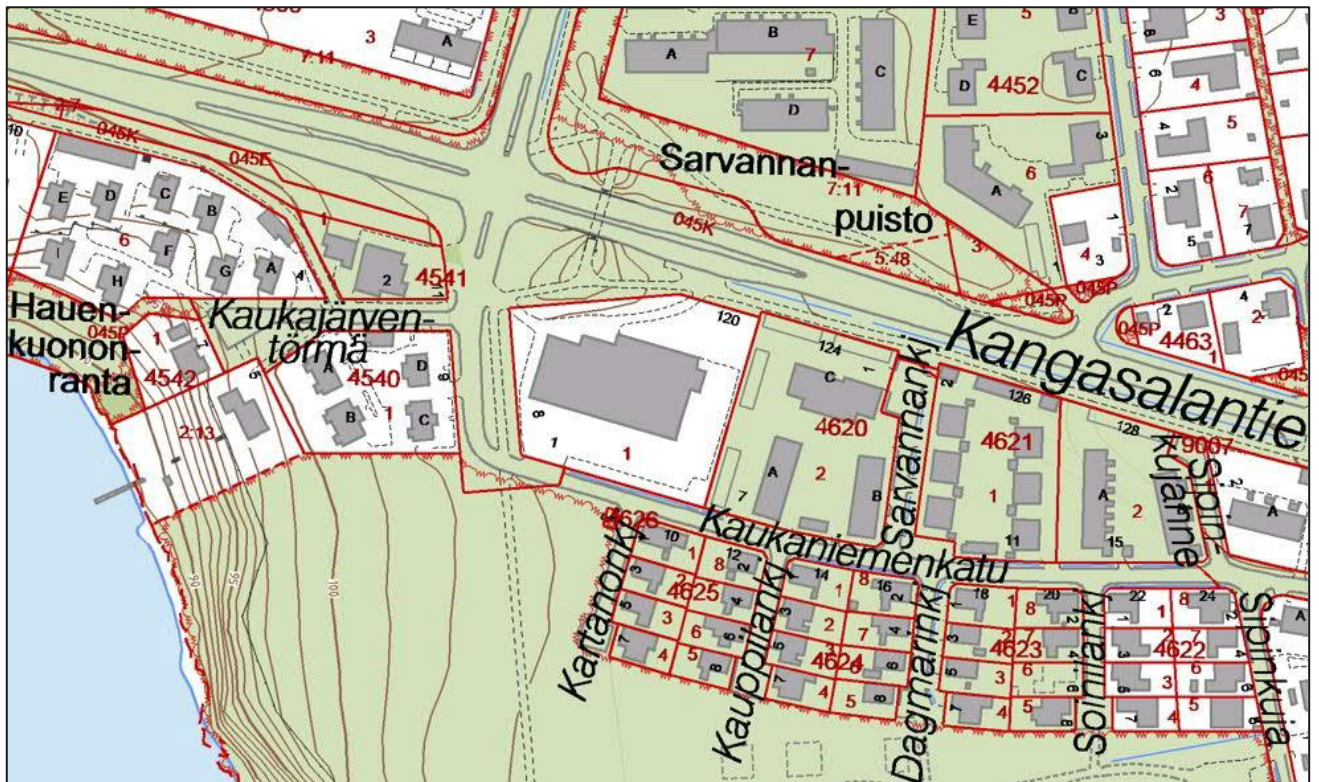


Kangasalantie 120, käyttötarkoituksen muutos ja rakennusoikeuden lisääminen

Asemakaavan selostus

25.5.2020, tarkistettu 31.5.2020, tarkistettu 24.1.2022



Asemakaava nro **8724**

TRE: 1450/10.02.01/2018

Kaavan nimi ASEMAKAAVA**ASEMAKAAVA NRO 8724**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 25.5.2020 päivättyä, 31.5.2021 ja 24.1.2022 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8724. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Vehmaisen kaupunginosan korttelin 4620 tonttia nro 1.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Vehmaisen kaupunginosan korttelin 4620 tontti nro 3 ja 4 sekä katualuetta.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, kaavoitusarkkitehti Jari Vaarma (06/2020 saakka) ja kaavoitusarkkitehti Milla Hilli-Lukkarinen.

Diaarinumero:

TRE:1450/10.02.01/2018, pvm 15.02.2018

Vireille tulo:

11.5.2018

Kaavan nimi ja tarkoitus

Vehmainen, Kangasalantie 120, käyttötarkoituksen muutos ja rakennusoikeuden lisääminen, asemakaavamuutos. Asemakaava numero 8724.

TIIVISTELMÄ

Asemakaava mahdollistaa kerrostaloasumista ja liiketilaa

Suunnittelualue käsittää Vehmaisten kaupunginosan korttelin 4620 tontin nro 1. Alue sijaitsee n. 9 km itään kaupungin keskustasta osoitteessa Kangasalantie 120. Tontilla sijaitsee vuonna 1981 valmistunut liikerakennus.

Asemakaavalla mahdollistetaan uuden kerrostalon rakentaminen Vehmaisten kaupunginosaan, Kangasalantien viereen. Kerrostalon alakertaan on sijoitettu tilaa päivittäistavarakaupalle ja pienemmille liikkeille yhteensä vähintään 880 neliometriä (jatkossa m²). Koko tontin rakennusoikeus on 7500 kerrosalaneliometriä (jatkossa k-m²) ja se mahdollistaa liiketilojen lisäksi noin 130 uutta asuntoa. Kaukaniemenkadun reunaan on suunniteltu uusi jalkakäytävä. Asumiseen liittyvä pysäköinti sijoitetaan LPA-tontille maanalaiseen laitokseen ja pihalle sen päälle. Liiketilojen pysäköinti sijoittuu Kaukajärventien puoleiselle pihalle. Liiketiloihin liittyvä ajoneuvoliikenne toteutetaan yksisuuntaisena.

Asemakaavatyön aikana on laadittu kaavaratkaisun mukainen viitesuunnitelma, alustava suunnitelma liiketiloista, hulevesi- ja meluselvitys, sekä kaava-alueen ja sen viereisen katualueen liikennejärjestelyjä kuvaava katutarkastelu.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitustaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 11.5.–1.6.2018. Asemakaavamutosta esiteltiin yleisötilaisuudessa 23.5.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 5 viranomaiskommenttia sekä 16 mielipidettä. Palaute koski mm. melua, hulevesiä, selvityksiä, kävelyreitit, liikennettä, huolta palveluiden jatkumisesta ja liiketilojen määrän pienemisestä. Maanpäällistä pysäköintihallia pidettiin sopimattomana, rakennusoikeuden määrää pidettiin liian suurena, ja aluetta pidettiin ylipäättään kerrostalorakentamiselle täysin sopimattomana. Palautteessa esitettiin myös kritiikkiä mm. kaupunkikuvallisesta haitasta, rakennusmassojen varjostusvaikutuksesta, sekä uusien asukkaiden alueelle tuomasta liikenne- ja pysäköintikuormituksesta. Palaute ja vastineet on kirjattu erilliseen raporttiin.

Valmisteluvaihe

Suunnitelmaa muokattiin kaavaluonnokseksi aloitusvaiheesta saadun palautteen perusteella mm. pienentämällä kerroslukuja. Pysäköintimitoitus päivitettiin ja vastustusta herättänyt maanpäällinen pysäköintilaitos poistettiin suunnitelmasta. Kaavaa varten laadittiin hulevesisuunnitelma ja meluselvitys.

Asemakaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 4. – 25.6.2020 ja sitä esiteltiin yleisölle videoesittelyllä. Valmisteluaineistosta saatiin 6 viranomaiskommenttia ja 33 mielipidettä. Palautteessa nousivat esiin mm. liiketilan määrän pienentyminen, rakennuksen liian suuri ja ympäröivästä rakentamisesta poikkeava koko, liiketilojen pysäköinnin riittävyys ja huoltoliikenteen suunnittelu, pyöräilyn ja jalankulun järjestelyt ja turvallisuus, meluongelmat, liikenteen lisääntyminen ja hulevesien hallinta. Lisäksi toivottiin mm. laajempaa tarkastelualueita ja ehdotettiin suunnitteluvaihtoehtoja.

Ehdotusvaihe

Asemakaavaa kehitettiin kaavaluonnoksesta saadun palautteen ja tarkentuvan suunnittelun myötä kaavaehdotukseksi. Liiketiloja lisättiin + 100 m² niin että muodostui päivittäistavarakaupan lisäksi pienempiä liiketiloja sekä aulatila, ja tilojen käytöstä laadittiin alustava suunnitelma. Liiketilojen paikka merkittiin kaavakartalle. Rakennusta porrastettiin uudelleen niin, että se madaltuu eteläpäädyssä kolmeen kerrokseen. Asumiseen liittyvä pysäköinti sijoitettiin LPA-tontille maanalaiseen laitokseen ja sen päälle. Julkisivuja ja kaupunkikuvaa koskevia määräyksiä lisättiin ja viitesuunnitelmaa kehitettiin paikkaan sopivaksi. Pihalle merkittiin hulevesien käsittelyallas ja hulevesien keräämistä täsmennettiin. Kaukaniemenkadun varteen suunniteltu uusi jalkakäytävä ja liikennejärjestelyt esitettiin erillisessä katupiirroksessa, sekä mm. rakennusoikeutta koskevia yleismääräyksiä tarkennettiin.

