

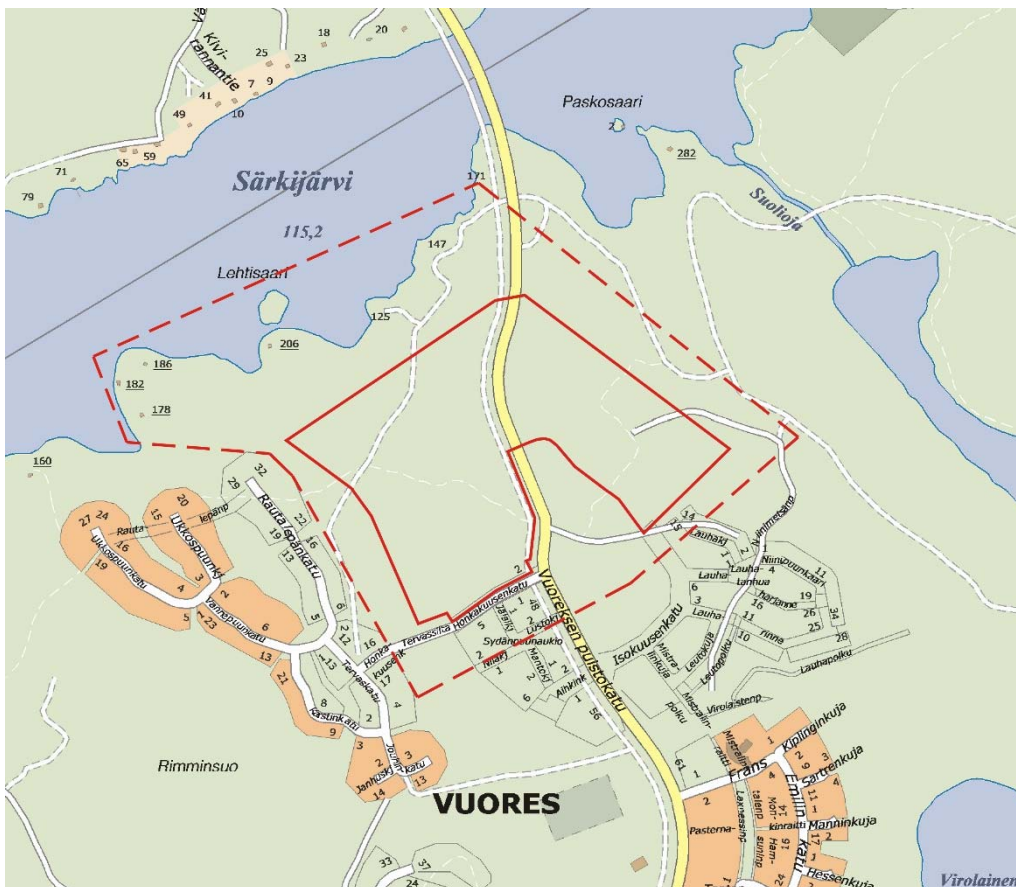


VUORES

ISOKUUSI III, ISOKUUSEN POHJOISOSAN KORTTELIT ASEMAKAAVA NRO 8639

Diaarinumero: TRE:2398/10.02.01/2016

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS



VUORES, ISOKUUSI III, ISOKUUSEN POHJOISOSAN KORTTELIT ASEMAKAAVA NRO 8639

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 3.10.2016 päivättyä ja 14.11.2016 sekä 20.11.2017 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8639. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

TIIVISTELMÄ

Kaava-alueen sijainti ja luonne

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

Noin 20 ha laajuinen suunnittelualue on Tampereen kaupungin omistuksessa olevaa pääosin rakentamatonta kuusivaltaista sekametsää. Alueen pohjoisosa on alavaa, itä- ja eteläosat kaakkois-luoteissuuntaista harjannetta.

Asemakaavan tavoitteet

Maakuntakaavassa 2040 Isokuusi III:n alue on osoitettu yhdyskuntarakenteeltaan tiiviiksi tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään tukeutuvaksi alueeksi.

Kaavoitusohjelmaan vuosille 2016–2018 on Isokuusi III:n tavoitteeksi merkitty 28 000 k-m² ja 80 pientaloasuntoa.

Asemakaavan tavoitteiksi on kirjattu:

- viihtyisä pikkukaupunkimainen asuinpainotteinen alue luonnon helmassa
- kattavat luontoyhteydet
- monipuoliset asuinrakennus- ja asuntotyypit
- rakentamisen sovittaminen monimuotoiseen maastoon
- mahdollisimman monipuoliset palvelut saavutettavissa kävellessä
- pienten lasten yksikkö (koostuen päiväkodista, esi- ja alkuopetuksen tiloista sekä avoimen varhaiskasvatuksen kerhotiloista) sekä monikäyttötila
- päivittäistavarakauppa
- puurakentamisen edistämisen yhteistyösopimuksen (Tampereen kaupunki, TTY, TAMK, TEM, METLA) huomioiminen
- hulevesien laadullinen ja määrällinen hallinta
- osa-alueiden tehokkuuksien ja rakennustyyppien alustava optimoiminen kaukolämpöverkon ja muiden teknisten verkostojen näkökulmasta

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 28.4.–19.5.2016 väliseksi ajaksi sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 4 viranomaiskommenttia sekä 3 mielipidettä.

Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheessa tilattiin selvitykset alueen lepakkotilanteesta, rakennettavuudesta ja kiviaineksen laadusta. Lisäksi käynnistettiin suunnittelu hulevesien ja liikennemelun hallinnasta sekä katualueista ja kunnallistekniikasta ja käytiin neuvotteluja mm. ympäristönsuojelun kanssa. Valmisteluvaiheen suunnitelmia tarkasteltiin ja kehitettiin palautteessa esitetyt asiat huomioiden.

Valmisteluvaiheen aineisto asetettiin nähtäville 6.10–27.10.2016 mielipiteiden jättämistä varten. Nähtävilläolosta tiedotettiin kuulutuksella 6.10.2016.

Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 6.10–27.10.2016 väliseksi ajaksi ja lähetettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistettiin mm. nimen ja suunnittelijoiden yhteystietojen osalta.

Ehdotusvaihe

Valmisteluvaiheen aineistosta jätettiin 2 mielipidettä ja 4 lausuntoa. Palautteesta tehtiin yhteenveto ja laadittiin vastineet.

Valmisteluvaiheessa saadun palautteen mukaisesti kaavaan kortteli-alueet tarkasteltiin alueen rakennustehokkuuden parantamiseksi. Palautteen mukaisesti kaavaan myös lisättiin määräys Vuoreksen puistokadun varren kortteleihin rakennettavien asuntojen mahdollisuudesta tuuletukseen rakennuksen hiljaiselle puolelle sekä ulko-oleskelualueiden meluntorjunnan toteuttamisesta rakennusmassoin. Kortteli-alueiden kerrosluvut tarkasteltiin tonttikohtaisesti rakennusratkaisujen rinteisiin sovittamisen varmistamiseksi. Tonttien ja virkistysalueiden rajauksesta määrättiin rinnetonteilla muurein, jotta rakentaminen ei leviä tontin ulkopuolelle. Lisäksi määrättiin rakentamisaikaisen hulevesienhallintasuunnitelman esittämisestä asianosaiselle viranomaiselle.

Ehdotusvaiheessa viimeisteltiin alueen melu- ja hulevesiselvitykset ja tarkennettiin katu- ja kunnallistekniset suunnitelmat yleissuunnitelmatasoisiksi. Kaava-asiakirjat tarkistettiin asemakaavaehdotukseksi.

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi asemakaavaehdotuksen asetettavaksi yleisesti nähtäville ajalle 1.12.2016–2.1.2017.

Nähtävilläoloaikana asemakaavaehdotuksesta jätettiin yksi muistutus. Muistutuksessa vaadittiin Särkijärven rannalla sijaitseville Mesukylän tiloille 8:65, 8:66, 8:67, 8:68 ja 8:104 johtava tien tietoitumisen loppuun saattamista ennen asemakaavan 8639 hyväksymistä.

Yksityistietoimitus on merkitty kiinteistörekisteriin 10.5.2017 ja ranta-kiinteistöille perustettu tieoikeudet. Muistutus ei vaikuttanut asemakaavaan.

Nähtävilläoloajan jälkeen saapui kaksi muistutusta, joissa kritisoitiin kiviaitojen rakentamista puukaupunginosaan ja ristikkoikkunoiden kieltämistä rakentamistapaohjeessa. Rakentamistapaohjetta tarkennettiin ikkunoiden osalta.

Asemakaavaehdotukseen tehtiin tarkistus Konkelonkadun päähän, josta poistettiin itäisempi slep-määräyksen alainen alue ulkoilureitin linjauksen tarkemman tarkastelun seurauksena.

30.12.2016 valmistuneessa Vuoreksen puistokadun raitiotien tilavarauksen ja maankäyttötarkastelujen aluevaraussuunnitelmassa oli todettu raitiotiepysäkin Isokuusentanhuan kohdalla tarvitsevan suuremman tilavarauksen. Tilavaraus huomioitiin asemakaavassa tarkistamalla korttelin 7745 rajausta.

Isokuusen keskustan asuinkerrostalojen korttelialueet muutettiin asuinkerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueiksi, kun kortteleihin suunniteltiin tarkempi tonttijako Kiinteistötoimen pyynnöstä. Samalla tarkistettiin korttelien rakennusalat, kerrosluvut ja rakennusoikeudet tonteille. Vuoreksen Puistokadun varren korttelialueiden kulmiin määriteltiin korkeusasema, jonka tasolle rakennuksen julkisivun yläreuna on vähintään rakennettava. Lisäksi Vuoreksen Puistokadun päätteeksi muodostuvan rakennuksen julkisivu merkittiin kaupunkikuvan kannalta merkittävä julkisivuksi.

Putkikeräyksen verkostojen tarkennuttua tarkistettiin julkisten lähipalvelurakennusten korttelia ja rakennusala suuremmaksi.

Lisäksi Sydänpuuntanhualla tarkennettiin aluetta, jolla tonttiajo on sallittua ja nimettiin Mahlatiehye, Pihkatiehye ja Lauhapolku.

Sydänpuunkadun varren ET-korttelialuetta laajennettiin siten, että sille mahtuu paitsi muuntamo myös tietoverkon aluejakamo.

Hallinharjanteen varren ET-korttelialuetta laajennettiin siten, että siihen mahtuu muuntamon lisäksi myös puhelinmasto ja laitesuoja.

Asemakaavan yleismääräystä ja rakentamistapaohjetta tarkistettiin muuttuneiden korttelialueiden osalta.

Hyväksymisvaihe

Tarkistukset ovat kokonaisuudessa vähäisiä eivätkä edellytä asemakaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville.

Tarkistettu asemakaavaehdotus esitetään kaupunginhallituksen ja valtuuston hyväksyttäväksi.

Asemakaava

Asemakaavalla mahdollistetaan Isokuusen keskusaution, pienten lasten yksikön, keskustakorttelien sekä keskustan laiduille sijoittuvien pientalovaltaisten alueiden rakentaminen. Alue muodostaa ra-

kennetun, porttimaisen saapumisen Vuorekseen pohjoisen suunnalta Särkijärven sillan jälkeen. Keskusaukion yhteyteen mahdollistetaan päivittäistavarakaupan ja pienempien liike-, toimisto- ja työtilojen sijoittuminen.

Korttelialueiden itä- ja luoteispuoleiset luontoarvoja sisältävät metsäalueet säilytetään osana Suolijärven ja Rautalepänrannan metsäaluetta ja lehmusmetsiköt määritellään suojelumerkinnöin. Tervaslammipuisto täydentyy kaavan myötä ja tulee tarjoamaan asukkaille mm. pelikentän ja leikkialueita. Virkistysreitistö kytkeytyy Vuoreksen muuhun reittiverkostoon.

Puurakentamisen edistämisen- hankkeen tavoitteita huomioidaan kaava-alueella julkisivu- ja runkomateriaalia ohjaavin määräyksin.

Kaava-alueen rakentamisen ympäristövaikutusten rajoittamiseksi, kaavamääräyksissä määritellään tonttikohtaiset hulevesien viivytysvaatimukset ja osoitetaan yleisille alueille hulevesien viivytykselle riittävät alueet. Lisäksi edellytetään rakentamisaikaisten hulevesien hallinnasta riittäviä suunnitelmia ja maanrakennukseen käytettävän kiviaineksen arseeni- ja rikkihaittoisuuden selvittämistä ennen kiviaineksen käyttöä.

Rakennusoikeus

Asemakaava-alueelle osoitetaan rakennusoikeutta 46 980 k-m².

Uusien omakotitonttien lukumäärä

Asemakaava-alueelle muodostetaan 84 omakotitalotonttia.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman. Kaavan mahdollistama uuden asuinalueen ja palvelujen rakentuminen tulee ajoittumaan todennäköisesti 2020-luvun vaihteeseen.

