



TAMPEREEN KAUPUNKI

**KALEVANRINNE XIX - 835-12, -18 JA -19 SEKÄ
KATU- JA VIRKISTYSALUETTA. SAMMONKATU 56, SARVIJAA-
KONKATU 1 JA 3.
KALEVANRINTEEN ASUINALUEEN LÄNSIOSA.
ASEMAKAAVA NRO 8478**

Diaarinumero: TRE:6770/10.02.01/2016

**Asemakaavamuutoksen selostus
9.9.2013, tark.10.10.2016**



Kuva 1. Näkymä etelästä pohjoiseen. Asemakaava 8478 muodostuu neljästä uudesta asuinkerrostalosta sekä Kalevanpaaden liike- ja toimistotalon laajennuksesta.

**KALEVANRINNE XIX - 835 -12, -18 JA -19 SEKÄ KATU- JA VIRKISTYSALUETTA.
SAMMONKATU 56, SARVIJAAKONKATU 1 JA 3.
KALEVANRINTEEN ASUINALUEEN LÄNSIOSA. ASEMAKAAVA NRO 8478.**

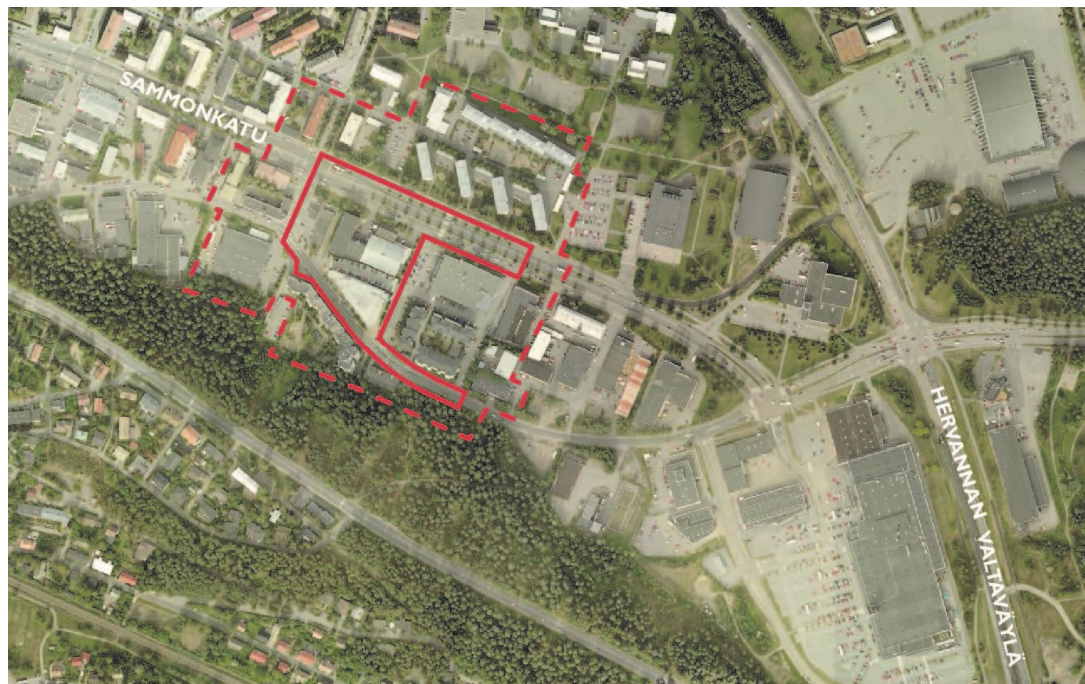
Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 9.9.2013 päivättyä ja 10.10.2016 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8478. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteessa:
www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8478

TIIVISTELMÄ

Asemakaava-alueen sijainti ja luonne

Suunnittelualue sijaitsee Kalevanrinteen korttelissa 835 n. 2,5 km:n etäisyydellä kaupungin ydinkeskustasta itään. Aluetta rajaavat pohjoisessa Sammonkatu, idässä LPA-tontti ja S-marketin tontti sekä etelässä ja lännessä Sarvijaaconkatu. Suunnittelualueella sijaitsee Nesteen huoltoasemarakennus, RTV:n liikerakennus sekä Kiinteistö Oy Tampereen Kalevanpaaden liike- ja toimistorakennus sekä katu-alueita. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 3,2 ha.



Kuva 2. Ilmakuva asemakaava-alueelta (Microsoft Bing 2013). Asemakaava-alue on merkitty punaisella.

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on Kalevanrinteen osayleiskaavaan sekä maankäytön yleissuunnitelmaan pohjautuen mahdollistaa uusien asuinkerrostalojen ja kaupunkirivitalojen, Sammonkadun katusolulle liiketilojen sekä Kiinteistö Oy Tampereen Kalevanpaaden liike- ja toimistotalon laajennuksen rakentaminen.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Tontin XIX-835-12 osalta NCC Rakennus Oy Asuminen on jättänyt 29.10.2012 päivätyn hakemuksen asemakaavan muuttamiseksi. Asemakaavamuutosta haetaan tontin rakentamiseen asuintarkoitukseen. Tontin XIX-885-19 osalta Kiinteistö Oy Tampereen Kalevanpaasi on jättänyt 13.9.2012 päivätyn hakemuksen asemakaavan muuttamiseksi. Asemakaavamuutosta haetaan tontin rakennusoikeuden nostamiseksi. Tampereen kaupungin kiinteistötoimi on jättänyt 21.12.2012 päivätyn hakemuksen asemakaavan muuttamiseksi asemakaava-alueella sijaitsevien kaupungin omistamien maiden osalta.

Kalevanrinteen alueelle on laadittu Kalevanrinteen osayleiskaava sekä Kalevanrinteen maankäytön yleissuunnitelma, jotka ovat asemakaavaehdotuksen pohjana. Kalevanrinteen länsiosan asemakaavaa 8478 on suunniteltu selvitysten laatimisen sekä katualueiden ja kunnallistekniikan yleissuunnittelun osalta kokonaisuutena yhdessä Kalevanrinteen itäosan asemakaavan 8477 kanssa.

Tampereen Kaupunkiympäristön kehittäminen, NCC Rakennus Oy sekä Kiinteistö Oy Tampereen Kalevanpaasi ovat tilanneet asemakaavan aineiston WSP Finland Oy:ltä. Ehdotusvaiheessa Tampereen kaupungin maankäytön suunnittelun asemakaavoitus on täydentänyt aineistoa.

Aloituvaihe

Asemakaavatyö tuli vireille 3.1.2013, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 3.– 24.1.2013. Kalevanrinteen asemakaavojen 8477, 8478 ja 8479 osallistumis- ja arviointisuunnitelmat olivat yhtä aikaa nähtävillä Kalevanrinteen maankäytön yleissuunnitelman kanssa. Kalevanrinteen maankäytön yleissuunnitelmasta sekä asemakaavoista 8477, 8478 ja 8479 järjestettiin yleisötilaisuus 16.1.2013 Sammonkadulla Tredun auditoriossa. Tuolloin esiteltiin asemakaavatyön 8478 osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kuusi viranomaiskommenttia sekä yksi mielipide.

Pirkanmaan maakuntamuseo tuo esiin, että asemakaavan lähiympäristön kuvauksessa on mainittava välittömästi kaava-alueen eteläpuolella sijaitseva Kalevankankaan muinaisjäännösalue.

Tampereen Vesi tuo esiin, että Tampereen Veden edustajan tulee olla mukana asemakaavan jatkosuunnittelussa ja että lisärakentamisen mukanaan tuoma mahdollinen vesihuoltoverkostojen laajennus- ja muutostarve tulee arvioida asemakaavan suunnittelun aikana.

Tampereen Sähköverkko kiinnitti huomiota sähkömuuntamon suunnittelutarpeeseen kaava-alueella ja ympäristönsuojelu toi esiin, että jakeluaseman toiminnan päättymisen on otettava huomioon alueen rakentuessa vaiheittain, jotta jakeluasemasta aiheutuvat haitat asumiselle voidaan välttää.

Pirkanmaan liitolla ja toisen asteen koulutuksella ei ollut kommentteissaan huomautettavaa.

OAS:sta saadussa mielipiteessä kiinnitettiin huomioita siihen, että nykyisellä Sislin Oy:n omistamalla tontilla tulisi harkita asuinrakentamisen määrän lisäämistä.

Aloitusvaiheen palautekooste sekä vastineraportti ovat asemakaavan liitteenä.

OAS:n nähtävillä olon jälkeen alkoi asemakaavaluonnoksen valmistelu.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmistelutyötä on tehty ohjaus- ja suunnitteluryhmissä. Asemakaavaa laativa konsultti on käynyt useilla maastokäynneillä. Asemakaavaluonnoksen pohjaksi on laadittu ilmanlaatuselvitys, meluselvitys, hulevesiselvitys ja -suunnitelma, rakennettavuusselvitys, maaperän ja rakenteiden haitta-ainetutkimuksia sekä Kalevanrinteen yleissuunnitelma-alueen rakennetun ympäristön dokumentointi. Kalevanrinteen katujen ja kunnallistekniikan yleissuunnitelmia tarkennettiin asemakaavatyön aikana.

Asemakaavaluonnos liiteaineistoinen kuulutettiin nähtäville 26.9.-24.10.2013. Kalevanrinteen asuinalueen asemakaavaluonnoksia 8477 ja 8478, vireillä olevia asemakaavoja 8479 ja 8500 (Prisman laajennus), vireille tulevaa asemakaavaa 8489 (Isku ym. Sammonkadun pohjoispuoli) sekä edellisiin liittyvää Kalevanrinteen katujen yleissuunnitelmaa käsittelevä yleisötilaisuus järjestettiin 15.10.2013. Yleisötilaisuudesta on laadittu muistio, mikä on liitetty asemakaava-aineistoon. Tilaisuudessa nousi esille mm. Kalevanpaaden liike- ja toimistotalon pysäköintipaikkojen riittävyys

Valmisteluvaiheessa pyydettiin lausunnot kaupungin eri hallintokunnilta, kaupungin yhtiöiltä ja liikelaitoksilta sekä Pirkanmaan pelastuslaitokselta, Pirkanmaan Jätehuolto Oy:ltä, Pirkanmaan maakuntamuseolta, Pirkanmaan ELY-keskukselta sekä Pirkanmaan liitolta.

Asemakaavaluonnoksesta jätettiin 10 lausuntoa ja kaksi mielipidettä.

Mielipiteissä kiinnitettiin huomiota rakentamisen määrään suhteessa Kalevanrinteen osayleiskaavaan, rakennusten sijoittumiseen kortteli-alueilla, yhden asuinrakennuksen korkeuteen, ajorampin sijaintiin sekä liikenneolosuhteiden muutoksiin Sarvijaakonkadulla.

Lausunnoissa kiinnitettiin huomiota sähkömuuntamon sijaintipaikkaan, asuinkorttelin läpi kulkevaan ohjeelliseen jalankulkureittiin, liikennemelun vaikutuksiin, ilmanvaihdon sijoittumiseen, hulevesialueiden merkitsemiseen kaavakartalle, maaperän haitta-aineiden huomioimiseen ja haitta-aineselvityksiin sekä rakentamistehokkuuksiin.

Ohjausryhmässä päädyttiin muuttamaan muuntamon sijaintia, täsmentämään asemakaavakartan melumääräyksiä sekä lisäämään asemakaavaan pima-1 määräykset.

Valmisteluvaiheen palautekooste sekä vastineraportti ovat asemakaavan liitteenä.

Asemakaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen NCC Rakennus Oy ja yksityinen maanomistaja Sislin Oy jatkoivat keskinäisiä neuvottelujaan.

Asemakaavaehdotuksen laatiminen jatkui uudelleen aktiivisemmin keväällä 2016. Asemakaavaan päivitettiin mm. pysäköintiratkaisuja ja –määräyksiä pysäköintipolitiikan ja tarkennetun viitesuunnitelman pohjalta, tarkennettiin melusuojausmerkintöjä sekä lisättiin asema-kaava-aineistoon maaperän haitta-aineselvityksiä.

Asemakaava

Asemakaavalla mahdollistetaan Sammonkadun varrelle uusien asuinkerrostalojen ja kaupunkirivitalojen, asuinrakennusten katutasolle liiketilojen sekä Kiinteistö Oy Tampereen Kalevanpaaden liike- ja toimistotalon laajennuksen rakentaminen.

Asemakaava-alueen pinta-ala on n. 3,2 hehtaaria. Asemakaava muodostuu liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (K-2), asuinkerrostalojen korttelialueesta (AK) sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (AL). Korttelialueiden väliin on osoitettu asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH-9), jonka pihakannen alla sijaitsevat AK- ja AL- korttelialueiden autopaikat.

Suurimmat sallitut kerrosluvut ovat AK- ja AL –korttelialueilla II – IX ja K-2 –korttelialueella V.

Asemakaava-alueelle on osoitettu asuinkerrosalaa yhteensä 14 430 kem²:iä, asuinkortteleissa pohjakerroksen liiketilojen rakennusoikeutta 580 kem²:iä sekä Kiinteistö Oy Tampereen Kalevanpaaden tontilla liike- ja toimistorakentamiseen osoitettua rakennusoikeutta 11 400 kem²:iä. Asemakaava-alueella on pääkäyttötarkoituksenmukaista rakennusoikeutta yhteensä 26 410 kem². AH-9 –korttelialueelle on osoitettu autohallin rakennusoikeutta 4000 kem².

Rakennusoikeus asemakaava-alueella lisääntyy 13 629 kem²:iä.

Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy:n laatiman viitesuunnitelman mukaisessa ratkaisussa alueelle toteutuisi 175 asuntoa. Laskentatavalla 1 asukas / 40 asuinkem², asemakaavaratkaisu mahdollistaisi alueelle noin 360 asukasta. Laskentatavalla 1 työpaikka / 50 kem² toimisto- ja liiketilakem², asemakaavaratkaisu mahdollistaisi asemakaava-alueelle yhteensä noin 240 työpaikkaa.

Autopaikkavaatimukseksi on määritelty pysäköintipolitiikan mitoitusohjeiden mukaan asuinkerrosalalle 132 autopaikkaa, asuinrakennusten pohjakerrosten liikekerrosalalle 6 autopaikkaa sekä Kiinteistö Oy Tampereen Kalevanpaaden liike- ja toimistokerrosalalle 114 autopaikkaa. Uuden pysäköintipolitiikan mukainen autopaikkamitoitus aiheutti asuinkorttelialueen pihakannen alaisen autohallin suurentamisen 16 autopaikalla asemakaavaluonnosvaiheeseen nähden.

Polkupyöräpaikkavaatimukseksi on määritelty pysäköintipolitiikan ohjeiden mukaan asuinkerrosalalle 361 polkupyöräpaikkaa, asuinrakennusten pohjakerrosten liikekerrosalalle 6 polkupyöräpaikkaa sekä Kiinteistö Oy Tampereen Kalevanpaaden liike- ja toimistokerrosalalle 114 polkupyöräpaikkaa. 50 % polkupyöräpaikoista tulee olla katettuja.

