



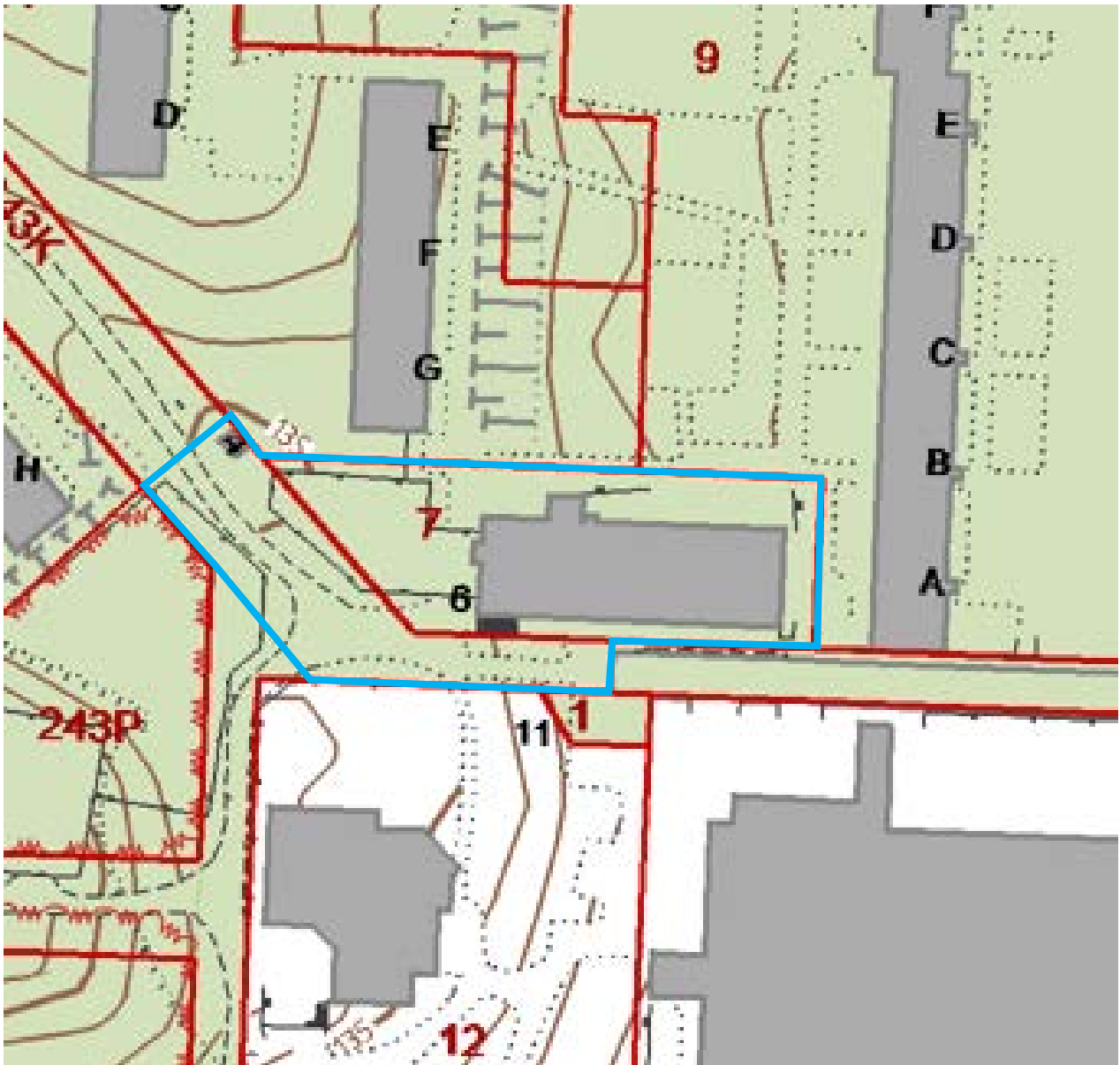
## Tesomajärvi, Tesomankuja 6 ja katualuetta. Käyttötarkoituksen muutos ja rakennusoikeuden lisääminen.

### Asemakaava nro 8538

Diaarinumero: TRE:4220/10.02.01/2018

## Asemakaavamuutoksen selostus, muistutukset ja lausunto

24.9.2018, tark. 25.2.2019



Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 4.6.2018 päivättyä ja 24.9.2018 ja 25.2.2019 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8538. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

## TIIVISTELMÄ

### Kaava-alueen sijainti ja luonne

Suunnittelualue sijaitsee Tesomajärven kaupunginosassa noin 8 km länteen kaupungin keskustasta osoitteessa Tesomankuja 6. Kaavamuutos koskee korttelin 3807 tonttia nro 7 ja katualuetta.

Tesoma on Tampereen läntisistä kaupunginosista koostuva liikekeskustan ympärillä oleva kerrostalovaltainen laaja asuin- ja työpaikka-alue. Tesomajärven kerrostaloalueet ovat rakentuneet pääosin 1960–1970-luvuilla.

Etelässä Tesomankuja erottaa alueen Tesoman liikekeskuksesta sekä Tesoman kirkosta, länsipuolella alue rajautuu Käärmeenkalionpolkuun ja muutoin kerrostalotonttiin. Muutosalue ja sen lähiympäristö ovat asuin- ja liikerakennusten aluetta. Tonttitehokkuudet vaihtelevat välillä 0,41–0,96. Lähialueen palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Tontilla sijaitseva kaksikerroksinen päiväkotitoimitus valmistui vuonna 1968. Sen kerrosala on 1399 k-m<sup>2</sup>. Rakennuksessa on aiemmin ollut myös liiketilaa. Se on julkisivuiltaan vaaleaa betonia. Rakennus on todettu huonokuntoiseksi, ja se on tarkoitus purkaa. Tontin 3807-7 pinta-ala on 1913 m<sup>2</sup>, ja rakennusoikeutta sillä on 1400 k-m<sup>2</sup>.

Rakennus on osa EHYT-selvitysalueita, jossa se on luokiteltu kuuluvan osaksi arkkitehtonisesti arvokasta kokonaisuutta säilyneen korttelirakenteen, ympäristön ja rakennuskantansa puolesta.

### Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on muuttaa tontin käyttötarkoitus asumiseen sekä lisätä rakennusoikeutta. Tontilla sijaitseva huonokuntoinen rakennus puretaan ja sen tilalle rakennetaan kerrostalo. Katualueella sijaitsevalle muuntamolle osoitetaan oma yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva tontti.

### Asemakaavaprosessin vaiheet

#### Aloituskvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 1.12.2016–12.1.2017. sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kolme kommenttia sekä kaksi mielipidettä.