KAAVASELOSTUKSEN SISÄLTÖ

TIIVISTELMÄ	2
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI JA LUONNE	2
ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	2
ASEMAKAAVAPROSESSIN VAIHEET	3
ASEMAKAAVA	4
RAKENNUSOIKEUS	5
UUSIEN OMAKOTITONTTIENTEN LUKUMÄÄRÄ	5
ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	5
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	7
1.1 TUNNISTETIEDOT	7
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	7
1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	7
1.4 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	7
1.5 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA	8
2. LÄHTÖKOHDAT	9
2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	9
2.1.1 ALUEEN YLEISKUVAUS	9
2.1.2 LUONNONYMPÄRISTÖ	10
2.1.3 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ	11
2.1.4 MAANOMISTUS	13
2.2 SUUNNITTELUTILANNE	14
2.2.1 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET	14
2.2.2 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET	18
3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	18
3.1 ASEMAKAAVAN TARVE JA KÄYNNISTÄMINEN	18
3.2 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS	19
3.2.1 OSALLISET	19
3.2.2 VIREILLETULO	19
3.2.3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT	19
3.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	22
3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN KEHITYSPROSESSI	23
3.4.1 ALUSTAVIEN VAIHTOEHTOJEN KUVAUS	23
3.4.2 JATKOKEHITELTYJEN LUONNOSTEN KUVAUS	23
3.4.3 ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN VALMISTELUN KUVAUS	24
3.4.4 ASEMAKAAVAN TEKNISET TARKISTUKSET	25
4. ASEMAKAAVAN KUVAUS	26
4.1 KAAVAN RAKENNE	26
4.1.1 MITOITUS	26
4.1.2 PALVELUT	27
4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	27
4.3 ALUEVARAUKSET	29
4.3.1 KORTTELIALUEET	29
4.3.2 MUUT ALUEET	33
4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	34
4.4.1 VAIKUTUKSET IHMISTEN ELINOLOIHIN JA ELINYMPÄRISTÖÖN;	34
4.4.2 VAIKUTUKSET MAA- JA KALLIOPERÄÄN, VETEEN, ILMAAN JA ILMASTOON;	34
4.4.3 VAIKUTUKSET KASVI- JA ELÄINLAJEIHIN, LUONNON MONIMUOTOISUUTEEN JA LUONNONVAROIHIN;	35
4.4.4 VAIKUTUKSET ALUE- JA YHDYSKUNTARAKENTEeseen, YHDYSKUNTA- JA ENERGIATALOUTEEN SEKÄ	
LIIKENTEeseen	36
4.4.5 VAIKUTUKSET KAUPUNKIKUVAAN, MAISEMAAN, KULTTUURIPERINTÖÖN JA RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN	37
4.5 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	38
4.6 NIMISTÖ	38
5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	38
5.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	38
5.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	38
5.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA	38

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin asemakaavattoittamattomia osia Hallilan kylän (581) tiloista Rehu 4:12, Anttienmaa 4:15, Halli 3:29, Hallinmetsä 3:33 ja Messukylän kylän (585) tiloista Hallintaka 1:53, Muotiala 10:32 ja Pirttisuo 21:0 sekä Vuoreksen kaupunginosan Vuoreksen puistokadun liikennealuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Tampereen kaupungin Vuoreksen kaupunginosan korttelit nro 7729–7746 sekä virkistys-, puisto- ja katualuetta.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristö, Maankäytön suunnittelu kaavoitusarkkitehti Minna Kiviluoto, kaavoitusarkkitehti Anna-Leena Toivonen ja kaavoitusarkkitehti Sari Pietilä

Diaarinumero:

TRE:2398/10.02.01/2016 pvm. 5.4.2016

Vireilletulo: 28.4.2016

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Särkijärven eteläpuolella, noin seitsemän kilometriä Tampereen ydinkeskustasta etelään. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 20 ha. Suunnittelualue sisältää Isokuusen yleissuunnitelman pohjoiset korttelialueet ja Vuoreksen puistokatua. Alue on Tampereen kaupungin omistuksessa.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Vuores, Isokuusi III, asemakaavan laatiminen ja asemakaavamuu-
tos, Isokuusen pohjoisosan korttelit, asemakaava numero 8639.

Kaavoitusohjelmaan vuosille 2016–2018 on Isokuusi III:n tavoitteeksi merkitty 28 000 k-m² ja 80 pientaloasuntoa.

Kaava-alueelle on tavoitteena osoittaa myös Isokuusen keskustan toimintoja: päivittäistavarakauppa, pienempiä liike-, toimisto ja työtiloja asuinkerrostalojen yhteyteen sekä pienten lasten yksikkö (koostuen päiväkodista, esi- ja alkuopetuksen tiloista sekä avoimen varhaiskasvatuksen kerhotiloista)

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 28.4.2016, tark. 3.10.2016
- Asemakaavakartta ja poistuva asemakaava 3.10.2016, tark. 14.11.2016, 20.11.2017
- Asemakaavan seurantalomake
- Havainnepiirros 3.10.2016, tark. 14.11.2016, 20.11.2017
- Rakentamistapaohje 3.10.2016, tark. 14.11.2016, 20.11.2017
- Aloituvaiheen palautekooste 30.05.2016, tark. 3.10.2016

- Valmisteluvaiheen palautekooste 22.11.2016
- Vastineluettelo 14.11.2016
- Ehdotusvaiheen palautekooste 10.2.2017
- Isokuusi III asemakaavan ehdotusvaiheen hulevesisuunnitelma (FCG 2016 18.11.2016)
- Isokuusi III (kaava nro 8639) meluselvitys asemakaavaa varten, (Ramboll 17.11.2016)
- Rakennettavuusselvitys Isokuusi III AK 8639, Vuores, Tampere (Ramboll 31.8.2016)
- Vuores Isokuusi III, asemakaava 8639, kiviaineksen laatu- ja ympäristöominaisuudet (Ramboll 23.11.2016)
- Isokuusi III asemakaavan nro 8639 ja Särkijärven rannan asemakaavan nro 8502 lepakkoselvitys (LUMOTRON 5.9.2016)
- Vuoreksen puistokadun raitiotien tilavaraus ja maankäyttötarkastelut, aluevaraussuunnitelma (VR Track 30.12.2016)

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Katujen yleissuunnitelma (Tampereen kaupunki 14.11.2016)
- Liikenneverkkosuunnitelma (Tampereen kaupunki 14.11.2016)
- Vesihuollon yleissuunnitelma (Tampereen kaupunki 14.11.2016)
- Ilmanlaatu vuonna 2030 (Enwin 30.4.2008)
- Vuoreksen kaupallisten palveluiden mitoituksen päivitys 2013 (Tuomas Santasalo Ky 20.2.2013)
- Rakennettavuusselvitys (Tampereen kaupunki, 2011)
- Vuoreksen Isokuusen ja Rimmin asemakaava-alueet kiviainestutkimukset (Ramboll 26.1.2015)
- Maaperäkartta (Tampereen kaupunki, 2011)
- Vuoreksen Isokuusen luontoselvitys (Ramboll, 15.11.2011)
- Tampereen Vuoreksen alueen linnustoselvitys 2011, luonnos (Rintamäki 16.8.2011)
- Vuoreksen alueen lepakkokolonioiden seuranta ja alueen tukipöytätyö 2010 (Hellstedt 2010)
- Vuoreksen alueen lepakkokolonioiden seuranta 2011 (Hellstedt 2011)
- Vuoreksen alueen lepakkoseuranta, Suolijärven reittisuunnitelma ja arvio Aurinkorinteen merkityksestä lepakoille (Paavo Hellstedt 11.10.2012)
- Vuoreksen Pirttisuon lepakkokolonian seuranta (Ramboll 2013)
- Vuoreksen Isokuusi II asemakaava-alue ja Pirttisuon seuranta (Ramboll 2014)
- Vuoreksen Pilkkakuusen ja Pirttisuon lepakkotilanteen tarkastus 2015 (Teemu Virtanen ja Rauno Yrjölä, Lumotron, Ympäristötutkimus Yrjölä)

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus



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

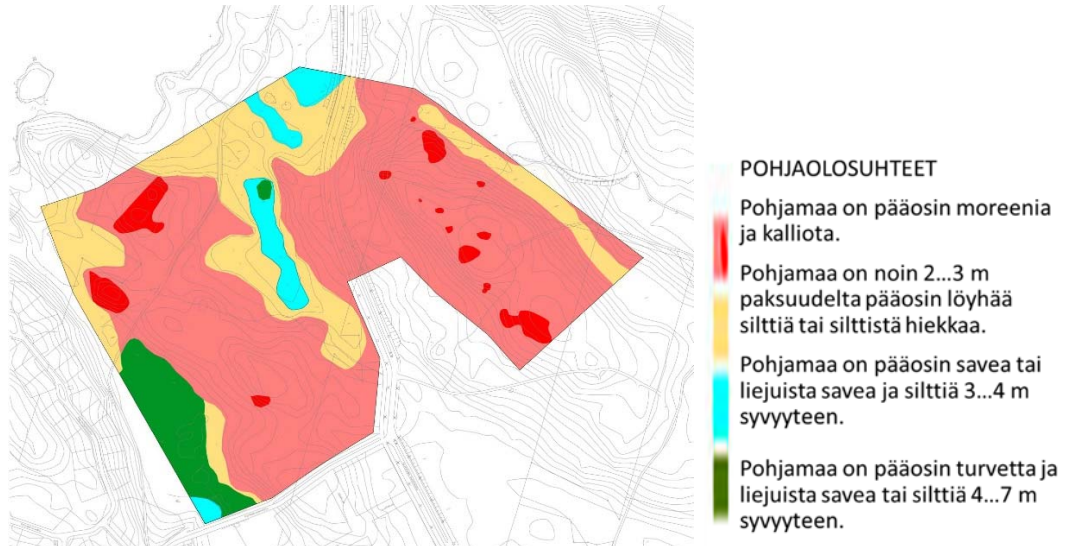
Suunnittelualue sijaitsee Särkijärven eteläpuolella, noin seitsemän kilometriä Tampereen ydinkeskustasta etelään. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 20 ha. Suunnittelualue sisältää Isokuusen yleisuunnitelman pohjoiset korttelialueet ja Vuoreksen puistokatua. Alue on Tampereen kaupungin omistuksessa.

Isokuusen alueelle on vuosina 2013 ja 2015 vahvistettu asemakaavat nro 8466 ja 8349 (Isokuusi I ja II) . Suunnittelualueen länsi- ja eteläpuolelle sijoittuvan asemakaavan nro 8466 tontit ovat pääosin luovutettu uusille omistajille ja suurelta osin jo rakennettu. Suunnittelualueen kaakkoispuolelle sijoittuvan asemakaavan nro 8349 ensimmäiset tontit ovat rakenteilla syksyllä 2017.

2.1.2 Luonnonympäristö

Sijainti maisemarakenteessa; kallio- ja maaperä

Kaava-alue on topografialtaan vaihtelevaa. Suunnittelualueen pohjoisosassa on alavaa, itä- ja eteläosat kaakkois-luoteissuuntaista harjannetta. Asemakaava-alueen keskivaiheilla kulkevan Vuoreksen puistokadun länsipuolella maanpinta on pääosin korkeustasolla +120...+130, itäpuolella tasolla +125...+139.



Maaperäolosuhteet vaihtelevat kalliosta moreeniin ja saveen sekä turpeeseen. Rakennettavilla korttelialueilla maaperä on pääsääntöisesti moreenia tai kalliota.

Luonnon monimuotoisuus

Kaava-alueelle sijoittuvat metsät ovat pääosin 10–20 vuotta vanhoja lehtoja tai lehtomaisia kankaita. Alueelle sijoittuu useita siirtokivilohekareita.

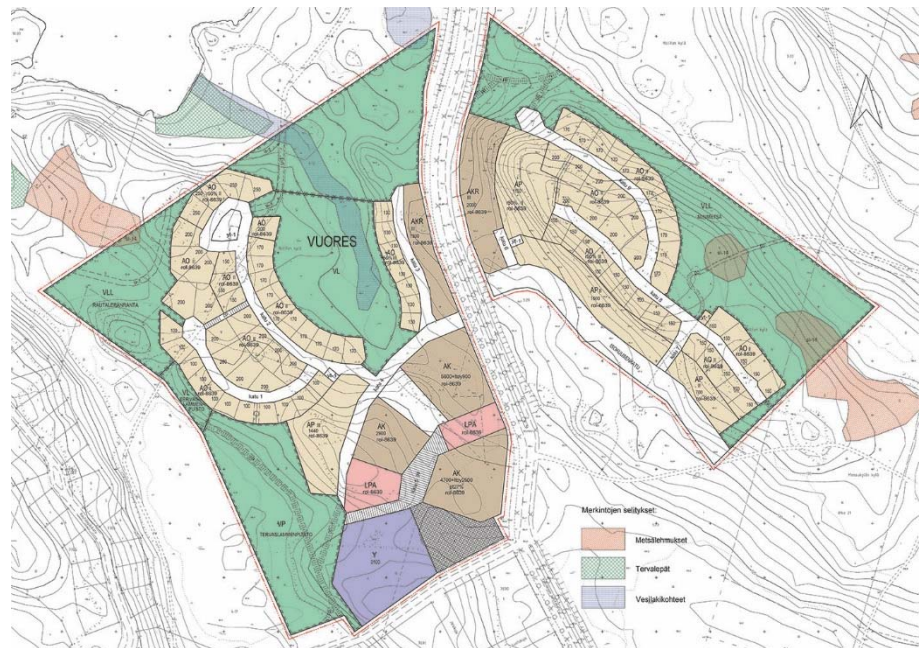
Kaava-alueen keskivaiheille sijoittuva, Lehtisaaren kaakkoispuoleiseen lahteen laskeva korpinen uoma on mahdollinen vesilakikohde.

Kaava-alueelle tehdyssä lepakkoselvityksessä tehtiin havaintoja pohjanlepakosta ja viiksisiipoista kaava-alueen luoteisosassa. Särkijärven ranta määriteltiin luokan III lepakkoalueeksi. Rannan maankäytössä tulisi säilyttää alueen metsäisyys ja yhteydet ympäröiviin alueisiin.

