

# ASEMAKAAVAN SELOSTUS, KESKISENKATU 6 JA 5849-1 JA -2, MUINAISHAUDANKATU 1 JA 3, ASUINALUEEN TÄYDENNYSRAKENTAMINEN, KAUKAJÄRVI 6115-1, ASEMAKAAVA NO 8315

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 4. päivänä toukokuuta 2009 päivättyä ja 23. päivänä kesäkuuta 2009 ja 31. päivänä elokuuta 2009 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8315. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.



*Näkymä etelästä*

## 1 TIIVISTELMÄ

### 1.1 Yleistä

Asemakaavan muutos koskee Tampereen Kaukajärven kaupunginosan korttelia 6115, korttelin 5849 tontteja 1 ja 2 sekä katualuetta. Alueen rakentamista on tarkoitus täydentää rakentamalla asuin, liike- ja palvelutiloja. Alueella on hyvät liikenteen ja joukkoliikenteen verkostot ja Kaukajärven palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Paikan rakentumisella on suuri merkitys Kaukajärven kaupunkikuvaan.

### 1.2 Kaava-alueen sijainti ja luonne

Alue sijaitsee Tampereen keskustan kaakkoispuolella, n. 7 km kaupungin keskustasta, valtatie 9 vieressä, Kaukajärven kaupunginosan keskustan tuntumassa. Kaava-alue on osa Kaukajärven keskustaa, joka on luokiteltu Tampereen palvelukeskusjärjestelmässä paikalliskeskukseksi. Kaava-alue muodostuu tontista 6115-1, jolla sijaitsee kuusi hissitöntä pienkerrostaloa sekä tonteista 5849-1 ja -2, joilla sijaitsee kaksi Vilusen Rinne Oy:n omistamaa 9-kerroksista asuinkerrostaloa. Alueen pinta-ala on noin 2,2 ha.

### 1.3 Tavoitteet

Asemakaavamuutos laaditaan tontin haltijoiden aloitteesta. Hakijoiden tavoitteena on toteuttaa tonteilla täydennysrakentamista. Hakemuksen liiteaineistossa on esitetty hakijan suunnitelma tonttien rakentamisesta. Kaavoittajan tavoitteena on Keskipenkadulla keskustamaiset rakennusratkaisut ja tornirakennuksen avulla muodostaa uusi maamerkki osaksi Kaukajärven keskustan identiteettiä. Korttelin 5849 osalta on pyritty vanhaa rakennustapaa kunnioittaviin pistetaloratkaisuihin, pihojen väljyyteen, vihreyteen ja valoisuuteen. Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne. Uudis- ja täydennysrakentaminen sovitetaan olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen.

### 1.4 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Tonttien haltijat Vilusen Rinne Oy ja Rakennustoimisto Palmberg Oy ovat jättäneet 25.11.2008 päivätyn hakemuksen asemakaavan muuttamiseksi tonteilla 5849-1 ja -2 sekä 6115-1. Hakijan tavoitteena on toteuttaa alueelle täydennysrakentamista. (Dno TRE:10810/10.02.01/2008). Kaava on tullut vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman 12.3.2009, nähtäville asettamisen yhteydessä. Kaavaa on valmisteltu seminaarein ja työpalaveroin työryhmässä, johon on eri vaiheissa osallistunut mm. Rakennustoimisto Palmberg Oy:n, Tampereen kaupungin, VTS Vilusen Rinne Oy:n, TOAS:n, Kaukajärvi-Osuuskunnan, Arkkitehtuuritoimisto Vi-hanto & Co Oy:n sekä kaavan laatijan WSP Finland Oy:n edustajia. Alueeseen ja rakennuksiin on tutustuttu myös paikalla. Kaavan valmisteluaineisto ”kaavaluonnos” on ollut nähtävillä 8.5 - 29.5.2009, asukastilaisuus on pidetty 13.5.2009 ja viranomaispalaveri 18.5.2009.

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin viranomaislausunnot Pirkanmaan ympäristökeskukselta, Pirkanmaan maakuntamuseolta ja ympäristöpalveluilta. Ympäristökeskus totesi lausunnossaan, että kaavehdotuksessa on otettu 18.5.2009 pidetyn työneuvottelussa esitetyt asiat huomioon, eikä ympäristökeskus katso tarpeelliseksi antaa lausuntoa.

Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ollut huomautettavaa asemakaavamuutosehdotuksesta.

Ympäristönsuojelu katsoi, että kaavaehdotusta tulee tarkentaa leikki- ja oleskelualueiden melunsuojauksen osalta. Lausunnon johdosta kaavaan on lisätty kortteleihin määräykset me-6 (Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu meluntorjuntasuunnitelma) sekä määräys rakennusmassojen väliin rakennettavasta 3 metriä korkeasta melusuojusta ja portista (mevs-17(3)). Ympäristönsuojelu on neuvottelussa todennut tarkistukset riittäviksi.

### 1.5 Suunnittelun lähtökohdat ja tehdyt selvitykset

Asemakaavan muutos laaditaan tontin haltijan aloitteesta ja siitä peritään taksan mukaiset kulut. Rakennustoimisto Palmberg Oy on laatinut kaavoitus sopimuksen WSP Finland Oy:n kanssa. Suunnittelutyö käynnistyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella ja nähtäville asettamisella 13.03.-03.04.2009 väliseksi ajaksi.

Kaava-alueelle on laadittu seuraavat suunnitelmat ja selvitykset:

- Täydennysrakentamissuunnitelma, 18.11.2008, (Arkkitehtuuritoimisto Vihanto & Co Oy).
- Ympäristömeluselvitys, 4.5.2009, (Rakennustoimisto Palmberg Oy, Ramboll Finland Oy).
- Ympäristömeluselvitys, 10.6.2009, (Rakennustoimisto Palmberg Oy, Ramboll Finland Oy).
- Korttelin 5849 pysäköinnin käyttöasteselvitys 15.4.2009 (Vilusen Rinne Oy).
- Rakennettavuusselvitys 1.4.2009 (Geotesti).
- Lisäksi on selvitetty muodostuvien hulevesien määrää ja käsittelyä (WSP Finland Oy, kaavaselostus 5.4.2).
- Kaukajärven keskusta-alueen hulevesisuunnitelma 12.6.2009. (Tampereen kaupunki).

#### 1.6 Asemakaavan rakenne

Asemakaavalla on pyritty keskustamaisiin tiukasti katuun rajautuviin rakennusratkaisuihin, osin vanhaa rakennustapaa kunnioittaviin pistetaloratkaisuihin, pihojen väljyyteen, vihreyteen ja valoisuuteen sekä luomaan tornirakennuksen avulla uusi maamerkki osaksi Kaukajärven keskustan identiteettiä.

#### 1.7 Mitoitus

Asemakaavan muutoksella osoitetaan asuin-, liike- ja palvelurakentamista yhteensä 33 500 k-m<sup>2</sup>, josta 200-600 k-m<sup>2</sup> on osoitettava liike- ja palvelutiloiksi.

Rakennusoikeudesta 8 300 k-m<sup>2</sup> sijoittuu kahteen säilyvään vuokrakerrostaloon. Esitetyn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa mm. talousrakennuksia, sähkömuuntamon tiloja sekä katolle sijoitettavia ilmastointikonehuoneita.

Alueelta puretaan rakennuksia yhteensä noin 5 370 k-m<sup>2</sup> sisältäen kuusi opiskelija-asuntokäytössä ollutta kolmekerrosista hissitöntä kerrostaloa ja talousrakennuksen.

Asuntojen määrän arvioidaan kasvavan 250-260 asunnolla ja asukasmäärän 700-800 asukkaalla.

Korttelialueille osoitetaan rakentamismahdollisuudet yhteensä 345 autopaikalle ja lisäksi 12 autopaikalle liike- ja palvelutilojen asiakaspaikoiksi Keskisenkadulta. Korttelialueiden autopaikoista enintään 120 autopaikkaa saadaan osoittaa pihatasosta ja loput maan alle sijoittuvista pysäköintilaitoksista.

#### 1.8 Viranomaismenettelyt

Ehdotusvaiheessa on pyydetty viranomaislausunnot Pirkanmaan ympäristökeskukselta, Pirkanmaan maakuntamuseolta ja ympäristöpalveluilta.

## 2 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 2.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee: Tampereen Kaukajärven kaupunginosan korttelia 6115, korttelin 5849 tontteja 1 ja 2 sekä katualuetta.

Asemakaavalla no 8315 muodostuu: Tampereen kaupungin Kaukajärven kaupunginosan korttelin 6115 tontti no 2, korttelin 5849 tontit no 9,10 ja 11 sekä katualuetta.

Tonttijako laaditaan sitovana korttelin 5849 osalta.

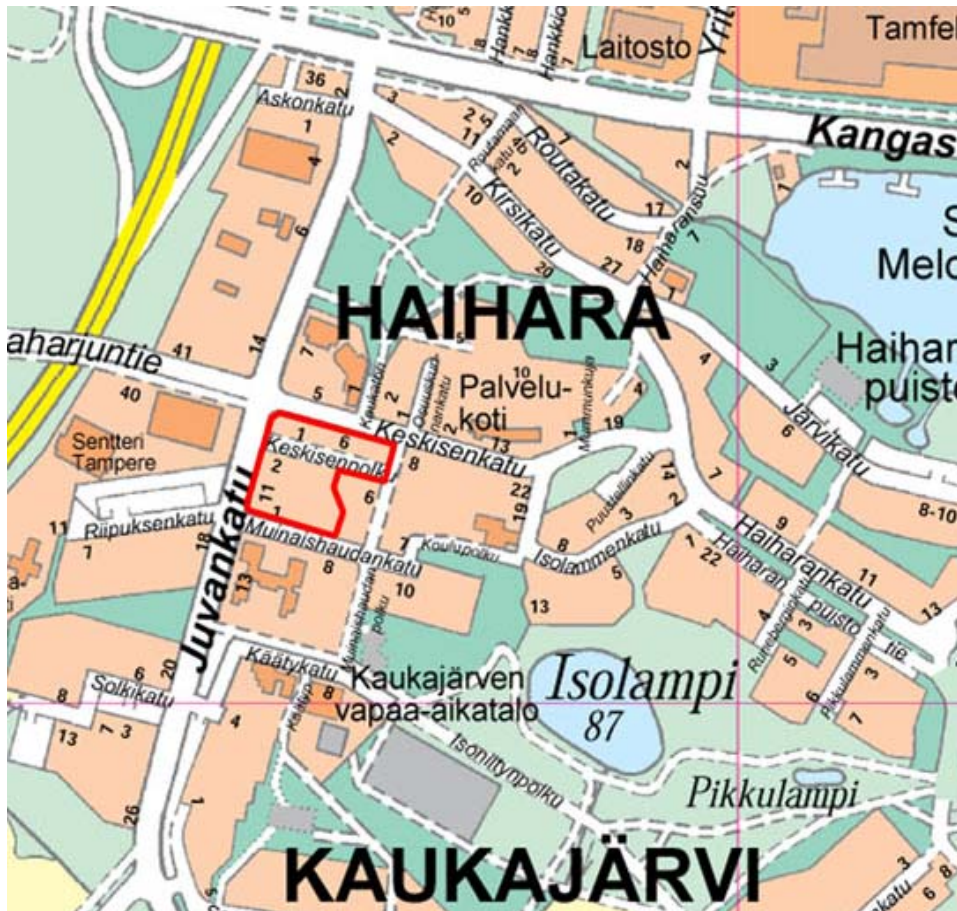
Kaavan tilaaja: Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön kehittäminen, arkkitehti Elina Karppinen.

Kaavan laatija: Rakennustoimisto Palmberg Oy / WSP Finland Oy, Heikkiläntie 7, 00210 Helsinki, Petri Saarikoski, Arkkitehti SAFA, YKS-290.

Vireilletulo: 12.3.2009.

Dno TRE: 10810/10.02.01/2008.

