

KALEVA, HIPPOSTALO. Käyttötarkoituksen muutos ja rakennusoikeuden lisääminen

Asemakaavan selostus

5.8.2019, tarkistettu 11.11.2019, ja 23.6.2020



**HIPPOSTALON ASEMAKAAVA
ASEMAKAAVA NRO 8704**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 5.8.2019 päivättyä ja 11.11.2019 sekä 23.6.2020 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8704. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Osa Tampereen kaupungin XX (Kaleva) kaupunginosan korttelista nro 876.

Asemakaavalla muodostuu:

Osa Tampereen kaupungin XX (Kaleva) kaupunginosan korttelia nro 876.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti
Katarina Surakka.

Diaarinumero:

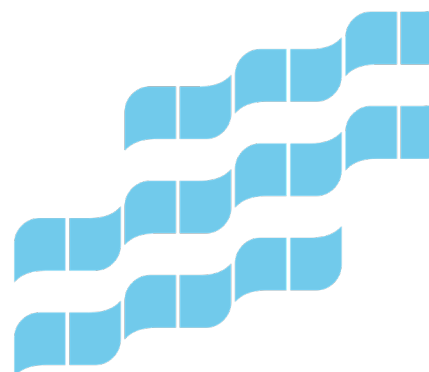
TRE:8048/10.02.01/2015, pvm 21.12.2015

Vireille tulo:

17.12.2017

Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaleva, Hippotalo, asemakaavamuutos. Asemakaava numero 8704.



1 Tiivistelmä

1.1 Valtion vanha virastotalo korvautuu kerrostaloilla

Vanha valtion virastotalo, ns. Hippotalo, puretaan ja tilalle rakennetaan kerrostaloja. Valtaosa rakentamisesta palvelee opiskelija-asumista, mutta lisäksi tontille rakennetaan asuntoja myös muille kuin opiskelijoille, liiketilaa, toimistotilaa ja noin 120 lapsen päiväkoti.

1.2 Uutta rakennusoikeutta noin 8 100 k-m²

Tontille muodostuu rakennusoikeutta noin 34 100 k-m², josta asumista noin 26 200 k-m², liike-, toimisto-, palvelu-, yhteis- ja työtilaa noin 4 900 k-m², asumiseen liittyviä yhteistiloja noin 1 050 k-m² ja päiväkotitoimintaa noin 1 950 k-m². Nykyinen asemakaava mahdollistaa toimistorakentamista 26 000 k-m², joten uutta rakennusoikeutta muodostuu noin 8 100 k-m².

1.3 Pysäköinti maan alla, laajat yhtenäiset piha-alueet

Sekä autojen että polkupyörien vaatima pysäköintitila järjestetään pääsääntöisesti maan alla. Tämä mahdollistaa laajat yhtenäiset, suotuisaan ilmansuuntaan suuntautuvien pihojen järjestämisen melulta suojattuina.

1.4 Haasteena melu ja ilmanlaatu

Tontti sijaitsee liikenteellisesti vilkkaalla paikalla Teiskontien ja Hervannan valtavyhlän välittömässä läheisyydessä. Tämän takia tontti altistuu voimakkaalle liikennemelulle ja liikenne heikentää myös ilman laatua. Rakennusmassojen sijoittelulla turvataan melulta suojattu piha-alue. Asuntojen avautumista melun suuntaan rajoitetaan kaavassa, samoin asumisen sijoittumista melun ja ilman laadun kannalta haastavimpiin paikkoihin.

1.5 Tavoitteena monipuolinen, eloisa kortteli hyvien palveluiden äärellä

Tavoitteena on löytää kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ratkaisu, joka huomioi sijainnin kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla sekä Kalevan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön välittömässä läheisyydessä.

Asemakaava kuuluu maankäytön suunnittelun kaavoitusohjelmaan vuosille 2017 – 2021.

1.6 Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 7.12.2017 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Asemakaavamuutosta esiteltiin yleisötilaisuudessa 13.12.2017. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin neljä

viranomaiskommenttia sekä kaksi mielipidettä. Viranomaispalautteessa nousi esiin kaava-alueen sijainti Kalevan merkittävän kulttuuriympäristön vieressä ja sen huomioiminen sekä kaava-alueeseen kohdistuvat liikennemelun ja ilmansaasteiden aiheuttamat suunnitteluhaasteet. Mielipiteissä nousivat esiin polkupyöräilyyn liittyvät suunnitteluseikat sekä sinänsä hyväkuntoisen rakennuksen purkaminen.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto - kaavaluonnos, siihen liittyvät rakentamistapaohje, havainnekuva, selostus ja selvitysaineistoa - olivat nähtävillä 8. – 29.8.2019. Valmisteluaineistoa esiteltiin yleisölle asukastilaisuudessa 14.8.2019. Valmisteluaineistosta saatiin seitsemän viranomaiskommenttia ja kaksi mielipidettä.

Kommenteissa nousi toistuvasti esille kaava-alueen kaupunkikuvallinen merkitys ja ratkaisun onnistuneisuus Kalevan kokonaisuuden kannalta. Kaava-alueen sijainti liikennemelun kannalta haastavalla paikalla ja sen vaatima melun torjunta nousi myös esiin useissa kommenteissa. Teknisiä huomioita tuli hulevesisuunnitelmasta ja tarvittavien muuntamoiden määrästä. Mielipiteissä peräänkuulutettiin autottoman korttelin rakentamista ja kiinnitettiin huomiota polkupyöräilyyn liittyviin suunnitteluseikkoihin.

Kaavaehdotusta tarkistettiin tulleen palautteen myötä tarkentamalla kaavamääräyksiä ja rakennustapaohjetta. Lisäksi tutkittiin myös vaihtoehtoa jossa nykyinen virastotalo säilyisi osana uutta rakennetta, ja selvitettiin sen vaikutukset.

Ehdotusvaihe

Asemakaavaa tarkistettiin mm. kaavaluonnoksesta tulleen palautteen ja tarkentuvan suunnittelun myötä kaavaehdotukseksi. Asemakaavaehdotus siihen liittyvine aineistoinen oli julkisesti nähtävillä 28.11. – 30.12.2019. Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot Pirkanmaan liitolta, Pirkanmaan ELY-keskukselta ja Pirkanmaan maakuntamuseolta. Lisäksi asemakaavaehdotuksen viitesuunnitelmaa esiteltiin Tampereen kaupunkikuvatoimikunnalle, jonka näkemys on huomioitu osana ehdotusvaiheessa tullutta palautetta.

Pirkanmaan ELY-keskus kiitti kaavaratkaisun vaikutuksia kaupunkikuvaan ja viereiseen Kalevan RKY-alueeseen, mutta epäili asemakaavan melumääräyksiä riittämättömiksi turvaamaan riittävät asumisen terveellisyyden. Kaupunki on vastineessaan todennut, että asemakaavaa laadittaessa noudatetaan Tampereen kaupungin melulinjauksia (YLA 27.8.2019 §229). Lausunto ei aiheuta muutoksia kaava-aineistoon.

Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole kaavaratkaisuun huomautettavaa.

Pirkanmaan liitto ilmoitti kannanotossaan, ettei sillä ole tarvetta lausua asemakaavamuutoksesta ehdotusvaiheessa.

Kaava-aineistoon tehdyt muutokset ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen

Asemakaavakartan maanalaisen pysäköinnin mahdollistavaa merkintää on tarkistettu, samoin korttelinosan rajaa ja rakennusalojen rajoja ja

rakennusalaakohtaisia rakennusoikeusmerkintöjä. Viherkattomääräystä on täsmennetty.

Pysäköintiratkaisun muuttamisen takia on asemakaavan liikenneselvitystä päivitetty.

Ehdotusvaiheen jälkeen tehdyt muutokset eivät aiheuta muutoksia kaavan vaikutuksiin eikä asemakaava ole tarvetta asettaa uudelleen nähtäville.

1.7 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

Sisällys

Asemakaavan selostus	1
1 Tiivistelmä	3
1.1 Valtion vanha virastotalo korvautuu kerrostaloilla.....	3
1.2 Uutta rakennusoikeutta noin 8 100 k-m2	3
1.3 Pysäköinti maan alla, laajat yhtenäiset piha-alueet.....	3
1.4 Haasteena melu ja ilmanlaatu.....	3
1.5 Tavoitteena monipuolinen, eloisa kortteli hyvien palveluiden äärellä	3
1.6 Asemakaavaprosessin vaiheet	3
1.7 Asemakaavan toteuttaminen	5
1 LÄHTÖKOHDAT	8
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	8
1.1.1 Hippostalo sijaitsee Kalevassa	8
1.1.2 Luonnonympäristö	8
1.1.3 Rakennettu ympäristö	8
1.1.4 Väestö ja palvelut	16
1.1.5 Maanomistus: yksityisessä omistuksessa.....	17
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat	17
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	19
2.1 Kaavan rakenne	19
2.1.1 Uutta rakennusoikeutta noin 8 100 k-m2	19
2.1.2 Palvelut.....	19
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet	19
2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet.....	19
2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen	20
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset	20
2.3.1 Korttelialueet.....	20
3 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	20
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	20
3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	20
3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin	21
3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	21
3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	22
3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.....	22

3.4.1	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen	23
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	24
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)	26
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	26
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen.....	26
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet	26
4.2.1	Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana	27
4.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus	27
4.4	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana	27
4.4.1	Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen	27
4.4.2	Valmisteluvaiheen palaute ja muutokset kaavaehdotukseen	28
4.4.3	Säilyttävän vaihtoehdon tutkiminen	28
4.4.4	Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen	30
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET	31
5.1	Hulevesiselvitys	31
5.2	Ilmanlaatuselvitys.....	31
5.3	Meluselvitys.....	32
5.4	Uimalankadun liikenteellinen tarkastelu	33
5.5	Ekotehokkuustarkastelu.....	34
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET	34
6.1.1	Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta	34
6.1.2	Yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta	34
6.1.3	Asemakaava.....	36
6.1.4	Kaupungin strategiat	36
6.1.5	Tonttijako	37
6.1.6	Pohjakartta	37
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	37
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	37
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	37
7.3	Toteutuksen seuranta	37
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA.....	37
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista.....	37

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Hippotalo sijaitsee Kalevassa

Suunnittelualue sijaitsee noin 2,3 km Tampereen keskustasta itään Kalevan kaupunginosassa. Tontti on Hervannan valtavyöhykkeen sekä Teiskontien risteyksessä.