Kaava-alueella on metsälemmusesiintymiä, jotka täyttävät luonnon-suojelulain mukaisen jalopuumetsikön kriteerit. Metsälehmus kuuluu metsän avainlajeihin, erityisesti lahotessaan puumaisena. Metsälemmusesiintymiä on sekä kaava-alueen koillis- että pohjoisosassa.

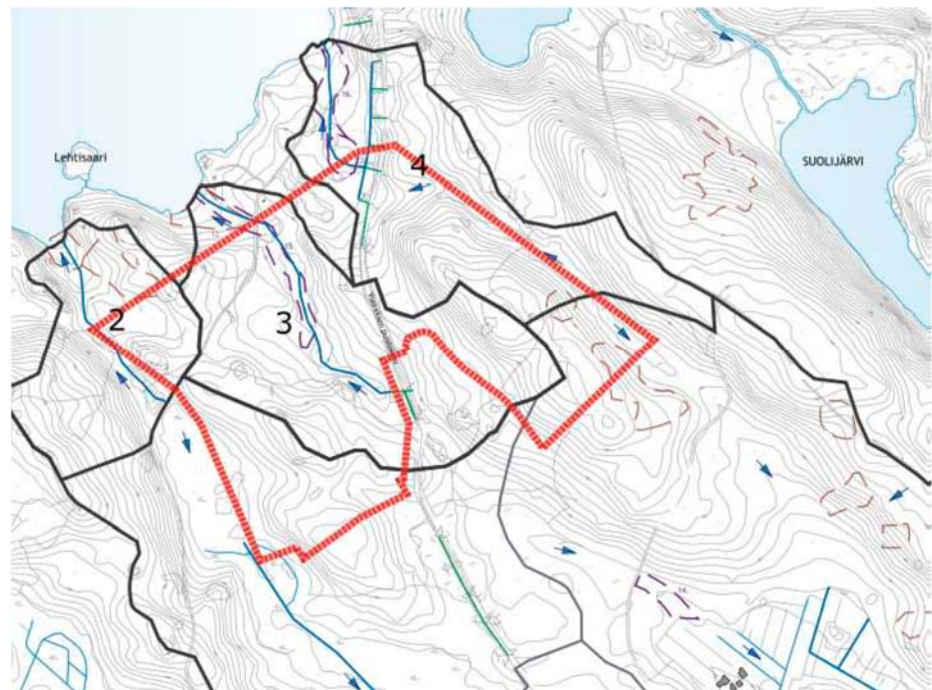
Kaava-alueen ja Särkijärven väliin sijoittuu tervaleppäkorpia, joiden kautta osa kaava-alueen vesistä on valunut Särkijärveen.

Metsälehmukset, tervalepät ja vesilälikohteet luonnosvaiheen kartalla.



Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue sijaitsee Särkijärven valuma-alueella. Kaava-alue jakautuu useaan pienempään valuma-alueeseen.



Kaavarajaus punaisella kaava-alueen valuma-alueista kertovan kartan päällä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

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

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Isokuusesta on tarkoitus rakentaa noin 4 000 asukkaan alakeskus. Alueelle on vahvistettu asemakaavat nro 8466 ja 8349. Näiden asemakaavojen on arvioitu mahdollistavan asuntojen rakentamisen yhteensä noin 2000 asukkaalle.

Yhdyskuntarakenne

Asemakaavojen nro 8349 ja 8466 toteutumisen myötä Isokuusen eteläosaan, Vuoreksen puistokadun varteen rakentuu 5-8 kerroksisia asuinkerrostaloja. Kerrostalot muodostaa Isokuuseen pikkukaupunkimaisen, Vuoreksen puistokatua rajaavan keskustarakenteen, jossa rakennusoikeutta on varattu myös liike-, toimisto-, palvelu-, yhteis- ja työtiloille sekä paikoitukselle.

Kerrostalovyöhykkeen taakse rakentuu Isokuusen keskustaa kehystävä asuinpientalojen ja muutamien nelikerroksisten asuinkerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten vyöhyke. Pientaloalueet mahdollistavat useiden erilaisten asuntotyyppien toteutuksen kuten rivitalot, kaupunkipientalot ja kytketyt erillispientalot, sekä erilaiset toteuttajamuodot.

Palvelut

Vuoreskeskuksessa sijaitsee koulukeskus, päivähoitopalveluja, perusterveydenhoitopalveluja, päivittäistavarakauppa ja muita kaupallisia tiloja sekä keskuspuisto. Lisäksi Vuoreskeskukseen on kaavoitettu kirkkokortteli, jossa on myös kirjasto ja nuorisopalveluja.

Virkistys

Aluetta ympäröivät metsäalueet, jotka tarjoavat monipuolisia virkistysmahdollisuuksia luonnossa liikkumisen muodossa. Tervaslammipuiston kautta avautuu kulku rakennetuille viheralueille, leikkipuistoihin ja pelikentille.

Liikenne

Suunnittelualueen läpi kulkee etelä-pohjoissuunnassa Vuoreksen puistokatu, alueen pääkokoojakatu. Se toimii yhteytenä Tampereen keskustan ja Vuoreksen keskustan välillä, ja kaavoitettava alue tulee kytkeytymään siihen. Vuoreksen puistokadun liikennemääriä on mitattu helmikuussa 2016, jolloin kadulla kulki 2600 ajoneuvoa/vrk. Vuoreksen puistokadulla on tilavaraus raitiotielle.

Vuoreksen puistokadulla liikennöi Tampereen kaupungin joukkoliikenteen linja nro 5 arkisin kello 8.00-20.00 neljästi tunnissa.

Alueen kevyen liikenteen reitistöä kehitetään. Yhteydet Tampereen keskustaan ja Vuoreksen rakennetuille alueille ovat hyvät, mutta esimerkiksi yhteys Hervantaan Suolijärven pohjoispuolelta suunitellaan vasta kyseisen asemakaavan vahvistuttua.

Tekninen huolto

Alueelle rakennetaan jätteen putkikeräysjärjestelmä.

Putkikeräykseen perustuva jätehuolto toteutetaan Vuoreksen rakentamisalueilla. Järjestelmä muodostuu kiinteistöillä sijaitsevista keräyspaikoista, liityntäputkistosta, runkoputkistosta ja keskitetystä koonta-asemasta, jonne voidaan koota 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 syöttö- pisteensä. 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.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

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

Meluselvityksen laskentojen mukaan Vuoreksen puistokadun varrelle sijoittuvien rakennusten kadun puoleisiin julkisivuihin kohdistuvat äänitasot eivät edellytä julkisivurakenteille melusuojauksen kaavamääräystä.

Asemakaava-alueella olevien asuinkortteleiden piha- ja oleskelualueilla keskiäänitasoksi muodostuu päivällä alle 55 dB. Yöaikainen ohjearvo 45 dB alittuu myös kaikissa kortteleissa ja tonteilla.

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.

Alueella tällä hetkellä voimassa olevan, 13.12.2006 hyväksytyn Vuoreksen puistokadun asemakaavan (nro 8080) mukaan kadun pohjoisosassa ajoradan reunaan on rakennettava 2,0 metrin korkuinen melusuoja. Meluselvityksessä esitetyillä lähtötiedoilla ja tarkastellulla maankäytöllä melusuojaukselle ei kuitenkaan enää ole tarvetta.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Asemakaava-alueella ei ole rakennettua kulttuuriympäristöä tai muinaismuistoja.

2.1.4 Maanomistus

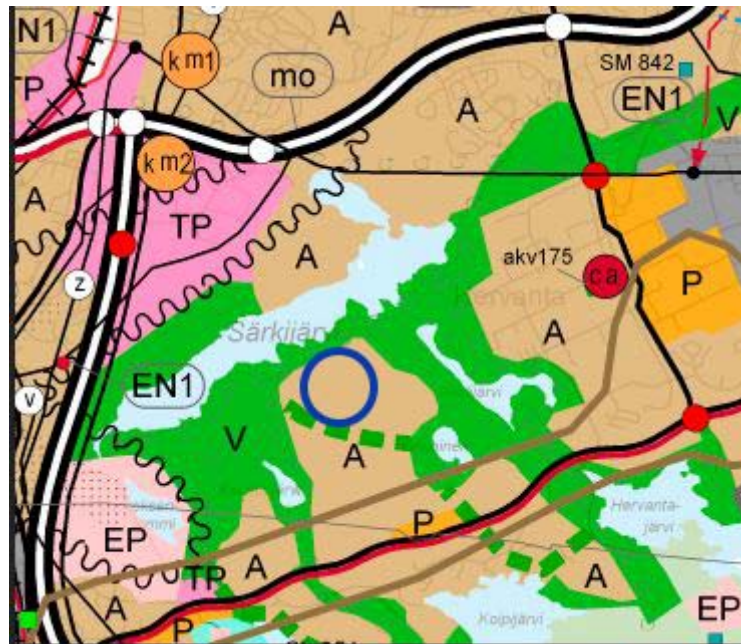
Suunnittelualue on Tampereen kaupungin omistuksessa.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

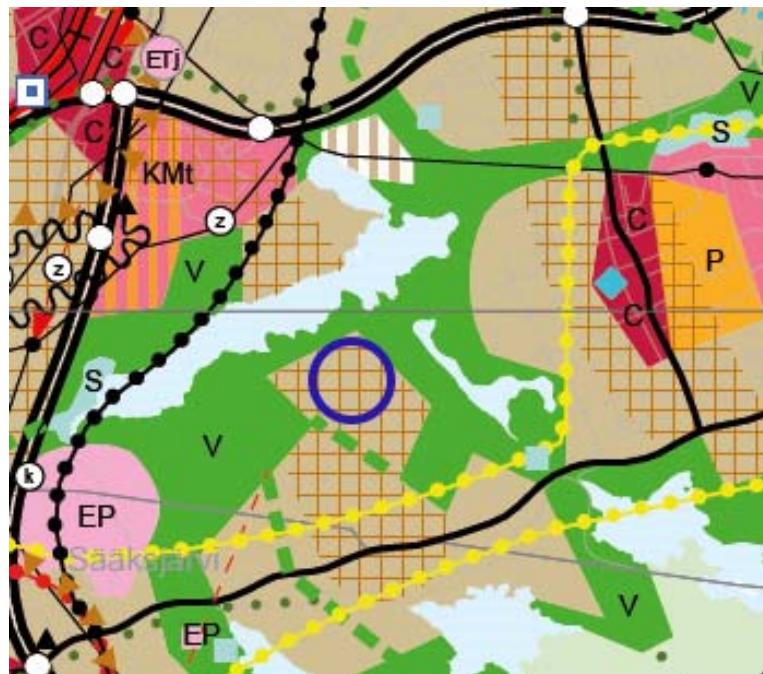
Maakuntakaava

Pirkanmaan 1. maakunta-kaavassa (vahvistettu 29.3.2007) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A) ja virkistysalueeksi (V). Kaavoitettavan alueen eteläpuolelle on osoitettu viheryhteystarve. Ote Pirkanmaan 1. maakuntakaavasta.



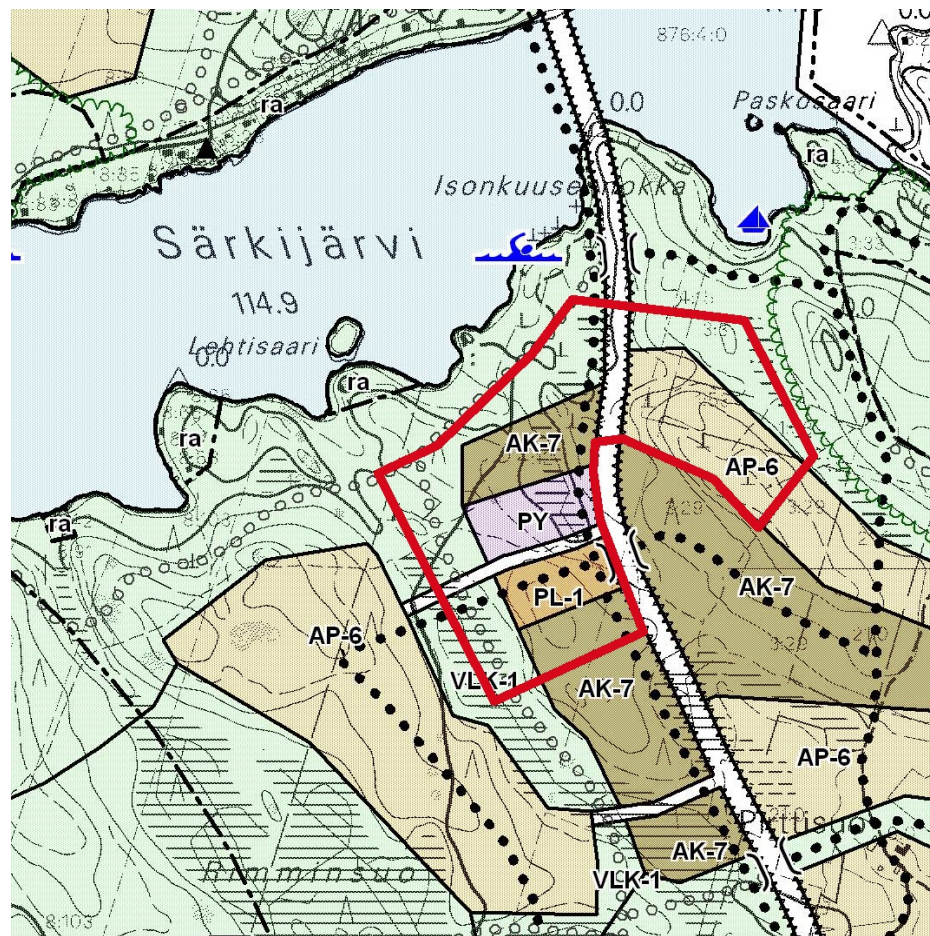
Maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 29.5.2017 maakuntakaavan 2040 tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 § mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman. Maakuntakaavassa 2040 Isokuusi III:n alue on osoitettu yhdyskuntarakenteeltaan tiiviiksi tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään tukeutuvaksi alueeksi.

