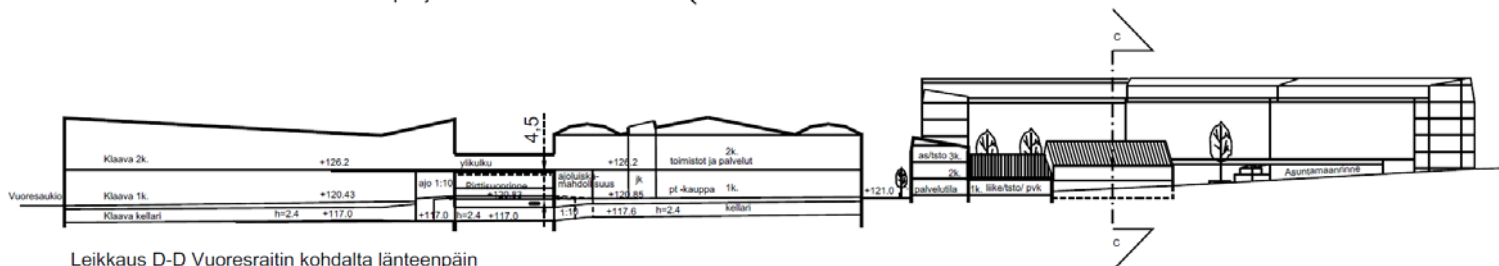
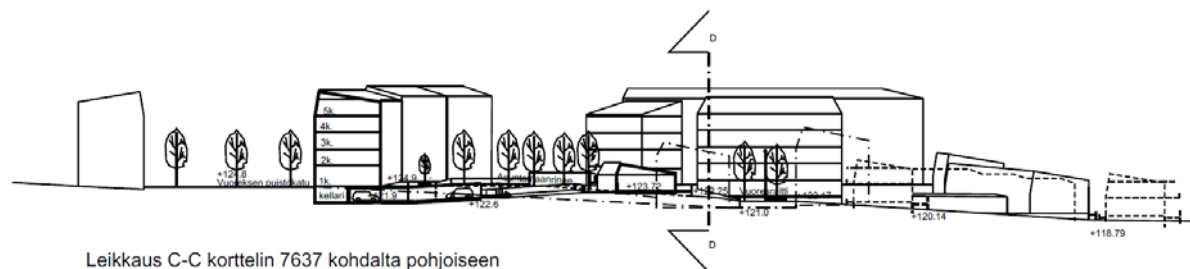


orttelissa 7637 on osoitettu maantason pysäköimispaikkoja ja paikkoja maanalaiseen pysäköintitilaan pihakannen alle. Maanalainen pysäköinti hyödyntää puistokadun ja korttelipihojen välisiä korkeuseroja ja samalla luoden viihtyisän pihamiljöön.

Kortteleissa 7637 ja 7638 asuntoja on mahdollista sijoittaa yhteensä 197 (98 + 99) kpl ja autopaikkoja 199 (97 + 102) kpl.

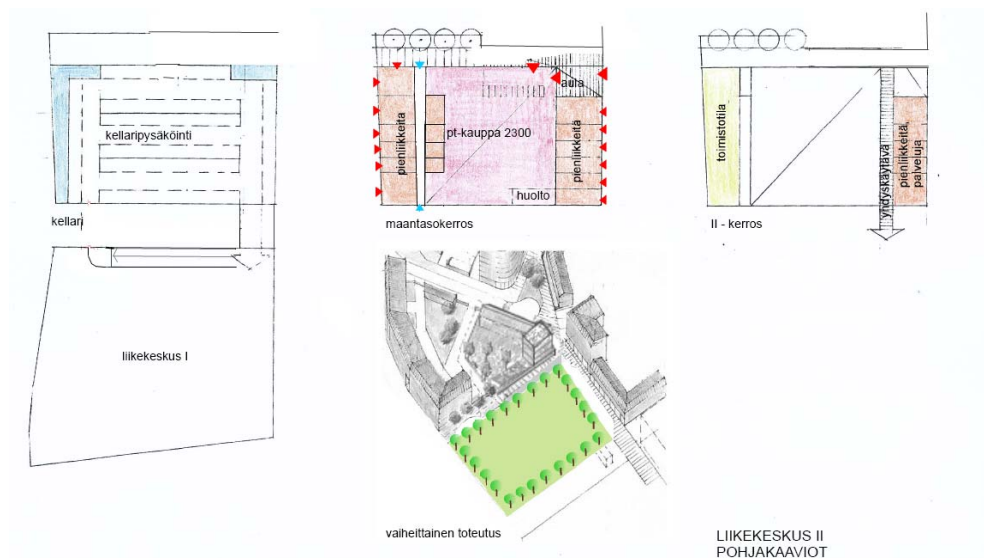


Vastapäiset länsipuolen korttelijulkisivut.

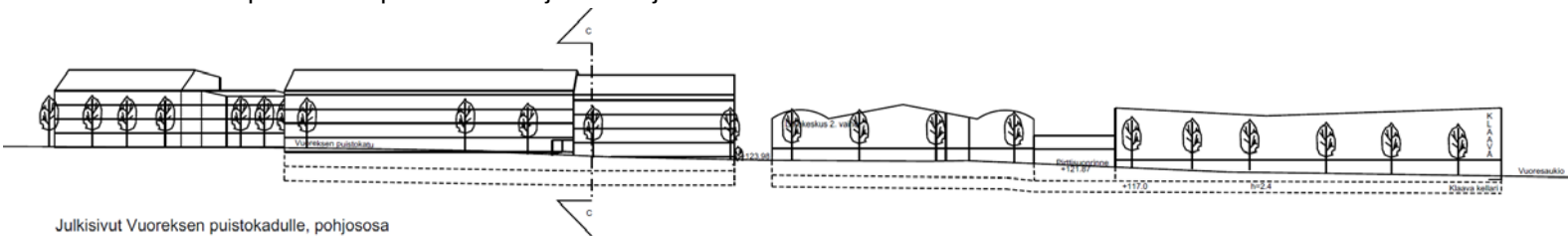


Alueleikkaukset asunto- ja liikekortteleista.

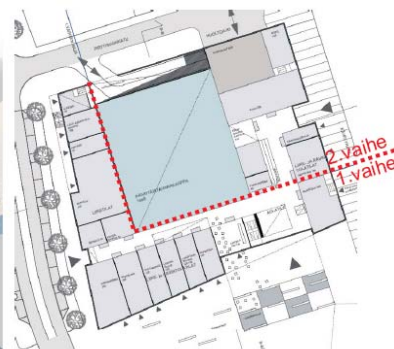
Korttelin 7634 liikekerrosala on 7300 m². Sen lisäksi on osoitettu 600 m² kerrosalaa yleisen jalankulkualueen rakentamiselle (jal). Liikekerrosalasta saa käyttää enintään 35% palvelu- ja toimistotiloja varten. Kerrosluku on Asuntamaanrinteen puolella I ja muualla II. Korttelin poikki on merkitty yhteys yleiselle jalankululle. Autopaikat sijoitetaan rakennuksen kellariin, josta on myös ajoyhteys Pirttisuonrinteen ali kortteliin 7633. Liikekeskuksen toisessa kerroksessa on yhteyskäytävä Pirttisuonrinteen yli viereiseen liikekeskukseen. Huolto järjestetään Pirttisuonrinteen kadun puolelta. Liikekeskus voidaan toteuttaa vaihteittain. Autopaikkoja sijoittuu kellaripysäköintiin noin 130 kpl, autopaikkatarve on 1/70 k-m² eli 113 kpl.



Vastapäiset länsipuolen korttelijulkisivut ja korttelileikkaukset.



Korttelin 7633 liikekeskuksen osalta laaditaan parhaillaan tontinkäyttösuunnitelma tonttiluovutuskilpailun tuloksen pohjalta. Korttelin kerrosala on 10 000 m², josta saa käyttää enintään 35% palvelu- ja toimistotiloja varten. Kerrosluku on kaksi. Autopaikat sijoitetaan rakennuksen kellariin, josta on ajoyhteys kortteliin 7634. Pysäköintitiloihin ajo sekä huolto tapahtuu Pirttisuonrinteen kadun puolelta. Liikekeskus toteutetaan vaiheittain. Autopaikkoja sijoittuu kellaripysäköintiin noin 160 kpl, autopaikkatarve on 1/70 k-m² eli 142 kpl.



Liikekorteli "Klaava", kilpailuvaiheen ehdotus

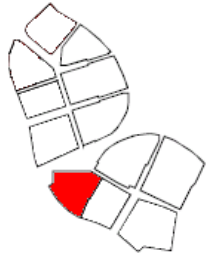


Kumppanuuskaavotuksessa kehitetty ehdotus, tummanruskea vaihtoehto

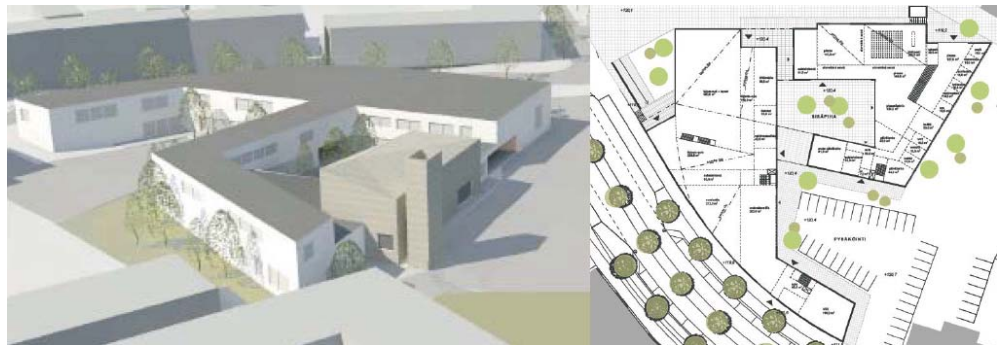


Edelleen kaavaehdotukseen valmisteltu suunnitelma

Yleisten rakennusten kortteli 7631 (pohjoisosa)



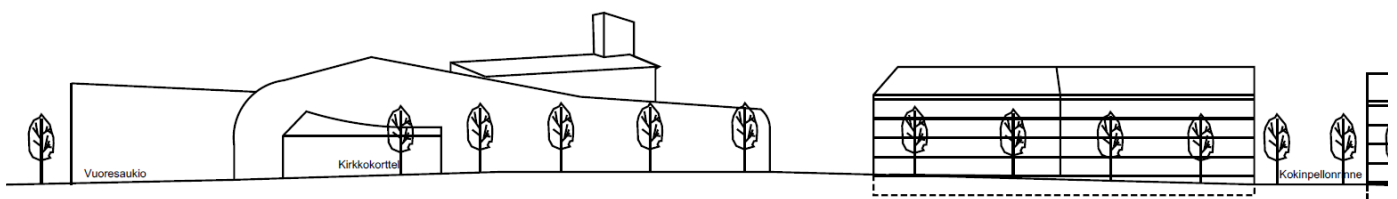
Kortteli sijaitsee Vuoresaukion eteläpuolella. Se on tarkoitettu kirkolle seurakuntakeskuksineen sekä kirjastolle ja kerhotoiminnoille. Kaavoitusta varten tehdyssä esiselvityksessä on tutkittu korttelin käyttömahdollisuuksia alustavan tilaohjelman pohjalta. Selvityksessä suositellaan kirkko ja seurakuntakeskus sijoitettavaksi korttelin itäpuolelle eli keskuspuiston läheisyyteen. Kaava on laadittu selvityksen vaihtoehtojen pohjalta tulevaa arkkitehtikilpailua silmällä pitäen. Korttelin kerrosala on 4 800 m² ja kerrosluku on II. Korttelille on osoitettu yhteinen tonttiliittymä viereisen kerrostalokorttelin kanssa Vuoreksen puistokadulta. Autopaikkoja voidaan sijoittaa maanpäälle noin 36 kpl.



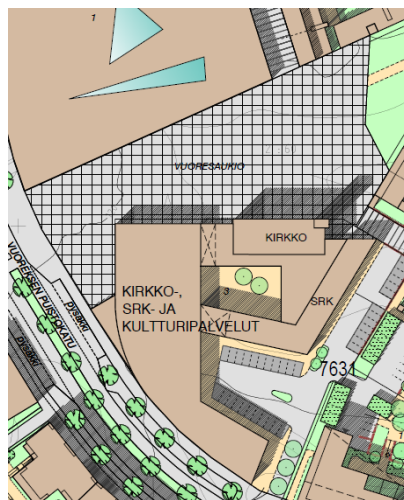
Tilaselvityksessä esitetty vaihtoehto 'suljettu'



Kirkkokorttelin länsipuolen vastapäisiä asuinrakennuksia, julkisivut

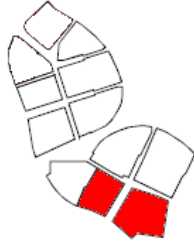


Julkisivut Vuoreksen puistokadulle, eteläosa



Vuoresaukio ja "kirkkokortteli"

Asuinkorttelit 7628 ja 7631 (eteläosa)

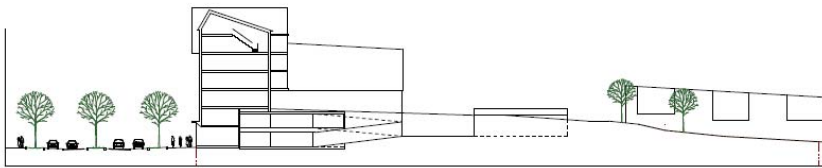
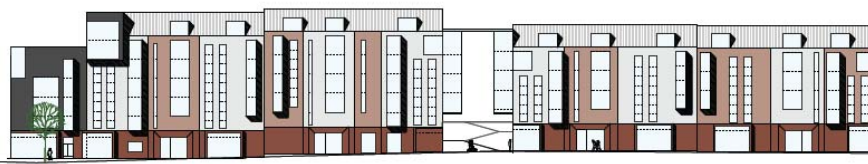


Korttelit sijaitsevat kaava-alueen eteläkärjessä Vuoreksen puistokadun, Vuoresraitin ja Rautiolanrinteen välissä. Vuoresraitin puoleinen kortteliosa on osoitettu kerros- ja rivitaloille (AKR). Vuoreksen puistokadun puoleinen osa on varattu kerrostaloille (AK). Korttelin 7628 ja korttelinosan 7631 kerrosala on yhteensä 14 143 m². Liike- ja toimitiloille on osoitettu 560 m², josta 350 m² on toteutettava. Korttelit liittyvät Rautiolan- ja Kokinpellonrinteeseen. Korttelin 7631 eteläosaan on osoitettu ajoyhteys Vuoreksen puistokadulta viereisen ”kirkkokorttelin” kautta.