### 2.2 Kaava-alueen sijainti



Kaavamuutosalueen rajaus

### 2.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

KESKISENKATU 6 JA 5849-1 JA -2, MUINAISHAUDANKATU 1 JA  
3, ASUINALUEEN TÄYDENNYSRAKENTAMINEN, KAUKAJÄRVI 6115-1,  
ASEMAKAAVA NO 8315

#### ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaupunginosa: KAUKAJÄRVI  
Kortteli nro: 6115 Tontti nro: 1  
Kortteli nro: 5849 Tontit nro: 1 ja 2  
Katualuetta

#### ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU

Kaupunginosa: KAUKAJÄRVI  
Kortteli nro: 6115 Kortteli nro: 5849/osa  
Katualuetta

#### TONTTIJAOLLA MUODOSTUU

Kaupunginosa: KAUKAJÄRVI  
Kortteli nro: 6115  
Tontti nro: 2  
Kortteli nro: 5849  
Tontit: nro: 9,10,11

## 2.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Asemakaavakartta- ja määräykset	23.6.2009
1 Havainnepiirros	22.6.2009
2 Näkymä etelästä	22.6.2009
3 Liikennekaavio	22.6.2009
4 Vesihuolto	22.6.2009
5 Pihojen periaatepoikkileikkaus	22.6.2009
6 Pysäköintilaitos kellaritasot	22.6.2009
7A Varjoisuustarkastelu klo 12	22.6.2009
7B Varjoisuustarkastelu klo 18	22.6.2009
8 Pihajärjestelyt	22.6.2009
9 Aluejulkisivut	22.6.2009
10 Aluepoikkileikkaukset	22.6.2009
11 Yhteenvedo luonnoksen mielipiteistä ja lausunnoista sekä asukastilaisuuden 13.5.2009 palautteesta ja vastineet	23.6.2009
Rakentamistapaohje, tontit 6115-2 sekä 5849-9,10 ja 11	23.6.2009
Huomautukset OAS:iin (alkuperäiskopiot):	
1) Kaukajärviseura ry	18.3.2009
2) Muinaishaudankatu 1 ja 3 asukastoimikunta	30.3.2009
3) Tampereen vesi	31.3.2009
4) Pirkanmaan maakuntamuseo	3.4.2009
Luonnosvaiheen mielipiteet (alkuperäiskopiot):	
1) Liisa Mäkelä	10.5.2009
2) Muinaishaudankatu 1 ja 3 asukastoimikunta	27.5.2009
3) Kaukajärviseura ry	28.5.2009
4) Asunto Oy Vilusenharjun hallitus	29.5.2009
Luonnosvaiheen lausunnot (alkuperäiskopiot):	
5) TK, Kuntatekninen suunnittelu	14.5.2009
6) TK, Timo Seimelä	18.5.2009
7) Tampereen sähköverkko OY	28.5.2009
8) Pirkanmaan maakuntamuseo	29.5.2009
9) TK, Ympäristönsuojelu	29.5.2009
10) TK, TIRY	29.5.2009
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	12.3.2009
Kaukajärvi 5849-1, 5849-2 ja 6115-1, Tampere, Ympäristömeluselvitys (Rakennustoimisto Palmberg Oy, Ramboll Finland Oy)	10.6.2009
Kaukajärven keskusta-alueen hulevesisuunnitelma (Tampereen kaupunki) Asemakaavan seurantalomake	12.6.2009.

## 2.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähde- materiaalista

Tampere / Kaukajärvi / Korttelit 5849 ja 6115, korttelin täydennysrakentamissuunnitelma, alustava luonnos 18.11.2008, (Arkkitehtuuritoimisto Vihanto & Co Oy).

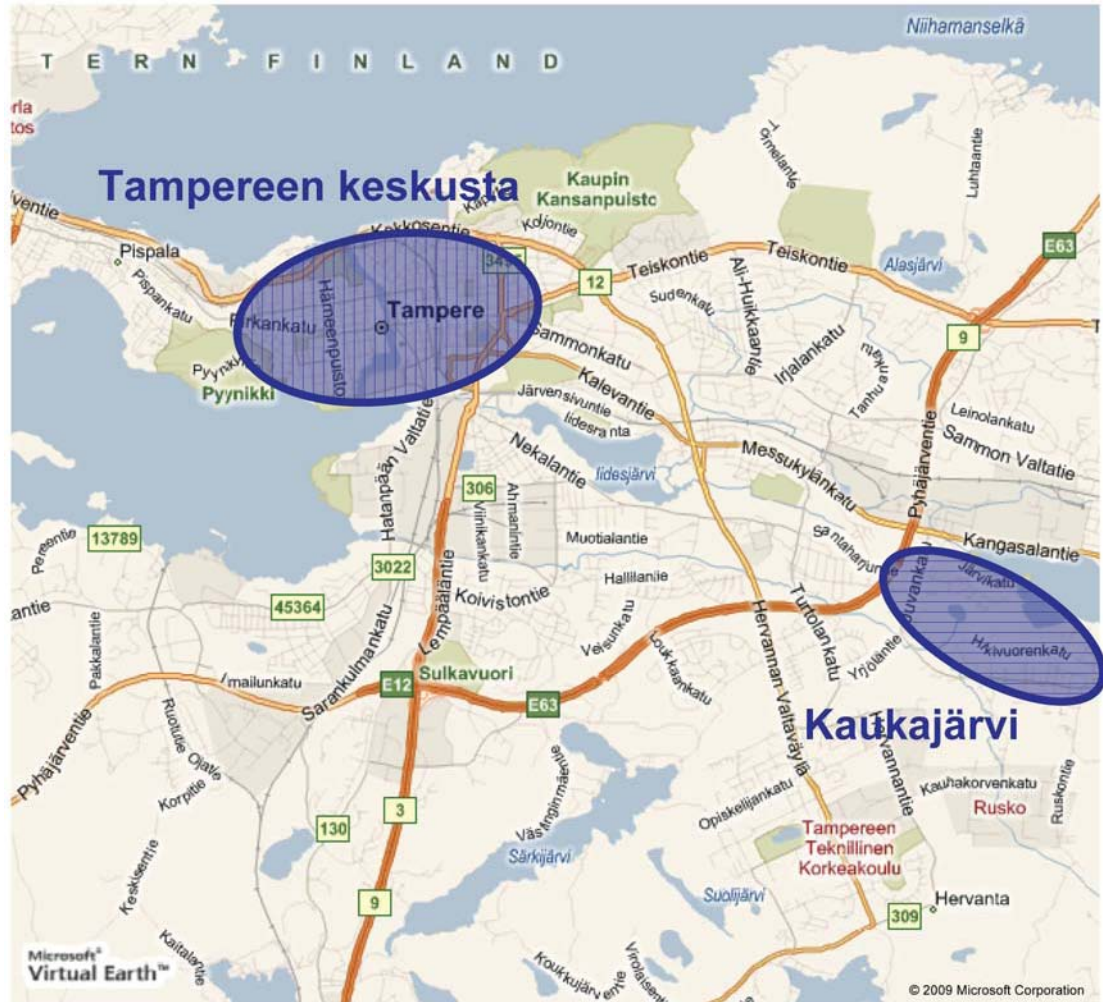
Kaukajärvi 5849-1, 5849-2 ja 6115-1, Tampere, Ympäristömeluselvitys, 4.5.2009 (Rakennustoimisto Palmberg Oy, Ramboll Finland Oy).

Korttelin 5849 pysäköinnin käyttöasteselvitys, 15.4.2009 (Vilusen Rinne Oy).

Rakennettavuusselvitys 1.4.2009 (Geotesti).

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista



*Suunnittelualueen sijainti*

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

##### Suunnittelualue

Suunnittelualueen tontit ovat Kaukajärvi 5849-1 ja -2 sekä 6115-1. Alue sijaitsee Tampereen keskustan kaakkoispuolella, n. 7 km kaupungin keskustasta, valtatie 9 vieressä Kaukajärven kaupunginosan keskustan tuntumassa. Alue muodostuu nimen mukaisista kortteleista ja rajautuu lännessä Juvankatuun, pohjoisessa Keskisenkatuun ja etelässä Muinaishaudankatuun. Alueen pinta-ala on noin 2,2 ha.

##### Tarkastelualue

Tarkastelualue muodostuu kaava-alueesta ja sen lähiympäristöstä. Kaavaratkaisua ja kaavan vaikutuksia arvioidaan tarkastelualueella myös suhteessa lähiympäristöön.





*Kaava-alue, nykytilanne*

### Kaava-alue

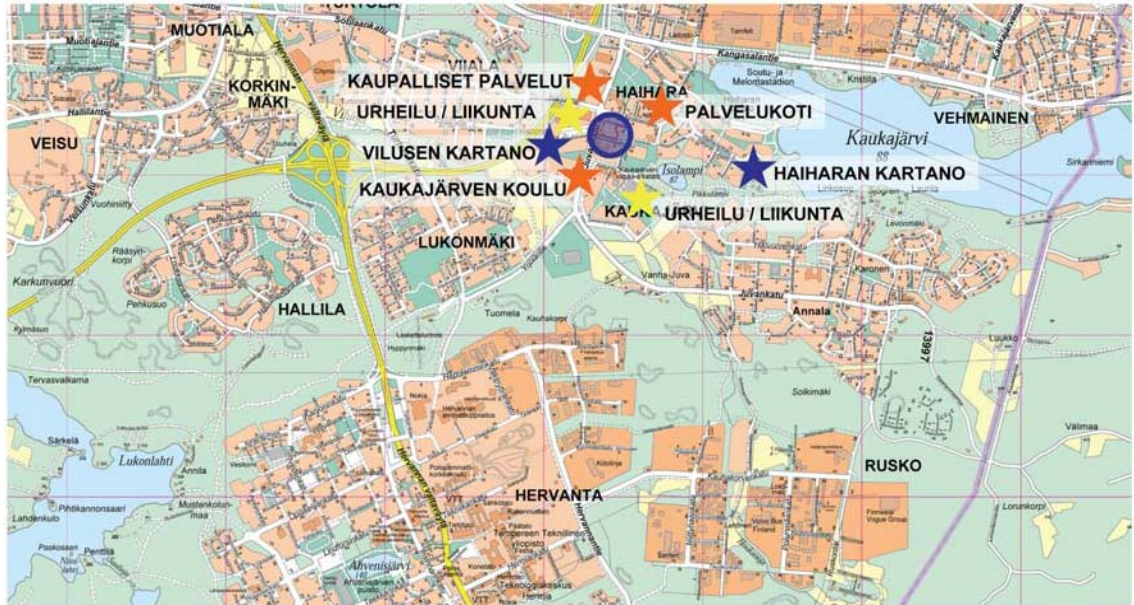
Kaava-alue muodostuu tontista 6115-1, jolla sijaitsee kuusi hissitöntä pienkerrostaloa ”TOAS Sepontalot”, joiden rakennusvuosi on 1985. Rakennuksissa on yhteensä 74 asuntoa. Tontin maapohja on Tampereen kaupungin omistuksessa. Kaava-alueeseen sisältyy lisäksi tontit 5849-1 ja -2, joilla sijaitsee kaksi Vilusen Rinne Oy:n omistamaa 9-kerroksista asuinkerrostaloa, joiden rakennusvuosi on 1967-68. Alueilla on lisäksi rakennusten piha-alueita puineen ja nurmialueineen sekä asukaspysäköintiin varattuja alueita. Suunnittelualan lähiympäristössä on kerrostaloja sekä Kaukajärven julkisia ja kaupallisia palveluja.



*Kaava-alueen rajaus, viistoilmakuva etelästä*

### 3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alue muodostuu rakennetuista kortteleista pihoineen ja puineen. Alue viettää etelään ja länteen. Kaava-alueen ylin pohjakarttaan merkitty korkeusasema on + 98,5 Keskisenpolun itäpäässä ja alin + 94,3 Muinaishaudankadun alueella. Kaava-alue on vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta ja korkean radonpitoisuuden aluetta. Alueen eteläosan maisemakuvaan liittyy 70-luvun rakentamistyyliille ominaiset suuret vehreät asuntopihat korkeiden kerrostalojen lomassa.



*Kaava-alueen lähipalvelut ja arvorakennukset*

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Yhdyskuntarakenne

Kaukajärvi on Tampereen vanhin lähiö. Voimakas rakentaminen on aloitettu 1960-luvulla. Rakennettu ympäristö on moni-ikäistä ja monimuotoista. Asuinrakentamista on 1960-luvusta nykypäivään.

#### Kaupunki-/taajamakuva

Kortteleiden tyypillisiä piirteitä Kaukajärvellä ovat korkeat rakennusmassat, jotka ovat irti katulinjasta. Pihat ovat suuria ja rajautuvat vapaasti. Katutilat ovat leveät ja pysäköintikentät laajat, katujen varsien viherkaistaleet tekevät alueen yleisilmeestä vihreän. Myöhempien aikojen täydennysrakentaminen on tuonut alueelle omien aikakausiensa vaikutteita ja funktionalistisen väljän lähiörakentamisen rinnalle on syntynyt tehokkaampia kortteleita.

#### Asuminen

Kaukajärven alueella asuu nykyään noin 10 000 asukasta. Kaava-alueella on nykyisiä asuntoja 182 kpl, jotka mahdollistavat 300-400 asukasta.

## Palvelut

Alueen palvelut, kuten kaupat, koulut, terveysasema, liikuntahallit ja palvelukoti sijaitsevat lähellä Kaukajärven keskustaa. Kaukajärven lähiympäristössä on puistoja ja ulkoilualueita sekä Kaukajärvi vesiurheilualueineen. Yhteydet virkistysalueille ovat hyvät. Alueen pohjoispuolella on teollisuutta.

## Autoliikenne

Kaava-alue on autoliikenteen kannalta hyvin saavutettavissa, sijaiten n. 0,5 km etäisyydellä Itäisen ohikulkutien ja Kangasalantien eritasoliittymästä. Kangasalantieltä on yhteys Juvankadulle, joka on Kaukajärven kaupunginosan pääväylä. Viereinen Juvankadun, Santaharjuntien ja Keskisenkadun valo-ohjattu risteys on alueen paikallisverkon pääristeys. Kaava-alue liittyy Keskisenkatuun pohjoisessa, Juvankatuun lännessä ja Muinaishaudankatuun etelässä. Alueen päälähestymissuunnat ovat Juvankatua pohjoisesta ja Santaharjuntietä lännestä.