Ote hyväksytystä maakuntakaava 2040:stä 27.3.2017.

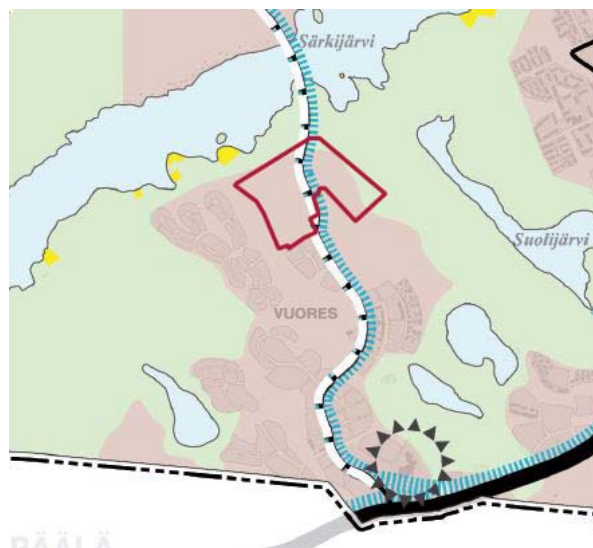


Yleiskaava

Vasemmalla ote Vuoreksen osayleiskaavasta (27.9.2006) ja kaava-alueen rajausta punaisella. Suunnittelualueelle on osoitettu kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK-7) ja pientalovaltaista asuntoaluetta (AP-6), jolle voidaan rakentaa myös pienkerrostaloja ja asuinympäristöön sopivia työtiloja. Vuoreksen puistokadun varrella on lähipalveluiden alue (PL-1), joka varataan päivittäiskäytössä oleville julkisille ja yksityisille palveluille, ympäristöön soveltuvalla työpaikkatoiminnalla ja asunnoille sekä julkisten palveluiden ja hallinnon alue (PY). Alueelle on osoitettu ekologinen käytävä ja virkistysreitti.



Kaupunginvaltuusto hyväksyi Kantakaupungin yleiskaava 2040 ehdotuksen 15.05.2017. Kaavasta on valitettu Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Suunnittelualue on osoitettu asumisen alueeksi, minkä lisäksi aluetta koskee hulevesien viivyttämistä edellyttävä määräys ja Vuoreksen Puistokadun alueella ohjeellinen raitiotien laajenemissuuntaa osoittava määräys sekä melu- ja ilmanlaatuselvityksen harjonta-alueita osoittava määräys.



Ote kantakaupungin yleiskaavasta 2040. Suunnittelualue rajattu punaisella.

Asemakaava

Pääosa suunnittelualueesta on asemakaavoittamatonta aluetta. Vain Vuoreksen puistokadulla on voimassa 13.12.2006 hyväksytty asemakaava nro 8080, jossa katualueelle saadaan sijoittaa ympäristö- tai muita taideteoksia liikenneturvallisuus huomioon ottaen. Kadun pohjoisosassa ajoradan reunaan on rakennettava 1,2 metriä korkuinen melusuoja. Katualueelle on myös istutettava puurivejä.

Tonttijako

Kaava-alue on maarekisterissä, eikä sille ole tehty tonttijakoja.

Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaupungin rakennusjärjestyksen 18.8.2014 ja se on astunut voimaan 1.10.2014.

Pohjakartta on Tampereen kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu vuonna 2017.

Yleissuunnitelma

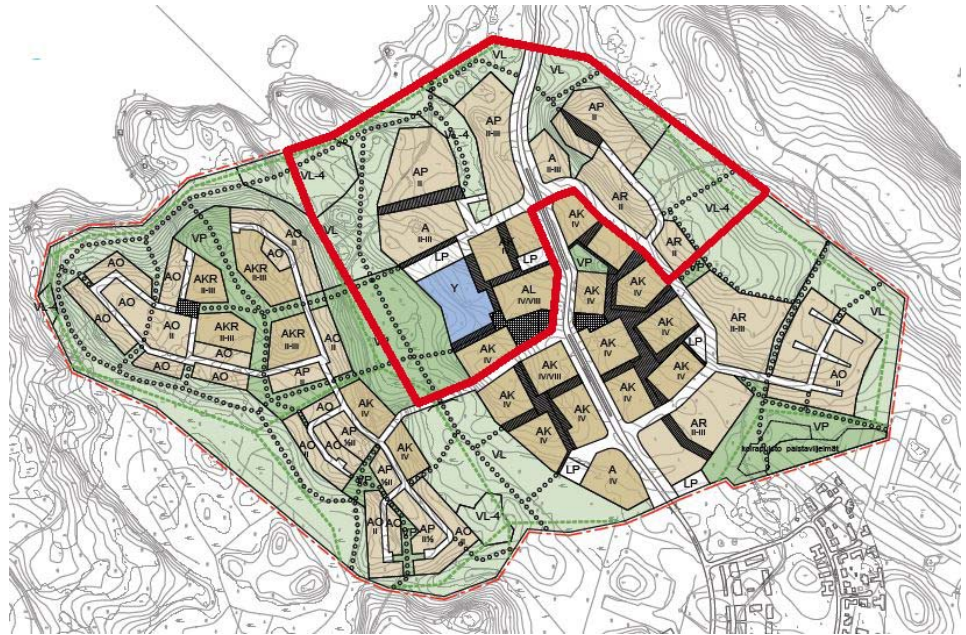
Yhdyskuntalautakunta hyväksyi Isokuusen yleissuunnitelman kaavoituksen pohjaksi 19.2.2013. Yleissuunnitelma sisältää Vuoreksen osayleiskaavan pohjoiset korttelialueet sekä niiden välisen, Vuoreksen puistokadun länsipuolisen lähivirkistysalueen. Yleissuunnitelma ei ole virallinen kaavatase, vaan yleispiirteinen oikeusvaikutukseton suunnitelma, joka laaditaan asemakaavoituksen pohjaksi. Se täydentää ja tarkentaa osayleiskaavaa ja on asemakaavoituksen kannalta esisuunnittelua.

Yleissuunnitelma sisältää Isokuusen alueen, viitteellisesti osayleiskaavan korttelialueiden rajausten mukaisesti sekä Vuoreksen puistokadun länsipuolella niiden väliin sijoittuvan lähivirkistysalueen.

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 keskustavyöhykkeeseen ja kehäkadun ulkopuolella puistokortteleihin, joiden väleissä keskustan aukiotilat vaihtuvat 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 puistikot. Korttelit on sommiteltu niin, että niiden väleistä avautuu vaihtelevia näkymiä.

Ote Isokuusen yleissuunnitelmasta. Suunnittelualueen rajausta punaisella.



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, energiajärjestelmät, 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 päiväkoti sekä puuta käytetään muissa julkisissa tiloissa. Isokuusen kaavoituksen (Isokuusi III) yhteydessä on aloitettu puurakentamista edistävän kaavoitusmenettelyn kehittäminen. Isokuusi III:n kaava-alueella puurakentaminen on suunniteltu vyöhykkeittäin. Mahdollisimman kattavasti puurakentamisen teemaa toteuttava rakentaminen keskittyy Isokuusen aukion pohjois- ja länsipuolelle, Vuoreksen puistokadun itäpuolella puurakentamista toteutetaan kaupunkikuvallisesta sijainnista riippuen julkisivuissa tai osana julkisivuja. Puurakentamisen vyöhykejako on määritelty rakentamistapaohjeessa.

2.2.2 Kaava-aluetta koskevat selvitykset

- Vuoreksen puistokadun raitiotien tilavaraus ja maankäyttötarkastelut, aluevaraus suunnitelma (VR Track 30.12.2016)
- Isokuusi III asemakaavan ehdotusvaiheen hulevesisuunnitelma (FCG 2016 18.11.2016)
- Isokuusi III (kaava nro 8639) meluselvitys asemakaavaa varten, (Ramboll 17.11.2016)
- Rakennettavuusselvitys Isokuusi III AK 8639, Vuores, Tampere (Ramboll 31.8.2016)
- Vuores Isokuusi III, asemakaava 8639, kiviaineksen laatu- ja ympäristöominaisuudet (Ramboll 23.11.2016)
- Isokuusi III asemakaavan nro 8639 ja Särkijärven rannan asemakaavan nro 8502 lepakkoselvitys (LUMOTRON 5.9.2016)
- Ilmanlaatu vuonna 2030 (Enwin 30.4.2008)
- Vuoreksen kaupallisten palveluiden mitoituksen päivitys 2013 (Tuomas Santasalo Ky 20.2.2013)
- Rakennettavuusselvitys (Tampereen kaupunki, 2011)
- Vuoreksen Isokuusen ja Rimmin asemakaava-alueet kiviainestutkimukset (Ramboll 26.1.2015)
- Maaperäkartta (Tampereen kaupunki, 2011)
- Vuoreksen Isokuusen luontoselvitys (Ramboll, 15.11.2011)
- Tampereen Vuoreksen alueen linnustoselvitys 2011, luonnos (Rintamäki 16.8.2011)
- Vuoreksen alueen lepakkokolonioiden seuranta ja alueen tukipöytätyö 2010 (Hellstedt 2010)
- Vuoreksen alueen lepakkokolonioiden seuranta 2011 (Hellstedt 2011)
- Vuoreksen alueen lepakkoseuranta, Suolijärven reittisuunnitelma ja arvio Aurinkorinteen merkityksestä lepakoille (Paavo Hellstedt 11.10.2012)
- Vuoreksen Pirttisuon lepakkokolonian seuranta (Ramboll 2013)
- Vuoreksen Isokuusi II asemakaava-alue ja Pirttisuon seuranta (Ramboll 2014)
- Vuoreksen Pilkkakuusen ja Pirttisuon lepakkotilanteen tarkastus 2015 (Teemu Virtanen ja Rauno Yrjölä, Lumotron, Ympäristötutkimus Yrjölä)

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan tarve ja käynnistäminen

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

Isokuusi III asemakaava sisältyy Tampereen kaupungin kaavoitusohjelmaan 2016–2018 (kohde nro 24). Se on ajoitettu vuodelle 2017. Suunnittelutyö käynnistyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella.

3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

3.2.1 Osalliset

Osallisia ovat mm.:

- suunnittelu- ja lähivaikutusalueen maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- kaupungin eri toimialat, viranomaiset ja liikelaitokset, mm. kaupunkiympäristön kehittäminen, viranomaispalvelut, kiinteistötoimi, Pirkanmaan pelastuslaitos, hyvinvointipalveluiden tuotantoalueet, avopalvelut, sairaala- ja kuntoutuspalvelut, varhaiskasvatus ja perusopetus; toisen asteen koulutus, kulttuuri- ja vapaa-aikapalvelut, tilaajaryhmän suunnittelutiimi, esteettömyysasiamies, Tilakeskus Liikelaitos
- Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto
- Tampereen Sähkölaitos Oy
- Tampereen Vesi liikelaitos
- Pirkanmaan Jätehuolto Oy
- Elisa Oyj, Telia Sonera Finland Oy
- Vuores Palvelu Oy
- alueen yhdistykset
- Tampereen Ympäristönsuojeluyhdistys ry, Pirkanmaan luonnon-suojelupiiri, Tampereen Kasvitieteellinen yhdistys ry, Hervanta-Seura ry, Tampereen Hervantalaiset ry, Anniston kyläyhdistys ry, Höytämöjärviyhdistys ry, Särkijärven yhdistys ry

3.2.2 Vireilletulo

Asemakaava tuli vireille kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 28.4.2016.

3.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan aloitusvaiheessa koottiin kaupungin sisäisitä tahoista ohjausryhmä, johon kutsuttiin edustajat Maankäytön suunnittelusta, Ympäristön suojelusta, Kehittämisestä ja suunnittelusta, Kaupunkimittauksesta, Suunnittelupalveluista, Yleisten alueiden suunnittelusta, Kiinteistötoimesta, Tilakeskuksesta, Vuores-projektista, Tampereen Vedeltä, Tampereen Sähköverkolta ja Pirkanmaan jätehuollolta. Ohjausryhmä kokoontui asemakaavan aloitusvaiheessa, luonnoksen valmisteluvaiheessa ja asemakaavaehdotuksen valmisteluvaiheessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville ajalle 28.4.–19.5.2016 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 4 viranomaiskommenttia sekä 3 mielipidettä. Kommentit ja mielipiteet on kerätty palautekoosteeseen, joka on julkaistu kaavoituksen internetsivuilla osoitteessa:

<http://www.tampere.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/ajankohtaiset-suunnitelmat>.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetyissä mielipiteissä tuotiin esiin huoli asuntokannan sopeuttamisesta Särkijärven luontomaiseen ja rakennuskannan korkeuden ja tonttien rakennustehokkuuden pitämisestä kohtuullisina, minkä oletettiin vähentävän alueen valokuormitusta.

