



TAMPERE

XIX Kalevanrinne, liikenne- ja virkistysaluetta, Sarvijaa- konkatu, asemakaava nro 8479

Diaarinumero: TRE:3758/10.02.01/2016

Asemakaavan selostus 30.5.2016, tark.10.10.2016



*Ilmakuva asemakaava-alueen lähiympäristöstä. Asemakaava-alue on rajattu karttaan punaisella.
(Kuva: © 2016 Tampereen kaupunki / Lentokuva Vallas Oy)*

XIX KALEVANRINNE, LIIKENNE- JA VIRKISTYSALUETTA, SARVIJAAKONKATU, ASEMAKAAVA NRO 8479.

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 30.5.2016 päivättyä ja 10.10.2016 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8479. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteessa:

www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8479

TIIVISTELMÄ

Asemakaava-alueen sijainti ja luonne

Asemakaava-alue sijaitsee n. 2,5 km itään kaupungin keskustasta XIX (Kalevanrinne) kaupunginosassa. Alue sijoittuu Sarviijaakonkadun eteläpuolelle Kalevanharjun etelään päin nousevan rinteen reuna-alueelle. Asemakaava-alueen läpi kulkee Kalevanharjulle johtava kävelyn ja pyöräilyn reitti. Entisen hiekkakuopan alueella sijaitseva nykyisin rakentamaton pysäköintialue on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa nro 7956 yleiseen pysäköintiin.

Asemakaava-alueen 8479 pinta-ala on n. 0,33 ha.

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa laadukkaan liike-, toimisto- ja asuinrakennuksen toteuttaminen Sarviijaakonkadun varrelle. Suunnittelussa otetaan huomioon tontin liittyminen ympäröivään Kalevanharjun maisemalliseen kokonaisuuteen ja Kalevankankaan taistelupaikan kiinteään muinaisjäännösalueeseen sekä kaupunkikuvalinen sovittaminen viereiseen Kalevanrinteen uuteen asuinalueeseen.

Lisäksi tavoitteena on turvata virkistysyhteyden jatkuvuus Kalevan suunnasta etelään Kalevanrinteen uuden asuinalueen lävitse Kalevanharjulle ja edelleen kohti lidesjärveä.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutos laaditaan Tampereen kaupungin kiinteistötoimen vuonna 2012 jättämän aloitteen pohjalta.

Aloitusvaihe

Asemakaavamuutostyö 8479 on lähtenyt liikkeelle vuonna 2012 Tampereen kaupungin kiinteistötoimen aloitteesta. Hanke oli tuolloin laajempi liike- ja toimistorakennushanke ja sen silloinen nimi oli Kalevan Ahjo. Asemakaava-alueeseen sisältyi tuolloin myös idässä Sarviijaakonkadun varrella entisen kuljetustoimiston rakennuksen tontti 886-7 sekä Sähkölaitoksen Kalevan sähköaseman tontti 886-8.

Kalevanrinteen alustava yleissuunnitelma esiteltiin kaupunkikuvatoimikunnalle 23.10.2012, jolloin käsiteltiin myös Kalevan Ahjo -rakennushanketta.

Vireilletulovaihe

Asemakaavatyö 8479 tuli vireille 2.1.2013, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 3.-24.1.2013.

Kalevanrinteen maankäytön yleissuunnitelmasta pidettiin yleisötilaisuus 16.1.2013 Sammonkadulla Tredun auditoriossa ja tuolloin esiteltiin myös asemakaavatyön 8479 osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 4 kommenttia ja yksi lausunto.

Pirkanmaan liitolla sekä toisen asteen koulutuksella ei ollut kommentteissaan huomautettavaa.

Tampereen sähköverkko Oy tuo esiin kommentissaan Kalevan sähköaseman toiminnan turvaamisen, olemassa olevien (v. 2013) sähkökaapeleiden reittien huomioimisen sekä mahdollisista siirtotarpeista neuvottelut sekä Kalevanrinteen asemakaava-alueiden puistomuuntamotarpeen (4-6 kpl).

Ympäristönsuojelu tuo esiin kommentissaan, että sähköaseman edellyttämät mahdolliset suojaetäisyydet on syytä selvittää.

Pirkanmaan maakuntamuseo tuo esiin kommentissaan, että museo on osallinen asemakaavahankkeissa ja että alueen asemakaavaratkaisussa on huomioitava Kalevanharjuun kohdistuvat maisemalliset ja kulttuuriympäristöön kohdistuvat vaikutukset. Lisäksi asemakaavaratkaisuisissa on otettava riittävällä tavalla huomioon asemakaava-alueen etelä- ja länsipuolella sijaitseva Kalevankankaan kiinteä muinaisjäännös. Asemakaavaluonnos tulee toimittaa lausunnolle Pirkanmaan maakuntamuseoon

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

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.

Asemakaavatyö käynnistyi aktiivisemmin uudestaan uusien toimijoiden myötä vuonna 2015. Tällöin asemakaava-alueen rajausta supistettiin ja tontit 886-7 ja 886-8 rajattiin pois. Myös asemakaavatyön tavoitteeksi muuttui liike-, toimisto- ja asuinrakennuksen toteuttaminen sekä hankkeen nimeksi muuttui Kalevan Airut.

Valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnoksen pohjaksi on laadittu rakennettavuusselvitys, hulevesiselvitys, meluselvitys sekä Kalevanrinne - Hakametsän alueen liikennemäärätarkastelu. Lisäksi työssä on hyödynnetty myös

mm. Kalevanrinteen yleissuunnitelman yhteydessä laadittuja selvityksiä ja yleissuunnitelmia.

Asemakaavaluonnos asetettiin nähtäville valmisteluaineistoinen 2.6.–23.6.2016 väliseksi ajaksi ja siitä pyydettiin lausunnot ao. kaupungin toimialoilta ja muilta viranomaisilta.

Asemakaavaluonnoksesta saatiin neljä lausuntoa ja neljä kommenttia. Mielenpitoja ei jätetty.

Pirkanmaan maakuntamuseo esittää lausunnossaan asemakaavaan lisättäväksi yleismääräyksen, jolla ohjattaisiin kaikki rakentamiseen liittyvät toiminta toteutettavaksi ko. tontin rajojen sisällä ja siltä käsin. Lisäksi asemakaavaehdotus tulee toimittaa lausunnolle Pirkanmaan maakuntamuseoon.

Rakennusvalvonta tuo esiin lausunnossaan vaikeuden valvoa eri asumismuotojen pysäköintinormien valvonta asumismuotojen muuttuessa.

TeliaSonera tuo esiin lausunnossaan, että korttelialueen itäosassa kulkee mahdollisesti kaupungin johtoja.

Yleisten alueiden suunnittelu totesi kommentissaan, että tontille on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma.

Ympäristönsuojelu tuo esiin kommentissaan, että rakentamisen tulee tapahtua tontin rajojen sisäpuolella viereisellä puistoalueella tapahtuvien maastovaurioiden ehkäisemiseksi ja esittää rakennusalan rajan tarkistamista.

Kaupunkimittaus tuo esiin kommentissaan, että muuntamotontille tulisi osoittaa huoltoajon mahdollistava merkintä puistoalueelle.

Asemakaavoitus totesi yleisohjeessaan, että jatkossa asemakaavoissa käytettävän pysäköinnin yleismääräyksen.

Aloitus- ja valmisteluvaiheiden palaute- ja vastineraportit ovat asemakaavan liitteenä.

Saadun palautteen pohjalta asemakaavan autopaikkainormit ja pysäköintiä koskevat yleismääräykset päivitettiin pysäköintipolitiikan mukaiseksi, asemakaavaan lisättiin tontin rajoilla rakentamista ohjaava asemakaavamerkintä (maa-6) ja yleismääräys, puistoalueelle huoltoajon mahdollistava kulkuyhteysmerkintä puistomuuntamolle saakka sekä päivitettiin hulevesiselvitystä ja hulevesien hallintasuunnitelmaa.

Kiinteistötoimella ei ollut huomautettavaa lausunnossaan.

Asemakaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunto Pirkanmaan maakuntamuseolta.

Ehdotusvaihe

Asemakaava

Asemakaavalla mahdollistetaan laadukkaana, liike-, toimisto- ja asuinrakennuksen toteuttaminen piha- ja pysäköintiratkaisuineen Sarvi- jaakonkadun varrelle. Suunnittelussa on huomioitu ympäröivä Kale-

vanharjun maisemallinen kokonaisuus ja Kalevankankaan taistelupaikan kiinteä muinaisjäännösalue sekä sovittamaan rakentamistapa kaupunkikuvallisesti viereiseen Kalevanrinteen uuteen asuinalueeseen.

