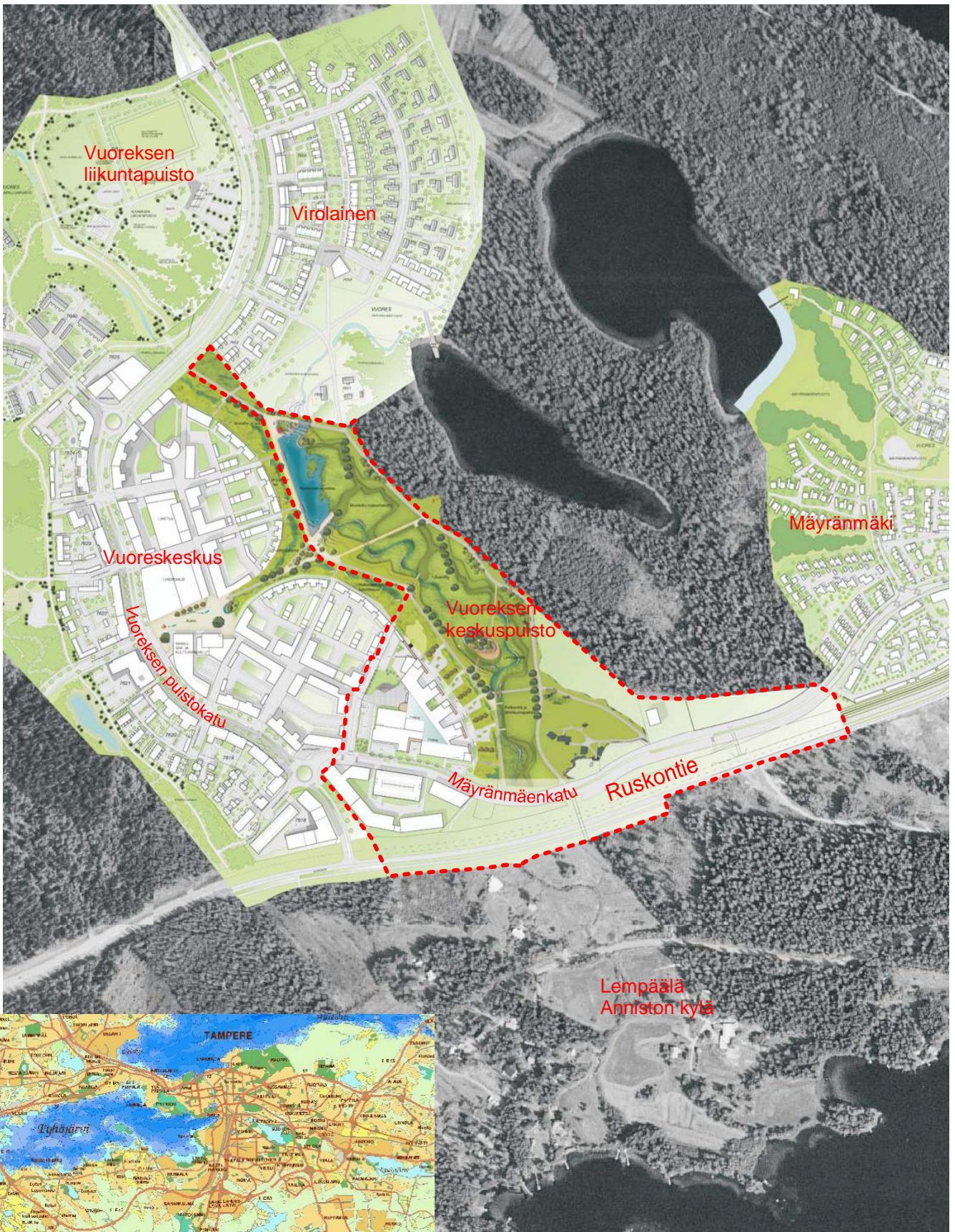


VUORESKESKUS KAAKKO - ASEMAKAAVA nro 8161

ASEMAKAAVASELOSTUS 27.4.2009, EHDOTUS



Tampereen kaupunki
Infratuotanto -liikelaitos
Suunnittelupalvelut
Asemakaavoitus

ASEMAKAAVAEHDOTUS. VUORES, VUORESKESKUS KAAKKO, KORTTELIT 7616, 7617, 7626, 7627 ja 7645, PUISTO-, VIRKISTYS-, LIIKENNE-, KATU- JA ERITYISALUETTA. KAAVA NRO 8161.

Asemakaavaehdotuksen selostus, joka koskee 27. päivänä huhtikuuta 2009 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8161. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

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

TIIVISTELMÄ

Vuoreskeskuksen kaakkoisosan kaava-alue sijaitsee noin 8 km kaupungin keskustasta etelään, Lempäälän kunnan Anniston kylän ja Ruskontien pohjoispuolella. Kaava-alue on mäkistä metsämaastoa ja alavaa peltoa.

Kaavoituksen lähtökohtana on 27.9.2006 lainvoimaiseksi tullut Vuoreksen osayleiskaava sekä yhdyskuntalautakunnan 19.6.2007 hyväksymä Vuoreskeskuksen asemakaavaluonnos nro 8160.

Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavoituksen vireille tulosta on ilmoitettu vuoden 2007 kaavoituskatsauksessa. Asemakaavoitus on tullut vireille 30.8.2007, jolloin osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville.

Koko alueen Vuoreskeskuksen asemakaavaluonnos no 8160 oli nähtävänä 20.4.-11.5.2007. Yhdyskuntalautakunta hyväksyi 19.6.2007 (222 §) 16.4.2007 päivätyn asemakaavaluonnoskartan no 8160 jatko-kaavoituksen pohjaksi ja merkitsi hyväksymisen yhteydessä luonnoksesta jätetyt mielipiteet ja lausunnot sekä niihin annetut vastineet tiedoksi. Mielipiteet, lausunnot ja vastineet ovat ohjanneet Vuoreskeskuksen kaakkoisosan kaavan no 8161 laadintaa.

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi 26.8.2008 Vuoreksen keskuspuiston yleissuunnitelman puiston toteutussuunnitelman pohjaksi.

Vuoreskeskus kaakon kaavan no 8161 osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 31.8.-21.9.2007. OAS:ista jätettiin yksi mielipide.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on tarkistettu 13.3.2009 kaavaluonnoksen valmistelun yhteydessä kaava-alueen rajauksen osalta. Vuoreksen keskuspuiston pohjoisosa on sisällytetty asemakaavaan ja samalla vireillä olevan Vuoreskeskus idän kaava-alueella on supistettu vastaavasti. Rajauksen muutos johtuu puiston ja kunnallistekniikan rakentamisaikataulusta.

Vuoreskeskus kaakon (8161) asemakaavaluonnos ja tarkistettu OAS pidettiin nähtävillä 13.3. – 3.4.2009 välisen ajan palvelupiste Frenckellissä ja Hervannan kirjastossa. Kaavaluonnoksesta pidettiin yleisötilaisuus palvelupiste Frenckellissä 26.3.2009.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin nähtävilläolon aikana kaupungin eri toimialojen lausunnot ja muut viranomaislausunnot.

Asemakaavan luonnoksesta on esitetty kirjallisesti kaksi mielipidettä ja kymmenen kaupungin toimialojen lausuntoa, Finavian ja Pirkanmaan jätehuolto Oy:n lausunnot sekä tiehallinnon kommentti. Kahdeksassa kaupungin lausunnossa ja jätehuollon lausunnossa ei ollut huomauttamista.

Mielipiteet eivät anna aihetta muuttaa asemakaavaa. Lausunnot on huomioitu asemakaavaehdotuksessa.

Vuoreskeskuksen koko alueen kuvaus

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

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

Vuoreskeskuksen koko alueen asemakaavaluonnoksen kerrosalaa on noin 160 000 neliometriä, josta puolet on varattu asuntorakentamiselle.

Vuoreskeskus kaakon asemakaavaehdotuksen keskeinen sisältö

Suunnittelualueella ei ole voimassaolevaa asemakaavaa.

Suunnittelualueeseen rajautuvat 9.10.2008 kuulutuksella voimaan tullut Mäyränmäen (7970) asemakaava, 24.9.2009 valtuuston hyväksymä Vuoreskeskuksen länsiosan asemakaava (8036) sekä 25.3.2009 valtuuston hyväksymä Virolaisen asemakaava (8037). Lempäälän puolella on vireillä Anniston asemakaava.

Vuoreskeskuksen alueelle laaditun asemakaavaluonnoksen (no 8160) mukaan kaakkoisosan kaava-alue on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten, toimistorakennusten ja palvelurakennusten korttelialueeksi, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi, katu-, liikenne- ja suojaviheralueeksi sekä puistoksi ja luonnonmukaiseksi lähivirkistysalueeksi, jolla on luonnonsuojellista arvoa. Alueelle on osoitettu yhteensä 44 750 k-m², josta 20 000 k-m² on varattu opetustoiminnoille.

Kaavaehdotuksen maankäyttö noudattaa Vuoreksen osayleiskaavan maankäytön ratkaisuperiaatteita. Asemakaavaehdotus ei poikkea Vuoreskeskuksen asemakaavaluonnoksen maankäytön ja kaupunkirakenteen ratkaisuista. Tarkennuksia on tehty mm. aluerajausten, alikulkupaikkojen, määräysten ja mitoitusten osalta.

Kortteliin 7627 sijoittuva koulukeskus koostuu päiväkodista, esiopetuksen tiloista, yhtenäisestä peruskoulusta (luokat 1-9) ja terveydenhoidontiloista. Koulukeskus on pinta-alaltaan noin 19 000 m² ja se on mitoitettu noin 1 300:lle lapselle ja nuorelle. Koulukeskuksen tontin rakennusoikeus on 20 000 k-m². Kaavaa on laadittu tilakeskuksen järjestämän rajoitetun ideakilpailun jälkeen tehdyn hankesuunnitelman pohjalta, jonka tekijänä oli Arkkitehtitoimisto Aarne von Boehm Helsingistä.

Toimistokorttelin 7626 tontinkäytön selvityksen on tehnyt arkkitehtitoimisto Erkki Helamaa ja Keijo Heiskanen Oy kesällä 2008, jonka pohjalta kaava on laadittu. Kortteliin sijoittuu 19 850 k-m² toimistotilaa neljään eri vaiheeseen ja noin 2 750 m² huolto- ja teknisiä tiloja sekä pysäköintitalo (n. 450 ap) Mäyrämäenkadun puolelle. Kerrosalaa on osoitettu yhteensä 22 600 k-m².

Palvelurakennusten kortteli 7617 on yksityisessä omistuksessa ja sen suunnitelman tarkoituksena on turvata tilakeskus asuttuna. Kerrosalaa on osoitettu 450 k-m².

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten kortteli 7616 on tarkoitettu Vuoreksen aluetta palvelevalle varalämpölaitokselle. Kerrosalaa on osoitettu 1700 k-m².

Vuoreskeskuksen kuivatus hoidetaan lähtökohtaisesti sadevesiviemäreillä. Korttelialueilla muodostuvia hulevesiä käsitellään ja viivytetään ennen sadevesiviemäriin johtamista tontti- ja korttelikohtaisilla menetelmillä. Kaikki sadevesiviemärit puretaan keskuspuistoon rakennettavaan mittavaan hulevesien käsittelyjärjestelmään. Keskuspuiston kaavaratkaisu hulevesimerkintöineen perustuu Atelier Dreiseitl:n laatimaan yleissuunnitelmaan ja hulevesisuunnitelmaan.

Pilkkakuusenharjun lounaispuolelle on osoitettu liito-oravan elinpiiriä turvaavat luonnonmukaiset lähivirkistysalueet suojelumerkinnällä.

Ruskontie on osoitettu liikennealueeksi (maantien alue). Kaava on laadittu rinnakkain Ruskontien tiensuunnitelman kanssa. Ruskontien leventämiselle 2+2-kaistaiseksi ja joukkoliikenteen raideyhteydelle on varaus nykyisen väylän pohjoispuolella.

Lisäksi kaavaan on merkitty alueella tarvittavat melusuojausvaatimukset.

Vuoreskeskus kaakon kokonaiskerrosala on 44 750 k-m². Kaava-alueen pinta-ala on 20,78 ha.

Kaavan vaikutukset

Asemakaavaehdotuksen varaukset julkisille ja yksityisille palveluille luovat edellytyksiä Vuoreskeskuksen kehittämiseksi monipuoliseksi ja vetovoimaiseksi palvelukeskittymäksi. Koulukeskus, joka palvelee koko Vuoreksen aluetta, on hyvin saavutettavissa. Toimistokortteli Ruskontien varrella on osa Ruskontien varteen sijoittuvaa työpaikkavyöhykettä. Vuoreksen keskuspuisto muodostaa Vuoreksen kaupunginosan ”vihreän sydämen”, joka on merkittävänä osana Koipijärvi – Särkijärvi viherakselia.

Vuoreskeskuksen kohdalla ei ole suunnittelua rajoittavia luonnonkohteita. Kaava-alueella Pilkkakuusenharjuun kuuluvat metsät ovat merkitty luonnonmukaisiksi lähivirkistysalueiksi joiden puustoa on hoidettava liito-oravan elinolot huomioiden.

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

Hulevesijärjestelmällä pystytään hallitsemaan yleisesti toistuvien sadetapahtumien muodostamat hulevedet sekä rajoittamaan myös erittäin poikkeuksellisten ja harvoin tapahtuvien sateiden aiheuttamia virtaamia. Yhteisvaikutukseltaan korttelikohtaiset ja valuma-alueen menetelmät estävät virtaamien haitallisen kasvun ja takaavat hulevesien aiheuttaman kuormituksen minimoinnin.

Kaavan mukaisilla melusuojaustoimenpiteillä kortteli- ja puistoalueilla ei ylitetä valtioneuvoston päätöksen mukaisia ohjearvoja. Ruskontien melusteet tullaan sovittamaan maisemaan.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaehdotus toteutetaan sen voimaan tultua. Vuoreksen koulukeskus rakennetaan vaiheittain Vuoreksen alueen rakentumisen myötä. Sen toteutussuunnittelu käynnistetään vuoden 2010 alussa. Tavoitteena on, että ensimmäinen vaihe on valmis kesällä 2012. Toimistokortteli toteutetaan kysynnän mukaan.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavaluonnoksella nro 8161 muodostuu:

Tampereen kaupungin Vuoreksen kaupunginosan korttelit 7616, 7617, 7626, 7627 ja 7645, puisto-, virkistys-, liikenne-, katu- ja erityisaluetta.

- alueen nimi: Vuoreskeskus kaakko
- kunta: Tampere
- kunnanosa: Vuores
- korttelit: 7616, 7617, 7626, 7627 ja 7645
- kaavan nimi: Vuoreskeskus kaakon asemakaavaluonnos

- kaavan laatija: Tampereen kaupunki, infratuotanto liikelaitos, suunnittelupalvelut, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Kay Bierganns ja arkkitehti Vesa Kinttula

Asemakaavaluonnos on tullut vireille 31.8.2007, jolloin osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kuulutettu.