Mielipiteissä toivottiin kaavojen nro 8502 ja 8587 pikaista valmistelua ja Särkijärven rantojen vapaa-ajan kiinteistöjen alkuperäisen rakennusoikeuden palauttamista. Todettiin, että vanha vapaa-ajan asutus ja uudisrakentaminen voivat elää rinnakkain, kaupungin laajenemiseen suhtaudutaan myönteisesti ja rantakiinteistöjen omistajat ovat mielellään mukana kehittämässä aluetta, kun pikku ra-merkintä poistetaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetyissä kommentteissa tuotiin esiin, että ympäristöarvojen turvaamiseksi hulevesien hallinta edellyttää toimenpiteitä etenkin rakentamisen aikana, alueen ulkoilureitistön suunnittelussa tulee huomioida rannan luontoarvot ja tuotiin esiin huoli Tervaslammenpuiston rakentamisen vaikutuksista. Todettiin, että hulevesiselvitys on laadittava, alueelle aikaisemmin tehty arkeologiset inventoinnit ovat riittävät eikä rakennetun kulttuuriperinnön osalta ole huomautettavaa. Kaavan tavoitteita pidettiin kannatettavina, lukuunottamatta pikkukaupunkimaisuutta ja kylämäistä rakennetta. Asemakaavan toivottiin tehostavan yleissuunnitelmassa alueelle esitettyä maankäyttöä, sillä tehokkaampi rakenne lisäisi joukko liikenteen käyttäjiä, mahdollisuuksia monipuolisempiin palveluihin ja suurempaan ekotehokkuuteen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyt tavoitteet ovat Pirkanmaan 1. maakuntakaavan mukaisia.

Valmisteluvaiheessa tilattiin selvitykset alueen lepakkotilanteesta, rakennettavuudesta ja kiviaineksista. Lisäksi käynnistettiin hulevesien ja liikennemelun hallinnan suunnittelu sekä katualueiden ja kunnallistekniikan suunnittelu. Käytiin neuvotteluja mm. ympäristönsuojelun kanssa. Valmisteluvaiheen suunnitelmia tarkasteltiin ja kehitettiin palautteessa esitetyt asiat huomioiden.

Valmisteluvaiheen aineisto asetettiin nähtäville 6.10–27.10.2016 väliseksi ajaksi. Nähtävilläolosta tiedotettiin kuulutuksella 6.10.2016.

Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville asemakaavaluonnoksen kanssa 6.10–27.10.2016. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistettiin mm. nimen ja suunnittelijoiden yhteystietojen osalta.

Valmisteluvaiheen aineistosta jätettiin 2 mielipidettä ja 4 lausuntoa. Palautteesta tehtiin yhteenveto ja laadittiin vastineet.

Ensimmäisessä mielipiteessä tuotiin esiin, että Särkijärven rantakiinteistöjen tietojen keräys on kesken ja että Särkijärven rantaa koskevassa asemakaavassa tulee vahvistaa alueella olevien rakennuspaikkojen rakennusoikeudet ja lisärakennusoikeudet. Todettiin vuosia jatkuneen epävarmuuden aiheuttavan rantakiinteistöjen omistajille kohtuutonta haittaa. Vaadittiin asemakaavan nro 8502 edistämistä ja ra-

kennuspaikkojen rakennusoikeuksien voimaan saattamista sekä tietöimituksen loppuun saattamista ennen kaavan nro 8639 hyväksymistä.

Toisessa mielipiteessä esitettiin Hervannan ja Vuoreksen välille sijoittuvan pyöräilyn pääreitit linjaamista Särkijärven sillan suuntaan, sillä sen nähtiin olevan merkityksellinen läpikulkuliikenteelle Hervannasta Lahdesjärven, keskustan ja Pirkkalan suuntiin.

Lisäksi esitettiin pyöräliikenteen sijoittamista ajoradalle nopeusrajoitukseltaan 30 km/h määritellyillä kaduilla.

Pirkanmaan liiton lausunnossa esitettiin asemakaavaluonnoksen maankäyttöä tehostettavaksi, sillä tehokkaampi rakenne lisäisi joukkoliikenteen käyttäjiä, mahdollisuuksia monipuolisempiin palveluihin ja suurempaan ekotehokkuuteen. Asemakaavaluonnoksen todetaan olevan Pirkanmaan 1. maakuntakaavan mukainen.

Ympäristönsuojelun lausunnossa tuotiin esiin, että Vuoreksen puistokadun varren asunnot on voitava tuulettaa myös rakennuksen hiljaiselle puolelle ja ulko-oleskelualueilla on huolehdittava riittävästä melusuojauksesta. Kaavassa esitettiin määrättäväksi erillispientalonteille toteutettava rinnerakentaminen ja tonttien luiskausten rajoittaminen tonteille. Todettiin, että maaston muodot aiheuttavat erityisiä vaatimuksia hulevesien hallinnalle ja esitettiin huoli pienten tonttien rakennusaikaisesta hulevesien hallinnasta. Esitettiin Tervaslammipuiston rakentamista ylärinteeseen suoalueen pehmeikön sijaan. Lisäksi puiston rakentamisen vaikutuksia esitettiin arvioitavaksi kaavassa.

Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ollut hankkeeseen huomautettavaa.

Ehdotusvaiheessa viimeisteltiin alueen melu- ja hulevesiselvitykset sekä katujen ja vesihuollon yleissuunnitelmat sekä liikenneverkko-suunnitelma. Kaava-asiakirjat tarkistettiin tarkentuneiden selvitysten, suunnitelmien ja saatu palaute huomioden asemakaavaehdotukseksi.

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi asemakaavaehdotuksen asetettavaksi yleisesti nähtäville ajalle 1.12.2016–2.1.2017.

Nähtävilläoloaikana asemakaavaehdotuksesta jätettiin yksi muistutus. Muistutuksessa vaadittiin Särkijärven rannalla sijaitseville Mesukylän tiloille 8:65, 8:66, 8:67, 8:68 ja 8:104 johtava tien tietöimituksen loppuun saattamista ennen asemakaavan 8639 hyväksymistä. Yksitystietöimitus on merkitty kiinteistörekisteriin 10.5.2017 ja rantakiinteistöille perustettu tieoikeudet. Muistutus ei vaikuttanut asemakaavaan.

Nähtävilläoloajan jälkeen saapui kaksi muistutusta, joissa kritisoitiin kiviaitojen rakentamista puukaupunginosaan ja ristikkoikkunoiden kieltämistä rakentamistapaohjeessa. Rakentamistapaohjetta tarkennettiin ikkunoiden osalta kieltämällä vanhaa rakentamistapaa imitoivien pienijakoisen ruudutuksen käyttäminen alueella, jonka ilme on määrätty moderniksi.

Asemakaavaehdotukseen tehtiin tarkistuksia mm. raitiotien tilava-rauksen, tarkemman tonttijaon ja slep-määräyksen osalta.

Tarkistukset ovat kokonaisuudessa vähäisiä eivätkä edellytä asema-kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville.

Tarkistettu asemakaavaehdotus esitetään kaupunginhallituksen ja valtuuston hyväksyttäväksi.

3.3 Asemakaavan tavoitteet

Isokuusen yleissuunnitelmassa alueen kuvataan jakautuvan pikku-kaupunkimaiseen 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. Keskusta-aluetta rajaa kehäkatu, jonka ulkopuolelle sijoittuu pientalopainotteinen vyöhyke. Pientalovyöhykettä halkovat keskustan aukiotiloista jatkuvat puistikot, jotka vaihtuvat korttelirakenteen ulkopuolella luonnontilaiseksi metsäksi tai muiksi viheralueiksi.

Yleissuunnitelmassa keskustan pääaukioiden akseli yhdistää toisiinsa läntisen pientaloalueen, keskuspuiston, koulu- ja päiväkotikorttelin, keskustan kaupalliset palvelut ja julkisen liikenteen terminaalin Vuoreksen puistokadulla, idässä rinteille nousevat pientalokorttelit ja niiden väleissä puistikot. Korttelit on sommiteltu niin, että niiden väleistä avautuu vaihtelevia näkymiä.

Kaavoitusohjelmaan vuosille 2016–2018 on Isokuusi III:n tavoitteeksi merkitty 28 000 k-m² ja 80 pientaloasuntoa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kaavan tavoitteiksi on kirjattu:

- viihtyisä pikkukaupunkimainen alue luonnon helmassa
- kattavat luontoyhteydet
- monipuoliset asuinrakennus- ja asuntotyyppit
- rakentamisen sovittaminen monimuotoiseen maastoon
- mahdollisimman monipuoliset palvelut saavutettavissa kävellessä
- pienten lasten yksikkö (koostuen päiväkodista, esi- ja alkuopetuksen tiloista sekä avoimen varhaiskasvatuksen kerhotiloista) sekä monikäyttötila
- päivittäistavarakauppa
- puurakentamisen edistämisen yhteistyösopimuksen (Tampereen kaupunki, TTY, TAMK, TEM, METLA) huomioiminen
- hulevesien laadullinen ja määrällinen hallinta
- osa-alueiden tehokkuuksien ja rakennustyyppien alustava optimoiminen kaukolämpöverkon ja muiden teknisten verkostojen näkökulmasta

3.4 Asemakaavaratkaisun kehitysprosessi

3.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus

Asemakaavasuunnittelun pohjaksi tilattiin luonnossuunnittelua Tampereen kaupungin puitesopimuskonsultilta Arkkitehdit MY Oy:ltä. Alustavissa luonnoksissa yleissuunnitelmassa esitetty rakenne tarkentui siten, että koulu-, päiväkotirakennus sijoitettiin torialueen länsilaidalle ja pientalovyöhykkeen rakenne tarkentui. Rakenteen tarkentumisen myötä hahmoteltiin myös mm pysäköintialueita, rakentamisen korkeusasemia ja alueen kunnallistekniikkaa.



Alustava luonnos,
Arkkitehdit MY Oy

Kaava-alueen keskustan osalta tutkittiin aukoiden ja torialueen korkeusasemia ja Vuoreksen puistokadun ja Isokuusenkadun suhdetta näihin. Tutkittiin koulu- ja päiväkotitoiminnan tarvitseman saattoliikenteen osoittamista joko päivittäistavarakaupan pysäköinnin yhteyteen tai koulun pohjoispuolelle tulevan tien yhteyteen. Keskustan korttelialueet ja näiden pysäköintiratkaisut kehittyivät suunnittelun edetessä.

Keskusta-aluetta kehystävillä pientaloalueilla katuverkon ja kunnallistekniikan suunnittelu kytkeytyivät voimakkaasti yhteen ja alueet kehittyivät päätyvien tonttikatujen kautta katulenkkeiksi. Suunnitelmassa tutkittiin tavanomaista huomattavasti pienempien pientalotonttien sijoittamista alueelle sekä näiden rakentamismahdollisuuksia.

3.4.2 Jatkokehittyjen luonnosten kuvaus

Viitesuunnittelun jälkeen asemakaavaluonnoksen laadinta siirtyi kaupungin omaksi työksi. Asemakaavaluonnoksen valmisteluvaiheessa

suurennettiin huomattavasti suurinta osaa omakotitalotonteista. Luoteiselle alueelle suunniteltiin pieniä omakotitalotontteja, jotka rajautuvat puistoon. Katualueille haettiin kaarevia muotoja maastonmuotojen, pienten tonttien pihatilojen järjestämisen ja kaupunkikuvallisten syiden vuoksi.

Keskusta-alueen pysäköintijärjestelyjä tarkennettiin siten, että Vuoreksen puistokadun varren korttelialueille varattiin yhteinen autopaikkojen korttelialue palvelemaan korttelien liiketiloja ja koulu-, päiväkotitontin ja läntisimmän asuinkerrostalojen korttelialueen väliin varattiin toinen autopaikkojen korttelialue palvelemaan em. korttelien pysäköinnin tarpeita.

Luoteisten korttelialueiden muotoa ja rajautumista virkistysalueisiin tarkennettiin siten, että Vuoresta kiertävä latuverkko voidaan rakentaa vaarantamatta lehmusmetsikköä ja alue on mahdollista viemäroidä viettoviemärillä.

Koillisten korttelialueiden muotoa ja rajautumista virkistysalueisiin tarkennettiin alueelle sijoittuvan lehmusmetsikön suojaetäisyyksien suhteen, rinteiden rakentamisen ja viettoviemärien johtamisen suhteen.

3.4.3 Asemakaavaehdotuksen valmistelun kuvaus

Asemakaavaehdotusta valmiseltaessa huomioitiin asemakaavaluonnoksesta saatu palaute tarkastamalla alueen rakennustehokkuuksia edelleen suuremmiksi. Palautteen mukaisesti kaavaan lisättiin vaatimus asuntojen pääikkunoiden avautumisesta ainakin liikennemelulta suojatun pihan puolelle sekä rakennusten ketjuttamisesta liikennemelulta suojatun piha-alueen muodostamiseksi korttelin sisäosiin ja ulko-oleskelualueiden melun ohjearvojen huomioimisesta myös korttelia vaihteittain toteutettaessa. Erillispientalojen ja asuinrakennusten korttelialueille osoitettiin määräys rakennusten porrastamisesta luonnollisen maanpinnan mukaisesti. Lisäksi kerrosluvut tarkistettiin rakennusratkaisujen sovittamiseksi katukorkoihin ja maaston korkeuksiin. Tonttien rajausta yleisiä alueita vasten määriteltiin kaavamääräyksiin. Lisäksi määrättiin rakentamisaikaisen hulevesienhallintasuunnitelman esittämisestä asianosaiselle viranomaiselle.