Asemakaavamerkinnoilla turvataan myös virkistysyhteyden jatkuvuus Kalevan suunnasta etelään uuden Kalevanrinteen asuinalueen lävitse Kalevanharjulle ja edelleen lidesjärvelle.

Asemakaava-alueen pinta-ala on 3286 m². Liike-, toimisto- ja asuinrakennusten korttelialueeksi (KA) osoitetun tontin kokonaiskerrosala on 5 700 k-m² ja tonttitehokkuus e=1,99. Rakennusalan osille on osoitettu suurimmiksi sallituiksi kerrosluvuiksi IV ja VIII.

Tontille ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä eikä kerrosalaltaan yli 400 m²:n päivittäistavarakaupan myymälöitä. Liikekerrosalaa voidaan rakentaa enintään 1/3 toimintojen kerrosalasta.

Tontilla sallitaan asuntorakentamista enintään 49 %:ia sallitusta rakennusoikeudesta. Tämä merkitsee rakennustyyppistä riippuen arviolta noin 40 asuntoa ja joissa asukasmäärä olisi noin 60.

Tontille sallitaan pysäköintitasojen rakentaminen kahteen kellarikerrokseen sekä tontin itälaidalle myös maantasopysäköintiä.

Asemakaavaratkaisu ohjaa täydennysrakentamista kaupunkikuvallisesti: rakentaminen sovitetaan kerrosluvuiltaan ja julkisivumateriaaleiltaan lähiympäristöön. Piha- ja pysäköintialueiden liittymistä ja rakentamista rinnemaastoon sekä niiden toteuttamista laadukkaasti ohjataan asemakaavamääräyksillä. Myös uudisrakennuksen julkisivuja Sarvijaakonkadulle ohjataan yleismääräyksillä.

Lisäksi asemakaavaan sisältyy asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä meluntorjunnasta, hulevesien hallinnasta ja tontin rajoille rakentamisesta (maa-6).

Asemakaavan toteuttaminen

Kiinteistötoimi luovuttaa asemakaavan mukaisen tontin maapoliittisten linjausten mukaisesti. Tontinvuokraajien kanssa laaditaan ennen kaupunginhallituksen käsittelyä mahdollisesti tarvittavat sopimukset. Asemakaavan toteuttaminen edellyttää, että Tampereen kaupunki, toimijat ja verkkoyhtiöt sopivat asemakaava-alueella tarvittavien kunnallisteknisten verkostojen siirto- ja uudistamistöiden sekä kustannusjaosta.

Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

Tampereen kaupungin XIX (Kalevanrinne) kaupunginosan liikenne- ja virkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:
Tampereen kaupungin XIX (Kalevanrinne) kaupunginosan kortteli
nro 1801 sekä virkistysaluetta.

Kaavan laatija:
Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön kehittäminen,
maankäytön suunnittelu, projektiarkkitehti Markku Kaila.

Diaarinumero: Dno TRE:3758/10.02.01/2016, pvm 31.5.2016.
Asemakaavan vireille tulo: 2.1.2013.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee XIX (Kalevanrinne) kaupunginosassa Sarvi-
jaakonkadun eteläpuolella Kalevanharjun etelään päin nousevaan
rinteen reuna-alueella.



*Ilmakuva asemakaava-alueen lähiympäristöstä. Asemakaava-alue on rajattu kart-
taan sinisellä. (Kuva: © 2015 BLOM)*

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Kalevan Airut, asemakaava nro 8479.

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi on jättänyt 21.12.2012 päivätyn
aloitteen asemakaavan tarkistamiseksi Kalevanrinteen osayleiskaav-
an alueella kaupungin omistuksessa olevilla mailla.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 3.1.2013, tark. 30.5.2016
- Asemakaavakartta ja poistuva asemakaava 30.5.2016, tark. 10.10.2016
- Havainnepiirros 30.5.2016, tark. 10.10.2016
- Asemakaavan seurantalomake
- Aloitus- ja valmisteluvaiheen palautekooste
- Aloitus- ja valmisteluvaiheen vastineraportti
- Kalevan Airut / Tontinkäyttösuunnitelma 27.5.2016 (Arsatek Oy)
- Meluselvitys 27.5.2016 (WSP Finland Oy)
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma 24.8.2016 (Tampere Infra)
- Rakennettavuusselvitys 21.1.2016 (Taratest Oy)
- Kalevanrinne - Hakametsä liikennemäärätarkastelu 21.6.2016 (Ramboll Finland Oy)

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaava-alue sijaitsee n. 2,5 km itään kaupungin keskustasta Kalevanrinteen kaupunginosassa. Alue sijoittuu Sarvijaakonkadun eteläpuolelle Kalevanharjun etelään päin nousevaan rinteeseen reuna-alueelle. Asemakaava-alueen läpi kulkee Kalevanharjulle johtava kävelyn ja pyöräilyn reitti. Entisen hiekkakuopan alueella sijaitseva nykyisin rakentamaton alue on osoitettu asemakaavassa nro 7956 yleiseen pysäköintiin.

Asemakaava-alue rajautuu etelässä ja lännessä Kalevankankaan lähivirkistysalueeseen sekä Kalevankankaan taistelupaikan kiinteään muinaisjäännösalueeseen.

Sarvijaakonkadun pohjoispuolella vanha rakennuskanta on purettu ja alueella on alkanut Kalevanrinteen yleissuunnitelmaan sekä voimassa olevaan asemakaavaan 8477 pohjautuva asuntorakentaminen. Kaava-alueella 8479 vastapäätä, Sarvijaakonkadun pohjoispuolelle on suunnitteilla VTS:n kuusikerroksinen asuinkerrostalo sekä YH Kodit Oy:n sekä Pohjola Rakennus Oy:n kuusikerroksinen senioritalo.

Kaava-alue rajautuu idässä tonttiin 886-7, jolla sijaitsee v. 1969 rakennettu yksikerroksinen entinen kaupungin kuljetustoimiston auto- ja korjaushallirakennus, jossa on nykyisin mm. työpajatoimintaa. Idempänä tontilla 886-8 sijaitsee Tampereen Sähköverkko Oy:n v. 1965 rakennettu punatiilinen muuntamorasennus sekä muuntamokenttä.



*Ilmakuva asemakaava-alueen lähiympäristöstä.
(Kuva: © 2016 Tampereen kaupunki / Lentokuva Vallas Oy)*

2.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonolot

Pääosa asemakaava-alueesta on Sarvijaakonkatuun rajautuvaa, pinnanmuodoltaan tasaista, sorapintaista pysäköintikenttää. Pysäköintikentän jälkeen maasto lähtee kohoamaan kaava-alueen etelärajalla suhteellisen jyrkästi. Nykyiset korkeusasemat asemakaava-alueella vaihtelevat välillä +99,0...+103.5. Pysäköintikentän ja Kalevanharjun vaihettumisvyöhykkeellä kasvaa nuorehkoa sekametsää mutta ylempänä Kalevanharjun rinteessä kasvaa iäkkäämpää, komeaa havupuustoa.

Vesistöt ja vesitalous

Asemakaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella. Lähin pohjavesialue on vedenhankinnan kannalta tärkeä Aakkulan pohjavesialue. Asemakaava-alue kuuluu Viinikanojan valuma-alueeseen. Asemakaava-alue on nykytilassaan pääosin sorapintaa ja alueen hulevedet johtuvat Sarvijaakonkadulle ja edelleen itään Vuohenojaan. Asemakaava ei muuta alueen valuma-aluejakoa.

Luonnonsuojelu

Itse asemakaava-alueeseen ei sisälly merkittäviä luontoarvoja mutta asemakaava-alue rajautuu välittömästi etelässä ja lännessä Kalevanharjuun, joka on osa Pirkanmaan harjumaisemakokonaisuutta.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja väestön kehitys

Alue on osa Kalevarinteen täydentyvää ja tiivistyvää entistä pienteollisuuden ja kaupan aluetta, joka on nopeasti muuttumassa asumisen ja myös vähäisessä määrin liike- ja toimistotilojen alueeksi. Asemakaava-alueita tulevat ympäröimään Sarvijaakonkadun pohjoispuolella Kalevanrinteen asuinalueen asuinkerrostalot sekä etelässä ja lännessä Kalevanharjun virkistysalueet. Kalevanrinteen uuden asuinalueen toteuduttua Sammonkadun ja Sarvijaakonkadun välissä, siellä arvioidaan asuvan noin 1300 asukasta.

Liikenteellisesti tärkeä Sammonkatu kulkee noin 200 metrin etäisyydellä Kalevanrinteen asuinalueen pohjoisreunalla. Kaava-alueen itäpuolella, noin 0,5 km etäisyydellä kulkee Hervannan valtavyäly, jonka Sammonkadun liittymän yhteydessä sijaitsee mm. Kalevan Prismakeskus sekä Iskun tilaa vievän kaupan tiloja.