Pirkanmaan maakuntamuseo totesi, että asemakaavaa varten tulee laatia riittävä selvitys rakennuksen kunnosta ja asemakaavan tarkkuus ja tavoitteet huomioonottava selvitys kaava-alueen ja sen vaikutusalueen rakennetusta ympäristöstä.

Tampereen Sähkölaitos Oy ilmoitti, että purettavat kaukolämpöön aikoi-  
naan liittyneet kiinteistöt on irrotettava kaukolämpöverkosta ennen pur-  
kutöiden aloittamista.

Tampereen kaupunkiympäristön suunnittelu/ viheralueet ja suunnittelu  
ilmoitti, että alueesta tulee laatia hulevesiselvitys.

Kahden naapuritaloyhtiön mielipiteissä otettiin kantaa mm. uudisraken-  
nuksen korkeuteen, julkisivuväreihin, kulkuväylien säilymiseen, kevyen-  
liikenteen väylän esteettömyyteen sekä naapuritontin puuston säilyttä-  
miseen.

### Valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnos liiteaineistoinen oli nähtävillä 7.6.-9.8.2018 väli-  
sen ajan.

Valmisteluaineistosta saatiin neljä kommenttia. Viheralueet ja hulevedet  
yksiköllä ja Pirkanmaan pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa kaa-  
vasta.

Tampereen kaupungin ympäristönsuojelu totesi, että hulevesisuunnitel-  
massa suositellaan pysäköintialueen hulevesiä johdettavan biosuodatti-  
men kautta hulevesiviemäriin. Biosuodatin- tai vastaavan käsittelyvaati-  
muksen voisi esittää myös kaavamääräyksessä.

Pirkanmaan maakuntamuseo totesi, että alueen kaupunkikuvalliset ar-  
vot tulisi ottaa paremmin huomioon kaavasuunnittelua ohjaavana reu-  
naehtona ja suunnitelmia hioa vielä siten, että uudisrakentamisen tapa  
sovitettaisiin paremmin alueelle tyypillisiin piirteisiin. Arkeologisen kult-  
tuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole kaavasta huomautetta-  
vaa. Kaavaehdotus tulee toimittaa lausunnolle Pirkanmaan maakunta-  
museoon.

### Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 11.-25.10.2018 välisen ajan. Kaava-  
ehdotuksesta jätettiin kolme muistutusta ja yksi viranomaislausunto.

Muistutuksissa otettiin kantaa korttelin sisäisiin yhteyksiin, pysäköinti-  
paikkojen sijoittamiseen rakennuksen alle ja asuntojen omistuspohjaan.

Maakuntamuseon lausunnossa todettiin, että uudisrakentamisen tapa ei  
parhaalla mahdollisella tavalla sovi alueelle tyypillisiin piirteisiin, ja että  
päiväkotia huomattavasti suuremman uudisrakennuksen rakentaminen  
tontille heikentää korttelin ja sen lähiympäristön alkuperäistä kaavasom-  
mitelmaa, eheyttä ja kaupunkikuvaan liittyviä arvoja.

### Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvottelua ei ole tarpeen järjestää.

## Asemakaava

Tavoitteena on muuttaa tontin 3807-7 käyttötarkoitus asumiseen ja lisätä rakennusoikeutta. Muuntamolle osoitetaan oma tontti.

Tontilla sijaitseva huonokuntoinen ja tarpeettomaksi käynyt vuonna 1968 rakennettu Tesoman päiväkotitoimitus on tarkoitus purkaa. Päiväkodin toiminta siirtyy Tesoman yhtenäiskoulun yhteyteen. Tontille suunnitellaan rakennettavaksi kerrostalo.

Kaupunkiympäristön suunnittelun tavoitteena on selvittää hakijoiden suunnitelmien toteuttamiskelpoisuus kaavamuutosalueella. Suunnittelussa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne. Täydennysrakentaminen sovitetaan ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Suunnitelma tukee kaupungin täydennysrakentamistavoitteita.

Lisäksi kaava-alueella sijaitsevalle muuntamolle varataan oma yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva rakennusten ja laitosten korttelialue.

Tontille 3807-14 osoitetaan rakennusoikeutta 2 800 k-m<sup>2</sup>, mikä tarkoittaa noin 60 uutta asukasta (1 asukas / 50 k-m<sup>2</sup>). Uuden tontin pinta-ala on 2044 m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuusluvaksi asuintontilla muodostuu  $e = 1,37$ . Muuntamotontille tulee rakennusoikeutta 20 k-m<sup>2</sup>, jolloin ET-tontin tonttitehokkuudeksi tulee  $e=0,44$ . Rakennusoikeus suunnittelualueella lisääntyy 1 420 k-m<sup>2</sup>.

## Asemakaavan toteuttaminen

Kaavamuutos voidaan toteuttaa asemakaavan saatua lainvoiman.

### 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

#### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

Tampereen kaupungin Tesomajärven kaupunginosan tonttia nro 3807-7 ja katualuetta.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella ja tonttijaolla muodostuu Tampereen kaupungin Tesomajärven kaupunginosan korttelin nro 3807 osa ja katualuetta.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön palvelualue, Asemakaavoitus, toimistoarkkitehti Marjukka Huotari ja kaavainsinööri Merja Kinos.

Diaarinumero:

TRE: 4220/10.02.01/2018

(8441/10.02.01/2013, Vireille tulo: 1.12.2016)

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Tesomajärven kaupunginosassa noin 9 km Tampereen keskustasta länteen osoitteessa Tesomankuja 6.

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Tesomajärvi, Tesomankuja 6 ja katualuetta. Käyttötarkoituksen muutos ja rakennusoikeuden lisääminen. Asemakaava nro 8538.

## 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 1.12.2016, tark. 24.9.2018, 25.2.2019
- Asemakaavakartta, 4.6.2018, tark. 24.9.2018, 25.2.2019
- Havainnepiirros, 4.6.2018, tark. 24.9.2018, 21.9.2019, 25.2.2019
- Asemakaavan seurantalomake 4.6.2018, tark. 25.2.2019
- Viitesuunnitelma, 25.10.2016 (Arkkitehtitoimisto Helamaa&Heiskanen Oy)
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma 12.4.2018 (Sitowise Oy)
- Rakennusinventointi ja selvitys lähivaikutusalueesta, Moisala & Huotari 2018

## 2. LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee n. 8 km länteen kaupungin keskustasta, Tesomajärven kaupunginosassa osoitteessa Tesomankuja 6. Kaavamuutos koskee korttelin 3807 tonttia nro 7 ja katualuetta. Suunnittelualueella sijaitsee nykyisellään Tesoman päiväkotikoulu. Suunnittelualan lähiympäristössä on kerrostaloja sekä julkisia ja kaupallisia palveluja. Suunnittelualan pinta-ala on 2 866 m<sup>2</sup>.



