



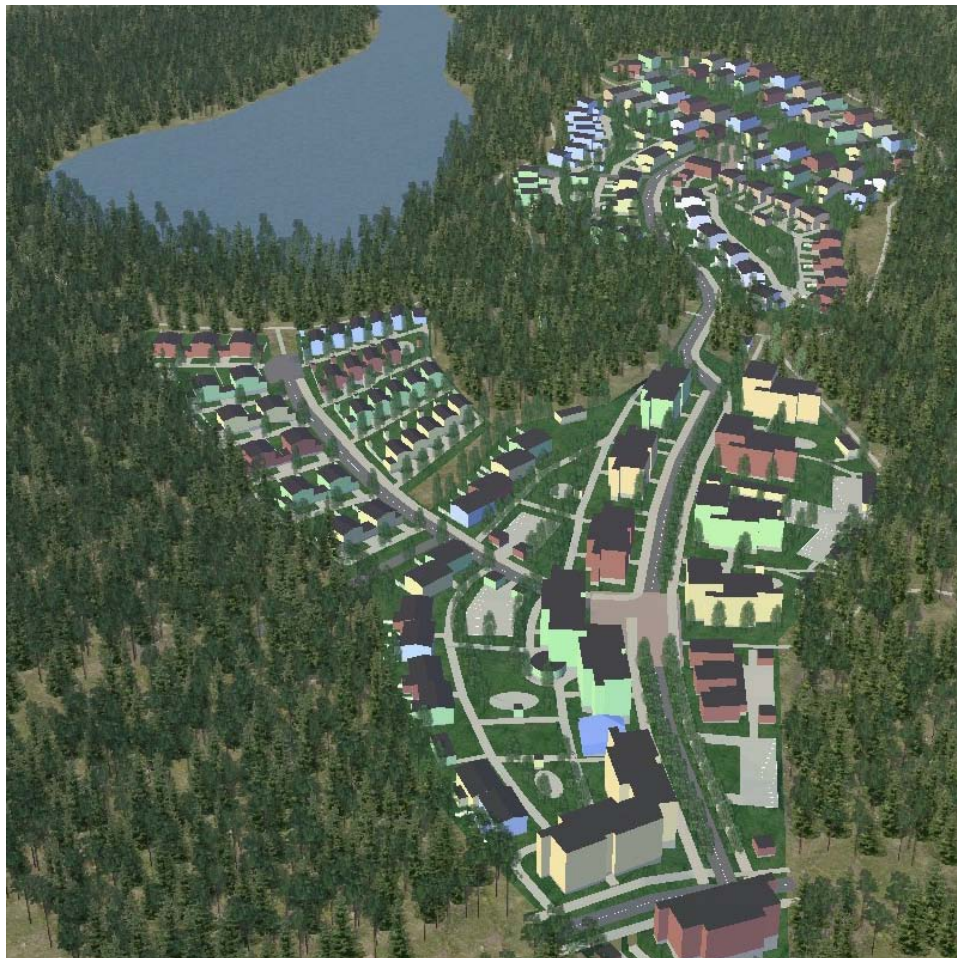
TAMPEREEN KAUPUNKI

VUORES KOUKKURANTA

ASUNTOALUE KOUKKUJÄRVEN RANNALLE
Asemakaavan nro 8263 selostus

Tampereen kaupungin Vuoreksen kaupunginosan
korttelit nro 7671-7686 sekä katu-, virkistys- ja torialuetta

28.5.2010 tarkistettu 17.12.2010 ja 10.6.2011



TAMPERE, VUORES, KOUKKURANTA, ASUNTOALUE KOUK- KUJÄRVEN RANNALLE, ASEMAKAAVA NRO 8263

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Tavoitteet

Vuoreksen rakenteilla olevan keskustan länsipuolelle suunnitellaan laadukasta ja luonnonläheistä asuntoaluetta aiemmin laaditun Vuoreksen osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

Asuntoalueesta tavoitellaan mahdollisimman ekotehokasta lähtökohdat huomioon ottaen. Alueen suunnittelu ja toteutus tukee näin Tampereen Eco2-hanketta, jonka tavoite on kehittää vähähiilistä ja hiilineutraalia kaupunkisuunnittelua. Alue on myös yhtenä kohteena VTT:n vetämässä Tekesin rahoittamassa EcoDrive- tutkimushankkeessa. Sen tavoitteena on luoda metodinen perusta tulevaisuuden ekotehokkaiden asuinalueiden konsepteille sekä suunnittelu- ja toteuttamiskeinoille. Tarkoitus on etsiä käytännöllisiä keinoja, joilla uuden asuntoalueen elinkaaren aikaista energiankulutusta voidaan vähentää. Kaupunkirakenteen ja liikenteen suunnittelun ohella pyritään etsimään ratkaisuja rakennuksien energiatehokkuuden lisäämiseen ja tarkoituksenmukaisen energiahuollon toteuttamiseen. Tavoitteena on myös edistää paikallisen uusiutuvan energian hyödyntämistä.

Suunnittelun tueksi koottiin ilmoittautumisten perusteella ekotehokkaan asumisen teemaryhmä. Työpajatyöskentely painottui asuntoalueen toiminnallisen konseptin ideoimiseen sellaiseksi, että kokonaisuus mahdollistaa kestävästä elämäntavan. Esille tulleita tavoitteita olivat mm. kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen toimintaedellytyksien tukeminen, autosidonaisuuden vähentäminen ja autottoman elämäntavan mahdollistaminen. Lisäksi toivottiin, että edistettäisiin asumisen monimuotoisuutta, hyötyviljelyä tonteilla ja viljelypalstoilla sekä viheralueiden luonnonmukaista toteutusta. Yhdeksi keskeiseksi tavoitteeksi nousi yhteisöllisyys. Sen uskotaan synnyttävän yhteisvastuullisuutta ja tätä kautta välillisesti edistävän ekotehokkuutta, sillä asuntoalueen fyysisten ominaisuuksien lisäksi ekotehokkuus on riippuvainen asukkaiden asenteista ja elämäntavoista.

Osalliset ovat mielipiteissään tuoneet esille, että asuntoalueen suunnittelussa tulisi ottaa ekologiset tavoitteet näkyvästi käytäntöön. Alueen luonnonympäristöön, maisemaan ja virkistykseen liittyvät arvot olisi turvattava, rakentaminen sovitettava kalliiseen maastoon ja hulevesien hallinta tulisi toteuttaa laadukkaasti.

Suunnittelu- ja toteutusprosessille on asetettu myös pedagogisia tavoitteita. Hanke toimii oppimis- ja kouluttautumisprosessina mukana oleville tahoille. Tarkoitus on jakaa syntyvää tietoa ja kokemuksia. Työn etenemisestä tiedotetaan mm. hankkeen nettisivulla, jotta kerätyjä kokemuksia voidaan hyödyntää muuallakin. Hankkeelle pyritään saamaan seurantajärjestelmä, jotta hankkeelle asetettujen tavoitteiden toteutumista voidaan aikanaan arvioida.

1.2 Asemakaava

Kytkeytyminen ympäröivään yhdyskuntaan

Uusi asuntoalue sijoittuu Vuoreksen rakenteilla olevan keskustan ja länsipuoleisen noin 6 ha kokoisen Koukkujärven väliin. Sijainti tarjoaa lähtökohdat omaleimaiselle asuntoalueelle. Kävelyetäisyydellä tulee olemaan uuden kaupunginosan keskusta palveluineen ja viereinen laaja luonnontilainen viheralue ulkoilumahdollisuuksiensa. Kaava-alueen kaakkoiskulmasta on 150 m joukkoliikenteen laatu-käytäväksi suunnitellulle Vuoreksen puistokadulle ja Vuoresaukiolle, jonka lähistöön Vuoreksen keskeiset palvelut tulevat sijoittumaan.

Omaleimainen kaupunkirakenne ja tehokas maankäyttö

Asuntoalueen luonnonläheinen kokonaisrakenne perustuu paikan ominaispiirteisiin korostaen maiseman rakennetta ja topografiaa. Rakentaminen sijoittuu pienilmastoltaan suotuisille harjanteille ja kaltevuudeltaan maltillisille rinnealueille. Järven herkkä ranta-alue, kylmät pohjois- ja koillisrinteet, jyrkät rinteet sekä alavat notkelmat säilyvät asuinkortteleiden ympärillä rakentamattomana viheralueena.

Kokonaisrakenne on kapea ja pitkulainen koostuen kahdesta osa-alueesta. Eteläosassa rakentaminen sijoittuu jyrkkärinteisen kallion sivuilla olevaan tasaiseen tai loivaan rinnemaastoon. Pohjoisosassa rakentaminen sijoittuu harjanteille ja järveen viettävälle länsirinteelle. Pääkatu toimii osa-alueet yhdistävänä keskusraittina ja kaupunkirakenteen selkärankana. Kummankin osa-alueen ytimeen sijoittuu rakennuksien rajaama aukio kulkureittien solmukohtiin. Kadut polveilevat maaston muotoja myötäillen ja katunäkymät ovat eloisia. Kerrostalorakentaminen sijoittuu pääkadun alkupäähän. Asuntoalue madaltuu ja muuttuu pientalovaltaiseksi järveä ja peräosaa kohti mentäessä. Tehokas maankäyttö ja riittävä väestöpohja tukevat joukkoliikenteen ja lähipalveluiden toimintaedellytyksiä.

Lähipalveluja, yhteistiloja ja yhteisöllisyyttä

Asuntoalue tukeutuu pääosin Vuoreksen keskustan palveluihin. Alueelle pyritään saamaan myös omia lähipalveluja. Ne vähentävät liikumistarvetta ja edistävät yhteisöllisyyden syntymistä. Eteläosassa on tontti lähipalvelurakennukselle, joka voisi olla monitoimintainen asukastalo. Rakennukseen voisi sijoittua liiketilaa, pieni päivähoitoyksikkö, harrastus- ja kokoustilaa, taiteilijoiden tai käsityöläisten työpajoja, kierrätysasema ja hyötyjätöpiste, polkupyörien huoltopiste, yhteiskäyttöautojen säilytyspaikat sekä viereiseen Tervalepänpuistoon sijoittuvan viljelypalsta-alueen huolto- ja varastotiloja. Eteläosan kerrostalojen pohjakerroksiin voi sijoittua palveluja sekä liike- ja toimitiloja. Pienen lähikaupan tai ainakin elintarvikekioskin sijoittuminen alueelle olisi toivottavaa, joskin väestöpohja voi olla liian pieni. Ulkotiloissa yhteisöllisyyttä tukevat kulkureittien solmukohtiin sijoittuvat luontevat kohtauspaikat kuten katuaukiot sekä viereiseen Tervalepänpuistoon sijoittuvat viljelypalstat ja leikkipuisto. Asuinkortteleissa yhteisöllisyyttä voidaan edistää yhteistiloilla kuten pihasaunoilla, pyykkituvilla ja tuunaustiloilla.

Joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn suosiminen

Asuntoalue kytkeytyy joukkoliikenteen vaikutuspiiriin. Bussien päälinjat ja katuraitiotievaraus sijoittuvat Vuoreksen keskustaan joukkoliikenteen laatuikäväksi suunnitellulle puistokadulle, jonne asuntoalueelta on hyvä yhteys. Lisäksi asuntoalueelle voidaan muodostaa bussiliikenteelle oma lenkki, johon yhdistyy eteläpuolelle myöhemmin rakentuva asuntoalue. Alueelle rakennetaan kattava, viihtyisä, turvallinen, esteetön ja laadukas kevyen liikenteen verkosto, mikä on toimivan julkisen liikenteen edellytys. Pääkadun eteläosassa on kevyen liikenteen väylät molemmilla puolilla. Rauhallisemmilla katuosuuksilla on kevyen liikenteen väylä kadun yhdellä sivulla tai kevyt liikenne käyttää samaa ajorataa autojen kanssa. Osa kevyen liikenteen reiteistä sijoittuu viheralueille. Kulkuväylät on sovitettu maastoon helppokulkuisina. Suunnittelussa on osittain hyödynnetty alueen nykyisten vakiintuneiden kulkuväylien linjauksia. Asukkaiden autopaikat sijoittuvat pientalotonteilla hajautetusti asuntojen yhteyteen. Kaltevuudeltaan maltillisilla kerrostalotonteilla pysäköinti järjestyy pintapysäköintinä, mutta rinnetonteilla autopaikat sijoittuvat suureksi osaksi pysäköintilaitokseen pihatason tai asuinrakennuksien alle. Katuvarsipysäköinti palvelee vieras- ja asiakaspysäköintiä.

Monimuotoista asumista

Talotyyppistö sisältää monipuolisesti kerros- ja pientaloja. Alueelle pyritään saamaan uudentyyppisiä asumiskonsepteja, jotka rikastuttavat Vuoreksen asumisvaihtoehtojen tarjontaa talo- ja asuntotyyppistön, hallintamuodon, tuotantotavan tai näiden yhdistelmän suhteen.

Asuntoalueen eteläosaan rakentuu asuinkerrostaloja. Asuintalojen pohjakerrokseen voi sijoittua palveluja, liike- ja toimistotilaa tai muita työpaikkoja. Keskeiselle paikalle pääkadun alkupään lounaispuolelle sijoittuva kortteli soveltuisi monipuolisia asumiseen liittyviä palveluja sisältäväksi senioritaloksi tai vastaavaksi. Muihin kerrostalokortteleihin tavoitellaan mm. kerrostalon ja rivitalon ominaisuuksia yhdisteleviä asuintaloja, joissa maantasaosuntojen ulko-oleskelutilat toteutetaan rivitalopihojen tapaan. Mahdollisuuksien mukaan osa asunnoista voitaisiin toteuttaa puolivalmiina ns. loft- asuntoina.

Eteläosassa länteen haarautuvan sivukadun varsille rakentuu kahdelle tontille kytkettyjä taloja. Alueelle on ideoitu vakituiseen asumiseen tarkoitettua ”siirtolapuutarhaa”, jonka asunnoilla on laadukkaat länteen suuntautuvat pihat ja viljelypalstat.

Asuntoalueen pohjoisosan etuosaan sijoittuu kahdelle yhtiömuotoiselle tontille paritaloja ja yhden perheen taloja. Pääkadun itäpuoleiselle tontille tavoitellaan asukkaiden rakennuttamaa noin 30 asunnon pientaloyhteisöä Hallilan Kotipehkon tapaan.

Asuntoalueen perälle sijoittuu 40 omakotitonttia. Omakotitonteista voisi osan esimerkiksi 5 – 10 tonttia toteuttaa ryhmärakennuttamishankkeena. Menetelmässä omakotirakentajien yhdessä palkkaama rakennuttajakonsultti kilpailuttaa muunneltavan talotyyppin ja rakennuttaa sen kullekin avaimet käteen –periaatteella. Menetelmää on kokeiltu hyvin tuloksin mm. Helsingin Suutarilassa.

Energiatehokas ja kestävä rakentamistapa

Asuntoalueelle asetetut ekotehokkuustavoitteet sekä rakennusalaan koskevan yleisen lainsäädännön kehitys edellyttävät, että rakennukset rakennetaan energiatehokkaiksi lämmitysenergian tarve minimoiden. Energiatehokkuuden aste, eli se, rakennetaanko talot matala-, passiivi-, nolla- tai plusenergiataloina, riippuu asuntoalueen toteutusajankohdan rakentamismääräysten tasosta sekä siitä, missä määrin alueelle tavoitellaan kehitystyötyypistä koerakentamista.

Myöhemmin laadittavassa rakentamistapaohjeissa tullaan kiinnittämään huomiota rakentamisen elinkaareen. Tavoite on, että asunnot suunnitellaan mahdollisimman esteettömiksi, monikäyttöisiksi ja muuntojoustaviksi. Suositaan kestäviä, käytännöllisiä ja korjattavissa olevia pitkäikäisiä ratkaisuja. Otetaan huomioon rakenteiden kierrätettävyyden ja terveellisyys. Puun käyttöä rakennusmateriaalina pyritään edistämään ja tutkitaan mahdollisuus puukerrostalojen rakentamisesta. Piha-, katu- ja puistorakenteissa suositaan uusiomateriaalien käyttöä.

Tarkoituksenmukainen energiahuolto

Paikallinen energiayhtiö Tampereen Sähkölaitos Oy rakentaa Vuorekseen kaukolämpöverkon, johon on todennäköisesti mahdollista liittää ainakin eteläosan kerrostalotontit. Asuinpientaloissa pyritään hyödyntämään maalämpöä, aurinkosähköä tai muuta paikallista uusiutuvaa energiaa tontti- tai korttelikohtaisesti.