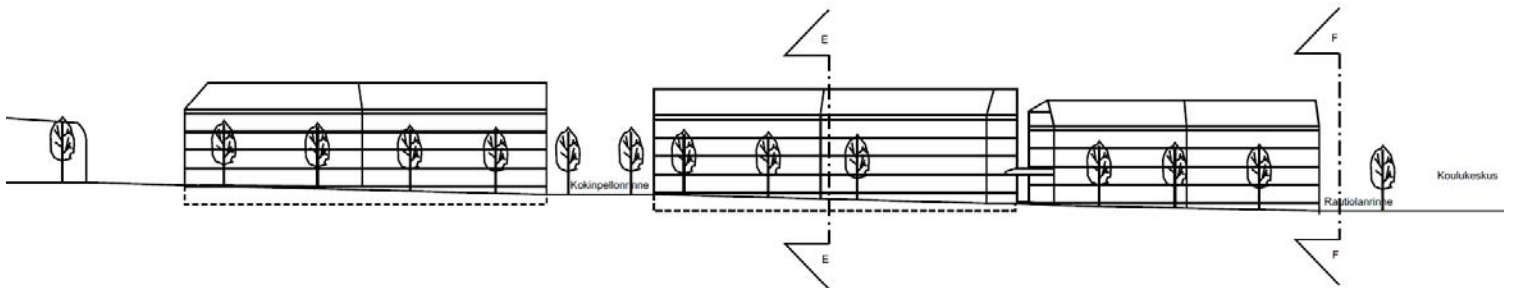
Kerrostalot Vuoreksen puistokadun varrella ovat viisikerroksisia, itäisin rakennus rinteessä pihan puolelta kuusikerroksinen. Vuoresraitin puoleiset pienkerros- ja rivitalot ovat kaksikerroksisia. Korttelireunoihin rajautuvat asuinrakennukset ja autokatokset muodostavat suojaisen yhtenäisen pihapiirin.

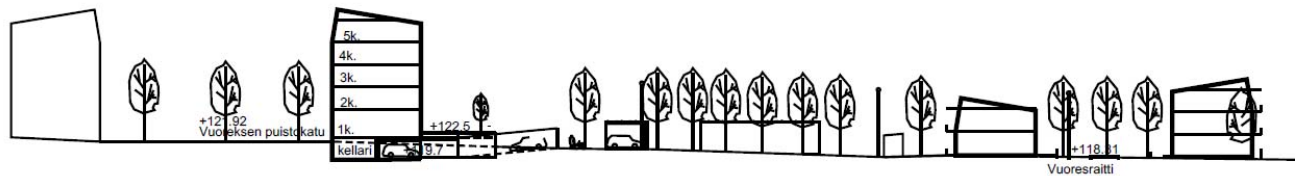
Kortteleihin on osoitettu maantason pysäköimispaikkoja, kellarikerrokseen autotalleja sekä paikkoja maanalaiseen pysäköintitilaan. Kansiratkaisussa hyödynnetään puistokadun ja korttelipihojen korkeuseroja.

Korttelissa 7628 ja korttelinosalla 7631 asuntoja on mahdollista sijoittaa yhteensä 208 (116 + 92) kpl ja autopaikkoja 246 (135 + 111) kpl.

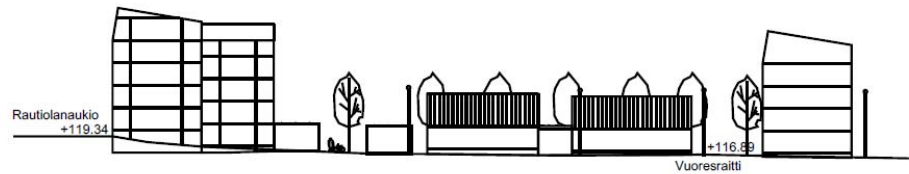


Länsipuolen korttelijulkisivut ja korttelileikkaukset. Alla korttelijulkisivu länteen päin.





Leikkaus E-E korttelista 7634



Leikkaus F-F Rautiolanrinteen kadulta

Korttelileikkaukset eteläosasta.

Puistot (Keskuspuisto)

Puistoksi pohjoisosassa merkitty alue (VP) rakennetaan osaksi keskuspuistoa ja sitä käytetään myös hulevesien käsittelyyn. Kaavaratkaisut perustuvat keskuspuiston yleis- ja toteutussuunnitelmaan. Siksi kaavassa on merkitty kevyen liikenteen pääreitit ja hulevesijärjestelmät ohjeelliseksi.

Kadut, aukiot, kevyenliikenteen väylät

Aluevaraukset on mitoitettu ja suunniteltu yhdessä katu- ja kunnallisteknisen suunnittelun kanssa. Tonttikatujen ja raittien kevytliikenne (jk/pp) sijoittuu katualueiden pohjoisreunoihin ja sekä Vuoresraitti on alueen läpäisevä kevyenliikenteen pääreitti. Liikekeskuksen raitin osalla on huoltoajo myös sallittu. Vuoresraitin tonttikatujen ajoyhteydet ovat alisteisina kevyelle liikenteelle. Vuoresaukiosta laaditaan erillinen torisuunnitelma.

Hulevesimääräykset

Tiiviisti rakennetun Vuoreskeskuksen kuivatus hoidetaan lähtökohtaisesti sadevesiviemäreillä. Asuinkorttelialueilla ja "kirkkokorttelissa" muodostuvia hulevesiä käsitellään ja viivytetään ennen sadevesiviemäriin johtamista tontti- ja korttelikohtaisilla menetelmillä (hule-9). Kaikki sadevesiviemärit puretaan keskuspuistoon rakennettavaan mittavaan hulevesien käsittelyjärjestelmään. Liikekorteista hulevedet johdetaan suoraan sadevesiviemäröinnin kautta keskuspuiston hulevesijärjestelmään.

Vuoreksen keskuspuiston hulevesijärjestelmä koostuu keskusta-alueen ja puiston väliin sijoittuvista hulevesiä puhdistavista suodatuspainanteista sekä puiston keskiosiin sijoittuvista, virtaamien säätelyyn ja vesimassojen hallintaan tarkoitetuista tulvatasanteista. Puiston pohjoispäähän rakennetaan laaja hulevesiallas, jossa on pysyvä vesipinta. Keskuspuiston hulevesijärjestelmän kautta johdetaan kaikki Vuoreskeskuksen hulevedet sekä myös yläpuolisilta Virolaisten ja liikuntapuiston alueilta tulevat vedet. Puistoon ohjautuu myös pintavaluntaa Pilkkakuusenharjun suunnasta.

Keskusta-alueen hulevedet johdetaan puiston reunassa oleviin suodatuspainanteisiin, joista hulevedet ohjataan rummuilla kevyenliikenteenväylän alitse keskuspuiston hulevesialtaaseen, avouomaan ja tulvatasanteille. Suodatuspainanteet salaojitetaan tarvittaessa seisovan veden ehkäisemiseksi.

Suodatuspainanteiden ensisijainen tarkoitus on puhdistaa keskusta-alueen hulevesiä. Virtaamien ja vesimäärien hallinta toteutetaan keskuspuiston hulevesialtaassa ja tulvatasanteilla, joista vesi johdetaan avouomalla kohti Koipijärveä. Avouoma johdetaan rummussa Ruskontien alitse Lempäälän puolelle. Tampereen kaupunki tulee laatimaan hulevesien hallintasuunnitelman myös Lempäälän puoleisesta avouomaosuudesta.

Vuoreksen keskuspuiston hulevesien hallinnan ratkaisut perustuvat Atelier Dreiseitlin laatiman ”Keskuspuiston yleissuunnitelmaan”. Kaavassa on osoitettu hulevesiuomille ja suodatuspainanteille merkintä: ”Ohjeellinen alueelliselle hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jonka kautta johdetaan korttelien hulevesiä ja viivytetään katualueiden hulevesiä allas- ja ojarakentein” (hule-18). Järjestelmät rakennetaan ennen korttelialueiden toteutusta.

Yhdyskuntatekninen huolto

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

Muuntamoille on osoitettu tonttivaraus (ET-1) kortteleissa 7629, 7631, 7635 ja 7634. Liikekeskuksille on osoitettu jakelumuuntamoiden tilavaraukset rakennuksessa (et-13).

5.4 Asemakaavan merkinnät ja määräykset (liite 3)

Asemakaavamerkinnät ja määräykset ovat yleisesti Tampereen kaupungilla sekä Vuoreksessa aikaisemmin käytettyjä.

Uusia kaavamerkintöjä ja -määräyksiä ovat:

KM-2	Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa enintään 2300 kerrosneliömetrin suuruisen vähittäiskaupan suuryksikön.
em	Muurilla rajattava etupiha. Alueen osalle saa rakentaa asuinrakennukseen liittyviä rakennusosia, ulokkeita ja piharakenteita.
ak (70%)	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia asunnoille sallitusta kerrosalasta saadaan enintään käyttää asuinkeuhkaloja varten.
ma/ajo	Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa maanalaisen ajoyhteyden.
vki-8038	Korttelialueilla on noudatettava seuraavia yhtenäistä rakennustapaa koskevia määräyksiä:

Sallittua kerrosalaa saadaan ylittää kerrosta kohti porrashuoneen 15 m² ylittävältä osuudelta silloin, kun porrashuone rakennetaan va-loisaksi ja viihtyisäksi.

Kortteleissa 7628, 7631 tontilla 1, 7637 ja 7638 asuinkerrostalojen kadunpuoleisissa julkisivuissa ja päädyissä tulee käyttää päämateri-aalina paikalla muurattua punatiiltä.

Korttelin 7628, 7631 tontilla 1, 7637 ja 7638 asuinkerrostalojen ylimmän kerroksen katujulkisivu on toteutettava jyrkkänä kattolap-peena.

Asuintaloissa tulee olla räystäällinen epäsymmetrinen harjakatto tai vastaavasti sisäänvedetty kattokerros.

Puistoon rajautuvat tontinsivut on aidattava kortteleittain yhtenäisellä tavalla. Korttelialueiden sisäisiä tonttirajoja ei saa aidata. Korttelei-den leikki- ja oleskelualueet on toteutettava yhtenäisinä ja ne on ra-jattava muurein muista alueista rakentamistapaohjeen mukaisesti. Muurilla rajatuilla etupihojen (em) tulee olla kadun pintaa noin 0,4-0,6 m korkeammalla, kuitenkin rakennuksen lattiapintaa 0,1-0,3 m alempana.

Muuntamot (ET-2) on rajattava muurein katujen ja tonttien sisään-käyntien puolelta ja ne on rakennettava yhtenäiseksi viereisten muu-rien, talousrakennusten ja autokatosten muuriseinien kanssa. Muun-tamon sijoituspaikka on avoin yhteen suuntaan huoltoa varten.

Autokatokset ja –tallit (a-19) ja pihojen talousrakennukset (t) suosi-tellaan rakennettaviksi viherkattoisina osana hulevesijärjestelmän viivytysjärjestelmää. Viherkattojen ala huomioidaan viivytyksen osa-na määräyksen (hule-9) mukaisessa korttelin hulevesien mitoituk-sessa.

Piha- ja kulkualueet on suunniteltava ja rakennettava esteettömiksi ja turvallisiksi huomioiden eri käyttäjät ja vuodenajat laatutaso-ohjeen mukaan (Vuoreksen laatutaso-ohje 24.5.2006).

Tonttien toteutusta ohjaamaan laaditaan rakentamistapaohjeet ja tontinkäyttösuunnitelmat.

Autopaikat:

1 ap / kerrostaloasuntoa kohden

1,5 ap / pientaloasuntoa kohden

1ap / 250 vanhusten palvelu- ja asuntotilan kerrosneliömetriä koh-den

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

1ap / 150 kerrosneliömetriä kohden yleisten rakennusten korttelialu-eella

5.5 Asemakaavaehdotuksen vaikutusten arviointi

Vuoreskeskuksen asemakaavaluonnoksen (8160) vaikutusten arvi-ointia (liite D) on täsmennetty seuraavasti kaavaehdotusta koskevin osin.

5.51 Vaikutukset yhdyskunta- ja kaupunkirakenteeseen

Muutokset luonnoksessa

Kaava-alueena tämä Vuoreskeskuksen ydinalue liittyy saumattomasti keskustan muuhun rakenteeseen. Kaupunkirakennetta on parannettu

Vuoreskeskuksen asemakaavaluonnoksesta (8160) muuttamalla pohjoisosan kortteileita ja Asuntamaanrinteen kadun liittyminen puistokadun pohjoisen kiertoliittymän kohdalle.

Muutos selkeyttää katuverkkoa, liittää Rimmin alueen oleellisesti paremmin keskustaan ja vahvistaa kävelykatua kauppapaikittain.

Vuoreskeskuksen liiketilat

Vuoreksen alueelle on laadittu kaupallinen suunnitelma (16.12.2003), joka on päivitetty mitoituksen osalta 3.4.2008 (Tuomas Santasalo Ky, erillisliite C). Lisäksi Santasalo antoi liikekeskuksen tontinluovutuskipailun voittajatyöstä lausunnon (Vuoreksen liikekorttelin suunnitelma, 2.6.2009, erillisliite D).

Kaupallisten palveluiden suunnitelmassa on mitoitustarkastelun perusteena Vuoreksen väestöpohja ja väestön ostovoima sekä alueella sijaitsevien toimistojen ja palveluyritysten työntekijöiden tuoma ostovoima.

Suunnitelman ja lausunnon mukaan vuonna 2020 Vuoreksen liiketilan vähimmäistarve on 25 800 k-m², josta sijoittuisi Vuoreskeskukseen 15 300 k-m². Mitoituksen perusteella sijoitetaan kaksi supermarket-tyyppistä myymälää á 2 300 k-m². Liiketilamitoituksessa ei ole mukana toimistotiloja.

Vuoreskeskuksessa on maksimissaan 23 950 k-m² tilavarauksia liike-, toimisto-, palvelu-, yhteis- ja työtiloja varten. Liikekeskusten kokonaiskerrosala on 18 020 k-m², josta kuitenkin saadaan käyttää 35% palvelu- ja toimistotiloja varten. Asuinkerrostalojen nk. kivijalkatiloille on varattu kaikkiaan 1250 k-m², josta on toteutettava noin 640 k-m². Yleisten rakennusten korttelista 960 k-m² (20%) saadaan käyttää myös toimisto- ja liiketilaksi.

