

ASEMAKAAVAN MUUTOS, KALEVANRINTEEN ITÄOSA

KALEVANRINNE XIX TONTIT 835-31, 32, 33, 34, 35, 36 845-2, 3, 4; 885-6,7;1800-1 SEKÄ KATU- JA VIRKISTYSALUETTA

KARTTA nro 8477

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 27.1.2014 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8477. Kaavaehdotusta on tarkistettu 28.4.2014. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.



Kuva 1. Näkymä pohjoisesta Sammonkadulta etelään.

27.1.2014 / Tark. 28.4.2014 Kake / Masu / Aka / MKa

1. TIIVISTELMÄ

1.1. Yleistä

Asemakaavan muutos koskee Tampereen Kalevanrinteen kaupunginosan pääosin liike- ja yritystoiminnan käytössä olevia kortteleita 835, 845 ja 885, sekä katu-, virkistys- ja liikennealueita. Asemakaavalla on tarkoitus muuttaa alue asuinpainotteisemmaksi katutasoon liittyvin liike- palvelu ja työtiloin sekä mahdollistaa alueen keskelle yleisen puistoalueen rakentaminen.

1.2. Kaava-alueen sijainti ja luonne

Alue on n. 2,5 km:n etäisyydellä kaupungin ydinkeskustasta itään ja sijoittuu Kalevanrinteen kaupunginosaan. Aluetta rajaavat pohjoisessa Sammonkatu, idässä Rieväkatu, etelässä Sarvijaakonkatu ja lännessä S-marketin tontti. Suunnittelualueella sijaitsee 60-70 -luvulla rakennettuja toimitiloja ja toimistoja, huolto- sekä varastotoimintoja. Alue sijoittuu raideliikenteelle kehitettävän Sammonkadun, Kalevanharjun sekä tehostuvan kaupan alueen tuntumaan. Kaava-alueen pinta-ala on noin 5,5 ha.



Kuva 2. Ote Tampereen kartasta. Kaava-alue on merkitty punaisella (Pohjakartta: MML 2013).



Kuva 3. Ilmakuva asemakaava-alueelta (Microsoft Bing 2013).

1.3. Kaavan tavoitteet

Asemakaavamuutos laaditaan tonttien haltijoiden aloitteesta Kalevanrinteen osayleiskaavan ja yleissuunnitelman alueelle. Tavoitteena on toteuttaa uudisrakennuksia asuinkerrostaloja katutason liike- ja työtiloja Sammonkadun varteen sekä townhouse-tyyppisiä kaupunkientaloja.

Alueen nykyiset toimitila ja huolto- ja varistorakennukset on tarkoitus purkaa. Asuinalueen suunnittelu pyritään tekemään Kalevan kulttuurihistorialliseen miljööseen sovittaen. Alueen lävistää suunniteltu joukkoliikennekatu, jolle voidaan sijoittaa kaupunkiraitiotie ja pysäkkiterminaali. Koko alueen suunnittelussa on tärkeää uudisrakentamisen, maanalaisten pysäköintilaitosten ympäristöön soveltaminen, eheän kaupunkikuvan luominen sekä alueen toimivuus.

Kaavan yhteydessä laaditulla rakentamistapaohjeella täydennetään asemakaavaa ja ohjataan toteutuksen laatutasoa. Alueella pyritään hyvään kaupunkikuvaan sekä luomaan houkuttelevaa, toimivaa ja laadukasta ympäristöä. Ohjeella pyritään myös varmistamaan lähiympäristön rakentamisen huomioon ottavan ympäristön toteutuminen.

1.4. Kaavaprosessin vaiheet

Tonttien XIX-835-9, XIX-835-17 ja XIX-835-22 osalta YH Länsi Oy on jättänyt 22.8.2011 päivätyn hakemuksen asemakaavan muuttamiseksi. Kaavamuutosta haetaan tonttien rakentamiseksi asuinkerrostalovaltaiseksi alueeksi.

Tontin XIX-835-15 osalta NCC Rakennus Oy Asuminen on jättänyt 23.8.2011 päivätyn hakemuksen asemakaavan muuttamiseksi. Kaavamuutosta haetaan tontin rakentamiseen pääosin asuintarkoituksiin.

Tontin XIX-885-2 osalta Kiinteistö Oy Tampereen Sammontalo on jättänyt 28.11.2011 päivätyn hakemuksen asemakaavan muuttamiseksi. Kaavamuutosta haetaan tontin rakentamiseksi asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

Tontin XIX-885-5 osalta Kiinteistö Oy Sampo 66 on jättänyt 28.11.2011 päivätyn hakemuksen asemakaavan muuttamiseksi. Kaavamuutosta haetaan tontin rakentamiseksi asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi on jättänyt 21.12.2012 päivätyn hakemuksen asemakaavan muuttamiseksi kaava-alueella sijaitsevien kaupungin omistamien maiden osalta.

Kaava on tullut vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS päivätty 3.1.2013) nähtäville asettamisen yhteydessä 3.1.2013. OAS oli nähtävillä 24.1.2013 asti.

OAS:n nähtävillä olon jälkeen alkoi kaavaluonnosvaihtoehtojen valmistelu.

Valmistelutyötä on tehty ohjaus- ja suunnitteluryhmissä. Lisäksi kaavaa laativa konsultti on käynyt useilla maastokäynneillä.

1.5. Viranomaismenettelyt

Luonnosvaiheessa pyydettiin viranomaislausunnot seuraavilta tahoilta:

- Kaupunkiympäristön kehittäminen viranomaisyksikköineen, tilaajaryhmän suunnittelu- ja kehittäminen, kaupunkikehitystyöryhmä, hyvinvointipalveluiden tuotantoalueet: päivähoito ja perusopetus, toisen asteen koulutus ja kulttuuri- ja vapaa-aikapalvelut; joukkoliikenne, viherrakentaminen, kiinteistötoimi, asuntotoimi, esteettömyysasiamies
- Kaupungin yhtiöt ja liikelaitokset: Tampereen kaukolämpö Oy, Tampereen Sähköverkko Oy, Tampereen Vesi Liikelaitos
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Pirkanmaan Jätehuolto Oy
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan liitto

Ehdotusvaiheessa pyydettiin viranomaislausunnot Pirkanmaan ELY-keskukselta, Pirkanmaan maakuntamuseolta, Pirkanmaan pelastuslaitokselta ja ympäristönsuojelulta.

1.6. Osallisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ei tullut asukaspalautetta. Lausunnoista kävi ilmi että Sarvijaakonkadun sähköasema sekä puistomuuntamotarpeet suojaetäisyyksineen on huomioitava.

1.7. Osallisten kannanotot kaavaluonnokseen ja kaavaehdotukseen

Kaavaluonnos asetettiin nähtäville 26.9 - 24.10.2013 väliseksi ajaksi ja esiteltiin kuvauksineen ja alustavine arvioineineen asukastilaisuudessa 15.10.2013. Tilaisuudesta on kirjoitettu muistio mikä on liitetty kaavaan, **liite 12**. Tilaisuudessa oli kysytty mm. 1. vaiheen liikennejärjestelyiden toteuttamisajankohdasta, Sarvijaakonkadun ja Sammonkadun liikennemäärien muutoksista ja miten määrät voivat pienentyä tulevaisuudessa, Sammonkadun nopeusrajoituksista, kaupunkiraitiotien suunnitelmasta ja ratikkapysäkkien sijoittumisesta, pysäköintipaikkojen riittävydestä, asuntojen valmistusajankohdasta, kaupunkirivitalojen toimivuudesta ja miten pientaloasunnot toimivat vilkkaan Sammonkadun varrella sekä S-marketin tulevaisuudesta. Esiin tulleita asioita pohdittiin sittemmin ohjausryhmässä ja päätettiin, ettei kaavaan tarvita täsmennyksiä näiltä osin.

Asemakaavaluonnoksesta annettiin 13 lausuntoa, muttei yhtään mielipidettä. Lausunnoissa kiinnitettiin kriittisesti huomiota Sammonkadun varrella sijaitsevan purettavaksi esitetyn rakennuksen arvoihin, jätehuollon vaatimuksiin, puistokäytävien kunnossapitoon pelastusteinä, sähkömuuntamovarausten tarpeeseen, rakentamistehokkuuksiin, liikennemelun tarkasteluihin, vaikutuksiin ja meluntorjuntamääräyksiin, maaperän haitta-aineiden huomioimiseen, ilmanlaatuun ja ilmanvaihtojärjestelyihin, rakennusten kaupunkikuvallisiin asioihin kuten rakennustyyppien määrään ja kaavan itäpään rakentamistapaan ja yleiseen sekavuuteen, suunnitellun puistoalueen laajuuteen, puiston pelastuspaikkojen sijoittumiseen, puiston ja tonttien välisiin rajauksiin, tonttien ajoyhteyksiin, kaukolämmön toteuttamistapaan, hulevesialueiden merkitsemiseen kaavakartalle sekä vesihuollon järjestämiseen. Ohjausryhmässä päädyttiin muuttamaan itäpään rakentamisratkaisuita, täydentämään asemakaavakarttaa mm. muuntamovarauksilla sekä pima- ja pirak-määräyksillä. Kaavakarttaan täsmennettiin mm. ajoyhteyksiä ja meluntorjuntavaatimuksia, leikki- ja oleskelualueita sekä parvekemääräyksiä. Lisäksi selostukseen ja rakentamistapaohjeeseen tehtiin täsmennyksiä kuvauksiin.

Liitteessä 13 on kootusti annetut lausunnot ja kaavoittajan niihin antamat vastineet.

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi 4.2.2014 asemakaavaehdotuksen asetettavaksi nähtäville ja esittää sen nähtävillä olon jälkeen kaupunginhallituksen ja valtuuston hyväksyttäväksi.

Asemakaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia nähtävillä oloaikana 6.2.-10.3.2014.

Asemakaavaehdotuksesta antoivat lausunnon Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan ELY-keskus sekä ympäristönsuojelu. Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa lausunnossaan, että asemakaava on kulttuuriympäristöarvojen osalta hyväksyttävissä.

Ympäristönsuojelu tuo esiin lausunnossaan asuntojen avautumisen ainoastaan melun puolelle, asuntojen korvausilman oton huomioimisen sekä hulevesijärjestelyjen tilavarausten merkitsemisen kaavakartalle.

Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunnossa painottuvat liikennemelukysymysten huomioiminen. Lausunnossa todetaan, että rakentamiselle tulee antaa riittävät ja liikenneselvitysten perusteella oikein kohdennetut määräykset meluntorjunnasta ja melusuojauksen toteuttamisesta korkeatasoisena.

Asemakaavaan sisältyvien rakenteiden ääneneristävyysvaatimusten tulee olla riittäviä ja niiden tulee perustua kaavoituksen 1. vaiheen melutarkasteluun. Lisäksi asemakaavassa tulee osoittaa keinot, joilla parhaiten voidaan vaikuttaa alueen ilmanlaatuun.

Pirkanmaan pelastuslaitos ei antanut lausuntoa.

Liitteeseen 15 on koottu asemakaavaehdotuksesta annetut lausunnot sekä kaavoittajan niihin antamat vastineet.

Lausuntojen ja saatujen kommenttien pohjalta kaavaehdotukseen tehtiin pieniä tarkistuksia, jotka on tarkemmin kuvailtu selostuksen kohdassa 5.5.4.

1.8. Suunnittelun lähtökohdat ja tehdyt selvitykset

Kalevanrinteen alueelle on laadittu osayleiskaava ja yleissuunnitelma jotka ovat asemakaavaehdotuksen pohjana. Asemakaavaa suunnitellaan kokonaisuutena yhdessä asemakaavan 8478 kanssa. Tampereen Kaupunkiympäristön kehittäminen, NCC Rakennus Oy, Pohjola Rakennus Oy Sissä-Suomi, YH-Kodit, VTS ja YIT Rakennus Oy Tampere ovat tilanneet asemakaavan aineiston WSP:ltä.

Kaava-alueita koskevat seuraavat suunnitelmat ja selvitykset:

- Kalevanrinteen osa-yleiskaava

24.5.2011

■ Kalevanrinteen yleissuunnitelma-alue 8433, (maaperän) historiaselvitys	4.4.2013
■ Kalevanrinteen yleissuunnitelma ja rakentamistapaohje/ WSP – Tampereen kaupunki	23.4.2013
■ Kalevanrinteen katujen yleissuunnitelma/ Ramboll	9.12.2013

Tämän asemakaavan 8477 yhteydessä laaditut selvitykset ja suunnitelmat:

■ Kalevanrinteen asemakaava-alueiden 8477 ja 8478 laskennallinen tarkastelu ilman typpidioksidipitoisuuksista/ luonnos/ WSP	12.6.2013
■ Hulevesiselvitys ja –suunnitelma Donna ID 638408 + liitteet 1 ja 2	19.6.2013
■ Kalevanrinteen rakennettavuusselvitys/ kaava 8477/ Ramboll ID-numero: 644128	13.9.2013
■ Maaperän haitta-ainetutkimus/ kaava 8477/ Ramboll	19.9.2013
■ Kalevanrinne yleissuunnitelma - alueen rakennetun ympäristön aluedokumentointi / Tampereen kaupunki	9.2013
■ Kalevanrinteen verkostosiirtojen alustava yleissuunnitelma/ Ramboll	12.2013
■ Katuverkon 1.vaiheen suunnitelma/ Ramboll/ dwg	5.12.2013
■ Kalevanrinteen asemakaava-alueiden 8477 ja 8478 laskennallinen meluselvitys/ WSP	31.10.2013
■ Kalevanrinteen orsivesiselvitys, lisäselvitys rakennettavuusselvitystä varten / Ramboll	10.1.2014
■ Kalevanrinteen asemakaava-alueen 8477 laskennallinen meluselvitys/ lisätarkastelut: 1. toteutusvaihe ja yleissuunnitelman mukainen ennustetilanne/ WSP	22.1.2014

1.9. Asemakaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaava koostuu kolmesta korttelista ja niiden keskelle jäävästä kolmion mallisesta puistoalueesta. Alueen pohjoispuolitse kulkee joukkoliikennettä palveleva Sammonkatu. Alueelle on suunniteltu asumista, senioritalo sekä katutason liiketilaa Sammonkadun varteen.

Korttelialueet, mitoitus, rakennusoikeus

Asemakaava-alueella on asumiseen tarkoitettua rakennusoikeutta kerrosalaneliömetreinä 51 020 k-m² ja liike-, toimisto-, palvelu- tai työtilojen rakentamiseen käytettävää rakennusoikeutta kerrosalaneliömetreinä 2 440 k-m². **Rakennusoikeutta kerrosalaneliömetreinä on yhteensä 53 460 k-m².** Lisäksi sallitaan asukkaiden yhteistiloja 2170 k-m² ja ilmanvaihtokonehuoneiden kerrosalaa 2040 k-m². Sallituista porrashuoneilyksistä on laadittu arvio, jossa on laskettu 15 m² ylittävät osittain kerroksittain enintään 45 k-m²/krs. Kaavassa edellytetään valoisia ja tilasuunnittelun kannalta hyviä porrashuoneita.

Korttelissa 835 on osoitettu lisäksi AH-9- korttelialueen alapuolista autohallia varten maanalaisen tilan rakennusoikeutta 4100 kem²:iä (ma 4100).

Pysäköintipaikat

Pysäköintipaikkojen laskenta pohjautuu rakennusoikeuteen kerrosalaneliömetreinä.

Asuin- ja liikerakentamisen kortteleissa (AL) 1 ap/125 k-m² tarve on 364 ap.

Asuin-, liike-, toimisto-, työ- ja palvelutilojen korttelissa (AK-36) senioriasumiselle 1 ap/se250 k-m² tarve on 35 ap. Yhteensä autopaikkatarve maan alle sijoitettaviin rakenteellisiin pysäköintilaitoksiin on siten **399 ap**.

Laaditun 1. toteuttamisvaiheen katuyleissuunnitelman mukaan autopaikkoja on asemakaavan Sammonkadun alueella 44 ap. Pitkän tähtäimen suunnitelmassa kaupunkiraitiotien tullessa paik-

kamäärä Sammonkadulla pysyisi lähes ennallaan 43 ap ja lisääntyisi Sarvijaakonkadulla, joten autopaikkoja muodostuisi yhteensä noin 66 ap.

Polkupyörien pysäköinti

Asuin- ja liikerakentamisen kortteleissa (AL) 1 pp/40 k-m² tarve on 1123 pp.

Asuin-, liike-, toimisto-, työ- ja palvelutilojen korttelissa (AK-36) 1 pp/80 k-m² tarve on 108 pp.

Yhteensä polkupyöräpaikkoja on siten varattava **1231 pp**, josta vähintään puolet katettuna.

Uusien asuntojen lukumäärä

Kaavalla mahdollistetaan noin 785 uutta asuntoa, mikäli asunnon keskikoko on 65 k-m² asuntokerrosalaa.

Uusia asukkaita

1 asukas / 40 k-m² asumisen rakennusoikeutta tarkoittaisi noin 1275 uutta asukasta.

Työpaikkoja alueella

1 työpaikka / 50 k-m² toimisto- ja liiketilojen rakennusoikeutta tarkoittaisi noin 50 työpaikkaa.

1.10. Asemakaavan toteuttaminen

Toteuttamiseen vaiheistukseen ja aikatauluihin liittyvät:

- kaavoituksen eteneminen, hyväksyminen sekä valmistelevat suunnittelu- ja selvitystarpeet
- sopimukset ja rakennusluvat prosesseineen
- alueella olevien verkostojen siirto- ja uudelleenrakentamistarpeet
- verkostosiirtojen edellyttämät rakennusten ja purkutarpeet ja siihen prosessit
- johto- ja putkisiirtojen aikaikkunat tiettyinä ajankohtina

Tavoitteena on ollut aloittaa rakentaminen vuonna 2014 esimerkiksi alueen itäpäästä kortteleista 845 ja 885 Tämä edellyttäisi todennäköisesti vesihuolto- ja jätevesi- vesijohtojen kaukolämmön ja 110 kV ja 20 kV verkostojen siirtämisiä ja uudelleenrakentamista sopivissa aikaikkunoissa. Osa näistä siirroista on suunniteltu tehtäväksi alueille, joilla on nykyistä rakentamista. Asuntorakentamisen toteutumiseen vaikuttavat yksityisten rakennusliikkeiden markkinointitilanteet.

Yksityisten maanomistajien ja kaupungin välillä tehdään ennen kaupunginhallituksen käsittelyä maankäyttö sopimukset ja tarvittavat kauppa-, vaihto tai luovutus kirjat.

Asemakaavan läntisen ajoyhteyden toteuttaminen edellyttää ajorasitteen järjestämistä naapurikiinteistön 835-23 kautta.

1.11. Mitoitustaulukot

Asemakaava 8477 Kalevanrinne / PTS 28.1.2014 WSP Finland Oy / Tark. 28.4.2014 Kake masu aka / Mka														
Rakennusolkeus kerrosalanelömetreinä		Autopaikat		Poikupyörät		Kerrosalat				Sallitut kerrosalilytykset			Muut kerrosala-arviot	
Tontti	Rakennusolkeus kerrosalanelömetreinä	Pysäköinti-normi	Autopaik-katarve	pp-normi 1/40	pp-normi 1/80	AK-36	AL	AH-9	Liike-, tsto-, palvelu-, työtilat (ltot)	Tontti	yhteistilat (+yht)	iv-konehuone et (iv)	prshuoneiden lukum.	prshuoneilytykset (prs 45/kr) arvio.
835/31	6 640	1 ap/125 kem2	54	166			5 790		850	835/31	360	260	2	630
835/32	4 100							4 100		835/32				
835/33	8640	1ap/so250 kem2	35		108	8640				835/33	120	300	3	810
835/34	2510	1ap/125 kem2	21	63			2510			835/34	140	130	1	270
835/35	2 120	1ap/125 kem2	17	51			2 120			835/35	120	130	1	270
835/36	2 800	1ap/125 kem2	23	70			2 800			835/36	160	130	2	540
845/2	3 060	1ap/125	25	77			3 060			845/2	120	100	1	360
845/3	3 060	1ap/125	25	77			3 060			845/3	120	100	1	360
845/4	3260	1ap/125	27	82			3 110	150		845/4	120	100	1	405
885/6	8 680	1ap/125	70	217			8 150	530		885/6	360	390	3	945
885/7	12 690	1ap/125	102	318			11 780	910		885/7	550	400	4	1395
Yht.	57 560		399	1 123	108	8 640	42 380	4 100	2 440	Yht.	2 170	2 040		5 985

Sallitut kerrosalilytykset			Muut kerrosala-arviot	
Tontti	yhteistilat (+yht)	iv-konehuone et (iv)	prshuoneiden lukum.	prshuoneilytykset (prs 45/kr) arvio.
835/31	300	260	2	630
835/33	120	300	3	810
835/34	140	130	1	270
835/35	120	130	1	270
835/36	160	130	2	540
845/2	120	100	1	360
845/3	120	100	1	360
845/4	120	100	1	405
885/6	360	390	3	945
885/7	550	400	4	1395
Yht.	2 110	2 040		5 985

Pinta-alat	
Aluevaraus	Pinta-ala (m ²)
AK-36	2 911
AL	22 378
AH-9	4 086
ET-2	36
Hidaskatu	721
Muut kadut	19 465
Katuaukio / tori	580
VP	5 311
Yhteensä	55 488

Taulukko 1. Pinta-alat aluevarauksittain.

Sisällys

1.	TIIVISTELMÄ	2
1.1.	YLEISTÄ.....	2
1.2.	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI JA LUONNE.....	2
1.3.	KAAVAN TAVOITTEET.....	3
1.4.	KAAVAPROESSIN VAIHEET.....	3
1.5.	VIRANOMAISMENETTELYT.....	4
1.6.	OSALLISTEN KANNANOTOT OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMAAN.....	4
1.7.	OSALLISTEN KANNANOTOT KAAVALUONNOKSEEN JA KAAVAEHDOTUKSEEN.....	4
1.8.	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TEHDYT SELVITYKSET.....	5
1.9.	ASEMAKAAVAN RAKENNE JA MITOITUS.....	6
1.10.	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	8
1.11.	MITOITUSTAULUKOT.....	8
2.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	11
2.1.	TUNNISTETIEDOT.....	11
2.2.	KAAVAN NIMI JA TARKOITUS.....	12
2.3.	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA.....	12
3	LÄHTÖKOHDAT	14
3.1.	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	14
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	14
3.1.2	Luonnonympäristö.....	15
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	17
3.1.4	Maanomistus.....	23
3.2.	SUUNNITTELUTILANNE.....	23
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	23
4	TONTTIJAKO	30
4.1.	RAKENNUSJÄRJESTYS JA POHJAKARTTA.....	30
5	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	30
5.1.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE.....	30
5.2.	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET.....	30
5.3.	MAANKÄYTTÖSOPIMUS.....	30
5.4.	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	30
5.4.1.	Osalliset.....	31
5.4.2.	Kaavan vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).....	32
5.4.3.	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	32
5.4.4.	Viranomaisyhteistyö.....	32
5.5.	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET.....	34
5.5.1.	Osayleiskaavasta johtuvat tavoitteet.....	34
5.5.2.	Yleissuunnitelman tavoitteet.....	34
5.5.3.	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	37
5.5.4.	Kaavaehdotukseen nähtävillä olon jälkeen tehdyt tarkistukset.....	38
6	ASEMAKAAVAN KUVAUS	39
6.1.	KAAVAN RAKENNE JA MITOITUS.....	39
6.2.	YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN.....	41
6.3.	ALUEVARAUKSET.....	41
6.3.1.	Korttelialueet.....	41
6.3.2.	Muut alueet.....	42
6.4.	HULEVEDET.....	45
6.5.	VERKOSTOSIIRTOJEN ALUSTAVA YLEISSUUNNITELMA.....	45
6.6.	ENERGIATALOUS.....	46
6.7.	ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET.....	46
6.7.1.	Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	47
6.7.2.	Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	47

6.7.3.	<i>Kasvi ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....</i>	48
6.7.4.	<i>Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen</i>	48
6.7.5.	<i>Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....</i>	49
6.8.	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÖIDEN VAIKUTUKSET ASEMAKAAVA-ALUEELLA.....	50
6.8.1.	<i>Liikennemelu.....</i>	50
6.8.2.	<i>Ilmanlaatu.....</i>	55
6.9.	KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	55
6.10.	NIMISTÖ	61
	7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	61
	LÄHTEET	63

2. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

2.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

Tampereen Kalevan kaupunginosan kortteleita 835, 845 ja 885, sekä katu-, virkistys- ja liikennealuetta.

Asemakaavalla no 8477 muodostuu: Tampereen kaupungin Kalevanrinteen kaupunginosan kortteilit 835, 845, 885 ja 1800 sekä katu- ja virkistysaluetta.

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön kehittäminen/ maankäytön suunnittelu.
Asemakaava-arkkitehti Sakari Leinonen

Kaavan tilaaja:

Tampereen Kaupunkiympäristön kehittäminen

NCC Rakennus Oy

Pohjola Rakennus Oy Sisä-Suomi

YH-Kodit

VTS

YIT Rakennus Oy Tampere

Kaavan laatija:

WSP Finland Oy, Heikkiläntie 7, 00210 Helsinki, Petri Saarikoski, Arkkitehti SAFA.

Vireilletulo: 3.1.2013. Dno TRE:9146/10.02.01/2012



Kuva 4. Kaavamuutosalueen rajaus (Pohjakartta: MML 2013).

2.2. Kaavan nimi ja tarkoitus

ASEMAKAAVAN MUUTOS KALEVANRINNE, TONTTIEN XIX - 835-9, 835-15, 835-17, 835-22, 845-1, 885-2 ja 885-5 MUUTTAMINEN ASUINALUEEKSI, KARTTA NRO 8477

ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaupunginosa: KALEVANRINNE XIX

Tontit nro: 835-9, 835-15, 835-17, 835-22, 845-1, 885-2 ja 885-5

Katu-, virkistys- ja liikennealuetta.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU

Kaupunginosa: KALEVANRINNE XIX

Korttelit nro: 835 - osa

845

885

1800

Ohjeelliset tontit nro:

835-31, 32, 33, 34, 35, 36,

845-2,3,4

885-6,7

1800-1

Katu-, ja virkistysaluetta.

