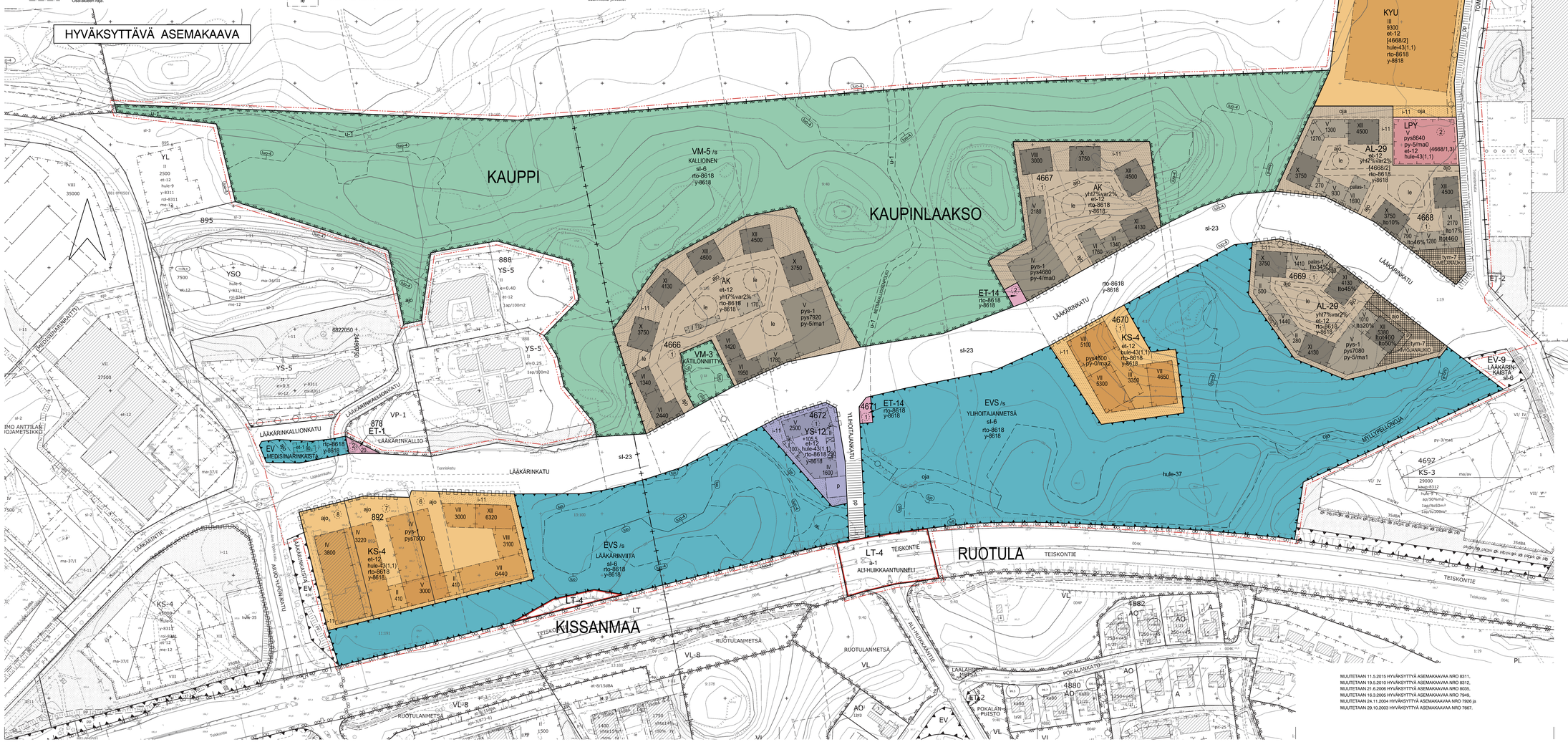
HYVÄKSYTTÄVÄ ASEMAKAAVA



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- AK — Asuinkerrostalojen korttelialue.
- AL-29 — Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jonka kokonaiskerrosalasta saadaan enintään prosenttiluvun osoittama määrä käytöstä liike- ja toimistotiloiksi sekä julkisten palvelujen tiloiksi. Tontin piha on tehtävä yhtenäiseksi korttelipihan kanssa ilman tonttien välisiä aitauksia. Tontille on varattava leikkin ja oleskelun sovelluksia alueita vähintään 10 m2 asuintokemosaan 100 m2 kohti. Tontille on varattava autopaikkoja merkinnän osoittama määrä. Tontille varattavat leikki-, oleskelu- ja paikoitusalueet saadaan osoittaa yhteisäeksi rakennettavalta korttelipihalta.
- YS-12 — Sosiaalitoinra ja terveydenhuolloa palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa pienaurotoja erityisryhmien käyttöön.
- KS-4 — Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla sallitaan tutkimus- ja opetustilojen sekä terveydenhuolloa ja sairaalatoimintaa palvelevien tuotantotilojen rakentaminen. Korttelialueelle ei saa sijoittaa taitosta, joka aiheuttaa melua, tärinää, ilman päaanturmista tai muuta häiriötä.
- KYU — Liike- ja toimistorakennusten sekä kulttuuri- ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
- VM-3 — Suojametsä.
- VM-5 — Suojametsä, joka havaintojen perusteella on varattu liito-oravan elinympäristöä varten. Metsää on hoidettava liito-oravaa suosivilla tavalla. Alueen puusto pitää säästyttä ja jättää tavanomaisten metsänhoidollisten toimenpiteiden ulkopuolelle.
- LT-4 — Maantien alue.
- LPY — Yleisten pysäkointilaitosten korttelialue.
- ET-1 — Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.
- ET-14 — Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue, jolle saa rakentaa kerrosalallaan enintään 30 m2:n suuruisen muuntamon. Muuntamo täytyy sovittaa paikkaan ja toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkealaatuisesti.
- EV — Suojaviheralue.
- EVS — Suojaviheralue, jolla sijaitsee luonnonmonimuotoisuuden kannalta arvokas ekologinen yhteys.
- /s — Alue, jolla ympäristö säilytetään.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Kaupungin- tai kunnanosan raja.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
- Pokkiviiva osoittaa rajan sen puolen johon merkintä kohdistuu.
- KAUPPI — Kaupunginosan nimi.
- 4666 — Korttelin numero.
- 1 — Ohjeellisen tontin numero.
- MEDISIINARINKAI — Kadun, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 3750 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- lto17% — Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää liike- ja toimistotiloja varten.
- yht7%var2% — Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia asumisen kerrosalasta tulee vähintään toteuttaa asukkaiden yhteis- ja vapaa-ajantiloina sekä asuintiloista erillisinä varastotiloina.