Kaupunkikuva

Sarvijaakonkadun katutila on luonteeltaan kaksijakoinen: kadun pohjoispuoli on muodostumassa voimakkaammin asuin- ja liikerakennusten rajaamaksi katutilaksi, kun taas eteläpuoli rajautuu kadun keskijaksolta voimakkaasti Kalevanharjun rinteen luonnonympäristöön.

Maisema

Asemakaava-alue rajautuu välittömästi etelässä ja lännessä Kalevanharjuun, joka on osa Pirkanmaan harjumaisemakokonaisuutta. Harjumaisemakokonaisuus sisältyy Pirkanmaan valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointiin - Ehdotukseen valtakunnallisiksi maisema-alueiksi 2013-14. (Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus – Raportteja 48 | 2014).

Inventoinnissa on todettu, että ”Pirkanmaan harjumaisemat esittelevät Pirkanmaan maakunnan maisemakuvan merkittävimmän ominaispiirteen yhdessä vesistöjen kanssa. Harjut ovat kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kulkureitteinä, asutuksen sijoittumisessa sekä matkailullisesti näköalapaikkoina. Harjuilla on runsaasti luonnonarvoja, ne kertovat maiseman geologisesta historiasta ja luovat elinolosuhteet harvinaisille kasveille ja eläinlajeille.”

Palvelut ja työpaikat

Asemakaava-alueen läheisyydessä on kattavasti palveluja. Lähin päivittäistavarakauppa S-Market, sijaitsee noin 200 metrin etäisyydellä Sammonkadun varrella ja Prismakeskuksen laaja palvelutarjonta sijaitsee noin 300 metrin etäisyydellä. Lisäksi noin kilometrin etäisyydellä sijaitsevat mm. Kalevan kirkko, Sammon lukio ja kirjasto, ammattioppilaitos, päiväkoteja sekä harrastemahdollisuuksia tarjoavat mm. Kalevan uintikeskus, Tampere Areenan liikuntahalli ja Hakametsän halli. Asemakaava-alue kuuluu Tampereen keskustan palvelualueeseen.

Alueen työpaikkojen suurin keskittymä sijaitsee Sammonkadun ja Hervannan valtavyälyän liittymän ympäristön liike-, liikunta- ja oppilai-

tosrakennuksissa. Lisäksi Sammonkadun varren liiketilat tarjoavat jonkin verran työpaikkoja. Sarvijaakonkadun varrella sijaitsee suu-
rehko Kiinteistö Oy Tampereen Kalevanpaaden liike- ja toimistora-
kennus.

Virkistys

Asemakaava-alue rajautuu etelässä ja lännessä Kalevanharjuun, jo-
ka on tärkeä virkistysalue. Harjualueella kulkeva polkuverkosto on
erityisesti koiranulkoiluttajien suosiossa. Asemakaava-alueen itäreu-
nalla kulkee Kalevan suunnasta etelään Kalevanrinteen uuden
asuinalueen lävitse Kalevanharjulle ja edelleen kohti lidesjärveä kul-
keva, kehitettävä kävelyn ja pyöräilyn yhteys.
Sarvijaakonkadun pohjoispuolelle, Kalevanrinteen asuinalueen kes-
kelle on rakentumassa uusi Tiilikylänpuisto.

Liikenne

Sarvijaakonkadulla kulkee nykytilassa noin 7 900 - 9 100 ajoneuvoa
vuorokaudessa. Tarkennetun TALLI-mallin pohjalta arvioitu liiken-
nemäärä Sarvijaakonkadulle ennustevuonna 2040 on 5 800 - 6 000
ajoneuvoa vuorokaudessa. Sarvijaakonkadulla on nykyisin nopeus-
rajoituksena 40 km/h.

Sarvijaakonkadulla ei tällä hetkellä kulje linja-autoreittejä mutta niitä
siirrettäneen sinne mahdollisen raitiotiepäätöksen myötä.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Meluselvityksen (WSP Finland Oy 2016) mukaan asemakaava-
alueen kohdalla Sarvijaakonkadun varrella päivämelun keskiäänitaso
on nykyisin 62 - 66 dB ja yömelun keskiäänitaso 56 - 58 dB.
Tampereen v. 2013 ilmanlaatuselvityksen mukaan typpioksidin
(NO₂) ja hengittävien hiukkasten (PM₁₀) vuorokausiohjearvot eivät
ylity asemakaava-alueella.

Asemakaava-alueella ei sijaitse vuonna 2013 laaditun maaperän ja
rakenteiden haitta-ainetutkimuksen (Ramboll Finland Oy) mukaan pi-
laantunutta maa-ainesta.

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on Tampereen kaupungin omistuksessa.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Pirkanmaan 1. maakuntakaavassa (vahvistettu 29.3.2007) asema-
kaava-alue on määritelty taajamatoimintojen alueeksi (A).

Merkinnällä osoitetaan asumisen ja muiden taajamatoimintojen alu-
eita. Merkintä sisältää kaupan, palvelujen, hallinnon ja työpaikka-
toimintojen alueita sekä pienehköjä ympäristöhäiriöitä aiheuttamat-
toman teollisuuden alueita. Samoin siihen sisältyy virkistys-, puisto-
ja erityisalueita sekä pääväyliä pienempiä liikennealueita.

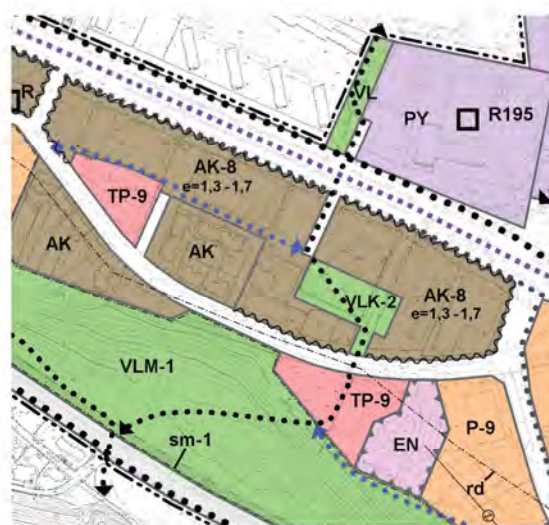
Kalevanrinteen osayleiskaava

Kalevanrinteen osayleiskaavassa on annettu seuraavia alueen asemakaavamuutoksia koskevia yleismääräyksiä:

”Yksityiskohtaisessa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakentamistavan soveltumiseen Kalevan valtakunnallisesti arvokkaaseen kokonaisuuteen sekä Sammonkadun elävyyteen. Sammonkadun päätteen sekä Sammonkadun ja Hervannan valtavyölyän liittymäalueen kaupunkikuvallisen aseman vuoksi on kiinnitettävä erityistä huomiota palveluiden alueiden 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.”



YLEISMÄÄRÄYKSET

Yksityiskohtaisessa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakentamistavan soveltumiseen Kalevan valtakunnallisesti arvokkaaseen kokonaisuuteen sekä Sammonkadun elävyyteen. Sammonkadun päätteen sekä Sammonkadun ja Hervannan valtavyölyän liittymäalueen kaupunkikuvallisen aseman vuoksi on kiinnitettävä erityistä huomiota palveluiden alueiden 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.

TP-9 TYÖPAIKKA-ALUE

Alue varataan pääasiassa toimisto- ja työpaikkatiloille sekä niihin liittyville liike- ja varastotiloille. Alueelle ei saa sijoittaa MRL 114 §:n mukaista vähitaiskaupan suuryksikköä eikä kerrosalaitaan yli 400 k-m² suuruisia päivittäistavara-kaupan myymälöitä. Liikekerrosalaa voidaan rakentaa enintään 1/3 toimintojen kerrosalasta.

EN ENERGIAHUOLLON ALUE

MAISEMAN- JA LUONNONHOITOALUEEKSI VARATTU LÄHIVIRKISTYSAJUE, KUTEN RANTA, VESISTÖN SUOJA-ALUE, HARJU, RINNE, MAISEMAPELTO TAI -NIITY. 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 huomioonottava yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen.

VLM-1

sm-1

Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä museoviranomaiselle lausuntoa varten.

rd

ALUE, JOLLA RADONPITOISUUS ON YLI 400 Bq/m³

Joukkoliikenteen kehittämiskäytävä

Merkinnällä osoitetaan joukkoliikenteen korkean palvelutason pääreitti. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee luoda edellytykset joukkoliikenteen kehittämiseksi.