2.3. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Nähtäville asetettava aineisto:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma/ TK	3.1.2013
Asemakaavakartta- ja määräykset luonnos 1:1000/ WSP/ TK	27.1.2014
Rakentamistapaohje/ WSP	27.1.2014
Kaavaehdotusta havainnollistava aineisto/ WSP	
LIITE 1 Liittyminen Kalevan lähiympäristöön tasoilmakuvasovite	27.1.2014
LIITE 2 Asemakaavan havainnekuva (asemapiirros) 1:1000	27.1.2014
LIITE 3 Pysäköintitason tasopiirustus 1:1000	27.1.2014
LIITE 4 Kansitason tasopiirustus 1:1000	26.1.2014
LIITE 5.1 - 5.4 Ilmaviistokuvat	22.1.2014
LIITE 6.1 - 6.3 Aluejulkisivut	23.1.2014
LIITE 7.1 A-A 7.2 B-B 7.3 C-C 7.4 D-D Alueleikkaukset	23.1.2014
LIITE 8.1 - 8.6 Perspektiivikuvat	24.1.2014
LIITE 9 Yhteenveto OAS -vaiheen palautteesta	19.9.2013
LIITE 10 Tiilikylänpuiston yleissuunnitelma	10.1.2014
LIITE 11 Aaronaukion yleissuunnitelma	10.1.2014
LIITE 12 Yleisötilaisuuden yhteenveto	15.10.2013
LIITE 13 Vastineet mielipiteisiin ja lausuntoihin	25.1.2014
LIITE 14 Kaava katujen yleissuunnitelmakartalla	27.1.2014
Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen lisätty aineisto:	
LIITE 15 Vastineet kaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin	28.4.2014

- Korttelialue AH-9 / Pihan viitesuunnitelma/ Aihio Arkkitehdit Oy 23.9.2013
 - Kalevanrinteen asemakaava-alueiden 8477 ja 8478 laskennallinen tarkastelu ilman tyypidioksidipitoisuuksista/ luonnos/ WSP Finland Oy 12.6.2013
 - Hulevesiselvitys ja –suunnitelma Donna ID 638408 + liitteet 1 ja 2 19.6.2013
 - Kalevanrinteen rakennettavuus selvitys/ kaava 8477/ Ramboll ID-numero: 644128 13.9.2013
 - Maaperän haitta-ainetutkimus/ kaava 8477/ Ramboll 19.9.2013
 - Kalevanrinne yleissuunnitelma-alueen rakennetun ympäristön aluedokumentointi / Tampereen kaupunki 9.2013
 - Kalevanrinteen asemakaava-alueiden 8477 ja 8478 laskennallinen meluselvitys / WSP Finland Oy 31.10.2013
 - Kalevanrinteen katujen yleissuunnitelma/ Ramboll 9.12.2013
 - Kalevanrinteen verkostosiirtojen alustava yleissuunnitelma/ Ramboll 12.2013
 - Kalevanrinteen orsivesiselvitys, lisäselvitys rakennettavuus selvitystä varten / Ramboll 10.1.2014
 - Kalevanrinteen asemakaava-alueen 8477 laskennallinen meluselvitys / lisätarkastelut: 1. toteutusvaihe ja yleissuunnitelman mukainen ennustetilanne WSP Finland Oy 22.1.2014

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue

Suunnittelualue sisältää Kalevanrinteen kaupunginosan kortteleita 835, 845 ja 885, sekä katu- virkistys- ja liikennealuetta. Alue sijaitsee Tampereen keskustan itäpuolella, n. 2,5 km kaupungin keskustasta. Noin 5,6 hehtaarin kokoinen alue rajautuu pohjoisessa Sammonkatuun, etelässä Sarvijaaakonkatuun, Kalevanharjun virkistysalueeseen ja asemakaava-alueeseen numero 8479, sekä lännessä S-marketin tonttiin XIX-835-23 ja tontteihin XIX-835-25 -30, joilla sijaitsee 1990-luvun alussa rakennettuja asuinkerrostaloja.

Suunnittelualueella sijaitseva rakennuskanta muodostuu 1960 - 1980 -luvulla rakennetuista liike-, pienteollisuus- ja varastokäytössä olevista rakennuksista. Alueen nykyisissä rakennuksissa toimii mm. huonekalukauppoja, autokauppa ja –huoltotoimintoja sekä pienempiä erikoisliikkeitä.

Suunnittelualueella on varasto- ja liikerakennuksia, jotka puretaan.

Vaikutusalue ja lähivaikutusalue

Asemakaavan muutoksen vaikutuksia arvioidaan sekä lähivaikutus- että vaikutusalueella. Lähivaikutusalue on merkitty kuvaan 5 katkoviivalla. Lähivaikutusalueeseen kuuluu S-Marketin ja vuokratontit lännessä, asuinkerrostalot ja ammattiopisto pohjoisessa liike- ja toimistorakentamista etelässä.

Varsinainen vaikutusalue käsittää lähivaikutusaluetta laajemman Kalevan kaupunginosan alueen, johon asemakaavan muutoksella saattaa olla vaikutusta.



Kuva 5. Asemakaava-alue ja katkoviivalla lähivaikutusalue. (Pohjakartta: Microsoft Bing 2013).



Kuva 6. Liittyminen lähiympäristöön.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakennettua ympäristöä, joilla ei sijaitse varsinaista luonnonympäristöä. Asemakaava-alueella ei ole luonnonsuojelulain tai metsälain mukaisia arvokkaita luontokohteita. Kaava-alueella ei ole myöskään luonnonsuojelualueita eikä se kuulu Natura -verkostojen piiriin. Alueella ei ole luontopolkuja eikä kaupungin ulkoilu- tai retkeilymetsiä (Tampereen kaupunki 2009c, 2010a). Alueelle on yleiskaavassa merkitty kaupunkipuistoksi varattu lähivirkistysalue, jonka läpi pohjois-etelä-suunnassa kulkee kevyen liikenteen yhteystarve.

Kasvillisuus ja muu eliöstö

Alueen kasvillisuus käsittää puustoa, joka on pääosin nuorta tai keski-ikäistä koivua. Puut sijaitsevat nykyisten hallirakennusten välissä tai alueen reunoilla. Sammonkadun varressa on lisäksi joitakin muita nuoria yksittäispuita. Puiden alla on kadun varressa nurmea. Alueella ei ole tehty havaintoja arvokkaista eliöistä.

Maisemarakenne, maisemakuva

Alue sijaitsee savilaaksossa. Kaava-alueen etelärajalta nousee Kalevanharjun reunamuodostuma jopa noin 30 metriä korkeammalle kuin suunnittelualueen maanpinta. Kaava-alueella maanpinnan korot vaihtelevat +92,4 - +99,7 välillä. Alun perin peltomaana viljeltyä kaava-aluetta on rakennettu 1930-40-luvulta lähtien. Nykyiset halli- ja toimitilarakennukset sijaitsevat täyttömaalla, joka on ympäröivien teiden maanpintaa korkeammalla. Rakennusten väliset alueet ovat pääosin asfaltoitu. Sammonkadun ja Sarvijaakonkadun varressa on jonkin verran nuorta lehtipuustoa, pääosin koivua.

Maisemakuvaa hallitsevat pääosin punatiiliset 1960-1980-luvun toimitilarakennukset ja Sammonkadun leveä katumiljö. Taustalla nouseva Kalevanharju toimii alueen maisemakuvan rajana ja jäsentäjänä.

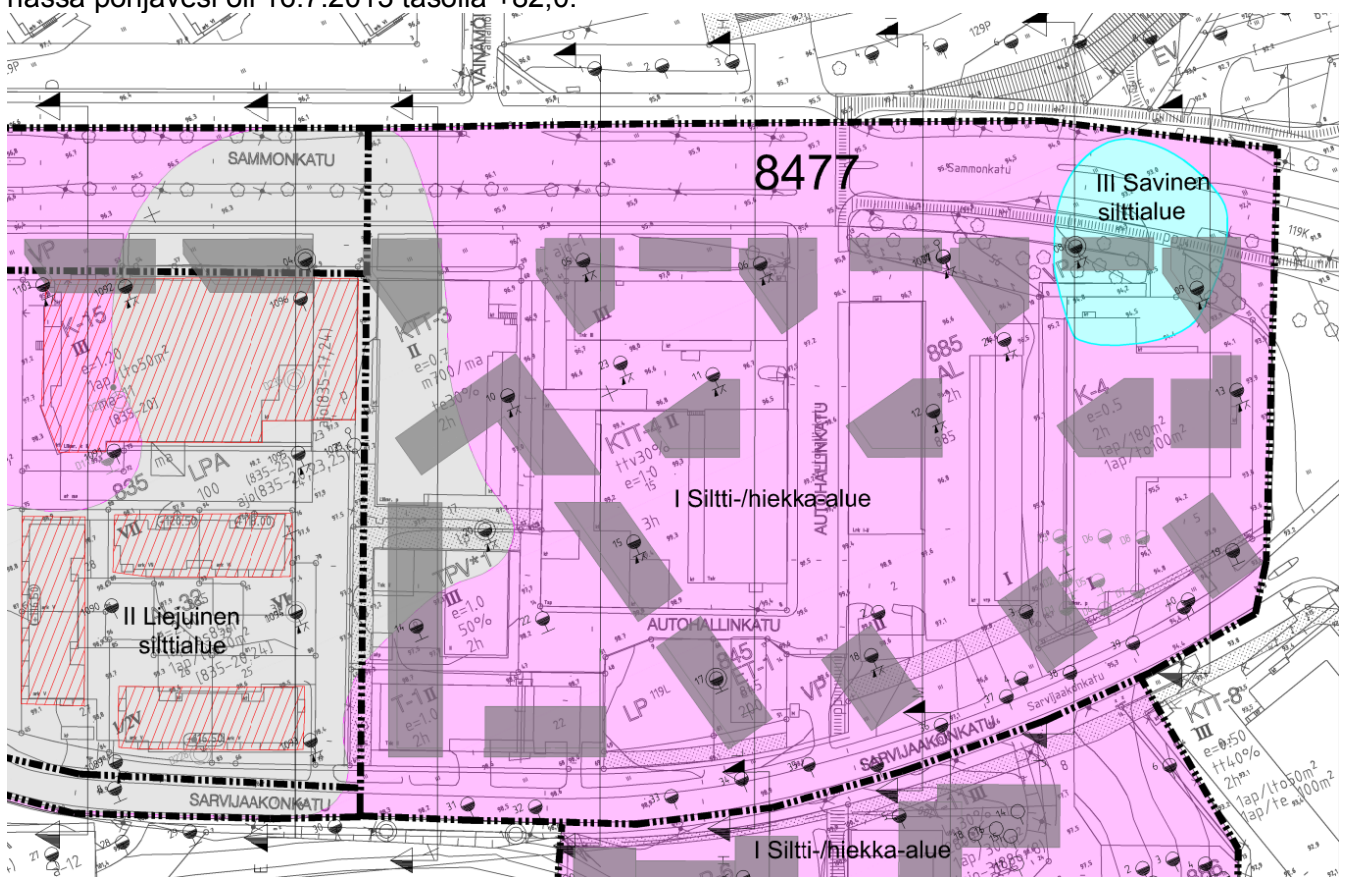
Pienilmasto

Tampereen yleisin tuulensuunta on etelä-kaakko-lounas. Kalevanharjun reunamuodostuma suojaa aluetta näiltä eteläsuuntaisilta tuuilta ja parantaa alueen suojaisuutta muiltakin tuuilta. Toisaalta alueen alavuus tekee siitä kylmän ilman kulkureitin. Ympäröiviltä alueilta kertyy ilman jäähtyessä kylmää ilmaa Sammonkadulle, joka on alueen alavin kohta. Piha-alueet sijoittuvat katualueita ylempiin, jolloin kylmäilma kulkee kortteleita reunustavia katulinjoja pitkin ja korttelialueet pysyvät lämpimimpinä.

Alueen pienilmasto on rakennetun ympäristön leimaama. Pienilmastoon vaikuttaa suuresti kasvillisuuden määrä. Jos kansipihat jäävät kovin puuttomiksi ja kivisiksi, äärevöityy pienilmasto. Kesällä pihat ovat kovin kuumia ja kuivia ja talvella tuulisia ja kylmiä. Kun pihaille ja niiden välille saadaan puustoa ja muuta kasvillisuutta, se lieventää myös korkeiden rakennusten aiheuttamaa tuulen voimistumista ja pyörteisyyttä.

Vesistöt ja vesitalous

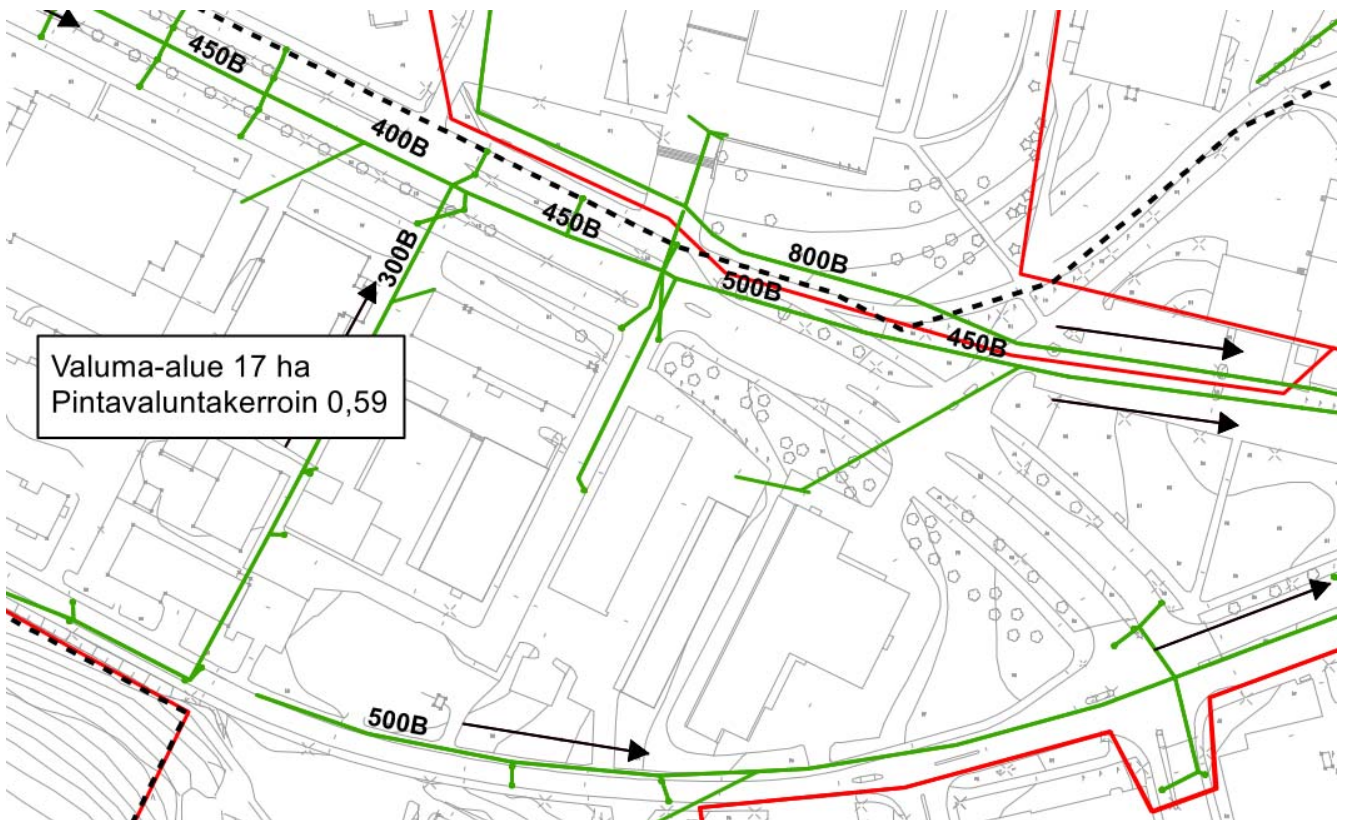
Alueella ei ole luonnon vesistöjä. Alue on kuivatettu salaojin ja ojin Sammonkadun ja Sarvijaakonkadun sadevesiviemäreihin. Alueen poikki menee myös yksi sadevesiviemäri, jossa on Sarvijaakonkadun vesiä ohjattu Sammonkadulle. Vedet johtuvat lopulta Vuohenojan kautta lidesjärveen ja edelleen Pyhäjärveen. Pohjaveden pinta on syvällä. Pohjavettä on havainnointu kahdessa eri pisteessä. Kaava-alueen itäosassa pohjaveden pinta oli 10.7.2013 tasolla +81,1 ja alueen länsireunassa pohjavesi oli 16.7.2013 tasolla +82,0.



Kuva 7. Ote Kalevanrinteen alueen tutkimus- ja rakennettavuuskartasta / Ramboll 13.9.2013.

Maaperä

Alue on pääosin siltti-/hiekk-aluetta sekä länsireunassa ja koillisnurkassa savista silttialuetta. Päällimmäisenä kerroksena on vaihtelevan paksuinen sekalaatuinen täytemaakerros, jonka paksuus on pääsääntöisesti noin 1...2 m, mutta alueen kaakkoisosassa täytemaakerroksen paksuus on enimmillään noin 5 m. Pohjamaa on kauttaaltaan löyhää silttiä tai hienoa hiekkaa, jonka syvyys vaihtelee välillä 12...15 m. Vesipitoisuus on 15...20 %. Löyhässä siltti-/hiekkakerroksessa voi olla paikoin savisia kerroksia. Kaava-alueen länsireunassa pohjamaa muuttuu huomattavasti pehmeämmäksi saviseksi siltiksi, jonka vesipitoisuus on noin 30 %. Tällä alueella pehmeän kerroksen paksuus on 3-8 m ja sen alla on löyhää silttiä pääsääntöisesti 5-10 m paksu kerros. Pohjamaa on kauttaaltaan routivaa. Myös täytemaakerrosta tulee pitää kauttaaltaan routivana epätasalaatuisuuden vuoksi.



Kuva 8. Ote hulevesien nykytilakartasta. Vihreällä hulevesiverkosto virtaussuuntanuolineen / Pöyry 2013.

Hulevedet

Kaava-alue sijaitsee Viinikanojan valuma-alueella. Alueen pintavaluntavesien luonnollinen virtaussuunta on luoteis- kaakkosuunnassa kohti Vuohenojaa ja johdetaan sinne hulevesiviemäreissä. Alueen sisäiset korkeuserot ovat pieniä. Asemakaava-alue on osa valuma-alueita no 5, jonka pintavaluntakerroin on nykyisin 0,59.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Alue on osa Kalevan täydentyvää ja tiivistyvää entistä pienteollisuuden ja kaupan aluetta, jota kehitetään asumisen ja vähäisessä määrin työpaikkojen alueena. Aluetta ympäröivät asuinrakennukset ja Kalevan puistoalueet pohjoisessa. Liikenteellisesti tärkeä Sammonkatu kulkee alueen pohjoisreunaa. Kaava-alueen itäpuolella kulkee Hervannan valtavyöly, jonka liittymän yhteydessä on tilaa

vievää kauppaa, mm. Isku ja Prisma. Alueen pohjois- ja länsipuolella on kerrostaloja. Alueen eteläpuolella on toimisto- ja teollisuusrakennuksia sekä Kalevanharjun virkistysalue.

Kaupunki-/taajamakuva

Alue on kaupunkikuvallinen solmukohta, jossa Kalevan omaleimainen asuinalue vaihtuu halli- ja toimitilarakennusten leimaamaksi keskustan reunavyöhykkeeksi. Sammonkadun leveä katumiljö hallitsee aluetta ja muodostaa esteen kevyen liikenteen poikittaiselle liikkumiselle. Alueen länsipuolella on kerrostalojen muodostamia asuinkortteleita, mutta itse kaava-alueella on vain toimitilarakennuksia. Alueen itäpuolella on suuria kauppojen keskusliikkeitä ja Hervannan valtavyöhykän liittyvien suurimittakaavainen tiemiljö.

Asuminen

Varsinaisella kaava-alueella ei sijaitse asumista, mutta Kalevan kaupunginosa on kerrostalovoitosta asuinalueita. Lisäksi kaava-alueiden 8477 ja 8478 välissä on kolmen kerrostalon muodostama asuinkerrostalokortteli.

Palvelut

Kaava-alueen läheisyydessä on kattavat palvelut. Päivittäistavarakauppojen lisäksi alle kilometrin etäisyydellä on Kalevan kirkko, lukio ja kirjasto, päiväkotit, ammattioppilaitos sekä harrastamahdollisuuksia tarjoavat uimahalli, liikuntahalli ja Hakametsän halli. Kaava-alue kuuluu Tampereen itäiseen palvelualueeseen.



Kuva 9. Alueen palvelut.

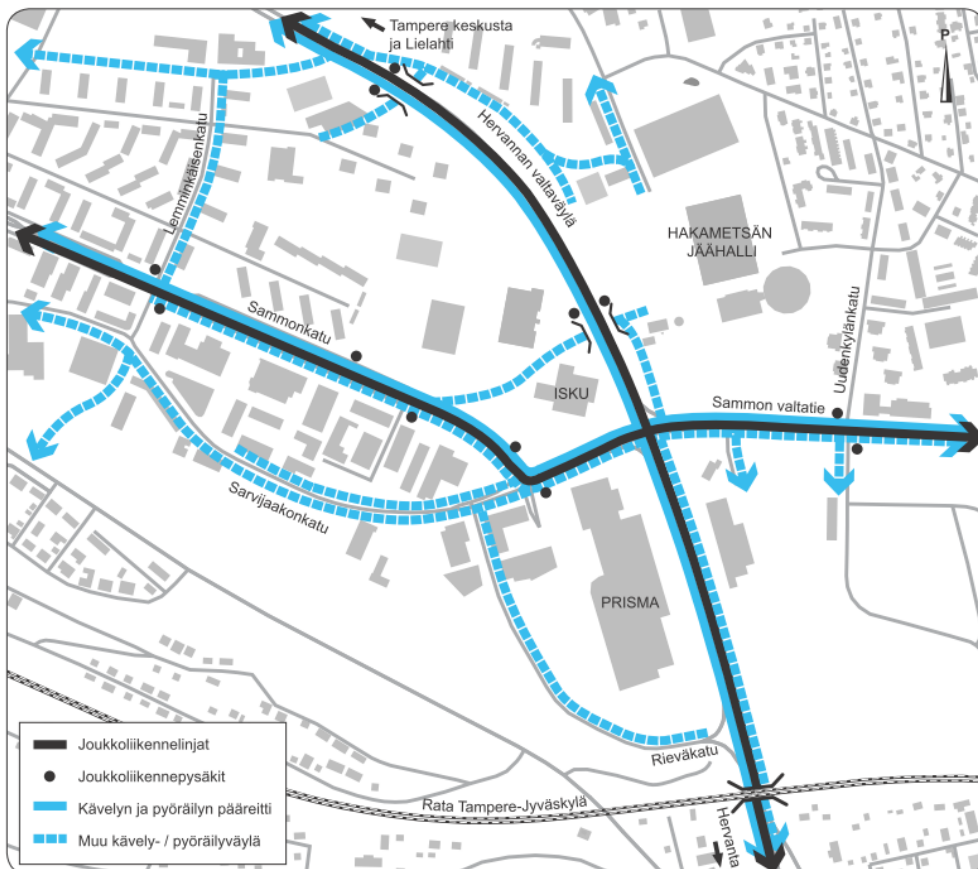
Liikenne

Henkilöautoliikenne on kasvanut Tampereen seudulla merkittävästi vuoteen 2005 saakka, ja kasvun on ennustettu jatkuvan. Nykyisin Tampereen sisäisistä matkoista noin 50 % tehdään henkilöautolla. Joukkoliikenteen osuus Tampereen sisäisistä matkoista hieman yli 10 %. Nykyisin Tampereen kaupungin sisällä hieman vajaa 30 % matkoista tehdään kävellen. Tavoitteena on vähentää autoilua sekä lisätä joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen suosiota. (Tase 2025.)

Alueen itäpuolella kulkee Hervannan valtavyäly, josta on Rieväkadun kautta liittymä Sarvijaakonkadulle. Alueelle pääsee keskustasta pyörällä Sammonkatua pitkin, joka on merkitty Tampereen seudun pyöräilykartassa seudulliseksi pääreitiksi. Etäisyys keskustaan on noin 2,5 km.

Alueelle on laadittu Kalevanrinteen katujen yleissuunnitelma (Ramboll, 2013), johon sisältyy myös uusi kaupunkiraitiotie. Kaava-alueen itälaidalle on suunniteltu raitiotien ja bussien vaihtopysäkki. Toinen raitiovaunupysäkki sijaitsisi kaava-alueen 8478 luoteiskulmassa Sammonkadulla.

Kalevanrinteen alueen joukkoliikennetytydet ovat nykyisin hyvät. Ruuhka-ajan ulkopuolella eri linja-autolinjojen vuoroja kulkee yli kymmenen tunnissa. Matka-aika linja-autolla keskustaan on nopeimmillaan noin 15 minuuttia. Sammonkadun nykyinen liikennemäärä on 12 100 ajon/vrk ja Sarvijaakonkadulla 11900 ajon/vrk (Lähde: Ramboll Finland Oy, 30.4.2013).



Kuva 10. Alueen kävelyn ja pyöräilyn yhteydet sekä joukkoliikenteen linjat ja pysäkit. (Ramboll 2013).



Kuva 11. Nykyiset liikennemäärät / Ramboll 2013

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole tiedossa olevia kiinteitä muinaisjäännöksiä, mutta asemakaava-alueelle sijoittuva Sarvijaakonkadun osa rajautuu Kalevanharjulle sijoittuvaan muinaisjäännosalueeseen.

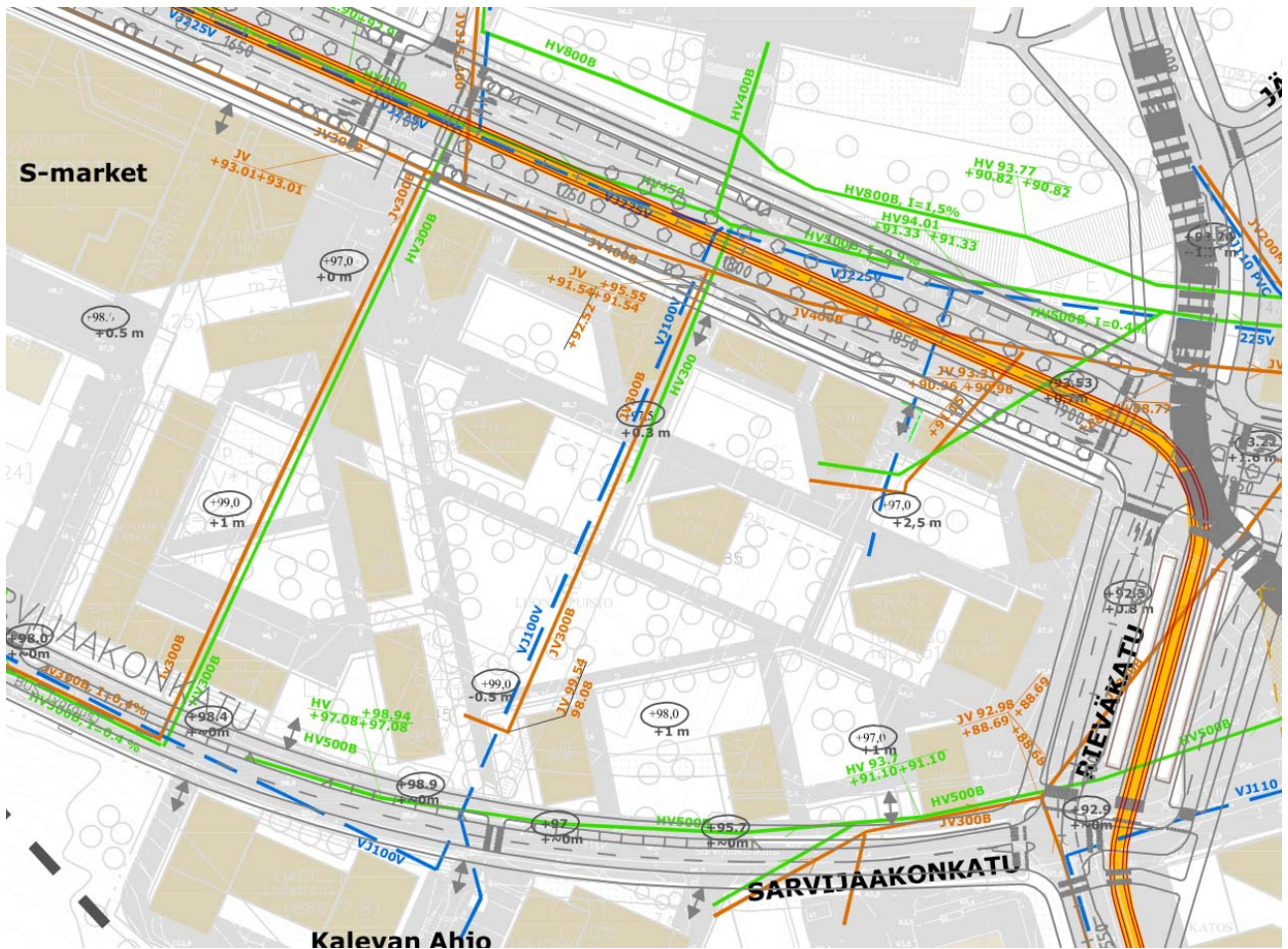
Alueen historiaa

Kaava-alueen läheisyydessä on kaksi aluetta, jotka on listattu valtakunnallisesti merkittäviksi kulttuuriympäristöiksi: Kalevan kirkko ja kaupunginosa sekä Kalevankankaan hautausmaa.