Maankäyttösopimus

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

Rakentamistapaohjeet

Asemakaavaan liittyvillä rakentamistapaohjeella täydennetään asemakaavan määräyksiä ja merkintöjä ja ohjataan toteutuksen laatutavoitetta. Alueella pyritään hyvään kaupunkikuvaan sekä luomaan houkuttelevaa, toimivaa ja laadukasta lähiympäristöä.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen mahdollisimman pian. Alueen toteuttaminen edellyttää myymälä- ja huoltoasemarakennuksen ja RTV:n liiketilarakennuksen purkamista sekä edellyttää maaperän puhdistustoimenpiteitä.

Kaupunki seuraa asemakaavan toteuttamista. Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

TIIVISTELMÄ.....	2
ASEMAKAAVA-ALUEEN SIJAINTI JA LUONNE	2
ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	2
ASEMAKAAVAPROSESSIN VAIHEET.....	3
ASEMAKAAVA	5
MAANKÄYTTÖSOPIMUS	6
RAKENTAMISTAPA-OHJEET	6
ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	6
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	8
1.1 TUNNISTETIEDOT.....	8
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	8
1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS.....	8
1.4 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	8
1.5 LUETTELO MUISTA ASEMAKAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA	9
2. LÄHTÖKOHDAT.....	10
2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	10
2.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	10
2.1.2 Luonnonympäristö.....	11
2.1.3 Rakennettu ympäristö	12
2.1.4 Maanomistus.....	15
2.2 SUUNNITTELUTILANNE	16
2.2.1 Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	16
2.2.2 Asemakaava-alueetta koskevat selvitykset.....	22
3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	25
3.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE.....	25
3.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	25
3.3 MAANKÄYTTÖSOPIMUS.....	25
3.4 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS	25
3.5 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	28
3.6 ALUSTAVIEN VAIHTOEHTOJEN KUVAUS JA KARSINTA	32
4. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	33
4.1 ASEMAKAAVAN RAKENNE JA MITOITUS	33
4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	34
4.3 ALUEVARAUKSET	34
4.3.1 Korttelialueet	34
4.3.2 Muut alueet	35
4.5 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET.....	37
4.5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	37
4.5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	38
4.5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	38
4.5.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.....	38
4.5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	39
4.5.6 Vaikutukset kaavatalouteen ja yritysvaikutukset	39
4.6. YMPÄRISTÖNHÄIRIÖT	39
4.6.1 Liikennemelu.....	39
4.6.2 Ilmanlaatu.....	40
4.7 ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET.....	40
4.8 NIMISTÖ.....	40
5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	40

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

XIX Kalevanrinne, kortteli 835, tontit 12, 18 ja 19 sekä katu- ja virkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

XIX Kalevanrinne, korttelin 835 osa sekä katualuetta.

Asemakaavan tilaaja:

Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön kehittäminen, Maankäytön suunnittelu; NCC Rakennus Oy sekä Kiinteistö Oy Tampereen Kalevanpaasi.

Asemakaavan laatija:

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

Ehdotusvaihe: Tampereen kaupunki, maankäytön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Markku Kaila

Dno TRE:6770/10.2.01/2016

Vireilletulo: 3.1.2013.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kalevanrinteen korttelissa 835 n. 2,5 km:n etäisyydellä kaupungin ydinkeskustasta itään. Aluetta rajaavat pohjoisessa Sammonkatu, idässä LPA-tontti, S-marketin tontti sekä etelässä ja lännessä Sarvijaakonkatu.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kalevanrinteen asuinalueen länsiosa. Tonttien XIX-835-12, XIX-835-18 ja XIX-835-19 muuttaminen asuin-, liike- ja toimistokäyttöön. Asemakaava numero 8478.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 3.1.2013, tark.10.10.2016
- Asemakaavakartta ja poistuva asemakaava 9.9.2013, tark. 10.10.2016
- Asemakaavan seurantalomake 6.10.2016
- Havainnekuva 27.1.2014
- Rakentamistapaohje 23.9.2014

1.5 Luettelo muista asemakaavaa koskevista asiakirjoista

Asemakaavaehdotusta havainnollistava aineisto:

- Aluejulkisivut 3 kpl / WSP 20.8.2013
- Alueleikkaukset 3 kpl / WSP 20.6.2013
- Perspektiivikuvat 3 kpl / WSP 20.8.2013
- Ilmaviistokuvat 4 kpl / WSP 20.8.2013
- Liittyminen lähiympäristöön / WSP 26.1.2014
- Viitesuunnitelma / Anttinen Oiva arkkitehdit Oy 1.11.2013
- Viitesuunnitelman tarkistus / Anttinen Oiva arkkitehdit Oy 5.10.2016
- Pysäköintitasopiirustus / WSP 20.6.2013
- Pihakansitasopiirustus / WSP 26.1.2014

Vuorovaikutusaineisto:

- Aloitusvaiheen palautekooste
- Aloitusvaiheen vastineraportti
- Valmisteluvaiheen palautekooste
- Valmisteluvaiheen vastineraportti
- Asemakaavaluonnoksen yleisötilaisuuden muistio 31.10.2013

Asemakaavatyön yhteydessä laaditut selvitykset:

- Selvitys maa-alueen ja rakenteiden pilaantuneisuudesta ja puhdistustarpeen arviointi, Sammonkatu 56, Tampere / A-Insinöörit 30.5.2012
- Maaperän ja rakenteiden haitta-ainetutkimus / Ramboll Finland Oy 24.9.2013
- Rakennettavuusselvitys / Ramboll Finland Oy 13.9.2013
- Hulevesiselvitys ja – suunnitelma Donna ID 638408 + liitteet 1 ja 2 / Pöyry Finland Oy 19.6.2013
- Kalevanrinteen asemakaava-alueiden 8477 ja 8478 las-kennallinen tarkastelu ilman typpidioksidipitoisuuksista / luonnos / WSP Finland Oy 12.6.2013
- Kalevanrinteen asemakaava-alueiden 8477 ja 8478 las-kennallinen meluselvitys / WSP Finland Oy 31.10.2013
- Kalevanrinteen yleissuunnitelma-alueen rakennetun ympäristön aluedokumentointi / Tampereen kaupunki 30.9.2013
- Verkostosiirtojen alustava yleissuunnitelma / Ramboll Finland Oy x.9.2013
- Kalevanrinteen liikennetarkastelut 21.6.2016 / Ramboll Finland Oy

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

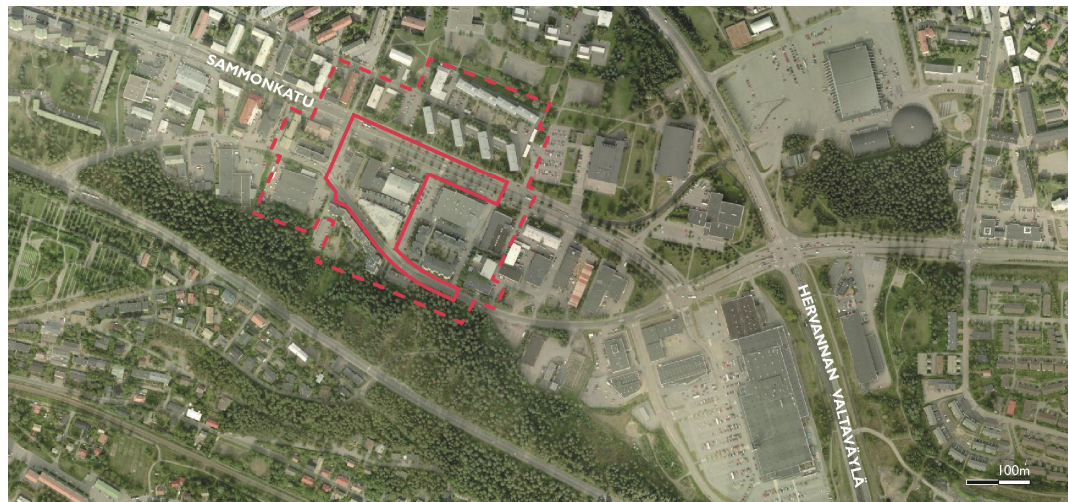
Suunnittelualue käsittää osan Kalevanrinteen kaupunginosan korttelista 835 sekä katualuetta. Alue sijaitsee Tampereen keskustan itäpuolella, n. 2,5 km kaupungin keskustasta. Noin 3 hehtaarin kokoinen alue rajautuu pohjoisessa Sammonkatuun, etelässä ja lännessä Sarvijaakonkatuun, idässä LPA-tonttiin XIX-835-20 ja S-marketin tonttiin XIX-835-23 sekä tontteihin XIX-835-25 - 30, joilla sijaitsee 1990-luvun alussa rakennettuja asuinkerrostaloja.

Sarvijaakonkadun varrella sijaitsee v. 1961 rakennettu yksikerroksinen Nesteen myymälä- ja huoltamorakennus. Sarvijaakonkadun varrella sijaitsee v. 1992 rakennettu neljä-viisikerroksinen Kalevanpaaden liike- ja toimistorakennus. Sammonkadun varrella on v. 1979 rakennettu, kaksikerroksinen liike-, toimisto- ja hallirakennus, jossa toimii mm. RTV:n sisustusliike.

Vaikutusalue ja lähivaikutusalue

Asemakaavamuutoksen vaikutuksia arvioidaan sekä lähivaikutus- että vaikutusalueella. Lähivaikutusalue on merkitty kuvaan 5 katkoviivalla. Lähivaikutusalueeseen kuuluvat Sammonkadun pohjoispuolen asuinkerrostalot, Sarvijaakonkadun eteläpuolen asuinkerrostalonauha, S-Market ja sen eteläpuolinen asuinkerrostaloryhmä, asemakaava-alueen länsipuolella sijaitsevat TOAS:in opiskelijatalot sekä asemakaava-alueen 8477 länsireuna.

Varsinainen vaikutusalue käsittää lähivaikutusaluetta laajemman alueen, johon asemakaavan muutoksella saattaa olla vaikutusta. Siihen kuuluu Kalevan kaupunginosa.



Kuva 3. Asemakaava-alue sekä katkoviivalla lähivaikutusalue. (Pohjakartta: Microsoft Bing 2013).



Kuva 4. Liittyminen lähiympäristöön.

2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakennettua ympäristöä, jolla ei sijaitse varsinaista luonnonympäristöä. Asemakaava-alueella ei ole luonnonsuojelulain tai metsälain mukaisia arvokkaita luontokohteita. Asemakaava-alueella ei ole myöskään luonnonsuojelualueita eikä se kuulu Natura-verkoston piiriin.

Kasvillisuus

Alueen kasvillisuus muodostuu puustosta, joka on pääosin nuorta tai keski-ikäistä koivua. Puut sijaitsevat nykyisten hallirakennusten välissä tai alueen kadun reunoilla. Sammonkadun varressa on lisäksi joitakin nuoria yksittäispuita. Puiden alla kadun varressa kasvaa nurmikkoa.

Maisemarakenne, maisemakuva

Viljeltynä peltomaana toiminutta asemakaava-aluetta ryhdyttiin rakentamaan 1930-40-luvulta lähtien. Nykyiset halli- ja toimitilarakennukset sijaitsevat täyttömaalla, joka on ympäröiviä katuja korkeammalla. Rakennusten väliset alueet ovat pääosin asfaltoitu. Sammonkadun ja Sarvijaakonkadun varressa on jonkin verran nuorta lehtipuustoa, pääosin koivua.

Maisemakuvaa hallitsee Sammonkadun leveä katutiljöö. Etelässä taustalla nouseva Kalevanharju toimii alueen maisemakuvassa rajana ja jäsentäjänä. Kalevanharjun reunamuodostuma nousee noin 30 metriä korkeammalle kuin asemakaava-alueen maanpinta. Kalevanharju on osa Pirkanmaan harjumaisemakokonaisuutta. Harjumaisemakokonaisuus sisältyy Pirkanmaan valtakunnallisesti arvokkaiden

maisema-alueiden päivitysinventointiin - Ehdotukseen valtakunnalliseksi maisema-alueiksi 2013-14. (Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus – Raportteja 48 | 2014).

Pienilmasto

Tampereen yleisin tuulensuunta on etelä-kaakko-lounas. Kalevanharjun reunamuodostuma suojaa aluetta erityisesti eteläsuuntaisilta tuuilta. Ympäröiviltä alueilta kertyy ilman jäähtyessä kylmää ilmaa Sammonkadulle, joka on alueen alavin kohta. Piha-alueet sijoittuvat katualueita ylemmiksi, jolloin kylmä ilma 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 kivipintaisiksi, äärevöityy pienilmasto. Kesällä pihat ovat 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 sadevesiviemäriin. Vedet johdetaan lopulta Vuohenojan kautta lidesjärveen ja edelleen Pyhäjärveen.

Hulevedet

Kalevanrinteen yleissuunnitelma-alueelle on laadittu hulevesiselvitys ja hulevesien hallinnan yleissuunnitelma (Pöyry Finland Oy). Sen mukaan nykyinen hulevesiputkien verkosto sijoittuu katualueille. Virtaussuunta on itään kohti Vuohenojaa.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Asemakaava-alue on osa Kalevanrinteen täydentyvää ja tiivistyvää entistä pienteollisuuden ja kaupan aluetta, jota kehitetään asumisen ja vähäisessä määrin työpaikkojen alueena. Pohjoisessa aluetta ympäröivät Kalevan 1960 – 1970 –luvun asuinkerrostalot sekä puisto- ja virkistysalueet. Liikenteellisesti tärkeä Sammonkatu kulkee alueen pohjoisreunalla. Alueen eteläpuolella sijaitsee asuinkerrostaloja sekä Kalevanharjun virkistysalue.

Asemakaava-alueen itäpuolella, n. 0,5,km etäisyydellä kulkee Hervannan valtavyälyä, jonka liittymäalueen liitetilakeskittymässä sijaitsevat mm. Iskun liikerakennus ja Prismakeskus.

Kaupunkikuva

Alue on toiminut kaupunkikuvassa vaiheittumiskohtana, missä Kalevan omaleimainen asuinalue muuttuu halli- ja toimitilarakennusten leimaamaksi keskustan reunavyöhykkeeksi. Sammonkadun leveä katumiljöö hallitsee aluetta ja muodostaa esteen kevyen liikenteen sujuvalle poikittaiselle liikkumiselle. Alueen ympäristössä on kerrostalojen muodostamia asuinkortteleita, mutta itse kaava-alueella on vain toimitilarakennuksia.

