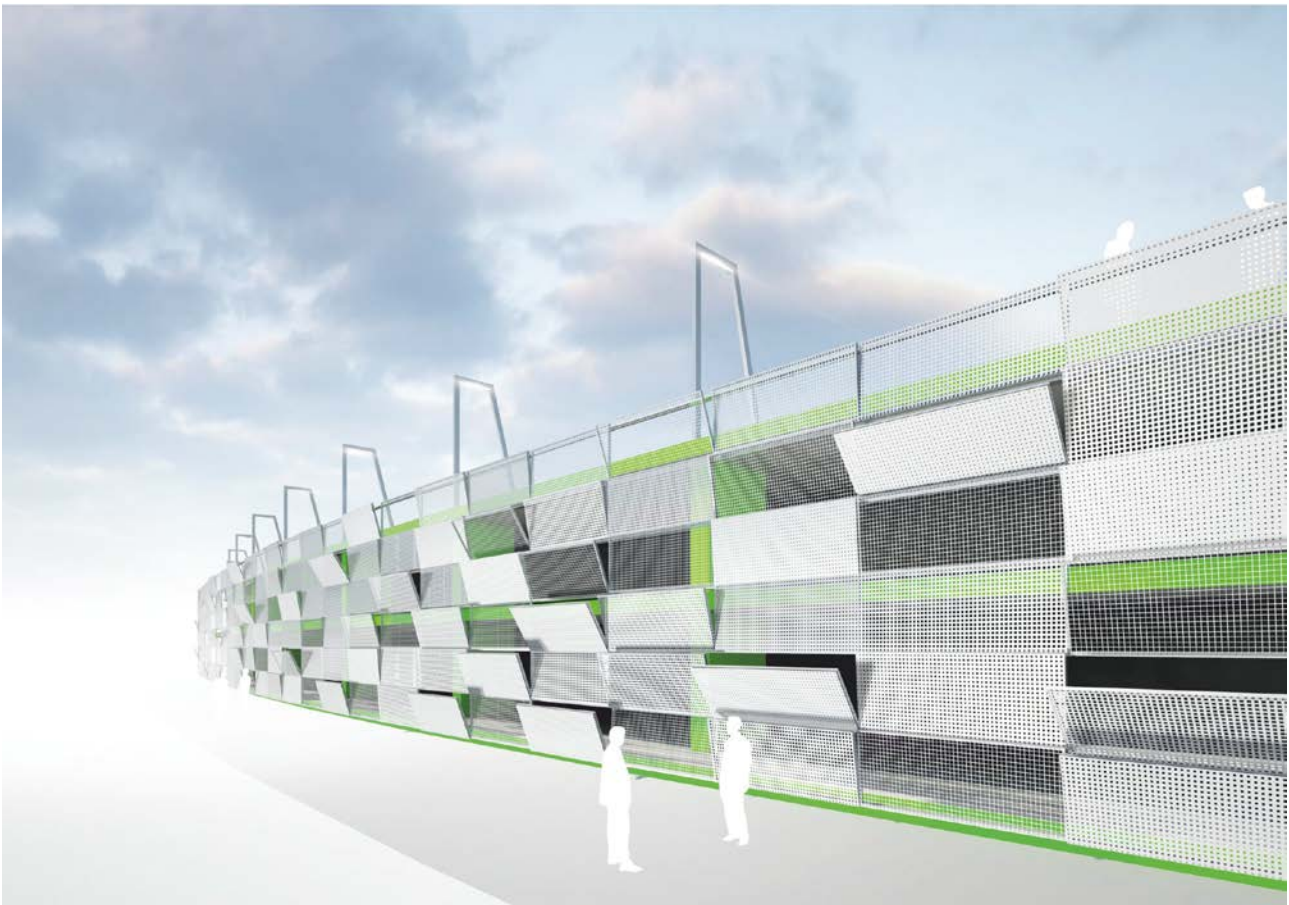


KALEVAN PRISMA 1. VAIHE

ASEMAKAAVAN MUUTOS, SAMMONKATU 73, XIX (KALEVANRINNE) TONTIT 887- 25, 26, HAKAMETSÄ, VUOHENOJA, KATU- JA LIIKENNEALUEET

KARTTA nro 8500

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 19.5.2014 päivättyä ja 22.9.2014 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8500. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.



Kuva 1. Näkymä pysäköintilaitoksesta / Aihio Arkkitehdit

4.2.2013, tark. 19.5.2014, 21.8.2014, 22.9.2014

1. TIIVISTELMÄ

1.1 Yleistä

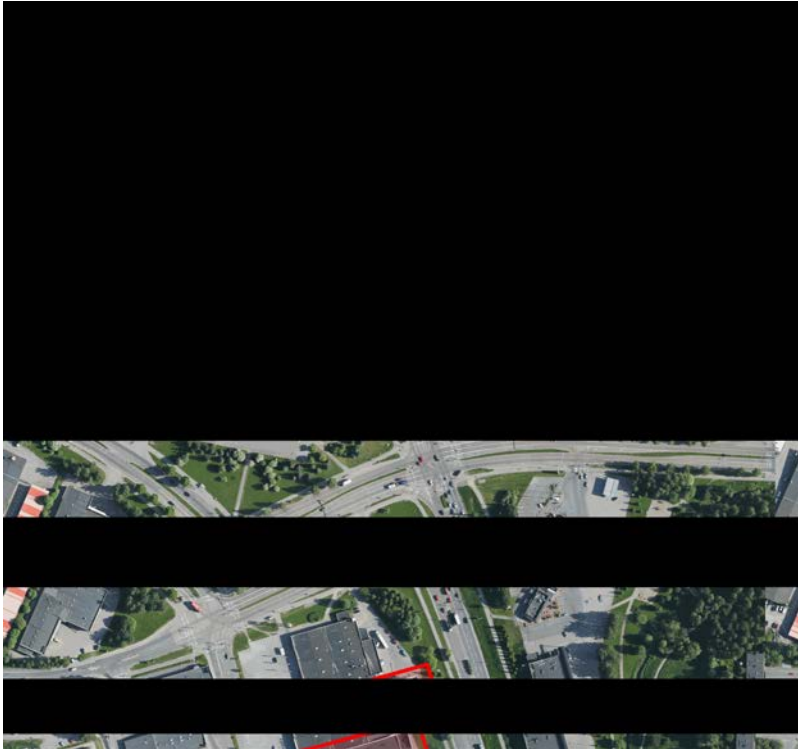
Asemakaavan muutos koskee Tampereen Kalevanrinteen kaupunginosan pääosin Kalevan Prisman hypermarketalueen käytössä olevaa korttelia 887 sekä katu- ja lähivirkistysaluetta. Asemakaavalla on tarkoitus mahdollistaa 1. vaiheen laajennuksen, pysäköintilaitoksen sekä lähiympäristön katumuutosten toteuttaminen. Asemakaava-alueella varaudutaan kaupunkiraitiotien tarvitsemiin tilavarauksiin.

1.2 Kaava-alueen sijainti ja luonne

Alue on n. 3 km:n etäisyydellä kaupungin ydinkeskustasta itään ja sijoittuu Kalevanrinteen kaupunginosaan. Aluetta rajaavat pohjoisessa rakennus, joka on entinen huonekalumyymälä ASKO, luoteessa Sportian ja Gigantin käytössä olevat tontit; lännessä Rieväkatu; etelässä Kalevanharjun lähivirkistysalue ja idässä Hervannan valtavyölyän katualue. Suunnittelualueella sijaitsee 1970-2000-luvulla rakennettuja liiketoiminnan tiloja, huolto- sekä varastotoimintoja. Alue sijoittuu raideliikenteelle kehitettävään Sammonkadun ja metsäisen Kalevanharjun tuntumaan. Kaava-alueen pinta-ala on noin 7,5 ha.



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



Kuva 3. Ilmakuva asemakaava-alueelta ja kaava-alueen rajausta (Tampereen kaupunki 2013).

1.3 Kaavan tavoitteet

Asemakaavamuutos laaditaan Pirkanmaan Osuuskaupan aloitteesta Kalevanrinteen osayleiskaavan ja yleissuunnitelman alueelle.

Pirkanmaan osuuskaupan tavoitteena on laajentaa Kalevan Prismakeskusta vaiheittain Kalevanrinteen osayleiskaavan mukaisesti huomioiden Kalevanrinteen yleissuunnitelma ja Kalevanrinteen katujen yleissuunnitelma.

Kaupungin tavoitteena on muuttaa suunnittelualan maankäyttöä Kalevanrinteen osayleiskaavaan sekä Kalevanrinteen yleissuunnitelmaan pohjautuen siten, että mahdollistetaan yleissuunnitelman mukainen uusi keskus ja kaupunkiaukio sekä joukkoliikenteen solmukohta kaupunkiraitiotielle ja bussiliikenteelle.

Suunnittelu on tarkoituksella jaettu Prismakeskuksen osalta kaupan kehittämisen kannalta tarkoituksenmukaisiin vaiheisiin. Tällä asemakaavalla ei vielä oteta kantaa alueen pohjoispuolelle tulevaisuudessa suunniteltavaan keskeisen aukioalueen kaupunkikuvallisesti korkealuokkaiseen rakennettuun ympäristöön. Asemakaavassa osoitetaan uusi maankäyttö ja rakennusoikeudet sekä liikenteen järjestelyt yleissuunnitelmien ja osayleiskaavan pohjalta. Liikenne- ja pysäköintiratkaisuissa huomioidaan alueen erinomainen sijainti joukkoliikenteen laukukäytävän varrella.

Alueen suunnittelu pyritään tekemään Kalevanharjun maisemaan sovittaen. Alueen lävistää suunniteltu joukkoliikennekatu Rieväkatu, jolle voidaan sijoittaa kaupunkiraitiotie. Suunniteltu raitiotien pysäkkiterminaali sijoittuu tämän asemakaavan ulkopuolelle. Koko alueen suunnittelussa on tärkeää uudisrakentamisen ja pysäköintilaitosten ympäristöön sovittaminen, eheän kaupunkikuvan luominen sekä alueen toimivuus.

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

1.4 Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavan muutokselle on tehnyt Pirkanmaan Osuuskauppa (Dno TRE:1147/10.02.01/2013).

Kaava on tullut vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS päivätty 12.8.2013) nähtäville asettamisen yhteydessä 15.8.2013. OAS oli nähtävillä 12.9.2013 asti.

OAS:n nähtävillä olon jälkeen alkoi kaavaluonnoksen valmistelu aloituskokouksessa 3.10.2013.

Valmistelutyötä on tehty ohjaus- ja suunnitteluryhmissä. Lisäksi kaavaa laativa konsultti on käynyt maastokäynnillä 30.10.2013.

Työneuvottelu ELY:n kanssa käytiin 4.12.2013 ja aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 22.1.2014.

Kaavaluonnos annettiin tiedoksi yhdyskuntalautakunnalle 4.2.2014. Kaavaluonnos oli nähtävillä 6.2.-6.3.2014. Asukastilaisuus pidettiin 20.2.2014.

Yhdyskuntalautakunta asetti asemakaavaehdotuksen, joka on päivätty 27.5.2014, kokouksessaan 27.5.2014 § 168 yleisesti nähtäville kuulutuksella ajalle 30.05.-30.06.2014 sekä viranomaislausunnoille.

Asemakaavaehdotuksesta annettiin sen nähtävillä ollessa kaksi muistutusta ja kaksi lausuntoa.

1.5 Viranomaismenettelyt

Luonnosvaiheessa viranomaislausunnot pyydettiin seuraavilta tahoilta:

- Kaupunkiympäristön kehittäminen viranomaisyksikköineen, tilaajaryhmän suunnittelu ja kehittäminen, Joukkoliikenne, Kiinteistötoimi, asuntotoimi
- Kaupungin yhtiöt ja liikelaitokset: Tampereen Kaukolämpö Oy, Tampereen Sähköverkko Oy, Tampereen Sähkölaitos Oy, Tampereen Vesi Liikelaitos
- Pirkanmaan aluepelastuslaitos
- Pirkanmaan Jätehuolto Oy
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan ELY-keskus

Lausunnot on saatu luonnoksesta Tampereen Kaukolämpö Oy:ltä, Pirkanmaan aluepelastuslaitokselta, Suunnittelupalvelujen vihersuunnittelulta, Tampereen kaupungin ympäristönsuojeluyksiköltä, Pirkanmaan Maakuntamuseolta, Liikennevirastolta ja Pirkanmaan ELY-keskukselta.

Ehdotusvaiheessa viranomaislausunnot pyydettiin ja saatiin Pirkanmaan ELY-keskukselta, Pirkanmaan Maakuntamuseolta ja kaupungin kiinteistötoimelta.

Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu on järjestetty 5.9.2014.

1.6 Osallisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tuli viisi asukaspalautetta ja kolme lausuntoa. Palautteista kävi ilmi seuraavaa:

- Kalevanharju on huomioitava merkittävänä osana maisemaa ja muinaismuiston sijaintipaikkana.
- Alueen vesihuollon verkostojen siirto- ja muutostyöt suunnitellaan kaavan jatkosuunnittelun yhteydessä. Siirtokustannukset tulevat kaavamuutoksen edunsaajan maksettavaksi.
- Kalevanrinteen yleissuunnitelmassa Hervannan valtavyöhykkeen itäpuolelle esitetty uusi katuyhteys herätti kysymyksiä alueen asukkaissa.
- Kalevanrinteen yleissuunnitelmassa esitettyjen liittymäjärjestelyjen ja raitiotieratkaisun perusteet kiinnostivat.

1.7 Osallisten kannanotot kaavaluonnokseen ja kaavaehdotukseen

Kaavaluonnos asetettiin nähtäville 6.2. - 6.3.2014 väliseksi ajaksi ja esiteltiin kuvauksineen asukastilaisuudessa 20.2.2014. Asukastilaisuudessa oli 4 henkilöä. Tilaisuudessa kysyttiin kaukokylmästä, muuta palautetta ei tullut.

Asemakaavaluonnoksesta annettiin viisi lausuntoa ja yksi mielipide. Palautteissa kiinnitettiin huomiota liikennejärjestelyihin erityisesti kevyen liikenteen osalta sekä pyöräpysäköintiin, hulevesien käsittelyyn, kaupunkikuvaan, mahdollisiin ympäristöhäiriöihin, kaupallisten vaikutusten arviointiin ja viherympäristöön. Ohjausryhmässä päädyttiin mm. laatimaan kevyen liikenteen verkostonselvitys, laatimaan pima- selvitys, tarkistamaan osayleiskaavan kaupallisten vaikutusten arvioinnin riittävyys, lisäämään pyöräpysäköintiä, tarkentamaan hulevesimääräyksiä, sekä lisäämään asemakaavaan mm. pima -määräykset.

Asemakaavaehdotuksesta jätettiin kaksi muistutusta sen nähtävillä ollessa 30.05.-30.06.2014. Muistutukset eivät anna aihetta tarkistaa kaavaehdotusta.

Liitteessä 9 Palauteraportti on kootusti annetut mielipiteet, lausunnot ja muistutukset sekä kaavoituksen niihin antamat vastineet.

1.8 Suunnittelun lähtökohdat ja tehdyt selvitykset

Kalevanrinteen alueelle on laadittu osayleiskaava ja yleissuunnitelma, jotka ovat asemakaavaehdotuksen pohjana. Tampereen Kaupunkiympäristön kehittäminen on tilannut asemakaavan aineiston WSP Finland Oy:ltä syksyllä 2013.

Kaava-aluetta koskevat seuraavat suunnitelmat ja selvitykset:

- Kalevanrinteen osayleiskaava 24.5.2011
- Kalevanrinteen yleissuunnitelma ja rakentamistapaohje/
WSP Finland Oy – Tampereen kaupunki 23.4.2013
- Kalevanrinteen katujen yleissuunnitelma/
Ramboll Finland Oy 9.12.2013
- Kalevanrinne, yleissuunnitelma-alueen rakennetun ympäristön
aluedokumentointi / Tampereen kaupunki 20.9.2013
- Alustava yleissuunnitelma johto- ja putkisiirroista/ Ramboll Finland Oy 12.2013
- Hulevesiselvitys ja –suunnitelma Donna ID 638408 + liitteet 1 ja 2
tark. 22.9.14 19.6.2013,
- Rakennettavuusselvitys Prisma-keskus Kaleva/ A-insinöörit 19.12.2013
- Kalevanrinteen asemakaava-alueiden 8477 ja 8478 laskennallinen
tarkastelu ilman tyypidioksidipitoisuuksista/ luonnos/ WSP Finland Oy 12.6.2013
- Kalevanrinteen asemakaava-alueiden 8477 ja 8478 laskennallinen
meluselvitys / WSP Finland Oy 20.8.2013
- Kalevanrinteen asemakaava-alueen 8477 laskennallinen meluselvitys,

Tämän asemakaavan yhteydessä laaditut tai laadittavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Kalevanrinteen Prismakeskuksen ak 8500 hulevesiselvitys / Pöyry Finland Oy 5.2.2014
- Liikennetarkastelu, Kalevanrinteen ensimmäinen rakennusvaihe / Ramboll Finland Oy 14.11.2013.
- Viherverkostosuunnitelma Prismakeskuksen asemakaavamuutokseen liittyen / WSP Finland Oy / luonnos 23.4.2014
- Selvitys maa-alueen pilaantuneisuudesta ja puhdistustarpeen arviointi / A-insinöörit 8.4.2014
- Pyöräliikenteen verkostot, 1. ja 2. vaihe / Ramboll 25.4.2014

1.9 Asemakaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaava koostuu korttelin osasta, jolle sijoittuu toteutunut liikerakennus, liikerakennuksen laajennusosa sekä näihin kiinteästi liittyvä pysäköintilaitos, ympäröiviä Hervannan valtavyhlän ja Rieväkadun katualueita sekä rautatiealuetta.

Korttelialueet, mitoitus, rakennusoikeus

Nykytilassa asemakaava-alueella on päivittäistavarakaupan kerrosalaa 4500 k-m², **Toteutunutta rakennusoikeutta kerrosalaneliömetreinä on yhteensä 25 150 k-m².**

Asemakaavan muutoksella muodostuu kaupan ja liiketilojen kerrosalaa 41 600 k-m, josta päivittäistavarakaupan kerrosalaa 5600 k-m², tilaa vievän kaupan ja palveluiden kerrosalaa 7100 k-m² sekä erikoiskaupan kerrosalaa 28 200 k-m². Pysäköintilaitoksen kerrosalaa on 41 300 k-m², joka voidaan rakentaa rakennusoikeuden ja varsinaisen rakennusalan mukaan, kun korttelialueita rasittavan 110 kV:n ilmajohto on siirtynyt maakaapeliksi. **Vähittäiskaupan suuryksikön rakennusoikeutta kerrosalaneliömetreinä on 40 900 k-m²; muuta liike- ja toimistotilojen rakennusoikeutta 700 k-m², yhteensä 41 600 k-m².**

Voimassa oleva asemakaava ja laadittu tonttijako mahdollistavat rakentamista 24 069 k-m². Esitetty laajennus lisäksi kaupan rakennusoikeutta asemakaava-alueella 17 531 k-m² ja kokonaisrakennusoikeutta pysäköintilaitos optioineen mukaan luettuna 58 831 k-m².

Pysäköintipaikat

Pysäköintipaikkojen laskenta pohjautuu rakennusoikeuteen kerrosalaneliömetreinä. Liikerakentamisen korttelia (KM) varten 1 ap/50 k-m² tarve on 818 ap sekä liike- ja toimistotiloja varten (LPA) 14 ap. Lisäksi osoitetaan kaava-alueen ulkopuolisiin tarpeisiin tontille 21: 90 ap ja tontille 23: 75 ap. Asemakaava-alueen autopaikkojen vähimmäismäärä on siten **yhteensä 997 ap.**

Polkupyörien pysäköinti

Liikerakentamisen korttelin päivittäistavarakauppaa varten (5600 kem²) 1 pp/50 k-m² tarve on **112 pp ja muuta kauppaa (36 000 k-m²) varten 1 pp/300 k-m² tarve on 120 pp, yhteensä 232 pp.**

Työpaikkoja alueella

1 työpaikka / 100 k-m² vähittäiskaupan suuryksikön rakennusoikeutta tarkoittaisi noin **420** työpaikkaa.

1.10 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan liikerakentamisen laajennukset on tarkoitus toteuttaa lähitulevaisuudessa, maanalaisin ja maantasopysäköintiratkaisuin. Asemakaavalla mahdollistettu maanpäällinen pysäköintilaitos liittyy myös kaava-alueen ulkopuoliseen tulevaan rakentamiseen, joten sen toteuttamisaika-

taulu ei ole tiedossa. Tavoitteena on ollut aloittaa rakentaminen vuonna 2014. Tämä edellyttäisi todennäköisesti vesihuoltojohtojen, kaukolämpöjohdon ja 20 kV sähköjohtoverkoston siirtämisiä ja uudelleenrakentamista sopivissa aikaikkunoissa.

Toteuttamiseen vaiheistukseen ja aikatauluihin liittyvät myös:

- kaavoituksen eteneminen, hyväksyminen sekä valmistelevat suunnittelu- ja selvitystarpeet
- sopimukset ja rakennusluvut prosesseineen
- alueella olevien verkostojen siirto- ja uudelleenrakentamistarpeet
- verkostosiirtojen edellyttämät rakennusten ja purkutarpeet ja siihen prosessit
- johto- ja putkisiirtojen aikaikkunat tiettyinä ajankohtina
- mahdollisesti 110 kV sähköjohdon siirtäminen maakaapeliksi

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

1.11 Mitoitustaulukot

Asemakaava 8500						
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä					Sallitut kerrosalaylytykset	
Tontti	Rakennusoikeus k-m2 nykytilanne	Rakennusoikeus k-m2, 1. vaihe	Rakennusoikeus k-m2, 2. vaihe	Rakennusoikeus k-m2, yht.	Pysäköinti-laitos	iv-konehuoneet (iv)
887 / KM (25)	25150	15 750	0	40 900	0	2 500
887 / LPA (26)	0	0	700	700	35 300	0
Yht.	25150	15 750	700	41 600		

Autopaikat			Pyörät		
Pysäköinti-normi 1/50	tonttien 21 ja 23 paikat	yhteensä	Pysäköinti-normi 1/50 (pt)	pysäköinti-normi 1/300 (muu)	yhteensä
832	165		112		
				120	
		997			232

Pinta-alat	
Aluevaraus	Pinta-ala (m ²)
KM	42 136
LPA	15623
Katu	17746
Yhteensä	75 505

Taulukko 1, 2 ja 3.

Sisällys

1.	TIIVISTELMÄ	2
1.1	YLEISTÄ	2
1.2	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI JA LUONNE	2
1.3	KAAVAN TAVOITTEET	3
1.4	KAAVAPROESSIN VAIHEET	4
1.5	VIRANOMAISMENETTELYT	4
1.6	OSALLISTEN KANNANOTOT OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMAAN	4
1.7	OSALLISTEN KANNANOTOT KAAVALUONNOKSEEN JA KAAVAEHDOTUKSEEN	5
1.8	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TEHDYT SELVITYKSET.....	5
1.9	ASEMAKAAVAN RAKENNE JA MITOITUS	6
1.10	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	6
1.11	MITOITUSTAULUKOT.....	7
2.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	10
2.1	TUNNISTETIEDOT.....	10
2.2	KAAVAN NIMI JA TARKOITUS.....	11
2.3	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	11
3.	LÄHTÖKOHDAT	13
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	13
3.1.1	<i>Alueen yleiskuvaus</i>	13
3.1.2	<i>Luonnonympäristö</i>	14
3.1.3	<i>Rakennettu ympäristö</i>	18
3.1.4	<i>Maanomistus</i>	25
3.2	SUUNNITTELUTILANNE.....	25
3.2.1	<i>Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset</i>	25
4.	TONTTIJAKO	41
4.1.	RAKENNUSJÄRJESTYS JA POHJAKARTTA.....	41
5.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	42
5.1.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	42
5.2.	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	42
5.3.	MAANKÄYTTÖSOPIMUS	42
5.4.	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	42
5.4.1.	<i>Osalliset</i>	43
5.4.2.	<i>Kaavan vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)</i>	44
5.4.3.	<i>Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt</i>	44
5.4.4.	<i>Viranomaisyhteistyö</i>	44
5.5.	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	46
5.5.1.	<i>Osayleiskaavasta johtuvat tavoitteet</i>	46
5.5.2.	<i>Yleissuunnitelman tavoitteet</i>	47
5.5.3.	<i>Prosessin aikana syntyneet tavoitteet</i>	48
5.5.4.	<i>Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta</i>	48
6.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	49
6.1	KAAVAN RAKENNE JA MITOITUS	49
6.2	YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	51
6.3	ALUEVARAUKSET.....	51
6.3.1	<i>Korttelialueet</i>	51
6.4	HULEVEDET.....	54
6.5	VERKOSTOSIIRROT	55
6.6	ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	57
6.6.1	<i>Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön</i>	58
6.6.2	<i>Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon</i>	59
6.6.3	<i>Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin</i>	59
6.6.4	<i>Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen</i>	59
6.6.5	<i>Liikenteeseen</i>	61

6.6.6	<i>Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön</i>	64
6.7	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÖIDEN VAIKUTUKSET ASEMAKAAVA-ALUEELLA	66
6.7.1	<i>Liikennemelu</i>	66
6.7.2	<i>Ilmanlaatu</i>	66
6.8	KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET	67
6.9	NIMISTÖ	69
7.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	69
8.	LÄHTEET.....	70

2. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

2.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee: Tampereen XIX kaupunginosan (Kalevanrinne) korttelia 887, katu- ja virkistysaluetta, kaupunginosan rajaa. Tampereen Hakametsän kaupunginosan katualuetta sekä kaupunginosan rajaa.

Asemakaavalla no 8500 muodostuu: Tampereen kaupungin XIX kaupunginosan (Kalevanrinne) kortteli 887 / osa. Kaupunginosan rajaa. Hakametsän kaupunginosan katualuetta, kaupunginosan rajaa. Vuohenojan kaupunginosan liikennealuetta, kaupunginosan rajaa.

Tonttijaolla no 8951 muodostuu: Tampereen kaupungin XIX kaupunginosan (Kalevanrinne) korttelin 887 tontit 25 ja 26.

Kaavoitusviranomainen:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön kehittäminen/ maankäytön suunnittelu.
va. asemakaava-arkkitehti Elina Karppinen

Kaavan tilaaja:

Tampereen kaupunki kaupunkiympäristön kehittäminen, projektiarkkitehti Vesa Kinttula

Kaavan laatija:

WSP Finland Oy, Heikkiläntie 7, 00210 Helsinki, Laura Hietakorpi, Arkkitehti.

Vireilletulo: 15.8.2013. (Dno TRE:1147/10.02.01/2013).



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

2.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

KALEVAN PRISMA 1. VAIHE asemakaavaehdotuksen selostus

ASEMAKAAVAN MUUTOS, SAMMONKATU 73, XIX (KALEVANRINNE) TONTIT 887- 25, 26, HAKAMETSÄ, VUOHENOJA, KATU- JA LIIKENNEALUEET.

ASEMAKAAVAN AJANMUKAISTAMINEN JA RAKENNUSOIKEUDEN LISÄÄMINEN, KALEVAN PRISMA 1. VAIHE, KARTTA NO 8500.

ASEMAKAAVAN MUUTOS
Kaupunginosa: XIX (KALEVANRINNE)
Tontit nro: 887-19, 20 ja 24
Katu- ja virkistysaluetta. Kaupunginosan rajaa.

Kaupunginosa: HAKAMETSÄ
Katualuetta. Kaupunginosan rajaa.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU
Kaupunginosa: XIX (KALEVANRINNE)
Kortteli nro: 887 / osa
Katualuetta. Kaupunginosan rajaa.

Kaupunginosa: HAKAMETSÄ
Katualuetta. Kaupunginosan rajaa.

Kaupunginosa: VUOHENOJA
Liikennealuetta. Kaupunginosan rajaa.

TONTTIJAOLLA MUODOSTUU
Kaupunginosa: XIX (KALEVANRINNE)
Tontit nro: 887- 25 ja 26

Tämän asemakaavan alueella tonttijako nro 8651 on laadittu sitovana ja se sisältyy asemakaavaan.

2.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Nähtäville asetettava aineisto:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma/ TK / WSP	4.2.2014
Asemakaavakartta- ja määräykset 1:1000/ WSP/ TK	4.2.2014, tark.19.5.2014
Rakentamistapaohje/ WSP / Aihio	4.2.2014, tark.19.5.2014
LIITE 1 Asemakaavan havainnekuva (asemapiirros) 1:1000	4.2.2014, tark.19.5.2014
LIITE 2 Liittyminen Kalevan lähiympäristöön tasoilmakuvasovite	5.5.2014
LIITE 3 Katuverkon yleissuunnitelma ja toteutunut asemakaava	5.5.2014
LIITE 4 Viiteseurannan asemapiirrokset 1. vaihe ja 2. vaihe, toteutunut asemakaava	17.4.2014
LIITE 5 Viiteseurannan pohjakaaviot 2. vaihe, toteutunut asemakaava	15.1.2014

LIITE 6 Viitesuunnitelman periaateleikkaukset 2. vaihe, toteutunut asemakaava	
LIITE 7 Viitesuunnitelman julkisivut 1 vaihe ja 2. vaihe, toteutunut asemakaava	9.4.2014
LIITE 8 Perspektiivikuvia 2. vaihe, toteutunut asemakaava	28.4.2014
LIITE 9 Palauteraportti	5.5.2014
LIITE 10 Kalevanrinteen Prismakeskuksen ak 8500 hulevesiselvitys / Pöyry Finland Oy	5.2.2014
LIITE 11 Liikennetarkastelu, Kalevanrinteen ensimmäinen rakennusvaihe / Ramboll Finland Oy	14.11.2013
LIITE 12 Kalevanrinne, yleissuunnitelma-alueen rakennetun ympäristön aluedokumentointi, alustava / Tampereen kaupunki	20.9.2013
LIITE 13 Viherverkostosuunnitelma Prismakeskuksen asemakaavamuutokseen liittyen, luonnos / WSP	23.4.2014
LIITE 14 Selvitys maa-alueen pilaantuneisuudesta ja puhdistustarpeen arviointi / A-insinöörit	8.4.2014
LIITE 15 Pyöräliikenteen verkostot, 1. ja 2. vaihe / Ramboll	25.4.2014
LIITE 16 Kalevan Prisman asemakaavan muutos, kaupallisten vaikutusten arviointi, luonnos / Tuomas Santasalo	20.5.2014

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue

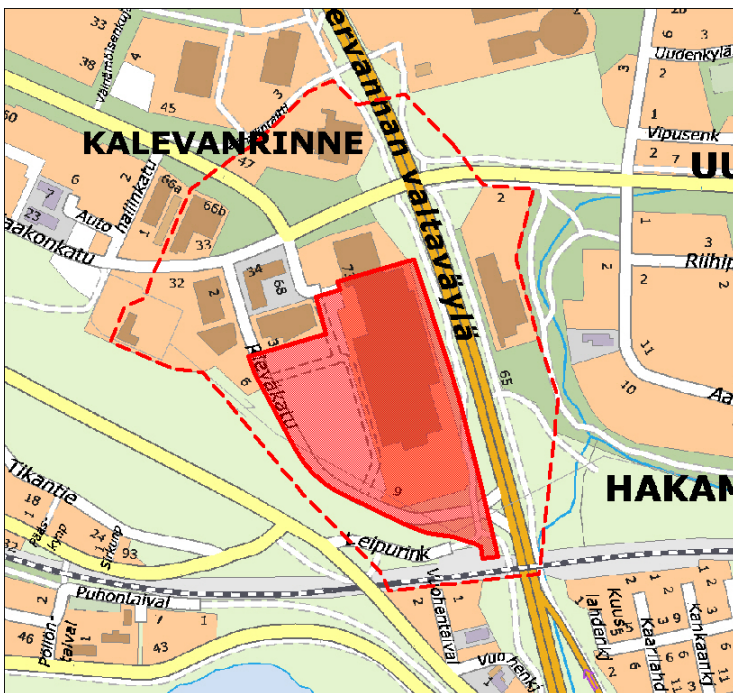
Suunnittelualue sisältää Kalevan kaupunginosan korttelin 887 sekä katu- ja virkistysaluetta. Alue sijaitsee Tampereen keskustan itäpuolella, n. 3 km kaupungin keskustasta. Noin 7,5 hehtaarin kokoinen alue rajautuu pohjoisessa korttelin 887 tontteihin 21 ja 23 ja katualueeseen, lännessä korttelin 886 tonttiin 6, etelässä Kalevanharjun virkistysalueeseen ja idässä Hervannan Valtatiehen.