*Ilmakuva vuodelta 2015.  
Suunnittelualue on rajattu  
karttaan punaisella.*

### 2.1.2 Luonnonympäristö

Päiväkodin tontilla kasvaa jonkin verran pensaita ja puita, mutta muuten kaava-alue on rakennettua kaupunkiympäristöä.

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

Tontilla sijaitsee vuonna 1967 valmistunut päiväkotirakennus, joka on tarkoitus purkaa. Pinta-alaltaan rakennus on 1 399 k-m<sup>2</sup>. Tontilla on leikkipiha sekä asfaltoituja kulkuväyliä. Katualueella sijaitsee n. 10 m<sup>2</sup> suuruinen puistomuuntamo.

#### Yhdyskuntarakenne

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Länsi-Tampereen aluekeskuksen pohjoispuolella ja liittyy kiinteästi Tesomajärven itäosan kerrostaloalueeseen.

#### Kaupunkikuva

Tesomajärvi on kerrostalovaltainen alue, jonka yleisilme on vehreä. Suunnittelualueen länsi- ja pohjoispuolella on 1960-luvulla rakennettuja kerrostaloja. Itäpuolella on 1980-luvulta olevia liikerakennuksia ja etelässä on 2018 valmistuva liike- ja palvelukeskus. Kaava-alueen eteläpuolella sijaitsee vuonna 1977 valmistunut kirkko.

#### Virkistys

Yhteydet virkistysalueille ovat hyvät. Lähellä sijaitsevat Tesomajärveä ja Tohloppi-järveä kiertävät polkuverkot ja etelässä on Mustavuorta ympäröivät ulkoilualueet.

#### Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee Tesomankujan varressa, joka on päätyvä katu. Lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat Tesoman valtatiellä ja Tesomankadulla, joista liikennöivät linjat nro 8, 17, 20 ja 71. Tesoman valtatiellä on Tampereen pyörätieverkostoon kuuluva kevyen liikenteen pääreitti, Tesomankadulla on kevyenliikenteen laatukäytävä ja Tesomankujalla, kaava-alueen länsipäässä kevyenliikenteen alue-reitti.

#### Tekninen huolto

Suunnittelualueella on olemassa vesihuollon linjat (vesijohdot, jätevesiviemärit sekä hulevesiviemärit), kaukolämpölinjat sekä sähkö- ym. kaapelit. Kunnallisteknisiä johtoja kulkee tontin länsipäässä pohjois-etelä-suunnassa.

#### Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Tontilla ei ole ympäristöhäiriöitä. Tesoman valtatie ja Tesomankadun liikenteen aiheuttama melutaso jää päivälläkin alle 50 dB:n.

## 2.1.4 Väestö ja palvelut

### Asuminen

Suunnittelualue sijaitsee Tesomajärven kaupunginosan kaakkoisosassa. Kaupunginosassa asuu noin 1300 asukasta. Asuminen ko. kaupunginosassa on kerrostalovaltaista.

### Palvelut

Lähimmät kaupalliset ja kunnalliset palvelut sijaitsevat tontin eteläpuolella sijaitsevassa liikekeskuksessa, joka valmistuu keväällä 2018.

## 2.1.4 Maanomistus

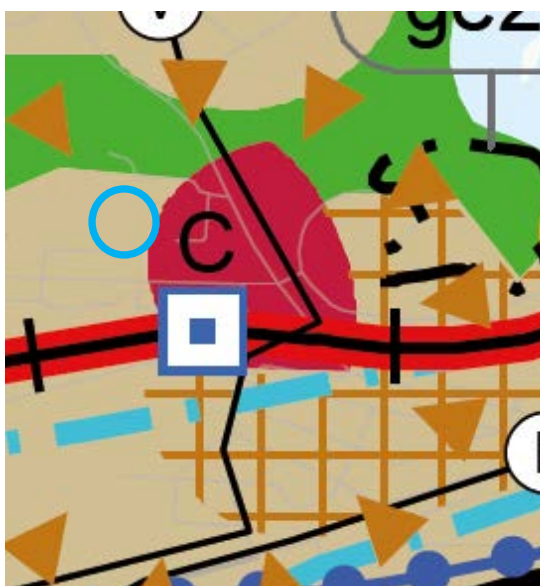
Suunnittelualue on Tampereen kaupungin omistuksessa.

## 2.2 Suunnittelutilanne

### 2.2.1 kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

#### Maakuntakaava

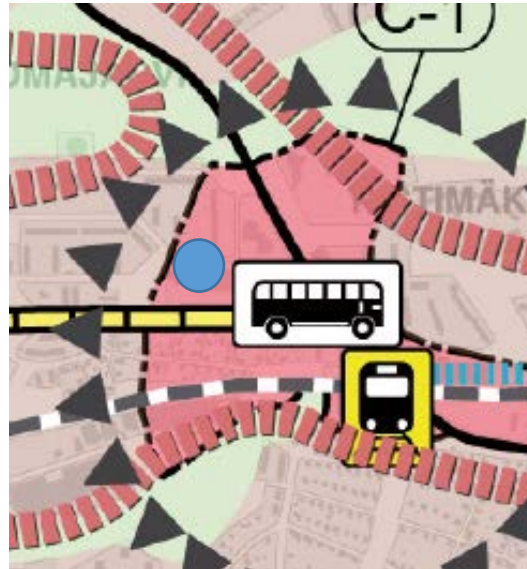
Maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 29.5.2017 maakuntakaavan 2040 tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 § mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman. Maakuntakaava 2040:ssä suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C).