Kalevan kaupunginosa on yksi yhtenäisimmistä ja laajimmista kaupunginosista, joka on toteutettu toisen maailmansodan jälkeen funktionalismin kaavoitusperiaatteiden mukaan. Alueen ydin on Kalevan puistotien ja Kaupinkadun välinen Liisankallio, jolla sijaitsee myös Suomen uudemman kirkkoarkkitehtuurin merkittävimpiin esimerkkeihin kuuluva Kalevan kirkko. Raili ja Reima Pietilän suunnittelema tiilestä ja liukuvalubetonista rakennettu kirkko valmistui vuonna 1968. Alueen muihin tärkeisiin julkisiin rakennuksiin kuuluvat vuonna 1962 Tampereen työväenopiston käyttöön valmistunut Sampola ja Kauppaoppilaitos.

Merkittäviä asuinrakentamisen kohteita ovat mm. Kalevan tornit (1951-56), Kalevankartanon viiden pistetalon ja pitkän lamellitalonauhan ("Kiinanmuuri") muodostama rakennusryhmä (1956-60) sekä Alvar Aallon Ilmarinkadulle suunnittelemaat neljä tiilipintaista lamellitaloa (1949-53).

Elis Kaalamon Liisankallion alueelle laatima asemakaava vahvistettiin vuonna 1938. Asemakaavassa korostetaan avointa korttelirakennetta ja puistojen merkitystä. Asemakaavan myötä aloitettiin myös alueen kahden merkittävän puistotien, Sammonkadun ja Teiskontien rakentaminen. Kaupinkadusta itään olevat alueet, Kalevanrinne mukaan lukien, kaavoitettiin useassa vaiheessa, mutta pitkälti Kaalamon soveltamia funktionalismin periaatteita noudattaen.



Kuva 12. Ote vesihuollon nykytilakartasta. Nykyiset vesijohdot sinisellä katkoviivalla ja nykyiset jätevesiviemärit ruskealla viivalla.

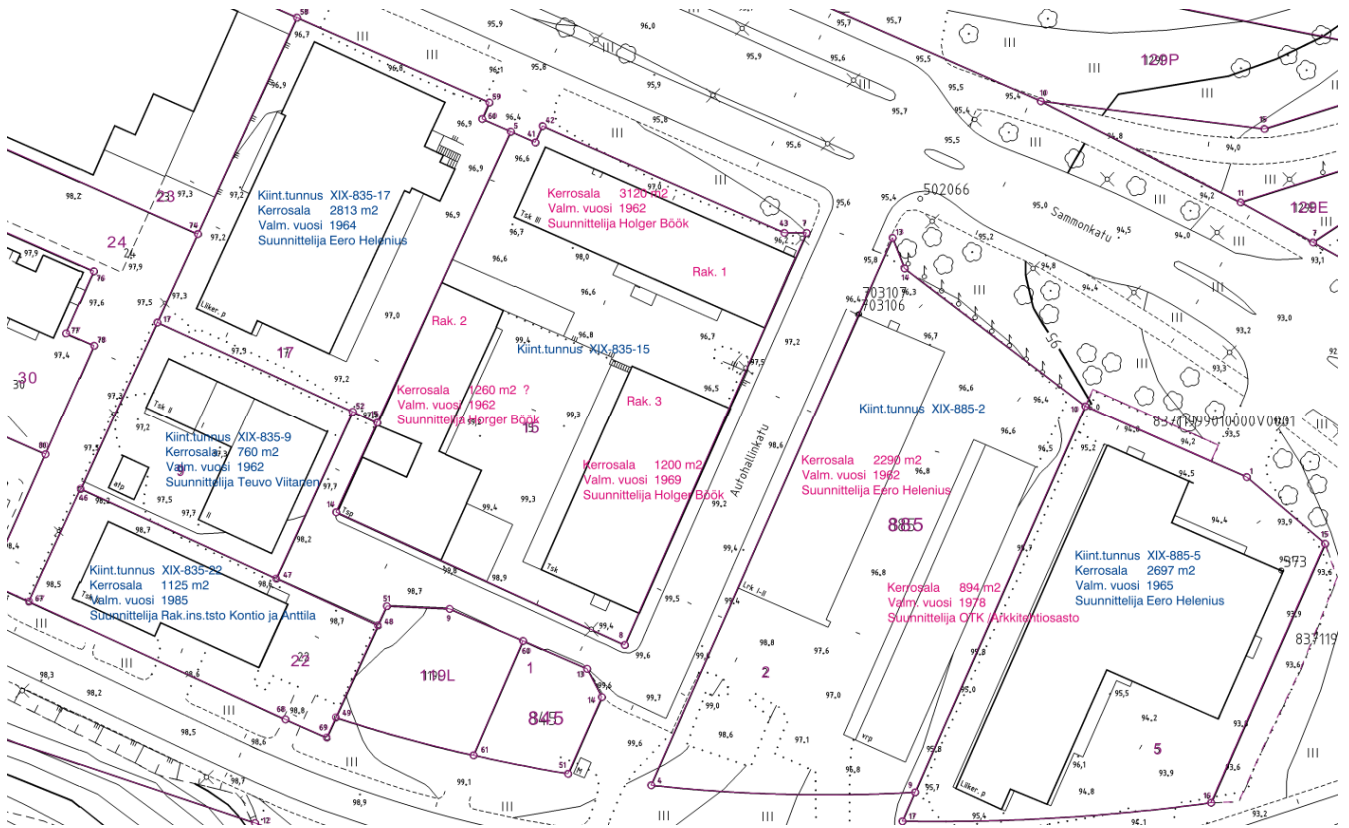
Tekninen huolto

Alueella on varsin kattava viemäri-, hulevesi- ja käyttövesiverkosto. Alueen läpi kulkee pohjois-eteläsuunnassa 110 kV sähkökaapeli ja kaukolämpöjohtoja Autohallinkadun kohdalla sekä kaksi pohjois-eteläsuuntaista vesihuoltolinjaa. Alueella sijaitsee myös muita sähköverkon kaapeleita sekä tietoliikennekaapeleita.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Tampereen kaupungin teettämän päästöjä ja ilmanlaatua mittaavan tutkimuksen yksi mittauspiste sijaitsi Kalevassa, kaava-alueen läheisyydessä. Ilmanlaatu on mittauksen perusteella ollut hyvä. Pienhiukkasten pitoisuuden vuosikeskiarvo oli Kalevassa $7 \mu\text{g}/\text{m}^3$, kun vuosikeskiarvolle annettu

raja-arvo on 25 µg/m³. Typpidioksidin pitoisuuden vuosikeskiarvo oli Kalevassa 13 µg/m³ vuosiraja-arvon ollessa 40 µg/m³. Noin puolet typen oksidien päästöistä tulee liikenteestä. (Tampereen kaupunki 2012.)



Kuva 13. Ote asemakaava-alueen kiinteistötiedoista (Lähde: Tampereen kaupunki 2013)

Rakennettu ympäristö

Asemakaava-alueella on toteutunutta rakentamista 16 159 k-m². Rakennuskanta muodostuu 1962–1978 rakennetuista liike-, pienteollisuus- ja varastokäytössä olevista rakennuksista. Alueen nykyisissä rakennuksissa toimii mm. huonekalukauppoja, autokauppa ja -huoltotoimintoja sekä pienempiä erikoisliikkeitä.

Kaava-alueesta luoteeseen levittyy Kalevan asuinalue. Sammonkadun pohjoispuolella sijaitsee 1960-luvun alkupuolella rakennettuja VI-kerroksisia asuinkerrostaloja, v. 1965 rakennettu entinen kauppapilaitoksen rakennus ja puistoaluetta. Hervannan valtavyhlän varressa on vuonna 1983 valmistunut Iskun kaksikerroksinen liikerakennus ja Sarvijaakonkadun eteläpuolella Kalevan liikekeskus.

Sarvijaakonkadun eteläpuolella sijaitsee lännestä lukien Kalevanharjun virkistysalueen rakentamaton rinnealuetta, v. 1969 rakennettu yksikerroksinen entinen kaupungin kuljetustoimiston auto- ja korjaushallirakennus, jossa on nykyisin mm. työpajatoimintaa, Tampereen Sähköverkko Oy:n muuntamokenttä rakennuksineen sekä I-II -kerroksinen v. 1983 rakennettu liike- ja toimistorakennus Sarvijaakonkadun ja Rieväkadun kulmassa. Idässä suunnittelualue rajautuu Sammonkadun, Sarvijaakonkadun ja Rieväkadun laajaan risteysalueeseen.

Kalevanrinteen kaupunginosassa väestön keski-ikä on 35,9 vuotta. Ikärakenne painottuu työikäisiin, 16–64-vuotiaita oli vuonna 2011 77 % alueen väestöstä. Alle 16-vuotiaita oli vain 11 % ja yli 65-vuotiaita 12 %. Ulkomaan kansalaisia Kalevanrinteessä asui vuoden 2011 lopussa 41 henkilöä, eli 2,6 % väestöstä. Koko Tampereen väestölle vastaava luku on 4 %, joten Kalevanrinne on verrattain vähän kansainvälistä aluetta. (Tampereen kaupunki 2012.)

3.1.4 Maanomistus

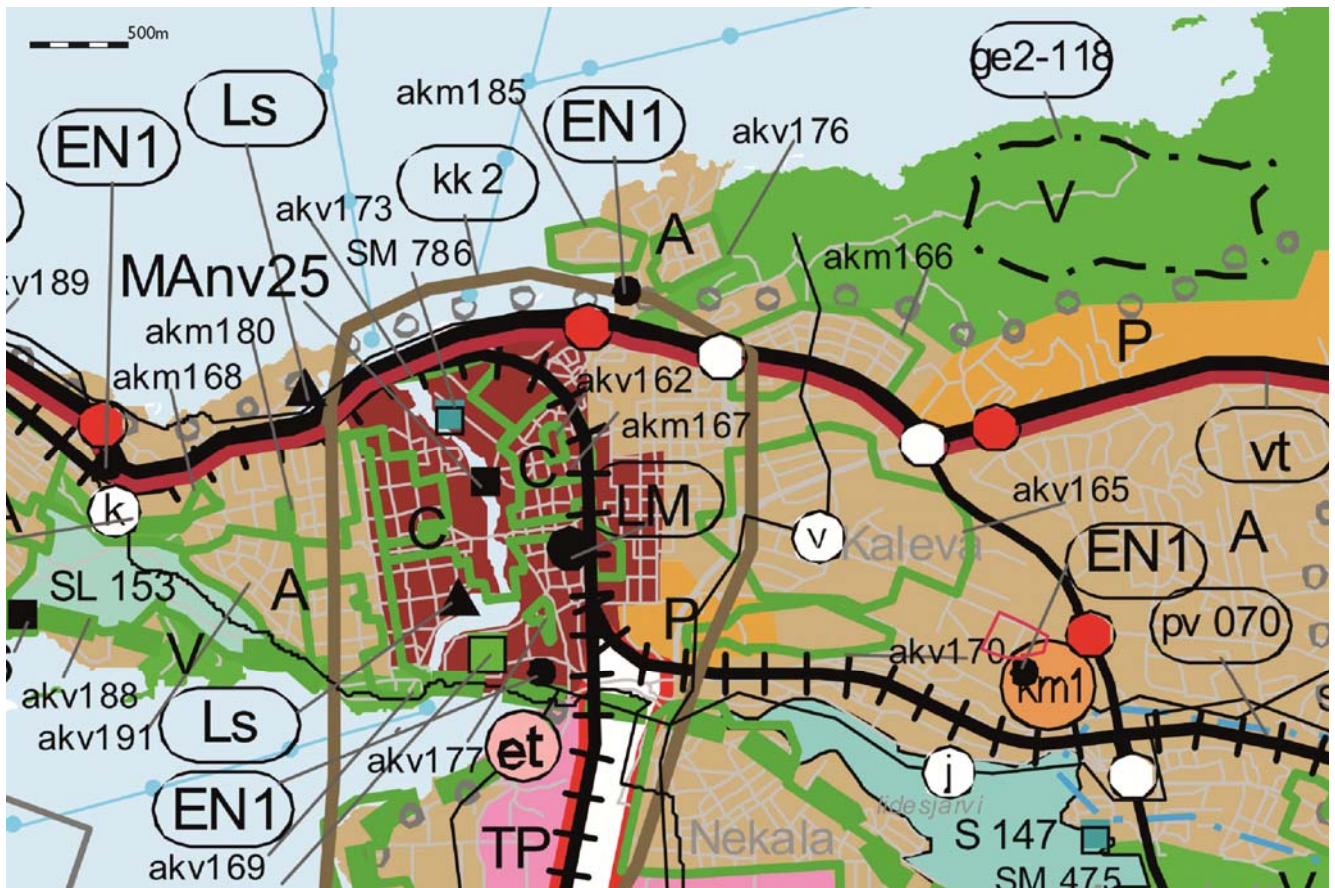
Tontti XIX-835-15 on yksityisessä omistuksessa. Muut kaava-alueen tontit ovat vuokrattuja mutta ovat kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Pirkanmaan 1. maakuntakaavassa (vahvistettu 29.3.2007) suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A), jolla osoitetaan asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueita. Merkintä sisältää kaupan, palvelujen ja hallinnon ja työpaikkatoimintojen alueita, sekä pienehköjä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden alueita. Samoin siihen sisältyy virkistys- ja puisto- ja erityisalueita sekä pääväyliä pienempiä liikennealueita. Merkintä EN1 viittaa kaava-alueen eteläpuolella korttelissa 886 sijaitsevaan sähköasemaan.



Kuva 14. Ote maakuntakaavasta, jossa asemakaava-alue rajattu karkeasti punaisella.

Kalevanrinteen osayleiskaava

Alueella on voimassa Kalevanrinteen osayleiskaava 24.5.2011. Asemakaava-alue on osayleiskaavassa kerrostalovaltaista asuntoaluetta AK-8, jolle saa rakentaa myös liike- ja palvelutiloja sekä

asuinympäristöön soveltuvia työpaikkatiloja; kaupunkipuistoksi varattu lähivirkistysaluetta VLK-2 sekä katualueetta.

AK-8 alueen aluevarauksen tehokkuudeksi on merkitty $e=1,3 - 1,7$ ja aluevarausta koskee määräys: Ensimmäinen Sammonkadulle avautuva kerros on varattava liike-, palvelu- ja työpaikkatiloja varten. Asuinkerrostalot on tarkoitettu rakennettavaksi pääosin enintään yhdeksänkerroksisina. Alueen pysäköinti on toteutettava rakenteellisesti ja sijoitettavaksi siten, että kiinteistölle jää omat pihat.

VLK-2 alueen määräys kuuluu: Alue varataan päivittäiseen yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön kuten yleisille puistoille pienille pallokentille ja leikkipuistoille. Alueelle sijoitettavat toiminnot tulee suojata liikenteen häiriöitä vastaan.

Alueelle on merkitty pohjois-eteläsuuntainen kevyen liikenteen reitti sekä lännen suunnasta alueelle johtava jalankulun yhteystarve.

Sammonkatu on merkitty joukkoliikenteen kehityskäytäväksi, jonka määräys kuuluu: Merkinnällä osoitetaan joukkoliikenteen korkean palvelutason pääreitti. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee luoda edellytykset joukkoliikenteen kehittämiseksi.

Aivan kaava-alueen itäpäässä kulkee Rieväkadun itäreunassa kevyenliikenteen reitti- merkintä.

Korttelin reunoja kiertää meluntorjuntatarve – merkintä.

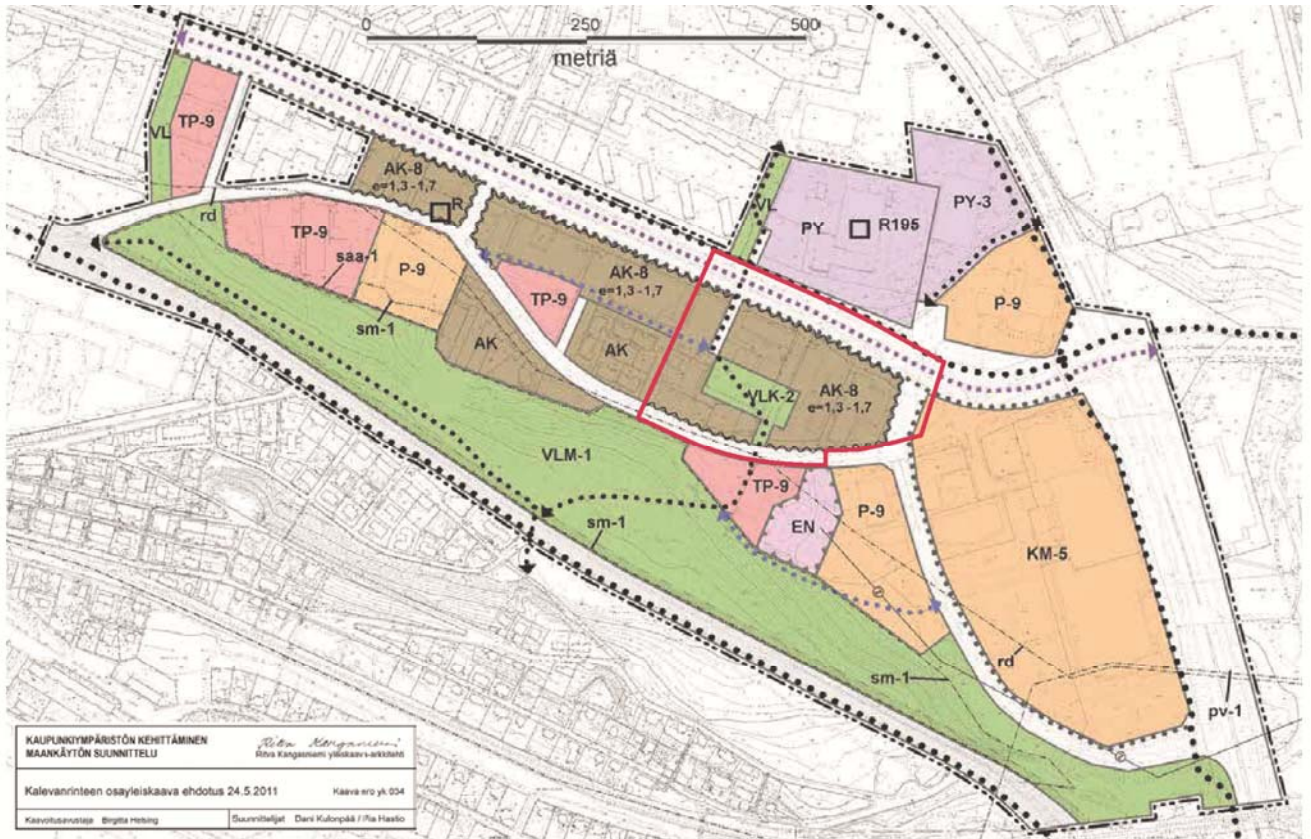
Sarvijaakonkadun kohdalle on merkitty rd-merkintä: Alue, jolla radonpitoisuus on yli 400 Bq/m^3 .

Koko osayleiskaava-alueetta koskevat yleismääräykset: Yksityiskohtaisessa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakentamistavan soveltumiseen Kalevan valtakunnallisesti arvokkaan kokonaisuuteen sekä Sammonkadun elävyyteen. Sammonkadun päätteen sekä Sammonkadun ja Hervannan valtavyylän liittymäalueen kaupunkikuvallisen aseman vuoksi on kiinnitettävä erityistä huomiota palveluiden alueen suunnitteluun.

Joukkoliikennejärjestelyt, pyöräily- ja jalankulkuyhteydet ja pysäköintialueet tulee toteuttaa siten, että syntyy esteetöntä, viihtyisää ja korkeatasoista kaupunkiympäristöä.

Alueella syntyvät hulevedet tulee hoitaa kiinteistökohtaisesti tai ohjata hallitusti alueelliseen sadevesijärjestelmään. Asemakaavoituksen yhteydessä on varmistettava hulevesikäsittelyn toimivuus alueella.

Osayleiskaavan selostuksen mukaan Sammonkadun eteläpuolta kehitetään osana Tampereen kävelykeskustaa.



- | | | |
|--|--|---|
| <p>AK KERROSTALOVALTAINEN ASUNTOALUE</p> <p>AK-8 KERROSTALOVALTAINEN ASUNTOALUE, JOLLE SAA RAKENTAA MYÖS LIIKE- JA PALVELU-ALUEJA SEKÄ ASUINYMPÄRISTÖÖN SOVELTUVIA TYÖPAIKKATILOJA
Ensimmäinen Sammonkadulle avautuva kerros on varattava liike-, palvelu- ja työpaikkatiloja varten. Asuinkerrostalot on tarkoitettu rakennettavaksi pääosin enintään yhdeksäkerroksisena. Alueen pysäköinti on toteutettava rakenteellisesti ja sijoitettava siten, että kiinteistöille jää omat pihat.</p> <p>KM-5 KAUPALLISTEN PALVELUIDEN ALUE, JOLLE SAA SIIJOTTAA SEUDULLISESTI MERKITTÄVÄN VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖN
Alueelle saa sijoittaa yhteen yksikköön vähittäiskaupan kerrosalaa enintään 65000 k-m², josta päivittäistavara-kaupan kerrosalan osuus on enintään 6000 k-m², muun kuin paljon tilaa vaativan erikoistavara-kaupan osuus kerrosalasta on enintään 40000 k-m² ja paljon tilaa vaativan erikoistavara-kaupan osuus kerrosalasta on enintään 19000 k-m². Maantason pinta-alasta saadaan tontilla käyttää pysäköintiä ja siihen liittyviä liikennealueita enintään 1/4. Kauppakeskuksen laajentaminen edellyttää kauppa-keskuksen pysäköintialueelle suuntautuvan ajoneuvoliikenteen pääasiallista ohjaamista Rieväkadun ja Hervannan väittävään liittymän kautta sekä Sammonkatua idästä saapuvan ajoneuvoliikenteen ohjaamista pysäköintialueelle Sammonkadun alitse. Lisäksi lähialueen liittymien toimivuutta parantavat ja kevyen liikenteen liikenneturvallisuutta parantavat ratkaisut tulee olla valmiina ennen laajennuksen käyttöön ottoa.</p> <p>P-9 PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE
Alue varataan yksityisten ja julkisten palvelujen toimittoli-
le. Korttelialueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryk-
sikoita muun kuin paljon tilaa vaativan kaupan käyttöön.</p> <p>PY JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE</p> <p>PY-3 JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE
Alue varataan pääasiassa liikuntaa ja muuta vapaa-aikaa
palvelevaa rakentamista varten.</p> | <p>TP-9 TYÖPAIKKA-ALUE
Alue varataan pääasiassa toimisto- ja työpaikkatiloille sekä nii-
hin liittyville liike- ja varastotiloille. Alueelle ei saa sijoittaa MRL
114 §:n mukaista vähittäiskaupan suuryksikköä eikä kerrosalaa
yli 400 k-m² suuruisia päivittäistavara-kaupan myymälöitä.
Liikekerrosalaa voidaan rakentaa enintään 1/3 toimintojen ker-
rosalasta.</p> <p>VL LÄHIVIRKISTYSALUE</p> <p>VLK-2 KAUPUNKIPUISTOKSI VARATTU LÄHIVIRKISTYSALUE
Alue varataan päivittäiseen yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön,
kuten yleisille puistolle, pienille pallokentille ja leikkipuistolle.
Alueelle sijoitettavat toiminnot tulee suojata liikenteen häiriöitä
vastaan.</p> <p>VLM-1 MAISEMAN- JA LUONNONHOITOALUEKSI VARATTU LÄHI-
VIRKISTYSALUE, KUTEN RANTA, VESISTÖN SUOJA-ALUE,
HARJU, RINNE, MAISEMAPELTO TAI -NIITYT
Alueella säilytetään alkuperäinen luonnonympäristö. Maise-
maa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muut
näihin verrattavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia kuten MRL:n
128§:ssä on säädetty. Alueella sallitaan vähäinen luonnonympä-
ristön huomioitavaa yleistä virkistystoimintaa palveleva
rakentaminen.</p> <p>EN ENERGIAHUOLLON ALUE</p> <p>KATUALUE</p> <p>EDELLEEN KÄYTTÖSSÄ OLEVA HISTORIALLINEN TIELINJA</p> <p>pv-1 VEDENHANKINTAA VARTEN TÄRKEÄ POHJAVESIALUE</p> <p>rd ALUE, JOLLA RADONPITOISUUS ON YLI 400 Bq/m³</p> <p>sm-1 Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistokilla rauhoitettu kiinteä
muinaisainnös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja
muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty.
Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä museovi-
ranomaiselle lausuntoa varten.</p> | <p>saa-1 PUIHDISTETTAVA/KUNNOSTETTAVA ALUE
Alueen maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää asemakaava-
ituksen yhteydessä ja kunnostaa käyttötarkoituksen edellyttämällä
tavalla.</p> <p>e=1,3-1,7 ALUEVARAUKSEN TEHOIKUUSLUKU</p> <p>R MERKITTÄVÄ RAKENNUS
Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunki-
kuvallisesti merkittävä kohde, jota koskevissa toimenpi-
teissä tulee ottaa huomioon sen arvo.</p> <p>195 KOHTEEN NUMERO
Numerointi merkittävän rakennuksen yhteydessä viittaa
julkaisuun Tampereen kantakaupungin rakennuskulttuuri
1998. Ilman numeroa oleva merkintä viittaa Kalevanrin-
teen osayleiskaavan rakennus selvitykseen.</p> <p>••••• KEVYEN LIIKENTEEN REIKITTI</p> <p>••••• KEVYEN LIIKENTEEN REITTI</p> <p>←•••••→ JOUKKOLIIKENTEEN KEHITTÄMISKÄYTTÄVÄ
Merkinnällä osoitetaan joukkoliikenteen korkean palvelu-
tason pääreitit. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee
luoda edellytykset joukkoliikenteen kehittämiseksi.</p> <p>←•••••→ KEVYEN LIIKENTEEN YHTEYSTARVE</p> <p>←•••••→ JALANKULUN YHTEYSTARVE</p> <p>~~~~~ MELUNTORJUNTATARVE</p> <p>⊖ SÄHKÖLINJA - - - - - KAAVA-ALUEEN RAJA</p> |
|--|--|---|

Kuva 15. Kalevanrinteen osayleiskaava, kaava nro yk. 034, kartta 24.5.2011. Asemakaava-alue on rajattu punaisella.