Suunnittelualueella sijaitseva rakennuskanta muodostuu 1960-2000 -luvuilla rakennetuista liikeraennuksista. Alueen nykyisissä rakennuksissa toimii Prismän myymälän lisäksi mm. Askon ja Sotkan huonekalukaupat ja pienempiä erikoisliikkeitä.

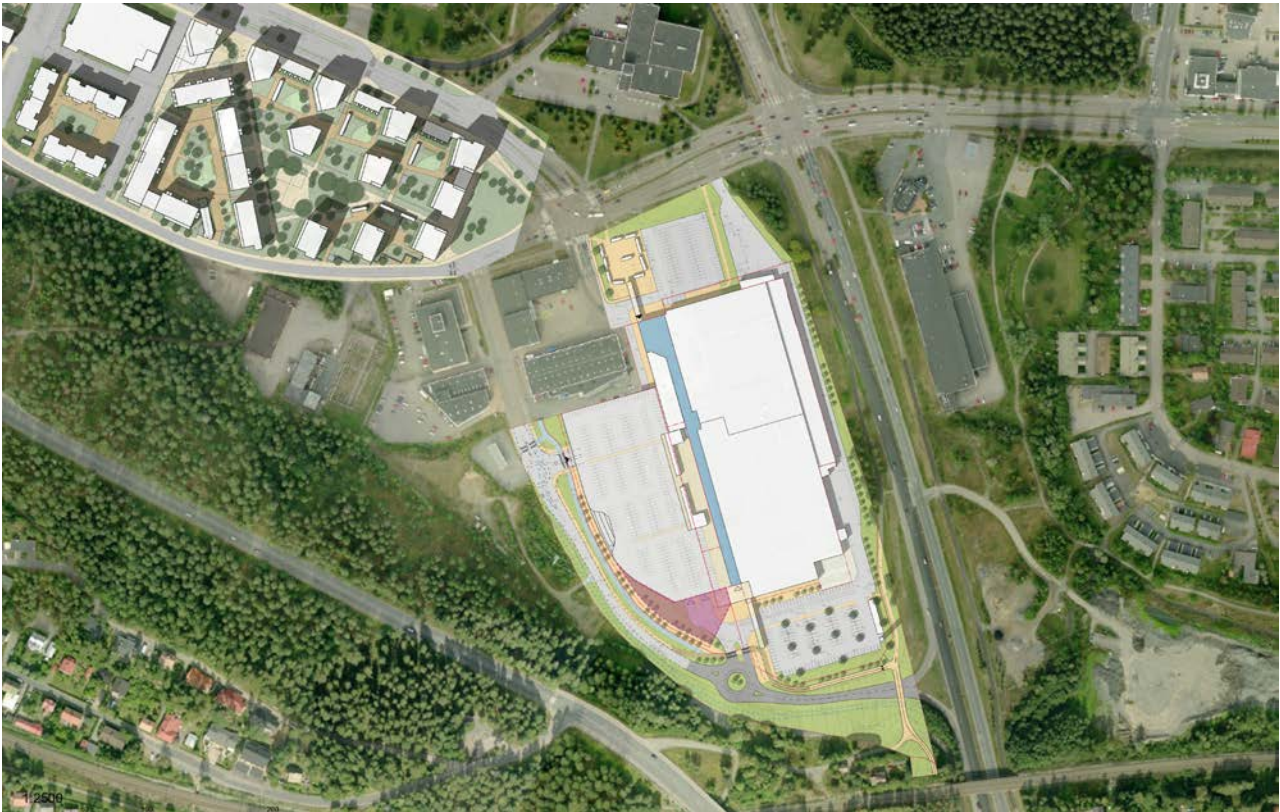
Vaikutusalue ja lähivaikutusalue

Asemakaavan muutoksen vaikutuksia arvioidaan sekä lähivaikutus- että vaikutusalueella. Lähivaikutusalue on merkitty kuvaan 5 katkoviivalla. Lähivaikutusalueeseen kuuluu sähköasemarakennus, kaksi liike- ja toimistorakennusta ja keittiökalusteliike lännessä, Gigantti, Sportia ja entinen ASKOn rakennus, pohjoisessa McDonalds-hampurilaisravintola, Veikon kone ja halpahalli idässä sekä radanvarren rakennuksia etelässä.

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



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



Kuva 6. Liittyminen lähiympäristöön

3.1.2 Luonnonympäristö

Asemakaava-alue on pääosin rakennettua ympäristöä, joilla ei sijaitse varsinaista luonnonympäristöä. Asemakaava-alueella ei ole luonnonsuojelulain tai metsälain mukaisia arvokkaita luontokohteita. Kaava-alueella ei ole myöskään luonnonsuojelualueita eikä se kuulu Natura -verkostojen piiriin. Alueella ei ole luontopolkuja eikä kaupungin ulkoilu- tai retkeilymetsiä (Tampereen kaupunki 2009c, 2010a). Aivan alueen eteläkärjessä on osittain puustoinen, osittain sorapintainen osa harjua.

Kasvillisuus ja muu eliöstö

Alueen vähäinen kasvillisuus käsittää puustoa, joka on pääosin nuorta tai keski-ikäistä. Puut sijaitsevat alueen reunalla molemmin puolin Rieväkatua. Rieväkadun ja Hervannan valtatievarressa on lisäksi joitakin muita nuoria yksittäispuita. Puiden alla on kadun varressa nurmea.

Maisemarakenne, maisemakuva

Alue sijaitsee savilaaksossa. Kaava-alueen etelärajalta nousee Kalevanharjun reunamuodostuma jopa noin 25 metriä korkeammalle kuin suunnittelualueen maanpinta. Kaava-alue ulottuu eteläosastaan muutaman metrin harjun rinteeseen. Kaava-alueella maanpinnan korot vaihtelevat välillä +87,5 - +90. Alun perin peltomaana viljeltyä kaava-aluetta on rakennettu 1960-luvun lopulta lähtien. Nykyiset halli- ja toimitilarakennukset sijaitsevat täyttömaalla, joka on ympäröivien teiden maanpintaa korkeammalla. Rakennusten vierialueet ovat pääosin asfaltoituja.

Alavan laakson maisemakuvaa hallitsee Prismakeskuksen eteläosaltaan yhteen ja pohjoisosiltaan kahteen tasoon rakennettu liikerakennus mainostorneineen, jonka vieressä sijaitsevat asfaltoidut pysäköintialueet. Taustalla nouseva yhtenäisen havupuuvaltaisen metsän peittämä Kalevanharju toimii alueen maisemakuvan rajana ja jäsentäjänä. Harjun eteläistä rinteitä on leikattu tielinjauksen vuoksi, ja laajahko jyrkkä luiska-alue on sepeliverhoiltu.

Pienilmasto

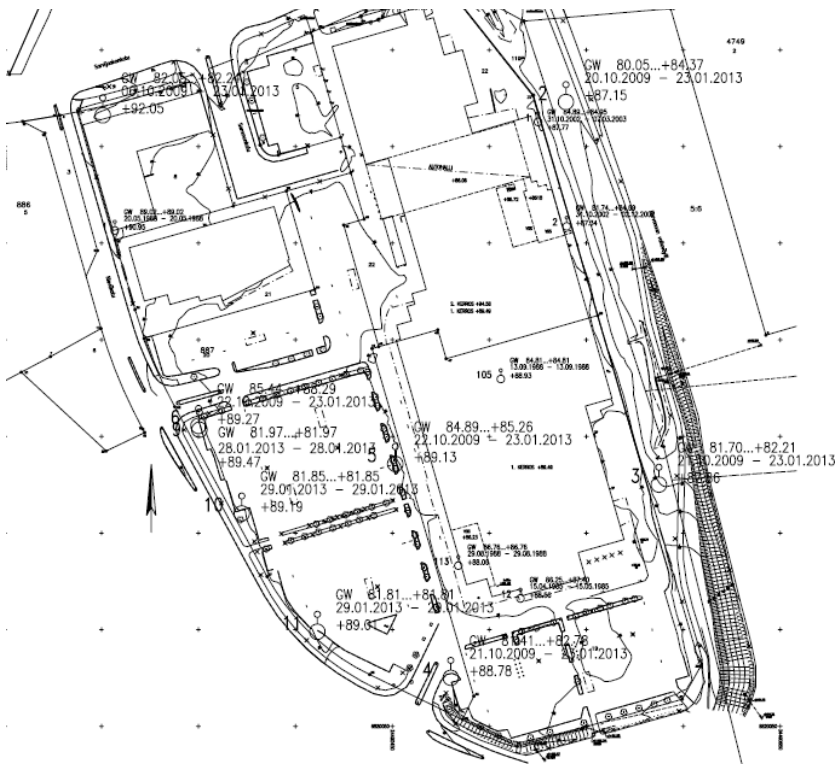
Tampereen yleisin tuulensuunta on etelä-kaakko-lounas. Kalevanharjun reunamuodostuma suojaa aluetta näiltä eteläsuuntaisilta tuuilta ja parantaa alueen suojaisuutta muiltakin tuuilta. Toisaalta alueen alavuus tekee siitä kylmän ilman kulkureitin. Ympäröiviltä alueilta kertyy ilman jäähtyessä kylmää ilmaa Rieväkadulle, joka on alueen alavin kohta. Alueen pienilmasto on rakennetun ympäristön leimaama. Pienilmastoon vaikuttaa suuresti kasvillisuuden määrä. Jos pysäköintialueet jäävät kovin puuttomiksi ja kivisiksi, äärevöityy pienilmasto. Kesällä pysäköintialueet ovat kovin kuumia ja kuivia ja talvella tuulisia ja kylmiä. Kun alueille ja niiden välille saadaan puustoa ja muuta kasvillisuutta, se lieventää myös tuulen voimistumista ja pyörteisyyttä.

Vesistöt ja vesitalous

Alueella ei ole luonnon vesistöjä. Alue on kuivatettu salaojin ja sadevesiviemärein Vuohenojaan sekä Sarvijaakonkadun eteläpuolelle harjun reunaan. Vedet johtuvat lopulta Vuohenojan kautta lidesjärveen ja edelleen Pyhäjärveen. Pieni osa suunnittelualueen kaakkoisosasta on luokiteltu vedenhankinnan kannalta tärkeäksi Aakkulanharjun pohjavesialueeksi.

Alueelle on seurattu pohjaveden pinnan tasoa pohjavedenpinnan havaintoputkilla 1985 lähtien. A-insinöörit on tulkinnut seurantatietoja rakennettavuus selvityksessä (2013). Vuoden 2013 tehtyjen pohjaveden pinnan havaintojen perusteella pohja- ja orsivedenpinta vaihtelee alueella noin tasolla +81,8...+87,5. Pohjavesiputkista tehtyjen vesipintojen havaintojen perusteella alueella on orsivesiesiintymän pinta noin tasolla +85 nousten Prisman rakennuksen eteläosalla noin tasolle +86. Varsinaisen pohjaveden pinta on syvemmälle noin tasolla +82,0.

Prisman rakennuksen eteläosalla vuosina 1985 ja 1988 mitattu orsiveden pinta oli noin tasolla +86,8...+87,4. Vedenpinnan taso on todennäköisimmin laskenut rakennuksen väestönsuojan salaajituksen myötä. Alueen länsirajan tutkimuspisteistä 1 ja 6 on mitattu ennen rakentamista vuonna 1988 orsiveden pinnan vaihtelevan noin tasolla +89,0 ja +85,4...+88,3.

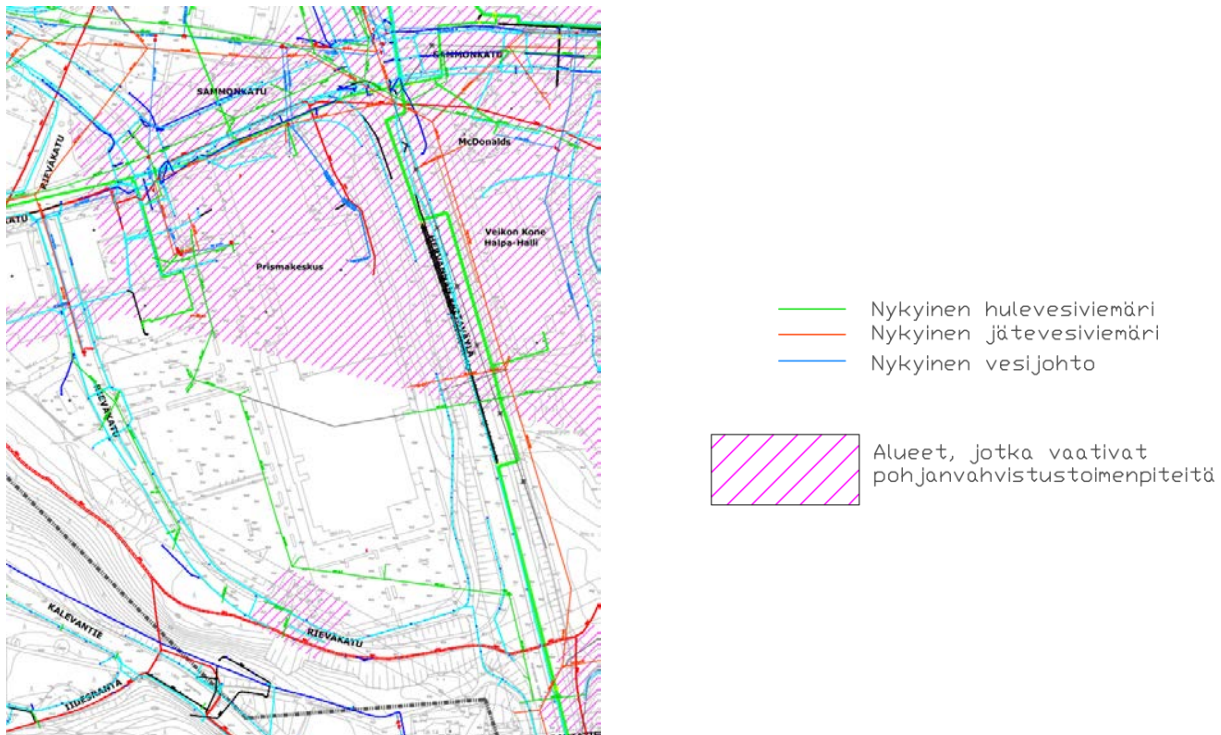


Kuva 7. Ote Prisman alueen pohjavesiputkikartasta / A-insinöörit 2013.

Maaperä

Alueelle on tehty rakennettavuusselvityksiä vuosina 1977-2002, jotka on koostettu 19.12.2013 (A-insinöörit). Alueella on vaihtelevan paksuisen sekalaisen noin 2,0...6,0 m paksun täytemaakerroksen alla on noin 4,0...13,0 metriä paksuja tiiveydeltään vaihtelevia koheesiomaakerroksia. Koheesiomaakerrostuma muuttuu paikoin syvemmälle mentäessä hiekkaisemmaksi. Koheesiomaakerros on paksuimmillaan alueen pohjoisosalla. Tontin eteläosassa koheesiomaakerros ohenee ja moreenikerros nousee lähemmäksi maanpintaa mentäessä kohti Hervannan valtavyylää. Alueen keskiosalla koheesiomaakerros ohenee ja moreenikerros nousee lähemmäksi maanpintaa länteen päin mentäessä. Tontin pohjoisosalta luoteiskulmasta ei ole pohjatutkimuksia, joten tältä alueelta ei ole tietoa koheesiomaakerroksen paksuudesta ja moreenin yläpinnan tasosta.

Suunnittelualueelle tehtiin maaperän pilaantuneisuustutkimuksia maaliskuussa 2014. Tutkimuksissa todettiin alemmat ohjearvot ylittäviä pitoisuuksia sinkkiä ja lyijyä sekä kynnysarvojen ylityksiä PAH-yhdisteitä. Todetut pitoisuudet sijaitsevat täyttömaassa, syvyydellä 1-4 m.



Kuva 8. Ote verkostosiirtojen alustavasta yleissuunnitelmasta / Ramboll 2013.

Hulevedet

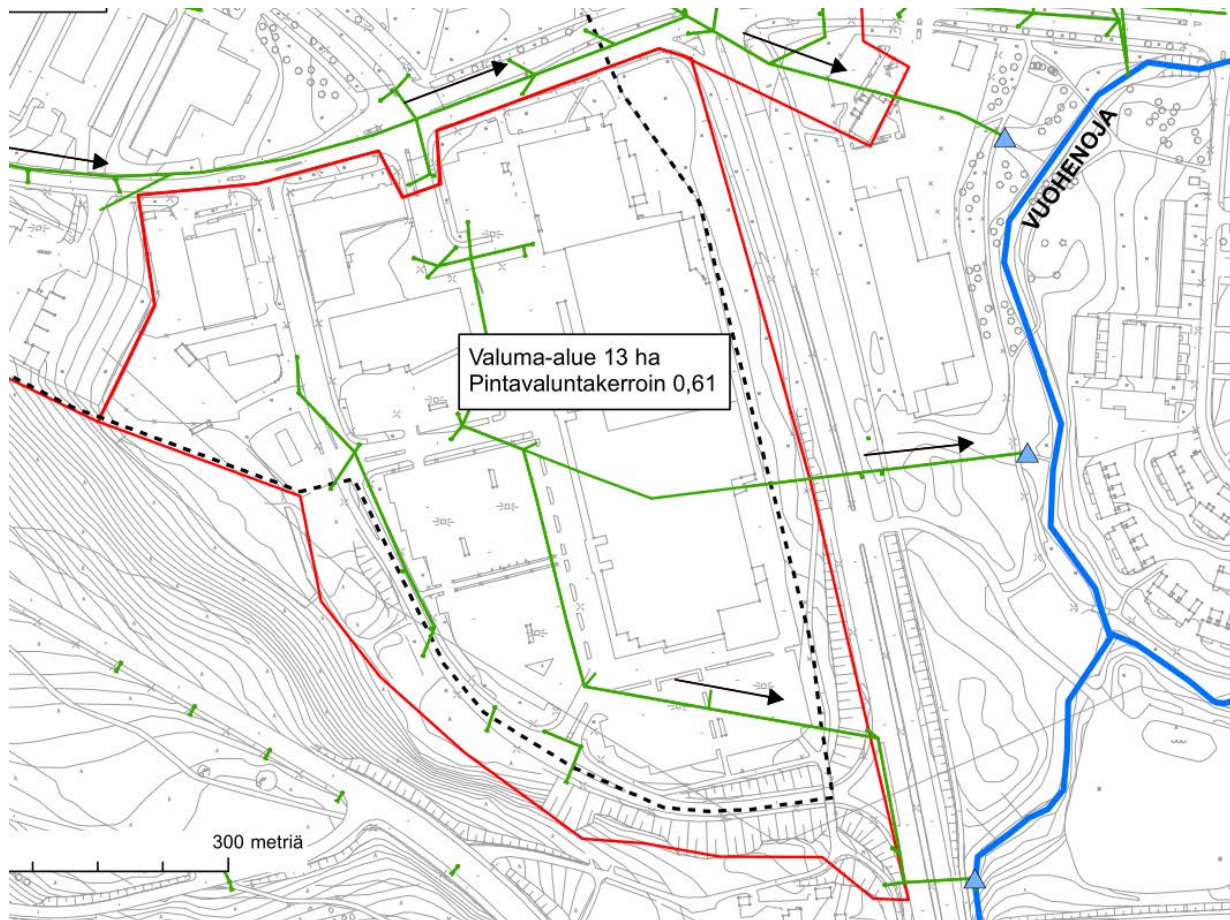
Kaava-alue sijaitsee Viinikanojan valuma-alueella. Harjun pohjoispuolella syntyvien pintavaluntavesien luonnollinen virtaussuunta on luoteis-kaakkosuunnassa kohti Vuohenojaa. Alueen pintavaluntavesien luonnollinen virtaussuunta on itään kohti Vuohenojaa ja johdetaan sinne hulevesiviemäreissä. Alueen sisäiset korkeuserot ovat pieniä. Asemakaava-alue on osa valuma-aluetta no 6, jonka pintavaluntakerroin on 0,61.

Viinikanojan valuma-alueelle on annettu vuonna 2012 laaditussa Tampereen hulevesiohjelmassa seuraavanlaisia suosituksia:

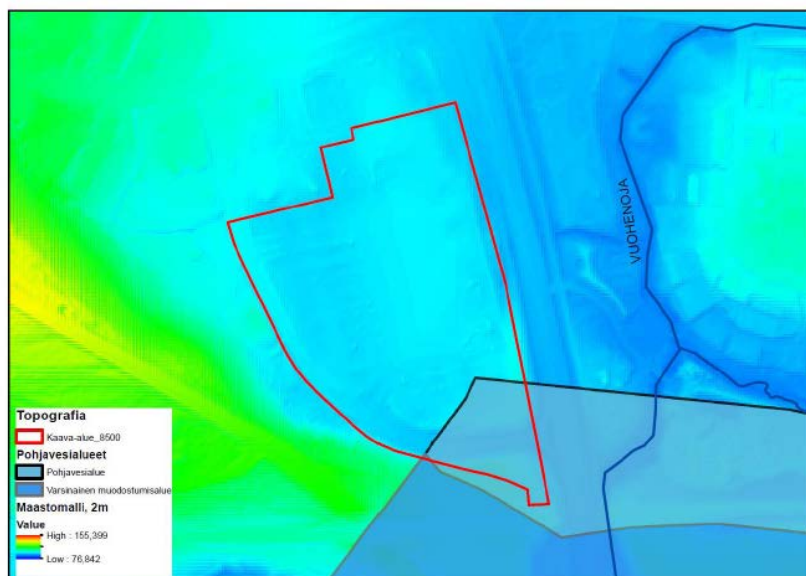
1. Pohjaveden muuttuminen on estettävä.
2. Iidesjärven tilaa tulee parantaa.
3. Viinikanojan, Vuohenojan ja Pyhäojan valuma-alueilla hulevesivirtaamia ei saa

lisätä.

4. Pyhäjärven Viinikanlahden fosforikuormitusta tulee vähentää pitkällä aikavälillä.



Kuva 9. Ote hulevesien nykytilakartasta. Vihreällä hulevesiverkosto virtaussuuntanuolineen / Pöyry 2013.



Kuva 10. Maastomalli suunnittelualan topografiassa ja pohjavesialue / Pöyry ja Maanmittauslaitos 2013, lähte: OIVA-tietokanta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Alue on osa Kalevanrinteen täydentyvää ja tiivistyvää kaupan aluetta. Liikenteellisesti tärkeät Sarvijaaakonkatu ja Rieväkatu kulkevat alueen pohjois- ja länsireunaa. Kaava-alueen itäpuolella kulkee Hervannan valtavyylä, jonka liittymän yhteydessä on tilaa vievää kauppaa, mm. Isku. Alueen eteläpuolella on Kalevanharjun virkistysalue ja Tampere-Jyväskylä-rautatie.

Kaupunki-/taajamakuva

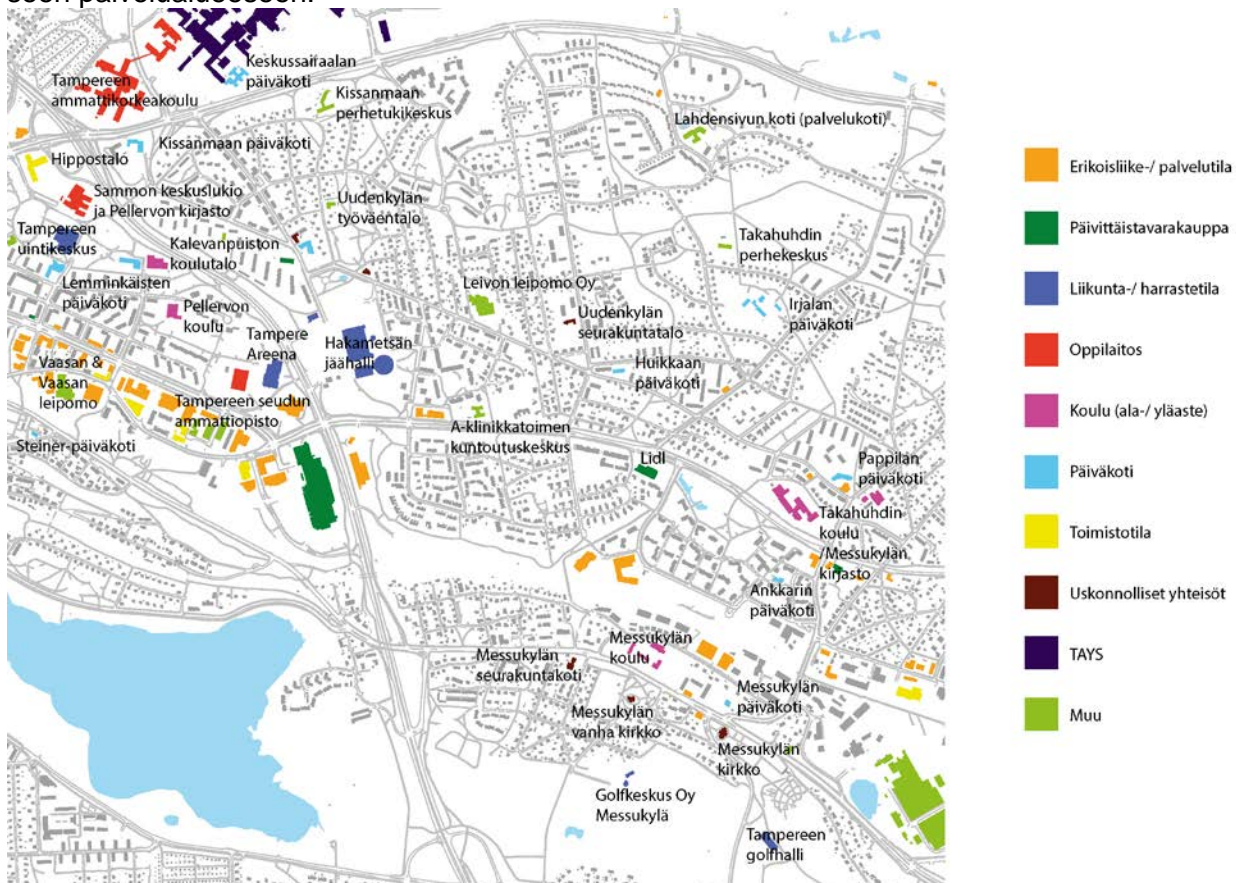
Alue on kaupunkikuvallinen solmukohta, jossa Kalevan omaleimainen asuinalue vaihtuu suurten liikerakennusten leimaamaksi keskustan reunavyöhykkeeksi. Leveät katumiljööt ja laajat pysäköintikentät hallitsevat aluetta ja Hervannan valtavyylän liittymien suurimittakaavainen katumiljöö.

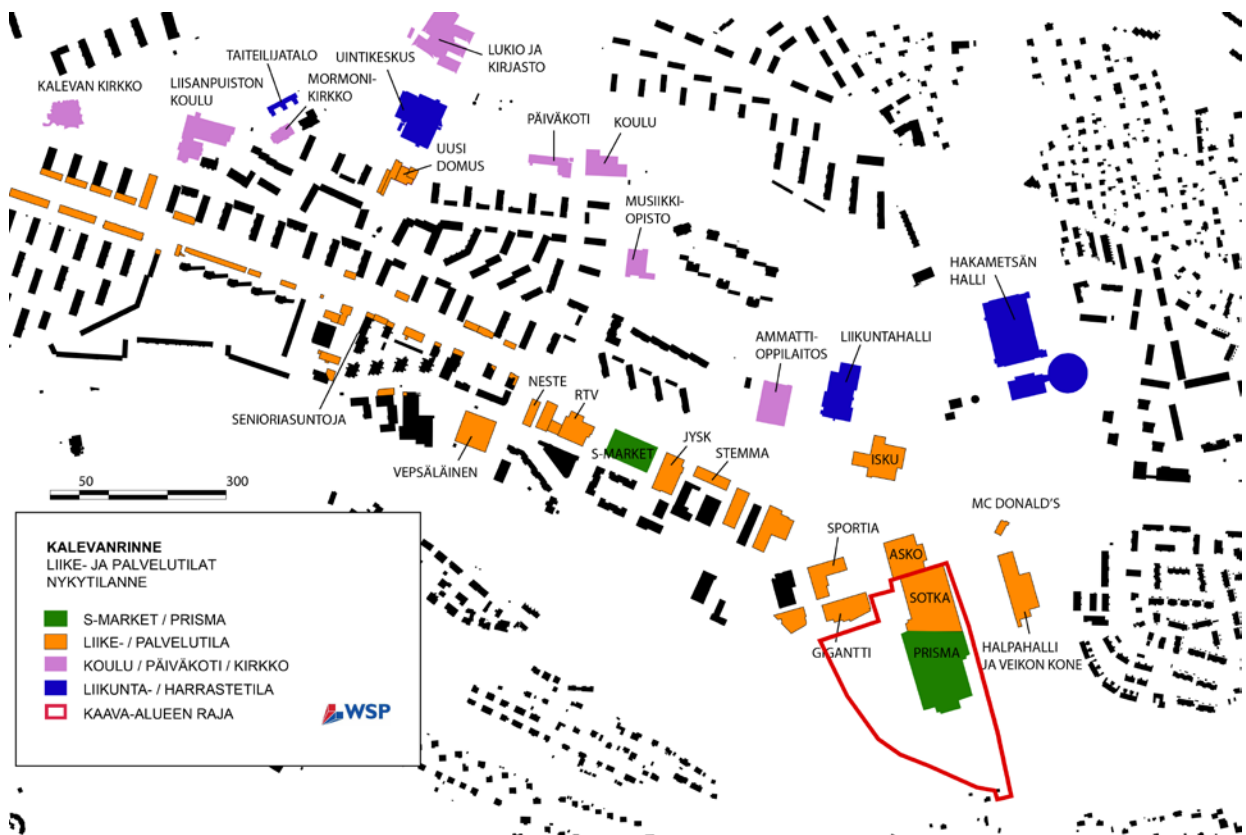
Asuminen

Varsinaisella kaava-alueella ei sijaitse asumista, mutta Kalevan kaupunginosa on kerrostalovoittoa asuinalueita. Kaava-alueen länsipuolelle ollaan asemakaavoittamassa asuinkerrostaloaluetta parille tuhannelle asukkaalle.