*Ote maakuntakaavasta. Suunnittelualue on merkitty sinisellä ympyrällä.*

#### Yleiskaava

Kantakaupungin yleiskaava 2040:ssä kaava-alue sijoittuu aluekeskukseen ja keskustatoimintojen alueelle

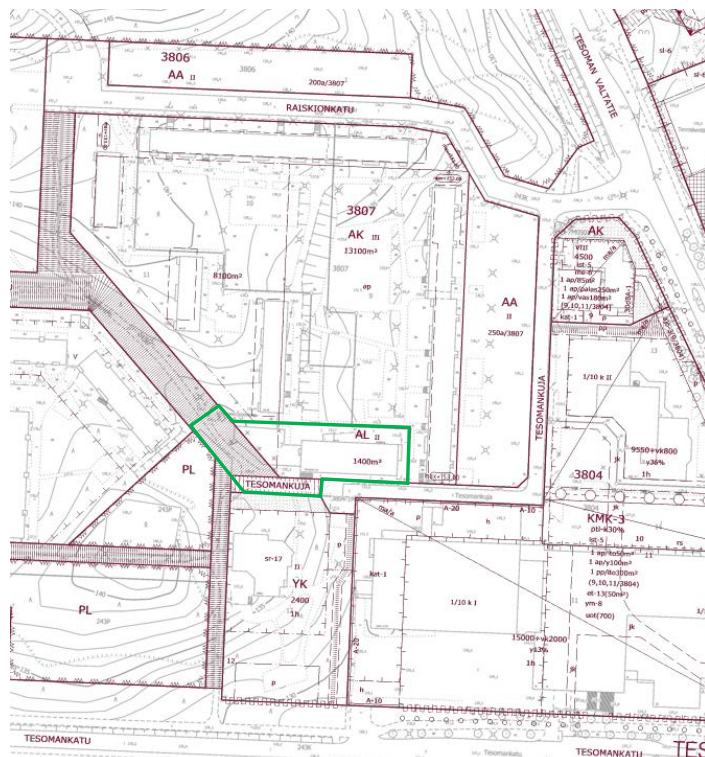


Ote kantakaupungin yleiskaava 2040. Suunnittelualue kartassa sinisellä.

### Voimassa oleva asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa 3.5.1968 vahvistettu asemakaava nro 2798. Sen mukaan tontti nro 3807-7 on liikerakennusten korttelialue (AL). Kerroslukuna on II ja rakennusoikeutta tontilla on 1400 m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuus  $e=0,73$ . AL-tontit on rakennettava toimimaan yhtenäisenä aluekeskuksena, tonttien väliin ei saa tehdä aita ja tonttien korkeussuhteet sekä mahdolliset kulkusillat on suunniteltava siten, että joustava aluekeskusliikenne molempien tonttien muodostamalla yhtenäisellä alueella on mahdollinen.

Katualueella on voimassa 3.12.1963 vahvistettu asemakaava nro 2097. Siinä Käärmeen kallion polku on osoitettu porraskaduksi tai yleiselle jalankululle varattavaksi katualueeksi ja Tesomankujan päte on osoitettu jalankululle varatuksi kaduksi.



Ote ajantasa-ase-  
makaavasta.  
Suunnittelualueen  
rajaus kartassa  
vihreällä.



Rakennusjärjestys

Tampereen kaupungin rakennusjärjestyksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 18.8.2014.

Tonttijako

Tonttijako (tunnus 2982) on hyväksytty 6.5.1968. Tontti 3807-7 on merkitty tonttirekisteriin 11.6.1968.

Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kiinteistönmuodostus-yksikön laatima ja se on tarkistettu vuonna 2019.

## 2.2.2 Kaava-aluetta koskevat selvitykset

## 2.2.2.1 Hulevesiselvitys

Hulevesien hallinnan suunnittelukohteena oli asuinkerrostalojen kortteli-alueeksi muuttuva tontti. Tontti on jo nykyisellään hyvin pinnoitettu ja asemakaavamuutoksen myötä läpäisemättömien pintojen määrä tulee vähenemään. Alueella tulee huomioida Tampereen kantakaupungin hulevesiohjelman alueelliset tavoitteet sekä alapuolisen hulevesijärjestelmän tila. Hallintaratkaisuksi suositellaan maanalaista viivytystä, johon kerätään hulevedet suunnittelualueen vettäläpäisemättömiltä pinnoilta. Viivytyksestä hulevedet ohjataan verkostoon.

Tonttikohtaisesta hulevesien hallinnasta esitetään määrättävän asema-kaavassa. Hulevesimääräys koskee uusia tai täydentyviä tontti- ja korttelialueita koskevaksi ja olevan pääsisällöltään seuraava:  
Kaavamerkinnäksi suositellaan hule-43(1)-merkintää:  
”Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytysrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla suluisissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa vettäläpäisemättömää pintaneliometriä kohden. Täyttyneiden viivytysrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.”

## 2.2.2.2. Rakennuksen inventointi ja selvitys lähivaikutusalueesta

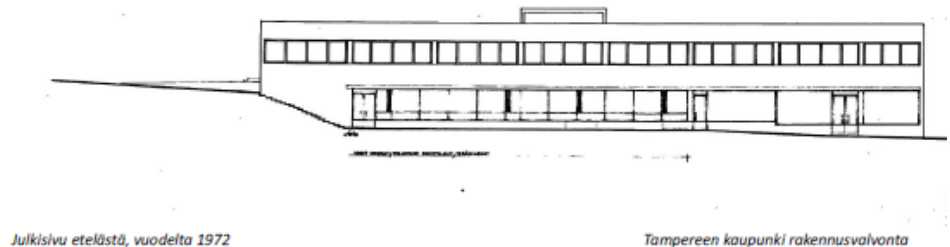
Päiväkoti-rakennus

Rakennuksen inventointi ja selvitys lähivaikutusalueesta valmistui keväällä 2018.

Tontilla sijaitseva päiväkotirakennus valmistui vuonna 1968. Rakennuksessa on kaksi kerrosta sekä kellari, jossa on varastoja ja tilat pesulalle. Rakennuksessa on käytetty pilarirakennetta tilaratkaisun joustavuutta varten. Rakenneratkaisu näkyy myös siinä, että etelä- ja pohjoisjulkisivussa on käytetty nauhaikkunoita.

Piirrosten mukaan rakennuksen alakertaan suunniteltiin tilat alun perin myymälöille ja postille, yläkertaan toimistotiloille, lastentarhalle ja -seimelle. Kellarissa on sijainnut varastotiloja myymälöille sekä pesula.

Myymätila muutettiin lastentarhakäyttöön ja postille tehtiin suuremmat tilat vuonna 1972. Vuonna 1979 posti poistui ja päiväkotia laajensi alakertaan. Vuonna 2004 rakennuksen julkisivua kunnostettiin. Alakerran tarpeettomiksi käyneet ovet poistettiin ja ulkoportaikko purettiin ja rakennettiin uudestaan. Portaiden ja sisäänkäynnin päälle rakennettiin katos, kuten myös ensimmäisen kerroksen eteläpuolen ikkunoille.