Dno: YPA: 7932/611/2007.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee noin 8 km kaupungin keskustasta etelään, Lemppälän kunnan Anniston kylän pohjoispuolella. Sitä rajaavat idässä Pilkkakuusenharju, etelässä Ruskontie (maantie 309) ja lännessä Koukkujärven puoleiset metsät. Kaava-alueen pinta-ala on 20,78 ha.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Vuores, Vuoreskeskus kaakon asemakaavaehdotus, kaava nro 8161. Asemakaavan tarkoituksena on toteuttaa Vuoreksen osayleiskaavaa Vuoreskeskuksen asemakaavaluonnoksen pohjalta.

1.4 Sisällysluettelo

| | |
|------------------------------------|----|
| TIIVISTELMÄ | 1 |
| 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT | 4 |
| 3 LÄHTÖKOHDAT | 6 |
| 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET | 12 |
| 5 ASEMAKAAVA | 17 |
| 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS | 27 |
| LIITTEET | 27 |

1.5 Luettelo selostukseen liittyvistä liiteasiakirjoista

Liitteet

1. Ote Pirkanmaan 1. maakuntakaavasta
2. Ote Vuoreksen osayleiskaavasta
3. Vuoreskeskuksen asemakaavaluonnos no 8160
4. Vuoreskeskuksen asemakaavoituksen suunnittelutilannekartta
5. Keskuspuiston yleissuunnitelma, ote
6. Ruskontien tiesuunnitelma (luonnos), ote
7. Vuoreksen koulukeskuksen ideakilpailu ja hankesuunnitelma, ote
8. Tontinkäyttöselvitys toimistokorttelissa 7626, ote
9. Vuoreskeskus kaakko 8161, havainnepiirros
10. Kevyen liikenteen verkosto
11. Vuoreskeskus kaakko 8161, asemakaavan pienennös ja määräykset
12. Ruskontien tieympäristösuunnitelma, ote, Destia Oy (2008)

Selostuksen erilliset liitteet

- A. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 30.8.2007, tarkistettu 13.3.2009
- B. Vuoreskeskus korttelit 7616 – 7639, meluselvitys 26.9.2008, Ramboll Oy

C. Mielipiteet ja lausunnot sekä vastineet kaavaluonnoksesta

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Vuoreksen osayleiskaava-alueen luontoselvitys (2000)
- Vuoreksen maisemallinen yleissuunnitelma, Näkymä Oy (2005)
- Vuoreksen laatutaso-ohjeet julkisille ja korttelialueille (2006)
- Ruskontien eläinjälkitutkimuskartta, SUPA (2006)
- Väestönsuojaselvitys, Saanio & Riekkola (2006)
- Vuoreskeskuksen asemakaavaluonnoksen kaava nro 8160 selostus 16.4.2007
- Vuoreksen koulukeskuksen ideakilpailu, Tilakeskus, voittanut ehdotus ”Kruunu”, Arkkitehtitoimisto Arne von Boehm Oy (2007).
- Ruskontien aluevaraussuunnitelman tarkistus, Destia (2007)
- TASE 2025. Tampereen kaupunkiseudun joukkoliikennejärjestelmävaihtoehtojen vertailu (2007)
- Vuoreksen vesihuollon yleissuunnitelman päivitys, Suunnittelukeskus Oy (2007)
- Vuoreksen lähiympäristösuunnitelma - katualueiden laatutason määrittely (luonnos), Tampereen kaupunki, Destia (2008)
- Tarkastelu Vuoreskeskuksen väestösuojien sisäänajojärjestelyistä, FCG Planeko Oy (2008)
- Koulukeskuksen hankesuunnitelma, tilakeskus (2008)
- Toimistokorttelia 7626 koskeva tontinkäyttöselvitys, Arkkitehtitoimisto Helamaa-Heiskanen Oy (2008)
- Vuoreskeskuksen keskuspuiston yleissuunnitelma, Atelier Dreiseitl, Tampereen kaupunki (2008)
- Ilmanlaatu vuonna 2030, Enwin Oy (2008)
- Ruskontien tiesuunnitelma, Destia Oy (2008)
- Kaava-alueen katusuunnitelmat, SUPA (2009)

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on mäkistä metsämaastoa ja alavaa peltoa. Alue kuuluu Koipijärven valuma-alueeseen. Alueella on yksi asuinkäytössä oleva tila. Alueen itäpuolella on Virolaisentie, josta erkanee alueen halki kulkeva Koukkujärventie. Suunnittelualueen eteläosassa on Ruskontie (mt 309), johon rajautuu Anniston kyläasutus.

Arvokkaana luonnonkohteena on Pilkkakuusenharju, joka rajautuu ja osin sijoittuu idässä kaava-alueeseen.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Maisemarakenteeltaan suunnittelualueella luonnehtivat kaakko-luodesuuntaiset, osittain jyrkkärinteiset selänteet ja näiden väliin jää-

vät melko kapeat laaksopainanteet. Alueen itäosa sijoittuu alavimmalle peltoaukealle, jota rajaa jyrkkärinteinen Pilkkakuusenharju. Alueen länsiosa rajautuu tuoreeseen kangasmetsään. Suunnittelualueen kautta kulkee Virolaisjärvien laskuoja. Raution tilan pellot ja Pilkkakuusenharju hallitsevat alueen maisemaa.

Luonnonolot

Suunnittelualue on yleisluonteeltaan voimakkaasti kulttuurivaikutteinen; Raution tila peltoineen lohkaisee siitä ison osan. Luonnontilaisen kaltaista luontoa on enää vain paikoin Pilkkakuusenharjulla sekä alueen länsiosan soisilla painanteilla. Alueen kasvupaikkatyyppi vaihtelee Pilkkakuusenharjun lehdoista länteen päin Raution peltojen reunamilla lehtomaiseksi kankaaksi ja edelleen lännempänä tuoreeksi kankaaksi. Pilkkakuusenharjulla ja alueen pohjoispuolella on tehty harvennus- ja avohakkuita.

Arvokkaat luontokohteet ja metsäluonnon elinympäristöt

Alueella ei ole luonnonsuojelualueita. Pilkkakuusenharju on maisemallisesti ja eliölajistollisesti erityisen arvokas luontokohde. Harjulla on liito-orava havaintoja useilta vuosilta.

Kaava-alueen pohjoisosassa on tehty vuonna 2005 liito-oravan jäätöshavainto kolohaavan tyveltä. Kolohaapa sijaitsee hakkuuaukealla. Keväällä 2008 ei ole löydetty jätöstä kolohaavan juurella. Samoin helmikuussa 2009 kolohaavan tyvellä ei havaittu jätöksiä ja kolon suulla oli lunta, mikä viittaa siihen, että pesäkolo on ollut käyttämätön jonkin aikaa.

Ruskontien läheisyydessä liikkuu elokuussa 2006 tehdyn eläinjälkitutkimuksen perusteella hirviä ja peuroja. Suunnittelualueella hirviä liikkuu erityisesti tien länsiosuudella.

Maasto- ja maaperäsuhteet

Suunnittelualueen maasto on korkeussuhteeltaan vaihtelevaa, maanpinnan korkeustason ollessa tasovälillä +130...+113. Maaston korkeimmilla osilla ja rinteissä kallio on pinnassa tai lähellä maanpintaa ohuen moreenimaalajikerrostuman peittämänä. Pintakiviä ja lohkarkeitä on runsaasti. Alavilla maastokohdilla maaperä on hienorakeista ja pintaosiltaan soistunutta. Virolaisentien länsipuolelle jäävä Raution peltoalue on pintaosaltaan turvetta. Turpeen alla maaperä on hienorakeista ja löyhää. Peltoalueen halki kulkee merkittävä laskuoja.

Pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa. Maaperä on pääosin huonosti vettäläpäisevää ja routivaa. Kallioperä on lähellä maanpintaa. Alueella ei ole tiettävästi ollut maaperän likaantumista tai pilaantumista aiheuttavaa toimintaa.

Pintavedet

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

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Asutus

Alueella on yksi asuinkäytössä oleva tila. Lisäksi suunnittelualueen koillispuolella on yksi nykyisin asumaton tila. Alueen eteläpuolella sijaitsee Anniston kylä, jossa asuu noin 34 asukasta.

Palvelut

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

Virkistys

Aluetta käyttävät lähinnä alueen ympärillä asuvat asukkaat ulkoiluun. Piikkakuusenharjulla kulkee hiihtoreitti.

Liikenne

Alueen eteläosaa rajaa Ruskontie (mt 309), joka toimii seudullisena pääväylänä. Ruskontien liikennemäärät olivat vuonna 2000 4305 ajoneuvoa/vrk. Joukkoliikenne Lempäälän ja Hervannan välissä kulkee arkipäivänä muutamia vuoroja suuntaansa. Ruskontien eteläpuolella on seudullisen pyöräilyn pääverkkoon kuuluva kevyen liikenteen väylä. Nykyisen Virolaisentien liittymän länsipuolella on maantien alittava matala teräsrumpurakenteinen maatalousalikulku. Alueelle kantautuu liikenteen aiheuttamaa melua Ruskontieltä. Suunnittelualueella oleva tiestö palvelee Särkijärven rannalla sijaitsevaa vapaa-ajan asutusta.

Tekninen huolto

Ruskontien kevyen liikenteen väylän yhteydessä sijaitsee Soneran, Song:in, Elisan ja Pirkanmaan Verkon kaapeleita. Alueen asutus liittyy sähköverkkoon. Lounais-Hervannan uudella asuntoalueella sijaitsevat aluetta lähimmät jäteveden, vesijohdon, kaukolämmön ja maa-kaasun runkojohdot.

3.1.4 Maanomistus

Kaava-alue on kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta Suomen valtion/Tiehallinnon omistuksessa olevaa Ruskontien aluetta ja yksityisessä omistuksessa olevaa tilaa RN:o 1:68.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat

Maakuntakaava (liite 1)

Valtioneuvosto vahvisti 29.3.2007 Pirkanmaan 1. maakuntakaavan. Kaava vahvistettiin maakuntavaltuuston 9.3.2005 tekemän päätöksen mukaisesti. Maakuntakaavan aluevaraukset ovat yhdenmukaisia Vuoreksen osayleiskaavan kanssa.

Maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen, palvelujen ja hallinnon sekä virkistysalueiksi. Lisäksi on osoitettu etelä-pohjoissuuntainen viheryhteystarve. Ruskontie on merkitty merkittävästi parannettavaksi tieksi ja sen ympäristö Tampereen seudun kehä-II kehittämiskäytäväksi.

Vuoreksen osayleiskaava (liite 2)

Tampereen ja Lempäälän yhteinen toimitus hyväksyi Vuoreksen osayleiskaavan 17.11.2003. Ympäristöministeriö on vahvistanut osayleiskaavan 28.1.2005 lukuun ottamatta yhtä Suolijärven länsipuolella sijaitsevaa asuntoalueen osaa. Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 27.9.2006 osayleiskaava on tullut lainvoimaiseksi.

Osayleiskaavassa kaava-alueelle on osoitettu paikalliskeskustoimintojen alueita, julkisten palvelujen ja hallinnon alueita, kaupunkipuistoksi varattuja lähivirkistysalueita, yleisen tien ja katualueita sekä alueen kevyen liikenteen pääreitit ja ulkoilureitit ali- tai ylikulkuineen. Vuoreksen puistokadulla ja Ruskontiellä (mt 309) on koko matkaltaan meluntorjuntatarve. Suunnittelualueeseen rajautuva Pilkkakuusenharjulla on luonnonsuojelullista arvoa.

Asemakaavat

Vuoreskeskuksen alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Vuoreskeskuksen alueelle on laadittu asemakaavaluonnos, joka on ollut nähtävänä 20.4.-11.5.2007. Yhdyskuntalautakunta hyväksyi 19.6.2007 (222 §) 16.4.2007 päivätyn asemakaavaluonnoskartan no 8160 jatkokaavoituksen pohjaksi ja merkitsi tiedoksi asiasta jätetyt mielipiteet ja lausunnot sekä niihin annetut vastineet.

Asemakaavaluonnoksen 8160 mukaan suunnittelualue on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten, toimistorakennusten ja palvelurakennusten korttelialueeksi, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi, katu-, liikenne- ja suojaviheralueeksi sekä puistoksi ja luonnonmukaiseksi lähivirkistysalueeksi, jolla on luonnonsuojelullista arvoa. Alueelle on osoitettu yhteensä noin 44 750 k-m², josta 20 000 m² on varattu opetustoiminnoille. (Liite 3).

Suunnittelualueeseen rajautuvat 9.10.2008 kuulutuksella voimaan tullut Mäyränmäen (7970) asemakaava, 24.9.2009 valtuuston hyväksymä Vuoreskeskuksen länsiosan asemakaava (8036) sekä 25.3.2009 valtuuston hyväksymä Virolaisen asemakaava (8037). Lempäälän puolella on vireillä Anniston asemakaava. (Liite 4)

Muut suunnitelmat

Vuoreksen keskuspuiston yleissuunnitelma (liite 5)

Keskuspuiston yleissuunnitelma käsittää Vuoreskeskuksen, Pilkkakuusenharjun ja Virolaisen asuinalueen väliset alueet. Yleissuunnitelma on hyväksytty yhdyskuntalautakunnassa 26.8.2008. Suunnitelman pohjalta tehdään toteutussuunnitelma. Suunnittelija on Atelier Dreiseitl Saksasta. Keskuspuiston aluetta on sisällytetty pääosin Vuoreskeskuksen kaakkoisosan kaava-alueeseen. Keskuspuiston pohjoisosa ja siihen liittyvä Vähä-Virolaisen puisto sisältyy Virolaisen kaavaan (8037) ja Vuoreskeskuksen itäosan kaavassa (8038) on keskuspuiston läntisen kevytliikenteenreitin ja korttelien välinen reu-navyöhyke.

Ruskontien aluevaraussuunnitelma ja tiesuunnitelma (liite 6)

Ruskontien (mt 309) aluevaraussuunnitelman tarkistus on laadittu rinnakkain Vuoreskeskuksen asemakaavaluonnoksen kanssa. Aluevaraussuunnitelman pohjalta on laadittu Ruskontien tiesuunnitelma.

Vuoreksen koulukeskuksen ideakilpailu ja hankesuunnitelma (liite 7)
Vuoreksen koulukeskuksesta järjestettiin Euroopan Unionin hankintalainsäädännön mukaisena rajoitettuna kilpailuna, johon ilmoittautuivat 39 arkkitehtitoimistoa, joista valittiin 7 toimistoa varsinaiseen ideakilpailuun. Ideakilpailu käynnistyi 16.11.2006 ja päättyi 15.2.2007. Kilpailuraati valitsi 12.4.2007 kilpailun voittajaksi ehdotuksen "Kruunu" ja solmia sen tekijän kanssa sopimuksen Vuoreksen koulukeskuksen pää/arkkitehtisuunnittelusta. Voittaneen ehdotuksen tekijä oli arkkitehtitoimisto Aarne von Boehm Oy. Kilpailun pohjalta on tehty koulukeskuksen hankesuunnitelma tilakeskuksessa.