Vuoreskeskuksen kaavojen mukaiset liiketilavaraukset ylittävät em. selvityksen vähimmäismäärän. Tämä on perusteltua siksi, koska liikekortteileihin ja kivijalkatiloihin sijoittuu myös merkittävä määrä toimistotiloja. Tällä varmistetaan pitkän aikavälin joustava tilankäyttö.

Muutokset ehdotuksessa

Kaupunkirakennetta on edelleen kehitetty muuttamalla liikenteen järjestelyjä keskitetyksi Pirttisuonrinteen kautta kauppakeskustiloja palvelevaksi, jolloin on saatu muodostettuun kortteliin 7636 enemmän joustavia, esteettömiä ja monipuolisempia asumis- ja palvelukäyttöjä. Kortteli 7636 voidaan ratkaista ilman kansipysäköintiä, jos halutaan vanhusten asuntoja. Osassa kortteliä voidaan sijoittaa yksityisen päiväkodin palveluja maantasossa tarpeen mukaan. Koko kortteli sopii myös pelkästään asunnoille ja Vuoresraitin puolella kivijalkaliiketilaille.

Liiketilojen määrä ei juuri pienene luonnoksesta. Palvelutilan osuutta (pato) on kasvatettu 35%:iin, jotta helpotettaisiin tilojen moninaisempaa käyttöä 2.kerrosten osalla.

5.52 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

Asemakaava rakentuu suurmaiseman ehdoilla. Asemakaavalla luodaan edellytykset hyvin tunnistettavalle ja vahvan identiteetin omaavalle asuin- ja keskusta- ja virkistys alueelle. Toimintojen sekoittuminen ja rakennusten massoittelu vahvistaa kaupunkikuvan olemusta. Yksityiskohtaisemmin kaupunkikuvaa on selostettu kohdassa 5.1.

5.53 Vaikutukset asumiseen

Kortteleissa on painotettu korttelipihojen tärkeyttä. Korttelien maaston korkeuseroja on hyödynnetty autopaikoituksen sijoittamisessa, jolloin pysäköinnin vaikutuksia asumiseen on voitu lieventää.

Luonto on asumisessa läsnä. Puistokadun varren kerrostalorintaman ylempien kerrosten asunnoista on pientalojen kattojen ylitse suora näköyhteys luontoon. Puistoihin rajautuvista asunnoista on luonnollisesti suora kontakti luontoon.

Asemakaava mahdollistaa kaupunkimaisen pientalorakentamisen ja kerrostaloasumisen erilaisia muotoja, hallintamuodoltaan monipuolista asuntotarjontaa ja asuntojakaumaa. Asunnoista arviolta 30 % tulisi olla vuokra- ja osaomistusasuntoja.

Julkiset ja yksityiset palvelut sijaitsevat hyvin lähellä asutusta ja ovat turvallisesti saavutettavissa.

5.54 Vaikutukset liikkumiseen

Katujen ja kevyenliikenteen reittien muodostama liikkumisverkko takaa alueella olevien palvelujen, työpaikkojen ja julkisen liikenteen hyvän ja turvallisen saavutettavuuden. Kadut ja kevytliikenteen reitit ovat esteettömiä.

5.55 Vaikutukset luontoon

Vaikutuksia luontoon on selvitetty Vuoreksen osayleiskaavassa 8.3.2003, Vuoreskeskuksen kaavaluonnoksen 8160 (2005-06, erillisliite B). Selvitysten perusteella luonnonolot eivät ole muuttuneet tästä siten, että sillä olisi merkittävää vaikutusta kaavan laatimisessa. Luontoselvityksiä on tehty kaavoituksen kannalta riittävästi ja luontovaikutuksia on arvioitu aikaisemmissa kaavoitusvaiheissa (erillisliite B). Luontoselvityksiä on suunnittelupalveluiden selvitys- ja arviointiryhmästä täydentänyt tarkastuksin biologi Kari Korte kaavoituksen aikana. Kaava-alueelta on tehty liito-oravaa koskeva tarkastus 2008 ja toukokuussa 2009, jonka ohella on yksittäisiä lintu- ja kasvihavaintoja. Tarkastuksissa ei ole ilmennyt kaavaan vaikuttavia havaintoja.

Tiiviisti rakennetussa Vuoreskeskuksessa ei nykyinen kasvillisuus tule säilymään. Maanperä muuttuu rakentamisen myötä. Rakennettavilla kortteli- tai puistoalueilla ympäristö muuttuu siten, ettei kahta pusikämmekkähavaintoa ole mahdollista juuri tässä kohdassa säilyttää. Pussikämmekkä (*Coeloglossum viride*) on Etelä-Suomessa harvinaistunut kulttuurilaji, joka on kärsinyt ahomaiden häviämisestä, La-

pissa kasvi on yleinen. Vuoreksen alueella on laajat alueelliset esiintymät Suolijärven länsipuolella ja Lempäälän Merunjärven pohjoispuolella sekä yksittäisiä havaintoja Virolaisen pohjoisrannalta.

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

Alueen merkittävimmät luontokohteet sijaitsevat Vuoreskeskuksen ulkopuolella. Tervaleppäkorpi Vuoreskeskuksen luoteispuolella on sisällytetty kaavaan 8036, Rimminsuon ja Koukkujärven suojuotti ympäröivine metsineen kehitetään luonnonmukaiseksi virkistysalueeksi kaavojen 8044 ja 8263 yhteydessä. Pilkkakuusenharjun eteläkärjessä on useilta vuosilta liito-orava havaintoja, jotka on huomioitu kaavassa 8161. Mahdolliset ekokäytävät sijaitsevat Vuoreskeskuksen länsipuolella ja Pilkkakuusenharjulla, eikä kaavalla ole niihin vaikutusta.

5.56 Vaikutukset vesistöille

Vuoreskeskuksen hulevesien hallinta

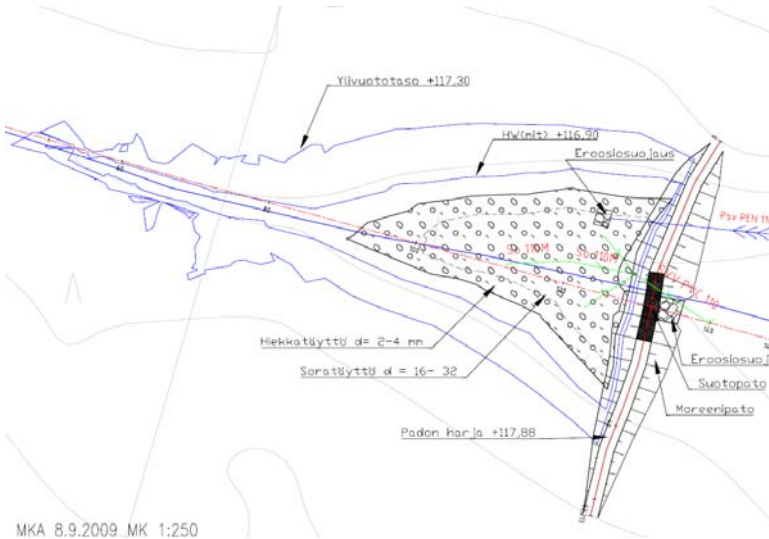
Vuoreskeskuksen rakentaminen lisää alueella muodostuvien hulevesien määrää ja alapuolisiin vesistöihin kohdistuvaa kuormitusta ilman haittoja ehkäiseviä toimenpiteitä. Etenkin rakennusvaiheessa aiheutuisi merkittävää vesistökuormitusta.

Vuoreskeskukseen ja keskuspuistoon rakennetaan tehokas hulevesien hallintajärjestelmä, joka koostuu sekä rakennettavien alueiden sisälle toteutettavista menetelmistä, joilla hulevesiä viivytetään ja puhdistetaan lähellä syntyipaikkaansa, sekä virkistysalueille toteutettavista valuma-alueen menetelmistä, joilla hallitaan virtaamia ja estetään tulviminen.

Hulevesijärjestelmällä pystytään hallitsemaan yleisesti toistuvien sadetapahtumien muodostamat hulevedet sekä rajoittamaan myös erityäin poikkeuksellisten ja harvoin tapahtuvien sateiden aiheuttamia virtaamia. Hallintajärjestelmä on mitoitettu siten, että rakentamisen jälkeisessä tilanteessa virtaamat eivät kasva nykytilanteeseen verrattuna viiden vuoden toistuvuudella. Hallintajärjestelmällä pystytään maksimivirtaamien lisäksi vähentämään tehokkaasti myös hulevesien sisältämiä epäpuhtauksia. Yhteisvaikutukseltaan korttelikohtaiset ja valuma-alueen menetelmät estävät virtaamien haitallisen kasvun ja takaavat hulevesien aiheuttaman kuormituksen minimoinnin.

Rakentamisen aikainen hulevesien hallinta

Keskuspuiston rakentaminen koostuu useista työvaiheista ja rakentamisen aikaisen hulevesien hallinnan toteuttaminen kuuluu ensimmäisiin työtehtäviin. Likaisten vesien pääsy keskuspuistosta vesistöön estetään penkereeksi toteutettavan työmaatien avulla, jolla puistotyömaalla syntyvät hulevedet eristetään pääuomasta. Työmaan ja siltä tulevien valumavesien eristäminen edellyttää myös pääuoman osittaista siirtämistä.



MKA 8.9.2009 MK 1:250



Työmaatien itäpuolelle toteutetaan väliaikaisia ojitusjärjestelyjä. Oji-järjestelyillä hulevedet kerätään Keskuspuistossa sijaitsevaan väliaikaiseen laskeutusaltaaseen, josta ne pumpataan suodatuskenttään. Rakentamisen aikainen hulevesien hallinta perustuukin valumavesien (hiekkasuodattamiseen Vuoreskeskusten alueelle tehtävässä väliaikaisessa suodatuskentässä. Suodatuksen jälkeen vedet johdetaan nykyiseen uomaan ja edelleen Koipijärveen.

Keskuspuistossa sijaitsevien hulevesijärjestelmien valmistumisen jälkeen pääuoma käännetään puistossa sijaitsevaan uomastoon ja väliaikaisista hallintamenetelmistä ja pumppauksesta voidaan luopua.

Väliaikainen suodatuskenttä keskuspuiston rakentamisen aikana ja suodatuskentän sijainti likimäärin kirkkokorttelin itäpuolella.

5.57 Alueen toteutus

Kaavaa sisältää vaihtoehtoisia toteutustapoja asuntokortteleissa. Toteutusyksiköt ja tonttikoot ovat toteutuksen kannalta sopivan suuria. Vaihteellinen toteutus liikekortteleissa ja yleisten rakennusten kortteissa mahdollistaa joustavan toteutusaikataulun ja -tavan.

Energiatehokkuudeltaan rakennusten tulee täyttää vähintään Suomen rakentamismääräyskokoelman mukainen vähimmäistaso v. 2012. Vähimmäistason täsmälliset määräykset määritellään vuoden 2010 loppuun mennessä. Tämän hetkisen tiedon mukaan taso edellyttäne 20%:n vähennystä vuoden 2010 vaatimustasosta. Alueella on myös mahdollista toteuttaa ns. passiivienergiataloja.

5.6 Ympäristöhaittojen hallinta

Liikennemelu

Kerrostalarivistöt Vuoresen puistokadun varrella suojaavat pihalueita liikennemelulta. Liikenneselvitykseen (erillisliite E) perustuen puistokatuun rajautuvien rakennusten ulkoseinille ja ikkunoille ja muille rakenteille on kaavassa vaadittu 32 dBA:n ääneneneristävyys liikennemelua vastaan. Lisäksi asuinkortteleissa parvekkeet on lasitettava Vuoresen Puistokadun puoleisilla julkisivuilla.

Ilmanlaatu

Enwin Oy:n laatima selvitys "Ilmanlaatu vuonna 2030" (2008) käsitti Vuoreskeskuksen, Mäyränmäen, Ruskontien, Rimmin ja liikuntapuiston aluetta. Tulosten perusteella vuoden 2030 liikennetiedoilla mallinnetut ilmanlaadun typpidioksidin (NO₂) ja pienhiukkaspitoisuuksien (PM₁₀ ja PM_{2.5}) ohje- ja raja-arvoihin verrannolliset pitoisuudet eivät ylitä nykyisiä ohje- ja raja-arvopitoisuuksia.

Selvityksen mukaan alueelle suunnitellut asuintalot voidaan ilmanlaadun puolesta sijoittaa suunnitelluille paikoilleen. Puistokadun varren kerrostalojen raitisilmaottoaukot suositellaan sijoitettavaksi sisäpihan puolelle.

Radon

Kaava-alue 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.

5.7 Nimistö

Vuoreskeskuksen itäosan asemakaavassa käytetään kadunnimistöimikunnan 18.2.2007, 6.3.2007 ja 13.12.2007 sekä 9.12.2009 tehtyjen esityksen mukaisesti seuraavia nimiä: Vuoresraitti, Asuntamaanrinne, -raitti ja -kuja, Pirttisuonrinne, Kokinpellonrinne, Vuoresaukio ja Vuoreksen keskuspuisto.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat suunnitelmat

Vuoreksen liikekeskuksen kortteliin 7633 on laadittu rakennussuunnitelmaa tontinluovutuskilpailun pohjalta. Liikekeskuksen luonnossuunnittelu on käynnissä yhteistyössä rakennusliikkeen, kiinteistötoimen ja arkkitehtisuunnittelijan kesken ja sen toteutussuunnitelmat valmistuvat ja rakentaminen on mahdollista kaavan tultua voimaan vuonna 2010.

Julkisten palvelujen kortteliin 7631 on tehty kaavan ja myöhemmän arkkitehtikilpailun pohjaksi Arkkitehtitoimisto Lasse Kosunen Oy:n laatima tilaselvitys.

Ennen rakennusluvan hakemista on tehtävä määräyksen vki-8038 ja rakentamistapaohjeiden mukaiset tontinkäyttösuunnitelmat, joka on kaupungin tontinluovutuksen ja rakennusluvan myöntämisen ehtona.

Katusuunnitelma on laadittu rinnakkain asemakaavan kanssa ja se pidetään nähtävillä kaavaehdotuksen yhteydessä tai heti sen jälkeen. Katusuunnitelman pohjalta laaditaan katujen rakentamissuunnitelmat.

Vuoreksen keskuspuiston yleissuunnitelma on pohjana puiston toteutussuunnitelmalle. Kortteleiden ja puistojen hulevesien hallintasuunnitelmat ovat toteutussuunnitelman pohjana.