Asemakaava

Tontilla 835-9 on voimassa 12.10.1977 vahvistettu asemakaava nro 5230, jonka mukaan tontti on yhdistettyjen pienteollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (TPV1). Kerrosluku on III. Tontin pinta-ala on 1968 m² ja rakennusoikeus on 1968 k-m² (e=1,0). Tontilla on voimassa 17.2.1969 hyväksytty tonttijakokartta nro 2998. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 9.6.1970.

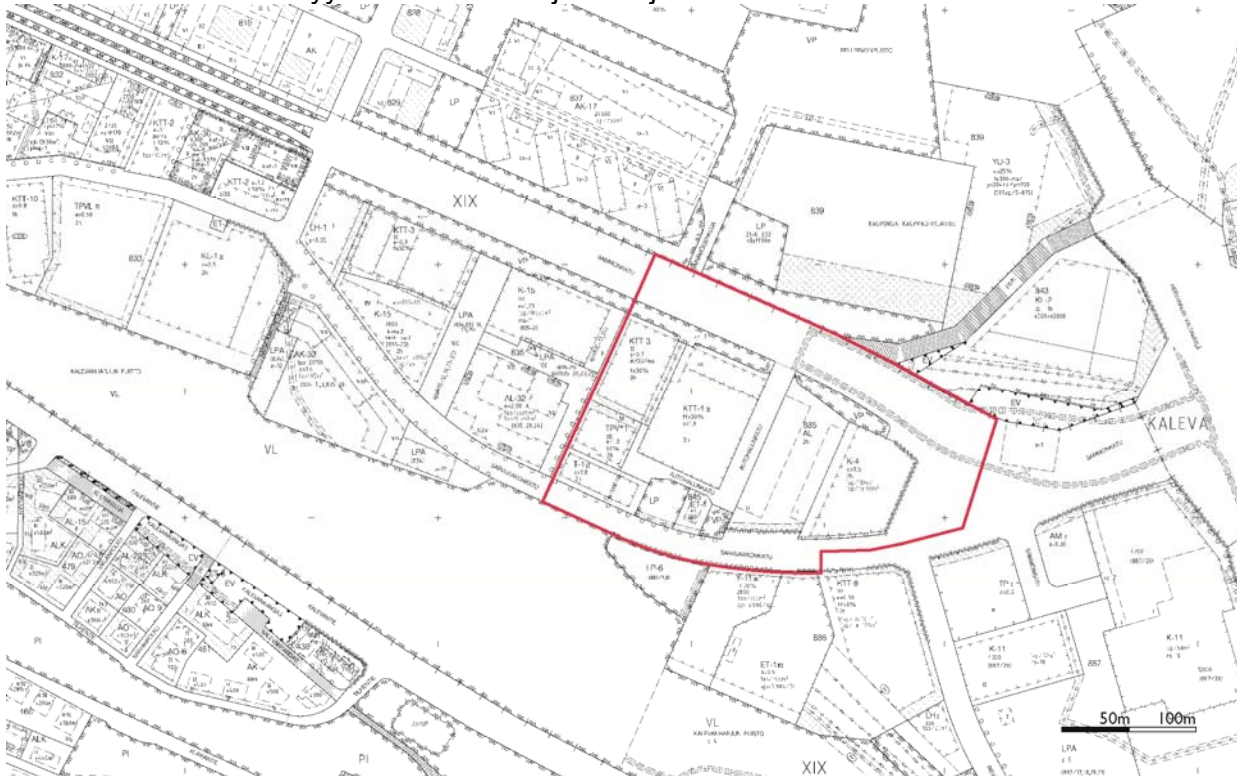
Tontilla 835-15 on voimassa 27.9.1982 vahvistettu asemakaava nro 5953. Tontti on liike-, toimisto-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, jonka kokonaiskerrosalasta saadaan käyttää 30 % teollisuus- ja varastorakennusten kerrosalaksi. Tontille ei saa rakentaa elintarvikepohjaista myymälätilaa (KTT-4). Kerrosluku on II-III. Tontin pinta-ala on 6867 m² ja rakennusoikeus on 6867 k-m² (e=1,0). Tontilla on voimassa 25.4.1977 hyväksytty tonttijakokartta nro 4207. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 26.8.1977.

Tonteilla 835-17 ja 22 sekä tontilla 845-1 on voimassa 18.10.1990 vahvistettu asemakaava nro 6945. Tontti 835-17 on liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialuetta, jonka kokonaiskerrosalasta saadaan käyttää 30 % teollisuustiloiksi. Tontille ei saa rakentaa elintarvikepohjaista myymälätilaa (KTT-3). Rakennuslalle sallitaan kellarikerroksessa 700 m² kerrosalaan laskettavaa yhtenäistä myymälätilaa. Kerrosluku on II. Tontin pinta-ala on 4033 m² ja rakennusoikeus on 2823 k-m² (e=0,7). Tontilla on voimassa 7.6.1982 hyväksytty tonttijakokartta nro 5298. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 6.5.1983.

Tontti 835-22 on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-1), kerrosluku on II. Tontin pinta-ala on 2016 m² ja rakennusoikeus on 2016 k-m² (e=1,0). Tontilla on voimassa 3.4.1991 hyväksytty tonttijakokartta nro 6638. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 18.10.2008.

Tontti 845-1 on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET-1). Tontin pinta-ala on 526 m² ja muuntamon rakennusoikeus on 200 k-m². Tontilla on voimassa 13.3.1978 hyväksytty tonttijakokartta nro 4585. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 14.2.1986.

Kaava-alueeseen sisältyy Sammonkadun ja Sarvijaakonkadun katualuetta.



Kuva 16. Kaava-alueen rajausta ajantasa-asetuskaavakartalla.

Kalevanrinteen yleissuunnitelma

Kalevanrinteen yleissuunnitelma on päivätty 23.4.2013 (WSP Finland Oy). Asemakaava-alueen osalta alueelle osoitettiin korttelialueiden yleisjärjestelyt, puiston sijoittuminen sekä rakentamisen määrät: 3 900 k-m² liike- palvelu- ja työtilaa sekä 49 540 k-m² asumista.



Kuva 17. Kalevanrinteen yleissuunnitelman havainnekuva. Kaava-alueen rajaus kuvassa punaisella.

Hulevesiselvitys ja -suunnitelma

Kalevanrinteen yleissuunnitelma-alueelle on tehty hulevesiselvitys ja laadittu hulevesien hallinnan yleissuunnitelma 19.6.2013 (Pöyry Finland Oy). Raportissa suositellaan käytettäväksi virtaaman tasaamiseen maanalaisia viivytysrakenteita sekä mahdollisuuksien mukaan viherpainanteita. Viivytyspainanteiden, altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytysrakenteiden yhteyteen voidaan varata lietetilavuutta. Tälle kaava-alueelle on laskettu 2.1 ha läpäisemätöntä pintaa joka tarkoittaa yhteensä 210 m³ viivytystilavuutta.

Kalevanrinteen katujen yleissuunnitelma

Kalevanrinteen yleissuunnitelmatyön yhteydessä on laadittu Kalevanrinteen liikennettä ja katuja koskeva Kalevanrinteen katujen yleissuunnitelma 9.12.2013 (Ramboll Finland Oy). Sen mukaan kaava-alueen toteuttamisen edellytykseksi riittävät vähäiset toimenpiteet Sammonkadun osan siirto ja Sarvijaakonkadun ja Rieväkadun risteuksen muutostyöt.

Maaperän ja rakenteiden pilaantuneisuus

Ramboll Finland Oy on tehnyt maaperän, rakenteiden ja pohjaveden haitta-ainetutkimuksia Kalevanrinteen asemakaavan nro 8477, 8478 ja 8479 alueilla. Aiheeseen liittyen on jo tehty 4.4.2013 valmistunut maaperän historiaselvitys (Ramboll). Kaava-alueelle on merkitty viisi mahdollista pilaantunutta aluetta, joille on suoritettu tutkimuskäynti.

Sammonkatu 62:ssa on toiminut autokorjaamo, huonekaluliike ja rengasliikkeitä. Nykyisin siinä toimii huonekaluliike, kampaamo, ilmanvaihtosuodatinmyymälä, jääkiekkokauppa ja kirpputori. Kiinteistössä on aiemmin ollut öljysäiliö, sen silloisesta sijainnista ei ole tietoa. Sammonkatu 64:n rakennuksissa on toiminut useita yrityksiä, muun muassa huonekaluliikkeitä ja autohuoltamoita. Tällä hetkellä rakennuksissa toimii ravintola, löytötavaratoimisto, kirpputori, insinööritoimisto, kiinteistöhuoltoyrityksen huoltotilat sekä useita varastotiloja. Rakennuksien osia on tyhjiällä. Sammonkatu 66:ssa on toiminut muun muassa kenkätehdas, autohuoltamo ja huonekaluliike. Nykyisin rakennukset ovat tyhjiällä. Sarvijaakonkatu 23:ssa on ollut rakennuksen valmistumisesta lähtien muun muassa autohuoltoliike, toimistotilaa ja asunto. Autohallinkatu 7:ssä on toiminut hattutehdas, kirjapaino, metallitakomo ja käytettyjen autojen myyntiliike. Lisäksi siinä on alusta lähtien ollut yksityisasunto. Nykyisin rakennuksissa on kiinteistötoimisto, kokoontumistila ja automaalaamo. Maalaamon tilassa on pitkä rasvamonttu, joka on poistettu käytöstä.

Sammonkatu 66:n alueella on tehty aiemmin maaperätutkimuksia Geotestin toimesta. Alueella ei ole todettu pilaantuneisuutta. Ramboll Finland Oy on tehnyt maaperän ja rakenteiden haitta-ainetutkimuksia vuonna 2012 osoitteessa Sammonkatu 64. Lisäksi Ramboll on tehnyt maaperätutkimuksia osoitteissa Sammonkatu 64 ja Autohallinkatu 2 vuonna 2007. Tutkimusten mukaan maaperässä ei tutkituilta osin havaittu kunnostustarvetta. Sammonkatu 64 rakenteiden betonit sen sijaan todettiin osittain öljyllä pilaantuneiksi.

Vuonna 2013 Ramboll Finland Oy selvitti maaperän ja rakenteiden pilaantuneisuutta. Kaava-alueen länsireunalla sijaitsevien rakennusten rakenteet ovat pilaantuneet öljyhiilivedyillä tutkittujen rakennäytepisteiden R1, R2, R3 ja R5 ympäristöstä. Alueen maaperässä ei todettu pilaantuneisuutta.

Maaperän pohjatutkimus ja rakennettavuusselvitys

Alueelle on laadittu rakennettavuusselvitys. (Tampereen kaupunki, Kalevanrinteen rakennettavuusselvitys, kaava 8477, 13.9.2013. Selvityksen mukaan Alue on pääosin siltti-/hiekk-alueita sekä länsireunassa ja koillisnurkassa savista silttialuetta. Päällimmäisenä kerroksena on vaihtelevan paksuinen sekalaatuinen täytemaakerros, jonka paksuus on pääsääntöisesti noin 1...2 m, mutta alueen kaakkoisosassa täytemaakerroksen paksuus on enimmillään noin 5 m. Pohjamaa on kauttaaltaan löyhää silttiä tai hienoa hiekkaa, jonka syvyys vaihtelee välillä 12...15 m. Vesipitoisuus on 15...20 %. Löyhässä siltti-/hiekkakerroksessa voi olla paikoin savisia kerroksia. Kaava-alueen länsireunassa pohjamaa muuttuu huomattavasti pehmeämmäksi saviseksi siltiksi, jonka vesipitoisuus on noin 30 %. Tällä alueella pehmeän kerroksen paksuus on 3-8 m ja sen alla on löyhää silttiä pääsääntöisesti 5-10 m paksu kerros. Pohjamaa on kauttaaltaan routivaa. Myös täytemaakerrosta tulee pitää kauttaaltaan routivana epätasalaatuisuuden vuoksi. Pohjavedet ovat alueella syvällä.

Orsivesiselvitys

Laaditun orsivesiselvityksen mukaan orsivesien tasot eivät tule merkittävästi vaikuttamaan rakentamiskäytöihin. Maanalaiset kellaritilat ja pysäköintilaitokset voidaan rakentaa normaalien vaatimusten mukaan. Lähde: Kalevanrinteen orsivesiselvitys, lisäselvitys rakennettavuusselvitystä varten / Ramboll10.1.2014.

Meluselvitys

Kaavan valmisteluvaiheessa laadittiin Kalevanrinteen asemakaava-alueiden 8477 ja 8478 laskennallinen meluselvitys (WSP Finland Oy) 31.10.2013. Meluselvityksessä on arvioitu liikennemelua nykytilanteen (vuoden 2007 liikennemäärien) ”worst-case” tilanteeseen pohjautuen. Asemakaavassa osoitettiin selvityksen perusteella rakenteellisia meluntorjuntavaatimuksia liikennemelua vastaan. Lisäksi selvityksen perusteella annettiin määräys parvekkeiden lasittamisesta sekä kahdella alueella melua estävän muurin rakentamisvaatimuksesta.

Luonnoksesta saatujen ympäristösuojelun ja ELY:n lausuntojen perusteella päätettiin kaavaehdotuksen yhteydessä valmistella kaksi lisämeluselvitystä. Selvitykset tuovat lisätietoa 1. vaiheen liikenneverkon melutilanteeseen sekä Kalevanrinteen yleissuunnitelman mukaiseen ennustetilanteeseen 2030, jossa on tutkittu myös Kaupunkiraitiotien meluvaikutusta ja mm. kaarrekirkkuntaa. Selvitysten perusteella voidaan todeta, että verrattuna vuoden 2007 tilanteeseen, rakennuksiin ja piha-alueille kohdistuva melu vähenee, kun Kalevanrinteen katujen yleissuunnitelman mukaista katuverkkoa toteutetaan.

Lähde: Kalevanrinteen asemakaava-alueen 8477 laskennallinen meluselvitys / lisätarkastelut: 1. toteutusvaihe ja yleissuunnitelman mukainen ennustetilanne WSP Finland Oy 22.1.2014.

Meluvaikutuksia on tarkemmin arvioitu selostuksen kappaleessa 6.8.1.

Ilmanlaatuselvitys

Kalevanrinteen asemakaava-alueiden 8477 ja 8478 laskennallinen tarkastelu ilman typpidioksidipitoisuuksista/ luonnos/ WSP Finland Oy 12.6.2013. Selvityksessä on todettu, että asetetut raja-arvot alittuvat.

Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2030

Tampereen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaupunkiseudun rakennesuunnitelman, asuntopoliittisen ohjelman ja ilmastostrategian 21.4.2010. Rakennesuunnitelmassa kaupunkiseudun kasvu on keskitetty keskustoihin ja joukkoliikennekäytävien varsille. Sammonkatu on osoitettu maankäytön kehittämisen kannalta tärkeäksi joukkoliikenteen laatuikäväksi.

Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen Tampereella (EHYT)

EHYT-työn tarkoituksena on etsiä asuntorakentamiseen soveltuvia alueita olevaa kaupunkirakennetta täydentäen ja jatkaen. Suunnittelualue on osoitettu Ehyt –raportissa (2011) keskustan jalankulkuvyöhykkeeseen sekä intensiiviseen joukkoliikennevyöhykkeeseen kuuluvaksi.

RKY 2009

Kalevan kaupunginosa sisältyy Museoviraston laatimaan inventointiin Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009). Perusteena ovat yhtenäisenä säilyneen kaupunginosaan rakennushistorialliset arvot sekä maisemakokonaisuuden merkittävyys. RKY – alue sijaitsee suunnittelualueen länsipuolella.

4 TONTTIJAKO

4.1. Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Tampereen kaupungin rakennusjärjestyksen 6.9.2000, ja se on tullut voimaan 19.10.2000. Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima.

5 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

5.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Tonttien XIX-835-9, XIX-835-17 ja XIX-835-22 osalta YH Länsi Oy on jättänyt 22.8.2011 päivätyn hakemuksen asemakaavan muuttamiseksi. Kaavamuutosta haetaan tonttien rakentamiseksi asuinkerrostalovaltaiseksi alueeksi.

Tontin XIX-835-15 osalta NCC Rakennus Oy Asuminen on jättänyt 23.8.2011 päivätyn hakemuksen asemakaavan muuttamiseksi. Kaavamuutosta haetaan tontin rakentamiseen pääosin asuintarkoituksiin.

Tontin XIX-885-2 osalta Kiinteistö Oy Tampereen Sammontalo on jättänyt 28.11.2011 päivätyn hakemuksen asemakaavan muuttamiseksi. Kaavamuutosta haetaan tontin rakentamiseksi asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

Tontin XIX-885-5 osalta Kiinteistö Oy Sampo 66 on jättänyt 28.11.2011 päivätyn hakemuksen asemakaavan muuttamiseksi. Kaavamuutosta haetaan tontin rakentamiseksi asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi on jättänyt 21.12.2012 päivätyn hakemuksen asemakaavan muuttamiseksi kaava-alueella sijaitsevien kaupungin omistamien maiden osalta.

5.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kalevanrinteen alueelle on laadittu v. 2011 lainvoiman saanut Kalevanrinteen osayleiskaava. Osayleiskaavaa täydentämään on laadittu Kalevanrinteen yleissuunnitelma varmistamaan alueen kaupunkikuvallista yhtenäisyyttä sekä korttelien toiminnallista yhteensopivuutta. Alustava yleissuunnitelma oli nähtävillä yhtä aikaa Kalevanrinteen alueella käynnistyvien asemakaavamuutosten 8477,8478 ja 8479 osallistumis- ja arviointisuunnitelmien kanssa 3.-24.1.2013. Tampereen kaupunki on yhdessä alueen toimijoiden kanssa tilannut asemakaavan aineiston WSP Finland Oy:ltä.

5.3. Maankäyttösopimus

Yksityisten maanomistajien ja kaupungin välillä tehdään ennen kaupunginhallituksen käsittelyä maankäyttösopimukset ja tarvittavat kauppa-, vaihto- tai luovutuskirjat.

5.4. Osallistuminen ja yhteistyö

Kaavan valmistelutyöhön osallistuivat tilaajina ja suunnittelijoina: Tampereen kaupunki, YIT Rakennus Oy, NCC Rakennus Oy, Pohjola Rakennus Oy Sisä-Suomi, YH kodit, Tampereen vuokratulosäätiö, BST-arkkitehdit Oy, Aihio Arkkitehdit Oy, Arkkitehtitoimisto Antti Ylinen Oy, Arkkitehtitoimisto Eero Lahti Oy.

Ohjausryhmään kuuluivat:

Tampereen kaupunki

Sakari Leinonen (asemakaavoitus)
Mikko Nurminen
Reino Pulkkinen
Markku Kaila
Timo Seimelä
Timo Koski

YIT Rakennus Oy

Matti Joensuu
Mari Peltonen

WSP Finland Oy

Laura Hietakorpi
Petri Saarikoski

NCC

Eija Pohjolainen
Kalervo Sipiläinen

Pohjola Rakennus Oy Sisä-Suomi

Jukka Hämäläinen
Henri Sulankivi

YH kodit

Arto Teittinen

VTS

Antti Ylinen
Timo Koskinen

Ohjausryhmä kokoontui vuosien 2013 - 2014 aikana yhteensä seitsemän kertaa. Lisäksi kaavaa on valmisteltu kymmenessä valmisteluryhmien, erityisasiantuntijoiden sekä hankeryhmien työpalaverissa. Asemakaava-alueella on myös toteutettu maastokäyntejä. Lisäksi pidettiin aloituskokous.

5.4.1. Osalliset

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman perusteella osallisia ovat seuraavat tahot.

Muutoksen hakijoina: NCC Rakennus Oy Asuminen, Kiinteistö Oy Tampereen Sammontalo, Kiinteistö Oy Sampo 66, YH Länsi Oy Tampereen kaupungin kiinteistötoimi
Naapurikiinteistöt (lähivaikutusalue)
Lähialueen asukkaat
Alueella työskentelevät
Alueella toimivat yritykset
Alueella toimivat yhdistykset
Kaupunkiympäristön kehittäminen viranomaisyksikköineen, tilaajaryhmän

suunnittelu ja kehittäminen, kaupunkikehitysryhmä, hyvinvointipalvelujen tuotantoalueet: päivähoito ja perusopetus, toisen asteen koulutus ja kulttuuri- ja vapaa-aikapalvelut; joukkoliikenne, viherrakentaminen, kiinteistötoimi, asuntotoimi, esteettömyysasiamies

Kaupungin yhtiöt ja liikelaitokset: Tampereen Kaukolämpö Oy, Tampereen Sähköverkko Oy, Tampereen Vesi Liikelaitos
Tampereen aluepelastuslaitos
Pirkanmaan Jätehuolto Oy
Pirkanmaan maakuntamuseo
Pirkanmaan ELY-keskus
Pirkanmaan liitto
Muut ilmoituksensa mukaan

5.4.2. Kaavan vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Kaava on tullut vireille 3.1.2013, jolloin OAS (MRL 63 §) on asetettu nähtäville. OAS:n nähtävillä olosta on tiedotettu (MRL 6.2 §) Aamulehdessä. Asemakaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 24.1.2013 asti palvelupiste Frenckellissä ja Tampereen kaupungin kaavoituksen Internet-sivuilla: <http://www.tampere.fi/kaavat/akiinteistot/kaavoitus/kuulutukset.html>.

5.4.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaluonnos esiteltiin Tampereen kaupungin yhdyskuntalautakunnassa 24.9.2013.

MRL 65 § mukaan kaavan valmisteluaineisto on asetettava nähtäville. Kaavaluonnoksen valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 26.9.2013 ja 24.10.2013 välisen ajan palvelupiste Frenckellissä sekä kaavoituksen Internet-sivuilla. Nähtävillä olosta on tiedotettu Aamulehdessä.

Kaavaluonnos esiteltiin Tampereen kaupungin yhdyskuntalautakunnassa 24.9.2013 ja yleisötilaisuudessa 15.10.2013 Tampereen Ammattioppilaitoksella. Tilaisuudessa oli mahdollista tutustua kaavaluonnokseen aineistoineen ja Kalevanrinteen yleissuunnitelmaan. Aineistoa ja kaavoitusprosessia esittelivät ja kysymyksiin vastasivat Sakari Leinonen, Markku Kaila, Timo Seimelä ja Ville-Mikael Tuominen Tampereen kaupungilta sekä Petri Saarikoski WSP Finland Oy:stä ja Jouni Lehtomaa Rambollista. Yleisötilaisuudessa oli noin 30 osallistujaa. Tilaisuudesta laadittiin muistio (päiväys 31.10.2013). Muistio on asemakaavan liite 12.

Palaute

Tilaisuudessa oli kysytty mm. liikenne-ennusteista, kaupunkiraitiotien toteuttamisesta, rakentamisen vaiheistuksesta, pysäköintipaikkojen riittävydestä, nopeusrajoituksista, kaupunkirivitalojen ("Town-House") ja niiden pihojen toimivuudesta ja S-marketin säilymisestä. Keskustelu ei antanut aihetta tehdä kaavaratkaisuun muutoksia.

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi 4.2.2014 asemakaavaehdotuksen asetettavaksi nähtäville ja esittää sen nähtävillä olon jälkeen kaupunginhallituksen ja valtuuston hyväksyttäväksi.

Asemakaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia nähtävillä oloaikana 6.2.-10.3.2014.

5.4.4. Viranomaisyhteistyö

Asemakaavaluonnoksesta on pyydetty lausunnot kaupungin toimialoilta ja muilta viranomaistahoilta. Lisäksi on käyty keskusteluja mm. melu-, hulevesi-, sähköverkko- ja johtosiirtokysymyksissä. ELY-keskusta on tiedotettu asemakaavoituksen kulusta.

Lausunnon kaavaluonnoksesta 26.9.-5.11.2013 jättivät:

- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan jätehuolto Oy
- Hyvinvointipalvelut / liikuntapalvelut
- Hyvinvointipalveluiden tuotantoalueen avopalvelut
- Tampereen aluepelastuslaitos
- Tampereen sähköverkko Oy
- Elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus
- Yleiskaavoitus
- Vihersuunnittelu
- Kaupunkimittaus
- Tampereen sähkölaitos Oy Kaukolämpö Oy
- Ympäristönsuojelu
- Tampereen Vesi liikelaitos

Lausunnoissa kiinnitettiin huomiota sähkömuuntamoiden puuttumiseen, liikennemelun vaikutuksiin, ilmanvaihdon sijoittumiseen, hulevesialueiden merkitsemiseen kaavakartalle, maaperän haitta-aineiden huomioimiseen, kaupunkikuvallisiin ratkaisuihin sekä rakentamistehokkuuksiin. Ohjausryhmässä päädyttiin pohtimaan muuntamovaroja, täsmentämään kaavakartan meluarvoja, teettämään liikennemelun lisätarkasteluja, muuttamaan itäpään rakentamisratkaisua, lyhentämään liittymäkieltomerkintöjä juridisen kulkuyhteyden mahdollistamiseksi tonteille sekä lisäämään asemakaavaan mm. pima -määräykset.

Liitteessä 13 on kootusti annetut mielipiteet ja kaavoittajan niihin antamat vastineet.

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi 4.2.2014 asemakaavaehdotuksen asetettavaksi nähtäville ja esittää sen nähtävillä olon jälkeen kaupunginhallituksen ja valtuuston hyväksyttäväksi.

Asemakaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia nähtävillä oloaikana 6.2.-10.3.2014.

Asemakaavaehdotuksesta antoivat lausunnon Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan ELY-keskus sekä ympäristönsuojelu. Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa lausunnossaan, että asemakaava on kulttuuriympäristöarvojen osalta hyväksyttävissä.