Luonnonympäristön ja maiseman varjelu

Luonnonympäristön, maiseman ja virkistyskäytön kannalta arvokkaita alueita säilytetään mahdollisimman yhtenäisinä kokonaisuuksina, jotka toimivat myös ekologisina yhteyksinä. Järven ranta-alue säilytetään luonnontilaisena viheralueena siten, että turvataan rantakosteikon ja vanhan metsän säilyminen. Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä yksittäisiä luontotekijöitä kytketään laajemman viherverkon osaksi, mikä tukee niiden säilymisedellytyksiä. Näitä kohteita ovat keskiosan kostea lehto, pohjoisosan valkolehdokin ja pusikkämekän esiintymät sekä osa itäreunan metsälehmuksesta. Viheralueilla liikkuminen ohjataan hienovaraisesti maastoon sovitettaville kulkureiteille, mikä parantaa viheralueiden kulutuskestävyyttä. Järven ympäri kiertävä noin 1,5 km pituinen ulkoilureitti sijoittuu rantakosteikon ulkopuolelle kovalle maalle. Hulevesien hallinta toteutetaan hulevesisuunnitelman mukaisesti.

Mitoitus

Alueelle rakentuu noin 450 asuntoa. Näistä on kerrostaloasuntoja 300 kpl, yhtiömuotoisia pientaloasuntoja 110 kpl (rivitalot, kytketyt talot, paritalot ja yhden perheen talot) ja omakotitaloja 40 kpl. Kokonaiskerrosala on 59260 kem². Siitä on asuntokerrosalaa 46100 m², mikä vastaa noin 1000 asukasta. Kaava-alueen pinta-ala on 23,3 ha, josta korttelialuetta on 9,7 ha (42 %), katualuetta 2,1 ha (9 %) ja virkistysaluetta 11,5 ha (49 %).

1.3 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaava sisältyy kaavoitusohjelmaan ja se laaditaan Vuoreksen osayleiskaavan toteuttamiseksi. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa sekä kuulutuksessa 8.5.2008. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 9. – 30.5.2008. Kaksi alustavaa luonnosvaihtoehtoa esiteltiin yhdyskuntalautakunnalle 16.6.2009 ja aineisto asetettiin nähtäville 22.6. - 21.8.2009. Avointen ovien tilaisuus pidettiin 13.8.2009. Asemakaavaluonnos esiteltiin 1.6.2010 yhdyskuntalautakunnalle. Ilmoittautumisten perusteella koottu ekotehokkaan asumisen teemaryhmä kokoontui työpajatyöskentelyyn kolmesti syksyllä ja talvella 2009 – 2010 kaavaluonnoksen laadinnan tueksi. 28.5.2010 päivätty asemakaavaluonnos aineistoinen asetettiin nähtäville 3.6 - 4.8.2010. Tuolloin pyydettiin lausunnot kaupungin toimialoilta ja viranomaistahoilta. Asemakaavaa tarkistettiin 17.12.2010 saatujen lausuntojen ja jatkosuunnittelun myötä. Yhdyskuntalautakunta hyväksyi 28.12.2010 asemakaavaehdotuksen asetettavaksi virallisesti nähtäville 30.12.2010 – 31.1.2011. Asemakaavaa tarkistettiin 10.6.2011 lausuntojen, muistutuksen ja jatkosuunnittelun pohjalta.

1.4 Toteuttaminen

Mikäli kaavan hyväksymisprosessi etenee aikataulun mukaisesti ilman valituksia, on asemakaava lainvoimainen syksyllä 2011. Asuntoalueen rakentaminen voi alkaa tämän jälkeen. Rakentaminen alkaa asuntoalueen kuntatekniikan toteuttamisella. Korttelialueiden rakentamisen arvioidaan alkavan vuonna 2012 tai 2013.

Asemakaava on merkinnöiltään ja määräyksiltään väljä osoittaen korttelialueiden rakentamisen pääperiaatteet ja luoden edellytykset laatutavoitteiden saavuttamiselle. Keskeinen merkitys tavoitteiden saavuttamisessa on kuitenkin muilla toteutusta ohjaavilla suunnitelmilla sekä toteutuksen seurannalla. Tällä menettelyllä pyritään mahdollistamaan innovaatiot ja tuotekehittely rakentamisen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Asemakaavoitusvaiheessa ei ole helppo ennakoida tulevaisuuden tiukentuvia energiamääräyksiä ja niiden seurannaisvaikutuksia, joten rakentamisen yksityiskohtaisempi ohjaus on järkevämpi määrittellä muilla asiakirjoilla, joita on helpompi muuntaa ja soveltaa toteutusajankohdan tarpeita ja haasteita vastaavaksi. Asuntokortteleiden yksityiskohtaisempaa toteutusta ohjaavat myöhemmin laadittavat rakentamistapaohjeet. Niissä määritellään tavoiteltavat uudentyypiset asumiskonseptit sekä teknisten ratkaisujen tavoitetaso kuten talojen energiatehokkuus, paikallisen uusiutuvan energian (maalämpö, aurinkoenergia) hyödyntäminen sekä puurakentamisen edistämisen periaatteet. Myös tontinluovutusehtoihin voidaan kirjata toteutukseen liittyviä ohjeita.

Yleisten alueiden ja teknisen huollon toteutusta ohjaavat katujen, viheralueiden, vesihuollon ja hulevesihallinnan yleissuunnitelmat.

Kaava-alueen ja sen lähiympäristön luonnonarvojen turvaamiseksi hulevesien hallinta mukaan lukien rakentamisen aikaiset järjestelyt sekä viheralueille sijoittuvien arvokkaiden osa-alueiden rakentamisen aikainen suojaus on toteutettava erityisen huolellisesti.

2 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

2.1 Tunnistetiedot

Asemakaava: Tampereen kaupungin Vuoreksen kaupunginosan korttelit nro 7671-7686 sekä katu-, virkistys- ja torialuetta

Tonttijako: Tonttijako laaditaan erillisenä ja sitovana.

Kaavan laatija: Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön kehittäminen, maankäytön suunnittelu, arkkitehti Ilkka Kotilainen

Dno: YPA 7136/2007, pvm. 1.8.2007

Kaava on tullut vireille kuuluttamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville 8.5.2008

2.2 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Asemakaavakartta 28.5.2010, tarkistettu 17.12.2010 ja 10.6.2011
- Havainnepiirros 28.5.2010, tarkistettu 17.12.2010 ja 10.6.2011
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 8.5.2008
- Asemakaavan seurantalomake

2.3 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja selvityksistä

- Alustava luonnosvaihtoehto VE1, 10.6.2009
- Alustava luonnosvaihtoehto VE2, 10.6.2009
- Vuoreksen Koukkujärven asemakaava-alueen eliöstö- ja biotooppiselvitys, 2009
- Tampereen Vuoreksen Virolaisen-Koukkujärven alueen linnustoselvitys, Pirkanmaan lintutieteellinen yhdistys ry 2008
- Vuoreksen osayleiskaava-alueen lepakkokartoitus, Wermundsen Consulting Oy / Batcon Group 2006
- Vuoreksen hulevesien hallinnan yleissuunnitelman päivitys ja hulevesimallinnus, FCG Pleneko Oy 28.4.2010
- Koukkujärvi-Koipijärvi hulevesien hallinnan yleissuunnitelma, FCG Pleneko Oy 22.10.2008
- Katuyleissuunnitelma 30.5.2011
- Vesihuollon yleissuunnitelma 10.6.2011
- Hulevesissuunnitelma, luonnos 24.5.2010
- Viheraluetyypit ja hoitoluokat 10.6.2011
- Arvio Koukkujärven asemakaavan vaikutuksesta lummelampikorennon esiintymiseen, Tampereen hyönteistutkijain seura ry 2010

Asiakirjojen ja selvityksien laatija on Tampereen Infran Suunnittelu- palvelut, ellei toisin mainita.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Uusi asuntoalue sijoittuu Vuoreksen rakenteilla olevan keskustan ja länsipuolella olevan pinta-alaltaan noin 6 ha kokoisen Koukkujärven väliin. Sijainti tarjoaa lähtökohdat omaleimaiselle asuntoalueelle. Kävelyetäisyydellä tulee olemaan samanaikaisesti uuden kaupunginosan keskusta ja viereinen laaja luonnontilainen viheralue ulkoilumahdollisuuksineen. Kaava-alueen kaakkoiskulmasta on noin 150 m joukkoliikenteen laatuikäväksi suunnitellulle Vuoreksen puistokadulle ja Vuoresaukiolle, jonka läheisyyteen Vuoreksen keskeiset palvelut tulevat sijoittumaan. Tampereen keskustaan on linnunteitse noin 7 km. Kaava-alue rajautuu etelässä Lempäälän rajaan, lännessä Koukkujärveen, pohjoisessa Rimminsuohon ja idässä Vuoreksen keskuksen länsiosan ja Rimmin asemakaava-alueisiin. Suunnittelualue on rakentamatonta mäkistä metsämaastoa, kooltaan n. 25 ha.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alueelle on laadittu eliöstö- ja biotooppiselvitys, linnustonselvitys, lepakkokartoitus ja hulevesien hallinnan yleissuunnitelma. Näissä selvityksissä luonnonympäristöä on kuvattu yksityiskohtaisemmin.

Maisemarakenne ja maisemakuva

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

Pinnanmuodostus

Kaava-alue on topografialtaan vaihtelevaa. Alin korkeusasema on +118 mpy alueen kaakkoiskulmassa ja ylin +141 mpy pohjoisosan harjanteen laella. Pohjoisosassa on laaja-alaisempi mäki, joka koostuu kahdesta harjanteesta ja eteläosassa pienialaisempi jyrkkärintainen mäki. Näiden välissä on pieni laaksomainen notkelma.

Maaperä

Mäkialueiden maaperä on kalliota ja kallioiden välialueet moreenia. Koukkujärveä ympäröi rantavyöhykkeellä paksuturpeinen suoalue.

Kasvillisuus

Alue on yleispiirteiltään rehevää. Kasvupaikkatyyppejä on pääosin lehtomainen kangas tai lehto. Tuoreeksi kankaaksi kasvupaikkatyyppejä vaihtuu kukkuloilla ja harjanteilla. Koukkujärven rantasuo on osaksi melko karua rämettä ja rantanevaa, osaksi rehevää korpea. Yleisin puulaji on kuusi, jonka seassa kasvaa myös jonkin verran koivua,

mäntyä ja haapaa. Alueella kasvaa myös runsaasti metsälehmusta niin pensas- kuin puumaisina yksilöinä. Metsälehmus kuuluu metsän avainlajeihin, erityisesti lahotessaan puumaisena.

Kasvillisuudeltaan arvokkaimmat osa-alueet ovat lehtoisimpia alueita, joilla havaintojen mukaan on myös hyönteistöllistä merkitystä sekä järvestä laskevan puron lähiympäristö. Hyönteistöllistä merkitystä on myös alueen runsaalla metsälehmusmäärällä. Linnuston kannalta merkityksellistä vanhaa metsää on Koukkujärven ranta-alueella kapeana vyöhykkeenä, laskuojan alkupäässä sekä eteläosan jyrkkäpiirteisen kukkulan luoteistyvellä. Huomioon otettavia ovat myös alueen länsiosassa rauhoitetun valkolehdokin ja uhanalaisen pussikämmekän esiintymät.

Eläimistö

Linnustoon kuuluu erilaisen suojelustatuksen omaavia vanhoissa metsissä viihtyviä lajeja kuten tiltalitti, pohjantikka, palokärki ja pyy. Hyönteisistä huomion arvoisia ja harvinaisia lajeja ovat silmällä pidettävä nunnamittari, sahamittari, sysijuuriyökkönen, lehmuskeltayökkönen, kuultomittari ja haapaperhonen. Viereiseltä Koukkujärveltä on löydetty rauhoitettu ja EU:n direktiivilaji lummelampikorento. Liito-oravasta ei ole tehty havaintoa, vaikkakin sille soveltuvaa biotooppia alueella olisi paljon. Lepakoiden suhteen alueella ei ole tiedossa merkittäviä arvoja.

Pienilmasto

Kaava-alue on topografialtaan vaihtelevaa pitäen sisällään aurinkoisia lämpimiä etelä- ja lounaisrinteitä sekä varjoisampia kylmiä pohjois- ja koillisrinteitä. Kaava-alueen ulkopuolella pohjois- ja koillispuolella sijaitsevat alavat suoalueet ovat kylmän ilman painanteita. Puusto vähentää tuulisuutta.

Vesistöt ja vesitalous

Koukkujärvi sijaitsee Vuoreksen järvistä korkeimmalla (126,1 m). Se on alueen järvistä pienin kooltaan ja valuma-alueeltaan. Koukkujärven pinta-ala on noin 6 ha. Nykytilanteessa se on veden laadultaan tyydyttävä ja luokitellaan luontaisesti reheväksi. Koukkujärven laskuoja on yksi Vuoreksen alueen tärkeimmistä valumareiteistä. Se johtaa Koukkujärven valuma-alueella ja sen eteläpuolella muodostuneet hulevedet Koipijärveen (110,6 m), josta vedet valuvat edelleen Höytämöjärveen, jota voidaan pitää koko alueen keskusjärvenä. Koukkujärven laskuojan valuma-alueen pinta-ala on 1,3 km². Kaava-aluetta halkoo vedenjakaja kaakko-luode –suuntaisesti. Vedenjakajan länsipuolella vedet valuvat suoraan Koukkujärveen ja itäpuolella Rimminsuohon ja tervaleppäkorpeen, mistä vedet virtaavat Koukkujärven laskuojaan ja Raution tilan pelto-ojiin. Molemmat ojat päätyvät lopulta Koipijärveen.

Luonnonsuojelu

Alueella ei ole luonnonsuojelualueita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alue on rakentamaton aluetta, jota käytetään lähinnä ulkoiluun. Alueen poikki linjautuvat Koukkujärventie ja Rimminkorventie palvelevat Särkijärven rannan vapaa-ajan asutusta. Tiet on rakennettu maaston muotoja myötäillen. Lähimmät asutuskeskittymät ovat Ruskontien eteläpuolinen Anniston kylä (30 – 40 asukasta) Lempäälän kunnan puolella sekä Hervannan kaupunginosa Tampereen puolella. Lähimmät julkiset ja kaupalliset palvelut sijaitsevat Hervannassa. Kaava-alueella ei ole tiedossa olevia esihistoriallisia tai historiallisia muinaisjäännöksiä. Vuoreksen suunniteltua yhdyskuntarakennetta ja rakennettua ympäristöä on käsitelty kohdassa 3.2.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Korkein hallinto-oikeus on vahvistanut Pirkanmaan 1. maakuntakaavan 20.3.08. Suunnittelualan itäosa on maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Koukkujärvi rantavyöhykkeineen on osoitettu virkistysalueeksi. Järven itäpuolella virkistysalueella on seudullinen ulkoilureitti, joka johtaa pohjoisessa mm. Särkijärvelle ja etelässä Höytämöjärvelle.

3.2.2 Vuoreksen osayleiskaava

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

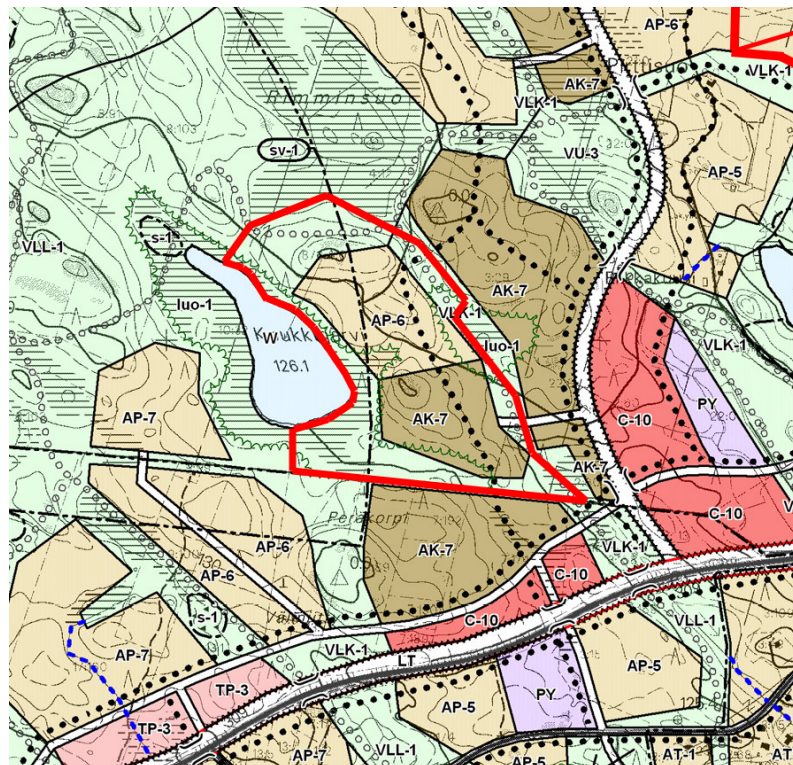
Vuoreksen suunniteltu maankäyttö tukeutuu olemassa olevaan alueen eteläosan halkaisevaan Ruskontiehen sekä uuteen Särkijärven ylittävään pääkokoojakatuun Vuoreksen puistokatuun. Tehokkaimmin toteutettavat kerrostalovaltaiset alueet sijoittuvat näiden em. pääväylien tuntumaan, jolloin voidaan taata julkisen liikenteen korkea palvelutaso mahdollisimman suurelle osalle Vuoreksen tulevista asukkaista. Vuoreksen keskusta sijoittuu pääväylien tuntumaan ja kuntien rajalle. Keskustasta muodostuu kaupunginosan toiminnallinen ydin, jonka luonne tulee perustumaan kaupunkimaisen ilmeen sekä asumis-, palvelu-, harrastus- ja työpaikkatoimintojen muodostamaan sekoittuneeseen kaupunkirakenteeseen. Kauempana alueen keskustasta ja pääväylistä maankäyttö perustuu luonnonläheisiin pienimuotoisiin kaupunkimaisiin viheralueiden reunustamiin aluekokonaisuuksiin.

