

HAUKILUOMA II / KESKUSTA-ALUEEN TÄYDENNYSRAKENTAMINEN, ASEMAKAAVA- MUUTOS, KAAVA NRO 8360

Asemakaavamuutoksen selostus 8.6.2015, tark. 16.11.2015 ja 25.4.2016

Lisätiedot: <http://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8360>



1 TIIVISTELMÄ

1.1 Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Haukiluoman kaupunginosassa noin 10 km luoteeseen Tampereen keskustasta. Noin 7,7 hehtaarin kokoinen alue käsittää pysäköintialuetta ja metsikköä Runkokadun, Myllypuronkadun, Tyvikadun ja Ikurintien välisellä alueella. Alue on kaupungin omistuksessa ja osin asemakaavaton. Suunnittelualue kytkeytyy Runkokadun pohjoispuolella sijaitsevaan Haukiluoman 1970- ja 1980-luvuilla rakentuneeseen kerros- ja rivitalovaltaiseen asuinalueeseen. Suunnittelualue kuuluu Myllypuron Natura-alueen valuma-alueeseen.

1.2 Kaavan tavoite

Alueen kaavoitus perustuu Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen Tampereella-hankkeen (EHYT) yhteydessä laadittuun Haukiluoman yleissuunnitelmaan, jossa on tutkittu Haukiluoman alueen mahdollisia asunto-, liike- ja palvelurakentamiseen soveltuvia alueita olemassa olevaa kaupunkirakennetta täydentäen ja jatkaen. Työn keskeinen näkökulma oli arjen asuin- ja elinympäristön parantamisessa. Yleissuunnitelma on hyväksytty yhdyskuntalautakunnassa 16.4.2013.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on täydentää alueen olemassa olevaa kaupunkirakennetta uusilla asuin-, liike- ja palvelurakennusten kortteleilla. Uusien kortteleiden avulla pyritään elävöittämään Myllypuronkadun ilmettä ja luomaan Haukiluoman alueelle uusi kaupunkikivallisesti laadukas ja viihtyisä keskusta palvelu- ja työtiloineen. Myllypuronkadun varteen tavoitellaan selkeästi katutilaa rajaavia ja piha-alueita liikennemelulta suojaavia kaupunkimaisen tiiviitä asuinkortteleita.

Suunnittelualueen sijainti Myllypuron Natura-alueen valuma-alueella asettaa hulevesien hallinnalle erityisvaatimuksia. Viheralueilla huomioidaan luontoarvot sekä varaudutaan kevyen liikenteen yhteyksien parantamiseen.

Yleissuunnitelmassa esitetty kokonaiskerrosalatavoite on n. 38 000 k-m².

1.3 Kaavaprosessin vaiheet ja osallistuminen

Haukiluoman eteläosan kehittäminen on kaavoitusohjelman 2015 mukainen hanke sekä EHYT-täydennysrakentamis-ohjelman mukainen kohde.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 5.2.-26.2.2015. Palautetiivistelmä ja vastineet kohdassa 4.3.3.1. Valmisteluaineisto oli nähtävillä 11.6.-13.8.2015. Palautetiivistelmä ja vastineet kohdassa 4.3.3.2. Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 3.12.2015-4.1.2016. Palautteen perusteella kaavaselostusta täydennettiin ja kaavakarttaan tehtiin teknisluonteisia tarkistuksia; katu- ja korttelialueiden mitoitusta sekä rakennusaloja tarkistettiin, tonttien ohjeellisia korkoja ja meluvallin sijaintia tarkistettiin.

Palautetiivistelmä ja vastineet kohdassa 4.3.3.3, lisäksi lausunto ja muistutus ovat kokonaisuudessaan kaavan liitteenä.

1.4 Asemakaava

Valmisteluvaiheessa Arkkitehdit MY Oy on kaupungin puitesopimusconsultina tutkinut alueen maankäyttöä kahden vaihtoehdoisen viitesuunnitelmaluonnoksen avulla.

Vaihtoehto 1 noudatti melko tarkasti yleissuunnitelmassa esitettyä kaupunkirakenteen mallia eli melulta suojaavan korttelirivistön muodostamista Runkokadun uuden linjauksen ja Myllypuronkadun väliin. Vaihtoehto 2 perustui myös yleissuunnitelman täydennysrakentamisen ja palveluiden sijoittamisen pääperiaatteisiin, mutta sisälsi erilaisen kortteli- ja katuverkon ratkaisumallin, jossa suunnittelualueelle muodostuu yksi iso kävelypainotteinen korttelialue. Molemmissa viitesuunnitelmaluonnoksissa on samat tavoitteet: sijoittaa kaupunginosan saapumisalueelle uudet keskustakorttelit, jotka sekä muodostavat aluetta vireyttävän, viihtyisemmän ja urbaanimman keskusalueen että kohottavat alueen kaupunkikuvallista yleisilmettä kaupunginosaan saavuttaessa. Arvioitu asukasmäärä vaihtoehdossa 1 noin 550-600 ja vaihtoehdossa 2 noin 600-650 asukasta.

Valmisteluvaiheen palautteeseen ja selvityksiin perustuen kaavaehdotus laadittiin vaihtoehto 2:n pohjalta. Ratkaisu perustuu Runkokadun uuteen pohjois-eteläsuuntaiseen jatko-osaan, joka liittyy etelässä Myllypuronkatuun. Runkokadun suoran linjauksen ansiosta Tyvikadun ja Runkokadun väliin muodostuu yhtenäinen suurkorttelialue, ja sen keskelle puistomainen ajoneuvoliikenteeltä rauhoitettu kävely- ja pyöräilyalue. Keskeisenä ajatuksena on, että suurkorttelin myötä mahdollistetaan laadullisesti uudenlainen urbaani, viihtyisä ja turvallinen jalankulkupainotteinen asuinalueympäristö. Rakennuskannassa tavoitteena on monipuolisuus, vaihtelevat rakennustyyppit ja -korkeudet muodostavat pikkukaupunkimaista ympäristöä.

Asemakaavalla muodostuu Tyvikadun ja Myllypuronkadun välisen risteuksen luoteispuolelle kolme asuinrakennusten (AK, AKR) korttelialuetta; 7427, 7428 ja 7429. Myllypuronkadun varteen muodostuu noppamaisten IV-V-kerroksisten kerrostalojen ketju, joka yhdessä yksikerroksisten talousrakennusten/autosuojien kanssa suojaa korttelin sisäosia Myllypuronkadun liikennemelulta. Uudet asuinrakennukset rajaavat ja rytmittävät Myllypuronkadun katutilaa ja luovat samalla Haukiluoman asuinalueelle uuden värikkään ja kaupunkimaisemman julkisivun. Korttelialueen sisäosassa keskuspuiston ääreen sijoittuu II-III-kerroksisten noppamaisten pienkerrostalojen rivistö. Alueella on mahdollista toteuttaa ns. keskitehokasta rakentamista sisältäen esimerkiksi kerrostalon ja rivitalon kaupunkivilla-tyyppisiä välimuotoja.

Kortteleiden pihat aukeavat niiden väliin jäävälle kävelyalueelle ja muodostavat yhdessä kaikkia kortteita ja osin myös laajempaa aluetta palvelevan urbaanin keskuspuiston. Sen päätteeksi idässä on Tyvikadun varrelle sijoittuva pieni aukio, jonka äärellä on kivijalkaliiketilaa, päiväkotirakennus sekä kioskipaviljonki. Puistoalueelta on etelässä ja pohjoisessa yhteydet alueen kevyen liikenteen reitteihin.

Valmisteluvaiheen jälkeen todettiin, ettei yleissuunnitelman mukaisen tehokkuuden edellyttämälle rakenteelliselle pysäköinnille ole alueella taloudellisia edellytyksiä. Jatkosuunnittelu perustui pääosin pintapysäköintiin, mistä syystä alueelle suunnitellun rakentamisen tehokkuutta on laskettu mm. muokkaamalla puistoon rajautuvia rakennusmassoja pienemmiksi. Kerrostalotonttien tehokkuus on $n. e=1$ ja alueen sisäosien pienkerrostalotonttien tehokkuus $n. e=0,45$.

Kaava-alueen pinta-ala on n. 7,7 ha, josta kortteli- ja katualuetta on n. 6 ha ja puisto- ja erityisaluetta n. 1,5 ha. Uusien kortteleiden kokonaiskerrosala on yhteensä 23 740 k-m², josta asuintiloille 18 600 k-m², aputiloille 1600k-m², liike- ja yhteistiloille 800 k-m², päiväkodille 2650 k-m², kioskille 40 k-m² ja yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville rakennuksille (ET) 50 k-m². Asuntoja rakentuu arviolta 340 ja arvioitu asukasmäärä on 465 asukasta.

Pysäköinnin mitoituksena on joukkoliikenteen pääreitin (Tyvikatu) läheisyydessä kerrostalojen osalta yksi autopaikka 110 asuinkerrosneliömetriä kohti ja alueen länsireunassa yksi autopaikka 95 asuinkerrosneliömetriä kohti.

Suurin sallittu kerrosluku asuinkerrostalojen tonteilla on V ja asuinkerrostalojen ja rivitalojen tonteilla III. Asuinkortteleiden toteutusta ohjaavat havainnekuvat, yleismääräys y-8360 sekä rakentamistapaohje. Kaavassa on lisäksi määräyksiä koskien mm. hulevesijärjestelyjä ja melusuojausta.

1.5 Asemakaavan keskeiset vaikutukset

- tukee kaupungin täydennysrakentamistavoitetta
- lisää ja monipuolistaa asumisvaihtoehtojen tarjontaa
- lisää alueen vetovoimaisuutta
- tukee kaupan ja muiden lähipalveluiden toimintaedellytyksiä
- tehostaa joukkoliikenteen ja kuntateknisen verkoston hyödyntämistä
- tukee kuntataloutta, kaupunki saa tonttien myynti- tai vuokratuloja ilman suuria kuntateknisiä rakentamiskustannuksia
- linnuston ja muun eliöstön elintila pienenee
- liito-oravan mahdollinen kulkureitti Myllypuronkadun pohjoispuolella kaventuu ja mahdollinen elinalue häviää asuinkorttelien rakentuessa
- ilman täydennysrakentamista Myllypuronkadun pohjoispuolen metsikkö säilyisi laajempaan, mutta toisaalta rakentamisen positiiviset vaikutukset eivät toteutuisi
- Myllypuronkadun varteen sijoittuva kerrostalorakentaminen muodostaa myös kaava-alueen pohjoispuolen oleville rakennuksille tehokkaan melusuoja Myllypuronkadun liikenteen melua vastaan

1.6 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Toteuttajat suositellaan valittavaksi tontinluovutuskilpailun perusteella. Katualueiden ja teknisen huollon toteutusta ohjaavat katujen ja hulevesien hallinnan yleissuunnitelmat. Lähivirkistysalueen toteutusta ohjaa viheryleissuunnitelma. Tontilla 7429-7 toteuttamisen edellytyksenä on ko. tontilla sijaitsevien kaapeleiden siirto.