Katusuunnitelmien tarkentuessa muutettiin koillisen erillispientaloalueen katujärjestelyt yhden pitkän tonttikadun sijaan kahdeksi lyhyeksi tonttikaduksi. Luoteisella erillispientaloalueella tiivistettiin pohjoisemman kääntöpaikan rajausta, pidennettiin läntisempää katua ja lisättiin korttelialueiden väleihin tulvareitteinä toimivat virkistysalueet. Keskusta-alueella tutkittiin eri pysäköintiratkaisuja ja poistettiin LPA-tontti yleisten rakennusten korttelialueen ja asuinkerrostalojen korttelialueen välistä. Tarkasteltiin keskustan kevyenliikenteen yhteyksiä ja rajattiin yleisiä alueita tiukemmiksi ja tarkennettiin tonttien rajautumista näihin.

Tutkittiin Tervaslammennpuistoon sijoittuvien toimintojen sijoitusta suhteessa kaava-alueen korttelirakenteeseen ja alueella sijaitsevaan kosteikkoon. Pelikentän ohjeellinen sijainti määriteltiin kaavassa

puistosuunnitelman luonnoksessa esitettyä lähemmäksi korttelirakennetta, johtuen toimintojen välillä olevista korkeuseroista ja kentän perustamisolosuhteista kosteikolla.

Puurakentamisen edistämisen- hankkeen tavoitteiden toteutuminen kaava-alueella varmistettiin julkisivu- ja runkomateriaalia ohjaavin määräyksin.

Meluselvityksen perusteella määriteltiin riittävät ulko-oleskelualueiden meluntorjuntatoimenpiteet. Puistokadun asemakaavassa nro 8080 oli varauduttu Särkijärven sillan eteläpuolella melusuojaukseen, joka on kadun länsipuolella 2 metriä korkea meluseinä/-valli. Meluselvityksen perusteella melusteelle ei ole enää tarvetta, joten meluvallimerkintä poistettiin kaavakartalta.

Hulevesiselvityksen perusteella määriteltiin tonttikohtaiset hulevesien viivytysvaatimukset ja osoitettiin yleisille alueille hulevesien viivytykselle riittävät alueet.

Rakentamisen ympäristövaikutusten rajoittamiseksi edellytettiin maanrakennukseen käytettävän kiviaineksen arseeni- ja rikkipitoisuuden selvittämistä ennen kiviaineksen käyttöä.

3.4.4 Asemakaavan tarkistukset

Asemakaavaehdotukseen tehtiin tarkastus Konkelonkadun päähän, josta poistettiin itäisempi slep-määräyksen alainen alue. Lepakkoselvityksessä esitetään Särkijärven rannan tuntumaan suunniteltavan ulkoilureitin linjaamista siten, että rantaan rajoittuva metsäalue ei liiaksi kaventuisi. Ulkoilureitin tarkemman tarkastelun yhteydessä se linjattiin rinteeseen lähelle Konkelonkadun pääntien korttelialuetta. Korttelialueen ja ulkoilureitin väliin jäävän alueen slep-määräyksen mukaisen puiden hoidon todettiin olevan epärealistista, mutta rantaan rajoittuvan metsäalueen säilyvän muuttumattomana.

Vuoreksen puistokadun raitiotien tilavarauksen ja maankäyttötarkastelujen aluevaraussuunnitelmassa oli todettu raitiotiepysäkin Isokuusentanhuan kohdalla tarvitsevan suuremman tilavarauksen. Tilavarauksen huomioitiin asemakaavasuunnitelmassa tarkistamalla korttelin 7745 rajausta.

Isokuusen keskustan asuinkerrostalojen korttelialueet muutettiin asuinkerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueiksi, kun kortteleihin suunniteltiin tarkempi tonttijako Kiinteistötoimen pyynnöstä. Samalla tarkistettiin korttelien rakennusalat, kerrosluvut ja rakennusoikeudet tonteille. Vuoreksen Puistokadun varren korttelialueiden kulmiin määriteltiin korkeusasema, jonka tasolle rakennuksen julkisivun yläreuna on vähintään rakennettava. Lisäksi Vuoreksen Puistokadun päätteeksi muodostuvan rakennuksen julkisivu merkittiin kaupunkikuvan kannalta merkittävä julkisivuksi.

Putkikeräyksen verkostojen tarkennuttua tarkistettiin julkisten lähipalvelurakennusten korttelin rajautumista torialueeseen ja rakennusala laajennettiin. Putkikeräykselle Sydänpuunkadun varteen varattu alue siirrettiin Konkelonkadulle.

Sydänpuunkadun varren ET-korttelialuetta laajennettiin siten, että siihen mahtuu muuntamon lisäksi myös tietoverkon aluejakamo.

Hallinharjanteen varren ET-korttelialuetta laajennettiin siten, että siihen mahtuu muuntamon lisäksi myös puhelinmasto ja laitesuoja.

Sydänpuuntanhualla tarkennettiin aluetta, jolla tonttiajo on sallittua ja nimettiin asemakaavakartalle Mahlatiehye Pihkatiehye ja Lauha-polku.

Asemakaavan yleismääräystä ja rakentamistapaohjetta tarkistettiin muuttuneiden korttelialueiden osalta.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla mahdollistetaan Isokuusen keskusaukion, pienten lasten yksikön, keskustakorttelien sekä keskustan laiduille sijoittuvien pientalovaltaisten alueiden rakentaminen. Alue muodostaa rakennetun, porttimaisen saapumisen Vuorekseen pohjoisen suunnalta Särkijärven sillan jälkeen. Keskusaukion yhteyteen mahdollistetaan päivittäistavarakaupan ja pienempien liike-, toimisto- ja työtilojen sijoittuminen.

Korttelialueiden itä- ja luoteispuoleiset luontoarvoja sisältävät metsäalueet säilytetään osana Suolijärven ja Rautalepänrannan metsäaluetta ja lehmusmetsiköt määritellään suojelumerkinnöin. Tervaslammipuisto täydentyy kaavan myötä ja tulee tarjoamaan asukkaille mm. pelikentän ja leikkialueita. Virkistysreitistö kytkeytyy Vuoreksen muuhun reittiverkostoon.

Kaavan länsiosa sijoittuu kaavan nro 8466 asuinalueen ja Vuoreksen puistokadun väliin täydentäen alue- ja yhdyskuntarakennetta. Kaavan itäosa sijoittuu Isokuusta kehämäisesti kiertävän kokoojakadun ulkoreunalle ja liittyy kaavan nro 8349 alueeseen etelässä. Asemakaava jatkaa Isokuusen aikaisemmissa asemakaavoissa linjattua kaupunkikuvallista ilmettä.

4.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 20 ha. Asuinkortteleiksi kaava-alueesta on varattu noin 7 ha (34%), yleisten rakennusten korttelialueeksi noin 0,9 ha (4%), katualueiksi, aukioiksi ja pysäköintialueiksi noin 4 ha (20%) ja virkistysalueeksi noin 8 ha (40%).

Asemakaava-alueen kokonaiskerrosala on 46 980 k-m². Kerrosalan suhde kaava-alueen alaan eli aluetehtokkuus on 0,23. Kokonaiskerrosalan suhde asuinkorttelien kokonaispinta-alaan on 0,68. Erillispientalotontteja kaava-alueelle muodostuu 84 kpl.

Asuinkerrostalokortteleihin sijoittuu liike-, toimisto- ja työtilaa yhteensä 2900 k-m², josta enintään 2000 k-m² saa käyttää päivittäistavarakaupan tiloihin. Asuinkerrostalokorttelien liike-, toimisto- ja työtilakerrosalasta tulee toteuttaa vähintään 2300 k-m².

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueelle on varattu 3650 k-m².

Alueen asukasmääräksi arvioidaan esitetyllä kerrosalalla muodostuvan noin 900 asukasta. Työpaikkoja alueen asuinkerrostalokortteleihin arvioidaan syntyvän 1 työpaikka 50 k-m² kohden, mikä tuottaa 44-58 työpaikkaa. Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueelle sijoittuvaan pienten lasten yksikköön odotetaan syntyvän 45 työpaikkaa. Yhteensä alueelle syntyy siis n. 90-100 työpaikkaa.

4.1.2 Palvelut

Asemakaava mahdollistaa pienten lasten yksikön (koostuen päiväkodista, esi- ja alkuopetuksen tiloista sekä avoimen varhaiskasvatuksen kerhotiloista) sijoittamisen alueelle.

Asemakaava mahdollistaa 2000 k-m² päivittäistavarakaupan sijoittamisen Isokuuseen. Muille kaupallisille palveluille, toimistoille ja työtiloille asemakaavassa osoitetaan 900 k-m². Perusolettamuksena on, että suuri osa kauppa-asioinnista suuntautuu kaava-alueen ulkopuolelle.

4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Viihtyisä pikkukaupunkimainen alue luonnon helmassa ja mahdollisimman monipuoliset palvelut saavutettavissa kävelen

Asemakaavan rakenne luo edellytykset Isokuusen alueen pikkukaupunkimaisen yleisilmeen toteuttamiselle. Kompaktia keskusta-aluetta kehystävät matalampien asuinkerrostalojen ja kytkettyjen asuinrakennuksien korttelialueet, joiden takaa, virkistysalueisiin rajautuvien erillispientalojen korttelialueilta on kuitenkin alle 400 metrin etäisyys keskustan torille.

Keskustan rakennusmassojen alimpiin kerroksiin sijoittuvat liike- ja palvelutilat, päivittäistavarakauppa sekä alueelle sijoittuva pienten lasten yksikkö aktivoivat alueen keskustaa, johon liittyvät myös Tervaslammipuiston virkistyspalvelut. Keskusta-alue toimii tulevaisuuden Isokuusen noin 4000 asukkaan kohtaamispaikkana ja vahvistaa alueen puukaupunki-identiteettiä.

Monipuoliset asuinrakennus- ja asuntotyypit

Asemakaavan myötä alueelle on mahdollista rakentaa 84 kpl erillispientaloa, joiden tonttikoot vaihtelevat hyvin pienistä 300 m² tonteista keskikokoiseen 640 m² tonttiin. Maisemallisesti merkittävään ja korkeuserojensa puolesta haastavaan paikkaan sijoittuvalla asuinrakennusten korttelialueella voidaan toteuttaa rinteeseen sijoittuvia asuintiloja kolmessa päällekkäisessä kerroksessa. Viidelle asuinkerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueelle toteutetaan asuinrakennuksia 2-3 kerrokseen. Kolmeen keskustan umpikortteliin on rajattu tontit 2-3 kerroksisia luhti- tai townhouse-tyyppisiä asuinrakennuksia varten ja tontit Vuoreksen puistokatua ja Isokuusentanhuaa rajaaville 1-5 kerroksisille kerrostaloille.

Rakentamisen sovittaminen monimuotoiseen maastoon

Asemakaava-alueen katuverkko ja korttelirakenteet on suunniteltu maaston muotoja mukaillen, mutta alueen rakentaminen tulee vaati-
maan joitakin täyttöjä ja leikkauksia. Rakentaminen edellyttää laa-
jempia täyttöjä Sydänpuunkadulla sijaitsevaan painanteeseen ja
Konkelonkadun etelä- ja pohjoispäähän. Maaston leikkauksia joudu-
taan tekemään keskusta-alueella ja koillisella pientaloalueella.

Asemakaavakartalle on määritelty tonttikohtaisesti tutkitut kerroslu-
kumäärät, jotka mahdollistavat rakennusten rinneratkaisut jyrkim-
missä rinteissä ja yleismääräykseen on merkitty vaatimus rakennus-
ten porrastamisesta luonnollisen maanpinnan mukaisesti.

Hulevesien laadullinen ja määrällinen hallinta

Asemakaavaprosessin aikana tilattiin hulevesien hallintasuunni-
telma, johon asemakaavan hulevesien hallintaa koskevat määräyk-
set perustuvat. Hulevesien hallinnan suunnittelussa on huomioitu
Särkijärven vedenlaatu, rannan tervaleppäkorvet ja alueelle sijoitu-
vat mahdolliset vesilakikohteet.

Puurakentamisen edistäminen -ohjelma

Kaupungin pitkän tähtäimen tavoitteena on toteuttaa Vuoreksesta
kaupunginosa, jossa energiatehokkuus, energajärjestelmät, materi-
aalitehokkuus, elinkaariajattelu ja ekologiset elämäntavat otetaan
huomioon suunnittelun alusta asti. Isokuusi, joka muodostaa Vuorek-
sen laajimman asunto-aluekokonaisuuden Vuoreskeskuksen rin-
nalla, profiloituu uudenlaisen teollisen puurakentamisen, uusiutuvan
energian ja älykkäiden ratkaisujen mallialueena Suomessa.

Tampereen kaupunki on 21.5.2014 solminut laajan puurakentamisen
yhteistyösopimuksen. Yhteistyösopimuksen toteuttamiseksi Tampe-
reen kaupunki on käynnistänyt Puurakentamisen edistämishjelman.
Ohjelman merkittävin aluerakennuskohde on Isokuusi. Kaava-alueen
yleismääräyksissä on määritelty korttelialueet, joilla runkomateriaalin
tulee olla pääosin puuta ja julkisivujen puuta sekä korttelialueet, joilla
julkisivumateriaalin tulee olla puuta.