Ympäristönsuojelu tuo esiin lausunnossaan asuntojen avautumisen ainoastaan melun puolelle, asuntojen korvausilman oton huomioimisen sekä hulevesijärjestelyjen tilavarausten merkitsemisen kaavakartalle.

Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunnossa painottuvat liikennemelukysymysten huomioiminen asemakaavassa. Lausunnossa todetaan, että rakentamiselle tulee antaa riittävät ja liikenneselvitysten perusteella oikein kohdennetut määräykset meluntorjunnasta ja melusuojauksen toteuttamisesta korkeatasoisena. Asemakaavaan sisältyvien rakenteiden ääneneristävyyksien tulee olla riittäviä ja niiden tulee perustua kaavoituksen 1. vaiheen melutarkasteluun. Lisäksi asemakaavassa tulee osoittaa keinot, joilla parhaiten voidaan vaikuttaa alueen ilmanlaatuun.

Pirkanmaan pelastuslaitos ei antanut kaavaehdotuksesta lausuntoa.

Lausuntojen ja saatujen kommenttien pohjalta kaavaehdotukseen tehtiin pieniä tarkistuksia, jotka on tarkemmin kuvailtu selostuksen kohdassa 5.5.4.

Liitteessä 15 on asemakaavaehdotuksesta annetut lausunnot ja kaavoittajan niihin antamat vastineet.

5.5. Asemakaavan tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan suunnittelun tavoitteet olivat seuraavat:

Asemakaavamuutosten tavoitteena on muuttaa Kalevanrinteen alueen maankäyttöä alueelle laadittuun osayleiskaavaan sekä yleissuunnitelmaan pohjautuen. Tavoitteena on kaupunkikuvallisesti korkealuokkainen asumispainotteinen alue, jolla sijaitsee myös liike-, palvelu-, työpaikkatiloja ja -rakennuksia. Tavoitteena on toteuttaa kaupunkiympäristöä, joka tarjoaa monipuolisia ja viihtyisiä kaupunkiasunto- ja piharatkaisuja. Kalevanrinteen uuden asuinalueen tulee myös monipuolistaa Kalevan nykyistä asuntojakaamaa, joka painottuu vahvasti pienasuntoihin.

5.5.1. Osayleiskaavasta johtuvat tavoitteet

Osayleiskaavan tavoitteet ovat kiteytyneet mm. aluetta koskeviin kaavamääräyksiin jotka on esitetty kappaleessa: 3.2.1. / Yleiskaava



Kuva 18. Kalevanrinteen yleissuunnitelman havainnekuva. Kaava-alue rajattu kuvaan punaisella.

5.5.2. Yleissuunnitelman tavoitteet

Yleissuunnitelmassa on esitetty kohdassa rakentamistapaohje ohjeita kortteli- ja yleisille alueille. Yleissuunnitelmassa päädyttiin esittämään itäpään asemakaava-alueelle 49 540 k-m² asumista sekä 3 900 k-m² liike-/palvelu- ja työtilaa. **Yhteensä 53 440 k-m²**. Oheen on poimittu yleissuunnitelmassa esitetyt tätä asemakaava-aluetta koskevat ympäristön kaupunkikuvan ja liikenteen laatutavoitteet:

Asuin- ja liikerakennusten korttelialueet

Arkkitehtuurin lähtökohdat

Yleissuunnitelma-alueella pyritään selkeään rakentamiskokonaisuuteen ja Kalevalle ominaisen rakentamisväljyyden säilyttämiseen.

Korttelien rajaus

Yleistavoitteena on, että tontit liittyvät toisiinsa ilman raja-aitoja, ellei huolto- tai salausturvallisuus niin erikseen vaadi.

Rakennusten liittyminen katu-, katuaukio- ja toriympäristöön

Rakennusten julkiseen katu- ja toriympäristöön liittyvät osat suunnitellaan virikkeisinä ja toiminnallisesti elävinä kivijalkakaupan, palveluiden, työhuoneiden, näyteikkunoiden ja sisäänkäyntien avulla.

Rakennusten liittyminen piha- ja puistoalueisiin

Rakennusten liittyminen pihoihin ja puistoalueisiin toteutetaan hyödyntäen maantasokerroksia toiminnallisesti elävinä yksityisten palveluiden, yhteistilojen, asuntopihojen, sisäänkäyntien ja ikkunoiden sijoittamisen avulla.

Rakennusten ryhmittely

Asuinrakennukset muodostavat selkeästi hahmotettavia yhtenäisiä 2-5:n rakennuksen ryhmiä, joiden sisällä tulee käyttää hallitusti yhteistä muotokieltä, mittakaavavaihtelua ja toiston keinoja. Pistetalot juontavat juurensa Kalevan perinteestä mm. Ilvestornit. Lamellikortteli senioriasuntoineen muodostaa omaleimaisen kokonaisuuden suojaisine pihoineen. Pitkä rakennusmassajono juontuu ”Kiinanmuuri”-ajatuksesta ja jäsentää muodonannollaan mm. kulkuyhteyksiä.

Rakennusten suuntaus

Asuinrakennusten suuntauksessa ja massoittelussa hyödynnetään ilta-auringon suuntaan, länteen avautuvia julkisivuja arkkitehtonisena teemana. Rakennusten muotoilussa voidaan hyödyntää rakennusten välistä avautuvia näkymiä teemana.

Rakennustaiteellinen identiteetti

Rakennuksilla on ryhmittäin selkeät omanlaiset korkealuokkaiset arkkitehtoniset veistokselliset tyylit ja identiteetit ja yksinkertaiset rakennusten muodot.

Rakennusten julkisivut

Rakennusten julkisivukäsittelyssä tulee suosia selkeitä ja laajapintaisia arkkitehtonisia teemoja, joita voivat olla esimerkiksi yhtenäiset parvekekentät, riittävän laajat julkisivukokonaisuudet ja ikkunaryhmät. Maantasokerros on julkisessa ympäristössä jatkuvassa vuorovaikutuksessa ympäristön käyttäjän kanssa, joten sen detaljointi ja käsittely tulee harkita erityisen huolella. Keinoina voidaan käyttää myös taiteellisia ratkaisuja.

Rakennusten kattokerrokset

Kattokerrosten muotoilu muodostaa alueelle omanlaisen identiteetin kaukomaisemassa. Asuinrakennusten kattokerroksessa ilmastointikonehuoneet tulee sovittaa osaksi veistoksellista rakennuksen hahmoa ja kattomaailmaa. Kattokerrosten ylävalon käytön- ja pitkien näkymien potentiaalit tulee hyödyntää asuntopihasuunnittelua rikastavana tai yhteistilojen kuten saunaosaston ja kattoterassien sijoittamisen avulla.

Rakennusten kellarikerrokset

Rakennusten täyskellareiden ikkunattomia tiloja tulee hyödyntää, irtaimisto- ja ulkoiluvälinevarastoina väestönsuojien sijoittamiseen ja polkupyörien tilavina säilytystiloina, teknisinä tiloina ja liikehuoneistojen sosiaalitaloina.

Pihat

Korttelialueilla on vetovoimaisia vehreitä ja viihtyisiä kannelle perustettuja pihvoja ja jokaisessa korttelissa tulee olla myös maanvarainen luontopihavaraus.

Pysäköinti

Asumista sisältävillä uudisalueilla toteutetaan rakenteellinen maanalainen pysäköinti. Pysäköintilaitosten kansitasot sovitetaan ja maisemoidaan ympäristöön sopiviksi. Maantasosta ylös nousevia osia ympäröidään liike- ja asuinrakentamisella. Mahdolliset näkyvät osat voidaan terassoida tai käsitellä kaupunkikuvaan sopivina muureina.

Tori- ja katuaukiot

Korttelialueille muodostetaan toiminnallisiin polttopisteisiin erityiset paikat, joiden teemana ovat torimaiset aukioratkaisut, joita ympäröivä rakentaminen rajaa. Aukiot sijoitetaan kulkuyhteyksien risteuksiin ja niistä pyritään tekemään ympäröivien palveluiden avulla puolijulkisia ja toiminnallisesti eläviä. Itäisen asuin korttelin aukio jakaa kulkuyhteyksiä korttelialueille eri suuntiin; aukoiden rakentamisessa voidaan käyttää, valaistuksen, viherrakentamisen ja erityisten pinnoitteiden mahdollistamia rakentamiskeinoja.

Ohjeet yleisille alueille

Viheralueet

Viheryhteys yhdistää Kalevan puistoalueet ja Kalevanharjun pohjois- eteläsuunnissa. Keskikortteliin sijoitetaan julkinen vihreä luontopuisto tarvittavine aktiivialueineen. Pitkäikäinen elävä puusto ja muu kestävä kasvillisuus rikastavat ”kovaksi rakennettavaa” ympäristöä peilaten vuoden ja vuorokauden aikojen vaihteluita. Keskikortteliin sijoitetaan itä-länsisuuntainen toiminnallinen kävely-yhteysvaraus. Kulkureittien esteettömyys tulee huomioida siten, että kulkuväylien jyrkkyys ei ole millään osalla enempää kuin noin 5 %.

Katualueet

Katujen lähiympäristön viimeistely on toteutettava huolellisesti maisema-arkkitehtonisin keinoin. Sammonkatua kehitetään joukkoliikennepainotteisena puistokatuna, jonka ominaispiirteitä ovat puuston ja muun kasvillisuuden määritys, houkutteleva kadunvarsipysäköinti, turvalliset ja sujuvat pyörätiet ja kävelyalueet pinnoitteineen sekä valaistusratkaisut. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota liittymien turvallisuuteen kaikkien käyttäjien kannalta.

Rieväkatua kehitetään joukkoliikenteen tarpeisiin ja vaihtoterminaalialueena katoksineen ja opasteineen. Terminaalikatoksissa voidaan hyödyntää taiteen ja valaistuksen keinoja.

Liikenne ja pysäköinti

Ohessa yleissuunnitelmassa esitettyjä liikennetavoitteita. VAT= valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet, EO = Elinkeino-ohjelma, TK= Tampereen kaupunki)

- edellytykset julkiselle liikenteelle (VAT)
- riittävät jalankulun ja pyöräilyn verkostot - jatkuvuus, turvallisuus laatu (VAT)
- vähennetään henkilöautoliikenteen tarvetta (VAT)
- liikenneturvallisuuden parantaminen (VAT)
- jalankulku- ja kevyen liikenteen väylät helposti hahmotettavia, helppokulkuisia ja esteettömiä (EO)
- Raitiotien tai joukkoliikennekaistojen sijoittaminen Sammonkadulle (TK)
- Normaalia pienemmät pysäköintinormit (TK)
- Sammonkadun kävely- ja pyöräilyalueet nykyistä leveämpiä (TK)
- Sammonkadun kehittäminen puistotienä (TK)

Ohjelmoinnin yhteydessä liikenteen tavoitteiksi määriteltiin tutkittavaksi seuraavia:

- Alueen tulee olla liikenteellisesti toimiva
- Asiakaspysäköintipaikkoja kadunvarteen; joukkoliikennepysäkkien otollinen sijoittelu; turvalliset Sammonkadun ylitykset; kortteleiden sisäiset reitit
- Hyvät ja nopeat julkisen liikenteen yhteydet
- Joukkoliikennekaistat busseille heti
- Joukkoliikenteen pysäkit riittävän tiheään (yksi pysäkki lisää Sammonkadulle)
- Riittävästi vuoroja kaikkina vuorokauden aikoina
- Joukkoliikenteellä keskustaan ilman vaihtoa
- Vaihtoterminaali Prismän yhteyteen
- Viihtyisä ja turvallinen liikenneympäristö
- Alempi nopeustaso
- Hyvät yhteydet joukkoliikenteen pysäkeille
- Sammonkatu ei läpiajoväylä
- Pyöräily erotettu kävelystä
- Laadukas kevyen liikenteen ympäristö
- Pyöräilyteissä ei katkoksia, painotus Sammonkadun pohjoisreunaan, aurinkoiselle puolelle
- Esteetön liikkumisympäristö, hyvät kävelyn ja pyöräilyn yhteydet;
- Levähdys- ja kohtaamispaikkoja kadulla
- Vetovoimainen liikenneympäristö myös palvelun tuottajien kannalta
- Toimivat huoltoyhteydet liiketiloille
- Pysäköintipaikkoja talouskaistoille / kadulle istutusten väliin
- Liiketilöiden näkyvyys ohikulkijoille

5.5.3. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Suunnitelma perustuu osayleiskaavan yhteydessä laadittuun viitesuunnitelmavaihtoehtoon ”Piste”. Asemakaava-alue sisältyi Kalevanrinteen yleissuunnitelmaan, mikä hyväksyttiin Tampereen yhdyskuntalautakunnassa 30.4.2013. Yleissuunnitelman yhteydessä laadittiin suuri määrä vaihtoehtoisia ratkaisuja, joista kiteytyi lopullinen yleissuunnitelma. Näitä vaihtoehtoja tuottivat alueen toimijat arkkitehteineen. Ohjausryhmässä käytiin vilkasta vuoropuhelua ja lopullinen yleissuunnitelma kiteytyi Kaupunkiympäristön kehittämisen, toimijoiden ja WSP Finland Oy:n synteessä.

Asemakaavallinen ratkaisu perustuu varsin pitkälle yleissuunnitelmaan. Suunnitelma täsmentyi seuraavin osin:

- Yleissuunnitelmassa määritelty rakentamisen kerrosala 53 440 k-m² toimi lähtökohdaksi, mutta alueen sisällä suoritettiin pieniä sisäisiä siirtoja, jotka peilasivat toimijoiden vuokraoikeuksien suhteita.
- Pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus, asemakaavassa 53 460 k-m², mittaava auto- ja polkupyöräpaikat. Tämän lisäksi asemakaava mahdollistaa asukkaiden yhteistiloja 2110 k-m², sekä ilmanvaihtokonehuoneita 2040 k-m².
- Asuinrakentamisen määrä oli yleissuunnitelmassa 49 540 k-m² ja asemakaavassa 51 020 k-m² eli lisäystä 1480 k-m².
- Liikerakentamisen määrä oli yleissuunnitelmassa 3 900 ja asemakaavassa 2 440 k-m² eli vähennystä 1460 k-m².
- Lisäksi sallitaan porrashuoneen 15 m² ylittäviä osia kaavamääräyksen mukaan.
- Alueen itäpään rakentamisratkaisua muutettiin palautteen perusteella siten, että rakennusten Rieväkatua rajaava linja on suurempi ja keskimäinen kerrostalo merkittävästi korkeampi kuin yleissuunnitelmassa. Rakennuksia siirrettiin myös siten, että piha-alueet laajenivat Sammonkadun varren korttelissa. Rakennusten väliset pihat tiivistyivät Sarvijaakonkadun varrella.

- Aaronaukion eteläpuolen kulmalamellirakennus katkaistiin kahdeksi eri rakennukseksi mikä vaikutti itä-länsisuuntaisen kävely- ja näkymäakselin katkeamiseen.
- Pysäköintijärjestelmä katkaistiin Alapeusokadun kohdalla johtovarausten takia.
- Puistoalueella otettiin palautteen perusteella huomioon puiston laajentaminen, tilat leikkipaikalle ja kentälle sekä viherelementin sijoittaminen toriaukiolle.

5.5.4. Kaavaehdotukseen nähtävillä olon jälkeen tehdyt tarkistukset

Kaavaehdotukseen tehdyt meluntorjuntaa sekä ilmanlaatua koskevat tarkistukset

Liikennemelun vaikutusten arviointia (selostus kohta 6.8.1) kaavaratkaisuun on täydennetty. Vaikutusten arviointiin on lisätty myös nykytilanteen liikennemäärien (=v. 2007 liikennelaskentojen liikennemäärä) aiheuttamien melutilanteiden arviointia. Kaavaratkaisun asemakaavamerkintöjen ja –määräysten mitoittavaksi tilanteeksi on otettu nykytilanteen liikennemäärien muodostama ”worst case” –tilanne. Tällainen tilanne voi olla mahdollinen, mikäli tavoitteena olevaa Kalevanrinteen katujen yleissuunnitelman mukaista katuverkkoa ei toteuteta mutta Kalevanrinteen asuinrakennukset toteutuvat.

Asuinrakennusten ulkoseinärakenteille kohdentuvia ääneneristävyysvaatimuksia on nostettu. Nyt on huomioitu nykytilanteen (=v. 2007 liikennelaskentojen liikennemäärä) ”worst case –tilanne. Asuinrakennusten ulkoseinärakenteiden ääneneristysvaatimukseksi on osoitettu 30 dBA lukuun ottamatta Rieväkadun ja Sarvijaakonkadun kulmaa, missä ääneneristysvaatimukseksi on osoitettu 32 dBA. Sammonkadun varrelle, korttelissa 885 asuinrakennusten väliin on osoitettu asemakaavamerkinnöillä meluselvityksessä esitettyä kaksi lyhyttä, 1,2 metriä korkeaa melumuuria.

Yleismääräyksiin on lisätty meluntorjuntaa käsittelevä kappale:

”Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu meluntorjuntasuunnitelma, jossa on huomioitu asemakaavan liitteenä oleva meluselvitys. Meluntorjuntasuunnitelman perusteella asemakaavassa esitettyjä asuinhuoneiden ulkoseinien ja ikkunoiden sekä muiden rakenteiden ääneneristävyysvaatimuksia on tarvittaessa parannettava ja melusteitä korotettava. Melun A-painotettu ekvivalenttitaso (LAeq) saa olla asuinhuoneissa päiväaikana (klo 7-22) enintään 35 dB ja yöaikana (klo 22-7) 30 dB.

Melun A-painotettu ekvivalenttitaso (LAeq) saa olla asuntojen leikkiin ja oleskeluun tarkoitetuilla pihan osilla ja oleskeluparvekkeilla päiväaikana (klo 7-22) enintään 55 dB ja yöaikana (klo 22-7) 45 dB.”

Lisäksi yleismääräyksiin on lisätty myös ilmanlaatua käsittelevä kappale:

”Rakennusten raittiin ilman otto tulee sijoittaa riittävän korkealle maan pinnasta, mieluiten rakennusten kattotasolle ja riittävän etäälle vilkkaista liikenneväylistä. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä selvitys rakennusten ilmanlaadun varmistamisesta.”

Rakennusvalvonnan kommenttien pohjalta tehdyt tarkennukset

Rakennusvalvonnalta saatujen kommenttien pohjalta on täsmennetty maanalaisiin autohalleihin sekä pihakansien alaisiin autohalleihin kohdentuvia rakennusoikeusmerkintöjä. Korttelissa 835 korttelialueelle AH-9 on osoitettu maanalaisista rakennusoikeutta ma 4100 kem²:iä. Kortteleissa 845 ja 885 on merkintä ma/a korvattu merkinnällä ma/kah.

Korttelissa 835 on tarkennettu parvekkeiden rakentamista rakennusalojen ulkopuolelle koskevia kaavamääräyksiä. Parvekkeiden kantavien rakenteiden sijoittamista ei sallita AH-9 –korttelialueen puolelle.

Muut tarkennukset

Tontilla 885-7 Rieväkadun varrella sijaitseville kolmelle rakennusalalle osoitettujen kerrosalamäärien keskinäistä jakautumista on hieman muutettu. Tontille osoitettu kokonaiskerrosala ei ole muuttunut.

Tontin 835-31 AH-9 – korttelialueeseen rajoittuvalla rakennusalalla asukkaiden yhteistilaksi osoitettua kerrosalalmäärää nostetaan 60 kem²:iä (uusi merkintä +yht180).

Tontilla 835-31 on rakennusalojen välissä kulkevalle yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatulle alueen osalle lisätty huoltoajon salliva merkintä (pp/h) ja tontilla 835-33 rakennusalan länsipuolella kulkeva yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatulle alueen osa on muutettu huoltoajon sallivaksi merkinnäksi (pp/h).

Korttelissa 835 korttelialueen käyttötarkoitusmerkintää (AH-9) on täsmennetty myös polkupyöräpysäköintipaikat sallivaksi. Lisäksi AH-9 -korttelialueen keskelle osoitetun i-4 -alueen ympärille on osoitettu ohjeellisesti polkupyörien pysäköimispaikkoja (pop).

Sammonkadun katualueelle on osoitettu istutettavat puurivit sekä kaava-alueen itäpäähän on osoitettu ohjeellisena alue, jolle saa sijoittaa maanalainen ajoyhteyden.

6 ASEMAKAAVAN KUVAUS



Kuva 19. Ote asemakaavan havainnekuvasta.

6.1. Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaava koostuu kolmesta korttelista ja niiden keskelle jäävästä kolmion mallisesta puistoalueesta. Alueen pohjoispuolitse kulkee joukkoliikennettä palveleva Sammonkatu. Alueelle on suunniteltu asumista, seniortalo sekä katutason liiketilaa Sammonkadun varteen.

Korttelialueet, mitoitus, rakennusoikeus

Asemakaava-alueella on asumiseen tarkoitettua rakennusoikeutta kerrosalaneliömetreinä 51 020 k-m² ja liike-, toimisto-, palvelu- tai työtilojen rakentamiseen käytettävää rakennusoikeutta kerrosalaneliömetreinä 2 440 k-m². **Rakennusoikeutta kerrosalaneliömetreinä on yhteensä 53 460 k-m².** Lisäksi sallitaan asukkaiden yhteistiloja 2170 k-m² ja ilmanvaihtokonehuoneiden kerrosalaa 2040 k-m². Sallituista porrashuoneilytyksistä on laadittu arvio, jossa on laskettu 15 m² ylittävät osittain kerroksittain enintään 45 k-m²/krs. Kaavassa edellytetään valoisia ja tilasuunnittelun kannalta hyviä porrashuoneita.

Korttelissa 835 on osoitettu AH-9- korttelialueen alapuolista autohallia varten maanalaisen tilan rakennusoikeutta 4100 kem²:iä (ma 4100).

Pysäköintipaikat

Pysäköintipaikkojen laskenta pohjautuu rakennusoikeuteen kerrosalaneliömetreinä.

Asuin- ja liikerakentamisen kortteleissa (AL) 1 ap/125 k-m² tarve on 364 ap.

Asuin-, liike-, toimisto-, työ- ja palvelutilojen korttelissa (AK-36) senioriasumiselle 1 ap/se250 k-m² tarve on 35 ap. Yhteensä autopaikkatarve maan alle sijoitettaviin rakenteellisiin pysäköintilaitoksiin on siten **399 ap**.

Laaditun 1. toteuttamisvaiheen katuyleissuunnitelman mukaan autopaikkoja on asemakaavan Sammonkadun alueella 44 ap. Pitkän tähtäimen suunnitelmassa kaupunkiraitiotien tullessa paikakamäärä Sammonkadulla pysyisi lähes ennallaan 43 ap ja lisääntyisi Sarvijaakonkadulla, joten autopaikkoja muodostuisi yhteensä noin 66 ap.

Polkupyörien pysäköinti

Asuin- ja liikerakentamisen kortteleissa (AL) 1 pp/40 k-m² tarve on 1123 pp.

Asuin-, liike-, toimisto-, työ- ja palvelutilojen korttelissa (AK-36) 1 pp/80 k-m² tarve on 108 ap.

Yhteensä polkupyöräpaikkoja on siten varattava **1231 pp**, josta vähintään puolet katettuna.

Uusien asuntojen lukumäärä

Kaavalla mahdollistetaan noin 785 uutta asuntoa, mikäli asunnon keskikoko on 65 k-m² asuntokerrosalaa.

Uusia asukkaita

1 asukas / 40 k-m² asumisen rakennusoikeutta tarkoittaisi noin 1275 uutta asukasta.

Työpaikkoja alueella

1 työpaikka / 50 k-m² toimisto- ja liiketilojen rakennusoikeutta tarkoittaisi noin 50 työpaikkaa.

Asemakaava 8477 Kalevanrinne / PTS 28.1.2014 WSP Finland Oy / Tark. 28.4.2014 Kake masu aka / Mka														
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä		Autopaikat		Polkupyörät		Kerrosalat			Sallitut kerrosalilytykset			Muut kerrosala-arvot		
Tontti	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä	Pysäköinti-normi	Autopaikkatarve	pp-normi 1/40	pp-normi 1/80	AK-36	AL	AH-9	Liike-, tsto-, palvelu-, työtilat (tot)	Tontti	yhteistilat (+yht)	lv-konehuone et (iv)	prshuoneiden lukum.	prshuoneilytykset (prs 45/krs) arvio.
835/31	6 640	1 ap/125 kem ²	54	166			5 790		850	835/31	360	260	2	630
835/32	4 100							4 100		835/32				
835/33	8640	1ap/se250 kem ²	35		108	8640				835/33	120	300	3	810
835/34	2510	1ap/125 kem ²	21	63			2510			835/34	140	130	1	270
835/35	2 120	1ap/125 kem ²	17	51			2 120			835/35	120	130	1	270
835/36	2 800	1ap/125 kem ²	23	70			2 800			835/36	160	130	2	540
845/2	3 060	1ap/125	25	77			3 060			845/2	120	100	1	360
845/3	3 060	1ap/125	25	77			3 060			845/3	120	100	1	360
845/4	3260	1ap/125	27	82			3 110	150		845/4	120	100	1	405
885/6	8 680	1ap/125	70	217			8 150	530		885/6	360	390	3	945
885/7	12 690	1ap/125	102	318			11 780	910		885/7	550	400	4	1395
Yht.	57 560		399	1 123	108	8 640	42 380	4 100	2 440	Yht.	2 170	2 040		5 985

Sallitut kerrosalalytykset			Muut kerrosala-arviot	
Tontti	yhteistilat (+yht)	iv-konehuoneet (iv)	prshuoneiden lukum.	prshuoneilykset (prs 45/kr) arvio.
835/31	300	260	2	630
835/33	120	300	3	810
835/34	140	130	1	270
835/35	120	130	1	270
835/36	160	130	2	540
845/2	120	100	1	360
845/3	120	100	1	360
845/4	120	100	1	405
885/6	360	390	3	945
885/7	550	400	4	1395
Yht.	2 110	2 040		5 985

Pinta-alat	
Aluevaraus	Pinta-ala (m ²)
AK-36	2 911
AL	22 378
AH-9	4 086
ET-2	36
Hidaskatu	721
Muut kadut	19 465
Katuaukio / tori	580
VP	5 311
Yhteensä	55 488

Taulukko 1. Tonttikohittaiset kerrosalat ja pysäköintitarpeet

6.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laadun toteutumisesta on pyritty ohjaamaan laaditussa rakentamistapaohjeessa (kaavan liitteenä). Kaavassa on pyritty noudattamaan Kalevanrinteen yleissuunnitelmassa esitettyjä rakentamistapaohjeita sekä osayleiskaavan periaatteita. Toteuttamisen ratkaisuja ja vaiheistusta ohjataan laadituilla erilliselvytyksillä, joiden sisältöä on puitu kaavaprosessin yhteydessä. Alueen rakentamisen volyymi on pääkäyttötarkoitukseen sallittavilla rakennusoikeuksilla lähes täysin yleissuunnitelman mukainen. Lisärakennusoikeudet on määritelty asemakaavan yhteydessä ja niillä on vähäistä vaikutusta rakentamisen laajuuteen. Yleissuunnitelman rakentamistapaohjeiden mukaiset tavoitteet voidaan toteuttaa, mutta esimerkiksi kattokerrosten erityistä hyödyntämistä ei ole kuvattu. Kaavaratkaisu mahdollistaa monipuolisen asuntorakenteen. Liikenneympäristö on määritelty katujen yleissuunnitelmassa, jossa katuverkko on esitetty toteutettavan kaksivaiheisena. 1. vaihe (asemakaavan edellyttämät muutokset katuverkossa) ja Katujen yleissuunnitelma (tulevaisuuskuva sisältäen Sammonkadun ja raideliikenteen kehittämisen). Asemakaavassa määritellään katualueet ja varaukset. Asemakaava toteuttaa osayleiskaavan periaatteita.

