

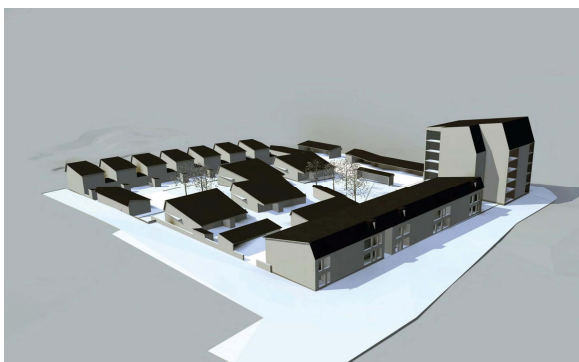


TAMPEREEN KAUPUNKI

VUORESKESKUS ITÄ, OSA B, ASEMAKAAVA NRO 8162 ASEMAKAAVASELOSTUS

16.12.2011 tarkistettu 26.4.2012

KORTTELIT 7629, 7630, 7632, 7635, 7636 SEKÄ KATU- JA VIRKISTYALUETTA



Asemakaavan selostus, joka koskee 16. päivänä joulukuuta 2011 päivättyä ja 26.4.2012 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8162. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vuoreskeskuksen itäosan suunnittelun lähtökohtana on Vuoreksen osayleiskaava ja yhdyskuntalautakunnan 19.6.2007 hyväksymä Vuoreskeskuksen 16.4.2007 päivätty asemakaavaluonnos nro 8160.

Asemakaavoitus on tullut vireille 25.4.2008, jolloin Vuoreskeskus idän (nro 8038) osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 25.4. -16.5.2008. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi mielipide sekä Ympäristöpalveluiden kommentti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin 13.3.2009 muuttuneiden kaavarajausten takia.

Vuoreskeskuksen itäosan 7.9.2009 päivätty asemakaavaluonnos (nro 8038) 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 Te-liasonera Oyj:n sekä Tiehallinnon lausunnot.

Asemakaavaluonnos nro 8038 jaettiin ehdotusvaiheessa kahteen osaan. Ensimmäisessä vaiheessa laadittu kaavaosa A (nro 8038) käsittää Vuoreksen puistokadun varren asuin korttelit sekä keskustan kaupan ja palvelujen korttelit. Nyt kyseessä oleva kaavaosa B (nro 8162) käsittää viisi keskuspuistoon rajautuvaa asuntokorttelia 7629, 7630, 7632, 7635 ja 7636.

Asemakaava on laadittu osittain kumppanuuskaavoitushankkeena. Syksyn 2009 ja kevään 2010 aikana järjestettiin asuntokortteleiden kaavoitus- ja toteutuskumppaneiden suunnittelukilpailutyypinen valintaprosessi, jolla valittiin korttelien toteuttajat pohjoisinta korttelia 7636 lukuun ottamatta. Tämän jälkeen on toteuttajien ja Vuoresprojektin yhteistyönä jatkotyöstetty korttelikohtaiset tontinkäyttösuunnitelmat. Niihin viitataan asemakaavassa ja ne sitovat korttelien toteuttajia.

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi 27.12.2011 asemakaavaehdotuksen asetettavaksi nähtäville 29.12.2011 – 30.1.2012. Kaavaehdotuksesta ei jätetty nähtävillä oloaikana muistutuksia eikä lausuntoja. Asemakaavaa tarkistettiin vähäisesti 26.4.2012.

1.2 Asemakaavan keskeinen sisältö

Kaava-alue sijoittuu Vuoreksen rakenteilla olevan keskustan itäreunaan Vuoreksen keskuspuiston laidalle. Sijainti tarjoaa lähtökohdat omaleimaiselle asuntoalueelle. Vieressä tulee olemaan samanaikaisesti uuden kaupunginosan keskusta palveluineen, hyvät joukkoliikenneyhteydet sekä laaja kaupunkimainen puisto ulkoilumahdollisuuksineen. Alueen länsipuolelle torin laidolle tulee sijoittumaan Vuoreksen keskeisiä palveluita kuten liikekeskus ja kirkko seurakuntatiloineen. Koulukeskus rakentuu kaava-alueen kaakkoispuolelle

Kaava-alue sisältää 5 asutokorttelia, niiden väliset katualueet sekä kaistaleen Vuoreksen keskuspuistoa.

Korttelit on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Suurin sallittu kerrosluku vaihtelee kortteleiden eri osissa välillä II – VI. Väljä käyttötarkoitusmerkintä ja massoittelun mittakaavan vaihtelu mahdollistaa myös asumismuotojen vaihtelun. Kerrostalot sijoittuvat Vuoresraitin varrelle. Muualle korttelien sisäosiin ja keskuspuiston reunalle voi sijoittua sekoittuneena kerros- ja pientaloja suurimman sallitun kerrosluvun ollessa II, mikä mahdollistaa myös I-kerroksisten pientalojen rakentamisen.

Katuverkko rakentuu kampamaisesti Vuoreksen puistokadun varaan. Kadut muuttuvat hierarkkisesti kävely- ja pyöräilypainotteisiksi itään mentäessä. Pohjois-etelä – suuntaiset kevyen liikenteen pääreitit sijaitsevat kaava-alueen länsipuolella Vuoreksen puistokadulla ja Vuoresraitilla kaupunkisolujen keskellä sekä itäpuolella keskuspuistossa.

Vuoreksen keskuspuisto on luonteeltaan kaupunkimainen rakennettu ja istutettu puisto. Sinne rakentuu monipuolisesti hulevesien käsittelyjärjestelmät sadepuutarhoineen ja vesialtaineen, leikki- ja pallokentät, oleskelualueet ja sinne sijoitetaan ympäristöaidetta.

Alueelle rakentuu arviolta 280 asuntoa. Näistä kerrostaloasuntoja on 200 kpl ja pientaloasuntoja 80 kpl. Kokonaiskerrosala on 27120 m². Siitä asutokerrosalaa on 22600 m², mikä vastaa noin 500 asukasta. Autosuoja- ja taloustiloille on varattu 3390 m² ja asukkaiden yhteistiloille 1130 m². Vuoresaukion viereisissä kortteleissa 7630 ja 7632 saadaan rakennusoikeudesta 20 % käyttää liike-, toimisto- ja palvelutiloja varten, mikä mahdollistaa mm. vanhusten asuntojen sekä niihin liittyvien palveluiden toteuttamisen. Tonttitehokkuus vaihtelee välillä 0,64 – 0,81. Kaava-alueen pinta-ala on 5,9 ha. Korttelialuetta 3,8 ha, katualuetta 0,3 ha ja virkistysaluetta 1,8 ha.