Toteuttamista ohjaa kaavan määräys (vki-8038), jossa määrätään mm. toteuttamisen tavasta, rakentamistapaohjeista ja tontinkäyttösuunnitelmasta.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaava tullaan toteuttamaan sen saatua lainvoiman. Liikekeskus rakennetaan vaiheittain Vuoreksen alueen rakentumisen myötä. Tavoitteena on, että ensimmäinen vaihe on valmis kesällä 2012. Yleisten rakennusten kortteli toteutuu tulevan kasvun myötä.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavaa toteutettaessa ja sen jälkeen seurataan kaupungin ja muiden viranomaisten toimesta:

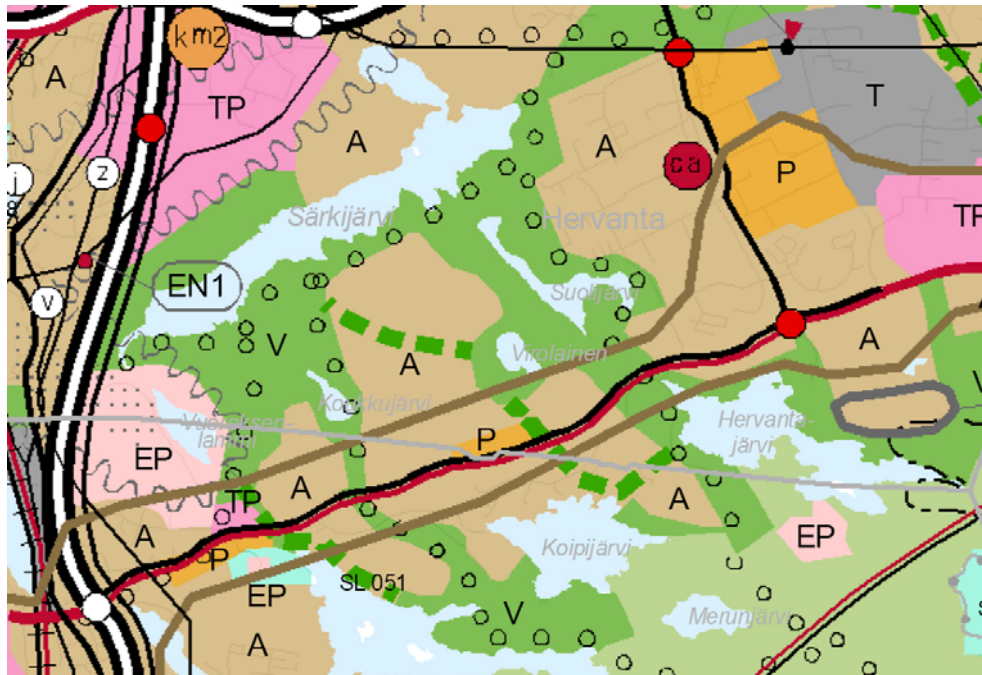
- asukasmäärän kehittymistä (tilastointi)
- luonnon kestävyys, melutason kehittymistä, veden laadun muutoksia ja muita mahdollisia ympäristöhäiriöitä (ympäristötoimi)
- kerrosalan toteutumista (tilastointi)
- palvelujen ja työpaikkojen toteutumista (kaupungin palvelutoimet, elinkeintotoimi, tilastointi)
- liikennemääriä ja pysäköintipaikkojen tarvetta (katu- ja liikenne-toimialat)
- asukkaiden ja käyttäjien palautetta (suunnittelutoimialat)
- rakennusten elinkaaren ja kunnon seuranta (kiinteistöt)
- taloudellista seuranta mm. muutokset, korjaukset, energiankäyttö. (kiinteistöt)
- kestävä kehitys ja ilmastomuutoksen vaikutuksia (kiinteistöt, kaupunki, valtio)

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

LIITTEET

ASEMAKAAVASELOSTUKSEN LIITTEET 1 - 12

1. Ote Pirkanmaan 1. maakuntakaavasta
2. Ote Vuoreksen osayleiskaavasta
3. Vuoreskeskuksen asemakaavaluonnos no 8160
4. Vuoreskeskuksen itäosa asemakaavaluonnos no 8038
5. Vuoreskeskuksen asemakaavoituksen suunnittelutilannekartta
6. Keskuspuiston yleissuunnitelma
7. Katusuunnitelmaluonnos
8. Rakentamisaikaiset hulevedet
9. Vuoreksen liikekeskuksen kilpailu ja luonnossuunnitelma
10. Esiselvitys yleisten rakennusten korttelissa 7631
11. Vuoreskeskus itä, osa A, 8038, havainne
12. Kevyen liikenteen verkosto
13. Vuoreskeskus itä, osa A, 8038, asemakaavan pienennös ja määräykset



A

Taajamatoimintojen alue.

Merkinnällä osoitetaan asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueita. Merkintä sisältää kaupan, palvelujen ja hallinnon ja työpaikkatoimintojen alueita sekä pienehköjä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden alueita. Samoin siihen sisältyy virkistys-, puisto- ja erityisalueita sekä pääväyliä pienempiä liikennealueita.

P

Palvelujen ja hallinnon alue.

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittäviä julkisten tai yksityisten palvelujen ja hallinnon alueita.

V

Virkistysalue.

Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittäviä tai alueeltaan laajoja taajamiin liittyviä virkistysalueita tai taajamarakenteen viherverkon kannalta erityisen tärkeitä alueita. Maakuntakaavan yleispiirteisyydestä johtuen virkistysalueilla voi sijaita olemassa olevia asuin- ja lomarakennuspaikkoja.

Suunnittelumääräys:

Alue varataan yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota virkistyskäyttöedellytysten ja virkistysalueverkoston turvaamiseen ja kehittämiseen sekä ympäristön laadun säilymiseen.



Viheryhteystarve.

Merkinnällä osoitetaan taajamiin liittyviä olemassa olevia tai tavoitteellisia viheryhteyksiä, joilla on erityistä merkitystä alueellisen virkistysalueverkoston ja/tai ekologisten yhteyksien kannalta.

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee määrittää viheryhteyden tarkempi sijainti sekä varmistaa maastokäytävän riittävä leveys, jotta alueellinen viheralueiden muodostama verkosto voidaan toteuttaa riittävän yhtenäisenä kokonaisuutena.



Merkittävästi parannettava tie.

Merkinnällä osoitetaan sellaisia maakunnan yhdyskuntarakenteen kannalta merkittäviä yhtenäisiä teosia (valta-, kanta-, ja seututeitä), joiden kunto, liikennetarve tai ympäröivä maankäyttö edellyttää tien merkittävästi parantamista. Tampereen kaupunkiseudulla merkinnällä on myös osoitettu nykyisen tien rakentaminen moottoritieksi.

Suunnittelumääräys:

Tien parantamisessa on otettava huomioon tien liikenteellinen merkittävyys, maankäyttö ja ympäristö.

Parantaminen tehdään pääosin nykyisellä paikallaan. Merkintä ei edellytä koko tiejakson parantamista.



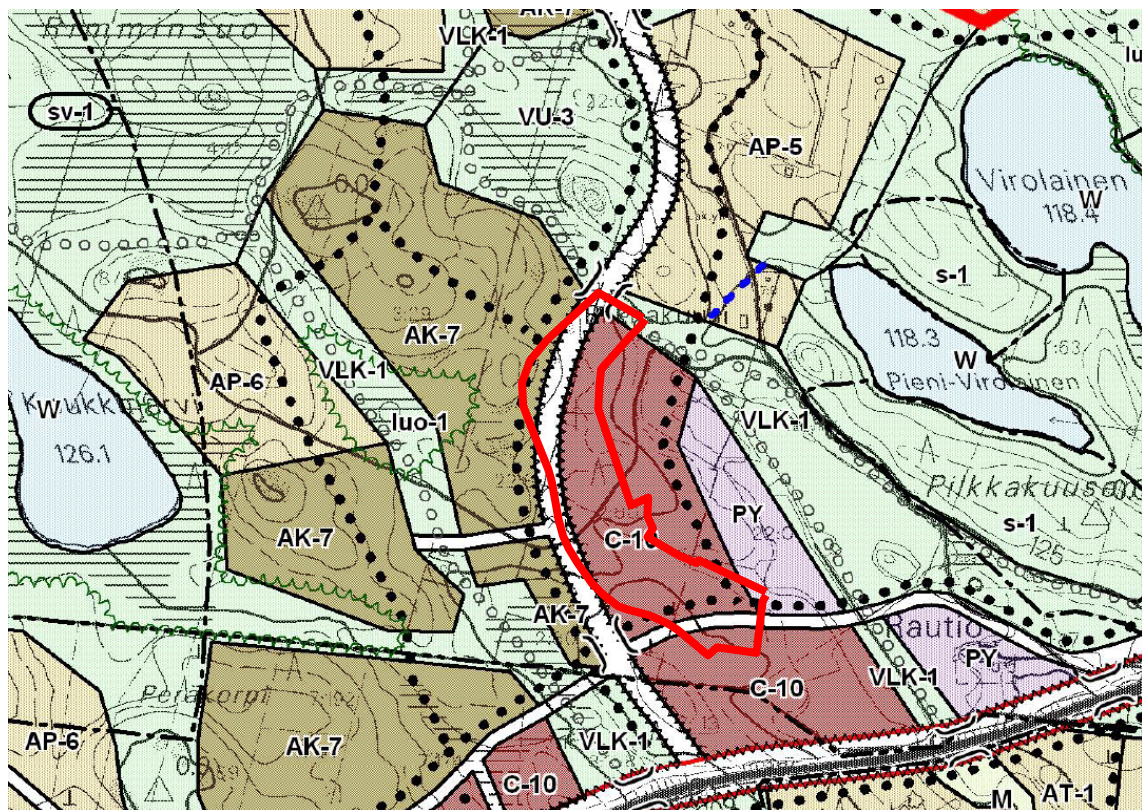
Tampereen seudun kehä-II kehittämissävyöhyke.

Merkintää käytetään osoittamaan Tampereen seudun kehä II:een tukeutuva kehittämissävyöhyke.

Kehittämissuositus:

Vaiheittain toteutuvan kehä II:n aluetta hyödynnetään liikenteellisesti edullisena laajenevan tutkimus- ja yritystoiminnan sijoittumisalueena.

Alueen kehittäminen tulee toteuttaa seudullisena yhteistyönä.



TAMPERE LEMPÄÄLÄ VUOREKSEN OSAYLEISKAAVA

Ehdotus 11.8.2003



KERROSTALOVALTAINEN ASUNTOALUE

Alue varataan kerrostaloille, joihin on sijoitettava vähintään 70 % alueen kerrosalasta. Alueelle voidaan rakentaa myös asuin ympäristöön soveltuvia työtiloja. Alue on tarkoitettu rakennettavaksi likimäärin 0,50 -0,80 tonttihakkuudella keskimäärin kolmesta viiteen kerroksisena.



PAIKALLISKESKUSTOIMINTOJEN ALUE

Alue varataan paikalliskeskustasoisille julkisille ja yksityisille palveluille, ympäristöön soveltuvalla työpaikkatoiminnalla ja asunnoilla.



JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE



KAUPUNKIPUISTOKSI VARATTU LÄHIVIRKISTYSLUOKE

Alue varataan päivittäiseen yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön, kuten yleisille puistoille, pienille pallokentille ja leikkipuistoille. Alueella sallitaan yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muut näihin verrattavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia kuten MRL:n 128 §:ssä on säädetty.