Palvelut

Kaava-alueen läheisyydessä on kattavat palvelut. Päivittäistavarakauppojen lisäksi alle 2 kilometrin etäisyydellä on Kalevan kirkko, lukio ja kirjasto, päiväkotit, ammattioppilaitos sekä harrastamahdollisuuksia tarjoavat uimahalli, liikuntahalli ja Hakametsän halli. Kaava-alue kuuluu Tampereen itäiseen palvelualueeseen.





Kuvat 11., 12. Alueen palvelut.

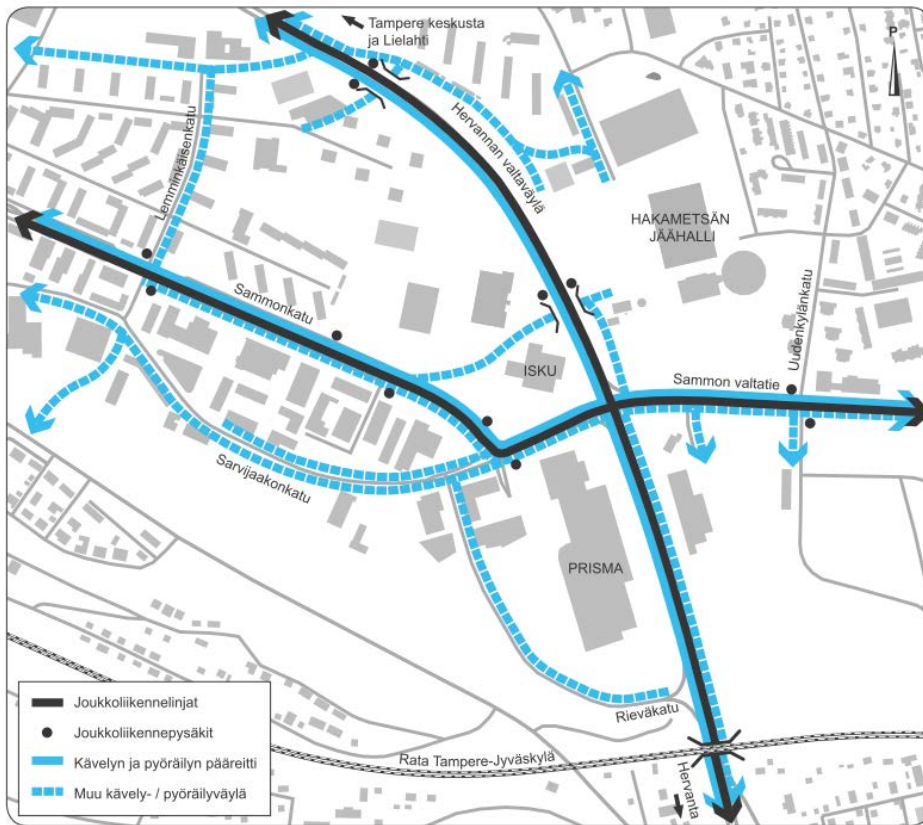
Liikenne

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

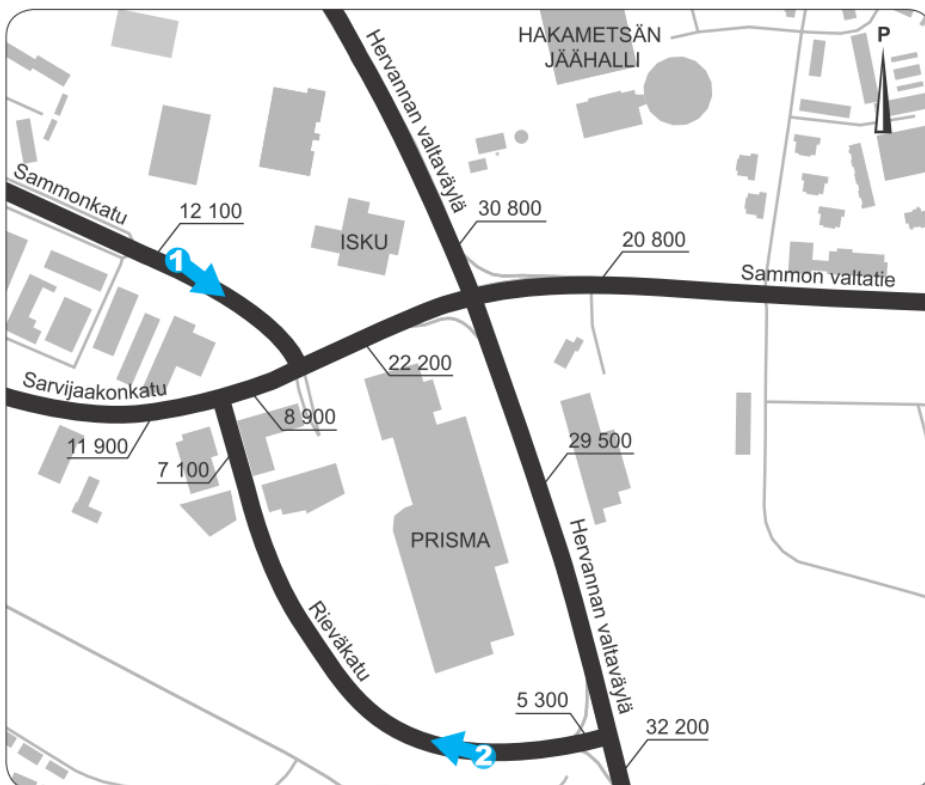
Alueen itäpuolella kulkee Hervannan valtavyöly, josta on Rieväkadun kautta liittymä Sarvijaakonkadulle. Alueelle pääsee keskustasta pyörällä Sammonkatua pitkin, joka on merkitty Tampereen seudun pyöräilykartassa seudulliseksi pääreitiksi. Etäisyys keskustaan on noin 3 km.

Alueelle on laadittu Kalevanrinteen yleissuunnitelman yhteydessä Kalevanrinteen katuverkon yleissuunnitelma (Ramboll, 2013), johon sisältyy myös uusi kaupunkiraitiotie. Kaava-alueen luoteispuolelle on suunniteltu raitiotien ja bussien vaihtopysäkki.

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



Kuva 13. Alueen kävelyn ja pyöräilyn yhteydet sekä joukkoliikenteen linjat ja pysäkit. (Ramboll 2013).



Kuva 14. Nykyiset liikennemäärät / Ramboll 2013

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole tiedossa olevia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Asemakaava-alueen eteläpuolelle sijoittuu muinaismuistolailalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös, Kalevankankaan taistelupaikka (mj.tunnus 1000020982). Kalevanharjun alueella käytiin 28.3.1918 ”Kiirastorstain suurtaistelu”, joka oli verisin koko Tampereen valtauksessa ja sisällissodan suurimpia taisteluja (Voionmaa, Tampereen kaupungin historia IV, 84). Punaiset käyttivät harjua ”luonnonlinnoituksena”, mutta mahdollisesti ehtivät myös tehdä kevyitä varustuksia. Erään lähteen mukaan punaisilla oli hyvin valmistettuja asemia harjulla. Alueen keskellä, harjun laella kulkee luode-kaakkosuunnassa historiallisesti merkittävä Tammerkoski-Hämeenlinna -tielinja.

Kalevanrinteen osayleiskaava-alueen arkeologisessa inventoinnissa todettiin rakentamattomalla puisto- ja metsäalueella Kalevantien pohjoispuolella, harjun pohjoisrinteellä, lukuisia erilaisia ihmistehtoisia kuoppia ja kuopanteita. Nämä ovat enimmäkseen 1900-luvun hiekanotto- ja roskakuoppia tms. Muinaisjäännöksiä todettiin alueelta tavatut hiilimiilut. Nämä ovat pyöreitä, suppilomaisia kuoppia, joiden pohjalla oli paksu hiili- ja kekälekerros, ja niissä on tehty koti- tai kyläsepän tarpeiksi ajohiiliä. Alueelta todettiin myös kahdeksan pyöreää, halkaisijaltaan 3–4-metristä kivikehää, joiden funktio jäi epäselväksi, mutta jotka voivat liittyä alueella 1939–44 toimineisiin ilmatorjuntayksiköihin.

Alueen historiaa

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

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

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

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

Kalevanrinteen itäosaa ryhdyttiin rakentamaan 1970-luvulla. Itäosasta kehittyi merkittävä kaupallinen keskus Tampereelle. Kaihari Centerin teräspeltinen rakennus valmistui vuonna 1970 yhtenä Tampereen ensimmäisistä automarketeista. Sen pohjoispäädyssä toimi huonekaluliike ISKU, nykyisin Askon. Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee entinen Keha-Tex, nykyinen Sportia, joka rakennettiin 1973 ja rengasliikkeenä 1969 aloittanut rakennus, jonka uudistamisen jälkeen vuonna 2000 tiloihin muutti Gigantti. Sportian ja Askon välissä sijaitsi 1970-luvulla rakennettu Union-huoltoasema, joka on sittemmin purettu. 1979 Sokos-market avasi ovensa Kaihari Centerin viereen eteläpuolelle.

Prisman rakennusta on laajennettu ja uudistettu useaan otteeseen: Rakennusta on laajennettu viimeksi vuonna 2008, jolloin suunnittelijana toimi Aihio Arkkitehdit.

Kaihari Center v.1983, Scan-Foto, Vapriikin kuva-arkisto.



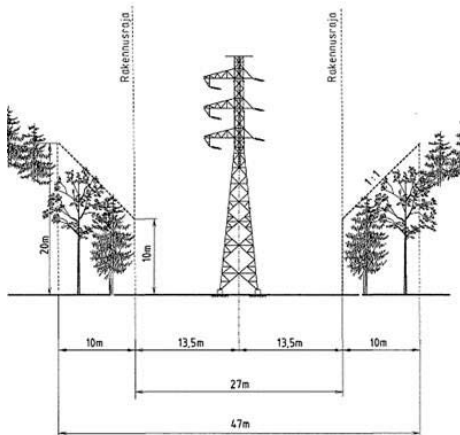
kuva 15.

Tekninen huolto

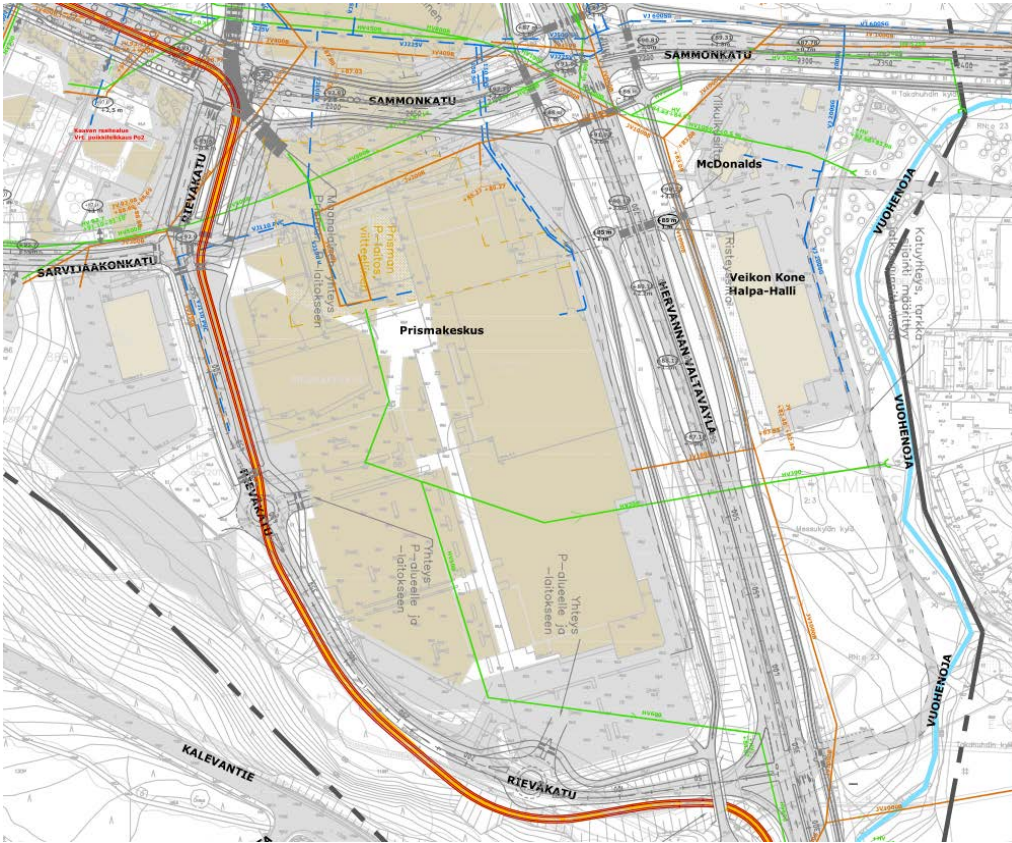
Alueella on varsin kattava viemäri-, hulevesi- ja käyttövesiverkosto. Liittymät vesijohtoihin ja jätevesiviemäriin sijoittuvat asemakaava-alueen pohjoispäähän. Alueen läpi kulkee pohjoisesta etelään ja itään hulevesiputkia kohti Vuohenojaa. Asemakaava-alueen pohjoispuolelle sijoittuu kaukolämpöjohtoja.

Kaava-alueen länsipuolella sijaitsevalle sähköasemalle kulkee alueen eteläosan läpi 110 kV voimalinja Rieväkadun ja osittain korttelialueen yli. Voimajohtoalueen rakentamiskieltoalue on 13,5 metriä keskilinjasta molempiin suuntiin. Tällä alueella kaikki rakenteet ja istutukset on hyväksyttävä johdon omistajalla. Alue rakentamiskieltoalueelta voimajohtoalueen rajaan on reunavyöhykettä, jossa puuston pituutta rajoitetaan. Reunavyöhykkeelle rakentaminen on sallittua, mikäli johtavista rakenteista ja maadoituksista pyydetään lausunto johdon omistajalta. Tampereen Sähköverkko Oy:n edustajan mukaan suositukseksi on, että koko johtoalue merkitään kaavaan.

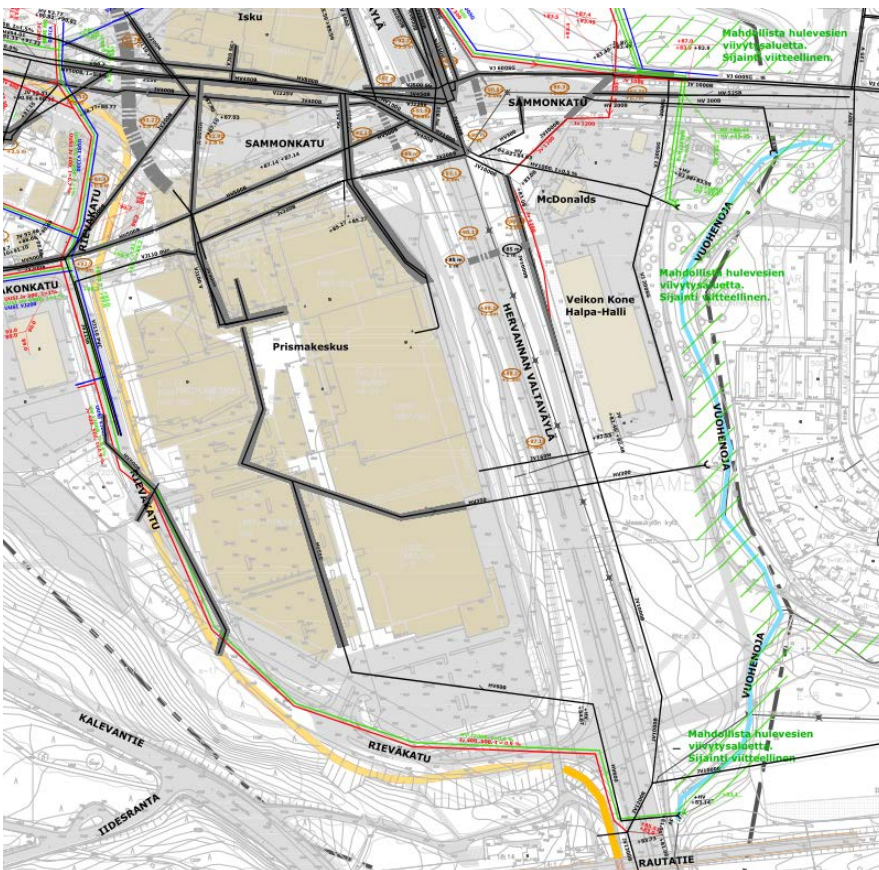
Tampereen kaupunki on pohtinut sähköverkkohanketta, jossa 110 kV linja siirrettäisiin maan alle välillä Alasjärven sähköasema – Kalevan sähköasema. Hankkeen kannattavuutta tutkitaan.



kuva 16. Kuva johtoaukosta.



Kuva 17. Ote vesihuollon nykytilakartasta. Nykyiset vesijohdot sinisellä katkoviivalla ja nykyiset jätevesiviemärit ruskealla viivalla ja nykyiset hulevesiviemärit vihreällä / Ramboll 2013

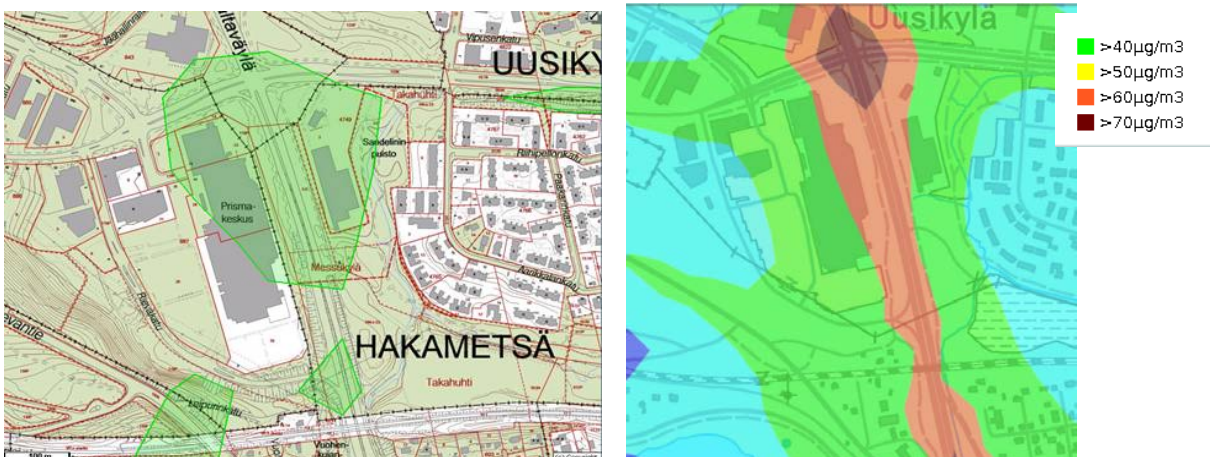


Kuva 18. verkostosiirtojen alustava yleissuunnitelma / Ramboll 2013. Asemakaavan pohjoispuolelle sijoittuu kaukolämpöpuitkia ja 20 kv sähkökaapeleita.

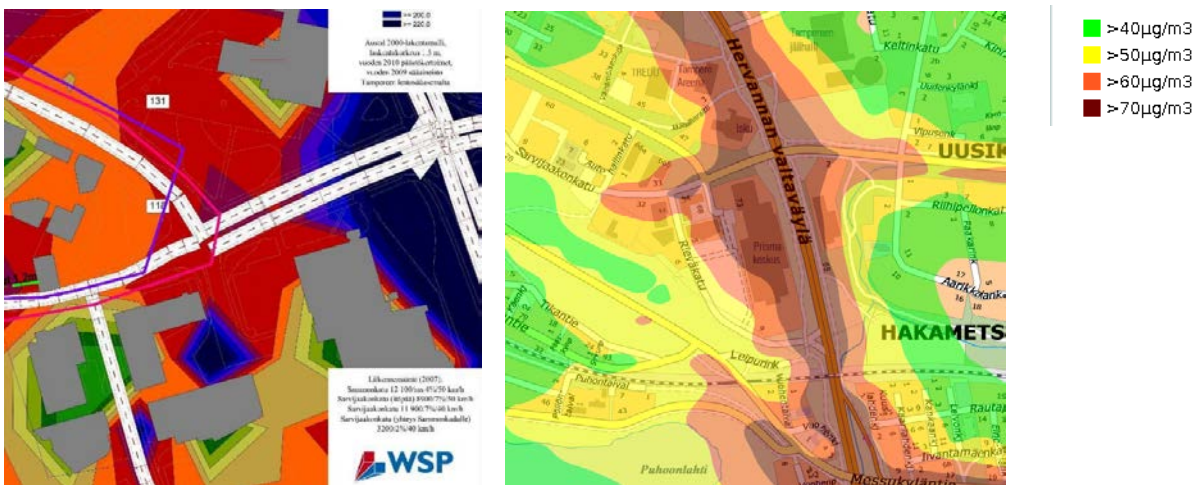
Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Tampereen kaupungin teettämän päästöjä ja ilmanlaatua mittaavan tutkimuksen yksi mittauspiste sijaitsi Kalevassa, kaava-alueen läheisyydessä. Ilmanlaatu on mittausten perusteella ollut hyvä. Pienhiukkasten pitoisuuden vuosikeskiarvo oli Kalevassa $7 \mu\text{g}/\text{m}^3$, kun vuosikeskiarvolle annettu raja-arvo on $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Typpidioksidin pitoisuuden vuosikeskiarvo oli Kalevassa $13 \mu\text{g}/\text{m}^3$ vuosiraja-arvon ollessa $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Noin puolet typen oksidien päästöistä tulee liikenteestä. (Tampereen kaupunki 2012.)

Tampereen ilmanlaatuselvityksessä 2013 todetaan sitovat ilmanlaadun raja-arvot, jotka sisältyvät Valtioneuvoston asetukseen ilmanlaadusta 38/2011. Kaava-alueella NO_2 -pitoisuudet alittavat ohjearvotason $70 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ilmanlaatumallinnuksessa 2011. PM_{10} -pitoisuudet ylittävät paikoin ohjearvotason $70 \mu\text{g}/\text{m}^3$, mutta Tampereen ympäristönsuojelun mukaan liikerakennusten piholla ei oleskella, joten haitta jää vähäiseksi Prisman osalta.



Kuva 19. (vas) Alueet joilla typpidioksidipitoisuudet NO_2 -pitoisuudet ylittävät arvon $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ vuonna 2020.
Kuva 20. (oik) NO_2 -pitoisuudet Tampereen ilmanlaatumallinnuksessa 2011 (vuorokausiohjearvo)



Kuva 21. Ote raportista "Kalevanrinteen asemakaava-alueiden 8477 ja 8478 laskennallinen tarkastelu ilman typpidioksidipitoisuuksista / WSP Finland Oy". Asemakaava-alueen pohjoisosassa typpidioksidipitoisuudet NO_2 vaihtelevat $20\text{-}200 \mu\text{g}/\text{m}^3$ välillä.
Kuva 22. PM_{10} -pitoisuudet Tampereen ilmanlaatumallinnuksessa 2011 (vuorokausiohjearvo).

Rakennettu ympäristö

Asemakaava-alueella on toteutunutta rakentamista 25 150 k-m². Rakennuskanta muodostuu 1970 Kaiharin ja 1977 rakennetusta Sokosmarketin rakennuksista, joita on myöhemmin laajennettu ja uusittu. Alueen nykyisissä rakennuksissa toimii mm. Prismakeskus ja huonekalukauppoja sekä pienempiä erikoisliikkeitä. Kaava-alueesta luoteeseen levittyy v. 1965 rakennettu entinen kauppapilaitoksen rakennus ja puistoaluetta. Hervannan valtavyöhykkeen varressa on vuonna 1983 valmistunut Iskun kaksikerroksinen liikerakennus.

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

3.1.4 Maanomistus

Nykyinen tontti XIX-887-19 on Pirkanmaan Osuuskaupan omistuksessa. Muut kaava-alueen tontit 887-20 ja 24 ovat vuokrattuja Pirkanmaan Osuuskaupalle, mutta kaupungin omistuksessa. Muu osa kaava-alueesta on kaupungin puisto- ja katualuetta.

Kaava-alueen pohjoisrajaan rajoittuva tontti 23 ja sen viereinen tontti 5 ovat vuokrattuja Pirkanmaan Osuuskaupalle, mutta kaupungin omistuksessa. Tontit 8 ja 21 kaava-alueen pohjoispuolella ovat Pirkanmaan Osuuskaupan omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Pirkanmaan 1. maakuntakaavassa (vahvistettu 29.3.2007) suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A). Ohessa on esitetty alueeseen ja sen lähivaikutusalueeseen kohdistuvat merkinnät ja määräykset:

A Taajamatoimintojen alue.

Merkinnällä 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-, puisto- ja erityisalueita sekä pääväyliä pienempiä liikennealueita.

pv Vedenhankinnan kannalta tärkeä pohjavesialue.

Merkinnällä osoitetaan vedenhankinnan kannalta tärkeitä pohjaveden muodostumisalueita.

Vähittäiskaupan suuryksikkö.

(k ml)

Merkinnällä osoitetaan vaikutuksiltaan seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön alue. Merkintä on tarkoitettu sellaisten vähittäiskaupan suuryksiköiden osoittamiseen, jotka eivät sijoitu keskustatoimintojen alueelle (C, ca).

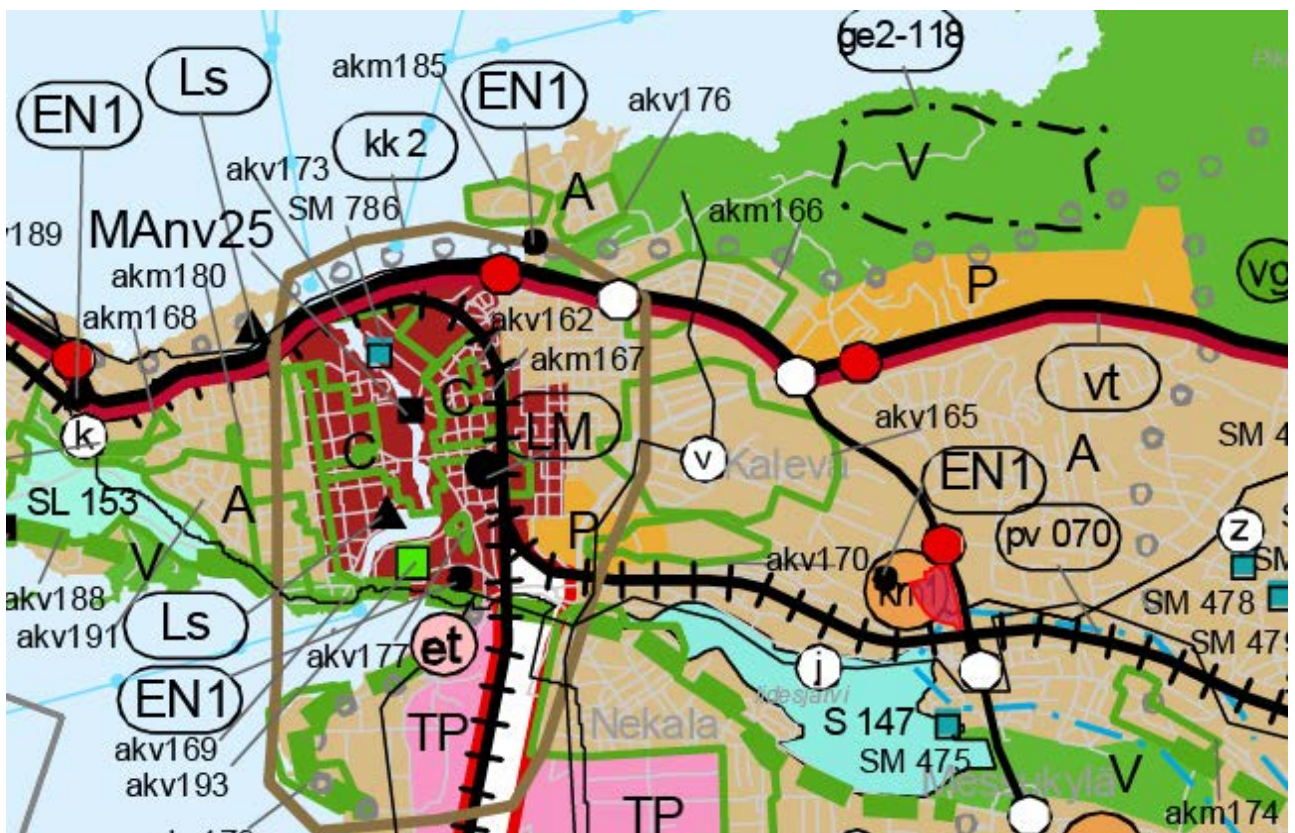
Suunnittelumääräys:

Merkinnän osoittamalle alueelle saa sijoittaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön.

Suuryksikön mitoituksessa ja tarkemmassa sijoittumisessa on otettava huomioon seudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei vähittäiskaupan suuryksikkö aiheuta palvelutarjonnassa alueellisia tai väestöryhmittäisiä palveluiden saavutettavuuteen vaikuttavia merkittäviä haitallisia muutoksia. Aluetta ei saa myöskään ottaa käyttöön ennen kuin alueelle johtavat liikennejärjestelyt on toteutettu sinne sijoitettavan toiminnan laajuuden edellyttämällä tavalla.

- EN1 **Sähköasema.**

Merkinnällä osoitetaan sähkönsiirron runkoverkkoon (400 kV, 110 kV) liittyviä sähköasemia.



Kuva 23. Ote maakuntakaavasta, jossa asemakaava-alue rajattu karkeasti punaisella.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Kalevanrinteen osayleiskaava 24.5.2011. Asemakaava-alue on osayleiskaavassa kaupallisten palveluiden aluetta jolle saa rakentaa myös liike- ja palvelutiloja sekä asuinympäristöön soveltuvia työpaikkatiloja (KM-5), katualuetta sekä eteläreunaltaan Maiseman ja luonnonhoitoalueeksi varattu lähivirkistysalue, kuten ranta, vesistön suoja-alue, harju, rinne maisemapelto, tai niitty (VLM-1). Ohessa on kaikki asemakaava-aluetta koskevat yleiskaavamerkinnot ja -määräykset:

YLEISMÄÄRÄYKSET

Yksityiskohtaisessa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakentamistavan soveltumiseen Kalevan valtakunnallisesti arvokkaaseen kokonaisuuteen sekä Sammonkadun elävyyteen. Sammonkadun päätteen sekä Sammonkadun ja Hervannan valtavyylän 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.