6.3. Aluevaraukset

6.3.1. Korttelialueet

Asuinkorttelit AL, AK-36

Asemakaava-alueen korttelin 835 tontit 31, 34, 35 ja 36; korttelin 845 tontit 2,3 ja 4 sekä korttelin 885 tontit 6 ja 7 ovat asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL). Määräyksellä osoitetaan vähimmäismäärät katutasolle osoitettavista liike- ja työtiloista Sammonkadun ja Rieväkadun varteen sekä Aaronaukion ympäristöön. Näiden korttelien alueilla suunnitellut rakennukset ovat V-IX -kerroksisia pistetaloja. Sammonkadun varrella pistetalojen välissä on II-III -kerroksisia townhouse-tyyppisiä kaupunkirivitaloja. Puiston länsireunaa vierustavat V -kerroksiset kerrostalot, jotka muodostavat yhdessä muiden korttelin 835 rakennusten kanssa selkeästi rajatun sisäpihan. Pihat ovat suurelta osin kansipiharatkaisuja, mutta jokaiseen kortteliin sijoittuu on myös maanvaraisia istutettavia alueita. Korttelin 835 tontin 33 rakennus on senioritalo palveluineen. Seniorikohteella on muita alemmat pysäköinti ja polkupyörien säilytysvaatimukset johtuen seniorikohteen sijainnista tärkeän joukkoliikennekäytävän tuntumassa ja asumisen yhteisöllisyyttä painottavista ”Kotosalla -konseptin” tavoitteista.

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue AH-9

Kortteliin 835 osoitettu yhteiskäyttöinen korttelialue, jolla pyritään yhtenäiseen ja ympäröiviin tontteihin integroituun yhteispiharatkaisuun. Yhteispiha-alueen alapuolelle voidaan rakentaa ympäröivien tonttien tarpeisiin yhteinen pysäköintilaitos. AH-9- korttelialueen alapuolista autohallia varten on osoitettu maanalaisen tilan rakennusoikeutta 4100 kem²:iä.

6.3.2. Muut alueet

Puistoalueet VP

Kaava-alueen keskellä on kolmion muotoinen puistoalue ”Tiilikylänpuisto”. Puisto liittyy etelässä Sarvijaakonkatuun, idässä Rieväkatuun ja pohjoisessa Alapeusonkatuun ja Aaronaukioon. Aukiolta Sarvijaakonkadulle kulkee puuriveillä reunustettu kevyen liikenteen yhteys ”Kämärinpolku” ja puiston pohjoisreunaa itään ”Jarmo Wasaman Polku”. Puistoalueesta on tehty erillinen suunnitelma **ks liite 10**.

Katuaukio / Tori

Toiminnallisesti elävään kulkureittien Saranakohtaan on sijoitettu Aaronaukion torimainen alue viheraiheineen. ”Aukiosta on tehty erillinen suunnitelma **ks. liite 11**.

Muuntamolle varattu korttelialue

Puistoalueen keskelle sijoittuu korttelialue muuntamovaraukselle, mikä tulee rakentamistapaohjeiden mukaan sovittaa ympäristöön.

Katualueet

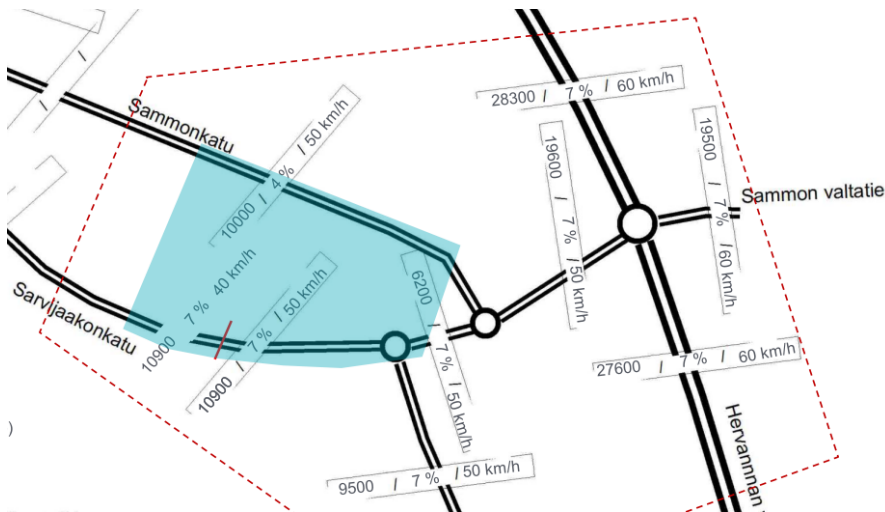
Korttelialueiden lomaan on sijoitettu pihakatuvaraus ”Alapeusonkatu” jolla liitytään Sammonkatuun. Katuhierarkiassa Sammonkatu on pääkatu. Sarvijaakonkatu on kokoojakatu. Sammonkatua on suunniteltu kehitettävän joukkoliikennepainotteisena katuna. Sammonkadun suunnittelussa on varauduttu myös kaupunkiraitiotien tilatarpeisiin. Alueen itäpäässä on Rieväkadun katualue.

Tonttiliittymät

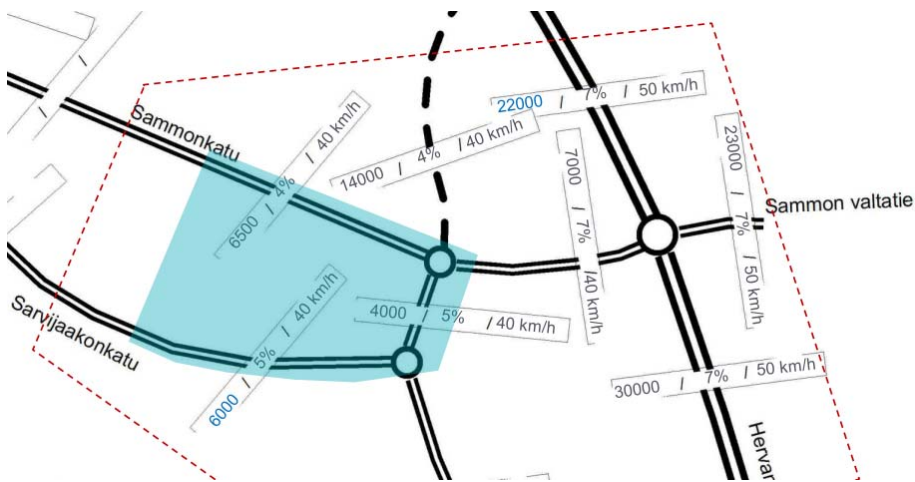
Ajoyhteydet pysäköintilaitoksiin on sijoitettu sekä Sammonkadulle (2 kpl) sekä Sarvijaakonkadulle (2 kpl). Näiden lisäksi yksi ajoyhteys on sijoitettu asemakaava-alueen länsipäähän, nykyisen S-marketin huoltoalueen läheisyyteen. Tämän liittymän toteuttaminen edellyttää sopimusta naapurikiinteistön kanssa.

Liikennemäärät

Asemakaava-alueen liikennetuotos on laskettu ympäristöministeriön julkaisun ”Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa” mukaan. Laskentaperusteena on käytetty joukkoliikennevyöhykettä, jossa palvelutaso on hyvä. Tämä tarkoittaa 3-5 vuoroa tunnissa. Joukkoliikennevyöhyke ulottuu 400 metrin etäisyydelle pysäkestä. Asemakaava-alueelle on tulossa asumista enintään 51 020 k-m² ja liike- ja palvelutiloja vähintään 2440 k-m². Tämän mukaan keskimääräinen liikennetuotos on noin 940 ajon/vrk.



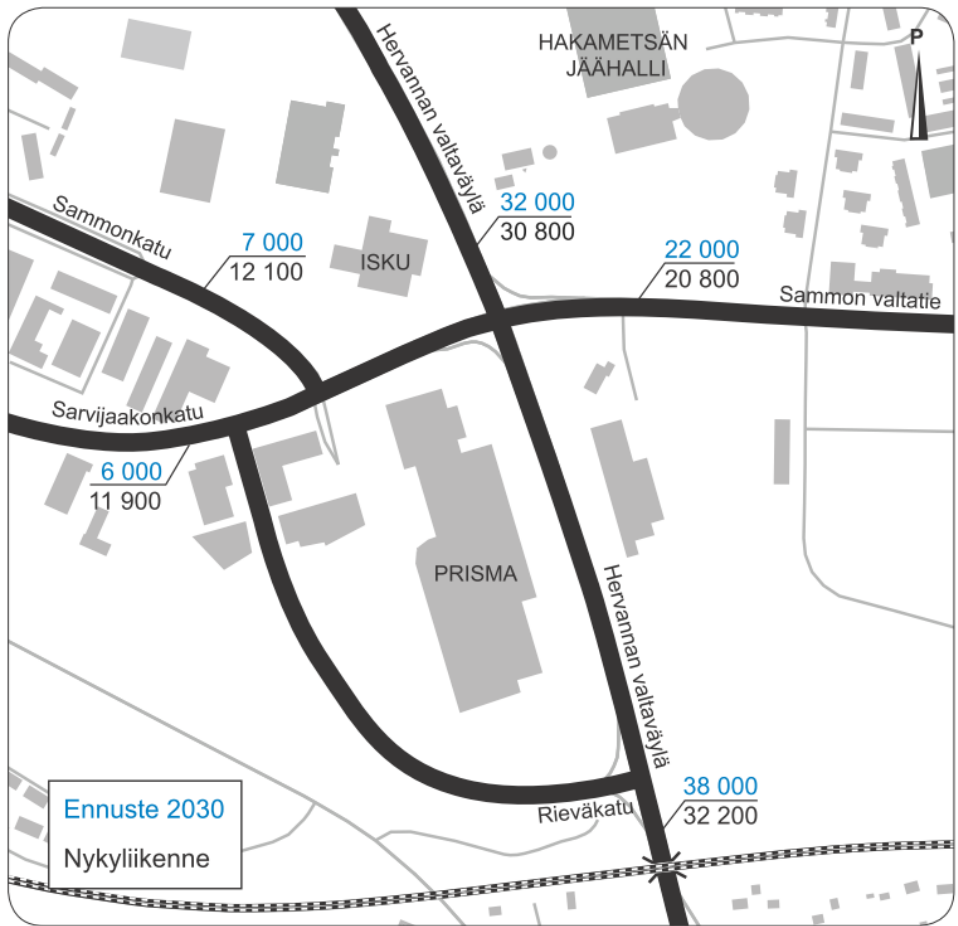
Kuva 20. Ramboll Finland Oy:n tekemän liikenne-ennusteen mukaan, 1. toteutusvaiheen mukaisilla järjestelyillä, liikennemäärät olisivat Sammonkadulla 10000 ajon/vrk, Sarvijaakonkadulla 6200/10900 ajon/vrk ja Rieväkadulla 9500 ajon/vrk. Kuvaan on merkitty raskaan liikenteen osuudet % ja nopeustasot km/h.



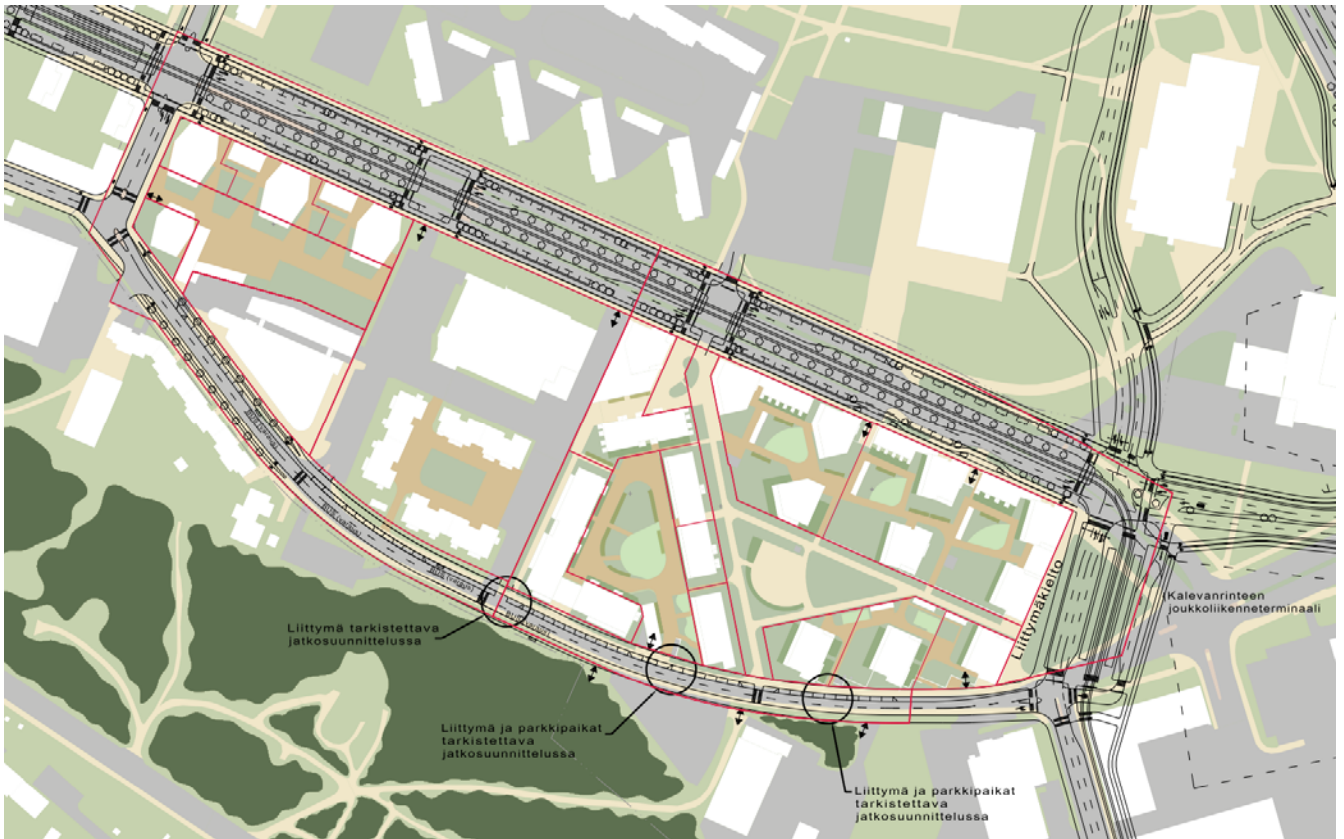
Kuva 21: Ramboll Finland Oy:n tekemän liikenne-ennusteen mukaan, yleissuunnitelman toteutusvaiheen mukaisilla järjestelyillä, liikennemäärät olisivat Sammonkadulla 6500 ajon/vrk, Sarvijaakonkadulla 6000 ajon/vrk ja kaava-alueen itäpäässä Rakennettavalla Rieväkadun jatkeella 4000 ajon/vrk, vuonna 2030. Kuvaan on merkitty raskaan liikenteen osuudet % ja nopeustasot km/h.

Kortteleiden huolto

Asuinrakennuksia palveleva huoltoliikenne tapahtuu Sarvijaakonkadulta sekä Alapeusionkadun kautta Sammonkadun suunnasta. Nämä ajosuunnat palvelevat myös pelastustoimintaa. Pelastuskeinä toimivat lisäksi Sammonkatu, Sarvijaakonkatu sekä itäpään katualue ja asemakaava-alueen länsipuolen LPA-tontti.



Kuva 22. Nykyliikennemäärät ja ennustetut liikennemäärät vuodelle 2030 / Ramboll 2013



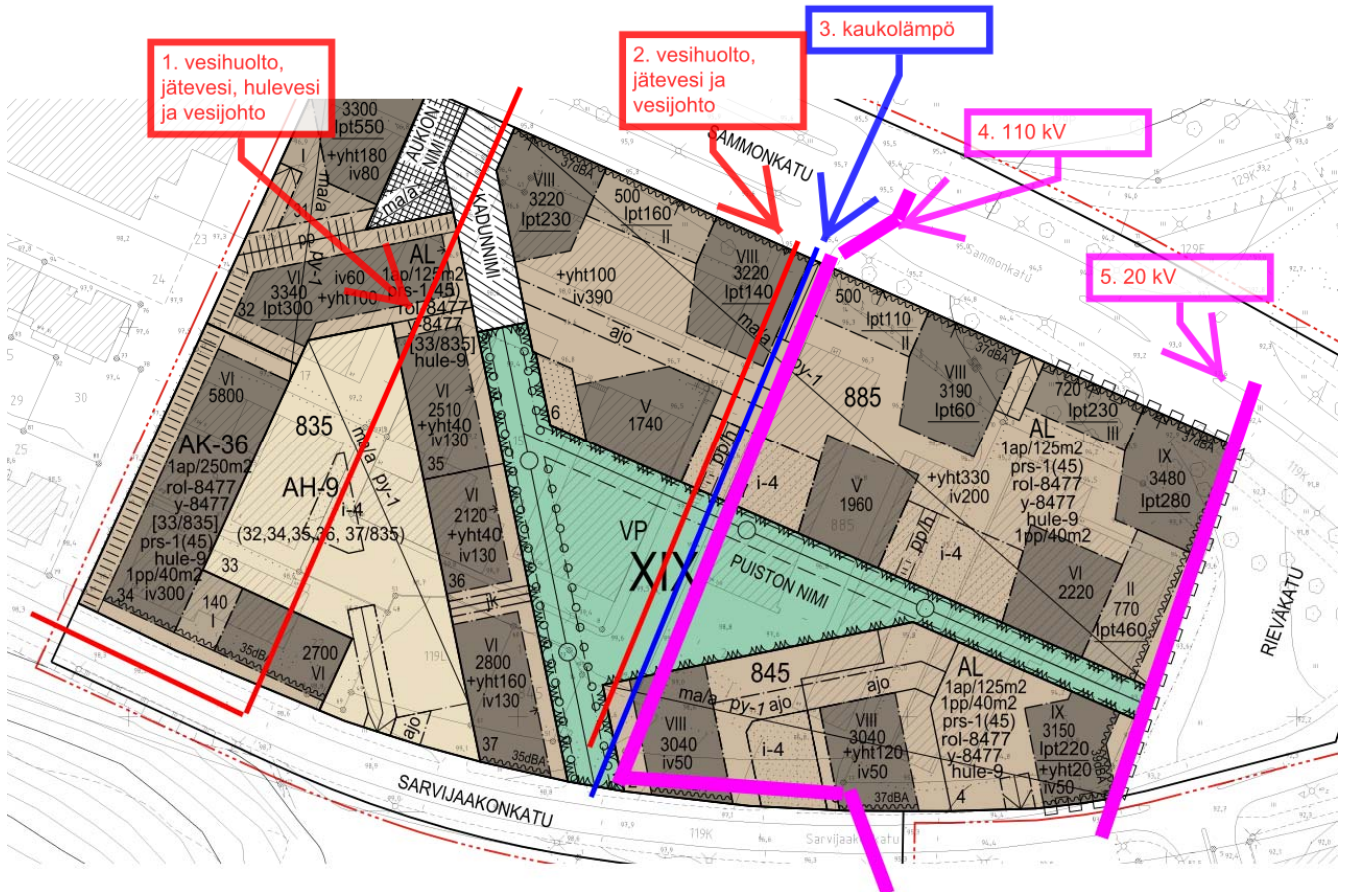
Kuva 23. Kalevanrinteen katujen yleissuunnitelman (Ramboll 9.12.2013) katuverkko sijoitettuna asemakaavan havainnepiirrokseseen. Asemakaavan katuvarauksissa on huomioitu katusuunnitelman tilatarpeet mutta kolmessa kohdassa on jatkosuunnittelussa pohdittava liittymien ja katuvarsipysäköinnin sijoittumista. Sarvi- jaakonkadun katualue kapenee nykyisestä.

6.4. Hulevedet

Kalevanrinteen yleissuunnitelma-alueelle on tehty hulevesiselvitys ja laadittu hulevesien hallinnan yleissuunnitelma (Pöry Finland Oy). Selvityksessä on päädytty Hule-9 asemakaavamääräyksen käyttämiseen, jolla ohjataan hulevesien viivytysjärjestelmien toteuttamista, käyttäen hyväksi korttelien maavaraisia viheralueita.

6.5. Verkostosiirtojen alustava yleissuunnitelma

Ramboll on laatimassa alueelle verkostosiirtojen alustavaa yleissuunnitelmaa. Alustavien selvitysten perusteella (Joulukuu 2013) alueella on tehtävä mm. 110 kV ja 20 kV sähkölinjojen, kaukolämpölinjojen sekä vesihuollon ja myös muiden verkostojen siirtoja ja uudelleen rakentamista. Asemakaavassa on näihin varauduttu puisto- ja katualueilla. Puistoalueelle on merkitty maanalainen johto-merkinnät ja aluevaraukset.



Kuva 24. Kalevanrinteen kunnallistekniikan yleissuunnitelmaan liittyvä kaavio keskeisimmistä verkostosiirtotarpeista (Ramboll 2013).

6.6. Energiatalous

Asemakaava-alue sijoittuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Liikkumisen joustavuuden, joukkoliikenteen hyödyntämisen, pyöräilyn painottamisen, alhaisen autopaikkavaatimuksen ja olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen näkökulmasta, asemakaava edustaa kestävän kehityksen mukaisia tavoitteita.

6.7. Asemakaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (10.9.1999/895) 1 §:n mukaan kaavaa laadittaessa on vaikutuksia selvitettävä siten, että voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

1. Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
2. Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
3. Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
4. Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
5. Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

6.7.1. Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Vaikutukset asumiseen

Pääosin asuinrakentamiseen tähtäävä kaava sijoittuu jo olemassa olevien asuinalueiden läheisyyteen. Asemakaava mahdollistaa monipuolisia asumisen ratkaisuja, ja se palvelee erilaisissa elämäntilanteissa olevia väestöryhmiä.

Alueen kehittäminen nostaa alueen arvostusta, ja se voi nostaa myös lähistöllä sijaitsevien alueiden arvostusta ja sitä kautta asuntojen hintatasoa. Uusi rakentaminen voi myös tarjota lähialueiden asukkaille mielenkiintoisia vaihtoehtoja asumiseen, jolloin asukkaiden pysyvyys alueella voi kasvaa. Alueelle tulee yksitoista uutta pistekerrostaloa, neljä lamellikerrostaloa sekä kolme kaupunkirivitaloa Sammonkadun varteen. Kerrosluvut ovat kerrostaloissa VI-IX ja rivitaloissa II-III. Yhdelle tontille osoitetaan senioriasumisen kohde.

Vaikutukset työpaikkoihin ja palveluihin

Kaikki alueen nykyiset liike-, toimisto- ja myymälärakennukset on tarkoitus purkaa, mikä vie mennessään työpaikkoja. Sammon- ja Rieväkatujen varsille sekä Aaronaukion ympäristöön on kuitenkin suunniteltu maantasoon liiketiloja, jotka taas tuovat alueelle uusia työpaikkoja ja palveluita noin viisi- kuusikymmentä. Kaava-alueen lähistössä sijaitsee monipuolisesti palveluja, minkä johdosta asukkaiden ei ole välttämätöntä kulkea pitkiä matkoja palveluita hakien. Peruspalveluiden, kuten esim. terveydenhuollon ja päiväkotipaikkojen, kysyntä tulee kasvamaan uusien asukkaiden myötä.

Vaikutukset virkistykseen

Alue tukeutuu aluetta ympäröiviin virkistysalueisiin ja laajoihin virkistyspalveluihin. Alueelle on suunniteltu uusi puisto alueen sisäiseen ja yleiseen käyttöön. Tiilikylänpuisto sijoittuu harjulta Kalevan puistoon sijoittuvan kävelyreitinvartelle. Toteutettava puistoalue tulee palvelemaan myös kaava-alueen lähiympäristön asukkaita.

Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön

Erilaisten asumisratkaisujen johdosta alueelle on odotettavissa erilaista ja eri-ikäistä väestöä, mikä monipuolistaa ja rikastuttaa alueen väestörakennetta vähitellen. Se, kuinka alueen yhteisöllisyys muuttuu tai kehittyy, riippuu siitä, profiloituuuko alue omaksi alueekseen vai integroituu se osaksi jo olemassa olevia Kalevan asuinalueita. Myös sillä on merkitystä, käyvätkö ihmiset töissä lähellä vai toimivatko työpaikat ja sosiaaliset verkostot jossain muualla.

6.7.2. Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Rakennettavien kansipihojen takia hulevesien johtaminen, imeyttämisen- ja viivytysoikeudet keskittyvät tiettyihin kohtiin.

Asemakaava-alue sijoittuu jo olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen lähelle Tampereen keskustaa, mitä voidaan pitää myönteisenä kaupunkikehityksen ja kasvihuonekaasupäästöjen kannalta. Kaava-alue sijoittuu olemassa olevan joukkoliikenteen yhteyteen, joten asukkailla on hyvät mahdollisuudet käyttää joukkoliikennettä yksityisautoilun asemesta. Alueen yleissuunnitelman yhteydessä tehdyn liikennesuunnitelman toteuduttua alueen joukkoliikenne on vielä nykyistä parempi uuden raitiotien ansiosta. Kaava-alueelta on noin 2,5 km matka Tampereen keskustaan, ja Sammonkatu on kevyen liikenteen seudullinen pääreitti, mikä luo hyvät puitteet myös pyöräilylle. Asumisen autopaikkojen tavallista pienempi normi (1 ap/125 k-m²) tukee vähäpäästöisemmän asuinalueen toteuttamistavoitetta.

Maaperä – ja rakennettavuusselvitysten mukaan alueen rakenteet ja maapohja ovat osittain pilaantuneita, joten asemakaavamääräyksillä ohjataan toimittamaan pilaantuneet ainekset pois alueelta viranomaisohjeiden mukaan. Laaditun orsivesiselvityksen mukaan orsivesien tasot eivät tule merkittävästi vaikuttamaan rakentamiskäytäntöihin. Maanalaiset kellaritilat ja pysäköintilaitokset voidaan rakentaa normaaliin vaatimusten mukaan.

6.7.3. Kasvi ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelualueita eikä se kuulu Natura-verkoston piiriin. Asemakaava-alueella ei ole luonnonsuojelulain tai metsälain mukaisia arvokkaita luontokohteita.