Vuoreksen koulukeskus koostuu päiväkodista, esiopetuksen tiloista, yhtenäisestä peruskoulusta (vuosiluokat 1-9) ja terveydenhoidon tiloista. Koulukeskuksen tilaohjelman mukainen hyötyala on 11 791 hym² ja arvioitu bruttoala 18 866 brm². Koulukeskus on mitoitettu noin 1300 lapselle tai nuorelle. Päivähoidon ja perusopetuksen piirissä olevan henkilökunnan määrä tässä yhteisössä on lopullisessa mittassaan noin 130-140 henkeä. Terveystoimisto-, keittiö-, siivous- ja muuta henkilökuntaa on yhteensä n. 40 henkeä.

Tontinkäyttöselvitys toimistokorttelissa 7626 (liite 8)
Toimistokorttelin 7626 tontinkäytön selvityksen on tehnyt arkkitehtitoimisto Erkki Helamaa ja Keijo Heiskanen Oy kesällä 2008. Siihen sijoittuu 19 850 k-m² toimistotilaa neljään eri vaiheeseen ja noin 2 750 m² huolto- ja teknisiä tiloja sekä neljätasoinen noin 450 auto-paikan pysäköintitalo Mäyrämäenkadun puolelle (1ap/50 k-m²). Kerrosalaa on osoitettu yhteensä 22 600 k-m². Selvitys on ollut kaavoituksen viitesuunnitelmana.

3.2.2 Kaava-alueita koskevat päätökset

Tampereen kaupungin rakennusjärjestyksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 6.9.2000.

Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt 26.8.2008 Vuoreksen keskuspuiston yleissuunnitelman puiston toteutussuunnitelman pohjaksi.

Vuoreksen palveluyhtiö

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

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

Tampereen kaupungin Vuoreksen osayleiskaavan mukaisella alueella.

3.2.3 Vuoreksen erillishankkeet

Langaton Vuores –projekti

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

Vuoreksen taideyhteistyö

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

Vuoreksen taideyhteistyö on jatkunut FreiZimmerin laatimalla hankesuunnitelmalla (31.10.2007), jossa on määritelty taiteen painopisteet eri osa-alueilla. Sen mukaan 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. 2006-09.

Tavoitteena on toteuttaa imukeräykseen perustuva jätehuollon järjestäminen Vuoreksen tehokkaimmin toteutettavilla rakentamisalueilla. Tarkastelussa on ollut myös mukana Lempäälän kunnan Vuoreskeskukseen liittyvä kerrostalovaltainen asuntoalue. Järjestelmän piiriin tulisi noin 450 000 kerrosneliometriä 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 keskitetysti, jolloin kiinteistökohtaiset jäteajot vähenevät minimiin. Imukeräilyjärjestelmän suunnittelun jatkamisesta on suunnittelujaosto päättänyt 26.1.2009.

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 2009 – 2011.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat

- Suunnittelu- ja lähivaikutusalueen maanomistajat, vuokra-alueiden haltijat, toimijat ja asukkaat.
- Pirkanmaan ympäristökeskus, Pirkanmaan liitto, Tiehallinnon Hämeen tiepiiri, Lempäälän kunta.
- Kaupungin eri toimialat kuten kaupunkiympäristön kehittäminen, hyvinvointipalveluiden kehittämisyksikkö, viranomaispalvelut, Tampereen aluepelastuslaitos, kiinteistötoimi, elinkeinokeskus, Tampereen Sähköverkko, Tampereen Vesi, Elisa Oyj, Telia Sonera Finland Oy.
- Tampereen Ympäristönsuojeluyhdistys ry, Pirkanmaan luonnonsuojelupiiri, Hervanta-Seura ry, Tampereen Hervantalaiset ry, Anniston kyläyhdistys ry.
- Muut ilmoituksensa mukaan.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavoituksen vireille tulosta on ilmoitettu vuoden 2007 kaavoituskatsauksessa. Asemakaavoitus on tullut vireille 30.8.2007, jolloin osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Tilakeskuksen järjestämä Vuoreksen koulukeskuksen arkkitehtuurikilpailu oli 16.11.2006 -15.2.2007. Kilpailutyöt olivat näytteillä Viras-talon aulassa 15.5.-25.5.2007.

Tilan Rautio RN:o 1:68 omistaja Helvi Leinonen on vaatinut aikaisemmassa vuoreskeskus luonnoksen laadintavaiheessa, että hänen tilansa jätetään entiselleen ja että hänen ei tarvitse luopua kodistaan.

Kaavoittajan vastine: Kaupungin kiinteistötoimi ja kaavoitus neuvottelee maanomistajan kanssa kiinteistön tulevasta käytöstä ja asumisen turvaamisesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty nähtävillä 31.8. - 21.9.2007 ja siitä saatiin kaksi mielipidettä.

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

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

Ympäristöpalvelut viittaa kaavaluonnoksesta 8160 antamaansa lausuntoon, joka koski mm. Pilkkakuusenharjun liito-oravien ja lepakoitten biotooppien säilyttämistä sekä hulevesien käsittelyä että myös meluasioita. Aikaisemman lausunnon mukaiset asiat on otettu pääpiirteittäin huomioon OAS:ssa ja ne on tarpeen ottaa huomioon myös jatkosuunnittelussa.

Kaavoittajan vastine: Ympäristöpalveluiden esittämät asiat huomioidaan asemakaavaa laadittaessa. Mielipide ei anna aihetta muutoksiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Keskuspuiston yleissuunnitelma 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 kyläläisille.

Ruskontietä koskevasta tiesuunnitelmaluonnoksesta pidettiin 29.9.2008 palvelupisteessä yleisötilaisuus. Tiesuunnitelmaluonnoksesta jätettiin kolme mielipidettä, jotka ovat ohjanneet jatkosuunnittelua.

Vuoreskeskus kaakon (8161) asemakaavaluonnos ja tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 13.3. – 3.4.2009 välisen ajan palvelupiste Frenckellissä ja Hervannan kirjastossa. Kaavaluonnoksesta pidettiin yleisötilaisuus palvelupiste Frenckellissä 26.3.2009. Kaavaluonnoksesta pyydettiin nähtävilläolon aikana kaupungin eri toimialojen lausunnot ja muut viranomaislausunnot.

Asemakaavan luonnoksesta on esitetty kirjallisesti kaksi mielipidettä ja kymmenen kaupungin toimialojen lausuntoa, Finavian ja Pirkanmaan jätehuolto Oy:n lausunnot sekä tiehallinnon kommentti. Kah-

deksassa kaupungin lausunnossa ja jätehuollon lausunnossa ei ollut huomauttamista.

Yleisötilaisuudessa ja mielipiteissä käsiteltiin mm. Ruskontien alikulun sijaintia, tieliikennemelua ja melusuojuuksia, kaivovesien puhtautta rakentamisen aikana, hulevesien käsittelyä, raideliikennettä, puistoalueen ja Pilkkakuusenharjun rajauksia, osayleiskaavan mukaisuutta, osallistumismenettelyä ja asiakirjojen saantia.

Lausunnoissa kiinnitettiin huomiota koulukeskuksen viereisen puiston halkaisevan ojauman turvallisuuteen, koulun tontin rakennusaloihin ja lentomeluasioihin. Tiehallinto ilmoitti kommentissaan, ettei anna tässä vaiheessa lausuntoa ja että melusuojausten kustannukset kuuluvat kaupungille tai alueiden toteuttajille.

Mielipiteet eivät anna aihetta kaavan muuttamiselle. Tilakeskuksen lausunto huomioidaan asemakaavaehdotuksessa, muut suunnittelu-toimenpiteet huomioidaan toteutussuunnittelussa. Vastineet mielipiteisiin ja lausuntoihin ovat yksityiskohtaisemmin asemakaavan selostuksen erillisessä liitteessä C.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

18.1.2007 Pirkanmaan Ympäristökeskuksen työneuvottelussa esiteltiin Vuoreskeskustan (8160) luonnossuunnitelma ja sen suhde luontotarvoihin sekä alueen hulevesisuunnitelma. Vuoreskeskus kaakon (8161) kaavan osalta keskusteltiin lämpökeskuksen sijainnista Vuoreskeskuksen itäpuolella ja todettiin, että rakentaminen sijoittuu liitoraville soveltuvien biotooppien ulkopuolelle pellolle, joten lisäselvitysten teko näin ollen ei ole tarpeen. Meluntorjunta tulee olemaan haasteellista reuna-alueilla, varsinkin Ruskontien varressa, ja maisema-arkkitehdin näkemys meluntorjuntasuunnittelussa olisi tarpeen. Myös hulevesien käsittely tulee olemaan haasteellista.

29.8.2007 Pirkanmaan Ympäristökeskuksen työneuvottelussa esiteltiin Vuoreskeskuksen kaakkoisosaa. Keskusteltiin liikennemelusta Vuoreskeskuksen puistokadulla ja Ruskontiellä sekä Ruskontien aluevaraussuunnitelmasta. Ympäristökeskus on alusta pitäen pitänyt haasteena miten tehdään maisemaan sopivat ja pysyvät melusuojuukset. Tämä vaatii maisemanhoidon suunnitelman.

19.11.2007 pidettiin työneuvottelu Pirkanmaan Ympäristökeskuksen ja Tiehallinnon kanssa. Tällöin keskusteltiin Ruskontien melusuojuuksesta ja hulevesistä. Ruskontien melusuojuukseen Lempäälän rajalla ei tässä kaavassa oteta kantaa, se ratkaistaan Lempäälän kaavoituksen yhteydessä. Osayleiskaavassa veloitetaan melusuojuukseen ja Ruskontien aluevaraussuunnitelmassa on esitetty, miten melusuojaus voidaan ratkaista. Tampereen puolella Ruskontie sisällytetään kaavaan kaupungin rajalle asti. Hulevesien hallinnan yleissuunnitelma Vuoreskeskuksen keskuspuiston osalta katsottiin ohjaavan jatko-suunnittelua riittävästi. Tästä syystä asemakaavan hulevesijärjestelmien sijaintia koskevat merkinnät voivat olla ohjeellisia.

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

19.11.2008 Pirkanmaan Ympäristökeskuksen työneuvottelussa esiteltiin alueen suunnittelutilannetta. Osa alueesta on yksityisomistuksessa, joka on tarkoitus muuttaa palvelurakennusten korttelialueeksi. Varalämpökeskus tulee sijaitsemaan peltoaukeamalla liito-oravahavaintojen läheisyydessä. Ruskontie sisältyy kaava-alueeseen ja se edellyttää melusuojausta pohjoispuolella. Se toteutetaan meluvallilla, -seinillä ja -kaiteilla. Meluvalli sijoitetaan puoliksi EV -alueelle ja puoliksi liikennealueelle. Neuvottelussa keskusteltiin kaavan melumerkinnöistä. Melusteiden korkeuden määrittämisestä kaavassa oltiin montaa mieltä. Ympäristökeskus kuitenkin totesi, että kaavassa tulee esittää, millä keinoin huolehditaan riittävästä meluntorjunnasta niin, että kortteli- ja virkistysalueilla saavutetaan Valtioneuvoston meluohjearvot. Lempäälän kunnan puoleinen meluvalli ei sisälly tähän kaavaan. Todettiin, että nykyinen maankäyttö ei meluselvityksen mukaan vaadi melusuojausta Lempäälän puolella. Neuvottelussa keskusteltiin mahdollisista raitiotievarauksista. Todettiin, että tätä kaavaa ei tarvitse sitoa kyseisiin varauksiin. Mikäli joukkoliikennesuunnitelmiin tulee merkittäviä muutoksia, voidaan myöhemmin laatia kaavamuutos kyseiselle alueelle.

Tampereen kaupungin ja Hämeen tiepiirin yhteinen esisuunnitteluhanke ”Aluevaraussuunnitelman tarkistaminen maantien 309 Vuoreksen ja Mäyränmäen alueen kytkemisestä Ruskontiehen” on valmisteltu maaliskuusta 2006 – marraskuuhun 2007. Hankeryhmään kuuluivat Tampereen kaupungin, Tiehallinnon (Hämeen tiepiiri) ja Lempäälän kunnan edustaja. Konsulttina on toiminut Tieliikelaitos.

”Vuoreksen alueen Ruskontien tiesuunnitelma” (luonnos) on valmisteltu toukokuusta – lokakuuhun 2008 edellä mainitun aluevaraussuunnitelman pohjalta. Hankeryhmään kuuluivat Tampereen kaupungin, Tiehallinnon (Hämeen tiepiiri) ja Lempäälän kunnan edustaja. Konsulttina on toiminut Destia.

Lempäälän kunta on osallistunut Vuoreskeskuksen kaakkoisosan asemakaavoituksen ohjausryhmään sekä Vuoreksen koulukeskuksen, Ruskontien aluevaraus- ja tiesuunnittelun hankeryhmiin.

Asemakaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaistahoilta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.41 Lähtökohta-aineistojen tavoitteet

Asemakaavaehdotus laaditaan Vuoreksen osayleiskaavan toteuttamiseksi. Suunnittelun tavoitteet perustuvat Vuoreksen osayleiskaavaan ja Vuoreksen keskustan asemakaavaluonnokseen.

Vuoreskeskuksen asemakaavaluonnoksen (8160) hyväksymisen yhteydessä yhdyskuntalautakunta 19.6.2007 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 välisestä rakentamissuhteista. Erityisesti toivotaan pientalojen ja erillisomakotitalojen osuuden toteutumista osayleiskaavan mukaisesti. Tällä turvataan myös Vuoreksen kehittyminen ihmisläheisenä pikkukaupunkina.

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

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

Vuoreskeskuksen liikenne- ja pysäköintijärjestelyissä asetetaan tavoitteeksi korkeatasoinen keskustaympäristö viihtyisyydeltään ja toimivuudeltaan. Samalla korkeatasoiset liikenne- ja pysäköintijärjestelyt tukevat Vuoreksen vetovoimaisuutta asuntoalueena ja liikekeskuksena.

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

4.4.2 Kaava-aluetta koskevat tavoitteet

Vuoreskeskuksen kaakkoisosan asemakaavan jatkokehittämissä kiinnitetään huomiota seuraaviin seikkoihin:

- Kortteleiden kaavaratkaisussa pyritään asettamaan väljät puitteet rakentamiselle kohteiden toiminnallista monitahoisuutta ja toteutusaikataulua silmällä pitäen.
- Vuoreksen keskuspuistosta halutaan muodostuvan kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen, omaleimainen ja imagoarvoltaan merkittävä nähtävyys. Toiminnat tulisi sovittaa osaksi puistosommitelmaa siten, että sen luonne avoimena maisematilana säilyy.
- Alueella ja sen läheisyydessä oleva arvokas luontokohde (Pilkakakuusenharju) on kaavoituksen lähtökohtana.
- Korttelien ja virkistysalueiden hulevesien käsittelyratkaisuilla turvataan alueen veden laadun ja vesitaseen säilyminen. Kortteli-alueella hulevettä käsitellään ja viivytetään mahdollisuuksien mukaan myös tontti- ja korttelikohtaisilla menetelmillä.
- Vuoreksen liikennejärjestelmän tavoitteena on alueen hyvä saavutettavuus kaikilla liikennemuodoilla. Keskeisin lähtökohta on tehokkaan ja toimivan julkisen liikenteen järjestäminen sekä kevyen liikenteen edistäminen.