Suunnittelualue sijoittuu Vuoreksen keskustan länsipuolelle kaupunginosan reuna-alueelle laajan yhtenäisen viheralueen äärelle.

Suunnittelualueen eteläosaan on osoitettu kerrostalovaltainen asuntoalue (AK-7). Alue varataan kerrostaloille, joihin on sijoitettava vähintään 70 % alueen kerrosalasta. Alueelle voidaan rakentaa myös asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Alue on tarkoitettu rakennettavaksi likimäärin 0,50 – 0,80 tonttitehokkuudella keskimäärin kolmesta viiteen kerroksisena. Selostuksen mukaan vähäinen osa asuinkerrosalasta voidaan sijoittaa myös rivitaloihin ja omakotitaloihin. Pohjoisosaan on varattu alue pientaloille (AP-6). Alueelle voidaan rakentaa myös pienkerrostaloja ja asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Pienkerrostaloihin saadaan sijoittaa enintään 25 % alueen kerrosalasta. Alue on tarkoitettu rakennettavaksi keskimäärin 0,20 – 0,30 tonttitehokkuudella. Sekä pientalo- että kerrostaloalueen läpi on merkitty pohjois-etelä suuntainen kevyen liikenteen pääreitti.

Pohjois-, länsi- ja eteläpuolella asuntoaluetta ympäröi luonnonmukainen lähivirkistysalue (VLL-1). Alue varataan ulkoilu-, liikunta- ja urheilutoiminnoille sekä luonnon kokemiseen laajoina pääosin luonnontilaisina aluekokonaisuuksina. Alueella sallitaan vähäinen luonnonympäristön huomioonottava yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen. Asuntoalueen itäpuolelle sijoittuu kaupunkipuistoksi varattu lähivirkistysalue (VLK-1). Alue varataan päivittäiseen yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön, kuten yleisille puistoille, pienille pallokentille ja leikkipuistoille. Alueella sallitaan yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen. Asuntoalueen länsipuolinen Koukujärvi rantavyöhykkeineen ja laskupuroineen sekä itäpuolinen tervaleppäkorpi on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokkaiksi alueiksi (luo-1).

Puolustusvoimain Sääksjärven varikkoalueelle on määritelty suojavaiketyhyke (sv-1), jolle ei saa rakentaa päiväkotia tai hoitolaitoksia. Suojavaiketyhykkeelle sijoittuu pääosin viheralueita, mutta myös pieni osa asuntoalueen pohjoisosan pientaloalueen länsireunasta.



Ote Vuoreksen osayleiskaavasta

3.2.3 Asemakaavat

Suunnittelualue on asemakaavatonta. Suunnittelualueen itäpuolella on lainvoimainen Vuoreskeskuksen länsiosan asemakaava 8036 ja koillispuolella valmisteilla oleva Rimmin asuntoalueen asemakaava 8044.

Vuoreskeskuksen länsiosan asemakaavassa keskustan ja kaava-alueen väliin sijoittuu Tervalepän puisto, jonka pohjoisosassa oleva tervaleppäkorpi on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi luontotyyppiksi, joka on ennallistettava ja säilytettävä luonnontilaisena. Keskustan ja suunnittelualueen yhdistävä kevyen liikenteen reitti sijoittuu pääosin olemassa olevan Koukkujärventien linjauksen kohdalle puiston keskiosaan. Puiston eteläosaan on tarkoitus toteuttaa leikkialue ja pallokenttä. Puistoon sijoittuu lisäksi hulevesien hallintaan tarkoitettu mutkitteluva imeytysoja.

Vuoreksen 2000 asukkaan keskusta tulee olemaan tiiviisti rakennettu kokonaisuus, jonka vastakohtana toimivat keskustan länsi- ja itäpuolella sijaitsevat puistot. Puistoja kehitetään monipuolisiksi virkistysalueiksi ja niitä käytetään hulevesien käsittelyyn. Keskuksen luonne perustuu pikkukaupunkimaiseen miljööseen ja sekoittuneeseen kaupunkirakenteeseen. Vuoreskeskuksen kaupunkirakenne tulee tukeutumaan Vuoreksen puistokatuun. Pääkadun itäpuolelle sijoittuu keskuksen sydän – tori, jonka laiduille sijoittuvat liikekeskus, kirkko, kulttuuripalvelut sekä sosiaali- ja terveysasema Vuoreksen puistokadun länsipuolella. Lähietäisyydelle sijoittuu myös Vuoreksen koulukeskus. Vuoreksen puistokadun varrella asuinkerrostalojen pohjakerrokseen voi sijoittua toimi- ja liiketiloja. Keskustan pohjois- ja eteläpää on varattu työpaikka- ja palvelutoiminnoille. Vuoreksen keskustan mitoitus perustuu pääosin pintapysäköintiin. Puistokadun varsilla on pääosin 5-kerroksisia asuinkerrostaloja ja reuna-alueilla on matalampia 2 – 3 -kerroksisia asuintaloja.

3.2.4 Liikenne

Vuoreksen koko suunniteltu yhdyskuntarakenne tulee tukeutumaan kaupunginosan läpi kulkevaan pääkokoojaväylään – Vuoreksen puistokatuun. Se kytkeytyy etelässä seututieluokkaiseen Ruskontiehen (mt 309) ja pohjoisessa valtatieluokkaiseen itäiseen ohikulkutiehen (vt 9). Vuoreskeskustasta on suunniteltu puistokatua pitkin joukkoliikenteen laatuikäntävää Tampereen keskustaan. Julkisen liikenteen muut alustavasti suunnitellut reitit kulkevat Ruskontiellä, Mäyränmäenkadulla ja Anniston kylään johtavalla Koipitaipaleenkadulla. Vuoreksen puistokadun mitoituksessa on varauduttu joukkoliikenteen mahdolliseen toteuttamiseen raitiotiellä.

Kevyen liikenteen verkon pääreitit sijaitsevat Vuoreksen puistokadulla, keskuksen itäpuolisten kortteleiden kaupunkisoluiissa sekä keskuksen itä- ja länsipuolella sijaitsevissa puistoissa.

Asuntoalue liittyy kaakkoiskulmastaan Koipitaipaleenkatuun, jota myöten on yhteys Vuoreksen keskustaan puistokadulle.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaava laaditaan Vuoreksen osayleiskaavan toteuttamiseksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaava sisältyy Tampereen kaupungin asemakaavoitusohjelmaan 2008 – 2010.

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 osallisiksi on määritelty seuraavat tahot:

- 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, viranomaispalvelut, Tampereen aluepelastuslaitos, kiinteistötoimi, tilakeskus, elinkeinokeskus
- Tampereen Sähköverkko, Tampereen Vesi, Elisa Oyj, Telia Sonera Finland Oyj
- Tampereen Ympäristönsuojeluyhdistys, Pirkanmaan luonnonsuojelupiiri, Hervanta-Seura ry, Tampereen Hervantalaiset ry, Anniston kyläyhdistys ry
- Muut ilmoituksensa mukaan

4.3.2 Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa sekä kuulutuksessa 8.5.2008.

4.3.3 Osallistuminen, yhteistyö ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavoituksen käynnistymisestä on tiedotettu vuoden 2008 kaavoituskatsauksessa. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt on järjestetty 8.5.2008 laaditun osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on postitettu nähtävillä olo aikana osallisille. Kaavatyön eri vaiheiden aineistojen nähtävillä oloista on julkaistu kuulutus kaupungin ilmoitustaululla sekä ilmoituslehdissä (Aamulehti, Tamperelainen, Uutispäivä Demari). Aineistojen nähtävillä olot on järjestetty Palvelupiste Frenckellissä osoitteessa Frenckellinaukio 2 B, missä palvelupisteen neuvojilta on saanut opastusta kaavan valmisteluun liittyvistä asioista. Aineistoa on lisäksi ollut nähtävillä Tampereen kaavoituksen sekä Vuoresprojektin Internet-sivuilla. Osalliset ovat voineet toimittaa mielipiteet nähtävillä oloaikoina postitse tai sähköpostitse kirjaamoon.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 9. - 30.5.2008. Palautteena saatiin 1 mielipide. Kaksi alustavaa luonnosvaihtoehtoa esiteltiin yhdyskuntalautakunnalle 16.6.2009. Vaihtoehdot aineistoinneen asetettiin nähtäville 22.6 – 21.8.2009. Palautteena saatiin 4 mielipidettä. Avointen ovien tilaisuus järjestettiin 13.8.2009. Asemakaavaluonnos esiteltiin yhdyskuntalautakunnalle 1.6.2010. Luonnos aineistoinneen asetettiin nähtäville 3.6 - 4.8.2010. Luonnoksesta pyydettiin myös lausunnot kaupungin toimialoilta ja viranomaistahoilta. Palautteena saatiin 5 lausuntoa ja 2 mielipidettä. Asemakaavaa tarkistettiin 17.12.2010 saatujen lausuntojen ja jatkosuunnittelun myötä. Yhdyskuntalautakunta hyväksyi 28.12.2010 asemakaavaehdotuksen asetettavaksi virallisesti nähtäville 30.12.2010 – 31.1.2011. Asemakaavaa tarkistettiin 10.6.2011 saatujen lausuntojen ja jatkosuunnittelun pohjalta.

Kaupungin toimialojen, viranomaisten ja muiden avaintahojen kanssa on järjestetty tarvittavat työneuvottelut tarpeen mukaan kaavan eri vaiheissa. Ohjausryhmä on kokoontunut kaavoitusprosessin aikana oleellisissa vaiheissa tarpeen mukaan. Ryhmään on koottu Tampereen Vuores-projektin sekä kaupunkisuunnittelun ja kaupunkirakentamisen keskeisiä toimijoita. Kokouksiin on kutsuttu tarpeen mukaan myös kaupungin muiden toimialojen edustajia tai muita asiantuntijoita. Ekotehokkuuden tavoitetta on käsitelty kolmella foorumilla. Tekesin rahoittamaan EcoDrive –tutkimushankkeeseen liittyen on tehty yhteistyötä VTT:n tutkijoiden kanssa. Ilmoittautumisten perusteella koottu ekotehokkaan asumisen teemaryhmä kokoontui kaavaluonnoksen laadinnan aikana työpajatyöskentelyyn kolmesti syksyllä ja talvella 2009 - 2010. Lisäksi yhteistyötä on tehty kaupungin ECO2 –hankkeen asiantuntijoiden kanssa. Kooste osallisten ja yhteistyökumppaneiden eri vaiheissa esittämistä keskeisistä tavoitteista ja näkökulmista on esitetty kohdassa 4.4.2.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi Pirkanmaan Ympäristökeskukselle, Pirkanmaan liitolle ja Tiehallinnon Hämeen tiepiirille. Luonnosvaiheessa pyydettiin lausunnot em. tahoilta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Vuoreksen osayleiskaava muodostaa pohjan asemakaavan laatimiselle. Osayleiskaavan sisältö on kuvattu tarkemmin kohdassa 3.2.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Aloitusvaihe / osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Aloitusvaiheessa laaditussa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kaavoituksen tavoite kirjattiin seuraavasti: ”Tavoitteena on suunnitella alueelle Vuoreksen osayleiskaavan tavoitteiden mukainen viihtyisä asuinalue. Kaavoitusohjelman 2008-2010 asuinkerrosalataavoite alueelle on 40 000 kem² ja muu kerrosalataavoite on 2000 kem². Alueen tulevan asukasluvun voidaan arvioida olevan 900 asukkaan

tuntumassa (1 as / 45 kem²). Luonnonolosuhteiltaan arvokas Koukkujärvi laskupuroineen huomioidaan suunnittelussa. Koukkujärvi on mukana Vuoreksen alueen rakentamiseen liittyvässä vesistöseuranassa. Tavoitteena on myös liittää suunnittelualue luontevasti myöhemmin Lempäälän puolelle rakentuvaan asuinalueeseen. Tavoitteet ja mitoitus täsmennetään suunnitteluprosessin aikana.”

8.5.2008 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 9. - 30.5.2008. Palautteena saatiin 1 mielipide. Anniston kyläyhdistys ry ja Hervanta-Seura ry toivat yhteisesti esille seuraavia asioita:

- Yhdistykset kritisoivat kokonaisuutena Vuoreksen osallistumisjärjestelyjä ja menettelytapoja mm. kumppanuuskaavoituksen osalta.
- Yhdistykset ilmoittautuivat osallisiksi ja vaativat kaiken suunnittelumateriaalin toimittamista veloituksetta käyttöönsä, osallistumis- ja arviointisuunnitelman hylkäämistä, yleisötilaisuuden järjestämistä, osallisryhmän perustamista sekä luonto- ja muiden selvityksien laatimista oikein ja uudestaan.

Vaihtoehtotarkastelu / luonnosvaihtoehdot VE1 ja VE2

Asemakaavan suunnittelun pohjaksi laadittiin alkuvaiheessa kaksi erityyppistä yleispiirteistä luonnosvaihtoehtoa. Tarkoitus oli tutkia alueen kytkentää ympärille rakentuvaan yhdyskuntarakenteeseen ja hahmotella alueen sisäisiä järjestelyjä ympäristölähtökohdat, erityisesti voimakaspiirteinen maasto huomioon ottaen. Molemmat vaihtoehdot olivat periaatteiltaan ja mitoitukseltaan osayleiskaavan mukaisia

Vaihtoehto VE1 ("Silmu")

- kaksi eriluonteista osa-alueita
- eri talotyypit omilla osa-alueilla
- eteläosa mittakaavaltaan selkeästi suurempi, pääkadun molemmin puolin 4-kerroksisia kerrostaloja, länteen haarautuvan sivukadun varsilla pienkerrostaloja ja rivitaloja
- pohjoisosassa selkeä pientaloalue, omakotitaloja sekä yhtiömuotoisia yhden perheen taloja ja paritaloja
- pohjoisosan katuverkko silmukkamainen lenkki, jonka keskiosassa pieni puisto

Vaihtoehto VE2 ("Taimi")

- etelä ja pohjoisosassa rakenteeltaan samantyyppisiä
- talotyypistöltään sekoittunut, eri talotyyppisiä pohjois- ja eteläosassa, talotyyppisiä sekoittuneena myös tontikohtaisesti
- eteläosassa pääkadun molemmin puolin 3-4-kerroksisia kerrostaloja, sivukadun varsilla pienkerrostaloja, rivitaloja, yhtiömuotoisia paritaloja ja yhden perheen taloja sekä omakotitaloja
- pohjoisosassa talotyypistö eteläosan tapaan monipuolinen, ei kuitenkaan kerrostaloja
- koko alueen halkaiseva pääkatu keskusraitti, sivukadut pääkadun molemmin puolin puumaisesti

Koska molemmat vaihtoehdot olivat periaatteiltaan osayleiskaavan mukaisia, olivat ne samantyyppisiä kokonaisrakenteeltaan, mitoitukseltaan ja keskeisiltä vaikutuksiltaan kuten luontoarvojen säilymisen suhteen. Molemmissa vaihtoehdoissa rakentaminen ja kulkureitit oli

sopeutettu maastoon siten, että luodaan edellytykset mahdollisimman esteettömälle asuinympäristölle. Vaihtoehdot erosivat liikenneverkon, viheralueiden ja korttelialueiden rajauksen, korttelirakenteen sekä talotyyppistön sijoittumisen ja jakauman suhteen. Näin ollen ne olivat erityyppisiä kaupunkikuvallisilta ominaisuuksiltaan sekä muodostuvan asuinympäristön luonteen ja asuntotarjonnan suhteen.