Ehdotusta valmisteltaessa kaavasta ja viitesuunnitelmasta pyydettiin lausunto Kaupunkikuvatoimikunnalta. Viitesuunnitelmaa muokattiin lausunnon mukaan: Rakennuksen länsipuolelle muodostettiin suojattua ulkotilaa muodostava arkadi, rakennuksen porrastettuun eteläpäätyyn lisättiin kattoterassit, julkisivuihin lisättiin rakennusmassaa jakavia värejä ja materiaaleja, sisäpihan ilmettä muokattiin parvekemateriaalien vaihtelulla ja sisääntulon yhteyteen lisättiin yhteisöllisyyden mahdollistavia oleskelualueita. Kaavaan myös lisättiin alimman kerroksen kerroskorkeutta ja liiketilan rakentamisen varmistamista koskevat määräykset.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 5.8. – 6.9.2021. Siitä saatiin yhdeksän muistutusta sekä Pirkanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto.

Lausunnot:

Pirkanmaan ELY-keskus katsoi, että melutarkasteluissa alue tulisi tulkita uudeksi asuinalueeksi ja että suunnittelussa tulisi pyrkiä ratkaisuun, jossa asunnot avautuvat myös ns. hiljaisen julkisivun puolelle. Muistutuksen perusteella viitesuunnitelmaa kehitettiin niin, että kaikki yli 65 dB meluvyöhykkeellä sijaitsevat asunnot avautuvat myös hiljaiselle puolelle.

Muistutukset:

Muistutusten tiivistelmät, tarkemmat vastaukset, kaavaratkaisun perustelut, alueella aiemmin tehdyt selvitykset ja tehdyt tarkistukset on koottu vastineraporttiin.

Kaupunginosayhdistys Tampereen Vehmainen Seura ry muistutti mm. pysäköintiä, liikenneturvallisuutta, asukkaiden kokemaa heijastusmelua, alueen hulevesiä, asuntojakaumaa, selvityksiä, suunnittelua ja Tampereen hiilineutraalisuussuunnitelmia koskevista seikoista. Seuran hallitus esittää, että kaava palautetaan valmisteluun ja alueelle laaditaan uudet laajemmat suunnitelmat ja arvioinnit. Muistutuksen perusteella kaavaan on tehty useita tarkistuksia. Kaikkiin esitettyihin asioihin on pyritty vastaamaan mahdollisimman huolellisesti vastineraportissa, jossa on käyty läpi myös kaavamääräysten perusteet, jo aiemmin alueella tehdyt selvitykset ja suunnitelmat, sekä niiden tuottama, kaavasuunnittelun lähtökohtana oleva tieto. Alueella on tehty viime vuosina useita liikennettä, melua ja hulevesiratkaisuja koskevia selvityksiä ja suunnitelmia.

Yksityishenkilöiden muistutuksissa mm. kysytään katujärjestelyistä, esitetään huoli palvelutason, pakettilähetysten, Kaukajärven vedenlaadun ja alueen liikenneturvallisuuden heikentymisestä, varjostuksesta, melun lisääntymisestä ja heijastumisesta, sekä vaaditaan kaavan ja selvitysten laajempaa uudelleen valmistelua. Muistutuksissa todetaan, että rakennus on liian suuri ja että kerrostalo heikentää alueen imagoa. Muistutuksissa esitetään myös, että luonnosvaiheessa lähetettyä palautetta ei ole huomioitu ja että aluetta on kaavamateriaalissa kuvailtu väärin. Muistutusten perusteella kaavaan on tehty useita tarkistuksia. Kaavaratkaisua, sen kehittymistä kaavasta saadun palautteen myötä, sekä ratkaisun perusteena olevia selvityksiä on pyritty avaamaan mahdollisimman tarkoin.

Kaava-aineistoon tehdyt muutokset ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen

Muistutusten perusteella tarkistetussa kaavaehdotuksessa liiketilan vähimmäismäärää on edelleen nostettu +80 k-m² ja tilojen järjestelystä esitetään alustava suunnitelma, niin että se mahdollistaa vähintään kolme liiketilaa. Liiketilojen paikkaa merkitsevä er-7 -määräys on päivitetty viitesuunnitelman mukaiseksi.

Tarkistettuun kaavaehdotukseen on lisätty määräys piharakennusten katon toteuttamisesta viherkattona. Hulevesien käsittelymääräys on lisätty myös LPA-tontille (pysäköintialue).

Maanalaisen pysäköintirakenteen merkintää LPA-tontilla on selvennetty. Yleismääräyksistä on poistettu maanalaisten pysäköintitilojen rakennusoikeutta koskeva määräys ja se on korvattu maanalaisen rakenteen sekä ajoluiskan katoksen vaatimalla rakennusoikeudella 1180 k-m². Autohallin ajoluiskan katokselle merkittiin myös rakennusala kat-1 viitesuunnitelman mukaan. Melua koskeva yleismääräys on päivitetty.

Viitesuunnitelmaa on tarkistettu niin, että kaikki yli 65 dB melun kohdalla olevat asunnot avautuvat myös rakennuksen hiljaiselle puolelle. Kaavaselostus/-kuvaus, yritysvaikutusten arviointilomake, seurantalomake ja havainnekuva on päivitetty.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

SISÄLLYS

Asemakaavan selostus	1
Tiivistelmä	3
Asemakaava mahdollistaa kerrostaloasumista ja liiketilaa	3
Asemakaavaprosessin vaiheet.....	3
Asemakaavan toteuttaminen	6
Sisällys	7
1 LÄHTÖKOHDAT	9
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	9
1.1.1 Asemakaava-alue käsittää yhden tontin, jolla sijaitsee liikerakennus.....	9
1.1.2 Luonnonympäristö.....	9
1.1.3 Rakennettu ympäristö.....	10
1.1.4 Väestö ja palvelut	11
1.1.5 Maanomistus.....	11
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat	11
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	12
2.1 Kaavan rakenne	12
2.1.1 Mitoitus.....	12
2.1.2 Palvelut.....	12
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet.....	12
2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet.....	12
2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen	13
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset	14
2.3.1 Korttelialueet.....	14
2.4 Nimistö.....	16
3 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	16
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	16
3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	16
3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin	17
3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	17
3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	19

3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	19
3.4.1	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen	19
3.4.2	Vaikutukset liikenteeseen	19
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	19
3.5.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö	19
3.5.2	Kulttuuriperintö.....	20
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)	20
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	21
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen	21
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet.....	21
4.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus	21
4.4	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana.....	22
4.4.1	Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen.....	23
4.4.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja sen huomioon ottaminen	23
4.4.3	Ehdotusaineistosta saatu palaute ja sen huomioon ottaminen.....	24
4.4.4	Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen	26
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET JA SUUNNITELMAT	28
5.1	Liikennemeluselvitys.....	28
5.2	Hulevesiselvitys ja -suunnitelma	28
5.3	Kaukaniemenkadun tarkastelu (alustava jalkakäytävän mitoituskuva sekä liittymäjärjestelyt).....	30
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET	30
6.1	Maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoiminnoille.....	30
6.2	Yleiskaavassa alue on asumisen aluetta	30
6.3	Asemakaavassa tontti on liikerakennusten korttelialuetta	30
6.4	Kaupungin strategiat	31
6.5	Tonttijako	31
6.6	Pohjakartta.....	31
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	31
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	31
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	31
7.3	Toteutuksen seuranta.....	32
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	32

8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista.....	32
-----	--	----

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Asemakaava-alue käsittää yhden tontin, jolla sijaitsee liikerakennus.

Suunnittelualue käsittää Vehmaisten kaupunginosan korttelin 4620 tontin nro 1. Alue sijaitsee n. 9 km itään kaupungin keskustasta osoitteessa Kangasalantie 120. Tontti rajautuu Kangasalantiehen, Kaukajärventiehen ja Kaukaniemenkatuun, sekä asuintonttiin.

1.1.2 Luonnonympäristö

Tontti sijaitsee rakennetulla alueella ja on maastoltaan tasainen. Välittömässä läheisyydessä, Kaukaniemenkadun eteläpuolella sijaitsee osittain luonnonmukainen Kaukaniemen kartanpuiston alue.



Kuva 1. Suunnittelualueen topografia. Alue on korkeussuhteiltaan tasaista. Tontin pohjoisreunassa sijaitsee Kangasalantien alittava tunneli.

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue on rakennettu liiketontti Vehmaisten pientalovaltaisella alueella

Tontti 4620-1 on pinta-alaltaan 5676 m², tehokkuusluku kaavassa e=0,3. Rakennusoikeutta tontilla on 1703 k-m². Tontilla sijaitsee tällä hetkellä n. 1695 k-m² laajuinen liikerakennus ja pysäköintialue. Liikerakennus on valmistunut vuonna 1981.



Kuva 2. Näkymä tontille Kangasalantieltä, © Tampereen kaupunki 2018.

Pientaloalueena Vehmainen tarjoaa omakoti- ja rivitaloasuntoja, jotka ovat mm. lapsiperheiden suosimia. Pienten kotitalouksien tai iäkkäiden tarpeisiin vastaavia asuntovaihtoehtoja on Vehmaisissa vähän.

Suunnittelualueen lähiympäristö on omakoti- ja rivitalotalovaltaista asuinalueita. Kaakon puolella on uutta tiivistä pientaloaluetta ja idän puoleisella naapuritontilla on uudehko asuinkerrostalo ja kaksi luhtitaloa. Lännen puolella on asuinpientaloja ja liikerakennus.