6.7.4. Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Alue muuttuu huomattavasti alueen nykyistä käyttötarkoitusta. Muuttuen liike- ja varastoalueesta kerrostalopainotteiseksi asuinalueeksi. Asemakaavan toteuttaminen muuttaa Kalevanrinteen aluetta asuinaluepainotteisemmaksi, mikä muuttuu huomattavasti alueen nykyistä käyttötarkoitusta. Väestö lisääntyy kaava-alueella noin 1275 asukkaalla. Kalevan kaupunkimainen rakenne laajenee osaksi kantakaupunkirakennetta. Katutaso liiketilat mahdollistavat alueella noin 50 työpaikkaa.

Alueella oleva sähkömuuntamo tulee korvata uusilla laitoksilla. Asemakaavassa on varauduttu kahteen muuntamoon.

Alue tehostuu ja liikennemäärät kasvavat vähäisesti. Alueen toteuttaminen ei edellytä liikenteen kannalta merkittäviä järjestelyitä katuverkossa.

Alue liittyy olemassa oleviin verkostoihin ja on siten kestävä kehityksen tavoitteiden mukainen. Alueella joudutaan tekemään sisäisiä verkostosiirtoja ja kunnallistekniikan ja verkostojen uudelleen rakentamista. Alueelle ollaan laatimassa kunnallistekniikan yleissuunnitelmaa. Alustavien johtopäätösten perusteella asemakaavan 8477 toteuttamisen yhteydessä on alueen sisällä siirrettävä ja uudelleen rakennettava nykyinen 110 kV:n suurjännitekaapeliyhteys. Lisäksi alueella on suoritettava kaukolämpöverkon siirto ja uudelleen rakentaminen sekä vesihuoltoverkostojen, hulevesien sekä muiden sähkö- ja telekaapelointien siirtoja ja rakentamista.

Kaavoituksen yhteydessä on valmisteltu Kalevanrinteen katujen yleissuunnitelmaa. Raportin 9.12.2013 ja sen liitekarttojen mukaan, kaavan uusista korttelialueiden rajauksista johtuen, katuverkon 1. toteutusvaiheessa on Sammonkadulla suoritettava asemakaava-alueen kohdalla siirto pohjoisemmaksi lyhyellä matkalla ja Sarvijaakonkadun itäpäässä on tehtävä risteyksen muutos. Nämä muutokset on esitetty kaavan liitteessä 2 ja selostuksen kuvassa 19. Katuverkon yleissuunnitelma on lopputilanteessa esitetty selostuksen kuvassa 23.

Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Asemakaavan laatimisen yhteydessä on laadittu Kalevanrinteen verkostojen alustavaa yleissuunnitelmaa/ Ramboll/Joulukuu 2013. Alustavien arvioiden mukaan kustannukset muodostuvat Autohallin kadulla olevista kaukolämpö- ja vesihuoltolinjojen sekä 110 kV:n ja 20 kV sähkölinjojen siirroista Sarvijaakonkadulle ja Rieväkadulle. Kaava-alueen länsireunassa runkovesihuoltolinjat, pitää siirtää Sarvijaakonkadulle. Kaavan 8477 toteuttamisesta johtuvia johtosiirtokustannuksia on alustavasti arvioitu Kalevanrinteen verkostojen alustavassa yleissuunnitelmassa/ Ramboll/Joulukuu 2013.

Alustavan arvion mukaan kustannukset ovat:

Vesihuolto	0,4 M€
Sähkökaapeli ja kaukolämpö	0,7 M€

Kaupungin vihersuunnittelun / WSP Finland Oy:n laatimissa suunnitelmissa:	
Aaronaukion toteuttamisen kustannuksiksi on arvioitu	0,24 M€
Tiilikylänpuiston toteuttamiskustannuksiksi on arvioitu	0,27 M€

Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaava-alueelle on tulossa asumista enintään 51 020 k-m² ja liike- ja palvelutiloja vähintään 2440 k-m². Tämän mukaan keskimääräinen liikennetuotos on noin 940 ajon/vrk. Arvioitu liikennemäärä sisältää myös asukkaiden asiointimatkat kaupallisiin palveluihin, jotka Kalevanrinteessä ovat todennäköisesti tavanomaista pienemmät erittäin hyvästä kaupallisesta palvelutasosta johtuen. Alueen nykyinen toimisto- ja varastopainotteinen maankäyttö tuottaa noin 370 ajoneuvomatkaa vuorokaudessa. Kaava-alueen rakennuttua, alueen liikennetuotos nykyiseen verrattuna on siten noin 2,5 -kertainen. Maankäyttötarkoituksen muutoksen myötä liikennemäärät tulevat jakautumaan nykyistä tasaisemmin, kun huomioidaan tulevien asukkaiden asiointi- ja vapaa-ajan matkat, jotka painottuvat ilta-aikaan.

6.7.5. Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisulla on pyritty sovittamaan hanke Kalevan kaupunginosan ilmeeseen. Pistetalojen rakentaminen kiinni Sammonkatuun jatkaa toteutunutta rakennustapaa; jäsentää ja rajaa Sammonkatua kaupunkimaisesti ja elävöittää sitä liiketiloineen ja näyteikkunoineen. Rakentamisen kerrosluvut - enintään 9 kerrosta - jatkavat Kalevan alueella toteutunutta maltillista linjaa.

Rakentaminen jäsentää ja tiivistää Sammonkadun nykyisin leveää katukuvaa. Rakentamisen korkeus alistuu Kalevanharjun suurmaisemaan. Rieväkatua vasten on päädytty suoralinjaiseen IX kerroksisten rakennusten sarjaan. Ratkaisun on tarkoitus selkeyttää ja rajata tulevaa Prisman edusaukiota.

Rakentamisratkaisu pyrkii tukemaan Kalevan arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä täydentämällä kokonaisuutta omaleimaisilla kortteliratkaisuilla. Asemakaavassa on esitetty puoliumpinainen kerrostalolamellien rajaama yhteispihallinen kortteli sekä katujen ja puiston reuna-alueiden tuntuun sijoittuva pistekerrostaloratkaisu pihoineen. Matalat liike- ja asuinrakentamisosat pistetalojen lomassa, jatkavat Sammonkadun rakentamistapaa. Urbaaneinta kerrostaloratkaisua edustaa läntisiin Sammonkadun varren rakennus, jonka katutasossa on runsaasti liiketilaa ja talokohtainen piha liiketilakerroksen katolla.

Kalevan puistoalueilta pohjoisesta suuntautuvan puistoakselin päähän esitetään Aaronaukion toteuttamista. Aukiota rajaavat kolmessa suunnassa kerrostalot ja niihin liittyvät maantason liiketilat. Aukion arvioidaan kaupunkikuvallisessa ja toiminnallisessa polttopisteessä liikkeineen ja palveluineen elävöittävän ja rikastavan aluetta niin asukkaiden kuin julkisen käyttäjän näkökulmasta.

Rakentamistapaohjeessa esitetty asuinkeuhkalojen mahdollinen julkisivujen rappaus ja punainen tiilipinta liittyvät Kalevan perinteeseen ja alueella olleen tiilitehtaan toimintaan. Rakentamistapaohjeessa esitetty punakeltainen värimaailma toistaa Kalevassa toteutunutta väritystä.

Asemakaavassa ei osoiteta säilytettäviä tai suojeltavia rakennuksia. Myös alueella osayleiskaavan yhteydessä Sammonkadun varrella inventoitu toimitilarakennus on tarkoitus purkaa uuden rakentamisen tieltä. Sammonkatu 64:ssä sijaitsevalla rakennuksella on Kalevanrinteen osayleiskaava-alueen ja sen rakennusten historiaa -selvityksessä todettu olevan arvoa hyvänä oman aikansa rakennustavan edustajana. Selvityksessä on suositeltu rakennuksen säilyttämistä.”

Asemakaavan rakennusalat on sijoitettu siten, että rakennusten väleistä piha-alueilta avautuu pitkiä näkymälinjauksia mm. Kalevanharjulle.

6.8. Ympäristön häiriötekijöiden vaikutukset asemakaava-alueella

6.8.1. Liikennemelu

Asemakaavatyön yhteydessä on tehty melutarkasteluja melua koskevien kaavamääräysten ja -merkintöjen määrittämiseksi. Kaavaluonnoksen yhteydessä selvitys tehtiin melun laskentamallin avulla ja lähtötietoina käytettiin Tampereen kaupungin EU-meluselvityksen aineistoa vuodelta 2012 sekä nykytilanteen (v. 2007 mitattuja) liikennemääriä.

Kalevanrinteen asemakaava-alueiden 8477 ja 8478 laskennallisen meluselvityksen laati WSP ja se on päivätty 31.10.2013. Liikennemäärien on ennustettu laskevan alueella suunnitellun uuden maankäytön myötä, joten nykytilanteen liikennemäärien arvoilla lasketut tulokset osoittavat ns. ”worst case –tilanteen”. Kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen perusteella päätettiin laatia lisäselvitys (Kalevanrinteen asemakaava-alueen 8477 laskennallinen meluselvitys / Lisätarkastelut 22.1.2014/ WSP). Selvityksessä on tarkasteltu kahta ennustetilannetta:

1. vaiheen toteutustilanne: kuvaa asemakaavan 8477 ja Kalevanrinteen katuverkon ensimmäisen vaiheen toteutunutta tilannetta, jolloin on rakennettu Messukyläntien uusi ramppi, Rieväkadun ja Hervannan valtavyylän liikennevaloliittymä sekä Sarvijaakon- ja Sammonkadulle on tehty pieniä muutoksia. Ramboll Finland Oy:n arvion mukaan em. järjestelyjen toteutuminen vähentää liikennettä Sammonkadulla ja Sarvijaakonkadulla 5%:ia.

Messukyläntien rampin toteutussuunnittelu on parhaillaan käynnissä. Myös Rieväkadun liikennevaloliittymän suunnittelu on käynnissä ja sen rakentaminen on v. 2015 toteuttamisohjelmassa.

Kalevanrinteen katujen yleissuunnitelman mukainen tulevaisuuden ennustetilanne: ottaa huomioon myös kaupunkiraitiotien toteuttamisen.

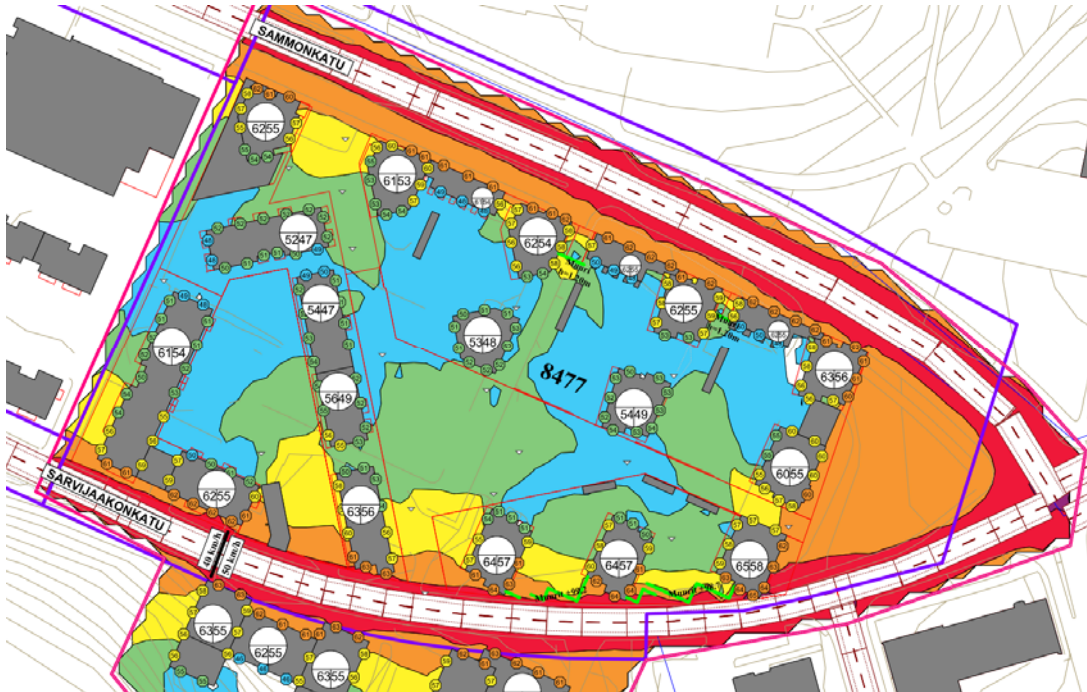
Asemakaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen pohjalta asemakaavamerkintöjen ja -määräysten mi-toittavaksi tilanteeksi tarkennettiin melutasoiltaan pahin mahdollinen tilanne eli nykytilanteen liikennemäärät kaava-alueella.

Liikennemelun vaikutukset nykytilanteen liikennemäärillä päivällä.

Kaava-alueelle suunnitellut rakennukset ja muurit suojaavat piha- ja puistoalueita katujen melulta. Päiväaikaan valtaosalla piha-alueita ohjearvo 55 dB alittuu ja ne soveltuvat leikkiin ja oleskeluun. Leikki- ja oleskelualueet on osoitettu kaavassa näille alueille. Päivämelu ylittyy rakennusten väliin jäävillä alueilla lähellä Sarvijaakonkatua ja Sammonkatua.

Liikennemelun vaikutukset 1. toteutusvaiheen ennustetilanteessa päivällä.

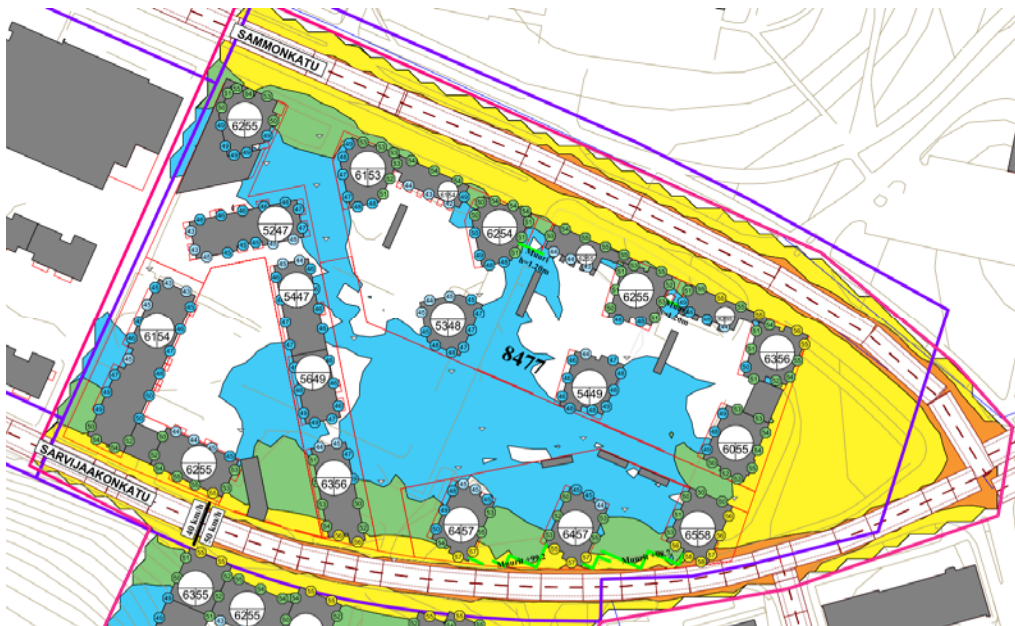
Kaava-alueelle suunnitellut rakennukset ja muurit suojaavat piha- ja puistoalueita katujen melulta. Valtaosalla piha-alueita ohjearvo 55 dB alittuu ja ne soveltuvat leikkiin ja oleskeluun. Leikki- ja oleskelualueet on osoitettu kaavassa näille alueille. Päivämelu ylittyy rakennusten väliin jäävillä alueilla lähellä Sarviijaakonkatua ja Sammonkatua.



Kuva 27. Päiväajan melutasot 1. toteutusvaiheessa. Ohjearvo 55dB alittuu maantasossa vihreillä ja sinisillä alueilla ja ylittyy päivällä keltaisilla oransseilla ja punaisilla alueilla.

Liikennemelun vaikutukset 1. vaiheen ennustetilanteessa yöllä.

Yöajan ulkoalueiden ohjearvo 45dB alittuu pohjoisilla ja läntisillä osilla piha-alueita ja ylittyy eteläisellä osalla asemakaava-alueen piha- ja puistoalueita.



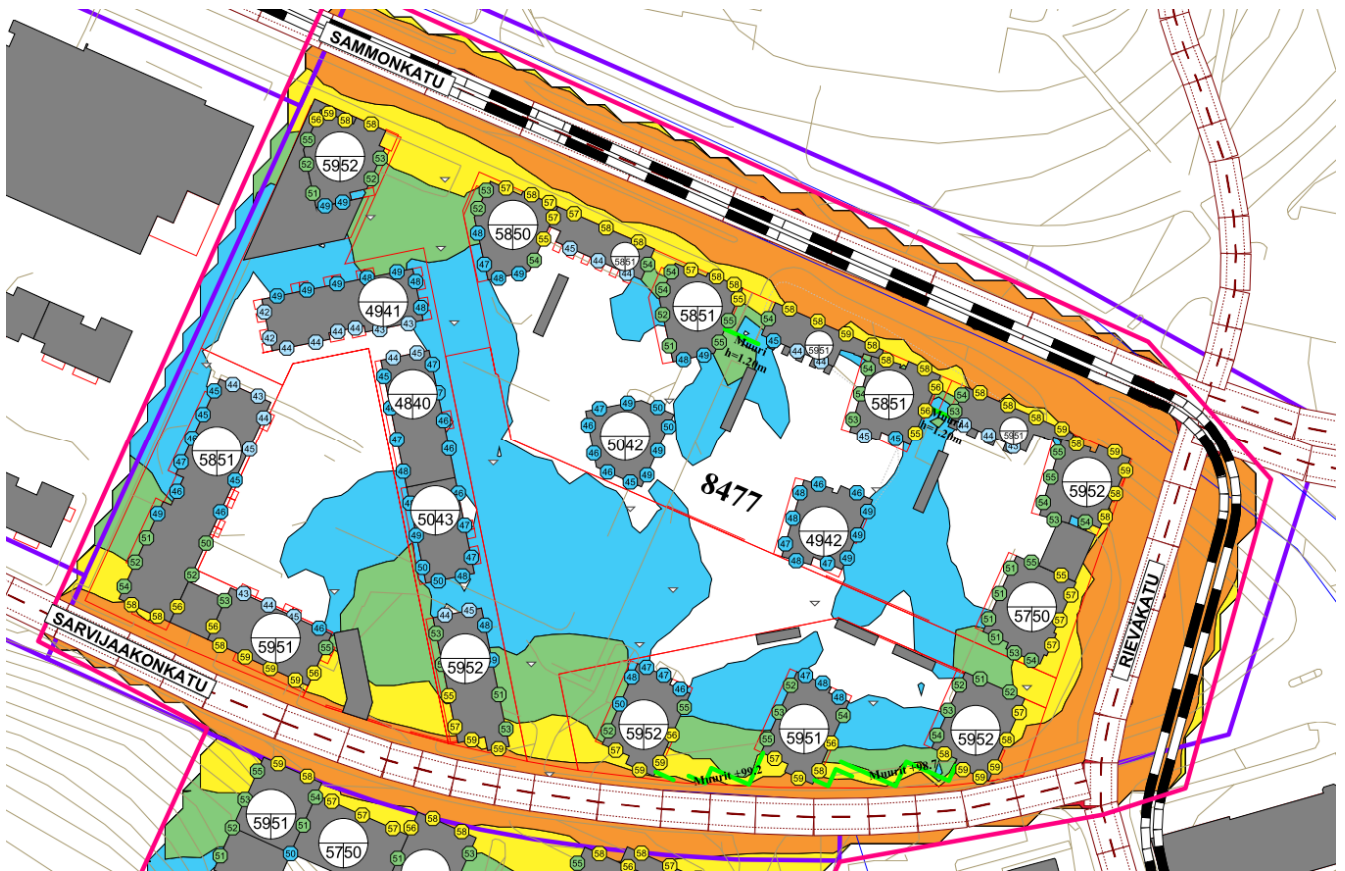
Kuva 28. Yöajan melutasot 1. toteutusvaiheessa. Ohjearvo 45 dB alittuu valkoisilla alueilla ja ylittyy maantasossa yöllä sinisillä, vihreillä ja keltaisilla alueilla.

Liikennemelun vaikutukset yleissuunnitelman mukaisessa tulevaisuuden ennustetilanteessa

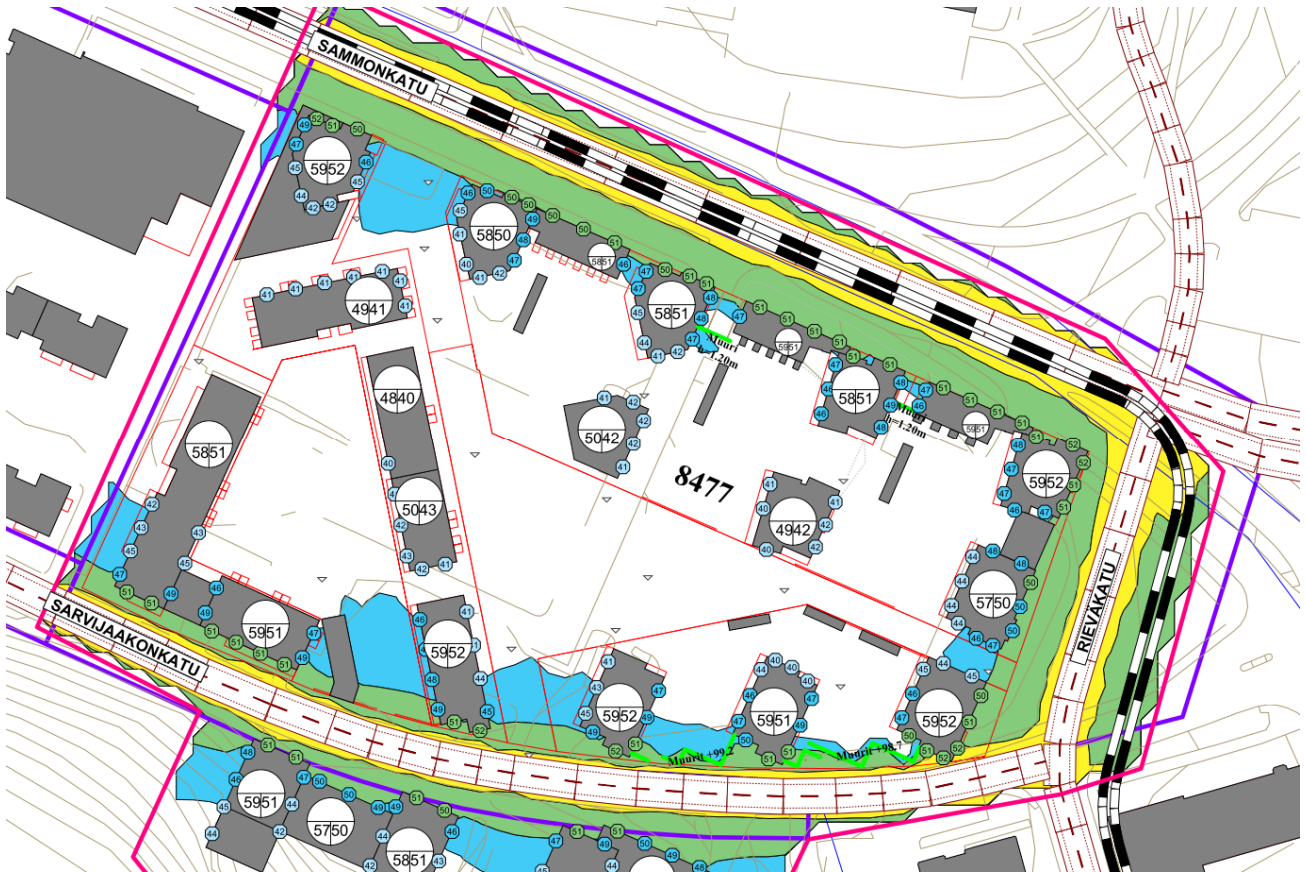
Selvitykset osoittavat, että ko. ennustetilanteessa, jossa on huomioitu myös raideliikenne, melutasot laskevat piha-alueilla merkittävästi sekä päivällä että yöllä, joten ohjearvot alittuvat oleskelu- ja leikki-alueiksi soveltuvilla alueilla sekä suunnitellun puiston alueella. Myös itäpäässä lähemmäksi tuodun Rieväkadun jatkeen vaikutusalueella, julkisivuihin kohdistuvat melutasot ovat alempia kuin 1. toteutusvaiheessa. Tämä johtuu asemakaava-alueen lähiympäristön ennustetuista liikennemäärien vähenemisestä ja nopeustasojen alentamisesta.

Raitiovaunun kaarrekirskunnan vaikutus

Raitiovaunun kaarrekirskunnan aiheuttama hetkellinen meluvaikutus saattaa kohdistaa julkisivuun enintään 67 dB:n äänitason. Meluselvityksen mukaan kirskuntaa on hankalaa ennustaa tarkasti joten sen johdosta ei ole laadittu määräyksiä asemakaavaan.



Kuva 29. Päiväajan melutasot yleissuunnitelman mukaisessa tilanteessa. Ohjearvo 55 dB alittuu valkoisilla sinisillä ja vihreillä alueilla.



Kuva 30. Yöajan melutasot yleissuunnitelman mukaisessa tilanteessa. Ohjearvo 45 dB liittyy valkoisilla alueille.

Haitallisten meluvaikutusten lieventäminen asemakaavassa

Kaava-alueelle suunnitellut rakennukset ja muurit suojaavat piha- ja puistoalueita katujen melulta. Asemakaavamääräyksillä on pyritty asemakaavassa vähentämään piha-, ja oleskelualueisiin kohdistuvaa meluvaikutusta.

Parvekkeet ja terassit on määrätty lasitettaviksi. Lisäksi asemakaavalla kielletään parvekkeiden toteuttaminen kolmella Sarvijaakonkatua vasten sijoittuvalla rakennusalalla. Asemakaavalla määrätään kahden melua estävän muurin toteuttamisesta Sarvijaakonkatua vasten. Ehdotusvaiheessa lisättiin meluselvityksen pohjalta myös kortteliin 885 merkinnät, joilla määrätään kahden lyhyen melumuurin rakentamisesta Sammonkadun varrelle autohalliin johtavien ajorampien kohdalle.

Asemakaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen pohjalta on tarkennettu myös asemakaavassa ulkoseinärakenteille osoitettuja ääneneristävyysvaatimuksia. Ääneneristysvaatimukseksi on osoitettu Sammonkadun, Rieväkadun ja Sarvijaakonkadun varrella nyt 30 dBA lukuun ottamatta Rieväkadun ja Sarvijaakonkadun kulmaa, missä rakennusalalla ääneneristysvaatimukseksi on osoitettu 32 dBA. Nyt on huomioitu nykytilanteen (=v. 2007 liikennelaskentojen liikennemäärä) ”worst case –tilanne” mikä tilanne voi olla mahdollinen, mikäli tavoitteena olevaa Kalevanrinteen katujen yleissuunnitelman mukaista katuverkkoa ei toteuteta mutta Kalevanrinteen rakennukset toteutetaan. Sisämelulle asetetut ohjearvot alittuvat noudattamalla asemakaavaan merkittjä äänitasoerovaatimuksia.