4.43 Osallisten tavoitteet

Vuoreskeskuksen asemakaavaluonnoksesta (nro. 8160) jätetyt mielipiteet koskivat kaava-alueen kohdalla Ruskontie kevytliikenteen alikulun paikkaa, jota ehdotettiin siirrettäväksi noin 70m itään, sekä yleisesti hulevesiä ja Ruskontien meluntorjuntaa.

4.5 Kaavoituksen suunnitteluvaiheet

4.51 Asemakaavaluonnoksen valmistelu

Asemakaavaluonnos on laadittu Atelier Dreiseitlin laatiman Vuoreksen keskuspuiston yleissuunnitelman, Vuoreksen koulukeskuksen hankesuunnitelman, arkkitehtitoimisto Helamaa-Heiskanen Oy:n 2008 toimistokorttelia 7626 koskevan tontinkäyttöselvityksen sekä Destia Oy:n Ruskontietä koskevan tiesuunnitelman 2008 pohjalta. Kaavoitus on ollut kaikissa edellä mainituissa suunnitteluhankkeissa edustettuna. Varavoimalaitoksen kortteli on suunniteltu Tampereen sähkölaitoksen ohjeistuksen pohjalta. Katu- ja yhdyskuntatekniikan suunnittelu on tapahtunut samanaikaisesti kaavasuunnittelun kanssa.

Kaavaluonnoksen valmistelun aikana asemakaava-alue on laajennettu. Vuoreksen keskuspuistoalue sen läntisen kevytliikenteen reitin ja Piikkakuusenharjun väliltä on sisällytetty kaava-alueeseen. Uudelleen rajaus on perusteltua sekä puistoaluekokonaisuuden, että rakentamisaikataulun kannalta.

4.52 Asemakaavaehdotuksen valmistelu

Asemakaavaluonnokseen nähden on tehty vähäisiä täsmennyksiä. Koulukeskuksen rakennusala ja päiväkodille tarkoitettu pysäköintialuevaraus on hieman laajennettu. Korttelissa 7626 maanalaisten pysäköintitilojen rakennusalue on ulotettu toimistorakennusten rakennusaloihin asti ja pysäköintitalo on merkitty ohjeelliseksi. Lisäksi on osoitettu kaupunkikuvallisista syistä korttelissa 7627 Mäyränmäenkadun ja Rautiolanrinteen kulmaukseen muurirajausmerkintä ja korttelissa 7616 istutettava puurivi Mäyränmäenkadun varteen.

5 ASEMAKAAVA

5.1 Yleiskuvaus (ks. kansikuva)

Vuoreskeskuksen koko alueen kuvaus

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

Vuoreskeskuksen kaupunkirakenne tukeutuu Vuoreksen puistokaatuun. Kadun länsipuolella keskus rakentuu korttelirivistön varaan. Keskuksen itäosa koostuu kahdesta selkeästi rajatusta kaupun-

kisolusta. Kaupunkisolujen yhtymäkohdassa sijaitsee keskuksen sydän – tori, jonka laidalla sijaitsevat liikekeskus, kirkko ja kulttuuripalvelut sekä sosiaali- ja terveysasema. Eteläisen kaupunkisolun eteläpäässä sijaitsee Vuoreksen koulukeskus. Keskuksen pohjois- ja eteläpää on varattu työpaikka- ja palvelutoiminnoille.

Vuoreskeskuksen koko alueen asemakaavaluonnoksen kerrosalaa on noin 160 000 neliometriä, josta puolet on varattu asuntorakentamiselle.

Asemakaavaehdotuksen kuvaus (liite 9)

Asemakaavaehdotus käsittää Vuoreskeskuksen kaupunkirakenteseen kiinteästi liittyvää Vuoreksen koulukeskuksen- ja toimistokorttelin sekä Vuoreksen keskuspuistoa laajalta osin. Alue ulottuu Mäyränmäen asuinalueelle asti.

Koulukeskus isohkona rakennuskompleksina muodostaa Vuoreskeskuksen itäosan eteläisen kaupunkisolun päätteen. Vuoreksen torista lähtevä, eteläistä kaupunkisolua halkaiseva Keissuntienraitti päättyy koulukeskuksen sisääntuloaukioon.

Koulukeskuksen eteläpuolella sijaitseva toimistokortteli muodostaa Vuoreksen puistokadun länsipuolella sijaitsevan toisen toimistokorttelin kanssa Vuoreskeskuksen sisääntuloportin. Toimistokorttelin massoittelu kevenee Mäyränmäenkadun puolella ja liittyy näin koulukeskuksen mittakaavaan.

Vuoreksen keskuspuisto on osa Vuoreksen virkistysalueverkostoa. Pitkälti avoimeksi maisematilaksi suunniteltu puisto sitoo Vuoreskeskusta ja Pilkkakuusenharjun metsämaisemaa kokonaisuudeksi. Keskuspuisto on luonteeltaan ”urbaani” puisto, jonne rakennetaan monipuolisesti hulevesien käsittelyt, leikki- ja pallokenttä, oleskelualueet ja maisemoinnit sekä sijoitetaan ympäristöaidetta. Nykyinen Raution tilakeskuksen rakennusryhmä keskuspuiston etelälaidalla sulautuu kokonaisuuteen.

Liito-oravien elinalueet Pilkkakuusenharjun eteläkärjessä ovat maankäyttöratkaisussa otettu huomioon ja ne ovat turvattu asemakaavaluonnoksessa määräyksin. Varalämpökeskukselle on varattu kortteli Mäyränmäenkadun ja Pilkkakuusenharjun välisellä peltoaukealla.

Mäyränmäenkatu liittyy Vuoreskeskuksen ja Mäyränmäen asuntoalueen toisiinsa välittäen joukkoliikenteen Ruskontien sivuitse. Rautiolanrinne ja Rautiolanraitti ovat asuntokatuja ja saattoliikenteen kulureittejä koululle ja päiväkodille. Asemakaava ja katusuunnitelmat on laadittu rinnakkain.

Ruskontie rajaa kaava-alueita eteläpuolelta. Tien leventämiselle 2+2-kaistaiseksi ja joukkoliikenteen raideyhteydelle on varaus nykyisen väylän pohjoispuolella. Melusteet sijoittuvat osin tiealueelle ja osin tiealueen pohjoispuoleiselle suojaviheralueelle.

Kevyen liikenteen verkon pääreitit sijaitsevat Vuoreksen puistokadulla, keskustan itäpuolisissa kaupunkisoluuissa sekä keskustan itä- ja

länsipuolella sijaitsevissa puistoissa. Ruskontien eteläpuolella on nykyinen seudullinen kevyen liikenteen pääreitti, johon keskuksen itä- ja länsipuolella sijaitsevissa puistoissa kulkevat reitit yhtyvät. Kaava-alueen kohdalla Ruskontien alitse johdettu kevytliikenneväylä tulee jatkumaan Anniston alueelle. Väylän linjaus suunnitellaan Lempäälän kunnan Anniston asemakaavoituksen yhteydessä. (liite 10)

Yhdyskuntatekniset johdot (jäteveden pääviemäri, paineviemäri ja runkovesijohto) sijoittuvat keskuspuistoon, keskustan torin kohdalle ja Mäyränmäenkadulle. Alueellinen jätevedenpumppaamo on sijoitettu toimistokorttelin itäpuolelle Mäyränmäenkadun varrelle.

Kaavaehdotuksen maankäyttö noudattaa Vuoreksen osayleiskaavan maankäytön ratkaisuperiaatteita. Asemakaavaehdotus ei poikkea Vuoreskeskuksen asemakaavaluonnoksen maankäytön ja kaupunkirakenteen ratkaisusta. Tarkennuksia on tehty mm. aluerajausten, alikulkupaikkojen, määräysten ja mitoitusten osalta.

5.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 20,8 ha, josta on korttelialuetta noin 5,2 ha, katualuetta noin 2,0 ha, liikennealuetta noin 3,0 ha sekä puisto- ja virkistys- ja suojaviheraluetta noin 10,6 ha.

Kaava-alueen yhteenlaskettu kerrosala on 44 750 k-m². Opetustoiminnan palveluille 20 000 k-m², muille yksityisille palveluille ja asunolle 450 k-m², työpaikkarakentamiselle ja sen teknisille tiloille yhteensä 22 600 k-m² sekä yhdyskuntatekniselle huollolle 1700 m².

Alueen väestömääräksi arvioidaan 1 asukasta ja noin 500 - 700 työpaikkaa sekä noin 1300 oppilasta ja päivähoitolasta.

5.3 Aluevaraukset (liite 11)

Yleisten rakennusten korttelialue (Y).

Korttelin 7627 asemakaavaratkaisut pohjautuvat Vuoreksen koulukeskuksen hankesuunnitelmaan. Sen mukaan koulukeskus koostuu päiväkodista, esiopetuksen tiloista, yhtenäisestä peruskoulusta (vuosiluokat 1-9) ja terveydenhoidontiloista. Päiväkodin saattoliikenne ja kulku korttelipihoille tapahtuu Rautiolanrinteen kadun kautta. Koulun pihat rajautuvat keskuspuistoon ja koulun pallokenttä sijaitsee keskuspuiston eteläosassa. Liittyminen kevytliikenteeseen tapahtuu puiston puolelta ja joukkoliikenteeseen Mäyränmäenkadun pysäkkien kautta. Joukkoliikennepysäkit ovat myös Ruskontiellä, jonne johtavat turvatut kevyen liikenteen reitit. Koulukeskuksen huoltoajo tapahtuu pääasiassa Mäyränmäenkadun puolelta.

Korttelin kerrosala on 20 000 k-m² ja kerrosaluksi maksimissaan III ja IV. Koulukeskuksen rakennusalan ulkopuolinen korttelialue on varattu mm. koulukeskuksen välituntipihoille ja paikoitukseen (p-12). Osaa paikoitusta toteutetaan kellaripysäköintinä. Paikoitusnormi on 1ap/150 m², joka vastaa yhteensä 134 autopaikkaa.

Toimistorakennusten korttelialue (KT)

Korttelin 7626 asemakaavaratkaisut pohjautuvat korttelin tontinkäyttöselvitykseen. Toimistokortteli sijoittuu kaupunkirakenteen eteläreunalle muodostaen samalla meluesteen sisäpihalle. Korttelin pohjoisreunaan on sijoitettu pysäköintitalo, joka voi palvella korttelia myös tilanteessa, missä kortteliin muodostuu vaihtoehtoisesti useampia kiinteistöyhtiöitä tai toimijoita. Toimistorakennukset korttelin itäpäässä on tontinkäyttöselvityksestä poiketen madallettu siten, että ne nivoutuvat kaupunkikuvallisesti paremmin koulukeskuksen massoitteeluun.

Korttelin kerrosala on 22 600 m² ja kerrosluvun vaihteluväli IV – VI. Korttelireuna kiertäville toimistorakennuksille osoitettu rakennusala antaa liikkumavaraa rakennussuunnittelulle. Neljätasoiselle pysäköintitalolle on osoitettu ohjeellinen rakennusala Mäyränmäenkadun varrelta. Korttelin autopaikkavaatimus on 1ap/50m², joka vastaa 451 autopaikkaa. Pysäköintiä on mahdollista sijoittaa yksi kerros maanpinnan alapuolelle. Pysäköintitalolle ei osoiteta rakennusoikeutta, koska se on tarkoitus rakentaa vähintään 30% julkisivuista avoimena kylmänä rakennuksena.

Korttelialueelta tulee varata sähköjakelun kannalta sopivasta paikasta jakelumuuntamo varten suluisissa olevan luvun suuruinen tila, jota ei lasketa rakennusoikeuteen (et-13(60m²)). Vuoreksen Puistokadun ja Ruskontien puoleisten rakennusten julkisivuilta edellytetään ääneneristävyttä liikennemelun takia. Ääneneristävyysvaatimus on 32 dBA.

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

Palvelurakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa palvelu-, tuotanto- ja harrastustoimintaa. Korttelialueelle ei saa sijoittaa myymälää. (P-4)

Kortteli 7617 keskuspuiston eteläpuolella. Kortteli on varattu pienmuotoiselle palvelutoiminnalle. Korttelin koko vastaa likimain tilan RN:o 1:68 pinta-alaa. Alueella oleva asuinrakennus on asuinkäytössä. Korttelin kerrosala on 450 k-m², joka mahdollistaa nykyisen asuinrakennuksen laajentamisen. Kerrosluku on II. Paikoitusnormi on 1ap/150m².

Puisto (VP).

Puistoksi osoitettu alue Vuoreskeskuksen ja Virolaisentien väliltä rakennetaan keskuspuistoksi, johon sijoitetaan mm. oleskelu- ja leikki- paikkoja sekä Vuoreksen koulukeskuksen pelikenttä. Puistoa käytetään myös hulevesien käsittelyyn. Kaavaratkaisut perustuvat keskuspuiston yleissuunnitelmaan, jonka ratkaisut täsmentyvät varsinaisessa puistosuunnitelmassa. Siksi kaavassa on merkitty kevyen liikenteen pääreitit, hulevesijärjestelmät ja leikki- ja pelikentät ohjeelliseksi.

Luonnonmukainen lähivirkistysalue (VLL)

Pilkkakuusenharjuun kuuluvat metsäalueet kaava-alueen itäpuolella ovat osoitettu luonnonmukaisiksi virkistysalueiksi. Alueelle on osoitettu lisämerkintä sl-7, jolla turvataan liito-oravan elinpiiri.

Liikennealue (LT-5, LT-6)

Ruskontien (mt 309) liikennealuevaraus alikulkupaikkoineen ja meluestemerkintöineen on suunniteltu rinnakkain Ruskontien tiensuunnitelman kanssa.

Ruskontien liikennealueen länsiosa ulottuu kaupunkirajalle asti ja sen itäosa rajautuu nykyisen tien ajoradan keskilinjalle kuten Mäyränmäen voimassa olevassa asemakaavassa (7970). Ruskontien levenämiselle 2+2-kaistaiseksi ja joukkoliikenteen raideyhteydelle on varaus nykyisen väylän pohjoispuolella. Lisäksi liikennealueelle on osoitettu alikulun paikka kevyelle liikenteelle (a-1).

Ruskontien liikennealue sisältää meluselvityksen mukaiset meluesteet (mevs-15(1,25) ja mevs-16(2,5m)). Melusteiden sijainti on määriteltä Ruskontien lopputilanteen mukaisesti siten, että ne sijaitsevat tulevan ajoradan vieressä melukaiteena ja meluvallina liikennealueella ulottuen rajautuvalle suojaviheralueelle.