1.3 Toteuttaminen

Mikäli kaavan hyväksymisprosessi etenee ilman valituksia, on asemakaava lainvoimainen kesällä 2012. Asuntoalueen rakentaminen voi alkaa tämän jälkeen kuntatekniikan toteuttamisella. Korttelialueiden rakentamisen arvioidaan alkavan vuonna 2013. Kortteleiden toteuttajien ja Vuores-projektin yhteistyönä on laadittu korttelikohtaiset tontinkäyttösuunnitelmat. Niihin viitataan asemakaavassa ja ne sivat kortteleiden toteuttajia.

2 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

2.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi: Vuoreskeskus itä, osa B, asemakaava nro 8162

Sijainti: Alue sijaitsee noin 8 km kaupungin keskustasta etelään, Ruskontien (maantie 309) pohjoispuolella.

Asemakaava: Tampereen kaupungin Vuoreksen kaupunginosan korttelit 7629, 7630, 7632, 7635, 7636 sekä katu- ja virkistysaluetta.

Tonttijako: Tonttijako laaditaan erillisenä ja sitovana.

Kaavan laatija: Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön kehittäminen, Maankäytön suunnittelu, Asemakaavasunnittelu, arkkitehti Ilkka Kotilainen. Valmisteluvaiheessa työhön osallistuivat arkkitehdit Kay Bierganns, Anne Kangasniemi, Vesa Kinttula ja Minna Kiviluoto.

Dno: TRE:4190/2010, pvm. 20.5.2010 (ehdotusvaihe)

Dno: TRE:4092/2008, pvm. 22.4.2008 (aloitus ja valmisteluvaihe)

Vireille tulo: Kaavoitus on tullut vireille kuuluttamalla 25.4.2008 osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville.

2.2 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Asemakaavakartta 16.12.2011, tarkistettu 26.4.2012
- Asemakaavan seurantalomake
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 15.4.2008, tarkistettu 13.3.2009 ja 16.12.201
- Havainnepiirros 16.12.2011, tarkistettu 26.4.2012
- Tontinkäyttösuunnitelma ts-8162-1
- Tontinkäyttösuunnitelma ts-8162-2
- Tontinkäyttösuunnitelma ts-8162-3
- Tontinkäyttösuunnitelma ts-8162-4

2.3 Luettelo muista kaavaa koskevistä asiakirjoista ja selvityksistä

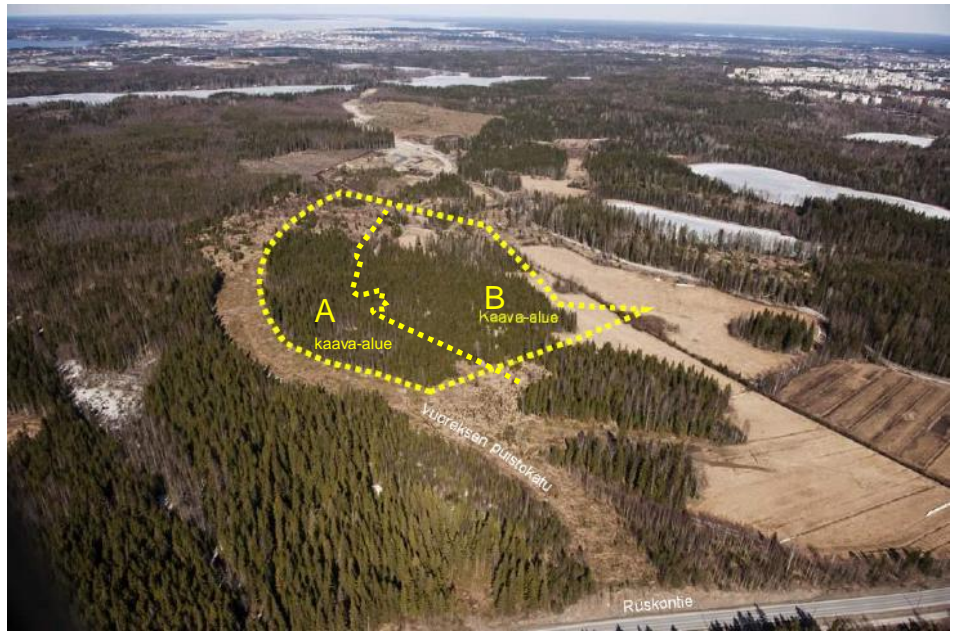
- Vuoreskeskuksen itäosan asuntokortteleiden kaavoitus- ja toteutuskumppaneiden valinta, arviointipöytäkirja 15.6.2010
- Mielipiteet ja lausunnot sekä vastineet kaavaluonnoksesta
- Vuoreskeskuksen itäosan katusuunnitelmaluonnos, Tampereen Infra 10.9.2009
- Vuoreskeskus, korttelit 7616 - 7639, meluselvitys, Ramboll Oy 26.9.2008
- Vuoreskeskuksen asemakaavaluonnoksen vaikutusten arviointi
- Vuores, ilmanlaatu vuonna 2030, Enwin Oy 2008
- Vuoreksen keskuspuiston yleissuunnitelma, Atelier Dreiseitl 2008
- Vuoreksen osayleiskaava-alueen luontoselvitys, Tampereen kaupunki, Kari Korte 2000

3 LÄHTÖKOHDAT

Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijoittuu Vuoreksen rakenteilla olevan keskustan itäreunaan. Alue on rakentamatonta metsä- ja peltomaastoa. Kuvassa on rajattuna Vuoreskeskus idän aiemmin laadittu A osa (kaava nro 8038) ja nyt kyseessä oleva B osa (kaava nro 8162).



3.1.2 Luonnonympäristö

Vuoreksen alue kuuluu vedenjakajaselänteenä toimivaan järviylänköön. Peruspiirteitä ovat vesistöjen runsaus ja selvä suuntautuneisuus, maastorakenteen vaihtelevuus ja pienipiirteisyys. Maisemarakennetta luonnehtivat kaakko-luoteis-suuntaiset osittain jyrkkärinteiset selänteet, jotka muodostavat selkeitä tilarajoja pelloille ja soille.

Kaava-alue on ympäristöltään kulttuurivaikutteista. Itäosa on avointa peltoa. Länsiosa on alle 80-vuotiasta metsää ja tyypiltään lehtomais-ta kangasta. Alueella ei ole luonnonsuojelukohteita.