## Kevyt liikenne

Kaava-alue liittyy kevyenliikenteen verkostoon. Juvankadulla ja Keskisenkadulla on kevyen liikenteen väylät molemmin puolin katua. Santaharjunttiellä kevyen liikenteen väylä on kadun eteläpuolella. Kaava-alueen keskellä kulkee Keskisenpolku, joka on varattu kevyelle liikenteelle.

## Joukkoliikenne

Kaava-alue kytkeytyy hyviin joukkoliikennepalveluihin. Juvankatu on määritelty Tampereen kaupungin linja-autoliikenteen sisäiseksi laatukäytäväksi. Aluetta sivuavat bussilinjat 6, 15 ja 22. Lisäksi alueella liikennöi palvelulinja 5 Kaukajärvi-Annala-Lukonmäki-Hervanta.

Ohessa esimerkkejä talviaikatauluista:

Pyynikistä- Kaukajärvelle (pysäkit 4076, 4077, 4048)  
linja 22, kesto 18 min, vuoroväli 15 – 20 min linja 15,  
kesto 20 min, vuoroväli 10 – 30 min linja 6, kesto 22  
min, vuoroväli 30 min

## Liikenne-ennuste (tase 2025)

Henkilöautoliikenne kasvaa Tampereen seudulla 34 %. Nykyisin tehdään 580 000 automatkaa, vuonna 2030 tehdään 760 000 automatkaa. Joukkoliikenteen matkamäärät kasvavat noin 9 %. Jalankulun ja pyöräilyn kasvua ei ole odotettavissa. Vuoden 2030 liikennemäärät edellyttävät lisäkaistojen tai vähintään osittain kaksikaistaisen kiertoliittymän rakentamista Juvankadun, Santaharjuntien ja Keskisenkadun risteykseen. Tässä kaavassa on arvioitu lisäkaistoin parannettava liikennevaloristeys riittäväksi lähtökohdaksi, perustuen vuonna 2007 tehtyyn risteysliikenteelliseen toimivuustarkasteluun.

## Autoistuminen

Lainaus Hanna Kalenojan tutkimuksesta ”Asuinalueiden pysäköintipaikkatarpeen kartoitus Tampereella” vuonna 2002: Autottomia talouksia on suhteellisesti eniten keskustassa, Kalevassa, Pohjois-Hervannassa, Petsamossa, Nekalassa, Nais-tenlahdella ja Kalevanrinteessä. Vähiten autottomia talouksia on Villilässä, Haiharassa, Atalassa, Olkahisissa, Tasanteella ja Leinolassa, jotka sijaitsevat melko etäällä keskustasta ja aluekeskuksista.

## Pysäköinti

Kaava-alueella on nykyisin 163 autopaikkaa. Muinaishaudankadun pohjoisreunaa käytetään pysäköintiin vaikka siinä ei ole merkittyjä pysäköintipaikkoja.

## Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaukajärven läheisyydessä sijaitsee Haiharan kartano, jonka päärakennus on 1870-luvulta. Kaava-alueelta ei ole tiedossa muinaismuistolailia rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Läheisyydessä sijainnut rautakautinen Vilusenharjun kalmisto on käytettävissä olevien tietojen perusteella tuhoutunut kokonaan 1900-luvun kuluessa maankäytön seurauksena. Kaava-alueen maapohja on niin ikään muokattu voimakkaasti nykyisten rakennusten ja katujen rakentamisen yhteydessä. Paikalla on ollut Vilusenharjun soranottamo, joka on soranoton loputtua täytetty useita metrejä nykyisen maanpinnan tasolle.

## Tekninen huolto

Alue liittyy sähkö-, vesijohto-, viemäri- ja kaukolämpöverkostoihin. Alueella käytetään jätehuollossa maahan upotettuja jättesäiliöitä. Kaava-alueen läpi tai välittömässä läheisyydessä kulkee sähkölinjoja.

## Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Juvankadun liikenne aiheuttaa liikennemelua, jonka leviämistä on selvitetty kaavatyön yhteydessä. Ramboll Finland Oy/ Hans Westman. Alueella on huomioitava hulevesien käsittely, pohjavesien suojelu sekä suojautuminen maaperän radonkaasuilta.

## Sosiaalinen ympäristö

Kaava-alueella on vuokra-asumista ja TOAS:n vaihto-opiskelijoiden oppilasasuntoja.

### 3.1.4 Maanomistus

Kaava-alueen maapohjan omistaa Tampereen kaupunki.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### 3.2.1.1 Maakuntakaava

Valtioneuvosto on 29.3.2007 vahvistanut Pirkanmaan 1. maakuntakaavan. Pirkanmaan 1. maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta (A), jolla osoitetaan asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueita. Merkintä sisältää kaupan palvelujen ja hallinnon ja työpaikkatoimintojen alueita, sekä pienehköjä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden alueita. Samoin siihen sisältyy virkistys-, puisto- ja erityisalueita sekä pääväyliä pienempiä liikennealueita.

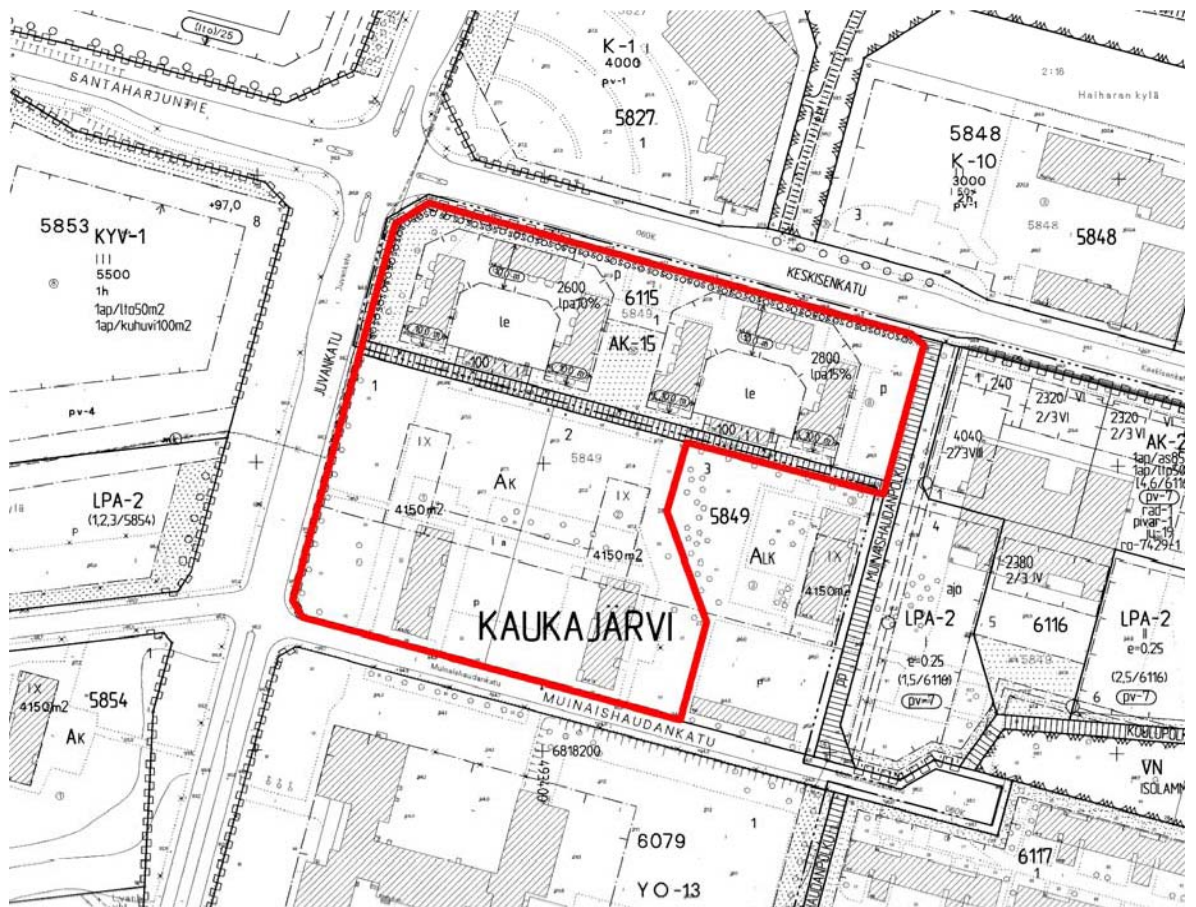
#### 3.2.1.2 Yleiskaava

Korttelit sijoittuvat kaupunginvaltuuston 27.5.1998 hyväksymässä 12.12.2000 vahvistetussa Tampereen kantakaupungin yleiskaavassa kerrostalovaltaiselle asuinalueelle (AK), jonka kaavamääräys kuuluu: "Alue varataan kerrostaloille, joihin on sijoitettava vähintään 70 % alueen kerrosalasta. Alueelle voidaan rakentaa myös asuin ympäristöön soveltuvia työtiloja". Yleiskaavan AK-alue rajautuu pohjoisessa ja idässä paikalliskeskustoimintojen alueeseen (C-10), etelässä julkisten palvelujen ja hallinnon alueeseen (PY) ja lännessä liikennealueeseen. Kaava-alue sisältyy kokonaisuudessaan vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle (pv-1).

#### 3.2.1.3 Asemakaava

Voimassa olevassa 7.11.2001 vahvistetussa asemakaavassa, kortteli 6115 on asuin kerrostalojen korttelialuetta (AK-15), jonka rakennusoikeudesta enintään merkinnän osoittama määrä saadaan rakentaa liike- ja palvelutarkoituksiin varattavaksi tilaksi. Tontilta on varattava leikkiin ja oleskeluun soveltuvaa yhtenäistä aluetta vähintään 10 m<sup>2</sup> asuntokerrosalan 100 m<sup>2</sup> kohti sekä yksi autopaikka asuntokerrosalan 85 m<sup>2</sup> kohti sekä liike- ja palvelutilan 100 m<sup>2</sup> kohti. Rakennusoikeutta kortteleiden rakennusaloille on osoitettu yhteensä 5600 k-m<sup>2</sup>, josta yhteensä 680 k-m<sup>2</sup> saadaan enintään käyttää liike- ja palvelutiloihin. Rakennusten julkisivujen enimmäiskorkeus metreinä on korttelissa 10 m. Kortteliin on osoitettu istutettavat alueen osat, pysäköimispaikat, säilytettävät puurivit sekä katualueen rajan osat, joiden kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Voimassa olevassa 17.2.1967 päivätyssä asemakaavassa korttelin 5849 tontit -1 ja -2 ovat asuin kerrostalojen korttelialuetta (AK). Rakennusoikeutta kortteleiden kahdelle rakennusalueelle on osoitettu yhteensä 8300 k-m<sup>2</sup>. Rakennusten kerrosten enimmäismääräksi on merkitty yhdeksän. Kortteliin on lisäksi osoitettu pysäköimispaikat ja auton säilytyspaikan rakennusala. Rakentaminen on toteutunut sivuun merkityiltä rakennusaloilta. Kaavaan on merkitty yleiselle jalankululle varattu katualue, Keskisenpolku.



### 3.2.1.4 Muut suunnitelmat

Kulmittain kaava-alueita vastapäätä korttelissa 5809 tontilla 11 on vireillä asemakaavan muutos liikerakennuksille.

Arkkitehtuuritoimisto Vihanto & Co on laatinut TOAS:in, Rakennustoimisto Palmberg Oy:n ja Tampereen vuokratalosäätiö Vilusen Rinne Oy:n toimeksiannosta alueelle täydennysrakentamissuunnitelman 18.11.2008.

Kaukajärven keskusta-alueen hulevesisuunnitelma, 12.6.2009, (Tampereen kaupunki).

### 3.3 Tonttijako

Tontin 6115-1 tonttijako no 5624 on hyväksytty 24.09.1984 ja se on merkitty tonttirekisteriin. Tonttien 5849-1 ja -2 tonttijako no 2911 on hyväksytty 25.09.1967 ja ne on viety tonttirekisteriin.

### 3.4 Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 6.9.2000 Tampereen kaupungin rakennusjärjestyksen.

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu v. 2009.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Vilusen Rinne Oy ja Rakennustoimisto Palmberg Oy ovat jättäneet Tampereen Opiskelija-asuntosäätiön kanssa solmiman sopimuksen nojalla aluetta koskevan kaavamuutoshakemuksen 25.11.2008 (TRE: 10810/10.02.01/2008).

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tonttien haltijat Vilusen Rinne Oy ja Rakennustoimisto Palmberg Oy ovat jättäneet 25.11.2008 päivätyyn hakemuksen asemakaavan muuttamiseksi tonteilla 5849-1 ja -2 sekä 6115-1. Hakijan tavoitteena on toteuttaa alueelle täydennysrakentamista. (Dno TRE:10810/10.02.01/2008). Asemakaavan muutos laaditaan tontin haltijan aloitteesta ja siitä peritään taksan mukaiset kulut.