Pääosa rakennuksen ympäristöstä on kulkuteitä. Rakennuksen länsipuolella on aidattuna päiväkodin ulkoilupiha. Sisäpihan puolella rakennusta ympäröi asfalttikenttä, jossa on myös katos lastenvaunuille. Pihan kautta on alkuaan hoidettu rakennuksen huolto- ja lastausliikenne, ja sieltä kulkee edelleen myös ajoyhteys Raiskionkatu 5:n taloihin. Eteläpuolella rakennuksen vieressä on jalkakäytävä, joka nousee portaita myöten rakennuksen länsipäätyyn. Rakennuksen länsipäädyn kohdalta, Tesomankujan päästä, alkaa hiekkapintainen Käärmeakallionpolku jyrkähköllä nousulla. Päiväkodin ja Tesomankuja 2:n välissä on kulkutie, josta on aidalla rajattu osuudet jalankulkijoille ja autoliikenteelle.

#### Lähivaikutusalue

Selvityksen mukaan korttelin asuinrakennukset ovat ajalleen tyypillisiä ja tavanomaisia betonirakennuksia, joiden käyttötarkoitus on pysynyt samana. Niihin on tehty pieniä muutoksia, mutta yleisilme on säilynyt.

Korttelirakennetta ja erityisesti sisäpihaa voi pitää hyvin säilyneenä edustavana esimerkkinä aikakautensa aluesuunnitteluperiaatteista. Säilyttämisen arvoisia ovat piha-alueen luonnontilaiset laikut sekä sen puolijulkinen, avara ja yleisistä kulkuteistä pois suljettu luonne.

Päiväkotirakennus ei ole säilynyt alkuperäisenä. Sen toiminnot ovat karsiutuneet alkuperäisestä ja tämä on vaikuttanut merkittävästi myös rakennuksen julkisivuihin. Rakennuksella on arvoa osana korttelin 3807 rakennetta, rajaamassa sen pihaa katualueesta.

### **3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

#### **3.1 Asemakaavamuutoksen tarve**

Asemakaavamuutoksen tarve syntyi, kun tontilla sijaitseva päiväkotirakennus todettiin huonokuntoiseksi ja siinä toimiva päiväkotia päätettiin siirtää uusiin tiloihin Tesoman yhtenäiskoulun yhteyteen.

### 3.2 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Tampereen Tilakeskus Liikelaitos sekä Kiinteistötoimi jättivät kaavamuutoshakemuksen 26.11.2013. Kaavamuutos kuulutettiin vireille 1.12.2016.

### 3.3 Osalliset

Osallisia ovat mm.:

- Kaavamuutoksen hakijat
- Naapurikiinteistöjen omistajat ja asukkaat
- Kaupungin eri toimialat, viranomaiset ja liikelaitokset
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Tesoma-Seura ry
- Tampereen Alueverkosto/länsi
- Muut ilmoituksensa mukaan

### 3.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavan vireilletulovaiheessa järjestettiin yleisötilaisuus, johon osallistui yhdeksän lähialueen asukasta. Vireilletulovaiheessa saatiin kaksi asukaspalautetta ja kolme viranomaiskommenttia.

#### Vireilletulovaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineistoa kuulutettiin nähtäville 1.12.2016–12.1.2017 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kolme kommenttia sekä kaksi mielipidettä.

Maakuntamuseon kommentissa todettiin, että alue kuuluu osana Ehyt-selvityshankkeessa arkkitehtonisesti ja kaupunkirakenteellisesti hyvin säilyneeseen kokonaisuuteen. Päiväkotirakennuksella voidaan katsoa olevan merkitystä osana edellä kuvattua arvoaluetta. asemakaavaa varten tulee laatia riittävä selvitys rakennuksen kunnosta ja asemakaavan tarkkuus ja tavoitteet huomioonottava selvitys kaava-alueen ja sen vaikutusalueen rakennetusta ympäristöstä.

*Asemakaavoituksen vastine:*

*Asemakaavaa varten on laadittu riittävä selvitys rakennuksen kunnosta sekä asemakaavan tarkkuus ja tavoitteet huomioonottava selvitys kaava-alueen ja sen vaikutusalueen rakennetusta ympäristöstä.*

Tampereen Sähkölaitos Oy:n kommentissa otettiin kantaa kiinteistön irrottamiseen kaukolämpöverkosta. Kommentti ei antanut aihetta asemakaavoituksen vastineeseen.

Tampereen kaupunkiympäristön suunnittelu/ viheralueet ja suunnittelu totesi, että alueesta tulee laatia hulevesiselvitys.

*Asemakaavoituksen vastine:*

*Asemakaavaa varten on laadittu hulevesiselvitys.*

Kahden naapuritaloyhtiön mielipiteissä otettiin kantaa mm. uudisrakennuksen korkeuteen, julkisivuväreihin, kulkuväylien säilymiseen, kevyenliikenteen väylän esteettömyyteen sekä naapuritontin puuston säilyttämiseen.

*Asemakaavoituksen vastine:*

*Rakennus sijoittuu rinteeseen siten, että sen kerrosluku on As Oy Tesomanhovin puolella VII ja alarinteen puolella VIII. As Oy Kärjäkukkulan kerrosluku ylittyy puolella kerroksella. Asuinkerrostalon tontille on annettu kaavamääräys, jonka mukaan rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla vaalea kiviaines.*

*As Oy Tesomanhovin kulkuväylät jalankulkijoille ja autoille sekä pelastustie on mahdollista järjestää oman tontin kautta. Uudisrakennuksen rakentaminen tapahtuu omalla tontilla, joten naapuritontin istutuksiin ei ole tarvetta koskea. Uudisrakennukselta kulku kadulle ja Käärmekallionpolulle suunnitellaan tapahtuvaksi oman tontin kautta.*

*Käärmekallionpolun muuttaminen esteettömäksi tai hissien rakentaminen kuuluvat yleisten alueiden suunnittelun piiriin.*

### Valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnos ja liiteaineisto olivat nähtävillä 7.6.-9.8.2018 välisen ajan.

Aineistosta ei saatu yhtään mielipidettä, mutta siitä saatiin viisi kommenttia. Viheralueet ja hulevedet-yksiköllä, Pirkanmaan pelastuslaitoksella ja Pirkanmaan ELY-keskuksella ei ollut huomautettavaa kaavasta.

Tampereen kaupungin ympäristönsuojelu:

Hulevesisuunnitelmassa suositellaan pysäköintialueen hulevesiä johdettavan biosuodattimen kautta hulevesiviemäriin. Tämä parantaisi hulevesien laatua. Biosuodatin- tai vastaavan käsittelyvaatimuksen voisi esittää myös kaavamääräyksessä.