== KATUALUE

)) ALI- TAI YLIKULKU

..... KEVYEN LIIKENTEEN PÄÄREITTI

ooooo ULKOILUREITTI

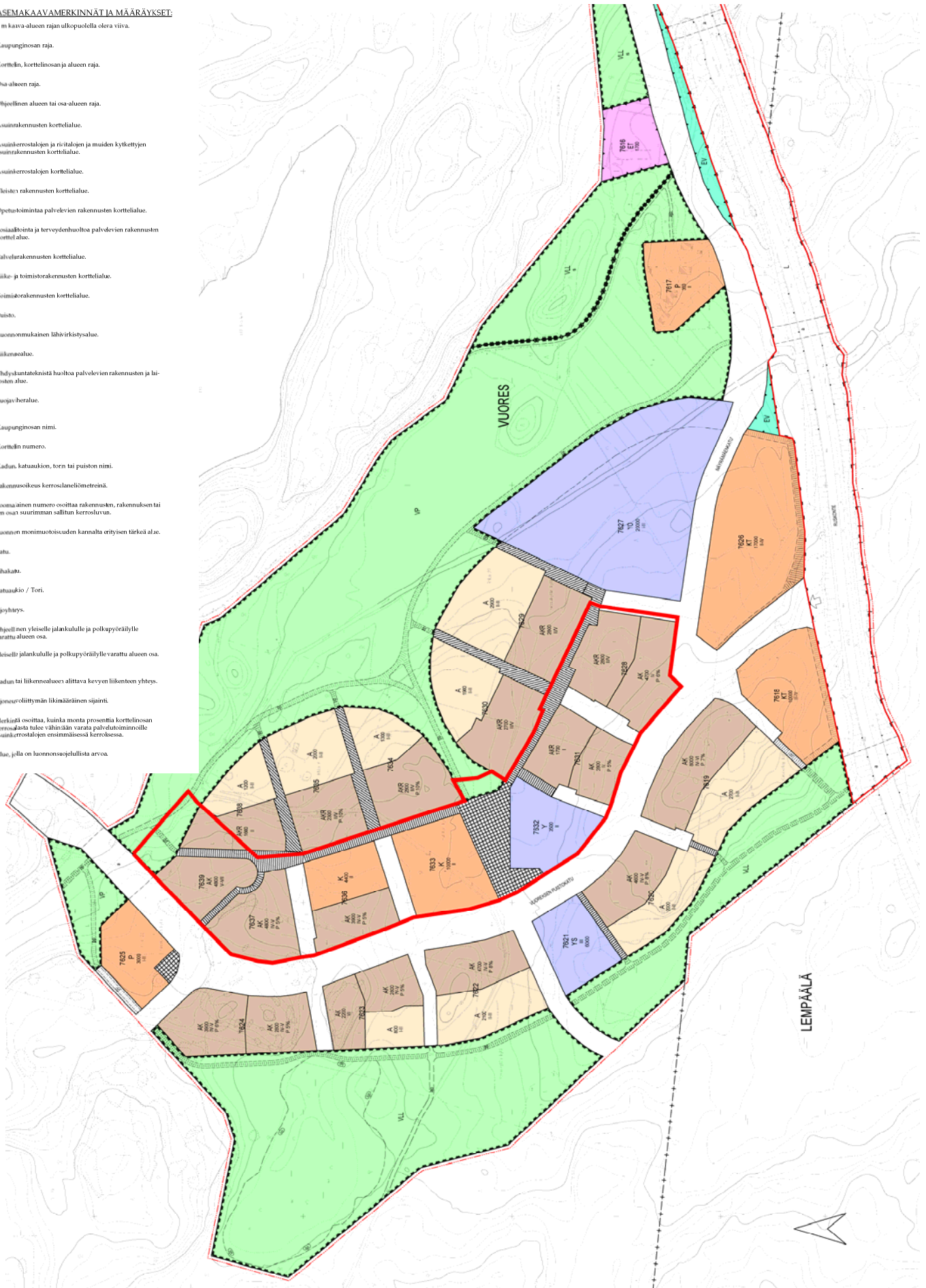
~~~~~ Meluntorjuntatarve

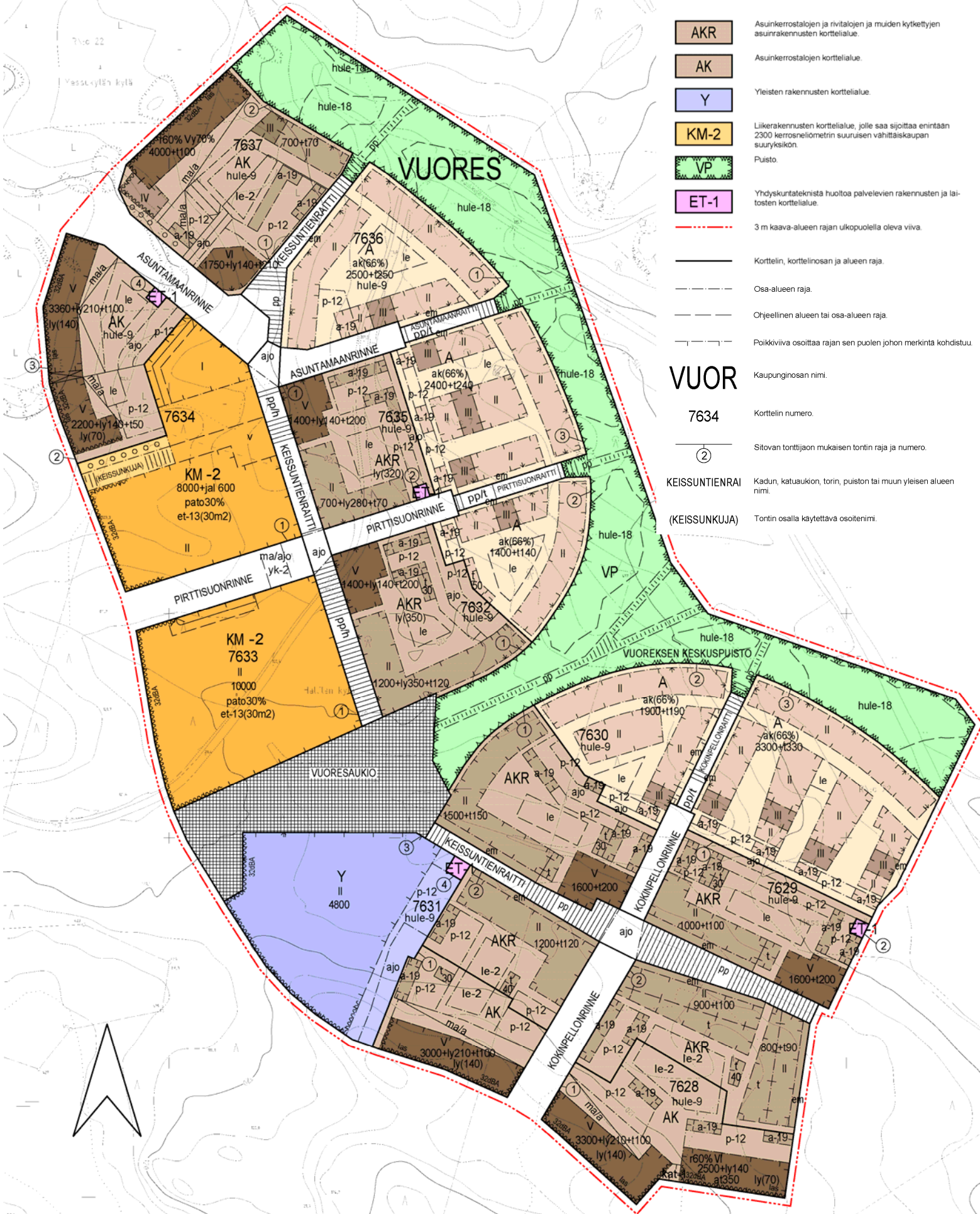
VUORESKESKUksen ASEMAKAAVALUONNOS NO 8160

Liite 3

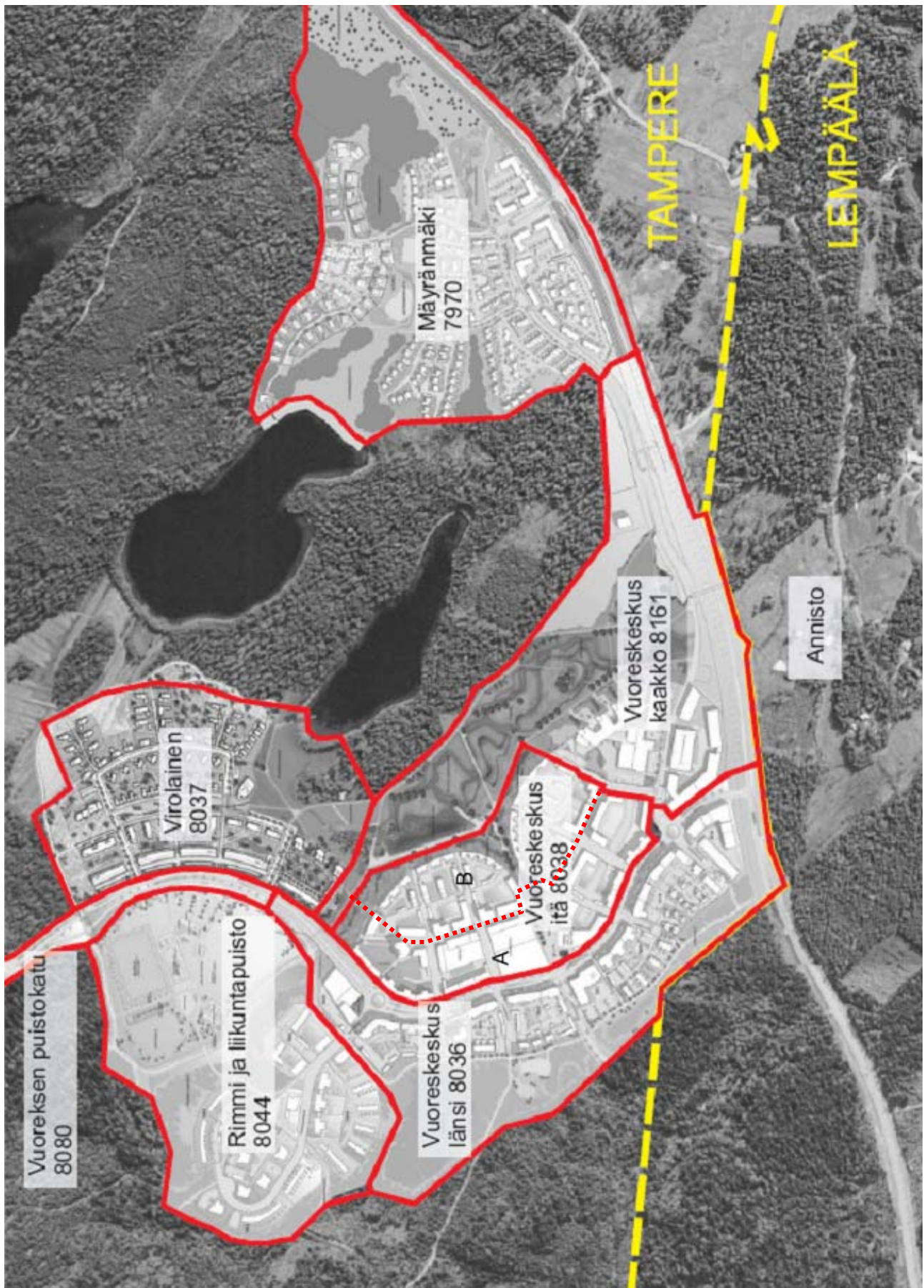
**ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:**  
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

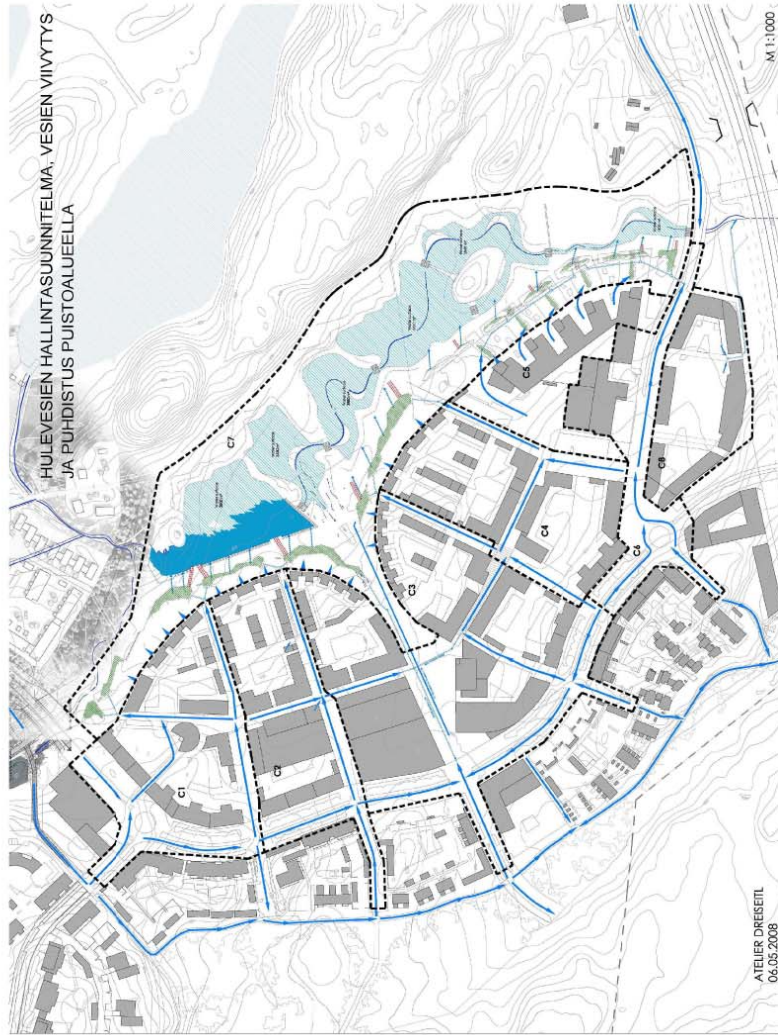
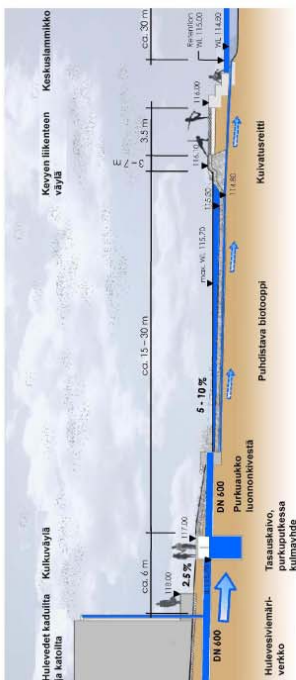
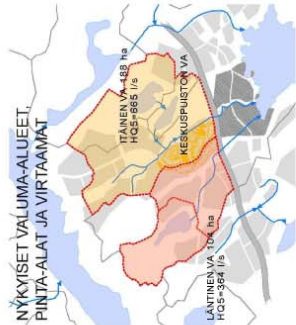
|                  |                                                                                                                                                             |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| — + —            | Kaupunginosa- ja korttelin raja.                                                                                                                            |
| — — —            | Korttelin, kortteliosan ja alueen raja.                                                                                                                     |
| — — —            | Osa-alueen raja.                                                                                                                                            |
| — — —            | Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.                                                                                                                     |
| A                | Asuinrakennusten korttelialue.                                                                                                                              |
| AKR              | Asuinrakennusten ja riittävien muiden kytettyjen asuinrakennusten korttelialue.                                                                             |
| AK               | Asuinrakennusten korttelialue.                                                                                                                              |
| Y                | Yleisten rakennusten korttelialue.                                                                                                                          |
| YO               | Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.                                                                                                       |
| YS               | Sosiaalihoitoa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.                                                                                    |
| P                | Palvelusrakennusten korttelialue.                                                                                                                           |
| K                | Liikenne- ja toimistorakennusten korttelialue.                                                                                                              |
| KT               | Toimistorakennusten korttelialue.                                                                                                                           |
| P                | Puisto.                                                                                                                                                     |
| VL               | Luonnonmukainen lähivirkistysalue.                                                                                                                          |
| L                | Liikennealue.                                                                                                                                               |
| ET               | Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja liikenteen alue.                                                                                      |
| EV               | Suojaveralue.                                                                                                                                               |
| <b>VUOR</b>      | Kaupunginosa- ja korttelin nimi.                                                                                                                            |
| <b>7627</b>      | Korttelin numero.                                                                                                                                           |
| <b>MÄYRÄMAEN</b> | Kadun, katuaukion, tornin tai puiston nimi.                                                                                                                 |
| <b>20000</b>     | Rakennusoikeus kerrosalueliikenteinä.                                                                                                                       |
| 1:10             | Rakennuslain numeron osoittava rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerroskoruus.                                                          |
| —                | Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.                                                                                                    |
| —                | Katu.                                                                                                                                                       |
| —                | Pihakatu.                                                                                                                                                   |
| —                | Katuaukio / Tori.                                                                                                                                           |
| —                | Ajorajaus.                                                                                                                                                  |
| —                | Ohjeellinen yleiselle jalkakäytölle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.                                                                                 |
| —                | Yleiselle jalkakäytölle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.                                                                                             |
| —                | Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.                                                                                                 |
| —                | Ajoneuvon olittymän liikenneväylän sijainti.                                                                                                                |