Rakennustoimisto Palmberg Oy on laatinut kaavoitussopimuksen WSP Finland Oy:n kanssa. Suunnittelutyö käynnistyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Kaavaa on valmisteltu seminaarein ja työpalaverein työryhmässä, johon on eri vaiheissa osallistunut mm. Rakennustoimisto Palmberg Oy:n, Tampereen kaupungin, VTS Vilusenrinne Oy:n, TOAS:n, Kaukajärvi-Osuuskunnan, Arkkitehtuuri-toimisto Vihanto & Co Oy:n sekä kaavan laatijan WSP Finland Oy:n edustajia. Alueeseen ja rakennuksiin on tutustuttu myös paikalla.

#### 4.3.1 Osalliset

MRL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Alustavan arvioinnin perusteella osallisia ovat seuraavat tahot:

Pirkanmaan liitto

Pirkanmaan ympäristökeskus

Pirkanmaan maakuntamuseo

Kaupungin eri toimialat: kaupunkiympäristön kehittäminen (kaavatyön tilaaja) viranomaisyksikköineen, kiinteistötoimi, Tampereen aluepelastuslaitos

Tampereen kaupungin liikennelaitos

Kaupungin liikelaitokset: Tampereen Sähkölaitos, Tampereen Sähköverkko Oy, Tampereen Vesi

Fingrid Oyj

Kaukajärvisseura

Kaukajärvi-Osuuskunta

Kaavamuutoksen hakijat

Suunnittelu- ja vaikutusalueen maanomistajat, kiinteistöjen haltijat ja asukkaat.

Osallisten luetteloa voidaan täydentää suunnittelutyön aikana.

#### 4.3.2 Kaavan vireilletulo (MRL 6§ 2mom) ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaava on tullut vireille ja siitä on kuulutettu 12.3.2009 kaupungin ilmoituslehdissä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 13.03.-03.04.2009 välisen ajan Palvelupiste Frenckellissä, osoitteessa Frenckellinaukio 2 B sekä kaupungin Internetsivuilla osoitteessa:

<http://www.tampere.fi/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus/kuulutukset>. Osallisilla ja muilla kuntalaisilla on ollut mahdollisuus antaa kirjallista tai suullista palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, jota on mahdollisuus täydentää suunnittelutyön aikana.

Osallisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Mielipiteet ovat alkuperäisessä muodossa kaavan liitteenä. On huomattava, että nämä kommentit ovat ohjanneet kaavan valmisteluaineiston (kaavaluonnoksen) laadintaa. Kaavaluonnokseen tullut palaute vastineineen on esitetty luettelona liitteessä 11.

Mielipiteitä OAS:iin saatiin seuraavilta tahoilta, lyhennelmä:

##### **1) Kaukajärvi-seura ry, 18.3.2009**

1.1) Keskisenkadun eteläreunan rakennuslamellit eivät saa muodostaa korkeata, ilmeeltään ”muurimaista” seinämää, joka varjostaa katualueen. Keskisenkadun varteen tulevien asuinrakennusten korkeus ei saa ylittää kuutta kerrosta.

Vastine: Alueen kokonaisratkaisussa arvioidaan rakennusmassojen etelän ja länsipuolisten asuntopihojen viihtyisyys ja auringonvalon riittävä saanti katualueiden optimaalista auringonvalon saantia tärkeämmäksi. Tämä ohjaa rakennusoikeuden sijoittamisen piha-alueen pohjoisreunaan mahdollisimman tehokkaasti. Korkein rakennusmassa on sijoitettu Juvankadun ja Keskisen kadun kulmaan, jossa sen aiheuttama varjostava vaikutus ei kohdistu muihin asuntopihoihin vaan lähinnä liikenne- ja liikerakentamisen pysäköintialueille. Keskisenkadun rakentaminen ei tule muodostamaan ”katukuilua”, sillä rakennukset alueen pohjoispuolella ovat matalia ja valoa, väljyyttä ja näkymiä riittää Keskisenkadun pohjoispuolella. Asuntokerrosalaa on alueelle sijoitettu kaavoituksen hakijan tavoitteiden mukaisesti. Kerrosluvut VII ja VIII eivät merkittävästi eroa viereisen korttelin asemakaavan mukaisista ja toteutuneista kerrosluvuista 2/3 VII ja 2/3 VIII. Rakennusmassan muurimaisuutta on kevennetty tornirakennelman ja keskilamellin harkituilla sisäänvedoilla.

1.2) Kasvavan tehokkuuden vuoksi tonttien pysäköintipaikat pitää sijoittaa kokonaan maan alle.

Vastine: suurin osa korttelin 6115 pysäköintipaikoista eli noin 150 autopaikkaa (195:stä) on varauduttu sijoittamaan kokonaan maan alle. Pysäköintilaitoksen kansi on esitetty leikki- ja oleskelualueena ja istutettavana alueen osana. Enintään 45 autopaikkaa saadaan sijoittaa pihatasoon. Ratkaisussa pyritään kohtuullisiin autopaikkojen toteuttamis- ja vuokrauskustannuksiin, sillä osa uusista asukkaista voi olla esimerkiksi opiskelijoita.



1.3) Muurimaisuuden välttämiseksi rakennusalat pitää sijoittaa sekä Juvankadun että Keskisenkadun puolella niin, että katualueelle mahtuu kunnolliset viherkaistat puuistutuksineen.

Vastine: Keskisenkadun puolella esitetään ratkaisua, jossa katualueelle osoitetaan pitkittäispysäköintiä ja puurivejä. Kaava-alue ei ulotu Juvankadun katualueelle, mutta korttelin reunaosa on kuuden metrin leveydeltä osoitettu säilytettävien ja istutettavien puurivien alueeksi.

1.4) Valoristeyttä pitää laajentaa kääntyviä ajoneuvoja varten lisäkaistoin.

Vastine: Juvankadusta on laadittu suunnitelma, jossa katualuetta levennetään mahdollistaen lisäkaistoja.

1.5) Rakennusaloja ei saa sijoittaa aivan katujen kulmukseen valoristeyksen vierelle. Toisin sanoen riittävä ilmavuus ja näkyvyys tulee säilyä risteyksessä.

Vastine: Rakennusala on kulmassa kuusi metriä irti Juvankadun puoleisesta kiinteistörajasta ja yli kuusi metriä irti nykyisestä Keskisenkadun katualueen rajasta.

1.6) Keskisenpolku pitää säilyttää kevyen liikenteen väylänä.

Vastine: Keskisenpolku on säilytetty suurimmaksi osaksi kevyen liikenteen väylänä, vaikka sen merkitys alueellisesti tärkeänä pyöräily-yhteytenä on vähäinen. Sen on katsottu olevan korttelin osia sopivasti jakava elementti. Länsipäästään Keskisenpolulla sallitaan huoltoliikenne ja tontille ajo. Kortteliin 6115 on osoitettu jalankululle varattu alueen osa, jolla selkiytetään korttelin sisäistä jalankulkua korttelin läpi kaupallisten palvelujen suuntaan.

## **2) Muinaishaudankatu 1 ja 3 asukastoimikunta, 30.3.2009**

2.1) Muinaishaudankatu 3 piha-alueen viheralueet muutetaan suunnitelmassa pysäköinti- ja liikennealueiksi.

Vastine: Keskeisimmät ja vehreimmät piha-alueet on nykyisten rakennusten länsipuolilla säilytetty. Näin on pyritty varmistamaan perinteinen viherilme uudisrakentamisesta huolimatta. Pysäköintiin ja uudisrakentamiseen on osoitettu nykyisen parkkipaikan alueita sekä nykyisten rakennusten varjon puolella ja muiden pysäköintialueiden puolella olevia alueita ympäristömuutosten minimoimiseksi.

2.2) Keskisenpolun reunassa kasvavat puut tuhottaisiin

Vastine: Keskisen polun pohjoispuolelle on kaavalla esitetty istutettavaksi puurivi. Keskisen polun eteläinen reuna on esitetty istutettavaksi alueen osaksi.

2.3) Katsomme, että rakennusalat tulisi siirtää kokonaan nykyisen pysäköintialueen kohdalle ja sijoittaa pysäköintirakennelma kokonaan maan alle kiinteistöjen alle.

Vastine: kaavalla ohjataan maanpinnalle sijoitettavien paikkojen enimmäismääräksi 90 ap. Nykyisiä paikkoja on 82 kpl, joten kaavalla pyritään ratkaisun jossa maantasopaikkojen tilavaraukset eivät juuri muuttuisi nykyisestä. Nykyistä pysäköintialuetta on pyritty hyödyntämään rakentamiseen.

### **3) Tampereen vesi, 31.3.2009**

Jos tonttijako säilyy ennallaan, Tampereen vedellä ei ole huomautettavaa.

Vastine. Tonttijako ei säily ennallaan, joten jatkossa ollaan yhteistyössä Tampereen veden asiantuntijoiden kanssa.

### **4) Pirkanmaan maakuntamuseo, 3.4.2009**

Museo toteaa, ettei suunnittelualueella ole erityisiä rakennettuun ympäristöön liittyviä arvoja, joten museo katsoo, että kaavamuuotos on lähtökohtaisesti mahdollinen. Museo korostaa vielä kaikkeen maankäyttöön pätevää muinaismuistolain periaatetta, että jos maata kaivettaessa tai muuta työtä suoritettaessa löytyy ennestään tuntematon kiinteä muinaisjäännös, työ on keskeytettävä ja otettava välittömästi yhteyttä Pirkanmaan maakuntamuseoon tarpeellisia toimenpiteitä varten (MML 14).

Asemakaavoituksesta tiedotetaan kaupungin kuulutuksissa Aamulehdessä, Demarissa ja Tamperelaisessa.

#### **4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt**

Kaavan valmisteluaineisto "kaavaluonnos" oli nähtävillä 8.5-29.5.2009 välisen ajan. Kaavaluonnokseen saadut mielipiteet ja lausunnot sekä asukastilaisuudessa 13.5.2009 esitetyt mielipiteet ja huomiointi kaavaehdotuksessa on esitetty liitteessä 11. Keskusteluissa nousi esille Muinaishaudankatu 3 itäpuolen viheralueen arvot. Kaavaehdotuksessa alueelle esitetyt 24 autopaikkaa on siirretty muualle, ajotietä on siirretty tontin itäreunaan ja alue merkitään leikki- ja oleskelualueeksi. Lisäksi oltiin huolissaan liikenneturvallisuusasioista ja esimerkiksi yleisen avoimuuden ja väljyyden vähenemisestä. Vilusen-Rinne Oy:n korttelialueen lounaiskulman säilyttämistä nykyisellään viheralueena pidettiin yleisesti tavoiteltavana.

Alustavaa kaavaehdotusaineistoa esiteltiin Kaukajärviseuralle erillisessä palaverissa 8.6.2009. Esitetyt muutokset saivat myönteistä palautetta. Lisäksi toivottiin, että alueen valosuhteita tutkittaisiin varjostusmalleina. Kaavan liitteiksi lisättiin sittemmin varjoisuustarkastelut Liitteet 7A ja 7 B.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaa käsiteltiin viranomaistapaamisessa Pirkanmaan ympäristökeskuksessa 18.5.2009. Keskustelussa pidettiin tärkeänä, että alueelta imeytyy pohjaveteen jatkossakin nykyinen määrä riittävän puhdasta vettä.

#### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Korttelin 6115-1 (Keskisenkatu 6) alkuperäinen kehittäjä on ollut TOAS (Tampereen Opiskelija-asuntosäätiö). Korttelin 5849 tonttien -1 ja -2 rakennukset omistaa Vilusen Rinne Oy, joka rakennuttaa pääosin ARA-hintavalvottua vuokraasumista tonteilleen. Rakennustoimisto Palmberg Oy toimii sopimusten perusteella tontin 6115-1 jatkojalostajana. On muodostunut tarve asemakaavan muuttamiselle näille tonteille tilanteessa, jossa uusien asuntojen kysyntä jatkuu voimakkaana.

Asemakaavamuutoksen hakijan tavoitteena on muodostaa suunnittelualueesta asuinkerrostaloihin perustuva nykyistä tehokkaampi asuinalue mm. täydennysrakentamisen ja uusien pysäköintijärjestelyiden avulla. TOAS on nähnyt tarpeelliseksi luopua epätarkoituksenmukaisista soluasuunnoista ja siirtää opiskelija-asumisen painopistettä Hervantaan. Korttelin 6115 tontilta 1 on tarkoitus purkaa 6 opiskelija-asuntolakäytössä ollutta kerrostaloa. Suunnittelun tavoitteena on hyödyntää alueen sijainnista johtuvat mahdollisuudet parantaa kaupunginosan keskeisen sisääntulomaiseman kaupunkikuvaa, tiivistää Kaukajärven keskusta-alueen kaupunkirakennetta sekä muodostaa nykyiselle keskusta-alueelle sen palvelutarjonnan elinvoimaisuutta hyödyntävä ja lisäävä asuntoalue. Asemakaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain sekä valtakunnallisten alueiden käytön tavoitteiden mukaisesti.

##### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Tampereen kaupunki on omasta puolestaan esittänyt tavoitteensa kirjallisesti ennen kaavan toimeksiantoa. Tavoitteet on otettu huomioon kaavoitussopimusta laadittaessa. Prosessin aikana Tampereen kaupunki on painottanut liikenteellisen toimivuuden ja mm. kaupunkikuvallisesti korkealaatuisen ympäristön toteuttamisen tavoitteet. Suunnittelussa on voitu jonkin verran hyödyntää alueen muuta asemakaavoitusta. Viereiseen kortteliin suunnitellun liikerakennuksen toteuttaminen tukisi tätäkin kaavaratkaisua. Asuminen tarjoaisi asukas pohjaa liikerakennusten toimintaedellytyksille.

##### Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnittelussa on pyritty hyödyntämään Kaukajärven 70-luvulle tyypillisen väljien viheralueiden perintöä ja keskustan keskeistä asemaa maamerkkirakennuksen ”tornin” sijoituspaikkana.

##### 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet ovat tulleet esiin mm. OAS:aan saadusta palautteesta. Tavoitteet ovat tarkentuneet ja täsmentyneet suunnitteluprosessin aikana, mm. rakennusten massoittelun, pihatilojen ja pysäköinnin sijoittumisen suhteen.

## 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

### 0 - vaihtoehto

Nykytilanteen jatkuminen ei ole ollut kaavan hakijan tavoitteena. On todennäköistä, että TOAS:n opiskelija-asuntolaa olisi muutettava asumisen uusia tarpeita vastaavaksi asuntoja saneeraamalla. Niiden muuttaminen esimerkiksi esteettömyyden (hissien tarve) vaatimuksia vastaavaksi saattaisi tulla suhteellisen kalliiksi, johtuen rakennusten pohjaratkaisuista. Keskisenkadun liike-elämä ei kehittyisi ja Keskisenkadun ilme sekä miljööön kehittäminen jäisi nykyisten rakennusten kehittämisen varaan. Verraten viereisten korttelien rakentamiseen alue jäisi nykyisellään melkoisesti matalammaksi. Koska autopaikkoja (143 ap) tai uutta kerrosalaa ei lisättäisi, niin ajoneuvoliikenne ei kaava-alueella kasvaisi merkittävästi. Asukaspora ei laajenisi, jolla voi olla merkitystä lähipalvelujen elinvoimaisuuteen. Vihreiden alueiden laajuus on sekä nykytilanteessa, että kaavaratkaisussa kokolailla samankaltainen.

### Täydennysrakentamissuunnitelma

Ratkaisu on kaavoituksen hakijan tavoitteiden mukainen. Uutta kerrosalaa olisi 25 024 k-m<sup>2</sup>, josta 200 k-m<sup>2</sup> olisi liiketiloja sijoituen alueen keskelle toriaukion äärelle. Nykyiset kaksi kerrostaloa yhteensä 8300 k-m<sup>2</sup> säilyisivät. Suunnitelman mukaan autopaikkoja sijoitettaisiin korttelialueille yhteensä 335-377 ap, joista pihatasossa tai laitosten yläkansilla 175 ap ja loput laitosten alakerroksissa tai maan alla. Pihatiloja käytettäisiin nykyistä voimakkaammin pysäköintiin. Rakennusten perusmuotoilu seuraisi soveltaen viereen toteutuneen uuden asuinkorttelin muotokieltä ja massoittelemia. Rakennusten sijoittamisella on voitu torjua jonkin verran liikennemeluhäiriötä.

### Kaavaratkaisu

Ratkaisu on kaavoituksen hakijan tavoitteiden mukainen. Uutta kerrosalaa olisi 25 200 k-m<sup>2</sup>, josta 200-600 k-m<sup>2</sup> olisi liike- ja palvelutiloja ainakin osin sijoittuneena tornirakennuksen juureen. Nykyiset kaksi kerrostaloa yhteensä 8300 k-m<sup>2</sup> säilyisivät. Suunnitelman mukaan autopaikkoja sijoitettaisiin korttelialueille yhteensä 313-345 ap, joista pihatasossa tai laitosten yläkansilla 120 ap ja loput laitosten alakerroksissa tai maan alla. Pihatiloja käytettäisiin nykyistä vähemmän pysäköintiin. Pysäköinniltä säästyneitä pihatiloja voidaan käyttää jonkin verran täydennysrakentamissuunnitelmaa laajemmin viheralueina, leikkiin ja oleskeluun, kuten myös pihavarastojen alueina. Rakennusten perusmuotoilu pyrkii rakennusmassojen eroihin, torni, pistetalot, lamelliosat. Keskisenkadun varren rakentaminen olisi tiukemmin kiinni katualueen rajassa. Juvankadun melusuojausten kannalta ratkaisu on hieman huonompi kuin täydennysrakentamissuunnitelma. Kun rakennuksia näkymien ja väljän viherilmeen takia sijoitetaan vapaasti, leviää liikennemelua näitä käytäviä pitkin helpommin korttelien keskiosiin.

## Muutokset kaavaluonnoksesta kaavaehdotukseen ja niiden vaikutukset

Korttelialueen 5849 on pysäköintiä siirretty pois itäiseltä laidalta asukastoivomusten mukaisesti. Tämä mahdollistaa alueen säilymisen vihreänä ja meluttomuutensa takia se soveltuu myös leikki- ja oleskelualueeksi. Laitoksen kellariin on sijoitettu 15 autopaikkaa enemmän pysäköintiä kuin luonnoksessa. Samalla kuin pysäköintipaikkojen rakentaminen täysimääräisenä tulee kalliimmaksi, lisääntyy viihtyvyys ja alueiden käyttömahdollisuudet maanpinnalla muihin tarkoituksiin.

Tontille 10 on sijoitettu talousrakennus Juvankadun varteen näkyvälle paikalle. On tärkeää, että katualueille näkyvät julkisivut toteutetaan kauniisti. Ratkaisulla pyritään liikennemeluntorjuntaan ja pihojen suojaamiseen.

Korttelissa 6115 Keskisenkadun varren rakennusmassa on jaettu kahteen osaan kaupunkikuvallisista syistä ja osallisten toiveista johtuen. Ratkaisulla pyritään ottamaan huomioon Kaukajärven keskustan ominaispiirteitä siten, että rakentaminen olisi rakeisempaa ja toteutuisi pienempikokoisin yksiköin. Ratkaisu avaa näkymän korttelin läpi Keskisenkadulle mutta toisaalta ohjaa hieman liikennemelua alueen sisäosiin ja antaa uuden reunaehdon asuntosuunnitteluun.

Juvankadun tonttiliittymälle on esitetty korvaava ratkaisu Keskisenkadun puolelta muun muassa Tampereen kaupungin liikennesuunnittelun toivomuksesta. Ratkaisu selkeyttää ja tekee turvallisemmaksi Juvankadun liikenneolosuhteita, ja antaa tontin käytölle uusia liikenteellisiä mahdollisuuksia, mutta saattaa vaikuttaa tontin sisällä pihan viihtyvyyttä heikentävästi, pihalla laajemmin tapahtuvan huolto ja pysäköintiäjon muodossa.

Hulevesien käsittelyperiaatteet ovat selkeyntyneet. Ratkaisun uskotaan parantavan mahdollisuuksia säilyttää pohjavesien määrä ja laatu nykyisellään. Hulevesien poisjohtaminen tuo jonkin verran lisäkustannuksia alueen toteuttajalle.



*Tätä luonnosta kehitettiin. Kaakkoiskulman pysäköintiä siirrettiin ja alue palautettiin viheralueeksi. Keskisenkadun varren rakennusmassa jaettiin kahteen osaan. Rakennusalojen väliin sijoitettiin toinen tonttiliittymä Keskisenkadulle. Juvankadun varteen sijoitettiin osalle melumuuria ja talousrakennus liikennemelun suojaksi.*



*Kuva yhteistyöseminaarissa 8.4.2009 kehitellystä pienoismallista. Näkymä Santaharjuntien suunnasta luoteesta*

#### 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Täydennysrakentamissuunnitelma muodosti pohjan työskentelylle. Ratkaisua kehitettiin työn ohjausryhmässä

Vaihtoehtoisia ratkaisuja on tutkittu työseminaareissa vuorovaikutteisesti mm. pienoismallityöskentelyn avulla.

Kaavan valmisteluaineisto "kaavaluonnos" muodosti vaihtoehdon, jota täsmennettiin.



*Torni, Kaukajärven keskustan uusi maamerkki. Näkymä Santaharjuntien suunnasta*

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS



Näkymä etelästä

### 5.1 Kaavan rakenne

Suunnittelun tavoitteena on hyödyntää alueen sijainnista johtuvat mahdollisuudet parantaa kaupunginosan keskeisen sisääntulomaiseman kaupunkikuvaa, tiivistää Kaukajärven keskusta-alueen kaupunkirakennetta, sekä muodostaa nykyiselle keskusta-alueelle sen palvelutarjonnan elinvoimaisuutta hyödyntävä ja lisäävä asuntoalue.

Asuinkortteli kytkeytyy Kaukajärven monipuolisiin palveluihin ja tarjoaa runsaasti uusia asuntoja palvelujen käyttäjille. Kortteli toteutetaan laadukkaana ja keskustamaisena ja sopii hyvin tilanteeseen, jossa kulmittain vastapäätä sijaitsevaan kortteliin toteutetaan uutta liikerakentamista. Katuympäristöä on tarkoitus kehittää urbaaniin suuntaan ja Keskisenkadun ja Juvankadun muuttuvaa liikenneympäristöä jäsennetään rakennusmassoilla.

Korttelin 6115 tontilta puretaan 6 opiskelija-asuntolakäytössä ollutta kerrostaloa. Kaava mahdollistaa kortteliin rakennettavaksi omistus-, vuokra-, opiskelija- ja palveluasuntorakentamista yhteistiloineen. Lisäksi mahdollistetaan jonkin verran liike- ja palvelurakentamista.

Korttelin 5849 muodostettavilla tonteilla mahdollistetaan kahden nykyisen kerrostalon säilyttäminen sekä vuokra-asuntojen rakentaminen kahdessa uudessa kerrostalossa.



Ote analysikartasta

MERKKIEN SELITYKSET:

-  OLEMASSA OLEVA RAKENNUS
-  UUSI RAKENNUS
-  VIHERALUE
-  URBAANI KATUTILA
-  MAAMERKKI
-  SAAPUMISSUUNTA ALUEELLE
-  VALJÄ VIHERYMPÄRISTÖ RAKENNUSTEN VÄLISSÄ
-  YHTEYS VIHERALUEILLE



### 5.1.1 Mitoitus

**Tontille 6115-2** on kaavassa osoitettu kokonaiskerrosalaa yhteensä 18 200 k-m<sup>2</sup>, josta vähintään 200 k-m<sup>2</sup> on rakennettava liike- ja palvelutiloina. Tontin pinta-ala on 9288 m<sup>2</sup> ja rakennustehokkuus  $e = 1.96$ .

Kokonaiskerrosala voidaan ohjeellisesti jakaa esimerkiksi seuraavasti:

Liike-/ palvelutila	400 k-m <sup>2</sup>
Kerrostaloasuminen	12 580 k-m <sup>2</sup>
Seniори- ja palveluasuminen	2 300 k-m <sup>2</sup>
Opiskelija-asunnot	2 920 k-m <sup>2</sup>
<b>Yht.</b>	<b>18 200 k-m<sup>2</sup></b>

Ohjeelliset asuntokerrosalat:

Kerrostaloasuminen	11 790 ask-m <sup>2</sup>
Seniори- ja palveluasuminen	2 150 ask-m <sup>2</sup>
Opiskelija-asuminen	2 700 ask-m <sup>2</sup>
<b>Yhteensä</b>	<b>16 640 ask-m<sup>2</sup></b>

Ohjeelliset asuntojen lukumäärät:

Kerrostaloasuminen	164 asuntoa
Seniори- ja palveluasuminen	32 asuntoa
Opiskelija-asuminen	50 asuntoa
<b>Yhteensä</b>	<b>246 asuntoa</b>

Kokonaiskerrosalaan sisältyvät ohjeelliset aputilojen kerrosalat:

Noin 7% asuntokerrosalasta 1160 k-m<sup>2</sup>

Kerrosalan lisäksi mahdollistetaan:

Yksikerroksisia kylmiä pihavarastoja enintään 3% kokonaiskerrosalasta	546 k-m <sup>2</sup>
Ilmanvaihtokonehuoneita	700 k-m <sup>2</sup>
Sähkönjakelumuuntamo	30 k-m <sup>2</sup>
Kerroksittain porrashuoneiden 15 m <sup>2</sup> ylittävän osan	

**Tonteille 5849-9,10 ja 11** on osoitettu kokonaiskerrosalaa kerrostaloasumisena (vuokra-asunnot) yhteensä 15 300 k-m<sup>2</sup>. Nykyisen kerrosalan osuus tästä on 8300 k-m<sup>2</sup>. Tonttien yhteenlaskettu pinta-ala on 12 278 m<sup>2</sup> ja rakennustehokkuus e= 1,25.