Kevyen liikenteen yhteystarve

KEVYEN LIIKENTEEN YHTEYSTARVE

Jalankulun yhteystarve

JALANKULUN YHTEYSTARVE

Meluntorjuntatarve

MELUNTORJUNTATARVE

Sähkölinja

SÄHKÖLINJA

KAAVA-ALUEEN RAJA

Ote Kalevanrinteen osayleiskaavasta

Asemakaava-alue 8479:

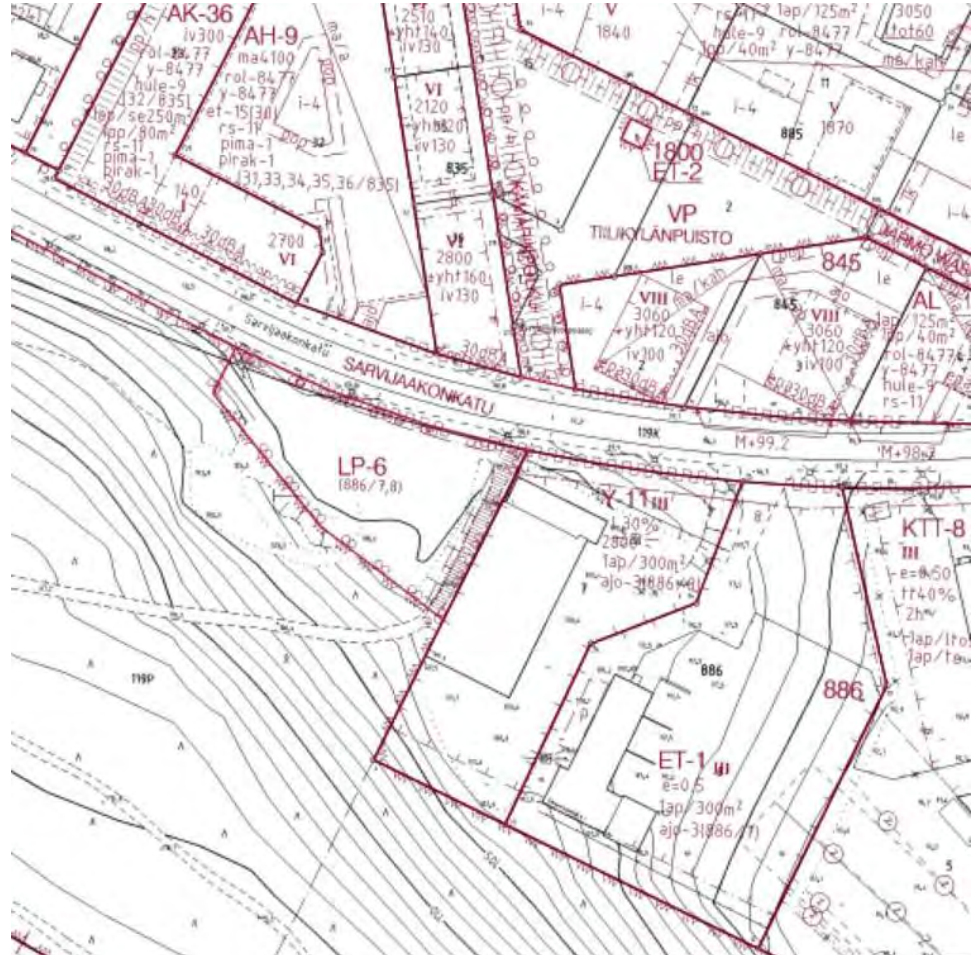
Asemakaava-alue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP-9), jonka lävitse on osoitettu pohjois-etelä –suuntaisen kevyen liikenteen reitin yhteystarve.

Osayleiskaavassa Sammonkatu on osoitettu joukkoliikenteen kehittämiskäytäväksi sekä Sammonkadun pohjoissivulle on osoitettu kevyen liikenteen pääreitti ja eteläsivulle kevyen liikenteen reitti. Lisäksi

Takojangkadun, Sammonkadun, Rieväkadun ja Sarvijaakonkadun varsille on merkitty uudisrakennettaville osille meluntorjuntatarve.

Asemakaava

Kaava-alueella on voimassa 16.2.2005 vahvistettu asemakaava nro 7956, jossa entisen hiekkakuoppa-alueen osalle on osoitettu yleinen pysäköintialue (LP-6), josta enintään 50 % saadaan käyttää tonttien 886-7 ja 8 pysäköintipaikkoja varten. Kaava-alueen itäreunaan on osoitettu pohjois-etelä -suuntaisen kevyen liikenteen yhteys.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Muut suunnitelmat

Kalevanrinteen yleissuunnitelma

Kalevanrinteen alueelle on laadittu yksityiskohtaisemman, osissa ta-
pahtuvan asemakaavoituksen pohjaksi yleissuunnitelma varmista-
maan kaupunkikuvallista yhtenäisyyttä sekä korttelien toiminnallista
yhteensopivuutta. Kalevanrinteen yleissuunnitelma on hyväksytty
yhdyskuntalautakunnassa 30.4.2013 asemakaavoituksen pohjaksi.

Asemakaava-aluetta koskevat päätökset

Kalevankankaan taistelupaikan kiinteä muinaisjäänös

Välittömästi asemakaava-alueen 8479 etelä- ja länsipuolella sijaitsee
muinaisjäänösrekisteriin sisältyvä Kalevankankaan taistelupaikan

kiinteä muinaisjäännös. Kalevankankaan harjualueella käytiin 28.3.1918 ”Kiirastorstein suurtaistelu”, joka oli sisällissodan suurimpia taisteluja.



Kalevankankaan kiinteän muinaisjäännöksen rajaus

Kalevan RKY -alue

Kalevan kaupunginosa sisältyy Museoviraston laatimaan inventointiin Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009). Perusteena ovat yhtenäisenä säilyneen kaupunginosan rakennushistorialliset arvot sekä maisemakokonaisuuden merkittävyys. RKY –alue sijaitsee suunnittelualan luoteispuolella, n. puolen kilometrin etäisyydellä. Yhdyskuntalautakunta hyväksyi 23.6.2015 Kalevan RKY-alue – selvityksen rakennetusta ympäristöstä ja rakentamistapaohjeet.

Tonttijaot

Voimassa olevan asemakaavassa ei ole laadittu tonttijakoa.

Pohjakartta

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

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi on jättänyt 21.12.2012 päivätyn aloitteen asemakaavan tarkistamiseksi Kalevanrinteen osayleiskaavan alueella kaupungin omistuksessa olevilla mailla.

Kiinteistötoimi tuo esiin asemakaavamuutosaloitteessaan, että Kalevanrinteen osayleiskaavan alueella osa vuokratonttien haltijoista on esittänyt kiinnostuksensa asemakaavan muuttamiseksi juuri vahvistuneen osayleiskaavan mukaisiksi alueiksi. Tähän tahtotilaan liittyen kiinteistötoimi pyytää kaupungin maiden osalta alueelle asemakaavan muutosta.

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi on jättänyt 21.12.2012 päivätyn aloitteen asemakaavan tarkistamiseksi Kalevanrinteen osayleiskaavan alueella kaupungin omistuksessa olevilla mailla.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

3.3.1 Osalliset

Osallisia ovat mm.:

- Naapurikiinteistöt (lähivaikutusalue)
- Lähialueen asukkaat
- Alueella työskentelevät
- Alueella toimivat yritykset
- Alueella toimivat yhdistykset
- Kaupunkiympäristön kehittäminen viranomaisyksikkö, tilaajaryhmän suunnittelu ja kehittäminen, hyvinvointipalvelujen tuotanto-alueet: varhaiskasvatus- ja perusopetus, toisen asteen koulutus ja kulttuuri- ja vapaa-aikapalvelut; joukkoliikenne, viherrakentaminen / -suunnittelu, kiinteistötoimi, asuntotoimi, esteettömyys-asiamies
- TREDEA Oy
- Kaupungin yhtiöt ja liikelaitokset: Tilakeskus, Tampereen Sähkölaitos Oy, Tampereen Sähköverkko Oy, Tampereen Vesi Liikelaitos
- Tampereen aluepelastuslaitos
- Pirkanmaan Jätehuolto Oy
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan liitto
- Muut ilmoituksensa mukaan

3.3.2 Vireilletulo

Kaavahanke on kuulutettu vireille 2.1.2013.

3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Aloitusvaihe

Asemakaavamuutostyö 8479 on lähtenyt liikkeelle vuonna 2012 Tampereen kaupungin kiinteistötoimen aloitteesta laajempaa liiketä ja toimistorakennushankkeena ja sen silloinen nimi oli Kalevan Ahjo. Asemakaava-alueeseen sisältyi tuolloin myös idässä Sarvijaakonkadun varrella entisen kuljetustoimiston rakennuksen tontti 886-7 sekä Sähkölaitoksen Kalevan sähköaseman tontti 886-8.