Suojaviheralue (EV)

Ruskontien liikennealueen ja Mäyränmäenkadun katualueen väliset kaistat on osoitettu suojaviheralueeksi meluestemerkinnöin.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET-1)

Varalämpökeskus

Kortteli 7616 Mäyränmäenkadun varrella. Kortteli sijoittuu nykyiselle peltoaukealle. Kortteli on varattu huippukulutuksen varavoimana toimivalle lämpökeskukselle (lä-1). Korttelin kerrosala on 1700 m². Tonnilta kerääntyvästä hulevedestä on erotettava öljy, hiekka ja roskat. Huleveden käsittely tulee mitoittaa vähintään 10 mm/10 min sateelle. Hulevedet saa laskea purkuojaan vain näytteenottoaivon kautta (hule-20).

Laitos on varalämpökeskus, jolla turvataan kaukolämpöenergian toimitukset Hervannan - Vuoreksen alueen kasvavaa kaukolämpöenergian tarvetta varten. Laitosta käytetään niissä tilanteissa joissa, lämmitysvoimalaitosten ja maakaasua käyttävien lämpökeskusten kaukolämmön tuotanto ei riitä kattamaan kaukolämpöverkon energiantarvetta tai joissa kaukolämmön siirtoverkon kautta ei voida siirtää riittävästi tai lainkaan kaukolämpöenergiaa Hervannan - Vuoreksen alueelle.

reksen alueelle. Laitoksen vuotuinen käyttöaika arvioidaan olevan 500 – 1500 tuntia, mikä vastaa 1- 2 kuukautta vuodessa, jolloin päivittäin huoltoajoa tulisi 1-2 säiliörekan verran.

Laitosalueelle tulevia rakenteita ovat lämpökeskusrakennus, savupiippu ja öljysäiliö. Laitoksen rakentamisessa varaudutaan laajentamaan sitä tarvittaessa tulevaisuudessa toisella saman kokoisella yksiköllä, joka toteutuessaan kasvattaa lämpökeskusrakennuksen kokoa ja lisää rakenteisiin yhden savupiipun.

Laitosta käytetään ja valvotaan kaukokäytettynä Lielahden voimalaitoksen lämpölaitosvalvomosta.

Alustavia suuruusluokkaa kuvaavia lukuarvoja laitoksesta:

- kaukolämpöteho 45 - 45 MW
- raskaan polttoöljyn (S < 1 %) polttoaineteho 45 - 50 MW
- raskasöljysäiliön tilavuus 800 - 1000 m³
- vuotuinen käyttöaika 500 - 1500 h
- savupiipun korkeus 70 m lähtöarvona leviämismallilaskelmissa (Enwin Oy)

Pumppaamo

Kortteli 7545 Mäyränmäenkadun varrella. Kortteli sijoittuu pääojan länsipuolelle peltoalueelle ja se on varattu alueellisella jätevedenpumppaamolle, joka sijoitetaan maan alle.

Hulevesien hallinta (hule-9, hule-17, hule-18)

Tiiviisti rakennetun Vuoreskeskuksen kuivatus hoidetaan lähtökohtaisesti sadevesiviemäreillä. Korttelialueilla muodostuvia hulevesiä käsitellään ja viivytetään ennen sadevesiviemäriin johtamista tontti- ja korttelikohtaisilla menetelmillä. Kaikki sadevesiviemärit puretaan keskuspuistoon rakennettavaan mittavaan hulevesien käsittelyjärjestelmään.

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.

Kaavassa on osoitettu korttelialueille 7626 (toimistokortteli) ja 7627 (koulukortteli) määräys hule-9, jonka mukaan ”Vettä läpäisemättömitä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömästä pintaneliömetriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentää 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto”. Määräyksen mukaisilla hulevesimenetelmillä varmistetaan kuivatusjärjestelmien toimivuus kaava-alueella sekä viivytetään ja käsitellään hulevesiä niiden muodostumisalueella.

Kortteleiden 7626 ja 7627 hulevedet johdetaan ensin korttelialueilla sijaitseviin viivytysmenetelmiin, joista ne johtuvat joko sadevesiviemäröinnin kautta tai suoraan keskuspuistoon. 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 Dreiseitelin laatiman ”Keskuspuiston yleissuunnitelmaan”. Hulevesiuomille ja -altaille on osoitettu hule-18 merkintä: ”Ohjeellinen alueelliselle hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jonka kautta johdetaan korttelien hulevesiä ja viivytetään katualueiden hulevesiä allas- ja ojarakentein” (hule-18). Järjestelmät rakennetaan ennen korttelialueiden toteutusta.

5.4. Asemakaavamerkinnät ja määräykset

Asemakaavamerkinnät ja määräykset ovat yleisesti Tampereen kaupungilla ja erityisesti Vuoreksessa käytettyjä. Kaavaa varten laadittuja uusia kaavamerkintöjä ovat LT-6, P-4, mevs-16(2,5m), ai-8. (liite 11).

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

5.5 Asemakaavaehdotuksen vaikutusten arviointi

5.51 Vaikutukset yhdyskunta- ja kaupunkirakenteeseen

Asemakaavaehdotuksen varaukset julkisille ja yksityisille palveluille luovat edellytyksiä Vuoreskeskuksen kehittämiseksi monipuoliseksi ja vetovoimaiseksi palvelukeskittymäksi.

Koulukeskus, joka palvelee koko Vuoreksen aluetta, on hyvin saavutettavissa. Toimistokortteli Ruskontien varrella on osa Ruskontien varteeseen sijoittuvaa työpaikkavyöhykettä. Vuoreksen keskuspuisto muodostaa Vuoreksen kaupunginosan ”vihreän sydämen”, joka on merkittävänä osana Koipijärvi – Särkijärvi viherakselia.

Anniston kylä ja Vuoreskeskus sijaitsevat fyysisesti lähekkäin, mutta Ruskontie erottaa alueet selkeästi toisistaan. Ruskontien alittavilla katu- ja kevyen liikenteen yhteyksillä alueet liittyvät toiminnallisesti toisiinsa.

5.52 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

Koulukeskus ja toimistokortteli on osa Vuoreskeskusten kaupunkikuvaallista kokonaisuutta. Koulun aukiosommitelma muodostaa Keissuntienraitille päätepisteen. Toimistokortteli muodostaa Vuoreskeskusten länsiosan toimistokorttelin kanssa parin ja toimi keskustan sisään tuloporttina.

Vuoreksen keskuspuisto rakennettuna ja pitkälti avoimena maisematilana on omiaan kokoamaan Vuoreskeskusta ja Pilkkakuusenharjun metsämaisemaa. Raution tila sulautuu keskuspuiston kokonaisuuteen ja varalämpökeskus kätkeytyy hyvin metsämaisemaan.

Ruskontien tieympäristö muuttuu portaattomasti nykyisestä sekametsäalueesta hoidetumpaan ja viimeistellympään tieympäristöön. Maisema koostuu istutettavista jäsenellyistä puuriveistä, istutettavista ja säilytettävistä puuryhmistä, massapensasistutuksista sekä keskialueen viimeistellyistä kalliroleikkauksista ja louheaiheesta.

Meluvallit maisemoidaan ympäristöön istutettaviin puuryhmiin sekä massapensasistutuksiin. Osaan meluvallista jätetään kalliroleikkauksen pinta julkisivuiksi Ruskontien suuntaan. Kalliroleikkauksen edustalle jätetään louhikkoa, joihin kiviainesta otetaan paikalla louhitusta kalliosta. Melluvallin edustalla olevan suoto-ojan reuna-alueelle tehdään kiviäihe paikalla louhitusta kiviaineesta vallin ja ojan väliin. (liite 12)

5.53 Vaikutukset asumiseen

Tavoitteena on, että Vuoreksen palvelut rakentuvat samaa tahtia asuntojen kanssa. Vuoreksen koulukeskuksen toteutussuunnittelu käynnistetään vuoden 2010 alussa. Rakennuskompleksi toteutetaan vaiheittain. Tavoitteena on, että ensimmäinen vaihe on valmis kesällä 2012. Raution tilan palvelurakennusten korttelissa säilytetään mahdollisuus yhdelle asunnolle.

5.54 Vaikutukset liikkumiseen

Alueen teiden, katujen ja kevyenliikenteen reittien muodostama liikkumisverkko takaa alueella olevien palvelujen, työpaikkojen ja erityistoimintojen hyvän saavutettavuuden.

Vuoreksen osayleiskaavassa on osoitettu kaava-alueen kohdalta Ruskontielle kaksi alikulkupaikkaa, toinen Raution tilan länsipuolella ja se on tarkoitettu ulkoilureitiksi, ja toinen em. tilan itäpuolella, nykyisen alikulkupaikan (rumpu) kohdalla. Kevyen liikenteen pääreitintä paikka on toiminnallisesti (koulun sijainti) ja maasto-olojen takia perusteltu. Raution tilan itäpuolella sijaitseva nykyinen maatalousalikulku poistuu käytöstä.

Julkinen liikenne (bussit) kulkee Ruskontietä sekä Mäyränmäenkatua pitkin, josta se jatkuu Vuoreksen puistokadulle. Pysäkit sijaitsevat Ruskontien alikulun ja Vuoreksen koulukeskuksen kohdalla. Julkinen raideliikenne on mahdollista ohjata Ruskontien itäpuolelta Mäyrän-

mäen kadulle ja siitä Vuoreksen puistokadulle. Ruskontien itäosassa on huomioitu raideliikenteen tilantarve kuten Mäyränmäen asema-kaavassa

5.55 Vaikutukset luontoon

Maaperä

Huomattavat täytöt ja maanmuokkaustyöt ovat keskuspuistossa ja koulukorttelissa, huomattavat leikkaukset sijaitsevat Mäyränmäenkadun itäosassa. Koulu pitää paalutta itäosiltaan maaperän huonon rakennettavuuden vuoksi.

Luonnonolot

Tiiviisti rakennetussa Vuoreskeskuksessa ei nykyinen kasvillisuus tule säilymään. Pilkkakuusenharjun eteläkärjessä on useilta vuosilta liito-orava havaintoja. Harjun kaava-alueeseen kuuluvien metsäalueiden puustoa on käsiteltävä lajin elinolojen huomioiden. Lähin korttelialuevaraus sijaitsee Virolaisentien itäpuolisella peltoaukealla.

Mahdollisesti jätettävät ekokäytävät sijaitsevat Vuoreksen osayleiskaava-alueen luontoselvityksen mukaan Vuoreskeskuksen länsipuolella ja Pilkkakuusenharjulla. Eläinjälkitutkimuksen mukaan hirviä liikkuu erityisesti Ruskontien länsiosuudella eli tulevan Vuoreskeskuksen eteläkärjessä. Ruskontielle on osoitettu kevyen liikenteen alikulku Vuoreskeskuksen länsipuolella. Se mahdollistaa myös, joskin rajoitusti, eläimistön liikkumista tien alitse.

5.56 Vaikutukset vesistöille

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 erittäin 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.

Rakentamisaikaisten hulevesien käsittelemiseksi toteutetaan erilliset juuri tätä tarkoitusta varten tarkoitetut menetelmät, joita koskeva suunnitelma on parhaillaan tekeillä.

5.6 Ympäristöhaittojen hallinta

Liikennemelu

Ruskontien pohjoispuolelle rakennetaan tienparannuksen yhteydessä meluntorjuntaa meluvallein sekä melukaitein. Meluntorjunta meluvallien osalta on suunniteltu Ruskontien II-vaihe huomioiden.

Ruskontien länsiosan liikennealue ei kattaa tien vaatima liikennealuetta. Liikennealueen eteläinen raja ja meluntorjuntatoimenpiteiden tarve ja laatu ratkaistaan Lempäälän Anniston kylän asemakaavoituksen yhteydessä. Ruskontien itäosan eteläpuoleinen raja ja meluntorjuntatoimenpiteiden tarve ja laatu ratkaistaan Vormiston alueen asemakaavoituksen yhteydessä.

Ruskontien liikennemäärän muutos ei oleellisesti kasvata liikennemelua nopeusrajoituksen muuttuessa 80km/h:sta 60km/h:iin. Ruskontien eteläpuolella nykyiselle asutukselle ei koidu säädökset ylittäviä meluhaittoja 2015 tilanteessa. (Liite B).

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.

Lämpökeskuksen päästöt ovat ajoittaisia, koska keskus toimii vara/huippulämpökeskuksena. Arvioitu käyttötuntimäärä on maksimissaan 1500 tuntia vuodessa. Keskukselle on esitetty 70m korkea piippua, minkä johdosta päästöt leviävät laajemmalle alueelle samalla laimentuen.

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

Vuoreskeskus kaakkoisosan asemakaavassa käytetään kadunnimi-toimikunnan 6.3.2007 ja 13.12.2007 tehtyjen esitysten mukaisia nimiä. Kaavassa käytettyjä nimiä ovat: Mäyränmäenkatu, Rautiolanraitti, Rautiolanrinne, Vuoreksen keskuspuisto, Pilkkakuusenharju, Rääsypelto (suojaviheralue).

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat suunnitelmat

Vuoreksen koulukeskuksen kortteliin on laadittu hankesuunnitelma tilakeskuksen tilaamana. Vuoden 2010 alussa käynnistetään koulukeskuksen rakennussuunnittelu.

Toimistokortteliin 7626 on tehty kaavan ja aikanaan tontinluovutuskiilapailun pohjaksi Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy:n laatimat luonnossuunnitelmat. Ennen rakennusluvan hakemista on tehtävä tontinkäyttösuunnitelma, joka on kaupungin tontinluovutuksen ja rakennusluvan myöntämisen ehtona.

Katusuunnitelma on laadittu rinnakkain asemakaavan kanssa ja se pidetään yhtä aikaa nähtävillä kaavaehdotuksen kanssa. Katusuunnitelman pohjalta laaditaan katujen rakentamissuunnitelmat.

Ruskontien tiesuunnitelma pidetään yhtä aikaa nähtävillä kaavaehdotuksen kanssa.

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

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

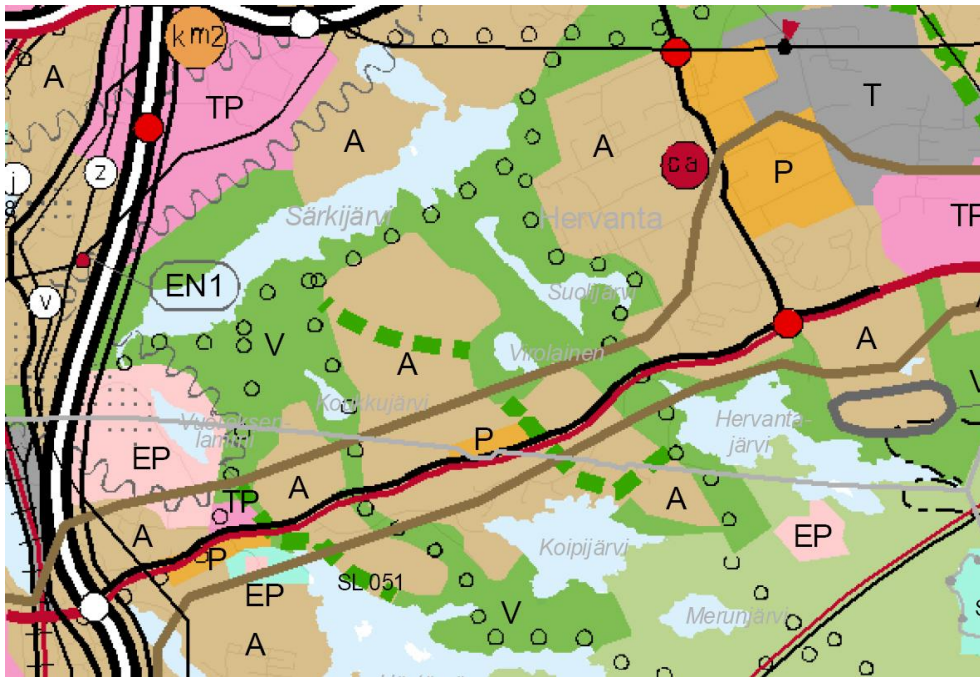
Asemakaava tullaan toteuttamaan sen saatua lainvoiman.