KM-5

KAUPALLISTEN PALVELUIDEN ALUE, JOLLE SAA SIIJOITTAA SEUDULLISESTI MERKITTÄVÄN VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖN

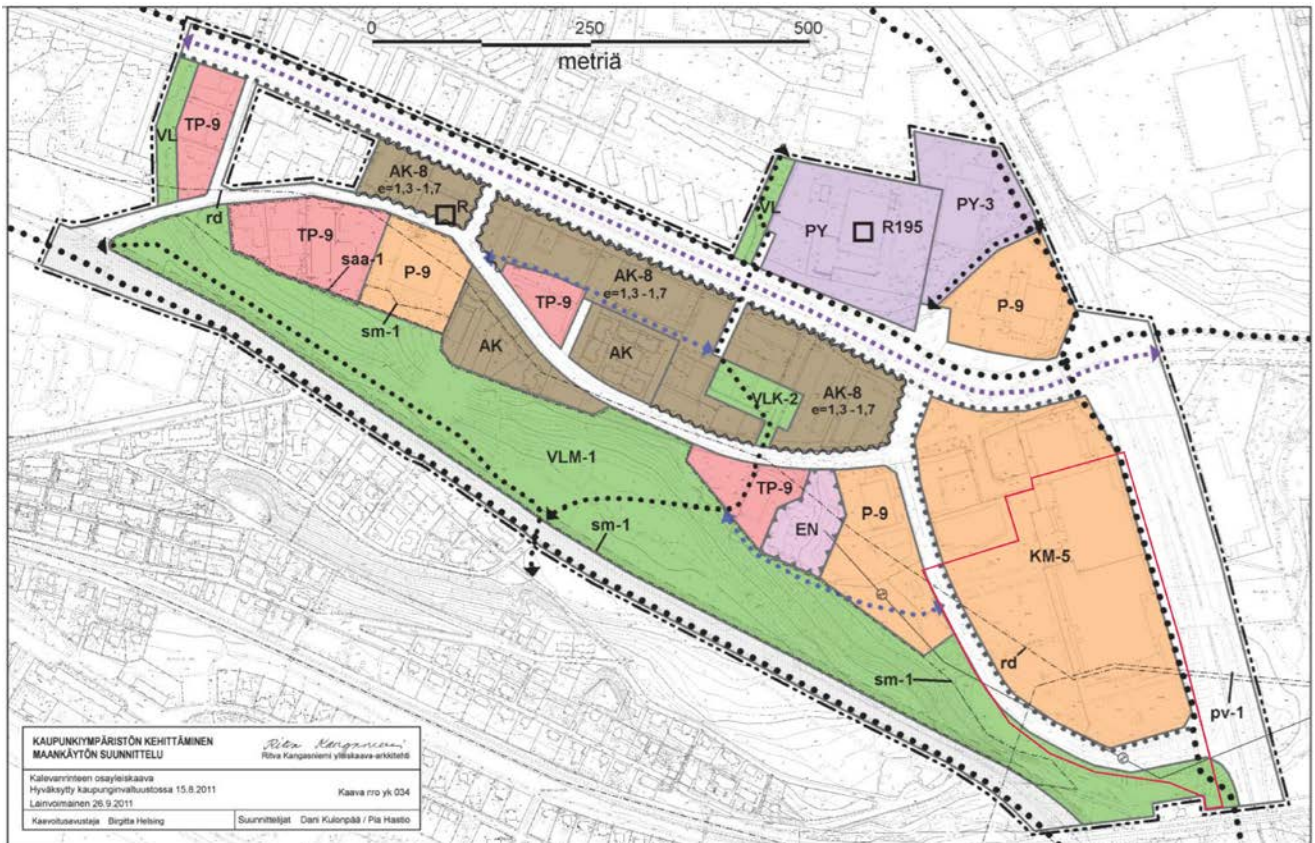
Alueelle saa sijoittaa yhteen yksikköön vähittäiskaupan kerrosalaa enintään 65000 k-m², josta päivittäistavara-kaupan kerrosalan osuus on enintään 6000 k-m², muun kuin paljon tilaa vaativan erikoistavakaupan osuus kerrosalasta on enintään 40000 k-m² ja paljon tilaa vaativan erikoistavakaupan osuus kerrosalasta 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 valtavyylän 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.

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 huomioonottava yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen.

- KATUALUE
- pv-1 VEDENHANKINTAA VARTEN TÄRKEÄ POHJAVESIALUE
- rd ALUE, JOLLA RADONPITOISUUS ON YLI 400 Bq/m³
- KEVYEN LIIKENTEEN PÄÄREITTI
- KEVYEN LIIKENTEEN REITTI



Kuva 24. Kalevanrinteen osayleiskaava, kaava nro yk. 034, kartta 24.5.2011. Asemakaava-alue on rajattu punaisella.

Asemakaavat

7101

Asemakaavam muutoksen alueella on voimassa 4.4.1995 vahvistettu asemakaava nro 7101 jonka tonttien 887-17 ja 18 osia sekä tontteja 19 ja 20 tämä asemakaavan muutos koskee. Asemakaava-alueen tontit ovat muuttuneet tonttijakojen myötä siten, että asemakaava koskee tontteja 19, 20 ja 24.

Tontti 24 muodostuu vanhojen tonttien 18 ja 19 osista. Asemakaava-alueen tontit 19 ja 24 on osoitettu voimassa olevan asemakaavan perusteella liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-11). Tontilta on varattava autopaikkoja merkinnän osoittama määrä. Autopaikkavaatimuksena on 1 ap/50m². Rakennusoikeutta on osoitettu rakennusaloittain 11000 kem² tontille 19 ja uuden tonttijaon myötä 12 969 kem² tontille 24. Kerrosluvuksi tontilla 19 on merkitty I ja tontilla 24 I ja II. Tonteilla 19 ja 24 ovat voimassa pysäköintirasitteet kohdistuen LPA -tonttiin 887-20, jolta autopaikat tulee osoittaa.

Tonttia 887-19 koskevat muut merkinnät ja määräykset

Tontin rakennusaloilla on merkintä (p-2), jonka mukaan pysäköintiä saadaan sijoittaa rakennuksen katolle. Tontin eteläosilla ovat merkinnät vaara-alue, pysäköintipaikka (p-6), jonka mukaan puulajin valinnassa on huomioitava sähkölinja sekä pysäköintipaikkamerkintä (p-7 (30%)), jonka mukaan sen pinta-alasta on suluissa osoitettu määrä käytettävä puin ja pensain istutettavaksi tontin osaksi. Merkinnällä ra-3 on osoitettu ajoluiskan tai rampin rakennusala. Tontin itälaitaan on merkitty ajoyhteysvaraus tonttien 23 j 24 tarpeisiin. Alueelle on rakennusaloille merkitty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa sekä sähkölinjaa varten varattu alueen osa vaara-alueineen.

Tontti 887-20 on osoitettu pysäköintikortteliksi (LPA). Pysäköintikorttelissa on merkitty rasitteet edellä mainituille tonteille 19 ja 24 sekä kaava-alueen ulkopuolisille tonteille 887-21 ja 23. Pysäköintikortteissa on merkitty rakennusoikeutta 100 kem² ja rakennusala I -kerroksiselle rakennukselle. Alue on merkitty pysäköimispaikkana (p-5), jonka mukaan autopaikkarivien väliin on istutettava puita vähintään 15 m välein. Tontilla on merkitty myös maanalaista johtoa varten varattu alueen osa sekä sähkölinjaa varten varattu alueen osa vaara-alueineen.

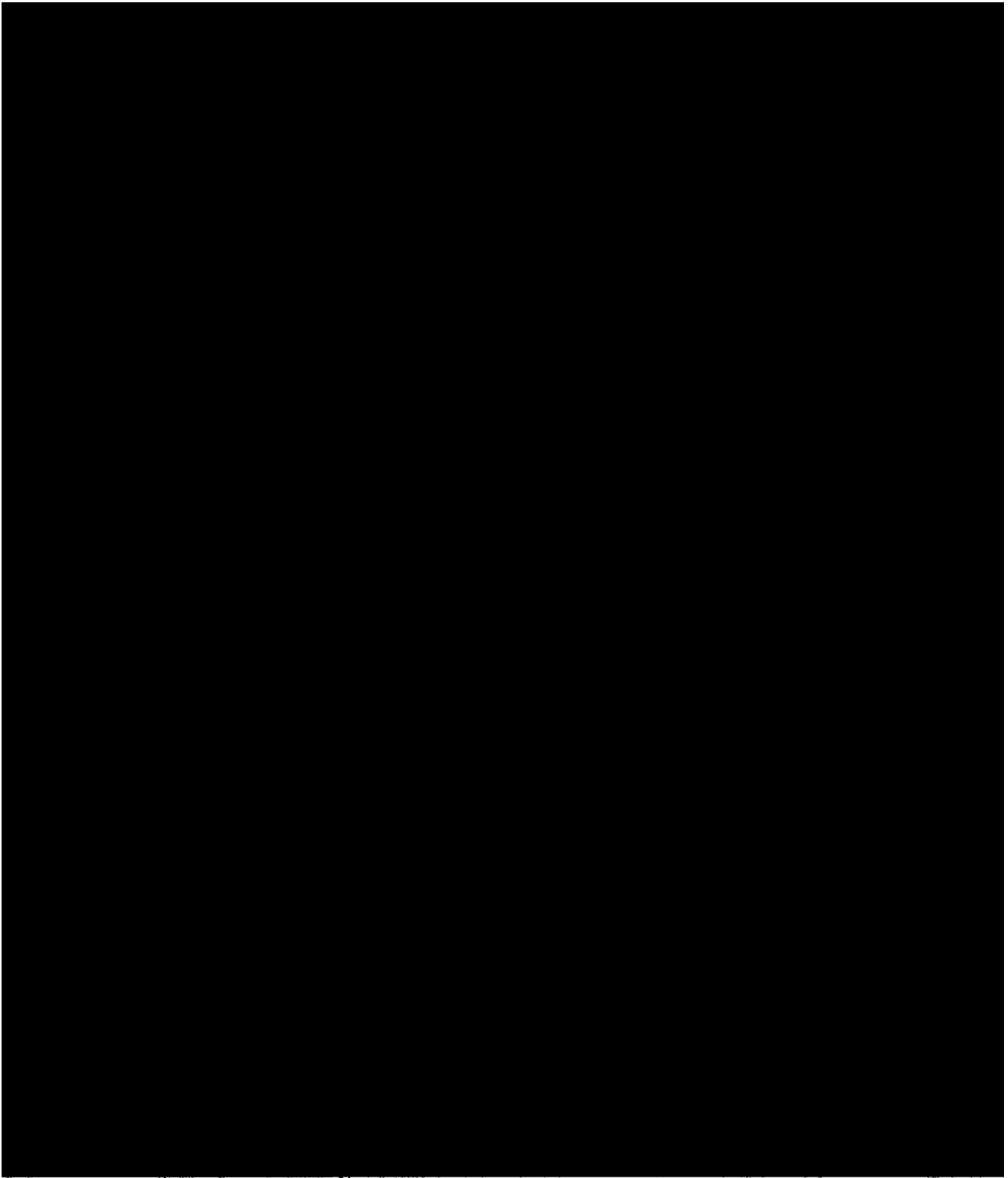
Asemakaava-alue sijoittuu etelässä lähivirkistysalueelle (VL), jolla sijaitsee merkinnällä s-17 rajattu alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita siten, että siitä muodostuu puistometsän reunavyöhyke. Lähivirkistysalueen pohjoisreunalle on merkitty ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Kaava-alueeseen sisältyy myös Rieväkadun katualuetta länsiosalla.

7617

Kaava-alueeseen sisältyvällä Hervannan valtavyöhykän osalla on voimassa 6.9.2000 vahvistettu asemakaava nro 7617, jonka mukaan alue on katualuetta ja sille on merkitty liittymäkielto Prisman suuntaan sekä ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Hervannan valtavyöhykän ja Rieväkadun risteysalueella kaavassa on merkitty vaara-alue ja eritasoristeys (e) aluumerkinnöin.

2013 laaditun tonttijaon perusteella asemakaava-alueen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on tällä hetkellä 24069 k-m²



Kuva 25. Ote asemakaavasta 7101 ja kaava-alueen raja.

Kalevanrinteen yleissuunnitelma

Kalevanrinteen yleissuunnitelma on päivätty 23.4.2013 (WSP Finland Oy). Asemakaava-alueen osalta alueelle osoitettiin laajennusvara liikekeskukselle, pysäköintilaitos sekä muutokset liikenneverkossa kuten uudet kiertoliittymät ja kaupunkiraitiotien varaus. Prismakeskukselle merkittiin kerosalaksi 65 000 k-m², josta tälle asemakaava-alueelle sijoittuu osa.



Kuva 26. Kalevanrinteen yleissuunnitelman havainnekuva. Kaava-alueen rajaus kuvassa punaisella.

Yleissuunnitelmavaiheen hulevesiselvitys ja -suunnitelma

Kalevanrinteen yleissuunnitelma-alueelle on tehty hulevesiselvitys ja laadittu hulevesien hallinnan yleissuunnitelma 19.6.2013 (Pöyry Finland Oy). Raportissa suositellaan käytettäväksi virtaaman tasaamiseen maanalaisia viivytysrakenteita sekä mahdollisuuksien mukaan viherpainanteita. Viivytyspainanteiden, altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytysrakenteiden yhteyteen voidaan varata lietetilavuutta. Tälle kaava-alueelle on laskettu 1,5 ha läpäisemätöntä pintaa joka tarkoittaa yhteensä 150 m³ viivytystilavuutta.

Prismakeskuksen alueen hulevesiselvitys ja -suunnitelma

Prisman kaavamuuotosalueelle on tehty yleissuunnitelmatasoinen hulevesiselvitys (Pöyry Finland Oy, luonnos 5.2.2014). Suunnitelma viimeistellään kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana. Raportissa todetaan, että pääpaino hulevesien hallinnassa on korttelikohtaisessa viivytyksessä ja kiintoainekuormituksen vähentämisessä sekä öljynerotuksessa. Periaatteena on, että puhtaat kattovedet pidetään erillään likaisemmista liikennealueilla ja parkkipaikoilla muodostuneista hulevesistä. Vedet voidaan johtaa samaan hulevesiviemäriin, kun liikennealueilla ja parkkipaikoilla muodostuneet hulevedet on johdettu öljynerotuksen kautta. Reunaehdot huomioiden alueella voidaan toteuttaa Tampereen hulevesiohjelman mukaisia hallintamenetelmiä.

Liikenne- ja piha-alueilla voidaan hulevesien muodostumista vähentää käyttämällä läpäiseviä pintamateriaaleja. Biosuodatus- ja biopidätysrakenteita voidaan sijoittaa esimerkiksi parkkipaikkojen tai liikennealueiden läheisyydessä oleville viheralueille. Imetysrakenteiden soveltuvuus tulee selvittää tarkemmilla maaperätutkimuksilla. Pohjaveden suojele tulee huomioida Prisman tontilla. Tä-

män vuoksi kaikki toteutuneen asemakaavan parkkipaikalla muodostuvat hulevedet olisi hyvä joh-
taa öljyn- ja hiekanerottimen kautta.

Raportissa suositellaan käytettäväksi virtaaman tasaamiseen maanalaisia viivytysrakenteita sekä
mahdollisuuksien mukaan viherpainanteita. Suunnittelualueelle määritelty tarvittava viivytystilavuus
on 150 m³. Viivytysrakenteiden suojaetäisyytenä rakennuksiin käytetään 5 metriä ja puihin 2 met-
riä.



kuva 27. Hulevesien hallinnan yleissuunnitelma, luonnos / Pöyry 2014

Kalevanrinteen katuverkon yleissuunnitelma

Kalevanrinteen yleissuunnitelmatyön yhteydessä on laadittu Kalevanrinteen liikennettä ja katuja
koskeva katujen yleissuunnitelmaluonnos 28.8.2013 (Ramboll Finland Oy). Raportissa on esitetty
1. vaiheen toimenpiteet sen mukaan että Prismakeskus laajenisi 10 000 k-m2 nykyisestä. Sen
mukaan kaava-alueen toteuttamisen edellytykseksi tarvitaan Sammonkadun osan siirto ja Sarvijaa-
konkadun ja Rieväkadun risteyksen muutostyöt.

Hulevesijärjestelyt muu-
tetaan selvityksessä
asemakaavaehdotuksen
mukaisiksi



kuva 28. Katuverkon yleissuunnitelma, liikennejärjestelyt ensimmäisen vaiheen jälkeen / Ramboll 2013

Liikennetarkastelu, Kalevanrinteen ensimmäinen rakennusvaihe

Prisman asemakaavan yhteydessä tutkittiin katuverkon yleissuunnitelman ensimmäisen vaiheen toimenpiteiden ja nykytilanteen toimivuuden eroja (Ramboll luonnos 14.11.2013). Nykytilanteessa Hervannan valtavyälän ja Sarvijaaakonkadun liittymän kapasiteetti ylittyy ajoittain iltahuipputunnin aikana. Ylikuormittuneen liittymän toimivuus vaihtelee huomattavasti päivästä toiseen. Rieväkadun ja Hervannan valtavyälän suuntaisliittymä korvattuna valo-ohjatulla liittymällä parantaisi liittymän toimivuutta.

Oletuksella, että kaavan toteuduttua Prismän päivittäistavarakauppa laajenee 1 000 km²:n verran ja erikoistavarakauppa 14 000 km²:n verran, Prismän laskennallinen liikenteen kasvu kauppakeskuksen alueelle/alueelta nousee +53 %. Simulointien perusteella todettiin, että tilanne on silti huomattavasti nykytilannetta parempi:

- Hervannan valtavyälän/ Sammonkadun liittymän ylikuormitustila helpottuu, sujuvuus parempi
- Sammonkadun liittymän viiveet hieman kasvavat
- Hervannan valtavyälän/Rieväkadun liittymän toimivuudessa ei ole ongelmia
- Rieväkadun tonttiliittymiä ei toimivuusnäkökulmasta tarvitse muuttaa kiertoliittymiksi, mutta hillitsisivät läpiajoliikenteen nopeuksia

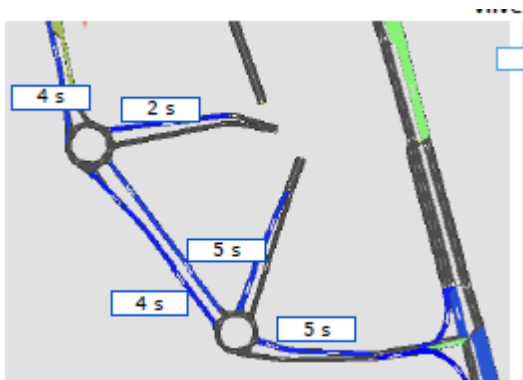
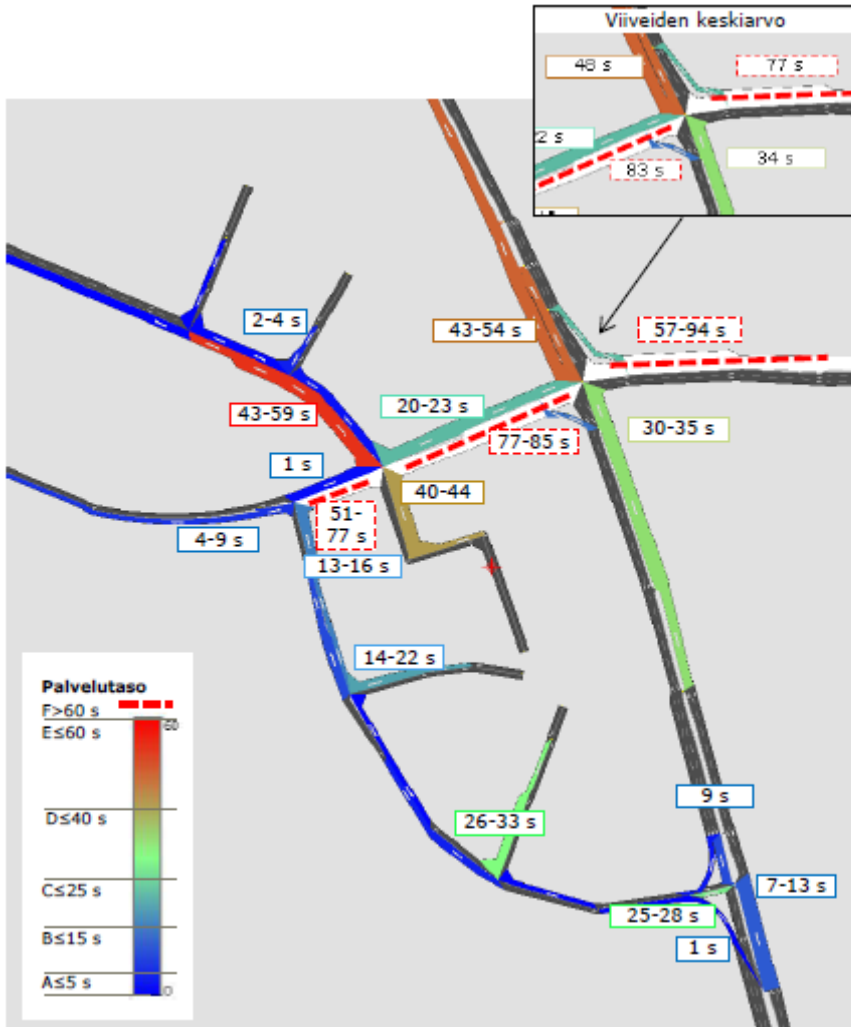
Herkkyystarkastelussa eli oletettaessa, että uuden maankäytön matkat ovat 100 %:sti uusia alueelle suuntautuvia matkoja:

- Uuden liittymän ansiosta Hervannan valtavyälän sujuvuus on nykytilannetta parempi
- Hervannan valtavyälän/Rieväkadun liittymän toimivuudessa ei ole ongelmia

- Rieväkadun tonttiliittymät toimivat nykyisillä liittymäjärjestelyillä, tosin pysäköintialueiden ulosajoille saattaa ajoittain syntyä jonoa

Kiertoliittymien kanssa Prisman liittymien toimivuus paranee:

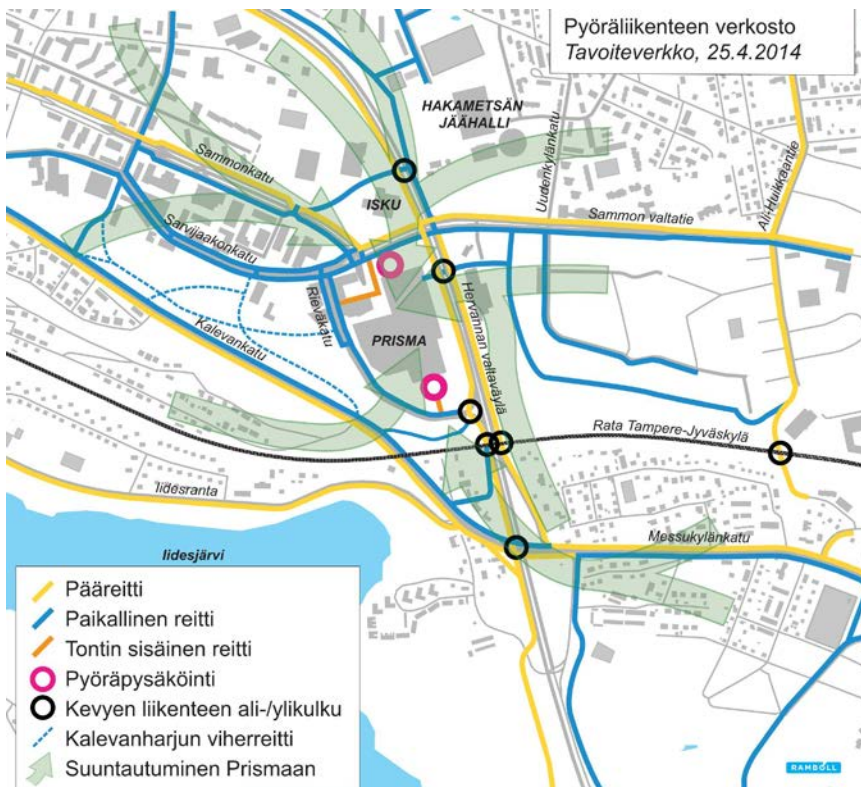
- kiertoliittymät välittävät liikenteen katuverkolle kolmihaaraliittymiä paremmin ja vähentävät kauppakeskuksen ulosajon jonoutumisriskiä.
- Kiertoliittymät rauhoittavat läpiajoliikennettä



kuvat 29., 30. yllä: Herkkyystarkastelun viiveet valo-ohjatulla Rieväkadun/valtaväylän liittymällä. alla: Viiveet kiertoliittymillä / Ramboll 2013

Pyöräilyverkostotarkastelut

Ramboll laati Prisman ympäristön pyöräilyverkostosta kaksi selventävää kaaviota ehdotusvaiheessa. Kävelyreiteistä ei laadittu erillistä kaaviota, koska reittejä on niin tiheästi. Kaaviot ovat kaavan liite no 15.



Kuvat 31., 32. Pyöräilyverkosto Prisman 1. laajentumisvaiheessa (ylh) ja tavoiteverkko tulevaisuudessa (alh).

Ensimmäinen on pyöräilyverkko Prisman 1. vaiheen laajentumisen jälkeen. Tässä tilanteessa pysäköintilaitosta ei ole vielä rakennettu. Kartassa on näytetty myös Prisman tontin sisäiset pyörärei-
tit. Toinen kaavio on pyöräilyverkko kaavan toteutumisen jälkeiseltä ajalta, jolloin pysäköintilaitos on rakennettu. Tässä kaaviossa on myös esitetty tavoitteellisia reittejä, jotka on esitetty Kalevanrin-
teen yleissuunnitelmassa, mutta joita ei ajantasa-asemakaavan mukaan voi vielä toteuttaa, esim. alikulku reitti Prisman kellarin pyöräpysäköintiin. Vihreät nuolet osoittavat reitit Prismaan. Hervan-
nan valtavyölyän ylitystä ei ole Prisman eteläisen sisäänkäynnin kohdalla, mutta asia tulee jatkotar-
kasteluun Hervannan valtavyölyän itäpuolisen maankäytön kehittyessä.

Kaupallisten vaikutusten arviointi

Asemakaavan ehdotusvaiheessa on tarkasteltu osayleiskaavan kaupallisten vaikutusten arvioinnin riittävyttä (Tuomas Santasalo 20.5.2014, luonnos). Kaupallisten vaikutusten arvion luonnos on kaavan liitteenä.

Selvityksessä todetaan, että Prisma-keskuksen tarjonta ja vetovoima kasvavat laajennuksen myö-
tä. Keskus tulee yhä edelleen olemaan pikemmin hypermarket-vetoinen liikekeskus kuin monipuol-
linen kauppakeskus. Prisman markkina-alueen ostovoima on kasvussa, ja alueella tarvitaan näin
ollen lisää liiketilaa. Kalevan Prisman lähialueella kasvaa väestö vuoteen 2030 mennessä 2600
asukkaalla. Päämarkkina-alue kasvaa yli 3000 asukkaalla. Lähialueen päivittäistavarakaupan lisä-
tarve vuoteen 2020 mennessä 1300-2000 k-m² ja vuoteen 2030 mennessä yhteensä yli 3600-
5400 k-m². Päivittäistavarakaupan pinta-alan lisäys vastaa siten lähialueen kysyntään. 15.000
kerrosneliömetrin lisäys erikoiskaupan pinta-alaan vastaa myös hyvin markkina-alueen laskennal-
liseen tarpeeseen. Laskennallista liiketilan lisätarvetta jää myös muille kaupan hankkeille.

Selvitys toteaa edelleen, että alueen kaupalliset palvelut monipuolistuvat, sekä erikoiskaupan
määrä kasvaa ja monipuolistuu. Sammonkadun Prisman puoleisen päädyn kaupallinen vetovoima
kasvaa. Selvityksessä ei nähty merkittäviä vaikutuksia lähikauppojen toimintaedellytyksiin. Niiden
asiakaskunta on toinen kuin hypermarketin eikä Prisman laajennus merkittävästi muuta lähikau-
poissa asiointia. Sammonkadun pienliikkeet ovat valtaosin toisen tyyppisiä kuin market-
keskuksessa. Market-keskukseen sijoittuu yleensä ketjumyymälöitä, jotka palvelevat laajempaa
markkina-alueita. Kivijalkakaupat ovat usein yksityisiä pienyrityksiä / palveluyrityksiä, jotka palve-
levat lähialueen asukkaita. Lähialueen asukasmäärä on kasvussa, eikä pienliikkeiden toiminta-
edellytysten arvioida merkittävästi heikenevän Prisman laajennuksen myötä. Palveluiden alueel-
linen saavutettavuus paranee lähialueella kaupan monipuolistumisen myötä.

Muutokset Prisma-keskuksessa ovat niin pieniä suhteessa Tampereen keskustan palvelutarjon-
taan,
ettei asemakaavan muutoksella ole vaikutuksia keskustaan tai sen keskustan kehittämiseen.
Tampereen keskustassa on liiketilaa noin 330.000 k-m², josta erikoiskauppaa (sis. tavaratalot) on
lähes 130.000 k-m² ja erikoiskauppaa ja palveluita noin 280.000 k-m². Tähän verrattuna erikois-
kaupan ja palveluiden pinta-alan lisäys Kalevassa on pientä. Prisma-keskuksen laajennuksella ei
ole merkitystä keskustan vetovoimaan.

Kaupunkiraitiotie

Alustava yleissuunnitelma Tampereen kaupunkiraitiotien ensimmäisestä osasta, linjasta välille
Hervanta - Keskusta - Lentävänniemi valmistui lokakuussa 2011. Kaupunginvaltuusto hyväksyi jou-
lukuussa 2011 alustavan yleissuunnitelman jatkosuunnittelun pohjaksi. Yleissuunnitelma valmistui
huhtikuussa 2014. Yleissuunnitelman perusteella on tarkoitus tehdä mahdollinen päätös raitiotien
ensimmäisen linjan rakentamisesta.

Kaava-alueen läpi Rieväkatua pitkin kulkee yleissuunnitelmassa (Ramboll / WSP / Tampereen
kaupunki huhtikuu 2014) esitetty linjaus. Kaava-alueen lähin pysäkki sijaitsee yleissuunnitelman

mukaisen Prismakeskuksen joukkoliikenneterminaalin kohdalla, Rieväkatua pohjoiseen. Raitiotien tarkempi linjaus on esitetty Kalevanrinteen katujen yleissuunnitelmassa (Ramboll 2013) ja raitiotien yleissuunnitelmassa. Asemakaavassa varaudutaan raitiotien tuloon tilavarauksilla.