Alueella pyritään pitämään rakentamisesta ja asumisesta aiheutuvat
hiilidioksidipäästöt matalalla tasolla ja osaltaan tukemaan niitä toi-
mintatapojen muutoksia, joita tarvitaan ilmastonmuutoksen torju-
miseksi. Isokuusen alueesta on tarkoitus tehdä laadukkaana ja inno-
vatiivisena puukaupunkina profiloituva Vuoreksen osa-alue, jossa
puurakentamista edistetään sekä kerrostalojen että pientalojen
osalta.

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

4.3 Aluevaraukset

4.3.1 Korttelialueet

Asemakaavalla muodostuu Vuoreksen puistokadun itä- ja länsipuolelle asumisen ja lähipalvelujen korttelialueita. Kaikkia korttelialueita koskevat määräykset rakentamisen vaikutuksista pohjaveteen ja maastoon, hulevesien hallinnasta, tontinkäyttösuunnitelmista, autopaikoista ja polkupyöräpaikoista.

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

Keskustan asuinkerros- ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueet (AKR), korttelit 7743, 7744, 7745

Keskustan asuinkerros- ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 16 400 m². Kerroslukumäärät korttelialueille on osoitettu siten, että Vuoreksen puistokadun varteen saa sijoittaa enintään 5 kerroksisia rakennusmassoja ja kerroslukumäärä vähenee länttä kohti siten, että läntisimpään kortteliin saa sijoittaa enintään 3 kerroksisia rakennusmassoja.

Korttelien kerrosala ja kerroslukumäärät on suunniteltu siten, että keskusta-alueelle muodostuu umpikorttelimainen rakenne. Vuoreksen Puistokadun varren korttelit on jaettu useammaksi tontiksi siten, että pääkadun varsi rakentuu suuremmista kerrostalojen rakennusmassoista ja jalankululle ja polkupyöräilylle varatun sivukadun varsi matalammista luhtitalo- tai townhouse-tyyppisistä rakennuksista. Korttelialueiden sisäosiin muodostetaan korttelikohtaisesti yhteisiä, avaria ja aurinkoisia piha-alueita. Asukaspysäköinti toteutetaan korttelikohtaisesti pihakannen alla, kellarissa tai rakennusten maantasokerroksessa. Korttelissa 7743 osa autopaikoista on mahdollista toteuttaa pintapysäköintinä tontille ja kortteleissa 7744 ja 7745 pintapysäköintinä autopaikkojen korttelialueelle.

Korttelialueiden pääkäyttötarkoitus, kerroslukumäärät ja kerrosalat mahdollistavat perinteisen asuinkerrostalon lisäksi myös luhtitalon ja townhouse-tyyppisen rakentamisen korttelialueille, mikä tukee tavoitteita alueen asuinrakennustyyppien monipuolisuudesta.

Keskustan korttelialueille sijoittuu liike-, toimisto- ja työtilaa yhteensä 2900 k-m² (lto). Korttelissa 7745 päivittäistavarakaupan tiloja on rajoitettu enintään 2000 k-m² (pt). Asuinkerrostalokorttelien liike-, toimisto- ja työtilakerrosalasta tulee toteuttaa vähintään 2300 k-m² (ltot). Isokuusen keskusta-alueelle tavoitellaan alueen asukas pohjaa vastaavaa määrää kaupan- ja lähipalvelujen tiloja.

Korttelialueiden hulevesien viivytysvaatimukset perustuvat hulevesisuunnitelmaan (hule-42).

Vuoreksen puistokadun varteen sijoittuvia tontteja koskee yleismääräyksen meluntorjuntasuunnitelmaa käsittelevä kohta. (y-8639) 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 katualueisiin sekä materiaaleja, varmistetaan riittävien piha-alueiden rakentaminen ja parannetaan yhteistilojen rakentamisen mahdollisuuksia. (y-8639)

Kaupunkikuvallista ilmettä ohjataan riittävän yhtenäisen kokonaisuuden varmistamiseksi ja alueelle omaleimaisen identiteetin luomiseksi. 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 asema-kaavaselostuksen liitteenä (rol-8639).

Reuna-alueen asuinkerros- ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueet (AKR), tontit 7730-6, 7733-13, -14, -15, 7734-1 ja 7741-5)

Isokuusen keskustan reuna-alueille sijoittuville asuinkerros- ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 9 200 k-m². Kerroslukumääräksi korttelialueille on osoitettu enintään 3 kerrosta. Sydänpuunkadun päässä korttelialueelle on osoitettu kerrosluku siten, että tontille saa sijoittaa enintään 3 ja vähintään 2 kerroksisia rakennusmassoja. Rinteisiin sijoittuvilla tonteilla 7730-6, 7733-14 ja -15, 7741-5 sekä tasaisemmalla tontilla 7734-1 autopaikkoja esitetään havainnekuvasssa sijoitettavaksi asuintilojen alle, jolloin vältetään pysäköintialueiden rakentamiselta haastavaan maastoon ja hyödynnetään maaston korkeuseroja ulkoalueiden toimintojen sijoittelussa tonteille.

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

Mikäli maanpäällisiä pysäköintialueita tehdään, ne on rajattava ja jäsennoitävä puu- ja pensasistutuksin. Ajoneuvojen kulkureitit tulee rakentaa hitaaseen ajotapaan ohjaaviksi (ist-6).

Korttelialueiden hulevesien viivytysvaatimukset perustuvat hulevesisuunnitelmaan (hule-42).

Vuoreksen puistokadun varteen sijoittuvia tontteja koskee yleismääräyksen meluntorjuntasuunnitelmaa käsittelevä kohta. (y-8639) Parvekkeiden tai terassien määrittely lasitettaviksi perustuu alueelle kaavan yhteydessä tehtyyn meluselvitykseen (las).

Tonttien rajoilla, joilla korkeuserot yleisille alueille muodostuvat merkittäviksi on osoitettu rakennettavaksi ympäristön korkeustasot välittävä, kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen muuri (A-20). Muuriin saa tehdä tarvittavat aukotukset tonttiliittymiä varten.

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. (y-8639)

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 rakenne- ja julkisivumateriaaliksi määritellään puu. Isokuusen alueen profiloidan uudenlaisen teollisen puurakentamisen alueena Suomessa kaupungin käynnistämän Puurakentamisen edistämishojelman asettamien tavoitteiden mukaisesti sekä rakentamisen aiheuttamien hiilidioksidipäästöjen pitämiseksi matalalla tasolla.

Korttelialueille on laadittu rakentamistapaohjeet, jotka ovat asema-kaavaselostuksen liitteenä (rol-8639).

Asuintalojen korttelialue (A)

Asuintalojen korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1 200 k-m². Kerroslukumääräksi korttelialueelle on osoitettu 3 kerrosta siten, että ensimmäisestä kerroksesta saa käyttää kerrosalaan laskettaviin tiloihin 50% ylemmän kerroksen pinta-alasta.

Korttelialue sijoittuu maisemaa hallitsevan selänteen luoteisrinteeseen, josta avautuu pitkät näkymät niin Särkijärven kuin Isokuusen keskustan suuntaan. Korttelialueen korkeuserot ja jyrkkä rinne luovat tontin rakentamiselle haastavat olosuhteet, mutta tarjoavat ainutlaatuisen asuinpaikan laajoine näkymineen. Kerroslukumäärällä ja rakennusalaalla on haluttu mahdollistaa kaupunkikuvallisesti merkittävälle paikalle laadukas toteutus, jota ohjaa rakentamistapaohjeen lisäksi laaturyhmätyöskentely.

Korttelialueelle on osoitettu kaksi liittymää sekä ylä- että alarinteen.

Korttelialueiden hulevesien viivytysvaatimukset perustuvat hulevesisuunnitelmaan (hule-42).

Korttelialueille on osoitettu asuintalojen korttelialuetta koskeva yleismääräys, jossa ohjataan rakennusten kaupunkikuvallista ilmettä, liittymistä yleisiin alueisiin sekä maastoon ja rakennusmateriaaleja. (y-8639)

Kaupunkikuvallista ilmettä ohjataan määrittelemällä julkisivumateriaaliksi puu. Isokuusen alueen profiloidaan uudenlaisen teollisen puurakentamisen alueena Suomessa kaupungin käynnistämän Puurakentamisen edistämishojelman asettamien tavoitteiden mukaisesti

sekä rakentamisen aiheuttamien hiilidioksidipäästöjen pitämiseksi matalalla tasolla.

Korttelialueille on laadittu rakentamistapaohjeet, jotka ovat asema-kaavaselostuksen liitteenä. (rol-8639)

Erillispientalojen korttelialueet (AO)

Erillispientalojen korttelialueille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 16 460 k-m². Kerroslukumäärät on määriteltä tutkimalla maaston suhdetta katualueiden korkoihin. Korttelialueille on osoitettu pääsääntöisesti 2 kerrosta tai rinteissä 3 kerrosta, jolloin ensimmäisen kerroksen kerrosalaan laskettava ala on rajoitettu 50%:iin ylemmän kerroksen alasta.

Korttelialueiden hulevesien viivytysvaatimukset perustuvat huleve-sisuunnitelmaan (hule-42).

Tonttien rajoilla, joilla korkeuserot yleisille alueille muodostuvat merkittäviksi on osoitettu rakennettavaksi ympäristön korkeustasot välittävä, kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen muuri (A-20) Muuriin saa tehdä tarvittavat aukotukset tonttiliittymiä varten.

Korttelialueille on osoitettu erillispientalojen korttelialueita koskeva yleismääräys, jossa ohjataan rakennusten kaupunkikuvallista ilmettä, liittymistä yleisiin alueisiin sekä maastoon ja rakennusmateriaaleja. (y-8639)

Kaupunkikuvallista ilmettä ohjataan määrittelemällä julkisivumateriaaliksi puu. Isokuusen alue profiloidaan uudenlaisen teollisen puurakentamisen alueena Suomessa, kaupungin käynnistämän Puurakentamisen edistämishjelman asettamien tavoitteiden mukaisesti sekä rakentamisen aiheuttamien hiilidioksidipäästöjen pitämiseksi matalalla tasolla.

Korttelialueille on laadittu rakentamistapaohjeet, jotka ovat asema-kaavaselostuksen liitteenä (rol-8639).

Yleisten rakennusten korttelialue

Yleisten rakennusten korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 3 650 k-m². Kerrosluku on 2. Kerroslukumäärän määrittelyllä ja rakennusalan torialueen puoleiseen rajaan osoitetulla nuolella rajataan Isokuusen keskustan torialuetta ja tuodaan yleinen rakennus osaksi sitä. Kerrosala on määriteltä rakennuksen suunnittelusta ja rakennuttamisesta vastaavan Tilakeskus liikelaitoksen tilaohjelman mukaan. Tontille määriteltä rakennusala mahdollistaa useita toteutusvaihtoehtoja, joilla voidaan käsitellä tontin ja Honkakuusenkadun välinen korkeusero korkeatasoisesti, tuoda rakennus osaksi torialuetta ja järjestää rakennuksen ja sen piha-alueiden toiminnot laadukkaasti.

Korttelialueen hulevesien viivytysvaatimukset perustuvat huleve-sisuunnitelmaan (hule-42).

Korttelialueelle on osoitettu yleisten rakennusten korttelialuetta koskeva yleismääräys, jossa ohjataan rakennuksen kaupunkikuvallista

ilmettä, rakennusmateriaaleja, liittymistä toriin sekä Honkakuusenka-
tuun. (y-8639)

Kaupunkikuvallista ilmettä ohjataan riittävän yhtenäisen kokonaisuuden varmistamiseksi ja alueelle omaleimaisen identiteetin luomiseksi. 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. Rakennuksen liittymistä toriin ohjataan tontin kaupunkikuvallisen roolin vuoksi.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueet (ET-1)

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 100 k-m².

Korttelialueita on varattu Sydänpuunkadulle ja Hallinharjanteelle sähkölaitoksen muuntamoiden, tietoliikenteen aluejakamon ja puhelinmaston tarpeisiin. Kaupunkikuvallista ilmettä ohjataan riittävän yhtenäisen kokonaisuuden varmistamiseksi ja alueelle omaleimaisen identiteetin luomiseksi. Hallitsevaksi julkisivumateriaaliksi määritellään puu. (ju-2)

4.3.2 Muut alueet

Kaavassa osoitetaan laajoja alueita luonnonmukaiseksi lähivirkistysalueeksi, lähivirkistysalueeksi ja puistoksi, yhteensä 8 ha.

Kaavamuutosalueen lounaiskulmassa puistoksi osoitettavat alueet sijoittuvat keskustan ja koulu-päiväkotirakennuksen välittömään läheisyyteen ja muodostuvat osaksi tulevaa Tervaslammenuistoa. Alueelle sijoitetaan leikkipaikka ja pelikenttä.

Luonnonmukaisilla lähivirkistysalueilla turvataan alueen alkuperäisen luonnon säilymistä. Tämä tukee myös Vuoreksen brandiä pikkukaupunkina luonnon kainalossa. Alueille osoitetaan lisääntyvää kulu-
tusta ohjaava reitistö ja suojelumerkinnoin huomioitavat lehmusmet-
siköt sekä luokan III lepakkoalue.

Konkelonlaaksoon varataan alueelliselle hulevesien hallintajärjestelmälle alue, jossa viivytetään virtaamat mahdollisimman lähelle nykytilan tasoa. Kaava-alueen pohjoisosasta varataan toinen alueelliselle hulevesijärjestelmälle tarvittava alue, jossa käsitellään alueen katu-
jen ja korttelialueiden hulevesiä.