Tontti rajautuu vain yhteen idän puolella sijaitsevaan asuinkiinteistöön, muutoin sitä ympäröivät kadut ja niihin liittyvät viherkaistat. Kangasalantien risteysalue on laaja ja avoin, tien pohjoispuolella, vastapäätä kaavakohdetta sijaitsee Sarvannanpuisto.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee Kangasalantien, Kaukajärventien ja Kaukajärvenkadun välissä. Nopeusrajoitus Kangasalantiellä on 60 km/h ja Kaukajärvenkadulla 30 km/h.

Lähin joukkoliikennepysäkki sijaitsee tontin kohdalla Kangasalantien varressa. Kangasalantie on tehokkaan joukkoliikenteen vyöhykettä Tampereen yhdyskuntalautakunnan 29.1.2019 hyväksymän

pysäköintipolitiikan mukaan. Tontin vierestä kulkee mm. reitti 40 Tampereen keskustasta Kangasalalle.

Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee pyöräilyn alueellinen pääreitti ja alikulkuyhteys Kangasalantien pohjoispuolelle. Länsipuolella sijaitsee pyöräilyn paikallisreitti.

Tekninen huolto

Tontti on liitetty kunnalliseen sähkö-, vesi- ja viemäriverkkoon. Alueella on myös kaukolämpöverkko.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Tampereen kaupungin meluselvityksen (2017) mukaan liikennemelun keskiäänitaso päiväaikaan ennustevuonna 2040 on 65–70 dB(A) kaava-alueen reunassa, joten alueelta laaditaan kaavatyön yhteydessä tarkempi meluselvitys. Kangasalantien pohjoispuolella sijaitsee Tampereen kaupungin meluntorjuntaohjelman 2018–2022 mukainen melusuojauskohde. Tampereen ilmanlaatumallinnuksen (2011) mukaan Kangasalantien liikenne aiheuttaa tontilla NO₂- ja hiukkaspäästöjä, mutta ilmalaatu on kuitenkin kohtuullisen hyvä.

1.1.4 Väestö ja palvelut

Väestötiheys alueella on matala, koska alueen rakentaminen on pientalovaltaista. Väestörekisterikeskuksen ruutuaineiston mukaan alueella oli vuonna 2019 noin 800 asukasta / km².

Lähimmät aluekeskukset ovat Kaukajärvi ja Kangasalan puolella Nattari. Vehmaisten uudehko koulu ja päiväkoti sijaitsevat noin 300 m etäisyydellä.

Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee nyt kaavam muutoksen kohteena olevalla tontilla. Kaukajärventien länsipuolella on myös liiketiloja.

Läheinen Kaukaniemen kartanopuisto palvelee lähialuetta virkistyskäytössä.

1.1.5 Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa.

1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Asemakaava on yleiskaavan ja kantakaupungin yleiskaavan mukainen.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaavan rakenne

Tontti 4620-3 osoitetaan asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi merkinnällä AK (Asuinkerrostalojen korttelialue) ja ltot880 (Alleiviivattu merkintä osoittaa, kuinka paljon tontilla sallitusta kerrosalasta on rakennusallalla vähintään käytettävä liike-, toimisto- tai työtiloina.). Liiketilojen pysäköinti osoitetaan pihalle tontin länsireunaan (merkintä p) ja asuintilojen pysäköinti erilliselle tontille 4620-4 (merkintä LPA, Autopaikkojen korttelialue) maanalaiseen pysäköintilaitokseen (merkintä ma/a, Alue, jolla sallitaan maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen) ja sen päälle sijoittuvalle paikoitusalueelle.

2.1.1 Mitoitus

Tontille osoitetaan rakennusoikeutta asuin- ja liikerakennuksen rakentamista varten 7500 k-m², josta vähintään 880 k-m² on toteutettava liiketiloina. Lisäksi LPA-tontille on osoitettu maanalaisen pysäköintihallin ja siihen liittyvän luiskan katoksen rakennusoikeus 1180 k-m². Tontin maanpäällinen kerroala kasvaa kaavamutoksen myötä 5797 k-m². Tonttitehokkuudeksi (rakennusoikeus kerrosneliömetreinä jaettuna tontin pinta-alalla) AK-tontilla muodostuu 1,77, asuintontin laskennallinen tehokkuus kasvoi ehdotusvaiheessa, koska pysäköinti erotettiin erilliselle LPA-tontille. Rakentamisen kokonaismäärä on pysynyt samana kuin luonnos- ja ehdotusvaiheessa. Rakennukseen voidaan viitesuunnitelman mukaan rakentaa noin 130 asuntoa ja esimerkiksi kolme erillistä liiketilaa. Liiketilojen määrä voi olla enemmän tai vähemmän, riippuen liiketilojen koosta. Liiketilaille voidaan muodostaa yhteinen aulatila ja myös erilliset sisäänkäynnit.

2.1.2 Palvelut

AK-tontille tulee rakentaa vähintään 880 m² liike- toimisto- tai työtiloja, sekä niihin liittyvät ulkotilat. Liiketilojen sijainti on osoitettu kaavassa merkinnällä er-7. Kaavaan liittyvässä viitesuunnitelmassa on esitetty päivittäistavarakaupan, huoltoliikenteen ja kahden pienemmän liiketilan sijoittuminen.

2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Tavoitteena oli mahdollistaa uuden asumisen ja liiketilan yhdistävä rakentaminen kustannustehokkaasti ja alueen kulttuuriympäristön arvoja

turvaten. Tavoitteeksi on noussut myös hulevesien laadullinen parantaminen.

Hakijan tavoitteena on kiinteistön kehittäminen - käyttötarkoituksen muutos, rakennusoikeuden lisääminen, vanhan rakennuksen purkaminen ja uuden asuin- ja liikerakennuksen rakentaminen tontille.

Tampereen kaupungin strategia ohjaa yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen täydennysrakentamisella olemassa olevaan kunnallistekniikkaan tukeutuen. Asemakaavoituksen tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset hyvälle asuinympäristölle ja siihen sopeutuvalla täydennysrakentamiselle. Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne.

2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen

Luonnonarvojen sekä kulttuuriympäristön arvojen turvaaminen

Kaava-alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja, mutta alueen välittömässä läheisyydessä, eteläpuolella on Kaukaniemen kartanopuutarha ja länsipuolella sijaitsee puistoon johtava koivukuja. Kaava ei vaikuta näiden arvoihin tai käyttöön. Rakennuksen toisen julkisivun sijoittaminen Kaukajärventien suuntaisesti korostaa koivukujan kartanopuistoon johtavaa suuntaa.

Kustannustehokkuus

Kaavassa on pyritty etsimään kustannustehokkaita vaihtoehtoja siten, että kaavan muista tavoitteista, kuten kaupunkikuvan ja piharakentamisen laadusta ja hulevesien viivyttämisestä ei ole tingitty. Liiketilat ja asuntojen rakentaminen tukevat toisiaan sekä toiminnallisesti, että rakennustaloudellisesti. Jalkakäytävän rakentaminen liiketilojen yhteyteen on hyvin perusteltua turvallisuussyistä. Maanrakennuskuluja syntyy mm. pysäköintilaitoksen kaivamisesta ja hulevesien käsittelyrakenteiden rakentamisesta.

Hulevedet

Tontilla on nykyisin laaja liikerakennus ja sen asfaltoitu piha. Pintavalunta johtuu etupäässä reunaojiin ja katualueelle. Luoteisreunalla valunta johtuu suoraan kevyen liikenteen alikulkutunneliin, missä se päättyy hulevesiviemäriin. Paikoitusalueella on käytössä taitekuivatus, jossa alueen pintavalunta johtuu reunoilta kohti keskustaa, josta hulevesikaivot johtavat sen hulevesiviemäriin. Nykytilassa tontilla ei siis ole hulevesien viivytystä tai laadullista käsittelyä.

Uudisrakentamisen yhteydessä piharakentaminen toteutetaan osittain läpäisevänä. Hulevesiselvityksen ja -suunnitelman mukaan nykytilanteessa läpäisemätöntä pintaa on suunnittelualueen pinta-alasta n. 73 %. Tulevassa tilanteessa läpäisemätöntä pintaa on pinta-alasta n. 72 %, mutta tämän lisäksi osittain läpäisevää pintaa (nurmikiveys) on n. 8 %. Alueen valumakerroin on nykytilanteessa 0,64 ja tulevassa tilanteessa 0,68. Tämä tarkoittaa laskennallisesti n. 6 % lisäystä tontilla muodostuvan huleveden määrässä. Hulevesien käsittely paranee uudisrakennuksen toteutuessa nykyisestä, koska hulevesille rakennetaan maanalainen viivytys ja osa vesistä tullaan myös imeyttämään tontilla. Imeytysrakenteen paikka ja viivytyksen mitoitus on merkitty kaavaan. Viivytettyjen hulevesien purku on myös hajautettu kahteen suuntaan. Ilmastonmuutoksen ja sen tulvatilanteiden mitoitus on tehty Rankkasateen ja taajamatulvat (RATU) -hankkeen tulosten (Suomen ympäristö 31/2008) mukaan. Suunnittelussa on huomioitu ilmastonmuutoksesta aiheutuva 20 % lisäys.

2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

2.3.1 Korttelialueet

AK-tontti 4620-3 ja siihen liittyvä LPA-tontti 4620-4

Tontti 4620-3 osoitetaan asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi merkinnällä AK (Asuinkerrostalojen korttelialue) ja ltot880 (Alleviivattu merkintä osoittaa, kuinka paljon tontilla sallitusta kerrosalasta on rakennusalalla vähintään käytettävä liike-, toimisto- tai työtiloina.). Rakennusala on sijoitettu siten, että Kaukajärventien suuntainen rakennusmassa suojaa asuinrakennuksen pihaa sekä melulta, että liiketilojen liikennöinniltä (Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.).

