



TAMPEREEN KAUPUNKI

Vehmainen

KAUKANIEMI

Kangasalantien ja Kaukajärventien risteuksen eteläpuolinen alue
asemakaava nro 8455, selostus 2.6.2014 tark. 8.12.2014 ja 15.6.2015



Havainnekuva

VEHMAINEN, KAUKANIEMI, KANGASALANTIEN JA KAUKAJÄRVENTIEN RISTEYKSEN ETELÄPUOLINEN ALUE, ASEMAKAAVA NRO 8455

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaava-alue

Kaukaniemi sijaitsee Vehmaisissa Kangasalantien ja Kaukajärventien risteuksen eteläpuolella 8,5km kaupungin keskustasta. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Kangasalantiehen, etelässä Kaukajärveen ja idässä sekä lännessä pientaloasutukseen. Noin 12 ha alue on kaupungin omistama ja pääosin rakentamaton sekä asemakaavaton.

Kaukajärven kartano sijaitsi aikanaan Kaukaniemessä. Kartanon isäntä Bertel Grahn halusi rakentaa palkkatyövoimaan perustuvan modernin suurtilan, jonka koko peltoala oli omassa viljelyksessä. Tilalla panostettiin maanviljelykseen, karjanhoitoon ja pienteollisuuteen (mylly, saha, paja, pärehöylä). Päärakennus puutarhoineen sijoittui lähelle niemen kärkeä Sonnivuoren länsipuolelle ja tilan rakennukset koillispuolelle. Kartanon päärakennus oli alun perin v. 1905 valmistunut hirsihuvila, joka muutettiin ja laajennettiin v. 1909 julkisivuiltaan rapatuksi Wivi Lönnin suunnitelmien mukaisesti. Järven pinnan yläpuolelle 26 metriä koivalla Sonnivuoren laella oli näkötorni. Seuraelämä oli vilkasta keskittyen päärakennukseen, kartanopuistoon ja Sonnivuorelle. Palveluskunta oli suuri ja rakennuskanta runsas. Väentupa toimi talouspihan toiminnallisena ja työnjohdollisena keskuksena. Suurin osa niemestä oli avointa peltoa. Kartanon kukoistuskautta oli 1900–1939. Toiminta hiipui 1940-luvulla ja alue siirtyi kaupungin omistukseen 1950-luvulla. Kaupunki vuokrasi 1970-luvun puoliväliin saakka rakennuksia ja maita Saarioisille, jonka taimisto toimi alueella. Saarioisista irtautuneen Arteknon toiminta käsitti kangaspainon ja muovituotantoa. Huonoon kuntoon päässyt kartanon päärakennus purettiin 1975 ja muu rakennuskanta 1975–1983. Kartanon puutarhan kasvillisuus villiintyi ja pellot alkoivat kasvaa umpeen.

Nykyisin Kaukaniemen keskeinen piirre on luonnon monimuotoisuus. Alue on arvokas sekä kasvistoltaan että eliöstöltään. Alueella on runsaasti vieraslajistoon kuuluvaa kasvillisuutta, mutta luontaista kasvillisuutta löytyy etenkin jyrkiltä rantarinteiltä. Vanhimmat jalopuut ovat peräisin kartanopuiston ajoilta, mutta suurin osa vieraslajeista on Saarioisten taimiston aikaan tuotuja. Linnusto on monipuolinen ja alueelta löytyy liito-oravan pesintää sekä jätöksiä. Kaupungin luonnonsuojeluohjelmassa on niemen eteläosa esitetty suojeltavaksi asemakaavalla. Kartanon rakennuksien kivijalkojen, puutarhan tukimuurien ja portaikojen jäänteitä on yhä maastossa. Arkeologisessa inventoinnissa suurin osa näistä on esitetty suojeltavaksi asemakaavassa.

Kulttuurivaikutus yhdessä luonnon olosuhteiden kanssa on tehnyt alueesta monipuolisen elämyksellisesti sekä luonto-, virkistys- ja hyötykäyttöarvoiltaan. Se on kaupunginosan ainoa viheralue, jossa voi ulkoilla luonnonläheisessä ympäristössä. Alue on ympäri vuoden koiranulkoiluttajien suosiossa. Nuoriso viihtyy rannoilla ja Sonnivuoren näköalapaikalla. Hiekkapohjaisia rantoja hyödynnetään uimapaikkoina. Koululaiset tekevät alueelle luontoretkeä. Omakotiyhdistys on järjestänyt historiasta kertovia kävelykierroksia. Alueelle tullaan etsimään geokätköjä, tarkkailemaan lintuja ja sukeltamaan. Itäosassa on matonpesupaikka ja viljelypalstoja. Talvisin rantarinteillä lasketaan mäkeä ja polkuverkosto laajenee järven jäälle tarjoten mahdollisuuden hiihtämiseen, pilkkimiseen ja yhteisöllisiin tapahtumiin.

1.2 Tavoite

Tavoite on kaavoittaa pääosa Kaukaniemestä viheralueeksi ja osa asuntorakentamiseen siten, että turvataan kulttuurihistoriaan, luontoon, maisemaan ja virkistyskäyttöön liittyvät keskeiset arvot. Hanke tukee kaupungin täydennysrakentamistavoitetta, jonka mukaisesti pyritään etsimään asuntorakentamiseen soveltuvia alueita kantakaupungista palveluiden ja joukkoliikenteen äärellä sekä monipuolistamaan asuntotarjontaa eri kaupunginosissa.

1.3 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaava sisältyy kaavoitusohjelmaan. Vireille tulosta on ilmoitettu kuulutuksessa 17.4.2013. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja selvitysaineistoa oli nähtävillä 18.4. – 31.5.2013. Yleisötilaisuus pidettiin 15.5.2013 K-marketin kiinteistön aulassa. Saatiin 39 mielipidettä ja lisäksi kommentteja kaupungin toimialoilta sekä viranomaisilta. Asemakaavaaluonnos oli nähtävillä 5.6. - 3.7.2014. Palautteena saatiin 5 mielipidettä ja 8 lausuntoa. Yhdyskuntalautakunta hyväksyi kokouksessaan 16.12.2014 asemakaavaehdotuksen asetettavaksi nähtävillä 18.12.2014–30.1.2015. Asemakaavaehdotuksesta saatiin kolme lausuntoa ja kaksi muistutusta. Asemakaavasta eri vaiheissa saadusta palautteesta sekä kaavan tavoitteiden ja sisällön kehittymisestä on yhteenveto selostuksen kohdassa 4.4.2. Lisäksi mielipiteet, lausunnot ja muistutukset ovat sellaisenaan kaavan liitteenä.

1.4 Asemakaavan keskeinen sisältö

Kaukaniemestä osoitetaan pääosa yhtenä kokonaisuutena viheralueeksi, jonka sisällä puusto ja muu kasvillisuus sekä vakiintuneet kulkureitit voivat säilyä. Uudet asuinkorttelit sijoittuvat Kangasalantien varteen kaupan lähiympäristöön tiiviinä ryppäänä, joka koostuu pääosin II-kerroksisista pientaloista. Itäpuoleiselta Ryötinkadulta muodostetaan ajoyhteys Kangasalantien valo-ohjattuun risteykseen uusien kortteleiden välistä kaupan eteläpuolitse. Kaava-alueen pinta-ala on 12 ha, josta viheraluetta on 9 ha ja kortteli- sekä katualuetta 3 ha. Uusien asuinkortteleiden kokonaiskerrosala on 12050 kem², josta asuintiloille on 10000 kem² ja aputiloille 2050 kem². Asuntoja rakentuu arviolta 90 – 100 ja arvioitu asukasmäärä on 200-250.

Kangasalantien varteen asuinkerrostalojen ja rivitalojen kortteliin (AKR) rakentuu 40 – 50 asuntoa. Asuinpienalojen kortteliin (AP) rakentuu noin 20 asuntoa. Näiden asuinkortteleiden pihojen melusuojaus hoidetaan meluaidalla sekä talous- tai autosuojarakennuksilla. Puiston laidalla on 32 omakotitaloa erillistonteilla (AO). Omakotitontit ovat kooltaan 300 – 400 m².

Viheralue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL-10), jota hoidetaan maisemallisena kokonaisuutena, jossa vaalitaan alueen kulttuurihistoriallisia arvoja ja luonnon monimuotoisuutta. Hoitotoimenpiteet, täydennysistutukset, maisemallisten näkymien avaaminen sekä virkistystä palvelevat rakenteet ja varusteet tulee sovittaa hienovaraisesti kokonaisuuteen siten, että otetaan huomioon kunkin osa-alueen erityispiirteet. Toimenpiteissä tulee ottaa huomioon merkittävä kasvi- ja eläinlajisto. Alueelle tulee laatia käyttö- ja hoitosuunnitelma. Pääosa viheralueesta on itäosan viljelypalstojen ympäristöä ja länsiosan niittyä lukuun ottamatta merkinnän sl-7 mukaisesti tärkeänä liito-orava-alueena säilytettävää alueen osaa. Puustoa on hoidettava lajin elinolot huomioon ottaen.

Viheralue jakautuu erityyppisiin osa-alueisiin:

- Keskiosassa on kartanon puutarhan ja rakennuksien jäänteitä sekä Sonni-vuoren laella näkötornin perustukset. Pääosa nykyisistä kulkureiteistä sijoituu tälle osa-alueelle. Sisääntulon puistoon muodostaa Koivukuja, jonka puusto on iäkästä ja uusimisen tarpeessa. Merkinnän s-32 mukaisesti alueen osaa hoidetaan historiallisena kartanopuistona. Vanhoja puistopuita tulee suojella ja tarvittaessa uudistaa. Vanhoja kulkureittejä tulee kunnostaa ja ottaa paremmin esiin. Kaukajärven kartanon asutushistoriaan liittyvät rakenteet kuten rakennuksien kivijalat, tukimuurit ja portaikot tulee suojella kuitenkin siten, että otetaan huomioon virkistyskäytön edellyttämä turvallisuus. Rakenteita ja niiden lähiympäristöä koskevista suunnitelmista tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa. Rakenteet ja niiden sijainti on esitetty asemakaavan liitteenä olevassa selvityksessä.
- Rantarinteet ovat paikoitellen jyrkkiä ja vaikeakulkuisia. Kasvillisuus on tiheää ja lajit pääosin luontaisia. Merkinnän s-33 mukaisesti osa-alue on luontoarvoiltaan merkittävä ja sitä hoidetaan luonnonmukaisena. Eroosion ehkäisemiseksi tulee kulkua ohjata poluille. Tarvittaessa voidaan maastoa tukea rakenteellisesti alueelle sopivalla tavalla.
- Länsiosan niitty on ainut muistuma entisistä avoimista pelloista mahdollista näkymän Koivukujalta järvelle. Merkinnän vn-1 mukaisesti osa-aluetta hoidetaan avoimena maisema- tai käyttöniittynä.
- Viherpalvelut kuten leikki ja oleskelu sijoittuu alueen itäosaan, missä on jo nyt palstaviljely- ja matonpesupaikat. Puiston laidoille sisääntulojen yhteyteen sijoittuu pysäköintialueet.

1.5 Keskeiset vaikutukset

Asemakaava

- Tukee kaupungin täydennysrakentamistavoitetta
- Lisää ja monipuolistaa asumisvaihtoehtojen tarjontaa
- Tukee kaupan ja muiden lähipalveluiden toimintaedellytyksiä
- Tehostaa joukkoliikenteen ja kuntateknisen verkoston hyödyntämistä
- Tukee yhdyskuntataloutta, kaupunki saa tonttien myynti- tai vuokratuloja ilman suuria kuntateknisiä rakentamiskustannuksia
- Lisää liikenneturvallisuutta, Ryötinkatu yhdistyy valo-ohjattuun risteykseen
- Kulttuurihistoriallisesti ja luonnonoloiltaan merkittävä viheralue säilyy keskeisiltä osiltaan ja alueen virkistyskäyttö turvataan
- Osa luontoarvoista katoaa rakentamisen myötä. Viherpinta-ala pienenee ja kulutus lisääntyy jäljelle jäävällä alueella. Linnuston ja liito-oravan elintila pienenee. Kaavamääräykset turvaavat liito-oravan elinolosuhteiden ja kulkureittien säilymisen kohtuullisen hyvinä. Kulkuyhteys pohjoiseen turvataan katualueelle istutettavalla puurivillä sekä tonteilla säilytettävillä puilla.
- Ilman täydennysrakentamista Kaukaniemi säilyisi laajempaan viheralueena, mutta toisaalta rakentamisen positiiviset vaikutukset eivät toteutuisi.