Kaksi 10.6.2009 päivättyä alustavaa luonnosvaihtoehtoa aineistoinneen asetettiin nähtäville 22.6 – 21.8.2009. Palautteena saatiin 4 mielipidettä.

Luonnosvaihtoehtojen nähtävillä olon aikana Anniston kyläyhdistys ry ja Hervanta-Seura ry toivat yhteisesti esille seuraavia asioita:

- Koukkujärven alueen tarkoitus oli olla Ecocity-hankkeen koealue ja se piti kaavoittaa mallialueeksi. Periaatteista on kuitenkin luovuttu.
- Vuores ei saavuta ilmastonmuutoksen vuoksi tavoiteltavaa suunnittelun tasoa. Hanke tuhoaa epäekologisella tavalla luonnonarvoiltaan merkittävän vedenjakaja-alueen luonnon sekä sisäisen ja alapuolisen vesistön. Aineistosta puuttuu riittävä hulevesisuunnittelu.
- Esillä olleet vaihtoehdot tulee hylätä ja yleiskaavasta poiketen myös asuntoalueen eteläosa tulee kaavoittaa pientaloalueeksi.

Luonnosvaihtoehtojen nähtävillä olon aikana Tampereen ympäristönsuojeluyhdistys ry toi esille seuraavia seikkoja:

- Alueen kaavoittamisesta asumiseen tulisi luopua arvokkaiden luontokohteiden, linnuston, hyönteisten ja Koukkujärven erämaisen ilmeen säilyttämiseksi. Kaupunkisuunnittelussa tulisi ottaa huomioon luonnonvarat lisäämällä ja suojelemalla biologista monimuotoisuutta.
- Alue tulisi säästää virkistysalueena, jossa ulkoilijat voisivat nauttia maiseman ja luonnon monimuotoisuudesta. Harjanteen metsä toimii puskurina tulevan keskustan ja erämaisen Koukkujärven välissä. Vuoreksen ainoa suojärvi, Koukkujärvi, muodostaa luontevan kokonaisuuden tervaleppäkorven ja Rimminsuon kosteikkojen kanssa. Rakentaminen rikkoi yhteyden ja tervaleppäkorpi jäisi rakennettujen alueiden väliin erilliseksi kohteeksi.
- Koukkujärven laskuoja on tärkeä valumareitti. Kaava-alueen ja ympäröivien alueiden rakentaminen lisäisi hulevesien hallintamennestelmistä huolimatta merkittävästi riskejä ravinteiden, kiintoaineiden sekä bakteerien määrän kasvuun Koipijärvessä.
- Alue on haasteellinen ja kallis rakentaa korkeuserojen ja kallioisuuden vuoksi.
- Jos aluetta ei aiota säästää rakentamiselta, on luonnosta yritettävä säilyttää edes pienetkin rippeet. Iäkkäämpää puustoa on säästettävä reilusti, jotta reunavaikutusten haitat mm. tuuli jäisivät mahdollisimman pieniksi. Luonnonuomat ja niiden kosteustasapaino tulisi turvata, rauhoitettujen kasvien säilyminen taattava ja riittävän leveä, asuntojen järvinäkymälle raivaamaton suojavyöhyke säästettävä.

Luonnosvaihtoehtoista saatiin lisäksi mielipiteitä yksityishenkilöiltä:

- Omakotitontit voivat olla pieniä, jos pihat ovat suojaisia tai yhteyksissä viheralueisiin. Alueen keskelle sijoittuva puisto lisää avaruutta.
- Ekohenkisyyden lisäämiseksi tulisi kaavoittaa siirtolapuutarha palvelemaan myös Hervannan viherpiipertäjiä.

Luonnoksen valmistelu / ekotehokkaan asumisen teematyöryhmä

Asuntoalueen suunnittelun tueksi perustettiin ekotehokkaan asumisen teematyöryhmä, jonka toivottiin tuottavan näkemyksiä ja ideoita ekotehokkaan asuntoalueen suunnitteluun ja toteuttamiseen. Ryhmään haettiin osallistujia lehtikuulutuksella. Ilmoittautuneista koottiin monipuolinen ryhmä ekotehokkuusteemasta kiinnostuneita henkilöitä. Ryhmä kokoontui syksyn ja talven 2009-2010 aikana kolmesti ideoimaan työpajoissa, joissa käydyissä keskusteluissa nousi esille seuraavia tavoitteita:

- Palveluiden ja toimintojen sijoittuminen sekä liikkuminen tulisi suunnitella siten, että mahdollistetaan autoton elämäntapa tai ainakin vähennetään autoriippuvuutta. Liikkumistarvetta voidaan vähentää keskeisten lähipalveluiden kuten lähikaupan ja lasten päivähoitoyksikön sijoittumisella. Kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen tukemiseksi alueella tulisi olla hyvät kevyenliikenteen reitit palveluiden ja bussipysäkkien luo. Bussipysäkeillä tulisi olla tilaa pyöräparkeille ja istuimille. Bussireittien tulisi olla hyvin saavutettavissa. Liikkumisessa tulisi huomioida eri ikäryhmien tarpeet ja erityisesti koulumatkan turvallisuuteen tulisi kiinnittää huomiota. Yhteisautoille (ns. autopool-toiminta) tulisi olla pysäköintialue.
- Asumisen vaihtoehtojen monimuotoisuutta tulisi edistää asuntotyyppistön ja hallintamuodon suhteen. Toivottiin minimiomakotitaloja pienille ruokakunnille, rivitalomaisella pihalla varustettuja maantasoasuntoja kerrostaloihin sekä yhteisöasumiskokeiluja. Taloyhtiöihin kaivattiin asukkaille yhteistiloja kuten pyykkitupia ja tuunaustiloja. Asuntokohtaisten saunojen sijaan toivottiin yhteisiä saunatiloja esimerkiksi pihasaunoja. Asuntojen muunneltavuus ja laajennettavuus koettiin tavoiteltavaksi, esimerkkinä puolivalmiit loft-asunnot, jotka asukkaat itse viimeistelevät haluamallaan tavalla. Riittävän ison senioritalokokonaisuuden uskottiin tuovan mukanaan ravintola- ja terveyspalveluja alueelle. Toivottiin kekseliästä tulevaisuuteen luotavaa asuntoarkkitehtuuria. Esitettiin puukerrostalojen toteuttamista.
- Viheralueet toivottiin toteutettavan mahdollisimman luonnonmukaisina ja ulkovalaistus siten, että ei synny ”valosaastetta”. Hulevesiä esitettiin hyödynnettäväksi kastelukäytössä ja vesielementtinä ympäristön rikastuttajana. Asuntoalueelle toivottiin lähileikkipaikkoja osaluueille, viljelypalstoja, uimapaikkaa Koukujärveen sekä osaluoiden nimikointia puulajeilla. Toivottiin, että asuintonteilla säästetään rakentamisvaiheessa mahdollisuuksien mukaan isoja puita ja muuta alkuperäistä luontoa. Pihoille esitettiin hyötykasveja ja rakennuksiin viherkattoja. Pihoille ei toivottu runsaasti nurmikkoa. Pihojen raja-ehdotettiin tehtäväksi marjapensaille ja köynnössäleiköillä.
- Yhteisöllisyyden ja kestävä elämäntavan tukeminen koettiin erityisen tärkeäksi. Yhteisöllisyyden edistäminen edellyttää yhteistä toimintaa ja kohtauspaiikkoja, esimerkiksi lähikaupan, päiväkodin, perhepuiston ja viljelypalstoja. Kylätalon perustamista ehdotettiin. Myös asuinkortteleissa asukkaiden yhteistilat nähtiin tärkeäksi. Hyvänä esimerkkinä mainittiin Halilan Kotipehkon yhteisö, jossa asukkaiden rakennuttaman päiväkodin tilat ovat illalla asukkaiden käytössä. Tulevien asukkaiden vaikutusmahdollisuus asuinympäristönsä muotoutumiseen nähtiin tärkeäksi. Esimerkiksi puistot voitaisiin joltain osin ”jättää kesken” ja suunnitella yhteistyössä alueelle aikanaan muuttavien asukkaiden kanssa. Omakotitalojen kimpparakentaminen nähtiin yhteisöllisyyttä hyvin edistävänä toimintamuotona.

Luonnoksen valmistelu / EcoDrive -tutkimushanke

Koukkujärven asuntoalue on yhtenä kohteena mukana VTT:n vetämässä Tekesin rahoittamassa EcoDrive- tutkimushankkeessa. Tavoitteena on luoda metodinen perusta tulevaisuuden ekotehokkaiden asuinalueiden konsepteille sekä suunnittelu- ja toteuttamiskeinoille. Tarkoitus on etsiä käytännöllisiä keinoja, joilla uuden asuntoalueen elinkaaren aikaista energiankulutusta voidaan vähentää. Kaupunkirakenteen ja liikenteen suunnittelukeinojen lisäksi pyritään etsimään ratkaisuja rakennuksien energiatehokkuuden lisäämiseen ja tarkoituksenmukaisen energiahuollon toteuttamiseen. Tavoitteena on myös edistää paikallisen uusiutuvan energian hyödyntämistä.

”Ekotehokkuus” on yhdistelmä sanoista ”ekologinen tehokkuus”. Ekotehokkuus ilmaisee tehokkuutta, jolla inhimilliset tarpeet täytetään käyttäen ekologisia resursseja. Kaupunkiympäristön ekotehokkuudella tarkoitetaan kaupunkiympäristön tuottamien palveluiden ja elämän laatua suhteessa niiden tuottamisen ja käyttämisen aikana kulutettuihin luonnonvaroihin, uusiutumattomista lähteistä peräisin olevaan energiaan sekä tuotettuihin päästöihin ja jätteisiin. Pelkistetyksi ilmaistuna asuntoalueen ekotehokkuus siis kasvaa, kun kasvatetaan asuntoalueen tuottaman palvelun arvoa ja vähennetään luontoon kohdistuvia haitallisia vaikutuksia. Ekotehokkuuden saavuttamiseen ei ole olemassa yhtä kaiken kattavaa keinoa, vaan kokonaisuutena ekotehokkuus muodostuu aina usean eri osatekijän yhteisvaikutuksena. Ekotehokkuus ei kuitenkaan yksin riitä asuntoalueiden suunnittelun ainoaksi tavoitteeksi, vaan pitää ottaa huomioon muitakin hyvää elinympäristöä edistäviä ominaisuuksia. Toisaalta monet ekotehokkuutta tukevat tavoitteet tukevat myös asuntoalueen yleistä toimivuutta ja käyttökelpoisuutta.

Ekotehokkuuteen vaikuttaa lisäksi välillisesti ekologisiin käytäntöihin johtavien sosiaalisten toimintatapojen juurruttaminen ja tietoisuus kestävästä kehityksestä. Nämä keinot puolestaan edellyttävät aina jonkin asteista yhteisöllisyyttä tai ainakin yhteisvastuullisuutta. Fyysisen rakennetun ympäristön ominaisuuksien lisäksi asuntoalueen ekotehokkuus on siis aina ratkaisevasti riippuvainen alueella asuvien ihmisten asenteista ja elämäntavoista.

Arvioitaessa jonkin ratkaisun ekotehokkuutta ja toteutuskelpoisuutta, kestävä kehityksen kolmijakoon ”ekologisesti, taloudellisesti ja sosiaalisesti kestävä kehitys” voidaan lisätä vaatimus siitä, että ratkaisun tekninen toteutettavuus on mahdollista. Ratkaisun tulee siis olla:

- teknisesti mahdollinen toteuttaa (se voidaan tuottaa)
- taloudellisesti kannattava (siihen on varaa)
- ekologisesti kestävä (se säästää luonnonvaroja, eikä aiheuta haitallisia päästöjä ja jätteitä, turvaa riittävän monimuotoisuuden ja tulevien sukupolvien kohtuulliset elinmahdollisuudet)
- sosiaalisesti hyväksyttävä (sille on yhteiskunnallinen tilaus, kannatus yhteisössä ja syntyy sen toteuttamiseen tarvittava päätös)

Ilman kaikkia näitä ehtoja ratkaisu ei toteudu. Toteutuskelpoisen ekotehokkaan ratkaisun tulee siis olla ekologisen kestävyuden lisäksi teknisesti mahdollinen, riittävän taloudellinen ja sosiaalisesti hyväksyttävä.

Tutkimushankkeen kuluessa on käsitelty mm. seuraavia kysymyksiä:

- Minkälaista rakentamistapaa edellyttävät v. 2012 uudet määräykset rakennuksien energiatehokkuudesta? Mikä on alueelle rakennettavien rakennuksien tavoiteltava energiatehokkuustaso ja miten se pitäisi ottaa huomioon asemakaavaprosessissa? Mennäänkö uusien määräyksien mukaisesti vai tavoitellaanko vielä parempaa energiatehokkuutta? Tavoitellaanko koko alueelle matala- tai passiivienergiatasoa, vai tavoitellaanko myös 0-energiatasoa yksittäisissä koerakentamishankkeissa?
- Mikä on alueen tarvitsema lämmitysenergian määrä matala- ja passiivienergiatasoilla?
- Mikä on alueen järkevä ja tarkoituksenmukainen lämmitysjärjestelmä, kun asuintalot ovat energiatehokkaita ja lämmitystarve pieni?
- Jos edistetään paikallisen uusiutuvan energian lähinnä maalämmön käyttöä, tulisiko suosia tonttikohtaisia, korttelikohtaisia vai koko alueen kattavia yhteisiä järjestelmiä? Onko järkevää rakentaa jokaiselle omakotitontille oma erillinen maalämpöjärjestelmä vai pitäisikö pyrkiä esimerkiksi korttelikohtaisiin yhteisjärjestelyihin? Ovatko erillisten omakotitonttien maalämmön yhteisjärjestelyt sopimusteknisesti hankalia? Onko realistista tai edes toivottavaa tavoitella alueelle omaa yhteistä maalämpöjärjestelmää, joka tuottaisi lämmitysenergian koko alueelle?
- Miten kaavoituksella edistetään aurinkoenergian hyödyntämistä?
- Onko alueelle kannattavaa tuoda kaukolämpöverkkoa edes eteläosan kerrostaloille, jos lämmitystarve on pieni ja ei ole varmuutta, kuinka moni kiinteistö liittyy kaukolämpöverkkoon?
- Tulisiko suosia vapautta lämmitystavan valinnassa vai pitäisikö pakottaa esim. tontinluovutusehdoilla johonkin järjestelmään?
- Edistetäänkö paikallisen uusiutuvan energian lähinnä maalämmön käyttöä vai edistetäänkö kiinteistöjen liittymistä kaukolämpöverkkoon?
- Miten elinkaaren aikainen ekotehokkuus otetaan huomioon rakennuksien, katujen ja puistojen rakentamistavassa kokonaisuutena?

Suurin osa esille nousseista kysymyksistä on luonteeltaan sellaisia, että asemakaava ei ole luonteva työkalu antamaan vastausta niihin. Asemakaavoitusvaiheessa ei ole helppo ennakoida tulevaisuuden tiukentuvia energiamääräyksiä ja niiden seurannaisvaikutuksia, joten rakentamisen yksityiskohtaisempi ohjaus on järkevämpi määrittellä muilla asiakirjoilla, joita on helpompi muuntaa ja soveltaa toteutusajankohdan tarpeita ja haasteita vastaavaksi. Tämän pohjalta muotoutui näkemys siitä, että asemakaava on merkinnöiltään ja määräyksiltään väljä osoittaen korttelialueiden rakentamisen pääperiaatteet ja luoden edellytykset laatutavoitteiden saavuttamiselle. Keskeinen merkitys tavoitteiden saavuttamisessa on kuitenkin muilla toteutusta ohjaavilla suunnitelmilla sekä toteutuksen seurannalla. Tällä menettelyllä pyritään mahdollistamaan innovaatiot ja tuotekehittely rakentamisen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Asuntokortteleiden yksityiskohtaisempaa toteutusta ohjaavat myöhemmin laadittavat rakentamistapaohjeet sekä tontinluovutusehdot.

Asemakaavaluonnos

Jatkossuunnittelun kannalta luontevimmaksi todettiin vaihtoehtojen yhdistelmä, joka pohjautuu liikenneverkon osalta vaihtoehtoon VE 2. Selkeään keskustarintaan perustuva puumainen liikenneverkko tekee asuntoalueesta yhtenäisemmän kokonaisuuden, on maankäytön kannalta tehokkaampi, sopeutuu paremmin maastoon hyödyntäessään olemassa olevan tienpohjan ja tukee paremmin yhteisöllisyyttä. Liikenneverkossa todettiin kuitenkin kehitystarpeita bussiliikenneverkkoon kytkeytymisen osalta. Talotyyppistön ryhmittelyyn kaivattiin VE1:n tapaan osa-alueittaista selkeyttä, mikä luo kokonaisrakentamiseen ryhtiä ja osa-alueille omaleimaisuutta sekä tunnistettavuutta. 28.5.2010 päivätty asemakaavaluonnos esiteltiin yhdyskuntalautakunnalle 1.6.2010. Luonnos aineistoinen asetettiin nähtäville 3.6 - 4.8.2010 ja tuolloin pyydettiin lausunnot kaupungin toimialoilta ja viranomaistahoilta. Palautteena saatiin 5 lausuntoa ja 2 mielipidettä.