- ltot460 — Aleviivatty merkintä osoittaa, kuinka paljon tontilla sallitusta kerrosalasta on rakennusalilla vähintään käytettävä liike-, toimisto- tai työtiloina.
- pys4600 — Pysäköintilaitoksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- II — Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- +105.5 — Maanpinnan likimääräinen korkeuasema.
- oja — Rakennusalla.
- palas-1 — Rakennusalla, jolle saa sijoittaa palvelusasumista.
- et-12 — Yhdyskuntateknisten laitosten rakennusalla.
- et-12 — Tontille on varattava sähköjakelun kannalta tarkoituksenmukaisen paikkaan tilä 30 m2:n suuruisen muuntamon rakentamista varten. Muuntamo voi sijaita rakennuksessa tai erillisenä rakennuksena rakennusalilla tai sen ulkopuolella.
- pys-1 — py-1/ma2 — Rakennusalian osa, jolle saa sijoittaa ainoastaan pysäköintilaitoksen.
- [4668/1] — Merkintä osoittaa rakennusalilla sallittavien maanpäällisten ja maanalaisten pysäköintitaajien enimmäismäärän.
- [4668/2] — Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- hule-37 — Rakennuksen jätettävä kulkuaukko.
- hule-43(1,1) — Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
- le — Istutettava alueen osa. Alueella on säilytettävä olemassa olevaa puustoa mahdollisuuksien mukaan ja sitä on täydennettävä uusilla istutuksilla ympäristöön soveltuvalla tavalla.
- i-11 — Katu.
- tym-7 — Ohjeellinen aukiomainen alueen osa, joka on toteutettava korkealaatuisesti ja ympäristöön sovitaaen.
- ajo — Ajoyhteys.
- ajo — Ohjeellinen ajoyhteys.
- jk — Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.
- u-1 — Ohjeellinen ulkoilureitti.
- pp — Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
- p — Pysäkoimispaikka.
- Maanalainen johto.
- Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
- oja — Ojaa varten varattu alueen osa.
- a-1 — Alueen osa, jolle saadaan rakentaa kadun tai liikennealueen alittava jalankulku- ja polkupyöratie.
- Ajoneuvolittyminen likimääräinen sijainti.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoyhteyttä.
- Suluissa olevat numerot osoittavat ne korttelit tai korttelin osat, joiden autopaikkoja alueelle saadaan sijoittaa.
- Hakasuluissa olevat numerot osoittavat sen korttelin tai korttelin osan, jolta autopaikat saadaan osoittaa.
- Ohjeellinen alueelliselle hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jonka kautta johdetaan korttelien hulevesiä ja vivyttetään katualueiden hulevesiä luonnonmukaisissa painanteissa. Alueelle ei saa rakentaa hulevesisäiliöä. Olevan puuston säilymiseen on kiinnitettävä huomiota.
- Vettäläpäisemättömillä pinnoilla muodostuvia hulevesiä tulee vivyttää alueella siten, että vivytysrakenteiden mitoituksäkvuoden tulee olla sulussa mainittu kuutiometrimäärä jokaisita sataa vettäläpäisemättömiä pintanelimetriä kohden. Täyttyneiden vivytysrakenteiden tyhjennemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tunta sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Pysäköinti