| P 6%             | Markkinat osoittaa, kuinka monta prosenttia kortteliosan kerrosalasta tulee vähintään varata palvelutoiminnolle asuinrakennusten ensimmäisessä kerroksessa. |
| s                | Alue, jolla on luonnonsuojellusta arvoa.                                                                                                                    |

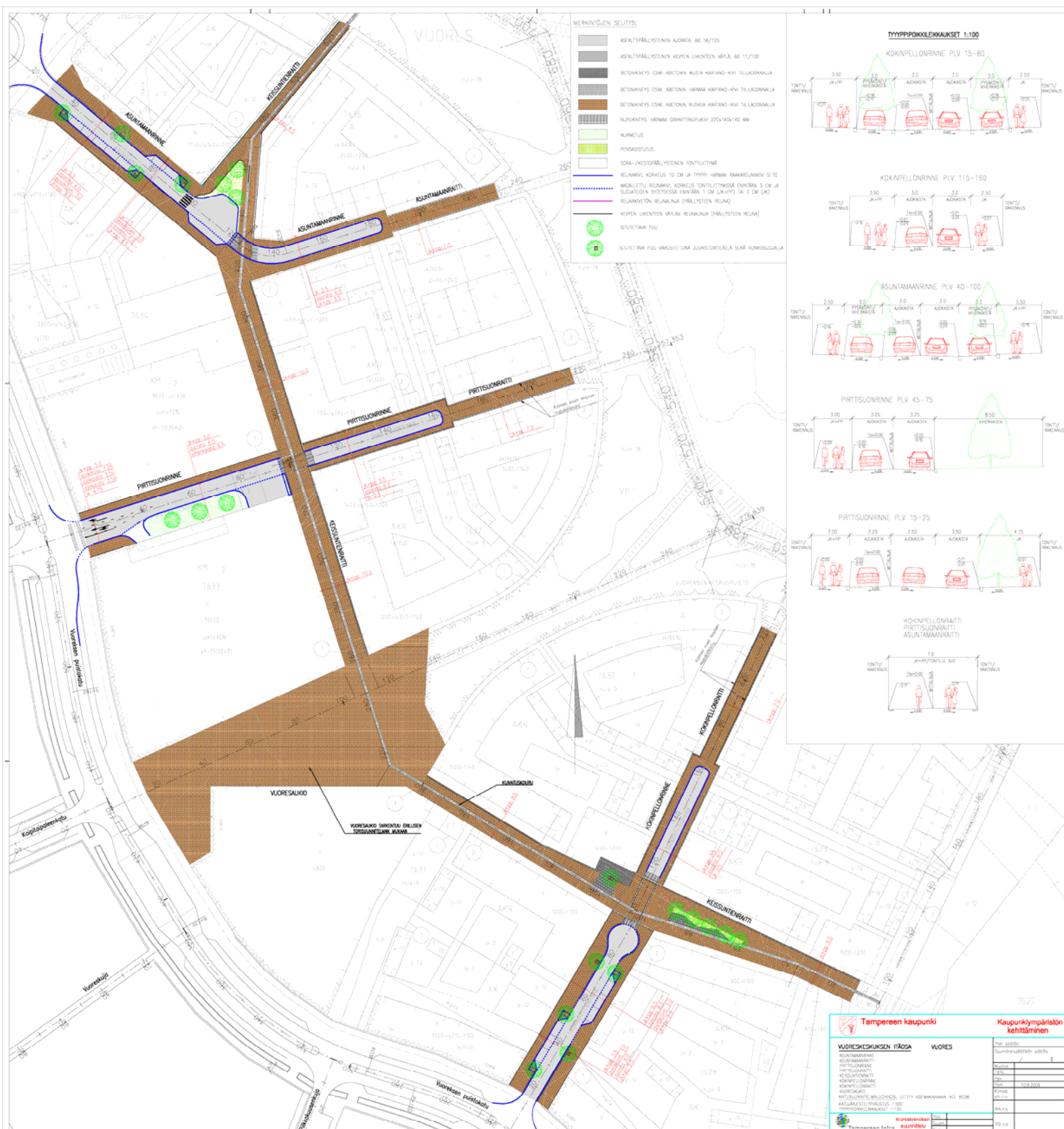


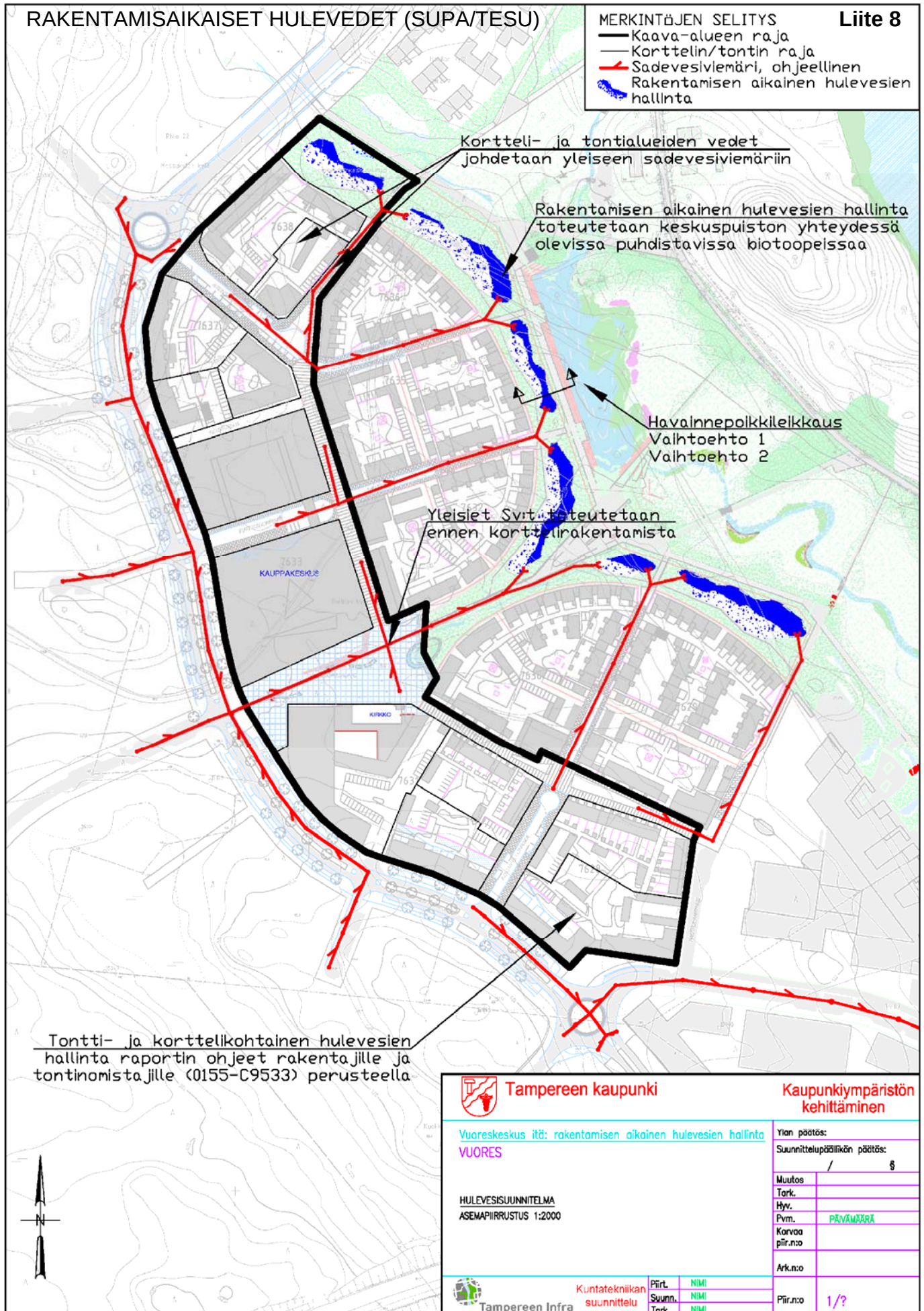


- |                       |                                                                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>AKR</b>            | Asuinkerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkeytyneiden asuinrakennusten korttelialue.                                 |
| <b>AK</b>             | Asuinkerrostalojen korttelialue.                                                                                          |
| <b>Y</b>              | Yleisten rakennusten korttelialue.                                                                                        |
| <b>KM-2</b>           | Liikarakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa enintään 2300 kerrosneliömetrin suuruisen vähittäiskaupan suuryksikön. |
| <b>VP</b>             | Puisto.                                                                                                                   |
| <b>ET-1</b>           | Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen korttelialue.                                              |
|                       | 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.                                                                          |
|                       | Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.                                                                                  |
|                       | Osa-alueen raja.                                                                                                          |
|                       | Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.                                                                                   |
|                       | Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen johon merkintä kohdistuu.                                                           |
| <b>VUOR</b>           | Kaupunginosan nimi.                                                                                                       |
| <b>7634</b>           | Korttelin numero.                                                                                                         |
|                       | Sitovan tonttijaoon mukaisen tontin raja ja numero.                                                                       |
| <b>KEISSUNTIERAII</b> | Kadun, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.                                                           |
| <b>(KEISSUNKUJA)</b>  | Tontin osalla käytettävä osoitenimi.                                                                                      |

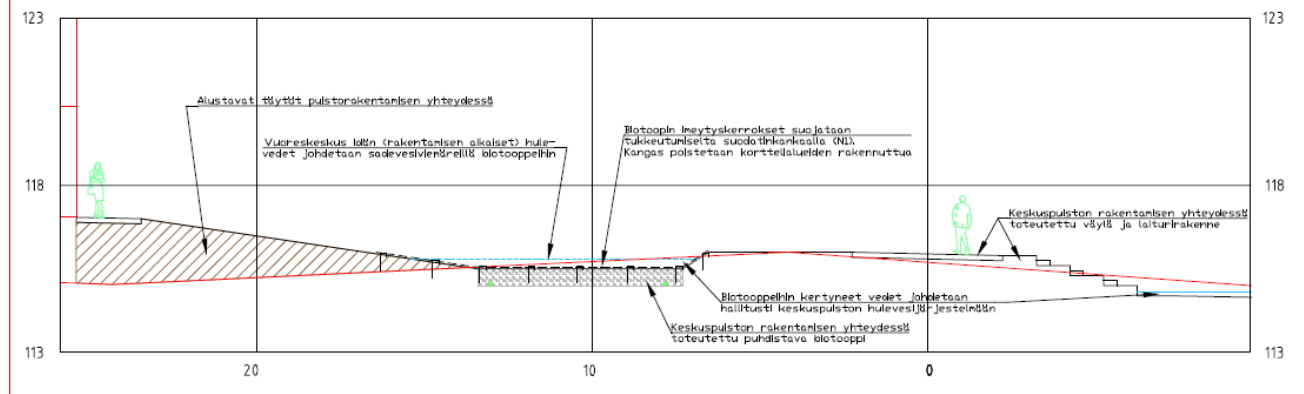




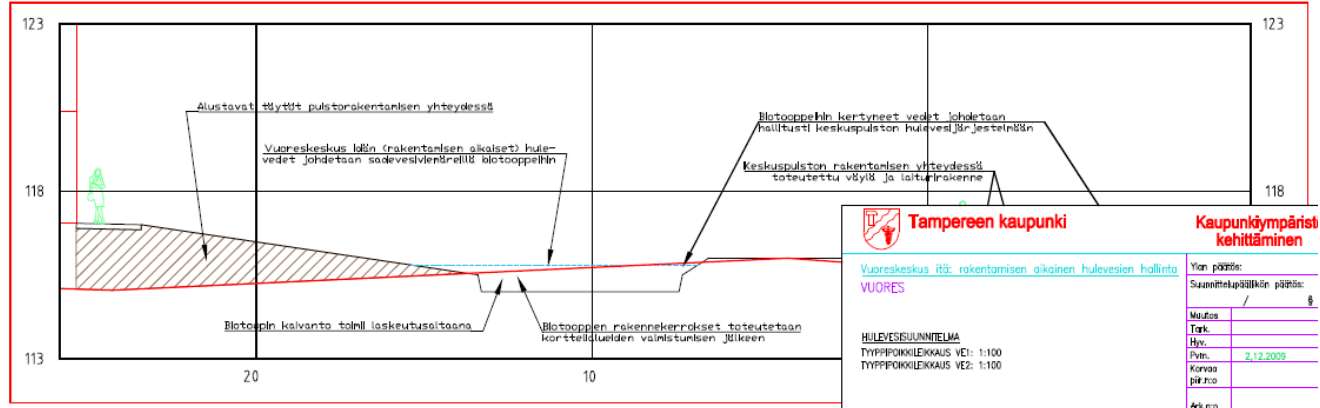




Vuoreskeskus itä: Rakentamisen aikaisten hulevesien hallinta. VE1. Biotooplin imeytyskerrrosten suojaus suodatinkankaalla



Vuoreskeskus itä: Rakentamisen aikaisten hulevesien hallinta. VE2. Biotooplin kaivannon hyödyntäminen laskeutusaltaana



1 (1)

TAMPERE  
Tampereen Infra tuotanto Liikelaitos  
Suunnittelupalvelut

## VUORESKEKUS ITÄ: RAKENTAMISEN AIKAINEN HULEVESIEN HALLINTA

### 1 YLEISTÄ

Vuoreskeskus alueella sijaitsee lukuisia pieniä ja vedenlaadultaan hyviä järviä, joiden pelätään kärsivän rakentamisen aiheuttamasta hulevesikuormituksesta. Mahdollisten haittavaikutusten vähentämiseksi varsinkin rakentamisen aikana muodostuvien hulevesien hallintaan on kiinnitettävä erityistä huomiota. Tällöin hulevesien kiintoainespitoisuudet ovat moninkertaiset rakentamisen jälkeiseen tilanteeseen verrattuna.

Rakentamisaikaisessa muodostuvien hulevesien määrä on harvoin niin suuri kuin lopullisessa tilanteessa, koska suurin osa pinnoista on avoimia ja imeytyminen näin mahdollista. Rakentamisaikaisten hulevesien hallinnan tulisi keskittyä kiintoainekuormituksen vähentämiseen.

### 2 RAKENTAMISEN AIKAINEN HULEVESIEN HALLINTASUUNNITELMA

Vuoreskeskus idän korttelialueilla syntyvät (rakentamisen aikaiset) hulevedet johdetaan yleisille alueille toteutettuihin sadevesiviemäriin, joilla vedet ohjataan hallittavaksi Keskuspuiston laidassa sijaitseviin puhdistaviin biotooppiin. Biotoopissa hulevedet suodatetaan (VE1) tai laskeutetaan (VE2) ennen niiden johtamista Keskuspuistossa sijaitsevaan hulevesijärjestelmään ja edelleen Koipijärveen.

Lisäksi hulevesien hallintaa tehdään tontti- ja korttelikohtaisesti raporttien VUORES – Pientaloaluiden hulevesien hallinta: ohjeet rakentajille ja tontinomistajille (0155-C9533) sekä VUORES – Rakennusvaiheen hulevesien hallinta: Ohjeet rakentajille ja urakoitsijoille (0155-C9533) mukaisesti.

#### 2.1 Vaihtoehto 1

Vaihtoehdossa 1 Keskuspuiston laidalla sijaitseva puhdistava biotooppiin toteutetaan suodatuskerrrokset ja kuivatusjärjestelmät Keskuspuiston viimeistelyn (vaihe 2) yhteydessä. Vuoreskeskus idän rakentamisen aiheuttama kiintoainekuormitus tukkii kuitenkin suodatuskerrroksen nopeasti, joten ne on suojattava biotoopin päälle asetettavalla väliaikaisella suodatinkankaalla (N1). Suodatinkangas voidaan poistaa Vuoreskeskuksen rakennuttua.

#### 2.2 Vaihtoehto 2

Vaihtoehdossa 2 Keskuspuiston rakentamisen yhteydessä toteutetaan vain puhdistavien biotooppien rakennekerrrosten vaatimat kaivannot ja ylivuotojärjestelyt. Vuoreskeskus idästä tulevat hulevedet johdetaan kaivantoihin, jotka toimivat laskeutusaltaana ennen vesien johtamista Keskuspuiston hulevesijärjestelmään. Biotooppien rakennekerrrokset ja kuivatusjärjestelmät toteutetaan vasta Vuoreskeskuksen rakennuttua.

### 3 YHTEENVETO

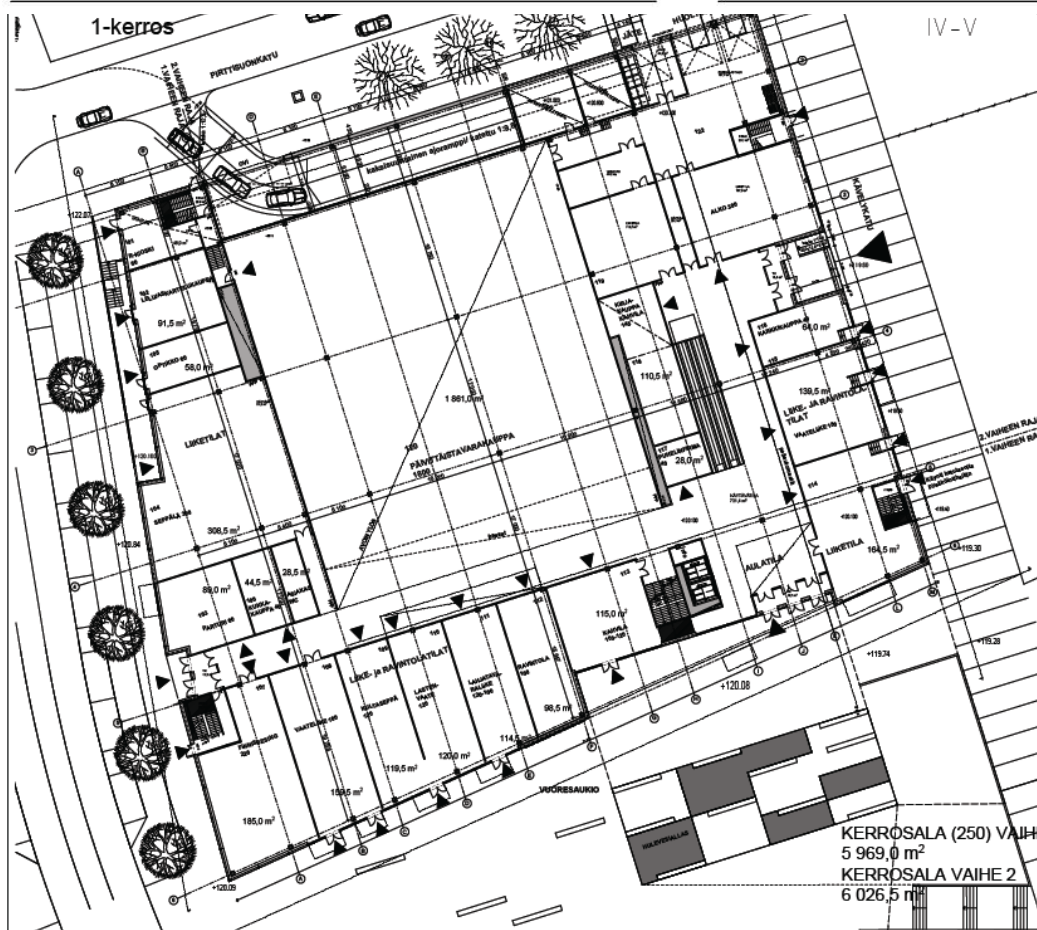
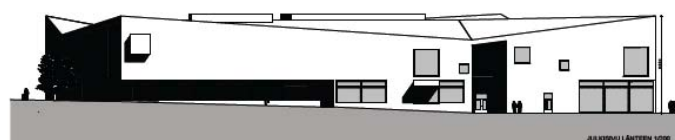
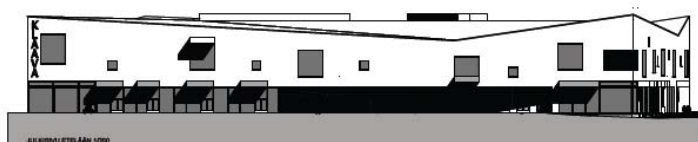
Molemmat vaihtoehdot ovat toteutuskelpoisia, mutta vaihtoehdossa 1 vedet suodatuvat biotoopin läpi jo rakentamisen aikana, mikä parantaa veden laatua laskeutusaltaasta enemmän. Huolto- toimia VE1 vaatii kuitenkin enemmän kuin vaihtoehto 2. Esitettyjen vaihtoehtojen välillä tehtävä valinta voidaan tehdä Keskuspuiston toteutuksen (vaihe 2) yhteydessä.

Mikko Kajanus  
Suunnitteluinsinööri  
2.12.2009

Liitteet:  
Liite 1: Asemapiirustus  
Liite 2: Tyypipiikkileikkaukset



*Torin puoli*



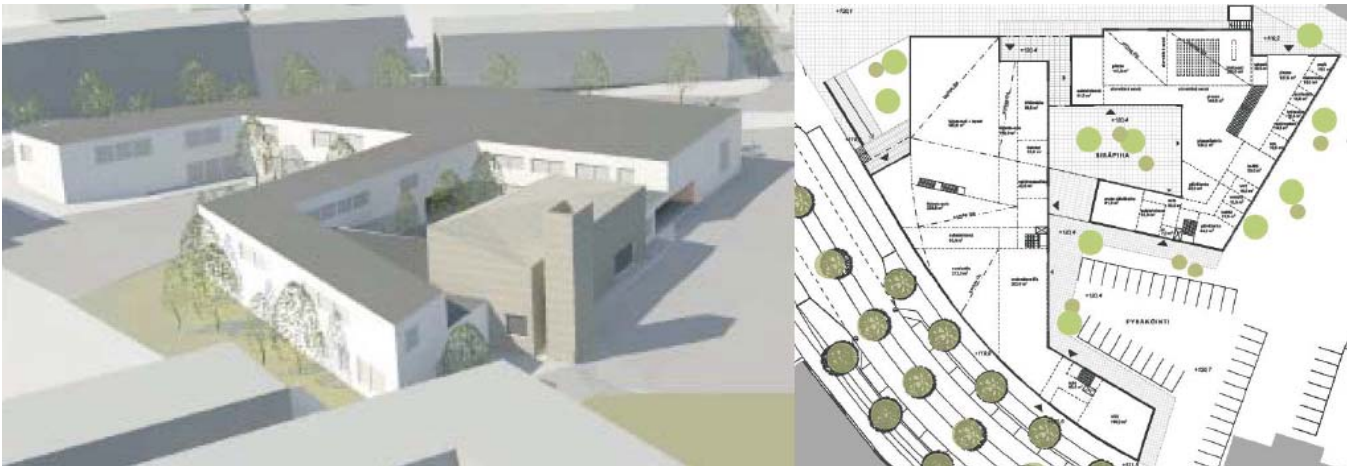
*JULKISIVUT*

## 1. KERROS

Arkkitehtitoimisto  
Tilatakomo Oy

ALUSTAVA

[illegible]