ELY-keskus

- Järven ranta-alueen ja laskuojan ympäristön viheralueille tulee osoittaa kaavamääräys, joka turvaa alueiden luonnon arvot.
- Rantaan esitetty korttelialue AH-2 katkaisee kapean vanhan metsän vyöhykkeen. Ranta-alue tulisi osoittaa osayleiskaavan mukaisesti yhtenäisenä vihervyöhykkeenä, eikä sille tulisi osoittaa rakentamista.
- Kaavaan tulee liittää arviointi järvellä havaitun luontodirektiivin IV mukaisen lummelampikorenon elinolosuhteiden säilymisestä, jotta voidaan varmistua luonnonsuojelulain 49 §:n toteutumisesta.

Lempäälän kunta

- Koukkujärvestä Koipijärveen laskeva oja tulisi asemakaavassa merkitä hulevesiuomana, kuten Tervalepänpuiston ja Tuomistonpuiston asemakaavoissa on merkitty.

Kaupunkiympäristön kehittäminen / ympäristönsuojelu

- Statuslajien (valkolehdokki, pussikämmekkä) merkittävimmät kasvupaikat sijaitsevat järven laskevassa rinteessä. Kasvupaikkojen suojelun tehostamiseksi tulisi harkita suojelumerkintää kaavaan.
- Kaava-alueen pohjoisosan puu- ja pensasmaiset metsälehmukset jäävät pääosin rakennettaville korttelialueille lukuun ottamatta koillispuoleisen rinteiden kasvustoa. Korttelialueilla on syytä harkita merkittävimpien puiden ja kasvustojen säilyttämistä kaavamerkinnöin.
- Pientaloalueet rajoittuvat viheralueisiin. Yleisen ja yksityisen alueen erottamiseksi on syytä harkita tonttien aitaamisveloitetta.
- Etäisyys pohjoisosan pientaloalueelta joukkoliikenteen laatukäytävälle Vuoreksen puistokadulle on enimmillään yli puoli kilometriä. Etäisyys ei suosi joukkoliikenteen käyttöä vaan yksityisautoilua. Ekotehokkuus ja alueen luontoarvot (metsälehmukset, linnusto ym.) puoltavat ratkaisua, jossa rakentaminen keskitettäisiin eteläosaan ja pohjoinen pientaloalueeksi suunniteltu osa jätettäisiin rakentamatta.

Tampereen Vesi

- Asemakaavassa ranta-alueelle esitetyn saunarakennuksen vesihuollon järjestäminen pumppaamoinen tulee kohtuuttoman kalliiksi.

Tampereen Sähköverkko Oy

- Puistomuuntamoille tulisi varata liitekarttaan merkityistä kohdista 30 m² (6x5 m²) et-alueet/tontit esim. ET-2 merkinnällä.

Hervanta-Seura

- Yhdistys kritisoi yleisesti Vuoreksen kaavoitusprosessia ja osallistumisjärjestelyitä.
- Koukkujärvestä piti tulla Ecocity-hankkeen koealue. Aineistossa ei kuitenkaan ole kerrottu Ecocity-projektista. Myös Tekesin ja VTT:n EcoDrive-hanketta on kuvattu puutteellisesti.

Yksityishenkilö 1

- Koukkujärven lisäteemaksi voitaisiin ottaa hauskuus.
- Pohjoisosan katuverkko voisi olla shared space –konseptin mukaista pihakatua, jolloin katuelämä voisi kehittyä omaleimaiseksi.
- Toivottiin preussilaisen kurin sijaan talojen vapaamuotoisempaa sijoittelua, iloisia värejä, monipuolisia kattomuotoja, katoissa aitoja materiaaleja, kivijulkisivuissa rappausta ja puutaloissa suomalaisen puutaloperinteen näkymistä.

Asemakaavaehdotus

Asemakaavaa tarkistettiin 17.12.2010 luonnoksesta saatujen lausuntojen pohjalta sekä jatkosuunnittelun myötä seuraavasti:

- ELY-keskuksen lausunnon pohjalta järven ranta-alueen ja laskuojan alkupään ympäristön viheralueille osoitettiin luonnon arvot turvaava määräys luo-1. Asukassaunan korttelialue AH-2 siirrettiin ylemmäksi rinteeseen, jolloin vanhan metsän rantavyöhyke säilyy yhtenäisenä. Erillisselvityksenä teetettiin arvio asemakaavan vaikutuksesta lummelampikorenon esiintymiseen.
- Lempäälän kunnan lausunnon pohjalta Koukkujärvestä Koipijärven laskeva laskuoja merkittiin kaavaan avo-ojana.
- Kaupunkiympäristön kehittämisen / ympäristönsuojelun lausunnon perusteella lisättiin viheralueiden valkolehdokin ja pussikämmekän kasvualueille merkintä s-27, jonka mukaan alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka muuttavat alueen arvokkaan kasvillisuuden elinolosuhteita. Rakentamistapaohjeeseen kirjataan tavoite säilyttää metsälehmuksia asuintonteilla. Rakentamistapaohjeeseen kirjataan lisäksi viheralueisiin rajoitettuille tonteille aitaamisvelvoite.
- Tampereen Veden lausunnon perusteella korttelien 7679 ja 7680 asuinpientalojen tontit (AP) yhdistettiin jolloin alueen vesihuolto voidaan hoitaa ilman pumppaamoja. Ranta-alueen asukassaunan jätevedet edellyttävät kiinteistökohtaisen pumppaamon rakentamista.
- Tampereen Sähköverkko Oy lausunnon pohjalta lisättiin varaukset sähkömuuntamoille.
- Kaava-alueen itäpuoleisen tervaleppäkorven vesitasapainon turvaamiseksi tervaleppäpuistoon lisättiin määräys s-26, jonka mukaan alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka muuttavat veden luontaista virtaamaa tai laatua.
- Tarkistettiin katuverkkoa, korttelialueiden ja katualueiden rajoja, rakennusaloja, rakennusoikeuksia, kortteli- ja tonttinumerointia.
- Lisättiin katujen ja puistojen nimet, autopaikkamääräys sekä jätteen putkikeräyspaikat ohjeellisina alueenosina.

Asemakaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutus

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi 28.12.2010 asemakaavaehdotuksen yleisesti nähtäville 30.12.2010 – 31.1.2011. Ehdotuksesta pyydettiin lausunnot Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta ja Lempäälän kunnalta. Molemmat antoivat lausunnon. Tampereen ympäristönsuojeluyhdistys jätti muistutuksen.

Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto

Lausunnossa esitetään, että kaavaehdotuksessa luonnonarvoiltaan arvokkaiksi todetut alueet, erityisesti Koukkujärven ranta-alue ja laskuojan ympäristö, tulee kaavassa turvata tarkoituksenmukaisin alueiden arvot turvaavin määräyksin. Siltä osin kun virkistyskäytöllä on vaikutusta ranta- ja vesialueen kasvillisuuteen, tulee reunaehdot määritellä jo kaavoitusvaiheessa. Virkistykseen käytettävissä oleva alue tulee osoittaa sitovasti kaavassa ja toisaalta on turvattava alue, jolla luonnonympäristön muuttaminen on kiellettyä. Ranta-alueelle osoitetun yhteiskäyttöisen saunan käytöllä on lähtökohtaisesti vaikutuksia rannan ja vesikasvillisuuden säilymiseen. Mikäli rantaan pääsy halutaan mahdollistaa, tulee tarkastella sellaisia rakenteellisia ratkaisuja, joiden sijoittamisessa voidaan ottaa huomioon rannan kasvillisuuden säilyttäminen. Kaavaratkaisun vaikutuksista on laadittu raportti ”Arvio Koukkujärven asemakaavan vaikutuksista lumelampikorenon esiintymiseen”. Raportin mukaan haitallisten vaikutusten ehkäisemiseksi tulee huolehtia Koukkujärven pinnan pysymisestä nykyisellään. Rantavyöhykkeellä tulee pidättäytyä rakentamisesta ja muusta toiminnasta, jotta Koukkujärven ranta, rantavyöhyke ja kosteikot säilyvät nykyisellään. Rannan läheisyydessä polkujen tulee kulkea riittävän kaukana rannasta. Kaavassa tulee varmistaa selvityksin ja sitovin kaavaratkaisuin se, ettei alueen rakentaminen muuta Koukkujärven vedenpinnan korkeutta.

Lempäälän kunnan lausunto

Lausunnossa todetaan, että hulevesien hallinnassa tarvitaan kaikkia hulevesisuunnitelmassa esitettyjä toimenpiteitä. Näihin sisältyy myös Koukkuojaan rakennettava säätöpato, joka tasaisi alapuolisen alueen veden korkeusvaihtelua ja vähentäisi tulvahaittoja Lempäälän puolella. Lausunnossa esitetään, että säätöpato merkittäisiin kaavaan tai lisättäisiin Koukkuojan määräystekstiin.

Tampereen ympäristönsuojeluyhdistys ry:n muistutus

Yhdistys esittää, että kaava-alueen pohjoisosaan esitetyn pientalo-alueen kaavoittamisesta tulisi luopua ja rakentaminen tulisi keskittää kaava-alueen eteläosaan arvokkaiden luontokohteiden, linnuston, hyönteisten ja Koukkujärven erämaisen ilmeen säilyttämiseksi sekä siksi, että ekotehokkuus ei alueen kohdalla toteudu. Perusteluna mainitaan, että metsäinen harjanne toimii puskurina järven ja Vuoreksen keskustan välissä. Alueella kasvaa useita vaateliaita lehtolajeja sekä mm. rauhoitettu valkolehdokki ja uhanalainen pussikämmeikka, lisäksi jalopuihin kuuluvaa metsälehmusta. Rakentamisen myötä lähes kaikki kasvistollisesti arvokkaat alueet häviävät lopullisesti. Alueen linnustoon kuuluu useita erilaisen suojastatuksen

omaavia ja vanhoissa metsissä viihtyviä lajeja kuten pohjantikka, varpuspöllö, pyy ja palokärki. Alueen rakentaminen vaarantaa Koukkujärven vedentilan ja siellä elävän hyönteislajin rauhoitetun EU:n direktiivilajin lummelampikorenon säilymisen. Erittäin uhanalaiseksi luokitellun nunnamittarin toukka elää lehdoissa kasvavalla mustakonnanmarjalla. Kaava-alueen rakentaminen hävittää mustakonnanmarjojen esiintymät. Ekotehokkuus ei alueen kohdalla toteudu, sillä se ei huomioi riittävästi luonnon monimuotoisuutta alueella ja joukkoliikenne on vaikea toteuttaa erityisesti pohjoisosan omakotitaloalueelle.

Kaavan laatijan vastine lausuntoihin ja muistutukseen

ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti on syytä tarkentaa erityisesti Koukkujärven ranta-alueen ja laskuojan alkupään kaavamerkintöjä sellaisiksi, että ne turvaavat paremmin alueiden luonnonarvot. Lisäksi on perusteltua siirtää yhteiskäyttöistä saunaa varten varattu korttelialue pois herkältä ranta-alueelta lähemmäksi asuinpientalokortteleita siten, että ulkoilureitin ja järven välinen ranta-alue säilyy yhtenäisenä rakentamattomana vyöhykkeenä. Liikkuminen Koukkujärven alueella ohjataan 30 – 70 metrin etäisyydelle rantaviivasta sijoittuvalle ulkoilureitille. Tämän reitin sisäpuolelle rantavyöhykkeelle ei ole tarkoitus rakentaa kulkuväyliä. Liikkumista palvelevat alueelle luontaisesti syntyneet tai syntyvät polut. Kaavan on kuitenkin tarpeen sallia polkujen vahvistaminen kosteissa paikoissa esimerkiksi pitkospuilla sekä vähäisten virkistystä palvelevien rakenteiden kuten levähdyspaikkojen sijoittaminen ympäristöön sovittaen. Myös turvallisuuden kannalta välttämättömät hoitotoimet on syytä sallia. Koukkujärvi ei sovellu uimiseen, sillä se on tyypiltään suolampimainen matala, pehmeäpohjainen ja tummavetinen. Tästä syystä ja luontoarvojen turvaamisen vuoksi kaavaan ei ole osoitettu ranta-alueelle uimapaikkaa.

Kaavaa on syytä tarkentaa myös hulevesien hallinnan osalta ja erityisesti rakentamisen aikaisia hulevesijärjestelyjä tulee painottaa. Raportissa ”Arvio Koukkujärven asemakaavan vaikutuksista lummelampikorenon esiintymiseen” todetaan, että Vuoreksen hulevesisuunnitelman mukaan hulevesien vaikutukset vedenpinnan korkeuteen ovat vähäisiä, eivätkä vähäiset ja väliaikaiset muutokset vedenpinnan korkeudessa ole lajin kannalta haitallisia. Hulevesihallinnan huolellinen toteutus varmistaa sen, että Koukkujärven vedenpinnan muutokset säilyvät vähäisinä ja lyhytaikaisina, jolloin lummelampikorenon elinolosuhteita ei vaaranneta.

Lempäälän kunnan lausunnon pohjalta asemakaavaan merkitään Koukkujärven säätopato ja kaavaa tarkennetaan hulevesien hallinnan osalta.

Tampereen ympäristönsuojeluyhdistys ry:n muistutuksessa tuotiin esille kaava-alueen luontoarvoja. Näistä osa menetetään rakentamisen myötä, mutta suuri osa myös säilyy. Rakentamista ja luonnonympäristöä on sovitettu yhteen Koukkurannan asemakaavassa poikkeuksellisen huolellisesti. Runsaat viheralueet on suunniteltu yhtenäiseksi verkostoksi, joka pitää sisällään ranta-alueen kosteikon ja vanhan metsän vyöhykkeen, osan lehdoista, valkolehdokin ja pussi-

kämmekän keskeisimmät esiintymäalueet sekä maiseman kannalta merkittävän kukkulan kaava-alueen keskiosassa. Metsälehmüksistä voi osa säilyä pientaloalueen itäpuolisessa metsikössä ja asuinpien-talotonteilla pihapiirien osana. Vaikutukset lummelampikorenon elinolosuhteisiin on selvitetty kaavan laadinnan yhteydessä ja selvi-tyksen mukaan lajin elinolosuhteisiin ei tule suuria riskejä, kun alu-een toteutus ja erityisesti hulevesien hallinta tehdään huolellisesti. Kaava-alueen laajoista viheralueista johtuen Koukkujärven ja sen lähiympäristön yleisilme säilyy jatkossakin maisemallisesti vihreänä.

Vuoreksen osayleiskaavalla on määritelty uuden kaupunginosan ko-konaisrakenne sekä eri talotyyppien sijoittuminen osa-alueille. Jouk-koliikennereittien lähivyöhykkeet varataan tehokkaampaan kerrosta-lovaltaiseen asumiseen palvelutason turvaamiseksi ja pientalo-asumiseen tarkoitetut alueet, erityisesti omakotitalot, sijoittuvat pää-sääntöisesti joukkoliikennereittien lähivyöhykkeen ulkopuolelle. Näin on myös Koukkurannassa. Pohjoisosa on pientaloalueeksi kuitenkin varsin hyvin joukkoliikenteeseen kytkeytyvä. Etäisyys Koukkurannan eteläiselle aukiolle suunnitelluille bussipysäkeille on pientaloalueen asunnoilta 250 – 600 metriä. Joukkoliikenteen lähtökohdiltaan Koukkuranta on siis kokonaisuutena ekotehokkuudeltaan varsin hy-vää tasoa. Asumisvaihtoehtojen tarjonnan monimuotoisuuden kan-nalta kaava-alueen pohjoisosa on tärkeä, sillä se sisältää pientalo-asuntoja ja varsinkin omakotitaloja, joista Tampereella on erityisesti pulaa.

Muistutuksen perusteella on kaavan luonnonarvoja turvaavia mää-räyksiä syytä täydentää, mutta pohjoisosan pientaloalueen kaavoit-tamisesta ei ole perusteltua luopua.