Kalevanrinteen alustava yleissuunnitelma esiteltiin kaupunkikuvatoimikunnalle 23.10.2012, jolloin käsiteltiin myös Kalevan Ahjo -hanketta.

Vireilletulovaihe

Asemakaavatyö 8479 tuli vireille 2.1.2013, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 3.-24.1.2013.

Kalevanrinteen maankäytön yleissuunnitelmasta pidettiin yleisötilaisuus 16.1.2013 Tredun auditoriossa (osoitteessa Sammonkatu 45) ja tuolloin esiteltiin myös asemakaavatyön 8479 osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin neljä kommenttia ja yksi lausunto.

Pirkanmaan liitolla sekä toisen asteen koulutuksella ei ollut huomautettavaa kommentteissaan.

Tampereen sähköverkko Oy tuo esiin kommentissaan, että "Tampereen Sähköverkko Oy:llä on osoitteessa Sarvijaakonkatu 30 sähköasema. Kaavoituksen yhteydessä tulee säilyttää riittävä alue sähköasemaa varten sähköaseman toiminnan turvaamiseksi. Erityisesti tulee huomioida etäisyydet kytkinkenttään sekä päämuuntajan kuljetuslavetin ajoreitit. Mahdollisista muutoksista nykytilanteeseen tulee sopia erikseen. Sähköasemalta pohjoiseen lähtee 110 kV kaapeli sekä useita 20 kV kaapeleita. 110 kV reitti on liitekartassa sinisellä ja 20 kV kaapeleiden reitit punaisella. Sähköasemalla on tehty saneeraus 2008, jonka yhteydessä 20 kV kaapelit on uusittu. Kaava-alueilla on muuntamoita. Mahdollisista kaapeleiden ja muuntamoiden siirroista tulee sopia erikseen ja niistä aiheutuvat kustannukset tulee korvata aiheuttamisperiaatteen mukaan verkkoyhtiölle. Kaava-alueilta tulee varata ET-tontteja puistomuuntamoille yhteensä 4-6 kappaletta. Puistomuuntamoiden paikoista olisi hyvä pitää erillinen keskustelu ennen lausuttavaksi lähetettävän kaava-luonnoksen valmistumista."

Ympäristönsuojelu tuo esiin kommentissaan, että muuntamon edellyttämät mahdolliset suojaetäisyydet on syytä selvittää.

Pirkanmaan maakuntamuseo tuo esiin kommentissaan, että "Kalevankankaalla on erityistä arvoa Kalevanrinteen maisemalle. Harjualueella on myös erityistä kulttuurihistoriallista merkitystä harjua kulkeneen vanhan tielinjan ja alueen muinaisjäännösten ansiosta. Harjualuetta reunustamaan on 90-luvulla rakennettu korkeita asuin-

ja liikerakennuksia, joiden suunnittelussa harjun arvoja ei ole huomioitu parhaalla mahdollisella tavalla. Yleissuunnitelmassa tälle hankkeelle on suunniteltu enimmillään kuusikerroksista rakentamista. Pirkanmaan maakuntamuseo ilmoittaa olevansa osallisena kaavahankkeessa ja toteaa, että kaava-alueen selvitysaineistot ovat muilta osin riittäviä, mutta kaavaa suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaavaratkaisun maisemallisiin ja Harjun kulttuuriympäristöön kohdistuviin vaikutuksiin.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseo toteaa lisäksi, että suunnittelualue sijoittuu osittain Kalevankankaan muinaisjäännösalueelle (mj. tunnus 1000020982), mikä on mainittava alueen ja sen lähiympäristön kuvauksessa. Muinaisjäännösalue on merkitty Kalevanrinteen osayleiskaavaan sm-1 –rajauksena. Kiinteän muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa on kielletty (MML 1 §). Kiinteään muinaisjäännöseen kuuluu lisäksi suoja-alue, joka on tarpeen kohteen säilymiseksi sekä sen laadun ja merkityksen kannalta välttämättömän tilan varamiseksi sen ympärille (MML 4 §). Kiinteän muinaisjäännöksen ympärille on siten jätettävä maaston ja historiallisen yhteyden mukaan määräytyvä riittävä alue, jolle ei osoiteta sellaista maankäyttöä, joka vähentää kohteen arvoa ja ymmärrettävyyttä.

Kaavaluonnos tulee toimittaa lausunnonle Pirkanmaan maakuntamuseoon.”

Tampereen Vesi tuo esiin launnossaan, että

”Autohallinkadulla on vesihuoltoa, v. 1954, ja korttelin 835 läpi Sarvi- jaakonkadulta Sammonkadun suuntaan kulkee jätevesi- ja sadevesiviemäri- linja, joka on merkattu johtorasitteella nykyisessä asemakaavassa. Tampereen Veden edustajan tulee olla mukana asemakaavan jatkosuunnittelussa. Lisärakentamisen mukanaan tuoma mahdollinen vesihuoltoverkoston laajennus- ja muutostarve tulee arvioida kaavan suunnittelun aikana.”

Kalevanrinteen asuinalueen asemakaavaluonnoksia 8477 ja 8478, vireillä olevia asemakaavoja 8479 ja 8500 (Prisman laajennus), viireille tulevaa asemakaavaa 8489 (Isku ym. Sammonkadun pohjoispuoli) sekä edellisiin liittyvää Kalevanrinteen katujen yleissuunnitelmaa käsittelevä yleisötilaisuus järjestettiin 15.10.2013.

Asemakaavatyö käynnistyi aktiivisemmin uudestaan uusien toimijoiden myötä vuonna 2015. Tällöin asemakaava-alueen rajausta supistettiin ja tontit 886-7 ja 886-8 rajattiin pois. Myös asemakaavatyön tavoitteeksi muuttui liike-, toimisto- ja asuinrakennuksen toteuttaminen sekä hankkeen nimeksi muuttui Kalevan Airut.

Valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnoksen pohjaksi on laadittu rakennettavuusselvitys, hulevesiselvitys, meluselvitys sekä Kalevanrinne - Hakametsän alueen liikennemäärätarkastelu. Lisäksi työssä on hyödynnetty myös Kalevanrinteen yleissuunnitelman yhteydessä laadittuja selvityksiä ja yleissuunnitelmia.

Asemakaavaluonnos asetettiin nähtäville valmisteluaineistoinen 2.6. – 23.6.2016 väliseksi ajaksi ja siitä pyydetään lausunnot ao. kaupungin toimialoilta ja muilta viranomaisilta. Asemakaavaluonnoksesta saatiin neljä lausuntoa ja neljä kommenttia. Mielipiteitä ei jätetty.

Pirkanmaan maakuntamuseo esittää lausunnossaan lisättäväksi asemakaavan yleismääräyksiin, että kaikki rakentamiseen liittyvä toiminta tulee toteuttaa ko. tontin rajojen sisällä ja siltä käsin; lisäksi tulee varmistaa, ettei töistä aiheudu maan sortumista tontin viereisellä puisto- ja muinaisjäännösalueella. Asemakaavaehdotus tulee toimittaa lausunnolle Pirkanmaan maakuntamuseoon.

Rakennusvalvonta tuo esiin lausunnossaan, että ”eri asumismuotojen autopaikkamääräysten valvonta on käytännössä rakennusvalvonnalle täysin mahdotonta, asumismuodon muuttaminen ei ole MRL:n mukaisesti luvanvaraista. Todennäköistä on myös, että asumismuodon muuttuessa tarvittavia autopaikkoja ei tontilta enää kyetä järjestämään.

Rakennusvalvonta on lausunut saman sisältöisesti myös pysäköintipolitiikasta.”

TeliaSonera tuo esiin lausunnossaan, että heidän kaapeleitaan ei kulje alueella, että korttelialueen itäosassa kulkee mahdollisesti kaupungin johtoja.

Kiinteistötoimella ei ollut huomautettavaa asemakaavaan.

Yleisten alueiden suunnittelu totesi kommentissaan, että tontille on laadittu hulevesiselvitys.

Ympäristönsuojelu tuo esiin kommentissaan, että ”rakentamisen tulee tapahtua tontin rajojen sisäpuolella viereisellä puistoalueella tapahtuvien maastovaurioiden ehkäisemiseksi. Näyttää siltä, että asemakaavassa esitetty alue rakennusalan ja tontin rajan välissä kaikilta osin ei tähän riitä. Rakennusalan rajaa on vielä syytä tarkistaa.”

Kaupunkimittaus tuo esiin kommentissaan, että muuntamotontille tulisi osoittaa huoltoajon mahdollistava merkintä puistoalueelle.