Kuva 33. Suunniteltu raitiotielinjaus ja pysäkit ilmakuvan päällä (tammikuu 2014)

Rakennuttavuusselvitys

Alueelle on tehty rakennettavuusselvityksiä vuosina 1977-2002, jotka on koostettu 19.12.2013 (A-insinöörit). Siinä todettiin, että alueella on vaihtelevan paksuisen täytemaakerroksen alla tiiveydel-
tään vaihtelevia koheesiomaakerroksia. Selvityksessä suositellaan rakennusten perustamista tiiviseen moreenikerrokseen lyötyjen tukipaalujen varaan tai määrämittaisten kitka/koheesiopaalujen varaan. Autohallin pohjakerrosten lattiat suositellaan alustavasti tehtäväksi kantavina perustusten varaan. Suositeltava alin lattiataso on noin +86, johtuen alueen orsiveden pinnan tasoista.

Selvityksessä todetaan, että kohteen suunnittelun edistyessä on selvitystä täydennettävä lopulliseksi pohjarakennussuunnitelmaksi, jossa määritellään pohjamaan geotekninen kantavuus, routasuojaus- ja salaojitustarve, piha-alueiden päällysrakennekerrokset sekä annetaan tarpeelliset ohjeet maarakennustöiden suorittamiseksi. Alueella suoritettuja pohjatutkimuksia on täydennettävä hankkeen suunnittelun edistyessä lopulliseksi rakennuskohtaiseksi pohjatutkimukseksi.

Selvitys maa-alueen pilaantuneisuudesta

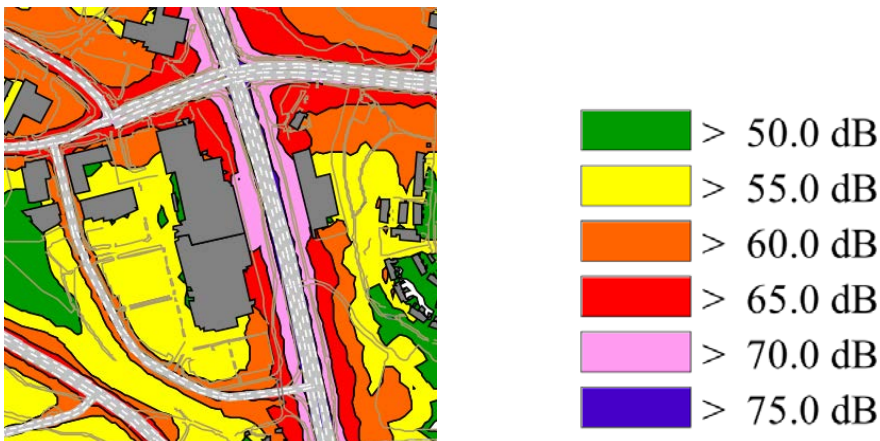
Suunnittelualueelle tehtiin maaperän pilaantuneisuustutkimuksia maaliskuussa 2014 (8.4.2014 A-insinöörit). Selvitys on kaavan liite nro 14. Valtioneuvoston asetuksessa N:o 214 on määritelty maa-alueiden pilaantuneisuuden arvioinnissa käytettävät pitoisuudet yleisimmille yksittäisille kemikaaleille tai yhdisteryhmille. Arvoja on kolme erilaista; kynnyсарvo, alempi ohjearvo ja

ylempi ohjearvo. Tutkimuksissa todettiin alemmat ohjearvot ylittäviä pitoisuuksia sinkkiä ja lyijyä sekä kynnysarvojen ylityksiä PAH-yhdisteitä. Todetut pitoisuudet sijaitsevat täyttömaassa, syvyydellä 1-4 m.

Selvityksessä todetaan, että kohteen ominaisuudet huomioiden rakennuksen alapuolella ja viisi metriä rakennusalan ympärillä voidaan tavoitepitoisuusarvona pitää alemmaa ohjearvoa. Piha-alueilla tavoitepuhdistusarvona voidaan käyttää ylempää ohjearvoa. Ennen rakennustyön alkua on maan puhdistuksesta tehtävä ilmoitus Pirkanmaan ELY-keskukseen, mikäli puhdistettavaa maata on enemmän kuin 5 autokuormallista.

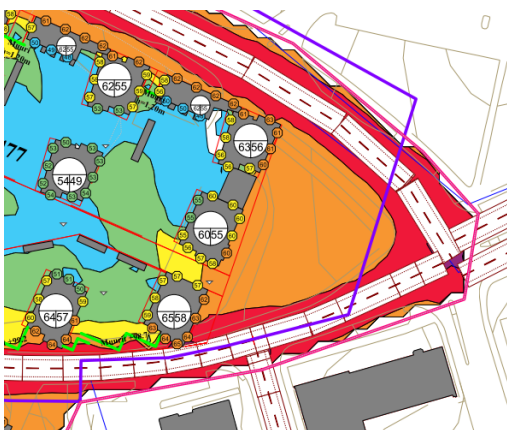
Meluselvitys

Aluetta koskien on laadittu useita meluselvityksiä. Tampereen kaupungin ympäristömeluselvityksen 2011 ennustetilanteessa 2030 esitetty melun leviäminen on esitetty oheisessa kartassa. Selvityksessä on käytetty Pohjoismaista tieliikennemelun laskentamallia ja laskentakorkeutta 2m. Ennustetilanteessa Hervannan Valtaväylän liikennemääräksi v. 2030 on arvioitu Etelään 21 220 ajon/vrk ja Pohjoiseen 22 750 ajon./vrk yhteensä 43 970 ajon/ vrk.



Kuva 34. Hervannan valtaväylältä leviää yli 55 dB melua itään mm. nykyisen asumisen suuntaan.

Kalevanrinteen asemakaava-alueille 8477 ja 8478 on laadittu laskennallinen meluselvitys (WSP Finland Oy) 20.8.2013. Selvityksessä on arvioitu mm. Prismän luoteispuolelle leviävää melua suunnitellun asumisen suuntaan nykytilanteen "worst-case" menetelmällä. Asemakaavaan on selvityksen perusteella tuotu tiettyjen osalle rakenteelliset meluntorjuntavaatimukset liikennemelua vastaan. Lisäksi selvityksen perusteella on annettu määräys parvekkeiden lasittamisesta sekä kahdella alueella melua estävän muurin rakentamisvaatimuksesta.



Kuva 35. Idän suunnasta Sammonkadun ja Rieväkadun liittymäkohdasta leviää päivisin yli 60 dB melua länteen suunnitellun asumisen suuntaan.

Asemakaavaan 8477 liittyen on laadittu täydentävä meluselvitys, jossa tarkasteltiin katu- ja raitiovaunuliikenteen aiheuttamia melutasoja Kalevanrinteen 1. toteutusvaiheen sekä Kalevanrinteen yleissuunnitelman mukaisissa ennustetilanteissa katuverkon yleissuunnitelman mukaisilla liikennemäärillä, joihin sisältyy esimerkiksi Prisman laajennuksen aiheuttama liikennemäärän kasvu. Selvityksen perusteella 1. toteutusvaiheessa päiväajan keskiäänitasot ovat ohjearvon tasalla tai alapuolella pääosin koko suunnittelualueella. Yleissuunnitelman mukaisessa tilanteessa katujen puoleisilla julkisivuilla korkeimmat keskiäänitasot ovat selvästi alle ohjearvotasojen.

Viherverkostosuunnitelma Prismakeskuksen asemakaavamuutokseen liittyen

Asemakaava-alueen ulkopuolelle jäävään, mutta siihen välittömästi liittyvälle virkistysalueelle laadittiin viherverkostosuunnitelma (luonnos, WSP 23.4.2014), joka on kaavan liitteenä. Työssä tarkennettiin ulkoilureittien ja kevyenliikenteen yhteyksien verkostoa, joita on osoitettu sekä osayleiskaavassa että voimassa olevissa asemakaavoissa. Suunniteltavat kulkuyhteydet sovitettiin huolellisesti jyrkkään rinnemaastoon. Työssä tutkittiin alustavasti Hervannan valtatieyhteyden ylittämisen mahdollisuudet kevyen liikenteen osalta.

Hakametsän yleissuunnitelman kaupunkikuva- ja kulttuuriympäristöselvitys

Hakametsän yleissuunnitelmaan liittyen valmistui maaliskuussa 2014 kaupunkikuva- ja kulttuuriympäristöselvitys. Työssä tarkastellaan maisemarakennetta ja viheralueverkkoa, maankäyttöä ja rakentamisperintöä, kaupunkirakennetta, kaupunkikuvaa sekä asumista ja palveluita. Viherverkon ja reittien arviointi ulottuu Prismakeskuksen alueelle. Hakametsän todettiin vaativan parempaa liikenteellistä liittymistä ympäristöönsä erityisesti kävelyn ja pyöräilyn osalta. Hakametsän viherverkon ja virkistysalueiden yhteyttä Kalevan viheralueisiin on tarvetta vahvistaa, sillä nykytilassa Hervannan valtavyöly katkaisee tämän yhteyden. Selvityksessä myös asetetaan kaupunkikuvallisia tavoitteita valtavyölyän liittymäalueen kehittämiseksi Hakametsän näkökulmasta.



Kuva 36. Maisemarakenteen ja viherrakenteen arvoja ja kehittämistarpeita Hakametsän yleissuunnitelman kaupunkikuva- ja kulttuuriympäristöselvityksestä. Hervannan valtaväylä Prisman kohdalla on määritelty tärkeäksi näkymäksi, korostaen kaava-alueen itäpuolen tärkeyttä.

Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2030

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

Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen Tampereella (EHYT)

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

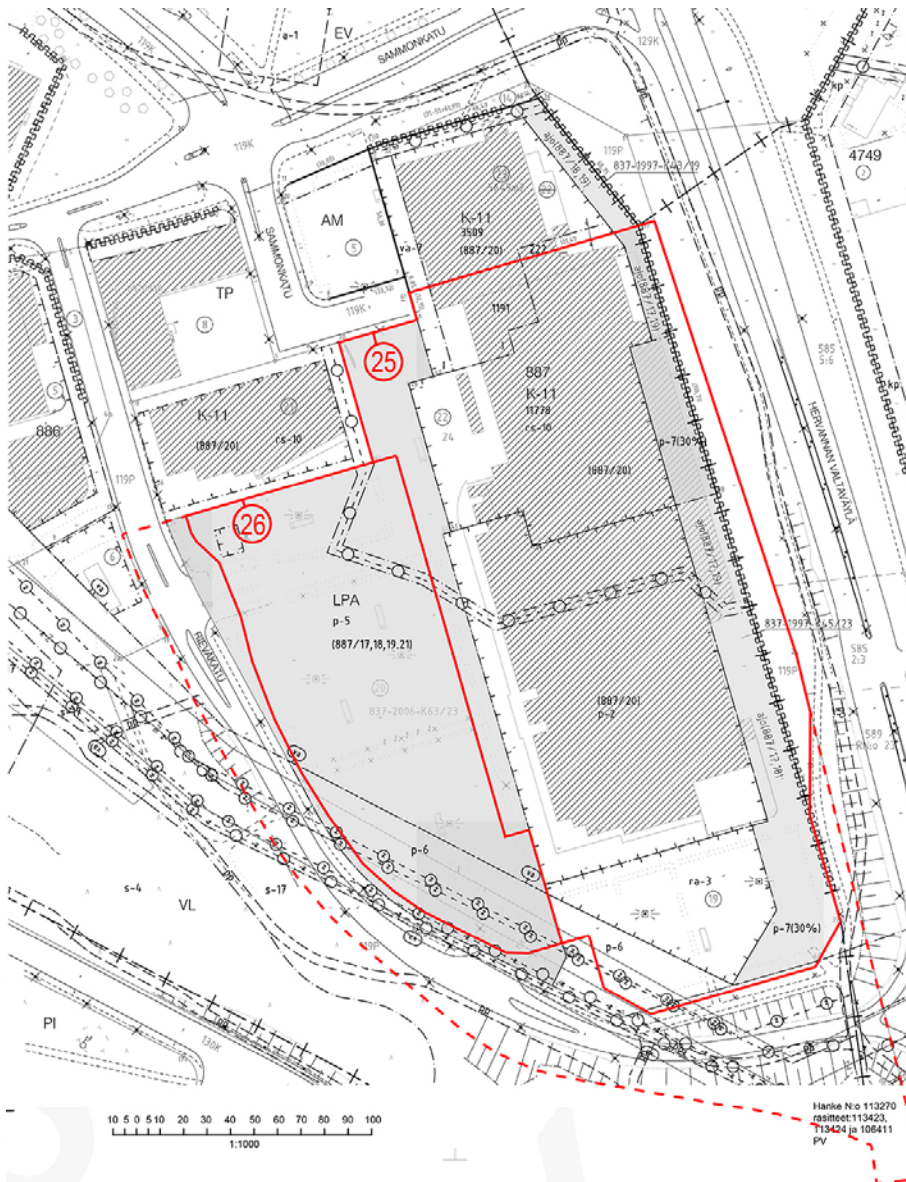
RKY 2009

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

4. TONTTIJAKO

Ennen asemakaavan 8500 tonttijaon laatimista alueella suoritettiin tonttijako, jossa tontista 22 on lohkottu osa. Tontin 22 pohjoispuolelle muodostuvan uuden tontin numero on 23. Tonttijaolla tontille 22 osoitettiin rakennusoikeutta 12969 k-m² ja tontille 23 3731 k-m². Tontti 23 on merkitty kiinteistörekisteriin 20.8.2013.

Asemakaavaan 8500 sisältyy tonttijako nro 8951, jolla muodostuu tontit 25 ja 26. Tontti 25 muodostuu tonttien 19 ja 22 tilalle ja tontti 25 muodostuu LPA-alueelle. Tontti 23 säilyy tontin 25 pohjoispuolella. Kaikkien näiden tonttien, eli tonttien 23, 25 ja 26, rajat poikkeavat jossain määrin aiemmasta tonttijaosta.



Kuva 37. Alla tonttijakokartta ennen kaavaan 8500 laadittua tonttijakoa. Laadittu 31.7.2013 ja merkitty kiinteistörekisteriin 20.8.2013. Päällä asemakaavaan 8500 raja sekä kaavaan sisältyvän tonttijaon nro 8951 muodostamat tontit 25 ja 26.

4.1. Rakennusjärjestys ja pohjakartta

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

5. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

5.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Aloitteen asemakaavan muutokselle on tehnyt Pirkanmaan Osuuskauppa (Dno TRE:1147/10.02.01/2013). Kaavamuutosta haetaan Prisman kauppakeskuksen laajentamiseksi. Laajennukseen liittyy pysäköintilaitos.

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi on hyväksynyt osaltaan kaavan muuttamisen kaavan vireille tullessa. Asemakaava toteuttaa hyväksytyä yleissuunnitelmaa.

5.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kalevanrinteen alueelle on laadittu v. 2011 lainvoiman saanut Kalevanrinteen osayleiskaava. Osayleiskaavaa täydentämään on laadittu Kalevanrinteen yleissuunnitelma varmistamaan alueen kaupunkikuvallista yhtenäisyyttä sekä korttelien toiminnallista yhteensopivuutta. Yleissuunnitelma on hyväksytty 30.4.2013, osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tullut nähtäville 15.8.2013. Tampereen kaupunki on yhdessä Pirkanmaan osuuskaupan kanssa tilannut asemakaavan aineiston WSP Finland Oy:ltä. Kaavatyö käynnistettiin aloituskokouksella 3.10.2013.

5.3. Maankäytösopimus

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

5.4. Osallistuminen ja yhteistyö

Kaavan valmistelutyötä on tehty WSP Finland Oy:n, Pirkanmaan osuuskaupan, Tampereen kaupungin, Aihio Arkkitehdit Oy:n sekä Rambolli Finland Oy:n kanssa.

Ohjausryhmän kokoonpano oli seuraava:

Sakari Leinonen	TK
Vesa Kinttula	TK
Reino Pulkkinen	TK
Ari Vandell / Timo Seimel	TK
Eija Muttonen-Mattila	TK
Minna Järvinen	TK
Tommi Terho	POK
Timo Meuronen	Aihio Arkkitehdit
Laura Hietakorpi	WSP Finland Oy
Petri Saarikoski	WSP Finland Oy

Kaavaa varten perustettiin lisäksi kaksi työryhmää teemoittain:
Kaavoitus, liikenne ja kunnallistekniikka:

Vesa Kinttula	TK
Timo Seimelä	TK

Minna Järvinen	TK
Sanna Siukola / Petri Pulli	Tampereen vesi
Tommi Terho / Timo Lähde	POK
Timo Meuronen / Maija Teppo	Aihio Arkkitehdit
Kimmo Hell	Ramboll Finland Oy
Juho Suolahti	Ramboll Finland Oy
Paavo Kastemaa	Tampereen Sähköverkko Oy
Hannu Vuorinen	Tampereen Kaukolämpö Oy
Timo Pesonen	Tampereen Sähköverkko Oy
Laura Hietakorpi	WSP Finland Oy
Petri Saarikoski	WSP Finland Oy

Ympäristöasiat, hulevedet:

Vesa Kinttula	TK
Tommi Terho / Timo Lähde	POK
Timo Meuronen / Maija Teppo	Aihio Arkkitehdit
Marjatta Salovaara	TK
Ari Elsilä	TK
Pasi Päivärinne (tarvittaessa)	TK
Pekka Heinonen/ Maria Åkerman	TK
Milja Nuutila	TK
Sanna Siukola /Petri Pulli	Tampereen vesi
Laura Hietakorpi	WSP Finland Oy
Petri Saarikoski	WSP Finland Oy

Aloituskokous pidettiin 3.10.2013. Ohjausryhmä kokoontui ennen luonnoksen nähtävilläoloa yhteensä kolme kertaa ja ennen ehdotuksen nähtävilläoloa kaksi kertaa. Lisäksi kaavaa on valmisteltu neljässä teemakohtaisessa ja yhdessä yhteisessä työpalaverissa. Asemakaava-alueella on myös toteutettu maastokäynti 30.10.2013.

5.4.1. Osalliset

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman perusteella osallisia ovat mm. seuraavat tahot:

- Pirkanmaan osuuskauppa, Kiinteistö Oy Kaihari Center
- Naapurikiinteistöt (lähivaikutusalue)
- Lähialueen asukkaat
- Alueella työskentelevät
- Alueella toimivat yritykset
- Alueella toimivat yhdistykset
- Kaupunkiympäristön kehittäminen viranomaisyksikköineen, tilaajaryhmän suunnittelu ja kehittäminen, Joukkoliikenne, Kiinteistötoimi, asuntotoimi
- Kaupungin yhtiöt ja liikelaitokset: Tampereen Kaukolämpö Oy, Tampereen Sähköverkko Oy, Tampereen Vesi Liikelaitos
- Pirkanmaan aluepelastuslaitos
- Pirkanmaan Jätehuolto Oy
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan ELY-keskus

- Muut ilmoituksensa mukaan

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

Kaava on tullut vireille 15.8.2013, jolloin OAS (MRL 63 §) on asetettu nähtäville. OAS:n nähtävillä olosta on tiedotettu (MRL 6.2 §) Aamulehdessä. Asemakaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 12.9.2013 asti palvelupiste Frenckellissä ja Tampereen kaupungin kaavoituksen Internet-sivuilla:

<http://www.tampere.fi/kaavatjakiinteistot/kaavoitus/kuulutukset.html>.

5.4.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

MRL 65 § mukaan kaavan valmisteluaineisto on asetettava nähtäville. Kaavaluonnoksen valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 6.2.2014 ja 6.3.2014 välisen ajan palvelupiste Frenckellissä sekä kaavoituksen Internet-sivuilla. Nähtävillä olosta on tiedotettu Aamulehdessä, Tamperelaisessa ja Uutispäivä Demarissa.

Kaavaluonnos esiteltiin Tampereen kaupungin yhdyskuntalautakunnassa 4.2.2014 ja yleisötilaisuudessa 20.2.2014 Frenckellissä. Tilaisuudessa oli mahdollista tutustua kaavaluonnokseen aineistoinen. Aineistoa ja kaavoitusprosessia esittelivät ja kysymyksiin vastasivat Tampereen kaupungin projektiarkkitehti Vesa Kinttula ja konsultin puolesta arkkitehti Laura Hietakorpi. Yleisötilaisuudessa oli 4 osallistujaa. Tilaisuudessa kysyttiin kaukokylmän järjestämisestä alueelle, muuten osallistujilla ei ollut kommentoitavaa.

Asemakaavaluonnoksesta annettiin viisi lausuntoa ja yksi mielipide. Palautteessa kiinnitettiin huomiota liikennejärjestelyihin erityisesti kevyen liikenteen osalta sekä pyöräpysäköintiin, hulevesien käsittelyyn, kaupunkikuvaan, mahdollisiin ympäristöhäiriöihin, kaupallisten vaikutusten arviointiin ja viherympäristöön. Ohjausryhmässä päädyttiin mm. laatimaan kevyen liikenteen verkostaselvitys, laatimaan pima- selvitys, tarkistamaan osayleiskaavan kaupallisten vaikutusten arvioinnin riittävyys, lisäämään pyöräpysäköintiä, tarkentamaan hulevesimääräyksiä, sekä lisäämään asemakaavaan mm. pima -määräykset.

Asemakaavaehdotuksesta jätettiin kaksi muistutusta. Sakari Kestinen esitti muistuksessaan Vuohenojan taajamajunaseisakkeen ja kävely-yhteyksien esittämistä kartalle. Lisäksi Kestinen esitti kerrostaloasuntojen rakentamista kauppakerrosten yläpuolelle. Rakel Lampimäki muistutuksessaan on pyytänyt lähettämään suunnitelmat ja asiakirjat, jotka koskevat Vuohenojan asuinalueen elinympäristöä. Asemakaavalla ei ole vaikutuksia Vuohenojan asuntoalueella. Kysymys on vähäisestä katualueen osasta kaavan eteläkärjessä, jonka Liikennevirasto on pyytänyt kaavoittamaan rautatiealueeksi. Rautatiealue on muilta osin Vuohenojan kaupunginosassa ja kaavassa on luontevinta osoittaa rautatiealue kokonaan Vuohenojan kaupunginosan puolelle. Muistutukset eivät anna aihetta tarkistaa kaavaehdotusta.

5.4.4. Viranomaisyhteistyö

Työneuvottelu Kalevanrinteen kaikista Kalevanrinteen vireillä olevista kaavoista käytiin ELY:n kanssa 4.12.2013. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu ELY:n kanssa käytiin 22.1.2014.

Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot kaupungin toimialoilta ja muilta viranomaisahoilta.

Lausunnon kaavaluonnoksesta 6.2.-6.3.2014 jättivät:

- Liikennevirasto
- Pirkanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

- Tampereen kaupunki / Ympäristönsuojelu
- Tampereen kaupunki / Kaupunkikehitys / Maisemansuunnittelu
- Tampereen Kaukolämpö Oy

Lausunnoissa kiinnitettiin huomiota liikennejärjestelyihin erityisesti kevyen liikenteen osalta sekä pyöräpysäköintiin, hulevesien käsittelyyn, kaupunkikuvaan, mahdollisiin ympäristöhäiriöihin, kaupallisten vaikutusten arviointiin ja viherympäristöön. Ohjausryhmässä päädyttiin mm. laatimaan kevyen liikenteen verkostselvitys, laatimaan pima- selvitys, tarkistamaan osayleiskaavan kaupallisten vaikutusten arvioinnin riittävyys, lisäämään pyöräpysäköintiä, tarkentamaan hulevesimääräyksiä, sekä lisäämään asemakaavaan mm. pima -määräykset.

Ehdotusvaiheessa viranomaislausunnot pyydettiin ja saatiin Pirkanmaan ELY-keskukselta, Pirkanmaan Maakuntamuseolta ja kaupungin kiinteistötoimelta.

Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunnossa kiinnitettiin huomiota mm.:

- ympäristön laatuun vaikuttavien tavoitteiden varmistamiseen jo 1. vaiheen asemakaavaa laadittaessa
- väliaikaisten ratkaisujen toimivuuteen, hyvään kaupunkikuvaan ja kaupunkiympäristöön
- kevyen liikenteen, pyörä ja autopaikkojen toimivan ja turvallisen ratkaisun varmistamiseen tässä vaiheessa
- vaiheittaiseen toteuttamiseen
- Kalevan kaupunginosan ympäristöarvoihin
- asemakaavan määräyksiin koskien harjumaiseman säilyttämistä sekä liikerakennuksen ja pysäköintirakennuksen rakentamistavan riittäviin määräyksiin
- mainostorniin
- yhteystarpeiden riittävään huomioimiseen asemakaavassa
- Sammonkadun itäpään kaupunkikuvaan ja sen käyttämiseen paikoitusalueena
- Prisman 1. vaiheen kaupallisiin ratkaisuihin suhteessa muihin alueen hankkeisiin
- kaavamääräykseen KM ja kaupallisen selvityksen ”ristiriitaan”
- hyvään saavutettavuuteen ja liikenteen kokonaisratkaisuihin
- kevyen liikenteen reitin puuttumiseen Prisman eteläosan alueella Hervannan valtavyälän suunnasta
- asemakaavaa laadittaessa ja toteutettaessa tulee varmistua, että kevyen liikenteen yhteydet tulevat laadukkaina ja turvallisina toteutettua jo asemakaavan 1. vaiheen lisärakentamisen yhteydessä
- Ympäristönsuojelulain 8 §:n mukainen pohjaveden pilaamiskieltosäännös sisältää myös vaaran aiheuttamiskiellon. Näin ollen jo vaaran aiheuttaminen pohjaveden laadulle on kielletty. Kaavamääräystä tulee tältä osin muuttaa esimerkiksi: ”toiminta ei saa aiheuttaa vaaraa eikä huonontaa alueen pohjaveden laatua”.
- Maaperän pilaantumisen vuoksi ELY-keskus pitää tärkeänä, että tämän lisäksi myös hulevesimääräyksiä tarkennetaan: ”Pilaantuneen maa-aineksen läpi ei saa johtaa hulevesiä”.

Kaavaehdotusta on tarkistettu lausunnon johdosta.

Maakuntamuseolla ei ole huomautettavaa lausunnossaan kaavahankkeesta.

Kiinteistötoimella ei ole huomauttamista asemakaavalliseen puoleen.

Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu on järjestetty 5.9.2014.

Liitteessä 9 on kootusti annetut mielipiteet ja lausunnot sekä kaavoittajan niihin antamat vastineet.

5.5. Asemakaavan tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan suunnittelun tavoitteet olivat seuraavat:

Pirkanmaan osuuskaupan tavoitteena on laajentaa Kalevan Prismakeskusta vaiheittain Kalevanrinteen osayleiskaavan mukaisesti huomioiden Kalevanrinteen yleissuunnitelma ja liikenteen yleissuunnitelma.

Kaupungin tavoitteena on muuttaa suunnittelualueen maankäyttöä Kalevanrinteen osayleiskaavaan sekä Kalevanrinteen yleissuunnitelmaan pohjautuen siten, että mahdollistetaan yleissuunnitelman mukainen uusi keskus ja kaupunkiaukio sekä joukkoliikenteen solmukohta kaupunkiraitiotielle ja bussiliikenteelle.

Suunnittelu on tarkoituksella jaettu Prismakeskuksen osalta vaiheisiin, jotta voidaan varmistaa keskeisen aukioalueen ympäristön kaupunkikuvallisesti korkealuokkainen rakennettu ympäristö. Asemakaavassa osoitetaan uusi maankäyttö ja rakennusoikeudet sekä liikenteen järjestelyt yleissuunnitelmien ja osayleiskaavan pohjalta. Liikenne- ja pysäköintiratkaisuissa huomioidaan alueen erinomainen sijainti joukkoliikenteen laatukäytävän varrella.

5.5.1. Osayleiskaavasta johtuvat tavoitteet

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



Kuva 38. Kalevanrinteen yleissuunnitelman havainnekuva. Kaava-alue rajattu kuvaan punaisella.

5.5.2. Yleissuunnitelman tavoitteet

Yleissuunnitelmassa on esitetty kohdassa rakentamistapaohje ohjeita kortteli- ja yleisille alueille. Oheen on poimittu ne jotka koskevat tätä asemakaava-aluetta:

Kaupan alueet

Isku ja Prisma muodostavat tilaa vievän-, erikois- ja päivittäistavarakaupan sekä palveluiden kokonaisuuden, jonka massiivista kaupunkikuvallista vaikutusta pehmennetään vetovoimaisen maamerkkitorni -hankkeen avulla. Tämän katutasoon liittyy tapahtuma-aukio terasseineen ja kaupan edustiloineen. Prismän aukion puoleinen julkisivu toteutetaan eläväksi, myös ulos avautuvine erikoisliikkeineen, näyteikkunoineen ja katoksineen.

Prisman uusi Rieväkadun varteen rakennettava pysäköintilaitos tulee sovittaa katumiljööseen taiteen, ”läpihengittävien” rakenteiden ja valaistuksen avulla.

Kaupan kortteleissa voidaan osa pysäköinnistä osoittaa maantasoon. Pysäköintialueet jäsennellään, valaisimien, mahdollisen puuston, pinnoitteiden, kadunkalusteiden sekä opasteiden avulla.

Iskun ja Prismän yhdistää Sammonkadun alittava kävely-yhteys.

Ohjeet yleisille alueille

Katualueet

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

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

Liikenne ja pysäköinti

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

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

Ohjelmoinnin yhteydessä liikenteen tavoitteiksi määriteltiin tutkittavaksi seuraavia:

- Alueen tulee olla liikenteellisesti toimiva
- Asiakaspysäköintipaikkoja kadunvarteen; joukkoliikennepysäkkien otollinen sijoittelu; turvalliset Sammonkadun ylitykset; kortteleiden sisäiset reitit
- Hyvät ja nopeat julkisen liikenteen yhteydet
- Joukkoliikennekaistat busseille heti

- Joukkoliikenteen pysäkit riittävän tiheään (yksi pysäkki lisää Sammonkadulle)
- Riittävästi vuoroja kaikkina vuorokauden aikoina
- Joukkoliikenteellä keskustaan ilman vaihtoa
- Vaihtoterminaali Prisman yhteyteen
- Viihtyisä ja turvallinen liikenneympäristö
- Alempi nopeustaso
- Hyvät yhteydet joukkoliikenteen pysäkeille
- Sammonkatu ei läpiajoväylä
- Pyöräily erotettu kävelystä
- Laadukas kevyen liikenteen ympäristö
- Pyöräilyteissä ei katkoksia, painotus Sammonkadun pohjoisreunaan, aurinkoiselle puolelle
- Esteetön liikkumisympäristö, hyvät kävelyn ja pyöräilyn yhteydet;
- Levähdys- ja kohtaamispaikkoja kadulla
- Vetovoimainen liikenneympäristö myös palvelun tuottajien kannalta
- Toimivat huoltoyhteydet liiketiloille
- Pysäköintipaikkoja talouskaistoille / kadulle istutusten väliin
- Liiketilojen näkyvyys ohikulkijoille

5.5.3. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Asemakaavamuutoksen aloitteen tekijä POK tarkensi suunnittelun edetessä tavoitteitaan seuraavasti:

Kaavan ensimmäinen toteutusvaihe on Prisman kauppakeskuksen laajentuminen ja julkisivun eheyttäminen itä- ja eteläsivuiltaan. Päivittäistavarakauppa laajenee 5600 k-m²:een. Lisäksi erikoistavarakaupalle ja tilaa vievälle erikoistavarakaupalle voidaan rakentaa noin 36 000 k-m². Tässä vaiheessa pysäköinti sijoittuu olemassa olevan mukaisesti enimmäkseen ulos maantasoon ja pieneltä osin olemassa olevaan kellariin.