*Vaihtoehto 'suljettu' sopii paremmin toritilaa rajaakaksi.*

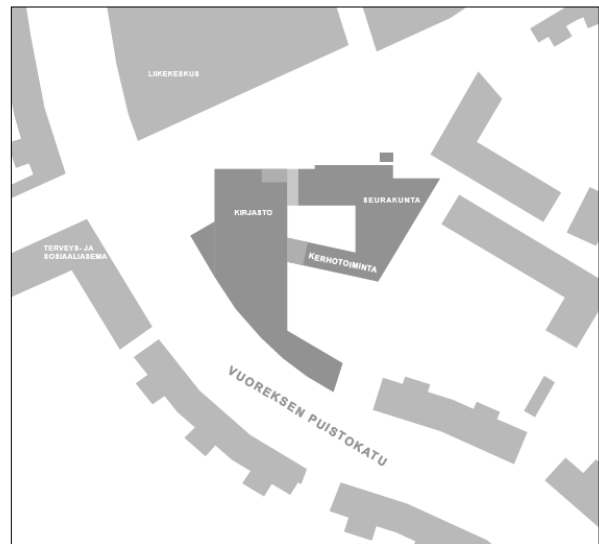
Esiselvitystyön edetessä nousi esiin kolme vaihtoehtoista tontinkäyttösuunnitelmaa: avoin, puoliavoin ja suljettu malli. Kerrosalat näissä vaihtelevat 4600 — 5300 m<sup>2</sup>:n välillä. Suurimmat eroavaisuudet vaihtoehtojen välille syntyvät korttelin ja sisäpihan suhteesta aukioon sekä korttelin itäosan käsittelystä. Avoimessa mallissa aukio jatkuu sisäpihana korttelin sisälle. Aukiota rajaavana elementtinä on katosrakennelma. Puoliavoimessa mallissa sisäpiha voidaan edelleen nähdä aukion jatkeena, mutta rajausta on tiukempi. Suljetun mallin suhde aukioon on nimensä mukaisesti suunnitelmista umpinaisin. Puoliavoimessa ja suljetussa vaihtoehdossa korttelin koilliskulma on rakennettu kiinni kävelykatuun. Avoimessa mallissa kulma on puistomaista, rakennettua ulkotilaa, johon kirkkosali avautuu. Käytyjen neuvottelujen ja kaupunkikuvallisten osatekijöiden arvioinnin perusteella päädyttiin jatkotyöstämään puoliavointa ja suljettua mallia.



**"puoliavoin"**

|                           |                     |
|---------------------------|---------------------|
| Kirjasto                  | 1560 m <sup>2</sup> |
| Kerhotoiminta             | 860 m <sup>2</sup>  |
| Seurakunta                | 1390 m <sup>2</sup> |
| Muut tilat (vuokrattavat) | 790 m <sup>2</sup>  |

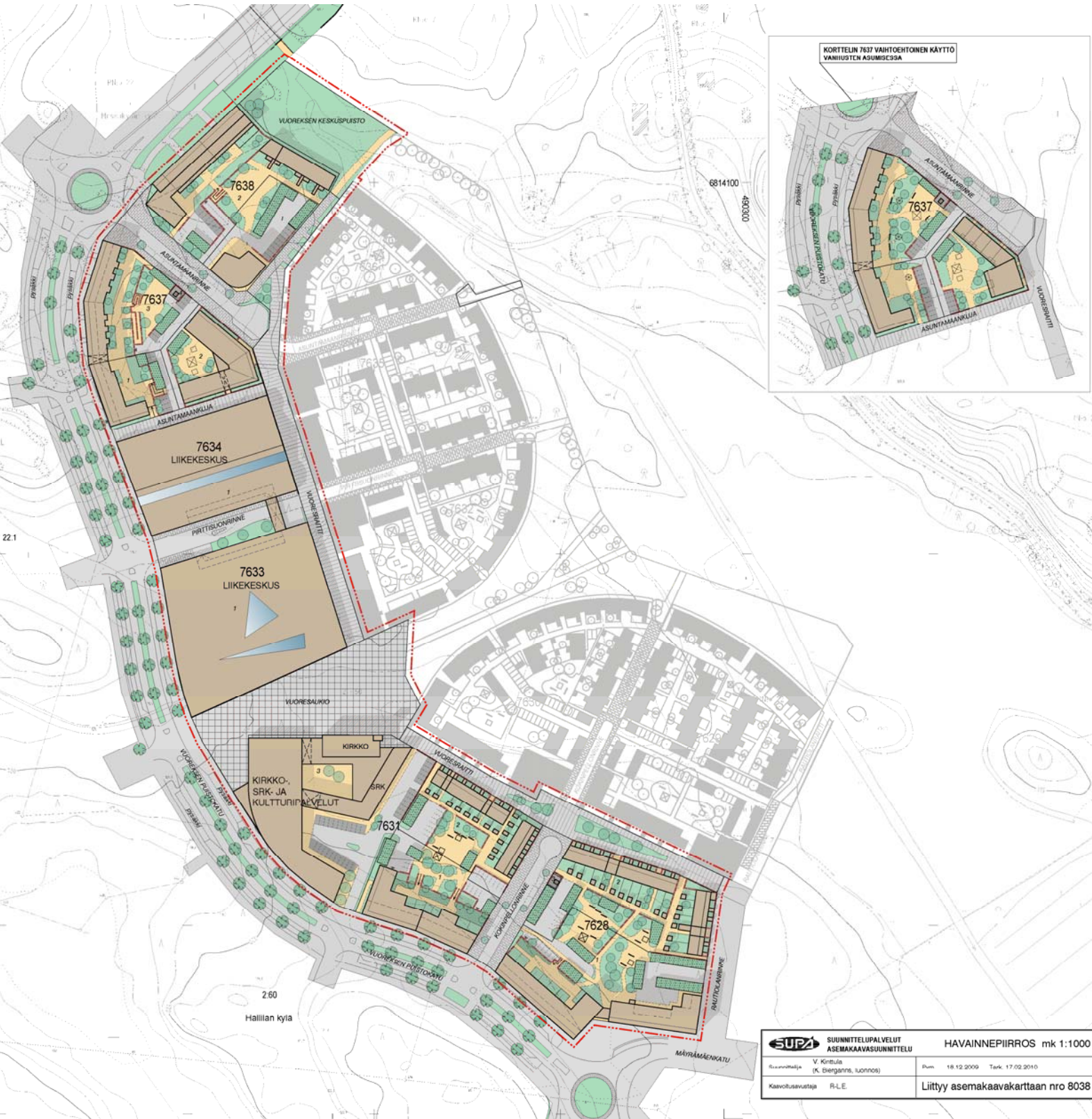
Kerrosala yhteensä 4600 m<sup>2</sup>

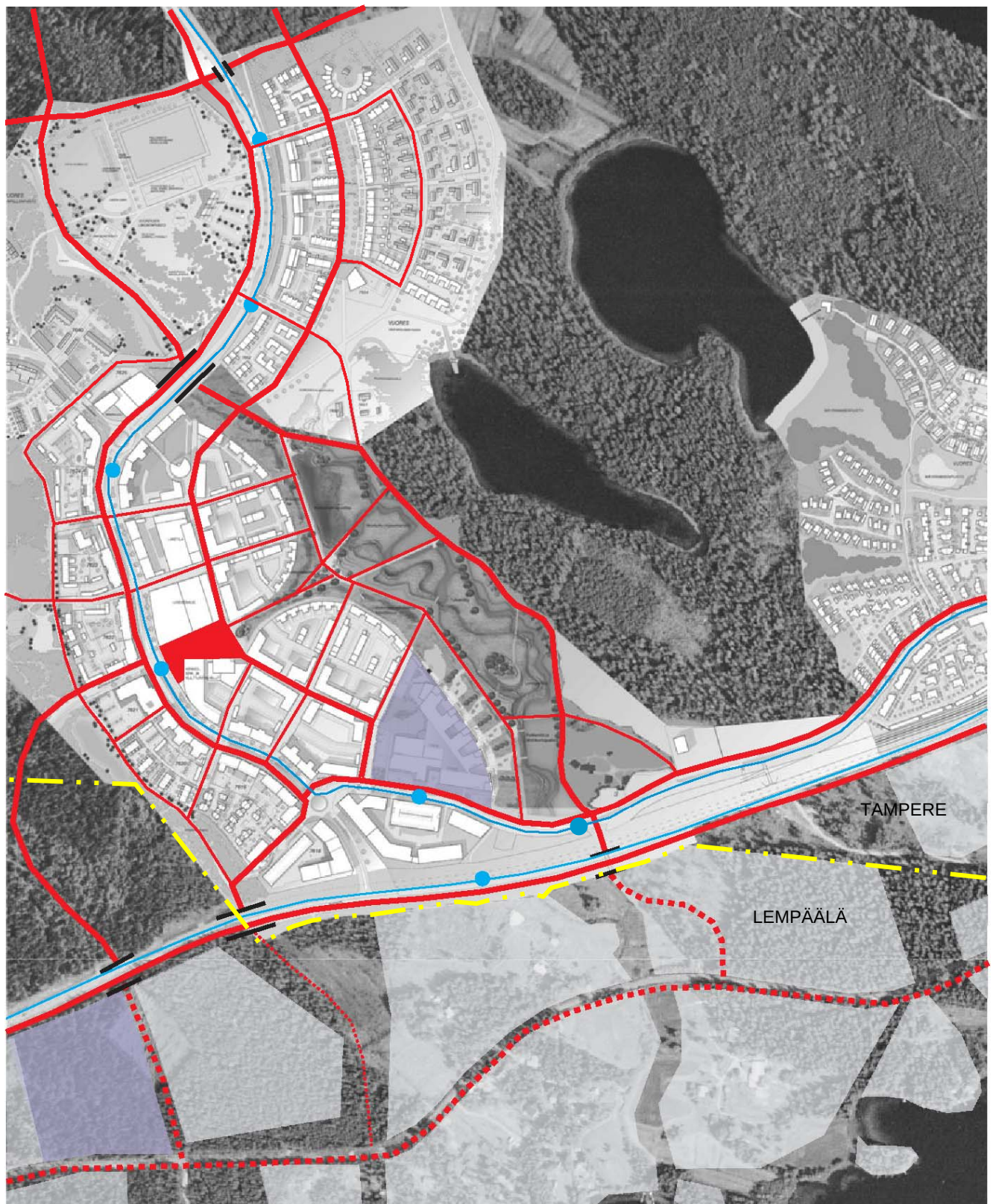


**"suljettu"**

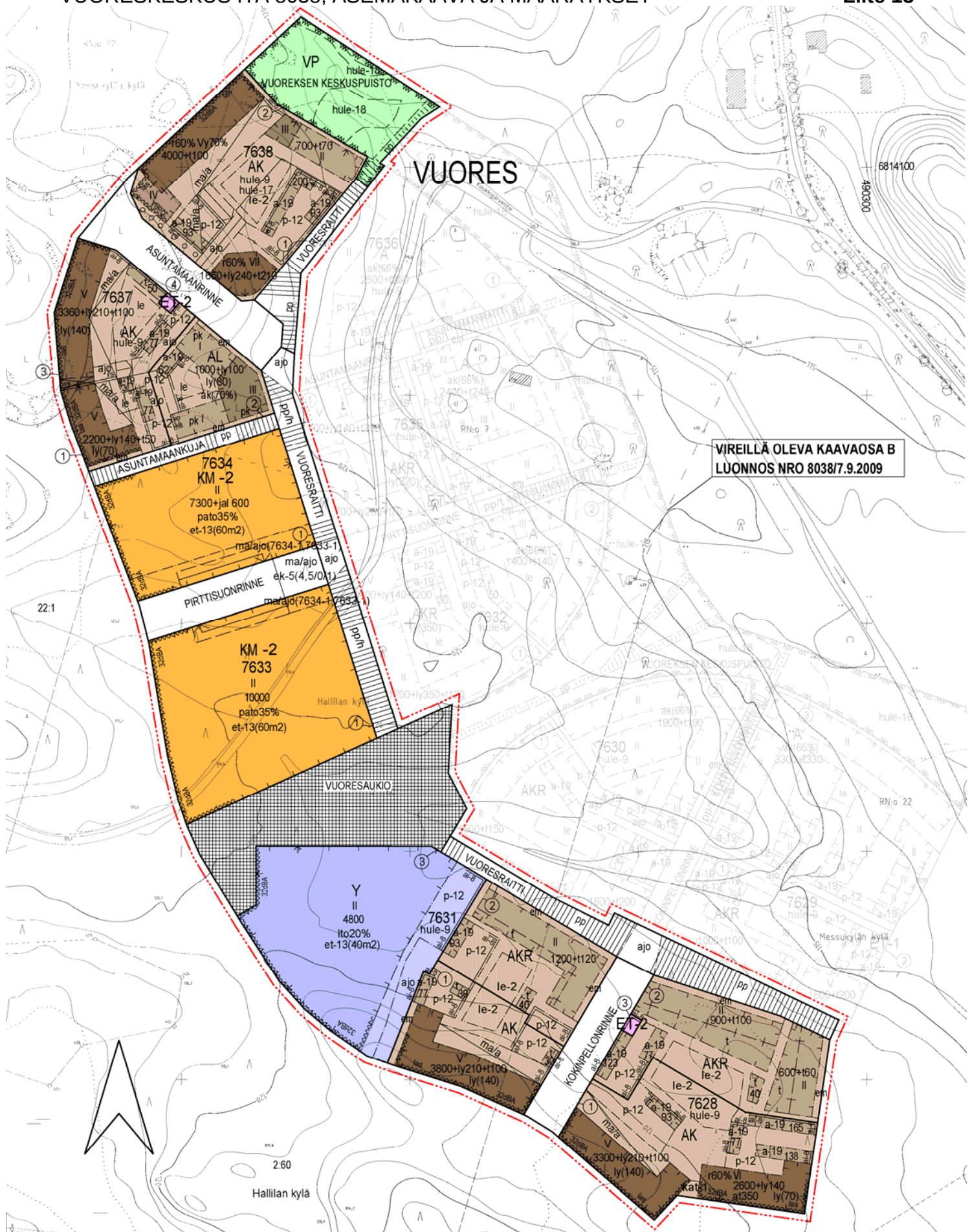
|                           |                     |
|---------------------------|---------------------|
| Kirjasto                  | 1890 m <sup>2</sup> |
| Kerhotoiminta             | 1230 m <sup>2</sup> |
| Seurakunta                | 1090 m <sup>2</sup> |
| Muut tilat (vuokrattavat) | 1090 m <sup>2</sup> |

Kerrosala yhteensä 5300 m<sup>2</sup>





-  kevyenliikenteen pääreitti
-  kevyenliikenteen reitti
-  julkisen liikenteen reitti / pysäkki
-  alikulku/silta



Vuoreskeskus itä, osa A, asemakaava nro 8038

# VUORESKESKUS KAAKKO 8161, ASEMAKAAVAN MÄÄRÄYKSET

## Liite 13

## vki-8038

|              |                                  |                                  |                                  |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                      |
|--------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>AKR</b>   | Asuinkeuhkoaluejen korttelialue. | Asuinkeuhkoaluejen korttelialue. | Asuinkeuhkoaluejen korttelialue. | Asuin-, liike- ja toimintakeskusten korttelialue. | Katoksen rakennusala.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Korttelialueella tulee varata sähköjakelun kannalta sopivasta paikasta jatkamattomaa varten suuria suurenmittaisia, joi- ei koske rakennuskohteiden. |
| <b>AK</b>    |                                  |                                  |                                  |                                                   | Rakennusala, jolle saa sijoittaa lasin pylväskodin.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                      |
| <b>AL</b>    |                                  |                                  |                                  |                                                   | Muutilla rajattava etuplatta. Alueen osalle saa rakentaa asuinrakennukseen liittyviä rakennuksia, ulkokeriä ja pihatuotteita.                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                      |
| <b>Y</b>     |                                  |                                  |                                  |                                                   | Ohjellinen talousrakennuksen rakennusala.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                      |
| <b>KM-2</b>  |                                  |                                  |                                  |                                                   | Auton sählytyöpaikan rakennusala. Autopaikat on toteutettava pihaa rajaavina katoksina tai talleina.                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                      |
| <b>VP</b>    |                                  |                                  |                                  |                                                   | Alueelle saa sijoittaa maanalaisten ajoyhteyden. Sulautusa oleva merkinviittaus korttelin osalle, jolle ajo kytkei- alueen kautta on sallittu.                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                      |
| <b>ET-2</b>  |                                  |                                  |                                  |                                                   | Alue, jolla sallitaan maanalaisten pysäköintitilojen rakennuttaminen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                      |
| <b>-----</b> |                                  |                                  |                                  |                                                   | Ohjellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa maanalaisten ajoyhteyden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                      |
| <b>-----</b> |                                  |                                  |                                  |                                                   | Ohjellinen maanalaisten tiloihin jätävä ajokatu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                      |
| <b>-----</b> |                                  |                                  |                                  |                                                   | Merkillä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten par- vekkeiden tai terassien tulee olla liisteltöjä.                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                      |
| <b>-----</b> |                                  |                                  |                                  |                                                   | Ohjellinen rakennukseen liitettävä kulkunakko.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                      |
| <b>-----</b> |                                  |                                  |                                  |                                                   | Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on raken- nettava kiinni.                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                      |
| <b>-----</b> |                                  |                                  |                                  |                                                   | Merkillä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten ra- kennuksen ulkoosien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ajamattomuuden tilojen ikkunoiden vasten on otettava vähintään rakennusalaan osittainen ajatuviittaus.                                                                                                                                               |                                                                                                                                                      |
| <b>-----</b> |                                  |                                  |                                  |                                                   | Alueen osittain kytkeä liikennettä sekä jalka- ja oheis- kulkuvälineiden liikennettä julkiseen katuverkkoon.                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                      |
| <b>-----</b> |                                  |                                  |                                  |                                                   | Ohjellinen liikkä- ja oheiskuluauteille varattu alueen osa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                      |
| <b>-----</b> |                                  |                                  |                                  |                                                   | Ohjellinen liikkä- ja oheiskuluauteille varattu alueen osa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                      |
| <b>-----</b> |                                  |                                  |                                  |                                                   | Katu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                      |
| <b>-----</b> |                                  |                                  |                                  |                                                   | Katukäytävä.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                      |
| <b>-----</b> |                                  |                                  |                                  |                                                   | Jalankululle ja polkupyöräille varattu katu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                      |
| <b>-----</b> |                                  |                                  |                                  |                                                   | Jalankululle ja polkupyöräille varattu katu, jolla huoli- ajo on sallittu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                      |
| <b>-----</b> |                                  |                                  |                                  |                                                   | Ajopylvys.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                      |
| <b>-----</b> |                                  |                                  |                                  |                                                   | Ohjellinen yleisei- jalankululle ja polkupyöräille va- ratettu alueen osa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                      |
| <b>-----</b> |                                  |                                  |                                  |                                                   | Pysäköintipaikka. Autopaikat on pinnotettava betoni- ja kiveä.                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                      |
| <b>-----</b> |                                  |                                  |                                  |                                                   | Vertikaaliohjelmalla pinnoitella tulevia huolevia tulee viivittää alueella oleva, että viivityspäätösten, ohjelmien tai -silloiden toteuttamattomuuden tulee olla yksi kuitonpöytä ja yksi kuitonpöytä, jolla ohjelmien, ohjelmien tai -silloiden tulee viivittää 12 tunnin kuitonpöytä, jolla ohjelmien, ohjelmien tai -silloiden tulee viivittää 12 tunnin kuitonpöytä. |                                                                                                                                                      |
| <b>-----</b> |                                  |                                  |                                  |                                                   | Korttelin tulee liittää alueelliseen huoleviivityskorttelin.                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                      |
| <b>-----</b> |                                  |                                  |                                  |                                                   | Ohjellinen alueelliseen huoleviivityskorttelin varattu alueen osa, jonka kautta pohjataan korttelin huoleviivityskorttelin ja viivityskorttelin korttelin huoleviivityskorttelin.                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                      |
| <b>-----</b> |                                  |                                  |                                  |                                                   | Merkillin osoittamalla kohdalla pysäköintialue on rajattava muurilla.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                      |
| <b>-----</b> |                                  |                                  |                                  |                                                   | Rajan osa, jossa ei tarvita rajoitusta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                      |
| <b>-----</b> |                                  |                                  |                                  |                                                   | Alueen osa, jossa jatketaan viivityskorttelin aluetta sijoitettavien kuitonpöytien liivityksellä ja jatketaan.                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                      |
| <b>-----</b> |                                  |                                  |                                  |                                                   | Esimerkkinä sulautuva alue, joka osoittaa alustan vähimmäi- kerkosten määrittelyä, joi- alueella sallittu rakennuskohteiden rakennuskohteiden, joi- kuitonpöytä.                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                      |