Ohjeellinen asuntokerrosala tontille 11  
Uudet talot 6440 k-m<sup>2</sup>

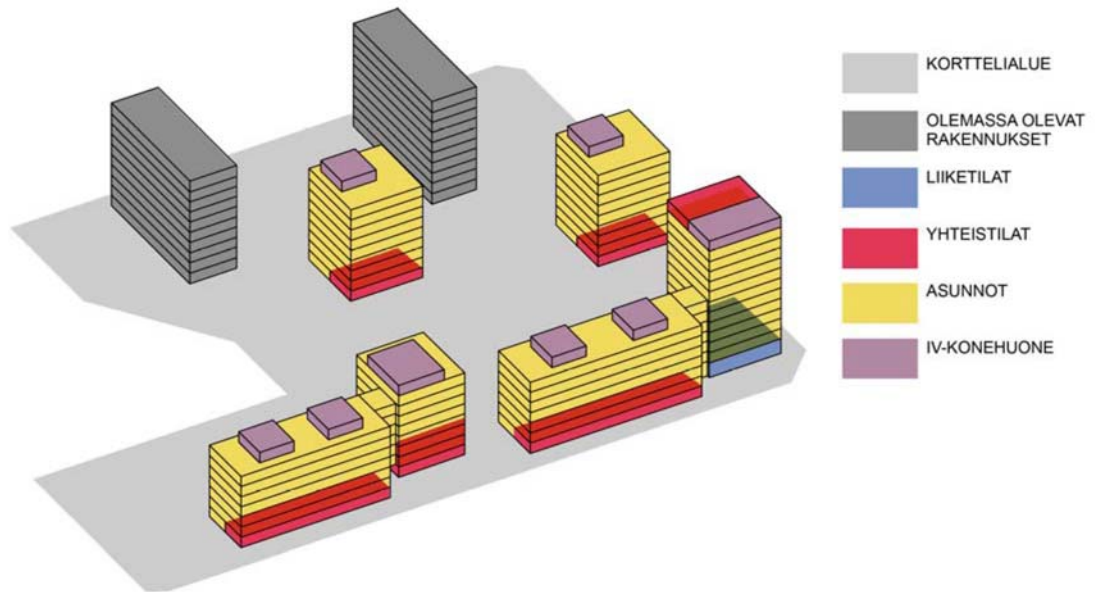
Ohjeellinen uusien asuntojen lukumäärä tontille 11 on 87.  
Nykyisiä asuntoja tonteilla 9 ja 10 on 108.

Kokonaiskerrosalaan sisältyvät ohjeelliset aputilojen kerrosalat:

Noin 9 % uudesta asuntokerrosalasta 560 k-m<sup>2</sup>

Kerrosalan lisäksi mahdollistetaan:

Yksikerroksisia kylmiä pihavarastoja enintään 3% kokonaiskerrosalasta	459 k-m <sup>2</sup>
Ilmanvaihtokonehuoneita	400 k-m <sup>2</sup>
Sähköjakelumuuntamo	30 k-m <sup>2</sup>
Kerroksittain porrashuoneiden 15 m <sup>2</sup> ylittävän osan	



### *Kerrosten toiminnot*

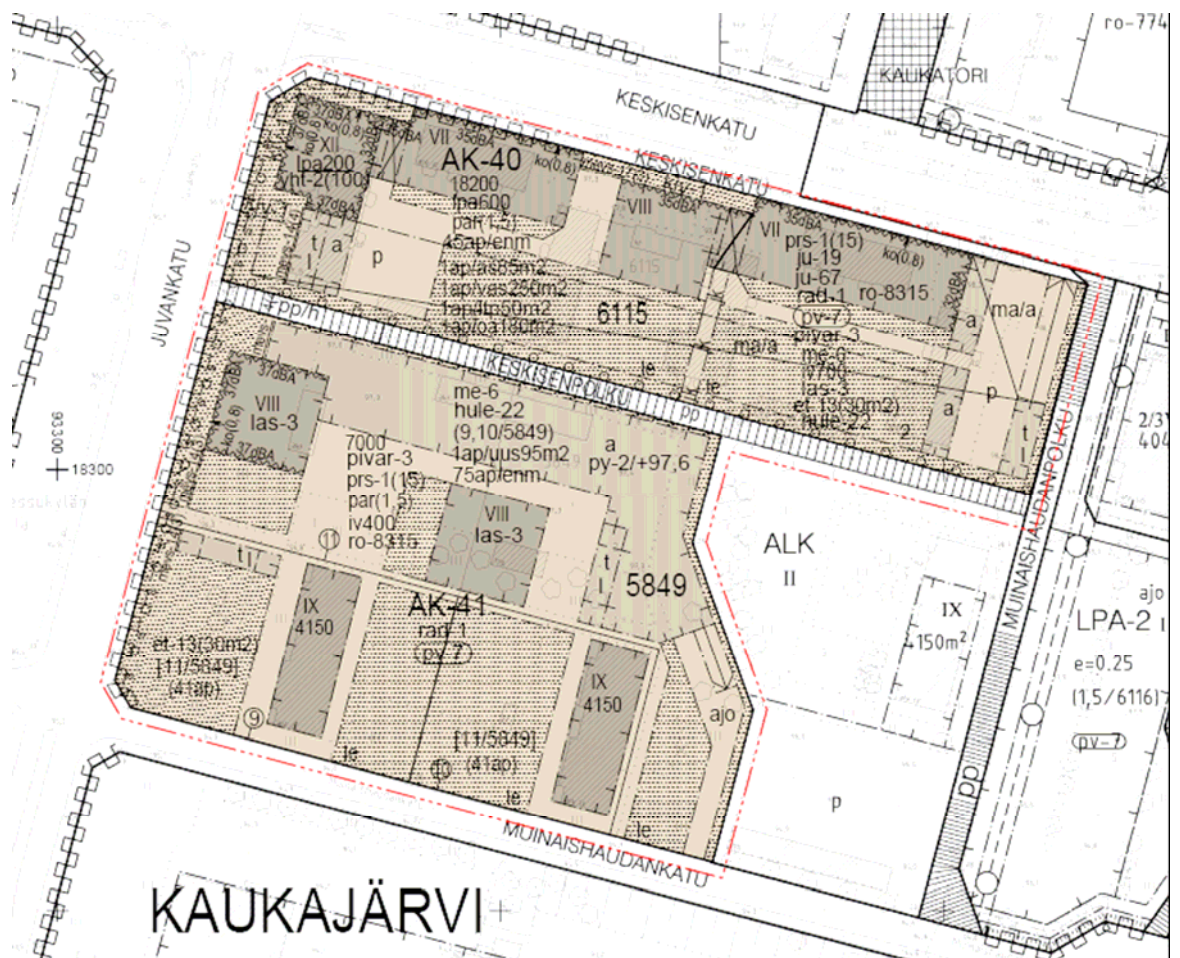
#### 5.1.2 Palvelut

Kaava-alue sijoittuu keskeisesti Kaukajärven palveluihin nähden. Välittömässä lähiympäristössä sijaitsee mm. kaupallisia palveluita, posti, terveysasema, urheiluhalli sekä koulu. Kaukajärvi virkistys- ja vesiurheilupalveluineen sijaitsee lyhyen kävelymatkan päässä.

Liike- ja palvelutilaa on kaava-alueella rakennettava  $200-600 \text{ k-m}^2$ , josta vähintään  $200 \text{ k-m}^2$  sijoittuu kulmatornirakennuksen alimpaan kerrokseen.

#### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaava-alueella rakentaminen lisääntyy nykyisestä. Kuusi rakennusta puretaan. Kaavaratkaisulla uskotaan alueen voimakkaasta tehostamisesta huolimatta saavutettavan kaupunkikuvallista jäsentyneisyyttä, toiminnallista rikkautta, riittävän väljiä ja viihtyisiä pihatiloja sekä Kaukajärven keskustan imagoa ja keskustan merkitystä korostavaa näyttävää arkkitehtuuria.



Ote kaavakartasta

### 5.3 Aluevaraukset

Korttelin 6115 tontti 2 on osoitettu AK-40 merkinnällä "Asuinkerrostalojen kortteli-alue, jonka rakennusoikeudesta enintään merkinnän osoittama määrä saadaan rakentaa liike- ja palvelutarkoituksiin varattavaksi tilaksi". Rakennusoikeus on 18 200 k-m<sup>2</sup>, josta enintään 600 k-m<sup>2</sup> saadaan käyttää liike- ja palvelutiloiksi.

Korttelin 5849 osa muodostuu tonteista, 9, 10 ja 11. Tätä korttelin osaa koskee kaavamerkintä AK-41 "Asuinkerrostalojen kortteli-alue". Nykyisille rakennuksille on molemmille osoitettu kerrosalaa 4150 k-m<sup>2</sup> ja uudisrakentamiselle 7000 k-m<sup>2</sup>.

Molempia korttelialueiden tontteja koskevat määräykset: "Tontilta on varattava leikkiin ja oleskeluun soveltuvaa yhtenäistä aluetta vähintään 10 m<sup>2</sup> asuntokerrosalan 100 m<sup>2</sup> kohti" sekä "Autopaikkoja on varattava merkinnän osoittama määrä".

Keskisenpolun länsipää on osoitettu Jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h). Muu osa Keski-Keskisenpolusta on jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katua (pp).

Keskisenkadun katualuetta laajennetaan etelään nykyisestä linjastaan, jotta kadunvarsipysäköinti, katupuut ja jalkakäytävät voidaan sijoittaa katualueelle.



Ote havainnepiirroksesta

### 5.3.1 Korttelialueet

Tarkoitus on, että Juvankadun ja Keskisenkadun kulmaan rakennetaan Kaukajärven keskustan palvelujen polttopisteeseen maamerkiksi korkea 12-kerroksinen kerrostalotorni, jonka katutaso on toiminnallisesti elävä liikkeinen tai mahdollisine palvelutiloineen ja ullakkokerrokseen voidaan sijoittaa asukkaiden yhteistiloja, esimerkiksi sauna josta aukeaa näkymiä laajalti ympäristöön. Matalampi 7- ja 8-kerroksista kerrostalolamelleista muodostuva rakennuspari on tarkoitus toteuttaa keskustamaisen jämäkkänä ja julkisivuiltaan hillittynä upottamalla parvekkeet ja sisäänkäynnit hienovaraisesti katujulkisivuun.

Autopaikat sijoittuvat pihan alle laitokseen sekä vain osittain pihatasoon. Piha on tarkoitus toteuttaa mahdollisimman yhtenäisenä toiminnallisena ja vehreänä.

Eteläisen korttelialueen uusi kerrosala kohdennetaan mahdollisimman tehokkaasti yksiportaisiin 8-kerroksisiin pistetaloihin siten, että ei tuhota alkuperäistä 70-lukulaista väljää ja läpihengittävää Kaukajärveläistä viherilmettä.

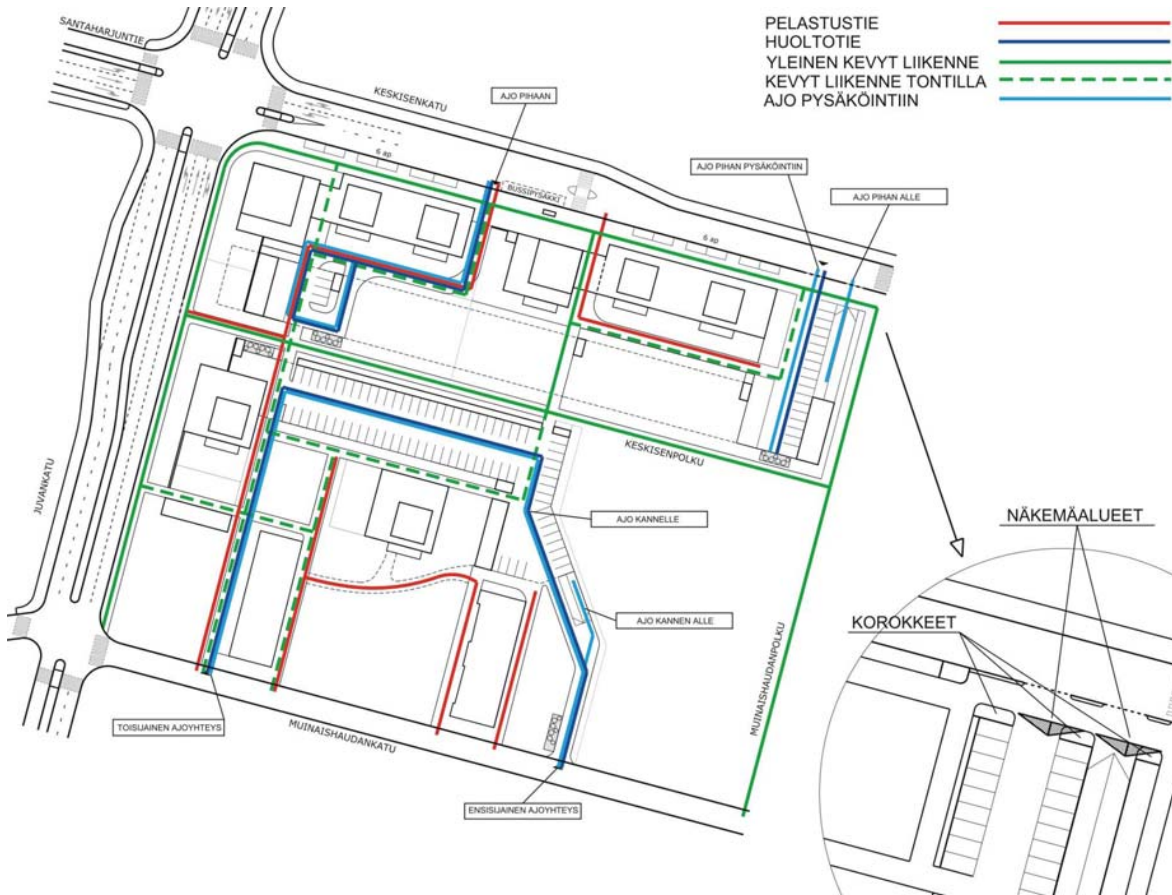
Pysäköinti sijoitetaan kahteen kerrokseen siten, että ylempi taso sijoittuu luonnolliseen maanpinnan tasoon. Nykyinen keskeinen laaja vehreä piha sijoittuu nykyisten rakennusmassojen väliin, avautuu etelään ja on suojassa Juvankadun liikenteen melulta.