Autopaikkojen määrät:

AK- ja AL -korttelialueet
- asuinkerrostalo — 1 ap / 100 kem²
- opiskelijaasuminen — 1 ap / 250 kem²
- tehostetu palvelusasuminen — 1 ap / 500 kem²
- palvelusasuminen — 1 ap / 800 kem²
- kaupungin oma vuokratuotanto, ARA-vuokratuotanto, senioriasuminen — 1 ap / 140 kem²
- toimistotilat — 1 ap / 80 kem²
- liiketilat alle 2000 kem² 1 ap / 80 kem² ja yli 2000 kem² 1 ap / 60 kem²

KS-4 -korttelialueet
- liike-, toimisto-, tutkimus-, opetus- ja tuotantotilat 1 ap /100 kem²

YS-12 -korttelialueet
- palvelusasunnot — 1 ap / 250 kem²

KYU -korttelialueet
- liike-, kulttuuri- ja urheilutoimintaa palvelevat tilat, 1ap/ 225 kem² tonttille ja pysäköintilaitokseen yhteensä

Polkupyöräpaikkojen määrät:

Polkupyöräpaikoista tulee sijoittaa vähintään neljäsosa katettuun ja lukittuun tilaan.
- asuinkerrostalot 1 pp / 40 kem²
- opiskelija-asuminen 1 pp / 30 kem²
- toimistotilat 1 pp / 100 kem²
- liikatilat alle 2000 kem² 1 pp / 100 kem² ja yli 2000 kem² 1 pp / 150 kem²
- ympärivuorokautinen palvelusasuminen ja yhteisöllinen palvelusasuminen 0,25 pp työntekijä kohden
- kaupungin oma vuokratuotanto ja ARA vuokratuotanto (Valtion korkotukikohde) sekä senioriasuminen 1 pp / 35 kem²
- KS-4 ja KYU korttelialueet 1 pp/ 5 yhtä aikaa työssä olevaa kohti
- KYU korttelissa 1 pp/14 kävijää kohden

Toteutettava autopaikkamäärä voi olla pysäköintinormia 20 % alempi, mikäli hankkeessa toteutetaan keskitetty rakenteellinen pysäköintiä sekä vuorottaisjyvsäköintiä ja/tai paikkojen nimeämättömyys. Mikäli hanke liittyy yhteiskäyttöautojärjestelmään, voidaan autopaikkavelvoitetta vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautoa kohden, yhteensä kuitenkin enintään 10% normista. Vähennyksen kokonaismäärä on enintään 30% pysäköintinormista. Pihakannen alaiseen pysäköintitilaan saa sijoittaa asemakaavan vaatimia korttelien kaikkien tonttien maanalaisia ajoyhteyksiä sekä pysäköintiä tonttirajosta riippumatta. Korttelialueilla kulkevan ajotien varrelle ei saa sijoittaa muita kuin korttelialueen huoltoa ja liikuntaesteisten lyhytaikaista pysäköintiä palvelevia autopaikkoja. Asuinkerrostaloissa vähintään 25 % polkupyöräpaikoista on osoitettava katettuun ja lukittavaan tilaan. Vähintään puolet asemakaavan vaatimista polkupyöräpaikoista on sijoitettava maantasokerrokseen. Pyöräsuojatilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Rakentamistapa

Asuinrakennusten julkisivujen tulee olla rapattuja, tiili-, metalli-, kivilaines- ja puupintaisia. Asuinrakennukset tulee tehdä pulpetti- tai harjakattoisina. Ilmanvaihtorakennuksiset ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa yhtenäisen vesikaton alapuolelle.

Asuksiden käyttöön tulee rakentaa riittävän varasto- ja huoltotilojen lisäksi talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila.
Pysäköintilaitosrakennukset, taksurakennukset, katokset, vajat ja piharakennelmat on toteuttava viherkattoisina.
Korttelinosien ulkoreunoille maantasojen asuntojen terassijohat ja yhteisphat on rajattava vihermauren puolella.
Sisäpihojen tulee olla yhteiskäyttöisiä tiloja, eikä eri tonttiehin kuuluvia alueita saa erottaa toisistaan raja-aidoin.
Parvekkeiden on sijaittava rakennusalalla.
Tontin osa rakennusalueen rajan ja katualueen tai aukion välissä tulee rakentaa samaan korko- ja lastutaseon kiä reunustavan katualueen tai aukion osan kanssa. Alueet, joita ei ole merkitty istutettavik tulee toimia osana jalankulkualuetta.
Ennen rakennuslavan hakemista on laadittava tontinkäyttösuunnitelma, jossa esitetään asemakaavan ja rakentamistapaohjeen mukaan suunnitellut rakaiut, erityisesti julkisoinn ja alueiden rakentamistapa, materiaalit ja lasku sekä yhteisorvuus ympäristöön. Tontinkäyttösuunnitelmat hyväksytään rakentamishankkeen rakennuslavan alkutusneuvottelussa.

Piha-alueet ja hulevedet, asumisen korttelialueet

Rakennuslupaan liitettävällä suunnitelmalla on osoitettava, että korttelialueella täyttöy Tampeeren vihenkortinen asuinalueille määrätty levolatao.
Piha-alueelle sijoittuvien tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Niillä tonteilla, joiden piha-alueet rajautuvat toisiinsa, leikki- ja oleskelualueet on rakennettava tonttien yhteiksiksi. Pihat on jäsennettävä pintamateriaalein, istutuksin, kalustein ja valaistuksen avulla vihtyisiksi leikki- ja ulko-oleskelutiloiksi.
Korttelialueen liittyminen ympäröivään vihen- ja suojavihereakeeseen on toteutettava arvokasta puustoa vaurioittamatta. Maastoon tehtävä asuinrakennuksen ja leikkualueet on tehtävä korttalin puolella. Asuntokorttelialueet on tehtävä esteettömiksi korkeustasoilltaan.
Piha-alueisia on esitettävä yhtenäisen pihasuunnitelma rakennuvalupaprosessin yhteydessä tontinkäyttösuunnitelmassa. Pihasuunnitelmien tulle olla asemakaavan liitteenä oleven korttelipihojen suunnitelmien periaatteiden mukaisia.

Pihakansirakenteiden kantavuutta ja korkeustasoja määritettäessä tulee huomioida pelastustajoneuvon paino ja kannen liittyminen maastoon sekä hulevesien vivyttäminen, johtaminen ja imeytäminen ympäristöön.

Tontilla on vivytettävä hulevesiä viherkerroinlaskelman mukaisesti. Vivytystilavuuden tulee tyhjentyä 3-12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja pienistämässä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Hulevesiä ei saa johtaa suoraan viitasarmmakoden suojelualueelle (luo -merkintä). Piha-alueille tulee sijoittaa taidetta veistoksina, reliefeinä, julkisivumuraaleina, aitarakennelmina, käyttösäiseinämiinä, yms. ympäristötäiaisteteoksina.

Maaperä

Kallioperän muotaliuskeaalueilla ja happamien sulfidimaiden alueilla tulee rakentamisessa rakennuslavan yhteydessä selvittää happamuuttita sitoevan maa-ainesten esiintyminen sekä huomioida rakentamisen akaiset ja rakentamisen jälkeen tarvittavat varotoimenpiteet.

Pysäköintilaikeiden hulevedet on käsiteltävä biosuodattamalla. Korttelieiden 4666, 4667, 4668 ja 4669 ohjeellisen ajoyhteyden (ajo) alueuenosalle saa sijoittaa korttelieiden tonttieja palvelevan kukluyhteyden.

Melun, tärinän ja runkomelun torjunta

Jos asunnon ulkoseinädn kohdistuvan melun päivädajan keskiäänitaso on 65 dB - 70 dB, tulee asuntojen avautua myös hiljaiseille puolelle (alle 55 dB).

Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että asuintiloille, parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot alittuvat. Vaiheittain rakennettaessa tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden, parvekkeiden ja terassien meluosuojauksen toteutuminen vaatimusten mukaiseksi tärvittäessä täapäisiä meluntorjuntarakenteita hyödyntäen.