Asemakaavoitus toi esiin yleisohjeessaan jatkossa asemakaavoissa käytettävän pysäköinnin yleismääräyksen.

Pirkanmaan maakuntamuseo esittää lausunnossaan asemakaavaan lisättäväksi yleismääräyksen, jolla ohjattaisiin, että kaikki rakentamiseen liittyvät toiminta tulee toteuttaa ko. tontin rajojen sisällä ja siltä käsin. Lisäksi asemakaavaehdotus tulee toimittaa lausunnolle Pirkanmaan maakuntamuseoon.

Rakennusvalvonta tuo esiin lausunnossaan vaikeuden valvoa eri asumismuotojen pysäköintinormien valvonta asumismuotojen muuttuessa.

Ympäristönsuojelu tuo esiin kommentissaan, että rakentamisen tulee tapahtua tontin rajojen sisäpuolella viereisellä puistoalueella tapahtuvien maastovaurioiden ehkäisemiseksi ja esittää rakennusalan rajan tarkistamista.

Saadun palautteen pohjalta asemakaavan autopaikkamääräykset ja pysäköintiä koskevat yleismääräykset päivitettiin pysäköintipolitiikan mukaiseksi, asemakaavaan lisättiin tontin rajoilla rakentamista kos-

keva määräys (maa-6) ja yleismääräys, lisättiin kulkuyhteysmerkintä puistomuuntamolle sekä päivitettiin hulevesien hallintasuunnitelmaa.

Aloitus- ja valmisteluvaiheiden palaute- ja vastineraportit ovat asemakaavan liitteenä.

Asemakaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunto Pirkanmaan maakuntamuseolta.

Ehdotusvaihe

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat 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.



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 maakunta-kaavaehdotuksessa 2040 merkinnällä **SM**.

Suojelumääräys:

Muinaisjäännösalueiden ja niiden lähialueiden maankäyttöä, rakentamista ja hoitoa suunniteltaessa on kiinteiden muinaisjäännösten lisäksi otettava huomioon muinaisjäännösten suoja-alueet, maisemallinen sijainti ja mahdollinen liittyminen arvokkaisiin maisema-alueisiin ja/tai kulttuuriympäristöihin.

Lisäksi Kalevanharju on osoitettu maakunta-kaavaehdotuksessa 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.

Kantakaupungin yleiskaava 2040 tavoitteet

Valmisteilla olevan Kantakaupungin yleiskaava 2040 luonnoksen tavoitteissa asemakaava-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.

Ehdotusvaiheessa vuonna 2016 valitaan valtuuston strategisia tavoitteita parhaiten toteuttava maankäyttöratkaisu tai visio. Tavoitteena on saada kaava hyväksytyksi vuoden 2016 loppuun mennessä.

4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Suunnitteluprosessin käynnistyessä aktiivisemmin uudelleen vuonna 2015 korostui suunnittelutavoitteissa asemakaava-alueen rajauksen määrittely. Rajaukseen vaikuttivat asemakaava-alueen sijainti välittömästi kiinni Kalevankankaan kiinteässä muinaisjäännösalueessa sekä myös Pirkanmaan valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventoinnin korostama Kalevanharjun merkitys arvokkaana harjualueena. Myös uudisrakentamisen kaupunkikuvallinen sovittaminen nopeasti toteutumassa olevaan Kalevanrinteen asuinalueeseen sekä uuden tontin sovittaminen Kalevankankaan muinaisjäännösalueeseen korostuivat suunnittelutyössä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla mahdollistetaan laadukkaan, liike-, toimisto- ja asuinrakennuksen toteuttaminen piha- ja pysäköintiratkaisuineen Sarvi- jaakonkadun varrelle, Kalevanrinteen asuinalueen eteläpuolelle. Kalevanharjun Puistolle osoitetaan uusi, Sarvi- jaakonkadulle ulottuva osa, millä turvataan virkistysyhteyden jatkuvuus Kalevan suunnasta etelään uuden Kalevanrinteen asuinalueen lävitse ja edelleen Kalevanharjulle ja lidesjärvelle.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on 3286 m². Liike-, toimisto- ja asuinrakennusten korttelialueeksi (KA) osoitetulle tontille on osoitettu kerrosalaa 5 250 kem²:iä. Lisäksi tontille saa rakentaa ilmoitetun kerrosalan lisäksi 250 kem²:iä asukkaiden yhteistiloiksi sekä 200 kem²:iä ilmastointikonehuoneita varten. KA-korttelialueen kokonaiskerrosala on 5 700 kem² ja tonttitehokkuus e=1,99.

korttelialue	pinta-ala (m ²)	rakennusoikeus (k-m ²)	tehokkuus (et)
KA	2866	5700	1,99
VL	396	-	-
EV	24	20	0,83
yht.	3286	5720	-

Tontille ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä eikä kerrosalaltaan yli 400 m²:n päivittäistavarakaupan myymälöitä. Liikekerrosalaa voidaan rakentaa enintään 1/3 toimintojen kerrosalasta. Tontilla sallitaan asuntorakentamista enintään 49 %:ia sallitusta rakennusoikeudesta. Tämä merkitsee rakennustyyppistä riippuen arviolta noin 40 asuntoa ja joissa asukasmäärä olisi noin 60.

Pysäköinti

Tontille sallitaan pysäköintitasojen rakentaminen kahteen kellarikerrokseen sekä tontin itälaidalle myös maantasopysäköintiä. Asemakaavaratkaisun autopaikkojen mitoitus:

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

Pysäköinnistä on lisäksi annettu yleismääräys:

Toteutettava autopaikkamäärä voi olla pysäköintinormia 20 % alempi, mikäli hankkeessa toteutetaan keskitetty rakenteellinen pysäköinti sekä vuorottaispysäköinti ja/tai paikkojen nimeämättömyys.

Asemakaavaratkaisun polkupyöräpaikkojen mitoitus:

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

Vähintään puolet asumiseen liittyvistä polkupyöräpaikoista tulee rakentaa katetuiksi.

Asukkaiden yhteistilat sekä ilmanvaihtokonehuoneet eivät muodosta auto- ja polkupyöräpaikkoja mitoittavaa kerrosalaa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavaratkaisu ohjaa täydennysrakentamista kaupunkikuvallisesti: rakentaminen sovitetaan kerrosluvuiltaan ja julkisivumateriaaleiltaan lähiympäristöön. Sarvijaakonkatu muuttuu täydennysrakentamisen myötä nykyistä kaupunkimaisemmaksi ja viimeistellymmäksi. Piha- ja pysäköintialueiden liittymistä ja rakentamista rinnemaastoon sekä niiden toteuttamista laadukkaasti ohjataan asemakaavamääräyksillä. Myös uudisrakennuksen julkisivuja ohjataan yleismääräyksillä: Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa, Sarvijaakonkatuun rajautuvan julkisivun sekä päätyjen tulee olla rappuja tai muurattuja, Sarvijaakonkadun puoleiselle julkisivulle saa rakentaa vain ranskalaisia parvekkeita.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Liike-, toimisto- ja asuinrakennusten korttelialue (KA)

Liike-, toimisto- ja asuinrakennusten korttelialueeksi (KA) osoitetun tontin kokonaiskerrosala on 5 700 k-m² ja tonttitehokkuus e=1,04. Rakennusalan osille on osoitettu suurimmiksi sallituiksi kerrosluvuiksi IV ja VIII.

Tontille sallitaan pysäköintitasojen rakentaminen kahteen kellarikerrokseen sekä tontin itälaidalle myös maantasopysäköintiä.

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue (VL)

Kalevanharjun Puistolle osoitetaan uusi Sarvijaakonkatuun rajautuva osa, jolle sijoitetaan ohjeellisesti yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alue, jolla huoltoajo on sallittu puistomuuntamorakennukselle saakka sekä varaus puuriville.

ET-2-korttelialue

Sarvijaakonkatuun rajautuvalle uudelle Kalevanharjun Puiston alueelle osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET-2), jolle saa rakentaa kerrosalaltaan enintään 20 m²:n suuruisen muuntamorakennuksen.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön kehitys asemakaava-alueella

Asemakaava-alue on osa Kalevarinteen täydentyvää ja tiivistyvää entistä pienteollisuuden ja kaupan aluetta, joka on nopeasti muuttumassa asumisen ja myös vähäisessä määrin liike- ja toimistotilojen alueeksi. Kalevarinteen uuden asuinalueen toteuduttua Sammonkadun ja Sarvijaakonkadun välissä, siellä arvioidaan asuvan noin 1300 asukasta. Asemakaavaratkaisu 8479 mahdollistaa n. 60 uutta asukasta KA -korttelialueelle.