## 5.3.2 Muut alueet

### Liikennealueet

Keskisen kadun katualuetta levennetään etelään. Keskisenkadun miljöötä muutetaan keskustamaiseksi katupuiden väliin lomittuvan kadunvarsipysäköinnin avulla. Kadulle voidaan osoittaa liike- ja palvelutilojen asiakaspaikkoja 12 kpl.

Keskisenpolku osoitetaan nykyisellä paikallaan pääosin jalankululle ja pyöräilylle varattuna katuna. Kadun länsipää osoitetaan myös huoltoliikenteen ja pelastus-ajon sallivaksi. Juvankadun liittymä toimii vain suuntaisliittymänä.



### Liikennemäärät

Nykytilanteessa iltahuipputunnin aikana Juvankadun liikennemäärät ovat noin 1340–1530 ajon./h, ja Keskisenkadun liikennemäärä noin 680 ajon./h. Iltahuipputunnin liikennemäärät ovat noin 10 % keskimääräisestä vuorokausiliikenteestä. Raskaan liikenteen osuus kokonaisliikennemäärästä on 7 %. Vuoteen 2030 mennessä liikenteen odotetaan kasvavan 20 %. Keskisenkadun nopeusrajoitus on 40 km/h ja Juvankadun 50 km/h.

### Tonttiliittymät

Keskisenkadulta on liittymä pihapysäköintiin sekä liittymä kannen alla sijaitsevaan pysäköintilaitokseen. Muinaishaudankadun läntisempi tonttiliittymä on esitetty lähes nykyiselle paikalleen. Muinaishaudankadulta on myös liittymä pysäköintilaitokseen.

## Huolto- ja pelastustiet

Keskisenpolun länsipää toimii mahdollisena huolto- ja pelastustienä. Lisäksi Keskisenkadun suunnasta pelastus- ja huoltotienä toimii ajoyhteys tontin maanpäälliseen pysäköintiin. Pelastustiet on mitoitettu 4 metriä leveiksi. Rakennus- ja pihasuunnittelussa tulee huomioida pelastusajoneuvojen tarvitsema kääntösäde, joten pelastusteiden risteämiskohtiin ei tule tehdä istutuksia tai kiinteitä rakenteita.

## Pysäköinti

### Kortteli 6115, tontti 2

Arvioitu asuntokerrosala ja tontille osoitettavat autopaikkojen vähimmäismäärät

Kerrostaloasuminen	11 790 ask-m <sup>2</sup>	1/85 ask-m <sup>2</sup>	139 ap
Seniори- ja palveluasuminen	2 150 ask-m <sup>2</sup>	1/250 ask-m <sup>2</sup>	9 ap
<u>Opiskelija-asuminen</u>	<u>2 700 ask-m<sup>2</sup></u>	<u>1/180 ask-m<sup>2</sup></u>	<u>15 ap</u>
Yhteensä	16 640 ask-m <sup>2</sup>		163 ap

Rakennettava maanalainen pysäköintilaitos	150 ap
Loput autopaikat on osoitettava piha-alueelta maantasosta vähintään	13 ap

Pihatilojen oleskelu- ja leikkialueiden laajuuden varmistamiseksi tontin piha-alueelta voidaan maantasossa osoittaa enintään	45 ap
--	-------

Autopaikkojen enimmäismäärä tontilla on 150 + 45 ap	195 ap
---	--------

Autopaikkojen enimmäismäärä suhteessa asuntoihin

Kerrostaloasuminen	164 asuntoa	1 ap/as	164 ap
Seniори- ja palveluasuminen	32 asuntoa	0,375 ap/as	12 ap
<u>Opiskelija-asuminen</u>	<u>50 asuntoa</u>	<u>0,4 ap/as</u>	<u>20 ap</u>
Yhteensä	246 asuntoa		190 ap

Liiketilöiden katualueelle osoitettavat autopaikat.

Liiketilät	400 k-m <sup>2</sup>	1/50 k-m <sup>2</sup>	8 ap
Muut autopaikat katupaikkoja			4 ap

## Kortteli 5849, tontit 9, 10 ja 11

Arvioitu asuntokerrosala ja tontille osoitettavat autopaikkojen vähimmäismäärät

Nykyiset talot (tontit 9,10)			82 ap
<u>Uudet talot (tontti 11)</u>	<u>6440 ask-m<sup>2</sup></u>	<u>1/95 ask-m<sup>2</sup></u>	<u>68 ap</u>
Tontille osoitettava autopaikkojen vähimmäismäärä			150 ap
Rakennettava maanalainen tai kellaritason pysäköintilaitos vähintään			75 ap
Pihatilojen oleskelu- ja leikkialueiden laajuuden varmistamiseksi tontin piha- alueelta voidaan maantasossa osoittaa enintään			75 ap
Autopaikkojen määrä suhteessa asuntoihin			
Kerrostaloasuminen vuokra-asunnot 195 asuntoa	0,77 ap/as		150 ap



## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava-alue muuttuu nykyistä rakennetummaksi. Korttelista 6115 puretaan kuusi kolmekerrosista sävyltään betonin harmaata asuinkerrostaloa. Tilalle rakennetaan kerrostalokokonaisuus, joka muodostuu länsipään noin 40 metriä korkeasta torniosasta katutason liikkeineen ja palvelutiloineen. Tornin on tarkoitus muodostaa näkyvä rakennettu maamerkki osoittamaan Kaukajärven keskustan sijaintia. Keskisentien varteen on sijoitettu kaksi erillistä porraslamelleista muodostuvaa, tiiviisti kadun varteen rakennettavaa osaa, joiden kerrosluvut vaihtelevat seitsemän ja kahdeksan välillä. Ratkaisulla pyritään tehokkaan, mutta keskustamaisen jäsentyneen ja julkisivuiltaan hillityn rakennuskokonaisuuden toteuttamiseen.

Korttelissa 5849 on pyritty siihen, että olevien rakennusten ja niiden nykyisten pihojen väljyys ja viherilme voitaisiin säilyttää. Uudisrakentamiselle ja uusille pysäköintijärjestelyille on yritetty mahdollisimman tehokkaasti osoittaa alueita nykyiseltä pysäköintialueelta. Uudisrakennukset on esitetty toteutettavan tornimaisina yhden portaan kerrostaloina siten, että rakennusten välistä eri suuntiin avautuu näkymiä ympäristöön ja auringonvaloa pihojen viihtyisyyden turvaamiseksi.

#### Asuminen

Alue tarjoaa mahdollisuuksia monipuoliselle asumiselle ja asuntojen lukumäärän arvioidaan nousevan nykyisestä 182:sta yhteensä noin 440:een. Sosiaalinen ympäristö rikastuu, sillä kaava mahdollistaa omistusasuntoja, opiskelija-asuntoja, palveluasuntoja sekä vuokra-asuntoja.

#### Palvelut

Asumisen tehostaminen Kaukajärven lähipalvelujen välittömässä tuntumassa parantaa lähipalveluiden toimintamahdollisuuksia ja elinvoimaisuutta. Suuremmalla asukaspohjalla voidaan osaltaan perustella myös uusien liikerakennusten rakentamismahdollisuuksia lähiympäristöön. Ratkaisu perustelee myös jalan asiointia ja julkisen liikenteen hyödyntämistä.

Kaavamuutosalueella palveluiden rakentamismahdollisuudet ovat vähäiset. Kaava edellyttää vähintään 200 ja mahdollistaa enintään 600 k-m<sup>2</sup> toteuttamista liike- ja palvelutiloina. Tämä on noin 0,6% -1,8 % kaavamuutosalueen kokonaiskerrosalasta. Vähäisyydestä johtuen liikerakentaminen on sijoitettu näkyvälle paikalle Juvankadun ja Keskisenkadun risteykseen siten, että liike-elämän tuomia mahdollisuuksia elävöittää katukuvaa hyödynnetään mahdollisimman tehokkaasti.

#### Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaava-alue tarjoaa uusia asuinmahdollisuuksia esimerkiksi Kaukajärven lähiympäristön työpaikkojen työntekijöille. Kaavamuutosalueen työpaikkojen määrä on vähäinen ja liittyy kaavan mahdollistamaan liike- ja palvelurakentamiseen (ks. myös kohta palvelut).

## Liikenne

Alueen liikenne tulee yleisesti kasvamaan 20 % vuoteen 2030 mennessä. Kaava-alueen autopaikat lisääntyvät nykyisestä 143:sta 313 -345 autopaikkaan, mutta pysäköintiliikenne suuntautuu maanalaisiin tiloihin siten, että maanpäällinen pysäköinti vähenee nykyisestä ja on kaavaratkaisussa enintään 120 autopaikkaa.

## Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Arvioidaan, että alueen nykyisten rakennusten purkaminen tai alueen rakentaminen ei vaaranna kulttuuriympäristön tai muinaismuistojen arvoa. Mikäli alueelta löytyy rakentamistoimenpiteiden yhteydessä mahdollisia muinaisjäännöksiä on ne otettava huomioon siten kuin lainsäädäntö niistä edellyttää.

## Tekninen huolto

Kaavan toteuttaminen edellyttää kytkeytymistä kunnallisteknisiin verkostoihin. Kaukolämpö, vesijohdot, viemärit, hulevesiverkostot, energia- ja tietoliikenneverkostot.

AK-40 kortteliin 6115 tontille 2 menevä nykyinen kaukolämpö (DN 50) siirretään pois pysäköintihallin tieltä Keskisenkadun reunaan.

AK-41 kortteliin 5849 tontille 10 menevä nykyinen kaukolämpö (DN 100) katkaistaan tarvittaessa, mikäli pysäköintilaitoksen rakentaminen sitä edellyttää, linjataan uudelleen ja johdetaan nykyiseen kiinteistöön tontille 10. Kaukolämpöverkko voidaan johtaa tätä kautta korttelin muihin kiinteistöihin tonteille 11 ja 9.

## Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella on huomioitava Radon-kaasun torjunta sekä liikennemelun torjunta. Nämä voivat aiheuttaa lisäkustannuksia rakentamisessa.

## 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

### Maisemarakenne, maisemakuva

Rakentaminen muuttaa maisemakuvaa. Torni tuo alueelle dominantin, Keskisenkatu muuttuu ryhdikkään keskustamaiseksi, muualla rakentaminen pyritään sovittamaan vapaammin viheralueisiin. Piha-alueiden viheralueiden laajuus ei merkittävästi muutu. Juvankadun ja Keskisenpolun varren puurivit on osoitettu kaavalla.

### Vesistöt ja vesitalous

Tonttien AK-6115 ja AK-5849 vesijohtoliitokset otetaan Juvankadun nykyisestä vesijohtolinjasta (300 SGB).

Tontin AK-6115 jätevedet johdetaan Keskisenkadun kautta Muinaishaudanpolun jätevesilinjaan.

Tontin AK-5849 jätevedet johdetaan Muinaishaudankadun jätevesilinjaan.



Ote vesihuoltokaaviosta

Hulevesien määrän laskentaperiaatteena on käytetty seuraavaa kaavaa: Alueen (tontin/tonttien) pinta-ala (ha) x valumakerroin x mitoitussateen rankkuus (l/s ha).

Korttelin 6115 tontin 2 hulevesien määrä:  $0,93 \text{ (ha)} \times 0,8 \times 125 \text{ l/s ha} = 93 \text{ l/s}$ .  
Hulevedet esitetään johdettavaksi Keskisenkadun hulevesilinjaan kahden liityntäpisteen kautta.

Korttelin 5849 tonttien 9,10 ja 11 hulevesien määrä: Tonttien yhteinen pinta-ala  $1,23 \text{ (ha)} \times 0,6 \times 125 \text{ l/s ha} = 92 \text{ l/s}$ . Hulevedet esitetään johdettavaksi Juvankadun hulevesilinjaan.