Vuoreksen koulukeskus rakennetaan vaiheittain Vuoreksen alueen rakentumisen myötä. Tavoitteena on, että ensimmäinen vaihe on valmis kesällä 2012. Toimistokortteli toteutuu tulevan kysynnän mukaan.

LIITTEET

ASEMAKAAVASELOSTUKSEN LIITTEET 1 -12

1. Ote Pirkanmaan 1. maakuntakaavasta
2. Ote Vuoreksen osayleiskaavasta
3. Vuoreskeskuksen asemakaavaluonnos no 8160
4. Vuoreskeskuksen asemakaavoituksen suunnittelutilannekartta
5. Keskuspuiston yleissuunnitelma, ote
6. Ruskontien tiesuunnitelma (luonnos), otteet
7. Vuoreksen koulukeskuksen ideakilpailu ja hankesuunnitelma, ote
8. Tontinkäyttöselvitys toimistokorttelissa 7626, ote
9. Vuoreskeskus kaakko 8161, havainnepiirros
10. Kevyen liikenteen verkosto
11. Vuoreskeskus kaakko 8161, asemakaavan pienennös ja määräykset
12. Ruskontien tieympäristösuunnitelma, ote, Destia Oy (2008)



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 vihervetkon 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 viheraluiden muodostama verkosto voidaan toteuttaa riittävän yhtenäisenä kokonaisuutena.



Merkittävästi parannettava tie.

Merkinnällä osoitetaan sellaisia maakunnan yhdyskuntarakenteen kannalta merkittäviä yhtenäisiä tieosia (valta-, kanta-, ja seututeitä), joiden kunto, liikennetarve tai ympäröivä maankäyttö edellyttää tien merkittävää 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.



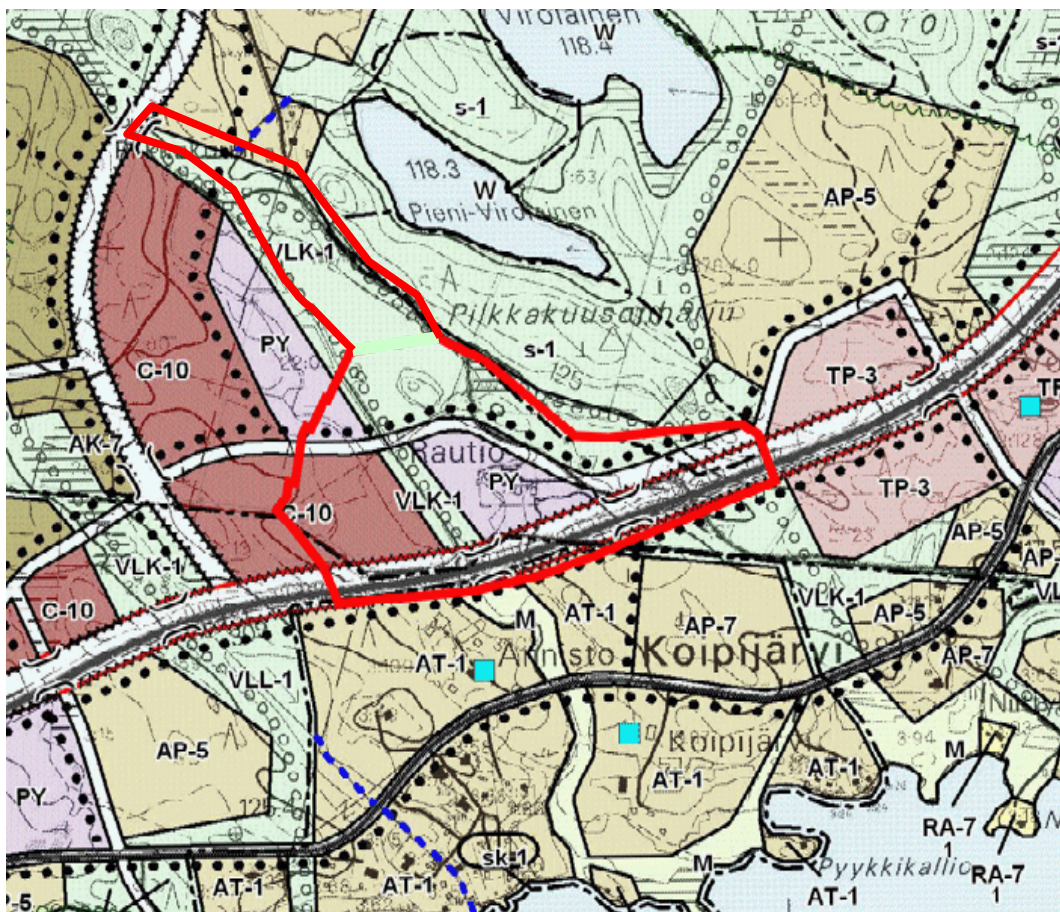
Tampereen seudun kehä-II kehittämisskäytävä.

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

Kehittämissuositus:

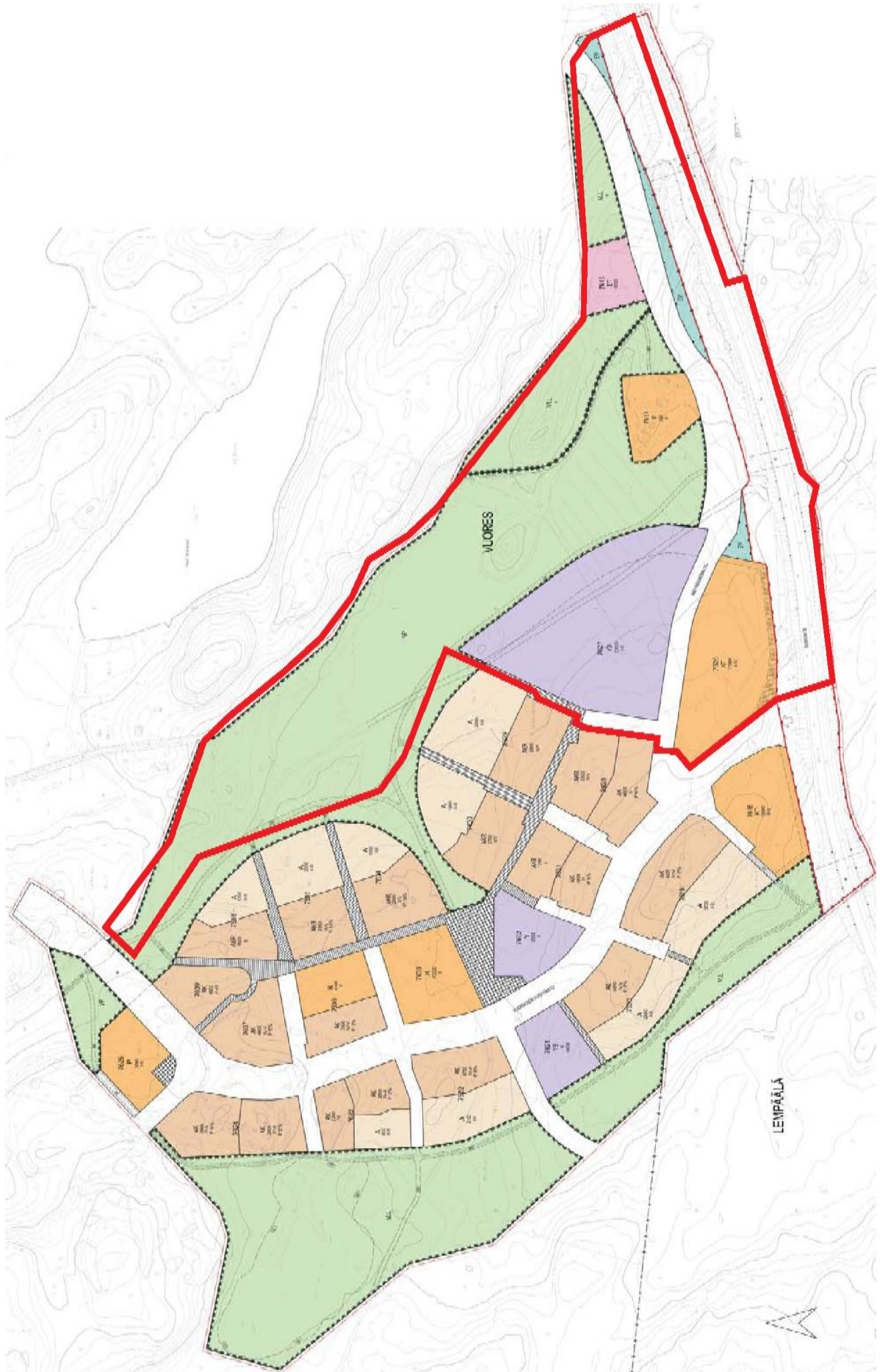
Vaiheittain toteutuvan kehä II:n aluetta hyödynnetään liikenteellisesti edullisena laajenevan tutkimus- ja yritys toiminnan sijoittumisalueena.

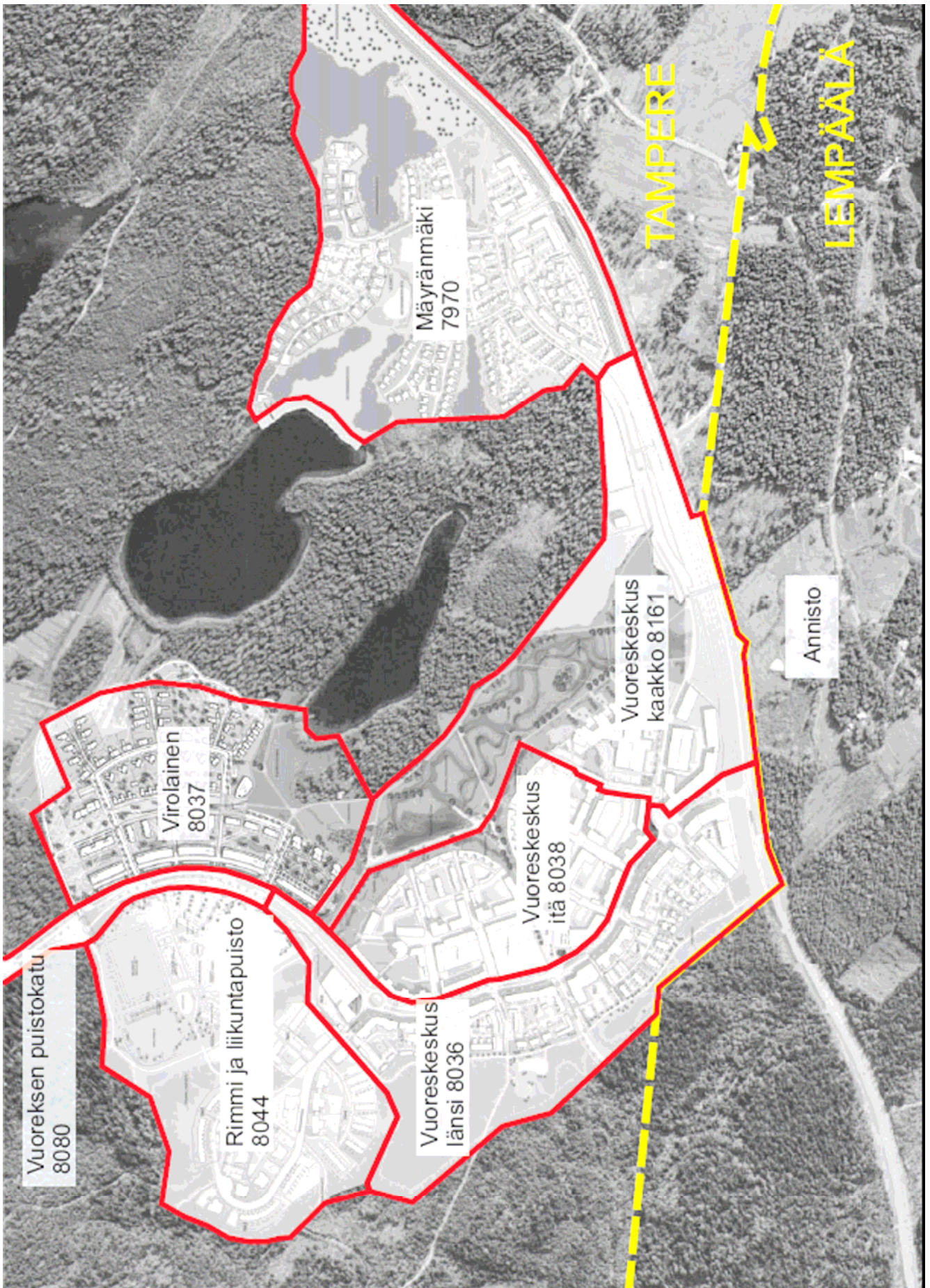
Alueen kehittäminen tulee toteuttaa seudullisena yhteistyönä.