Toinen vaihe on pysäköintilaitoksen rakentaminen kiinni Prisman rakennukseen. Kaava-alueelle tarvitaan enemmän pysäköintipaikkoja kuin kaavan vaatima määrä 1/50 k-m². Arviolta tarvittava paikkojen määrä on 2300. Pysäköintipaikkoja on oltava käytettävissä kaikissa rakentamisen vaiheissa noin 800.

Prisma on nykyisellään vahvasti autoileville asiakkaille suunnattu. Kauppakeskuksessa asiointi tapahtuu myös jatkossa pääosin henkilöautolla, mutta myös pyöräilevät ja kävelen saapuvat asiakkaat otetaan huomioon.

5.5.4. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaava-alue sisältyi Kalevanrinteen yleissuunnitelmaan, joka hyväksyttiin Tampereen yhdyskuntalautakunnassa 30.4.2013. Yleissuunnitelman pohjana oli Aihio Arkkitehdit Oy:n viitesuunnitelma ”Pirkanmaan osuuskauppa” 20.3.2012. Asemakaavallinen ratkaisu perustuu varsin pitkälle yleissuunnitelmaan. Viitesuunnitelman asemakaavaa varten on laatinut Aihio Arkkitehdit Oy. Suunnitelma täsmentyi rakennusoikeuksien osalta. Pysäköintilaitoksen ja Prismakeskuksen ulkohahmot tarkentuivat. Pihasuunnitelma pysäköintineen, reitteineen ja istutuksineen kehittyi luonnosvaiheessa.

6. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Kuva 39. Ote asemakaavan havainnekuvasta.

6.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaava koostuu korttelin 887 osasta, Rieväkadun ja Hervannan Valtaväylän katualueiden osista sekä pienestä osasta eteläistä lähivirkistysaluetta ja rautatiealuetta. Alueen pohjoispuolitse kulkee joukkoliikennettä palveleva Sammonkatu. Alueelle on suunniteltu Prismakeskuksen laajennus, pysäköintikellarin laajennus ja pysäköintilaitosrakennus.

Prisman laajentamisen yhteydessä sen eteläistä julkisivua eheytetään ja uutta pääsisäänkäyntiä korostetaan rakennuksen massoittelussa. Pysäköintilaitos on hahmoltaan selkeä ja sen julkisivut ovat arkkitehtuuriltaan korkealaatuiset. Sisäänkäyntialue on korkealaatuinen. Uudisrakentaminen sovitetaan Kalevanharjun maisemaan.

Katualueille esitetään liikenteen toimivuutta parantavia ratkaisuja: Hervannan valtaväylän ja Rieväkadun nelihaaraliittymä ja Rieväkadun eteläinen kiertoliittymä. Lisäksi Sammonkadulla ja Rieväka-

dulla on esitetty pieniä muutostoimenpiteitä kaava-alueen ulkopuolella. Kevyenliikenteenreitti etelästä ohjataan suoraan Prismaan eteläiselle pääsisäänkäynnille, jonka vieressä sijaitsevat myös pyöräpaikat. Pysäköintilaitoksen tontti sovitetaan kevyenliikenteenväylän tasoon ja käsitellään kaupunkimaisesti. Pohjoispuolen sisäänkäynnille esitetään väliaikaisia pyöräpaikkoja ja väliaikaista tapahtumatoria. Eteläiselle pysäköintialueelle istutetaan suuria puita jäsentämään tilaa, Hervannan valtavyhlän varteen istutetaan jäseneltyjä puurivejä ja Rieväkadun kevyen liikenteen väylän vierre istutetaan matalampia puurivejä.

Korttelialueet, mitoitus, rakennusoikeus

Asemakaava-alueen KM-korttelialueelle muodostuu **vähittäiskaupan suuryksikön rakennusoikeutta kerrosalaneliömetreinä 40 900 k-m², josta päivittäistavarakaupan rakennusoikeutta 5600 k-m², tilaa vievän kaupan ja palveluiden kerrosalaa 7100 k-m² sekä erikoiskaupan kerrosalaa 28 200 k-m²**. LPA-korttelialueelle muodostuu **muuta liike- ja toimistotilojen rakennusoikeutta 700 k-m²**. Yhteensä näistä tulee **41 600 k-m²**. Pysäköintilaitoksen kerrosalaa sallitaan 41 300 k-m², joka voidaan rakentaa rakennusoikeuden ja varsinaisen rakennusalan mukaan, kun korttelialueita rasittavan 110 kV:n ilmajohto on siirtynyt maakaapeliksi. Ilmanvaihtokonehuoneiden kerrosalaa on 2500 k-m². Rakennusoikeuden bruttoalaksi saadaan näin teoreettinen **85 400 k-m²**.

Pysäköintipaikat

Pysäköintipaikkojen laskenta pohjautuu rakennusoikeuteen kerrosalaneliömetreinä 1 ap/ 50 k-m², jolloin tarve on 832 ap. Lisäksi on rasitteina asemakaavan tontilla no 20 varauduttava tontin 21 autopaikkoihin 90 kpl ja tontin 23 autopaikkoihin 75 kpl. Yhteensä autopaikkatarve maan alle sijoitettaviin rakenteellisiin pysäköintilaitoksiin on siten vähintään **997 ap**. Lisäksi asemakaavalla varaudutaan yleissuunnitelman mukaiseen tilanteeseen, jossa pysäköintilaitokseen on mahdollista osoittaa tonttien 5,8, 21 ja 23 paikkoja alueen jatkosuunnittelussa.

Polkupyörien pysäköinti

Liikerakentamisen korttelin päivittäistavarakauppaa varten (5600 kem²) 1 pp/50 k-m² tarve on **112 pp ja muuta kauppaa (36 000 k-m²) varten 1 pp/300 k-m² tarve on 120 pp, yhteensä 232 pp**.

Työpaikkoja alueella

1 työpaikka / 100 k-m² vähittäiskaupan suuryksikön rakennusoikeutta tarkoittaisi noin **420** työpaikkaa.

Nykytilassa asemakaava-alueella on päivittäistavarakaupan kerrosalaa 4500 k-m². **Toteutunutta rakennusoikeutta kerrosalaneliömetreinä on yhteensä 25 150 k-m²**.

Asemakaava 8500						
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä					Sallitut kerrosalaylytykset	
Tontti	Rakennusoikeus k-m ² nykytilanne	Rakennusoikeus k-m ² , 1. vaihe	Rakennusoikeus k-m ² , 2. vaihe	Rakennusoikeus k-m ² , yht.	Pysäköintilaitos	iv-konehuoneet (iv)
887 / KM (25)	25150	15 750	0	40 900	0	2 500
887 / LPA (26)	0	0	700	700	35 300	0
Yht.	25150	15 750	700	41 600		

Autopaikat			Pyörät			Pinta-alat	
Pysäköinti-normi 1/50	tonttien 21 ja 23 paikat	yhteensä	Pysäköinti-normi 1/50 (pt)	pysäköinti-normi 1/300 (muu)	yhteensä	Aluevaraus	Pinta-ala (m ²)
832	165		112			KM	42 136
				120		LPA	15623
		997			232	Katu	17746
						Yhteensä	75 505

Taulukko 1, 2 ja 3.

6.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laadun toteutumista on pyritty ohjaamaan laaditussa rakentamistapaohjeessa (kaavan liitteenä). Kaavassa on pyritty noudattamaan Kalevanrinteen yleissuunnitelmassa esitettyjä rakentamistapaohjeita sekä osayleiskaavan periaatteita. Toteuttamisen ratkaisuja ja vaiheistusta ohjataan laadituilla erillisselvityksillä, joiden sisältöä on puitu kaavaprosessin yhteydessä.

6.3 Aluevaraukset

6.3.1 Korttelialueet

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä KM-3

Asemakaava-alueen korttelin 887 tontti 25 käsittää Prisman nykyisen rakennuksen ja tulevan laajennusosan. Kaavamerkintä mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikkötilojen laajentamisen yhteensä 40 900 k-m²:iin, josta 5600 k-m² on varattu päivittäistavarakaupalle, 7100 k-m² tilaa vievälle kaupalle ja palveluille sekä 28 200 k-m² erikoiskaupalle. Vähittäistavarakaupan suuryksiköiden enimmäiskerrosalaksi on määrätty 33800 k-m². Tontilla on kaksi maanpäällisen rakentamisen rakennusalaa: suurin osa Prismasta on kerroslukua II ja pieni osa kerroslukua III. Lisäksi tontilla sallitaan paikoin maanalaisen tilan ja pysäköintitilan rakentaminen. Va-9-merkintä uuden ja vanhan rakennusosan rajalla velvoittaa rakennuksen sisäisen kävely-yhteyden rakentamiseen ja mahdollistaa valokatteisen tilan rakentaminen. Jos aluetta ei rakenneta valokatteisena, sen katolle voidaan osoittaa autopaikkoja (p-2). Eteläisen sisäänkäynnin yhteyteen tulee rakentaa ikkunallisia tiloja. Rakennusalalle on määrätty vesikaton maksimikorko.

Ym-8-merkintä velvoittaa kiinnittämään rakennuksen sopeutumiseen kaupunginosakokonaisuuteen ja katukuvaan erityistä huomiota. Tätä merkintää on avattu rakentamistapaohjeessa, jossa ohjataan mm. Prisman uudisosien massoittelua, maantasokerroksen aukotusta ja mittakaavaa, materiaalien ja värien käyttöä, istutuksia, reittejä ja pihatilan laatua. Ist-5-merkintä määrää pihamaan käsiteltäväksi korkeatasoisesti. Pysäköintialueelle on istutettava puita vähintään 20 metrin välein. Lisäksi tontin etelä- ja itälaidoille on istutettava puurivit. Pysäköintilaitoksen viereinen piha-alue on päällystettävä korkealaatuisesti ja sovitettava samaan tasoon viereisen kevyen liikenteen reitin kanssa.

Korttelialueella on määräys pilaantuneiden maiden tutkimisesta ja kunnostamisesta.

Autopaikkojen korttelialue LPA

Kaava-alueen korttelin 887 tontti 26 on varattu autopaikkojen korttelialueeksi. Se mahdollistaa kolmekerroksisen, kellarillisen pysäköintilaitoksen rakentamisen kiinni Prismakeskuksen laajennusosaan. Laitoksen kokonaiskerrosala saa olla 43 300 k-m², mutta 6000 k-m² tästä on toteutettavissa vasta, jos alueen läpi menevä 110 kV voimalinjan suoja-alueelle ei ole tulevaisuudessa tar-

vetta. Tontilla on lisäksi 700 k-m² liike- ja toimistotilojen rakennusoikeutta kiinni Prisman rakennusaluealassa. (p-2). Rakennusaluealle on määrätty vesikaton maksimikorko, joka on sama kuin viereisessä Prisman rakennuksessa. Julkisivulle on määrätty minimikorko ja kattopysäköinnin autot jäävät julkisivun taakse piiloon, jos rakennusta ei kateta.

Ym-8-merkintä velvoittaa kiinnittämään rakennuksen sopeutumiseen kaupunginosakokonaisuuteen ja katukuvaan erityistä huomiota. Tätä merkintää on avattu rakentamistapaohjeessa, jossa ohjataan mm. pysäköintilaitoksen massoittelun selkeyttä, kattokerroksen rakentamista, materiaalien, värien ja valaistuksen käyttöä sekä istutuksia. Pysäköintilaitoksen viereinen piha-alue on päällystettävä korkealaatuisesti ja sovitettava samaan tasoon viereisen kevyen liikenteen reitin kanssa. Ist-5-merkintä määrää pihamaan käsiteltäväksi korkeatasoisesti.

Korttelialueella on määräys pilaantuneiden maiden tutkimisesta ja kunnostamisesta.

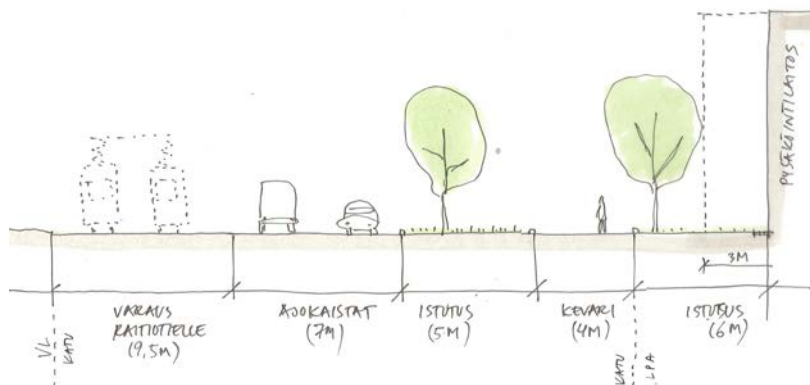
Muut alueet

Liikennealueet

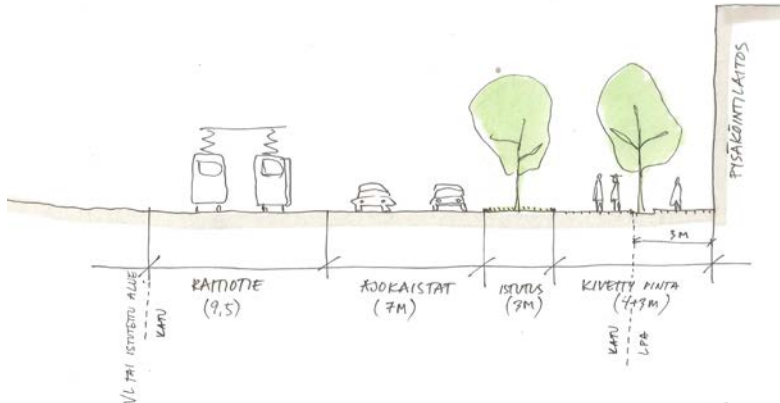
Katuhierarkiassa Rieväkatu on kokoojakatu, jolla on varauduttu myös kaupunkiraitiotien tilatarpeisiin. Hervannan valtaväylä on seudullinen pääväylä. Ajoyhteydet pysäköintilaitoksiin ja -alueille sijaitsevat Rieväkadulla (2 kpl). Eteläinen tonttiliittymä muutetaan asemakaavan toteuttamisen yhteydessä kiertoliittymäksi. Pohjoisen liittymän kohdalla on myös varauduttu kiertoliittymän tilatarpeisiin, mutta se muutetaan kiertoliittymäksi vasta Prismakeskuksen myöhemmissä laajentamisvaiheissa, jotka eivät liity tähän asemakaavaan. Väliaikaista linja-autopysäkkiä alueelle tutkittiin ehdotusvaiheessa, mutta päädyttiin olemaan esittämättä (lisää kappaleessa 6.1.6. *Vaikutukset kevyeen liikenteeseen ja joukkoliikenteeseen*)

Läntistä Rieväkadun osaa on tarkoitus levittää kevyen liikenteen reitin rakentamista varten, johtovarausten mahdollistamiseksi ja maisemoinnin tilavarausten parantamiseksi itään nykyisen kiinteistön alueelle. Kaavan havainnekuvassa on esitetty paitsi välttämättömät katumuutokset, myös tavoitteelliset kevyenliikenteen reitit, jotka perustuvat katuverkon yleissuunnitelmaan.

Havainnekuvassa on esitetty mahdollisen Hervannan valtaväylän ylittävän kevyen liikenteen sillan sijainti. Ylitystä voi olla syytä tutkia tarkemmin jatkossa, jos valtaväylän itäpuolinen maankäyttö tehostuu. Tällöin silta voitaisiin kytkeä esimerkiksi tien viereisiin meluvalleihin.



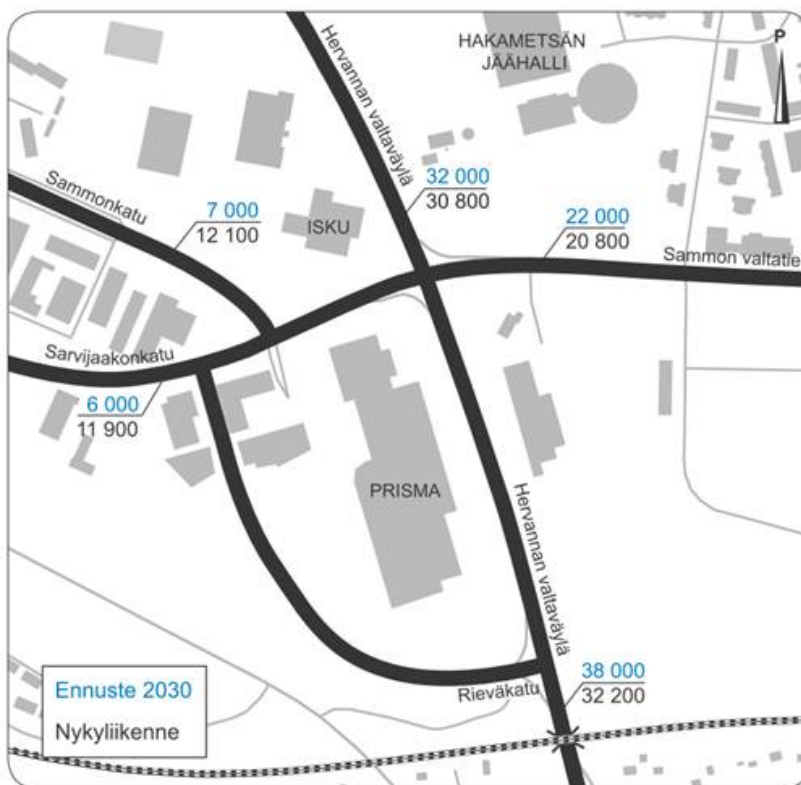
Kuva 40. Periaateleikkaus Rieväkadusta ja sen liittymisestä tonttiin pysäköintilaitoksen kohdalla asemakaavan toteuduttua.



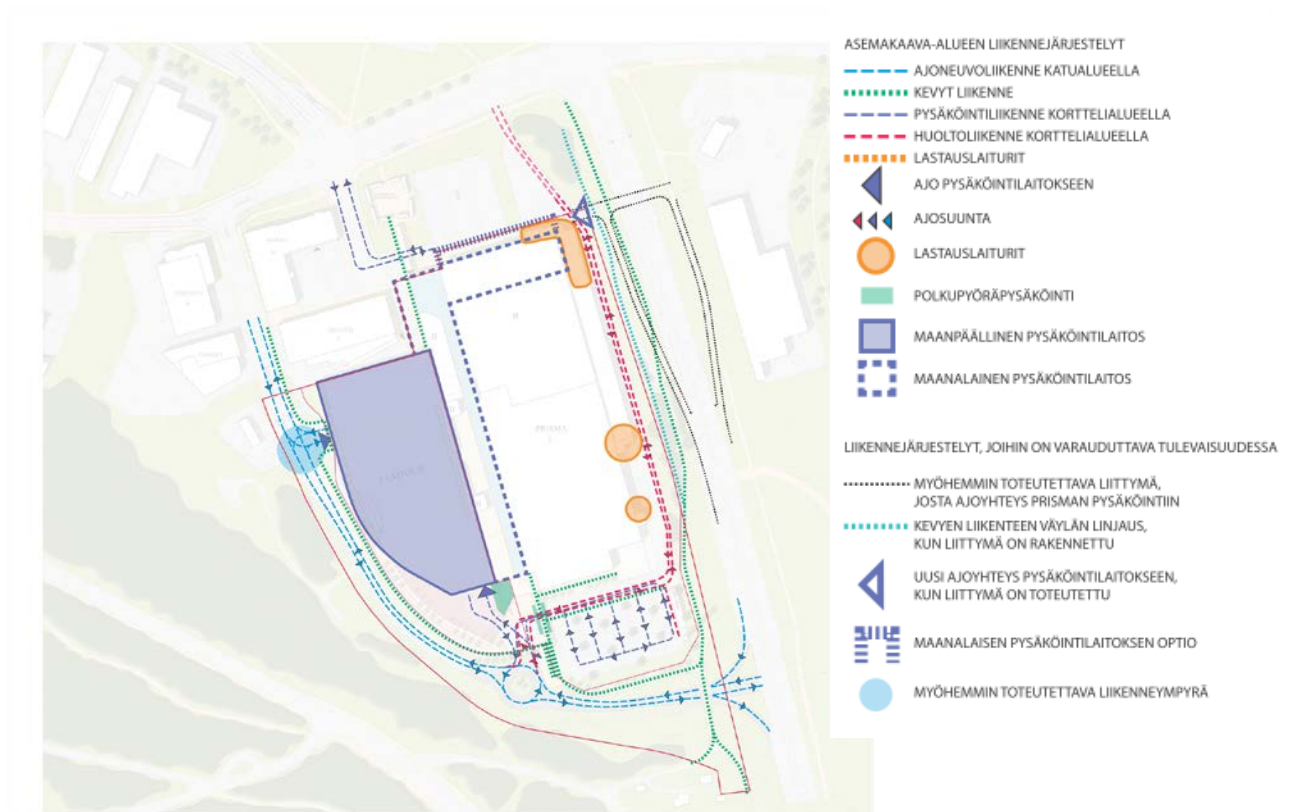
Kuva 41. Periaateleikkaus siitä, miten Rieväkatua voidaan kehittää katualueen jatkosuunnittelussa.

Kortteleiden huolto

Huoltoliikenne tapahtuu Rieväkadulta eteläisen liittymän kautta sekä nykyisellään Sammonkadun suunnasta. Nämä ajosuunnat palvelevat myös pelastustoimintaa. Korttelin itäreunan huoltoajon tilatarpeissa on varauduttu kaksisuuntaiseen huoltoon. Pelastusteinä toimivat edellisten lisäksi korttelin pysäköintialueet ja kevyenliikenteen väylät Rieväkadun ja Hervannan valtavyölyn varrella.



Kuva 42. Nykyliikennemäärät ja ennustetut liikennemäärät vuodelle 2030 / Ramboll 2013



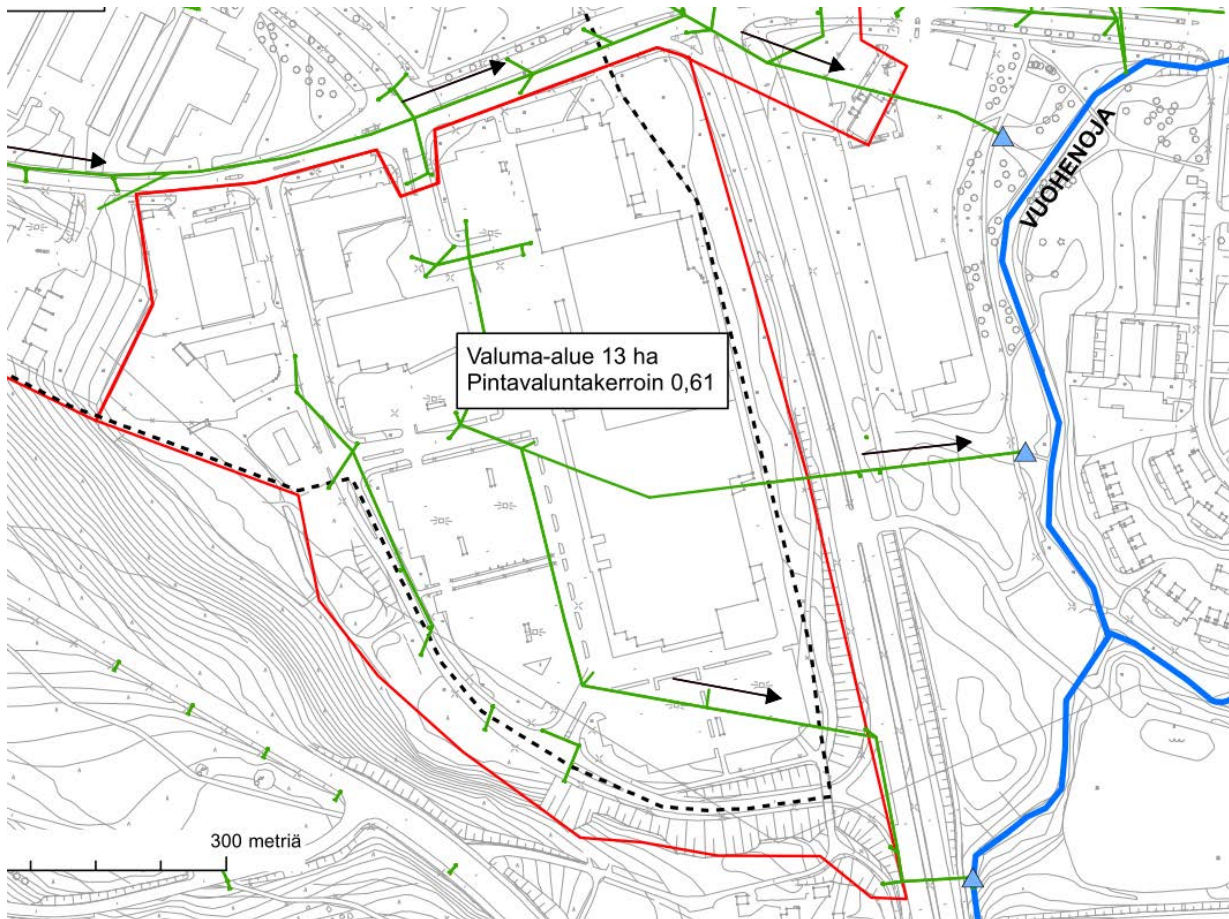
Kuva 43. Asemakaava-alueen liikennemuodot kaaviomaisesti esitettynä

6.4 Hulevedet

Kalevanrinteen yleissuunnitelma-alueelle on tehty hulevesiselvitys ja laadittu hulevesien hallinnan yleissuunnitelma (Pöyry Finland Oy). Tämän asemakaavan yhteydessä on laadittu yleissuunnitelmatasoinen hulevesiselvitys (Pöyry Finland Oy, luonnos 5.2.2013). Selvityksessä on päädytty Hule-30-asemaakavamääräyksen käyttämiseen, jolla ohjataan hulevesien viivytysjärjestelmien toteuttamista. Periaatteena on, että puhtaat kattovedet pidetään erillään likaisemmista liikennealueilla ja parkkipaikoilla muodostuneista hulevesistä. Toteutuneen asemakaavan avoimien pysäköintialueiden ja -tasojen hulevedet on johdettava hiekan- ja öljynerottimen kautta ennen purkamista jätevesitai hulevesiviemäriin. Em. hulevesien käsittely ei saa sijaita pohjavesialueella. Puhtaat kattovedet johdetaan olemassa oleva hulevesilinjan kautta asemakaava-alueen itäpuolelle ja edelleen Vuohenojaan. Pohjoispuolisten tonttien 5, 8, 21 ja 23 hulevedet veloitetaan asemakaavassa johtamaan asemakaava-alueen läpi purkupaikalle.

Asemakaava-alueen eteläisin osa on vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta ja sitä ohjataan määräyksellä pv-11. Alueelle sijoitettava toiminta ei saa huonontaa alueen pohjaveden laatua.

Suunnitelma hulevesien käsittelystä tulee hyväksyttävä valvontaviranomaisella, joka myös valvoo rakentamisaikaista hulevesien hallintaa. Lopulliset hulevesijärjestelyt ratkaistaan rakennuslupakäsittelyssä.



Kuva 44. Hulevesien käsittelyn periaatteet / Poyry Oy 2014

6.5 Verkostosiirrot

Ramboll on laatinut Kalevanrinteen alueelle verkostosiirtojen alustavaa yleissuunnitelmaa alueen kaavoitukseen liittyen 2013- 2014. Alustavien selvitysten perusteella Prisman asemakaava-alue on jaettu useaan vaiheistettuun hankealueeseen.

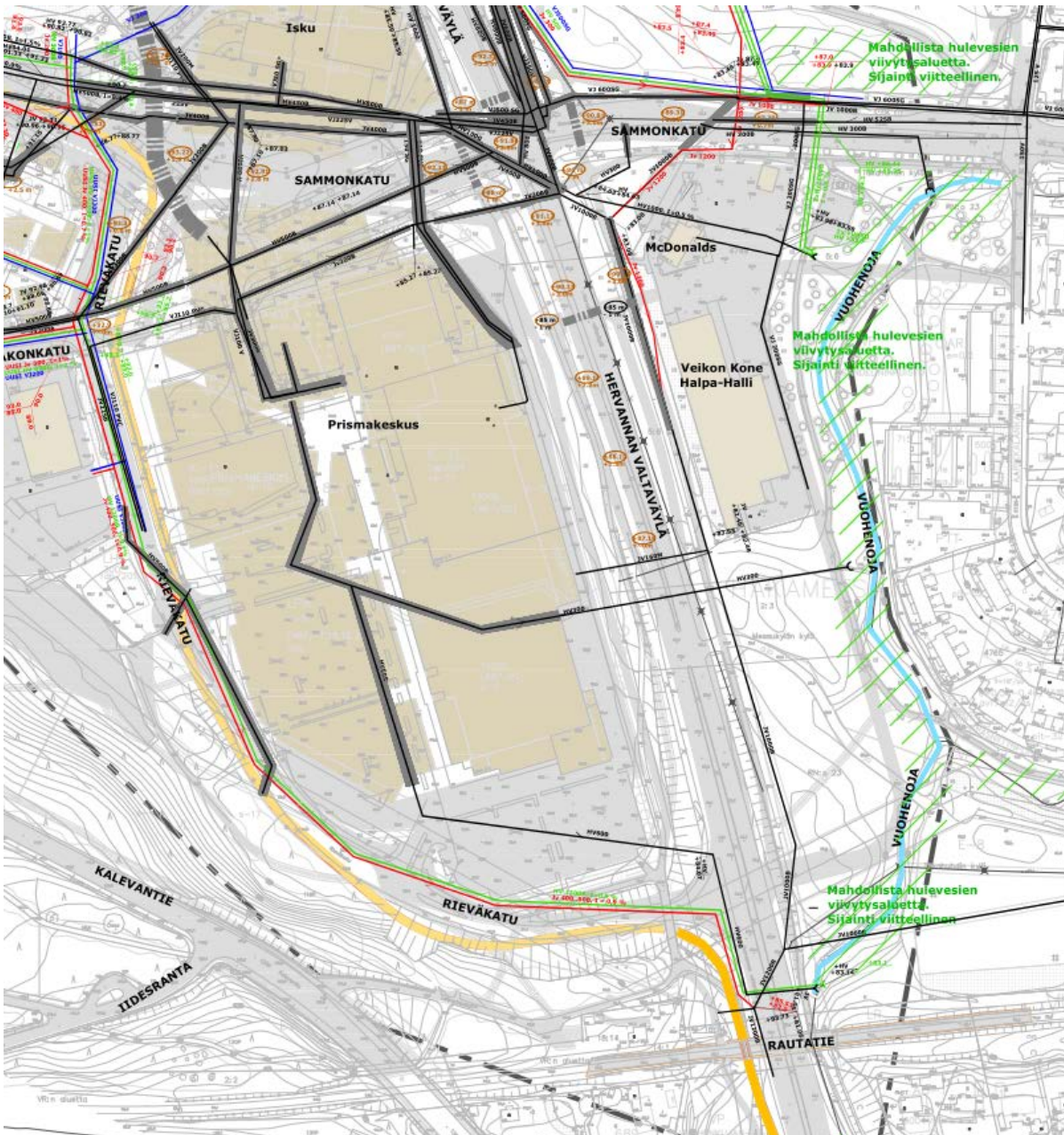
Prisman toteutumisen vaiheessa 1.: Rieväkadun eteläosassa varaudutaan katumuutostöihin liittyen mm. 20 kV:n sähkölinjan, sekä hulevesiverkon siirtoihin ja uudelleen rakentamiseen. Asemakaavassa on varauduttu katualueilla 20 kV linjan siirtoon ja tulevaisuudessa hulevesirunkolinjan rakentamiseen Rieväkadulle. Näiden johtosiirtojen ajoitus riippuu kadun rakentamisen aikataulusta. Kaukolämpö Prismaan tulee Askon kautta. Mikäli Asko puretaan, kaukolämpöliittymä on tehtävä joko Hervannan valtavyhlän itäreunassa olevasta kaukosiirtojohtodosta tai liitettävä Prisman pihajohdoton. Sammonkadun nykyinen verkosto on edelleen käytössä.