Kaavamääräyksen mukaan kaikilta asemakaavan tonteilta on puhtaat kattovedet johdettava alueelliseen hulevesien imeytysaltaaseen erillisuunnitelman mukaan. Muut hulevedet johdetaan kunnalliseen sadevesiverkoston pysäköintihalleista öljynerotuskaivojen kautta.

Korttelissa 6115 tontilla 2 sille osoitetulla alueella on tarkoitus rakentaa piha-alueen alle pysäköintilaitos. Laitoksen rakentamisessa on huomioitava pohjavesien suojeleminen.

## 5.5 Ympäristön häiriötekijät

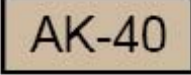


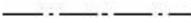
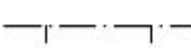
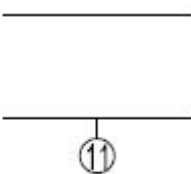
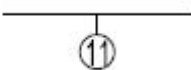
Ympäröivien katualueiden liikenne, lähinnä Juvankadun liikenne, aiheuttaa liikennemelua, joka aiheuttaa rakenteellisia meluntorjuntavaatimuksia asuinhuoneistoista ja asuntopihoista vasten. Kaava-aineiston liiteasiakirjaksi on liitetty Ramboll Finland Oy:n meluselvitys 10.6.2009. Korttelin 6115 asuntopihaa suojaamaan on mahdollista rakentaa melumuuri Juvankatua vasten, joka on samalla talousrakennuksen ulkoseinä. On arvioitu, että muurin korkeus olisi enintään noin 4 m. Rakennusmassojen väliseen aukkoon tulee Keskisenkadun suuntaan rakentaa 3m korkea melusuoja, johon saa sijoittaa avattavan muurin.

Kaavassa määrätään kaikkien uudisrakentamisen parvekkeiden toteuttaminen lasitettuina. Kaavan havainnepiirroksissa, kaavakartassa ja määräyksissä ohjataan tonteille 5849/9 ja 11 meluntorjuntaratkaisuna 3 m korkeista muuria yhdistettynä talousrakennukseen. Juvankadun eteläpää viheralueineen on haluttu säilyttää nykyisellään mm. kaupunkikuvallisista syistä. Tontin 5849/11 leikki- ja oleskelualueet on osoitettu korttelialueen itäiseen reunaan kauas Juvankadusta nykyisten rakennusten suojaan.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu meluntorjuntasuunnitelma.

Radon alue on huomioitu kaavamääräyksellä

## 5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

	Asuinkerrostalojen korttelialue, jonka rakennusoikeudesta enintään merkinnän osoittama määrä saadaan rakentaa liike- ja palvelutarkoituksiin varattavaksi tilaksi. Tontilta on varattava leikkiin ja oleskeluun soveltuvaa yhtenäistä aluetta vähintään 10 m <sup>2</sup> asuntokerrosalan 100 m <sup>2</sup> kohti. Autopaikkoja on varattava merkinnän osoittama määrä.
	Asuinkerrostalojen korttelialue. Tontilta on varattava leikkiin ja oleskeluun soveltuvaa yhtenäistä aluetta vähintään 10 m <sup>2</sup> asuntokerrosalan 100 m <sup>2</sup> kohti. Autopaikkoja on varattava merkinnän osoittama määrä.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen johon merkintä kohdistuu.
	Ohjeellinen tontin raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
<b>KAU</b>	Kaupunginosan nimi.
6115	Korttelin numero.
2	Ohjeellisen tontin numero.
KESKISENKAT	Kadun nimi.
18200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

prs-1(15) Korttelialueelle saa sille merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa porrashuoneiden 15 m<sup>2</sup> ylittävän osan kussakin kerroksessa porrashuonetta kohti enintään suluissa merkityn neliömetrimäärän.

lpa200 Alleviivattu merkintä osoittaa, kuinka paljon tontilla sallitusta kerrosalasta on rakennusalalla käytettävä liike- ja palvelutiloina.

lpa600 Merkintä osoittaa, kuinka paljon tontilla sallitusta kerrosalasta voidaan enintään käyttää liike- ja palvelutiloiksi.

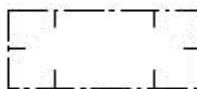
yht-2(100) Merkintä osoittaa, kuinka paljon tontilla sallitusta kerrosalasta voidaan ullakon tasolla käyttää asukkaiden yhteistiloina.

pivar-3 Korttelialueella saadaan varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi rakentaa yksikerroksisia kylmiä pihavarastoja enintään 3 % em. rakennusoikeudesta.

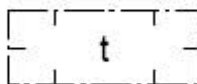
iv400 Korttelialueelle saadaan varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi rakentaa merkinnän osoittama kerrosneliömetrimäärä ilmastointikonehuoneita kerrosluvun estämättä. Konehuoneen julkisivut ja materiaalit on sovittava arkkitehtuurin tyyliin ja kaupunkikuvaan.

et-13(30m<sup>2</sup>) Korttelialueelta tulee varata sähköjakelun kannalta sopivasta paikasta jakelumuuntamo varten suluissa olevan luvun suuruinen tila, jota ei lasketa rakennusoikeuteen.

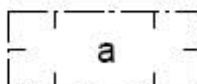
VIII Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



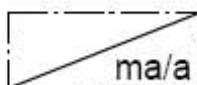
Rakennusala.



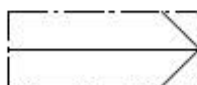
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



Auton säilytyspaikan rakennusala.



Alue, jolla sallitaan maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen.



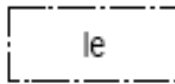
Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.

las-3 Tontilla parvekkeet tulee varustaa lasiseinin.

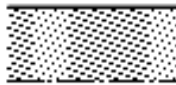
par(1,5) Parvekkeet saavat tontilla ulottua enintään suluissa olevan metrimäärän rakennusalan ulkopuolelle, ellei parvekkeista ole määrätty muuta.



Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.



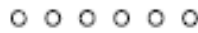
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



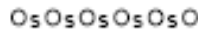
Istutettava alueen osa.



Betoni-, tiili- tai luonnonkivellä kivettävä alueen osa, jolle saa istuttaa yksittäisiä pensaita tai puita.



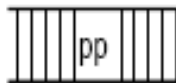
Istutettava puurivi.



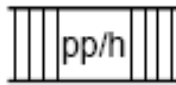
Säilytettävä puurivi.



Katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.



Ajoyhteys.



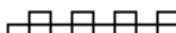
Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.



Pysäköimispaikka.

py-2/+97,6

Merkintä osoittaa rakennusalalla sallittavien pysäköintitasojen suurimman määrän sekä ylimmän pysäköintitason korkeus-  
aseman.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajo-  
neuvoliittymää.

me-6

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta  
laadittu meluntorjuntasuunnitelma.

mevs-14(4)

Merkintä osoittaa sen osan eri kaavamääräysten alaisten  
alueenosien välisestä rajasta, jolle on rakennettava vähintään  
suluissa olevan luvun osoittaman metrimäärän korkuinen melueste.

mevs-17(3)

Merkintä osoittaa sen osan alueenosien välisestä rajasta, jolle on  
rakennettava vähintään suluissa olevan luvun osoittaman  
metrimäärän korkuinen melueste, johon saa sijoittaa avattavan  
portin.

rad-1

Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon  
sijainti korkean radonpitoisuuden alueella.

(pv-7)

Vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon pohjaveden suojeleminen. Kiinteistöjen lämmitysjärjestelmänä ei saa käyttää öljylämmitystä. Jätevesiviemärit tulee rakentaa siten, että niiden tiiviys on helposti tarkastettavissa. Pysäköintialueet tulee päällystää, ja niiltä tulevat vedet tulee johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle.

hule-22

Tontilta on puhtaat kattovedet johdettava alueelliseen hulevesien imeytysaltaaseen erillissuunnitelman mukaan.

1ap/as85m2

Merkintä osoittaa, kuinka monta asuintilan kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

1ap/oa180m2

Merkintä osoittaa, kuinka monta opiskelija-asuntotilan kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

1ap/vas250m2

Merkintä osoittaa, kuinka monta vanhusten asuntotilan kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

1ap/ltp50m2

Merkintä osoittaa, kuinka monta liike-, toimisto- ja palvelutilan kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

1ap/uus95m2

Merkintä osoittaa, kuinka monta uudisrakennuksen kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

(9,10/5849)

Suluissa olevat numerot osoittavat ne korttelit tai korttelin osat, joiden autopaikkoja alueelle saadaan sijoittaa.

[11/5849]

Hakasuluissa olevat numerot osoittavat sen korttelin tai korttelin osan, jolta autopaikat saadaan osoittaa.

75ap/enm

Merkintä osoittaa, kuinka monta maanpäällistä autopaikkaa tontille saa enintään sijoittaa.

(41ap)

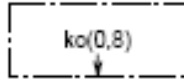
Suluissa oleva merkintä osoittaa, kuinka paljon tontille on korttelialueelta osoitettava autopaikkoja

ro-8315

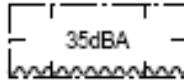
Merkintä osoittaa, että tätä asemakaavaa varten on laadittu rakentamistapaohjeistot, jotka ovat asemakaavaselostuksessa. Ensimmäinen luku tarkoittaa asemakaavan numeroa ja toinen luku viittaa siihen ohjeistoon, joka koskee kyseistä tonttia tai tontteja.

#### YLEISMÄÄRÄYS:

Keskisenkadun katualueelle voidaan korttelin 6115 tarpeisiin osoittaa liike-, palvelu- ja toimistotilan autopaikkoja enintään 12 kpl.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on koko ulkoseinän pituudelta rakennettava kiinni, parveke- ja sisäänkäyntisyvennyksien ulkoseiniä lukuun ottamatta. Nuolen osoittamalla rakennusalan rajalla parvekkeet tai katokset saavat ulottua rajan ulkopuolelle enintään suluissa olevan metrimäärän verran. Parvekkeiden ja katosten alapuolinen tila on oltava vapaa tukirakenteista.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään rakennusosalalla osoitetun dBA-luvun mukainen.

ju-19

Rakennuksen julkisivujen tulee olla värisävyiltään vaaleita.

ju-67

Katutason kerroksen julkisivu tulee toteuttaa kaupunkikuvaa elävöittäviä toimintoja hyödyntäen. Katutason julkisivussa voidaan käyttää muista kerroksista poikkeavaa materiaalia tai väritystä. Ratkaisu on sovitettava arkkitehtuuriltaan korkeatasoisesti kaupunkikuvaan.

## 5.7 Nimistö

Asemakaavan muutoksella ei muodostu uutta nimistöä.

## 5.8 Rakentamistapaohjeet

Kaavaehdotukseen on liitetty rakentamistapaohjeet. Rakentamistapaohjeiden suositukset ovat lähtökohtia lupatarkastelussa.

Rakentamistapaohje täydentää asemakaavaa ja ohjaa toteutuksen laatutasoa. Rakennusvalvontaviranomaiset valvovat rakentamistapaohjeen noudattamista. Alueella pyritään hyvään kaupunkikuvaan sekä luomaan houkuttelevaa, toimivaa ja laadukasta, ympäristöä. Tällä pyritään varmistamaan myös naapurit huomioon ottavan ympäristön toteutuminen.

Rakennustapaohjeen avulla voidaan edesauttaa rakennussuunnitelmien kaupunkikuvallista ja teknistä yhteensopivuutta. Rakentamistapaohje osoittaa esimerkkien tavoin laatutason, johon toteutussuunnitelmassa tulee pyrkiä. Ohje ei ole este paremman laatutason tavoittelemiselle.

Asemakaavan merkinnät ja määräykset antavat selkeät puitteet rakennussuunnittelulle; kaavassa on sitovia määräyksiä esimerkiksi rakennusten sijoittelulle ja massoittelulle sekä alueen julkisivujen värisävyille. Rakennustapaohje keskittyy rakennusten ja pihojen ulkoiseen ilmeeseen ja sillä ohjataan mm. rakennusten ja niiden sisäpihojen materiaaleja ja väritystä.

Rakentamistapaohjeet ovat selostuksen liitteinä.



## 6. Asemakaavan toteutus

Kaavaehdotusta havainnollistavat seuraavat liitekartat ja kuvat:

- 1 Havainnepiirros
- 2 Näkymä etelästä
- 3 Liikennekaavio
- 4 Vesihuolto
- 5 Pihojen periaatepoikkileikkaus
- 6 Pysäköintilaitos kellaritasot
- 7A Varjoisuustarkastelu klo 12
- 7B Varjoisuustarkastelu klo 18
- 8 Pihajärjestelyt
- 9 Aluejulkisivut
- 10 Aluepoikkileikkaukset

Alue voidaan rakentaa vaiheittain, alkaen kaavan vahvistuttua. Vaiheittain toteutamisessa tulee ottaa huomioon mm. liikennemeluntorjunta ja rakennusaikaisten häiriöiden minimointi viereisten kiinteistöjen suuntaan. Lisäksi on otettava huomioon mahdollisten muinaisjäännösten löytyminen.