Asemakaavaehdotuksen tarkistaminen

Asemakaavaa tarkistettiin 10.6.2011 lausuntojen, muistutuksen ja jatkosuunnittelun myötä seuraavasti:

- Järven ranta-alueelle luonnon monimuotoisuuden kannalta arvok-kaiksi luokitelluille viheralueen osille merkittiin luonnon arvot turvaa-va lisämääräys s-28. Alueen osa, jolla ei saa suorittaa sen luon-nonarvoja vaarantavia toimenpiteitä. Alueella sallitaan turvallisuus-teen ja maaston kulutuskestävyyden parantamiseen liittyvät hoito-toimenpiteet sekä virkistyskäyttöön liittyvien vähäisten rakennelmien sijoittaminen polkujen yhteyteen. Hoitotoimenpiteet sekä rakenteet esitetään yksityiskohtaisemmin vihersuunnitelmassa.
- Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue siirrettiin pois ar-vokkaaksi luokitellulta ranta-alueelta asuinkortteleiden väliin siten, että ulkoilureitin ja järven väli säilyy yhtenäisenä rakentamattomana vyöhykkeenä.
- Keskiosan viheralueille sijoittuville lehtoalueille merkittiin luonnon arvot turvaava lisämääräys s-24. Alueen osa, jolla ei saa suorittaa sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä.
- Koko kaava-alueelle annettiin hulevesiä koskeva yleismääräys: Koukkujärvessä esiintyvän lummelampikorenon elinolosuhteiden turvaamiseksi kaava-alueen korttelialueille ja yleisille alueille suunni-tellut hulevesijärjestelyt mukaan lukien rakentamisen aikaiset järjes-telyt tulee toteuttaa erityisen huolellisesti tehtyjen hulevesisuunni-telmien mukaisesti siten, että Koukkujärven veden pinnan korkeus-

vaihtelut pysyvät hulevesiselvityksen mukaisesti vähäisinä ja lyhytaikaisina. Pitkällä aikavälillä Koukkujärven keskivedenkorkeuden tulee pysyä nykyisellään.

- Keskiosassa maiseman kannalta tärkeälle kukkulalle merkittiin määräys s-4. Alueen osa, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain maiseman hoidon ja alueen pääkäyttötarkoituksen vaatimien toimintojen kannalta tarpeelliset toimenpiteet.
- Koukkuojaan lisättiin alueelliseen hulevesijärjestelmään liittyvän säätöpadon ohjeellinen sijainti.
- Pohjoisosan omakotitaloalueella katualueen leveys kasvatettiin 8 metristä 10 metriin, jotta jätehuollon putkijärjestelmä ym. maanalaisen johtojen sijoitus sekä katujen maastoon sovitukset onnistuvat paremmin.
- Joukkoliikennereitin mitoitusta tarkistettiin. Koukkuaurankadun katualueen leveys kasvatettiin 12 metristä 13 metriin. Kadun eteläpuolista puistokaistaletta levitettiin siten, että mitoitukset mahdollistaa paremmin Lempäälän puolelle rakentavalle asuntoalueelle suuntautuvan kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen väylän rakentamisen.
- Tarkistettiin keskiosassa viheralueiden kulkureittien maastoon sovitukset siten, että hyödynnetään vanhaa tienpohjaa mahdollisimman paljon.
- Koukkurannankadun ja Koipitaipaleenkadun risteysalueella tonteille määrättiin liittymäkiellot.
- Tarkistettiin sähkömuuntamoiden sijainnit.
- Tarkistettiin korttelialueiden rajoja.
- Tarkistettiin rakennusaloja.
- Asuintonttien puiston puoleisille sivuille lisättiin aitaamisvelvoite.
- Lisättiin yleismääräykseen tonteille määräys polkupyörien säilytyspaikoista.
- Lisättiin yleismääräykseen kiinteistöille velvoite jätehuollon putkijärjestelmään liittymisestä.
- Päivitettiin kaavan yhteydessä tehty katuyleissuunnitelma, vesi- ja jätehuollon yleissuunnitelma sekä viheralueiden tyypit ja hoitoluokat.
- Päivitettiin asemakaavan havainnekuva ja täydennettiin asemakaavan selostukseen kaavaan tehdyt tarkistukset.

Tarkistukset ovat luonteeltaan teknisluonteisia asemakaavaa tarkentavia ja siten vähäisiä eivätkä edellytä kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville.”

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Kytkeytyminen ympäröivään yhdyskuntaan

Uusi asuntoalue sijoittuu Vuoreksen rakenteilla olevan keskustan ja länsipuoleisen pienen Koukkujärven väliin. Sijainti tarjoaa lähtökohdat omaleimaiselle asuntoalueelle. Kävelyetäisyydellä tulee olemaan samanaikaisesti uuden kaupunginosan keskusta palveluineen ja viereinen laaja luonnontilainen viheralue ulkoilumahdollisuuksineen.

5.1.2 Omaleimainen kaupunkirakenne ja tehokas maankäyttö

Asuntoalueen luonnonläheinen kokonaisrakenne perustuu paikan ominaispiirteisiin korostaen maiseman rakennetta ja topografiaa. Rakentaminen sijoittuu pienilmastoltaan suotuisille harjanteille ja kaltevuudeltaan maltillisille rinnealueille. Järven herkkä ranta-alue, kylmät pohjois- ja koillisrinteet, jyrkät rinteet sekä alavat notkelmat säilyvät asuinkortteleiden ympärillä rakentamattomana viheralueena. Kokonaisrakenne on kapea ja pitkulainen koostuen kahdesta osa-alueesta. Eteläosassa rakentaminen sijoittuu jyrkkärinteisen kallion sivuilla olevaan tasaiseen tai loivaan rinnemaastoon. Pohjoisosassa rakentaminen sijoittuu harjanteille ja järveen viettävälle länsirinteelle. Pääkatu toimii osa-alueet yhdistävänä keskusraittina ja kaupunkirakenteen selkärankana. Kummankin osa-alueen ytimeen sijoittuu rakennuksien rajaama aukio kulkureittien solmukohtiin. Kadut polveilevat maaston muotoja myötäillen ja katunäkymät ovat eloisia. Kerrostalorakentaminen sijoittuu pääkadun alkupäähän. Asuntoalue madaltuu ja muuttuu pientalovaltaiseksi järveä ja peräosaa kohti mentäessä. Tehokas maankäyttö ja riittävä väestöpohja tukevat joukkoliikenteen ja lähipalveluiden toimintaedellytyksiä. Hyvillä lähipalveluilla puolestaan voidaan vähentää turhaa liikkumistarvetta.

5.1.3 Joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn suosiminen

Asuntoalue kytkeytyy joukkoliikenteen vaikutuspiiriin. Bussien päälinjat ja katuraitiotievaraus sijoittuvat Vuoreksen keskustaan joukkoliikenteen laatuikäväksi suunnitellulle puistokadulle, jonne asuntoalueelta on hyvä yhteys. Lisäksi asuntoalueelle voidaan muodostaa bussiliikenteelle oma lenkki, johon yhdistyy eteläpuolelle myöhemmin rakentuva asuntoalue. Alueelle rakennetaan kattava, viihtyisä, turvallinen, esteetön ja laadukas kevyen liikenteen verkosto, mikä on toimivan julkisen liikenteen edellytys. Pääkadun eteläosassa on kevyen liikenteen väylät molemmilla puolilla. Rauhallisemmilla kaatuksuksilla on kevyen liikenteen väylä kadun yhdellä sivulla tai kevyt liikenne käyttää samaa ajorataa autojen kanssa. Osa kevyen liikenteen reiteistä sijoittuu viheralueille. Kulkuväylät on sovitettu maastoon helppokulkuisina. Suunnittelussa on osittain hyödynnetty alueen nykyisten vakiintuneiden kulkuväylien linjauksia. Asukkaiden autopaikat sijoittuvat pientalotonteilla hajautetusti asuntojen yhteyteen. Kaltevuudeltaan maltillisilla kerrostalotonteilla pysäköinti järjestyy pintapysäköintinä, mutta rinnetonteilla autopaikat sijoittuvat suureksi osaksi pysäköintilaitokseen pihatason tai asuinrakennuksien alle. Katuvarsipysäköinti palvelee vieras- ja asiakaspysäköintiä.

5.1.4 Lähipalveluja, yhteistiloja ja yhteisöllisyyttä

Asuntoalue tukeutuu pääosin Vuoreksen keskustan palveluihin. Alueelle pyritään saamaan myös omia lähipalveluja. Ne vähentävät liikumistarvetta ja edistävät yhteisöllisyyden syntymistä. Eteläosassa on tontti lähipalvelurakennukselle, joka voisi olla eräänlainen Koukujärven monitoimikeskus tai asukastalo. Rakennukseen voisi sijoittaa liiketilaa, pieni päivähoitoyksikkö, harrastus- ja kokoustilaa, taiteilijoiden tai käsityöläisten työpajoja, kierrätysasema ja hyötyjätepiste, polkupyörien huoltopiste, yhteiskäyttöautojen säilytyspaikat sekä viereiseen Tervalepänpuistoon sijoittuvan viljelypalsta-alueen huolto- ja varastotiloja. Eteläosan kerrostalojen pohjakerrokseen voi sijoittaa palveluja sekä liike- ja toimitiloja. Pienen lähikaupan tai ainakin elintarvikekioskin sijoittuminen alueelle olisi toivottavaa, joskin väestöpohja voi olla liian pieni. Ulkotiloissa yhteisöllisyyttä tukevat kulkureittien solmukohtiin sijoittuvat luontevat kohtauspaikat kuten katuaukiot sekä viereiseen Tervalepänpuistoon sijoittuvat viljelypalstat ja leikkipuisto. Asuinkortteleissa yhteisöllisyyttä voidaan edistää yhteistiloilla kuten pihasaunoilla, pyykkituville ja tuunaustiloilla.

5.1.5 Monimuotoista asumista

Talotyyppiä sisältää monipuolisesti kerros- ja pientaloja. Alueelle pyritään saamaan uudentyyppisiä asumiskonsepteja, jotka rikastuttavat Vuoreksen asumisvaihtoehtojen tarjontaa talo- ja asuntotyypistön, hallintamuodon, tuotantotavan tai näiden yhdistelmän suhteen.

Asuntoalueen eteläosaan rakentuu asuinkerrostaloja. Asuintalojen pohjakerrokseen voi sijoittaa palveluja, liike- ja toimistotilaa tai muita työpaikkoja. Keskeiselle paikalle pääkadun alkupään lounaispuolelle sijoittuva kortteli soveltuisi monipuolisia asumiseen liittyviä palveluja sisältäväksi senioritaloksi tai vastaavaksi. Muihin kerrostalokortteleihin tavoitellaan mm. kerrostalon ja rivitalon ominaisuuksia yhdisteleviä asuintaloja, joissa maantasoasuntojen ulko-oleskelutilat toteutetaan rivitalopihojen tapaan. Mahdollisuuksien mukaan osa asunnoista voitaisiin toteuttaa puolivalmiina ns. loft- asuntoina.

Eteläosassa länteen haarautuvan sivukadun varsille rakentuu kahdelle tontille kytkettyjä taloja. Alueelle on ideoitu vakituiseen asumiseen tarkoitettua ”siirtolapuutarhaa”, jonka asunnoilla on laadukkaat länteen suuntautuvat pihat ja viljelypalstat.

Asuntoalueen pohjoisosan etuosaan sijoittuu kahdelle yhtiömuotoiselle tontille paritaloja ja yhden perheen taloja. Pääkadun itäpuoleiselle tontille tavoitellaan asukkaiden rakennuttamaa noin 30 asunnon pientaloyhteisöä Hallilan Kotipehkon tapaan.

Asuntoalueen perälle sijoittuu 40 omakotitonttia. Omakotitonteista voisi osan esimerkiksi 5 – 10 tonttia toteuttaa ryhmärakennuttamishankkeena. Menetelmässä omakotirakentajien yhdessä palkkaama rakennuttajakonsultti kilpailuttaa muunneltavan talotyyppin ja rakennuttaa sen kullekin avaimet käteen –periaatteella. Menetelmää on kokeiltu hyvin tuloksin mm. Helsingin Suutarilassa.

5.1.6 Luonnonympäristön ja maiseman varjelu

Luonnonympäristön, maiseman ja virkistyskäytön kannalta arvokkaita alueita säilytetään mahdollisimman yhtenäisinä kokonaisuuksina, jotka toimivat myös ekologisina yhteyksinä. Järven ranta-alue säilytetään luonnontilaisena viheralueena siten, että turvataan rantakosteikon ja vanhan metsän säilyminen. Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä yksittäisiä luontotekijöitä kytketään laajemman viherverkon osaksi, mikä tukee niiden säilymisedellytyksiä. Näitä kohteita ovat keskiosan kostea lehto, pohjoisosan valkolehdokin ja pusikkämekän esiintymät sekä osa itäreunan metsälehmuksesta. Viheralueilla liikkuminen ohjataan hienovaraisesti maastoon sovitettaville kulkureiteille, mikä parantaa viheralueiden kulutuskestävyyttä. Järven ympäri kiertävä noin 1,5 km pituinen ulkoilureitti sijoittuu rantakosteikon ulkopuolelle kovalle maalle. Hulevesien hallinta toteutetaan hulevesisuunnitelman mukaisesti.

5.1.7 Energiatehokas ja kestävä rakentamistapa

Asuntoalueelle asetetut ekotehokkuustavoitteet sekä rakennusala koskevan yleisen lainsäädännön kehitys edellyttävät, että rakennukset rakennetaan energiatehokkaiksi lämmitysenergian tarve minimoiden. Energiatehokkuuden aste, eli se, rakennetaanko talot matala-, passiivi-, nolla- tai plusenergiataloina, riippuu asuntoalueen toteutusajankohdan rakentamismääräysten tasosta sekä siitä, missä määrin alueelle tavoitellaan kehitystyötyyppistä koerakentamista.

Myöhemmin laadittavassa rakentamistapaohjeissa tullaan kiinnittämään huomiota rakentamisen elinkaareen. Tavoite on, että asunnot suunnitellaan mahdollisimman esteettömiksi, monikäyttöisiksi ja muuntojoustaviksi. Suositetaan kestäviä, käytännöllisiä ja korjattavissa olevia pitkäikäisiä ratkaisuja. Otetaan huomioon rakenteiden kierrätettävyyden ja terveellisyys. Puun käyttöä rakennusmateriaalina pyritään edistämään ja tutkitaan mahdollisuus puukerrostalojen rakentamisesta. Piha-, katu- ja puistorakenteissa suositetaan uusiomateriaalien käyttöä.

5.1.8 Tarkoituksenmukainen energiahuolto

Paikallinen energiayhtiö Tampereen Sähkölaitos Oy rakentaa Vuorekseen kaukolämpöverkon, johon on todennäköisesti mahdollista liittää ainakin eteläosan kerrostalotontit. Asuinpientaloissa pyritään hyödyntämään maalämpöä, aurinkosähköä tai muuta paikallista uusiutuvaa energiaa tontti- tai korttelikohtaisesti.

5.1.9 Mitoitus

Alueelle rakentuu noin 450 asuntoa. Näistä on kerrostaloasuntoja 300 kpl, yhtiömuotoisia pientaloasuntoja 110 kpl (rivitalot, kytketyt talot, paritalot ja yhden perheen talot) ja omakotitaloja 40 kpl. Kokonaiskerrosala on 59200 kem². Siitä on asuntokerrosalaa 46100 m², mikä vastaa noin 1000 asukasta. Kaava-alueen pinta-ala on 23,3 ha, josta korttelialuetta on 9,7 ha (42 %), katualuetta 2,1 ha (9 %) ja virkistysaluetta 11,5 ha (49 %).

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asuntoalueen kokonaistavoitteiden ja ekotehokkuustavoitteiden saavuttaminen edellyttää monialaista ja pitkäjänteistä yhteistyötä alueen suunnittelijoiden, toteuttajien ja toteutuksen valvojen välillä.

Asemakaava on merkinnöiltään ja määräyksiltään väljä osoittaen korttelialueiden rakentamisen pääperiaatteet ja luoden edellytykset laatutavoitteiden saavuttamiselle. Keskeinen merkitys tavoitteiden saavuttamisessa on kuitenkin muilla toteutusta ohjaavilla suunnitelmilla sekä toteutuksen seurannalla. Tällä menettelyllä pyritään mahdollistamaan innovaatiot ja tuotekehittely rakentamisen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Asemakaavoitusvaiheessa ei ole helppo ennakoida tulevaisuuden tiukentuvia energiamääräyksiä ja niiden seurannaisvaikutuksia, joten rakentamisen yksityiskohtaisempi ohjaus on järkevämpi määrittellä muilla asiakirjoilla, joita on helpompi muuntaa ja soveltaa toteutusajankohdan tarpeita ja haasteita vastaavaksi. Asuntokortteleiden yksityiskohtaisempaa toteutusta ohjaavat myöhemmin laadittavat rakentamistapaohjeet. Niissä määritellään tavoiteltavat uudentyyppiset asumiskonseptit sekä teknisten ratkaisujen tavoitetaso kuten talojen energiatehokkuus, paikallisen uusiutuvan energian (maalämpö, aurinkoenergia) hyödyntäminen sekä puurakentamisen edistämisen periaatteet. Myös tontinluovutusehtoihin voidaan kirjata toteutukseen liittyviä ohjeita.