Asuminen

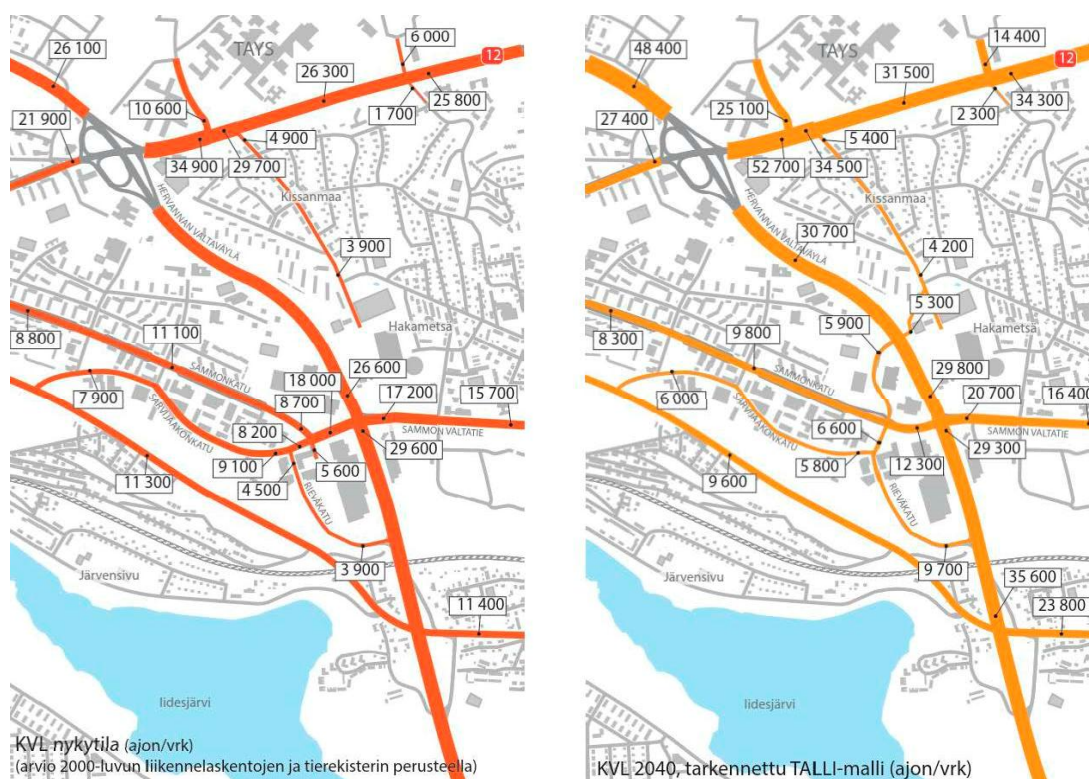
Asemakaava-alueella ei sijaitse asuinrakennuksia, mutta Kalevan asuinalue sijaitsee alueen luoteis- ja pohjoispuolella. Asemakaava-alueen itäpuolella on 1990-luvulla rakennettujen asuinkerrostalojen ryhmä ja Sarvijaakonkadun eteläpuolella sijaitsee asuinkerrostalojen nauha. Lisäksi alueen länsipuolelle Sammonkadun varteen valmistui vuonna 2013 kolme Tampereen opiskelija-asuntosäätiön asuinrakennusta.

Palvelut

Asemakaava-alueen läheisyydessä on kattavat palvelut. Päivittäistavarakauppojen lisäksi alle kilometrin etäisyydellä sijaitsee mm. päiväkotia, Sammon lukio, Tredun ammattioppilaitos sekä Kalevan kirkko. Harrastemahdollisuuksia tarjoavat mm. Kalevan uintikeskus puistoalueineen sekä Hakametsän jäähalli. Asemakaava-alue kuuluu Tampereen keskustan palvelualueeseen.

Liikenne

Sammonkadun nykyinen liikennemäärä on 11 100 ajon/vrk ja Sarvijaakonkadulla 7900-9100 ajon/vrk (Ramboll Finland Oy, Kalevanrinteen liikennetarkastelut 21.6.2016).



Kuva 5. Liikennemäärät (KVL): nykytilanne ja ennuste 2040 (Ramboll Finland Oy 21.6.2016)

Kalevanrinteen alueen joukkoliikenneyhteydet ovat nykyisin hyvät. Ruuhka-ajan ulkopuolella eri linja-autolinjojen vuoroja kulkee yli kymmenen tunnissa. Matka-aika linja-autolla keskustaan on nopeimmillaan noin 15 minuuttia.

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 yleissuunnitelman yhteydessä Kalevanrinteen katujen yleissuunnitelma (Ramboll, 2013), jossa on varauduttu sijoittamaan raitiotie Sammonkadulle. Asemakaava-alueen luoteisnurkan ulkopuolelle Sammonkadulle on suunniteltu raitiotiepysäkki. Lisäksi 200 metrin päähän asemakaava-alueesta Rieväkadulle on suunniteltu raitiotien ja bussien vaihtopysäkki.

Muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö

Asemakaava-alueen 8478 eteläpuolella, pääosin Kalevanharjun etelärinteellä sijaitsee muinaisjäänösrekisteriin sisältyvä Kalevankankaan taistelupaikan kiinteä muinaisjäänös. Kalevankankaan harju-alueella käytiin 28.3.1918 ”Kiirastorstain suurtaistelu”, joka oli sisällissodan suurimpia taisteluja.

Kalevan kaupunginosa sisältyy Museoviraston laatimaan inventointiin Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009). Perusteena ovat yhtenäisenä säilyneen kaupunginosan rakennushistorialliset arvot sekä maisemakokonaisuuden merkittävyys. Kalevan RKY –alue sijaitsee suunnittelualueen länsipuolella. Yhdyskuntalautakunta hyväksyi 23.6.2015 Kalevan RKY-alue – selvityksen rakennetusta ympäristöstä ja rakentamistapaohjeen.



Kuva 6. Kalevanrinteen teollisuusalue. Kuva: Vapriikin kuva-arkisto, asemakaava-alue alhaalla oikealla.

Tekninen huolto

Alueella on varsin kattava viemäri-, hulevesi- ja käyttövesiverkosto.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Tampereen kaupungin teettämän päästöjä ja ilmanlaatua mittaavan tutkimuksen yksi mittauspiste sijaitsee Kalevassa, kaava-alueen läheisyydessä. Ilmanlaatu on mittausten perusteella ollut hyvä. Pienhiukkasten pitoisuuden vuosikeskiarvo oli Kalevassa 7 µg/m³, 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.)

Rakennettu ympäristö

Sarvijaakonkadun varrella sijaitsee v. 1961 rakennettu yksikerroksinen Nesteen myymälä- ja huoltamorakennus. Sarvijaakonkadun varrella sijaitsee v. 1992 rakennettu ja nyt laajennussuunnitelmien kohteena oleva neljä-viisikerroksinen Kalevanpaaden liike- ja toimistorakennus. Sammonkadun varrella sijaitsee kaksikerroksinen eri vaiheissa rakennettu liike-, toimisto- ja hallirakennus, jossa sijaitsee mm. RTV:n väriliike.

Kaava-alueesta luoteeseen levittyy Kalevan asuinalue. Sammonkadun pohjoispuolella sijaitsee 1960-luvun alkupuolella rakennettuja VI-kerroksisia asuinkerrostaloja, joiden itäpuolella on v. 1965 rakennettu entinen kauppaoppilaitoksen rakennus ja puistoaluetta. Hervannan valtavyhlän varressa on vuonna 1983 valmistunut Iskun kaksikerroksinen liikerakennus ja Sarvijaakonkadun eteläpuolella Prismakeskus sekä mm. Gigantin myymälärakennus.

Sarvijaakonkadun vastakkaisella puolella lännessä, sijaitsee VII-kerroksisia TOAS:n opiskelijataloja sekä v. 1954 rakennettu entinen Jokelan kenkätehtaan III-kerroksinen rakennus. Sarvijaakonkadun eteläpuolella sijaitsee v. 1971 rakennettu II-kerroksinen liikerakennus, jossa toimii Vepsäläisen huonekaluliike sekä 1990-luvun puolivälissä rakennettujen VIII-kerroksisten asuinkerrostalojen nauha.

Väestö

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 verraten vähän kansainvälistä aluetta. (Tampereen kaupunki 2012.)

2.1.4 Maanomistus

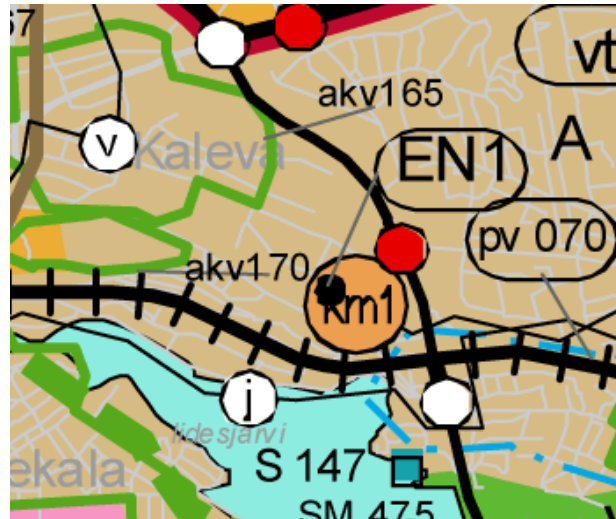
Tontit XIX-835-12 ja XIX-835-19 ovat yksityisessä omistuksessa. Tontti XIX-835-18 on vuokrattu mutta Tampereen kaupungin omistuksessa.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Pirkanmaan 1. maakuntakaavassa (vahvistettu 29.3.2007) suunnittelualaue on taajamatoimintojen alueita (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 kaakkoispuolella korttelissa 886 sijaitsevaan sähköasemaan.



Kuva 7. Ote maakuntakaavasta, jossa asemakaava-alue on rajattu karkeasti punaisella.

Kalevanrinteen osayleiskaava

Alueella on voimassa Tampereen kaupunginvaltuuston 24.5.2011 hyväksymä oikeusvaikutteinen Kalevanrinteen osayleiskaavan. Asemakaava-alue on osayleiskaavassa määritelty pääosin kerrostalotaloiseksi asuntoalueeksi AK-8, jolle saa rakentaa myös liike- ja palvelutiloja sekä asuinympäristöön soveltuvia työpaikkatiloja. Asemakaava-alueen eteläosa on merkitty työpaikka-alueeksi TP-9.

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.

Alueelle on merkitty itä- länsi suuntainen jalankulun yhteystarve.

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

AK-8 -korttelin reunoja kiertää meluntorjuntatarve – merkintä.

Koko osayleiskaava -aluetta koskevat yleismääräykset: ”Yksityiskoh-
 taisessa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakenta-
 mistavan soveltumiseen Kalevan valtakunnallisesti arvokkaaseen
 kokonaisuuteen sekä Sammonkadun elävyyteen. Sammonkadun
 päätteen sekä Sammonkadun ja Hervannan valtavyölyän liittymäal-
 ueen kaupunkikuvallisen aseman vuoksi on kiinnitettävä erityistä
 huomiota palveluiden alueiden suunnitteluun. Joukkoliikennejärjeste-
 lyt, pyöräily- ja jalankulkuyhteydet ja pysäköintialueet tulee toteuttaa
 siten, että syntyy esteetöntä, viihtyisää ja korkeatasoista kaupun-
 kiympäristöä. Alueella syntyvät hulevedet tulee hoitaa kiinteistökoh-
 taisesti tai ohjata hallitusti alueelliseen sadevesijärjestelmään. Ase-
 makaavoituksen yhteydessä on varmistettava hulevesikäsittelyn toi-
 mivuus alueella.”



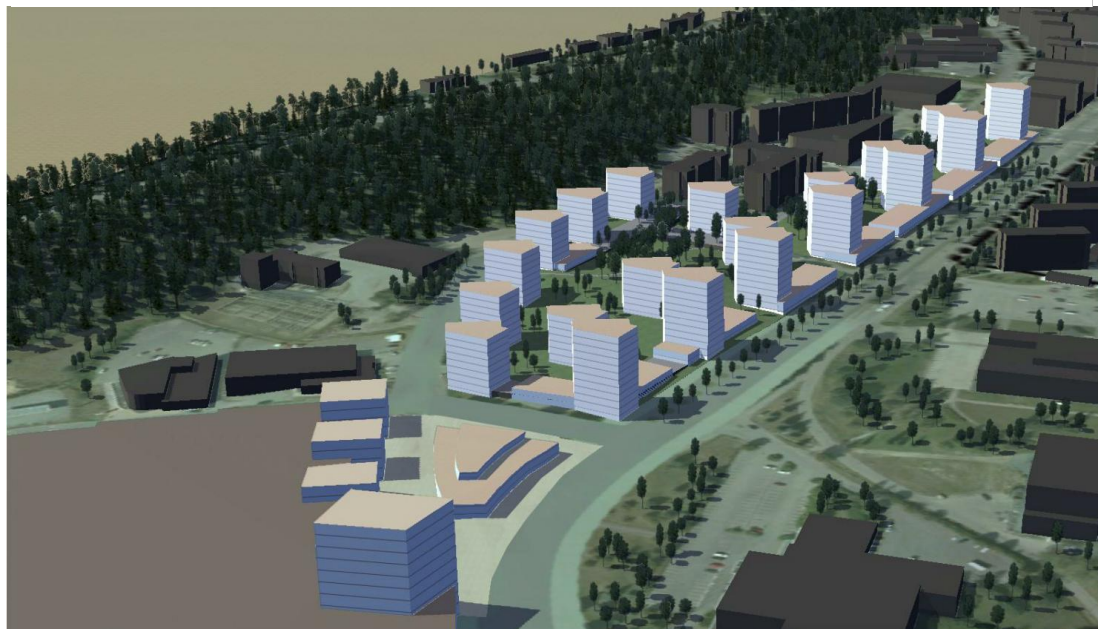
Kuva 8. ote Kalevanrinteen osayleiskaavasta

- AK** KERROSTALOVALTAINEN ASUNTOALUE
- AK-8** KERROSTALOVALTAINEN ASUNTOALUE, JOLLE SAA RAKENTAA MYÖS LIIKE- JA PALVELUTILOJA SEKÄ ASUINYMPÄRISTÖÖN SOVELTUVIA TYÖPAIKKATILOJA
Ensimmäinen Sammonkadulle avautuva kerros on varattava liike-, palvelu- ja työpaikkatiloja varten. Asuinkerrostalot on tarkoitettu rakennettavaksi pääosin enintään yhdeksänkerroksisena. Alueen pysäköinti on toteutettava rakenteellisesti ja sijoitettava siten, että kiinteistöille jää omat pihat.
- KM-5** KAUPALLISTEN PALVELUIDEN ALUE, JOLLE SAA SIIJOITTA 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 erikoistavakaupan osuus kerrosalasta on enintään 40000 k-m² ja paljon tilaa vaativan erikoistavakaupan osuus kerrosalasta on enintään 19000 k-m². Maantason pinta-alasta saadaan tontilla käyttää pysäköintiin ja siihen liittyviin liikennealueisiin enintään 1/4. Kauppakeskuksen laajentaminen edellyttää kauppakeskuksen pysäköintialueille suuntautuvan ajoneuvoliikenteen pääasiallista ohjaamista Rieväkadun ja Hervannan valtavyöhykseen 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-9** PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE
Alue varataan yksityisten ja julkisten palvelujen toimitaloille. Korttelialueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä muun kuin paljon tilaa vaativan kaupan käyttöön.
- PY** JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE
- PY-3** JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE
Alue varataan pääasiassa liikuntaa ja muita vapaa-aikaa palvelevaa rakentamista varten.