Yhdyskuntarakenne

Asemakaava mahdollistaa pitkään rakentamattomana, pääasiallisesti pysäköintikenttänä toimineen alueen täydennysrakentamisen. Uusi KA-korttelialue tukeutuu olemassa olevaan katu- ja palveluverkoston sekä täydentää rakentumassa olevaa Kalevarinteen uutta asuinalueetta. Asemakaava on kaupungin täydennysrakentamistavoitteiden mukainen.

Kaupunkikuva

Asemakaavaratkaisu muuttaa Sarvijaakonkadun katumaisemaa tilallisesti rajatummaksiksi ja kaupunkimaisemmaksi. Asemakaavassa on mahdollistettu KA-korttelialueelle rakennusmassa, joka on suurimmalta sallitulta kerrosluvultaan VIII. Korkeampi osa tulee muodostamaan Sarvijaakon eteläpuolisessa katunäkymässä päätteen Rieväkadun suunnasta tulevaisuudessa etenevälle täydennysrakentamiselle. Rakennusmassan muoto ja kerrosluvut (pistemäinen korkeampi osa lännessä ja matalampi osa idässä) mahdollistavat Kalevanharjun harjumaiseman näkyvyyden myös pohjoisesta Sammonkadun ja Kalevarinteen asuinalueen suunnasta tarkasteltaessa.

Asuminen, palvelut ja työpaikat

Asemakaava mahdollistaa liike-, toimisto- ja asuinrakennuksen rakentamisen Sarvijaakonkadun varrelle, Kalevanharjun reunalle. Asumisen edellyttämien leikki- ja oleskelutilojen sijoittelussa ja järjestyksessä on huomioitava Kalevanharjun pohjoisrinteen ja kookkaan puuston mahdollinen varjostava ja viilentävä vaikutus. Liike- ja toimistotilat monipuolistavat Kalevarinteen asuinalueen toimintoja. Asemakaavaratkaisulla luodaan mahdollisuuksia jo aikaisemmin Kalevarinteen alueella toimineille yrityksille jatkaa yritystoimintaa alueella.

Virkistys

Asemakaavaratkaisu mahdollistaa tärkeän virkistysyhteyden jatkuvuuden ja sen kehittämisen Kalevan suunnasta etelään uuden Kalevanrinteen asuinalueen lävitse Kalevanharjulle ja edelleen lidesjärvelle. Uusi rakentaminen tukeutuu myös Kalevan alueen virkistysalueisiin ja –palveluihin.

Asemakaavan mahdollistama uusi rakentaminen tuo alueelle hieman lisää asukkaita ja työntekijöitä, jotka kuormittavat osaltaan Kalevanharjun maastoltaan herkkiä virkistysalueita.

Liikenne

Asemakaavan liikenteellisiä ratkaisuja on suunniteltu ja tarkasteltu osana laajempia, Kalevanrinteen - Hakametsän liikenne- ja katuverkkoratkaisuja. Asemakaavatyön yhteydessä Sarvijaakonkadun liikennemääriä on tarkasteltu nykytilanteessa ja vuoden 2040 ennustetilanteessa. Asemakaavaratkaisu 8479 ei lisää merkittävästi Sarvijaakonkadun liikennemääriä.

Asemakaavassa osoitetun KA-korttelialueen pysäköinti ratkaistaan tontilla pysäköintikansilla ja maantasopysäköintipaikoilla.

Tekninen huolto

Alueen kunnallistekniikka liitetään nykyiseen verkkoon alueen pohjoispuolella. Asemakaava mahdollistaa uuden puistomuuntamon rakentamisen.

Alueen täydennysrakentamisen myötä joudutaan kunnallisteknistä verkostoa mahdollisesti siirtämään tai rakentamaan uudelleen ja linjaamaan uuteen paikkaan. Siirtotarve täsmentyy jatkosuunnittelussa. Korttelialueen koilliskulmassa kulkee mahdollisesti valokuitukaapeli.

Sosiaalinen ympäristö

Lähiympäristön asukkaiden voi arvioida suhtautuvan täydennysrakentamiseen kahdella tapaa. Osa asukkaista kokee, että uusi rakentaminen muuttaa alueen nykyistä luonnetta ja pitää muutosta negatiivisena. Toisaalta osa kokee, että uusi rakentaminen täydentää Kalevanrinteen aluetta, muuttaa nykyisen sorapintaisen pysäköintialueen hyötykäyttöön sekä parantaa ja monipuolistaa myös liike- ja toimistorakentamisen myötä alueen palveluita. Täydennysrakentaminen vaikuttaa eniten alueen pohjoispuolella jo sijaitsevien ja myös tulevien kerrostalojen asukkaisiin, joiden maisema muuttuu nykyisestä harjumaisemasta voimakkaammin rakennetuksi ympäristöksi.

Alueelle on hyvät joukkoliikenneyhteydet ja lähipalvelut, mikä tekee alueesta houkuttelevan asuinympäristön.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnonolot

Nykyisen pysäköintikenttäalueelle ja Kalevanharjun vaihettumisvyöhykkeelle rakentaminen tulee hävittämään reunavyöhykkeellä nykyisin kasvavaa nuorehkoa sekametsää.

Asemakaavamääräyksillä ohjataan korttelialueen piha- ja pysäköinti-alueiden rajautumista, liittymistä sekä toteuttamista laadukkaasti herkkään Kalevankaan rinnemaastoon sekä muinaisjäännösalueeseen.

Vesistöt ja vesitalous

Rakentaminen lisää läpäisemättömän pinnan osuutta suunnittelualueella. Kaava-alueen sisällä viheralueet hieman vähentyvät, pintavalunnan muodostuminen kasvaa. Kaava-alueelta on laadittu hulevesiselvitys ja hulevesien hallintasuunnitelma, joiden pohjalta asemakaava edellyttää hulevesien hallintaa korttelialueilla (hule-9 – merkintä). Hulevesien hallintamenetelmillä varmistetaan, että kaava-alueen hulevedet eivät aiheuta haittaa muilla alueilla eivätkä vastaanottavien vesistöjen laadullinen kuormitus tai eroosio-ongelmat lisäännä. Alueen hydrologinen tasapaino säilytetään ehkäisemällä hulevesien syntyä sekä hyödyntämällä, puhdistamalla ja viivyttämällä hulevesiä syntypaikalla.

5.4.3 Muut vaikutukset

Kaavatalous ja yritysvaikutukset

Kaavataloudellisesti täydennysrakentamisalue sijaitsee edullisesti nykyisen yhdyskuntarakenteen sisällä.

Asemakaava tukee ja monipuolistaa Kalevanrinteen kaupunginosan kehittymistä. Asemakaavalla luodaan mahdollisuuksia mm. jo aikaisemmin Kalevanrinteen alueella toimineille yrityksille jatkaa yritystoimintaa alueella.

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

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Meluselvityksen mukaan suunnitellun rakennuksen eteläpuoleinen oleskelualue sijoittuu alueelle, jossa päiväaikaiset keskiäänitasot ($L_{Aeq07-22}$) ovat laskennallisen mallinnuksen mukaan päiväaikana alle 55 dB ja yöaikana alle 45 dB ($L_{Aeq22-07}$) sekä ennuste- että nykytilanteessa. Melutasot asemakaavaratkaisussa leikkiin ja oleskeluun osoitetulla alueella täyttävät Valtioneuvoston päätöksen (Vnp 992/1993) ohjearvojen vaatimukset.

Nykytilanteessa ja ennustetilanteessa kadunpuoleiseen julkisivuun kohdistuu korkeimmillaan 59...61 dB päiväaikaisia ja 52...54 dB yöaikaisia keskiäänitasoja. Valtioneuvoston päätöksen (Vnp 992/1993) mukaan asuinhuoneen sisämelun päiväaikainen keskiäänitaso ei saa ylittää 35 dB ja yöaikainen keskiäänitaso 30 dB. Suunnitellun rakennuksen kohdalla korkein laskennalliseen malliin perustuva äänitasoero on 26 dB. Julkisivurakenteiden ääneneristävyyttä koskevaa asemakaavamääräystä ei ole tarpeen antaa, sillä kaavamääräystä ei yleensä anneta, jos ulkona vallitsevan ja sisällä sallittavan äänitason ero on alle 30 dB (Kylliäinen 2006).

Asemakaavassa on osoitettu määräys, että asuinhuoneistojen parvekkeet tulee varustaa parvekelasituksella niiden julkisivujen osalta, joissa yöaikainen keskiäänitaso ($L_{Aeq 22-7}$) ylittää 45 dB.

Asemakaavassa on osoitettu määräys, että rakennusten raittiin ilmanotto tulee sijoittaa riittävän korkealle maan pinnasta, mieluiten rakennusten kattotasolle ja riittävän etäälle vilkkaista liikenneväylistä.