1.6 Toteuttaminen

Mikäli kaavan hyväksymisprosessi etenee ilman valituksia, on asemakaava lainvoimainen syksyllä 2015. Toteuttaminen voi alkaa tämän jälkeen kuntatekniikan rakentamisella. Viheralueelle on laadittu tyypitys ja hoitoluokitus. Lisäksi viheralueelle tulee laatia yksityiskohtaisempi käyttö- ja hoitosuunnitelma. Korttelialueiden rakentamisen arvioidaan alkavan vuonna 2016. Asuinkortteleiden toteuttamista ohjaa asemakaava ja havainnekuvan ohella rakentamistapaohje.

2 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

2.1 Tunnistetiedot

Asemakaava:

Tampereen kaupungin Vehmaisten kaupunginosan korttelit nro 4620/osa ja 4621-4627 sekä katu- ja virkistysaluetta

Asemakaavan muutos:

Tampereen kaupungin Vehmaisten kaupunginosan katu- ja puistoaluetta

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu:

Tampereen kaupungin Vehmaisten kaupunginosan korttelit nro 4620/osa ja 4621-4627 sekä katu- ja virkistysaluetta

Tonttijaolla muodostuu:

Tampereen kaupungin Vehmaisten kaupunginosan tontit nro 4620/2, 4621/1,2, 4622/1-8, 4623/1-8, 4624/1-8, 4625/1-8, 4626/1 ja 4627/1

Asemakaavan alueella tonttijako on laadittu sitovana ja se sisältyy asemakaavaan.

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

Diaarinumero: TRE:3754/10.02.01/2012 pvm. 4.5.2012.

Vireille tulo: 17.4.2013

2.2 Kaavan liiteasiakirjat

- Asemakaavakartta
- Asemakaavaselostus (tämä asiakirja)
- Asemakaavan seurantalomake
- Lausunnot ja muistutukset

2.3 Muut kaavaa koskevat asiakirjat ja selvitykset

- Havainnepiirros
- Rakentamistapaohje
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palaute
- Luonnoksen palaute
- Kulttuurihistoriallinen selvitys
- Eliöstö ja biotooppiselvitys
- Liito-oravaselvitys
- Arkeologinen tarkkuusinventointi
- Viherympäristöselvitys
- Viheralueen tyypitys
- Viheralueen hoitoluokitus
- Rakennettavuusselvitys
- Maaperän haitta-ainetutkimus
- Meluselvitys
- Riskinarvio

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Yleiskuvaus ja historia

Kaukaniemi sijaitsee Vehmaisissa Kangasalantien ja Kaukajärventien risteysen eteläpuolella 8,5km kaupungin keskustasta. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Kangasalantiehen, etelässä Kaukajärveen ja idässä sekä lännessä pientaloasutukseen. Noin 12 ha alue on pääosin rakentamaton, asemakaavaaton ja kaupungin omistama.

Kaukajärven kartano sijaitsi aikanaan Kaukaniemessä. Kartanon isäntä Bertel Grahn halusi rakentaa palkkatyövoimaan perustuvan modernin suurtilan, jonka koko peltoala oli omassa viljelyksessä. Tilalla panostettiin maanviljelykseen, karjanhoitoon ja pienteollisuuteen (mylly, saha, paja, pärehöylä). Päärakennus puutarhoineen sijoittui lähelle niemen kärkeä Sonnivuoren länsipuolelle ja tilan rakennukset koillispuolelle. Kartanon päärakennus oli alun perin v. 1905 valmistunut hirsihuvila, joka muutettiin ja laajennettiin v. 1909 julkisivuiltaan rapatuksi Wivi Lönnin suunnitelmien mukaisesti. Järven pinnan yläpuolelle 26 metriä kohoavalla Sonnivuoren laella oli näkötorni. Seuraelämä oli vilkasta keskittyen päärakennukseen, kartanopuistoon ja Sonnivuorelle. Palveluskunta oli suuri ja rakennuskanta runsas. Väentupa toimi talouspihan toiminnallisena ja työnjohdollisena keskuksena. Suurin osa niemestä oli avointa peltoa. Kartanon kukoistuskautta oli 1900–1939. Toiminta hiipui 1940-luvulla ja alue siirtyi kaupungin omistukseen 1950-luvulla. Kaupunki vuokrasi 1970-luvun puoliväliin saakka rakennuksia ja maita Saarioisille, jonka taimisto toimi alueella. Saarioisista irtautuneen Arteknon toiminta käsitti kangaspainon ja muovituotantoa. Huonoon kuntoon päässyt kartanon päärakennus purettiin 1975 ja muu rakennuskanta 1975–1983. Kartanon puutarhan kasvillisuus villiintyi ja pellot alkoivat kasvaa umpeen. Kaukajärven kartanoalueen kulttuurihistoriallisessa selvityksessä (2013) on kuvattu laajemmin Kaukaniemen ja Vehmaisten historiaa.



Ilmakuva vuodelta 1946

Kulttuurihistoriallisessa selvityksessä esitettiin kulttuurihistoriallisten arvojen vaalimiseksi viheralueelle seuraavia toimenpide-ehdotuksia:

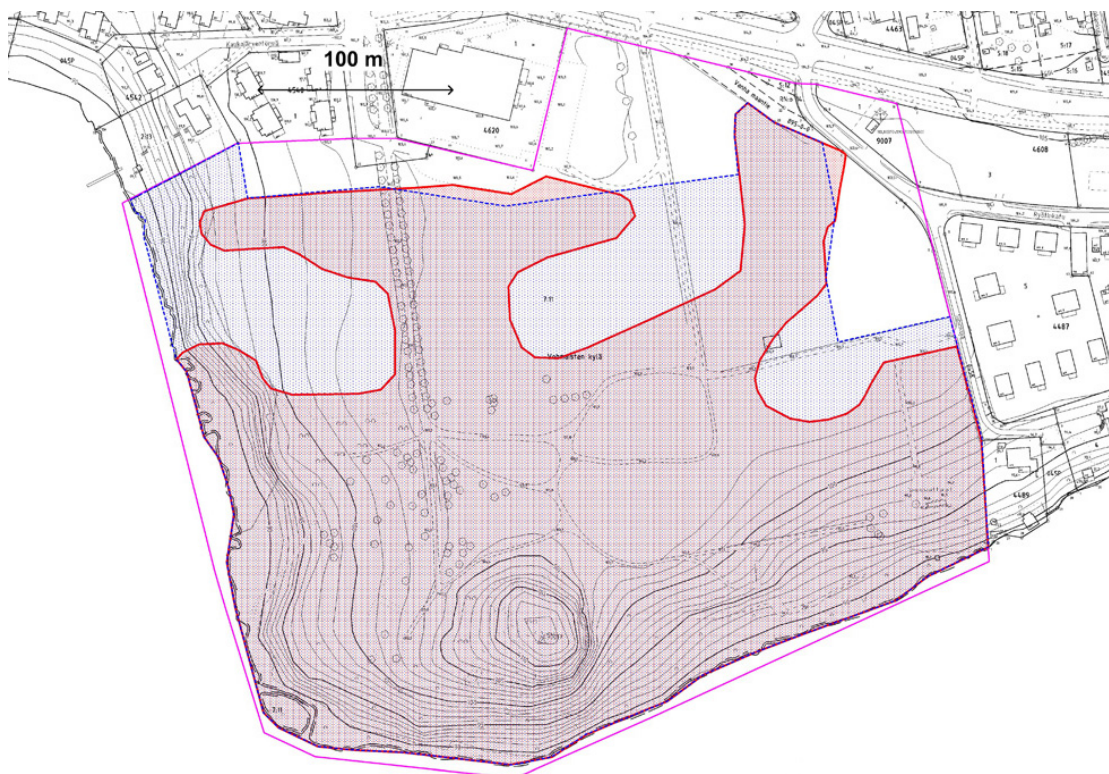
- Kunnostetaan Koivukuja ja palautetaan alkuperäinen asema kartanoalueelle johdattavana elementtinä.
- Avataan näkymiä järvelle koivukujalta, päärakennuksen perustuksien tuntumasta ja Sonnivuoren laelta.
- Osoitetaan kokoontumispaikka väentuvan perustuksien läheisyydestä.
- Istutetaan kartanopuiston alueelle kuusia ryhmiksi Grahnin suvun perinteiden mukaisesti.
- Tuodaan esille kartanoalueen historiaa infotauluilla.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaukaniemi sijoittuu murroslaaksoon, joka suuntautuu Pitkäjärveltä Ildesjärvelle. Paikallisen maisema- ja maastorakenteen huippupisteen muodostaa jyrkäpiirteinen pieni kallioselänne Sonnivuori. Kaukajärven korkeusasema on 88,1 mpy ja Sonnivuoren lakialueen + 114,3 mpy:n. Korkeuseroa on 26 m. Jyrkkiä rantarinteitä ja Sonnivuota lukuun maasto on varsin tasaista entisillä peltoalueilla asettuen korkeusasemaan 103 – 104 mpy.

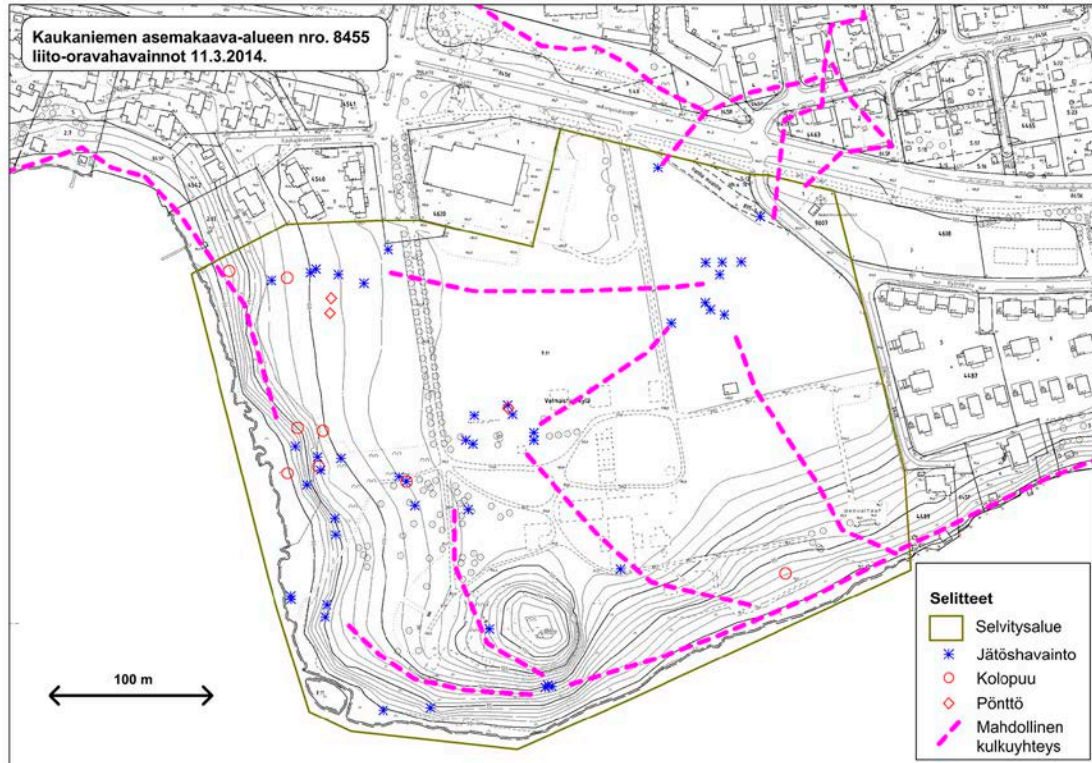
Luonnon monimuotoisuus on nykyisin alueen keskeisin piirre. Alue on arvokas sekä kasvistoltaan että eliöstöltään. Alueella on runsaasti vieraslajistoon kuuluvaa kasvillisuutta, mutta luontaista kasvillisuutta löytyy etenkin jyrkiltä rantarinteiltä. Vanhimmat jalopuut ovat peräisin kartanopuiston ajoilta, mutta suurin osa vieraslajeista on kuitenkin Saarioisten taimiston aikaan tuotuja. Linnusto on monipuolinen. Kaupungin luonnonsuojeluhjelmassa (2013) on niemen eteläosa esitetty suojeltavaksi asemakaavalla.