- TP-9** TYÖPAIKKA-ALUE
Alue varataan pääasiassa toimisto- ja työpaikkatiloille sekä niihin liittyville liike- ja varastotiloille. Alueelle ei saa sijoittaa MRL 114 §:n mukaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä eikä kerrostalotaan yli 400 k-m² suuruisia päivittäistavara-kaupan myymälöitä. Liikekerrosalaa voidaan rakentaa enintään 1/3 toimintojen kerrosalasta.
- VL** LÄHIVIRKISTYSALUE
- VLK-2** KAUPUNKIPIIUSTOKSI VARATTU LÄHIVIRKISTYSALUE
Alue varataan päivittäiseen yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön, kuten yleisille puistolle, pienille pelokentille ja leikkipuistolle. Alueelle sijoitettavat toiminnot tulee suojata liikenteen häiriöitä vastaan.
- VLM-1** MAISEMAN- JA LUONNONHOITOALUEEKSI VARATTU LÄHIVIRKISTYSALUE, KUTEN RANTA-, VESISTÖN SUOJA-ALUE, HARJU, RINNE, MAISEMAPELTO TAI -NIITTY
Alueella säilytetään alkuperäinen luonnonympäristö. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muut näihin verrattavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia kuten MRL:n 128§:ssä on säädetty. Alueella sallitaan vähäinen luonnonympäristön huomioitava yleisiä virkistystoimintaa palvelevaa rakentamista.

- EN** ENERGIAHUOLLON ALUE
- KATUALUE**
- EDELLEEN KÄYTTÖSSÄ OLEVA HISTORIALLINEN TIELINJA**
- pv-1** VEDENIANKINTAA VARTEN TÄRKEÄ POIJAIVEGIALUE
- rd** ALUE, JOLLA RADONPITOISUUS ON YLI 400 Bq/m³
- sm-1**
- saa-1** PUHDISTETTAVA/KUNNOSTETTAVA ALUE
Alueen maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää asemakaavotuksen yhteydessä ja kunnostaa käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla.
- e=1,3-1,7** ALUEVARAUKSEN TEHOKUUSLUKU

- R** MERKITTÄVÄ RAKENNUS
Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvallisesti merkittävä kohde, jota koskevissa toimenpiteissä tulee ottaa huomioon sen arvo.
- 195** KOHTEEN NUMERO
Numerointi merkittävän rakennuksen yhteydessä viittaa julkaisuun Tampereen kantakaupungin rakennuskulttuuri 1998. Ilman numeroa oleva merkintä viittaa Kalevanrinteen osayleiskaavan rakennusveltykseen.
- KEVYEN LIIKENTEEN PÄÄREITTI
- KEVYEN LIIKENTEEN REITTI
- ←•••••** JOUKKOILIKENTEEN KEHITTÄMISKÄYTTÄVÄ
Merkinnällä osoitetaan joukkoliikenteen korkean palvelutason pääreitit. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee luoda edellytykset joukkoliikenteen kehittämiselle.
- ←•••••** KEVYEN LIIKENTEEN YHTEYSTARVE
- ←•••••** JALANKULUN YHTEYSTARVE
- ~** MELUNTORJUNTATARVE
- ⊙** SÄHKÖLINJA
- KAAVA-ALUEEN RAJA



Kuva 9. Kalevanrinteen osayleiskaavan yhteydessä laaditun viitesuunnitelman vaihtoehto 3 "PISTE".

Asemakaava

Tonteilla 835-12, 18 ja 19 on voimassa 18.10.1990 vahvistettu asemakaava nro 6945. Sen mukaan tontti 835-12 on liike-, toimisto- ja

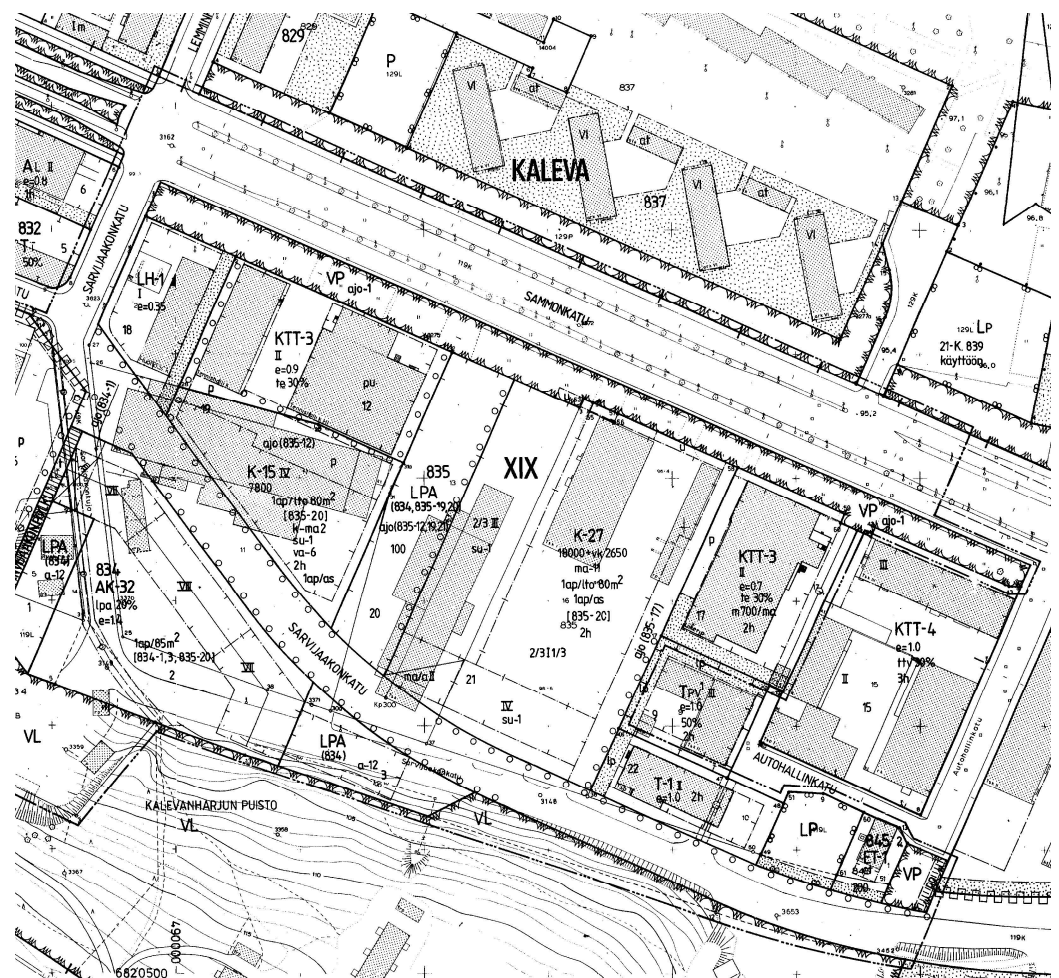
teollisuusrakennusten korttelialuetta, jonka kokonaiskerrosalasta saadaan enintään 30 % käyttää teollisuustiloiksi. Tontille ei saa rakentaa elintarviketehostusta myymälätalaa (KTT-3). Julkisivuissa on pääasiallisena materiaalina käytettävä punatiiltä. Kerrosluku on II. Tontin pinta-ala on 4891 m² ja rakennusoikeus 4402 kem² (tehokkuusluku e=0,9). Tontilla on voimassa 25.4.1977 hyväksytty tonttijakokartta nro 4207. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 26.8.1977.

Tontti 835-18 on huoltoasemarakennusten korttelialuetta (LH-1), kerrosluku on I. Tontin pinta-ala on 2369 m² ja rakennusoikeus on 829 kem² (e=0,35). Tontti on merkitty tonttirekisteriin 2.8.1991.

Tontti 835-19 on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K-15). Kerrosluku on IV, Rakennusalalle saadaan rakentaa kaksi kellarikerrosta ja ullakolle saadaan tehdä saunaosasto, kahvio- ja keittiötiloja talon omaan käyttöön. Ajo sallittu tontille 835-12. Tontin pinta-ala on 4305 m² ja rakennusoikeus on 7800 kem² (e=1,81). Tontti on merkitty tonttirekisteriin 12.4.1991.

Tonteilla 835-18 ja 19 on voimassa 3.4.1991 hyväksytty tonttijakokartta nro 6638.

Kaava-alueeseen sisältyy Sammonkadun ja Sarvijaakonkadun katu-alueita.



Kuva 10. Voimassaoleva asemakaava nro 6945.



Kuva 11. Kalevanrinteen yleissuunnitelman havainnekuva. Asemakaava-alueen 8478 rajaus on kuvassa punaisella.

Kalevanrinteen yleissuunnitelma

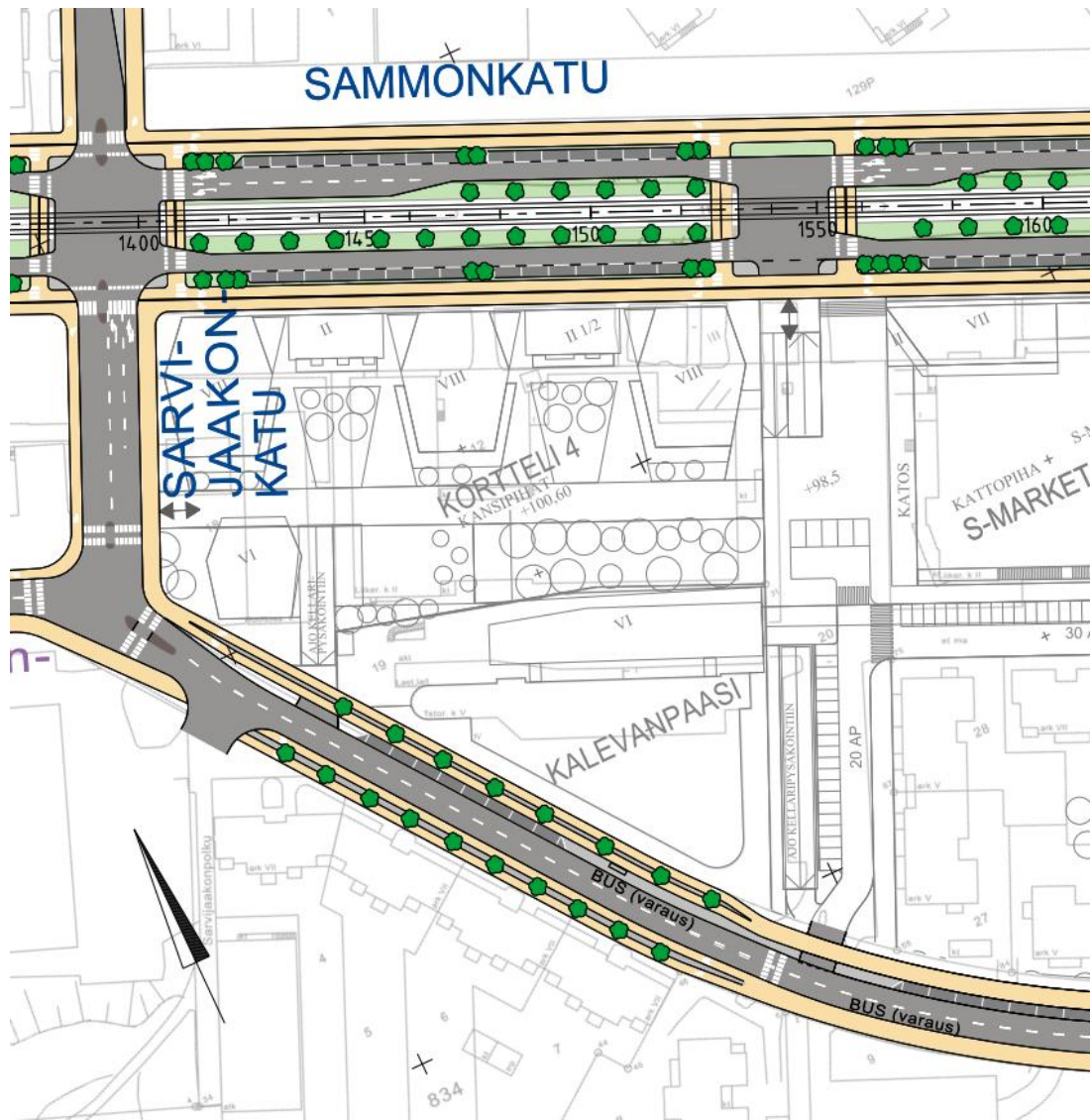
Kalevanrinteen alueelle on laadittu yksityiskohtaisemman, osissa tapahtuvan asemakaavoituksen pohjaksi yleissuunnitelma varmistamaan kaupunkikuvallista yhtenäisyyttä sekä korttelien toiminnallista yhteensopivuutta. Yleissuunnitelman on tilannut Tampereen kaupunki. Yleissuunnitelmaa on laadittu vuorovaikutteisesti Tampereen kaupungin eri toimialojen, alueen maanomistajien, vuokraoikeuden haltijoiden sekä heidän suunnittelukonsulttiensa kanssa yhteistyönä. Yleissuunnitelman on laatinut konsulttityönä WSP Finland Oy. Alueesta on laadittu 3D-tietomalli, jonka avulla suunnitteluratkaisujen ja eri hankkeiden yhteensopivuutta on arvioitu. Kalevanrinteen yleissuunnitelma on esitelty kaupunkikuvatoimikunnassa 23.10.2012 ja se on hyväksytty yhdyskuntalautakunnassa 30.4.2012.



Kuva 12. Kalevanrinteen yleissuunnitelman yhteydessä laadittu ilmakehuvasovitus; näkymä itään. Asemakaava-alue 8478 vasemmalla.

Kalevanrinteen katuverkon yleissuunnitelma

Kalevanrinteen yleissuunnitelmatyön yhteydessä on laadittu Kalevanrinteen katujen yleissuunnitelmaluonnos (Ramboll Finland Oy 28.8.2013). Asemakaavan 8478 katualuevarauksissa on otettu huomioon katujen yleissuunnitelmassa esitetyt ratkaisut. Sarvijaakonkadun Sammonkatuun liittyvä osuus levenee hieman itään nykyisen kiinteistön alueelle. Yleissuunnitelmassa varaudutaan Sammonkadulla raitiotiehen.



Kuva 13. Ote Kalevanrinteen katualueiden yleissuunnitelmaluonnoksesta 28.8.2013.

Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja tarkistettu 28.9.2016.

2.2.2 Asemakaava-aluetta koskevat selvitykset

Hulevesiselvitys ja -suunnitelma

Kalevanrinteen yleissuunnitelma-alueelle on laadittu hulevesiselvitys ja hulevesien hallinnan yleissuunnitelma (Pöyry Finland Oy).

Asemakaava-alueen hulevedet johdetaan hulevesiviemäreitä pitkin Hervannan valtavyälän itäpuolella sijaitsevaan Vuohenojaan, jota pitkin ne virtaavat lidesjärveen. Asemakaava-alueen rakentuessa sen pintavaluntakerroin kasvaa, mikä tarkoittaa, että alueella huleveden virtaama kasvaa 13%.

Hulevesiä tulee viivyttaa asemakaava-alueella. Jokaista hehtaaria läpäisemätöntä pintaa kohti on varattava 100 kuutiometriä viivytystilaa, mikä tarkoittaa kaava-alueella 60 m³. Hulevesien suora imeytäminen maaperään on lähes mahdotonta pihakannen alaisen pysäköintihallin vuoksi. Valitsemalla vettä läpäiseviä pintamateriaaleja pihaluueille voidaan vähentää muodostuvien hulevesien määrää. Selvityksessä on päädytty hule-9 asemakaavamääräyksen käyttämiseen, joka ohjaa viivytysjärjestelmien toteuttamiseen, käyttäen hyväksi korttelien maanvaraisia viheralueita.