Kaava-alueen eteläosaan osoitetaan autopaikkojen korttelialue (LPA), joka palvelee Vuoreksen puistokadun varteen sijoittuvien korttelien liike-, toimisto- ja työtilojen pysäköintitarvetta.

4.4 Kaavan vaikutukset

4.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;

Asemakaava mahdollistaa uusien rakennusten rakentamisen ja johdtaa 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.

Virkistysalueille osoitetut ulkoilu- ja kevyenliikenteenreitit sekä polku sekä parantavat Isokuusen metsäalueiden saavutettavuutta että suojaavat niitä kulutukselta.

Tervaslammenpuistoon osoitetut peli- ja leikkikenttätoiminnot tuovat Isokuusen alueelle uusia virkistystoimintoja ja täydentävät tällä tavoin Vuoreksen virkistyspalvelujen tarjontaa.

Asemakaavan yleissuunnitelmaan pohjautuva pikkukaupunkimainen rakenne, jota on edelleen kehitetty keskustan ympärille kiertyvällä kadulla ja virkistysalueille kurottavien erillispientaloalueiden maaston muotojen mukaan kaareutuville kaduille ja Isokuusen sisällä avautuvien näkymien huomioimisella, luo hyvät edellytykset alueen oman luonnonläheisen identiteetin muotoutumiselle. Keskustan ytimenä toimii torialue, jonka viereen on asemakaavassa osoitettu korttelialueet päivittäistavarakaupan ja pientenlasten yksikön toimintoja varten. Keskustakortteleiden välissä kulkevat jalankululle ja polkupyöräilylle varatut kadut muodostavat vaihtelevan tilasarjan, jolta avautuu näkymiä kohti toria, Tervaslammenpuistoa ja Vuoreksen puistokatua. Asemakaavassa on luotu edellytykset keskusta-alueen kehittämiselle siten, että siitä ja siihen kytkeytyvästä Tervaslammenpuistosta muodostuu Isokuusen alueen asukkaiden yhteinen kohtaamispaikka.

Kaava mahdollistaa pienten lasten yksikön eli päiväkodin ja koulun 0-2 luokat, sekä päivittäistavarakaupan ja monipuolisten liike-, toimisto- ja työtilojen rakentumisen, mikä luo alueelle n. 90-100 työpaikkaa ja lisää Isokuusen palvelutarjontaa merkittävästi.

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

Asemakaavan rakenteessa on huomioitu alueen monimuotoiset maastonmuodot ja vähennetty tällä tavoin louhinnan tarvetta. Alueella joudutaan kuitenkin tekemään jonkin verran kalliroleikkauksia ainakin keskusta-alueen korkeimmilla kohdilla ja täyttämään mm. Sydänpuunkadun kohdalla olevaa notkoa. Tervaslammenpuiston rakentaminen aiheuttaa Tervaslammen suoalueen osittaisen täyttämisen, mikä vaikuttaa suon luontaiseen vesitalouteen.

Kaava-alueen rakentuminen tulee aiheuttamaan vähäisiä muutoksia vedenjakajiin. Konkelonlaakson valuma-alue tulee kasvamaan kun taas Tervaslammenpuiston valuma-alue pienenee. Tervaslammenpuiston kosteikon vesitasapainoa pidetään kuitenkin yllä myös länsipuolelta Isokuusi I alueelta purettavilla hulevesillä. Muutokset ovat paikallisia ja Särkijärven valuma-alueen rajat eivät muutu.

Alueen rakentuminen kasvattaa alueen hulevesivaluntaa lähes kolminkertaiseksi nykytilaan nähden. 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 kiintoaineksia.

Hulevesien laatua ja määrää hallitaan hulevesisuunnitelmiin perustuvien määräyksin. Alueen pohjoisosasta ja Konkelonlaaksosta varataan alueelliselle hulevesien hallintajärjestelmälle alueet, joissa viivytetään virtaamia mahdollisimman lähelle nykytilan tasoa. Tervaslammipuiston hulevesikosteikkoon ohjataan vesiä alueen lounaiskulmasta yleisten alueiden tontilta ja Sydänpuunkadun päästä. Tonttien hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontille, mutta kaavamääräykseen on määritetty myös tontin läpäisemättömiin pintoihin perustuva viivytysvaatimus.

Hulevesisuunnitelmissa esitetyillä hulevesien hallintatoimenpiteillä jäljitellään luonnonmukaista, hitaampaa vesien purkautumista sekä parannetaan hulevesien laatua ennen Konkelonlaakson kosteikolle ja Tervaslammipuiston kosteikolle johtamista. Hallintajärjestelmin virtaamat voidaan tulevassa tilanteessa rajoittaa lähelle nykytilan tasoa kerran kymmenessä vuodessa toistuvilla sateilla.

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

Kaava-alueen tiiviys, puurakentamisen edistäminen ja alueen läpi kulkeva joukkoliikennekäytävä sekä kattavat kevyenliikenteenyhteydet 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 metsää ja hakkuuaukeaa. Kaavan osoittamilla korttelialueilla rakentamisen vaikutukset alueella esiintyviin kasvi- ja eläinlajeihin ovat merkittävästi elinoloja heikentävät. Myös kaavan osoittaman puiston rakentaminen heikentää kyseisillä alueilla elävien lajien elinoloja.

Luonnonmukaisen virkistysalueilla (VLL) ympäristön muutos ei ole yhtä suuri kuin raskaasti rakennettavilla alueilla, mutta ympäristön kulutus tulee alueen asukkaiden lisääntymisen kautta voimistumaan kattavasta polkujen ja ulkoilureittien verkostosta huolimatta.

Luonnonmukaiset lähivirkistysalueet liittyvät saumattomasti Vuoreksen alueen kaavoittamattomiin metsäalueisiin ja muodostavat näiden kanssa laajan metsäkokonaisuuden. Luonnonmukaisella lähivirkistysalueella säilyvät häiriötä kestävät kasvi- ja eläinlajit.

Särkijärven etelärannan alue on määritelty luokan III lepakkoalueeksi. Rannalla tulisi säilyä metsäinen yhteys koko rannan mitalta ja ympäröiville alueille. Alueen virkistyskäytön lisääminen saattaa haitata jonkin verran lepakoita, jos esimerkiksi ulkoilureittejä valaistaan. Haittaa voidaan vähentää huomioimalla lepakot valaistusta suunniteltaessa esimerkiksi valojen suuntaamisella.

Alueella todettujen metsälehmusmetsiköiden säilyminen turvataan kaavan suojelumääräyksiin, varaamalla metsiköiden ympärille 20 metrin suojavyöhyke sekä ohjaamalla virkistyskäyttöä riittävällä reitistöllä.

Särkijärven rannan tervaleppäkorpien säilymismahdollisuuksien kannalta merkittävää on asemakaava-alueelta valuvien vesimäärien säilyminen riittävinä. Kaavan vaikutukset tervaleppäkorpien kosteustasapainoon on minimoitu asemakaavassa osoitetuin hulevesien viivytysmerkinnöin ja johtamalla valuma-alueiden vedet pääsääntöisesti luonnonmukaisten vedenjakajien mukaisesti.

Särkijärven veden laadun turvaamiseksi asemakaavassa on määritelty hulevesien hallintamenetelmät. Lisäksi on edellytetty suunnitelmia rakentamisaikaisten hulevesien hallinnasta ja rakentamiseen käytettävien kiviainesten arseeni- ja rikkipitoisuuden tutkimisesta.

Luonnon monimuotoisuuden tai luonnonvarojen kannalta vaikutukset ovat paikallisia. Lehmusmetsiköiden säilymisen turvaamisella asemakaavallisilla keinoin on positiivinen vaikutus luonnon monimuotoisuuteen. Havulaaksonpuiston ja Tervaslammennpuiston laaksopainanteeseen sijoittuva virkistysalueiden ketju toimii asuinkorttelialueiden väliin sijoittuvana viheryhteytenä ja ekologisena käytävänä Vuoreksen liikuntapuiston alueelta Särkijärven rannan suuntaan.

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

Isokuusen alue- ja yhdyskuntarakenne täydentyy kaavan myötä keskustalla ja siihen liittyvillä palveluilla. Kaavan länsiosa sijoittuu aikaisemmin kaavoitetun Harjanteen asuinalueen ja Vuoreksen puistokadun väliin ja täydentää alue- ja yhdyskuntarakennetta. Kaavan itäosa sijoittuu Isokuusta kehämäisesti kiertävän kokoojakadun ulkoreunalle ja liittyy aikaisemmin kaavoitettuun Aurinkorinteen alueeseen etelässä. Kaavan itäosan ja Vuoreksen puistokadun väliin jäävien kerrostalokortteleiden alue on tarkoitus kaavoittaa seuraavassa vaiheessa.

Alueen katu- ja kunnallisteknisen verkoston sekä virkistysalueiden rakentamisen arvioidaan maksavan noin 5 miljoonaa euroa.

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.

Kaavan edellyttämä liike-, toimisto- ja työtilarakentaminen vaikuttaa myös yritysten tilakustannuksiin alueella lisäämällä tarjolla olevaa tilaa asukaspohjan lisääntymistä vastaavasti.

Asemakaavan toteutumisen myötä Isokuusen asukkaat ja näiden myötä myös liikenne Vuoreksessa lisääntyy. Kaava-alueen arvioidaan lisäävän liikennettä Vuoreksen puistokadun pohjoisosalla 2400 ajoneuvolla/vrk ja eteläosalla 1300 ajoneuvolla/vrk. Toisaalta kaava mahdollistaa Isokuusen keskustaan sijoittuvien palvelujen rakentamisen ja vähentää tällä tavoin liikennettä Isokuusen alueelta.

Kaava-alueen sisäiset etäisyydet ovat niin lyhyet, että kauimmaiset erillispientalotontitkin ovat alle 400 metrin etäisyydellä keskustan torista, joten keskusta-alueelle sijoittuvat kaupan tilat, ravintolat ja lähipalvelut ovat hyvin kevyenliikenteen saavutettavissa.

Alue kytkeytyy kaupungin joukkoliikenneverkkoon ja lisää sen kannattavuutta.

Kevyenliikenteen osalta Isokuusen ja Vuoreksen liikenneverkko paranee kaavan myötä.

4.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Rakennukset jäävät suurmaisemassa alisteiseksi alueen koillis-osassa taustalla 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 mm. Vuoreksen puistokadulle ja Tervaslammennpuistoon. Kaarevat kadut johdattelevat kulkijaa eteenpäin ja korttelialueiden väleihin ja katualueiden päihin muodostuu näkymiä Isokuusen laaksojen yli alueen sisällä. 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 moderia ilmettä.

Puukaupunki-identiteettiä korostetaan rakennusmateriaalein ja ympäristörakentamisessa.

Konkelonkadun päässä sijaitseville erillispientaloteille on annettu kaavamääräys rakennusten värisävyltään tummasta julkisivusta rakennusten sopeuttamiseksi Särkijärven rantamaisemaan.

Kaava mahdollistaa monipuolisten asuinrakennus- ja asuntotyyppien toteuttamisen alueelle, sillä kerrostaloasuntojen ja erillispientalojen lisäksi alueelle on mahdollista toteuttaa 2-3 kerroksisia kerrostaloja, luhtitaloja, rivitaloja ja muita kytettyjä asuinrakennuksia.

4.5 Kaavamerkinnät ja -määräykset

4.6 Nimistö

Kadunnimitoimikunta on määritellyt alueen nimistön.

Pohjoisesta liikenneympyrästä lounaaseen suuntautuva katu on nimetty Sydänpuunkaduksi ja keskustakorttelien keskellä kulkevat jalankulku ja polkupyöräily kadut Sydänpuuntanhuaksi, Mahlatiehyeksi ja Pihkatiehyeksi. Isokuusen keskusakio on nimeltään Isokuusentanhua.

Vuoreksen puistokadun länsipuolella pientaloalueen pohjois-eteläsuuntaiset kadut ovat nimeltään Konkelonkaari, Konkelonkatu ja Konkelonrinne sekä poikittainen kevyenliikenteenväylä Konkelonoksa. Pientalokorttelien välille jäävä viheralue on nimetty Konkelonlaaksoksi.

Vuoreksen puistokadun itäpuolella kadut ovat nimeltään Hallinkuja, Hallinrinne, Hallinharjanne, Hallinnokka sekä Hallintaka. Kaakkoisrajalta sijaitseva ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa on nimetty Lauhapoluksi.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueen rakentamista ohjaa asemakaavan lisäksi rakentamistapaohje (rol-8639). Kaavan pohjalta on laadittu havainnekuva, jossa on havainnollistettu yksi vaihtoehto alueen toteuttamiseksi.

Kaava-asiakirjojen lisäksi rakentamista ohjataan Vuoreksen laatutaso-ohjeella.

Katualueiden ja teknisen huollon toteutusta ohjaavat katujen ja hulevesien hallinnan yleissuunnitelmat. Tervaslammenpuiston toteutusta ohjaa Tervaslammenpuiston koskeva viheryleissuunnitelma.

5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman. Rakentaminen alkaa katujen ja kunnallistekniikan toteuttamisella hyväksytyjen erillissuunnitelmien pohjalta mahdollisesti jo vuonna 2018. Kaavan mahdollistama uuden asuinalueen ja palvelujen rakentuminen tulee ajoittumaan todennäköisesti 2020-luvun vaihteeseen.

5.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.