5.6 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty asemakaavakartalla.

5.7 Nimistö

Alueen nimistö ei muutu asemakaavamuutoksessa.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaava havainnepiirros.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

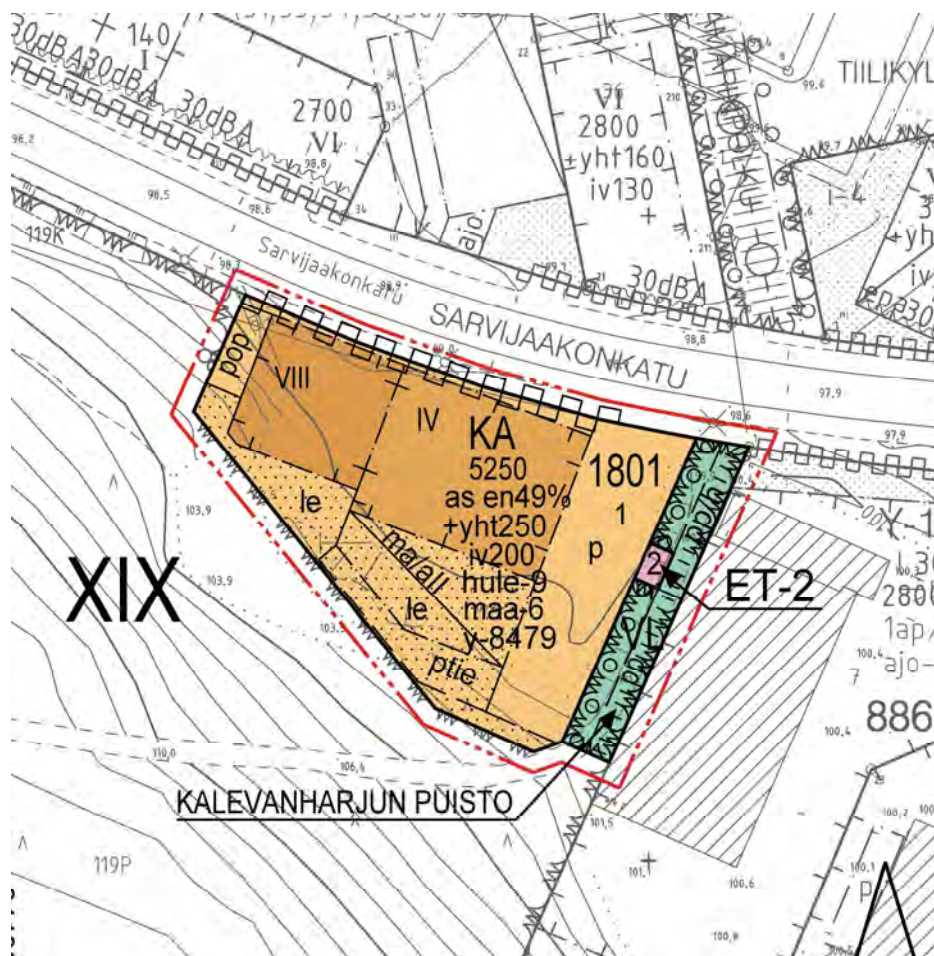
Kiinteistötoimi luovuttaa asemakaavan mukaisen tontin maapoliittisten linjausten mukaisesti. Tontinvuokraajien kanssa laaditaan ennen kaupunginhallituksen käsittelyä mahdollisesti tarvittavat sopimukset. Asemakaavan toteuttaminen edellyttää, että Tampereen kaupunki, toimijat ja verkkoyhtiöt sopivat asemakaava-alueella tarvittavien kunnallisteknisten verkostojen siirto- ja uudistamistöiden sekä kustannusjaosta.

Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaupunki seuraa asemakaavan toteuttamista. Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

Asemakaavakartan pienennös



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	Liike-, toimisto- ja asuinrakennusten korttelialue.
	Lähivirkistysalue.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen korttelialue, jolle saa rakentaa kerrosalallaan enintään 20 m ² :n suuruisen muuntamorakennuksen.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja
	Osa-alueen raja
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen johon merkintä kohdistuu.
XIX	Kaupunginosan numero.
1801	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen tontin numero.
KALEVANHARJU	Puiston nimi.
5250	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä
+yht250	Luku osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä saa ilmoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa asukkaiden yhteistiloiksi
iv200	Korttelialueelle saadaan varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi rakentaa merkinnän osoittama kerrosneliömetrimäärä ilmastointikonehuoneita kerrosalavun estämättä. Konehuoneen julkisivut ja materiaalit on sovitettava arkkitehtuurin tyyliin ja kaupunkikuvaan.
as en49%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saadaan enintään käyttää asuinhuoneistoja varten.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosalavun.
maa-6	Tontilla tehtävät täytöt ja leikkaukset eivät saa ylittää tontin rajoja. Luiskin kaltevuuden tulee olla sellainen, että luiska voidaan meisittää ympäristöön sopivalla puulajilla.
	Rakennusala.
	Maanalainen tila, jossa sallitaan pysäköintitasojen rakentaminen kahteen kellarikerrokseen.
	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa
	Istutettava alueen osa.
	Istutettava puurivi.
	Ohjeellinen pelastustiekäyttöön soveltuva rakennettava alueen osa.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.
	Pysäköimispaikka.
	Polkupyörien pysäköimispaikka
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
hule-9	Vettäläpäisemättömillä pinnoilla tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliömetriä kohden. Viivytyspainanteiden -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.
y-8479	Merkintä osoittaa, että tätä asemakaavaa varten on laadittu yleismääräys, joka on asemakaavakartassa. Luku tarkoittaa asemakaavan numeroa

YLEISMAARAYKSET:

Tontille ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä eikä kerrosalaltaan yli 400 kem² suuria päivittäistavarakaupan myymälöitä.
Liikekerrosalaa voidaan rakentaa enintään 1/3 toimintojen kerrosalasta.

Autopaikkojen määrät:

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

Toteutettava autopaikkamäärä voi olla pysäköintinormia 20 % alempi, mikäli hankkeessa toteutetaan keskitetty rakenteellinen pysäköinti sekä vuorottaispysäköinti ja/tai paikkojen nimeämättömyys.

Poikupyöräpaikkojen määrät:

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

Vähintään puolet asumiseen liittyvistä poikupyöräpaikoista tulee rakentaa katetuiksi.

Asukkaiden yhteistilat sekä ilmanvaihtokonehuoneet eivät muodosta auto- ja poikupyöräpaikkoja mitoitettavaa kerrosalaa.

Piha-alueet:

Piha-alueista on esitettävä pihasuunnitelma rakennuslupaprosessin yhteydessä.
Autopaikkoja ei saa sijoittaa pihakannelle.

Piha-alueet on jäsennettävä istutuksin, pintamateriaalein, kalustein ja valaistuksen avulla viihtyisiksi leikki-, ulko-oleskelu-, huolto- ja pysäköintialueiksi. Kansipihalla ei sallita erillisiä pieniä istutuslaatikoita, vaan lähtökohtaisesti istutusalueiden tulee olla samassa tasossa kulkuväylien kanssa, laajempina pihalle integroituna istutusaltaina tai korotettuina istutusalueina. Myös kansipihalla tulee olla puuvarstia kasvillisuutta. Piha-alueiden tasoerot on sovittava ympäröivään rinnemaastoon ja maanpintaan sekä toteutettava korkeatasoisesti erilaisilla luonnon- ja betonikivirakenteilla.

Julkisivut:

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.
Särviijaakonkatuun rajautuvan julkisivun sekä päätyjen tulee olla rapattuina tai muurattuina.

Parvekkeet:

Asuntojen parvekkeiden tulee olla lasitettuja.
Särviijaakonkadun puoleiselle julkisivulle saa rakentaa vain ranskalaisia parvekkeita.

Porrashuoneet:

Porrashuoneisiin tulee olla pääsy sekä kadun että pihan puolelta.

Ilmanvaihtokonehuoneet:

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

Ilmanlaatu:

Rakennusten raittiin ilman otto tulee sijoittaa riittävän korkealle maan pinnasta, mieluiten rakennusten kattotasolle ja riittävän etäälle vilkkaista liikenneväylistä.

Hulevedet:

Korttelialueita suunniteltaessa ja hulevesien hallinnassa on otettava huomioon asemakaavan 8479 asiakirjoihin kuuluvat hulevesiselvitykset. Viherkattojen ala huomioidaan hulevesien viivytyksen osana. Viherkattojen osalta riittää viivytystilavuudeksi 0,5 m³ salaa viherkatoneliometriä kohden. Piha-alueilla suositellaan vettäläpäiseviä pintamateriaaleja. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesimenetelmistä. Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä.