



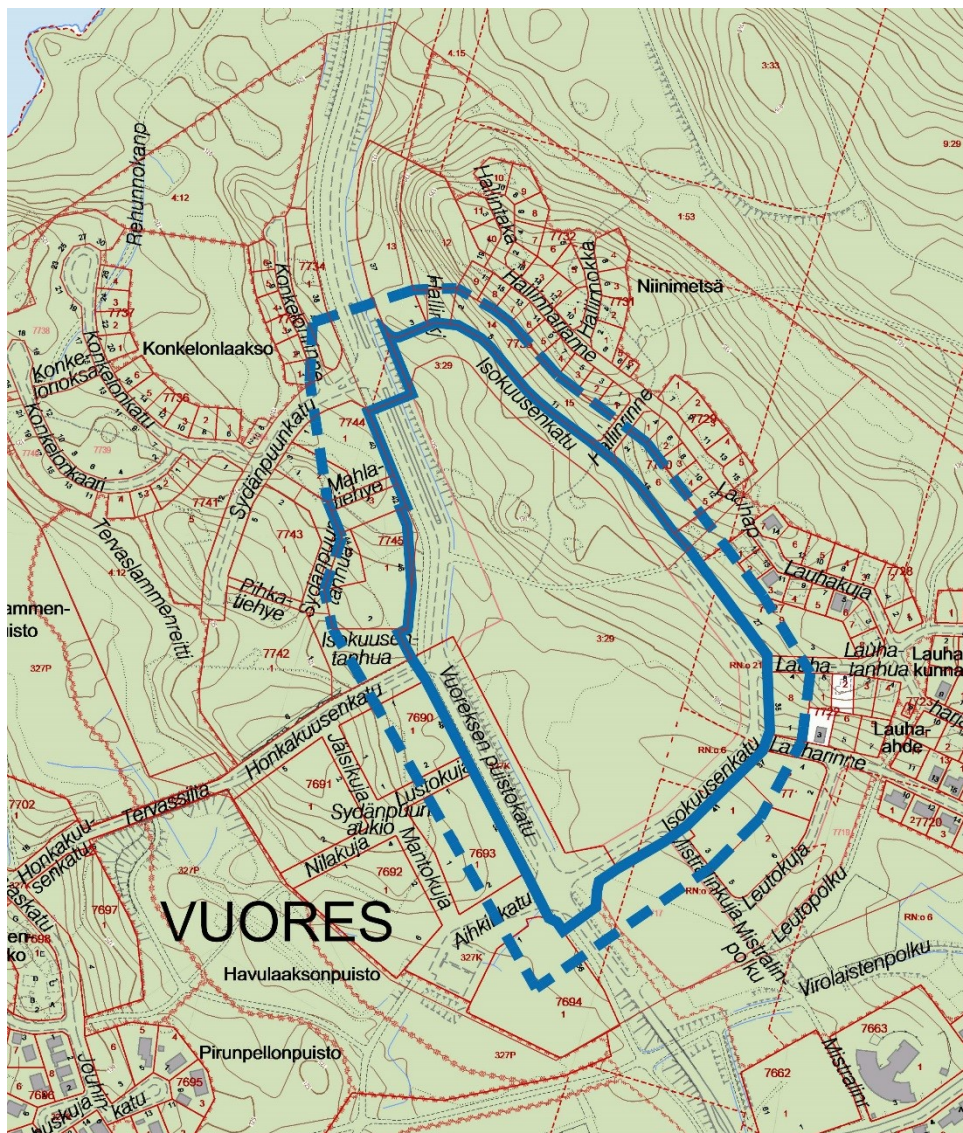
# VUORES

ISOKUUSI IV, VUOREKSEN PUISTOKATU JA SEN ITÄ-  
PUOLISET KESKUSTAKORTTELIT

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAMUUTOS NRO 8717

Diarinumero: TRE:857/10.02.01/2018

## ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAMUUTOK- SEN SELOSTUS



## **VUORES, ISOKUUSI IV, VUOREKSEN PUISTOKATU JA SEN ITÄPUOLISET KESKUS-TAKORTTELIT. ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAMUUTOS NRO 8717**

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 4.6.2018 päivättyä ja 5.11.2018 sekä 8.6.2020 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8717. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

### **TIIVISTELMÄ**

#### **Kaava-alueen sijainti ja luonne**

Suunnittelualue sijaitsee Särkijärven eteläpuolella, noin seitsemän kilometriä Tampereen ydinkeskustasta etelään ja noin kilometrin Vuoreskeskuksesta pohjoiseen. Alue sisältää Isokuusen yleissuunnitelman keskustan itäiset korttelialueet ja Vuoreksen puistokatua.

Noin 8 ha laajuinen suunnittelualue on Tampereen kaupungin omistuksessa. Suunnittelualueella kasvaa nuorta puustoa ja pensaikkoa. Maaston korkeus nousee likimain +122...+130 mpy.

Suunnittelualueen länsireunaa kulkee eteläpohjoissuunnassa Vuoreksen puistokatu, alueen pääkokoojakatu. Se toimii yhteytenä Tampereen keskustan ja Vuoreksen keskustan välillä ja kaavoitettava alue tulee kytkeytymään siihen. Vuoreksen puistokadulla on tilavaus raitiotielle.

#### **Asemakaavan tavoitteet**

Pirkanmaan maakuntakaavaehdotuksessa 2040 Isokuusi IV:n alue on osoitettu yhdyskuntarakenteeltaan tiiviiksi tehokkaaseen ja joustavaan joukkoliikennejärjestelmään tukeutuvaksi alueeksi.

Isokuusen keskusta-aluetta täydennetään sovittamalla asuinkerrostaloja, rivitaloja ja/ kaupunkipientaloja ja leikkipaikka alueelle jo kaavoitettuun rakennuskantaan sekä monimuotoiseen maastoon.

Kaavoitusohjelmassa 2018-2022 asemakaavan tavoitteet ovat:

- viihtyisä pikkukaupunkimainen asuinpainoitteinen alue luonnon helmassa
- asumisen uusia mahdollisuuksia
- monipuoliset palvelut saavutettavissa kävellen
- rakentamisen sovittaminen monimuotoiseen maastoon
- huomioitava puurakentamisen edistämishjelma
- Isokuusentanhuan (keskustan aukion) idänpuoleinen osa ja puistokadun idänpuoleinen leikkipaikka
- hulevesien laadullinen ja määrällinen hallinta
- 40 000 k-m<sup>2</sup> asumista
- päivittäistavarakauppa

## Asemakaavaprosessin vaiheet

### Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 22.2.–15.3.2018 väliseksi ajaksi ja lähetettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 5 viranomaiskommenttia sekä 1 osalliseksi ilmoittautuminen.

### Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheessa tilattiin maa- ja kiviainesselvitys sekä meluselvitys. Lisäksi käynnistettiin suunnittelu hulevesien hallinnasta sekä aukio-, katu- ja puistoalueiden suunnittelu. Valmisteluvaiheessa suunnitelmia kehitettiin palautteissa esitetyt asiat huomioiden ja selvitystarpeita tarkennettiin.

Valmisteluvaiheen aineisto asetettiin nähtäville 7.6–9.8.2018 väliseksi ajaksi mielipiteiden jättämistä varten. Nähtävilläolosta tiedotettiin kuulutuksella 7.6.2018. Valmisteluvaiheen aineistosta jätettiin 1 mielipide ja 6 lausuntoa. Palautteesta kirjoitettiin yhteenveto ja laadittiin vastineet, jotka ovat kappaleessa 3.2.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.

Valmisteluvaiheessa saadun palautteen mukaisesti kaavan kortteli-alueet tarkasteltiin alueen rakennustehokkuuden parantamiseksi, mutta haastavien maastonmuotojen vuoksi kerrosalaan oli mahdollista tehdä vain vähäisiä lisäyksiä.

### Ehdotusvaihe

Ehdotusvaiheessa viimeisteltiin alueen melu-, kiviaines- ja hulevesiselvitykset ja tarkennettiin katu- ja puistosuunnitelmat yleissuunnitelmatasoisiksi. Korttelia 7747 koskevan asuntoreformikilpailun voittaja julkaistiin 30.8.2018, jonka jälkeen korttelin kaavaa muutettiin mahdollistamaan voittajaehdotuksen rakentaminen.

Korttelin 7748 länsireunalle lisättiin tilavaraus tontin sisäiselle pelastustielle. Saman korttelin eteläpuolelle merkittiin ajoyhteys ja kortteli-alue sähkömuuntamolle. Pysäköinnin LPA-alueet muutettiin osaksi asuinrakennusten AKR-korttelialuetta. Kortteleita jaettiin pienempiin tontteihin ja lisättiin hulevesiä koskeva määräys. Lisättiin määräys, ettei yleistä vesijohtoa voida käyttää sammutuslaitteiston vesilähteenä.

Yleisien alueiden kaavamerkintöjä täsmennettiin. Kaavamääräyksiä tarkistettiin. Kaava-asiakirjat tarkistettiin asemakaavaehdotukseksi.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 13.11.-17.12.2018 välisen ajan. Ehdotuksesta saatiin yksi lausunto sekä muistutus.

#### Lausunnot:

Pirkanmaan liitto suosittelee palautteessaan pyrkimään tehokkaampaan asuntorakentamiseen kaava-alueella sekä varmistamaan Vuoreksen puistokadun varteen sijoittuvan rakennusoikeuden täysimääräinen toteutuminen.

Lisäksi palautetta jätettiin yksityishenkilön taholta koskien Isokuusen liikerakentamisen vähyyttä. Palautteesta kirjoitettiin yhteenveto ja laadittiin vastineet, jotka ovat kappaleessa 3.2.4

### Kaava-aineistoon tehdyt muutokset ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen

Asemakaavakartan korttelialueita on tarkistettu ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen. Liiketiloihin osoitettu kerrosala on muutettu sallivasta pakottavaksi. Liike- ja toimistotilojen rakennusalamerkintää er-1 on lisätty niille korttelialueille, joille sen toivotaan sijoittuvan kaupunkikuvallisista ja logistisista syistä.

Korttelien ja rakennusalojen rajauksia on tarkennettu ja yleismääräysten sanamuotoja täsmennetty vastaamaan tarkemmin viitesuunnitelmaa ja asuntoreformikilpailun voittanutta suunnitelmaa. Korttelien ajoluiskien sijainteja sekä merkintätapoja on tarkistettu. Ajokielto-merkintöjä on tarkistettu suhteessa katujen tasaussuunnitelmiin. Määräys yleisen vesijohdon käyttämisestä sammutuslaitteiston vesilähteenä on siirretty rakentamistapaohjeisiin. Korttelihin on lisätty merkinnät, joilla ohjataan kattomuotoa sekä maantasokerroksen aukotusta. Lounatuulenrinteen jätepuiston sijaintia on tarkistettu. Kortteliin 7747 on lisätty istutusmerkintä tulevan tukimuurin viereen. Pysäköintitalolle on lisätty rakennusoikeus.

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi Tampereen kaupungin melulinjaukset 27.8.2019. Melulinjauksissa ohjeistetaan mm. rakennuspaikan, asuntojen avautumisen, parvekkeiden ja pihojen suunnittelua sekä melusuojauksen toteuttamista. Melumääräystä on näin ollen tarkistettu uuden melulinjauksen mukaan.

## **Asemakaava**

Asemakaavalla mahdollistetaan Isokuusen keskusta-alueen täydentäminen Vuoreksen puistokatuun kytkeytyvällä aukiolla, Hallinrinneelle, Lauhaharjanteelle ja Mistraalinkujalle kulkevilla kävelyn ja pyöräilyn reiteillä ja pienen puiston ja leikkipaikan rakentaminen Vuoreksen Puistokadun itäpuolelle. Asemakaavalla muodostuu 4 korttelialuetta, joihin osoitetaan myös liike- ja toimistotiloille varattua kerrosalaa. Asunnot sijoittuvat suurimmaksi osaksi kerrostaloihin, mutta asemakaava mahdollistaa myös rivitalojen, kerrospientalojen tai townhouse-tyyppisten asuinrakennusten rakentamisen alueelle.

Korkein rakentaminen sijoittuu Vuoreksen Puistokadun varteen ja aukion yhteyteen. Rakennusmassat madaltuvat Hallinrinnettä lähestyttäessä. Arkkitehtuuriltaan alue ohjataan liittymään Isokuusen keskustan aikaisemmin kaavoitettuihin osiin yleismääräyksiin ja rakentamistapaohjein.

Puurakentamisen edistäminen-hankkeen tavoitteita huomioidaan kaava-alueella julkisivujen suunnittelua ohjaavin määräyksiin.

Kaava-alueen rakentamisen ympäristövaikutusten rajoittamiseksi, kaavamääräyksissä määritellään tonttikohtaiset hulevesien viivytysvaatimukset. Yleisille alueille on mahdollista rakentaa kaupunkitilaa elävöittävä hulevesiaihe. Lisäksi edellytetään rakentamisaikaisten

hulevesien hallinnasta riittäviä suunnitelmia ja maanrakennukseen käytettävän kiviaineksen arseeni- ja rikki- ja rikkipitoisuuden selvittämistä ennen sen käyttöä.

### **Rakennusoikeus**

Asemakaava-alueelle osoitetaan rakennusoikeutta asuinrakentamiselle 41 500 k-m<sup>2</sup>, 800 k-m<sup>2</sup> liike-, toimisto- ja työtiloja varten, 1700 k-m<sup>2</sup> pysäköintilaitosta varten sekä 20 k-m<sup>2</sup> yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia varten.

### **Asemakaavan toteuttaminen**

Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman. Kaavan mahdollistaman uudisrakentamisen arvioidaan alkavan aikaisintaan 2021.

# Kaavaselostuksen sisältö

<b>ASEMAKAAVA</b>	4
<b>RAKENNUSOIKEUS</b>	5
<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN</b>	5
1.1 TUNNISTETIEDOT	7
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI KOE	7
1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	7
1.4 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	7
1.5 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA	8
<b>2. LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>9</b>
2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	9
2.1.1 <i>Alueen yleiskuvaus</i>	9
2.1.2 <i>Luonnonympäristö</i>	9
2.1.3 <i>Rakennettu ympäristö</i>	10
2.1.4 <i>Maanomistus</i>	13
2.2 SUUNNITTELUTILANNE	13
2.2.1 <i>Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset</i>	13
2.2.2 <i>Kaava-alueita koskevat selvitykset</i>	17
<b>3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet</b>	<b>18</b>
3.1 ASEMAKAAVAN TARVE JA KÄYNNISTÄMINEN	18
3.2 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS	18
3.2.1 <i>Osalliset</i>	18
3.2.2 <i>Vireilletulo</i>	18
3.2.3 <i>Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt</i>	18
3.2.4 <i>Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen</i>	20
3.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	21
3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN KEHITYSPROSESSI	21
3.4.1 <i>Alustavien vaihtoehtojen kuvaus</i>	21
3.4.2 <i>Jatkokehiteltyjen luonnosten kuvaus</i>	22
3.4.3 <i>Asemakaavaehdotuksen valmistelun kuvaus</i>	22
<b>4. ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	<b>24</b>
4.1 KAAVAN RAKENNE	24
4.1.1 <i>Mitoitus</i>	24
4.1.2 <i>Palvelut</i>	25
4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	25
4.3 ALUEVARAUKSET	26
4.3.1 <i>Korttelialueet</i>	26
4.3.2 <i>Muut alueet</i>	28
4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	28
4.4.1 <i>Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;</i>	28
4.4.2 <i>Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;</i>	29
4.4.3 <i>Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;</i>	29
4.4.4 <i>Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen ja yritystoimintaan</i>	30
4.4.5 <i>Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön</i>	30
4.5 NIMISTÖ	31
<b>5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	<b>31</b>
5.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	31
5.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	31
5.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA	31

## PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin asemakaavattoittamattomia osia Hallilan kylän (581) tiloista Pirttisuo 6:0, Halli 3:29, ja Messukylän kylän (585) Pirttisuo 21:0 sekä Vuoreksen kaupunginosan Vuoreksen puistokadun liikennealuetta.

Asemakaavalla muutoksella muodostuu:

Tampereen kaupungin Vuoreksen kaupunginosan korttelit nro 7747-7750 sekä aukio-, puisto- ja katualuetta.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön suunnittelu, Asemakaavoitus kaavoitusarkkitehdit Anna-Leena Toivonen (luonnos- ja valmisteluvaihe) ja Marjut Lund-Rahkola (ehdotus- ja hyväksymisvaihe).

Diaarinumero:

TRE:857/10.02.01/2018, pvm. 25.1.2018

Vireilletulo: 22.2.2018

### 1.2 Kaava-alueen sijainti koe

Suunnittelualue sijaitsee Särkijärven eteläpuolella, noin seitsemän kilometriä Tampereen ydinkeskustasta etelään ja alle 1,5 kilometriä Vuoreskeskuksesta pohjoiseen. Alue sisältää Isokuusen yleissuunnitelman keskustan itäiset korttelialueet ja Vuoreksen puistokatua.

Noin 8 ha laajuinen suunnittelualue on Tampereen kaupungin omistuksessa. Alue on rakentamaton ja siellä kasvaa nuorta puustoa ja pusikkoa. Maaston korkeus nousee likimain +122...+130 mpy.

Suunnittelualueen länsireunaa kulkee etelä-pohjoissuunnassa Vuoreksen puistokatu, alueen pääkokoojakatu. Se toimii yhteytenä Tampereen keskustan ja Vuoreksen keskustan välillä ja kaavoitettava alue tulee kytkeytymään siihen. Vuoreksen puistokadulla on tilavaus raitiotielle.

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Vuores, Isokuusi IV, Vuoreksen puistokatu ja sen itäpuoliset keskustakorttelit, asemakaava numero 8717.

Kaavoitusohjelmaan vuosille 2018–2020 on Isokuusi IV:n tavoitteeksi merkitty 40 000 k-m<sup>2</sup> asumista.

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 22.2.2018, tark.5.11.2018
- Asemakaavakartta 4.6.2018, tark. 5.11.2018, tark. 8.6.2020
- Asemakaavan seurantalomake
- Havainnepiirros 4.6.2011, tark. 5.11.2018, tark. 8.6.2020
- Rakentamistapaohje 4.6.2018, tark. 5.11.2018, tark. 8.6.2020

- Isokuusi IV asemakaavan 8717 hulevesisuunnitelma (FCG 29.10.2018)
- Isokuusi IV (kaava nro 8717) Tampere. Meluselvitys asemakaavaa varten, (Ramboll 28.5.2018)
- Vuores Isokuusi IV, asemakaava 8717, maa- ja kiviaineksen ympäristöominaisuudet (Vapo Clean Waters Oy 5.9.2018)
- Isokuusi IV asemakaava-alue ja Isokuusentanhuan aukio, yleissuunnitelma (SitoWise 7.11.2018, tark. 23.6.2020)
- Asuntoreformi 2018-kilpailuehdotus "Kide"

### **1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista**

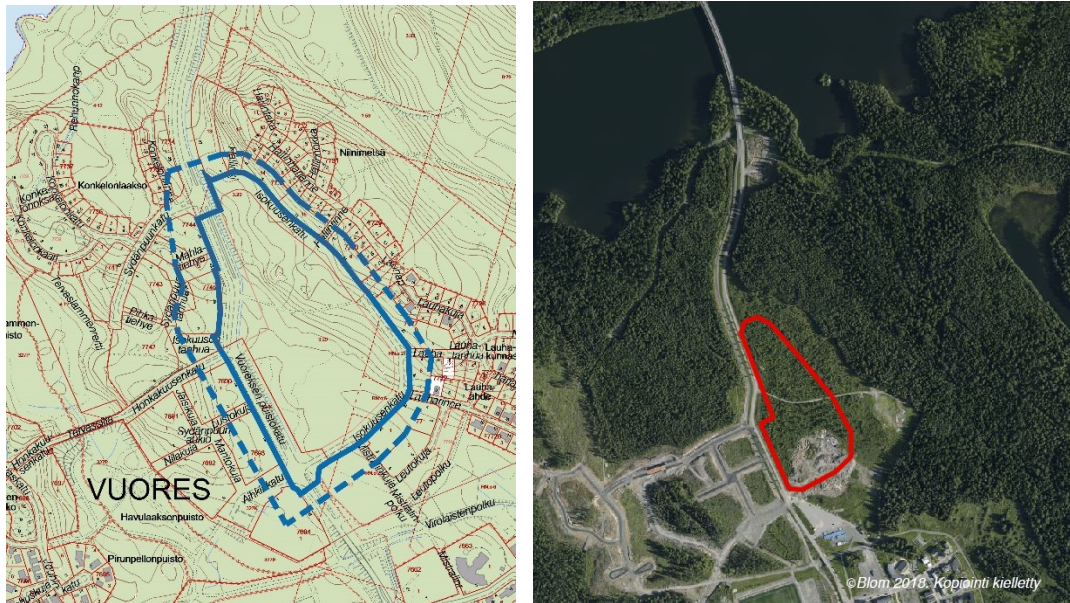
- Katujen yleissuunnitelma (Tampereen kaupunki 14.11.2016)
- Vesihuollon yleissuunnitelma (Tampereen kaupunki 14.11.2016)
- Katujen ja viheralueiden yleissuunnitelma (Sito)
- Vuores, kevyen liikenteen verkkosuunnitelma (Tampereen kaupunki 21.12.2017)
- Vuoreksen kaupallisten palveluiden mitoituksen päivitys 2013 (Tuomas Santasalo Ky 20.2.2013)
- Vuoreksen Isokuusen ja Rimmin asemakaava-alueet kiviainestutkimukset (Ramboll 26.1.2015)
- Vuores Isokuusi III, asemakaava 8639, kiviaineksen laatu- ja ympäristöominaisuudet (Ramboll 23.11.2016)
- Vuoreksen Isokuusen luontoselvitys (Ramboll, 15.11.2011)
- Tampereen Vuoreksen alueen linnust selvitys 2011, luonnos (Rintamäki 16.8.2011)
- Isokuusen päästöarviointi (22.3.2012 Oy Eero Paloheimo Ecocity Ltd)



## 2. LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus



*Kaava-alue, lähivaikutusalue katkoviivalla sekä ilmakuva kaava-alueesta.*

Suunnittelualue sijaitsee Särkijärven eteläpuolella, noin seitsemän kilometriä Tampereen ydinkeskustasta etelään. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 8 ha. Suunnittelualue sisältää Isokuusen yleissuunnitelman keskustan itäiset korttelialueet ja Vuoreksen puistokatua. Alue on Tampereen kaupungin omistuksessa.

Isokuusen alueelle on vuosina 2013, 2015 ja 2017 vahvistettu asemakaavat nro 8466, 8349 ja 8639 (Isokuusi I, II ja III) . Suunnittelualueen länsipuolelle sijoittuvan asemakaavan nro 8466 alueesta länsiosan tontit on luovutettu uusille omistajille ja osittain jo rakennettu. Suunnittelualueen kaakkoispuolelle sijoittuvan asemakaavan nro 8349 alueen odotetaan rakentuvan vuodesta 2019 alkaen. Suunnittelualueen pohjoisosan asemakaava nro 8639 on hyväksytty vuonna 2017.

#### 2.1.2 Luonnonympäristö

##### Sijainti maisemarakenteessa; kallio- ja maaperä

Kaava-alue on topografialtaan vaihtelevaa. Suunnittelualueen lounaisosa on alavaa, pohjois- ja koillisosat kaakkois-luoteissuuntaisen harjanteen rinteitä. Maanpinta vaihtelee korkeustasoilla +121...+131.

Maaperäolosuhteet vaihtelevat kalliosta moreeniin ja saveen sekä turpeeseen.

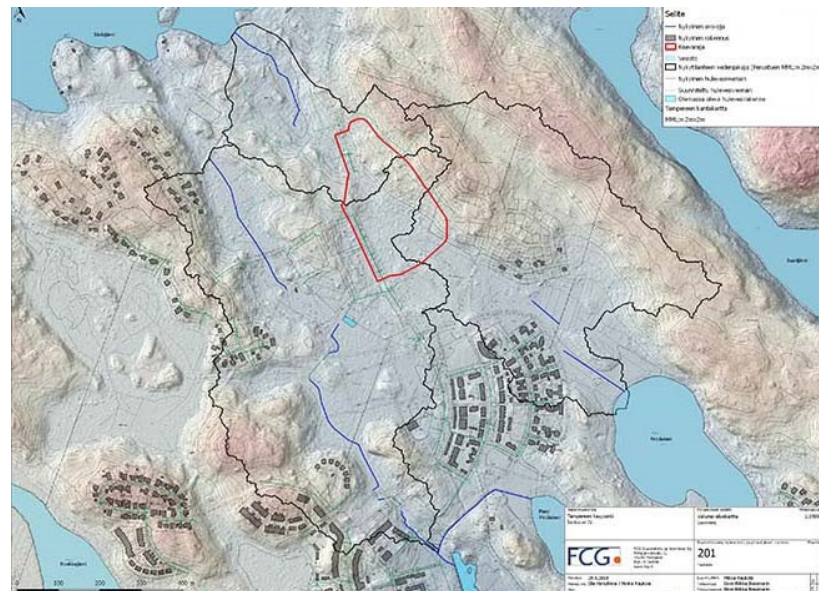
## Luonnon monimuotoisuus

Kaava-alueelle sijoittunut metsä on kaadettu noin 10 vuotta sitten ja alueella on nykyisin nuorta puustoa ja pensaikkoa sekä alueen rakentamista palveleva varastokenttä. Tätä ennen alue on kokenut aukkohakkuun vuonna 1987 eli puusto on ollut vuonna 2010 kohtalaisen nuorta vielä. Luontoselvityksiä alueelta on tehty vuonna 2000 Vuoreksen osayleiskaavavaiheessa sekä vuonna 2011 koko Isokuusen alueelta. Näissä selvityksissä ei Isokuusi IV:n alueelta ole löydetty mitään erityisen huomioon otettavaa luontoarvoa.

Alueella kasvaa tiheä pioneerivaiheen koivikko, seassa muuta lehtipuuta ja joitakin metsälehmäksiä, jotka ovat vesoneet kaadettujen metsälehmusten kannoista ja juurakoista. Maapohja on heinittynyt voimakkaasti lukuun ottamatta kalliokkoja.

## Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alueen pohjoisosa kuuluu Särkijärven ja eteläosa Höytämöjärven valuma-alueeseen. Asemakaavan laadinnan yhteydessä laadittiin hulevesiselvitys.



*Kartassa esitettyinä valuma-alueiden rajat mustalla viivalla ja suunnittelualueen rajaus punaisella.*

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

Asemakaava-alue on tällä hetkellä rakentamaton osa uutta Vuoreksen kaupunginosaa. Alue rakentuu nauhamaisena Tampereen keskustaan johtavan Vuoreksen puistokadun ympärille. Isokuusesta noin kilometrin verran etelään sijaitsee Vuoreskeskus, joka on alueen palveluiden keskus.

## Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Isokuusesta on tarkoitus rakentaa noin 4 000 asukkaan alakeskus. Alueelle on vahvistettu asemakaavat nro 8466, 8349 ja 8639. Näiden asemakaavojen on arvioitu mahdollistavan asuntojen rakentamisen yhteensä noin 2900 asukkaalle.

YhdyskuntarakenneAsemakaavojen nro 8349, 8466 ja 8639 toteutuksen myötä Isokuusen keskustaan, Vuoreksen puistokadun varteen odotetaan rakentuvan 4-8 kerroksisia asuinkerrostaloja. Kerrostalokorttelit rajaavat Vuoreksen puistokatua ja muodostavat taakseen ja väleihinsä keskustan kävely- ja pyöräilyreittien verkoston. Kävely- ja pyöräilyreittejä rajaavat rakennusalat mahdollistavat myös matalampien pienkerrostalo ja kaupunkipientalo-tyyppisten rakennusten rakentamisen keskustaan. Keskustan kortteleissa rakennusoikeutta on varattu myös liike-, toimisto-, palvelu-, yhteis- ja työtiloille sekä pysäköinnille. Alueelle on varattu myös aukio ja tontti koulu- ja päiväkotirakennukselle.

Kerrostalovyöhykkeen taakse rakentuu Isokuusen keskustaa kehystävä asuinpienalojen ja muutamien nelikerroksisten asuinkerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten vyöhyke. Pientaloalueet mahdollistavat useiden erilaisten asuntotyyppien toteutuksen, kuten pienkerrostalot, kaupunkipientalot ja kytketyt erillispientalot.

### Palvelut

Vuoreskeskuksessa sijaitsee koulukeskus, kirjasto, nuoris- ja päivähoitopalveluja, perusterveydenhoitopalveluja, päivittäistavara-kauppa sekä muita kaupallisia tiloja sekä keskuspuisto. Lisäksi Vuoreskeskukseen on kaavoitettu kirkkokortteli.

Isokuusen keskustaan on kaavoitettu tontti päiväkotia ja 0-2-luokkia varten ja rakennusoikeutta on varattu myös liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloille.

### Virkistys

Isokuusen aluetta ympäröivät metsäalueet, jotka tarjoavat monipuolisia virkistysmahdollisuuksia luonnossa liikkumisen muodossa. Tervaslammenpuistoon on suunniteltu rakennettavaksi leikkialue ja pieni pelikenttä. Lisäksi Isokuusen eteläpuolella sijaitsee viljelypalstoja ja pelikenttiä.

### Liikenne

Suunnittelualueen länsireunalla kulkee etelä-pohjoissuunnassa Vuoreksen puistokatu, alueen pääkokoojakatu. Se toimii yhteytenä Isokuusesta Tampereen keskustan ja Vuoreksen keskustan suuntaan. Suunnittelualueen reunustaa muilta osin Isokuusenkatu, joka välittää liikennettä Isokuusen itäisille alueille.

Tammikuussa 2017 tehdyssä liikennelaskennassa Vuoreksen puistokadun liikennemäärä on ollut suunnittelualueen pohjoisreunalla 4 100 ajoneuvoa/vrk.

Kaava-alue sijaitsee tehokkaan joukkoliikenteen vyöhykkeellä. Vuoreksen puistokadulla liikennöi bussiliikenteen runkolinja, jonka vuoroväli on arkisin päiväaikaan 15 minuuttia ja viikonloppuisin 30 minuuttia. Lisäksi Vuoreksen puistokadulla on varaus raitiotielle.

Isokuusen kävelyn ja pyöräilyn reitistöä kehitetään alueen rakentumisen tahdissa. Yhteydet Tampereen keskustaan ja Vuoreksen rakennetuille alueille ovat hyvät, mutta esimerkiksi yhteys Hervantaan Suolijärven pohjoispuolitse on vielä rakentamatta.

Suunnittelualueen länsireunalle Vuoreksen puistokadulle sijoittuu pyöräilyn pääreitti. Muilta osin suunnittelualuetta tulee reunustamaan Isokuusenkadun aluereitti.

### Tekninen huolto

Suunnittelualueen eteläosa liitetään Havulaaksonpuiston runkoviemäriin Isokuusenkadun ja Aihkinkadun kautta ja pohjoisosa Tervaslammenpuiston runkoviemäriin Isokuusenkadun Sydänpuunkadun kautta.

Alueelle rakennetaan jätteen putkikeräysjärjestelmä.

Putkikeräykseen perustuva jätehuolto toteutetaan Vuoreksen rakentamisalueilla. Järjestelmä muodostuu kiinteistöillä sijaitsevista keräyspaikoista, liityntäputkistosta, runkoputkistosta ja keskitetystä koonta-asemasta, jonne voidaan johtaa maanalaisin putkistoin imunoutona noin kahden kilometrin putkietäisyydellä yksi tai useampi jätelaji. Keskitetty keräysmenetelmä vähentää kiinteistökohtaiset jäteajot minimiin.

Putkikeräysjärjestelmässä päivittäiset jätteet lajitellaan neljäksi lajiksi: biojäte, paperi, kartonki ja sekajäte. Keräyspaikoissa kullekin jätelajille on oma syöttöpisteensä. Osalle kiinteistöjä paperin ja kartongin syöttöpisteet sijaitsevat yhteiskeräyspaikassa. Pientalokiinteistöille on käytössä kaikille jätelajeille ainoastaan yhteiskeräyspaikat. Putkijärjestelmään perustuvan keräys- ja noutopalvelun tuottaa Pirkanmaan Jätehuolto Oy:n tytäryhtiö Pirkan Putkikeräys Oy.

Kaukolämpöputket kulkevat Vuoreksen puistokatua Honkakuusenkadulle.

### Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Asemakaavan laadinnan yhteydessä tehdyssä meluselvityksessä tutkittiin liikennemelua vuonna 2040, kun koko Vuoreksen alue on rakentunut.

Meluselvityksen laskentojen perusteella vähintään 2-kerroksisin rakennusmassoin kaduista rajattujen umpikorttelien sisäpihoilla alittuvat melun ohjearvot. Umpikortteli kestää myös jonkin verran ”avaamista” (meluselvityksen laskennassa korttelissa 7750 10m leveä rakentamaton alue), mutta tällöin meluselvitykset on syytä uusita rakennuslupavaiheessa.

Laskentojen perusteella Vuoreksen puistokadun varrelle sijoittuvien rakennusten kadun puoleisiin julkisivuihin kohdistuvat äänitasot edellyttävät julkisivuille 32 dB melun kaavamääräystä.

Päivällä klo 07 – 22 yli 55 dB:n melualueilla sijaitsevat parvekkeet tulee lasittaa. Tämä koskee käytännössä Vuoreksen puistokadun



varteen rakennettavia taloja ja niiden katua lähinnä olevaa julkisivua sekä osittain myös katua vastaan kohtisuoraan olevia julkisivuja.

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi Tampereen kaupungin melulinjaukset 27.8.2019. Melulinjauksissa ohjeistetaan mm. rakennuspaikan, asuntojen avautumisen, parvekkeiden ja pihojen suunnittelua sekä melusuojausten toteuttamista.

### Rakennettu kulttuuriympäristö

Asemakaava-alueella ei ole rakennettua kulttuuriympäristöä tai muinaismuistoja.

#### 2.1.4 Maanomistus

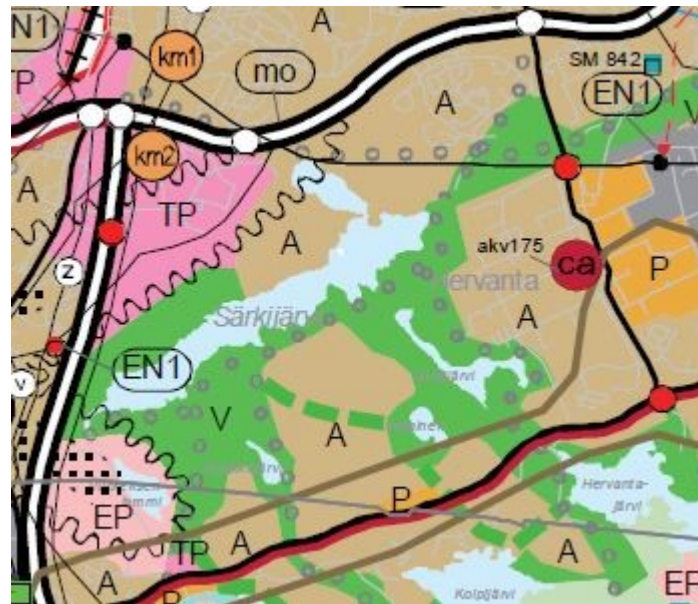
Suunnittelualue on Tampereen kaupungin omistuksessa.

## 2.2 Suunnittelutilanne

### 2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

#### Maakuntakaava

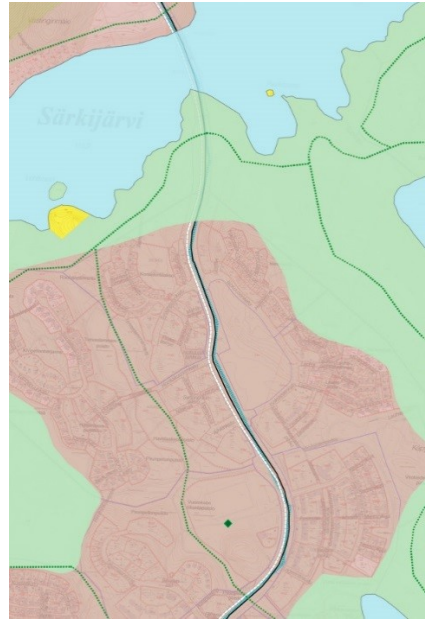
*Pirkanmaan 1. maakuntakaavassa (vahvistettu 29.3.2007) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Kaavoitettavan alueen eteläpuolelle on osoitettu viheryhteystarve Ote Pirkanmaan 1. maakuntakaavasta.*



*Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 (hyväksytty 27.3.2017) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja yhteiskuntarakenteeltaan tiiviinä toteutettavaksi alueeksi, joka tukeutuu joukkoliikennejärjestelmään. Kaavoitettavan alueen eteläpuolelle on osoitettu viheryhteys. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040.*



## Yleiskaava



Ote Kantakaupungin yleiskaavasta 2040.

Kantakaupungin yleiskaava 2040 on hyväksytty valtuustossa 15.5.2017. Yleiskaava on kuulutettu voimaan 20.1.2020. Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi ja länsireunalle on osoitettu pyöräilyn pääreitistön tavoiteverkkoa sekä raitiotien laajenemissuuntaa osoittavat merkinnät.

### Asemakaava

Pääosa suunnittelualueesta on asemakaavoittamatonta aluetta. Isokuusenkadulla ovat voimassa 11.5.2015 ja 18.12.2017 hyväksytyt asemakaavat nro 8349 ja 8639. Vuoreksen puistokadulla ovat voimassa 13.12.2006 ja 21.10.2013 hyväksytyt asemakaavat nro 8080 ja 8466, joissa katualueelle saadaan sijoittaa ympäristö- tai muita taideteoksia liikenneturvallisuus huomioon ottaen ja joissa katualueelle on istutettava puurivejä.

### Tonttijako

Kaava-alue on maarekisterissä.

### Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Kaupunginvaltuusto hyväksyi rakennusjärjestyksen 18.8.2014 ja se on astui voimaan 1.10.2014.

Pohjakartta on Tampereen kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu vuonna 2018.

### Yleissuunnitelma

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi Isokuusen yleissuunnitelman kaavoituksen pohjaksi 19.2.2013. Yleissuunnitelma sisältää Vuoreksen osayleiskaavan pohjoiset korttelialueet sekä niiden välisen, Vuoreksen puistokadun länsipuolisen lähivirkistysalueen. Yleissuunnitelma ei ole virallinen kaavataso, vaan yleispiirteinen oikeusvaikutukseton

suunnitelma, joka laaditaan asemakaavoituksen pohjaksi. Se täydentää ja tarkentaa osayleiskaavaa ja on asemakaavoituksen kannalta esisuunnittelua.

Isokuusen alue jakautuu pikkukaupunkimaiseen keskusta-alueeseen ja sitä ympäröiviin pientalopainotteisiin asuinalueisiin. Alueen maastonmuodot ja monipuolinen luonnonympäristö antavat hyvät lähtökohdat näkymiltään monipuolisen ja omaleimaisen kaupunki- ja ympäristökuvan muodostamiselle. Keskustavyöhyke on jaettu kehäkadulla sen sisäpuoliseen kävelypainotteiseen aukiotilojen jaksottamaan vyöhykkeeseen ja kehäkadun ulkopuolella puistokortteleihin, joiden väleissä keskustan aukiotilat vaihettuvat luonteeltaan toisistaan eroaviksi puistikoiksi ja edelleen luonnontilaiseksi metsäksi tai muiksi viheralueiksi.

Keskustan pääaukioiden akseli yhdistää toisiinsa läntiset kylät, keskuspuiston, koulu- ja päiväkotikorttelin, keskustan kaupalliset palvelut ja julkisen liikenteen terminaalin Vuoreksen puistokadulla, idässä rinteille nousevat puistokorttelit ja niiden väleissä olevat puistikot. Korttelit on sommiteltu niin, että niiden väleistä avautuu vaihtelevia näkymiä.



*Suunnittelualueen rajaus punaisella Isokuusen yleisuunnitelman päällä.*

### Puurakentamisen edistäminen -ohjelma

Tampereen kaupunki on 21.5.2014 solminut laajan puurakentamisen yhteistyösopimuksen Tampereen teknillisen yliopiston, työ- ja elinkeinoministeriön, Tampereen ammattikorkeakoulun ja Metsätutkimuslaitoksen kanssa. Sopimuksen mukaan teollisen puurakentamisen taloudellista ja teknistä kilpailukykyä testataan Tampereen kaupungin tähän tarkoitukseen osoitetuissa pilotti- ja esimerkkikohteissa.

Kaupungin pitkän tähtäimen tavoitteena on toteuttaa Vuoreksesta kaupunginosa, jossa energiatehokkuus ja -järjestelmät, materiaalitehokkuus, elinkaariajattelu ja ekologiset elämäntavat otetaan huomioon suunnittelun alusta asti. Isokuusi, joka muodostaa Vuoreksen laajimman asunto-aluekokonaisuuden Vuoreskeskuksen rinnalla, profiloituu uudenlaisen teollisen puurakentamisen, uusiutuvan energian ja älykkäiden ratkaisujen mallialueena Suomessa.



Yhteistyösopimuksen toteuttamiseksi Tampereen kaupunki on käynnistänyt Puurakentamisen edistämishjelman. Ohjelman merkittävien aluerakennuskohde on Isokuusi. Alueelle on jo rakennettu taajama-nopeuksinen puusilta. Suunnitteluvaiheessa ovat ensimmäiset puukerrostalokorttelit, hirsirakenteiset pientalot, Havulaaksonpuisto ja Tervaslammenpuisto. Myöhemmin Isokuuseen rakennetaan puusta myös koulu ja päiväkotit sekä puuta käytetään muissa julkisissa tiloissa. Isokuusen kaavoituksen (asemakaavan 8639) yhteydessä on aloitettu puurakentamista edistävän kaavoitusmenettelyn kehittäminen. Asemakaavojen 8349 ja 8466 alueilla tontinluovutusehtona on puurakentaminen, jonka alueellinen kattavuus on suunniteltu vyöhykkeittäin.

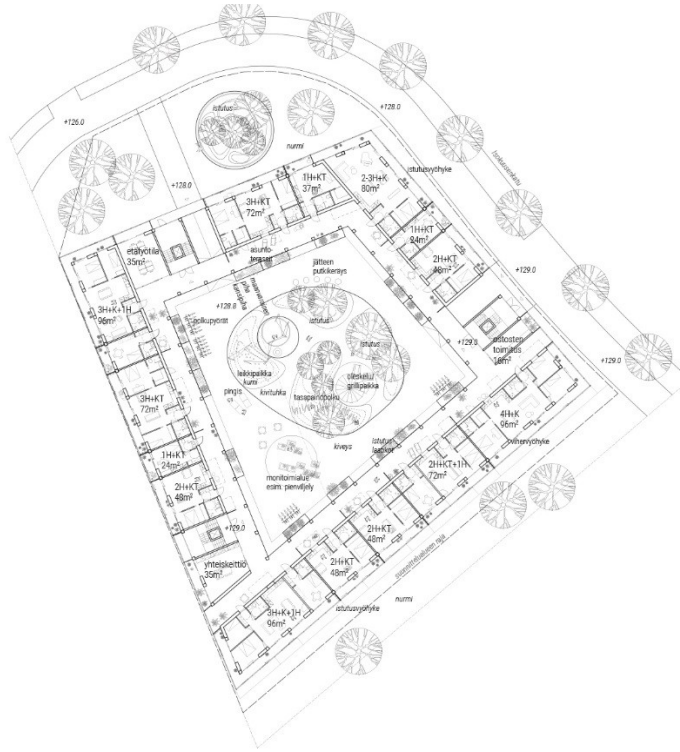
### Asuntoreformi 2018 -kilpailu

Asuntoreformi 2018 -kilpailu oli avoin arkkitehtuurikilpailu, jossa tutkittiin ajankohtaisia asumisen haasteita sekä etsittiin niihin innovatiivisia, asumisympäristön viihtyisyyttä lisääviä ja toteuttamiskelpoisia ratkaisuja. Tampereelta kilpailun suunnittelualueeksi valikoitui Isokuusi IV:n alueelta korttelin 7747 pohjoisosa. Tampereen kohteen kilpailuvoittajaksi julkaistiin 30.8.2018 Studio Architecture Helsinki Oy:n ehdotus "Kide".





*Ehdotuksessa Kide kortteli-rakenne on umpinainen. Rakennus perustuu muuntojoustavaan, puiseen pilari-palkki-rakenteeseen. Kantavista väliseinistä vapaiden asuntojen huonejärjestelyt ovat muutettavissa asuntojen sisällä. Lisäksi modulaarisen tilarakenteen ansiosta asuntojen kokoa on mahdollista muunnella elämäntilanteiden muuttuessa.*



## 2.2.2 Kaava-aluetta koskevat selvitykset

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 22.2.2018, tark.5.11.2018
- Asemakaavakartta 4.6.2018, tark. 5.11.2018, tark. 8.6.2020
- Asemakaavan seurantalomake
- Havainnepiirros 4.6.2011, tark. 5.11.2018 tark 8.6.2020
- Rakentamistapaohje 4.6.2018, tark. 5.11.2018, tark. 8.6.2020
- Isokuusi IV asemakaavan 8717 hulevesisuunnitelma (FCG 29.10.2018)
- Isokuusi IV (kaava nro 8717)Tampere. Meluselvitys asemakaavaa varten, (Ramboll 28.5.2018)
- Vuores Isokuusi IV, asemakaava 8717, maa- ja kiviaineksen ympäristöominaisuudet (Vapo Clean Waters Oy 5.9.2018)
- Isokuusi IV asemakaava-alue ja Isokuusentanhuan aukio, yleissuunnitelma (SitoWise 7.11.2018 tark. 23.6.2020)
- Asuntoreformi 2018-kilpailuehdotus "Kide"
- Isokuusi 4 -pyöräilyverkko, kaupunkiympäristön suunnittelu 15.5.2018
- Katujen yleissuunnitelma (Tampereen kaupunki 14.11.2016)
- Vesihuollon yleissuunnitelma (Tampereen kaupunki 14.11.2016)
- Katujen ja viheralueiden yleissuunnitelma (Sito)
- Vuores, kevyen liikenteen verkkosuunnitelma (Tampereen kaupunki 21.12.2017)
- Vuoreksen kaupallisten palveluiden mitoituksen päivitys 2013 (Tuomas Santasalo Ky 20.2.2013)
- Vuoreksen Isokuusen ja Rimmin asemakaava-alueet kiviainestutkimukset (Ramboll 26.1.2015)

- Vuores Isokuusi III, asemakaava 8639, kiviaineksen laatu- ja ympäristöominaisuudet (Ramboll 23.11.2016)
- Vuoreksen Isokuusen luontoselvitys (Ramboll, 15.11.2011)
- Tampereen Vuoreksen alueen linnustoselvitys 2011, luonnos (Rintamäki 16.8.2011)
- Isokuusen päästöarviointi (22.3.2012 Oy Eero Paloheimo Ecocity Ltd)

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

#### **3.1 Asemakaavan tarve ja käynnistäminen**

Tampereen kaupungin yhdyskuntalautakunta on 19.2.2013 kokouksessaan hyväksynyt Isokuusen yleissuunnitelman asemakaavoituksen pohjaksi.

Isokuusi IV asemakaava nro 8717 sisältyy Tampereen kaupungin kaavoitusohjelmaan 2018–2022. Se on ajoitettu vuodelle 2018. Suunnittelutyö käynnistyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella.

#### **3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus**

##### **3.2.1 Osalliset**

Osallisia ovat mm.:

- Kaavamuutoksen hakija
- Naapurikiinteistöjen omistajat (lähivaikutusalue)
- Kaupungin eri toimialat, viranomaiset ja liikelaitokset
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan Liitto
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Pirkanmaan Jätehuolto Oy/Pirkan Putkikeräys Oy
- Vuores Palvelu Oy
- Alueen yhdistykset: Tampereen Ympäristönsuojeluyhdistys ry, Pirkanmaan luonnonsuojelupiiri, Tampereen Kasvitieteellinen yhdistys ry, Hervanta-Seura ry, Tampereen Hervantalaiset ry, Anniston kyläyhdistys ry, Höytämöjärviyhdistys ry, Särkijärven yhdistys ry
- Tampereen polkupyöräilijät ry

##### **3.2.2 Vireilletulo**

Asemakaava tuli vireille kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma kullutettiin nähtäville 22.2.2018.

##### **3.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt**

Asemakaavan aloitusvaiheessa koottiin kaupungin sisäisistä tahoista ohjausryhmä, johon kutsuttiin edustajat asemakaavoituksesta, kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -yksiköstä, ympäristönsuojelusta, liikennejärjestelmän suunnittelusta, kaupunkimittauksesta, rakennusvalvonnasta, viheralueet ja hulevedet -yksiköstä, kaupunkiympäris-

tön rakennuttaminen ja ylläpito-yksiköstä, Smart Tampere -ohjelmasta, Tampereen Vedeltä, Tampereen Sähköverkolta, Tampereen Sähkölaitokselta ja Pirkanmaan Jätehuollolta. Ohjausryhmä kokoontui asemakaavan aloitusvaiheessa, luonnoksen valmisteluvaiheessa ja asemakaavaluonnosta nähtäville asetettaessa sekä asemakaavaehdotuksen valmisteluvaiheessa.

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin 22.2.–15.3.2018 väliseksi ajaksi sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Nähtävilläoloaikana Tampereen polkupyöräilijät ry ilmoittautui osalliseksi asemakaavaan. Kaupungin ympäristönsuojelu totesi kommentissaan, että hulevesien määrällinen ja laadullinen hallinta on toteutettava korkeatasoisesti siten, että ympäristökuormitus ei heikennä vesistöjen tilaa, hulevesien hallintarakenteet ja alueet on sijoitettava kaava-alueelle ja meluselvitys on päivitettävä. Pirkanmaan ELY-keskus totesi, että asemakaava on voimassa olevan osayleiskaavan mukainen eikä ole ristiriidassa voimaan tulleen maakuntakaavan kanssa. ELY-keskus huomauttaa, että luontoselvityksen päivittämistarve tulee arvioida ja pyytää toimittamaan kaavan valmisteluvaiheen aineiston tiedoksi. Pirkanmaan liitto toteaa kommentissaan, että Isokuusen yleissuunnitelman rakennustehokkuus ei vastaa uuden maakuntakaavan tavoitteita tiiviistä joukkoliikennekaupungista ja esittää alueelle suunniteltavaksi yleissuunnitelmaa tehokkaampaa maankäyttöä ja kerrostalorakentamista. Pirkanmaan maakuntamuseo sekä kaupungin hulevesitiimi totesivat, ettei heillä ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

### Kaavaluonnos

Valmisteluvaiheessa tilattiin selvitys maa- ja kiviainesten laadusta. Lisäksi käynnistettiin hulevesien ja liikennemelun hallinnan sekä aukion ja katualueiden suunnittelu. Valmisteluvaiheen suunnitelmia kehitettiin palautteissa esitetyt asiat huomioiden ja luontoselvityksen päivittämistarpeen arviointia tarkennettiin.

Valmisteluvaiheen aineisto asetettiin nähtäville 7.6–9.8.2018 väliseksi ajaksi mielipiteiden jättämistä varten. Nähtävilläolosta tiedotettiin kuulutuksella 7.6.2018.

Valmisteluvaiheen aineistosta jätettiin 1 mielipide ja 6 lausuntoa.

Pirkanmaan liitto esitti lausunnossaan maankäyttöä tehostettavaksi, sillä tehokkaampi rakenne lisäisi joukkoliikenteen käyttäjiä, mahdollisuuksia monipuolisempiin palveluihin ja suurempaan ekotehokkuuteen. Kaavaluonnoksessa on esitetty merkintöjä, jotka mahdollistavat II-kerroksista kerrostalorakentamista. Pirkanmaan liitto pitää tärkeänä, että asemakaavan jatkosuunnittelussa varmistetaan Vuoreksen keskeisimmän alueen toteutuminen tehokkaan rakentamisen alueena.

*Vastine: Kaavan suunnittelua ovat ohjanneet kaavoitusohjelmassa 2018-2022 asetetut tavoitteet, joita ovat mm. pikkukaupunkimaisuus, luonnonläheisyys ja 40000 k-m<sup>2</sup> asumista. Suunnittelualueen maastonmuodot ovat haastavat ja vaikuttavat mahdollisuuksiin toteuttaa*

*pysäköintiä, hulevesien hallintaa tai esimerkiksi pelastusteitä. Suunnittelussa on myös pyritty huomioimaan viereisten asuinalueiden suunnitelmat, jotta Isokuusi IV voisi luontevasti liittyä niihin. Rakennusoikeuden määrää on vähäisessä määrin tarkistettu luonnosvaihetta korkeammaksi, mutta edellä mainituista syistä johtuen suurta korotusta ei ole nähty tarkoituksenmukaiseksi tehdä.*

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa. Ainoassa mielipiteessä, joka luonnoksesta jätettiin, kirjoitettiin kevyen liikenteen järjestelyistä pyöräilynäkökulmasta. Epäsymmetrinen ratkaisu, jossa toisella puolella on laadukkaampi väylä kuin toisella puolella, ei mielipiteen mukaan vaikuta perustellulta tällaisella kadulla, jolla asiointikohteet ja siten oletettavasti liikenne jakautuvat melko tasan molemmille puolille. Symmetriseksi ratkaisuksi pyydetään harkitsemaan edelleen yksisuuntaista, oikeanpuoleista pyöräliikennettä.

*Vastine: Vuoreksen pyöräilyverkkoa on suunniteltu kokonaisuutena, jossa on pyritty huomioimaan myös pyöräliikenteen kasvutavoitteet sekä vielä kaavoittamattomana olevat alueet. Isokuusenkadun pyörätiejärjestelyt on suunniteltu laadultaan symmetrisenä ratkaisuna, vaikka kadun länsireunan väylä onkin rooliltaan viereistä maankäyttöä palveleva lähireitti. Itäreunan väylä on verkollisesti aluereitti, joka palvelee myös läpiajavaa pyöräilyä. Pyöräilijöiden määrät eivät ole niin suuret, että Isokuusenkadulle olisi järkevää toteuttaa yksisuuntaiset pyörätiet. Lisäksi kaksisuuntainen pyörätieratkaisu antaa enemmän joustavuutta ja palvelee paremmin siihen suoraan liittyvää maankäyttöä.”*

### Kaavaehdotus

Ehdotusvaiheessa viimeisteltiin alueen melu-, kiviaines- ja hulevesiselvitykset ja tarkennettiin katu- ja puistosuunnitelmat yleissuunnitelmatasoisiksi. Korttelia 7747 koskevan asuntoreformikilpailun voittaja julkaistiin 30.8.2018, jonka jälkeen korttelin kaavaa muutettiin mahdollistamaan voittajaehdotuksen rakentaminen.

Korttelin 7748 länsireunalle lisättiin tilavaraus tontin sisäiselle pelastustielle. Saman korttelin eteläpuolelle merkittiin ajoyhteys ja kortteli-alue sähkömuuntamolle. Pysäköinnin LPA-alueet muutettiin osaksi asuinrakennusten AKR-korttelialuetta. Kortteleita jaettiin pienempiin tontteihin ja lisättiin hulevesiä koskeva määräys. Lisättiin määräys, ettei yleistä vesijohtoa voida käyttää sammutuslaitteiston vesilähteenä.

Yleisien alueiden kaavamerkintöjä täsmennettiin. Kaavamääräyksiä tarkistettiin. Kaava-asiakirjat tarkistettiin asemakaavaehdotukseksi.

#### 3.2.4 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen

Kaavaehdotus oli nähtävillä 13.11.-17.12.2018 välisen ajan. Ehdotuksesta saatiin yksi lausunto sekä muistutus.

### Lausunnot:

Pirkanmaan liitto suosittelee palautteessaan pyrkimään tehokkaampaan asuntorakentamiseen kaava-alueella sekä varmistamaan Vuoreksen puistokadun varteen sijoittuvan rakennusoikeuden täysimääräinen toteutuminen. Huomautettiin lisäksi rakennusoikeuden lukumäärien epäjohdonmukaisuudesta kaavaselostuksessa.

*Vastine: Vuoreksen laaturyhmä käsittelee tontinkäyttösuunnitelmat ja valvoo rakennusoikeuden toteutumista. Rakennusoikeuksien lukumäärät on tarkistettu kaavaselostukseen.*

### Muistutukset

Yksityishenkilön muistutuksessa toivottiin enemmän liikerakentamista Isokuusen alueelle.

*Vastine: Muistutuksen myötä liike- ja toimistotilojen rakennusoikeus esitetään sitovaksi. Määrää ei kuitenkaan ole lisätty, sillä asiakaspysäköintiä ei ole mahdollista lisätä Isokuusi IV alueella. Isokuusi III:n alueelle on osoitettu liikerakentamista enemmän.*

## **3.3 Asemakaavan tavoitteet**

Isokuusen yleissuunnitelmassa alueen kuvataan jakautuvan pikkukaupunkimaiseen keskusta-alueeseen ja sitä ympäröiviin kyliin. Alueen maastonmuotojen ja monipuolisen luonnonympäristön todetaan antavan hyvät lähtökohdat näkymiltään monipuolisen ja omaleimaisen kaupunki- ja ympäristökuvan muodostamiselle.

Yleissuunnitelmassa keskusta esitetään kävelypainotteisena aukiotilojen jaksottamana alueena, jossa korttelit on sommiteltu niin, että niiden väleistä avautuu vaihtelevia näkymiä. Keskustan pääaukioiden akseli yhdistää toisiinsa keskuspuiston, koulu- ja päiväkotikorttelin, kaupalliset palvelut ja julkisen liikenteen terminaalin Vuoreksen puistokadulla.

Kaavoitusohjelmassa 2018-2022 asemakaavan tavoitteet ovat:

- viihtyisä pikkukaupunkimainen asuinpainotteinen alue luonnon helmassa
- asumisen uusia mahdollisuuksia
- monipuoliset palvelut saavutettavissa kävellen
- rakentamisen sovittaminen monimuotoiseen maastoon
- huomioitava puurakentamisen edistämishjelma
- Isokuusentanhuan (keskustan aukion) idänpuoleinen osa ja puistokadun idänpuoleinen leikkipaikka
- hulevesien laadullinen ja määrällinen hallinta
- 40 000 k-m<sup>2</sup> asumista
- päivittäistavarakauppa

## **3.4 Asemakaavaratkaisun kehitysprosessi**

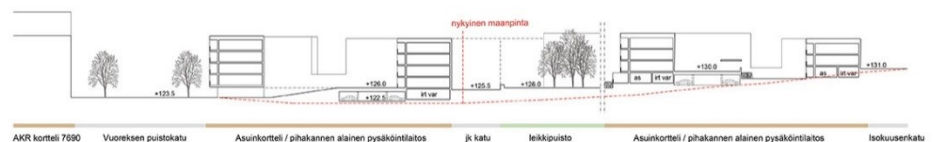
### **3.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus**

Asemakaavasunnittelun pohjaksi tilattiin viitesuunnitelmat Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy:ltä. Viitesuunnittelun alkuvaiheessa tutkittiin alueen rakennetta ja liittymistä ympäröiviin alueisiin ja suunnittelun

edetessä rakennusten maastoon sovitusta, pysäköintivaihtoehtoja ja hahmoteltiin alueen kaupunkikuvallista ilmettä. Alustavia luonnosvaihtoehtoja esiteltiin ohjausryhmälle ja kehitettiin saadun palautteen pohjalta. Palautteessa otettiin kantaa mm. yleisten alueiden korkeus-  
asemien muokkaamiseen viettoviemäröinnin mahdollistavaksi, tontti-  
liittymiin, kortteleissa mahdollistettaviin pysäköintijärjestelyihin ja hu-  
levesien viivyttämiseen alueella.



*Alustavia luonnosvaihtoehtoja, Arkkitehdit Anttila & Ruusanen Oy*



Ratkaisujen tarkentumisen myötä hahmoteltiin luonnos, jonka perusteella tehtiin alustavat hule- ja meluselvitykset. Luonnoksen pohjalta aloitettiin aukoiden ja katualueiden suunnittelu.

### 3.4.2 Jatkokehittyjen luonnosten kuvaus

Viitesuunnitelmia sovitettiin yhteen hulevesiselvityksen kanssa ja tutkittiin korttelialueiden ratkaisuja mm. kaupunkikuvaan ja maastoon sovitukseen osalta. Viitesuunnitelman luonnoksista kehitettiin asemakaavaluonnoksen ja rakentamistapaohjeen havainnemateriaalit. Jatkokehittyjä suunnitelmia käytettiin asemakaavaluonnoksen pohjana.

### 3.4.3 Asemakaavaehdotuksen valmistelun kuvaus

Valmisteluvaiheessa saadun palautteen mukaisesti kaavan korttelialueet tarkasteltiin alueen rakennustehokkuuden parantamiseksi,





Yhdyskuntalautakunta hyväksyi Tampereen kaupungin melulinjaukset 27.8.2019. Melulinjauksissa ohjeistetaan mm. rakennuspaikan, asuntojen avautumisen, parvekkeiden ja pihojen suunnittelua sekä melusuojauksen toteuttamista. Melumääräystä on näin ollen tarkistettu uuden melulinjauksen mukaan.

## 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla mahdollistetaan Isokuusen keskusta-alueen täydentäminen Vuoreksen puistokatuun kytkeytyvällä aukiolla, Hallinrinneelle, Lauhaharjanteelle ja Mistraalinkujalle kulkevin kevyenliikenteenreitein ja pienen puiston ja leikkipaikan rakentaminen Vuoreksen Puistokadun itäpuolelle. Asemakaavalla muodostuu 5 asuinkorttelialuetta, joista kolmeen osoitetaan rakennusoikeutta myös liike- ja toimistotiloille. Asunnot sijoittuvat suurimmaksi osaksi kerrostaloihin, mutta asemakaava mahdollistaa myös rivitalojen, kerrospientalojen tai townhouse-tyyppisten asuinrakennusten rakentamisen alueelle.

Korkein rakentaminen sijoittuu Vuoreksen Puistokadun varteen ja rakennusmassat mataloituvat Hallinrinnettä lähestyessä. Arkkitehtuuriltaan alue ohjataan liittymään Isokuusen keskustan aikaisemmin kaavoitettuihin osiin.

Puurakentamisen edistämisen- hankkeen tavoitteita huomioidaan kaava-alueella julkisivusuunnittelua ohjaavin määräyksin.

Kaava-alueen rakentamisen ympäristövaikutusten rajoittamiseksi, kaavamääräyksissä määritellään tonttikohtaiset hulevesien viivytysvaatimukset. Yleisille alueille mahdollistetaan suunnitelmissa kaupunkitilaa elävöittävän hulevesiaiheen rakentaminen tarvittaessa. Lisäksi edellytetään rakentamisaikaisten hulevesien hallinnasta riittäviä suunnitelmia ja maanrakennukseen käytettävän kiviaineksen arseeni- ja rikkipitoisuuden selvittämistä ennen kiviaineksen käyttöä.

#### 4.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 8 ha. Asuinkortteleiksi kaava-alueesta on varattu noin 3,8 ha (49%), katualueiksi, aukioiksi ja pysäköintialueiksi noin 3,7 ha (49%) ja virkistysalueeksi noin 0,14 ha (1,9%).

Asemakaava-alueen kokonaiskerrosala on 42 320 k-m<sup>2</sup>. Kerrosalan suhde kaava-alueen alaan eli aluetehokkuus on 1,8.

Asuinkerrostalokortteleihin sijoittuu liike-, toimisto- ja työtilaa yhteensä 800 k-m<sup>2</sup>.

Alueen asukasmääräksi arvioidaan esitetyllä kerrosalalla muodostuvan 1 asukas/ 50 k-m<sup>2</sup> josta tulee 830 asukasta. Työpaikkoja alueen asuinkerrostalokortteleihin arvioidaan syntyvän 1 työpaikka 50 k-m<sup>2</sup> kohden, mikä tuottaa 16 työpaikkaa.



## 4.1.2 Palvelut

Kaupallisille palveluille, toimistoille ja työtiloille asemakaavassa osoitetaan 800 k-m<sup>2</sup>. Perusolettamuksena on, että suuri osa kauppa-asiainnista suuntautuu kaava-alueen ulkopuolelle.

### 4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

#### Viihtyisä pikkukaupunkimainen alue luonnon helmassa ja mahdollisimman monipuoliset palvelut saavutettavissa kävelen

Asemakaava täydentää Isokuusen yleissuunnitelmassa visioitua pikkukaupunkimaisen keskustan rakennetta. Kompaktin keskusta-alueen sydämeksi muodostuu Honkakuusenkadun ja Vuoreksen Puistokadun risteykseen sijoittuvien aukoiden ja joukkoliikennepysäkkien alue. Keskusta-alue toimii tulevaisuuden Isokuusen noin 4000 asukkaan kohtaamispaikkana ja vahvistaa alueen puukaupunki-identiteettiä. Rakentamisen tehokkuus pienenee ja julkiset tilat muuttuvat pienimittakaavaisemmiksi Vuoreksen puistokatua rajaavien korttelien jälkeen. Koko kaava-alue sijoittuu alle 200 metrin etäisyydelle aukiosta, jonka yhteyteen sijoittuvalta puistoalueelta siirrytään luontevasti joko Hallinharjanteelle, Lauhaharjanteelle tai Vuoreksen keskustaan vievälle kävelyn ja pyöräilyn väylälle.

#### Asumisen uusia mahdollisuuksia

Asemakaava- alueen pohjoisosaan sijoittuu Asuntoreformikilpailu 2018 -kilpailualue, jonka voittajien valinnassa painotettiin suunnitelmien innovatiivisuutta ja uusien ratkaisujen kehittämistä.

Asemakaavan yleismääräykset mahdollistavat asukkaiden yhteistilojen rakentamisen kartalla esitetyn kerrosalan lisäksi ja ylimmän kerroksen yläpuolelle kerrosluvun estämättä. Kaavamääräyksillä edesautetaan yhteistiloja hyödyntävien asumiskonseptien kehittämistä.

#### Rakentamisen sovittaminen monimuotoiseen maastoon

Asemakaava-alueen katuverkon ja korttelirakenteen suunnittelussa otettiin jo varhaisessa vaiheessa lähtökohdaksi rakentamisen maastoon sovitus. Rakentaminen on suunniteltu maaston muotoja mukailleen, mutta alueen rakentaminen tulee vaatimaan merkittäviä täyttöjä kaava-alueen alavimmalle alueelle etelässä ja joitakin maaston leikkauksia koillisella rinnealueella.

Asemakaavakartalle on määritelty tonttikohtaisesti tutkitut kerroslukumäärät, jotka mahdollistavat rakennusten rinneratkaisut.

#### Hulevesien laadullinen ja määrällinen hallinta

Asemakaavaprosessin aikana on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma, johon asemakaavan hulevesien hallintaa koskevat määräykset perustuvat. Yleisten alueiden suunnittelussa tavoitellaan hulevesien viivytyksen kehittämistä julkisen tilan laatua kohottavaksi aiheeksi, mutta sen toteutuminen on epävarmaa. Asemakaavan yleisten alueiden mitoitus perustuu laadittuihin yleissuunnitelmiin sekä kaavaprosessin aikana laadittuun yleisten alueiden suunnitelmaan.

## Puurakentamisen edistäminen -ohjelma

Kaupungin pitkän tähtäimen tavoitteena on toteuttaa Vuoreksesta kaupunginosa, jossa energiatehokkuus ja -järjestelmät, materiaalitehokkuus, elinkaariajattelu ja ekologiset elämäntavat otetaan huomioon suunnittelun alusta asti. Isokuusi, joka muodostaa Vuoreksen laajimman asunto-aluekokonaisuuden Vuoreskeskuksen rinnalla, profiloituu uudenlaisen teollisen puurakentamisen, uusiutuvan energian ja älykkäiden ratkaisujen mallialueena Suomessa.

Tampereen kaupunki on 21.5.2014 solminut laajan puurakentamisen yhteistyösopimuksen. Yhteistyösopimuksen toteuttamiseksi Tampereen kaupunki on käynnistänyt Puurakentamisen edistämishjelman. Ohjelman merkittävin aluerakennuskohde on Isokuusi. Kaava-alueen yleismääräyksissä on määritelty, että julkisivumateriaalin tulee olla pääasiassa puuta.

Alueella pyritään pitämään rakentamisesta ja asumisesta aiheutuvat hiilidioksidipäästöt matalalla tasolla ja osaltaan tukemaan niitä toimintatapojen muutoksia, joita tarvitaan ilmastonmuutoksen torjumiseksi. Isokuusen alueesta on tarkoitus tehdä laadukkaana ja innovatiivisena puukaupunkina profiloitua Vuoreksen osa-alue, jossa puurakentamista edistetään sekä kerrostalojen että pientalojen osalta.

Rakentaminen itsessään on merkittävä kasvihuonepäästöjen tuottaja, ja rakennusaikaisten päästöjen määrä riippuu pitkälti rakennuksessa käytettävistä materiaaleista. Puu on ilmaston lämpenemisen ehkäisemisen kannalta paras rakennusmateriaali. Rakennettaessa puusta estetään puun sisältämää hiiltä vapautumasta ilmakehään koko rakennuksen eliniän ajan.

## Keskustan aukion ja pienen leikkipaikan sekä päivittäistavarakaupan toteutuminen

Asemakaavalla muodostetaan Isokuusentanhuan (keskustan aukion) idän puoleinen osa ja aukion yhteyteen sijoittuva pieni puistoalue, jonne leikkipaikka sijoittuu.

Pienelle päivittäistavarakaupalle on varattu kerrosalaa aukion pohjoispuolisesta korttelista, jonka pohjoispuolelle sijoittuvalla tontinosalla voidaan osoittaa sekä kaupan huolto että asiakaspysäköinti. Asemakaavan mukainen kerrosala voidaan rakentaa myös muiksi liike- tai toimistotiloiksi esimerkiksi pesulalle tai muulle huoltoliikennettä ja asiakaspysäköintiä tuottavalle toiminnolle.

## **4.3 Aluevaraukset**

### 4.3.1 Korttelialueet

Asemakaavalla muodostetaan Vuoreksen puistokadun itäpuolelle asumisen korttelialueita. Kaikkia korttelialueita koskevat määräykset rakentamisen vaikutuksista pohjaveteen ja maastoon, rakentamisen aikaisten hulevesien hallinnasta, tontinkäyttösuunnitelmista, autopai-koista ja polkupyöräpaikoista. Lisäksi Vuoreksen puistokadun varteen sijoittuvia kortteleita koskee melun suojausmääräys.

Kaikkia kortteleita koskevilla määräyksillä rajoitetaan rakentamisen vaikutuksia ympäristöön, varmistetaan Vuoreksen laaturyhmätyökentelyn alkaminen varhaisessa vaiheessa, varmistetaan riittävien auto- ja pyöräpaikkojen rakentaminen ja ulko-oleskelualueiden melusuojaus.

#### Asuinkerros- ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueet (AKR)

Asuinkerros- ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 44 020 k-m<sup>2</sup>, josta asumista varten on osoitettu 41 500 k-m<sup>2</sup>. Kerroslukumäärät korttelialueille on osoitettu siten, että Vuoreksen puistokadun varteen saa sijoittaa enintään 5-7 kerroksisia rakennusmassoja ja kerroslukumäärä vähenee itää kohti siten, että Isokuusenkadun varren kortteleihin saa sijoittaa enintään 3-kerroksisia rakennusmassoja. Korttelialueille sijoittuu liike-, toimisto- ja työtilaa yhteensä 800 k-m<sup>2</sup> (ltot/lto). Isokuusen keskusta-alueelle tavoitellaan alueen asukaspoijaa vastaavaa määrää kaupan- ja lähipalvelujen tiloja.

Korttelialueiden pääkäyttötarkoitus, kerroslukumäärä ja kerrosala mahdollistavat perinteisen rivitaloasunnon lisäksi myös useamman asunnon sijoittamisen päällekin (pienkerrostalo), mikä tukee tavoitteita alueen asuinrakennustyyppien monipuolisuudesta. Rinnemaastossa pystytään myös hyödyntämään rakennuksen matalampia osia esim. kattoterasseina.

Korttelien kerrosala ja kerroslukumäärät on suunniteltu siten, että muodostuu umpikorttelimainen rakenne, jossa korttelialueiden sisäosiin muodostuu viihtyisiä ja aurinkoisia piha-alueita, ja pysäköinti toteutetaan rakennusten maantasokerroksessa, pihakannen alle sijoitettavana rakenteena, pysäköintitalossa tai osin pintapysäköintinä. Rinteisiin sijoittuvilla tonteilla 7747-1, 2 ja 3, 7748-2 ja 7749 sekä tasisemmalla tontilla 7750 autopaikkoja esitetään havainnekuvassa sijoitettavaksi pihakannen alle, jolloin vältytään pysäköintialueiden rakentamiselta haastavaan maastoon ja hyödynnetään maaston korkeuseroja ulkoalueiden toimintojen sijoittelussa tonteille. Pysäköintitaloille tonteilla 7747-1 ja 7749-1 on annettu julkisivumääräys niiden sovittamiseksi kaupunkikuvaan.

Tontin 7747-2 pohjoispuolella on tilavaraus jonka on tarkoitus palvella liike-, toimisto- ja työtilojen pysäköintiä sekä tontin 1 ajoyhteyttä. Huomionarvoista on kuitenkin, että pysäköintialueelle on mahdollista toteuttaa ainoastaan suuntaisliittymä.

Korttelialueiden hulevesien viivytyksvaatimukset perustuvat hulevesisuunnitelmaan (hule-9).

Parvekkeiden tai terassien määrittely lasitettaviksi perustuu alueelle kaavan yhteydessä tehtyyn meluselvitykseen (las).

Korttelialueille on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueita koskeva yleismääräys, jossa ohjataan rakennusten kaupunkikuvallista ilmettä, liittymistä yleisiin alueisiin sekä maastoon ja materiaaleja, varmistetaan riittävien piha-alueiden rakentaminen ja parannetaan yhteistilojen rakentamisen mahdollisuuksia.

Kaupunkikuvallista ilmettä ohjataan riittävän yhtenäisen kokonaisuuden varmistamiseksi ja alueelle omaleimaisen identiteetin luomiseksi. Erityisesti alueen sisääntuloväylän varteen kaupunkikuvallisesti merkittävälle paikalle pyritään varmistamaan laadukas toteutus. Suunnittelua ohjaa rakentamistapaohjeen lisäksi laaturyhmätyöskentely.

Hallitsevaksi rakennus- ja julkisivumateriaaliksi määritellään puu Isokuusen alueen profiloimiseksi uudenlaisen teollisen puurakentamisen alueena Suomessa, kaupungin käynnistämän Puurakentamisen edistämishjelman asettamien tavoitteiden toteuttamiseksi sekä rakentamisen aiheuttamien hiilidioksidipäästöjen pitämiseksi matalalla tasolla.

Korttelialueille on laadittu rakentamistapaohjeet, jotka ovat asemakaavaselostuksen liitteenä (rol-8717).

#### Yhdyskuntatekniikkaa palvelevien rakennusten alueet (ET-2 ja et-16)

Yhdyskuntatekniikkaa palvelevien rakennusten alueille on osoitettu rakennusoikeutta 20 k-m<sup>2</sup>. Et-16-alue on tarkoitus integroida pysäköintilaitoksen yhteyteen ja sen voi rakentaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi.

#### 4.3.2 Muut alueet

Kaavassa osoitetaan pieni, 0,14 ha alue puistoksi. Alueelle sijoitetaan pienten lasten leikkipaikka. Kaavassa on nimetty Isokuusentahuaksi torimainen alueen osa, jolla tasoerot ja portaat on sovitettava ympäristöön ja toteutettava korkealaatuisesti.

### 4.4 Kaavan vaikutukset

#### 4.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;

Asemakaava mahdollistaa uusien rakennusten rakentamisen ja johtaa korttelialueiden, katualueiden ja puiston kohdalla olemassaolevan luonnonympäristön merkittävään muutokseen. Alueen luonnonympäristöön liittyneet virkistysmahdollisuudet heikkenevät rakennettavien alueiden osalta. Kaava-alueen läheisyydessä säilyy kuitenkin laajoja luonnontilaisia metsäalueita.

Puistoon rakennettava leikkialue luo Vuoreksen Puistokadun itäpuoliselle alueelle uuden virkistystoiminnon ja täydentää tällä tavoin alueen virkistyspalvelujen tarjontaa.

Asemakaavan yleissuunnitelmaan pohjautuva pikkukaupunkimainen rakenne luo hyvät edellytykset Isokuusen luonnoläheisen identiteetin muotoutumiselle. Keskustan ytimenä toimii torialue, jonka yhteyteen on osoitettu tiloja palveluille. Keskustakortteleiden välissä kulkevat kävelyn ja pyöräilyn väylät muodostavat vaihtelevan tilasarjan, jolta avautuu näkymiä kohti toria ja puistoa. Asemakaavassa on luotu edellytykset keskusta-alueen kehittämiselle siten, että siitä muodostuu Isokuusen alueen asukkaiden yhteinen kohtaamispaikka.

Kaava mahdollistaa liike-, toimisto- ja työtilojen rakentamisen, mikä luo alueelle n. 16 työpaikkaa ja lisää Isokuusen palvelutarjontaa.

#### 4.4.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;

Asemakaavan rakenteessa on huomioitu alueen maastonmuodot ja vähennetty tällä tavoin louhinnan tarvetta. Alueella joudutaan kuitenkin tekemään jonkin verran maastoleikkauksia alueen koillisosaa rakennettaessa ja merkittäviä täyttöjä alueen alavalla eteläosalla.

Kaava-alueen rakentuminen tulee aiheuttamaan vähäisiä muutoksia vedenjakajiin. Muutoksen merkitykset ovat paikallisia.

Alueen rakentuminen kasvattaa alueen hulevesivaluntaa. Ilman hulevesien hallintatoimenpiteitä muutos näkyisi etenkin ylivirtaamien merkittävänä kasvuna, mutta samalla luonnonmukaisten ojien alivirtaamat voisivat pienentyä sateettomina jaksoina. Tämä voisi johtaa toisaalta ojien hetkittäiseen kuivumiseen ja toisaalta niiden eroosion lisääntymiseen nopeammista virtaamamuutoksista johtuen.

Rakentaminen heikentää tyypillisesti hulevesien laatua. Rakennetuilta alueilta ja erityisesti päällystetyiltä pinnoilta muodostuvat hulevedet sisältävät ajoittain runsaastikin epäpuhtauksia ja kiintoainek-  
sia.

Hulevesien laatua ja määrää hallitaan hulevesisuunnitelmiin perustuvien määräyksin. Tonttien hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontille, mutta kaavamääräyksiin on määriteltävä myös tontin läpäisemättömyyden pintoihin perustuva viivytyksivaatimus. Korttelialueilla pysäköinti toteutuu todennäköisesti pihakansien alle, jolloin vettä imevän pinnan määrä vähentyy. Samalla sadepuutarhojen toteuttaminen on haastavampaa.

Rakentamisen aikaisten hulevesien hallinta toteutetaan tonttikohtaisesti. Se perustuu rakennusluvan yhteydessä laadittavaan hulevesisuunnitelmaan, jota valvoo asianomainen viranomainen.

Kaava-alueen tiiviys, puurakentamisen edistäminen ja alueen läpi kulkeva joukkoliikennekäytävä sekä kattavat kävelyn ja pyöräilyn yhteydet vastaavat ilmastotavoitteisiin, joihin Tampere on sitoutunut. Kaavaratkaisun myötä mahdollistuu myös kaupan, ravintoloiden ja lähipalvelujen rakentuminen Isokuusen alueella jo asuville, mikä puolestaan vähentää liikenteen aiheuttamia kasvihuonepäästöjä nykytilanteesta.

#### 4.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;

Kaavamuutosalue on suurelta osin rakentamatonta ja pusikoitunutta, noin 10 vuotta vanhaa hakkuualueita. Tätä ennen alue on kokenut aukkohakkuun vuonna 1987 eli puusto on ollut vuonna 2010 kohtalaisen nuorta vielä. Luontoselvityksiä alueelta on tehty vuonna 2000 Vuoreksen osayleiskaavavaiheessa sekä vuonna 2011 koko Isokuusen alueelta. Näissä selvityksissä ei Isokuusi IV:n alueelta ole löydetty mitään erityisen huomioon otettavaa luontoarvoa. Kaavan mahdollistaman rakentamisen vaikutukset kohteessa paikallisesti esiintyviin kasvi- ja eläinlajeihin ovat merkittävästi niiden elinoloja heikentävät.

Kaavassa on edellytetty suunnitelmia rakentamisaikaisten hulevesien hallinnasta ja rakentamiseen käytettävien kiviainesten arseeni- ja rikkipitoisuuden tutkimisesta.

Luonnon monimuotoisuuden tai luonnonvarojen kannalta vaikutukset ovat paikallisia.

#### 4.4.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen ja yritystoimintaan

Isokuusen alue- ja yhdyskuntarakenne täydentyy kaavan myötä keskustan itäosalla ja siihen liittyvillä palveluilla. Kaava-alue sijoittuu Isokuusen aikaisemmin kaavoitettujen alueiden keskelle ja täydentää alue- ja yhdyskuntarakennetta.

Asemakaavan mahdollistama liike- toimisto- ja työtilojen rakentaminen vaikuttaa Vuoreksen yritystalouteen paikallisesti. Kaavan odotetaan monipuolistavan erikoiskaupan ja lähipalvelujen tarjontaa sekä lisäävän kilpailua Vuoreksen alueella jo tarjolla olevissa palveluissa.

Asemakaavan toteutumisen myötä Isokuusen asukasmäärä ja näiden myötä myös liikenne Vuoreksessa lisääntyy.

Kaava-alueen sisäiset etäisyydet ovat niin lyhyet, että lähipalvelut ovat hyvin kevyenliikenteen saavutettavissa.

Alue kytkeytyy kaupungin joukkoliikenneverkkoon ja lisää sen kannattavuutta. Vuoreksen puistokadun varrelle on tehty varaus raitiovaununlinjaukselle, jonka vuoksi ainoastaan suuntaisliittymät ovat mahdollisia korttelialueilta. Tavoitteena on, että mahdollisimman moni kortteli tukeutuisi Isokuusenkatuun.

Kevyenliikenteen osalta Isokuusen ja Vuoreksen liikenneverkko paranee kaavan myötä.

#### 4.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Rakennukset jäävät suurmaisemassa alisteiseksi Isokuusen koillisosassa nousevalle korkealle selänteelle. Vuoreksen liikuntapuiston, Havulaaksonpuiston ja Tervaslammennpuiston muodostamalla ketjulla on keskeinen maisemakuvallinen merkitys osana Isokuusen yleisilmettä. Maisemakuvan luontovaltaisuus lisääntyy pohjoista kohden ja Särkijärveä lähestyttäessä.

Keskustan korttelien väliin on luotu vaihtelevien kaupunkitilojen sarja, jolta avautuu näkymiä aukion suuntaan ja keskustaa ympäröiville pientaloalueille. Kaava-alueen sijoittuminen rinteeseen mahdollistaa korkeuserojen hyödyntämisen yleisten alueiden jäsentelyssä. Keskustan rakenteella ja sinne sijoittuvilla liike-, toimisto- ja työtiloilla luodaan pikkukaupunkimaista, mutta urbaania ympäristöä.

Asemakaava jatkaa Isokuusen aikaisemmissa asemakaavoissa linjattua kaupunkikuvallista ilmettä ja täydentää näin alueelle jo aikaisemmissa vaiheissa suunnitellun rakennuskannan yhtenäistä modernia ilmettä.

Puukaupunki-identiteettiä korostetaan julkisivumateriaalein.

Kaava mahdollistaa monipuolisten asuinrakennus- ja asuntotyyppien toteuttamisen alueelle, sillä keskustakorttelien kerrostalokortteleihin on mahdollista toteuttaa perinteisten kerrostalojen lisäksi pienkerrostaloja, rivitaloja ja erilaisia rinteitä hyödyntäviä ratkaisuja.

#### **4.5 Nimistö**

Kadunnimitoimikunta on hyväksynyt alueen nimistöksi Lounatuulensairaitti, Lounatuulensairinne ja Lounatuulensairpuisto.

### **5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

#### **5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

Alueen rakentamista ohjaa asemakaavan lisäksi rakentamistapaohje (rol-8717). Kaavan pohjalta on laadittu havainnekuva, jossa on havainnollistettu yksi vaihtoehto alueen toteuttamiseksi. Katualueiden toteutusta ohjaavat yleisten alueiden yleissuunnitelmat.

#### **5.2 Toteuttaminen ja ajoitus**

Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman. Rakentaminen alkaa kuntatekniikan toteuttamisella. Kaavan mahdollistama uuden asuinalueen ja palvelujen rakentuminen on todennäköistä aikaisintaan vuonna 2021.

#### **5.3 Toteutuksen seuranta**

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	837 Tampere	Täyttämispvm	26.10.2020
Kaavan nimi	Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 8717, Vuores		
Hyväksymispvm	07.09.2020	Ehdotuspvm	13.11.2018
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	22.02.2018
Hyväksymispykälä	113	Kunnan kaavatunnus	837-8717
Generoitu kaavatunnus	837V070920A113		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	7,6620	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	4,6875
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	2,7915	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,9745

## 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>7,6620</b>	<b>100,0</b>	<b>44060</b>	<b>0,58</b>	<b>4,6875</b>	<b>44060</b>
A yhteensä	3,7634	49,1	44040	1,17	3,7634	44040
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1419	1,9			0,1419	
R yhteensä						
L yhteensä	3,7452	48,9			0,7707	
E yhteensä	0,0115	0,2	20	0,17	0,0115	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> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>2,7915</b>	<b>36,4</b>	<b>27915</b>	<b>2,7915</b>	<b>27915</b>

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



## 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>7,6620</b>	<b>100,0</b>	<b>44060</b>	<b>0,58</b>	<b>4,6875</b>	<b>44060</b>
<b>A yhteensä</b>	3,7634	49,1	44040	1,17	3,7634	44040
AKR	3,7634	100,0	44040	1,17	3,7634	44040
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	0,1419	1,9			0,1419	
VP	0,1419	100,0			0,1419	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	3,7452	48,9			0,7707	
Kadut	2,9568	78,9			-0,0177	
Katuauk./torit	0,1319	3,5			0,1319	
pp	0,4396	11,7			0,4396	
pp/h	0,2169	5,8			0,2169	
<b>E yhteensä</b>	0,0115	0,2	20	0,17	0,0115	20
ET-2	0,0115	100,0	20	0,17	0,0115	20
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>2,7915</b>	<b>36,4</b>	<b>27915</b>	<b>2,7915</b>	<b>27915</b>
ma/kah	2,7915	100,0	27915	2,7915	27915