*Asemakaavoituksen vastine:*

*Tontin hulevesimääräys säilytetään ennallaan, sillä tässä vaiheessa ei ole syytä sitoa hulevesien järjestämistä tiettyyn menetelmään.*

Pirkanmaan maakuntamuseo:

Maakuntamuseolle valmisteluaineiston yhteydessä toimitettujen kuntotutkimusten mukaan päiväkotirakennuksessa on laajoja vaurioita ja sen kun-nostaminen vaatisi lähes uudisrakennuttamiseen verrattavia toimia, mikä ei teknistaloudellisestikaan vaikuta kannattavalta. Museo toteaa rakennuksen purkamisen olevan kuitenkin valitettavaa, sen ilmeisten, joskaan ei erityisen merkittävien, kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen vuoksi.

Päiväkotirakennuksen tilalle, Tesoman arkkitehtonisesti merkittävän kirkon (rak. 1978) välittömään läheisyyteen, on kaavassa suunniteltu sijoitettavaksi 7-kerroksista pistetaloa. Uudisrakennus poikkeaa merkittävästi alueen maastonmuotoja mukailevien nauhamaisten lamellitalojen kokonaisuudesta. Myös alueelle luonteenomaisen, rakennusten rajaaman suljetun kortteli-pihan luonne muuttuu, kun pihaa rajaava päiväkotipuretaan ja tilalle rakennetaan pistetalo sekä laaja parkkialue. Lisäksi pistetalon rakentaminen Tesoman kirkon välittömään läheisyyteen saattaa vaikuttaa arvokkaan rakennuksen näkymiin ja kaupunkikuvalliseen asemaan.

Kaavamuutoksen on edellä mainituista syistä katsottava heikentävän alueen alkuperäistä kaavasommitelmaa, eheyttä ja kaupunkikuvaan liittyviä arvoja. Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että alueen kaupunkikuvalliset arvot tulisi ottaa paremmin huomioon kaavasunnittelua ohjaavana reunaehtona ja suunnitelmia hioa vielä siten, että uudisrakentamisen tapa sovitettaisiin paremmin alueelle tyyppillisiin piirteisiin. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole kaavasta huomautettavaa. Kaavaehdotus tulee toimittaa lausunolle Pirkanmaan maakuntamuseoon.

*Asemakaavoituksen vastine:*

*Kaavaratkaisulla mahdollistetaan tontin pohjoispuolella sijaitsevan korttelipihan valoisuuden säilyminen. Lamelliratkaisulla rakennus varjostaisi naapurien piha-alueita. Mikäli rakennusmassa noudattaisi naapuritalojen mallia, jouduttaisiin pysäköintipaikat sijoittamaan maan alle sekä maisemassa vieraaseen kansiratkaisuun.*

*Tontille on annettu kaavamääräys, jonka mukaan uudisrakennuksen sopeutumiseen kaupunginosakokonaisuuteen ja katukuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.*

*Kaavaratkaisu ei vaikuta Tesoman kirkon näkymiin tai kaupunkikuvalliseen asemaan. Kirkko ei sijaitse Tesoman keskustassa keskeisellä paikalla, sillä se sijaitsee liikekeskuksen takana olevan mäen päällä, puuston keskellä. Tesomankuja 6:een tuleva uudisrakennuksen ja kirkon väliin jää runsaasti tilaa, eikä uudisrakennus estä näkymiä Tesomankujalta kirkolle. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunto Pirkanmaan maakuntamuseolta.*

#### Ehdotusvaihe:

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 11.-25.10.2018 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta jätettiin kolme muistutusta ja yksi viranomaislausunto.

Muistutus 1:

Pysäköintialueet tulisi sijoittaa rakennuksen alle.

*Asemakaavoituksen vastine:*

*Pysäköintipaikkojen sijoittaminen rakennuksen alle ei tällä sijainnilla ole mahdollista, sillä se nostaa rakentamiskustannuksia ja autopaikkojen hintoja liian paljon. Osa pysäköintipaikoista saadaan sijoittaa korttelin pohjoispuolella olevalle tontille 3806-1.*

**Muistutus 2:**

Toivottavasti tontille rakennetaan laadukkaita omistusasuntoja.

*Asemakaavoituksen vastine:*

*Kiinteistön omistusmuoto selviää tontinluovutuksen yhteydessä.*

**Muistutus 3:**

Korttelialueen talo- ja kiinteistöyhtiöiden välillä on sopimus, jossa tontti-kohtaisilla korttelialueen kävely- ja huoltoteillä, jotka liittyvät liikenteellisesti toisiinsa, sallitaan sopimuksessa mainituilla tonteilla olevien yhtiöiden keskinen kävely- ja huoltoliikenne korvauksetta. Em. vuoksi kävelyteihin pitää kiinnittää huomiota siten, että Raiskionkatu 5:stä pääsee esteettömästi kauppaan, niin ettei välissä ole aitoja tai pensasistutuksia. Pelastuslaitoksen pelastustyön turvaaminen tulee huomioida alueen pelastusteissä.

*Asemakaavoituksen vastine:*

*Muistutuksessa viitattua, 1960-luvulla laadittua sopimusta ei ole koskaan allekirjoitettu korttelin taloyhtiöiden toimesta. Nykyisin Raiskionkatu 5:stä on voitu kulkea Tesomankuja 6:ssa sijaitsevan päiväkotikiinteistön pihan kautta. Ko. yhteys ei ole ollut esteetön mm. korkeuserojen vuoksi. Jatkossa Raiskionkatu 5 asukkaat voivat saavuttaa palvelut Käärme-kallionpolun tai Tesomankuja 2 piha-alueen kulkuväylien kautta. Tesomankuja 6 tontille ei asemakaavaan ole esitetty aidanrakentamisvelvoitetta, joten asemakaavan puolesta kulku Tesomankuja 6 pihan kautta saattaa olla mahdollista jatkossakin. Raiskionkatu 5 pelastustiesuunnitelmaa ei ole vahvistettu rakennuslupa-asiakirjoissa, joten suunnitelmaa tulee tarkistaa korttelin muuttuvien olosuhteiden mukaan. Pelastuslaitoksen mukaan Raiskionkatu 5 pelastustie on järjestettävissä myös muuta kautta kuin Tesomankuja 6 tontilla.*

Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa 19.11.2018 päivätyssä lausunnossaan mm.:

Maakuntamuseo on tutustunut sille ehdotusvaiheessa toimitettuihin aineistoihin ja toteaa, että suunnitelmat eivät ole valmisteluvaiheesta muuttuneet. Pirkanmaan maakuntamuseo toistaakin aiemman lausuntonsa mukaisesti, että uudisrakentamisen tapa ei parhaalla mahdollisella tavalla sovi alueelle tyypillisiin piirteisiin, ja että päiväkotia huomattavasti suuremman uudisrakennuksen rakentaminen tontille heikentää korttelin ja sen lähiympäristön alkuperäistä kaavasommitelmaa, eheyttä ja kaupunkikuvaan liittyviä arvoja. Suunnitelmaa tulisi vielä hioa huomioimaan alueen kaupunkikuvalliset arvot paremmin.