Yleisten alueiden ja teknisen huollon toteutusta ohjaavat katujen, viheralueiden, vesihuollon ja hulevesihallinnan yleissuunnitelmat.

Kaava-alueen ja sen lähiympäristön luonnonarvojen turvaamiseksi hulevesien hallinta mukaan lukien rakentamisen aikaiset järjestelyt sekä viheralueille sijoittuvien arvokkaiden osa-alueiden rakentamisen aikainen suojaus on toteutettava erityisen huolellisesti.

5.3 Aluevaraukset ja tekninen huolto

5.3.1 Korttelialueet

Asuntoalueen kaupunkirakenne ja korttelialueiden maankäyttö kokonaisuutena on kuvattu kohdassa 5.1. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen on kuvattu kohdassa 5.2.

Asuin- ja talousrakennukset, kulkuväylät, pysäköinti, leikki- ja oleskelualueet sekä istutukset sijoitetaan asemakaavan havainnekuvan periaatteita soveltaen. Myöhemmin laadittava rakentamistapaohje puolestaan antaa ohjeistusta asuinkortteleiden tavoitteellisesta taloja asuntotyyppistä, asukkaiden yhteistiloista, rakennuksien maastoon sovituksesta, piharakenteista, tonttien rajauksista ja aitaamisesta, hulevesien käsittelystä, energiatehokkaasta rakentamisesta sekä paikallisen uusiutuvan energian kuten maalämmön ja aurinkoenergian hyödyntämisestä. Myös tontinluovutusehtoihin voidaan kirjata toteutukseen liittyviä ohjeita.

Asuinkerrostalot AK (korttelit 7672 ja 7674)

Asuntoalueen eteläosassa on kaksi asuinkerrostalojen korttelialuetta. Suurin sallittu kerrosluku on VII korttelissa 7672 ja V korttelissa 7674. Asuntokerrosalan lisäksi rakennusoikeutta on myös liike-, toimisto-, palvelu-, yhteis- ja työtiloille (ly) sekä taloustiloille (t). Määräyksen ut-2 mukaisesti rakennusalan ulkopuolelle saadaan rakentaa asuntokohtaiseen oleskelupihaan liittyviä tai yhteiskäyttöön tarkoitettuja talousrakennuksia kerrosalan puitteissa.

numero	pinta-ala	rakennusoikeus	tonttitehokkuus
7672-1	2905	2880 (2400+ly120+t480)	0,99
7674-1	4700	4000 (3200+ly160+t640)	0,85
7674-2	5047	4000 (3200+ly160+t640)	0,79

Asuinkerrostalot ja rivitalot AKR (korttelit 7673 ja 7675)

Eteläosassa on kaksi asuinkerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytettyjen asuinrakennusten korttelialuetta. Molemmat korttelit voidaan jakaa kahdeksi tontiksi. Määräyksen ut-2 mukaisesti rakennusalan ulkopuolelle saadaan rakentaa asuntokohtaiseen oleskelupihaan liittyviä tai yhteiskäyttöön tarkoitettuja talousrakennuksia kerrosalan puitteissa. Rinnemaastoon sijoittuvilla tonteilla 7673-1 ja 7675-1 on maanalaisen auton säilytyspaikan rakennusala (ma/a).

Pääkadun varrella olevilla tonteilla suurin sallittu kerrosluku on r50%V. Asuntokerrosalan lisäksi rakennusoikeutta on myös liike-, toimisto-, palvelu-, yhteis- ja työtiloille (ly) sekä taloustiloille (t).

numero	pinta-ala	rakennusoikeus	tonttitehokkuus
7673-1	8393	10000 (8000+ly400+t1600)	1,19
7675-1	5947	6000 (4800+ly240+t960)	1,01

Puiston puoleisilla tonteilla suurin sallittu kerrosluku on II. Asuntokerrosalan lisäksi rakennusoikeutta on myös ja autosuoja- ja taloustiloille (v) sekä asukkaiden yhteistiloille (yht).

numero	pinta-ala	rakennusoikeus	tonttitehokkuus
7673-2	3333	1950 (1500+v375+yht75)	0,59
7675-2	2840	1560 (1200+v300+yht60)	0,55

Asuinpientalot AP (korttelit 7676, 7677, 7678/osa, 7679, 7680/osa)

Länteen haarautuvan sivukadun varsilla on kaksi asuinpientalojen korttelialuetta. Asuntoalueen pohjoisosan etuosassa pääkadun molemmin puolin on kaksi asuinpientalojen korttelialuetta. Suurin sallittu kerrosluku on II. Asuntokerrosalan lisäksi rakennusoikeutta on myös ja autosuoja- ja taloustiloille (v) sekä asukkaiden yhteistiloille (yht).

numero	pinta-ala	rakennusoikeus	tonttitehokkuus
7676-1	8989	4420 (3400+v850+yht170)	0,49
7677-1	7276	3900 (3000+v750+yht150)	0,54
7678-1	10809	4940 (3800+v950+yht190)	0,46
7679-1	10289	4680 (3600+v900+yht180)	0,45

Erillispientalot AO (Korttelit 7678/osa, 7680, 7681 - 7685)

Omakotitontteja on 40 ja ne sijoittuvat kaava-alueen pohjoisosan perälle. Tonteilla on rakennusoikeutta 250 m², joka jakautuu kahdelle rakennusalalle. Kaksikerroksiselle päärakennukselle on rakennusoikeutta 200 m² ja rakennuksen paikka on rajattu kaavassa tiukasti. Päärakennuksen pääty on rakennettava kiinni rakennusalan kadun puoleiseen sivuun. Rakennusoikeutta on lisäksi 50 m² yksikerroksisille rakennusosille, jotka voivat sijoittua tontille joustavasti väljälle rakennusalalle ja ne voivat olla kiinni päärakennuksessa tai irrallisia. Päärakennuksen rakennusalan sijoituessa 2 metrin päähän naapuritontin rajasta, on naapuritontin yksityisyyden turvaamiseksi rakennusosalalla merkintää ik-9, joka määrää, että naapurin puoleiseen rakennuksen seinään ei saa sijoittaa läpinäkyviä ikkunoita. Tonttien koot vaihtelevat 450 m²:n ja 700 m²:n välillä. Laskennallinen tonttitehokkuus $e = 0,36 - 0,56$. Tonttien leveys on pääsääntöisesti noin 20 m ja syvyys 25 - 35 m.

Lähipalvelurakennus PL (kortteli 7671)

Pääkadun alkupään itäpuolella on lähipalvelurakennusten kortteli-alue. Rakennusoikeutta on 700 m² ja suurin sallittu kerrosluku on II. Tontin pinta-ala on 2386 m² ja tonttitehokkuus $e = 0,34$. Lähipalvelurakennus voisi olla Koukkurannan monitoimikeskus tai asukastalo. Rakennukseen voisi sijoittua esimerkiksi liiketilaa, pieni päivähoitoyksikkö, harrastus- ja kokoustilaa, taiteilijoiden tai käsityöläisten työpajoja, kierrätysasema ja hyötyjätepiste, polkupyörien huoltopiste, yhteiskäyttöautojen säilytyspaikat sekä viereiseen Tervalepänpuistoon sijoittuvan viljelypalsta-alueen huolto- ja varastotiloja.

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue AH-7 (kortteli 7686)

Alueen pohjoisosassa Koukkurannanpuiston reunalla oleva asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue on tarkoitettu asukkaiden yhteiskäyttöistä pientä kokoontumistilaa, saunaa, grillikatosta tms. varten. Rakennusoikeutta on 50 m². Suurin sallittu kerrosluku on I. Tontin pinta-ala on 260 m² ja tonttitehokkuus $e = 0,19$. Jätevedet edellyttävät kiinteistökohtaisen pumppaamon rakentamista.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueet ET-2 (kortteleissa 7675, 7679 ja 7682)

Korttelialueita on kolme ja niihin saa rakentaa kerrosalaltaan enintään 20 m²:n suuruisen muuntamorakennuksen.

Korttelialueiden yhteiset määräykset

Kaikilla korttelialueilla on ET-2 korttelialueita lukuun ottamatta määräys hule-9, jonka mukaisesti kattovesiä ja päällystetyiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1,000 m³ jokaista sataa katto- ja päällysteneliometriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Asuintonttien puiston puoleisilla sivuilla on aitaamisvelvoite.

Alueella tullaan toteuttamaan jätelajien keräyksen ja noudon putki-järjestelmä. Jätteiden putkikeräyspaikat on esitetty asemakaavassa ohjeellisina alueenosina. Myöhemmin laadittavassa rakentamista-paohjeessa esitetään yksityiskohtaisempia ohjeita keräyspisteiden niiden toteuttamisesta.

Merkinnän ro-8263 mukaisesti tonttien toteutusta ohjaavat havainnekuvan lisäksi rakentamista-paohjeet, jotka laaditaan myöhemmin ja hyväksytetään erikseen.

Merkinnän y-8263 mukaisesti asemakaavaan liittyy yleismääräys.

Kaava-alueella kiinteistöjen tulee liittyä jätehuollon putkijärjestelmään.

Autopaikat:

Kerrostalot: 1 ap / 80 asuinkerrosalaneliometriä kohden

Pientalot: 1,5 ap / asunto

Erillispientalot: 2 ap / asunto

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

1 ap / 250 vanhusten palvelu- ja asuntotilan kerrosalaneliometriä kohden

Polkupyörät:

Kerrostaloissa tulee olla pyörien sisäsäilytyspaikkoja yksi 30 asuinkerrosalaneliometriä kohti ja lisäksi katettuja ulkosäilytyspaikkoja vähintään puolet sisäsäilytyspaikkojen määrästä. Pientaloissa tulee olla pyörien sisäsäilytyspaikkoja yksi 40 asuinkerrosalaneliometriä kohti ja lisäksi katettuja ulkosäilytyspaikkoja vähintään puolet sisäsäilytyspaikkojen määrästä.

Hulevedet:

Koukkujärvässä esiintyvän lummelampikorenon elinolosuhteiden turvaamiseksi kaava-alueen korttelialueille ja yleisille alueille suunnitellut hulevesijärjestelyt mukaan lukien rakentamisen aikaiset järjestelyt tulee toteuttaa erityisen huolellisesti tehtyjen hulevesisuunnitelmien mukaisesti siten, että Koukkujärven veden pinnan korkeusvaihtelut pysyvät hulevesiselvityksen mukaisesti vähäisinä ja lyhytaikaisina.

5.3.2 Yleiset alueet

Katualueet

Pääkadun (Koukkurannankatu) katualueen leveys on asuntoalueen eteläosassa 20 m, mihin sisältyy puurivillä erotetut kevyen liikenteen väylät ajoradan molemmin puolin. Puiden väleihin voi sijoittaa pysäköintipaikkoja kadun suuntaisesti. Aukion pohjoispuolella katualuevaraus on 18 m mahdollistaen puurivin ja pysäköinnin vain kadun yhdellä sivulla. Pohjoisosan alkupäässä pääkadun katualuevarauksen leveys on 12 m, mihin sisältyy ajoradassa kiinni oleva kevyen liikenteen väylä kadun toisella puolella. Pääkadun loppupään katualuevaraus on 10 m, mihin ei sisälly erillistä kevyen liikenteen väylää kevyen liikenteen käyttäessä samaa väylää ajoneuvojen kanssa. Pääkatu laajenee katuaukioksi kummankin osa-alueen ytimessä. Asuntoalueen eteläosassa länteen haarautuvan sivukadun (Koukkuaurankatu) katualueen leveys on 13 m, mihin sisältyy ajoradassa kiinni oleva kevyen liikenteen väylä kadun toisella puolella. Asuntoalueen pohjoisosanosan omakotitaloalueella katualueiden (Luottikatu ja Kosselikatu) leveys on 10 m, mihin ei sisälly erillistä kevyen liikenteen väylää kevyen liikenteen käyttäessä samaa väylää ajoneuvojen kanssa.

Asuntoalueen sisäinen kevyen liikenteen verkosto liittyy ympäröivien viheralueiden kulkuväylästäön. Kulkuväylät voidaan toteuttaa helpokulkuisina. Suunnittelussa on osittain hyödynnetty alueen nykyisten vakiintuneiden kulkuväylien linjauksia. Särkijärven rannan loma-asutuksen kulkuyhteys tapahtuu nykyisiä olemassa olevia kulkuväyliä Koukkujärventietä ja Rimminkorventietä pitkin.

Katuverkon suunnittelussa on varauduttu alueelle tulevaan bussiliikenteeseen. Bussiliikenteelle voidaan muodostaa reitti, johon yhdistyy etelässä Lempäälän puolelle myöhemmin rakentuva asuntoalue. Reitti kulkee Koukkurannankatua kääntyen Koukkuhuhta-aukiolla länteen Koukkuaurankadulle ja sieltä edelleen kadun eteläpuoliselle puistokaistaleelle sijoittuvalle kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen väylälle.

Kaavan yhteydessä katualueiden osalle laaditaan yleissuunnitelma, jossa esitetään katujen tyypitys ja mitoitus, ajoradat, kevyen liikenteen väylät, kääntöpaikat ja kadunvarsipysäköinti. Katujen tasaus sovitetaan kallioiseen maastoon siten, että optimoidaan leikkaus- ja täyttötarve sekä massatasapaino. Kulkuväylät sovitetaan maastoon helpokulkuisina siten, että pituuskaltevuus alle 5 %.

Myöhemmin laadittavissa katusuunnitelmissa määritellään yksityiskohtaisemmin suojatiet, keskikorokkeet, istutuskaitat, pientareet, lumitilat, katurakenteet, kalusteet, istutukset sekä mahdolliset liikenteen rauhoittamistoimet kuten ajohidasteet. Katurakentamisessa pyritään edistämään kestävästä rakentamisesta periaatteita mm. suosi- malla mahdollisuuksien mukaan katurakenteissa vaihtoehtoisten uusiomateriaalien käyttöä.

Viheralueet

Asuntoalueen länsi- ja eteläpuolinen viheralue (Koukkurannanpuisto) on määritelty luonnonmukaiseksi lähivirkistysalueeksi (VLL), joka pitää sisällään järven ranta-alueen, laskuojan alkupään ympäristön sekä asuntoalueen keskiosan kallioisen mäen ja sen viereisen notkelman. Ranta-alue säilytetään yhtenäisenä luonnonmukaisena viheralueena siten, että turvataan rantakosteikon ja vanhan metsän säilyminen. Asuntoalueen pohjois- ja itäpuoleiset viheralueet (Tervalepänpuisto) on osoitettu lähivirkistysalueiksi (VL). Viheralueilla liikuminen ohjataan kulkuväylille, mikä parantaa viheralueiden kulu- tuskestävyyttä. Viheralueille rakennettavien kevyen liikenteen reittien ja ulkoilureittien linjaukset on osoitettu kaavassa ohjeellisena. Lisäksi viheralueilla liikkumista palvelevat alueella jo olevat metsäpolut. Koukkujärven laskuoja on merkitty avo-ojana. Koukkujärvessä on alu- eelliseen hulevesijärjestelmään liittyvän säätöpadon ohjeellinen si- jainti (hule-29)

Järven ranta-alueella, laskuojan alkupään ympäristössä, keskiosan painanteessa sekä asuntoalueen koillispuoleisella viheralueella on merkintä luo-1, luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, ekologinen käytävä.

Järven ranta-alueella arvokkaiksi luokitelluilla viheralueen osilla on luonnon arvot turvaava lisämääräys s-28. Alueen osa, jolla ei saa suorittaa sen luonnonarvoja vaarantavia toimenpiteitä. Alueella sallitaan turvallisuuteen ja maaston kulu- tuskestävyyden parantamiseen liittyvät hoitotoimenpiteet sekä virkistyskäyttöön liittyvien vähäisten rakennelmien sijoittaminen polkujen yhteyteen. Hoitotoimenpiteet sekä rakenteet esitetään yksityiskohtaisemmin vihersuunnitelmassa.

Valkolehdokin ja pussikämmekän kasvialueilla on merkintä s-27, jonka mukaan alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka muuttavat alueen arvokkaan kasvillisuuden elinolosuhteita.

Keskiosan viheralueille sijoittuville lehtoalueilla on luonnon arvot tur- vaava lisämääräys s-24. Alueen osa, jolla ei saa suorittaa sen luon- nontilaa muuttavia toimenpiteitä.