Rakennuksen korkeus on porrastettu molemmilla sivuilla siten, että rakennuksen kerrosluku laskee kulman viidestä kerroksesta (merkintä V) Kaukaniemenkadun puolella kolmeen kerrokseen (merkintä III) ja Kangasalantien puolella neljään kerrokseen (merkintä IV). Porrastamisella tavoitellaan rakennuksen sopeutumista ympäristön matalampaan rakennuskantaan. Rakennusalan länsikulmaan on osoitettu katoksen rakennusala (kat-1), joka on tarkoitettu merkitsemään liiketilojen sisäänkäyntiä. Parvekevyöhykkeiden (merkintä par) tarkoitus on estää rakennusmassan laajentaminen rakennusalan ulkopuolelle. Rakennuksen koko pohjoispuolista sivua koskee määräys, joka kieltää parvekkeiden rakentamisen (epa, Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka

puoleiseen julkisivuun ei saa sijoittaa parvekkeita.), määräys ei kuitenkaan estä nk. ranskalaisen parvekkeen ja siihen liittyvän palosuojauksen rakentamista. Määräys on annettu rakennuksen pohjoiselle pääjulkisivulle kaupunkikuvallisista syistä. Saman rakennussivun lyhyempää, Kangasalantien suuntaista osuutta koskee myös melutason vuoksi annettu määräys 31ΔLAeq (Merkintä osoittaa rakennusalan sivun tai sen osan, jolla julkisivuun kohdistuvan keskiäänitason ja sisällä asuintiloissa sallitun keskiäänitason erotuksen (ΔLAeq) on oltava vähintään osoitetun luvun mukainen.) Parvekkeet on lasitettava melualueella Kaukajärventien puolella ja rakennuksen itäpäädyssä (las, Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten parvekkeiden tai terrassien tulee olla lasitettuja.)

Liiketilojen sijainti on osoitettu merkinnällä er-7 (Rakennusalan osa, jolle tulee sijoittaa liike- ja toimistotiloja rakennuksen kaduntasokerrokseen). Liiketilojen edustalle, pihan Kaukajärventien puoleiseen reunaan, on osoitettu pysäköintialue asiakaspysäköinnille (merkintä p). Huoltoliikenne on viitesuunnitelmassa sovitettu rakennuksen viereen, liiketilojen länsipuolelle. Liikennöinti liiketilojen pihalla on suunniteltu yksisuuntaisena niin, että ajo sisään on Kaukaniemenkadun puolelta ja ajo ulos on Kaukajärventien puolelta. Muilla kohdin on hakasulkuviiva-merkintä (hakasulkuviiva, Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää) osoittamassa katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Tämä parantaa liittymien ja pihan turvallisuutta jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden kannalta. Liiketilän pihalla on syytä myös rajoittaa pysäköinnin kestoa liikennemerkein, niin ettei liiketiloille tarkoitettuja pysäköintipaikkoja käytetä muuhun kuin liiketiloissa asiointiin. Tontin Kaukaniemenkadun puoleisesta reunasta liitetään alue katualueeseen, jotta kadun reunaan voidaan muodostaa uusi jalkakäytävä. Uusi jalkakäytävä parantaa jalankulkijoiden turvallisuutta sekä liiketilojen pihaan että asuinpihalle ja LPA-alueelle johtavassa liittymässä. Kaukajärventien puolella (kaava-alueen ulkopuolella) on jalkakäytävä jo ennestään. Pihalle on merkitty hulevesien käsittelyvelvoite (hule-43(1)).

Asuinpiha ja sen toiminnot sijoittuvat Kaukaniemenkadun puolelle rakennusta. Pihalle on merkitty hulevesien viivytysallas (hule-4) ja hulevesien käsittelyvelvoite (hule-43(1)). Käsittelymenetelmä on määritelty tarkemmin kaavan yhteydessä laaditussa hulevesisuunnitelmassa. Osa kaavoitettavasta tontista Kaukaniemenkadun pohjoisreunassa liitetään katualueeseen, jotta kadun reunaan voidaan rakentaa jalankulkijoiden turvallisuutta liittymien kohdalla lisäävä jalkakäytävä. Asuinrakennuksen pysäköinti osoitetaan LPA-tontille sijoitettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen (merkintä ma/aja ajoluiskan katoksen merkintä kat-1) ja sen päälle sijoittuvalle pysäköintialueelle. Kaavaan merkitään myös

tarvittava ajorasite, jotta LPA-tontti ja asuinrakennus voivat käyttää samaa liittymää, sekä tarvittavat viittaukset siihen että LPA-alue on osoitettu vain aiemmin samalla tontilla sijaitsevan asuinrakennuksen käyttöön. Asuinrakennuksen pihalla on ma-6-merkintä jotta rakennuksen kellaritila voidaan tarvittaessa yhdistää maanalaiseen pysäköintihalliin.

Yleismääräyksiä on annettu rakennusoikeudesta, julkisivuista ja kaupunkikuvallista seikoista, piha-alueiden rakentamisesta, vaiheittaisesta toteutuksesta, meluntorjunnasta ja pysäköinnin järjestämisestä. Julkisivujen pääasiallista materiaalia koskeva määräys ei koske parvekkeiden taustaseiniä. Piha-alueet on rakennettava viihtyisinä, vehreinä ja korkealaatuisin materiaalein. Tämä koskee sekä asuinpihaa että liiketilan pihaa. Liiketilan pihalle, sisäänkäynnin läheisyyteen on toteutettava yhteisöllisen toiminnan mahdollistavia oleskelutiloja, esimerkiksi istuinryhmiä ja istutuksia. Kaikki maanvaraiset pysäköintialueet on myös toteutettava hulevesiä läpäisevänä, esimerkiksi nk. nurmikivettynä alueina. Piharakennusten katot on toteutettava viherkattoisina.

2.4 Nimistö

Alueella ei ole tarvetta uudelle nimistölle.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Asemakaavalla mahdollistetaan väljän, liikerakennukselle varatun tontin muuttaminen kerrostalomaiseen rakentamiseen, yhdistettyyn asuin- ja liiketilakäyttöön.

Jalankulun olosuhteita ja turvallisuutta parannetaan mahdollistamalla uusi jalkakäytävä tontin kohdalle Kaukaniemenkadulle. Liiketontille suuntautuva liikenne ohjataan yksisuuntaisena niin, että molemmissa liiketilojen liittymissä on liikennettä vain yhteen suuntaan. Tämä parantaa pyöräilijöiden ja jalankulkijoiden turvallisuutta liittymien ja liiketilojen huoltoliikenteen kohdalla.

Asemakaava edellyttää, että ulko-oleskelualueet suojataan melulta ja rakennuksen ulkovaipalla on riittävä ääneneristävyyttä. Asemakaava mahdollistaa terveellisen, turvallisen ja viihtyisän asuinratkaisun. Melun heijastumista uudesta aiempaa korkeammasta rakennusmassasta tutkittiin mallintamalla, eikä heijastumista naapurirakennusten alueelle havaittu.

3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Liiketiloja käytetään alueen asukkaiden epävirallisena kohtaamispaikkana. Uudessa kaavasuunnitelmassa on pyritty varmistamaan vilkkaan liiketoiminnan lisäksi asukkaiden yhteisöllisen toiminnan jatkuminen. Liiketiloista on laadittu viitesuunnitelma, jotta on voitu todeta päivittäistavarakaupan lisäksi ainakin kahden pienemmän liikkeen mahtuminen kaavassa vähimmäisvaatimuksena määrättyyn liiketilaan. Tiloihin on liitetty eteisaula, josta voidaan käydä kahteen liiketilaan, sekä sisäänkäynnin paikkaa merkitsevä katos ja sen yhteyteen yhteisöllisen toiminnan mahdollistavat ulkotilat pöytäryhmineen. Liiketilat ja niiden sisäänkäyntitilat on sijoitettu niin, että ne näkyvät ja kutsuvat ohikulkijoita, ja ovat helposti saavutettavissa myös pyörällä ja jalan liikkujille. Rakennus ja sen länsipuolen ulkotilat liittyvät visuaalisesti myös Kaukaniemen kartanopuistoon sinne johtavan koivukujan kautta.

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

Maanalaisen pysäköinnin ja tavanomaisen kellarin rakentaminen edellyttää maansiirtotöitä ja mahdollisesti myös kallionlouhintaa. Uuden jalkakäytävän ja hulevesijärjestelmien rakentaminen aiheuttaa vähäisempiä kaivutöitä katu- ja piha-alueilla.

Vesistövaikutukset on estetty tehokkaalla hulevesien käsittelyllä. Huleveden määrä tontilla kasvaa hulevesiselvityksen mukaan 6 %. Nykyistä hulevesitilannetta parannetaan niin, että vesiä viivytetään tonteilla, sekä huleveden laatua parannetaan imeyttämällä osa vesistä pihalla sijaitsevassa viivytyspainanteessa.

Ilmanlaatuun suunnitelmalla ei ole vaikutuksia, risteysalue on laaja, avoin ja hyvin tuulettuva.

Ilmastovaikutuksia tarkasteltiin ehdotusvaiheessa mm. Ilmastokestävä kaavoitus (KILVA) -työkalun avulla. Selvimmin ilmaston kannalta negatiivisia vaikutuksia aiheuttaa nykyisen matalan ja käyttökuntoisen rakennuksen purkaminen, sekä uuden suuremman rakennuksen rakentaminen. Purkaminen hävittää suuren osan rakentamiseen käytetystä energiasta ja työstä, vaikka osa rakennusjätteestä voitaneekin kierrättää materiaalina. Hulevesien osalta ilmastonmuutokseen varautuminen paranee nykyisestä, vesien viivytyksen ja imeytyksen vuoksi.

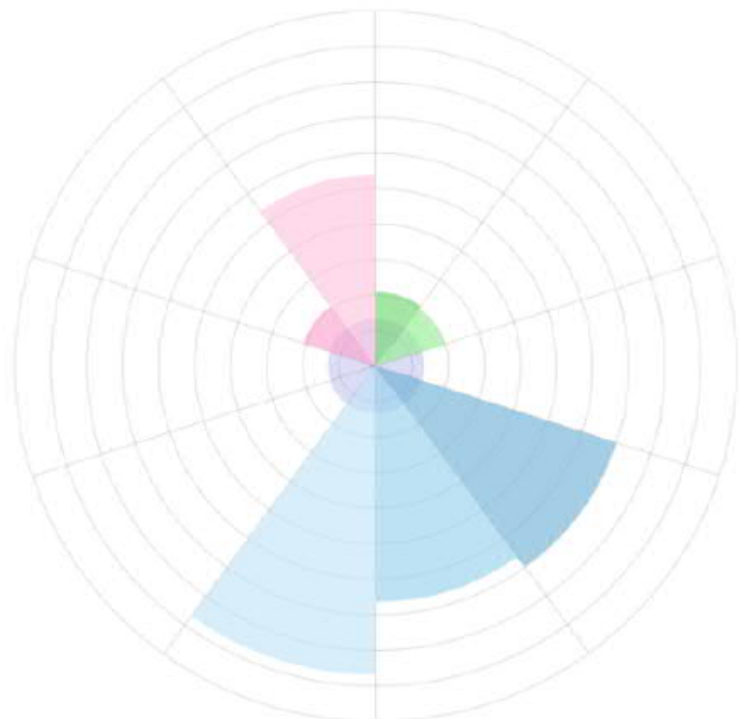
Rakennusmateriaaleja, energiantuotanto- ja varastointimuotoja, tai muitakaan usein toteutussuunnittelussa määriteltäviä asioita ei ole kaavavaiheessa tutkittu, tai kaavassa määritelty. Kaava käsittää vain yhden tontin, jolla on kaukolämpömahdollisuus. Rakennuksen sijoittaminen sekä

tontin väljyys kuitenkin mahdollistavat mm. geoenergian ja aurinkoenergian tehokkaan hyödyntämisen tontin puitteissa. Kaava myös mahdollistaa mm. puun käyttämisen rakentamisessa.

Muutoin suunnitelman ilmastovaikutukset ovat pääsääntöisesti myönteisiä, koska rakentaminen tiivistää ennestään väljää ympäristöä tehokkaan joukkoliikennereitin ja hyvien pyöräilyreittien varrella ja ulkoilumaastojen läheisyydessä. Hulevesien hallinta paranee. Kaava myös edistää lähipalvelujen säilymistä alueella, koska palveluille tulee lisää käyttäjiä ja uudet tilat vastaavat aiempaa paremmin nykyisiin energiatehokkuus- ym. vaatimuksiin.

Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen

- Luonnonvarojen käytön minimointi
- Kestävän elämäntavan mahdollistaminen
- Kulutuksen päästöjen minimointi
- Ilmastonmuutokseen aiheuttamiin riskeihin varautuminen



Kuva 3. Kaavaehdotuksen ilmastokestävyys Ilmastokestävä kaavoitus (KILVA) -työkalun avulla tarkasteltuna.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaava-alue on rakennettu, joten muutoksella ei ole vaikutuksia luonnonympäristöön. Tontin reunalta kaadetaan istutettuja puita, mutta piha on edellytetty toteutettavan istutettuna, joten puusto tulee korvautumaan uudella.

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

3.4.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia teknisen huollon järjestämiseen, koska alue on rakennettua ja siellä on jo nykyisin tarvittavat infraverkostot.

3.4.2 Vaikutukset liikenteeseen

Liikenteen määrä kasvaa uusien asuntojen vuoksi Kaukajärventien eteläpäässä ja Kaukaniemenkadun länsipäässä, mutta alue kuuluu tehokkaan joukkoliikenteen vyöhykkeeseen, mikä vähentää yksityisautoliikenteen tarvetta. Uusi jalkakäytävä ja yksisuuntaisliittymät parantavat kävelijöiden turvallisuutta tontin kohdalla.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Tontin ilme muuttuu radikaalisti kerrostalon rakentuessa aiemman matalan liikerakennuksen ja paikoitusalueen tilalle. Naapureitaan korkeampi rakennus, laajassa ja näkymiltään avoimessa risteyksessä, tulee korostamaan rakennukseen sijoittuvia palveluita ja rakennuksen asemaa kylän keskusrakennuksena.

Kaavaratkaisu perustuu aiempaa paremmin maiseman ja perinteisten reittien suuntiin siten, että rakennusmassa on Kangasalantien ja Kaukaniemen johtavan koivukujan ja Kaukajärventien suuntainen. Rakennus myös suuntaa katseen aiempaa paremmin kohti historiallista merkkipaikkaa, Kaukaniemen kartanon puistoa.

3.5.2 Kulttuuriperintö

Nykyinen rakennus tullaan purkamaan, joten osa paikallishistoriaa häviää. Rakennuksella ei kuitenkaan ole todettu erityisiä rakennetun kulttuuriympäristön arvoja. Kaava-alueelta ei myöskään tunneta kulttuuriperintö- tai arkeologisia kohteita. Alueen eteläpuolella sijaitsee Kaukajärven kartanon alue ja puisto. Alue on inventoitu ja sille on laadittu hoito- ja käyttösuunnitelma.

Kaavasta saadun runsaan palautteen perusteella voidaan myös todeta, että liikekeskus on paikallisesti tärkeä kohtaamis- ja tapahtumapaikka, joten liiketilojen ja tapaamispaikan säilyminen on tärkeää nykykulttuurille ja alueen yhteisöllisyydelle.

3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Liiketilojen määrä vähenee todennäköisesti huomattavasti nykyisestä 1700 m², uuden kaavan vaatima liiketilan vähimmäismäärä on kooltaan 880 m². Vähimmäisalaan mahtuu päivittäistavarakaupan lisäksi ainakin kaksi pientä liiketilaa. Tilat on suunniteltu niin, että niiden näkyvyys kaikilla liikkumismuodoilla kulkeville ohikulkijoille olisi mahdollisimman hyvä. Tämän toivotaan parantavan liiketoiminnan kannattavuutta tulevaisuudessa. Nykyisen liikerakennuksen tilaohjelma ei ole täysin nykyisten vaatimusten mukainen, eikä tila ole kokonaan liiketilakäytössä, vaan siinä on mm. suuri aulatila. Päivittäistavarakauppaa on tutkittu aiemmin kaavan 7910 yhteydessä. Tuolloin todettiin, että liikepaikan ympäristön väestöpohja on hyvin pieni muihin alueen lähikauppoihin verrattuna. Uudessa suunnitelmassa on vastattu asukkaiden toiveeseen saada alueelle jatkossakin kauppapaikka, jossa on yhteisöllinen tapaamispaikka sekä sisällä aulassa että ulkona sisäänkäynnin yhteydessä.

Uuden kaavan mukaisessa tilanteessa liiketilojen määrä ja koko todennäköisesti vähenee, mutta tilojen käyttöarvon odotetaan kasvavan, nykyaikaisen ja tehokkaamman tilasuunnittelun, sekä asukasmäärän kasvun myötä.

Uuden rakennuksen ja jalkakäytävän toteuttaminen työllistää rakennusvaiheessa, ja sen toteuttaminen vaatii kaupungilta myös taloudellista investointia.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 14.02.2018 tontin haltijoiden toimesta. Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 11.5.2018. Nähtävillä oli 10.05.2018 päivätty Osallistumis- ja arvioimissuunnitelma, sekä hakijan konsultilla teettämä 30.04.2018 päivätty viitesuunnitelma.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Hakijan tavoitteena on kiinteistön kehittäminen - käyttötarkoituksen muutos, rakennusoikeuden lisääminen, vanhan rakennuksen purkaminen ja uuden asuin- ja liikerakennuksen rakentaminen tontille.

Tampereen kaupungin strategia ohjaa yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen täydennysrakentamisella olemassa olevaan kunnallistekniikkaan tukeutuen.

Asemakaavoituksen tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset hyvälle asuinympäristölle ja siihen sopeutuvalla täydennysrakentamiselle. Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne.

4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Hakija on muuttanut viitesuunnitelmaa, ja kaavamääräyksiä on muokattu ja lisätty saadun palautteen perusteella. Tavoitteita nostettiin kaavatyön aikana palautteissa esitettyjen asioiden, mm. liiketilan määrän, liikennesuunnittelun, pysäköintijärjestelyn ja hulevesien käsittelyn osalta.

4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavaa valmisteltaessa järjestettiin erillisneuvotteluja kaupungin organisaatioiden kanssa. Materiaaleista ja selvityksistä on pyydetty kommentit alan asiantuntijoilta.

Asemakaavan vireilletulovaiheessa, nähtävilläoloaikana, 23.5.2018 klo 15-18 järjestettiin yleisötilaisuus Vehmaisten liikekeskuksessa myymälän aulatilaisissa, osoitteessa Kangasalan tie 120. Yleisötilaisuudesta ja on laadittu yhteenvetomuistio (sisältyy palaute-vastineraporttiin). Aloitusvaiheen aineistosta saatiin viisi viranomaiskommenttia ja 16 kirjallista mielipidettä. Palautteeseen on vastattu muuttamalla kaava- ja viitesuunnitelmaa, lisäksi tilattiin selvityksiä. Muutokset ja vastineet on

esitelty kaava-aineiston liitemateriaalina olevassa palaute-vastineraportissa.

Kaavan hakija on ollut hankkeen aikana yhteydessä mm. liiketilojen haltijoihin, nykyisen kaupan keskusliikkeeseen ja Postiin, ja kartoittanut tulevaisuuden liiketilatarpeita. Yhteyttä on pitänyt hakija, eikä kaavoittaja, koska kaavassa ei voida määrätä tulevien liiketilojen toimijoita, käyttö on tilojen haltijan hallinnassa.

Kaavaluonnos asetettiin nähtäville 4. – 25.6.2020 ja sitä esiteltiin internetissä julkaistulla esittelyvideolla. Luonnoksesta saatiin kuusi viranomaiskommenttia, 32 mielipidettä ja yksi myöhässä saapunut mielipide. Palautteeseen on vastattu muuttamalla kaava- ja viitesuunnitelmaa, lisäksi laadittiin katupiiirros ja tarkennettiin hulevesisuunnitelmaa. Muutokset ja vastineet on esitelty kaava-aineiston liitemateriaalina olevassa palaute-vastineraportissa.

Ehdotusta valmisteltaessa kaavasta ja viitesuunnitelmasta pyydettiin lausunto Kaupunkikuvatoimikunnalta. Suunnitelmaa on muokattu lausunnon mukaisesti.

Ennen ehdotuksen nähtäville asettamista 29.6.2021 järjestettiin tapaaminen tontilla, tilaisuuteen osallistui mm. Kaupunginosayhdistys Tampereen Vehmainen Seura ry:n jäseniä, päivittäistavaraliikkeen kauppias, Tampereen kaupungin edustajia, hakijan edustajia ja kaavan valmistelija. Tapaamisessa käytiin läpi asemakaavasuunnitelmassa ja alueen kehityksessä huolestuttavia asioita, kaavan valmistelua ja vastattiin asukkaiden kysymyksiin.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 5.8. – 6.9.2021 ja sitä esiteltiin internetissä julkaistulla esittelyvideolla. Ehdotuksesta saatiin yhdeksän muistutusta sekä Pirkanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto. Asemakaavaehdotukseen ja materiaaleihin on tehty tarkistuksia saadun palautteen perusteella.

4.4 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

Viitesuunnitelmasta on madallettu kerroslukua. Liiketilän vähimmäismäärää on nostettu niin että se mahdollistaa vähintään kaksi liiketilaa, päivittäistavarakaupan ja aula- sekä aputilat. Liiketilän suunnittelua on myös tarkennettu ja asukkaiden yhteisölliseen tapaamiseen osoitettu tiloja. Liiketilojen sijainti ja niihin liittyvä katos on merkitty kartalle. Pysäköintimääräyksiä on muutettu ja maanpäällinen pysäköintilaitos on poistettu suunnitelmasta. Asuintilojen pysäköinti on erotettu erilliselle LPA-tontille. Hulevesien suunnittelua ja käsittelyä on

tarkennettu ja vaatimukset merkitty kaavakartalle. Viitesuunnitelmaa on muokattu mm. asuntojen avautumisen, pihan, porrashuoneiden ja julkisivujen käsittelyn suhteen. Alueen liikenneturvallisuutta on tarkasteltu, ja tontin reunasta on erotettu osa uutta jalkakäytävää varten. Kaavakartan määräyksiä on muutettu, lisätty ja tarkennettu. Julkisivujen käsittelyä on muutettu pienipiirteisemmäksi.

4.4.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Palaute ja vastineet on kirjattu erilliseen raporttiin. Palaute koski mm. melua, selvityksiä, kävelyreittejä, liikennettä, huolta palveluiden jatkumisesta ja liiketilojen määrän pienemisestä, hulevesiä, rakennusoikeuden määrää pidettiin liian suurena, aluetta pidettiin kerrostalorakentamiselle täysin sopimattomana ja pysäköintihallia pidettiin sopimattomana. Palautteessa esitettiin myös kritiikkiä mm. kaupunkikuvallisesta haitasta, rakennusmassojen varjostusvaikutuksesta, sekä rakennusoikeuden kautta uusien asukkaiden alueelle tuomasta liikenne- ja pysäköintikuormituksesta.

Suunnitelmaa muokattiin palautteen vuoksi mm. madaltamalla kerroslukuja. Pysäköintimääräykset päivitettiin hyväksytyyn pysäköintipolitiikan mukaiseksi ja vastustusta herättänyt maanpäällinen pysäköintilaitos poistettiin suunnitelmasta. Kaavaa varten laadittiin hulevesi- ja meluselvitys.

4.4.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja sen huomioon ottaminen

Asemakaavan valmisteluaineisto - kaavaluonnos, siihen liittyvä havainnekuva, selostus, viitesuunnitelma ja selvitysaineistoa - olivat nähtävillä 4 – 25.6.2020. Valmisteluaineistoa esiteltiin yleisölle videon välityksellä.

Valmisteluaineistosta saatiin 6 viranomaiskommenttia ja 33 mielipidettä. Palautteessa nousivat esiin erityisesti mm. liiketilan määrä, rakennuksen liian suuri ja ympäröivästä rakentamisesta poikkeava koko, liiketilojen pysäköinnin riittävyys, pyöräilyn, jalankulun ja huoltoliikenteen järjestelyt ja turvallisuus, meluongelmat, liikenteen lisääntyminen ja hulevesien hallinta. Lisäksi toivottiin mm. laajempaa tarkastelualueutta ja ehdotettiin suunnitteluvaihtoehtoja.

Ehdotusta valmisteltaessa kaavasta ja viitesuunnitelmasta pyydettiin lausunto Kaupunkikuvatoimikunnalta. Viitesuunnitelmaa muokattiin lausunnon mukaan: Rakennuksen länsipuolelle muodostettiin suojattua ulkotilaa muodostava arkadi, rakennuksen porrastettuun eteläpäättyyn lisättiin kattoterassit, julkisivuihin lisättiin rakennusmassaa jakavia värejä ja

materiaaleja, sisäpihan ilmettä muokattiin parvekemateriaalien vaihtelulla ja sisääntulon yhteyteen lisättiin yhteisöllisyyden mahdollistavia oleskelualueita. Kaavaan myös lisättiin alimman kerroksen kerroskorkeutta ja liiketilan rakentamisen varmistamista koskevat määräykset.

Asemakaavaa kehitettiin kaavaluonnoksesta saadun palautteen ja tarkentuvan suunnittelun myötä kaavaehdotukseksi. Liiketiloihin lisättiin + 100 m² niin että muodostui päivittäistavarakaupan lisäksi pienempiä liiketiloja sekä aulatila, ja tilojen käytöstä laadittiin alustava suunnitelma. Liiketiloihin paikka merkittiin kaavakartalle. Rakennusta porrastettiin uudelleen niin, että se madaltuu eteläpäädyssä kolmeen kerrokseen. Asumiseen liittyvä pysäköinti sijoitettiin LPA-tontille maanlaiseen laitokseen ja sen päälle. Julkisivuja ja kaupunkikuvaa koskevia määräyksiä lisättiin ja viitesuunnitelmaa kehitettiin paikkaan sopivaksi. Pihalle merkittiin hulevesien käsittelyallas ja hulevesien keräämistä täsmennettiin. Kaukaniemenkadun varteen suunniteltu uusi jalkakäytävä ja liikennejärjestelyt esitettiin erillisessä katupiirroksessa, sekä mm. rakennusoikeutta koskevia yleismääräyksiä tarkennettiin. Palaute, vastineet ja tehdyt muutokset on esitelty kaava-aineiston liitemateriaalina olevassa palaute-vastineraportissa.

4.4.3 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja sen huomioon ottaminen

Lausunnot:

Pirkanmaan ELY-keskus katsoi, että melutarkasteluissa alue tulisi tulkita uudeksi asuinalueeksi ja että suunnittelussa tulisi pyrkiä ratkaisuun, jossa asunnot avautuvat myös ns. hiljaisen julkisivun puolelle. Muistutuksen perusteella viitesuunnitelmaa kehitettiin niin, että kaikki yli 65 dB meluvyöhykkeellä sijaitsevat asunnot avautuvat myös hiljaiselle puolelle.

Muistutukset:

Muistutukset, tarkemmat vastaukset, kaavaratkaisun perustelut, aiemmat selvitykset ja tehdyt tarkistukset on koottu kattavasti vastineraporttiin.

Kaupunginosayhdistys Tampereen Vehmainen Seura ry muistutti mm. pysäköintiä, liikenneturvallisuutta, asukkaiden kokemaa heijastusmelua, alueen hulevesiä, asuntojakaamaa, selvityksiä, suunnittelua ja Tampereen hiilineutraalisuussuunnitelmia koskevista seikoista. Seuran hallitus esittää, että kaava palautetaan valmisteluun ja alueelle laaditaan uudet laajemmat suunnitelmat ja arvioinnit. Muistutusten perusteella tarkistetussa kaavaehdotuksessa liiketilan vähimmäismäärää on nostettu +80 k-m² ja tilojen järjestelystä esitetään alustava suunnitelma, niin että se mahdollistaa vähintään kolme liiketilaa. Kaukaniemenkadun jalankulun ja pyöräilyn turvallisuuden parantamistarpeista on jo laadittu

liikenneturvallisuuden pisteytys syksyllä 2020. Selvityksen perusteella ei ole todettu toimenpidetarpeita. Tarkistettuun kaavaehdotukseen on lisätty määräys piharakennusten katon toteuttamisesta viherkattona. Kaikkiin muihin muistutuksessa esitettyihin asioihin on vastattu mahdollisimman huolellisesti vastineraportissa, jossa on myös käyty läpi kaavamääräysten perusteet, jo aiemmin alueella tehdyt selvitykset ja suunnitelmat, sekä niiden tuottama, kaavasunnittelun lähtökohtana oleva tieto.

Yksityishenkilön (1) muistutuksessa kysytään, miksi Kaukaniemenkadun toinen puoli on eristetty kivillä ja todetaan että rakentamisen alkaessa kapean kadun liikenne lisääntyy. Lisäksi toivotaan, että asukkaat siistisivät pihakasvinsa. Kysymyksiin on vastattu vastineraportissa, muistutus ei aiheuta muutoksia kaava-aineistoon.

Yksityishenkilön (2) muistutuksessa esitetään palvelutason ja pakettilähetysten toimitusten heikentyvän, vaaditaan kaavan uudelleen valmistelua, sekä lausuntoa pakettikuriireilta ja Postilta. Kysymyksiin on vastattu vastineraportissa. Muistutusten perusteella tarkistetussa kaavaehdotuksessa liiketilan vähimmäismäärää on nostettu +80 k-m² ja tilojen järjestelystä esitetään alustava suunnitelma, niin että se mahdollistaa vähintään kolme liiketilaa.

Yksityishenkilön (3, 4) muistutuksessa todetaan, että rakennus on liian raskas ja että luonnosvaiheessa lähetettyä palautetta ei ole huomioitu. Kaavaa toivotaan palautettavaksi uudelleen käsittelyyn. Kysymyksiin on vastattu vastineraportissa. Kaukaniemenkadun jalankulun ja pyöräilyn turvallisuuden parantamistarpeista on jo laadittu liikenneturvallisuuden pisteytys syksyllä 2020. Selvityksen perusteella ei ole todettu toimenpidetarpeita.

Yksityishenkilön (5) muistutuksessa todetaan mm. että rakentaminen kerrostalo tuo epämiellyttävän muutoksen, imagohaitan ja lisää melua sekä liikennettä. Esitetään myös, että kaavalla ei paranneta liikenneyhteyksiä, että se vähentää palveluita ja toivotaan kaavan pysäyttämistä. Kysymyksiin on vastattu vastineraportissa. Muistutusten perusteella tarkistetussa kaavaehdotuksessa liiketilan vähimmäismäärää on nostettu +80 k-m² ja tilojen järjestelystä esitetään alustava suunnitelma, niin että se mahdollistaa vähintään kolme liiketilaa. Kaukaniemenkadun jalankulun ja pyöräilyn turvallisuuden parantamistarpeista on jo laadittu liikenneturvallisuuden pisteytys syksyllä 2020. Selvityksen perusteella ei ole todettu toimenpidetarpeita.

Yksityishenkilön (6) muistutuksessa todetaan, että rakennuksen tulisi olla kerroksia matalampi, ja nykyisten palveluiden säilyttäminen pitäisi

varmistaa. Kysymyksiin on vastattu vastineraportissa. Muistutusten perusteella tarkistetussa kaavaehdotuksessa liiketilan vähimmäismäärää on nostettu +80 k-m² ja tilojen järjestelystä esitetään alustava suunnitelma, niin että se mahdollistaa vähintään kolme liiketilaa.

Yksityishenkilön (7) muistutuksessa esitetään, että meluselvitys on puutteellinen ja toivotaan tehtäväksi laajemman alueen liikenneturvallisuuden tarkastelu. Todetaan myös, että rakennus on liian suuri, esitetään huoli hulevesistä ja siitä että alueen asukkaita ei olisi huomioitu. Muistutuksessa esitetään, että suunnittelua jatketaan. Kysymyksiin on vastattu vastineraportissa. Muistutusten perusteella tarkistetussa kaavaehdotuksessa liiketilan vähimmäismäärää on nostettu +80 k-m² ja tilojen järjestelystä esitetään alustava suunnitelma, niin että se mahdollistaa vähintään kolme liiketilaa. Kaukaniemenkadun jalankulun ja pyöräilyn turvallisuuden parantamistarpeista on jo laadittu liikenneturvallisuuden pisteytys syksyllä 2020. Selvityksen perusteella ei ole todettu toimenpidetarpeita.

Yksityishenkilön (8) muistutuksessa esitetään huoli palvelujen heikkenemisestä, sekä siitä että liiketilojen pysäköinti leviää lähikaduille ja aiheuttaa riskejä kadulla liikkujille. Todetaan myös mm. että kerrostalo ei sovi pientaloalueelle, halutaan tukea Vehmainen-seuran muistutusta ja muistutetaan toivomusponnosta. Kysymyksiin on vastattu vastineraportissa. Muistutusten perusteella tarkistetussa kaavaehdotuksessa liiketilan vähimmäismäärää on nostettu +80 k-m² ja tilojen järjestelystä esitetään alustava suunnitelma, niin että se mahdollistaa vähintään kolme liiketilaa. Kaukaniemenkadun jalankulun ja pyöräilyn turvallisuuden parantamistarpeista on jo laadittu liikenneturvallisuuden pisteytys syksyllä 2020. Selvityksen perusteella ei ole todettu toimenpidetarpeita.

4.4.4 Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen

Muistutusten perusteella tarkistetussa kaavaehdotuksessa liiketilan vähimmäismäärää on edelleen nostettu +80 k-m² ja tilojen järjestelystä esitetään alustava suunnitelma, niin että se mahdollistaa vähintään kolme liiketilaa. Liiketilojen paikkaa merkitsevä er-7-määräys on päivitetty.

Kaava-alueelle on jo aiemmin suunniteltu uusi jalkakäytävä ja liittymät, mitkä parantavat liikkumisen turvallisuutta. Muut mahdolliset toimet eivät sijoitu kaava-alueelle.

Toimenpiteet suunnitellaan pisteytyksen tuloksen perusteella. Tarkistettuun kaavaehdotukseen on lisätty yleismääräys piharakennusten

katon toteuttamisesta viherkattona. Hulevesien käsittelymääräys hule-43(1) on merkitty myös LPA-tontille.

Pysäköintirakenteen merkintää on selvennetty niin, että ma-6-merkintä (Rakennusala, jolle saa sijoittaa maanalaisia tiloja sekä niihin liittyviä maanpäällisiä rakenteita.) koskee vain asuintontin sitä osaa johon voidaan sijoittaa maanalaisia tiloja ja LPA-tontilla merkintä on ma/a (Alue, jolla sallitaan maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen.) Yleismääräyksistä on poistettu maanalaisten pysäköintitilojen rakennusoikeutta koskeva määräys ja LPA-tontin maanalaisen rakenteen sekä luiskan katoksen vaatima rakennusoikeus 1180 k-m² on merkitty kaavaan. Autohallin luiskan katokselle merkittiin rakennusala kat-1 (Katoksen rakennusala) viitesuunnitelman mukaan. Melua koskeva yleismääräys on päivitetty.

Selostusta on päivitetty. Viitesuunnitelmaa on tarkistettu niin, että kaikki yli 65 dB melun kohdalla olevat asunnot avautuvat myös rakennuksen hiljaiselle puolelle.

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET JA SUUNNITELMAT

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Liikennemeluserveys (A-Insinöörit, 18.5.2021)
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma (Ramboll, 17.5.2021)
- Kaukaniemenkadun tarkastelu (alustava jalkakäytävän mitoituskuva sekä liittymäjärjestelyt, Tampereen kaupunki, 25.5.2021)
- Viitesuunnitelma, BST-Arkkitehdit, 13.1.2022
- Liiketilöjen alustava suunnitelma, BST-Arkkitehdit, 26.11.2021

5.1 Liikennemeluserveys

Selvityksen mukaan suurimmat julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot ennustevuonna 2040 ovat päiväaikaan 66 dB ja yöaikaan 59 dB. Näistä keskiäänitasoista muodostuva suurin äänitasoerovaatimus on $\Delta LA, \text{vaad} = 31 \text{ dB}$ (Kangasalantien suuntainen julkisivu). Rakennusmassa suojaa asuintalon pihan melulta. Selvityksen perusteella todettiin, että leikkiin ja ulko-oleskeluun tarkoitetuilla alueilla annetut ohjeet alittuvat.

Ehdotusvaiheessa meluserveystä täydennettiin heijastustarkastelulla. Melun heijastumista naapurikiinteistöihin ei mallinnuksen perusteella havaittu. Ehdotusvaiheessa kaavakartalle lisättiin rakenteiden ääneneristävyyttä koskeva määräys.

5.2 Hulevesiselvitys ja -suunnitelma

Hulevesiselvityksen mukaan viitesuunnitelman mukaisen rakentamisen tilanteessa huleveden määrä lisääntyy noin 6 %. Kaavaan tuleekin merkitä määräys, jonka mukaan hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöidenmitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Lisäksi hulevesien laatua tulee parantaa hulevesirakenteella.

Selvityksessä todetaan myös seuraavaa: *Lisäksi viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viitesuunnitelman mukaan vettä läpäisemätöntä pintaa tulee alueelle n. 4000 m², mikä tarkoittaa, että viivytystilavuutta tulee olla yhteensä 40 m³. Suunnitelmakartalla S1 on esitetty, miten tämä viivytystilavuus saavutetaan suunnittelualueella kahdella erillisellä viivytusrakenteella, joista toinen on maanalainen putkiviivytusrakenne (tilavuus 25 m³, ks. kuva 6) ja toinen maanpäällinen painanne (tilavuus 15 m³).*

Hulevesien määrällisen hallinnan lisäksi purkuvesistön kuormituksen vähentämiseksi tulee suunnittelualueella suorittaa myös hulevesien laadullista hallintaa. Tätä varten alueelle sijoitetaan puhdistava viherpainanne (ks. kuva 7), jonne johdetaan sisäpihan ja asukaspaikoitusalueen hulevedet. Painanne toimii samalla toisena viivyttävänä elementtinä, joten sen lammikoitumistilavuuden on oltava vähintään yllä mainitut 15 m³. Viherpainanteelle tulee kaavassa esittää tilavaraus kaavamerkinnällä hule-4 (Tontin tai alueen osa, jolle tulee tehdä allas, ojanne tai suodatin viivyttämään huleveden kulkeutumista valuma-alueella ja parantamaan veden laatua. Viivytyalue tulee toteuttaa painanteena siten, että veden lammikoituminen on mahdollista.)

Arvioitu tilavaatimus puolen metrin lammikoitumissyvyydellä on n. 50 m². Hulevesiä johdetaan sisäpihalla ja asukaspaikoitusalueella tasausten avulla pintavaluntana sekä betonikourujen avulla suunnitelmakartan S1 mukaisella tavalla. Kaupan paikoitusalueella toteutetaan taitekuivatus, jossa vedet johdetaan paikoitusalueen keskelle sijoitettaviin ritiläkaivoihin ja niistä putkiviivytyrakenteeseen. Talojen kattovedet johdetaan mahdollisuuksien mukaan putki-viivytyrakenteeseen, muussa tapauksessa ne voidaan johtaa suoraan hulevesiviemäriin. Kaikki hulevedet poistuvat suunnittelualueelta pohjoispuolella olevaan nykyiseen hulevesiviemäriin.

Tulvareitteinä suunnittelualueella toimivat puistokäytävät ja paikoitusalueet, joita pitkin tulvavedet johdetaan hallitusti pinnantasausten ja tarvittaessa reunakivien avulla pois päin rakennuksista joko viivytyspainanteeseen tai katualueelle.

Suunnittelualueen rakentamisen aikana on kiinnitettävä huomiota kulkeutuviin maa-aineksiin, joita tulee laskeuttaa maanpäällisten viivytyrakenteiden avulla ja estää näin niiden kulkeutuminen alueen ulkopuolelle tai hulevesiviemäriverkoston. Suunnitelmassa esitetty viivytyspainanne voidaan toteuttaa jo rakentamisen alkuvaiheessa, jolloin sitä voidaan osaltaan hyödyntää rakentamisen aikaisten hulevesien hallinnassa. Tarvittaessa voidaan rakentaa lisäksi väliaikaisia laskeutusaltaita.

Ehdotusvaiheessa suunnitelmaa tarkistettiin niin että viivytyrakenteet purkavat vedet kahteen eri viemäriin. Kaavakartalle lisättiin määräys hulevesiä viivyttävästä ja niiden laatua parantavasta altaasta ja hulevesimääräystä tarkistettiin suunnitelman mukaiseksi. Ehdotuksen tarkistusvaiheessa myös LPA-tontille lisättiin hulevesimääräys.

5.3 Kaukaniemenkadun tarkastelu (alustava jalkakäytävän mitoituskuva sekä liittymäjärjestelyt)

Suunnitelmassa määritellään jalkakäytävän tilatarve ja merkitään liittymien kulkusuunnat. Tontin rajaa siirretään 2,25 m tontille päin, jotta jalkakäytävä ja sen reuna-alue mahtuvat katualueelle. Ehdotusvaiheessa suunnitelmakuvaa laajennettiin koskemaan myös liiketilojen pihan liittymät ja Kaukajärventien reunalla sijaitseva koivurivi ja suunnitelma lisättiin nähtäville menevään kaavamateriaaliin.

6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

6.1 Maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoiminnoille

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019.

Maakuntakaavassa 2040 alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja se kuuluu kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeseen.

6.2 Yleiskaavassa alue on asumisen aluetta

Kantakaupungin yleiskaava 2040 tuli voimaan 20.1.2020 annetulla kuulutuksella. Kantakaupungin yleiskaavassa 2040 alue on osoitettu asumisen alueeksi, joka sivuaa ohjeellisen keskuspuistoverkoston kehittämistarvealuetta. Alueen reunaa sivuaa ohjeellinen virkistysyhteyserkintä (kartat 1 ja 2). Alueella on myös melu- ja ilmanlaatuselvitysten harkintatarve ja se kuuluu Viinikanojan valuma-alueeseen ja uuden lämpökeskuksen laajaan tarvealueeseen (kartta 4).

Vireillä olevassa Kantakaupungin vaiheyleiskaavassa - valtuustokausi 2017–2021 kyseinen alue on osoitettu ohjeelliselle keskuspuistoverkoston kehittämistarvealueelle ja se sijaitsee pyöräliikenteen seudullisen pääreitillä varrella. Alueen reunassa kulkee ohjeellinen virkistysreitityhteys. Alue on melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alue.

6.3 Asemakaavassa tontti on liikerakennusten korttelialuetta

Suunnittelualueella on voimassa 18.6.1981 vahvistettu asemakaava nro 5596. Siinä tontti 4620-1 on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi AL-1

ja tontilta on varattava yksi autopaikka kerrosalan 50 m² kohti.
Tonttitehokkuus e=0,3. Osia tontista on määrätty istutettavaksi.

6.4 Kaupungin strategiat

Kaupungin strategiat ovat kuvauksia painotuksista ja tavoitteista. Ne sisältävät keskeiset viestit Tampereen kehittämiseksi ja ovat perusta kaupungin johtamiselle. Kaavaehdotus noudattaa ylempien kaavatasojen lisäksi Tampereen strategiaa 2030, Kestävä Tampere 2030-ohjelmaa ja Pormestariohjelmaa 2021-25 mahdollistamalla uusia asuntoja ja tiivistämällä kaupunkirakennetta joukkoliikennevyöhykkeellä ja virkistysalueen läheisyydessä (hiilineutraalisuustavoite, yhdenvertaisuus, hyvinvointi), parantamalla kestävä liikunnan mahdollisuuksia (uusi jalkakäytävä, huoltoliikenteen suunnittelu), monipuolistamalla asuntokantaa alueellisesti (eri elämäntilanteet ja yhdenvertaisuuden huomioiva asuntotuotanto), edistämällä lähipalvelujen pysyvyyttä alueella (uudet asukkaat, toimivat tilat ja liikenne) ja parantamalla hulevesien käsittelyä kaavoitettavan tontin osalta (uudet kaavamääräykset: viivytyks ja imeyttäminen).

6.5 Tonttijako

Tontilla on voimassa 21.9.1981 hyväksytty tonttijako nro 5205. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 29.1.1982.

6.6 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu vuonna 2021.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaava, hakijan teettämä viitesuunnitelma. Kaavasta on laadittu myös havainnekuva ja hulevesisuunnitelma.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

MRL 91b §:n tarkoittama maankäyttösopimus laaditaan ennen asemakaavaehdotuksen hyväksymiskäsittelyä.

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma 31.5.2021
- Asemakaavakartta 24.1.2022
- Asemakaavan seurantalomake 28.1.2022
- Kaupungin vastine muistutuksiin ja lausuntoihin 24.1.2022

8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Havainnekuva 24.1.2022
- Viitesuunnitelma, BST-Arkkitehdit Oy 13.1.2022
- Liiketilojen alustava suunnitelma, BST-Arkkitehdit, 26.11.2021
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma, Ramboll Oy 17.5.2021
- Liikennemeluselvitys, A-Insinöörit Oy 18.5.2021
- Kaukaniemenkadun tarkastelu, Tampereen kaupunki 25.05.2021
- Aloitus- ja valmisteluvaiheen palaute- ja vastineraportti 31.5.2021

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	837 Tampere	Täyttämispvm	14.04.2022
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos nro 8724, Vehmainen 4620-1	Ehdotuspvm	29.06.2021
Hyväksymispvm	11.04.2022	Vireilletulosta ilm. pvm	10.05.2018
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Kunnan kaavatunnus	837-8724
Hyväksymispykälä	59		
Generoitu kaavatunnus	837V110422A59		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5676	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,1263	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,5676

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5676	100,0	8680	1,53	0,0000	6977
A yhteensä	0,4244	74,8	7500	1,77	-0,1432	5797
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1432	25,2	1180	0,82	0,1432	1180
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1264	22,3	1180	0,1264	1180

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5676	100,0	8680	1,53	0,0000	6977
A yhteensä	0,4244	74,8	7500	1,77	-0,1432	5797
AL-1					-0,5676	-1703
AK	0,4244	100,0	7500	1,77	0,4244	7500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1432	25,2	1180	0,82	0,1432	1180
Kadut	0,0163	11,4			0,0163	
LPA	0,1269	88,6	1180	0,93	0,1269	1180
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1264	22,3	1180	0,1264	1180
ma/a	0,1105	87,4	1180	0,1105	1180
ma-6	0,0159	12,6	0	0,0159	0