*Asemakaavoituksen vastine:*

*Asemakaavakarttaan on lisätty määräykset: Parvekkeet on rakennettava sisäänvedettyinä ja ne saavat ulottua enintään suluissa olevan (1,0) metrimäärän julkisivun ulkopuolelle ja, rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla vaalea kiviaines. Em. määräyksillä rakennuksesta saadaan selkeän suorakaiteen muotoinen rakennusmassa, joka myös väritykseltään vastaa korttelin muita rakennuksia. Rakennuksen kerrosluku ei poikkea vireisen taloyhtiön,*

*Tesomankuja 2 kerrosluvusta, joka maanpäällinen kellarikerros mukaan lukien on sama VIII kuin uudisrakennuksellekin on esitetty.*

### Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvottelua ei ole tarpeen järjestää.

### **3.5 Asemakaavan tavoitteet**

Asemakaavamuutoksen hakijoiden tavoitteena on muuttaa tontin 3807-7 käyttötarkoitus asumiseen ja lisätä tontin rakennusoikeutta. Tontilla sijaitseva huonokuntoinen vuonna 1968 rakennettu Tesoman päiväkotiki on tarkoitus purkaa. Sen toiminta siirtyy Tesoman yhtenäiskoulun yhteyteen. Tontille suunnitellaan rakennettavaksi kerrostalo. Kaupunkiympäristön suunnittelun tavoitteena on suunnittelutyön yhteydessä selvittää hakijoiden suunnitelmien toteuttamiskelpoisuus kaavamuutosalueella. Suunnittelussa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne. Täydennysrakentaminen sovitetaan ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Suunnitelma tukee kaupungin täydennysrakentamistavoitteita.

## **4. ASEMAKAAVAN KUVAUS**

### **4.1 Kaavan rakenne**

Asemakaavalla mahdollistetaan tontin 3807-7 muuttaminen asuinkäyttöön. Alueelle osoitetaan yksi kerrostalotontti (AK) sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET) muuntamoa varten. Kulku tontille tapahtuu Tesomankujalta. Rakennusoikeus suunnittelualueella lisääntyy 1 420 k-m<sup>2</sup>.

#### 4.1.1 Mitoitus

Alueelle osoitetaan rakennusoikeutta 2 800 k-m<sup>2</sup>, mikä tarkoittaa noin 60 asukasta (1 asukas / 50 k-m<sup>2</sup>). Uuden tontin pinta-alaksi tulee 2044 m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuusluvaksi asuintontilla muodostuu  $e = 1,37$ . Muuntamotontin pinta-ala on 45 m<sup>2</sup> ja sille tulee rakennusoikeutta 20 k-m<sup>2</sup>, jolloin ET-tontin tonttitehokkuudeksi tulee  $e=0,44$ .

### **4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen**

Hanke tukee kaupungin täydennysrakentamistavoitteita, joilla pyritään lisäämään asutusta olemassa olevan infrastruktuurin vaikutuspiirissä sekä monipuolistamaan asuntotarjontaa eri kaupunginosissa.

### 4.3 Aluevaraukset

#### 4.3.1 Korttelialueet

	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Tonttitehokkuus e
3807-12	2044	2800	1,37
3807-13	45	20	0,44
katualue	777	0	0

Korttelin 3807 tontilla 14 rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on VIII. Tavoitteena on sopeuttaa uudisrakennuksen mittakaava ympäristön rakennusten mittakaavaan.

Tontille 3807-15 on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue, jolle saa rakentaa kerrosalaltaan enintään 20 m<sup>2</sup>:n suuruisen muuntamorakennuksen. Asuinrakennuksen rakennusala on sijoitettu lähemmäksi tontin länsipäätä, jolloin uudisrakennus varjostaa mahdollisimman vähän pohjoispuolella sijaitsevia naapurin piha-alueita. Tontin itäpäähän tulee pysäköintialue ja länsipäähän ulko-oleskelualue. Tavoitteena on ollut saada tontille mahdollisimman laajat ja laadukkaat pihatilat sekä minimoida pohjoispuolen naapurin piha-alueen varjostus.

Osat Käärmekekallionpolkua ja Tesomankujaa on muutettu jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla tontille ajo on sallittu.

#### Hulevedet

Hulevesiselvityksestä johtuvan määräyksen hule-43(1) sisältö on: Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyksrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla suluisissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa vettäläpäisemättömää pintaneliometriä kohden. Täyttyneiden viivytyksrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.

#### Pysäköinti

Pysäköinti toteutetaan tontilla pintapysäköintinä vaikka tontin tonttitehokkuus on e=1,37. Mikäli pysäköinti toteutettaisiin rakenteellisena, tarkoittaisi se tässä kohdassa todennäköisesti kansirakennetta. Tämä muodostaisi estevaikutuksen kortteliin, jossa tähän asti on ollut avoimet ja yhteiset pihatilat. Korttelirakennetta ja erityisesti sisäpihaa voi pitää hyvin säilyneenä edustavana esimerkkinä aikakautensa aluesuunnitteluperiaatteista. Rakennusinventoinnin mukaan korttelin piha-alueella säilyttämisen arvoisia ovat mm. sen puolijulkinen, avara ja yleisistä kulkuteistä pois suljettu luonne.

Tontilla nyt voimassa oleva asemakaava nro 2798 mahdollistaa korttelin 3807 250 kpl autopaikan sijoittamisen tontille 3806-1. Tammikuussa 2019 asemakaavoituksen, kiinteistötoimen ja korttelin 3806 taloyhtiöiden kesken pidetyssä kokouksessa sovittiin, että Tesomankuja 6 tontilta voidaan sijoittaa 8 kpl autopaikkoja tontille 3806-1.