TAMPERE LEMPÄÄLÄ VUOREKSEN OSAYLEISKAAVA

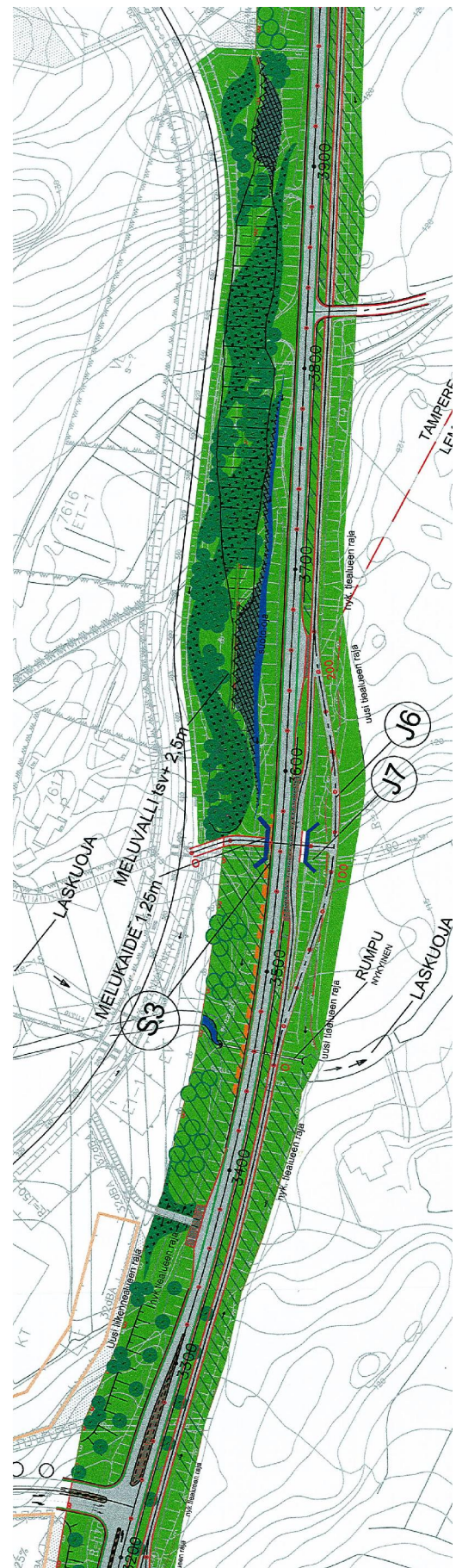
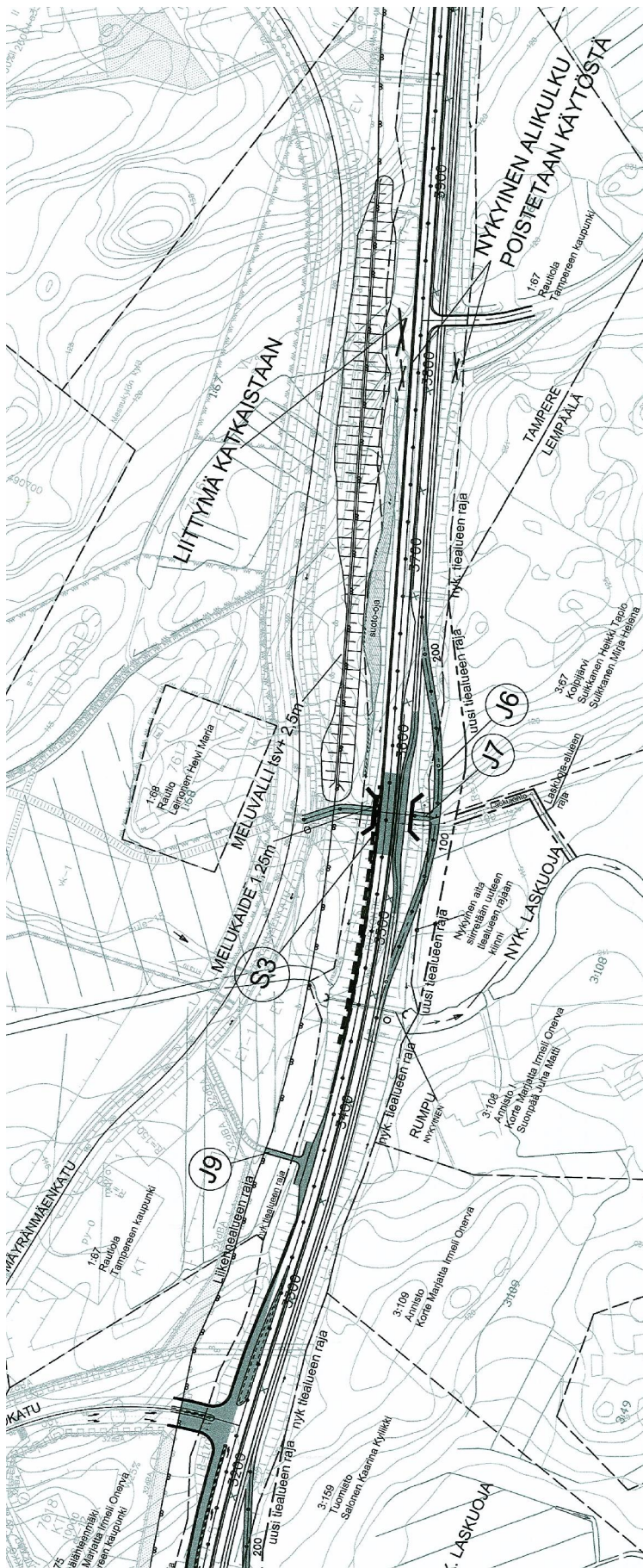
- AK-7** KERROSTALOVALTAINEN ASUNTOALUE
 Alue varataan kerrostaloille, joihin on sijoitettava vähintään 70 % alueen kerrosalasta. Alueelle voidaan rakentaa myös asuinympäristöön soveltuvia työoloja.
 Alue on tarkoitettu rakennettavaksi ikimäärin 0,50 -0,80 tontitehokkuudella keskimäärin kolmesta viiteen kerroksisena.
- C-10** PAIKALLISKEKUSTOIMINTOJEN ALUE
 Alue varataan paikalliskekustasoille julkisille ja yksityisille palveluille, ympäristöön soveltuvalle työpaikkatoiminnalle ja asunnoille.
- PY** JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE
- VLK-1** KAUPUNKIPUISTOKSI VARATTU LÄHIVIRKISTYSALUE
 Alue varataan päivittäiseen yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön, kuten yleisille puistoille, pienille pallokentille ja leikkipuistoille.
 Alueella sallitaan yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muut näihin verrattavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia kuten MRL:n 128 §:ssä on säädetty.
- KATUALUE
 ALI- TAI YLIKULKU
 KEVYEN LIIKENTEEN PÄÄREITTI ULKOILUREITTI
- luo-1** LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN ARVOKAS ALUE
 Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muut näihin verrattavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia kuten MRL:n 128 §:ssä on säädetty.
- Meluntorjuntatarve







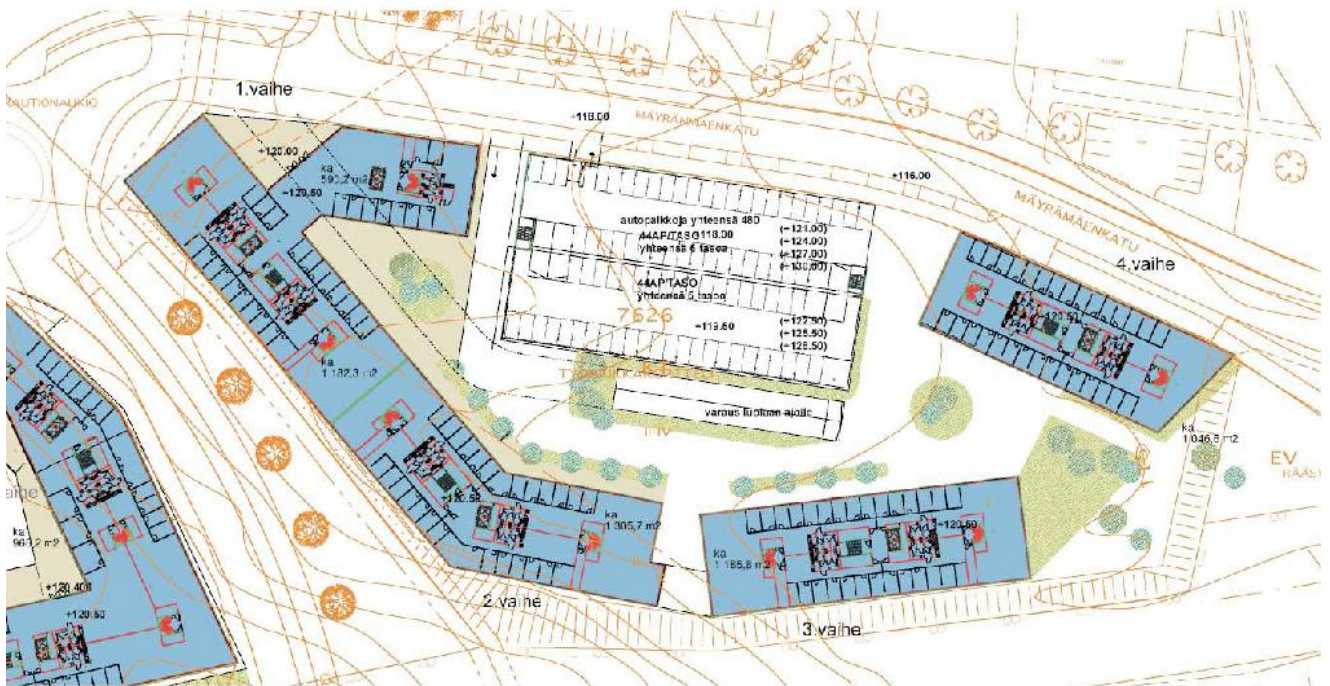
Atelier Dreiseitl, Saksa



Ote Ruskontien Ympäristösuunnitelmasta, Destia Oy. Otteet kaava-alueen kohdalta.



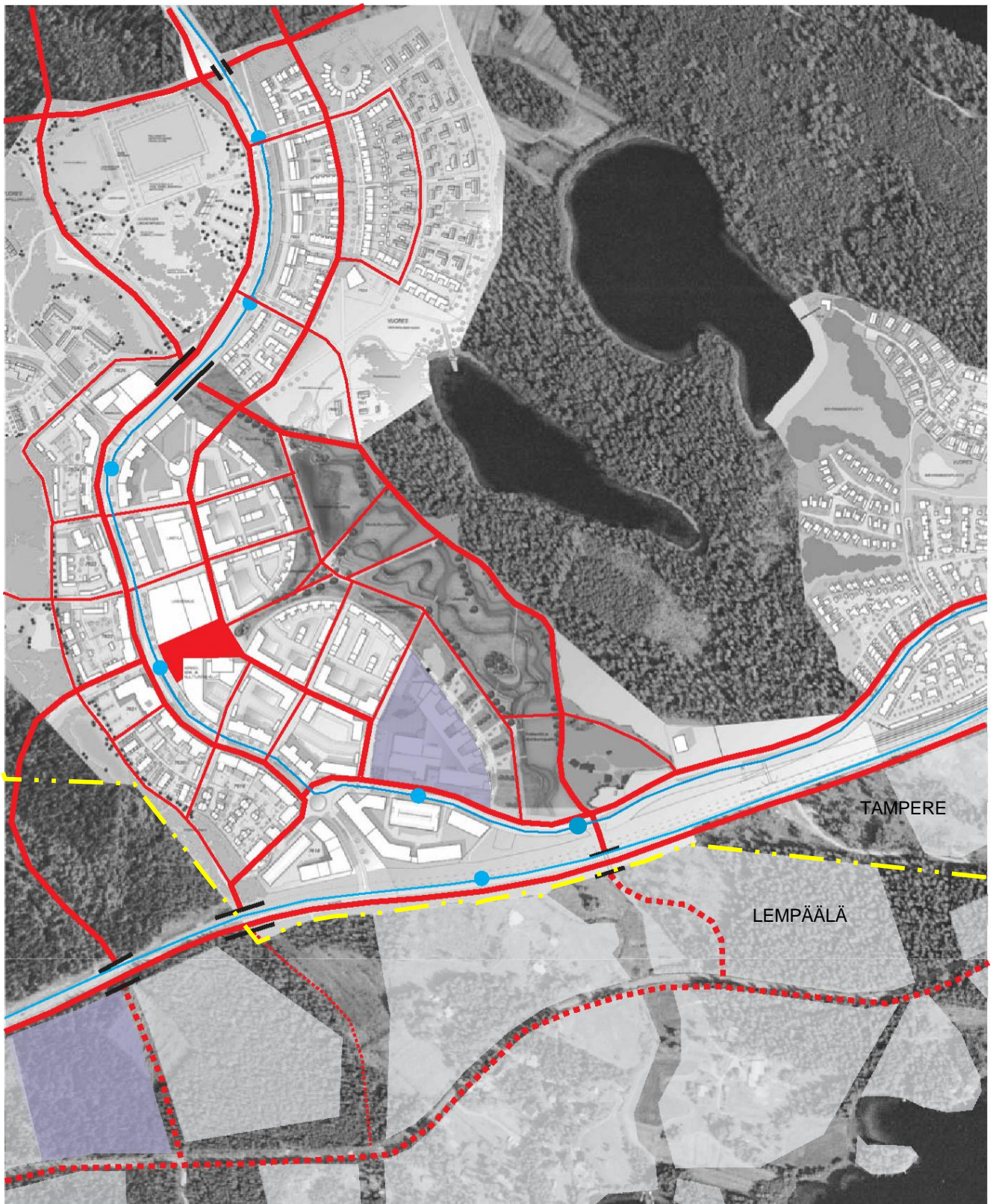
Korttelin 7626 tontinkäyttöselvitys, havainne kaakosta katsottuna







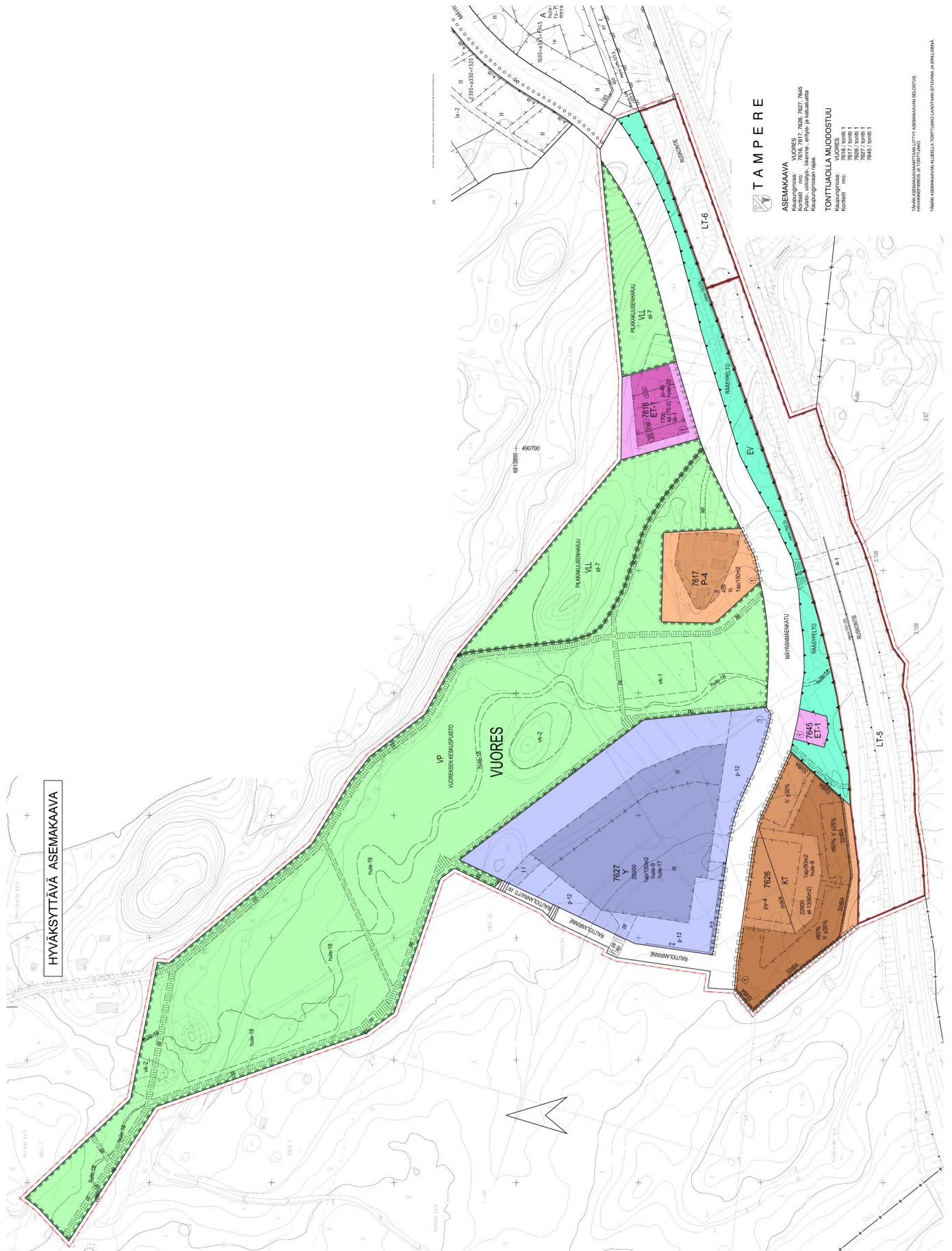
Korttelin 7626 tontinkäyttöselvitys, kerrostasot