2 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

2.1 Tunnistetiedot

Asemakaavamuutos koskee:

Tampereen kaupungin Haukiluoman kaupunginosassa pysäköinti- ja viheraluetta Runkokadun, Myllypuronkadun, Tyvikadun ja Ikurintien välisellä alueella.

Kaavan nimi ja tarkoitus:

Haukiluoma II, keskusta-alueen täydennysrakentaminen, asemakaavamuutos. Kaava nro 8360.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Haukiluoman kaupunginosan korttelit nro 7427, 7428 ja 7429, katu- ja virkistys- ja erityisaluetta sekä Ikurin kaupunginosan katualuetta.

Tonttijako

Tonttijako laaditaan sitovana ja erillisenä.

Asemakaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön kehittäminen, maankäytön suunnittelu, kaavoitusarkkitehti Minna Kiviluoto, tekninen suunnittelija Kirsti Aro

Asemakaavamuutoksen vireille tulo: 5.2.2015

Asemakaavamuutoksen diaarinumero: TRE: 2774/2010

2.2 Kaavaselostuksen liiteasiakirjat

- asemakaavakartta 16.11.2015, tark. 25.4.2016
- asemakaavaselostuksen liitelomake
- havainnepiirros 16.11.2015, tark. 25.4.2016
- rakentamistapaohje, 8.6.2015, tark. 16.11.2015
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet
- osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut lausunnot
- valmisteluaineistosta saadut mielipiteet
- valmisteluaineistosta saadut lausunnot
- meluselvitys
- hulevesiselvitys
- Haukiluoman ja Tesoman yleissuunnitelma-alueiden Natura-arviointi
- paikoitusalueen maaperän haitta-ainetutkimus
- liito-oravatarkastelu 15.1.2016

2.3 Muut kaavaa koskevat asiakirjat, taustaselvitykset ja lähdemateriaali

- Rakennettavuusselvitys (Tampereen Infra 2015)
- Haukiluoman ja Tesoman yleissuunnitelma-alueiden Natura-arviointi (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 2015)
- Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen Tampereella EHYT/ Haukiluoman yleissuunnitelma 2013 (Tampereen kaupunki, Maankäytön suunnittelu)
- Kantakaupungin ympäristö- ja maisemaselvitys KYMS (Suunnittelupalvelut 2008)
- Hyvinvointipalvelujen palveluverkon kehittämissuunnitelma
- Tampereen keskustan ulkopuolisten 1960- ja 1980-lukujen asuinalueiden inventointi ja arvottaminen
- Haukiluoman maisema- ja luontoselvitys (Suunnittelupalvelut 2010)
- Tampereen kaupungin meluselvitys 2012 (WSP Finland Oy)
- Myllypuronkadun liikenneselvitys (Destia)

- Liito-oravatilanteen tarkastelu (Kari Korte 2016)
- Haukiluoman yleissuunnitelma-alueen ekotehokkuusselvitys (WSP Finland Oy 2013)
- Haukiluoman yleissuunnitelman 1033 hulevesiselvitys (FCG Suunnittelu ja tekniikka 2012)
- Haukiluoman ja Tesoman yleissuunnitelma-alueiden Natura-arvioinnin esiarviointi (FCG Suunnittelu ja tekniikka 2013)
- Tampereen ilmanlaatuselvitys 2013 (Enwin 2013)
- Tampereen kaupungin meluselvitys 2012. WSP Finland Oy, Liikennevirasto, Tampereen kaupunki, 2012, suunnittelualuetta koskevat liikennemelukartat

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala sijaitsee Haukiluoman kaupunginosassa noin 10 km luoteeseen Tampereen keskustasta ja käsittää pysäköinti- ja viheraluetta Runkokadun, Myllypuronkadun, Tyvikadun ja Ikurintien välisellä alueella. Suunnittelualue kytkeytyy Runkokadun pohjoispuolella sijaitsevaan Haukiluoman 1970- ja 1980-luvuilla rakentuneeseen kerros- ja rivitalovaltaiseen asuinalueeseen.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualan keskiosa on laaksometsää ja itä- ja länsireunat selänne- ja rinnemetsää. Nykyinen maanpinta on ylimmillään alueen koilliskulmauksessa ja länsiosassa noin tasolla +128...+130. Korkeimmilta kohdilta maanpinta laskee loivasti asemakaava-alueen keskelle, jossa maanpinta on tasaista ja on alimmillaan tasolla +126,3. Olemassa olevat kadut ympäröivät asemakaava-aluetta pohjois-, itä-, etelä- ja länsireunalla.

Pintasuhteiltaan korkeimmilla alueilla eli asemakaava-alueen koilliskulmauksessa ja länsiosassa maaperä koostuu ohuesta löyhästä silttikerroksesta tai moreenista. Kaava-alueen keskellä sekä nykyisen, täytemaalle rakennetun pysäköintialueen rakennekerrosten alapuolella maaperä koostuu 3...7 m paksusta löyhästä siltti- tai savikerroksesta ja tämän alapuolella olevasta, pääosin ohuesta, moreenikerroksesta.

Koska alueelle ajateltiin alun perin pysäköintiä sijoitettavaksi pihakannen alapuolelle, alueelle on tehty ehdotusvaiheessa täydentäviä pohjatutkimuksia, joiden yhteydessä mitattiin myös alueen pohjavedenpinnan taso.

Suunnitteluala ei sijoitu pohjavesialueelle eikä alueella sijaitse järviä tai lampia. Suunnitteluala sijaitsee Myllypuron Natura-alueen valuma-alueella, mikä asettaa myös rakentamisen aikaisten hulevesien hallinnalle erityisvaatimuksia.

Alueelle on laadittu maisema- ja luontoselvitys yleissuunnitelman laatimista varten (Tampereen Infra / Suunnittelupalvelut 2010). Kaavoitettavalta alueelta ei tuolloin löytynyt luonnonsuojelulain luontotyyppejä eikä uhanalaisia kasvi- tai lintulajeja.

Selvitysalueelta inventoitiin ja arvioitiin biotoopiltaan liito-oravan elinympäristöksi soveltuvat alueet. Runkokadun ja Myllypuronkadun välissä Tyvikadun

tuntumassa sekä suunnittelualueen länsiosassa on biotopiltaan liito-oravan elinympäristöksi hyvin soveltuvaa aluetta ja alueen pohjoisosassa hyvä kulkuyhteys. Metsäalueet ovat kuitenkin pieniä ja hajanaisia eikä alueelta ole tehty liito-oravahavaintoja. Tästä syystä selvityksessä on todettu, että kaava-alue soveltuu heikosti liito-oravalle biotooppiensa ja kulkuyhteyksien laadun sekä elinympäristöjen yhtenäisyyden kannalta. Kevään 2015 liito-oravatilanteen tarkastelussa ei saatu havaintoja liito-oravista.

Vuonna 2002 tehdyssä koko kantakaupungin lepakkoselvityksessä alueelta ei löydetty lepakoiden suhteen arvokasta osa-aluetta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia. Suunnittelualueen läheisyydessä olevaa 1970- ja 80-luvuilla rakentunutta kerros- ja rivitaloaluetta voidaan luonnehtia väljäkäksi ja kaupunkirakenteeltaan hajanaiseksi. Katualueet ovat leveitä ja heikosti jäsenneiltyjä. Haukiluoman nykyisen asuinalueen ja Myllypuronkadun välissä on hoitamaton puustoinen vyöhyke, joten olemassa oleva Haukiluoman asuinalue ei käytännössä välity Myllypuronkadun katumaiseen. Myllypuronkadun eteläpuolella sijaitseva Ikurin pientaloalue jää pääosin puuston ja kadun varteen rakennettavan meluesteen taakse.

Suunnittelualueella ei ole arvokkaita kulttuuriympäristöjä eikä todettuja muinaisjäännöksiä.

Palvelut

Suunnittelualueella ei ole palveluja. Lähialueella toimii päivittäistavara-kauppa, muuten palvelut tukeutuvat Tesoman keskustaan. Lähimmät päiväkodit ja alakoulut ovat Lamminpään ja Ikurin alueella, yläkoulu Tesomalla.

Viherympäristö ja virkistys

Suunnittelualueen itäpuolelta on yhteys Haukiluoman laajalle metsäalueelle. Suunnittelualueen eteläosaan osoitetaan itä-länsisuuntainen kevyenliikenteen reitti ja alueen keskelle lähivirkistysalue, jonka kautta kulkee kevyen liikenteen reittejä.

Liikenne

Suunnittelualue rajoittuu pohjoisessa Runkokadun asuinkortteleihin, etelässä Myllypuronkatuun, idässä Tyvikatuun ja lännessä Ikurintiehen. Alueelta on kattavat kevyenliikenteen yhteydet Länsi-Tampereen eri osiin. Myllypuronkadun kautta kulkee useita Tampereen joukkoliikenteen linjoja.

Tekninen huolto

Suunnittelualue sijaitsee nykyisen rakennetun ympäristön läheisyydessä ja on liitettävissä vesihuolto-, sähkö- ja kaukolämpöverkkoon.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue sijaitsee Myllypuron Natura-alueen valuma-alueella, mikä asettaa myös rakentamisen aikaisten hulevesien hallinnalle erityisvaatimuksia.

Liikennemelua lukuun ottamatta kaavan lähialueella ei ole merkittäviä häiriötekijöitä. Kantakaupungin alueelle tehdyn laskennallisen meluselvityksen (Tampereen kaupungin meluselvitys 2012) mukaan liikenteen päivämelutason 55 dB:n raja-arvo ylittyy Myllypuronkadun varressa.

Alueen nykyisen pysäköintikorttelin 7402 osalta tehtiin kaavaprosessin yhteydessä maaperän haitta-ainetutkimus. Tutkimuksissa ilmeni ainoastaan arseenin osalta kynnysarvon ylittäviä pitoisuuksia, mikä ei aiheuta tarvetta kunnostustoimenpiteille, mutta edellyttää mahdollisen kaivun aikaista tarkkailua ja rajoittavat kaivumassojen sijoittamista. Tutkimusraportti on kaavan liitteenä.

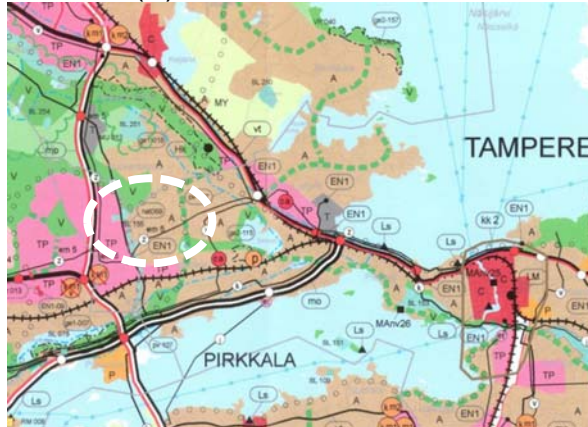
3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on Tampereen kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

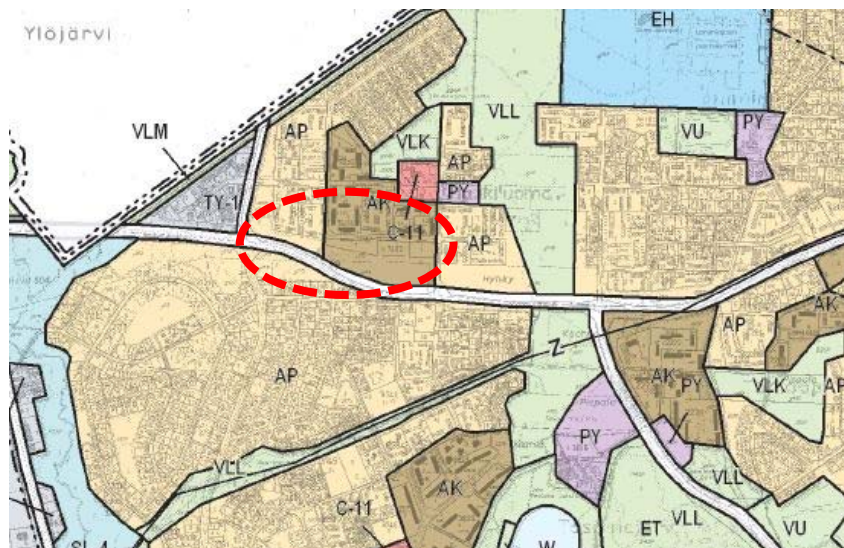
Pirkanmaan 1. maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 9.3.2005 ja valtioneuvosto on vahvistanut sen 29.3.2007. Maakuntakaavassa, samoin kuin 5.3.-10.4.2015 nähtävillä olleessa Pirkanmaan maakuntakaavaluonnoksessa 2040 suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A).



Ote maakuntakaavasta. A=taajamatoimintojen alue, V=virkistysalue

3.2.2 Kantakaupungin yleiskaava

Tampereen kantakaupungin 12.12.2000 vahvistetun yleiskaavan mukaan pääosa suunnittelualueesta on kerrostalovaltaista asuinalueetta (AK), jolle voidaan rakentaa myös asuin ympäristöön sopivia työtiloja. Alueen länsireuna on pientalovaltaista asuinalueetta (AP).



Ote kantakaupungin yleiskaavasta

3.2.3 Asemakaava

Suunnittelualueen pohjoisosan pysäköintialueella on voimassa asemakaava nro 4788 vuodelta 1976 ja keskiosassa sekä Myllypuronkadun katualueella asemakaava nro 6256 vuodelta 1985. Suunnittelualueen Ikurintien puoleinen pääty on Lehtipuisto-nimistä viheraluetta. Alueen eteläosassa ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

3.2.4 Muut suunnitelmat

EHYT-täydennysrakentamishjelma / yleissuunnitelma

Suunnittelualueelle on esitetty täydennysrakentamista kaupunginhallituksen suunnittelujaoston vuonna 2008 hyväksymässä Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen Tampereella (EHYT)-selvityksessä ja tarkemmin täydennysrakentamisen sijoittumista ja mittakaavaa on tutkittu Haukiluoman yleissuunnitelmassa (Maankäytön suunnittelu 2013). Haukiluoman yleissuunnitelman pohjalta on laadittu v. 2014 kaksi alueen täydennysrakentamisen ensimmäisen vaiheen asemakaavaa (kaavat nro 8497 ja 8524), nyt suunnitteilla oleva alue kuuluu Haukiluoman täydennysrakentamisen toiseen vaiheeseen.



Ote yleissuunnitelmasta

Viitesuunnitelmat

Arkkitehdit MY Oy on kaupungin puitesopimusconsulttina laatinut alueelle vaihtoehtoisia viitesuunnitelmia kaavatyön pohjaksi. Viitesuunnitelmissa on tutkittu uudisrakentamisen sijoittumista ja mittakaavaa suhteessa olemassa oleviin asuinrakennuksiin, viheralueeseen ja vilkasliikenteiseen Myllypuronkatuun. Viitesuunnitelmien kuvaus kohdassa 5.

3.3 Tonttijako

Kaava-alue on maarekisterissä, eikä sille ole tehty tonttijakoa.

3.4 Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Tampereen kaupungin rakennusjärjestyksen 18.8.2014 ja se on tullut voimaan 1.10.2014.

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu v. 2015.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavan laadinnalla tuetaan kaupungin täydennysrakentamistavoitetta osoittamalla asuntorakentamiseen soveltuvia alueita kantakaupungista.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Haukuluoman eteläosan kehittäminen on kaavoitusohjelman 2015 mukainen hanke sekä EHYT-täydennysrakentamis-ohjelman mukainen kohde.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

- Naapurikiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähivaikutusalue)
- Ikuri-Haukiluoman Omakotiyhdistys ry
- Kaupunginosayhdistys Tesoma-seura ry
- Länsi-Tampereen alueellinen työryhmä Länsi- Alvari
- Alueella työskentelevät
- Alueella toimivat yritykset
- Alueella toimivat yhdistykset
- Kaupungin eri toimialat ja viranomaiset (mm. kaupunkiympäristön kehittäminen viranomaisyksikköineen, kiinteistötoimi)
- Kaupungin yhtiöt ja liikelaitokset: Tilakeskus Liikelaitos, Tampereen Kaukolämpö Oy, Tampereen Sähköverkko Oy, Tampereen Vesi Liikelaitos, tietoliikenneyhtiöt
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Muut ilmoituksensa mukaan

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutos tuli vireille 5.2.2015, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumisen ja yhteistyön järjestelyt on esitetty 5.2.2015 päivätyssä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka postitettiin nähtävillä oloaikana osallisille. Nähtävillä olosta julkaistiin kuulutus kaupungin ilmoitustaululla sekä ilmoituslehdessä (Aamulehti). Aineisto on ollut nähtävillä Palvelupiste Frenckellissä osoitteessa Frenckellinaukio 2 B sekä Tampereen kaavoituksen internet-sivuilla. Osalliset ovat voineet toimittaa mielipiteet nähtävillä oloaikoina postitse tai sähköpostitse kirjaamoon. Kaupungin toimialojen ja muiden avaintahojen kanssa on järjestetty neuvotteluja tarpeen mukaan ja heille on esitetty kommentointipyyntö.

4.3.3.1 Aloituskvaihe / osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 5.-26.2.2015. Palautteena saatiin kolme mielipidettä ja kolme lausuntoa.

Mielipiteiden sisältö:

- Tiedustelu Myllypuronkadun varrelle tulevien asuinrakennusten kerrosluvusta; näkyvätkö uudet rakennukset Myllypuronkadun toiselle puolelle yli meluvallin
- Esitetään, että kaavassa tulisi varata tilaa myös alakoululle, koska alueen Lamminpään alakoulu ja Ikurin alakoulu ovat täynnä ja alueelle on tulossa lisää lapsiperheitä

- Esitetään, että suunnittelussa tulee huomioida pyöräpysäköinti. Tyvikadulle ja Runkokadulle toivottiin yksisuuntaisia pyöräteitä tai –kais-toja.
- Tyvikadun alkupäähän yleissuunnitelmassa esitetyn lähikaupparaken-nuksen autopaikkojen määrä nähtiin ylimitoitettuna. Esitettiin, että kau-pan tulisi sijaita kerrostalon kivijalkakerroksessa.

Vastineet:

- *Myllypuronkadun varrelle on suunnitteilla neljä-viisikerroksisia kerros-taloja. Rakennukset eivät sijoitu kiinni katulinjaan vaan niiden ja Mylly-puronkadun väliin jää kevyenliikenteen väylä ja 10-20 metriä leveä puustovyöhyke. Kerrostalojen ylimmät kerrokset saattavat näkyä jon-kin verran puiden latvojen yli Myllypuronkadun eteläpuolelle.*
- *Alakoulun tilavaraustarvetta selvitetään kaavatyön yhteydessä*
- *Pyöräpysäköinti huomioidaan suunnittelussa; kaavaehdotukseen mer-kitään kortteleille polkupyöräpysäköintinormi*
- *Lähikauppa on sijoitettu viitesuunnitelmavaihtoehdoissa Tyvikadun tuntumassa sijaitsevan kerrostalon kivijalkaan. Autopaikkojen määrä tarkentuu ehdotusvaiheessa.*

Lausuntojen sisältö:

Tilakeskus

- Yleissuunnitelmassa päivähoitolle osoitettu tontti tulee sisällyttää kaa-vaan, alustava mitoitus 160 lapselle. Kerrosala 2600km² ja tontin koko 6000m². Liikenteelliset ratkaisut on huomioitava suunnittelussa.

Vastine:

- *Viitesuunnitelmavaihtoehdoissa on huomioitu em. tilavaraus.*

Ympäristönsuojelu:

- Hulevesien hallinnan tärkeys
- Meluselvitys, huomioitava uusien rakennusten mahdollinen heijastusvai-kutus
- Asuntojen avautuminen
- Liito-oravakartoitus tulee päivittää keväällä 2015
- Myllypuronkadun varsi puustoineen mahdollinen itä-länsisuuntainen siirty-märeitti

Vastine:

- *Hulevesisuunnitteluun kiinnitetään erityistä huomiota, hulevesiselvitystä tarkennetaan ehdotusvaiheessa ja hulevesien hallinnasta koskien myös vaiheittaisen rakentamisen aikaa tullaan esittämään kaavamääräyksiä ehdotusvaiheessa.*
- *Meluselvitystä tarkennetaan ja julkisivuihin kohdistuvista ääneneristys-vaatimuksista, parvekkeiden lasittamisesta sekä asuntojen avautumi-sesta tullaan esittämään kaavamääräyksiä ehdotusvaiheessa.*
- *Liito-oravatilanne on tarkistettu keväällä 2015, ei havaintoja (Kari Korte)*
- *Myllypuronkadun varsi puustoineen voi jatkossakin toimia mahdollisena itä-länsisuuntaisena siirtymäreittinä.*

Pirkanmaan maakuntamuseo:

- Alueen selvitysaineistot ovat kulttuuriympäristön osalta riittäviä. Hankkeen vaikutuksia tarkasteltaessa tulee huomioida, että asemakaavan tavoitteena oleva vaihtoehto muuttaa Haukiluoman alkuperäistä rakennetta siirtämällä lähiön palvelukeskuksen alueen keskeltä ja viheryhteyksien ääreltä alueen reunalle.

Asemakaavan valmisteluvaiheessa käsiteltiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute.

4.3.3.2 Valmisteluvaihe

Valmisteluaineisto oli nähtävillä 11.6.-13.8.2015. Valmisteluaineistoa esiteltiin 17.6.2015 Tesoman Kotipirtin tiloissa pidetyssä yleisötilaisuudessa, jossa oli paikalla yhdeksän alueen asukasta.

Valmisteluaineistosta saatiin yksi yksityishenkilön mielipide, Urbaani Tampere ry:n mielipide sekä yleisötilaisuudessa esitetyt mielipiteet. Lisäksi saatiin viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta neljä kommenttia.

Mielipiteiden sisältö:

- Kannatetaan VE 2:sta vetovoimaisempana vaihtoehtona
- Toivotaan ajoyhteyttä Vuorentaustaan, jotta alueelle suunnitteilla olevat palvelut palvelisivat tulevaisuudessa myös Ylöjärven puolella asuvia
- Kannatetaan uudisrakentamisen keskittämistä vanhan alueen sisälle ja uuden urbaanimman keskustan luomista Haukiluomalle, mutta kritisoidaan suunniteltua kaupunkimiljöötä ja katukuvaa väljäksi ja hajanaiseksi
- Esitetään päiväkodin integroimista kerrostalon kivijalkaan, lisäksi kivijalkatiloihin toivottiin liiketiloja ja asukkaiden yhteistiloja – ”eläviä” julkisivuja ja lankulkijan tasolle
- Toivotaan katualueiden tilan jäsentelyä esimerkiksi kompaktien puistokkeiden (parklet) avulla
- Toivottiin tontinluovutusyksiköiden ja tonttikokojen mahdollistavan ryhmärakentamisen
- Esitettiin kaavan jatkosuunnittelussa kiinnitettäväksi huomiota erityisesti: katutilan ja rakennusten välisen tilan tarkistaminen, katutilan rajaus, katusen elävyys, korttelien sisäpihojen toimintamahdollisuudet, julkiset oleskelualueet, velvollisuus rakentaa liikehuoneistoja katutasoon

Vastine:

- *Suunnitelmaa on jatkokehitetty pyrkien huomioimaan edellä esitetyt mielipiteet*

Avointen ovien tilaisuus Kotipirtti:

- Liikenteen melu kuuluu Runkokadun länsipuolella oleviin rivitaloihin. Heille VE 2:n katulinjaus mieleinen. Myllypuronkadun ja talojen välissä säilyvää puistoaluetta toivotaan siistittävän. Toiveena meluaita alueelle
- VE 1 koettiin paremmin saavutettavana alueen perältä ja sisältää vähemmän liittyviä Myllypuronkadulle

- VE 2 toisi yhden liittymän lisää Myllypuronkadulle - hidastaa Myllypuronkadun liikennettä, mitä pidettiin toisaalta hyvänä, toisaalta huonona
- Vanhan kaupan yhteydessä järjestetty jumppaa ym, päiväkodin yhteydessä on seurakunnan tiloja - uudelle alueelle kaivataan nuoris-, harrastus- ja kokoontumistilaa - esitettiin seurakuntaa/nuorisotoimistoa ylläpitäjäksi
- Toivottiin kaikille yhteistä asukastaloa
- Toivottiin käytöstä poistettujen kaupan ja päiväkodin purkamisen tai uuden käytön nopeaa ratkaisemista, ettei alue jää epämääräiseen tilaan

Vastine:

- *Suunnitelmaa on jatkokehitetty pyrkien huomioimaan edellä esitetyt mielipiteet*

Asuntotoimi:

- VE1: Runkokadun linjaus saattaa houkutella koviin nopeuksiin
- VE2 luo paremmat edellytykset monipuolisemmalle asuntotuotannolle ja mielenkiintoisemmille asunto-piha-yhteyksille, haasteena keskimmäisten tonttien pysäköinti ja huolto
- Asuntotuotannon monipuolisuus ja houkuttelevuus varmistettava, varsinkin jos suunnitellaan alueelle rakenteellista pysäköintiä
- Huomioitava alueen hintatason asettamat rajoitteet uudistuotannon hintatasolle
- Vuokra-asuntotuotannolta tulisi edellyttää pienempää autopaikkannormia
- Selvitettävä jatkosuunnittelussa: pohjavesiasiat, hulevedet, pysäköinti osin maa alle
- Yhteisöllisiä tiloja erillisinä olisi hyvä saada aikaan pieninäkin kokonaisuuksina

Vastine:

- *Suunnitelmaa on jatkokehitetty pyrkien huomioimaan edellä esitetyt kommentit*

Tampereen kaupungin ympäristönsuojeluyksikkö:

Melu:

- VE1 ei mahdollista asuntojen tuuletusta myös hiljaiselta puolelta, VE2 on tältä kannalta parempi
- VE 2:ssa enemmän melulta suojattua leikki- ja oleskelutilaa rakennusten muodostaman melusuojan ansiosta
- Melusuojauksessa huomioitava rakentamisen vaihteellisuus
- Melua koskevat rajoitukset osoitettava riittävin kaavamääräyksiin

Hulevedet ja Natura:

- Esitettiin tarkennuksia kaavaselostukseen koskien Natura-aluetta
- Esitettiin tarkennuksia hulevesiselvitykseen
- Hulevesisuunnitelmat tulee laatia myös rakentamisajalle
- Kaavakartalla tulee esittää hulevesien hallintaa (myös rakentamisen aikaista) koskevat kaavamääräykset

Muut luontoarvot:

- Myllypuronkadun varsi puustoineen tulee säilyttää liito-oravalle itä-länsisuuntaisena siirtymäreittinä – huomioitava jatkuvuus Haukiluoma I:n kaava-alueelle

Vastine:

- *Suunnitelmaa on jatkokehitetty pyrkien huomioimaan edellä esitetyt kommentit*

Tilakeskus:

- VE 2 mielenkiintoisempi päiväkodin kannalta
- Ympäröivä korttelialue turvallisen oloinen, monimuotoista tilaa, kevyen liikenteen yhteys päiväkodille ratkaistu mielenkiintoisesti
- Päiväkodin ratkaisu yksikerroksisena käytön kannalta parempi
- Liikenne ja autopaikat tulee pitää selkeästi erillään

Kehittämisen- ja suunnittelupalvelut

- Yhtyvät Tilakeskuksen kommentteihin

Vastine:

- *Suunnitelmaa on jatkokehitetty pyrkien huomioimaan edellä esitetyt kommentit*

4.3.3.3 Ehdotusvaihe

Valmisteluvaiheen palautteen ja selvitysten perusteella päädyttiin laatimaan asemakaavaehdotus pohjautuen vaihtoehtoon 2. Jatkosuunnittelussa pyrittiin huomioimaan valmisteluvaiheessa saatu palaute ja tarkennettiin mm. rakennusten mitoitus ja tonttikokoja, katuja ja kevyen liikenteen reitistöä sekä istutettavia alueita, ja laadittiin tarkentuneeseen suunnitelmaan pohjautuva asemakaavaehdotus kaavamääräyksineen.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 3.12.2015 - 4.1.2016. Muistutuksia saatiin 1 kpl ja lausuntoja 1 kpl.

Muistutus:

- Lehtipuisto tulisi siistiä, jotta puistoaluetta voisi hyödyntää ulkoilualueena nykyistä paremmin.

Vastine:

- *Lehtipuiston käyttömahdollisuudet paranevat meluvallin rakentamisen myötä. Siistimistö on välitetty viheralueiden kunnossapidolle.*

Pirkanmaan ELY-keskus:

ELY-keskus pyytää laajempaa liito-oravaselvitystä lausunnon antamista varten. Päivitetty liito-oravatarkastelu on toimitettu ELY-keskukselle ja lisätty kaavan selvityksiin. ELY-keskus on selvityksen perusteella esittänyt kommentinaan seuraavaa: Kaavaratkaisun myötä suunnittelualueelle sijoittuva biotoopiltaan liito-oravan elinympäristöksi hyvin soveltuva alue sekä lajin käyttämä hyvä kulkuyhteys itä-länsisuunnassa tullaan kaavan toteuttamisen myötä menettämään. ELY-keskus pitää kaavaratkaisua valitettavana mutta

mahdollisena tilanteessa, jossa alueelta ei toistuvista etsinnöistä huolimatta ole löydetty merkkejä liito-oravan esiintymisestä ja missä kulkuyhteys turvautuu kaava-alueen eteläpuolella.

Vastine:

- *Alueen liito-oravatilannetta on seurattu vuosittain, eikä havaintoja ole tehty. Tampereen kaupungin ympäristönsuojeluyksikön ehdotusvaiheen lausunnon mukaisesti kaavassa on istutusmääräys puuriveille, jotka voivat toimia liito-oravan siirtymäreittinä.*

4.3.3.4 Yhteenvedo kaavaan tehdyistä tarkistuksista

Kaavaselistusta täydennettiin ja kaavakarttaan tehtiin teknislouonteisia tarkistuksia:

- katu- ja korttelialueiden mitoitusta sekä rakennusaloja tarkistettiin katusuunnitelmien tarkentumisen takia
- tonttien ohjeellisia korkoja tarkistettiin
- meluvallin sijaintia tarkistettiin

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Haukiluoman eteläosan kehittäminen on kaavoitusohjelman 2015 mukainen hanke sekä Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen Tampereella- hankkeen (EHYT) täydennysrakentamisohjelman mukainen kohde.

Alueen asemakaavamuutos perustuu EHYT-työn yhteydessä laadittuun Haukiluoman yleissuunnitelmaan, jossa on tutkittu Haukiluoman alueen mahdollisia asunto-, liike- ja palvelurakentamiseen soveltuvia alueita olemassa olevaa kaupunkirakennetta täydentäen ja jatkaen. Työn keskeinen näkökulma oli arjen asuin- ja elinympäristön parantamisessa.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on täydentää alueen olemassa olevaa kaupunkirakennetta uusilla asuin-, liike- ja palvelurakennusten kortteleilla. Uusien kortteleiden avulla pyritään elävöittämään Myllypuronkadun ilmettä ja luomaan Haukiluoman alueelle uusi kaupunkikuvallisesti laadukas ja viihtyisä keskusta palvelu- ja työtiloineen. Myllypuronkadun varteen tavoitellaan selkeästi katutilaa rajaavia ja piha-alueita liikennemelulta suojaavia kaupunkimaisen tiiviitä asuinkortteleita. Suunnittelu pohjautuu ajatukseen, että Tyvikatu toimii palveluakselinä, jolla toiminnot voivat sijaita pohjois- ja/tai eteläpäissä. Päiväkodille ja kaupalle on osoitettu uudet sijoituspaikat Myllypuronkadun tuntumaan.

Suunnittelussa huomioidaan erityisesti hulevesien laadukas hallinta. Viheralueilla huomioidaan luontoarvot sekä varaudutaan kevyen liikenteen yhteyksien parantamiseen.

Yleissuunnitelmassa alueelle on esitetty uutta kerrosalaa n. 38 000 k-m². Keskuskortteleihin on esitetty tehokkuuksia 0,8-1,8 väliltä, keskimääräisen korttelitehokkuuden ollessa e=1,3, mikä edellyttää rakenteellista pysäköintiä

(pihakannet ja pysäköintilaitokset). Ilman rakenteellista pysäköintiä korttelitehokkuus voi olla noin 0,8.

Asemakaavan laadinta ko. alueelle on Tampereen kantakaupungin 12.12.2000 vahvistetun yleiskaavan periaatteiden mukainen.

Uudis- ja täydennysrakentamisen tulee sopeutua ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja muodostaa turvallista ja viihtyisää asuinympäristöä huomioiden ympäristön luontoarvot ja virkistysyhteydet. Kaavoituksen tavoitteena on selvittää hankkeen tavoitteiden toteuttamisedellytykset kaava-alueella sekä tuottaa kaava-alueen koskeva asemakaavaehdotus.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Aloitusvaiheessa (osallistumis- ja arviointisuunnitelma) esitetyt tavoitteet on kuvattu kohdassa 4.3.3.1. Valmisteluvaiheessa esitetyt tarkentuneita tavoitteita on kuvattu kohdassa 4.3.3.2. ja ehdotusvaiheessa esitetyt tarkentuneita tavoitteita kohdassa 4.3.3.3.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Kaupunkirakenne ja asuntotyypit

5.1.1.1 Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheessa Arkkitehdit MY Oy on kaupungin puitesopimusconsultina tutkinut alueen maankäyttöä kahden vaihtoehdoisen viitesuunnitelmaluonnoksen avulla. Vaihtoehto 1 noudatti melko tarkasti yleissuunnitelmassa esitettyä kaupunkirakenteen mallia eli melulta suojaavan korttelirivistön muodostamista Runkokadun uuden linjauksen ja Myllypuronkadun väliin. Vaihtoehto 2 perustui myös yleissuunnitelman täydennysrakentamisen ja palveluiden sijoittamisen pääperiaatteisiin, mutta sisälsi erilaisen kortteli- ja katuverkon ratkaisumallin, jossa suunnittelualueelle muodostui yksi iso kävelypainotteinen korttelialue. Molemmissa viitesuunnitelmaluonnoksissa oli samat tavoitteet: sijoittaa kaupunginosan saapumisalueelle uudet keskustakorttelit, jotka sekä muodostavat aluetta viireyttävän, viihtyisemmän ja urbaanimman keskusalueen että kohottavat alueen kaupunkikuvallista yleisilmettä kaupunginosaan saavuttaessa.

Vaihtoehto 1

Ratkaisu noudatti yleissuunnitelman perusratkaisua, jossa Runkokadulle osoitetaan uusi linjaus etelämpänä, lähempänä Myllypuronkatua. Siten uuden Runkokadun molemmille puolille voidaan muodostaa korttelialueet, joihin suunnitelmassa sijoittuu kuusi suojaisaa umpikorttelia ja päiväkotirakennus pihamaineen. Runkokadun vanha pohja muutetaan viereisiä kortteleita palvelevaksi pysäköintikaduksi ja katkaistaan läpikulkuliikenteeltä.

Neljä uudesta korttelista sijoittuu Myllypuronkadun ja Runkokadun väliselle alueelle. Korttelit ovat puoliksi suljettuja umpikortteleita, joiden suuntauksessa Myllypuronkadun suuntaan on otettu huomioon sekä suojautuminen

liikenteen aiheuttamalta melulta että alueen kaupunkikuvallisen reunan muodostaminen. Kortteleiden rakennusten peruskorkeus noudattelee alueen nykyistä rakennuskorkeutta (IV krs) ja lisäksi kortteleiden kulmissa on rakennetta rytmittävät korkeammat pistetalomaiset VI-kerroksiset osat. Nämä korttelit ovat keskeinen osa alueen yleisilmeen muutoksessa: tällä hetkellä kaupunginosa ei ole näkyvässä Myllypuronkadun suuntaan, mutta uudet korttelit tulevat muodostamaan keskeisen osan koko kaupunginosan reunalle muodostuvaa aluejulkisivua.

Tehostuvasta täydennysrakentamisesta huolimatta alueen yleisilme säilyy melko vehreänä: kortteleiden ja Myllypuronkadun väliin jää melko leveä puistomainen alue, jossa kulkee kevyen liikenteen pääreitti. Lisäksi kortteleiden väliin jää puistomaisia piha-alueita ja hulevesien imeyttämiseen ja viivyttämiseen käytettäviä viheralueita. Suunnittelualueen länsipää säilyy luonnonmukaisena viheralueena. Myös kortteleiden pihat on pyritty pitämään mahdollisimman vehreinä. Pysäköinti sijoittuu korttelin reunalle rajaamaan suojaisaa pihaa tai pihakansien alle.

Haukiluoman keskus palveluineen siirtyy Tyvikadun ja Runkokadun risteykseen, johon sijoittuu pieni kaupunkiaukio ja sen äärelle kortteleiden kivijalkakerrokseen liiketiloja. Myös päiväkotit saattopihoineen sijoittuu aukion läheisyyteen.

Runkokadun liikennemäärät lisääntyvät uuden asutuksen myötä, mutta kadun yleisilmeenä tavoitteena on vihreä puistokatu, jossa nopeudet ovat alhaisia ja jossa kadun ylittävät jalankulkuosuudet on eritelty selkeästi hitaamman liikkumisen alueina. Kevyen liikenteen itä-länsi – suuntainen pääyhteys sijoittuu Myllypuronkadun varteen. Etelä-pohjois – suuntainen pääreitti kulkee Ikurista Myllypuronkadun alitse kohti Runkoraittia.



VE1 keskustakortteleiden alue

Vaihtoehto 2

Vaihtoehdossa 2 keskustakortteleiden sijainnin pääperiaate oli yleissuunnitelman mukainen, mutta alueen sisäisessä rakenteessa on sovellettu erilaista katulinjausta ja katujen väliin muodostuvaa erilaista korttelirakennetta. Runkokadun uudeksi linjaukseksi tässä vaihtoehdossa esitetään kadun suoraa

yhdistämistä etelään Myllypuronkatuun. Runkokadun suoran linjauksen ansiosta Tyvikadun ja Runkokadun väliin muodostuu yhtenäinen suurtonttialue, ja sen keskelle puistomainen ajoneuvoliikenteeltä rauhoitettu kävelyalue. Keskeisenä ajatuksena on, että suurtonttelin myötä mahdollistetaan laadullisesti uudenlainen urbaani, viihtyisä ja turvallinen jalankulkupainotteinen asuinalueympäristö.

Vaihtoehto 1:n tapaan tässäkin ratkaisussa Myllypuronkadun varteen sijoittuu puoliksi avoimet umpikorttelit, jotka toimivat melusuojana alueen sisäosille ja muodostavat samalla kaupunginosan uuden kaupunkikuvallisen reunan. Kortteleiden pihat aukeavat niiden väliin jäävälle kävelyalueelle ja muodostavat yhdessä kaikkia kortteita ja osin myös laajempaa aluetta palvelevan urbaanin keskuspuiston. Sen päätteenä idässä on Tyvikadun varrelle sijoittuva pieni aukio, jonka äärellä on kivijalkaliiketilaa ja päiväkotirakennus. Etelässä ja pohjoisessa se liittyy saumattomasti alueen kevyen liikenteen reitteihin. Rakennuskannassa tavoitteena on monipuolisuus: rakennustyyppit ja -korkeudet ovat vaihtelevia. Rakennuskorkeus umpikortteleissa noudattelee perustaltaan alueen nykyistä korkeutta (IV krs). Lisäksi keskuspuiston ääreen sijoittuu pistetalojen vapaamuotoinen rivistö, jossa korkeudet vaihtelevat VI-VIII kerroksen välillä. Samaan kokonaisuuteen sijoittuu myös matalampia II-kerroksisia townhouse-tyyppisiä rakennuksia, joissa on omat asuntokohtaiset pihamaat.



VE2 keskustakortteleiden alue

Arvioitu asukasmäärä vaihtoehdossa 1 noin 550-600 ja vaihtoehdossa 2 noin 600-650 asukasta.

5.1.1.2 Ehdotusvaihe

Valmisteluvaiheen palautteeseen ja selvityksiin perustuen kaavaehdotus laadittiin vaihtoehto 2:n pohjalta.



VE2 jatkokehittelynä

Ratkaisu perustuu Runkokadun uuteen pohjois-eteläsuuntaiseen jatko-osaan, joka liittyy etelässä Myllypuronkatuun. Runkokadun suoran linjauksen ansiosta Tyvikadun ja Runkokadun väliin muodostuu yhtenäinen suurtontti-alue, ja sen keskelle puistomainen ajoneuvoliikenteeltä rauhoitettu kävely- ja pyöräilyalue. Keskeisenä ajatuksena on, että suurtontin myötä mahdollistetaan laadullisesti uudenlainen urbaani, viihtyisä ja turvallinen jalankulkuympäristö. Rakennuskannassa tavoitteena on monipuolisuus, vaihtelevat rakennustyyppit ja -korkeudet muodostavat pikkukaupunkimaista ympäristöä.

Myllypuronkadun varteen muodostuu noppamaisten IV-V-kerroksisten kerrostalojen ketju, joka yhdessä yksikerroksisten talousrakennusten/autosuojien kanssa suojaa korttelin sisäosia Myllypuronkadun liikennemelulta. Uudet asuinrakennukset rajaavat ja rytmittävät Myllypuronkadun katutilaa ja luovat samalla Haukiluoman asuinalueelle uuden värikkään ja kaupunkimaisemman julkisivun. Korttelialueen sisäosassa keskuspuiston ääreen sijoittuu II-III-kerroksisten noppamaisten pienkerrostalojen rivistö. Alueella on mahdollista toteuttaa ns. keskitehokasta rakentamista sisältäen esimerkiksi kerrostalon ja rivitalon kaupunkivilla-tyyppisiä välimuotoja.

Kortteleiden pihat aukeavat niiden väliin jäävälle kävelyalueelle ja muodostavat yhdessä kaikkia kortteita ja osin myös laajempaa aluetta palvelevan urbanin keskuspuiston. Sen päätteenä idässä on Tyvikadun varrelle sijoittuva pieni aukio, jonka äärellä on kivijalkaliiketilaa, päiväkotirakennus sekä kioskipaviljonki. Puistoalueelta on etelässä ja pohjoisessa yhteydet alueen kevyen liikenteen reitteihin.

Valmisteluvaiheen jälkeen todettiin, ettei yleissuunnitelman mukaisen tehokkuuden edellyttämälle rakenteelliselle pysäköinnille ole alueella taloudellisia edellytyksiä. Jatkosuunnittelu perustui pääosin pintapysäköintiin, mistä syystä alueelle suunnitellun rakentamisen tehokkuutta on laskettu mm. muokkaamalla puistoon rajautuvia rakennusmassoja pienemmiksi. Kerrostalotonttien tehokkuus on n. $e=1$ ja alueen sisäosien "kaupunkivilla"-tonttien tehokkuus n. $e=0,45$.

Kaava-alueen pinta-ala on n. 7,7 ha, josta kortteli- ja katualuetta on n. 6 ha ja viher- ja erityisaluetta n.1,6,ha. Uusien kortteleiden kokonaiskerrosala on yhteensä 23 740 k-m², josta asuintiloille 18 600 k-m², aputiloille 1600k-m², liike-

ja yhteistiloille 800 k-m², päiväkodille 2650 k-m², kioskille 40 k-m² ja yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville rakennuksille (ET) 50 k-m². Asuntoja rakennetaan arviolta 340 ja arvioitu asukasmäärä on 465 asukasta.

5.1.2 Liikenne ja pysäköinti

Alueelle osoitetaan Myllypuronkadulta uusi katuliittymä, joka yhdistyy olevan Runkokadun pohjois-etelä-suuntaiseen osuuteen. Kortteleihin 7427 ja 7428 osoitetaan uusi katuliittymä Tyvikadulta. Korttelin 7429 tontille 7 on ajoyhteys Runkokadulta ja tontille 5 poistuvan Runkokadun osuuden LPA-tonttien kautta.

Nykyisen Runkokadun pohjoispuolen korttelin 7403 pysäköinti on osoitettu suunnittelualueelle ja siten pysäköinnin uudelleensijoittaminen on ollut yksi keskeisimpiä suunnittelukysymyksiä. Pääosa Runkokadun itä-länsisuuntaisesta osuudesta osoitetaan pohjoispuolen nykyisiä tontteja palvelevaksi LPA-alueeksi, jonka kautta ei sallita läpiajoa ja jolta osoitetaan korvaavat autopaiikat nykyisen pysäköintialueen muuttuessa kaavan myötä rakennetuksi. Runkokadun nykyinen kevytliikenteen väylä ja puurivi säilytetään katualueena nykyisten asuintonttien ja pysäköintialueen välissä.

Uusien kortteleiden pysäköinti sijoittuu avopysäköintinä ja osin autokatoksissa tonteilla oleville pysäköintialueille, paitsi tontilla 7427-1 rakenteellisena pysäköintinä pihakannen alle ja tontilla 7429-7 pysäköintilaitokseen. Päiväkodin saattoliikenne ja henkilökunnan pysäköinti sijoittuvat Tyvikadun varteen. Huoltoajo tapahtuu Runkokadun puolelta.

Pysäköintimitoitus on joukkoliikenteen pääreitit (Tyvikatu) läheisyydessä 1ap/110k-m² ja alueen länsireunassa 1ap/95k-m².

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Täydennysrakentaminen sovitetaan Haukiluoman olemassa olevaan ympäristöön siten, että huomioidaan luontoon, maisemaan ja virkistykseen liittyvät keskeiset arvot ja pyritään parantamaan arkisen asuin- ja liikkumisympäristön laatua.

Hanke tukee kaupungin täydennysrakentamistavoitetta, jolla pyritään lisäämään asutusta palveluiden ja joukkoliikenteen vaikutuspiirissä sekä monipuolistamaan asuntotarjontaa eri kaupunginosissa.

Suunnittelualue sijaitsee Myllypuron Natura-alueen valuma-alueella, mikä asettaa myös rakentamisen aikaisten hulevesien hallinnalle erityisvaatimuksia. Alueelle on laadittu Natura-arvio ja hulevesien hallinnan yleissuunnitelma, joissa esitetyt hulevesien hallinnan ratkaisut on toteutettava, jotta merkittävästi heikentävät vaikutukset Natura-alueelle voidaan ehkäistä. Kaavaehdotuksessa on annettu tarvittavat kaavamääräykset koskien hulevesien hallintaa ja käsittelyä sekä tonteilla että yleisillä alueilla. Hulevesien syntymistä pyritään ehkäisemään läpäisevien pintojen ja viherkattojen avulla. Hulevesiä viivytetään ja puhdistetaan syntypaikalla ja johdetaan syntypaikalta viivytävällä järjestelmällä.

Asemakaavamääräysten lisäksi on toteutuksen valvonta oltavaa riittävää vaikutusten ehkäisemiseksi. Myös rakentamisen aikaiset ratkaisut on suunniteltava ja niiden toteutus valvottava, koska rakentamisen aikaiset vaikutukset ympäristöön ovat nopeita ja voimakkaita.

5.3 Aluevaraukset ja tekninen huolto

5.3.1 Korttelialueet

Asemakaavalla muodostuu Tyvikadun ja Myllypuronkadun välisen risteyksen luoteispuolelle kolme asuinrakennusten (AK, AKR) korttelialuetta; 7427, 7428 ja 7429. Kortteleihin rakentuu n.340 asuntoa.

Asuinkorttelien rakennusoikeudet ovat:

Kortteli 7427

Asuinkerrostalot	AK	4800 k-m ² + ly 800
------------------	----	--------------------------------

Kortteli 7428

Asuinkerrostalot	AK	7800 k-m ² + v 800
Asuinkerrostalot ja rivitalot	AKR	1200 k-m ² + v 200

Kortteli 7429

Asuinkerrostalot ja rivitalot	AKR	4800 k-m ² + v 600
-------------------------------	-----	-------------------------------

Korttelit 7427, 7428 ja 7429 yhteensä: 18600 k-m² + v 1600 + ly 800

Lisäksi päiväkotia (YL) 2650 k-m², kioski 40 k-m² ja yhdyskuntatekniikkaa palvelevien rakennusten alue (ET-1) 50 k-m².

Pysäköinnin mitoituksena on joukkoliikenteen pääreitit (Tyvikatu) läheisyydessä kerrostalojen osalta yksi autopaikka 110 asuinkerrosneliometriä kohti, alueen länsireunassa yksi autopaikka 95 asuinkerrosneliometriä kohti ja rivitaloissa 1,5 autopaikkaa asuntoa kohti.

Suurin sallittu kerrosluku asuinkerrostalojen tonteilla on V ja asuinkerrostalojen ja rivitalojen tonteilla III. Asuinkortteleiden toteutusta ohjaavat havainnekuvat, yleismääräys y-8360 sekä rakentamistapaohje. Kaavassa on lisäksi määräyksiä koskien mm. hulevesijärjestelyjä ja melusuojausta. Koska Myllypuronkatu aiheuttaa alueelle liikennemelua, on alueelle tehty meluselvitys (2015). Kadun varrella olevien asuintonttien piha-alueiden melusuojaus hoidetaan asuinrakennusten sijoittelulla ja asuinrakennusten väliin rakennettavilla talous- ja autosuojarakennuksilla ja tarvittaessa täydennetään meluaidoilla. Sisätilojen melusuojaus hoidetaan seinärakenteilla. Alueen länsiosaan Lehtipuiston ja Myllypuronkadun välille merkitään varaus melusuojujalle, jotta Lehtipuiston ja sen pohjoispuolella olevan korttelin melutaso saadaan ohjeiden mukaiselle tasolle.

5.3.2 Yleiset alueet

Viheralueet

Suunnittelualan eteläosaan rakennusten ja Myllypuronkadun pohjoispuolen kevyenliikenteen väylän välille jää istutettavaa aluetta. Lehtipuiston kohdalla Myllypuronkadun ja kevyenliikenteen väylän välille rakennetaan meluvalli. Suunnittelualan lähistöllä on Haukiluomanpuisto, joka palvelee seu-

dullisena viheryhteytenä ja ekologisena käytävänä. Uuden korttelialueen keskiosaan muodostuva puistomainen kevyen liikenteen vyöhyke osoitetaan merkinnällä VL (lähivirkistysalue), jonka kautta on hyvä yhteydet myös alueen laajemmille viheralueille. Alueelle laaditaan viheryleissuunnitelma, jossa esitetään kulkuväylien käsittely, istutettava kasvillisuus ja hoitotoimenpiteet sekä hulevesien kuljettamiseen ja viivyttämiseen varattavien viherpainanteiden sijainti.

Katualueet ja tekninen huolto

Korttelialueen uuden Tyvikatuun liittyvän Tyviraitti-nimisen kadun leveys on 9 metriä. Katu päättyy tonttien 7428-2 itäreunassa olevaan kääntöpaikkaan. Katualueen yhteydessä on myös pieni toriaukio. Runkokadun pohjois-eteläsuuntainen osa jatkuu etelässä Runkohaara-nimisenä katuna, jolle osoitetaan uusi liittymä Myllypuronkadulle. Toteutusta ohjaa katuyleissuunnitelma.

Vesihuolto

Kiinteistöt liitetään kaupungin vesihuoltoverkostoon. Jäteveden runkoviemärit toteutetaan viettoviemäreillä. Alueelle toteutetaan hulevesiviemäröinti.

Hulevesijärjestelmä

Hulevesijärjestelyt toteutetaan hulevesiselvityksen periaatteiden mukaisesti. Hulevesiselvitys on selostuksen liitteenä.

Energiahuolto

Korttelien on mahdollista liittyä kaukolämpöverkkoon. Kaukolämmön jatkopumppaamolle on osoitettu tilavaraus muuntamon yhteyteen ET-1-tontille. Maalämmön ja muiden energiamuotojen käyttömahdollisuudet selviävät jatkosuunnittelussa.

5.4 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Asemakaavan suunnittelussa ja vaikutusten arvioinnissa on käytetty Asemakaavoituksen kestävä kehityksen suunnitteluohjetta. (Tampereen kaupunki, Maankäytön suunnittelu 2013)

5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Uusien asuntojen rakentaminen lisää alueen elinvoimaisuutta ja tuo vaihtoehtoja nykyisille asumismuodoille tukien samalla elinkaariasumista. Alueen eteläreunalle on esitetty lamelli- ja pistetaloja ja alueen keskiosaan puiston laidalle keskitehokasta rakentamista, mikä tarkoittaa mahdollisuutta toteuttaa uudenlaisia kerrostalon ja rivitalon kaupunkivilla-tyyppisiä välimuotoja. Arkisen elinympäristön laatua pyritään parantamaan rakentamista ohjaamalla ja kiinnittämällä erityistä huomiota kevyenliikenteen liikkumisympäristöön sekä asuinrakennusten ja vihervyöhykkeiden yhteyteen. Uudet asuinrakennukset Myllypuronkadun varressa suojaavat sekä korttelin sisäosia että pohjoisempana sijaitsevia alueen olevia kortteleita liikennemelulta.

Myllypuronkadun pohjoispuolta reunustava viheralue kaventuu korttelialueiden ja itä-länsisuuntaisen kevyen liikenteen väylän rakentamisen myötä. Toisaalta uuden korttelialueen keskiosan melulta suojattu lähiviheralue luo laadukasta ja turvallista liikkumis- ja oleskeluympäristöä myös alueen oleville asukkaille. Uusi alueen osa liittyy saumattomasti nykyiseen rakenteeseen ja tuo lisäarvoa myös olevalle asuinalueelle.

Myös alueen pohjois-eteläsuuntaisia kevyen liikenteen yhteyksiä pyritään parantamaan.

Suunnitelmassa on pyritty huomioimaan eri väestöryhmät ja mahdollistamaan ja edistämään asukkaiden kohtaamista ja vuorovaikutusta sekä tonttien yhteispihoilla että vehreällä keskusakselilla, josta on mahdollisuus muodostaa koko alueen yhteisöllisyyttä parantava yhteinen kaupunkitila. Alueelle pyritään saamaan myös rakennuksiin sijoituvia yhteistiloja.

Kaavaprosessissa on saatu ratkaisua tukevaa palautetta alueen asukkailta ja kaupunkiorganisaation sisältä.

Rakentamisen laatuun kiinnitetään erityistä huomiota tontinluovutus- ja rakennuslupavaiheessa sekä rakentamisen ohjaamisella rakentamistapaohjeen avulla.

Alueen rakentaminen tapahtuu vaiheittain. Rakennusaikana tulee erityisesti huolehtia säilyvän puuston suojaamisesta, työalueiden ja ajoreittien aitaamisesta ja sulkemisesta ulkopuolisilta. Rakennustyöt aiheuttavat maamassojen siirtoa, muutoksia hulevesien johtamisessa, kulkureittien muutoksia sekä rakentamisesta johtuvaa melu-, pöly- ja tärinähaittoja.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksella otetaan rakentamatonta aluetta rakennuskäyttöön. Kyse on kuitenkin ihmisen toimintaympäristössä olevasta metsiköstä, jolla ei liito-oravan mahdollista kulkuyhteyttä lukuun ottamatta ole todettu olevan erityisiä luontoarvoja. Tyvikadun ja Runkokadun risteyksen tuntumassa on vanhaa puustoa, minkä osalta biotoopiltaan liito-oravan elinympäristöksi hyvin soveltuva alue häviää. Liito-oravahavaintoja ei kuitenkaan ole tehty alueella usean vuoden aikana suoritetuista kartoituksista huolimatta. Kaavamuutos vähentää jonkin verran viheralueen määrää Myllypuronkadun varressa.

Kaava-alueella ei ole merkittäviä ojaia tai puroja. Päällystetyt alueet ja kattopinta-ala lisääntyvät, mikä kasvattaa hulevesien määrää. Täydennysrakentaminen sijoittuu Myllypuron valuma-alueelle, mikä asettaa hulevesien hallinnalle erityisvaatimuksia.

Myllypuro on Natura 2000-alue, jonka perusteena ovat luontodirektiivin luontotyypit ”Boreaaliset lehdot” sekä ”Fennoskandian lähteet ja lähdesuot”. Täydennysrakentaminen aiheuttaa muutoksia pinta- ja pohjavesiolosuhteisiin ja tästä syystä alueelle tehtiin Natura-arviointi vuonna 2015.

Natura-arviointi tehtiin kokonaistarkasteluna Haukiluoman ja Tesoman yleissuunnitelmista. Arvion laativat Tampereen kaupungin toimeksiannosta FM biologi Marja Nuottajärvi ja DI Eeva-Riikka Bossmann FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy:stä. Arvioinnin johtopäätöksenä todetaan, että Haukiluoman täydennysrakentaminen yleissuunnitelmaa vastaavalla tavalla ei uhkaa Myllypuron Natura-alueen luontotyyppiä tai eheyttä, mikäli yleissuunnitelmasta laaditun hulevesiselvityksen mukaiset hulevesien hallintatoimet toteutetaan ja kasvavaa virkistyskäyttöpainetta suunnataan muualle kuin Natura-alueelle.

Täydennysrakentamisesta Natura-alueelle aiheutuvat mahdolliset vaikutukset ovat pääasiassa pintavalunnan kautta tapahtuvia, epäsuoria ja suurimmaksi osaksi pitkällä aikavälillä ilmeneviä. Mahdolliset ennustamattomat poikkeustilanteet voivat aiheuttaa äkillisiäkin vaikutuksia.

Mikäli yleissuunnitelmasta ja asemakaavasta laadittujen hulevesiselvitysten mukaiset hulevesien hallintatoimet toteutetaan eikä voimakkaita tulvatilanteita esiinny, alueen täydennysrakentamisella ei todennäköisesti ole merkittävästi heikentäviä vaikutuksia Myllypuron Natura-alueen suojeluperusteena oleville luontotyypeille eikä Natura-alueen eheys ole uhattuna. Hulevesien hallintotoimien toteuttaminen saattaa jopa parantaa Natura-alueen pienet joet ja purot-luontotyyppin luonnontilaa verrattuna nykytilanteeseen.

Virkistysalueiden kasvava virkistyskäyttöpaine suuntautuu todennäköisesti valtaosin Natura-alueelta pois päin eikä virkistyskäytöstä ehkäisevät ja lieventävät toimet huomioiden aiheudu todennäköisesti merkittäviä heikennyksiä Natura-luontotyypeille.

Kaavaehdotuksessa on annettu tarvittavat kaavamääräykset koskien hulevesien hallintaa ja käsittelyä. Hulevesien syntymistä pyritään ehkäisemään läpäisevien pintojen ja viherkattojen avulla. Hulevesiä viivytetään ja puhdistetaan syntypaikalla ja johdetaan syntypaikalta viivyttävällä järjestelmällä.

Merkittävästi heikentävät vaikutukset Myllypuron Natura-alueelle tulee ehkäistä riittävillä hulevesien hallintatoimenpiteillä, jotka perustuvat Natura-arviossa esitettyihin ratkaisuihin. Hulevesisuunnitelmissa esitetyt ratkaisut on toteutettava. Asemakaavamääräysten lisäksi on toteutuksen valvonta oltavaa riittävää vaikutusten ehkäisemiseksi.

Myös rakentamisen aikaiset ratkaisut on suunniteltava ja niiden toteutus valvottava, koska rakentamisen aikaiset vaikutukset ympäristöön ovat nopeita ja voimakkaita.

Ilmastonmuutokseen on varauduttu hulevesisuunnittelussa sekä luomalla alueen keskiosaan suojaisaa vihreää oleskelu- ja liikkumisympäristöä. Alueen keskiosa toimii myös liito-oravan mahdollisena itä-länsisuuntaisena siirtymäreittinä. Alueen rakenne tekee jalkaisin tai pyöräillen liikkumisesta houkuttelevan vaihtoehdon ja tukee yksityisautoilun välttämistä. Alue kuuluu kaukolämmön piiriin, lisäksi on mahdollista hyödyntää maalämpöä ja uusiutuvia energialähteitä kuten aurinkoenergiaa.

5.4.3 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavaratkaisu on yleiskaavan mukainen ja perustuu olemassa olevan yhdyskuntatekniikan ja teknisten verkostojen hyödyntämiseen. Asemakaavan toteutuminen luo edellytyksiä alueen palvelujen säilymiselle ja kehittymiselle. Kaava-alue on hyvin saavutettavissa ja sijoittuu julkisen liikenteen reittien läheisyyteen. Täydennysrakentaminen luo alueelle myös jonkun verran uusia työpaikkoja ja toimintamahdollisuuksia yrityksille.

Ajalle tyypillisesti asumalähiön palvelut on sijoitettu alueen keskelle keskuspuiston äärelle. Matalatehoisissa asumalähiöissä kyseinen sijainti ei usein ole hyvin saavutettavissa suhteessa katuverkkoon. Palvelujen siirtäminen lä-

helle täydennysrakentamisen painopistettä ja alueen saapumissuuntaan siirtää palvelut sijaintiin, jossa ne ovat keskeisesti alueen omien asukkaiden reiteillä sekä myös laajemman saavutusalueen käytettävissä.

Täydennysrakentaminen välialueelle sijoittuu Haukiluomassa metsäiselle viheralueelle, mutta ko. alue ei ole kaavallisesti viher- ja virkistysalueeksi osoitettua ja sijainti Myllypuronkadun varressa ei ole houkutteleva virkistyskäyttöön verrattuna alueen tosiasiallisiin virkistysalueisiin. Alueen osoittaminen rakentamiseen mahdollistaa alueen paremman kytkeytymisen ympäröiviin kaupunginosiin ja mahdollistaa kaupunginosan uudistumisesta kertovan rakentamisen Myllypuronkadun suuntaan.

Suunnitelmassa mahdollistaa monipuolisen asuntotarjonnan ja hallintamuodot. Lähes koko suunnittelualue läntisintä osaa lukuun ottamatta sijaitsee alle 300m säteellä tehokkaan joukkoliikenteen toimintavyöhykkeestä.

Alueen rakentamisen tehokkuus perustuu pääosin pintapysäköintiin, koska rakenteellisen pysäköinnin kustannukset nostaisivat asuntojen hinnan liian korkeaksi alueen muuhun hintatasoon nähden. Rakenne on ratkaistu siten, että melunsuojaus ja tavoiteltu kaupunkikuvallinen luonne saavutetaan mutta pysäköinti ei hallitse maankäyttöä. Alueen vehreä keskiosa muodostaa sosiaalisesti valvotun kaupunkimaisen puistotilan, joka tuo lisäarvoa koko kaupunginosalle. Täydennysrakentaminen tuo liikunta-, virkistys- ja vapaa-ajan palveluille uusia käyttäjiä mutta suunnittelualueen läheisyydessä on hyvien kevytliikenteen kulkuyhteyksien päässä tarjolla ko. palveluja. Alueesta pyritään muodostamaan esteetön.

Yhdyskuntatalouden kannalta ratkaisu tuo täydentävän rakenteen lähelle olemassa olevaa kunnallistekniikkaa. Vaikka kaavan myötä rakentuu jonkin verran uutta katuverkkoa, kaava tuo myös tuloja tonttikauppojen/vuokrien myötä. Valmisteluvaiheessa selvitettiin viitesuunnitelmavaihtoehtojen välisiä infrakustannusten eroja ja vaihtoehto 1 osoittautui jonkin verran kalliimmaksi suuren katuosuuden osalta.

5.4.4 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriympäristöön ja rakennettuun ympäristöön

Myllypuronkadun varrelle rakennettavat uudet asuinrakennukset muodostavat 1970- ja 80-luvulla rakentuneelle Haukiluoman asuinalueelle uuden värikään ja laadukkaan julkisivun. Uuden asuinrakentamisen on tarkoitus sopeutua mittakaavaltaan olemassa olevaan ympäristöön, mutta myös luoda alueelle uusi ajallinen kerrostuma, lisäten asuinympäristön viihtyisyyttä ja vetovoimaisuutta.

Täydennysrakentamisesta muodostuu alueelle uusi ja uudistumisesta kertova kaupunkikuvallinen reuna. Myllypuronkadun muuhun rakentamiseen verrattuna tehokkuus on korkeampi ja viestittää kaupunginosan keskuksen sijoittumisesta juuri tähän kohtaan. Tehokkuus on maltillinen ja noudattelee alueen nykyistä rakennuskantaa. Myös alueen sisäosiin muodostuu uuden tyyppinen, vehreä mutta tiivis, kävelypainotteinen korttelin yhteinen keskus-tila.

Alueen vehreän keskiosan mittakaava on pikkukaupunkimainen. Julkisen puistotilan laiduille rakentuvien kaupunkivillatonttien puiston puoli on luonteeltaan puolijulkista. Asunnoilla on omat yksityiset ulko-oleskelutilat ja tonteilla

myös oma piha-oleskelualue. Puistoakselin itäpäässä oleva toriaukio kioskipaviljonkeineen on julkista tilaa, joka muodostaa puistoakselille päätteen ja alueen sisääntuloon uuden kaupunkikuvallisen elementin.

Kaavalla on pyritty synnyttämään alueelle laadukkaita suunnitteluratkaisuja, jotka luovat kestävästä kaupunkikuvaa ja mahdollistavat asukasviihtyvyyden parantumisen. Uudet toiminnot ja rakennukset on pyritty sovittamaan alueelle kaupunkikuvaa eheyttävällä tavalla. Kaavassa on annettu määräyksiä ja ohjeita koskien kaupunkikuvaa ja alueen laadukasta toteutusta.

5.4.5 Vaikutukset liikenteeseen

Katuverkon hierarkia muuttuu siten, että Runkokadun uusi linjaus muodostaa uuden kytkennän suoraan Myllypuronkatuun. Runkokadun läpikulkuliikenne kortteleiden läpi lyhenee, mikä rauhoittaa alueen sisäistä liikennettä huomattavasti. Ajoneuvoliikenneyhteys Tyvikadulle ja sen palveluihin pitenee hie-

man. Pysäköinti on osoitettu alueen itäosan kortteliin pihakannen alle. Rakenteellisen pysäköinnin toteutuminen voi olla epävarmaa. Länsiosan korttelissa pysäköinti on osoitettu kaksitasoiseen pysäköintilaitokseen. Muissa kortteleissa pysäköinti toteutetaan pintapysäköintinä tontin laidalla.

Uudet liittymät sijaitsevat paikoissa, joissa näkyvyys on riittävä. Kaavassa osoitetaan uusi itä-länsisuuntainen kevyenliikenteen yhteys Myllypuronkadun pohjoisreunaan, lisäksi pohjois- eteläsuuntaiset kevyen liikenteen yhteydet täydentävät olevaa verkostoa.

Liikenne lisääntyy jonkin verran uusien asukkaiden myötä, mutta toisaalta kaavalla luodaan jalankulkuun ja pyöräilyyn kannustavaa liikkumisympäristöä. Rakentamisen tehokkuus ja sen myötä syntyvien autopaikkojen määrä on pyritty optimoimaan siten, että pysäköinti ei hallitsisi ympäristöä. Olemassa olevan korttelin 7403 tonttien autopaikkojen osoittaminen pysäköintitontille Runkokadun itä-länsisuuntaiselle osuudelle muodostaa pitkän pysäköintikentän, mutta nykyisten tonttien kaavan myötä poistuvalla pysäköinnille ei ole osoitettavissa muut paikkaa. Ratkaisu tuo kuitenkin jonkin verran parannusta nykyiseen laajan jäsenetelemättömään pysäköintikenttään.

Kaavassa määrätään tonttikohtaisista pyöräpaikoista.

5.4.6 Vertailu ns. nollavaihtoehtoon

Ilman täydennysrakentamista Myllypuronkadun pohjoispuolella säilyisi laajempi viheralue, mutta toisaalta rakentamisen positiiviset vaikutukset eivät toteutuisi.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Liikennemelua lukuun ottamatta kaavan lähialueella ei ole merkittäviä häiriötekijöitä. Kantakaupungin alueelle tehdyn laskennallisen meluselvityksen (Tampereen kaupungin meluselvitys 2012) mukaan liikenteen päivämelutason 55 dB:n raja-arvo ylittyy Myllypuronkadun varressa. Kaavaratkaisuun liittyvä meluselvitys ja -suunnitelma osoittavat, että Myllypuronkadun varteen rakennettavilla 4-5-kerroksisilla asuinrakennuksilla voidaan estää tehokkaasti melun eteneminen uusien asuinkorttelien sisäosiin, ja suojata samalla melulta myös kaava-alueen pohjoispuolen asuinrakennuksia ja niiden ulkoalu-

eita. Alueen länsiosaan Lehtipuiston ja Myllypuronkadun välille merkitään va-raus melusuojalle, jotta Lehtipuiston ja sen pohjoispuolella olevan korttelin melutaso saadaan ohjearvojen mukaiselle tasolle.

Melun ohjearvot alittuvat rakenteiden avulla. Parvekkeet ja muut ulko-oleske-lualueet pyritään ensisijaisesti osoittamaan hiljaiselle puolelle ja meluun suun-tautuvat parvekkeet lasitetaan. Kaava vaikuttaa suotuisasti myös kaupungin suhteellisen hiljaisten alueiden määrään; alueen keskiosan melutaso muuttuu nykyisestä 55-60 db:n tasosta alle 50 dB:n alueeksi.

Alueen nykyisen pysäköintikorttelin 7402 osalta tehtiin kaavaprosessin yhtey-dessä maaperän haitta-ainetutkimus. Tutkimuksissa ainoastaan arseenia il-meni kynnysarvon ylittäviä pitoisuuksia, mikä ei aiheuta tarvetta kunnostus-toimenpiteille, mutta edellyttää mahdollisen kaivun aikaista tarkkailua ja ra-joittavat kaivumassojen sijoittamista. Tutkimusraportti on kaavan liitteenä.

Kaavassa määrätään täyttömaan laadun varmistamisesta.

5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavassa on käytetty vakiintuneessa käytössä olevia määräyksiä.

5.7 Nimistö

Asemakaava-alueen uudet kadut ovat nimeltään Tyviraitti ja Runkohaara. Alueen keskusakseli nimetään Tyvipuistiksi, ja siellä kulkeva kevytliikenteen reitti Tyvikaarrokseksi. Päiväkodin viereinen kevytliikenteen reitti on Tyvitaite ja Tyviraitin eteläpuolella Tyvipuistikko. Haasian alikulkuun yhtyvä kevytlii-kenteen reitti on Haasianpolku. Tyvikadun tuntumassa oleva toriaukio on ni-meltään Tyvikulma. Myllypuronkadun varren kevytliikenteen väylä on nimel-tään Myllypuronreitti.

ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. To-teuttajat suositellaan valittavaksi tontinluovutuskilpailun perusteella. Tontilla 7429-7 toteuttamisen edellytyksenä on ko. tontilla sijaitsevien kaapeleiden siirto.

6.2 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asuinkortteleiden toteutusta ohjaa asemakaavan ja havainnepiirroksen li-säksi rakentamistapaohje (rol-8360). Siinä annetaan tarkempaa ohjeistusta mm. asuin- ja talousrakennusten massoittelusta, kattomuodoista, materiaa-leista, väreistä, pihatoimintojen sijoittelusta ja kasvillisuudesta. Katualueiden ja teknisen huollon toteutusta ohjaavat katujen ja hulevesihallinnan yleis-suunnitelmat ja viheralueiden toteutusta viheryleissuunnitelma.

6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	837 Tampere	Täyttämispvm	10.08.2016
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 8586, Lielähti 2534-1,2,4 ja 5		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	09.08.2016
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	24.09.2015
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	837-8586
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,0945	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	0,2514	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,0945

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,0945	100,0	21030	1,00	0,0000	13609
A yhteensä	1,2697	60,6	21030	1,66	1,2697	21030
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä					-1,4843	-7421
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,8248	39,4			0,2146	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2514	12,0		0,2514	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,0945	100,0	21030	1,00	0,0000	13609
A yhteensä	1,2697	60,6	21030	1,66	1,2697	21030
AK-36	1,2697	100,0	21030	1,66	1,2697	21030
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä					-1,4843	-7421
TP					-1,4843	-7421
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,8248	39,4			0,2146	
Kadut	0,3596	43,6			-0,2506	
LPA-2	0,4652	56,4			0,4652	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2514	12,0		0,2514	
p ma/a	0,2514	100,0		0,2514	