Korkeudet vaihtelevat noin +114 - +122 mpy välillä. Maasto laskee loivasti itään. Maaperä on pääosin moreenia tai hienorakeista maajajia. Alueella ei ole tiettävästi ollut maaperän likaantumista tai pilaantumista aiheuttavaa toimintaa.

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

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alue on rakentamaton aluetta, jota käytetään ulkoiluun. Suunnittelualan halki kulkeva Koukkujärventie palvelee Särkijärven rannalla sijaitsevaa vapaa-ajan asutusta. Lähimmät kaupalliset ja julkiset palvelut sijaitsevat Hervannassa.

Vuoreksen keskusta on rakenteilla. Puistokatu on toteutettu ja länsipuolen asuntokortteleiden toteutus on käynnissä. Liikekeskus ja koulu rakentuvat lähivuosina. Vuoreksen keskuspuisto on rakenteilla.

3.1.4 Maanomistus

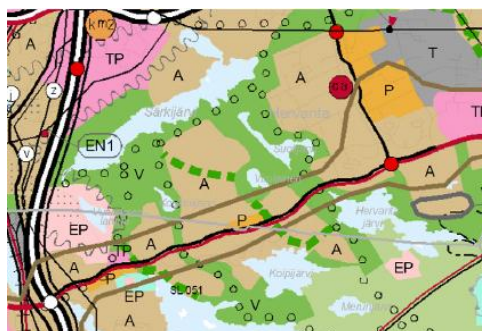
Alue on kaupungin omistuksessa.

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. Asemakaava-alue on osoitettu taajama- ja virkistys-toimintojen alueiksi ja se kuuluu osittain Tampereen seudun kehä II kehittämiskäytävään. Lisäksi alueelle on merkitty viheryhteystarve.



Osayleiskaava

Tampereen ja Lempäälän yhteinen toimielin hyväksyi Vuoreksen osayleiskaavan 17.11.2003 ja ympäristöministeriö on vahvistanut sen 28.1.2005 pääosin. Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 27.9.2006 osayleiskaava on tullut lainvoimaiseksi. Osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu paikalliskeskustatoimintojen alueita ja julkisten palvelujen ja hallinnonalueita, lähivirkistysalueita sekä alueen kevyen liikenteen pääreitti.

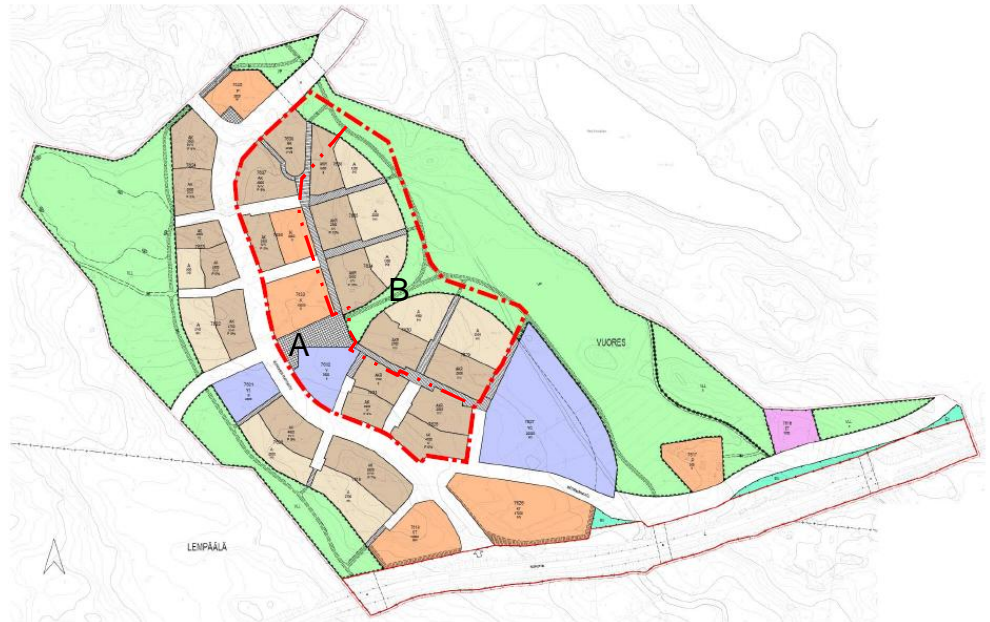


Asemakaavat

Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa. Kaava-alueeseen rajautuvat 6.5.2010 voimaan tullut Vuoreskeskuksen itäosan A-vaiheen asemakaava nro 8038 sekä 24.9.2009 voimaan tullut Vuoreskeskuksen kaakkoisosan asemakaava (8161).

Muut suunnitelmat

Vuoreskeskuksen alueelle on laadittu asemakaavaluonnos, joka oli nähtävänä 20.4. -11.5.2007. Yhdyskuntalautakunta hyväksyi 19.6.2007 asemakaavoituksen pohjaksi 16.4.2007 päivätyn asemakaavaluonnoskartan nro 8160. Asemakaavaluonnoksessa suunnittelualue on osoitettu asuinkerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AKR) ja asuinrakennusten (A) korttelialueiksi. Kortteleiden välialueet ovat pihakatualueita ja niiden itäpuoli on osoitettu puistoksi (VP). Oheisessa kaavaluonnosotteessa on rajattuna Vuoreskeskus idän aiemmin laadittu A osa (kaava nro 8038) ja nyt kyseessä oleva B osa (kaava nro 8162).



Vuoreksen 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 kevytliikenteenreitit ja korttelien välinen alue pohjoisimman korttelin kohdalla.

3.2.3 Kaava-aluetta koskevat Vuoreksen erillishankkeet

Beyond Vuores – projekti

Beyond Vuores – projekti oli pääosin Tekesin rahoittama tutkimushanke, joka kesti vv. 2004 -2007. Tampereen ja Lempäälän lisäksi mukana oli mm. VTT ja 13 yrityskumppania. Tarkoituksena oli kehittää uudenlaisia aluerakentamisen suunnittelun ja toteutuksen yhteistyömalleja prosessien nopeuttamiseksi ja toteutuksen laadun parantamiseksi. Projektin kokeilualueisiin kuului Vuoreksen Mäyränmäki ja Vuoreskeskus. Työprosessien kehittämistä on jatkettu myöhemmin muidenkin Vuoreksen osa-alueiden suunnittelussa ja toteutuksessa.

EcoDrive –projekti

Tampereen kaupunki osallistuu Tekesin Kestävä yhdyskunta – ohjelman EcoDrive –projektiin, jonka tarkoituksena on luoda metodinen perusta tulevaisuuden ekotehokkaiden asuinalueiden konsepteille, niiden suunnittelu- ja toteuttamiskeinoille sekä vaikuttavuuden arvioinnille. Metodeja kehitetään Vuoreksen eri osa-alueiden suunnittelu- ja kehittämishankkeissa.

Vuoreksen jätteiden imukeräilyjärjestelmä

Imukeräilyjärjestelmän edellytyksiä selvitettiin 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 tulee noin 450 000 kerrosneliömetriä ja asukkaita arviolta 9100–9300 henkilöä sekä myös alueelle sijoittuvat julkiset ja yksityiset toiminnot. Imukeräilyjärjestelmä muodostuu kiinteistöillä sijaitsevista syöttöasemista, liityntäputkistosta, runkoptkistosta ja keskitetystä koonta-asemasta, 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 päätti suunnittelujaosto 26.1.2009.

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 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 Vuoreksen eri osa-alueilla. Sen mukaan torille ja keskuspuistoon sijoitetaan taidetta puistosuunnittelun yhteydessä. Huhtikuussa 2009 on valittu taideyhteistyön puitesopimus Kumppanit, jotka jatkavat taidehankkeen suunnittelua ja toteutuksen ohjelmointia.

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. Yhdyskuntalautakunta hyväksyi 19.6.2007 asemakaavoituksen pohjaksi 16.4.2007 päivätyn Vuoreskeskuksen asemakaavaluonnoskartan nro 8160.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kaavahankkeen osalliseksi on määritelty seuraavat tahot:

- Suunnittelu- 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 suunnittelupalvelu
- 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

Alueen kaavoitus on tullut vireille 25.4.2008, jolloin osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 25.4. – 16.5.2008.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Suunnittelun lähtökohtana on Vuoreksen osayleiskaava ja yhdyskuntalautakunnan 19.6.2007 hyväksymä Vuoreskeskuksen 16.4.2007 päivätty asemakaavaluonnos nro 8160, joka 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.

Asemakaavoitus on tullut vireille 25.4.2008, jolloin Vuoreskeskus idän (nro 8038) osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 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 kaavamerkinnöin 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.

Vuoreksen keskuspuiston yleissuunnitelman laadintavaiheessa järjestettiin 22.11.2007 ja 5.3.2008 hulevesiä koskevia tilaisuuksia Anniston kyläläisille. Yleissuunnitelmasta pidettiin yleisötilaisuus 3.6.2008 palvelupisteessä ja se oli nähtävillä 11.6. – 25.6.2008..

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin 13.3.2009 muuttuneiden kaavarajausten takia.

Vuoreskeskuksen itäosan 7.9.2009 päivätty asemakaavaluonnos (nro 8038) 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. Yleisömielipiteinä ja kysymyksinä käsiteltiin mm. hulevesien- ja rakentamisaikaisten hulevesien käsittelyä, alueen palvelujen ja rakentamisen aikataulua sekä joukkoliikennepalvelun aikataulua. Kaavaluonnoksesta pyydettiin nähtävillä olon aikana kaupungin eri toimialojen lausunnot ja muut viranomaislausunnot. Asemakaavan luonnoksesta esitettiin kirjallisesti kaksi mielipidettä ja kahdeksan kaupungin toimialojen lausuntoa sekä Elisa Oyj:n, Teliasonera Oyj:n ja Tiehallinnon lausunnot.

Saaduissa mielipiteissä käsiteltiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, väestönsuojia, hulevesiä, rakentamisaikaisten hulevesien hallintaa, tulevaisuuden ilmastonmuutos- ja energiahaasteisiin vastaamista, EcoCity –tutkimusta, osayleiskaavan mukaisuutta, kaavaluonnoksen puutteellisuutta, kadunnimiä, Vuoreskeskuksen kaavojen jakamista erillisiksi kaavaehdotuksiksi ja asiakirjojen saantia. Lausunnoissa kiinnitettiin huomiota mm. hulevesimerkintöihin, muuntamopaikkoihin, liikenteen meluun ja melumääräyksiin, luontoselvityksiin, yleisen ja yksityisen alueen rajaamiseen, rakennusten palosuojausvaatimukseen alle 8 m etäisyydellä, esteettömyyteen kaikkien väestöryhmien osalla, jalankulkuympäristön turvallisuuteen, saatoliikenteeseen ja liikkumisesteisten pysäköintipaikkoihin ja palvelutilantarpeiden mitoitukseen.

Asemakaavaluonnos nro 8038 jaettiin ehdotusvaiheessa kahteen osaan. Ensimmäisessä vaiheessa laadittu kaavaosa A (nro 8038) käsittää Vuoreksen puistokadun varren asuin korttelit sekä keskustan kaupan ja palvelujen korttelit. Nyt kyseessä oleva kaavaosa B (nro 8162) käsittää viisi keskuspuistoon rajautuvaa asuntokorttelia 7629, 7630, 7632, 7635 ja 7636.

Asemakaava on laadittu osittain kumppanuuskaavoitushankkeena. Syksyn 2009 ja kevään 2010 aikana järjestettiin asuntokortteleiden kaavoitus- ja toteutuskumppaneiden suunnittelukilpailutyypinen valintaprosessi, jolla valittiin korttelien toteuttajat pohjoisinta korttelia 7636 lukuun ottamatta. Valintaprosessin arviointipöytäkirja on päivätty 15.6.2010. Pöytäkirjassa on kuvattu kilpailun kulku, kilpailuehdotuksien arviointi sekä jatkoon valitut yrityskumppanit. Tämän jälkeen on toteuttajien ja Vuores-projektin yhteistyönä jatkotyöstetty korttelikohtaiset tontinkäyttösuunnitelmat. Niihin viitataan asemakaavassa ja ne sitovat kortteleiden toteuttajia.

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi 27.12.2011 asemakaavaehdotuksen asetettavaksi nähtävillä 29.12.2011 – 30.1.2012. Kaavaehdotuksesta ei jätetty nähtävillä oloaikana muistutuksia eikä lausuntoja. Asemakaavaa tarkistettiin vähäisesti 26.4.2012. Kortteleissa 7630 ja 7632 liike-, toimisto- ja palvelutiloille sallittu kerrosala nostettiin 15 prosentista 20 prosenttiin. Kortteleihin 7630, 7632 ja 7636 lisättiin varaus sähkömuuntamoille. Lisäksi Vuoreksen keskuspuiston hulevesimerkintöjä täydennettiin.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa on järjestetty työpalaverit. Vuoreskeskustan asemakaavaluonnos ja hulevesisuunnitelma esiteltiin 18.1.2007, Vuoreksen suunnittelutilanne 25.4.2008 ja Vuoreskeskustan itäosan suunnittelutilanne 19.11.2008

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1. Lähtökohta-aineistojen tavoitteet

Vuoreksen osayleiskaava ja Vuoreskeskustan asemakaavaluonnos asettavat tavoitteet Vuoreskeskuksen itäosan kaavoitukselle. Vuoreskeskuksen asemakaavaluonnoksen (nro 8160) hyväksymisen yhteydessä yhdyskuntalautakunta täsmensi jatkosuunnittelun tavoitteita. Toivottiin mm. pientalojen osuuden toteutumista osayleiskaavan mukaisesti, millä turvataan Vuoreksen kehittyminen ihmisläheisenä pikkukaupunkina. Lisäksi toivottiin, että suunnittelussa otetaan huomioon alueen sisäiset viheralueet ja hyödynnetään maaston topografiaa. Liikenne- ja pysäköintijärjestelyissä asetettiin tavoitteeksi viihtyisyydeltään ja toimivuudeltaan korkeatasoinen keskustaympäristö.

4.4.2. Kaavoituksen tavoitteet

Tavoitteena on luoda kaavalliset puitteet asuntoalueen identiteetin ja vetovoiman aikaansaamiselle sekä mahdollisuudet laadukkaalle arkkitehtuurille. Tavoitteena on luoda mittakaavallisesti hallittuja kaupunkitiloja, viihtyisää ja turvallista asuinmiljöötä sekä monipuolisia asumismuotoja.

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.

5 ASEMAKAAVA

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Kytkeytyminen ympäröivään yhdyskuntaan

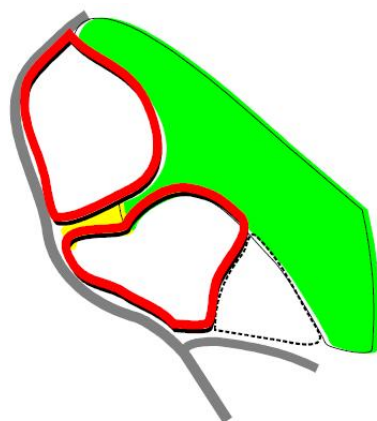
Kaava-alue sijoittuu Vuoreksen rakenteilla olevan keskustan itäreunaan. Kaava-alue rajautuu Vuoresraittiin, koulukeskukseen ja Vuoreksen keskuspuistoon sisältäen 5 asuntokorttelia, niiden väliset kaualueet sekä kaistaleen Vuoreksen keskuspuistoa. Sijainti tarjoaa lähtökohdat omaleimaiselle asuntoalueelle. Aivan vieressä tulee olemaan samanaikaisesti uuden kaupunginosan keskusta palveluihin ja laaja kaupunkimainen puisto ulkoilumahdollisuuksineen.

5.1.2 Omaleimainen kaupunkirakenne ja tehokas maankäyttö

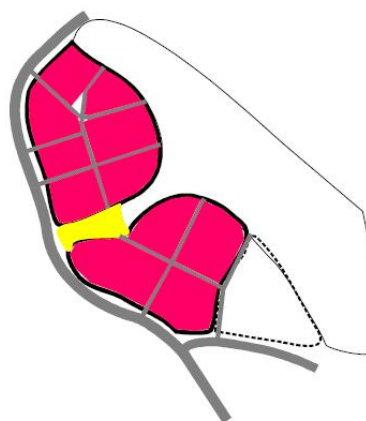
Vuoreskeskuksen luonne perustuu pikkukaupunkimaiseen miljööseen sekä asumis-, palvelu-, harrastus- ja työpaikkatoimintojen sekoittumiseen kaupunkirakenteessa. Runsaan 2 000 asukkaan keskusta on suunniteltu tiiviiksi kokonaisuudeksi, jonka kontrastina toimivat keskuksen länsi- ja itäpuolelle suunnitellut puistot. Keskuksen kaupunkirakenne tukeutuu Vuoreksen puistokatuun.

Keskuksen itäosa koostuu kahdesta selkeästi rajautuneesta kaupunkisolusta. Solujen reunoja kiertävät rakennusketjut muodostavat kaupunkikuvallisen perushahmon. Solujen yhtenäinen suurmuoto korostaa keskuspuiston avointa maisematilaa. Kaupunkisolujen väliin sijoittuu urbaanina kohtaamispaikkana keskuksen sydän – tori, jonka laiduille rakentuvat keskeiset palvelut kuten liikekeskus, kirkko ja kulttuuripalvelut. Eteläisen kaupunkisolun eteläpähän sijoittuu lisäksi koulukeskus. Pilkkakuusenharjun metsämaisema luo tilallisen kokonaisuuden yhdessä keskuspuiston, solujen ja torin kanssa.

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



Kaupunkirakenteen ulkoinen hahmo



Kaupunkirakenteen sisäinen hahmo

5.1.3 Monimuotoista asumista

Korttelit on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Suurin sallittu kerrosluku vaihtelee kortteleiden eri osissa välillä II – VI. Väljä käyttötarkoituksmerkintä ja massoittelun mittakaavan vaihtelu mahdollistaa myös asumismuotojen vaihtelun. Kerrostalot sijoittuvat Vuoresraitin varrelle. Muualle korttelien sisäosiin ja keskuspuiston reunalle voi sijoittua sekoittuneena kerros- ja pientaloja suurimman sallitun kerrosluvun ollessa II, mikä mahdollistaa myös I-kerroksisten pientalojen rakentamisen.

5.1.4 Joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn suosiminen

Asuntoalue kytkeytyy joukkoliikenteen vaikutuspiiriin. Bussien päälinjat ja katuraitiotievaraus sijoittuvat Vuoreksen keskustaan joukkoliikenteen laatuikäväksi suunnitellulle puistokadulle, jonne asuntoalueelta on erinomainen yhteys. Julkisen liikenteen pysäkit ovat Vuoresaukion kohdalla, pohjoisen kiertoliittymän eteläpuolella ja koulukeskuksen edustalla Mäyränmäenkadun varrella. Vuoreksen puistokadusta kohti itää suuntautuvat kadut muuttuvat hierarkkisesti kävelypainotteisiksi itään mentäessä. Pohjois-etelä – suuntaiset kevyen liikenteen pääreitit sijaitsevat Vuoreksen puistokadulla, kaupunkisolujen keskellä ja niiden itäpuolella keskuspuistossa.