Maaperän ja rakenteiden pilaantuneisuus

Sekä Ramboll Finland Oy että A-insinöörit ovat tehneet maaperän, rakenteiden ja pohjaveden haitta-ainetutkimuksia Kalevanrinteen asemakaavan nro 8478 alueella. Lisäksi Ramboll Finland Oy on laatinut 4.4.2013 Kalevanrinteen käyttöhistoriaselvityksen. Selvityksen mukaan Sarvijaakonkatu 1:ssä toimii polttonesteiden jakeluasema (Neste). Sammonkatu 56:ssa sijaitsee kaksi viiden öljysäiliön säiliöryhmää rakennuksen kellarin pannuhuoneessa. Säiliöt ovat muovisia, teräskehikoissa. Öljysäiliön täyttö tapahtuu maanpäällisistä venttiileistä, jotka on varustettu ylitäytönestokytkimillä. Säiliöt sijaitsevat rakennuksen vanhan osan luoteiskulmassa.

Nesteen tonttia on tutkittu tai kunnostettu seuraavasti:

Insinööritoimisto Paavo Ristola Oy, Neste Sarvijaakonkatu 1, Ympäristötekniinen maaperä- ja pohjavesitutkimus, 2.8.1996.
Insinööritoimisto Paavo Ristola Oy, Neste Sarvijaakonkatu 1, Maaperän puhdistustyö 12.8.1996 - 13.1.1997, 27.1.1997.
Golder Associates Oy, Neste Sammonkatu, Toimenpideraportti Maaperän kunnostusohjelma SOILI, Projekti no: 97-2415.

Selvitys maa-alueen ja rakenteiden pilaantuneisuudesta ja puhdistustarpeen arviointi / A-insinöörit 30.5.2012

NCC Rakennus Oy on teettänyt vuonna 2012 Sammonkatu 56 alueelle maaperätutkimuksia. Tontilla tehdyissä tutkimuksissa todettiin kellarituloista lattialaatan alta otetussa täyttösorassa kynnysarvon ylittäviä PAH- yhdisteitä. Kohonneista PAH - yhdistepitoisuuksista ei nykyisellään ole vaaraa tai haittaa ympäristölle tai terveydelle. Havaitut pitoisuudet eivät aiheuta varsinaisia toimenpiteitä, mutta mikäli maamassoja viedään tontin ulkopuolelle, aiheuttavat kohonneet haitta-ainepitoisuudet kaivumassoille sijoitusrajoituksia.

Kalevanrinteen asemakaava nro 8478. Maaperän ja rakenteiden haitta-ainetutkimus / Ramboll Finland Oy

Rambollin maaperän ja rakenteiden haitta-ainetutkimuksen 24.9.2013 yhteenvedon mukaan tutkimuksen perusteella kohteen pohjois- ja luoteisosien, sekä Sammonkatu 56 rakennuksen alapuolisen maaperän haitta-ainepitoisuudet ovat koholla. Kynnysarvon ylittävät pitoisuudet maaperässä eivät aiheuta tarvetta kunnostustoimenpiteille, mutta edellyttävät mahdollisen kaivun aikaista tarkkailua ja rajoittavat kaivumassojen sijoittamista. Mikäli huoltoasematoiminta alueella päättyy, tulee huoltoasemarakenteiden purkamisen yhteydessä varmistaa maaperän ja rakenteiden

puhtaus. Pohjavesinäytteissä havaittiin merkkejä huoltoasematoiminnasta (pieniä pitoisuuksia bensiinin lisäaineita), mutta alueen pohjavesi ei ole pilaantunut. Vieressä sijaitsevan kaatopaikan ei voitu osoittaa vaikuttavan kaava-alueen pohjavesiin. Pohjaveden osalta ei ole tarvetta kunnostustoimenpiteisiin.

Maaperän rakennettavuusselvitys

Asemakaavan 8478 alueella on laadittu maaperän rakennettavuusselvitys, joka valmistui 13.9.2013. Jatkotoimenpiteinä esitetään, että maaperäolosuhteet vaihtelevat tehtyjen kairausten perusteella lyhyelläkin matkalla. Jatkosuunnittelun yhteydessä tulee tehdä riittävästi lisätutkimuksia. Kaikkien rakennusten ja katujen perustaminen edellyttää erillistä selvitystä perustamis- ja pohjaolosuhteista sekä korkeusasemasta ja yksityiskohtaisen pohjarakennussuunnitelman laatimista. Paalupituudet on pääosin arvioitu painokairausten perusteella. Luotettavampaa arviota varten alueelle olisi syytä tehdä heijari- tai puristinheijarikairauksia. Mahdollinen orsivesipinta tulee selvittää jatkotutkimusten yhteydessä.

Melu- ja ilmanlaatuselvitys

Asemakaavojen 8477 ja 8478 alueille on laadittu meluselvitys (WSP Finland Oy 31.10.2013), joka pohjautuu vuoden 2007 liikennetilanteeseen. On oletettavaa, että vuoden 2007 Sammonkadun ja Sarvijaakonkadun vuorokausiliikennemäärät esittäisivät lukumääriltään suurinta skenaariota, jolloin ns. "worst-case" periaatteella on arvioitu suurimmat mahdolliset julkisivuihin kohdistuvat melutasot. Selvitys osoitti, että asuinrakennusten julkisivuihin kohdistuu päiväaikana 46 - 64 dB keskiäänitasoja. Yöaikaan asuinrakennusten julkisivuihin kohdistuu 42 - 56 dB keskiäänitasoja.

Ilmanlaatuselvitys

Asemakaavojen 8477 ja 8478 alueille on laadittu ilmanlaatuselvitys (WSP Finland Oy 12.6.2013). Selvityksen mukaan ilman laadun parhaana indikaattorina NO₂ -pitoisuuksien raja-arvot eivät ylitä asema-kaava-alueella.

Aluedokumentointi

Kalevanrinteen yleissuunnitelma-alueen rakennetun ympäristön aluedokumentointi valmistui 30.9.2013 (Tampereen kaupunki). Selvityksen mukaan asemakaava-alue oli pääosin peltoa vuonna 1956. Mm. vuonna 1966 RTV:n tontilla toimi Tammelan meijeri. Gulf -huoltoasema sijaitsi nykyisen Neste Oil huoltoaseman tontilla vuodesta 1961 lähtien vuoteen 1980 saakka. Kalevanpaaden liike- ja toimistorakennus nousi puretun Tampereen Elementin elementtitehtaan tilalle 1992.

Kunnallistekniikan yleissuunnitelma

Ramboll Finland Oy on laatinut Kalevanrinteen alueelle kunnallistekniikan yleissuunnitelmaa. Alustavan kartan 26.8.2013 perusteella asemakaava-alueella on varauduttava mm. kaukolämpöputkien siir-

toon, 20 kV johtosiirtoon ja katualueilla vesihuollon siirtoihin ja uusintoihin. Korttelialueella on varauduttu muuntamon rakentamiseen.

Kalevanrinteen liikennetarkastelut

Ramboll Finland Oy on laatinut v. 2016 aikana Kalevanrinteen - Hakametsän –rajapinnan liikennetarkasteluja alueella käynnissä olevien asemakaavatoiden pohjaksi.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Tontin XIX-835-12 osalta NCC Rakennus Oy Asuminen on jättänyt 29.10.2012 päivätyn hakemuksen asemakaavan muuttamiseksi. Kaavamuutosta haetaan tontin rakentamiseen asuintarkoituksiin.

Tontin XIX-885-19 osalta Kiinteistö Oy Tampereen Kalevanpaasi on jättänyt 13.9.2012 päivätyn hakemuksen asemakaavan muuttamiseksi. Kaavamuutosta haetaan tontin rakennusoikeuden nostamiseksi.

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

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kalevanrinteen alueelle on laadittu v. 2011 lainvoiman saanut Kalevanrinteen osayleiskaava. Osayleiskaavaa täydentämään on valmisteltu Kalevanrinteen yleissuunnitelmaa varmistamaan alueen kaupunkikuvallista yhtenäisyyttä sekä korttelien toiminnallista yhteensopivuutta. Alustava yleissuunnitelma oli nähtävillä yhtä aikaa Kalevanrinteen alueella käynnistyvien asemakaavamuutosten osallistumis- ja arviointisuunnitelmien kanssa, jotka laati Tampereen kaupunki. Tampereen kaupunkiympäristön kehittäminen on tilannut asemakaavan aineiston WSP Finland Oy:ltä. Suunnittelutyö käynnistyi 1.2.2013.

3.3 Maankäytösopimus

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

3.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavatyötä varten nimettiin sekä valmistelu- että ohjausryhmä, jotka kokoontuivat vuoden 2013 aikana yhteensä yksitoista kertaa. Asemakaavan valmistelutyötä on tehty Tampereen kaupungin, NCC Rakennus Oy:n, Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy:n ja Aihio Arkkitehdit Oy:n kanssa. Valmistelu- ja ohjausryhmissä näitä tahoja ovat edustaneet:

Tampereen kaupunki

Markku Kaila (asemakaavoitus), Reino Pulkkinen (kiinteistötoimi),
Timo Seimelä (liikennesuunnittelu), Timo Koski (vihersuunnittelu),
Milja Nuutila (vihersuunnittelu), Minna Järvinen (rakennusvalvonta)

NCC

Kalervo Sipiläinen, Anssi Kankaanpää

Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy

Vesa Oiva, Kaisa Lintula

Aihio Arkkitehdit Oy

Kalevi Näkki

WSP Finland Oy

Petri Saarikoski

Asemakaavatyö tuli vireille 3.1.2013, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 3.– 24.1.2013 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Kalevanrinteen asemakaavojen 8477, 8478 ja 8479 osallistumis- ja arviointisuunnitelmat olivat yhtä aikaa nähtävillä Kalevanrinteen maankäytön yleissuunnitelman kanssa. Kalevanrinteen maankäytön yleissuunnitelmasta sekä asemakaavoista 8477 8478 ja 8479 järjestettiin yleisötilaisuus 16.1.2013 Sammonkadulla Tredun auditoriossa. Tuolloin esiteltiin asemakaavatyön 8478 osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Asemakaavan 8478 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kuusi viranomaiskommenttia sekä yksi mielipide.

Pirkanmaan maakuntamuseo ilmoittaa olevansa osallisena hankkeessa ja toteaa, että selvitysaineistot ovat riittäviä. Kaava-alueella on erityistä arvoa osana Sammonkadun kaupunkikuvaa, mikä tulee huomioida myös hankkeen vaikutusten havainnollistamisessa ja arvioinnissa. Suunnittelualueen lähiympäristön kuvauksessa on mainittava välittömästi kaava-alueen eteläpuolella sijaitseva Kalevankankaan muinaisjäännösalue, joka on merkitty Kalevanrinteen osayleiskaavakarttaan sm-1 -rajauksena. Kaavaluonnos tulee toimittaa maakuntamuseoon lausunnolle.

Tampereen Vesi tuo esiin kommentissaan alueen nykyiset jätevesi- ja sadevesiviemäriinjat, ja toteaa, että Tampereen Veden edustajan tulee olla mukana asemakaavan jatkosuunnittelussa. Lisärakentamisen mukanaan tuoma mahdollinen vesihuoltoverkostojen laajennus- ja muutostarve tulee arvioida asemakaavan suunnittelun aikana.

Tampereen sähköverkko kiinnitti huomiota sähkömuuntamon suunnittelutarpeeseen kaava-alueella ja ympäristönsuojelu toi esiin, että jakeluaseman toiminnan päättymisen on otettava huomioon alueen rakentuessa vaiheittain, jotta jakeluasemasta aiheutuvat haitat asumiselle voidaan välttää.

Pirkanmaan liitolla ja kaupungin toisen asteen koulutuksella ei ollut kommentteissaan huomautettavaa.

OAS:sta saadussa mielipiteessä Sislin Oy kiinnittää huomioita siihen, että omistamallaan tontilla tulisi harkita asuinrakentamisen määrän lisäämistä.

Aloitusvaiheen palautekooste sekä vastineraportti ovat asemakaavan liitteenä.

Asemakaavaluonnos esiteltiin Tampereen kaupungin yhdyskuntalautakunnassa 24.9.2013.

Asemakaavaluonnos liiteaineistoinen kuulutettiin nähtäville 26.9. – 24.10.2013. Kalevanrinteen asuinalueen asemakaavaluonnoksia 8477 ja 8478, vireillä olevia asemakaavoja 8479 ja 8500 (Prisman laajennus), vireille tulevaa asemakaavaa 8489 (Isku ym. Sammonkadun pohjoispuoli) sekä edellisiin liittyvää Kalevanrinteen katujen yleissuunnitelmaa käsittelevä yleisötilaisuus järjestettiin 15.10.2013.

Tilaisuudessa oli mahdollista tutustua asemakaavaluonnokseen aineistoinen ja Kalevanrinteen yleissuunnitelmaan. Yleisötilaisuudessa oli noin 30 osallistujaa. Yleisötilaisuudesta on laadittu muistio (päiväys 31.10.2013), mikä on asemakaavan liitteenä. Tilaisuudessa nousi esille mm. Kalevanpaaden liike- ja toimistotalon pysäköinti- paikkojen riittävyys.

Valmisteluvaiheessa asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot kaupungin eri hallintokunnilta, kaupungin yhtiöiltä ja liikelaitoksilta sekä Pirkanmaan pelastuslaitokselta, Pirkanmaan Jätehuolto Oy:ltä, Pirkanmaan maakuntamuseolta, Pirkanmaan ELY-keskukselta sekä Pirkanmaan liitolta.

Asemakaavaluonnoksesta jätettiin 10 lausuntoa ja kaksi mielipidettä.

Lausunnoissa kiinnitettiin huomiota sähkömuuntamon paikkaan, korttelialueen läpi kulkevaan ohjeelliseen jalankulkureittiin, liikennemelun vaikutuksiin, ilmanvaihdon sijoittumiseen, hulevesialueiden merkitsemiseen kaavakartalle, maaperän haitta-aineiden huomioimiseen ja haitta-aineselvityksiin sekä rakentamistehokkuuksiin.

Ohjausryhmässä päädyttiin muuttamaan muuntamon sijaintia, täsmentämään kaavakartan meluarvoja, lyhentämään liittymäkieltomerkintöjä juridisen kulkuyhteyden mahdollistamiseksi tonteille sekä lisäämään asemakaavaan pima-1 määräykset.

Mielipiteissä kiinnitettiin huomiota rakentamisen määrään suhteessa Kalevanrinteen osayleiskaavaan, rakennusten sijoittumiseen korttelialueilla, yhden asuinrakennuksen korkeuteen, ajorampin sijaintiin sekä liikenneolosuhteiden muutoksiin Sarvijaakonkadulla.

Valmisteluvaiheen palautekooste ja vastineraportti ovat asemakaavan liitteenä.

Asemakaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen NCC Rakennus Oy / Bonava OY ja yksityinen maanomistaja Sislin Oy jatkoivat keskinäisiä neuvottelujaan.