Prisman pysäköintilaitoksen toteutumisvaiheessa 2:

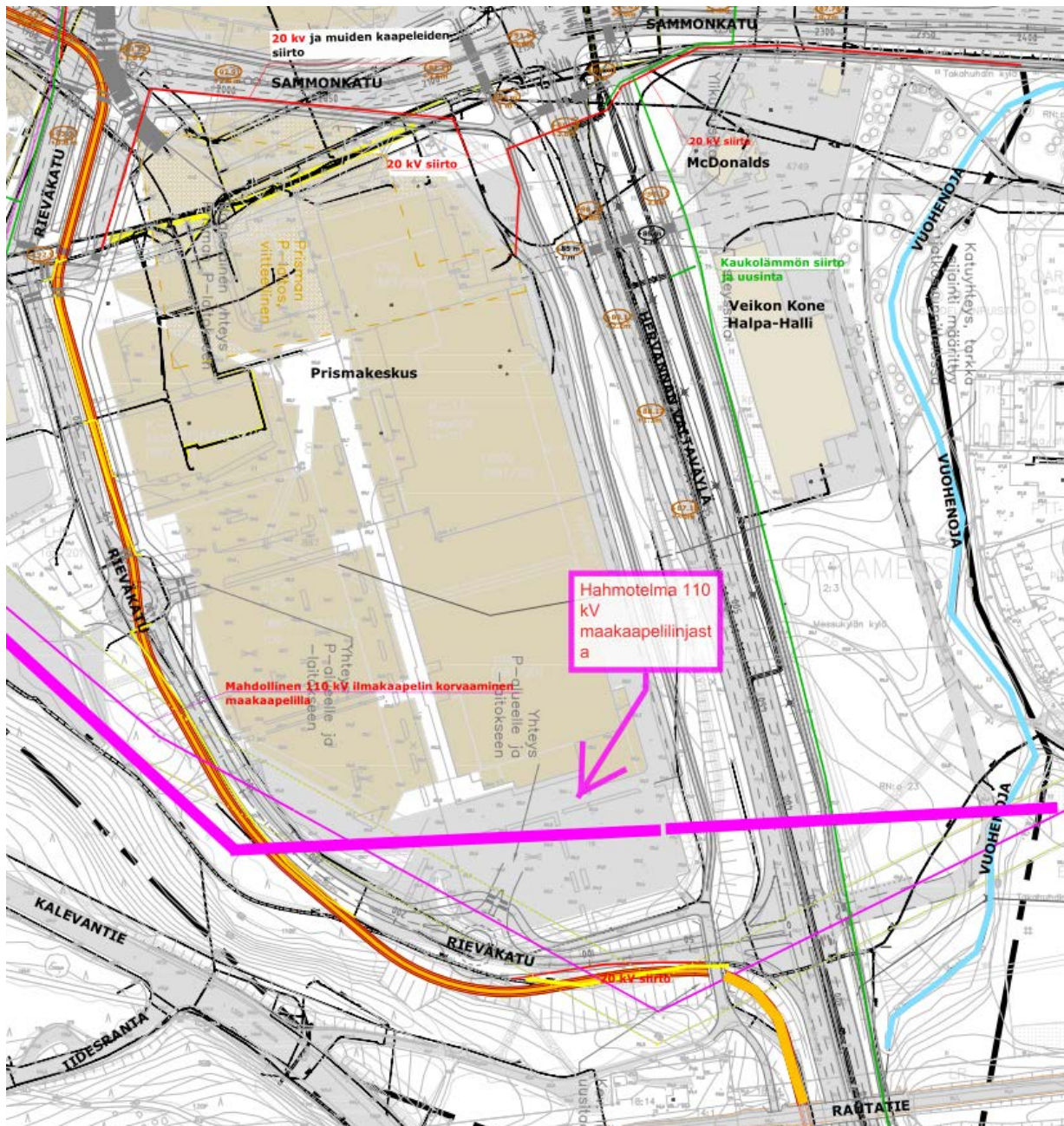
Asemakaava-alueella varaudutaan Rieväkadun keskiosan muutokseen, johon liittyy mm. erotetun jalkakäytävän ja pyörätien toteuttaminen. Katualuetta laajennetaan itään, jotta varmistetaan kadun alle tuleville johtovaroille riittävä tila. Tässä yhteydessä on mahdollista myös toteuttaa alueella uusien hulevesi- ja jätevesilinjojen rakentaminen.

Rieväkadun eteläosassa sijaitsee 110 kV:n ilmakaapeli, jonka sijoittamisesta maakaapeliin (2 kaapeli 5 m välein) on meneillään selvitys. Kaapelin toimitusaika on noin 6 kuukautta, joka pitää ottaa huomioon rakennustöitä suunniteltaessa

Kaukojäähdytyksen kannattavuutta selvitetään koko Kalevanrinteen alueelle.



Kuva 45.



Kuva 46. Kalevanrinteen kunnallistekniikan yleissuunnitelmaan liittyvät suunnitelmat keskeisimmistä verkostosiirtotarpeista (Ramboll 2014).

6.6 Asemakaavan vaikutukset

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

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

6.6.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Vaikutukset asumiseen

Asemakaava-alueelle ei sijoitu asumista, mutta vähittäiskaupan suuryksikkönä se palvelee laajalti ympäröiviä asuinalueita. Kaupassa asiointi on otettu huomioon henkilöautoilua tukien parempien ajoyhteyksien ja laajamittaisten pysäköintitarjonnan rakentamiseen varautuen. Asemakaava-alue tukeutuu sekä nykyiseen että suunniteltuun joukkoliikenteeseen, kaupunkiraitiotiehen. Asemakaava-alueella on varauksia kevyenliikenteen verkoston parantamiseen.

Vaikutukset työpaikkoihin ja palveluihin

Asemakaavassa laajennetaan nykyistä liiketoimintaa. Tuomas Santasalon, erikoiskauppa kaavoituksessa 2002 -oppaan mukaan, vähittäiskaupan suuryksiköissä lasketaan yhtä työpaikkaa kohden tarvittavan noin 75-100 m². Jos työpaikkoja arvioidaan muodostuvan 1/100 k-m², on alueella siten asemakaavan toteutuessa yhteensä noin 420 työpaikkaa. Tämän asemakaavan kerrosalan laajennuksen suhteessa tuoma lisäys olisi noin 170 työpaikkaa. Lisäksi toiminnan kehittämisellä on välillisiä työpaikkoja lisääviä vaikutuksia rakentamistoimenpiteiden, kuljetusketjujen ja logistiikan kautta.

Kaupan suuryksiköiden vaikutusten selvittäminen ja arviointi (Ympäristöministeriö 2001)– oppaan mukaan hypermarketit aiheuttavat osaltaan työpaikkojen vähenemää vähittäiskaupan alalla laajemmin tarkasteltuna. Yhden hypermarket työpaikan nettovaikutus on 0,26 työpaikan vähenemä koko vähittäiskaupassa eli noin 45 työpaikan vähenemä. Tämän mukaan 170 uuden työpaikan sijaan työpaikkavaikutus koko vähittäiskaupassa on nettona noin 125 työpaikkaa.

Prisman laajennuksen yhteydessä rakennetaan tiloja ei-tilaa vievälle erikoistavarakaupalle. Uudet liikepaikat parantavat yritystoiminnan sijoittumismahdollisuuksia alueelle ja läheisen asuinalueen palvelutarjontaa. Sijainti liikenteen solmukohdassa on liiketoiminnalle hyvä.

Vaikutukset virkistykseen

Asemakaavalla muutetaan pieni osa eteläistä lähivirkistysaluetta katualueeksi kiertoliittymien ja raitiotielinjan tilavarausten takia. Kalevanharjun lähivirkistysalueelle on osoitettu ajantasa- asemakaavassa ja osayleiskaavassa yhteystarpeita. Ajantasa- asemakaavan määräyksen mukaan rinteeseen on istutettava puita ja pensaita, jotta siitä muodostuu puistometsän reunavyöhyke. Näitä asioita ja rinteiden käsittelyä on tutkittu asemakaavan yhteydessä tehtävässä viherverkostosuunnitelmassa. Suunniteltavat reitit palvelevat kaava-alueen lähiympäristön asukkaita. Ne kytkeytyvät Kalevanrinteen uuden asuinalueen puistoon ja sen reitistöihin.

Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön

Laajennettava vähittäiskaupan suuryksikkö (Prisma) palvelee ensisijaisesti autolla liikkuvia asiakkaita. Jalankulun ja polkupyöräilyn reittien viihtyisyyteen ja turvallisuuteen on kuitenkin kiinnitetty erityistä huomiota. Prisman pohjoiselle sisäänkäynnille, joka tulee muuttumaan alueen jatkosuunnittelussa, on sijoitettu väliaikainen pyöräparkki sisäänkäyntikatoksen yhteyteen. Eteläiselle pääsisäänkäynnille johtaa samoin katos, jonka yhteydessä on pyöräpaikkoja. Pääjalankulkualueet erotetaan ajoradasta korokkein, materiaalein tai valaistuksella. Prisman pohjoispuolen väliaikaista tilannetta, jossa suuri osa alueesta on pysäköintikenttänä, on parannettu väliaikaisella tapahtumatoimilla.

Kalevanrinteen palvelutarjonta laajenee Prisman laajentuessa ja erityisesti uusien pienempien myymälöiden tullessa käyttöön. Lähiasukkaiden lisäksi myymälät houkuttelevat asiakkaita myös laajemmalta. Kaavan toteutuessa alueelle syntyy uusia työpaikkoja.

Kaupan aukioloaikojen takia alueen sosiaalinen luonne painottuu päivisin ja alkuiltaisin tapahtuviin ostos- ja asiointimatkoihin. Pysäköintialueet saattavat kuitenkin olla kaupan aukioloaikojen ulkopuolella esimerkiksi läheisen Hakametsän hallin asioijien käytössä.

6.6.2 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Alueen hulevesien hallitun käsittelyn tärkeyttä korostetaan mm. Kalevanrinteen osayleiskaavan määräyksissä. Asemakaavan yhteydessä on laadittu hulevesiselvityksen ja –suunnitelma. Rakennettavien pysäköintialueiden ja -laitosten takia hulevesien johtaminen, imeyttämisen- ja viivytysratkaisut keskittyvät tiettyihin kohtiin, jotka on esitetty kuvassa 42.

Asemakaava-alueen eteläisin osa on vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta. Puhtaat kattovedet johdetaan imeyttämisalueelle erillään likaisemmista liikennealueilla ja parkkipaikoilla muodostuneista hulevesistä. Rakennusvalvonta määrittelee ja valvoo hulevesien käsittelyä, mutta periaatteena on, että liikennealueilla ja parkkipaikoilla muodostuneet hulevedet johdetaan öljyn- ja hiekanerottimen kautta pois alueelta. Vesitaseen ylläpitämisen vuoksi kattovesien imeyttäminen pohjavesialueelle on suositeltavaa. Alue on kuitenkin jo nykyisellään lähes kokonaan läpäisemätöntä pintaa ja hulevedet johdetaan alueen ulkopuolelle, joten asemakaavan toteuttaminen ei muuta tilannetta huonommaksi vesitaseen kannalta.

Asemakaava-alue sijoittuu jo olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen lähelle Tampereen keskustaa, mitä voidaan pitää myönteisenä kaupunkikehityksen ja kasvihuonekaasupäästöjen kannalta. Kaava-alue sijoittuu olemassa olevan joukkoliikenteen yhteyteen, joten asiakkailta on hyvät mahdollisuudet käyttää joukkoliikennettä yksityisautoilun lisäksi.

Rakennettavuusselvityksen (A-insinöörit 2013) perusteella alueen täytemaa vaatii rakennusten perustamista tiiviiseen moreenikerrokseen lyötyjen tukipaalujen varaan tai määrämittaisten kitka/koheesiopaalujen varaan. Kevyet paalutetuista rakenteista erillään olevat ja pieniä painumia sietävät rakenteet voidaan perustaa maanvaraisesti. Autohallin pohjakerrosten lattiat suositellaan tehtäväksi kantavina perustusten varaan.

Pilaantuneiden maiden selvityksen mukaan (8.4.2014 A-insinöörit) alueella on Valtioneuvoston asetuksen N:o 214 alemmat ohjearvot ylittäviä pitoisuuksia sinkkiä ja lyijyä sekä kynnysarvojen ylityksiä PAH-yhdisteitä. Todetut pitoisuudet sijaitsevat täyttömaassa, syvyydellä 1-4 m. Kohteen ominaisuudet huomioiden rakennuksen alapuolella ja viisi metriä rakennusalan ympärillä voidaan tavoitepitoisuusarvona pitää alemmaa ohjearvoa. Piha-alueilla tavoitepuhdistusarvona voidaan käyttää ylempää ohjearvoa. Ennen rakennustyön alkua on maan puhdistuksesta tehtävä ilmoitus Pirkanmaan ELY-keskukseen, mikäli puhdistettavaa maata on enemmän kuin 5 autokuormallista.

6.6.3 Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

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

6.6.4 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Alue tehostaa alueen nykyistä käyttötarkoitusta liikepaikkana. Asemakaavan toiminnot ovat ensimmäinen osa Prismakeskuksen laajentamista ja parantavat kaupallisia palveluja uuden asuinalueen läheisyydessä ja merkittävien liikennevirtojen risteyksessä.

Alue liittyy olemassa oleviin verkostoihin ja on siten kestävän kehityksen tavoitteiden mukainen. Alueella joudutaan tekemään sisäisiä verkostosiirtoja ja kunnallistekniikan ja verkostojen uudelleen rakentamista. Alueelle ollaan laatimassa kunnallistekniikan yleissuunnitelmaa. Alustavien johtopäätösten perusteella asemakaavan 8477 toteuttamisen yhteydessä on alueen sisällä siirrettävä ja uudelleen rakennettava nykyinen 20 kV:n suurjännitekaapeliyhteys. Lisäksi alueella täytyy tehdä kaukolämpöverkon siirto ja uudelleen rakentaminen sekä hulevesiverkoston uudelleen rakentaminen. Alueella oleva sähkömuuntamo on Prisman omistuksessa ja integroidaan rakennukseen.

Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen

Asemakaavamuutoksen toteutumiseen liittyvät investointitarpeet koskevat pääasiassa Prisman laajennuksen toteuttajaa, Pirkanmaan osuuskauppaa. Kaava-alueella tullaan edellyttämään erityisjärjestelyitä hulevesien määrän ja laadun hallintaan. Tampereen kaupungille aiheutuu kustannuksia Rieväkadun muutostöistä.

110 kV:n ilmajohdon muuttamista maakaapeliksi tutkitaan Tampereen kaupungilla. Tarkempien suunnitelmien puuttuessa täsmällistä hinta-arviota ei voida esittää. Mahdollisesta kustannusten kohdistamisesta hankkeista vastaaville sovitaan myöhemmin tarpeen vaatiessa maankäyttösopimuksissa.

Prisman laajennus ei hajauta kaupunkirakennetta, vaan sijoittuu olemassa olevan rakenteen sisälle. Eri liikennemuodoilla saapuvat asiakkaat on otettu huomioon: joukkoliikenneterminaali sijaitsee tulevaisuudessa alueen vieressä ja pyöräilyreitit ja pyöräpaikkoja on runsaasti. Olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen näkökulmasta asemakaava edustaa kestävän kehityksen mukaisia tavoitteita.

Vaikutukset elinkeinotoimintaan

Suunnitelma toteuttaa maakuntakaavan tavoitetta vähittäiskaupan suuryksiköstä keskusta-alueen ulkopuolella. Suunnitelma on osayleiskaavan mukainen kaupallisten palvelujen alue.

Kalevanrinteen osayleiskaavan yhteydessä on laadittu kaupallisten vaikutusten arviointi (Tuomas Santasalo 9.3.2011). Sen mukaan Prismakeskuksen hankkeelle on alueella tarve eikä hanke aiheuta kohtuutonta haittaa nykyisille kaupallisille toimijoille. Selvityksen mukaan Kalevanrinteen markkina-alueen väestön ja ostovoiman ennakoitaan kasvavan voimakkaasti. Näin ollen liiketilan määrä kasvaa myös. Liiketilan tarvetta saattaa tulevaisuudessa vähentää se, että verkkokauppa saattaa kasvaa merkittävästi tai kulutustottumukset muuten muuttua Prismakeskuksen liiketilan nettolisäys, 16.000 k-m², on alueen arvioituun liiketilatarpeeseen nähden hyvin pieni. Ostovoimaa riittää sekä Kalevanrinteelle että muille vireillä oleville hankkeille.

Selvityksessä todetaan, että Prisman kehittäminen ei vaikuta suuresti lähikauppojen toimintaedellytyksiin. Lähikauppojen asiakaskunta on toinen kuin hypermarkettien eikä Prisman päivittäistavara-kaupan myyntiala osayleiskaavan johdosta kasva merkittävästi. Päivittäistavarakaupan toimintaedellytykset alueella osayleiskaavan myötä paranevat jonkin verran, sillä lähiasutuksen määrä kasvaa.

Kalevanrinteen alue sisältyy tarkastelussa keskusta-alueiden hankkeisiin. Alue on keskellä kaupunkirakennetta, keskellä asukkaita ja alueella on keskustamaisia palveluita. Keskusta-alueen palveluiden lisäksi alueella on myös tilaa vaativaa kauppaa. Alue toimii monipuolisena kaupan palvelualueena, jonne siirtyy vahvan tarjonnan ansiosta ostovoimaa myös alueen ulkopuolelta. Kalevanrinteen kaupan hankkeiden myötä alueen palvelut vahvistuvat entisestään. Tämän myötä palveluiden alueellinen saavutettavuus paranee lähialueella.

Asemakaavan ehdotusvaiheessa on tarkasteltu osayleiskaavan kaupallisten vaikutusten arvioinnin riittävyttä (Tuomas Santasalo 20.5.2014, luonnos). Selvityksessä todetaan, että Prisma-

keskuksen tarjonta ja vetovoima kasvavat laajennuksen myötä. Prisman markkina-alueen ostovoima ja väestö ovat kasvussa, ja alueella tarvitaan näin ollen lisää liiketilaa. Lähialueen päivittäistavarakaupan lisätarve vuoteen 2020 mennessä 1300-2000 k-m² ja vuoteen 2030 mennessä yhteensä yli 3600-5400 k-m². Päivittäistavarakaupan (n. 1000 k-m²) ja erikoiskaupan (n. 15 000 k-m²) pinta-alan lisäykset vastaavat hyvin lähialueen kysyntään. Laskennallista liiketilan lisätarvetta jää myös muille kaupan hankkeille.

Alueen kaupalliset palvelut monipuolistuvat, mutta pienliikkeiden toimintaedellytysten ei arvioida merkittävästi heikkenevän Prisman laajennuksen myötä. Muutokset Prisma-keskuksessa ovat myös niin pieniä suhteessa Tampereen keskustan palvelutarjontaan, että laajennuksella ei ole merkitystä keskustan vetovoimaan.

6.6.5 Liikenteeseen

Vaikutukset liikennemääriin ja liikenneverkon toimivuuteen

Kaavoituksen yhteydessä on valmisteltu Kalevanrinteen katujen yleissuunnitelmaa (Ramboll). Raporttiluonnoksen 28.8.2013 ja sen liitekarttojen mukaan kaavan uusista korttelialueiden rajauksista johtuen Sammonkadulla on suoritettava asemakaava-alueen kohdalla siirto pohjoisemmaksi lyhyellä matkalla ja Sarvijaakonkadun itäpäässä on tehtävä risteyksen muutos. Lisäksi katujen yleissuunnitelmassa ehdotetaan muutoksia Rieväkadulla kiertoliittymää ja Hervannan valtatie nelihääräliittymää varten. Katuverkon yleissuunnitelma on esitetty kuvassa 28.

Katuverkon yleissuunnitelman pohjalta tämän asemakaavan yhteydessä laadittiin Kalevanrinteen 1. rakennusvaiheen liikennetarkastelu (Ramboll 2013). Tarkastelun puitteissa tehtiin liikennelas-kenta Prisman ajoneuvoliikenteestä 6.11.2013 puolen tunnin otantoina, joka ekstrapoloitiin huippu-tuntiliikenteeksi. Sen mukaan Prisman laskettu nykyliikennemäärä on suurempi kuin mitä matka-tuotosoppaan mukainen liikennetuotos (437 saapuvaa ajoneuvoa /illan huipputunti ja 415 lähtevää ajoneuvoa/illan huipputunti). Kokonaistuotos nykytilanteessa arvioitiin olleen 691 saapuvaa ja 751 lähtevää ajoneuvoa/illan huipputunti.

Tarkastelussa on oletettu, että Prisman päivittäistavarakauppa laajenee 1 000 k-m² :n verran ja erikoistavarakauppa 14 000 k-m²:n verran. Uuden maankäytön perusmatkatuotosta pienennetty 20 % olettaen, että osa uusista matkoista on nykyisten asiakkaiden poikkeavaa liikennettä. Näiden matkojen osalta kauppakeskuksen laajennus pidentää ostosmatkan viipymää ja pysäköintipaikkojen tarvetta, mutta ei lisää läheisten liittymien liikennemäärää. Näin laskettuna liikenteen kasvu kauppakeskuksen alueelle/alueelta on laajennuksen jälkeen +53 % nykytilanteeseen verrattuna.

Tarkastelussa oletettiin, että Rieväkadun ja Hervannan valtaväylän suuntaisliittymä korvattu valo-ohjatulla kolmihaaraliittymällä. Simulointien perusteella todettiin, että tämän jälkeen tilanne on huomattavasti nykytilannetta parempi:

- Hervannan valtaväylän/ Sammonkadun liittymän ylikuormitustila helpottuu, sujuvuus pa-rempi
- Sammonkadun liittymän viiveet hieman kasvavat
- Hervannan valtaväylän/Rieväkadun liittymän toimivuudessa ei ole ongelmia
- Rieväkadun tonttiliittymiä ei toimivuusnäkökulmasta tarvitse muuttaa kiertoliittymiksi, mutta hillitsivät läpiajoliikenteen nopeuksia

Herkkyystarkastelussa eli oletettaessa, että uuden maankäytön matkat ovat 100 %:sti uusia alueel-le suuntautuvia matkoja:

- Uuden liittymän ansiosta Hervannan valtaväylän sujuvuus on nykytilannetta parempi
- Hervannan valtaväylän/Rieväkadun liittymän toimivuudessa ei ole ongelmia
- Rieväkadun tonttiliittymät toimivat nykyisillä liittymäjärjestelyillä, tosin pysäköintialueiden ulosajoille saattaa ajoittain syntyä jonoa

Kiertoliittymien kanssa Prisman liittymien toimivuus paranee:

- kiertoliittymät välittävät liikenteen katuverkolle kolmihaaraliittymiä paremmin ja vähentävät kauppakeskuksen ulosajon jonoutumisriskiä.
- Kiertoliittymät rauhoittavat läpiajoliikennettä

Tarkastelun perusteella päätettiin, että Prismakeskuksen laajenemisen ensimmäisessä vaiheessa eli tämä asemakaavan toteutumisen yhteydessä Rieväkadun ja Hervannan valtaväylän liittymä muutetaan liikennevalo-ohjatuksi ja Rieväkadun eteläinen tonttoliittymä muutetaan kiertoliittymäksi.

Vaikutukset kevyeen liikenteeseen ja joukkoliikenteeseen

Kaava-alueen läpi Rieväkatua pitkin kulkee raitiotien yleissuunnitelmassa (Ramboll / WSP / Tampereen kaupunki, huhtikuu 2014) esitetty linjaus. Kaava-alueen lähin pysäkki sijaitsee yleissuunnitelman mukaisen Prismakeskuksen joukkoliikenneterminaalin kohdalla, Rieväkatua pohjoiseen. Asemakaavassa varaudutaan raitiotien tuloon tilavarauksilla. Joukkoliikenneterminaali tulee sijoittumaan välittömästi asemakaava-alueen pohjoispuolelle Rieväkadulle. Terminaali tarkentuu myöhemmissä suunnitteluvaiheissa.

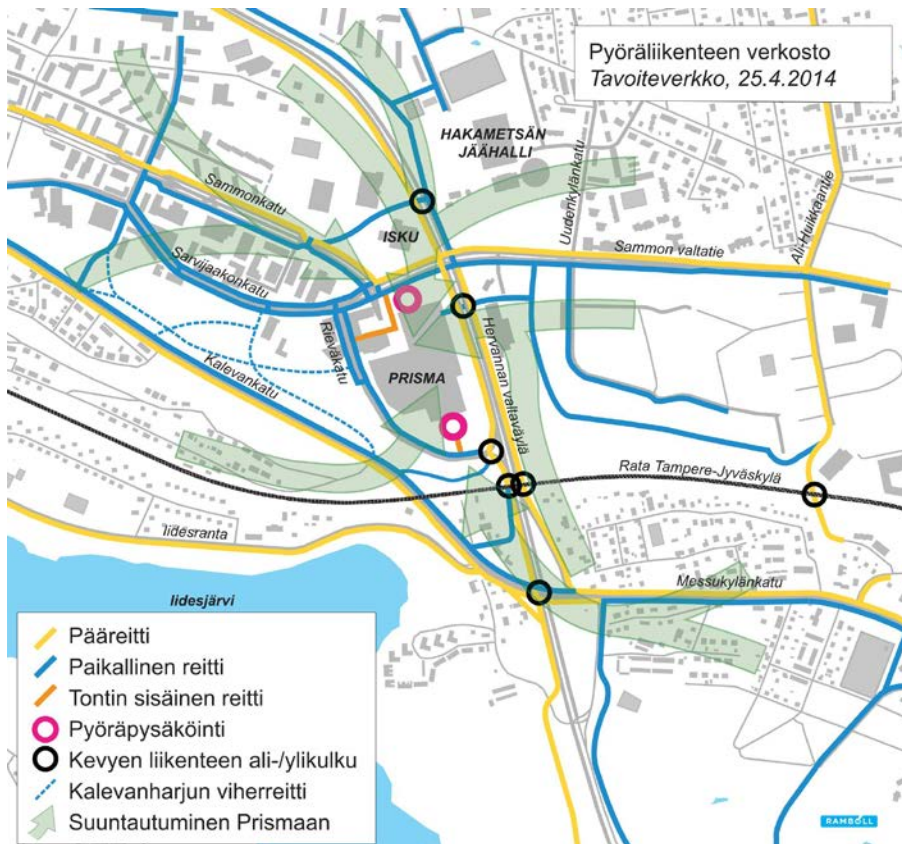
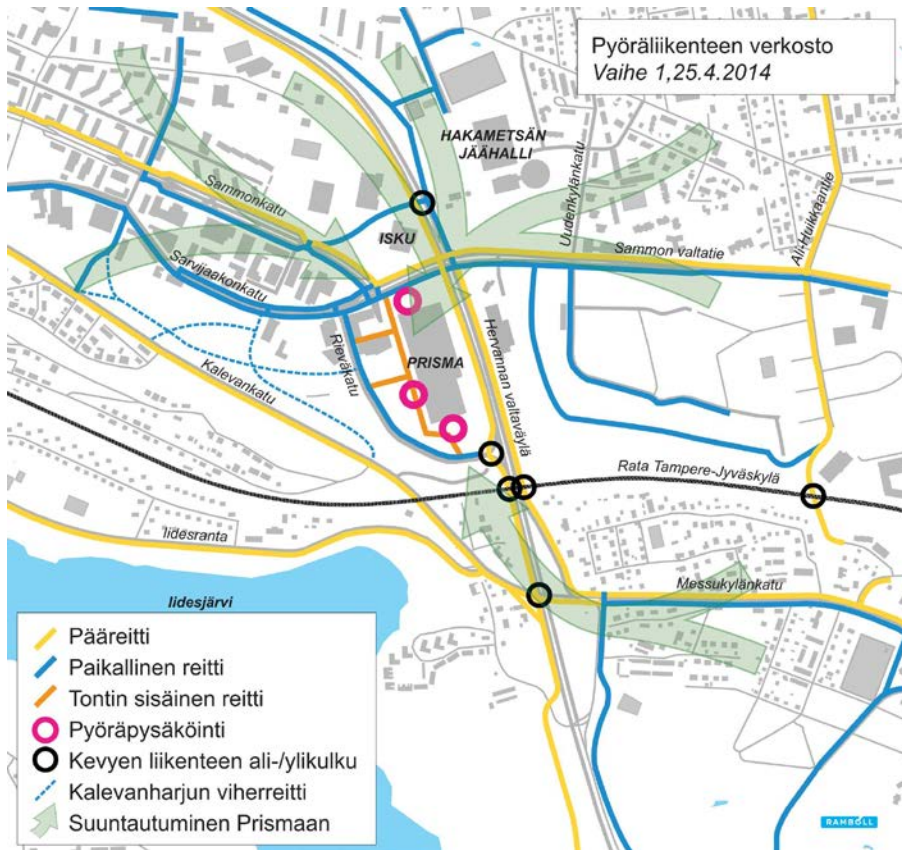
Väli aikaista linja-autopysäkkiä suunnittelualueen eteläosaan tarkasteltiin ehdotusvaiheessa, mutta sitä ei osoitettu mm. siksi, että pysäkit Rieväkadun eteläisellä osuudella eivät palvelisi muita kuin Prismaa; matka pysäkiltä kauppaan ei olisi merkittävästi lyhyempi kuin nykyinen; linja-autojen yhteys Hervannan valtaväylältä Sammonkadulle olisi luultavasti palvelutasoltaan heikompi kuin nykyinen reitti; ja joukkoliikenneterminaali palvelee Prismaa tulevaisuudessa hyvin.