5.1.5 Kaupunkimainen keskuspuisto

Vuoreksen keskuspuisto on luonteeltaan kaupunkimainen rakennettu ja istutettu puisto. Sinne rakentuu monipuolisesti hulevesien käsittelyjärjestelmät sadeputarhoineen ja vesialtaineen, leikki- ja pallokentät, oleskelualueet ja sinne sijoitetaan ympäristöaidetta

5.1.6 Mitoitus

Alueelle rakentuu arviolta 280 asuntoa. Näistä kerrostaloasuntoja on 200 kpl ja pientaloasuntoja 80 kpl. Kokonaiskerrosala on 27120 m². Siitä asuntokerrosalaa on 22600 m², mikä vastaa noin 500 asukasta. Autosuoja- ja taloustiloille on varattu 3390 m² ja asukkaiden yhteistiloille 1130 m². Vuoresaukion viereisissä kortteleissa 7630 ja 7632 saadaan rakennusoikeudesta 20 % käyttää liike-, toimisto- ja palvelutiloja varten, mikä mahdollistaa mm. vanhusten asuntojen sekä niihin liittyvien palveluiden toteuttamisen. Tonttitehokkuus vaihtelee välillä 0,64 – 0,81. Kaava-alueen pinta-ala on 5,9 ha. Korttelialuetta 3,8 ha, katualuetta 0,3 ha ja virkistysaluetta 1,8 ha.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava on merkinnöiltään ja määräyksiltään osittain väljä osoittaen rakentamisen pääperiaatteet ja luoden edellytykset laatu- tavoitteiden saavuttamiselle. Menettelyllä pyritään mahdollistamaan innovaatiot ja tuotekehittely rakentamisen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Rakentamisen yksityiskohtaisempi ohjaus on järkevämpi määrittellä muilla asiakirjoilla, joita on helpompi muuntaa ja soveltaa toteutusajankohdan tarpeita ja haasteita vastaavaksi.

Asuntokortteleiden yksityiskohtaisempaa toteutusta ohjaavat tontinkäyttösuunnitelmat. Syksyn 2009 ja kevään 2010 aikana järjestettiin asuntokortteleiden kaavoitus- ja toteutuskumppaneiden suunnittelukilpailutyypinen valintaprosessi, jolla valittiin korttelien toteuttajat pohjoisinta korttelia 7636 lukuun ottamatta. Tämän jälkeen asemakaavan laadinnan rinnalla rakennushankkeet ovat laatineet tonteilleen tontinkäyttösuunnitelma1. Niihin viitataan asemakaavassa ja ne sitovat kortteleiden toteuttajia. Ennen asemakaavan hyväksymiskäsittelyä ne on hyväksytty Vuoreksen laaturyhmässä. Ennen rakennuslupavaihetta rakennushankkeiden tulee laatia tontinkäyttösuunnitelmat 2, jotka Vuoreksen laaturyhmä hyväksyy varmistaen rakentamisen laatutason. Laaturyhmän hyväksyntä on edellytyksenä tontinluovutukselle ja rakennusluvalle.

Yleisten alueiden toteutusta ohjaavat katujen ja viheralueiden yleissuunnitelmat.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Kaava-alueella on 5 asuinrakennusten korttelialuetta (A). Suurin sallittu kerrosuku vaihtelee välillä II – VI. Korkeampi rakentaminen sijoittuu Vuoresraitin varrelle. Asuntokerrosalan lisäksi rakennusoikeutta on myös ja autosuoja- ja taloustiloille (v) sekä asukkaiden yhteistiloille (yht) asuntokerrosalan määrästä. Vuoresaukion viereisissä kortteleissa 7630 ja 7632 saadaan rakennusoikeudesta 20 % käyttää liike-, toimisto- ja palvelutiloja varten, mikä mahdollistaa mm. vanhusten asuntojen sekä niihin liittyvien palveluiden toteuttamisen.

numero	pinta-ala	rakennusoikeus	tonttitehokkuus
7629-1	9399	6600 (5500+v825+yht275)	0,70
7630-1	8184	5760 (4800+v720+yht240)	0,70
7632-1	7442	6000 (5000+v750+yht250)	0,81
7635-1	8381	5760 (4800+v720+yht240)	0,69
7636-1	4698	3000 (2500+v375+yht125)	0,64

Määräyksen hule-9 mukaisesti kattovesiä ja päällystetyiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytysoikeuksien, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1,000 m3 jokaista sataa katto- ja päällysteneliometriä kohden. Viivytysoikeuksien, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Kortteleissa voidaan määräyksen et-14 mukaisesti rakennusalueelle sijoittaa sähkölaitoksen osoittamasta paikasta jakelumuuntamo varten n. 6 x 6 m suuruisen ala tai rakennuksessa enintään 20 m2 suuruisen tila, jonka saa rakentaa kerrosalan lisäksi.

Kaava-alueelle on laadittu korttelikohtaiset tontinkäyttösuunnitelmat korttelia 7636 lukuun ottamatta. Tontinkäyttösuunnitelmiin viitataan asemakaavassa ja ne sitovat kortteleiden toteuttajia. Tontinkäyttösuunnitelmat on osoitettu merkinnällä ts-8162-1,2,3 ja 4.

Merkintä y-8162 osoittaa, että asemakaavaa varten on laadittu yleismääräys, joka on asemakaavakartassa.

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

Kortteleissa 7629, 7630, 7632 ja 7635 vähintään 3-kerroksisten asuinkerrostalojen ylimmän kerroksen julkisivu on toteutettava jyrkkänä epäsymmetrisenä harjakattona, jossa jyrkkä lape on kadun suuntaan. Ylimmän kerroksen tulee sijaita katon sisällä. Ylimpien asuntojen sisäkatot tulee rakentaa mahdollisimman usein vinoksi.

Katoissa tulee olla räystäät joka suuntaan.

Tontin raja Vuoreksen keskuspuistoon ei saa olla aidattu muutoin, kuin asuntojen yhteyteen rakennettavien puistoa korkeammalle sijoittuvien terassien osalta.

Kortteleiden sisäisiä tontinrajoja ei saa aidata. Leikki- ja oleskelualueet on toteutettava yhtenäisinä.

Vuoresraitin varrella asuinrakennusten lattiapinnan tulee olla 0,5 – 0,7 m Vuoresraittia ylempänä.

Muurilla rajattavien etupihojen (em) tulee olla kadun pintaa noin 0,4-0,6 m korkeammalla, kuitenkin rakennuksen lattiapintaa 0,1 – 0,3 m alempana.

Muuntamot on rajattava muurein katujen ja tonttien sisäänkäyntien puolelta ja ne on rakennettava yhtenäisiksi viereisten muurien, talousrakennusten ja autokatosten muuriseinien kanssa. Muuntamon sijoituspaikka on avoin yhteen suuntaan huoltoa varten.

Autokatokset tai -tallit ja pihojen talousrakennukset suositellaan rakennettaviksi viherkattoisina osana hulevesijärjestelmän viivytyjärjestelmää. Viherkattojen ala huomioidaan viivytyksen osana määräyksen (hule-9) mukaisessa hulevesien mitoituksessa.

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

Kaava-alueella kiinteistöjen tulee liittyä jätehuollon putkijärjestelmään.

Autopaikat:

1 ap / 90 asuinkerrosalaneliometriä kohden kerrostaloissa

1,5 ap / pientaloasuntoa kohden

1 ap / 250 vanhusten palvelu- ja asuntotilan kerrosalaneliometriä kohden

1 ap / 90 liike-, toimisto-, palvelu-, yhteis- ja työtilakerrosalaneliometriä kohden

Polkupyörät:

Kerrostaloissa tulee olla pyörien sisäsäilytyspaikkoja yksi 30 asuin-kerrosalaneliometriä kohti ja lisäksi katettuja ulkosäilytyspaikkoja vähintään puolet sisäsäilytyspaikkojen määrästä. Pientaloissa tulee olla pyörien sisäsäilytyspaikkoja yksi 40 asuin-kerrosalaneliometriä kohti ja lisäksi katettuja ulkosäilytyspaikkoja vähintään puolet sisäsäilytyspaikkojen määrästä. Pyörien sisäsäilytyspaikkoja tulee olla yksi 40 liike-, toimisto-, palvelu-, yhteis- ja työtilakerrosalaneliometriä kohti ja lisäksi katettuja ulkosäilytyspaikkoja vähintään puolet sisäsäilytyspaikkojen määrästä.

Asemakaavan laadinnan rinnalla rakennushankkeet ovat laatineet tonteilleen tontinkäyttösuunnitelma¹. Ennen asemakaavan hyväksymiskäsittelyä nämä on hyväksytty Vuoreksen laaturyhmässä. Ennen rakennuslupavaihetta rakennushankkeiden tulee laatia tontinkäyttösuunnitelmat², jotka Vuoreksen laaturyhmä hyväksyy varmistuen rakentamisen laatutason. Laaturyhmän hyväksyntä on edellytyksenä tontinluovutukselle ja rakennusluvalle.

5.3.2 Yleiset alueet

Katualueet

Katualueita on tarkasteltu asemakaavan laadinnan rinnalla yleispiirteisellä tarkkuudella. Katualueet on tyypitetty ja mitoitettu. Katusuunnitelman laadinta on käynnissä ja se asetetaan nähtäville todennäköisesti alkuvuodesta 2012. Katusuunnitelman pohjalta laaditaan katujen rakentamissuunnitelmat.

Puistot

Korttelialueiden itäpuolinen puistoksi merkitty alue (VP) rakennetaan osaksi Vuoreksen keskuspuistoa ja sitä käytetään myös hulevesien käsittelyyn. Kaavaratkaisut perustuvat keskuspuiston yleis- ja toteutussuunnitelmaan. Kaavassa on merkitty kevyen liikenteen pääreitit ohjeellisena. Keskuspuistoon on kaavassa 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).

5.3.3 Tekninen huolto

Vesihuolto

Vesihuolto toteutetaan tavanomaisin periaattein eli kiinteistöt liitetään kaupungin vesihuoltoverkoston. Asuntokortteleiden jätevedet johdetaan painovoimaisina ilman pumppaamoja. Vuoreksen vesihuollon yleissuunnitelman mukaan vesihuoltolinjat (jäteveden pääviemäri, paineviemäri ja runkovesijohto) sijaitsevat keskuspuistossa ja keskuksen torin kohdalla.

Energiahuolto

Paikallinen energiayhtiö Tampereen Sähkölaitos Oy rakentaa Vuorekseen kaukolämpöverkon, johon asuinkorttelit on mahdollista liittää. Kaava-alueelle on osoitettu varaukset sähkömuuntamoille kortteleissa 7629 ja 7635.

Jätehuolto

Alueella tullaan toteuttamaan jätelajien keräyksen ja noudon putkijärjestelmä. Kaava-alueella kiinteistöjen tulee liittyä jätehuollon putkijärjestelmään. Jätteiden putkikeräyspaikat on esitetty asemakaavassa ohjeellisina alueenosina.

Hulevesijärjestelmä

Vuoreksen keskuspuiston hulevesien hallinnan ratkaisut perustuvat Atelier Dreiseitlin laatiman Keskuspuiston yleissuunnitelmaan. Keskuspuistoon on kaavassa 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.

Tiiviisti rakennetun Vuoreskeskuksen kuivatus hoidetaan lähtökohteisesti sadevesiviemäreillä. Korttelialueilla muodostuvia hulevesiä käsitellään ja viivytetään ennen sadevesiviemäriin johtamista tontti- ja korttelikohtaisilla menetelmillä (hule-9). 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 tarkoitettuista 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.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Asemakaavan toteuttamisen myötä Vuoreksen keskusta rakentuu osayleiskaavan periaatteiden mukaisesti, mikä tukee väestö- ja asuntotavoitteiden saavuttamista. Tämä puolestaan on julkisten ja yksityisten palveluiden sekä joukkoliikenteen hyvän palvelutason toteutumisen edellytys.

Kaupunkikuva ja maisema

Nykyinen rakentamaton alue muuttuu kaupunkimaiseksi rakennetuksi asuinympäristöksi ja hoidetuksi puistoalueeksi. Asemakaava rakentuu suurmaiseman ehdoilla. Kaavalla luodaan edellytykset hyvin tunnistettavalle ja vahvan identiteetin omaavalle asuin- ja puistoalueelle. Rakennusten massoittelu vahvistaa kaupunkikuvan olemusta. Yksityiskohtaisemmin kaupunkikuvaa on selostettu kohdassa 5.1.

Liikenne

Asuntoalue kytkeytyy joukkoliikenteen vaikutuspiiriin. Bussien päälinjat ja pikaratikkavaraus sijoittuvat joukkoliikenteen laatuikäväksi suunnitellulle Vuoreksen puistokadulle, jonne alueelta on hyvä yhteys. Alueelle rakennetaan kattava, viihtyisä, turvallinen, esteetön ja laadukas kevyen liikenteen verkosto, mikä on toimivan julkisen liikenteen edellytys. Joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä tuetaan lisäksi tehokkaalla maankäytöllä, mikä takaa riittävän väestöpohjan joukkoliikenteen vaikutuspiiriin.