Korttelin 7626 tontinkäyttöselvitys, lintuperspektiivi koillisesta katsottuna



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

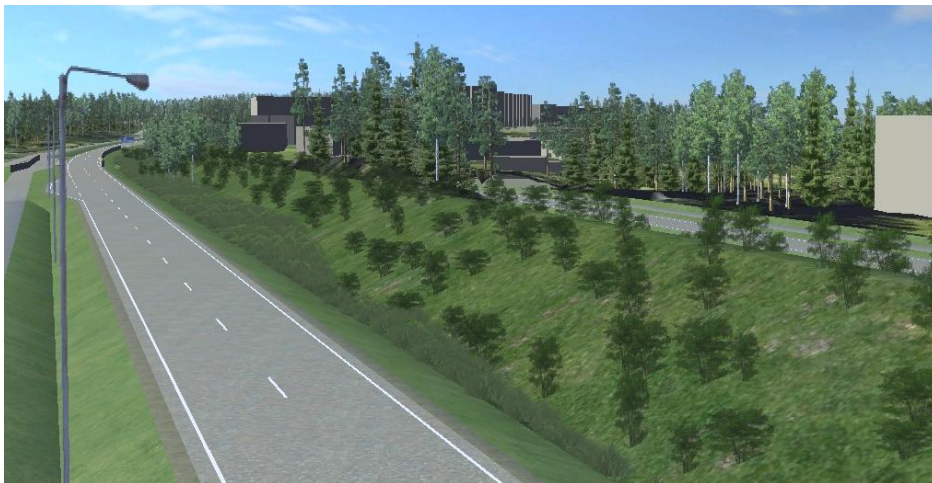


| ASEMAMAAN MÄÄRÄYKSET: Yleisten rakennusten korttelialue. | 7616 ① PILKKAKUUSE | Korttelin numero. Sivonantontilajon mukaisen tonin raja ja numero. Kadun, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. Rakennusluku kerrosalaneliömetrinä. Rakennuksen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen osan osan suurimmat sallitut kerrostaluvuon. Rakennuksen ensimmäisessä, rinteeseen sijoituvassa kerroksessa saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän ylempään kerroksen pinna-alasta käyttää kerrosalaa luetuiksi tilaksi. Rakennuksen ylimmissä kerroksissa saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän alemman kerroksen pinna-alasta käyttää kerrosalaa luetuiksi tilaksi. Sen yläpuolelle ei saa rakentaa ulatkoaa. Merkintä osoittaa sivupiipun vähimmäiskorkeuden metreissä. Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus metreinä. Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus metreinä. Määritys ei koske sivupiippua. Rakennusala. Ohjeellinen rakennusala. Korttelialueelle tulee varata sähkölaitojen kannalta sopivasta paikasta julkivunumeroa varten sulautissa olevan luvun suuruisen tila, jota ei lasketa rakennuskokteureen. Rakennusala, jolle saadaan sijoittaa huipputalutuksen tasamaisen ja varavalmaksi tarkoitettu linjapöytä. Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen. Alue, jolla sallitaan maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen. Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puolelta rakennuksen ulkopuolelta saa käyttää rakennuksen rakennuslukuun esitettyä sivun määrää. Ohjeellinen leikkikenttä. Ohjeellinen pallokenttä. Istutettava alueen osa. Istutettava puuvävy. | Katu. Ajorajitus. Ohjeellinen ajorajitus. Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Pysäköintipaikka. Autopaikka on suunniteltava betonilevyisellä. Merkintä osoittaa rakennuslukuun soveltuvien pysäköintipaikkojen suurimman määrän. Alueen osa, jolle saadaan rakentaa kadun tai liikennealueen alittava jalankulun ja polkupyöräite. Käytävään osan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka. Vertailupaisemäärä pintoille tulevia hulevesiä tulee viivytettävä alueella siten, että viivytyslaitteiden, -aluiden tai -laitteiden mitoitustalutuksen tulee olla yksi kunnioitettui jaksaisa salua vertailupaisemäärä pintojen kokuksen. Viivytyslaitteiden, -aluiden tai -laitteiden tulee tyhentyä 12 tunnin kuluessa tyhjennysalasta ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Korttelin luke liittii alueelliseen hulevesijärjestelmään. Ohjeellinen alueelliseen hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jonka osan julkisivun korkeuden hulevesiä ja viivytettävien katujen hulevesiä alas- ja ajorajitien. Tontilla kerjällytyksellä hulevesiä on osoitettava dily, hiekkä ja rokotat. Huleveden kaistale tulee osoitaa vähintään 10 mm (10 min) sateelle. Hulevedet saa laskea puukäyttöön vain nlyhteentekijän kautta. Tärkeinä liittö-osa-alueena säilytettävä alueen osa. Puustoa on hoidettava lajin elävöidä huomioon ottaen. Rakennuksen julkisivujen tulee olla värisävyllään tummia. Merkintä osoittamalla kohdalla pysäköintialue on rajattava muurilla. Merkintä osoittaa sen osan katu- tai liikennealueen rajasta, jonka puolelleen ajoradan reunan on rakennettava liikimäärin sulautissa olevan metrimäärän korkeuden meluete. Merkintä osoittaa sen osan eri kaavamääräysten alaisen alueen osan välistä rajasta, jolle on rakennettava vähintään sulautissa olevan luvun osoittaman metrimäärän korkeuden meluete. Melueteen voi rakentaa istutettavaa maavallaa, melueteen tai muiden yhdistelmää. Meluete on toteutettava tienvaranpuolen ytytyksessä. Tonin suurin sallittu asuinhuonealomaäärä. | aj0 aj0 pp1 pp1 p-12 py-4 a-1 | 1ap/150m2 hule-9 hule-17 hule-18 hule-20 sl-7 ju-46 aj-8 me-8(1,29) me-8(2,5) | Korttelin numero. Sivonantontilajon mukaisen tonin raja ja numero. Kadun, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. Rakennusluku kerrosalaneliömetrinä. Rakennuksen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen osan osan suurimmat sallitut kerrostaluvuon. Rakennuksen ensimmäisessä, rinteeseen sijoituvassa kerroksessa saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän ylempään kerroksen pinna-alasta käyttää kerrosalaa luetuiksi tilaksi. Rakennuksen ylimmissä kerroksissa saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän alemman kerroksen pinna-alasta käyttää kerrosalaa luetuiksi tilaksi. Sen yläpuolelle ei saa rakentaa ulatkoaa. Merkintä osoittaa sivupiipun vähimmäiskorkeuden metreissä. Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus metreinä. Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus metreinä. Määritys ei koske sivupiippua. Rakennusala. Ohjeellinen rakennusala. Korttelialueelle tulee varata sähkölaitojen kannalta sopivasta paikasta julkivunumeroa varten sulautissa olevan luvun suuruisen tila, jota ei lasketa rakennuskokteureen. Rakennusala, jolle saadaan sijoittaa huipputalutuksen tasamaisen ja varavalmaksi tarkoitettu linjapöytä. Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen. Alue, jolla sallitaan maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen. Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puolelta rakennuksen ulkopuolelta saa käyttää rakennuksen rakennuslukuun esitettyä sivun määrää. Ohjeellinen leikkikenttä. Ohjeellinen pallokenttä. Istutettava alueen osa. Istutettava puuvävy. | aj0 aj0 pp1 pp1 p-12 py-4 a-1 | 1ap/150m2 hule-9 hule-17 hule-18 hule-20 sl-7 ju-46 aj-8 me-8(1,29) me-8(2,5) |
|---|--------------------------|--|---|---|--|--|---|--|
| ASEMAMAAN MÄÄRÄYKSET: Yleisten rakennusten korttelialue. | 7616 ① PILKKAKUUSE | Korttelin numero. Sivonantontilajon mukaisen tonin raja ja numero. Kadun, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. Rakennusluku kerrosalaneliömetrinä. Rakennuksen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen osan osan suurimmat sallitut kerrostaluvuon. Rakennuksen ensimmäisessä, rinteeseen sijoituvassa kerroksessa saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän ylempään kerroksen pinna-alasta käyttää kerrosalaa luetuiksi tilaksi. Rakennuksen ylimmissä kerroksissa saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän alemman kerroksen pinna-alasta käyttää kerrosalaa luetuiksi tilaksi. Sen yläpuolelle ei saa rakentaa ulatkoaa. Merkintä osoittaa sivupiipun vähimmäiskorkeuden metreissä. Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus metreinä. Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus metreinä. Määritys ei koske sivupiippua. Rakennusala. Ohjeellinen rakennusala. Korttelialueelle tulee varata sähkölaitojen kannalta sopivasta paikasta julkivunumeroa varten sulautissa olevan luvun suuruisen tila, jota ei lasketa rakennuskokteureen. Rakennusala, jolle saadaan sijoittaa huipputalutuksen tasamaisen ja varavalmaksi tarkoitettu linjapöytä. Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen. Alue, jolla sallitaan maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen. Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puolelta rakennuksen ulkopuolelta saa käyttää rakennuksen rakennuslukuun esitettyä sivun määrää. Ohjeellinen leikkikenttä. Ohjeellinen pallokenttä. Istutettava alueen osa. Istutettava puuvävy. | Katu. Ajorajitus. Ohjeellinen ajorajitus. Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Pysäköintipaikka. Autopaikka on suunniteltava betonilevyisellä. Merkintä osoittaa rakennuslukuun soveltuvien pysäköintipaikkojen suurimman määrän. Alueen osa, jolle saadaan rakentaa kadun tai liikennealueen alittava jalankulun ja polkupyöräite. Käytävään osan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka. Vertailupaisemäärä pintoille tulevia hulevesiä tulee viivytettävä alueella siten, että viivytyslaitteiden, -aluiden tai -laitteiden mitoitustalutuksen tulee olla yksi kunnioitettui jaksaisa salua vertailupaisemäärä pintojen kokuksen. Viivytyslaitteiden, -aluiden tai -laitteiden tulee tyhentyä 12 tunnin kuluessa tyhjennysalasta ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Korttelin luke liittii alueelliseen hulevesijärjestelmään. Ohjeellinen alueelliseen hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jonka osan julkisivun korkeuden hulevesiä ja viivytettävien katujen hulevesiä alas- ja ajorajitien. Tontilla kerjällytyksellä hulevesiä on osoitettava dily, hiekkä ja rokotat. Huleveden kaistale tulee osoitaa vähintään 10 mm (10 min) sateelle. Hulevedet saa laskea puukäyttöön vain nlyhteentekijän kautta. Tärkeinä liittö-osa-alueena säilytettävä alueen osa. Puustoa on hoidettava lajin elävöidä huomioon ottaen. Rakennuksen julkisivujen tulee olla värisävyllään tummia. Merkintä osoittamalla kohdalla pysäköintialue on rajattava muurilla. Merkintä osoittaa sen osan katu- tai liikennealueen rajasta, jonka puolelleen ajoradan reunan on rakennettava liikimäärin sulautissa olevan metrimäärän korkeuden meluete. Merkintä osoittaa sen osan eri kaavamääräysten alaisen alueen osan välistä rajasta, jolle on rakennettava vähintään sulautissa olevan luvun osoittaman metrimäärän korkeuden meluete. Melueteen voi rakentaa istutettavaa maavallaa, melueteen tai muiden yhdistelmää. Meluete on toteutettava tienvaranpuolen ytytyksessä. Tonin suurin sallittu asuinhuonealomaäärä. | aj0 aj0 pp1 pp1 p-12 py-4 a-1 | 1ap/150m2 hule-9 hule-17 hule-18 hule-20 sl-7 ju-46 aj-8 me-8(1,29) me-8(2,5) | Korttelin numero. Sivonantontilajon mukaisen tonin raja ja numero. Kadun, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. Rakennusluku kerrosalaneliömetrinä. Rakennuksen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen osan osan suurimmat sallitut kerrostaluvuon. Rakennuksen ensimmäisessä, rinteeseen sijoituvassa kerroksessa saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän ylempään kerroksen pinna-alasta käyttää kerrosalaa luetuiksi tilaksi. Rakennuksen ylimmissä kerroksissa saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän alemman kerroksen pinna-alasta käyttää kerrosalaa luetuiksi tilaksi. Sen yläpuolelle ei saa rakentaa ulatkoaa. Merkintä osoittaa sivupiipun vähimmäiskorkeuden metreissä. Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus metreinä. Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus metreinä. Määritys ei koske sivupiippua. Rakennusala. Ohjeellinen rakennusala. Korttelialueelle tulee varata sähkölaitojen kannalta sopivasta paikasta julkivunumeroa varten sulautissa olevan luvun suuruisen tila, jota ei lasketa rakennuskokteureen. Rakennusala, jolle saadaan sijoittaa huipputalutuksen tasamaisen ja varavalmaksi tarkoitettu linjapöytä. Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen. Alue, jolla sallitaan maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen. Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puolelta rakennuksen ulkopuolelta saa käyttää rakennuksen rakennuslukuun esitettyä sivun määrää. Ohjeellinen leikkikenttä. Ohjeellinen pallokenttä. Istutettava alueen osa. Istutettava puuvävy. | aj0 aj0 pp1 pp1 p-12 py-4 a-1 | 1ap/150m2 hule-9 hule-17 hule-18 hule-20 sl-7 ju-46 aj-8 me-8(1,29) me-8(2,5) |

VUU



Ote Ruskontien virtuaalimallista, Destia Oy. Yleiskuva lounaasta.



Ruskontien meluvallia idästä nähtynä.



Määränmäenkatu ja Ruskontien alikulku keskellä