Kalevan alue on Hippotaloa lukuun ottamatta 1940-1960 lukujen aikana rakentunut kaupunginosa, joka on hyvä esimerkki oman aikakautensa kaupunkisuunnittelusta ja arkkitehtuurista.

1.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole merkittäviä luontoarvoja. Hippotalon tontti rakennuksen ulkopuolella on pääosin läpäisemätöntä asfalttia, läpäisevää pintaa on aivan tontin etelä- ja pohjoisreunassa, joissa on pienialaiset istutusvyöhykkeet.

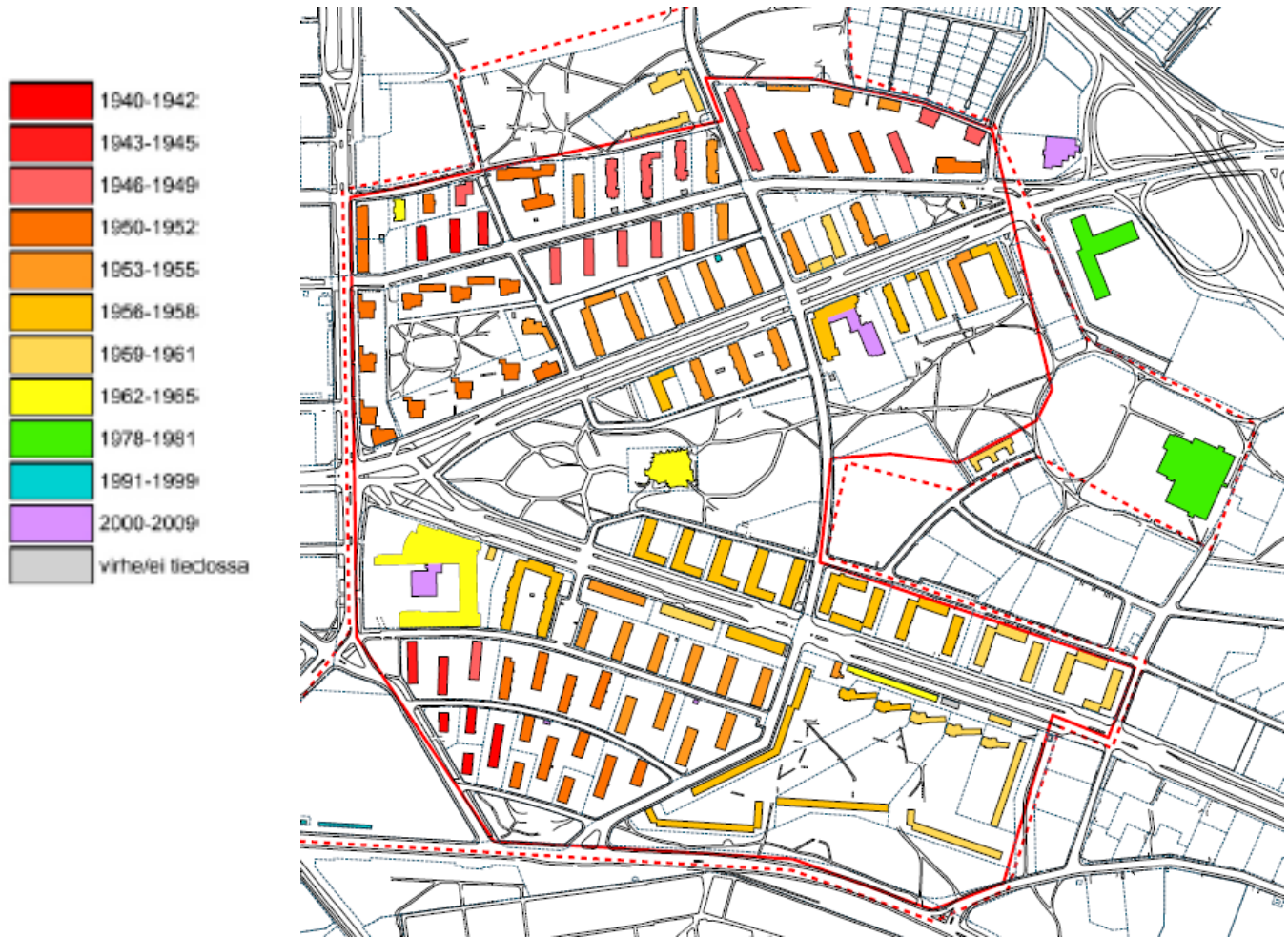
Maaperä

1972 tehtyjen painokairaustietojen perusteella suunnittelualueen maaperä on silttiä. Pirkanmaan ELY-keskus on tehnyt tontille ympäristönsuojelulain 136 §:n mukaisen päätöksen (PIRELY/1534/2016) pilaantuneen maaperän puhdistamista koskevasta ilmoituksesta. Pilaantuneisuuden arvion mukaan tontilla on kynnysarvon ylittäviä maa-aineksia, jotka on mahdollisissa maansiirroissa toimitettava luvanvaraisiin vastaanottoaikoihin.

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Nykyisen Kalevan kaupunginosan alueet olivat 1900-luvun alussa enimmäkseen maaseutumaista aluetta. Alueella oli muutamia yksittäisiä torppia, mutta muuten kaupungin asutus päättyi selväpiirteisesti Tammelan ruutukaava-alueeseen Salhojankadun kohdalla.

Kalevan kaupunginosa rakennettiin 1940- ja 1950-luvuilla. Rakennukset sijaitsevat Teiskontien ja Sammonkadun pääakseliensa varrella etelä-pohjoissuuntaisina lamellikortteleina. Keskeisin kaupunkirakennustaiteellinen sommitelma ja julkinen kaupunkitila on Sammonaukio ja sen äärelle sijoittuvat julkiset rakennukset sekä aukion jatkeena Liisanpuisto. Lyhyessä ajassa, pula-aikana saatavilla olleilla rajallisilla rakennusmateriaaleilla ja yksinkertaisilla rakennustavoilla toteutettu rakentaminen tuottivat harvinaisen yhtenäisen asuinaluekokonaisuuden. Kokonaisuuden täydensivät arkkitehtuurikilpailujen myötä suunnitellut Sampolan koulu ja työväenopisto (1962) sekä Kalevan kirkko (1966).



Kalevan alueen rakentuminen kaaviokuvana. RKY-alueen rajaus punaisella viivalla, selvitysalueen rajaus katkoviivalla. (Selvitys Kalevan RKY-alueesta, Tampereen kaupunki 2015.)

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee kaupunkirakenteen keskellä paikassa, jossa Kalevan kerrostalovaltainen rakentaminen päättyy muuttuakseen Kissanmaan puolella pientalovaltaiseksi. Lisäksi suunnittelualue liittyy koillispuolella olevaan Kaupin kampukseen.



Virkistysmahdollisuuksien vieressä

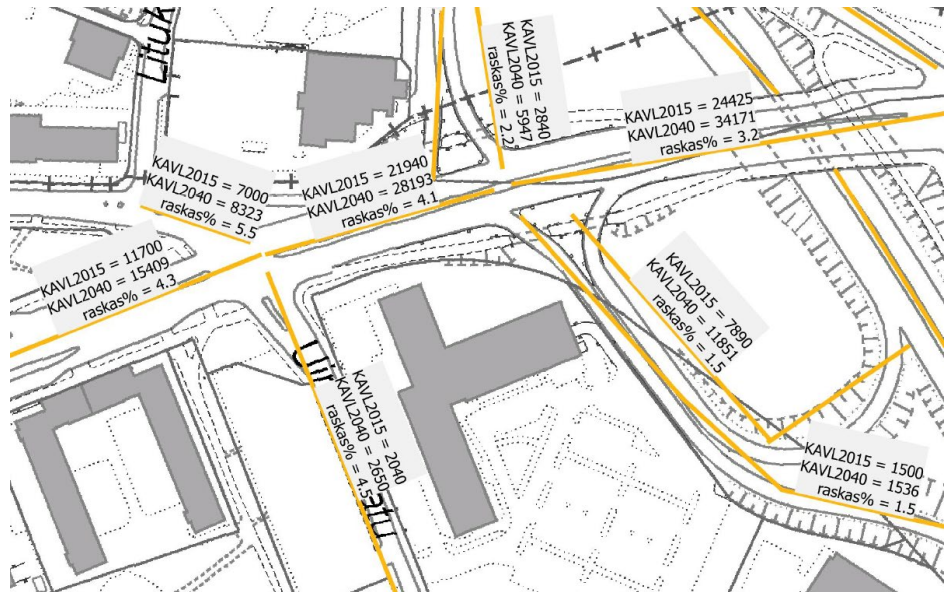
Kalevan alueen puistot ja kentät ovat helposti saavutettavissa. Kalevan uimakeskus sijaitsee noin 300 metrin päässä, Hakametsän jäähalli noin 1,3 km päässä ja Kaupin ulkoilumaastot ovat noin kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta.