Julkisivuille, joissa melutason ohjearvotaso ylittyvät, parvekkeet ja asuntoterassit tulee varustaa parvekelasituksella. Parvekelasituksen läävnesistävyys tulee mitoittaa siten, että parvekkeille ei ylitetä 55 dB (LAeq 7-22) ja 45 dB (LAeq 22-7) melutasoja.

Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava, että rakennusten sisätiloissa saavutetaan tarkoituksenmukaiset tärinän osalta tilojen käyttötarkoituksen edellyttämät oksutrteet.

Runkomelun ja tärinän hallintasuunnitelmassa tulee huomioida asemakaavan yhteydessä laadittu runkomelu- ja tärinäselvitys.

Raitiotie tulee suunnitella siten, ettei raitiotiikenteen aiheuttama tärinä tai runkomelu ylitä taivoiteissa ympäristövaikutusten arvioimisavoja rakennusten sisätiloissa.

Kallioalueilla tulee varautua perustusrakenteissa runkomelun vaimennusradkasiuihin korttelialueiden puolella.

Kaupan suuryksikkö

Kaupan suurykksikköä ei saa alueelle sijoittaa.

TAMPERE

ASEMAKAAVA

Kaupunginosa:	KAUPINLAAKSO (029)		
Korttteli nro:	4666 - 4672		

Katu-, virkistys- ja erityisalaetta.
Kaupunginosan rajaa.

ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaupunginosa:	KAUPPI (132)	Kaupunginosa:	RUOTULA (004)
Korttteli nro:	878, 892 - 894, 895 / 4, 4698 ja 4699	Liikennealuetta.	

Katu-, virkistys- ja erityisalaetta.
Kaupunginosan rajaa.

ASEMAKAAVALLA JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU

Kaupunginosa:	KAUPPI (132)	Kaupunginosa:	KAUPINLAAKSO (029)
Korttteli nro:	878, 892	Korttteli nro:	4666 - 4672
Katu-, virkistys- ja erityisalaetta. Kaupunginosan rajaa.		Katu-, virkistys- ja erityisalaetta. Kaupunginosan rajaa.	
Kaupunginosa:	KISSANMAA (133)	Kaupunginosa:	RUOTULA (004)
Liikennealuetta. Kaupunginosan rajaa.		Liikennealuetta. Kaupunginosan rajaa.	

TÄHÄN ASEMAKAAVAKARTTAAN LIITTYY ASEMAKAAVAN SELOSTUS, RAKENTAMISTAPAOHJE, HAVAINNEKUVA JA PÖDETTÄVÄ ASEMAKAAVA.
TÄMÄN ASEMAKAAVAN ALUEELLA TONTTUJAKO LAADITAAN SITOVANA JA ERILLISENÄ.

1:1000 — 0 10 20 30 40 50 100 150

KAUPUNKIYMPÄRISTÖN PALVELUALUE / PAIKKATIETO Asemakaavaehdotus perustuu pohjakartaan, joka täyttää Maankäyttö- ja rakennuslain 54 § ks vaatimukset.	Antti Alaruotu Antti Alaruotu 19.4.2023 kaupungingeodeetti
Tasokoordinaatti- / korkeusjärjestelmä ETRS-GK24 / N2000	
KAUPUNKIYMPÄRISTÖN SUUNNITTELU / ASEMAKAAVOTUS	
Suunnittelija VESA KINTTULA Piirtäjä EH Pvm. 24.4.2023 2.9.2024 Tark. 25.3.2024, 2.9.2024 25.3.2024	2.9.2024 Elina Karppinen asemakaavapäällikkö
Asemakaavakartta nro **8618**	KV hyv. 21.10.2024

MUUTETAAN 11.5.2015 HYVÄKSYTTYÄ ASEMAKAAVAA NRO 8311,
MUUTETAAN 19.5.2010 HYVÄKSYTTYÄ ASEMAKAAVAA NRO 8312,
MUUTETAAN 21.6.2006 HYVÄKSYTTYÄ ASEMAKAAVAA NRO 8035,
MUUTETAAN 16.3.2005 HYVÄKSYTTYÄ ASEMAKAAVAA NRO 7949,
MUUTETAAN 24.11.2004 HYVÄKSYTTYÄ ASEMAKAAVAA NRO 7926 ja
MUUTETAAN 29.10.2003 HYVÄKSYTTYÄ ASEMAKAAVAA NRO 7667.