Asemakaavaehdotuksen laatiminen jatkui aktiivisemmin keväällä 2016. Asemakaavaratkaisua tarkennettiin päivittämällä autopaikanormit ja pysäköintiä koskevat yleismääräykset pysäköintipolitiikan ja uuden viitesuunnitelman mukaiseksi, suurennettiin pihakannen alaista autohallia ja osoitettiin sille rakennusoikeutta. Lisäksi siirrettiin puistomuuntamon sijoituspaikka takaisin autohalliin, tarkistettiin tont-

tinumerointia, tarkennettiin melusuojausmerkintöjä sekä lisättiin asemakaava-aineistoon maaperän haitta-aineselvityksiä.

3.5 Asemakaavan tavoitteet

Pirkanmaan maakuntakaava 2040 / Kaavaehdotus

Pirkanmaan maakuntakaava 2040 ehdotuksessa asemakaava-alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Merkinnällä osoitetaan valtakunnan osakeskus, kaupunkitasoiset keskukset ja Tampereen ydinkaupunkiseudun alakeskukset. Merkinnällä osoitetaan näiden keskusten keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet niihin liittyvine liikennealueineen ja puistoineen.



Kuva 14. Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040 kaavaehdotuksesta

Suunnittelumääräys:

Alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuinympäristön laatu ja monipuolisuus, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen. Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristöjen arvojen säilyminen.

Kalevankankaan kiinteä muinaismuistoalue on osoitettu maakuntakaavaehdotuksessa 2040 merkinnällä **SM**.

Suojelumääräys:

Muinaisjäännösalueiden ja niiden lähialueiden maankäyttöä, rakentamista ja hoitoa suunniteltaessa on kiinteiden muinaisjäännösten li-

säksi otettava huomioon muinaisjäännösten suoja-alueet, maisemallinen sijainti ja mahdollinen liittyminen arvokkaisiin maisema-alueisiin ja/tai kulttuuriympäristöihin.

Lisäksi Kalevanharju on osoitettu maakuntakaavaehdotuksessa 2040 merkinnällä valtakunnallisesti arvokkaaksi esitetyksi harjualueeksi (Mav).

Suunnittelumääräys:

Suunnittelussa, käytössä ja rakentamisessa on varmistettava, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

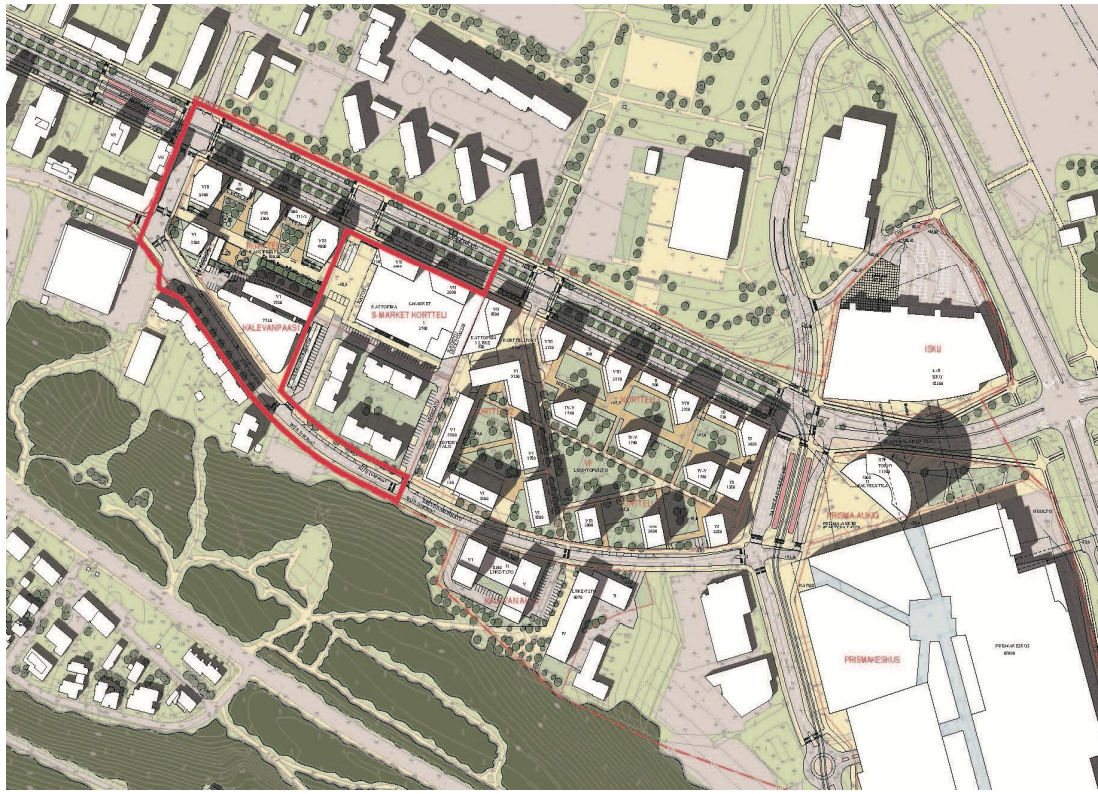
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan suunnittelun tavoitteet olivat:

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

Kantakaupungin yleiskaava 2040 tavoitteet

Kantakaupungin yleiskaava 2040 luonnoksen tavoitteissa asema-kaava-alue on osoitettu keskustan / aluekeskuksen / lähipalvelukeskuksen alueeksi, joka toteutetaan rakennetun ympäristön osalta korkealaatuisena, toiminnoiltaan monipuolisena ja kaikilla liikkumismuodoilla hyvin saavutettavana.

Kalevanharju on osoitettu keskuspuistoverkoston osaksi.



Kuva 15. Kalevanrinteen yleissuunnitelman havainnekuva. Asemakaava-alue 8478 rajattu kuvaan punaisella.

Kalevanrinteen yleissuunnitelman tavoitteet

Yleissuunnitelmassa on esitetty kohdassa Rakentamistapaohje ohjeita korttelialueille. Oheen on poimittu ne, jotka koskevat tätä asemakaava-aluetta.

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 rakennuksen ryhmiä, joiden sisällä tulee käyttää hallitusti yhteistä muotokieltä, mittakaavavaihtelua ja toiston keinoja.

Pistetalot juontavat juurensa Kalevan rakentamisperinteestä, mm. Ilvestorneista.

Rakennusten suuntaus

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

Rakennustaiteellinen identiteetti

Rakennuksilla on ryhmittäin selkeät omanlaiset korkealuokkaiset arkkitehtoniset veistokselliset tyyli- 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 ikkunaryhmit. 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 asunosuunnittelua 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 sosiaalituloina.

Pihat

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

Pysäköinti

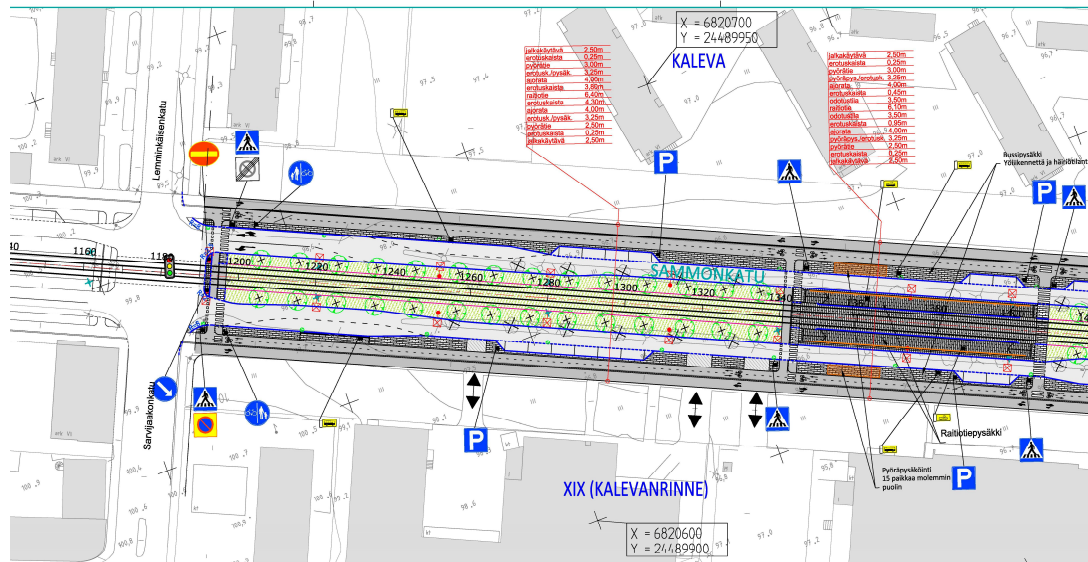
Asumista sisältävillä uudisalueilla toteutetaan rakenteellinen maanalainen pysäköinti. Pysäköintilaitosten kansitasot sovitetaan ja maaisemoidaan ympäristöön sopiviksi. Maantasosta ylös nousevia osia ympäröidään liike- ja asuinrakentamisella. Mahdolliset näkyvät osat voidaan terassoida tai käsitellä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

Kalevanpaasi

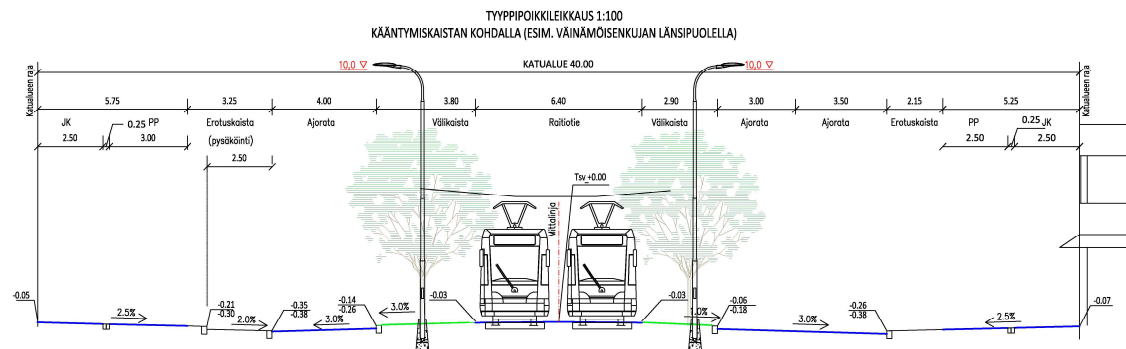
Kalevanpaasi ryhdistyy pysäköintialueen päälle rakennettavalla uudisosalla. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rakentamisen rajapintoihin ja erityisesti pysäköintijärjestelmien ilmeeseen naapurikorttelin rajoja vasten. Sovittamiskeinoja voivat olla, viherratkaisut sekä julkisivutaiteen ja materiaalivalintojen keinot.

Raitiotien kehitysvaihe ja toteutussuunnitelmat

Asemakaavaprosessin käynnissä olon aikana raitiotiehankkeen kehitysvaiheen sekä toteutussuunnittelun yhteydessä Sammonkadun raitiosuunnitelmia on tarkennettu.



Kuva 16. Ote Sammonkadun katujärjestelypiirustuksesta (28.4.2016) välillä Lemminkäisenkatu - Väinämöisenkuja.



Kuva 17. Ote Sammonkadun katusuunnitelman (28.4.2016) tyypipoikkileikkauksesta välillä Lemminkäisenkatu – Väinämöisenkuja.

3.6 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavaratkaisu perustuu Kalevanrinteen osayleiskaavan yhteydessä laadittuun viitesuunnitelmavaihtoehtoon "Piste". Arkkitehti-toimisto Anttinen & Oiva arkkitehdit Oy laati alustavat suunnitelmat alueelle 9.5.2012, jonka jälkeen perusratkaisu ei enää merkittävästi muuttunut. Suunnitelma sisältyi Kalevanrinteen yleissuunnitelmaan, mikä hyväksyttiin Tampereen yhdyskuntalautakunnassa 30.4.2013.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Asemakaavan rakenne ja mitoitus



Kuva 18. Ote asemakaavan havainnekuvasta.

Asemakaavalla mahdollistetaan Sammonkadun varrelle uusien asuin kerrostalojen ja kaupunkirivitalojen, asuinrakennusten katutasolle liiketilojen sekä Kiinteistö Oy Tampereen Kalevanpaaden liike- ja toimistotalon laajennuksen rakentaminen.

Asemakaava-alueen pinta-ala on n. 3,2 hehtaaria. Asemakaava-alueella on pääkäyttötarkoituksenmukaista rakennusoikeutta yhteensä 26 410 kem². Rakennusoikeus asemakaava-alueella lisääntyy 13 629 kem²:iä.

korttelialue	pinta-ala (m ²)	rakennusoikeus (kem ²)	tehokkuus (et)
AK	777	1 990	2,56
AL	3 742	13 020	3,48
AH-9	4 538	250	0,06
K-2	4 305	11 400	-
Katualueet	18 367	-	-
yht.	31 729	26 660	-

Korttelialueiden pinta-alat ja kerrosalat.

Asemakaava muodostuu liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (K-2), asuinkerrostalojen korttelialueesta (AK) sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (AL). Korttelialueiden väliin on osoitettu asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH-9), jonka pihakannen alla sijaitsevat AK- ja AL- korttelialueiden autopaikat. Sammonkadun varteen katutasolle on osoitettu liiketilaa.

Asuinkorttelialueiden leikki-, oleskelu- ja huoltoalueet sijaitsevat pääosin yhteiskäyttöisellä AH-9 -korttelialueella. AK- ja AL- korttelialueiden tontit ovat pinta-alaltaan pieniä, jolloin tonttitehokkuudet muodostuvat suuriksi. AK-, AL-, ja AH-9 -korttelialueet käsittävän korttelialueen aluetehokkuudeksi muodostuu $e = 1,68$.

Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy:n laatiman viitesuunnitelman mukaisessa ratkaisussa asemakaava-alueelle toteutuisi 175 asuntoa. Laskemalla 1 asukas / 40 asuinkem², asemakaavaratkaisu mahdollistaisi alueelle noin 360 asukasta.

Laskemalla 1 työpaikka / 50 kem² toimisto- ja liiketilakem², asemakaavaratkaisu mahdollistaisi asemakaava-alueelle noin 240 työpaikkaa

4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Laatua koskevat yleiset tavoitteet on kirjattu Kalevanrinteen yleisuunnitelmaan. Asemakaavakohtaisia laatutavoitteita täydentävät rakentamistapaohjeet.

4.3 Aluevaraukset

4.3.1 Korttelialueet

AK- ja AL -asuinkorttelialueet

AK- ja AL- korttelialueille on osoitettu asuinkerrosalaa yhteensä 14 430 kem²:iä sekä AL -korttelialueella pohjakerrokseen liiketilojen rakennusoikeutta 580 kem²:iä, joiden rakentaminen on osoitettu velvoittavasti (ltot xxx).

AK- ja AL -korttelialueille osoitetut suurimmat sallitut kerrosluvut ovat II – IX. Ylimmän kerroksen yläpuolelle saa sijoittaa ilmanvaihtokonehuoneen kerrosluvun estämättä. Ilmanvaihtokonehuone on sovitettava kattomaailmaan ja sen saa rakentaa kiinni julkisivuun.

Lisäksi asuinkortteleissa saa rakentaa asukkaiden yhteistiloja 240 kem² sekä asuinrakennuksissa porrashuoneiden 15 m² ylittäviä osia kerroksittain enintään 45 kem².