Tontilta tulee varata autopaikkoja:

- Asuminen: 1 ap/110 k-m<sup>2</sup>
- Opiskelija-asuminen: 1 ap/220 k-m<sup>2</sup>
- Palveluasuminen/senioriasuminen: 1 ap/140 k-m<sup>2</sup>
- Tehostettu palveluasuminen 1 ap/400 k-m<sup>2</sup>
- Kaupungin oma vuokratuotanto ja ARA-vuokratuotanto: 1 ap/140 k-m<sup>2</sup>
- Liiketilat < 2 000 k-m<sup>2</sup>: 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>
- Liiketilat > 2 000 k-m<sup>2</sup>: 1 ap/80 k-m<sup>2</sup>

Tontilta tulee varata polkupyöräpaikkoja:

- Asuminen: 1 pp/40 k-m<sup>2</sup>
- Opiskelija-asuminen: 1 pp/35 k-m<sup>2</sup>
- Palveluasuminen/senioriasuminen: 1 pp/40 k-m<sup>2</sup>
- Tehostettu palveluasuminen 1 pp/0,25\*työntekijä
- Kaupungin oma vuokratuotanto ja ARA-vuokratuotanto: 1 pp/35 k-m<sup>2</sup>
- Toimistot: 1 pp/100 k-m<sup>2</sup>
- Liiketilat < 2 000 k-m<sup>2</sup>: 1 pp/100 k-m<sup>2</sup>
- Liiketilat > 2 000 k-m<sup>2</sup>: 1 pp/150 k-m<sup>2</sup>

Polkupyöräpaikoista 50 % on osoitettava katettuun ja lukittavaan tilaan, joka on esteettömästi saavutettava. Muut polkupyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä.

#### 4.3.2 Muut alueet

Asemakaavalla osoitetaan Tesomankujan kevyenliikenteen väylälle uusi aluevaraus sen nykyistä linjausta mukaillen.

### 4.4 Kaavan vaikutukset

#### 4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

##### Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualueen rakentaminen on kaupungin täydennysrakentamistavoitteiden mukaista. Asemakaavan myötä kortteli 3807 täydentyy ja asuntotarjonta monipuolistuu.

##### Kaupunkikuva

Asuinkerrostalon rakentaminen täydentää korttelia nro 3807 ja muodostaa rajan julkisen liikekeskuksen ja yksityisen asuinkorttelin välille. Tesomankujan katukuva säilyy selkeänä, kun kerrostalo muodostaa sille selkeän reunan kuten purettava rakennuskin on muodostanut. Uudisrakennuksen kerrosluku on lännessä VII ja alarinteen puolella VIII.

##### Asuminen

Suunnittelualueen asuinrakennusoikeus lisääntyy 2 800 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa noin 60 uutta asukasta (laskennallinen mitoitus 1 asukas / 50 k-m<sup>2</sup>).

### Liikenne

Suunnittelualueella on aiemmin ollut päiväkotilasten saattoliikennettä, joka on ollut vähäisempää kuin uuden rakentamisen myötä tuleva liikennemäärä. Tontti sijaitsee aivan palvelujen äärellä, jotka ovat saavutettavissa hyvin jalkaisin ja polkupyörällä. Lähistöllä on myös hyvä julkisen liikenteen verkko. Uuden maankäytön myötä syntyvällä liikenteellä ei ole merkittävää vaikutusta liikenteen toimivuuteen tai sujuvuuteen suunnittelualueen läheisyydessä.

Suunnittelualuetta lähimmät linja-autopysäkit ovat noin 300 metrin etäisyydellä, ja kun alueen läpi varmistetaan kulkuyhteydet kävelen ja pyörällä, ovat pysäkit hyvin saavutettavissa. Uusi asutus osaltaan lisää alueen joukkoliikenteen käyttäjiä.

Alue liittyy sujuvasti kävelyn ja pyöräilyn verkostoihin. Näiden liikkumismuotojen edistämiseksi tontilla edellytetään polkupyöräpaikkojen rakentamista.

### Tekninen huolto

Kaavan mukainen toiminta tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan, mikä on yhdyskuntatalouden kannalta edullista.

#### 4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan rakentaminen sijoittuu jo ennestään rakennetulle tontille, joka ei ole luonnontilainen alue. Asemakaavan valmisteluvaiheessa suunnittelualueelle laadittiin hulevesiselvitys ja -suunnitelma (12.4.2018, Sitowise Oy), joka on asemakaavan liitteenä. Asemakaavalla on vaikutuksia alueen hulevesien määrään ja laatuun. Tontti on jo nykyisellään hyvin pinnoitettu ja asemakaavamuutoksen myötä läpäisemättömien pintojen määrä tulee vähenemään. Hulevesisuunnitelmassa on esitetty ratkaisumalli hulevesien hallintaan.

#### 4.4.3 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaava-alueen melutasoja tarkasteltiin Tampereen kaupungin meluselvityksen 2017 ja ennusteen 2040 perusteella. Liikennemelu jää kaavamuutosalueella päivällä alle 55 dB. Yöllä melutaso on vuonna 2017 selvityksen 2017 mukaan pääosin alle 45 dB ja ennusteen 2040 mukaan koko tontilla alle 45 dB.

## 5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavaan liittyy havainnemateriaalia, jossa on esitetty yksi mahdollisuus kaavan toteuttamiseksi suunnittelualueella.

## **5.2 Toteuttaminen ja ajoitus**

Tonttijako laaditaan sitovana ja kaavan yhteydessä. Kaavamuutos voidaan toteuttaa asemakaavan saatua lainvoiman.

## **5.3 Toteutuksen seuranta**

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	837 Tampere	Täyttämispvm	17.04.2019
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos nro 8538 Tesomajärvi 3807-7, katualuetta		
Hyväksymispvm	05.03.2019	Ehdotuspvm	09.10.2018
Hyväksyjä	L-lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	01.12.2016
Hyväksymispykälä	76	Kunnan kaavatunnus	837-8538
Generoitu kaavatunnus	837L050319A76		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2866	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2866

## Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,2866</b>	<b>100,0</b>	<b>2820</b>	<b>0,98</b>	<b>0,0000</b>	<b>1420</b>
A yhteensä	0,2044	71,3	2800	1,37	0,0131	1400
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0777	27,1			-0,0176	
E yhteensä	0,0045	1,6	20	0,44	0,0045	20
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

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

## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,2866</b>	<b>100,0</b>	<b>2820</b>	<b>0,98</b>	<b>0,0000</b>	<b>1420</b>
<b>A yhteensä</b>	0,2044	71,3	2800	1,37	0,0131	1400
AK	0,2044	100,0	2800	1,37	0,2044	2800
AL					-0,1913	-1400
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,0777	27,1			-0,0176	
Kev.liik.kadut					-0,0953	
pp/t	0,0777	100,0			0,0777	
<b>E yhteensä</b>	0,0045	1,6	20	0,44	0,0045	20
ET-2	0,0045	100,0	20	0,44	0,0045	20
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						