Luonnonympäristöä on kuvattu yksityiskohtaisemmin Kaukaniemen eliöstö- ja biotooppiselvityksessä (2013). Maaperän pohjaolosuhteita on tarkasteltu rakennettavuusselvityksessä (2014).

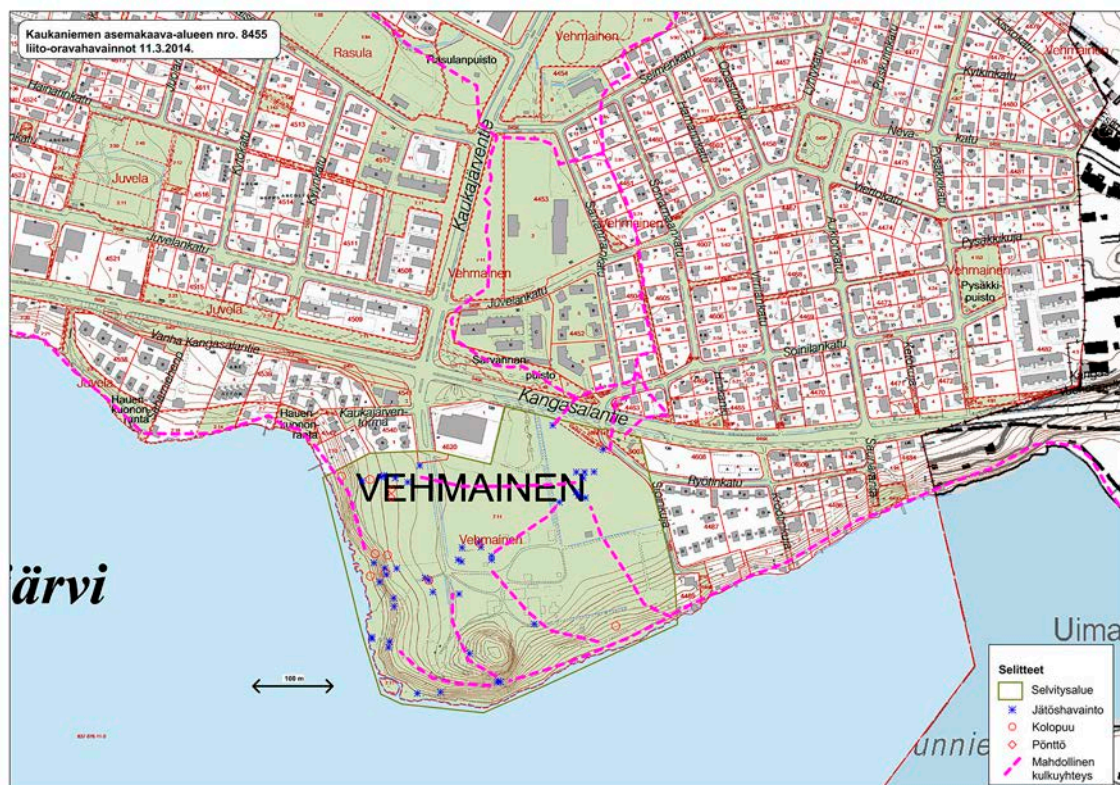


Kasvistoltaan arvokas alue (punainen väri)

Liito-oravatilanne inventoitiin keväällä 2014. Alueelta löytyi liito-oravan pesintää sekä jätöksiä. Pesimisen kannalta parasta osa-alueita on rantavyöhyke ja sen jyrkät rinteet puustoineen, mistä löytyi suurin osa kolopuista. Näiden havaintojen sekä puuston perusteella pääteltiin mahdolliset kulkuyhteydet alueen ulkopuolelle. Todennäköisinä reitteinä voidaan pitää pohjoista suuntaa asutuksen halki kohti Mannerheiminkalliota ja itäistä rantavyöhykettä pitkin Kangasalan puolelle. Myös länteen on löydettävissä heikohko kulkuyhteys.



Kaukaniemen liito-oravahavainnot



Mahdolliset kulkuyhteydet alueen ulkopuolelle

3.1.3 Rakennettu ympäristö

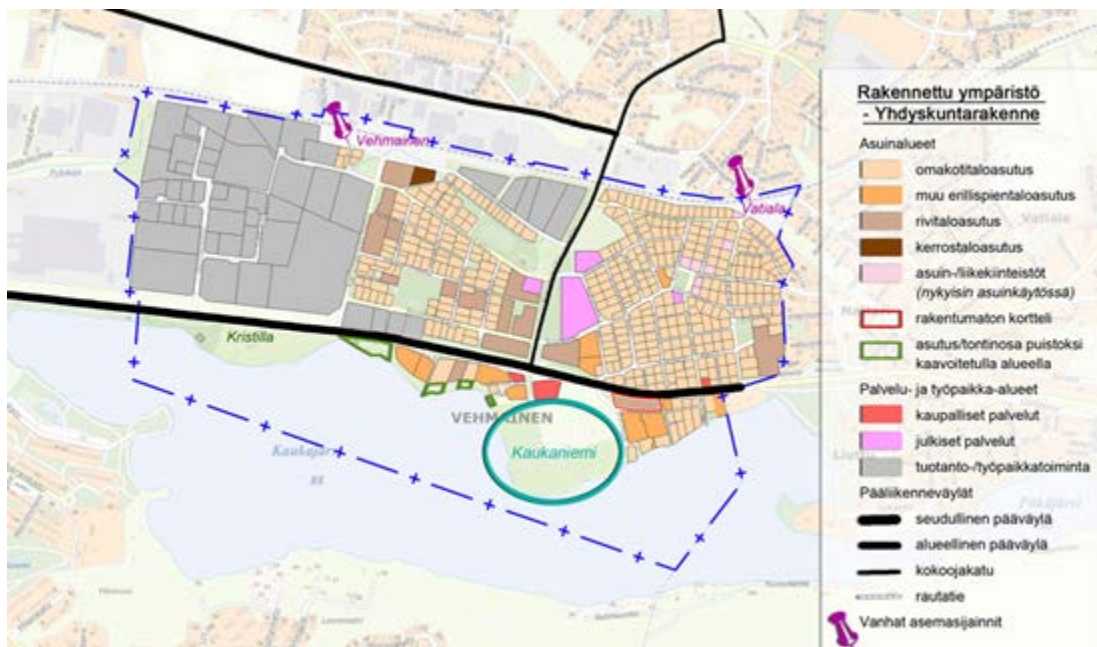
Yhdyskuntarakenne

Kangasalantien eteläpuolinen Kaukaniemi on virkistyskäytössä oleva rakentamaton alue. Niemen itä- ja länsipuolella on iältään, talotyypistöltään ja rakentamistavaltaan vaihtelevaa pientaloasutusta. Entisille kylpylä- ja teollisuuskiinteistöille on vanhan pientaloasutuksen rinnalle rakentunut 1980- ja 2000-luvuilla uutta yhtiömuotoista tiiviimpää pientaloasutusta. Kangasalantien varrella on kaksi liikerakennusta, joihin sijoittuvat Vehmaisten kaupalliset palvelut. Itäpuolisessa liikerakennuksessa on lähikauppa, parturi, kahvila-pizzeria, pankkiautomaatti sekä lahjatavarakauppa, jossa on asiamiesposti. Länsipuoleisessa liikerakennuksessa on parturi ja kukkakauppa.

Kangasalantien pohjoispuolelle Kaukajärventien varrelle sijoittuvat julkiset palvelut, kuten koulu, päiväkotiki, seurakuntatalo sekä urheilukenttä ja pääosa puistoista. Kaukajärventien itäpuoli on omakotivaltainen ja väljä sisältäen puutarhakaupungin piirteitä. Vanhimmat rakennukset ovat sotia edeltävältä ajalta. Kaukajärventien länsipuoli on sekoittuneempi. Omakotitalojen ohella alueella on rivitalokortteleita, yksi kerrostalokortteli ja työpaikkakortteleita. Läntisin osa on teollisuusaluetta.

Pientaloalueena Vehmainen tarjoaa omakoti- ja rivitaloissa olevia tilavia asuntoja, jotka ovat lapsiperheiden suosimia. Pienten kotitalouksien tai iäkkäiden tarpeisiin vastaavia vaihtoehtoja on Vehmaisissa vähän.

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



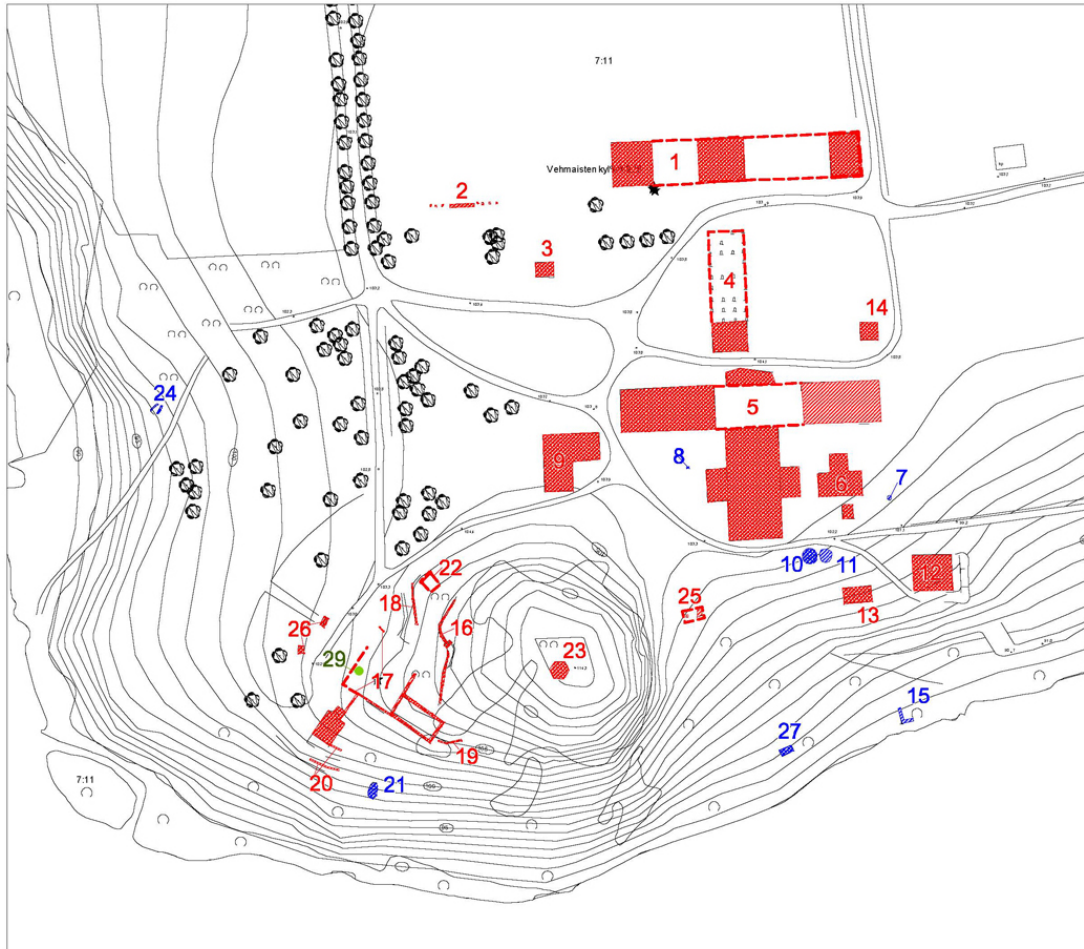
Yhdyskuntarakenne

Ympäristöhäiriöt

Koska Kangasalantie aiheuttaa alueelle liikennemelua, on alueelle tehty meluselvitys (2014). Koska alueella on ollut pienteollisuustoimintaa sekä taimisto, on alueelle tehty maaperän haitta-aineselvitys (2014). Johtopäätökset on kerrottu kohdassa 5.5.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Arkeologinen tarkkuusinventointi tehtiin kesällä 2013. Alueelta ei löydetty muinaismuistolain rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänneksiä. Sen sijaan dokumentoitiin yhteensä 27 Kaukajärven kartanoon liittyvää muuta kohdetta, joista 19 katsotaan olevan sen kaltaisia, että ne olisi huomioitava asemakaavoituksessa suojeltavina kohteina. Suojeltavat rakenteet ovat pääasiassa Kaukajärven kartanon toimintaan liittyvien rakennusten kivi- tai betoniperustuksia, kellareiden jäännöksiä tai kartanon puutarhaan liittyviä kivipengerryksiä ja –portaita. Suojeltava rakenne –termiä käytetään sellaisista rakenteista, joita ei voida lukea kiinteiksi muinaisjäänneksi, mutta joiden katsotaan kuitenkin omaavan kulttuurihistoriallista arvoa. Historiallisesta Tammerkoski – Hämeenlinna tielinjauksesta ei ollut maastossa havaittavissa olevia ja yleisesti käytöstä poisjääneitä osia.