Sammonkadun varrella sijaitsevien asuinrakennusten porrashuoneiden tulee olla läpikuljettavia.

Pysäköinti

AK- ja AL- korttelialueiden autopaikat sijaitsevat yhteiskäyttöisen AH-9 -korttelialueen pihakannen alla.

Pysäköintipolitiikan mitoitusohjeiden mukaan autopaikkavaatimukseksi on määriteltävä asuinkerrosalalle (1 ap / 110 kem²) 132 autopaikkaa ja asuinrakennusten pohjakerrosten liikekerrosalalle (1 ap / 100 kem²) 6 autopaikkaa.

Uuden pysäköintipolitiikan mukainen autopaikkavaatimus aiheutti asuinkorttelialueen autohallin (AH-9 –korttelialueen alla) suurentamisen 16 autopaikalla asemakaavaluonnosvaiheeseen nähden.

Pysäköintipolitiikan mitoitusohjeiden mukaan polkupyöräpaikkavaatimukseksi on määritelty asuinkerrosalalle (1 pp / 40 kem²) 361 polkupyöräpaikkaa ja asuinrakennusten pohjakerrosten liikekerrosalalle (1 pp / 100 kem²) 6 polkupyöräpaikkaa. 50 % polkupyöräpaikoista tulee olla katettuja.

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue AH-9

Asemakaava-alueen keskellä sijaitsee asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue AH-9, joka on tarkoitettu siihen rajoittuvien tonttien yhteisiä leikki-, oleskelu- ja puutarha-alueita varten ja se on kokonaisuudessaan merkitty maanalaisen auton säilytyspaikan rakennusalaksi (ma/a). Pihakannen alaiselle pysäköintihallille on osoitettu rakennusoikeutta 4 000 kem². Ajo pysäköintihalliin on osoitettu kaavassa AK-korttelialueen eteläsivulle Sarvijaakonkadulta. Pysäköintihallin päällä on kansipiha, jonka kaakkoisnurkka on merkitty istutettavaksi alueen osaksi. Piha-alueista on esitettävä yhtenäinen pihasuunnitelma rakennuslupaprosessin yhteydessä.

Korttelialueelle on osoitettu rakennusala maanalaiselle sähkömuuntamolle (et ma 30) sekä rakennusala talousrakennukselle (t I 250).

Liike- ja toimistorakennusten K-2 –korttelialue

Kiinteistö Oy Tampereen Kalevanpaaden tontilla on liike- ja toimistorakentamiseen osoitettua rakennusoikeutta yhteensä 11 400 kem²:iä, josta laajennukselle on osoitettu 2400 kem².

K-2 –korttelialueelle osoitettu suurin sallittu kerrosluku on V.

Pysäköinti

Kiinteistö Oy Tampereen Kalevanpaaden tontin autopaikat sijaitsevat nykyisen rakennuksen sekä laajennusosan alla. Pysäköintipolitiikan mitoitusohjeiden mukaan autopaikkavaatimukseksi on määritelty liike- ja toimistokerrosalalle (1 ap / 100 kem²) 114 autopaikkaa.

Pysäköintipolitiikan ohjeiden mukaan polkupyöräpaikkavaatimukseksi on määritelty liike- ja toimistokerrosalalle (1 pp / 100 kem²) 114 polkupyöräpaikkaa. 50 % polkupyöräpaikoista tulee olla katettuja.

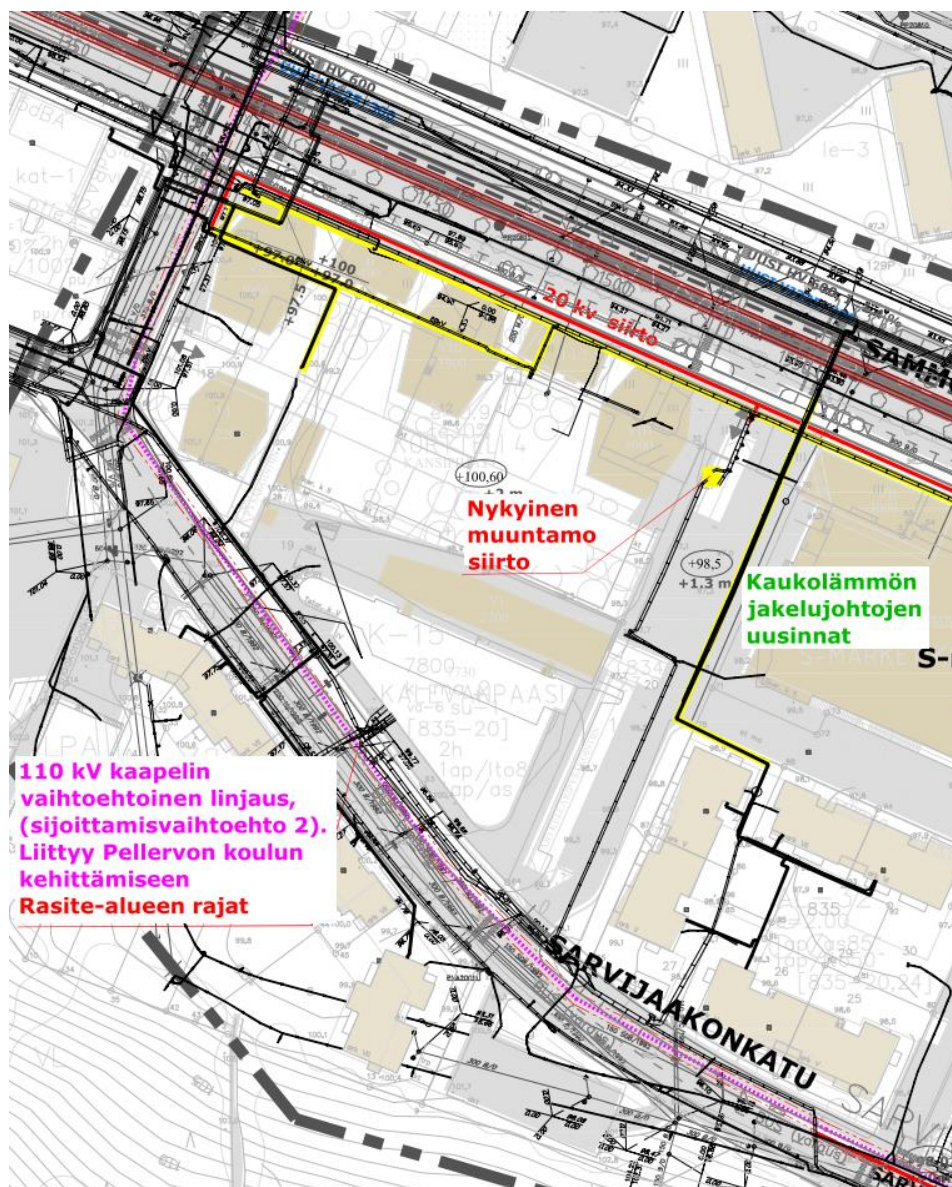
4.3.2 Muut alueet

Liikennealueet

Katuhierarkiassa Sammonkatu on pääkatu. Sarvijaakonkatu on kokoojakatu. Sammonkatua on suunniteltu kehitettävän joukkoliikennepainotteisena katuna. Sammonkadun suunnittelussa on varauduttu myös kaupunkiraitiotien tilatarpeisiin. Läntistä Sarvijaakonkadun osaa on tarkoitus levittää polkupyöräkaistan rakentamista varten itään nykyisen kiinteistön alueelle.

Kortteleiden huolto

Asuinrakennuksia palveleva huoltoliikenne tapahtuu AH-9-korttelialueen länsireunasta Sarvijaakonkadulta.



Kuva 19. Ote alustavasta yhdyskuntateknisen verkoston yleissuunnitelmakartasta, Ramboll Finland Oy kaapelit ja kaukolämpö 26.8.2013

Energiatalous

Kohteen massoitelussa ja muodoissa on pyritty mahdollisimman energiatehokkaisiin ratkaisuihin. Esimerkiksi kohteen etelänpuoleiset parvekelinjat sekä yksinkertaiset muodot suojaavat asuntoja yllämöltä. Myös vaaleat julkisivut toimivat passiivisena auringonsuojana. Lisäksi etelään suunnatut ikkunat auttavat hyödyntämään talvisin auringonvalon mahdollisimman tehokkaasti, mikä pienentää lämmitysenergian- ja valaistussähkötarvetta. Kohteen lämmitysenergiatarve on suunniteltu katettavan kaukolämmöllä, joka on kaupunkialueella tehokas ja ympäristöystävällinen lämmönlähde. Mikäli Tampereen Sähkölaitoksen kaukojäähdytysverkosto laajenee Kalevaan asti ennen rakennustöiden aloittamista, voidaan kohteen jäähdytystarve mahdollisesti kattaa kaukojäähdytyksellä. Kohteen suuri piha-alue mahdollistaisi lämmitys- ja jäähdytysenergiatarpeen kattamisen myös osittain maalämmön ja -kylmän avulla. Lisäjärjestelminä kohteessa voitaisiin hyödyntää aurinkoenergiaa joko aurinkolämpö- tai

aurinkosähköjärjestelmien avulla. Kohteen kattopinnat on suunnattu lounaaseen eikä niiden edessä ole varjostavia kohteita, joten ne soveltuisivat hyvin aurinkoenergian tuotantoon. Mikäli kohteen parkkihalliin halutaan järjestää sähköautojen latauspisteitä, voitaisiin niiden tarvitsema sähköenergia tuottaa esimerkiksi katoille sijoitettavilla aurinkopaneeleilla.

4.5 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

4.5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Vaikutukset asumiseen

Pääosin asuinrakentamiseen tähtäävä asemakaava sijoittuu jo olemassa olevien asuinalueiden läheisyyteen. Asemakaava mahdollistaa monipuolisia asumisen ratkaisuja, jotka palvelevat erilaisissa elämäntilanteissa olevia väestöryhmiä. Alueelle tulee neljä uutta asuinpistetaloa sekä kaksi kaupunkirivitaloa Sammonkadun varteen.

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.

Vaikutukset työpaikkoihin ja palveluihin

Nesteen myymälähuoltoasema sekä II-kerroksinen liike-, toimisto- ja hallirakennus puretaan, mikä vie mennessään joitakin työpaikkoja. Sammonkadun varrelle on kuitenkin suunniteltu kadunvarteen liiketiloja, jotka taas tuovat alueelle uusia työpaikkoja ja palveluita. Kalevanpaaden liike- ja toimistotalon laajennus mahdollistaa lisätyöpaikkoja alueella. Asemakaava-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 pääosin ympäröiviin Kalevanharjun virkistysalueisiin ja Kalevan laajoihin virkistyspalveluihin. Alueelle ei ole suunniteltu vir-

kistysalueita – tai julkisia virkistyspalveluita. Alueen itäpuolelle asemakaava-alueelle 8477 toteutettava Tiilikylänpuisto tulee toteutessaan palvelemaan myös asemakaava-alueen 8478 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, profiloituuko alue omaksi alueekseen vai integroituuko se osaksi jo olemassa olevia Kalevan asuinalueita. Myös sillä on merkitystä, käyvätkö ihmiset töissä lähellä vai toimivatko työpaikat ja sosiaaliset verkostot jossain muualla.

4.5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Ainakin purettavan Nesteen huoltoaseman tontilta ja myös muilta alueilta joudutaan todennäköisesti poistamaan pilaantunutta maainesta ja kuljettamaan sitä pois alueelta. Rakennettavilla kansipihhoilla on vähäistä vaikutusta vesistöolosuhteisiin, koska hulevesien imeyttämISRatkaisut keskittyvät.

Asemakaava-alue sijoittuu jo olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen lähelle Tampereen keskustaa, mitä voidaan pitää myönteisenä kaupunkikehityksen ja kasvihuonekaasupäästöjen kannalta. Kaava-alue sijoittuu olemassa olevan joukkoliikennekäytävän yhteyteen, joten asukkailla on hyvät mahdollisuudet käyttää joukkoliikennettä yksityisautoilun asemesta. Joukkoliikenteen palvelutaso paranee merkittävästi, mikäli mahdollinen raitiotie toteutuu. Asemakaava-alueelta on noin 2,5 km matka Tampereen keskustaan. Sammonkadulla kulkee pyöräilyn seudullinen pääreitti, mikä luo hyvät puitteet polkupyöräilylle.

4.5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

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

4.5.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kalevanrinteen alue muuttuu liike- ja varastoalueesta kerrostalopainotteiseksi asuinalueeksi. Väestö lisääntyy asemakaavan toteututtua asemakaava-alueella noin 360 asukkaalla. Sammonkadun varren kaupunkimainen rakenne laajenee osaksi kantakaupunkirakennetta. Kalevanpaaden liike- ja toimistotilojen laajennus ja Sammonkadun katutason liiketilat lisäävät työpaikkoja alueella.

Alue liittyy olemassa oleviin verkostoihin ja on siten kestävä kehityksen tavoitteiden mukainen.

Alueella oleva sähkömuuntamo korvataan uudella laitoksella, joka sijoitetaan alueen keskelle asemakaavan osoittamalle paikalle.

Alueen maankäyttö tehostuu ja liikennemäärät kasvavat vähäisesti. Alueen toteuttaminen ei edellytä merkittäviä järjestelyitä katuverkoissa.

4.5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavaratkaisu on pyritty sovittamaan Kalevanrinteen ja Kalevan kaupunginosien rakennettuun ilmeeseen. Pistetalojen rakentaminen kiinni Sammonkatuun muurimaisen jalustan avulla jatkaa Sammonkadun länsiosalla toteutunutta rakennustapaa. Pohjakerrokseen osoitetut liiketilat ja näyteikkunoineen elävöittävät ja jatkavat Sammonkadun kaupunkimaista katumiljöötä. Rakentamisen kerrosluvut jatkavat Sammonkadun varrella toteutunutta linjaa.

Rakentaminen jäsentää ja tiivistää Sammonkadun nykyisin leveää katutilaa ja -kuvaa. Kalevanharjun suurmaisema etelässä muodostaa taustan rakentamisen korkeudelle.

Omaleimainen kerrostaloratkaisu täydentää Kalevan arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Asuinkerrostalojen julkisivujen rappaus ja tumma tiilipinta liittyvät Kalevan perinteeseen sekä Kalevanrinteen alueella sijainneen tiilitehtaan toimintaan.

4.5.6 Vaikutukset kaavatalouteen ja yritysvaikutukset

Asemakaava tukee Kalevanrinteen kaupunginosan kehittymistä. Kaavataloudellisesti täydennysrakentamisalue sijaitsee edullisesti nykyisen rakenteen sisällä.

Asemakaavaratkaisu nostaa maan arvoa alueella. Asemakaavan toteuttaminen tuo vuokra- tai tontinmyynti- sekä verotuloja kaupungille. Rakentamisella on työllistävää vaikutusta.