Asuminen

Asuntoalueen toteutuminen lisää ja monipuolistaa asuntojen tarjontaa Vuoreksessa ja Tampereella. Väestölisäys on noin 1000 asukasta. Asemakaava mahdollistaa kaupunkimaisen pientalorakentamisen ja kerrostaloasumisen erilaisia muotoja, hallintamuodoltaan monipuolista asuntotarjontaa ja asuntojakaumaa. Julkiset ja yksityiset palvelut sijaitsevat hyvin lähellä asutusta ja ovat turvallisesti saavutettavissa.

Palvelut ja työpaikat

Asuntoalue tukeutuu Vuoreksen keskustan palveluihin ja asuntoalueen väestölisäys tukee Vuoreksen palveluiden kehittymisedellytyksiä

Virkistys

Asuntoalueen rakentumisesta huolimatta kaava-alueelle ja sen lähiympäristöön jää laajat yhtenäiset viheralueet palvelemaan asuntoalueen ja koko Vuoreksen tulevien asukkaiden virkistystarpeita. Kaava-alueen virkistysalueet liittyvät ympäröivään laajempaan virkistysalueverkostoon sitä täydentäen.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, maisemakuva

Nykyinen rakentamaton metsä- ja peltoalue muuttuu kaupunkimaiseksi rakennetuksi asuinympäristöksi ja hoidetuksi puistoalueeksi.

Luonnonolot

Tiiviisti rakennetussa Vuoreskeskuksessa ei nykyinen kasvillisuus tule säilymään. Rakentamisen yhteydessä joudutaan asuintonteilta puusto ja muu kasvillisuus poistamaan. Myös maanperä muuttuu rakentamisen myötä. Vastaavasti myös puistoalueelta uusien toimintojen sijoittumisen ja maaston muokkaamisen myötä alkuperäinen kasvillisuus pääosin poistuu korvautuen täydennysistutuksilla. Luontonselvityksiä on täydennetty kaavoituksen aikana. Tarkastuksissa ei ole ilmennyt kaavaan vaikuttavia havaintoja.

Hulevedet

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. Hallintajärjestelmillä 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.

Keskuspuiston rakentaminen koostuu useista työvaiheista ja rakentamisen aikaisen hulevesien hallinnan toteuttaminen kuuluukin 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.

Työmaatien itäpuolelle toteutetaan väliaikaisia ojitusjärjestelyjä. Ojitusjärjestelyillä hulevedet kerätään Keskuspuistossa sijaitsevaan väliaikaiseen laskeutusaltaaseen, josta ne pumpataan suodatuskenttään. Rakentamisen aikainen hulevesien hallinta perustuukin valumavesien (hiekkasuodattamiseen Vuoreskeskuksen 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.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Liikennemelu

Ramboll Oy:n 26.9.2008 päivätyn meluselvityksen perusteella kaava-alueella ei ole tarvetta meluntorjuntatoimenpiteisiin. Kaava-alue sijoittuu etäälle Ruskontiestä ja Vuoreksen puistokadusta. Lisäksi asuinkorttelit ja koulukeskus toimivat melusuojana.

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 (PM 10 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.

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 ilmavaihtosuunnitelmissa.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

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

5.7 Nimistö

Vuoreskeskuksen itäosan asemakaavassa käytetään kadunnimitysmikunnan 18.2.2007, 6.3.2007 ja 13.12.2007 sekä 9.12.2009 tehtyjen esityksen mukaisesti seuraavia nimiä: Vuoresraitti, Asuntamaanraitti, Pirttisuonraitti, Kokinpellonraitti ja Vuoreksen keskuspuisto.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Mikäli kaavan hyväksymisprosessi etenee ilman valituksia, on asemakaava lainvoimainen kesällä 2012. Asuntoalueen rakentaminen voi alkaa tämän jälkeen kuntatekniikan toteuttamisella. Korttelialueiden rakentamisen arvioidaan alkavan vuonna 2013.

6.2 Toteutusta ohjaavat suunnitelmat

Asuntokorttelit

Asemakaava on merkinnöiltään ja määräyksiltään osittain väljä osoittaen rakentamisen pääperiaatteet ja luoden edellytykset laatu tavoitteiden saavuttamiselle. Menettelyllä pyritään mahdollistamaan innovaatiot ja tuotekehittely rakentamisen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Rakentamisen yksityiskohtaisempi ohjaus on järkevämpi määritellä muilla asiakirjoilla, joita on helpompi muuntaa ja soveltaa toteutusajankohdan tarpeita ja haasteita vastaavaksi.

Asuntokortteleiden yksityiskohtaisempaa toteutusta ohjaavat tontinkäyttösuunnitelmat. Syksyn 2009 ja kevään 2010 aikana järjestettiin asuntokortteleiden kaavoitus- ja toteutuskumppaneiden suunnittelukilpailutyypinen valintaprosessi, jolla valittiin korttelien toteuttajat pohjoisinta korttelia 7636 lukuun ottamatta. Tämän jälkeen asemakaavan laadinnan rinnalla rakennushankkeet ovat laatineet tonteilleen tontinkäyttösuunnitelma1. Niihin viitataan asemakaavassa ja ne sitovat kortteleiden toteuttajia. Ennen asemakaavan hyväksymiskäsittelyä ne on hyväksytty Vuoreksen laaturyhmässä.

Ennen rakennuslupavaihetta rakennushankkeiden tulee laatia tontinkäyttösuunnitelmat 2, jotka Vuoreksen laaturyhmä hyväksyy varmistuen rakentamisen laatutason. Tässä yhteydessä korttelikohtaiset suunnitelmat hiotaan siten, että rakennuksien arkkitehtuuri sekä pihajärjestelyt muodostavat laadukkaan ja tasapainoisen kokonaisuuden. Laaturyhmän hyväksyntä on edellytyksenä tontinluovutukselle ja rakennusluvalle.

Yleiset alueet

Katualueita on tarkasteltu asemakaavan laadinnan rinnalla yleispiirteisellä tarkkuudella eli katualueet on tyypitetty ja mitoitettu. Katusuunnitelman laadinta on käynnissä ja se asetetaan nähtävillä todennäköisesti alkuvuodesta 2012. Katusuunnitelman pohjalta laaditaan katujen rakentamissuunnitelmat. Vuoreksen keskuspuiston yleissuunnitelma on pohjana puiston toteutussuunnitelmalle.