Lisäksi ehdotusvaiheessa lisättiin yleismääräyksiin melunsuojausta koskeva kappale: ”Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu meluntorjuntasuunnitelma, jossa on huomioitu asemakaavan liitteenä oleva meluselvitys. Meluntorjuntasuunnitelman perusteella asemakaavassa esitettyjä asuinhuoneiden ulkoseinien ja ikkunoiden sekä muiden rakenteiden ääneneristävyysvaatimuksia on tarvittaessa parannettava ja melusteitä korotettava.

Melun A-painotettu ekvivalenttitaso (LAeq) saa olla asuinhuoneissa päiväaikana (klo 7-22) enintään 35 dB ja yöaikana (klo 22-7) 30 dB.

Melun A-painotettu ekvivalenttitaso (LAeq) saa olla asuntojen leikkiin ja oleskeluun tarkoitetuilla pihan osilla ja oleskeluparvekkeilla päiväaikana (klo 7-22) enintään 55 dB ja yöaikana (klo 22-7) 45 dB.”

6.8.2. Ilmanlaatu

Asemakaavatyön yhteydessä tehtiin tarkastelu alueen lähiympäristön tie- ja katuliikenteestä aiheutuvien ilman epäpuhtauksien pitoisuuksista (WSP Finland Oy, 2013). Koska myös ulkopuolisten alueiden päästöt vaikuttavat suunnittelualueen ilmanlaatuun, varsinaisen laskenta-alueen laajuus selvityksessä on ollut 1,7 x 2,7 km ulottuen Nekalasta lidesjärven eteläpuolelta Hakametsään. Ilmanlaatuselvityksessä käytettiin samaa lähtöaineistoa kuin meluselvityksessä. Tulevaisuudessa liikennemäärien on ennustettu laskevan, joten nykytilanteen liikennemääriä käytettäessä tulokset kertovat ns. worst - case -tilanteen.

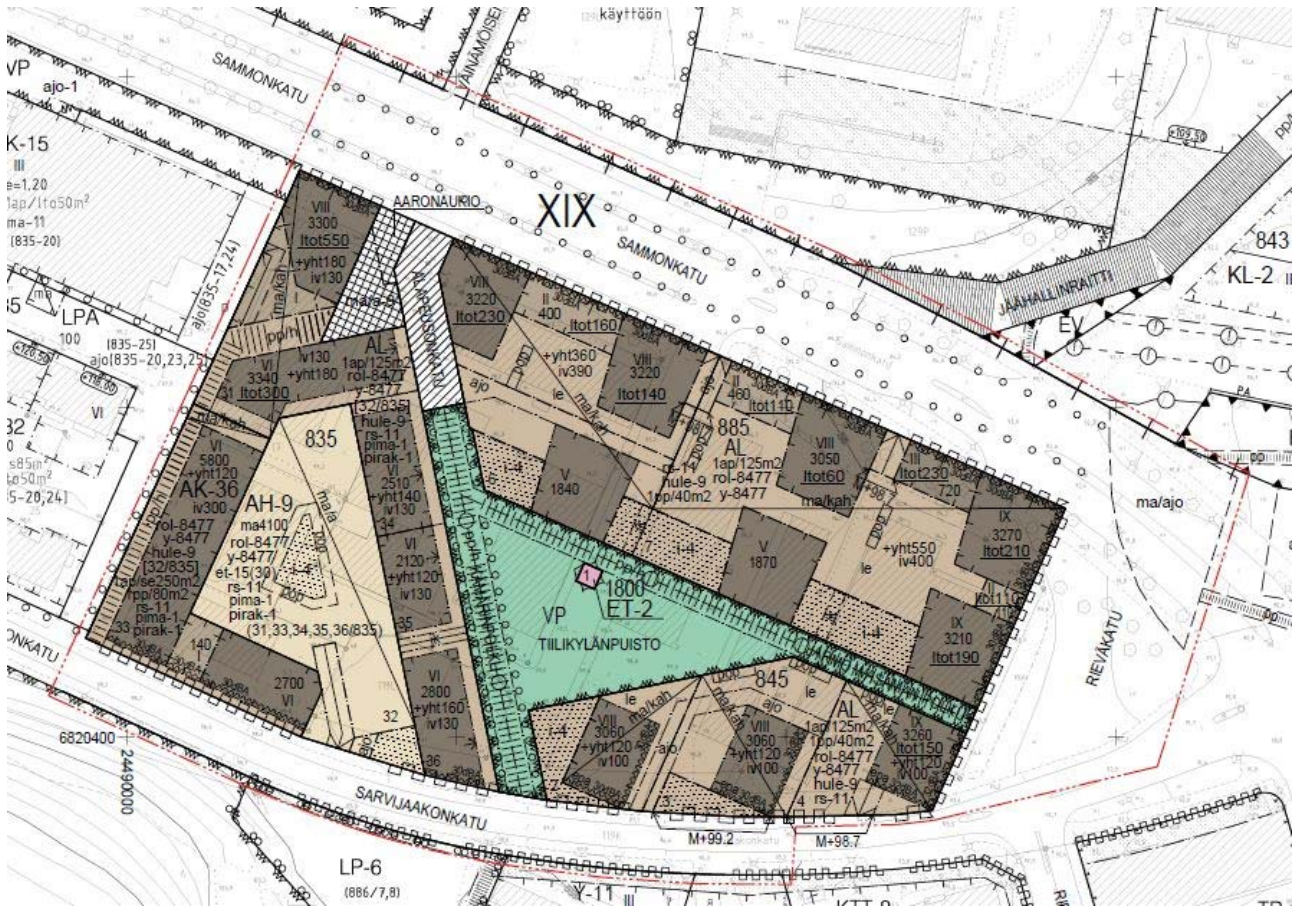
Typpidioksidi on tieliikenteen aiheuttamista epäpuhtauksista kriittisin epäpuhtauskomponentti, jonka pitoisuudet nousevat ensimmäisenä komponenttina merkittävälle tasolle suhteessa ohje- ja raja-arvoihin. Mikäli typpidioksidin raja- tai ohjearvot eivät ylity jäävät myös muiden epäpuhtauksien pitoisuudet alle ohje- ja raja-arvojen. Laskennallisen tarkastelun perusteella tieliikenteen aiheuttamat typpidioksidin tuntipitoisuudet eivät nykytilanteessa (liikennemäärä ja nykytilanteen päästökertoimet) aiheuta typpidioksidin tuntipitoisuuden raja-arvon tai ohjearvon ylityksiä.

Ehdotusvaiheessa lisättiin yleismääräyksiin ilmanlaatua koskeva kappale:

”Rakennusten raittiin ilman otto tulee sijoittaa riittävän korkealle maan pinnasta, mieluiten rakennusten kattotasolle ja riittävän etäälle vilkkaista liikenneväylistä. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä selvitys rakennusten ilmanlaadun varmistamisesta.”







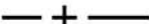

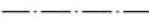













6.9. Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnöissä ja määräyksissä on käytetty Tampereen kaupungin Nova–Point Area Planning järjestelmää. Osa määräyksistä on tämän työn yhteydessä muodostettuja.



Kuva 31. 28.4.2014 tarkistettu kaavakartta määräyksineen (määräykset seuraavilla sivuilla).

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

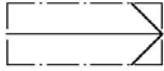
	Asuinkerrostalojen korttelialue, jolle saadaan rakentaa myös liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja.
	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue. Alue on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan. Korttelialue on varattu siihen rajoittuvien tonttien yhteisiä invalidiauto- ja maanalaisia pysäköintipaikkoja, polkupyöräpysäköintipaikkoja sekä leikki-, oleskelu- ja puutarha-alueita varten. Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville tonteille. Korttelialueelle saa rakentaa siihen rajoittuvien tonttien terasseja ja ulokeparvekkeita. Pihakannelle ei saa sijoittaa autopaikkoja.
	Puisto.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden korttelialue, jolle saa rakentaa kerrosalataan enintään 20 m ² :n suuruisen muuntamorakennuksen.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupunginosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
	Kaupunginosan numero.
	Korttelin numero.
	Ohjeellisen tontin numero.
	Kadun, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Maanalaisen tilan rakennusoikeus neliömetreinä.
	Luku osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä saa ilmoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa asukkaiden yhteistiloiksi.
	Alleiviivattu merkintä osoittaa, kuinka paljon tontilla sallitusta kerrosalasta on rakennusalalla vähintään käytettävä liike-, toimisto- tai työtiloina.
	Korttelialueelle saadaan varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi rakentaa merkinnän osoittama kerrosneliömetrimäärä ilmastointikonehuoneita kerrosluvun estämättä. Konehuoneen julkisivut ja materiaalit on sovitettava arkkitehtuurin tyyliin ja kaupunkikuvaan.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



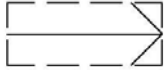
et-15(30)

Rakennusala.

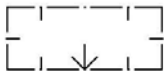
Korttelialueelta tulee varata sähkönjakelun kannalta tarkoituksenmukaisesta paikasta tila enintään suluisissa osoitetun kerrosneliömetrimäärän suuruiselle jakelumuuntamolle, jonka saa rakentaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi. Se voi sijaita rakennuksessa, erillisenä rakennuksena rakennusalalla tai sen ulkopuolella.



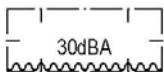
Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.



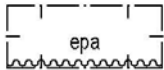
Ohjeellinen maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.



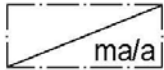
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



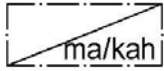
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään rakennusalalla osoitetun dBA-luvun mukainen.



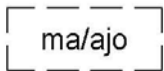
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleiseen julkisiluun ei saa sijoittaa parvekkeita.



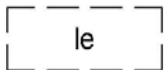
Alue, jolla sallitaan maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen.



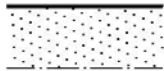
Alueella sallitaan esitetyn rakennusoikeuden lisäksi maanalaisten ja kansialueen alapuolisten pysäköinti-, säilytys-, teknisten- ja huoltotilojen sekä huoltoyhteyksien rakentaminen.



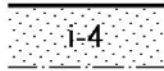
Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa maanalaisten ajoyhteyden.



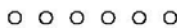
Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



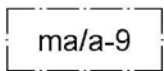
Istutettava alueen osa.



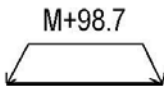
Istutettava tontin osa, jolle on istutettava havu- ja lehtipuita.



Istutettava puurivi.



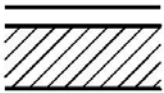
Katu- tai torialueen osa, jolle saadaan rakentaa viereiseen tonttiin liittyviä pysäköintitiloja ja kulkukäytäviä katu- tai toritasan alapuolelle. Korttelin rajalla ei tarvita rajaseinää.



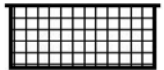
Meluesteen ja sen tehollisen yläpinnan likimääräinen korkeusasema. Nuolien osoittamalla välillä korkeuden tulee olla sama.



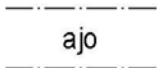

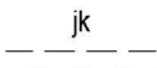
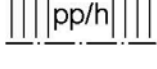
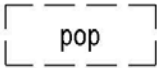
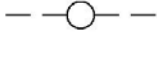
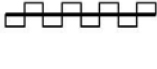
Katu.



Pihakatu.



Katuaukio / Tori.

	Ajoyhteys.
	Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.
	Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.
	Ohjeellinen polkupyörien pysäköimispaikka.
	Maanalainen johto.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajo-neuvoliittymää.
1ap/125m2	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
1ap/se250m2	Merkintä osoittaa, kuinka monta senioriasumisen kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
1pp/40m2	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka. Vähintään puolet polkupyöräpaikoista on rakennettava katetuiksi.
(31,33,34,35,36/835)	Suluissa olevat numerot osoittavat ne korttelit tai korttelin osat, joiden autopaikkoja alueelle saadaan sijoittaa.
[32/835]	Hakasuluissa olevat numerot osoittavat sen korttelin tai korttelin osan, jolta autopaikat saadaan osoittaa.
hule-9	Vettäläpääsemättömyytiloilla tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettäläpääsemättömyytiloittain. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.
rs-11	Korttelialueella ei tonttien välisille rajoille tarvitse maanalaisiin tiloihin rakentaa rajaseinää.
pima-1	Korttelialueen maaperän pilaantuneisuus tulee tutkia ja pilaantuneet alueet kunnostaa ympäristöviranomaisten hyväksymien suunnitelmien mukaisesti ennen rakennustöiden aloittamista.
pirak-1	Rakennuksia ja rakenteita purettaessa pilaantuneet rakenteet on käsiteltävä ja/tai poistettava alueelta viranomaisten hyväksymällä tavalla.
rol-8477	Merkintä osoittaa, että tätä asemakaavaa varten on laadittu rakentamistapaohjeet, jotka ovat asemakaavaselostuksen liitteenä. Luku tarkoittaa asemakaavan numeroa.
y-8477	Merkintä osoittaa, että tätä asemakaavaa varten on laadittu yleismääräys, joka on asemakaavakartassa. Luku tarkoittaa asemakaavan numeroa.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

- Piha-alueet: AL, AK, AH-9 alueilla tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.
Piha-alueista on esitettävä yhtenäinen pihasuunnitelma rakennuslupaprosessin yhteydessä.
- Parvekkeet: Asuntojen parvekkeiden tulee olla lasitettuja.
Maantasoasuntoihin liittyvien terassien tulee olla osittain lasitettuja.
Sammonkadun puolelle saa rakentaa vain ranskalaisia parvekkeita.

Tonttien 835 / 31,34,35 ja 36 puiston ja aukion puoleisten rakennusalojen rajojen yli sallitaan ulokeparvekkeiden ja katosten rakentaminen.
- Porrashuoneet: Korttelialueilla saa rakentaa kaikissa kerroksissa porrashuoneen 15 m² ylittävän osan asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi edellyttäen, että se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja että kukin kerrostaso saa riittävästi luonnonvaloa.
15 m² porrashuoneen ylitys kerrostasolla saa olla enintään 45 neliometriä.
Sammonkadun varrella sijaitsevien asuinrakennusten porrashuoneiden tulee olla läpikuljettavia.
- Auto- ja pyöräpaikat: Kortteleissa 845 ja 885 maanalaisen pysäköintitilaan saa sijoittaa asemakaavaan vaatimia korttelin kaikkien tonttien autopaikkoja tontirajoista riippumatta.
Rakennettavien auto- ja polkupyöräpaikkojen määrät lasketaan asemakaavan "Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä" -luvun mukaan. Asemakaavalla erikseen sallitut asukkaiden yhteistilat, porrashuoneiden 15 m² ylittävät osat kerroksittain ja ilmastointikonehuoneet eivät vaikuta auto- tai polkupyöräpaikkoja mitoittavaan kerrosalaan.

Ylimmän kerroksen yläpuolelle saa sijoittaa ilmanvaihtokonehuoneen kerrosluvun estämättä. Ilmanvaihtokonehuone on sovitettava kattomaailmaan ja sen saa rakentaa kiinni julkisivuun.

Etäisyys asuinhuoneen pääikkunan edessä samassa tai naapurikiinteistössä olevaan vastapäiseen rakennukseen saa olla pienempi kuin vastäpäisen rakennuksen korkeus huoneen lattiatasolta mitattuna, kuitenkin vähintään 10 metriä.
- Melusuojaus: Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu meluntorjuntasuunnitelma, jossa on huomioitu asemakaavan liitteenä oleva meluselvitys. Meluntorjuntasuunnitelman perusteella asemakaavassa esitettyjä asuinhuoneiden ulkoseinien ja ikkunoiden sekä muiden rakenteiden ääneneristävyyksivaatimuksia on tarvittaessa parannettava ja melusteitä korotettava.
Melun A-painotettu ekvivalenttitaso (LAeq) saa olla asuinhuoneissa päiväaikana (klo 7-22) enintään 35 dB ja yöaikana (klo 22-7) 30 dB.
Melun A-painotettu ekvivalenttitaso (LAeq) saa olla asuntojen leikkiin ja oleskeluun tarkoitetuilla pihan osilla ja oleskeluparvekkeilla päiväaikana (klo 7-22) enintään 55 dB ja yöaikana (klo 22-7) 45 dB.
- Ilmanlaatu: Rakennusten raittiin ilman otto tulee sijoittaa riittävän korkealle maan pinnasta, mieluiten rakennusten kattotasolle ja riittävän etäälle vilkkaista liikenneväylistä. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä selvitys rakennusten ilmanlaadun varmistamisesta.

6.10. Nimistö

Kaava-alueen nimistö on käsitelty Tampereen kaupungin nimistötoimikunnassa 6.11.2013. Kokouksesta on laadittu muistio perusteluineen. Asemakaava-alueelle ehdotettiin seuraavia nimiä:

- Aaronaukio
- Alapeusonkatu
- Tiilikylänpuisto
- Jarmo Wasaman polku
- Kämärinpolku

7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Toteuttamiseen vaiheistukseen ja aikatauluihin liittyvät:

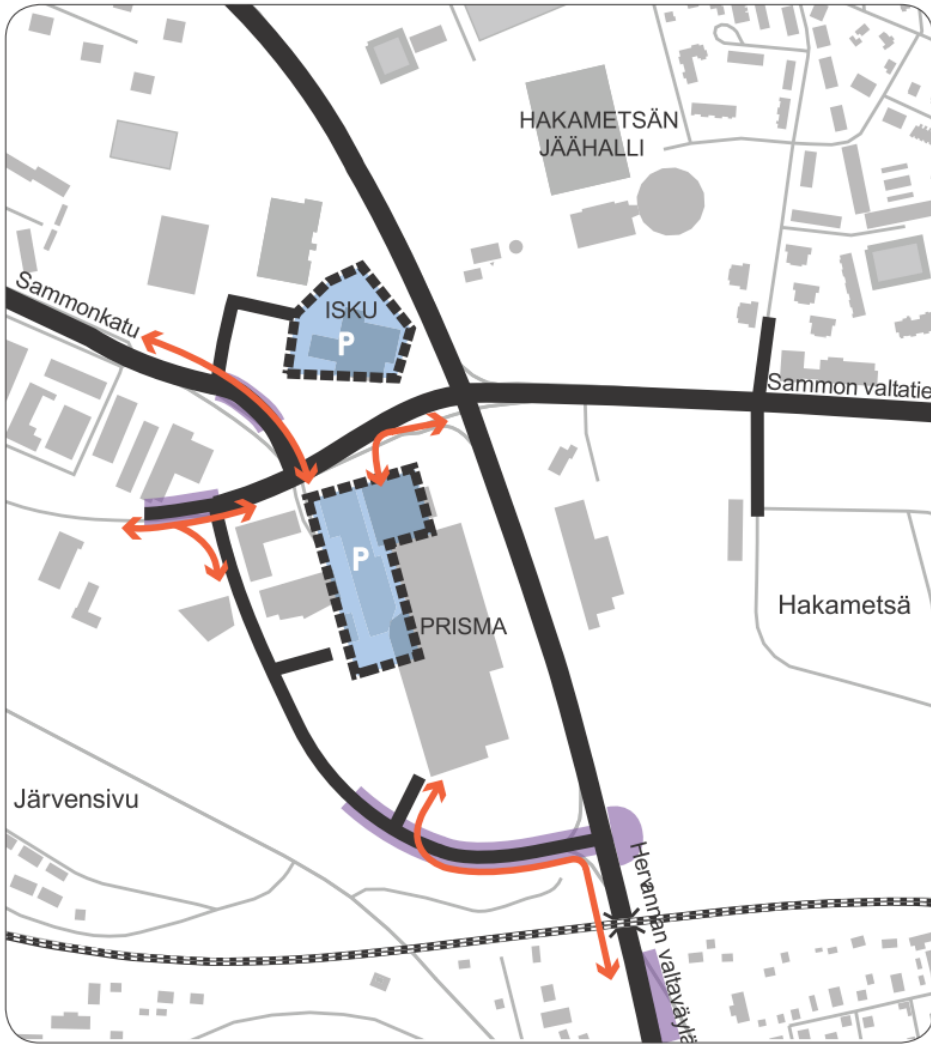
Yksityisten maanomistajien ja kaupungin välillä tehdään ennen kaupunginhallituksen käsittelyä maankäyttösopimukset ja tarvittavat kauppa-, vaihto- tai luovutuskirjat.

Korttelin 835 läntisen ajoyhteyden toteuttaminen edellyttää ajorasitteen järjestämistä naapurikiinteistön 835-23 kautta.

Asuntorakentamisen toteutumiseen vaikuttavat yksityisten rakennusliikkeiden markkinointitilanteet.

Tavoitteena on ollut aloittaa rakentaminen vuonna 2014 esimerkiksi alueen itäpäästä kortteleista 845 ja 885. Tämä edellyttäisi todennäköisesti vesihuolto-, jätevesi- vesijohto-, kaukolämpö- ja 110 kV ja 20 kV verkostojen siirtämisiä ja uudelleenrakentamista verkostokatkokset mahdollistavina ajankohtina. Osa näistä siirroista on suunniteltu tehtäväksi alueille, joilla on nykyistä rakentamista. Ko. putket ja kaapelit joudutaan siirtämään ennen tonttien rakentamista. Nykyinen 110 kV:n johto on jännitteellisenä siihen asti kunnes uusi johto-osuus on saatu käyttöön.

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa asemakaavan saatua lainvoiman.



Kuva 32. Katuverkkoon tehdään pieniä muutoksia Sarvijaakonkatuun ja Sammonkatuun uuden asuinalueen rakentumisen mahdollistamiseksi. Näihin kuuluvat mm. jalkakäytävän ja pyörätien siirto ja kaista ja saarekejärjestelyt Sammonkadulla sekä liittymäjärjestelyt Sarvijaakonkadulla

LÄHTEET

Tampereen kaupunki 2010a. Kartta- ja paikkatietopalvelu. Saatavilla Internetistä:
<http://www.tampere.fi/ytoteto/kartta/map.php>.

Tampereen kaupunki 2011. Tampereen seudun pyöräilykartta. Kaupunkiympäristön kehittäminen, julkaisuja 4/2011. Saatavilla Internetistä:
<http://www.tampere.fi/material/attachments/t/5za3brlMB/Tampereenseudunpyorailykartta2011.pdf>

Tampereen kaupunki 2011. Tampereen ilmanlaatu 2011, Päästöt ja ilmanlaadun mittaustulokset. Ympäristönsuojelun julkaisuja 3/2012. Saatavilla Internetistä:
<http://www.tampere.fi/material/attachments/v/68VUtv9gy/Tampereenilmanlaatu2011.pdf>

Tampereen kaupunki 2012. Tampereen väestö 31.12.2011 ikäryhmittäin ja osa-alueittain. Tietotuo-
tanto ja laadunarviointi julkaisuja B 11/2012. Saatavilla Internetistä:
http://www.tampere.fi/material/attachments/v/68KzIqEtA/Tampereen_vaesto_31.12.pdf

Museovirasto 2009. *Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY: Kalevan kirkko ja kaupunginosa*. Saatavilla Internetistä:
http://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1253

Tampereen kaupunki 2010b. Tilastot aihealueittain. Saatavilla Internetistä:
<http://www.tampere.fi/tampereinfo/sanoinjakuvin/tilastotjatutkimukset/tiedotteetaihealueittain.html>

Tampereen kaupunki 2009b. Tampereen ilmanlaatu 2008. Päästöt ja ilmanlaadun mittaustulokset. Ympäristönsuojelun julkaisuja 4/2009. Saatavilla Internetistä:
<http://www.tampere.fi/material/attachments/t/5jJJBoJAK/ilmarap2008.pdf>.

Tampereen kaupunki 2008a. Kantakaupungin ympäristö- ja maisemaselvitys. Suunnittelupalvelut. Selvitykset ja arvioinnit 2008. Saatavilla Internetistä:
<http://www.tampere.fi/kaavatjakiinteistot/kaavoitus/selvityksetjaarvioinnit/ymparistojamaisemaselvytys.html>.

Tampereen kaupunki 2007. Tampereen arkkitehtuuriohjelma. Tampereen kaupunki/ Yhdyskunta-
palvelut.

Tampereen kaupunkiseutu 2010. Tampereen seudun ilmastostrategia 2030. Saatavilla Internetistä:
http://tampereenseutu-fi-bin.directo.fi/@Bin/dd41250f061e33793e42078914e15740/1286266988/application/pdf/1797140/Ilmastostrategia_24.3.2010_SH_hyvÄksymÄss.pdf.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	837 Tampere	Täyttämispvm	20.08.2014
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 8477, XIX, Kalevanrinne		
Hyväksymispvm	18.08.2014	Ehdotuspvm	04.02.2014
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	03.01.2013
Hyväksymispykälä	134	Kunnan kaavatunnus	837-8477
Generoitu kaavatunnus	837V180814A134		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	5,5488	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	2,1907	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	5,5488

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	5,5488	100,0	53480	0,96	0,0000	31764
A yhteensä	2,9375	52,9	53460	1,82	2,3213	48232
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-1,6127	-12304
T yhteensä	0,0000		0		-0,3984	-3984
V yhteensä	0,5311	9,6			0,2286	
R yhteensä						
L yhteensä	2,0766	37,4	0		-0,4898	0
E yhteensä	0,0036	0,1	20	0,56	-0,0490	-180
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	2,1907	39,5	4100	2,1907	4100

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

Alamerkinät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,5488	100,0	53480	0,96	0,0000	31764
A yhteensä	2,9375	52,9	53460	1,82	2,3213	48232
AL	2,2378	76,2	44820	2,00	1,6216	39592
AH-9	0,4086	13,9	0		0,4086	0
AK-36	0,2911	9,9	8640	2,97	0,2911	8640
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-1,6127	-12304
K-4	0,0000		0		-0,5227	-2614
KTT-3	0,0000		0		-0,4033	-2823
KTT-4	0,0000		0		-0,6867	-6867
T yhteensä	0,0000		0		-0,3984	-3984
T-1	0,0000		0		-0,2016	-2016
TP					-0,1968	-1968
V yhteensä	0,5311	9,6			0,2286	
VP	0,5311	100,0			0,2286	
R yhteensä						
L yhteensä	2,0766	37,4	0		-0,4898	0
Kadut	1,9465	93,7			-0,5102	
Pihakadut	0,0721	3,5			0,0725	
Katuauk./torit	0,0580	2,8			0,0581	
LP	0,0000		0		-0,1102	0
E yhteensä	0,0036	0,1	20	0,56	-0,0490	-180
ET-1	0,0000		0		-0,0526	-200
ET-2	0,0036	100,0	20	0,56	0,0036	20
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	2,1907	39,5	4100	2,1907	4100
ma/a	0,3592	16,4	4100	0,3592	4100
ma/a-9	0,0407	1,9		0,0407	
ma/kah	1,7908	81,7		1,7908	