4.6. Ympäristöhäiriöt

4.6.1 Liikennemelu

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu meluselvitys liikennemelua koskevien asemakaavamääräysten ja -merkintöjen määrittämiseksi. Selvitys tehtiin liikennemelun laskentamallin avulla ja lähtötietoina käytettiin Tampereen kaupungin EU-meluselvityksen aineistoa vuodelta 2012 sekä nykytilanteen (vuonna 2007 mitattuja) liikennemääriä. Liikennemäärien on ennustettu laskevan alueelle suunnitellun uuden maankäytön myötä, joten nykytilanteen arvoilla lasketut tulokset kertovat ns. ”worst case” – tilanteen.

Asemakaava-alueelle suunnitellut rakennukset suojaavat pihoja liikennemelulta. Päiväajan ohjearvot ylittyvät rakennusten väliin jäävillä piha-alueilla lähellä Sarvijaakonkatua ja Sammonkatua. Varsinaisella oleskelupihalla ohjearvot alittuvat.

Rakennusten julkisivuihin katualueilta kohdistuva melu on otettu asemakaavassa huomioon siten, että asuinrakennusten rakennusalojen katualueiden viereisillä sivuilla on kaavassa esitetty 30 dB äänitasoerot rakennusalojen rajalle. Asuintonteille on osoitettu parvekkeiden lasitusmääräys las-3. Meluvaikutuksia voidaan vähentää

rakentamalla asuntopihan ulkoiluvälinevarasto kiinni ajoramppiin ja rakentamalla pihakannen itäpäähän asemakaavamerkinnällä mes-5 -osoitettu melumuuri.

4.6.2 Ilmanlaatu

Asemakaavatyön yhteydessä laadittiin selvitys 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 Iidesjärven eteläpuolelta Hakametsään. Ilmanlaatuselvityksessä käytettiin samaa lähtöaineistoa kuin meluselvityksessä. Tulvaisuudessa 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.

4.7 Asemakaavamerkinnät ja -määräykset

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty asemakaavakartalla.

4.8 Nimistö

Asemakaava-alueen nimistö ei muutu eikä alueella ole uusia, nimettäviä yleisiä alueita.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

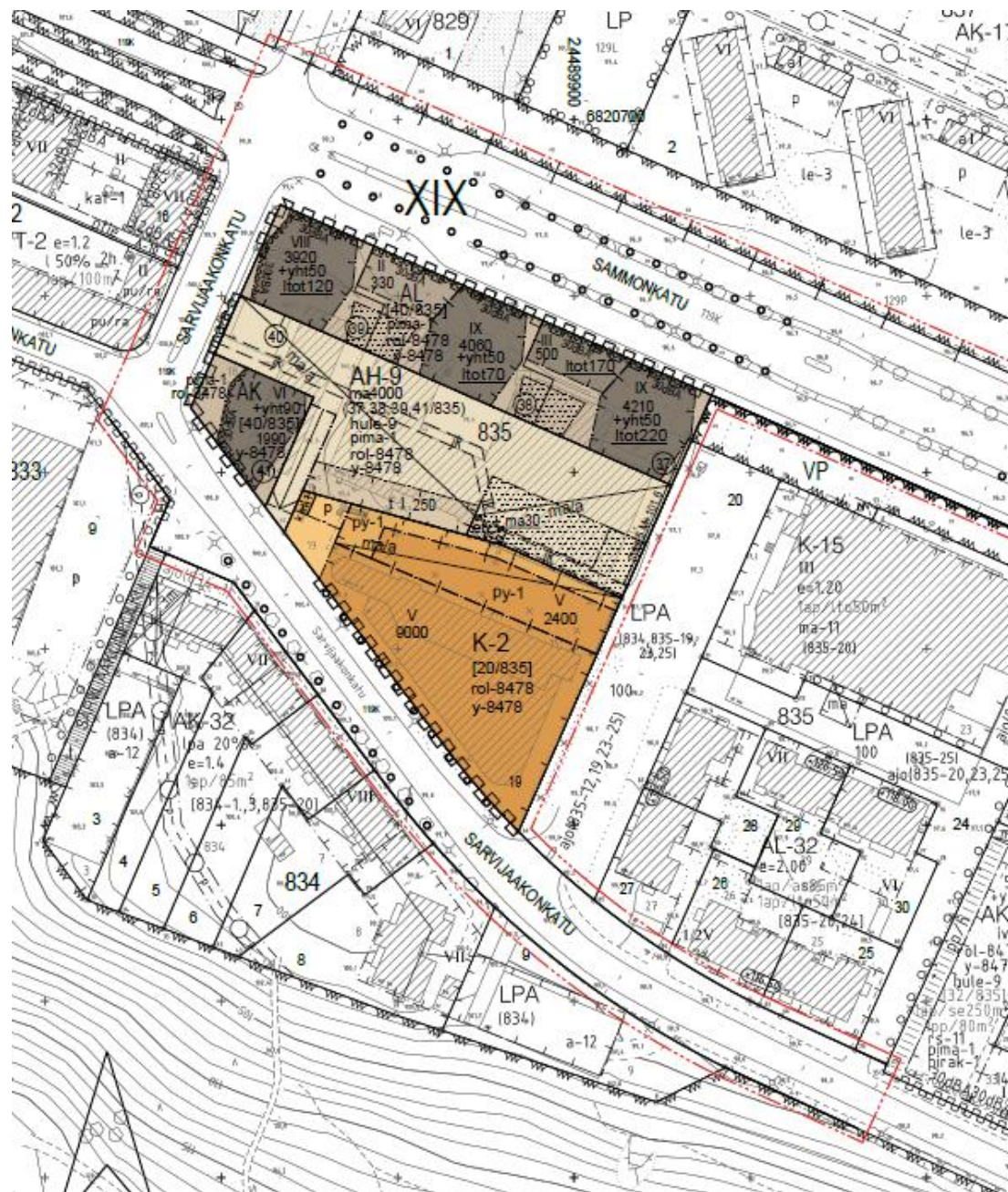
Asemakaavakarttaan liittyä toteuttamista kuvaava viitesuunnitelma, havainnekuvia sekä rakentamistapaohje. Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä. Kaupunki seuraa asemakaavan toteuttamista.

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

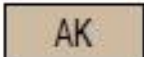
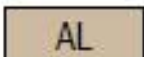
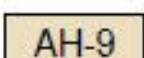
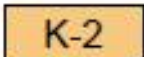
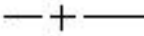

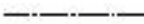


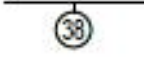

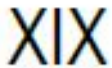








Asemakaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen mahdollisimman pian. Asuntorakentamisen toteutumiseen vaikuttavat yksityisten rakennusliikkeiden markkinointitilanteet.

Alueen toteuttaminen edellyttää huoltoaseman ja RTV:n liiketilarakennuksen purkamista sekä maaperän puhdistustoimenpiteitä. Muutostarpeet katualueilla ovat vähäisiä.

Kuva 20. Asemakaavakartan pienennös määräyksineen.

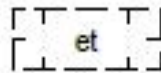


ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

	Asuinkerrostalojen korttelialue.
	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue. Alue on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan. Korttelialue on varattu siihen rajoittuvien tonttien yhteistä invalidiauto- ja maanalaista pysäköintipaikkoja, polkupyöräpysäköintipaikkoja sekä leikki-, oleskelu- ja puutarha-alueita varten. Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville tontteille. Korttelialueelle saa rakentaa siihen rajoittuvien tonttien terasseja ja ulkokeparvekkeita. Pihakannelle ei saa sijoittaa autopaikkoja.
	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Tontille on varattava yksi autopaikka kerrosalan 100 m ² kohti.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolelta oleva viiva.
	Kaupunginosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Polkiviiva osoittaa rajan sen puolen johon merkintä kohdistuu.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
	Tontin raja.
	Kaupunginosan numero.
	Korttelin numero.
	Tontin numero.
	Kadun nimi.
	Rakennusolkeus kerrosalanelömetreinä.
	Luku osoittaa, kuinka monta kerrosalanelömetriä saa ilmoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa asukkaiden yhteistiloiksi.
	Ailevivattu merkintä osoittaa, kuinka paljon tontilla sallitusta kerrosalasta on rakennusallaa vähintään käytettävä liike-, toimisto- tai työtiloina.
	Maanalaisen tilan rakennusolkeus nelömetreinä.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



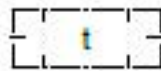
Rakennusala.



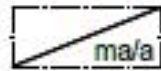
Ohjeellinen muuntamon rakennusala.



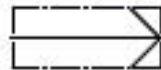
Katoksen rakennusala.



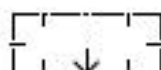
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



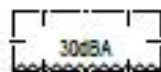
Alue, jolla sallitaan maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen.



Maanalaisiin tiloihin johtava ajotie.



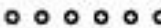
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään rakennusalaalla osoitetun dB(A)-luvun mukainen.



Istutettava alueen osa.



Istutettava puurivi.



Katu.



Merkintä osoittaa sen osan alueen rajasta, jolle on rakennettava melusuojaaksi meluseinä. M-kirjaimen jäljessä oleva luku osoittaa meluesteen tehollisen yläpinnan ikkimmäisen korkeusaseman.



Ohjeellinen alueen sisäselite jalankululle varattu alueen osa.



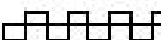
Pysäköintipaikka.



Merkintä osoittaa rakennusalaalla sallittavien pysäköintitilojen suurimman määrän.



Katualueen osa, jolle saadaan rakentaa viereiseen korttiin liittyviä pysäköintitiloja ja kulkikäytäviä katutasen alapuolelle. Korttelin rajalla ei tarvita rajaseinää.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajo-neuvoilittymää.

(37,38,39,41/835) Sulussa olevat numerot osoittavat ne kortteit tai kortteihin osat, joiden autopalkkoja alueelle saadaan sijoittaa.

[40/835] Hakasulussa olevat numerot osoittavat sen kortteihin tai kortteihin osan, joita autopalkat saadaan osoittaa.

hule-9 Vettäläpäisemättömiä pintoja tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainantelden, -aitaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettäläpäisemättömiä pintametriä kohden. Viivytyspainantelden, -aitaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täytymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

pima-1 Korttelialueen maaperän pilaantuneisuus tulee tutkia ja pilaantuneet alueet kunnostaa ympäristöviranomaisen hyväksymien suunnitelmien mukaisesti ennen rakennustöiden aloittamista.

rol-8478 Merkintä osoittaa, että tätä asemakaavaa varten on laadittu rakentamistapaohjeet, jotka ovat asemakaavaselostuksen liitteenä. Luku tarkoittaa asemakaavan numeroa.

y-8478 Merkintä osoittaa, että tätä asemakaavaa varten on laadittu yleismääräys, joka on asemakaavakartassa. Luku tarkoittaa asemakaavan numeroa.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Ylimmän kerroksen yläpuolelle saa sijoittaa ilmanvaihtokonehuoneen kerrosiuvun estämättä. Ilmanvaihtokonehuone on sijoitettava katto-omaan ja sen saa rakentaa kiinni julkisivuun.

Piha-alueet: AL, AK ja AH-9 alueilta tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Piha-alueista on esitettävä yhtenäinen pihasuunnitelma rakennuslupaprosessin yhteydessä.

Parvekkeet: Asuntojen parvekkaiden tulee olla lasitetuja.

Maantasaosuntoihin liittyvien terassien tulee olla osittain lasitetuja.

Sammonkadun puolelle saa rakentaa vain ranskalaisia parvekkeita.

Porrashuoneet: Korttelialueilla saa rakentaa kaikissa kerroksissa porrashuoneen 15 m² ylittävän osan asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi edellyttäen, että se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnitelmaa ja että kukin kerrostaso saa riittävästi luonnonvaloa. 15 m² porrashuoneen ylitys kerrostasolta saa olla enintään 45 neliometriä.

Sammonkadun varrella sijaitsevien asuinrakennusten porrashuoneiden tulee olla läpikujettavia.

Auto- ja pyöräpaikat:

Autopaikkojen määrät:

- asuminen 1 ap / 110 kem²
- liike- ja toimistotilat 1 ap / 100 kem²
- opiskelija-asuminen 1 ap / 220 kem²
- palvelu-, senioriasuminen 1 ap / 140 kem²
- kaupungin oma vuokratuotanto, ARA-vuokratuotanto 1ap / 140 kem²

Asemakaavalla erikseen sallitut: asukkaiden yhteistilat, porrashuoneiden 15 m² ylittävät osat kerroksittain ja ilmastointikonehuoneet eivät muodosta auto- tai polkupyöräpaikkoja mitoitettavaa kerrosalaa.

Toteutettava autopaikkamäärä voi olla pysäköintinormia 20 % alempi, mikäli hankkeessa toteutetaan keskitetty rakenteellinen pysäköinti sekä vuorottalspysäköinti jätäl paikkojen nimeämättömyys.

Polkupyöräpaikkojen määrät:

- asuminen 1 pp / 40 kem²
- liike- ja toimistotilat 1 pp / 100 kem²
- opiskelija-asuminen 1 pp / 35 kem²
- palvelu-, senioriasuminen 1 pp / 40 kem²
- kaupungin oma vuokratuotanto, ARA-vuokratuotanto 1 pp / 35 kem²

Vähintään puolet asumiseen liittyvistä polkupyöräpaikoista tulee rakentaa katehullksi.

Melusuojaus:

Melun A-palnotettu ekvivalenttiaso (LAeq) saa olla asuinhuoneissa päiväaikana (klo 7-22) enintään 35 dB ja yöaikana (klo 22-7) 30 dB. Melun A-palnotettu ekvivalenttiaso (LAeq) saa olla asuntojen leikkilin ja oleskeluun tarkoitettulla pihalla osilla ja oleskeluparvekeilla 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, mieleuten rakennusten kattoasolle ja riittävän etäälle vilkkaista liikenneväylästä. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä selvitys rakennusten ilmanlaadun varmistamisesta.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	837 Tampere	Täyttämispvm	24.05.2017
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 8478, XIX, Kalevanrinne		
Hyväksymispvm	15.05.2017	Ehdotuspvm	18.10.2016
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	03.01.2013
Hyväksymispykälä	132	Kunnan kaavatunnus	837-8478
Generoitu kaavatunnus	837V150517A132		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,1729	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	0,5227	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,1729

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	3,1729	100,0	26660	0,84	0,0000	13629
A yhteensä	0,9057	28,5	15260	1,68	0,9057	15260
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,4305	13,6	11400	2,65	-0,4891	-802
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,2250	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,8367	57,9	0		-0,1916	-829
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5277	16,6	4030	0,5277	4030

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

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,1729	100,0	26660	0,84	0,0000	13629
A yhteensä	0,9057	28,5	15260	1,68	0,9057	15260
AK	0,0777	8,6	1990	2,56	0,0777	1990
AL	0,3742	41,3	13020	3,48	0,3742	13020
AH-9	0,4538	50,1	250	0,06	0,4538	250
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,4305	13,6	11400	2,65	-0,4891	-802
K-15	0,0000		0		-0,4305	-7800
K-2	0,4305	100,0	11400	2,65	0,4305	11400
KTT-3	0,0000		0		-0,4891	-4402
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,2250	0
VP	0,0000		0		-0,2250	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,8367	57,9	0		-0,1916	-829
Kadut	1,8367	100,0			0,0453	
LH	0,0000		0		-0,2369	-829
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5277	16,6	4030	0,5277	4030
ma	0,0048	0,9	30	0,0048	30
ma/a	0,5229	99,1	4000	0,5229	4000