Kaava-alueen itäpuoleisen tervaleppäkorven vesitasapainon tur- vaamiseksi Tervalepänpuistossa on määräys s-26, jonka mukaan alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka muuttavat ve- den luontaista virtaamaa tai laatua.

Keskiosan maiseman kannalta tärkeällä kukkulalla on määräys s-4. Alueen osa, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain maiseman hoidon ja alueen pääkäyttötarkoituksen vaatimien toimintojen kannalta tarpeelliset toimenpiteet.

Kaavan yhteydessä viheralueille tehdään osa-alueiden luonteen pohjalta tyypitys ja hoitoluokitus. Viheralueiden erityispiirteet otetaan huomioon viheralueiden hoidossa.

Myöhemmin viheralueille laaditaan yksityiskohtaisempi vihersuunnitelma. Siinä esitetään kulkuväylien tarkempi linjaus ja maastoon sovitukset, kasvillisuuden yksityiskohtaisemmat hoitotoimenpiteet sekä mahdolliset täydennysistutukset. Vihersuunnitelman laadinnassa otetaan huomioon paikkakohtaiset erityispiirteet kuten puusto, avokallioalueet, siirtolohkareet, näkymät sekä turvallisuus ym. näkökohdat. Keskeinen tavoite on viheralueilla olevien luonnon ympäristön, maiseman ja virkistykseen liittyvien arvojen vaaliminen ja rakentamisen aiheuttamien haittojen eheyttäminen maisemoinnin, viherrakentamisen ja hoitotoimenpiteiden avulla. Vihersuunnitelmassa esitetään myös alueelle tulevat mahdolliset toiminnot kalusteineen ja rakenteineen kuten oleskelu- ja leikkipaikat sekä viljelypalstat. Koukkujärven osalta selvitetään rantojen virkistyskäytön mahdollisuus kuten ulkoilua ja retkeilyä palvelevat oleskelu- ja levähdyspaikat. Suuri osa Koukkujärven asukkaita palvelevista viherpalveluista sijoittuu kaava-alueen itäpuoleiseen Tervalepän puistoon.

Viheralueiden hoidossa ja rakentamisessa pyritään edistämään kestävästä rakentamisesta periaatteita. Kulkureitit sovitetaan kallioiseen maastoon hienovaraisesti luontoa kunnioittaen siten, että optimoidaan maaston leikkaus- ja täyttötarve. Kevyen liikenteen kulkureiteillä suositaan mahdollisuuksien mukaan vaihtoehtoisten uusiomateriaalien käyttöä. Alueelle aikanaan muuttaville asukkaille pyritään järjestämään osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuus tulevan elinympäristönsä muotoutumiseen. Viheralueiden suunnitelmat ja toteutus jätetään joltain osin avoimiksi siten, että ne voidaan viimeistellä yhteistyössä tulevien asukkaiden kanssa heidän muutettua alueelle.

5.3.3 Tekninen huolto

Asemakaava osoittaa päälinjat alueiden käytöstä ja rakentamisesta. Teknisen huollon yksityiskohtaisempaa toteutusta ohjaavat asema-kaavan yhteydessä laadittavat vesihuollon ja hulevesihallinnan yleissuunnitelmat.

Vesihuolto

Alueen vesihuolto toteutetaan vesihuollon yleissuunnitelman mukaisesti. Vesihuolto toteutetaan tavanomaisin periaattein eli kiinteistöt liitetään kaupungin vesihuoltoverkkoon. Asuntokortteleiden jätevedet johdetaan painovoimaisina ilman pumppaamoja. Asumista palvelevan yhteiskäyttöisen korttelialueen 7686 jätevedet edellyttävät kiinteistökohtaisen pumppaamon rakentamista. Korttelialue on tarkoitettu asukkaiden yhteiskäyttöistä pientä kokoontumistilaa, saunaa tms. varten.

Hulevesijärjestelmä

Hulevesien hallinta toteutetaan Koukkujärvi-Koipijärvi alueen hulevesien hallinnan yleissuunnitelman sekä Koukkujärven hulevesisuunnitelman mukaisesti.

Energiahuolto

Paikallinen energiayhtiö Tampereen Sähkölaitos Oy rakentaa Vuorekseen kaukolämpöverkon, johon on todennäköisesti mahdollista liittää ainakin eteläosan kerrostalotontit. Kaava-alueelle on osoitettu varaus 3 sähkömuuntamolle. Asuinpientaloissa pyritään hyödyntämään maalämpöä, aurinkosähköä tai muuta paikallista uusiutuvaa energiaa tontti- tai korttelikohtaisesti.

Jätehuolto

Alueella tullaan toteuttamaan jätelajien keräyksen ja noudon putki-järjestelmä. Kaava-alueella kiinteistöjen tulee liittyä jätehuollon putki-järjestelmään. Jätteiden putkikeräyspaikat on esitetty asemakaavassa ohjeellisina alueenosina. Myöhemmin laadittavassa rakentamistapaohjeessa esitetään yksityiskohtaisempia ohjeita keräyspisteiden niiden toteuttamisesta.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Asemakaavan toteuttamisen myötä Vuoreksen yhdyskuntarakenne rakentuu osayleiskaavan periaatteiden mukaisesti. Kaava-alueelle rakentuu uusi luonnonläheinen asuntoalue, joka tukeutuu toiminnallisesti viereiseen Vuoreksen keskusta.

Kaupunkikuva

Nykyinen rakentamaton alue muuttuu suureksi osaksi kaupunkimaiseksi rakennetuksi asuin ympäristöksi. Osayleiskaavan periaatteista ja ympäristön ominaisuuksista johtuen suunnittelualueelle ja sen ympäristöön sijoittuu paljon viheraluetta, mikä tekee asuntoalueesta luonteeltaan luonnonläheisen ja väljän oloisen, vaikka korttelialueet rakennetaankin varsin tehokkaasti ja kaupunkimaisesti.

Liikenne

Asuntoalue kytkeytyy joukkoliikenteen vaikutuspiiriin. Bussien päälinjat ja pikaratikkavaraukset sijoittuvat Vuoreksen keskusta joukkoliikenteen laatuikäväksi suunnitellulle puistokadulle, jonne asuntoalueelta on hyvä yhteys. Lisäksi asuntoalueelle voidaan muodostaa bussiliikenteelle oma lenkki, johon yhdistyy eteläpuolelle myöhemmin rakentuva asuntoalue. 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.

Palvelut ja työpaikat

Koska asuntoalue tukeutuu pääosin Vuoreksen keskustan palveluihin, asuntoalueen väestölisäys tukee Vuoreksen palveluiden kehittymisedellytyksiä. Myös asuntoalueelle pyritään saamaan lähipalveluita sekä asuin ympäristöön soveltuvia työpaikkoja lähinnä palvelusektorilta.

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. Virkistystarpeiden kannalta erityisen tärkeä on Koukkujärvi ranta-alueineen.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, maisemakuva

Nykyinen metsäinen alue muuttuu osittain rakennetuksi ympäristöksi. Rakentaminen myötäilee maaston muotoja topografiaan ja maisemaan sopeutuen. Kerrostalot sijoittuvat eteläosan jyrkkärinteisen kallion sivuilla olevaan tasaiseen tai loivahkoon rinnemaastoon siten, että ne eivät häiritse herkkää rantamaisemaa. Asuntoalueen pohjoisosaa sekä eteläosan rannan puoleinen osuus rakentuvat matalana pientaloalueena, jolloin rakennukset eivät nouse ympäröivien viheralueiden puuston yläpuolelle. Asuntoalueen ympärillä olevat laajat viheralueet säilytetään mahdollisimman luonnontilaisena. Koukkujärven rantavyöhykkeellä säilytetään yhtenäinen luonnontilainen vyöhyke ja järvenrantamaisemaan oleellisesti kuuluva metsikkö säilytetään. Järvellä ei avaudu laajoja avoimia näkymiä ulkoilureitiltä tai läheisiltä asuntotonteilta johtuen rannan tiheästä puustosta.

Luonnonolot

Rakentamisen yhteydessä joudutaan asuintonteilta suurin osa puustosta ja muusta kasvillisuudesta poistamaan. Lisäksi rakentamiseen rajoittuvien metsänreunojen puustoa joudutaan paikoitellen harventamaan valoisuuden lisäämiseksi ja kulutuskestävyyden parantamiseksi. Luonnontilaisten alueiden pinta-ala supistuu ja uusien asukkaiden myötä niihin kohdistuu kovempaa kulutusta. Haitallisia vaikutuksia lievennetään ohjaamalla kulkua maastoon sovitetuille kevyen liikenteen reiteille, ulkoilureiteille ja poluille.

Luonnon ympäristön ja maiseman kannalta arvokkaita alueita säilytetään mahdollisimman yhtenäisinä kokonaisuuksina, jotka toimivat myös ekologisina yhteyksinä. Järven ranta-alue säilytetään luonnontilaisena viheralueena siten, että turvataan rantakosteikon ja vanhan metsän säilyminen. Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä yksittäisiä luontotekijöitä kytketään laajemman viherverkon osaksi, mikä tukee niiden säilymisedellytyksiä. Näitä kohteita ovat keskiosan kostea lehto, pohjoisosan valkolehdokin ja pussikämmekän esiintymät sekä osa itäreunan metsälehmuksesta. Osa-alueiden erityispiirteet otetaan huomioon viheralueiden hoidossa. Kaava-alueella olevien kaikkien luonnon arvojen säilyttäminen ei onnistu, vaan osa häviää rakentamisen myötä.

Järvellä havaitun luontodirektiivin IV mukaisen lummelampikorenon elinolosuhteiden säilymisestä on teetetty erillisselvitys. Sen mukaisesti tulee huolehtia siitä, että hulevesisuunnitelman mukaisesti vedenpinnan korkeusvaihtelut ovat vähäisiä ja asemakaavan mukaisesti rakentamisesta rantavyöhykkeellä pidättäydytään, jotta ranta, rantavyöhyke ja -kosteikot säilyvät nykyisellään. Liikkuminen ohjataan alueella siten, että sen vaikutus rantavyöhykkeen kasvillisuuteen ja vesikasvillisuuteen jää mahdollisimman vähäiseksi. Liikkuminen Koukkujärven alueella ohjataan 30 – 70 metrin etäisyydelle rantaviivasta sijoittuvalle ulkoilureitille. Tämän reitin sisäpuolelle rantavyöhykkeelle ei ole tarkoitus rakentaa kulkuväyliä. Liikkumista palvelevat alueelle luontaisesti syntyneet tai syntyvät polut.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Vuoreksen osayleiskaavassa on puolustusvoimain Sääksjärven varikkoalueelle määritelty suojavyöhyke (sv-1), jolle ei saa rakentaa päiväkoteja tai hoitolaitoksia. Asemakaavassa on huomioitu tämän suojavyöhykkeen raja.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Asemakaava on merkinnöiltään ja määräyksiltään suurpiirteinen osoittaen rakentamisen pääperiaatteet. Rakentamisen yksityiskohtaisempi ohjaus tapahtuu muiden suunnitelmien välityksellä (ks. 6.1)

5.7 Nimistö

Tampereen kaupungin nimitoimikunta käsitteli 16.11.2010 asemakaava-alueen nimistöä. Uusiksi nimiksi hyväksyttiin:

- katujen nimiksi Vannaskatu, Luottikatu, Kosselikatu, Koukkurannankatu, Koukkurannankuja, Koukkuaurankatu ja Kehäaurankatu
- puistojen nimiksi Koukkurannanpuisto ja Kurkiaurankukkula
- aukioiden nimiksi Koukkuhuhta ja Aurahuhta
- rannassa kulkevan polun nimeksi Koukkurannanpolku
- ojan nimeksi Koukkuoja
- lisäksi nimiliitteet Kyntö-, Kara-, Kaariaura-, Hankaaura-, Sahara-, Atra-, Ojas-, Kääntöaura- ja Vältti- käytettäväksi alueella

Asemakaavaan merkittiin seuraavat nimet:

- katujen nimiksi Koukkurannankatu, Koukkuaurankatu, Luottikatu ja Kosselikatu
- puistojen nimiksi Koukkurannanpuisto ja Kurkiaurankukkula
- aukioiden nimiksi Koukkuhuhta ja Aurahuhta
- ojan nimeksi Koukkuoja

Nimitoimikunnan perustelu kuului seuraavasti: ”Koska Koukkujärvi esiintyy järven nimenä myös Tampereen lounaiskulman lähellä Nokian Koukkujärvi ja Koukkujärventie, ei Koukkujärveen liittyviä nimiä voi käyttää. Koukku –sana etymologisesti tarkoittaa samaa kuin aura –sana. Koukku on ollut alkuperäinen maanmuokkaukseen tarkoitettu väline. Nimi tulee sen muodosta: maahan työntyvästä kynnestä, karasta ja siihen kulmassa olevasta kurjesta, josta laitetta vedetään. Alun perin täällä Pohjolassa koukkua on erityisesti käytetty kaskeamisen jälkeen maan muokkaukseen. Vuoreksen Koukkujärven lähellä ei ole peltoja, joita olisi voinut aurata tai kyntää. Koukkujärvi on lisäksi pieni järvi lähes lampi, joten koukun viittaaminen kalastukseen tuskin tule sekään kysymykseen. Koukkujärveltä itään päin nykyisen uuden Vuoreksen Puistokadun tienoilla esiintyy vanhoina paikanniminä Aura ja Auranpelto. Auran, koukun terän ympärille tehtiin myöhemmin rautavahvike vannas. Maahan työntyvä osa tehtiin pääosin raudasta, jolloin käytettiin nimitystä luotti. Aurojen myöhemmillä kehitysasteilla oli sen muotoon liittyviä nimiä kaariaura, hankaaura, kehäaura ja kääntöaura. Kehäaurasta käytettiin varsinaissuomalaisittain ka satakuntalaisittain nimitystä kosseli. Auraan liittyvänä asiana voidaan pitää myös sitä, että nyt rakentuva uusi Vuoreksen asuntoalue nimenomaan raivataan pääosin metsään. Huhta on kaskettu metsäala.”

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Mikäli kaavan hyväksymisprosessi etenee aikataulun mukaisesti ilman valituksia, on asemakaava lainvoimainen kesällä 2011. Asuntoalueen rakentaminen voi alkaa tämän jälkeen. Rakentaminen alkaa asuntoalueen kuntatekniikan toteuttamisella. Korttelialueiden rakentamisen arvioidaan alkavan vuonna 2012 tai 2013.

6.2 Toteutusta ohjaavat suunnitelmat

Asuntoalueen kokonaistavoitteiden ja ekotehokkuustavoitteiden saavuttaminen edellyttää monialaista ja pitkäjänteistä yhteistyötä alueen suunnittelijoiden, toteuttajien ja toteutuksen valvojen välillä.

Asemakaava on merkinnöiltään ja määräyksiltään väljä osoittaen korttelialueiden rakentamisen pääperiaatteet ja luoden edellytykset laatutavoitteiden saavuttamiselle. Keskeinen merkitys tavoitteiden saavuttamisessa on kuitenkin muilla toteutusta ohjaavilla suunnitelmissa sekä toteutuksen seurannalla. Tällä menettelyllä pyritään mahdollistamaan innovaatiot ja tuotekehittely rakentamisen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Asemakaavoitusvaiheessa ei ole helppo ennakoida tulevaisuuden tiukentuvia energiamääräyksiä ja niiden seurannaisvaikutuksia, joten rakentamisen yksityiskohtaisempi ohjaus on järkevämpi määrittellä muilla asiakirjoilla, joita on helpompi muuntaa ja soveltaa toteutusajankohdan tarpeita ja haasteita vastaavaksi. Asuntokortteleiden yksityiskohtaisempaa toteutusta ohjaavat myöhemmin laadittavat rakentamistapaohjeet. Niiden laadinnan yhteydessä määritellään tavoiteltavat uudentyypiset asumiskonseptit sekä teknisten ratkaisujen tavoitetaso kuten talojen energiatehokkuus, paikallisen uusiutuvan energian (maalämpö, aurinkoenergia) hyödyntäminen sekä puurakentamisen edistämisen periaatteet. Myös tontinluovutusehtoihin voidaan kirjata toteutukseen liittyviä ohjeita.

Yleisten alueiden ja teknisen huollon toteutusta ohjaavat katujen, viheralueiden, vesihuollon ja hulevesihallinnan yleissuunnitelmat.

Kaava-alueen ja sen lähiympäristön luonnonarvojen turvaamiseksi hulevesien hallinta mukaan lukien rakentamisen aikaiset järjestelyt sekä viheralueille sijoittuvien arvokkaiden osa-alueiden rakentamisen aikainen suojaus on toteutettava erityisen huolellisesti.