Ramboll laati ehdotusvaiheessa pyöräilyverkkokaaviot Prisman 1. laajennusvaiheesta ja tulevaisuuden tavoiteverkosta. Kaavioissa on näytetty myös Prisman tontin sisäiset pyöräreitit. Tulevaisuuden kaaviossa on esitetty tavoitteellisia reittejä, jotka näkyvät Kalevanrinteen yleissuunnitelmassa, mutta joita ei ajantasa-asemakaavan mukaan voi vielä toteuttaa. Tällainen on esim. alikulku reitti Prisman kellarin pyöräpysäköintiin. Hervannan valtaväylän suuntainen kevyenliikenteen väylä jatkaa nykyisellä sijainnillaan tämän kaavan toteutuessa, mutta Prisman kellariin johtavan alikulun ja Sarvijaakonkadun-Hervannan valtaväylän liittymän jatkosuunnittelun yhteydessä sen sijaintia tarkistetaan. Hervannan valtaväylän kevyen liikenteen ylitystä esimerkiksi sillalla tutkitaan tarkemmin siinä vaiheessa, kun Hervannan valtaväylän itäpuolelle rajautuva maankäyttö lähtee kehittymään.

Kaavan toteutuessa pyöräily- ja jalankulkuyhteydet Prisman alueella parantuvat ja selkeytyvät. Uudet kevyen liikenteen yhteydet ja liikennemuotojen erottaminen tontin sisäisillä reiteillä parantavat jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuutta. Eteläisen pääsisäänkäynnin kohdalla on orientatiopiste, josta kävelijät ja pyöräilijät ohjataan Prismaan. Kevyen liikenteen liikenneturvallisuus tonttien sisällä on huomioitu rakentamistapaohjeessa.

Rieväkadulle on esitetty kevyen liikenteen väylä vain itäpuolelle katua, koska länsipuoli kadusta rajautuu metsäalueeseen. Kevyen liikenteen väylän taso sovitetaan tontin tasoon ja koko alue käsitellään korkealaatuisesti pinnoitettuna. Rieväkadun kevyenliikenteen ylitykset on tarkasteltu 1. rakentamisvaiheen liikennetarkastelussa: Hervannan valtaväylän suuntainen kevyenliikenteen väylä ylittää Rieväkadun sillalla ja seuraava ylitys on tulevaisuudessa rakennettava suojatie pohjoisemman kiertoliittymän pohjoispuolelle. Useamman ylityksen rakentaminen tälle välille olisi jatkossa liikenteen sujuvuuden kannalta ongelmallista, kun raitiotie rakennetaan kadun länsilaidalle.

Kalevanharjulle on ajantasa-asemakaavassa osoitettu ohjeellisia jalankulku- ja polkupyöräilyreittejä. Ne eivät ole toteutuneet kaavan mukaisesti: Rieväkadun ylittävä silta on kaavasta poiketen idempänä ja itä-länsi-suuntainen polku on ilmeisesti vain vähän käytetty ja sijaitsee ylempänä rinteessä. Näin ollen kaava-alueen laajetessa ajantasakaavan mukaiset yhteydet katkeavat, mutta todellisuudessa reittiverkosto pysyy käytettävissä kadun rakentamisen jälkeen. Kaavaan liittyvässä suunnitelmassa tutkitaan eteläisen lähivirkistysalueen reittejä ja Hervannan valtaväylän ylitystä.



Kuvat 47, 48. Pyöräilyverkosto Prisman 1. laajentumisvaiheessa (ylh) ja tavoiteverkko tulevaisuudessa (alh).
Katuverkko, liittymäjärjestelyt ja paikoitus

Asiakasliikennöinti Prismaan tapahtuu kahdesta liittymästä Rieväkadulta, joista eteläisempi muutetaan kaavan toteuttamisen yhteydessä kiertoliittymäksi.

Kaavan pysäköintinormi on 1 ap/50 k-m² vähittäiskaupan suuryksikön kerrosneliöihin kohdistuen. Kaikki korttelin tontit, myös asemakaavan pohjoispuoliset, ovat POK:in hallinnassa tai omistamia. Viitesuunnitelman mukaan kaavan ensimmäisessä toteutusvaiheessa purkuluvan saanut Askon rakennus voidaan purkaa asemakaavan pohjoispuoliselta tontilta 23, jolloin tontilta vapautuisi väliaikaista pysäköintitilaa. Tässä vaiheessa pysäköintipaikkoja on kaava-alueella 784. Kaavan toteuttua pysäköintipaikkoja on kaava-alueella viitesuunnitelman arvion mukaan yhteensä 1833 ja pysäköintilaitoksen option kanssa 2043.

Polkupyöräpaikkoja on sijoitettu eteläisen sisäänkäynnin eteen ja väliaikaisia paikkoja myös pohjoisen sisäänkäynnin yhteyteen. Polkupyöräpaikkojen lopullinen sijoittelu pohjoisella sisäänkäynnillä selviää jatkosuunnittelussa.

Osayleiskaavan edellyttämä tilanne, jossa enintään ¼ maantason pinta-alasta KM-5-alueella voidaan käyttää pysäköintiin, toteutuu pysäköintilaitoksen ja Prismakeskuksen myöhempien, tämän asemakaavan ulkopuolisten Prismakeskuksen osien valmistuessa. Pysäköintialueille suuntautuva ajoneuvoliikenne ohjataan Sammonkadun ja Hervannan valtavyölyän alitse myöhempien vaiheiden toteutuessa.

6.6.6 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Tämä asemakaava on ensimmäinen vaihe Kalevanrinteen Prismakeskuksen laajennuksen rakentumisessa. Kalevanrinteen osayleiskaavassa ja yleissuunnitelmassa veloitetaan sovittamaan Prismen laajennushanke Kalevan kaupunginosan ilmeeseen. Tällä asemakaavalla asetetaan kaupan tiloille ja pysäköintilaitokselle korkeat kaupunkikuvalliset tavoitteet. Kaupunkimaiset ulko-oleskelualueet ja kaupan lisätilat sijoittuvat yleissuunnitelman mukaisesti jatkossa suunniteltaviin korttelin pohjoisosiin.

Kalevanrinteen alue rakentuu vaiheittain, mikä tarkoittaa väistämättä kaupunkikuvallisesti heikompa tilannetta osan rakentumisen ajasta. Kaavoitusohjelmassa on varauduttu vuodelle 2016 ratkaisemaan Prismen pohjoispään alue asemakaavakilpailulla. Ennen alueen rakentumista Sammonkadun katutilaa on pyritty parantamaan ja tiivistämään kaava-alueen pohjoispuolisella, väliaikaisella tapahtumatorilla. Kauppa levittäytyy ulkotilaan ja tekee alueesta mittakaavaltaan kiinnostavamman kävellen liikkuvalla. Toriin liittyy sisäänkäyntikatot ja pyöräpysäköintiä.

Prismakeskuksen laajentumisen 1. vaiheessa maantasopysäköintiä järjestellään uudestaan, minkä yhteydessä väliaikaistilannetta voidaan parantaa istutuksin. Rieväkadulta on useampia kävely- ja pyöräilyreittejä Prismen eri sisäänkäynneille.

Alue tulee rakentuessaan eheytyämään ja muuttumaan kaupunkimaisemmaksi alueeksi väyläympäristön ja kantakaupungin välille. Avoimet pysäköintikentät järjestellään istutuksin ja materiaalein ja suurin osa avoimesta kentästä muuttuu pysäköintilaitokseksi, jonka ulkoasua ohjataan rakentamistapaohjeessa. Prismen eteläinen julkisivu uudistuu ja eheytyy. Alueelle saapuessa huomio kiinnitetty sisäänkäyntiin sekä pyöräilijöiden ja kävelijöiden ohjaamiseen katoksella kohti sisäänkäyntiä. Pääsisäänkäynnin edusta ja pysäköintilaitoksen reuna käsitellään kaupunkimaisesti kovalla pinnoitteella ja liittäen tontin osat ja kevyen liikenteen reitit saumattomasti yhteen. Jättekatokset ja huolto integroidaan rakennukseen.

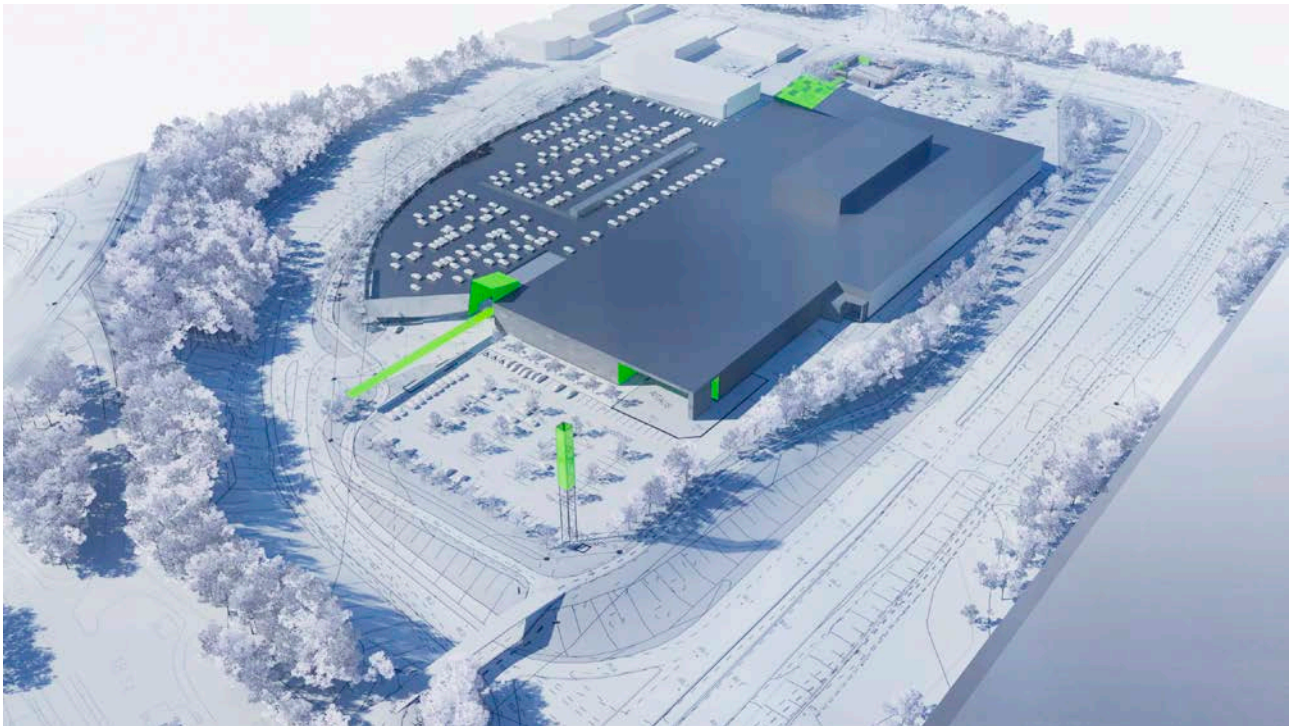
Asemakaavamääräyksissä ohjataan mm. uudisrakennusten sopeuttamista kaupunginosakokonaisuuteen ja katukuvaan, katto- ja julkisivukorkoja, valokatteisen nivelosan luonnetta, mainostornin korkeutta ja sijaintia, katoksen rakentamista, istutettavien alueiden sijoittelua, istutuksia ja laatuta-

soa, auto- ja pyöräpaikkojen sijaintia ja määrää. Asemakaavan ympäristömääräysten sekä istutusmääräysten toteutuminen uudisrakentamisen yhteydessä kohentaa alueen kaupunkikuvaa. Kaavamääräysten lisäksi on laadittu rakentamistapaohjeet, joissa ympäristömääräyksiä selostetaan tarkemmin.

Rakentamistapaohjeessa ohjataan pysäköintilaitoksen ja Prisman eteläisen, pysyvän julkisivun ulkomuotoa. Pyrkimys on muodostaa pysäköintilaitoksesta arkkitehtonisesti korkeatasoinen, hahmotaan selkeä kokonaisuus, jota korostetaan valaistuksella ja materiaaleilla. Myös ulkoalueiden istutuksia, pinnoitteita ja eri liikennemuotojen turvallista ja korkealaatuista erottelua ohjataan rakentamistapaohjeessa.

Vaikutukset maisemaan

Rakentamisen korkeus alistuu Kalevanharjun suurmaisemaan. Tuleva pysäköintilaitos on yhtä korkea tai matalampi kuin Prisman nykyinen rakennus. Prismakeskuksen mainostornin sijainti on ohjattu lähemmäs Hervannan valtavyhlän suurimittakaavaista väyläympäristöä, jotta alava maisema pysyy alisteisena jyrkälle harjulle. Kaavan toteutumisen vaikutusta maisemaan on arvioitu julkisivu- ja perspektiivikuvin, jotka ovat kaavan liitteenä.

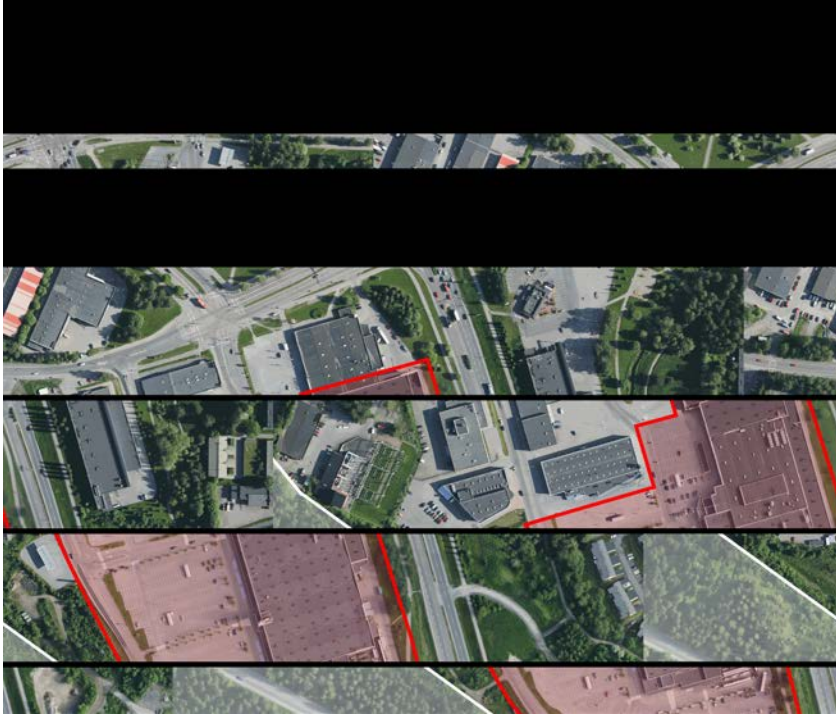


Kuva 49. Näkymäkuva rakentamisen liittymisestä harjumaisemaan (Aihio arkkitehdit oy)

Vaikutukset kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavassa ei osoiteta säilytettäviä tai suojeltavia rakennuksia. Rakennusinventoinnin yhteydessä alueelta ei ole löytynyt rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakenteita.

Asemakaava-alueen länsipuolella sijaitsee Kalevanharjun muinaismuistoalue. Se sijoittuu lähivirkistysalueelle, jonka istutukset ja reitit on suunniteltu asemakaavan yhteydessä laadittavassa viherverkostosuunnitelmassa. Muinaismuistoalue on otettu huomioon alueen suunnittelussa.



Kuva 50. Muinaismuistoalueen rajausta valkoisella, kaava-alueen rajausta punaisella.

6.7 Ympäristön häiriötekijöiden vaikutukset asemakaava-alueella

6.7.1 Liikennemelu

Aluetta koskevat useat meluselvitykset. Viereisen asemakaavahankkeen 8477 yhteydessä on tehty melutarkastelu merkittävien melua koskevien kaavamääräysten ja -merkintöjen määrittämiseksi (WSP Finland Oy, 2013). Selvitys tehtiin melun laskentamallin avulla ja lähtötietoina käytettiin Tampereen kaupungin EU-meluselvityksen aineistoa vuodelta 2012 sekä nykytilanteen (v. 2007 mitattuja) liikennemääriä. Hervannan Valtatiellä on tutkittu vaikutuksia noin 44 000 ajoneuvon vrk./liikennemäärällä. Tämä luku ylittää ennusteet joten se tässä mielessä esittää teoreettista ylärajaa. Näillä määrillä Hervannan Valtatieltä kantautuu häiritsevää liikennemelua itään kohti nykyisiä asuinalueita ja luoteeseen kohti suunniteltuja asuinalueita.

6.7.2 Ilmanlaatu

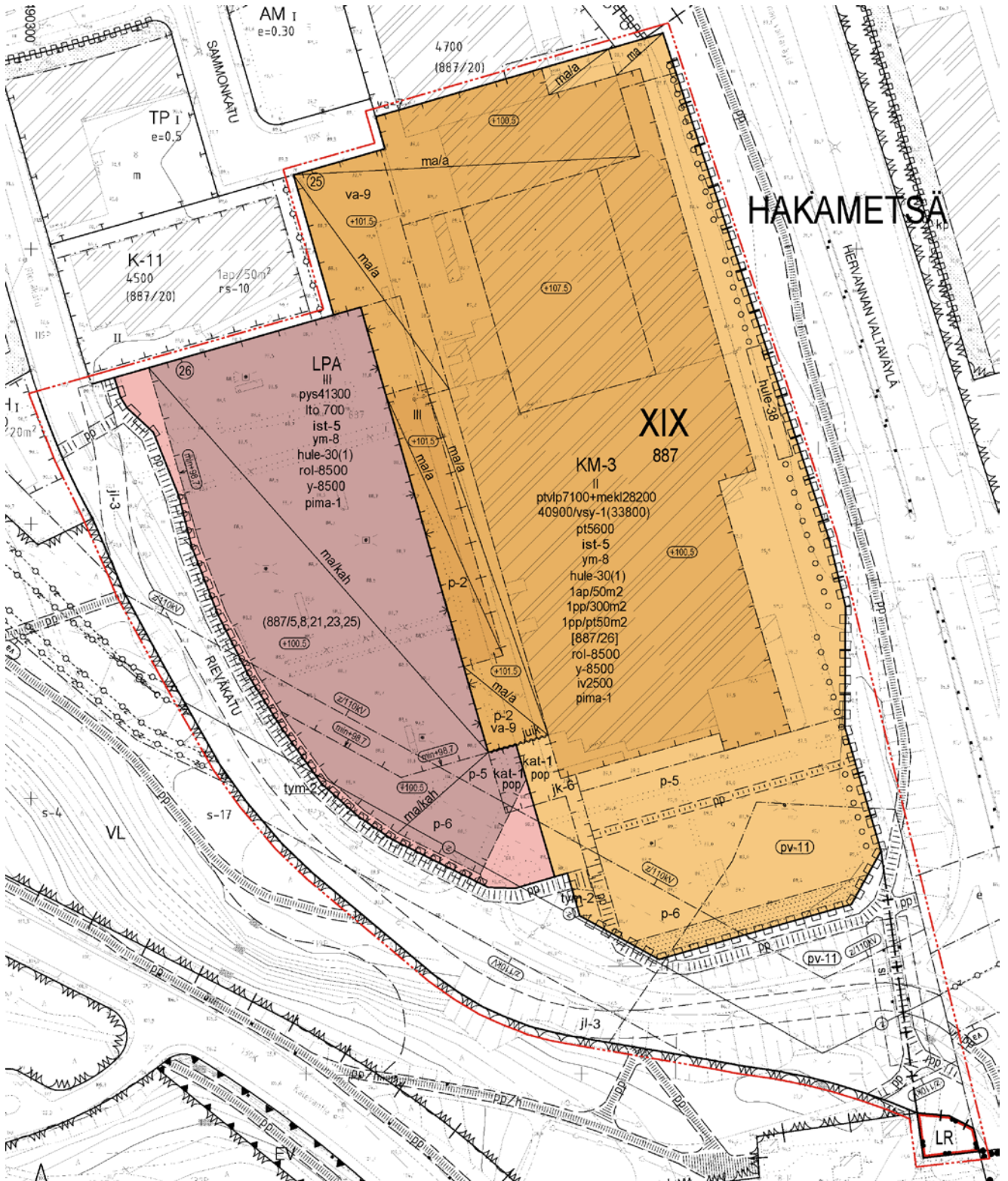
Asemakaavan 8477 yhteydessä tehtiin tarkastelu alueen lähiympäristön tie- ja katuliikenteestä aiheutuvien ilman epäpuhtauksien pitoisuuksista (WSP Finland Oy, 2013). NO₂-pitoisuudet vaihtelivat välillä 20-200 µg/m³. Tulevaisuudessa liikennemäärien on ennustettu laskevan, joten nykytilanteen liikennemääriä käytettäessä tulokset kertovat ns. worst-case -tilanteen.

Kaava-alueella NO₂ -pitoisuudet alittivat ohjearvotason 70 µg/m³ ilmanlaatumallinnuksessa 2011 (Tampereen kaupunki). PM₁₀-pitoisuudet ylittävät paikoin ohjearvotason 70 µg/m³, mutta liikeraennusten pihilla ei oleskella, joten haitta jää vähäiseksi Prisman osalta. Tampereen ilmanlaatu-raportissa (2013) todetaan, että ilmanlaatuskenaarioiden mukaan vuonna 2030 liikenne on edelleen merkittävin ilmanlaatuun vaikuttava tekijä. NO₂-pitoisuudet tulevat alenemaan, mutta vilkasliikenteisten katujen lähialueilla voi edelleen esiintyä ohjearvotason pitoisuuksia.

Tampereen ympäristönsuojelun mukaan pysäköintitalon poistoilma on syytä johtaa ulos siten, etteivät pakokaasut joudu ihmisten hengitysvyöhykkeelle. Kauppakeskuksen laajennusosan raitisilmanotto on syytä sijoittaa ylös (esim. rakennuksen kattotasolle), jotteivät ilman epäpuhtaudet katu-tasolta kulkeudu sisätiloihin.

6.8 Kaavamerkinnt ja -määräykset

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



Kuva 51. Kaavakartta 4.2.2014, tark. 19.5.2014 ja 21.8.2014 määräyksineen (määräykset seuraavalla sivulla).

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET.

	Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikoita.
	Autopaikkojen korttelialue.
	Rautatiealue.
	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.
	Kaupunginosan raja.
	Kaupunginosan numero.
	Kaupunginosan nimi.
	Korttelin numero.
	Sitovan tonttijonon mukaisen tontin raja ja numero.
RIEVÄKATU	Kadun tai katuaukion nimi.
lto 700	Liike- ja toimistotilojen rakennusoikeus kerrosalaneliometreinä.
pys41300	Pysäköintilaitoksen rakennusoikeus kerrosalaneliometreinä.
iv2500	Korttelialueelle saadaan varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi rakentaa merkinnän osoittama kerrosalaneliometriäärä ilmastoinkonehuoneita kerrosalun estämättä. Konehuoneen julkisivut ja materiaalit on sovitettava arkkitehtuurin tyyliin ja kaupunkikuvaan.
pt5600	Merkintä osoittaa enimmäismäärän, joka sallittua kerrosalasta saadaan käyttää päivittäistavarakaupan tiloihin.
III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosalun.
p7100+mek128200	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun paljon tilaa vaativan erikoiskaupan ja palvelutilojen kerrosalaneliometriäärän ja toinen luku ilmoittaa sallitun muun erikoiskaupan kerrosalaneliometriäärän.
900/vsy-1(33800)	Korttelialueen varsinaisen rakennusoikeuden kerrosalaneliometriä, josta vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlaskettu pinta-ala saa olla enintään sulussa oleva kerrosalaneliometriäärä.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Ohjeellinen katoksen rakennusala.
	Maanallinen tila.
	Alue, jolla sallitaan maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen.
	Alueella sallitaan esitetyn rakennusoikeuden lisäksi maanalaisten ja kansialueen alapuolisten pysäköinti-, säilytys-, teknisten- ja huoltotilojen sekä huoltoyhteyksien rakentaminen.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Ohjeellinen alueen osa, jolle saadaan rakentaa paaosiltaan läpinäkyvä valokatto. Valokattoinen osa saadaan rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Alueen kautta tulee järjestää rakennuksen sisäinen jalankulkureitti. Jalankulkualetta ei saa käyttää pysyvästi liiketiloina.
	Alueen osa, jolla rakennuksen vesikatkon ylimmän kohdan korkeusasema saa olla enintään merkinnän osoittama.
	Korkeusasema, jonka tasolle rakennuksen julkisivun yläreuna on vähintään rakennettava.
ist-5	Pihamaa autopaikkojen ja kulkureittien ulkopuolella on istutettava ja viimeisteltävä korkeatasoisesti. Varastot ja jätehuoltoastiat on sijoitettava rakennuksiin tai katoksiin. Jalankulkualetat on erotettava ajoneuvoliikenteen alueista pintamateriaaleilla, istutuksilla ja/tai rakenteilla.
	Istutettava puurivi.
	Istutettava puurivi. Puulajin valinnassa on otettava huomioon voimansiirtolinjan vaara-alueen aiheuttamat vaarallisuudet.
	Istutettava alueen osa.

	Ohjeellinen joukkoliikenteen laatuikäytävälle varattu alueen osa.
	Alueen sisäistä kevyttä liikennettä varten varattu alueen osa.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Pysäköimispaikka, joka saadaan sijoittaa rakennuksen katolle.
	Pysäköimispaikka. Autopaikkarivien väliin on istutettava puita vähintään 20 m välein.
	Pysäköimispaikka. Autopaikkarivien väliin on istutettava puita vähintään 20 m välein. Puulajin valinnassa on otettava huomioon voimansiirtolinjan vaara-alueen aiheuttamat vaarallisuudet.
	Ohjeellinen polkupyöräilyn pysäköimispaikka.
	Alueen osa, joka on päällystettävä korkealaatuisesti ja sovitettava samaan tasoon viereisen kevyen liikenteen reitin kanssa.
	Sähkölinja.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliikennettä.
1ap/50m2	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
1pp/300m2	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka. Vähintään puolet polkupyöräpaikoista on rakennettava katetuiksi.
1pp/pt50m2	Merkintä osoittaa, kuinka monta päivittäistavarakaupan kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka. Vähintään puolet polkupyöräpaikoista on rakennettava katetuiksi.
(887/5,8,21,23,25)	Sulussa olevat numerot osoittavat kortteit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
[887/26]	Hakasulussa olevat numerot osoittavat sen korttelin tai korttelin osan, jolta autopaikat saadaan osoittaa.
	Vedenhankinnalle tarkea pohjavesialue. Alueelle sijoitettava toiminta ei saa huonontaa alueen pohjaveden laatua. Alueella ei saa irrallaan varastoita tai säilyttää pohjavettä ilkaavia tai pohjaveden laatuun vaikuttavia aineita. Alueelle ei saa sijoittaa maanalaista öljy- tai kemikaalivarastoja. Jätevesiviemärit tulee rakentaa siten, että niiden tiivys on helposti tarkastettavissa.
hule-30(1)	Tontilla tulevat hulevedet tulee viivyttaa tontilla tai muulla alueella viivytysrakenteiden avulla. Viivytysrakenteiden mitoitustavuuksena on sulussa mainittu kuutiometriä jokaisesta satasta tontilla rakennettujen kattojen ja muiden vetäjäpääsemättömien pintojen neliometriä kohden. Tontilla tulevasta hulevesistä, puhtaista kattovesistä lukuun ottamatta, on erotettava öljy ja hiekka. Öljyn- ja hiekanerottajajärjestelmä tulee varustaa räyhäerottokäivöllä. Viivytysrakenteiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu viivytus.
	Ohjeellinen alueellisesti hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jossa korttelin hulevesiä johdetaan ja viivytetään.
	Merkintä osoittaa julkisivun osan, johon tulee sijoittaa ikkunalaisia tiloja.
	Voimajohtoalue. Luku osoittaa voimajohdon jännitetasoa.
ym-8	Uudisrakennusten sopeutumiseen kaupunginosakokonaisuuteen ja katukuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.
pima-1	Korttelialueen maaperän pilaantuneisuus tulee tutkia ja pilaantuneet alueet kunnostaa ympäristöviranomaisten hyväksymien suunnitelmien mukaisesti ennen rakennustöiden aloittamista.
rol-8500	Merkintä osoittaa, että tätä asemakaavaa varten on laadittu rakentamistapaohjeet, jotka ovat asemakaavaselostuksen liitteenä. Luku tarkoittaa asemakaavan numeroa.
y-8500	Merkintä osoittaa, että tätä asemakaavaa varten on laadittu yleismääräys, joka on asemakaavakartassa. Luku tarkoittaa asemakaavan numeroa.
	Siltää varten varattu alueen osa.
Yleismääräykset:	
	Voimajohtoalueen rakentamiskieltoalue on 13,5 metriä keskilinjasta molempiin suuntiin. Tällä alueella kaikki rakenteet ja istutukset on hyväksyttävä johdon omistajalla. Alue rakentamiskieltoalueelta voimajohtoalueen rajan on reunavyöhykeltä, jossa puuston pituutta rajoitetaan. Reunavyöhykelle rakentaminen on sallittua, mikäli johtavista rakenteista ja maadoituksesta pyydetään lausunto johdon omistajalta.
	Korttelin 887 tonttien 5, 8, 21 ja 22 hulevedet voi johtaa tonttien 25 ja 26 kautta.
	Korttelin 887 tontteille 25 ja 26 on varattava rakennusalueen ulkopuolelle 10 m leveä johtorasitealue 110 kV:n sähkökaapeleita varten erikseen sovitettavaan paikkaan.
	Korttelialueita rasittavan 110 kV:n ilmajohdon siirryttyä maakaapeliksi voidaan pysäköintilaitos rakentaa sen rakennusoikeuden ja varsinaisen rakennusalan mukaan.
	Alueen suunnittelussa ja toteuttamisessa on huomioitava Valtioneuvoston antama päätös melutason ohjeista kulloisenkin ajankohdan säädösten mukaisesti. Ilmanlaatu on huomioitava alueen rakennusten ilmanvaihtoa suunniteltaessa ja rakennettaessa tai korjattaessa.
	Mainostorni saadaan rakentaa liikerakennuksen rakennusalaalle Hervannan valtavyöhyksen puoleiselle sivulle kattopinnasta enintään 30 metrin korkeuteen. Mainostornissa on huomioitava lähialueiden asuin ympäristöjen olosuhteet sen valaistuksessa.
	Pilaantuneen maa-aineksen lapi ei saa imeytyä hulevesiä.

6.9 Nimistö

Kaava-alueella ei muodostu uutta nimistöä.

7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Toteuttamiseen vaiheistukseen ja aikatauluihin liittyvät:

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

Rakennettavuusselvitystä on täydennettävä suunnittelun edistyessä lopulliseksi pohjarakennus-suunnitelmaksi, jossa määritellään pohjamaan geotekninen kantavuus, routasuojaus- ja salaojitus-tarve, piha-alueiden päällysrakennekerrokset sekä annetaan tarpeelliset ohjeet maarakennustöiden suorittamiseksi.

Tavoitteena on ollut aloittaa rakentaminen vuonna 2014. Kaukolämpöliittymän siirto on tehtävä samoihin aikoihin kuin tontin 23 Asko purku niin, että lämmöntoimituksen keskeytys on mahdollisimman lyhyt. Tontin sisäiset hulevesilinjat on rakennettava uusiksi, kun Prisman kellarin laajen-nusta ryhdytään rakentamaan. Lisäksi katualueella on tehtävä 20 kV verkostojen siirtämisiä ja uu-delleenrakentamista.

8. LÄHTEET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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