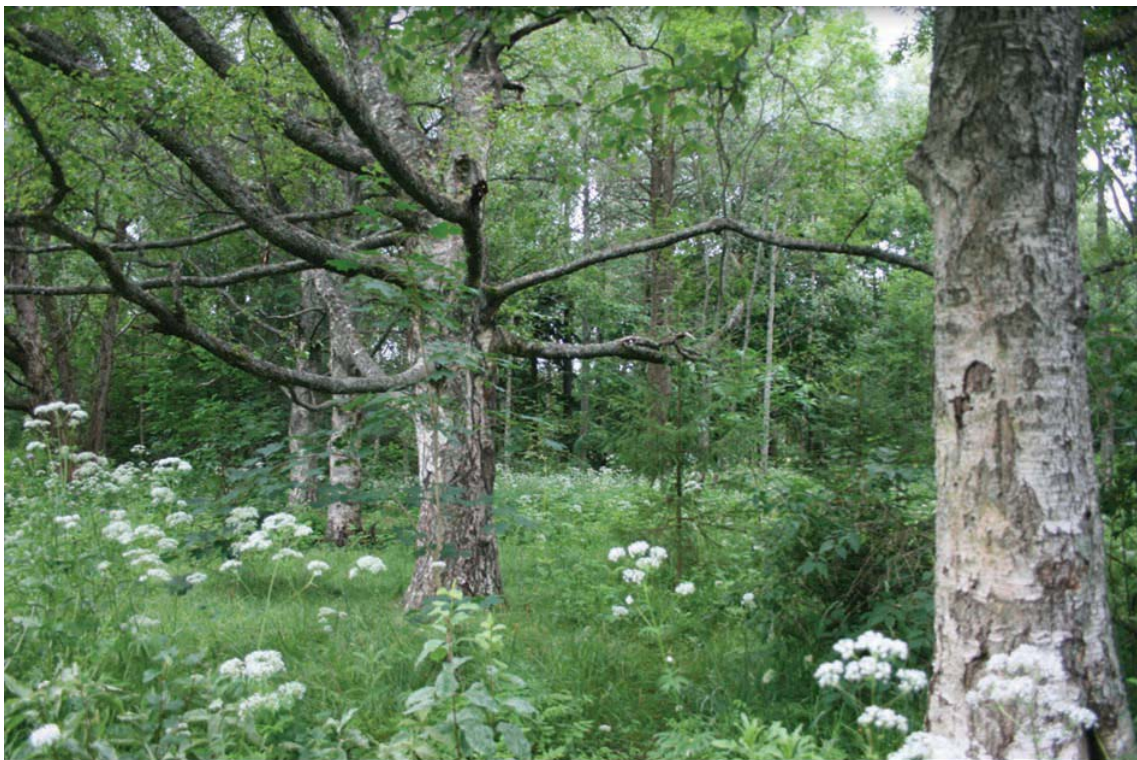
Karttaote inventoinnista (suojeltavat rakenteet punaisella)

Viherympäristö ja virkistys

Kaukajärven kartanoalueelle laaditussa viherympäristöselvityksessä (2013) tuodaan esille alueen suunnittelun lähtökohtia ja kehittämissuosituksia. Kulttuurivaikutus yhdessä luonnon olosuhteiden kanssa on tehnyt alueesta monipuolisen elämyksellisesti sekä luonto-, virkistys- ja hyötykäyttöarvoiltaan. Se on kaupunginosan ainoa viheralue, jossa voi ulkoilla luonnonläheisessä ympäristössä. Alue on ympäri vuoden koiranulkoiluttajien suosiossa. Nuoriso viihtyy rannoilla ja Sonnivuoren näköalapaikalla. Hiekkapohjaisia rantoja hyödynnetään uima- paikkoina. Koululaiset tekevät alueelle luontoretkiä. Omakotiyhdistys on järjestänyt historiasta kertovia kävelykierroksia. Alueelle tullaan etsimään geokätköjä, tarkkailemaan lintuja ja sukeltamaan. Itäosassa on matonpesupaikka ja viljely- palstoja. Talvisin rantarinteillä lasketaan mäkeä ja polkuverkosto laajenee jär- ven jäälle tarjoten mahdollisuuden hiihtämiseen, pilkkimiseen ja yhteisöllisiin tapahtumiin.

Rannat ovat paikoitellen vaikeakulkuisia johtuen rinteiden jyrkkyydestä ja kasvilli- suuden tiheydestä. Osa maastossa olevista kellarirakenteista ja muista karta- non jäänteistä on virkistyskäytön kannalta vaarallisia.

Kantakaupungin ympäristö- ja maisemaselvityksessä (KYMS, 2008) Kaukanie- mi on luokiteltu merkittäväksi viherverkon osaksi, josta on toiminnallinen yhteys- tarve länteen Kristillan virkistysalueen sekä melonta- ja soutustadionin suun- taan.



Valokuva alueelta

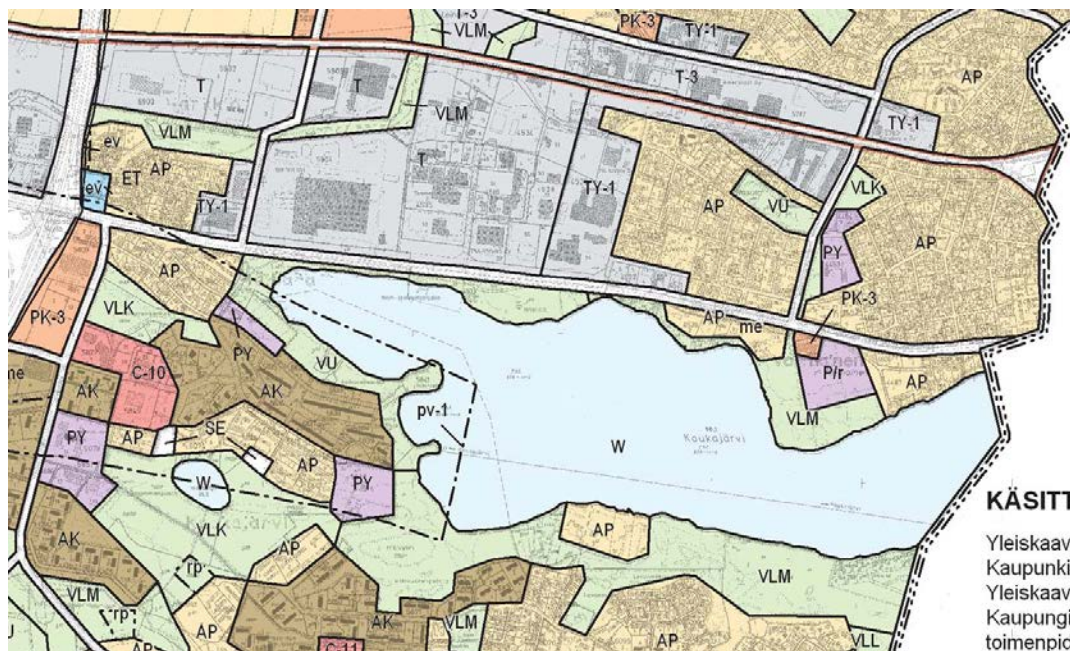
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Pirkanmaan 1. Maakuntakaava on valtioneuvoston 29.3.2007 vahvistama. Suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Merkinnällä osoitetaan asuimisen ja muiden taajamatoimintojen alueita. Merkintä sisältää kaupan, palvelujen ja hallinnon ja työpaikkatoimintojen alueita sekä pienehköjä ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden alueita. Samoin siihen sisältyy virkistys-, puisto- ja erityisalueita sekä pääväyliä pienempiä liikennealueita.

3.2.2 Kantakaupungin yleiskaava

Ympäristöministeriön 12.12.2000 vahvistamassa kantakaupungin yleiskaavassa Kaukaniemen rantavyöhyke on maiseman ja luonnonhoitoalueeksi varattua lähivirkistysaluetta kuten ranta, vesistön suoja-alue, harju, maisemapelto tai -niitty (VLM). Alueella säilytetään alkuperäinen luonnonympäristö ja sallitaan vähäinen luonnonympäristön huomioonottava yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen. Virkistysalue jatkuu länteen kapeana rantavyöhykkeenä. Kangasalantien varren liikerakennuksen tontti on palveluvaltaisen yritystoiminnan aluetta (PK-3), joka varataan pääasiassa liike- ja toimistotiloille sekä niihin liittyville varastotiloille. Alueelle saa sijoittaa myös ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa. Alueelle ei saa sijoittaa kaupan suuryksiköitä eikä suuria yli 400 m² päivittäistavara-myymlöitä. Liikerakennuksen itä- ja eteläpuolinen alue on palvelujen ja hallinnon aluetta pitkän aikavälin varauksena (P/r). Kaukaniemen itä- ja länsipuoleiset alueet on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP), jonne voidaan rakentaa myös pienkerrostaloja ja asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Pienkerrostaloihin saadaan sijoittaa enintään 25 % kerrosalasta.



Ote osayleiskaavasta

3.2.3 Asemakaava

Kangasalantien varren tontti 4620-1 on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-1). Tontin länsipuolella on katualuetta. Koillisnurkassa on pieni puistoalue ja Ryötinkadun katualuetta. Muilta osin Kaukaniemi on asemakaavatonta.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavan laadinnalla tuetaan kaupungin täydennysrakentamistavoitetta, jolla pyritään etsimään asuntorakentamiseen soveltuvia alueita kantakaupungista.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaava sisältyy vuoden 2014 asemakaavoitusohjelmaan.
(Dno: TRE:3754/10.02.01/2012 pvm. 4.5.2012.)

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisiksi on määritelty:

- Suunnittelualueen maanomistajat (Vehmainen 2:13 ja Vehmainen-4620-1)
- Naapurikiinteistöt (lähivaikutusalue)
- Koillis-Alvari
- Vehmaisten omakotiyhdistys
- Tampereen ympäristönsuojeluyhdistys, Pirkanmaan luonnonsuojelupiiri
- Kaupungin toimialat mm. kaupunkiympäristön kehittäminen viranomaisyksikköineen: yleiskaavoitus, yleisten alueiden suunnittelu, kaupunkimittaus, joukkoliikenne, rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, kiinteistötoimi, tilaajaryhmän kehittämis- ja suunnittelupalvelut, hyvinvointipalveluiden päivähoito- ja perusopetuksen tuotantoalue, Pirkanmaan pelastuslaitos
- Tampereen Kaukolämpö Oy, Tampereen Sähköverkko Oy, Tampereen Vesi
- Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto
- Muut ilmoituksensa mukaan

4.3.2 Vireille tulo

Vireille tulosta on ilmoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksessa nähtäville 17.4.2013.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumisen ja yhteistyön järjestelyt on esitetty 15.4.2013 päivätyssä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, mikä postitettiin nähtävillä olon aikana osallisille. Työn eri vaiheiden aineistojen nähtävillä oloista on julkaistu kuulutus kaupungin ilmoitustaululla sekä ilmoituslehdessä Aamulehdessä. Nähtävillä olot on järjestetty Palvelupiste Frenckellissä osoitteessa Frenckellinaukio 2 B. Aineistoa on myös ollut nähtävillä Tampereen kaavoituksen Internet-sivuilla. Osalliset ovat voineet toimittaa mielipiteet nähtävillä oloaikoina postitse tai sähköpostitse kirjaamoon. Kaupungin toimialojen ja muiden avaintahojen kanssa on järjestetty neuvottelut tarpeen mukaan eri vaiheissa. Kohdassa 4.4.2 on yhteenveto kaavaprosessin vaiheista sekä osallisten antamasta palautteesta ja tavoitteista.

4.4 Asemakaavan tavoitteet valmistelun eri vaiheissa

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kantakaupungin yleiskaava määrittelee osan asemakaavan tavoitteista (ks. kohta 3.2). Yleiskaavassa Kaukaniemen rantavyöhyke on maiseman ja luonnonhoitoalueeksi varattua lähivirkistysaluetta, mikä jatkuu länteen kapeana rantavyöhykkeenä. Kangasalantien varren liikerakennuksen tontti on palveluvaltaisen yritystoiminnan aluetta. Sen itä- ja eteläpuolinen alue on palvelujen ja hallinnon aluetta pitkän aikavälin varauksena. Koska palveluiden ja hallinnon varukselle ei ole alueella tarvetta, yleiskaavasta poiketen tavoitellaan asumisen täydennysrakentamista kaavoitusohjelman mukaisesti. Hanke tukee kaupungin täydennysrakentamistavoitetta, jolla pyritään etsimään asuntorakentamiseen soveltuvia alueita kantakaupungista palveluiden ja joukkoliikenteen äärellä sekä monipuolistamaan asuntotarjontaa eri kaupunginosissa.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Aloituskvaihe (osallistumis- ja arviointisuunnitelma, selvitykset)

Kaavoituksen alustavat tavoitteet kirjattiin aloituskvaiheessa 15.4.2013 päivätyssä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa seuraavasti:

- Kasvillisuudeltaan ja kulttuurihistorialtaan monipuolisesta alueesta on tarkoitus osoittaa pääosa virkistysalueeksi sekä maiseman- ja luonnonhoitoalueeksi. Kaukajärven kartanon jäljellä olevat rakenteet, kartanopuutarhan paikka sekä alueen vakiintuneet kulkureitit otetaan huomioon puiston osana. Kaavan laadinnan yhteydessä laaditaan viheralueiden tulevaa käyttöä ja hoitotapaa kuvaavat selvitykset.
- Kaavoitusohjelman tavoite on sijoittaa alueelle uutta asutusta 15000 kem². Mitoitustavoite on suuntaa antava ja tarvittaessa sitä tarkistetaan. Uudet asunnot sijoittuisivat Kangasalantien varteen kaupan lähiympäristöön. Pääosa olisi rivitalotyypistä pientaloasutusta. Kangasalantien varteen voisi sijoittaa kerrostaloja, jotta Vehmaisiiin saataisiin myös pieniä asuntoja. Lähiasukkaiden aloitteesta tutkitaan mahdollisuus muodostaa ajoyhteys itäpuoleiselta Ryötinkadulta kaupan eteläpuolitse Kangasalantien valo-ohjattuun risteykseen. Luoteisosan rakennettu tila osoitetaan pientalotontiksi ja rantakaistale puistoksi yleiskaavan mukaisesti. Suunnittelun aikana selvitetään lisäksi pohjoisosan liiketontin mahdolliset kehittämistarpeet.
- Laatutavoitteena on sovittaa täydennysrakentaminen hienovaraisesti Kaukaniemen kokonaisuuteen siten, että turvataan kulttuurihistoriaan, luontoon, maisemaan ja virkistykseen liittyvät keskeiset arvot. Hanke tukee kaupungin täydennysrakentamistavoitetta, jolla pyritään lisäämään asutusta palveluiden ja joukkoliikenteen vaikutuspiirissä sekä monipuolistamaan asuntotarjontaa eri kaupunginosissa. Hanke poikkeaa tavoitteiltaan osittain yleiskaavasta, koska yleiskaavassa osoitetulle palveluiden ja hallinnon alueelle tutkitaan asumisen sijoittumista.

Tavoiteasettelun ja suunnittelun tueksi laadittiin kolme erillisselvitystä, joissa perusselvityksen lisäksi oli alustavaa arvotusta ja suosituksia alueen tulevalle käytölle, hoidolle sekä täydennysrakentamiselle. Erillisselvitykset olivat kulttuurihistoriallinen selvitys, eliöstö- ja biotooppiselvitys sekä viherympäristöselvitys, jossa esitettiin alustavat maisemalliset maankäyttösuositukset.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja selvitysaineistoa oli nähtävillä 18.4. – 31.5.2013. Tuolloin pyydettiin myös kommentit kaupungin toimialoilta ja viranomaistahoilta. Avointen ovien yleisötilaisuus pidettiin 15.5.2013 K-marketin kiinteistön aulassa ja siellä kävi arviolta noin 120 – 140 henkeä. Nähtävillä olon aikana jätettiin 39 kirjallista mielipidettä. Näistä pääosa oli yksityisiltä tahoilta ja lisäksi Tampereen ympäristönsuojeluyhdistys sekä Vehmaisten omakotiyhdistys jättivät mielipiteen. Lisäksi saatiin kommentteja kaupungin toimialoilta ja viranomaisilta. Palautteesta on koottu erillinen palauteraportti.

Suullisissa ja kirjallisissa mielipiteissä annettiin seuraavaa palautetta:

- Yleisötilaisuuden pidettiin onnistuneena ja selvitysaineistoa laadukkaana sekä kattavana. Toivottiin osallisyhmän perustamista kaavoituksen tueksi.
- Rakentamista kannatettiin mm. siksi, että lisäasutus turvaa kaupan säilymisen ja virkistysalue tulee paremmin käyttöön sekä siistimmin hoidetuksi. Asuntoja tarvitaan, jotta ei tarvitse muuttaa naapurikuntaan. Rakentamisen katsottiin sopivan Kangasalantien varteen, muilta osin Kaukaniemi pitäisi jättää virkistysalueeksi. Osa piti 15000 kem2 tavoitetta ylimitoitettuna ja rakennettavaksi aiottua aluetta liian laajana. Toisaalta rakentamista vastustettiin, sillä sen katsottiin mm. heikentävän virkistysmahdollisuuksia, uhkaavan kulttuurihistoriallista maisemaa ja luonnonarvoja sekä ruuhkauttavan liikennettä Kangasalantien risteyksissä. Vaihtoehtoiseksi täydennysrakentamisalueeksi ehdotettiin Kaukajärventien varren peltoaluetta päiväkodin vieressä. Esitettiin, että tulisi luopua rakentamisesta ja muodostaa alueesta luonto- ja ulkoilukohde. Toisaalta esitettiin, että kaupunki voisi luopua kaavamaaisesta rantojen kaavoituksesta puistoiksi. Kaupungilla ei ole resursseja hoitaa omistamiaan lukuisia puistoalueita, kun taas yksityiset asukkaat pitävät rantansa siisteinä. Rantapuistosta on lisäksi helppo tulla tekemään ilki-valtaa asukkaiden taloihin.
- Talotyypistöön esitettiin 3-4 kerroksisia kerrostaloja ja pieniä asuntoja, osa seniorikäyttöön alueen lukuisille eläkeläisille, jotka haluaisivat luopua omakotitaloista. Toisaalta todettiin, että Vehmainen on pientalokaupunginosa, jonne kerrostalot eivät sovi. Toivottiin maltillisen kokoisia kohtuuhintaisia asuntoja lapsiperheille, parempaa arkkitehtuuria laatikoiden sijaan, melusuojausta, mutta ei näkymiä peittäviä autokatoksia ja aitoja. Todettiin, että edullisista vuokra-asunnoista on pulaa.
- Liikennejärjestelyissä esitettiin Ryötinadun jatkamista Kangasalantien valo-ohjattuun liittymään, sillä nykyisin pääsy tielle on vaikeaa. Toisaalta esitettiin, että Ryötinkadun ja Saunarannan liittymät säilytettäisiin. Ryötinkadun liittymään ehdotettiin liikenneympyrää, mikä palvelisi myös Soinilankadun liikennettä ja ehkäisisi liikenteen sumpuuntumisen Kaukajärventien liikennevaloihin. Vaihtoehtona ehdotettiin liikenteen kokoamista uudistettavaan Kangasalantien, Ryötinkadun ja Soinilankadun liikennevaloristeykseen, sen sijaan että tehdään läpiajotie kaupan pihapiirin läpi. Tuotiin esille, että kävely ja pyöräily on runsasta Kangasalalta tulevalle kevyenliikenteen väylällä, joka jatkuu Kaukajärventien yli Kaukajärventörmälle ja vanhalle Kangasalantielle. Kevytliikenne ja joukkoliikenne tulee suunnitella houkutteleviksi ja turvallisiksi. Vierailijoille tulisi olla autopaikkoja ja kaupan etupuolella kadunvarsipysäköintiä nopeaa asiointia varten, mikä on lähikeskuksen palvelujen säilymiselle tärkeää.
- Tuotiin esille, että Kaukaniemi on Vehmaisten ainoa laajempi viheralue, joka tulisi säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena jälkipolville. Kaukaniemi on kohteena Tampereen luonnonsuojeluohjelmassa 2012-2020, siinä on kuvattu alueen luontoarvot ja miten niitä tulisi hoitaa. Viheralueelle esitettiin parempaa hoitoa, mutta ei liiallista siistimistä vaan säilyttämistä villimpänä. Ehdotettiin harkittua näköalojen avaamista järvelle. Isot puut tulisi säilyt-

tää. Koivukuja tulisi säilyttää kaupan sivulta saakka, muut puut pois, vaaralliset puut pötkelöinä pystyyn, uusia koivuja aukkoihin, mutta kujaa ei saa uudistaa kerralla. Koivukujan lisäksi toinen väylä alueelle, jonka ympärillä puustoa säilytetään, ranta rauhaan, vain kevyitä polkuja, muttei sepelillä päällystettyjä. Kartoitetut kasvi- ja lintulajit tulisi turvata, linnustolle pöheikköjä, pönttöjä ja lahopuita, lepakoille pönttöjä, länsiosan niitty lajien suojelukäyttöön, myös maisemapelto- ja lammaslaidunnusmahdollisuus tulee tutkia. Kivijalat tulee säilyttää ja ottaa esille, jonkun sisään voi rakentaa oleskelualueen. Sonnivuorelle tulisi saada kulkuväylä ja näkötorni uudestaan tai näköalatasanne vanhojen perustuksien päälle, rantaan kulkuväylä, laitureita, länsiosan hiekkarannan kunnostus pieneksi uimapaikaksi, muilta osin suojelu kulutukselta ja säilytys luonnontilaisena, piknik-alue, polkujen varrelle penkkejä ja pöytiä, pyörätelineitä, kakkapussit koiria varten, opastetauluja kasveista, puista ja luonnosta sekä historiasta, rakennusten pohjapiirroksia, valokuvia, joista voi katsoa, millainen sama näkymä oli 1920-luvulla. Marjapensaat ja omenapuut tulisi saada kaupunkilaisten käyttöön. Tulee kartoittaa maaperän puhdistustarve, vaaralliset kaatumisuhan alaiset puut ja rautioiden maakuopat. Liito-oravan pesiminen tulee selvittää. Tulisi tiedottaa kaupunkilaisille hienosta Kaukaniemen alueesta retkeilypuistona.

Kaupungin toimialoilta ja viranomaisilta saadut kommentit:

- Pirkanmaan liitto. Tavoitteet ovat maakuntakaavan periaatteiden mukaisia: yhdyskuntarakenteen eheyttäminen, joukkoliikenteeseen tukeutuminen, kaikkien väestöryhmien palveluiden hyvä saavutettavuus ja liikkumismahdollisuuksien tukeminen. Viherympäristöselvitys tarjoaa hyvän pohjan suunnittelulle. Jos ranta jää virkistykselle, maakuntakaavan määräys taajamien virkistysalueiksi jätettävistä rannoista tulee huomioiduksi.
- Pirkanmaan maakuntamuseo. Hankkeen tavoitteet ottavat huomioon oikealla tavalla kulttuurihistorialliset arvot. Selvitysaineistot ovat rakennetun ympäristön osalta riittäviä ja arkeologinen inventointi on tarkoitus tehdä kaavaprosessin aikana. Kaavaluonnos ja arkeologinen inventointi pyydetään lähettämään maakuntamuseoon lausunnoille.
- Ympäristönsuojelu. Viherympäristöselvityksessä esitetyt maankäyttösuositukset muodostavat hyvän pohjan jatkosuunnittelulle. Arvokasta puustoa tulisi säilyttää myös rakennettavalla alueella. Rantarinteillä kasvulajisto on luontaista ja rantakäytävä toimii ekologisena yhteytenä, jonka jatkuvuus Kaukaniemen ulkopuolella perustuu rantapuuston varaan. Alueelta on löydetty liito-oravan jätöksiä. Lajin esiintyminen on otettava huomioon.
- Kiinteistötoimi. Hieno ja korkeatasoinen alue asumiselle. Rannan voi jättää rauhaan ja loput liki tasainen alue korkeatasoiselle asumiselle tehokkaalla kaavalla.
- Tilaajaryhmän kehittämis- ja suunnittelupalvelut. Alueelle muuttaa todennäköisesti lapsiperheitä. Oletettavasti lapsiperheiden palveluissa tulee lisätarpeita mm. neuvolapalveluissa, missä on jo nyt ylikuormitusta. Ikäihmisten palveluissa ei ole tarpeita erityisasumiseen tai päivätoimintaan.
- Kuntademokratia / Koillis-Alvari. Kaavan valmistelua ja selvityksiä on tehty hyvin. Kerrostaloja voi rakentaa, kun ne ovat hyvin suunniteltuja ja enintään 3-4 kerroksisia. Toisaalta alue voisi kehittyä pientaloalueena ja kerrostalot voisi sijoittaa Vehmaisten koulun viereen pellolle. Virkistysalueen sijaan voisi olla luonnonsuojelualueutta, mikä turvaisi luonnonmukaisena säilymisen. Alueen kehittäminen ja väestön lisäys on tärkeää palveluiden säilymiseksi. Esimerkiksi lähikaupan säilyminen turvautuu asukasmäärän kasvulla. Vanhojen kivijalkojen luona voisi olla kokoontumispaikka, jossa lähikoulut voisivat pitää luontokoulua tai tutustua alueen historiaan.

Luonnosvaihe

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 5.6. - 3.7.2014 ja tuolloin pyydettiin myös lausunnot kaupungin toimialoilta ja viranomaisilta. Nähtävillä olon aikana jätettiin 5 kirjallista mielipidettä. Näistä 4 oli yksityisiltä tahoilta ja lisäksi Vehmaisten omakotiyhdistys jätti mielipiteen. Lisäksi saatiin lausuntoja kaupungin toimialoilta ja viranomaisilta. Luonnoksen palautteesta on tässä yhteenveto ja lisäksi mielipiteet sekä lausunnot ovat sellaisenaan kaavan liitteenä.

Mielipiteissä annettiin seuraavaa palautetta:

- Rakennusten sijoittelu on liian tiukka ja laaja. Sipinkadun länsipuolelle neljä omakotitaloriviä tulisi poistaa ja tilalle sijoittaa lasten leikkipaikka.
- Niemen kärkeen tulisi saada laituri soutelijoille ja uimareille
- Luonnos on muuten hyvä, mutta rakennettu alue ulottuu liian syvälle Kaukaniemeen. Nelikerroksiset talot eivät sovi Vehmaisiin, kolme riittää. Kovan rahan asuntojen lisäksi tulisi saada kaupungin vuokra-asuntoja ja senioriasuntoja. Olisi hyvä saada uimarantaan laituri, vanhanaikaisia takorautapenkkejä, omenapuita, marjapensaita ja Sonnivuorelle huvimaja.
- Kiinteistöyhtiö esitti, että liikerakennukselle tulee osoittaa kaksi hyvää liittymää uudelta kadulta ja niiden väliin 5 kadunvarsipysäköintipaikkaa. Kaupan huoltoalueen väljyys tulee turvata. Alueen pysäköinnille tulee osoittaa riittävän suuret alueet, ettei kaupan pysäköintialue kuormitu liikaa.
- Yksityisen maan omistajat eivät hyväksyneet maalleen esitettyä asemakaavaratkaisua, jossa kiinteistön ranta-alue kaavoitettiin puistoksi.

Lausunnoissa annettiin seuraavaa palautetta:

- Pirkanmaan maakuntamuseo. Kulttuurihistorialliset arvot on pääsääntöisesti huomioitu kiitettävällä tavalla. Tiiviit asuntokorttelit tekevät rakennetun alueen ja puiston rajasta voimakkaan kontrastisen. Rajapinnan pehmentämiseen tulisi kiinnittää huomiota rakentamistapaohjeessa tai rakentamisen volyymia vähentämällä. Kaavaehdotus tulee lähettää maakuntamuseoon lausuntoa varten.
- Ely-keskus. Täydennysrakentaminen on yhdyskuntarakenteellisesti perusteltua. Tiivis rakenne mahdollistaa laajan viheralueen säilymisen. Niemialueen saavutettavuus asukkaille tulee turvata laadukkailla yhteyksillä. Kokonaisuuden yleisilmeeseen tulee panostaa. Selvitysaineisto on hyvä ja erityiset arvot on pääosin otettu huomioon. Liito-oravan kulkureitti pohjoiseen tulee varmistaa selkeällä viheryhteydellä. Rakentaminen sijoittuu liito-oravan käytössä olevan alueen päälle, tämän vaikutukset tulee arvioida ja ottaa huomioon kulkuyhteyttä tarkasteltaessa. Selvitykset melusta ja maaperän pilaantuneisuudesta tehdään vasta ehdotusvaiheessa ja ELY-keskus ottaa tällöin kantaa näihin sekä kokonaisuuteen.
- Yleiskaavoitus. Asemakaava poikkeaa yleiskaavan käyttötarkoituksesta, joten on tehty yleiskaavallinen tarkastelu, jolla on arvioitu vaikutukset yleiskaavaan. Tarkastelussa ei ole otettu kantaa palvelujen ja hallinnon alueen toteutumattomuuteen. Tulisi esittää perustelut sille, että aluevaraus voidaan muuttaa asumiselle.
- Ympäristönsuojelu. Kaukaniemen alue kuuluu Tampereen kaupungin luonnonsuojeluohjelman kohteisiin, jossa on tarkoitus suojella vanhaa kartanoympäristöä, sen puustoa ja kasvillisuutta. Kartanomaisen ilmeen säilyttäminen saattaa olla riskinä erityissuojeltavan lajin kuoppajänönkorvan esiintymälle, siksi kuoppajänönkorvan ohjeellinen esiintymispaikka on syytä merkitä kaavakartalle. Liito-oravaselvityksen mukaan jätöksiä löytyi koko selvitysalueelta ja on ajateltavissa, että koko Kaukaniemen alue on liito-oravan kannalta suotuisaa aluetta. Suunniteltu asuinkortteli katkaisee luontaisen lii-

to-oravan kulkuyhteyden pohjoiseen Kangasalantien yli. Mikäli halutaan, että istutettavat alueet toimivat korvaavana yhteytenä, on istutettavan puuston oltava tähän tarkoitukseen sopivaa. Sopivia puita ovat vähintään 10 metriä korkea kuusi, koivu, haapa ja leppä riittävän taajaan istutettuna. Rakentamisen rajoittuminen tonteille tulee varmistaa aitaamalla sekä kieltämällä luiskaukset yleiselle alueelle. Hulevesisuunnitelma sekä selvitykset melusta ja maaperän pilaantuneisuudesta on tarkoitus tehdä vasta jatkossa ja ympäristönsuojeluyksikkö pyytää saada lausua myös ehdotusvaiheessa. Luontoarvoista johtuen aluetta koskeva käyttö- ja hoitosuunnitelma tulee laatia yhteistyössä ympäristönsuojeluyksikön kanssa.

- Kaupunkimittaus. Kaavaluonnoksesta puuttuu kadunnimet. VE1: Kaava-alueita laajennetaan Kangasalantiehen asti Kaukajärventien kohdalla ja kadulle annetaan uusi nimi (=katu 1). Kolmelle tontille pitää tehdä osoitteen muutos, mutta samalla osoitteisto selkiytyy. VE2: Kaavasta ei poisteta Kaukajärventien nimeä ja katu 1 nimetään uudella nimellä. Ei osoitteen muutoksia.
- Tampereen vesi. Nykyinen jakeluvesijohto sijaitsee tontilla 4621-11 nykyisellä Ryötinkadulla ja se tulee siirtää rakentajan kustannuksella. Kortteli 4620 voi johtaa jätevedet Kaukajärventörmän verkostoon. Muiden jätevedet voidaan johtaa Sipinkujan kautta korttelissa 4489 olevaan runkojätevesiviemäriin. Saunarannan jäteveden pumppaamon kapasiteetti tulee tarkasteltavaksi. Kaava-alue on luontevasti liitettävissä Tampereen veden toiminta-alueeseen. Sonnivuoren ja matonpesupaikan välillä onhalkaisijalta 300 mm betoninen keräilyjätevesiviemäri, sitä varten tulee tehdä maanalaisen putken rasitemerkintä.
- Telia Sonera. Kaupungin vuokra-alueella olevan telilaitetilan ja maston esteetön käyttö tulee ottaa huomioon. Mikäli tulee muutostarpeita, korvauskataulu tulee suunnitella siten, että telepalvelut alueella voidaan myös jatkossa taata.
- Kiinteistötoimi. Ei huomauttamista asemakaavalliseen puoleen.

Ehdotusvaihe

Asemakaavaa tarkistettiin 8.12.2014 luonnoksesta saatujen lausuntojen ja jatkosuunnittelun myötä seuraavasti:

- Puiston laidalla yhtiömuotoiset pientalotontit (AP) muutettiin omakotitonteiksi (AO), minkä seurauksena kortteli- ja tonttinumerointia tarkistettiin.
- Alueen keskiosan katualueita levennettiin ja niille merkittiin liito-oravan pohjois-etelä – suuntaisen kulkuyhteyden varmistamiseksi alueen osa, jolle tulee istuttaa liito-oravan kulkureitiksi soveltuvaa puustoa
- Yksityinen maa jätettiin pois asemakaavasta.
- Katujen ja puiston nimet lisättiin.
- Laadittiin rakentamistapaohje
- Teetettiin selvitykset melusta ja maaperän haitta-aineista

Ehdotuksen tarkistaminen

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi kokouksessaan 16.12.2014 asemakaavaehdotuksen nro 8455 asetettavaksi nähtäville 18.12.2014–30.1.2015 väliseksi ajaksi ja esitti sen nähtävillä olon jälkeen kaupunginhallituksen ja valtuuston hyväksyttäväksi.

Asemakaavaehdotuksesta saatiin kolme lausuntoa ja kaksi muistutusta. Ohessa ovat tiivistelmät lausunnoista ja muistutuksista, vastine niihin sekä kuvaus kaavaan 15.6.2015 tehdyistä tarkistuksista.

Lausunnot ja muistutukset

- Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo lausunnossaan, että kaavaehdotus huomioi alueen kulttuuriympäristön arvot kiitettävästi ja on niiden osalta hyväksyttävissä.
- Pirkanmaan ELY-keskus esittää, että jätteitä sisältävät alueet tulee esittää pima-merkinnällä: Alueen maaperä on kunnostettava ja jätteet poistettava ympäristöviranomaisten hyväksymien suunnitelmien mukaisesti. Kadmiumin kynnsarvon ylittävältä osalta maa-alueelle tulee antaa maankäyttörajoite: Aluetta koskee maa-ainesten käyttörajoite, koska maaperä sisältää kynnsarvon ylittäviä pitoisuuksia haitta-aineita. Alueelta kaivettavia maa-aineksia ei saa sijoittaa alueen ulkopuolelle ilman yhteydenottoa ympäristöviranomaiseen. Erittäin uhanalaisen kotelosienen Kuoppajänönkorvan kasvupaikka tulee merkitä merkinnällä ”Uhanalaisen lajin kasvupaikka”. Kasvupaikan kosteus- ja valo-olosuhteiden muuttaminen, puuston uudistaminen ja hoitaminen sekä maanpinnan rikkominen tulee kieltää.
- Kaupungin ympäristönsuojelu esittää, että tulee lisätä Kangasalantien puoleisten rakennusten seinärakenteen ääneneristävyys 32 dB ja parvekkeiden lasittamisvaatimus. Meluesteen korkeus tulee nostaa 2,5 metriin. On syytä merkitä pilaantuneita maita ja jätteitä sisältävät alueet sekä pilaantuneita maita sisältävä jätevesiallas. Kynnsarvopitoisuuden ylitys aiheuttaa maa-ainesten käyttörajoitteen. Pohjoisimman liito-oravan jätöshavaintokeskitymän kohdalle on osoitettu rakentamista, mikä heikentää liito-oravan elinolosuhteita sekä kulkuyhteyttä pohjoiseen. Kuoppajänönkorvan esiintymispaikka on merkittävä ohjeellisena.
- Tampereen polkupyöräilijät esittävät, että tulee lisätä pyöräpysäköintinormi ja ottaa huomioon yhteys Kangasalantien pyörätieltä Sarvannankujalle ja Sipinkujanteelle.
- Sakari Kestinen esittää, että korttelin 4621 halkaiseva ikivanha Turku-Pirkkala-Hämeenlinna-Viipuri – maantien linja tulisi restauroida korttelin sisäisenä kulkuyhteytenä, mikä on toteutettavissa ehdotuksen mukainen rakennustehokkuus säilyttäen. Nimistö sekoittuu Vehmaisten olemassa olevaan katunimistöön. Jonkun kadun voisi nimetä arkkitehti Wivi Lönnin mukaan. Dagmarinkuja tulisi nimetä Dagmar Grahnin kujaksi. Alueella toimineen Arteknon tuotevalikoimista on varmasti löydettävissä yleisnimiä tuotteita, joiden pohjalta voidaan katuja nimetä. Kujien ja polkujen nimet on kirjoitettu väärin ”Gran”, kun pitäisi olla ”Grahn”.

Kaavoituksen vastine ja kaavaan 15.6.2015 tehdyt tarkistukset

- Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnossa ei ollut huomautettavaa.
- Pirkanmaan ELY-keskuksen ja kaupungin ympäristönsuojeluyksikön lausuntojen mukaisesti viheralueelle lisättiin pima-merkinnät, maankäyttörajoite sekä Kuoppajänönkorvan suojelumerkintä. Lisäksi täydennettiin melumääräyksiä.
- Tampereen polkupyöräilijöiden muistutuksen mukaisesti tonteille lisättiin polkupyöräpysäköintinormi. Kaava mahdollistaa jo nyt pyöräily-yhteyden Kangasalantien pyörätieltä Sarvannankujalle ja Sipinkujanteelle, mutta yhteys merkittiin selkeämmin näkyviin asemakaavan havainnekuvaan.
- Sakari Kestisen muistutuksessa käsiteltyä historiallista tielinjausta on tutkittu Kaukaniemen arkeologisessa tarkkuusinventoinnissa. Tielinjauksesta ei kuitenkaan ollut maastossa havaittavissa olevia yleisestä käytöstä pois jääneitä osia, eikä historiallisia tiekerroksia voi olettaa säilyneen myöskään maan alaisissa kerroksissa. Sen sijaan dokumentoitiin yhteensä 27 Kaukajärven kartanoon liittyvää muuta kohdetta, joista 19 katsottiin olevan asemakaavoituksessa suojeltavia kohteina. Nimistöstä vastaava kaupungin kadunnimitoimikunta käsittelee kokouksessaan 1.4.2015 muistutusta, jonka perusteella nimistössä esiintyvä "Gran" korjattiin muotoon "Grahn". Muilta osin toimikunta totesi, että muistutus ei anna aiheutta nimipäätösten muuttamiseen. Arteknon merkittävän mutta melko lyhytikäisen paikalla tapahtuneen tuotannosta tultaneen kertomaan alueelle sijoitettavissa opasteissa.
- Kuntateknisen suunnittelun myötä viheralueen itäosaan lisättiin varaus teleliikenteen mastolle, maanalaiselle johdolle jätevesien viemäröintiä varten sekä ohjeelliselle alueelliselle hulevesijärjestelmälle.
- Selvityksien täydentymisen myötä kaavan liiteaineistoon lisättiin alueella esiintyvien haitta-aineiden riskinarviointi.
- Asuinkerrostalojen ja rivitalojen tontille (AKR) lisättiin rakennusoikeutta asukkaiden yhteistiloille.
- Katu- ja korttelialueiden sekä rakennusalojen rajauksiin tehtiin vähäisiä tarkennuksia.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaukaniemestä osoitetaan pääosa yhtenä kokonaisuutena viheralueeksi, jonka sisällä puusto ja muu kasvillisuus sekä vakiintuneet kulkureitit voivat säilyä. Viheralue jatkuu Kaukaniemestä länteen päin rantavyöhykkeellä kapeana kaistana. Uudet asuinkorttelit sijoittuvat Kangasalantien varteen kaupan lähelle tiiviinä rypypäänä, joka koostuu pääosin pientaloista. Kaupan viereiseen kortteliin voi rakentua pienkerros- ja rivitaloja. Itäpuoleiselta Ryötinkadulta muodostetaan ajoyhteys Kangasalantien valo-ohjattuun risteykseen uusien kortteleiden välistä kaupan eteläpuolitse. Kaava-alueen pinta-ala on 12 ha, josta viheraluetta on 9 ha ja kortteli- sekä katualuetta 3 ha. Uusien asuinkortteleiden kokonaiskerrosala on 12050 kem², josta asuintiloille on 10000 kem² ja aputiloille 2050 kem². Asuntoja rakentuu arviolta 90 – 100 ja arvioitu asukasmäärä on 200-250.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Täydennysrakentaminen sovitetaan Kaukaniemen kokonaisuuteen siten, että turvataan kulttuurihistoriaan, luontoon, maisemaan ja virkistykseen liittyvät keskeiset arvot. Hanke tukee kaupungin täydennysrakentamistavoitetta, jolla pyritään lisäämään asutusta palveluiden ja joukkoliikenteen vaikutuspiirissä sekä monipuolistamaan asuntotarjontaa eri kaupunginosissa.

5.3 Aluevaraukset ja tekninen huolto

5.3.1 Korttelialueet

Kangasalantien varren asuinkerrostalojen ja rivitalojen kortteliin (AKR) rakentuu noin 40 - 50 asuntoa. Asuinpientalojen kortteliin (AP) rakentuu noin 20 asuntoa. Puiston laidalla on 32 omakotitaloa erillistonteilla (AO). Omakotitontit ovat kooltaan 300 – 400 m². Kullekin omakotitalolle on rakennusoikeutta 180kem², josta 150 kem² on asuntokerrosalaa ja 30 kem² autosuoja- ja taloustilaa.

Asuinkortteleiden rakennusoikeudet ovat:

- Asuinkerrostalot ja rivitalot	AKR	2800+v560+yht50=3410
- Asuinpientalot (paritalot)	AP	2400+v480=2880
- Omakotitalot	AO	4800+v960=5760
- Yhteensä		10000+v2000=12050

Suurin sallittu kerrosluku asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelissa (AKR) on II-IV ja muualla II. Autopaikkoja on rakennettava yhtiömuotoisilla tonteilla yksi asuintilan 85 kerrosneliometriä kohti ja omakotitonteilla kaksi asuntoa kohti. Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään yksi 40 kerrosneliometriä kohti ja vähintään puolet on oltava katettuja. Tonteilla on määräys hule-9, jonka mukaisesti kattovesiä ja päällystetyiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa. Lisäksi on määräyksiä puuston säilyttämisestä, täydennysistutuksista ja puistoon rajautuvien sivujen aitaamisesta. Tien varren tonttien piha-alueiden melusuojaus hoidetaan tien varteen rakennettavilla autosuojilla tai talousrakennuksilla ja niitä yhdistävillä meluaidoilla. Sisätilojen melusuojaus hoidetaan seinärakenteilla. Asuinkortteleiden toteutusta ohjaa asemakaavan ja havainnekuvan lisäksi rakentamistapaohje.

Korttelissa 4626 on varaus sähkömuuntamolle (ET-2) ja korttelissa 4627 teleliikenteen mastolle (ET-15).

5.3.2 Yleiset alueet ja tekninen huolto

Kaukaniemestä osoitetaan pääosa viheralueeksi yhtenä kokonaisuutena. Viheralue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL-10), jota hoidetaan maisemallisena kokonaisuutena, jossa vaalitaan alueen kulttuurihistoriallisia arvoja ja luonnon monimuotoisuutta. Hoitotoimenpiteet, täydennysistutukset, maisemallisten näkymien avaaminen sekä virkistystä palvelevat rakenteet ja varusteet tulee sovittaa hienovaraisesti kokonaisuuteen siten, että otetaan huomioon kunkin osa-alueen erityispiirteet. Toimenpiteissä tulee ottaa huomioon merkittävä kasvi- ja eläinlajisto. Alueelle tulee laatia käyttö- ja hoitosuunnitelma. Pääosa viheralueesta on itäosan viljelypalstojen ympäristöä ja länsiosan niittyä lukuun ottamatta merkinnän sl-7 mukaisesti tärkeänä liito-orava-alueena säilytettävää alueen osaa. Puustoa on hoidettava lajin elinolot huomioon ottaen.

Viheralue jakautuu erityyppisiin osa-alueisiin:

- Keskiosassa on kartanon puutarhan ja rakennuksien jäänteitä sekä Sonniavuoren laella näkötornin perustukset. Pääosa nykyisistä kulkureiteistä sijoittuu tälle osa-alueelle. Sisääntulon puistoon muodostaa Koivukuja, jonka puusto on iäkästä ja uusimisen tarpeessa. Merkinnän s-32 mukaisesti alueen osaa hoidetaan historiallisena kartanopuistona. Vanhoja puistopuita tulee suojella ja tarvittaessa uudistaa. Vanhoja kulkureittejä tulee kunnostaa ja ottaa paremmin esiin. Kaukajärven kartanon asutushistoriaan liittyvät rakenteet kuten rakennuksien kivijalat, tukimuurit ja portaikot tulee suojella kuitenkin siten, että otetaan huomioon virkistyskäytön edellyttämä turvallisuus. Rakenteita ja niiden lähiympäristöä koskevista suunnitelmista tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa. Rakenteet ja niiden sijainti on esitetty asemakaavan liitteenä olevassa selvityksessä.
- Rantarinteet ovat paikoitellen jyrkkiä ja vaikeakulkuisia. Kasvillisuus on tiheää ja lajit pääosin luontaisia. Merkinnän s-33 mukaisesti osa-alue on luontoarvoiltaan merkittävä ja sitä hoidetaan luonnonmukaisena. Eroosion ehkäisemiseksi tulee kulkua ohjata poluille. Tarvittaessa voidaan maastoa tukea rakenteellisesti alueelle sopivalla tavalla.
- Länsiosan niitty on ainut muistuma entisistä avoimista pelloista mahdollisteen näkymän Koivukujalta järvelle. Merkinnän vn-1 mukaisesti osa-aluetta hoidetaan avoimena maisema- tai käyttöniittynä.
- Viherpalvelut kuten leikki ja oleskelu sijoittuu alueen itäosaan, missä on jo nyt palstaviljely- ja matonpesupaikat. Puiston laiduille sisääntulojen yhteyteen sijoittuu pysäköintialueet.

Myöhemmin laadittavassa käyttö- ja hoitosuunnitelmassa esitetään kulkuväylien käsittely, kasvillisuuden suojelu- ja hoitotoimenpiteet, täydennysistutukset, mahdollinen näkymien avaaminen järvelle sekä toimenpiteet lisääntyvän kuluksen aiheuttamien haittojen lieventämiseen ja vaarallisten paikkojen muuttamiseen virkistyskäyttöön sopiviksi. Lisäksi esitetään mahdolliset uudet toiminnot kalusteineen ja rakenteineen kuten oleskelu- ja levähdyspenkit, valaistus, roska-astiat, opastetaulut ja leikkipaikat.

Kaukaniemenkadun katualueen leveys on 10 metriä ja sivukatujen pääosin 8 metriä. Dagmarinkujan ja Sarvannankujan 12 metriä leveille katualueille on määrätty liito-oravan pohjois-etelä – suuntaisen kulkuyhteyden varmistamiseksi alueen osa, jolle tulee istuttaa liito-oravan kulkureitiksi soveltuvaa puustoa. Korttelien jätevedet voidaan johtaa länteen Kaukajärventörmä – kadulla olevaan verkostoon tai viheralueen kautta korttelissa 4489 olevaan runkojätevesivemäriin. Korttelissa 4626 on varaus sähkömuuntamolle ja korttelissa 4627 teleliikenteen mastolle.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaupunkikuvallisesti nykyinen rakentamaton metsikkö muuttuu Kangasalantien varressa kaupunkimaiseksi rakennetuksi asuin ympäristöksi ja hanke kokonaisuutena tukee kaupungin täydennysrakentamistavoitetta. Pääosa Kaukaniemestä osoitetaan viheralueeksi, mikä tekee asuntoalueesta luonteeltaan luonnonläheisen, vaikka korttelialueet rakennetaankin tehokkaasti.

Asuntoalue tukeutuu Kangasalantien bussiliikenteeseen, minkä toimintaedellytyksiä tuetaan väestöpohjaa lisäävällä tehokkaalla maankäytöllä. Ryötinkadun jatke valo-ohjattuun risteykseen helpottaa liittymisliikennettä Kangasalantiehen lisäten liikenneturvallisuutta. Väestölisäys tukee viereisen päivittäistavarakaupan ja muiden viereisten lähipalveluiden toimintaedellytyksiä.

Asuntoalue tukeutuu olevan katu- ja vesihuoltoverkkoon, mikä on yhdyskuntatalouden kannalta edullista. Kaupunki saa tonttien myynti- tai vuokratuloja ilman suuria kuntateknisiä rakentamiskustannuksia.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Pääosa Kaukaniemestä osoitetaan viheralueeksi yhtenäisenä kokonaisuutena. Kulttuurihistoriallisesti ja luonnonoloiltaan merkittävä viheralue säilyy keskeisiltä osiltaan ja alueen virkistyskäyttö turvataan. Osa-alueiden erityispiirteet otetaan huomioon niiden hoidossa. Liikkuminen ohjataan kulkuväylille, jotta sen vaikutus arvokkaaseen kasvillisuuteen jää mahdollisimman vähäiseksi.

Kaava-alueen kaikkien luonnon arvojen säilyttäminen ei onnistu, vaan osa häviää rakentamisen myötä. Asuinkortteleiden reunoilta joudutaan poistamaan suurin osa puustosta ja muusta kasvillisuudesta, mutta keskiosissa tulee puustoa säilyttää ja uusia istuttaa. Tontteihin rajoittuvien metsänreunojen puustoa joudutaan paikoitellen harventamaan valoisuuden lisäämiseksi ja kulutuskestävyyden parantamiseksi. Luonnontilaisten alueiden pinta-ala supistuu ja uusien asukkaiden myötä niihin kohdistuu kovempaa kulutusta.

Linnuston, liito-oravan ja muun eliöstön elintila pienenee, mutta pääosa Kaukaniemestä säilyy edelleen viheralueena. Kaavamääräykset turvaavat liito-oravan elinolosuhteiden ja kulkureittien säilymisen kohtuullisen hyvinä. Liito-oravan kulkuyhteys pohjoiseen turvataan katualueen reunaan istutettavalla puustolla sekä tonteilla säilytettävillä puilla.

5.4.3 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Uusien asuntokortteleiden rakentumisesta huolimatta Kaukaniemeen jää virkistystarpeita palvelemaan noin 9 hehtaarin laajuinen yhtenäinen viheralue, jonka sisällä puusto ja muu kasvillisuus sekä vakiintuneet kulkureitit voivat säilyä. Asemakaavoituksen myötä mahdollistuu virkistysalueen toiminnallinen ja hoidollinen kehittäminen suunnitellusti. Asuntoalueen toteutus lisää ja monipuolistaa asumisvaihtoehtojen tarjontaa.

5.4.4. Vertailu ns. nollavaihtoehtoon

Ilman täydennysrakentamista Kaukaniemi säilyisi laajempänä viheralueena, mutta toisaalta rakentamisen positiiviset vaikutukset eivät toteutuisi.

5.4.4 Vaikutukset yleiskaavaan (yleiskaavallinen tarkastelu)

Asemakaavassa on ranta-alue osoitettu viheralueeksi kantakaupungin yleiskaavan mukaisesti, mutta rajausta on laajempi. Asuinkorttelit sijoittuvat alueelle, mikä on yleiskaavassa merkitty palvelujen ja hallinnon alueeksi pitkän aikavälin varauksena (P/r). Koska asemakaava poikkeaa tavoitteiltaan osittain yleiskaavasta, tehdään ns. yleiskaavallinen tarkastelu, jossa verrataan tehtyä asemakaavaa voimassa olevaan yleiskaavaan. Tarkastelulla arvioidaan suunnitelman vaikutukset yleiskaavaan ja arvioidaan, aiheuttaako ratkaisu esteitä yleiskaavan tavoitteiden toteutumiselle. Yleiskaavallinen tarkastelu suoritetaan käymällä läpi maankäyttö- ja rakennuslaissa esitetyt yleiskaavan sisältövaatimukset (MRL 39§, 2. momentti kohdat 1-9).

1. Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Yleiskaavan keskeiseksi tarkoitukseksi on määritelty, että otetaan rakentamisen piiriin kantakaupungin tilan ja ympäristön kannalta rakennettavaksi vielä soveltuvat alueet. Asemakaavan mukainen täydennysrakentaminen tukee tätä kaupunkirakenteen tiivistämistavoitetta ja on siis toimivuuden kannalta sekä taloudellisesti ja ekologisesti yleiskaavan periaatteiden mukaista.

2. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Kaavamuuos edistää olemassa olevan liikenneverkon ja teknisten verkostojen hyväksikäyttöä.

3. Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Kaava monipuolistaa asumisvaihtoehtojen tarjontaa ja väestönlisäys tukee kaava-alueen vieressä olemassa olevien lähipalveluiden toimintaedellytyksiä. Yleiskaavassa esitetyn laajemmalle palvelujen ja hallinnon alueelle ei ole ilmennyt tarvetta. Nykyisellä liikekeskuksella ei ole laajentumistarpeita ja Vehmaisten alueella julkiset palvelut kuten koulu ja päiväkotit sijoittuvat Kangasalantien pohjoispuolelle. Näin ollen Kaukaniemessä ei ole tarvetta asemakaavoittaa lisää alueita palveluille.

4. Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla

Väestönlisäys tukee joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä. Kangasalantie on määritelty linja-autoliikenteen laatuikätyväksi ja pysäkit sijoittuvat lähelle. Aluetta sivuavat kevyen liikenteen pääreitit. Uusi asutus liittyy taajamarakenteeseen energia-, vesi- ja jätehuollon järjestelyiden osalta.

5. Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta taysapainoiseen elinympäristöön

Ryötinkadun jatkeeksi tuleva uusi katuyhteys yhdistyy Kangasalantien valo-ohjattuun risteykseen helpottaen liittymisliikennettä ja lisäksi näin liikenneturvallisuuuua.

6. Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Uusi asutus ja väestön kasvu tukee viereisten olemassa olevien kaupallisten palveluiden toimintaedellytyksiä.

7. Ympäristöhaittojen vähentäminen

Asuintonteilla on määräykset meluntorjunnasta ja hulevesien käsittelystä.

8. Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnon arvojen vaaliminen

Viheralue on esitetty asemakaavassa laajempaan kuin yleiskaavassa, mikä turvaa rantamaiseman ja luonnon arvojen säilymistä sekä kartanon jäänteiden suojelun historiallisen puiston osana.

9. Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Viheralue on esitetty asemakaavassa laajempaan kuin yleiskaavassa.

Edellä esitetyistä syistä voidaan johtopäätöksenä todeta, että asemakaava ei aiheuta esteitä kantakaupungin yleiskaavan tavoitteiden toteutumiselle.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Meluselvityksen (2014) pohjalta Kangasalantien varren tonttien piha-alueiden melusuojaus hoidetaan autosuojilla tai talousrakennuksilla ja niitä yhdistävillä meluaidoilla. Melusuojan tulee olla vähintään 2,5 metriä korkea. Asuintilojen tienpuoleisten ulkoseinien ääneneristävyyden on oltava vähintään 32 dBA. Rakennuslupa-asiakirjoihin on esitettävä rakennushankkeen meluntorjuntasuunnitelma ja kaavassa vaadittuja melusuojarakenteita on tarvittaessa korotettava.

Maaperän haitta-aineselvityksen (2014) ja riskinarvion (2015) pohjalta viheralueen eteläosan jätevesiallas ja länsiosan jätetäyttö on merkitty merkinnällä pima-3. Pilaantuneiden maiden ja jätetäytön haittavaikutukset on estettävä ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla. Pilaantuneiden maiden ja jätetäytön kunnostuksesta on laadittava erilliset kunnostuksen yleis- ja rakennussuunnitelmat. Viheralueen keskiosassa olevaa pientä aluetta koskee maa-ainesten käyttörajoite (mkr), koska maaperä sisältää kynnyksarvon (VNA 214/2007) ylittäviä pitoisuuksia haitta-aineita. Alueelta kaivettavia maa-aineksia ei saa sijoittaa alueen ulkopuolelle ilman yhteydenottoa ympäristöviranomaiseen.

5.6 Nimistö

Kaupungin kadunnimitoimikunta päätti 8.10.2014 ja 26.11.2014 nimistöstä. Kaukajärventien jatke nimettiin Kaukajärventieksi ja itä-länsi suuntainen pääkatu Kaukaniemenkaduksi. Sivukujiksi nimettiin alueen vanhojen talojen mukaisesti Sarvannankuja, Sipinkujanne, Kartanonkuja, Kauppilankuja, Dagmarinkuja ja Soirilankuja. Virkistysalue nimettiin Kaukaniemeksi. Länsiosa nimettiin Kaukarinteeksi ja alueen lakikohta Sonnivuoreksi, joka on kukkulan vanha nimi. Alueelle tuleva kulkuväylä nimettiin Kaukajärven kartanon perustajan Bertel Grahnin mukaan Bertel Grahnin puukujaksi. Muut polut nimettiin Dagmar Grahnin poluksi, Grahnin tyttären mukaan Gunvor Grahnin poluksi, Kartanonmettäpoluksi ja Palmupoluksi. Viheralueen nimistöstä Kaukaniemi merkittiin virallisesti nimeksi asemakaavakartalle. Viheralueen muut nimet merkittiin havainnekuvaan ja niitä voidaan hyödyntää alueelle sijoitettavissa opasteissa.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Mikäli kaavan hyväksymisprosessi etenee ilman valituksia, on asemakaava lainvoimainen syksyllä 2015. Kaava-alueen toteuttaminen voi alkaa tämän jälkeen kuntatekniikan rakentamisella. Korttelialueiden rakentamisen arvioidaan alkavan vuonna 2016. Yhtiömuotoisten asuntokortteleiden toteuttajat suositellaan valittavaksi tontinluovutuskilpailun perusteella.

6.2 Viheralueen käyttö- ja hoitosuunnitelma

Viheralueelle tulee laatia käyttö- ja hoitosuunnitelma, joka tukeutuu asemakaavaan ja sen oheisaineistoon:

- Asemakaavakartta
- Havainnepiirros
- Asemakaavaselostus
- Kulttuurihistoriallinen selvitys
- Eliöstö ja biotooppiselvitys
- Liito-oravaselvitys
- Arkeologinen tarkkuusinventointi
- Viherympäristöselvitys
- Viheralueen tyypitys
- Viheralueen hoitoluokitus
- Maaperän haitta-ainetutkimus
- Riskikartoitus

6.3 Asuinkortteleiden rakentamistapaohje ro-8455

Asuinkortteleiden toteutusta ohjaa asemakaavan ja havainnekuvan lisäksi rakentamistapaohje. Siinä annetaan lisäohjeistusta mm. asuin- ja talousrakennuksien massoittelusta, kattomuodoista, materiaaleista, väreistä, pihatoimintojen sijoittelusta, kasvillisuudesta ja maaperän rakennettavuudesta.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	837 Tampere	Täyttämispvm	16.12.2015
Kaavan nimi	Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 8455, Vehmainen, Kaukaniemi		
Hyväksymispvm	19.10.2015	Ehdotuspvm	23.06.2015
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	15.04.2013
Hyväksymispykälä	212	Kunnan kaavatunnus	837-8455
Generoitu kaavatunnus	837V191015A212		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	11,7251	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	11,4417
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2834

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	11,7251	100,0	12090	0,10	11,4417	12090
A yhteensä	2,1974	18,7	12050	0,55	2,1974	12050
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	8,8439	75,4	0		8,7366	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,6721	5,7	0		0,4960	0
E yhteensä	0,0117	0,1	40	0,34	0,0117	40
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					

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	11,7251	100,0	12090	0,10	11,4417	12090
A yhteensä	2,1974	18,7	12050	0,55	2,1974	12050
AP	0,6101	27,8	2880	0,47	0,6101	2880
AO	1,1195	50,9	5760	0,51	1,1195	5760
AKR	0,4678	21,3	3410	0,73	0,4678	3410
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	8,8439	75,4	0		8,7366	0
PI					-0,1073	0
VL-10	8,8439	100,0	0		8,8439	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,6721	5,7	0		0,4960	0
Kadut	0,6721	100,0	0		0,4960	0
E yhteensä	0,0117	0,1	40	0,34	0,0117	40
ET-15	0,0080	68,4	20	0,25	0,0080	20
ET-2	0,0037	31,6	20	0,54	0,0037	20
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						