Tekninen huolto

Suunnittelualue sijaitsee olevan kaupunkirakenteen keskellä, joten vesihuolto ja muut tekniset järjestelmät on jo rakennettu. Valtion virastotalossa sijaitsee merkittävä Telian laitekeskus, jolle on löydettävä korvaavat tilat ennen rakennuksen purkamista.

Bussit ja ratikka lähellä, pyörällä sujuvasti

Kaava-alue sijaitsee suurten autoväylien – Teiskontien ja Hervannan valtaväylän risteyksen tuntumassa. Teiskontie–Kekkosentie -yhteys on autoliikenteen pääreitti kaupunkiin Jyväskylästä ja Lahdesta päin lähestyttäessä. Vuorokausittainen liikennemäärä Teiskontiellä Uimalankadun ja Hervannan valtaväylien ramppien välillä on nykyisin noin 22 000 ajoneuvoa ja vuonna 2040 noin 28 000 ajoneuvoa.



Vuorokausittaiset liikennemäärät (KAVL) Teiskontiellä vuonna 2015 ja vuonna 2040.

Teiskontietä myöten kulkee useita bussilinjoja, ja raitiotien valmistuttua myös raitiotie. Lähin linja-autopysäkki on Teiskontiellä oleva Uimalankadun pysäkki. Lähin raitiotiepysäkki tulee olemaan osapuilleen samassa paikassa kuin nykyinen lähin linja-autopysäkki.

Ilmarinkadulla ja Teiskontien pohjoisreunassa kulkee kevyen liikenteen laatukäytävä. Muita, alempiasteisia pyörateitä suunnittelualueelle johtaa useita.

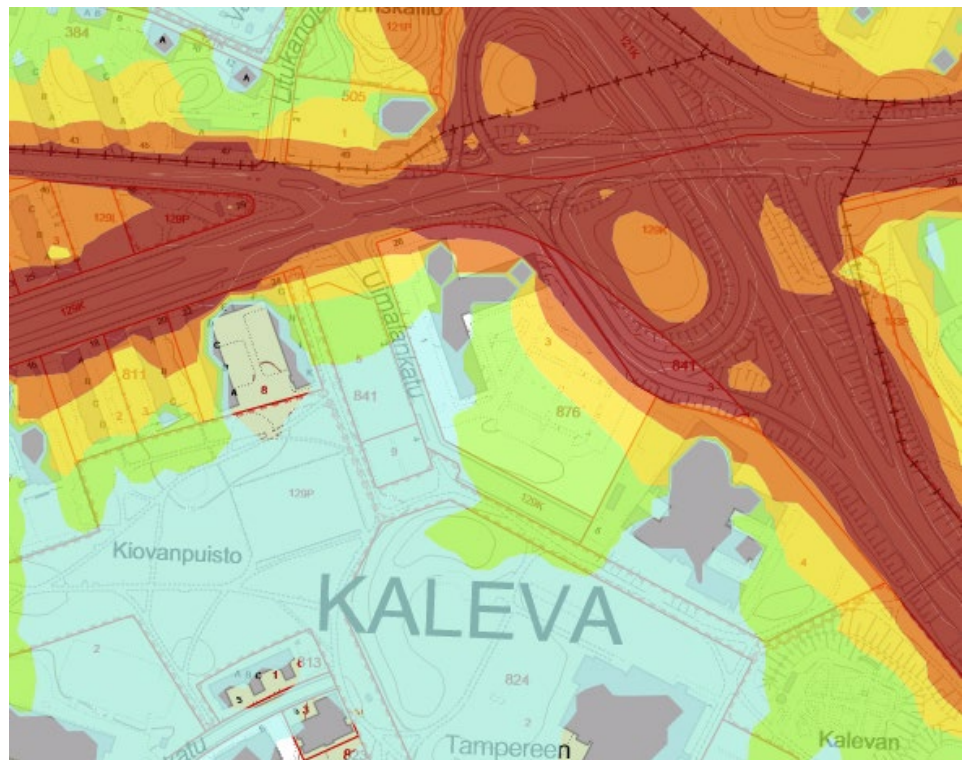
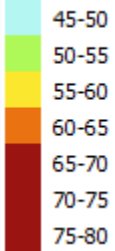
-  Pääreitti
-  Alureitti
-  Laatukäytävä
-  Paikallisreitti



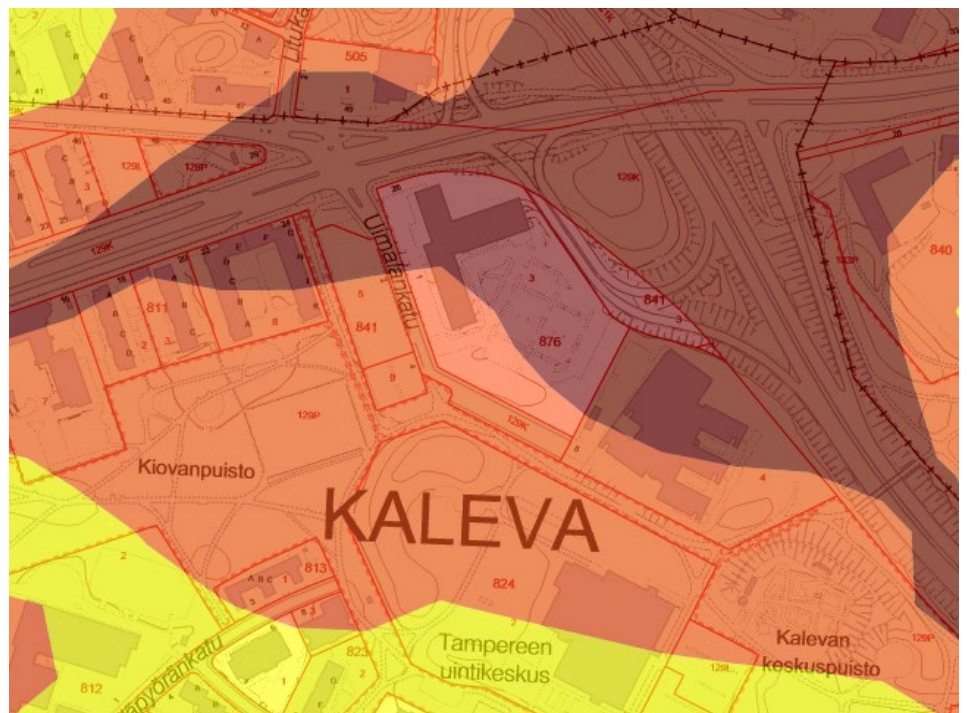
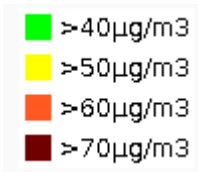
Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Tampereen kaupungin meluselvityksen (2017) mukaan kaava-alueella liikennemelun keskiäänitaso nousee yli 50 dB. Aivan kaava-alueen itäreunassa, Hervannan valtaväylän ramppien aiheuttama liikennemelun keskiäänitaso nousee yli 65 dB.

Keskiäänitaso LAeq, dB-luokat



Tampereen ilmanlaatumallinnuksen (2011) mukaan alueella nousee typpiidioksidin (NO₂) pitoisuus kaikilta osin yli 60 mikrogrammaa kuutiota kohden, paikoin jopa yli 70 mikrogrammaa kuutiota kohden.



Hengitettävien hiukkasten (PM10) osalta pitoisuus nousee yli 60 mikrogrammaa kuutiota kohden, paikoin yli 70 mikrogrammaa kuutiota kohden.

Kaupunkikuva ja alueen rakennuskanta

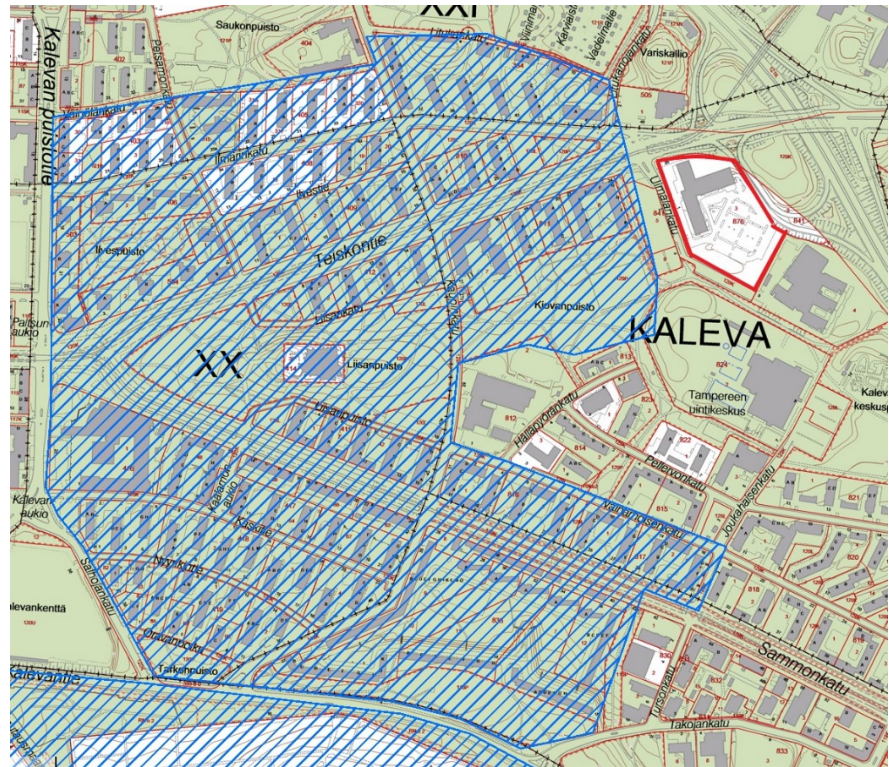
Suunnittelualue sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla, Kalevan keskeisen puistoakselin ja Teiskontien talorivistön päätteellä.



Rakennettu kulttuuriympäristö

Kalevan kirkko ja kaupunginosa muodostavat yhden Tampereella sijaitsevista valtakunnallisesti merkittävistä rakennetun kulttuuriympäristön alueista (RKY). Kaleva on yksi yhtenäisimmistä ja laajimmista kaupunginosista, joka on toteutettu toisen maailmansodan jälkeen funktionalismin kaavoitusperiaatteiden mukaisesti. Kalevan kirkko on Suomen uudemman kirkkoarkkitehtuurin monumentaalisin esimerkki.

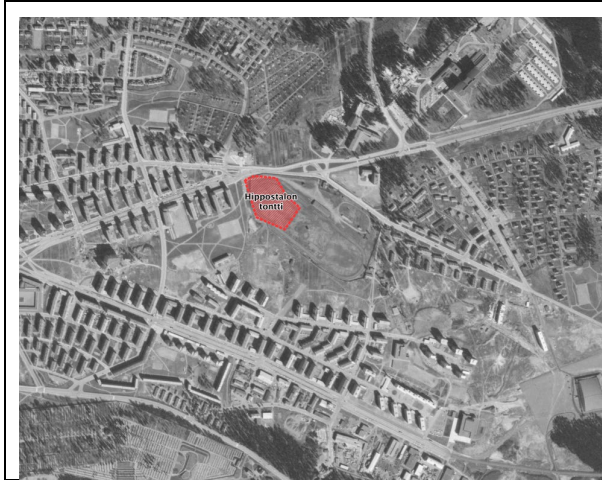
Hippostalon kaava-alue rajautuu aivan Kalevan RKY-alueeseen.



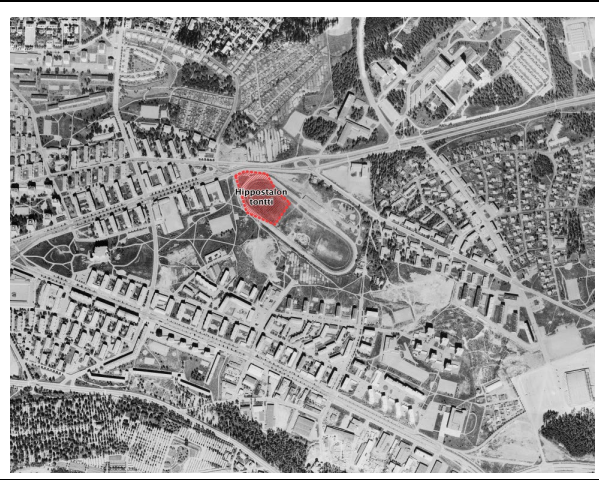
Sinisellä viivoituksella on esitetty Kalevan RKY-alue. Asemakaava-alue on rajattu punaisella viivalla.

Kalevan alueen kehittyminen 1940 - 2010 –luvuilla

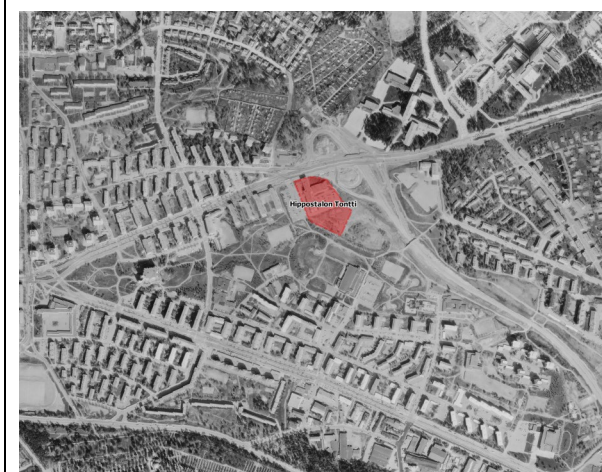
<p><i>Ilmakuva vuodelta 1946. Kaleva on vielä pääosin viljelysmaita. Kalevan rakentuminen on kuitenkin jo alkanut Ilmarisenkadun tienoilta. Hippoksen raviradan eteläpuolella näkyy Puolimatkan tiilitehdas.</i></p>	<p><i>Ilmakuva vuodelta 1956. Kalevaa rakennetaan Teiskontien varteen ja Sammonkadun eteläpuolelle. Kissanmaan rakentaminen on vauhdissa raviradan itäpuolella, Kissanmaan koulu on jo paikallaan.</i></p>



Ilmakuva vuodelta 1966. Kaleva valmistuu. Kalevan kirkko on noussut Liisankallion laelle ja keskeinen puistoakseli alkaa hahmottua. Kissanmaan asuinalue on valmis. TAYS:n alueen rakentaminen on alkanut ja teknillinen opisto on valmistunut Kauppiin.



Kalevan ilmakuva vuodelta 1974. Ravirata on vielä paikoillaan ja Kaleva toimii yhtenä kokonaisuutena Petsamon ja Kissanmaan kanssa. Sairaala rakennettu voimakkaasti.



Ilmakuva vuodelta 1987. Ravirata on siirtynyt Teivoon, ja valtion virastotalo on rakennettu nykyiselle paikalleen. Hervannan valtaväylä erottaa Kalevan ja Kissanmaan. Kalevan uintikeskus on valmistunut tiilitehtaan paikalle



Ilmakuva vuodelta 1995. Paasikiventie erottaa Petsamon ja Kalevan, liikenneväylät ovat kehittyneet nykymuotoonsa.



Valtion virastotalo eli Hippotalo

Hippotalon kohdalle rakennettiin Hippoksen ravirata vuonna 1910. Hevosurheilutoiminta jatkui Hippoksen raviradalla vuoteen 1976 asti. Viimeiset ravit käytiin Hippoksella 29.6.1976, tämän jälkeen toiminta siirtyi Tampereen Lamminpään Teivon raviradalle.

Valtion virastotalo eli Hippotalo rakennettiin vuosina 1977...1980. Hippotalossa on kaksi osaa, A-osa ja B-osa. A-osassa on kahdeksan kerrosta, seitsemän kerrosta maan päällä ja yksi kerros maan alla. B-osassa on kolme kerrosta. A-osaan on sijoitettuna suurin osa toimistotiloista ja B-osa on yleishyödyllisten toimintojen kuten ravintolan käytössä. Kellarikerroksessa on muiden tilojen lisäksi saunatilat sekä kuntosali ja autopaikkoja.

1.1.4 Väestö ja palvelut

Kalevassa on 4500 asukasta. Asukkaiden keski-ikä on 39.8 vuotta (Tampereella 40.2 vuotta) ja yli 75-vuotiaiden osuus on hiukan korkeampi kuin Tampereella keskimäärin. Yhden hengen asutokuntia on 64%, kun niiden määrä keskimäärin Tampereella on 49%. 30% perheistä on lapsiperheitä, ja yksinhuoltajaperheiden osuus on muuta kaupunkia korkeampi.



Kuvassa on esitetty väestöntiheys hehtaarilla sekä palvelut suunnittelualueen läheisyydessä.

1.1.5 Maanomistus: yksityisessä omistuksessa

Suunnittelualue on TOAS:n omistuksessa.

1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

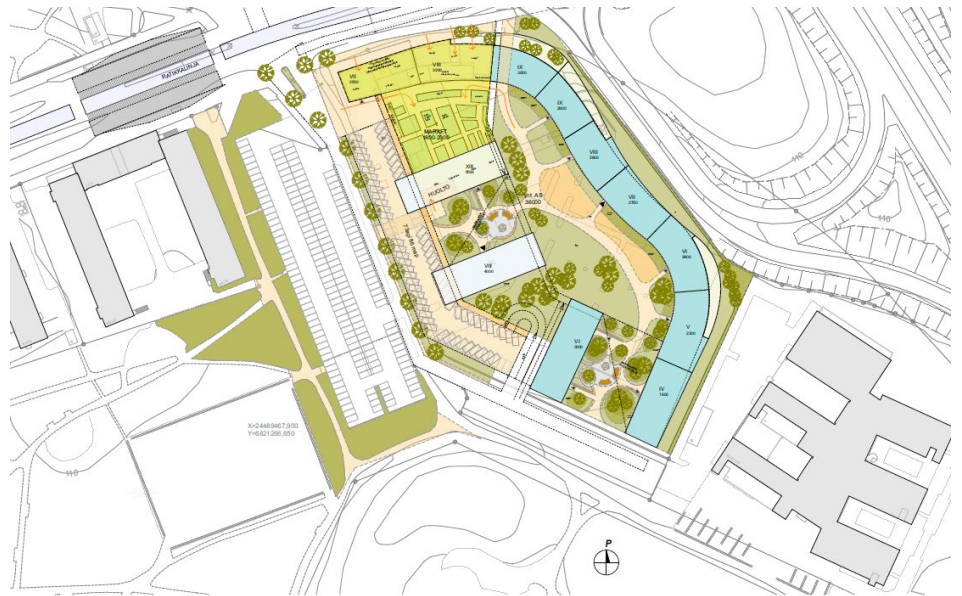
TOAS osti valtion virastotalon tontin vuonna 2015 tavoitteenaan kehittää alueesta uudenlainen opiskelija-asumisen kohde. Aluekehityksen lisäksi TOAS halusi suunnittelun yhteydessä hahmottaa ja kehittää erilaisia konsepteja muissakin projekteissa testattaviksi. Vuonna 2016 TOAS järjesti arkkitehtikilpailun alueen kehittämiseksi. Sen voitti Helamaa & Heiskanen työllään "Kannel".





Näkymäkuvia arkkitehtikilpailun voittaneesta ehdotuksesta.

Suunnitelmia työstettiin vuosien 2016 ja 2017 aikana. Asemakaavahankkeen käynnistyessä suunnittelun lähtökohtana oli ratkaisu, jossa 4..9 -kerroksiset rakennukset kiertävät lamellimaisesti tonttia suurten liikenneväylien suunnasta. Niiden keskelle jää kolme 6..12 -kerroksista lamellitaloa. Kerrosalaa suunnitelmassa on yhteensä 36.000 k-m², josta päivittäistavaramarketille on varattu noin 2000 k-m². Pysäköinti on järjestetty kahteen tasoon Uimalankadun varrelle.



Suunnitelmaa työstettiin vuosina 2016 - 2019. Asemapiirros.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualaue on kokonaisuudessaan asuinkerrostalojen korttelialuetta. Korttelia kiertää nauhamainen, porrastuva rakennusmassa, joka suojaa korttelin sisäosia Teiskontieltä ja Hervannan valtaväylältä tulevalta liikenteen melulta. Rakennus on korkeimmillaan yhdeksänkerroksinen Teiskontien ja Hervannan valtaväylän kulmauksessa, josta se laskee nelikerroksiseksi Sammon lukiota vastaan ja Teiskontien varren asuintalojen suuntaan seitsenkerroksiseksi.

Uimalankadun varteen on sijoitettu kolme lamellitaloa, joiden päädyt ovat Uimalankadulle päin. Pohjoisin lamellitalo on yhdistetty kaksikerroksisella rakennusosalla nauhamaiseen rakennukseen. Tämän rakennusosan on tarkoitus toimia kauppana.

Lamellitalojen korkeus on porrastettu Uimalankadun suuntaan laskevaksi. Pihan puolella rakennukset ovat kahdeksan-, seitsemän- ja kuusikerroksiset ja kadun puolella kerrosta matalammat.

Pysäköinti sijoittuu pääasiassa maan alle, jonne varataan tilaa myös polkupyöräpysäköintiä varten. Kauppaa ja päiväkotia palvelevat asiointipaikat on sijoitettu maan päälle.

2.1.1 Uutta rakennusoikeutta noin 8 100 k-m²

Tontille muodostuu rakennusoikeutta noin 34 100 k-m², josta asumista noin 26 200 k-m², liike-, toimisto-, palvelu-, yhteis- ja työtilaa noin 4 900 k-m², asumiseen liittyviä yhteistiloja noin 1 050 k-m² ja päiväkotitoimintaa noin 1 950 k-m². Nykyinen asemakaava mahdollistaa toimistorakentamista 26 000 k-m², joten uutta rakennusoikeutta muodostuu noin 8 100 k-m².

2.1.2 Palvelut

Teiskontien varrella olevan rakennusmassan 2 alinta kerrosta osoitetaan liike- ja toimistotilaksi, joka on asemakaavassa osoitettu Ito-I-II -merkinnällä. Päiväkotia varten 1950 k-m², joka asemakaavassa osoitetaan pk-merkinnällä.

2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Hippotalon korttelin kehittämisen tavoitteena on ollut kehittää uudenlaista opiskelija-asumista lähellä oppilaitoksia ja raitiotien varrella. Samalla tavoitteena on ollut kehittää korttelista viihtyisä asuinalue kaiken ikäisille ja luoda mahdollisuudet lähipalveluiden kehittämiseen korttelissa.

Kaupunkikuvallisesti Hippotalon kortteli sijaitsee merkittävällä paikalla, joten tavoitteena on luoda kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ratkaisu Kalevan RKY-alueen välittömään läheisyyteen. Uusi rakentaminen ei saa uhata vanhan Kalevan asuinalueen merkitystä kaupunkikuvassa, vaan se täydentää vanhan asuinalueen arvoja.

2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava mahdollistaa monipuolisen asumisen sekä sitä tukevien palveluiden kehittämisen kortteliin. Korttelin rakennukset kokoavat Kalevan rakenteen teemat yhteen ja kortteli toimii porttina Kalevan alueelle. Uudet rakennukset eivät kuitenkaan mitätöi Kalevan rakennuskokonaisuutta, vaan ne antavat vanhoille rakennuksille tarpeeksi tilaa.

2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

2.3.1 Korttelialueet

Asuinkerrostalojen kortteli on jaettu käyttötarkoitukseltaan kahteen osaan. Korttelin itäpuoli on osoitettu opiskelija-asumista varten (AK-43). Muutoin käyttötarkoituksena on AK-33: Asuinkerrostalojen korttelialue. Tontille tai rakennusosalalle saadaan rakentaa liike- ja palvelutiloja enintään merkinnän osoittama määrä.

Rakennusalat osoittavan tavoitteellisen rakentamisen tavan, mutta ne ovat suhteellisen väljiä, mikä mahdollistaa mm. parvekevyöhykkeen tarkemman suunnittelun toteutusvaiheessa. Kerrosluku on sidottu rakennusosalalle, rakennusoikeus on osoitettu tontille. Kaavassa annetaan määräyksiä mm. meluntorjunnasta, asuntojen suuntauksesta ja hulevesien sekä pilaantuneiden maiden käsittelystä.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavahankkeen avulla luodaan lisää melulta ja ilmansaasteilta suojattua puolijulkista pihatilaa Kalevaan. Melu ja ilmanlaatu aiheuttavat haasteita uudelle rakentamiselle, mutta hyvällä suunnittelulla voidaan luoda hyvät asumisen olosuhteet uusille asukkaille.

Vaikutusten arvioinnin yhteydessä on arvioitu myös Hippotalon säästävän vaihtoehdon vaikutuksia. Vaihtoehtojen vaikutusten kokonaistarkastelussa päädyttiin kuitenkin purkavaan täydennysrakentamisen ratkaisuun. Asemakaava mahdollistaa terveellisen, turvallisen ja viihtyisän asuinratkaisun.

3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Melu

Tehdyn meluselvityksen mukaan Hervannan valtavyöhykkeen ja Teiskontien suuntaan olevilla julkisivuilla liikenteen aiheuttama melu nousee yli 65 dB. Tämän takia kaavassa on äänitasoerovaatimuksen määräys 32 dB sekä määräys asuntojen avautumisesta myös hiljaiselle puolelle.

Jotta piha-alueille saadaan järjestettyä riittävän suojaisia oleskelualueita, on Uimalankadun puolelle järjestettävä melusuojausta.

Tehdyn meluselvityksen mukaan suunnitellulla rakentamisella ei ole suurta vaikutusta lähinaapureiden tai viereisten viheralueiden melutilanteeseen.

Säilyttävän vaihtoehdon uudet rakennusmassat Hervannan valtavyhlän vierellä estävät melun leviämisen Kalevaan. 3-kerroksisen rakennuksen estämisvaikutus pihan suhteen on heiveröisempi kuin purkavan vaihtoehdon korkeammalla rakentamisella.

Ilmanlaatu

Tehdyn ilmanlaatuselvityksen vertikaalinen ilmanlaadun mallinnus eri kerroksiin osoitti, että PM₁₀-hiukkasten vuorokausipitoisuuden ohjearvoylityksiä esiintyi 1-2 kerroksessa Teiskontien ja ramppialueen puolella tien varteen sijoitetuissa taloissa. Hiukkaspitoisuuksien takia kerrostalojen Teiskontien puoleisille sivuille ja ramppialueen läheisyyteen ei tule sijoittaa asuinhuoneistoja tai parvekkeita kahteen ensimmäiseen kerrokseen. Teiskontien puoleiseen kerrostaloon sisäpihan kulmauksessa ei suositella asuinhuoneita ensimmäiseen kerrokseen.

Selvityksen perusteella kaavassa on annettu yleismääräys, joka kieltää asuntojen sijoittamisen tien puolelle kahteen ensimmäiseen kerrokseen Teiskontien ja Hervannan valtavyhlän ramppien vieressä olevissa rakennuksissa.

Säilyttävässä vaihtoehdossa matalan rakennusosan estämisvaikutus pienhiukkasten osalta on vähäisempi kuin purkavassa vaihtoehdossa.

3.1.2 Vaikutukset sosiaalsiin oloihin ja kulttuuriin

Nykyisen virastorakennuksen muuttuminen eri-ikäisten asuinkortteliksi tuo alueelle elämää myös iltaisin. Kortteliin tuleviksi kaavailut palvelut lisäävät Kalevan alueen palvelutarjontaa.

Säästävässä vaihtoehdossa olevien rakennusten hyödyntäminen ei mahdollista yhteisöllisten tilojen kehittämistä samalla laajuudella kuin purkavassa vaihtoehdossa.

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

Asemakaavassa edellytetään alueella olevien nuhjaantuneiden maiden kunnostamista rakentamisen yhteydessä. Asemakaavamuutoksen myötä alueella muodostuvien hulevesien määrä tulee kasvamaan. Tämän takia asemakaavassa on annettu määräys hulevesien viivyttämiseksi.

Vaikutuksia ilman laatuun on käsitelty kohdassa 3.1.

Rakentaminen ja vanhan rakennuksen purkaminen aiheuttavat merkittäviä laskennallisia hiilidioksidipäästöjä. Rakentamisen ilmastovaikutuksia voidaan kompensoida valitsemalla hiiltä sitovia rakennusmateriaaleja ja huolehtimalla rakennuksen energiatehokkuudesta. Asemakaava mahdollistaa mm. puun käytön rakentamisessa.

Säästävässä vaihtoehdossa jäävät rakennuksen purkamisen hiilidioksidipäästöt 86% purkavan vaihtoehdon hiilidioksidipäästöihin verrattuna, vaikkakin toimistorakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen asuinrakentamiseen vaatii mittavia muutostöitä rakennuksen sisäosissa.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaavassa edellytetyt viherkatot sekä korttelialueen istutukset luovat edellytyksiä luonnon monimuotoisuuden parantamiseen nykytilaan verrattuna. Vanhan purkaminen ja uuden rakentaminen kuluttavat aina luonnonvaroja. Tätä vaikutusta voidaan lieventää suunnittelemalla rakentaminen huolellisesti ja kierrättämällä olevan rakennukset materiaaleja.

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

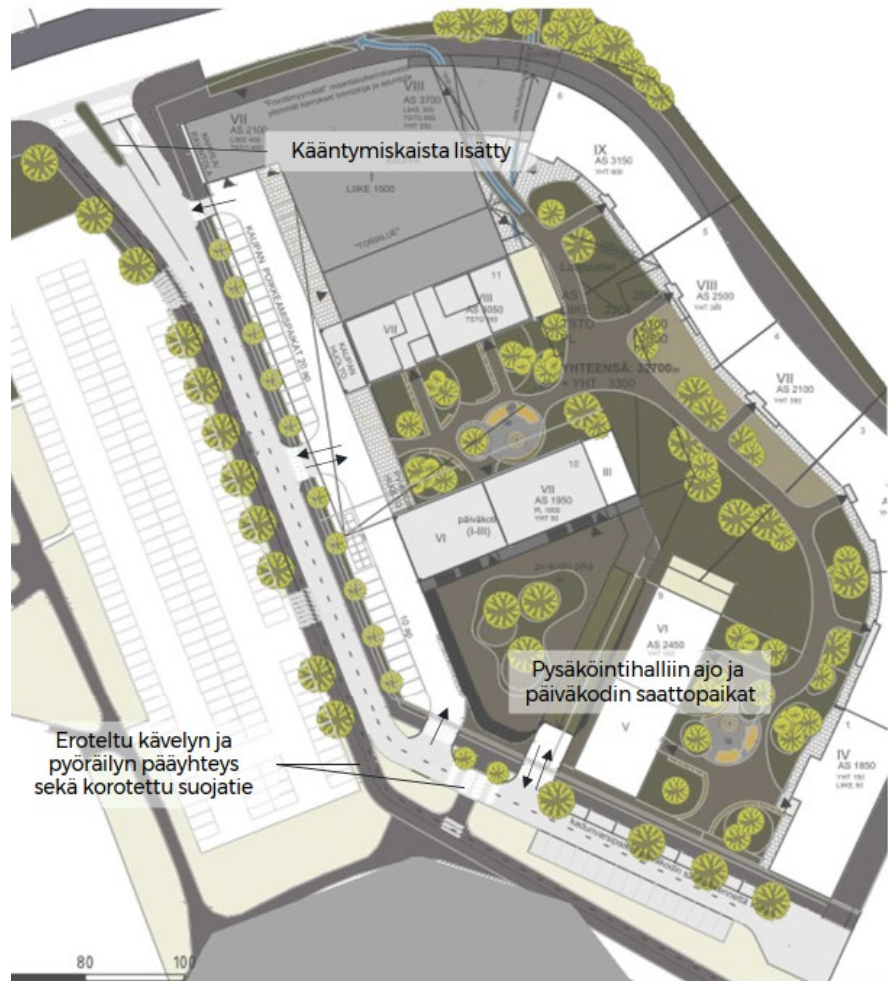
Asemakaava-alueella ei tällä hetkellä asu ketään. Alueen tuleva asukasmäärä kasvaa arvioilta 600 hengellä, jolloin Kalevan pohjoisosien asukastiheyskin nousee. Uudet asukkaat tuovat lisäpainetta Kalevan alueen palveluverkoston, tätä painetta purkamaan varaudutaan kaavan päiväkotivarauksella. Kaava vahvistaa Kalevan palveluita päivittäistavarakaupan ja päiväkodin osalta.

Asemakaava-alue sijaitsee raitiotien varrella ja tukee osaltaan kaupungin sisäistä kasvua tehokkaan joukkoliikenteen yhteyteen. Kaava ei edellytä merkittäviä investointeja liikenteeseen tai tekniseen huoltoon. Asemakaavan yhteydessä suunnitellaan Uimalankadun parantamista, mikä parantaa pyöräilijöiden ja jalankulkijoiden turvallisuutta Uimalankadulla. Asemakaavamuutoksen myötä nykyinen yksityinen pysäköintialue muuttuu luonteeltaan puolijulkiseksi piha-alueeksi, mikä luo turvallisia ja miellyttäviä kohtaamispaikkoja.

Säästävässä vaihtoehdossa piha-alueen luonne on enemmän sisäänpäin kääntyvä, eikä luontevia kohtaamisia välttämättä synny samalla tavalla.

Liikenne

Hippotalon korttelin asemakaavamuutos tuo alueelle merkittävästi lisää asukkaita. Uimalankadun liikennetuotoksen arvioidaan kasvavan nykyisestä noin 1000 auto/vrk noin 2400:een auto/vrk. Pyöräilyn osalta liikenne lisääntyy nykyisestä noin 50 pp/vrk noin 500:een pp/vrk. Uimalankatua ehdotetaan selvityksessä kehitettäväksi leventämällä nykyistä kevyen liikenteen väylää 4 metriin ja erottelemalla jalankulku pyöräilystä. Tarvittavat järjestelyt edellyttävät Uimalankadun katualueen leventämistä noin metrillä korttelialueen suuntaan.



Ehdotus katualueen järjestämiseksi, WSP 2020

Asemakaavamuutos parantaa jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden verkostoa: Uimalankadun järjestelyjä tulee selkeyttää kaavamuutoksen myötä lisääntyvän liikenteen takia, jolloin jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuus paranee nykyisestään. Korttelin sisältä muodostetaan yhteyksiä ympäristöön niin Uimalankadun kuin Teiskontien puolellekin.

Hipposkortteli sijaitsee aivan tulevan raitiotiepysäkin vieressä, joten rakentamisen myötä tulevat asukkaat tukevat joukkoliikenteen toimintaa.

Asemakaavassa noudatetaan kaupungin pysäköintipolitiikkaa ja sen pysäköintinormeja, myös pyöräpysäköinnin osalta. Pyöräpysäköinti on ollut mukana suunnittelun alusta alkaen, ja sille on etsitty paikka luontevien kulkureittien varrelta.

3.4.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Hipposkortteli sijaitsee rakennetun kunnallistekniikan piirissä, jolloin täydennysrakentamisen vaatimat investoinnit jäävät melko vähäisiksi ja rakennuttajan maksettavaksi.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Valtion virastotalon korvautuminen uudella asuinrakennuksella vaikuttaa merkittävästi kaupungin sisääntulonäkymään idän suunnalta. Korttelin kaupunkikuvallinen merkitys on huomioitu suunnittelussa alusta alkaen ja kaavan mahdollistama uusi merkkirakennus kohottaa sisääntulonäkymän laatua nykyisestä.

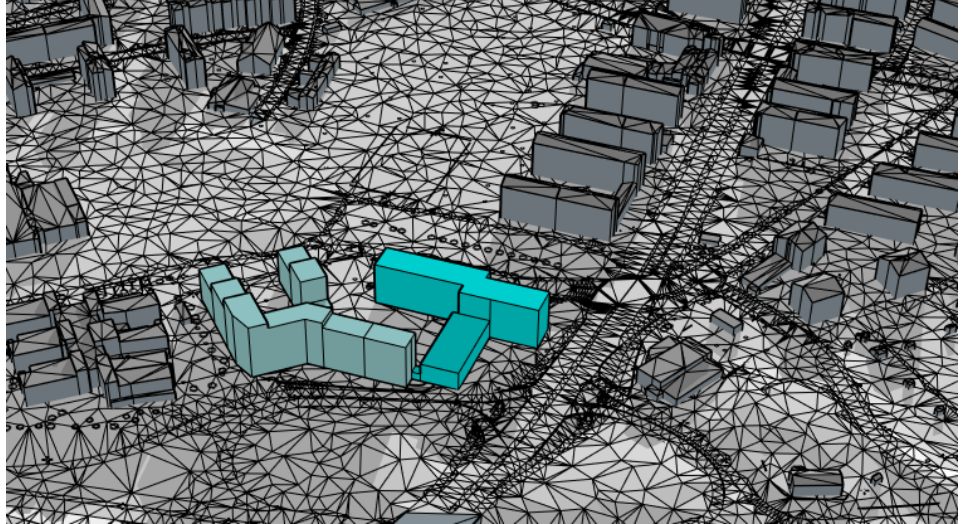
Kaupunkikuvan kannalta säilyttävä vaihtoehto ei tuota yhtä selkeätä maamerkkimäistä muotokieltä kuin kaavaluonnoksen viitesuunnitelma. Virastotalo on erillinen rakennus tontilla, johon liittyminen pihaa suojaavalla rakenteella yhdistää Kalevan kaksi vallitsevaa koordinaatistoa vähemmän hallitulla tavalla. Säilyttävä vaihtoehto asettaa erityisiä vaatimuksia uudisrakennusten arkkitehtuurille sekä virastotalon arkkitehtuurin ja uuden asuntoarkkitehtuurin yhteensovittamiselle.



Sisääntulo Kalevaan nykyisin (Kuvat ©2019 Google, karttatiedot ©2019 Google)



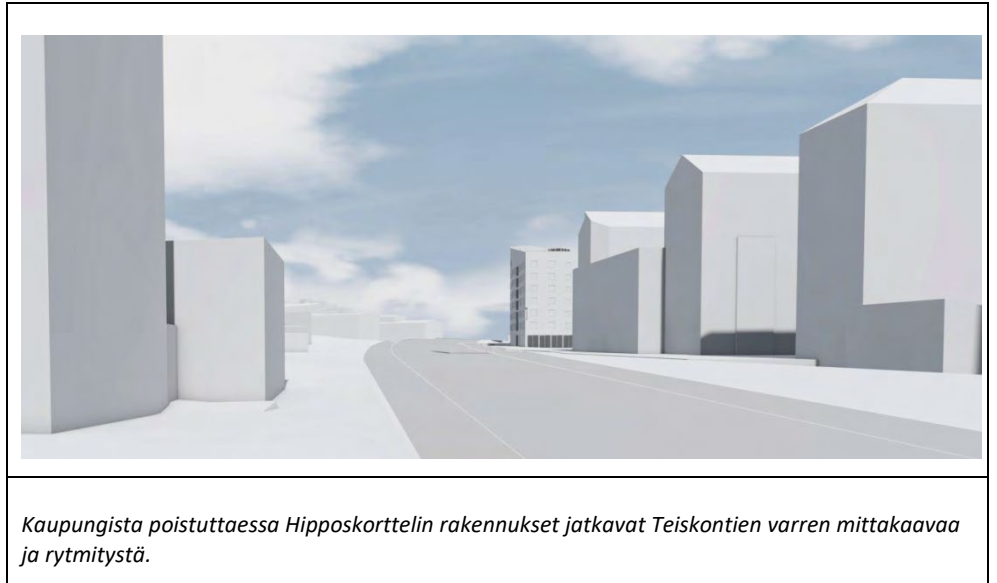
Sisääntulo Kalevaan tulevaisuudessa (Kuva: Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen)



Säästävässä vaihtoehdossa on tutkittu ratkaisua, jossa Hippotalo säilyisi kokonaisuudessaan ja tontille sijoittuvalla lisärakentamisella saavutetaan sama rakentamisen määrä kuin purkavassa vaihtoehdossa.



Sisääntulonäkymä kaupunkia kohti ajettaessa: Uusi rakentaminen toimii maamerkinä ja identiteettirakennuksena Kalevaan saavuttaessa. Kuvan etualalla Teiskontien vasemmalla puolella Kissanmaan koulu ja oikealla puolella TAMK:n rakennus.



Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta kulttuuriperinnön säilymiseen.

3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen (yritysvaikutukset)

Asemakaavamuutoksen johdosta Kalevan alueelta poistuu noin 20 000 k-m² toimistotilaa. Tämän takia nykyisten toimijoiden on etsittävä itselleen korvaavat toimitilat. Ratikkapysäkin välittömään läheisyyteen mahdollistetaan uuden päivittäistavarakaupan tai muun liiketilan syntyminen.

Asuntotarjonnan lisääminen Kaupin kampuksen läheisyydessä saattaa lisätä yritysten kampuksen kohdistamaa mielenkiintoa. Myös Hippokorttelin tarjoamat päivittäistavarakaupan palvelut lisäävät kampusalueen vetovoimaa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 7.12.2017.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uuden monikäyttöisen asuinkorttelin toteuttaminen nykyisen valtion virastotalon tontille. Tavoitteena on löytää kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ratkaisu, joka huomioi sijainnin kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla sekä Kalevan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön välittömässä läheisyydessä. Suunnittelussa on huomioitava myös ympäristön asettamat reunaehdot liikennemelun ja huonon ilmanlaadun sekä hulevesien käsittelyn suhteen.

4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Kaavaprosessin aikana vahvistui käsitys, että Kalevan palveluverkoston kokonaisuuden kannalta on tärkeää saada Hippotalon tontille päiväkotia. Päiväkodin koko ja sijainti tontilla tarkentui kaavaprosessin aikana.

4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavan vireilletulovaiheessa järjestettiin yleisötilaisuus, johon osallistui lähialueen asukkaita, virastotalon työntekijöitä sekä TOAS:n, arkkitehtitoimiston ja kaupungin edustajia. Mielenkiintoa herättivät rakentamishankkeen vaiheistus, liikennejärjestelyt, tulevat palvelut ja Kalevan RKY-alueen huomioon ottaminen kaavoituksen yhteydessä. Vireilletulovaiheessa saatiin kaksi asukaspalautetta ja neljä viranomaislausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Asemakaavaa valmisteltaessa järjestettiin erillisneuvotteluja eri kaupungin organisaatioiden kanssa. Kaavatyötä on ohjannut erillinen ohjausryhmä, joka on hyväksynyt asemakaavan ratkaisut.

Asemakaavan valmisteluvaiheessa järjestettiin toinen yleisötilaisuus, johon osallistui lähialueen asukkaita, virastotalon työntekijöitä sekä TOAS:n, arkkitehtitoimiston ja kaupungin edustajia. Suunnitelmista tilaisuudessa saatu palaute oli pääosin varsin myönteistä. Valmisteluvaiheessa saatiin seitsemän viranomaispalautetta ja yksi muu palaute. Tulleeseen palautteeseen on vastattu kaava-aineiston yhteydessä olevassa palauteraportissa.

Asemakaavaehdotuksesta saatiin lausunnot Pirkanmaan liitolta, Pirkanmaan ELY-keskukselta ja Pirkanmaan maakuntamuseolta. Lisäksi asemakaavaehdotuksen viitesuunnitelmaa esiteltiin Tampereen kaupunkikuvatoimikunnalle, jonka näkemys on huomioitu osana ehdotusvaiheessa tullutta palautetta.

4.4 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

Hippotalon kilpailuaineisto on ollut asemakaavasunnittelun pohjana. Kaavasunnittelun aikana tarkennettiin rakentamisen määrää, sijoittelua tontilla sekä pysäköinti- ja liikenneratkaisua. Kaavasunnittelun aikana mukaan otettiin myös tavoite päiväkodin toteuttamisesta tontilla.

4.4.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 7.12.2017 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Asemakaavamuutosta esiteltiin yleisötilaisuudessa 13.12.2017. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin neljä viranomaiskommenttia sekä kaksi mielipidettä. Viranomaispalautteessa nousi esiin kaava-alueen sijainti Kalevan merkittävän kulttuuriympäristön vieressä ja sen huomioiminen sekä kaava-alueeseen kohdistuvat liikennemelun ja ilmansaasteiden aiheuttamat suunnitteluhaasteet. Mielipiteissä nousivat esiin polkupyöräilyyn liittyvät suunnitteluseikat sekä sinänsä hyväkuntoisen rakennuksen purkaminen.

4.4.2 Valmisteluvaiheen palaute ja muutokset kaavaehdotukseen

Asemakaavan valmisteluaineistosta saatiin seitsemän viranomaispalautetta ja kaksi muuta palautetta. Viranomaispalautteessa kiinnitettiin huomioita suunnittelualueen sijaintiin kaupunkikuvallisesti merkittävällä sekä melun ja ilmanlaadun suhteen haastavalla paikalla. Lisäksi kiinnitettiin huomioita siihen, että vaihtoehtoisia ratkaisuja ei ole esitetty, eikä niiden vaikutuksia arvioitu. Palautteessa edellytettiin myös tontin pilaantuneen maan huomioimista asemakaavassa. Tulleissa mielipiteissä toivottiin kohteen suunnittelua autopaikattomana sekä tehtiin huomioita asemakaavan ja siihen liittyvän liikennesuunnitelman polkupyöräilyyn liittyvistä asioista.

Kaavaehdotusta tarkistettiin tulleen palautteen myötä tarkentamalla kaavamääräyksiä ja rakennustapaohjetta. Lisäksi tutkittiin myös vaihtoehtoa jossa nykyinen virastotalo säilyisi osana uutta rakennetta, ja selvitettiin sen vaikutukset. Vaihtoehtojen vertailu on esitetty kohdassa 4.4.3

Tiivistelmä tulleesta palautteesta ja asemakaavoituksen vastineet on esitetty kaava-aineistossa olevassa palauteraportissa.

Kaavaehdotuksen aineisto on laadittu Tampereen kaupunkiympäristön suunnittelussa, kaavan viitesuunnittelu on arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskasen.

4.4.3 Säilyttävän vaihtoehdon tutkiminen

Luonnosvaiheen palautteen myötä tutkittiin myös vaihtoehtoa, jossa nykyinen valtion virastotalo säilyisi osana uutta rakennetta. Säilyttävässä vaihtoehdossa tontille sijoittuvalla lisärakentamisella saavutetaan sama rakentamisen määrä kuin purkavassa vaihtoehdossa.



Säästävä vaihtoehto. Valtion virastotalo säilyy kokonaisuudessaan ja korttelin rakentamisen määrä on sama kuin purkavassa vaihtoehdossa.

Säilyttävä vaihtoehto todettiin kuitenkin ongelmalliseksi:

- Vanha runko tuottaa pitkiä käytäviä ja ”asuntolamaista” rakennetta. Iso osa pitkän toimistosiihen tiloista aukeaa suoraan pysäköintialueiden suuntaan.
- Kaupunkikuvan kannalta säilyttävä vaihtoehto ei tuota yhtä selkeää maamerkkimäistä muotokieltä kuin purkavaan vaihtoehtoon nojautuva viitesuunnitelma.
- Virastotalo on erillinen rakennus tontilla, johon liittyminen pihaa suojaavalla rakenteella yhdistää Kalevan kaksi vallitsevaa koordinaatistoa vähemmän hallitulla tavalla.
- Säilyttävä vaihtoehto asettaa erityisiä vaatimuksia uudisrakennusten arkkitehtuurille sekä virastotalon arkkitehtuurin ja uuden asuntoarkkitehtuurin yhteensovittamiselle.
- Korttelitasolla matalampi toimistosiihi päästänee voimakkaammin liikennemelua ja ilman epäpuhtauksia korttelin sisäpihalle. Suojaisaa sisäpihaa syntyy vähemmän.

Asemakaavaratkaisun kokonaisekotehokuutta tarkasteltiin Ympäristökeskuksen ylläpitämän kaavoituksen ekolaskurin (KEKO-työkalu) avulla. Laskurilla tarkasteltiin kolmea eri vaihtoehtoa, nykyisen tilanteen säilyttävää vaihtoehtoa (VE 0), purkavaa vaihtoehtoa ja säilyttävää vaihtoehtoa. Purkavan vaihtoehdon

kokonaisekotehokkuuslukema on noin 20% suurempi kuin säilyttävän vaihtoehdon. Ekotehokkain vaihtoehto olisi säilyttää nykytilanne, jolloin luonnonvaroja ei sitoutuisi rakentamiseen lainkaan.

	Vaihtoehto purkava	VE 0	Vaihtoehto säilyttävä
Kasvihuonekaasupäästöt	87	60	75
Luonnonvarojen käyttö	121	0	95
Luontovaikutukset	2	0	2
Yhteensä	70	20	57

KEKO-työkalun tuottama eri vaihtoehtojen kokonaisekotehokkuus.

Tehtyjen tarkastelujen myötä todettiin, että kaavaluonnoksen viitesuunnitelma täyttää parhaiten kaupungin strategian tavoitteet ja on kaupunkikuvallisesti paras vaihtoehto tuoden Kalevan kaupunginosaan uuden, korkealaatuisen maamerkkirakennuksen. Kaavaehdotus laadittiin asemakaavaluonnoksen ratkaisun pohjalta.

4.4.4 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavaa tarkistettiin mm. kaavaluonnoksesta tulleen palautteen ja tarkentuvan suunnittelun myötä kaavaehdotukseksi. Asemakaavaehdotus siihen liittyvine aineistoinen oli julkisesti nähtävillä 28.11. – 30.12.2109. Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot Pirkanmaan liitolta, Pirkanmaan ELY-keskukselta ja Pirkanmaan maakuntamuseolta. Lisäksi asemakaavaehdotuksen viitesuunnitelmaa esiteltiin Tampereen kaupunkikuvatoimikunnalle, jonka näkemys on huomioitu osana ehdotusvaiheessa tullutta palautetta.

Pirkanmaan ELY-keskus kiitti kaavaratkaisun vaikutuksia kaupunkikuvaan ja viereiseen Kalevan RKY-alueeseen, mutta epäili asemakaavan melumääräyksiä riittämättömiksi turvaamaan riittävät asumisen terveellisyyden. Kaupunki on vastineessaan todennut, että asemakaavaa laadittaessa noudatetaan Tampereen kaupungin melulinjauksia (YLA 27.8.2019 §229). Lausunto ei aiheuta muutoksia kaava-aineistoon.

Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole kaavaratkaisuun huomautettavaa.

Pirkanmaan liitto ilmoitti kannanotossaan, ettei sillä ole tarvetta lausua asemakaavamuutoksesta ehdotusvaiheessa.

Kaava-aineistoon tehdyt muutokset ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen

Asemakaavakartan maanalaisen pysäköinnin mahdollistavaa merkintää on tarkistettu, samoin korttelinosan rajaa ja rakennusalojen rajoja ja rakennusalohtaisia rakennusoikeusmerkintöjä. Viherkattomääräystä on täsmennetty.

Pysäköintiratkaisun muuttamisen takia on asemakaavan liikenneselvitystä päivitetty.

Ehdotusvaiheen jälkeen tehdyt muutokset eivät aiheuta muutoksia kaavan vaikutuksiin eikä asemakaava ole tarvetta asettaa uudelleen nähtäville.

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä tai sitä varten on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Meluselvitys (Sitowise)
- Ilmanlaatuselvitys (Enwin)
- Hulevesiselvitys (Pöyry Finland)
- Uimalankadun ympäristön liikenteellinen tarkastelu (WSP Trafifix)
- Hippostalon rakennetun ympäristön inventointi (Ramboll)
- Säilyttävän ja purkavan vaihtoehdon ekotehokkuustarkastelu KEKO-työkalun avulla. (Tampereen kaupunki)

5.1 Hulevesiselvitys

Asemakaavatyön yhteydessä on tehty hulevesiselvitys ja -suunnitelma (Pöyry Finland Oy, 2018). Tarkastelun perusteella alueella muodostuvien hulevesien määrä alueella tulee kasvamaan asemakaavamuutoksen myötä. Riittävän viivytyksen varmistamiseksi asemakaavassa on annettu hulevesimääräys hule-43(1).

Suunnitelmassa kaava-alueen hulevesiä johdetaan kahteen suuntaan. Uimalankadun suuntaan johdettavia hulevesiä viivytetään hulevesikouruissa. Teiskontien suuntaan johdettavia hulevesiä viivytetään kahdella viivytyksrakenteella. Suunnitelmassa esitettyjen hulevesiviemäreiden lisäksi hulevesien johtamisessa on suositeltavaa käyttää kouruja ja painanteita.

Rakentamisen aikana muodostuvia savisia tai silttisiä hulevesiä ei saa johtaa suoraan hulevesiviemäriin, vaan niille tulee järjestää riittävä käsittely.

5.2 Ilmanlaatuselvitys

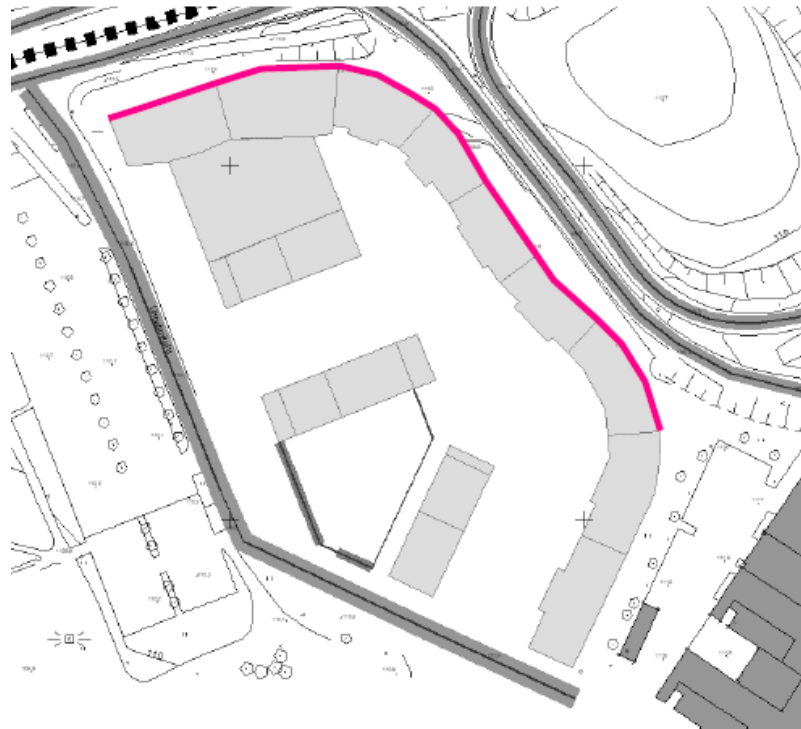
Enwin Oy teki työhön liittyvän ilmanlaatuselvityksen. Selvityksen mukaan PM₁₀-hiukkaset eli ns. katupöly on ilmanlaadun kannalta merkittävin epäpuhtaus Hippostalon suunnittelualueella sekä nykytilanteessa että tulevaisuudessa. Vertikaalinen ilmanlaadun mallinnus eri kerroksiin osoitti, että PM₁₀-hiukkasten vuorokausipitoisuuden ohjearvoylityksiä esiintyi 1-2 Teiskontien ja ramppialueen puolella tien varteen sijoitetuissa taloissa. Hiukkaspitoisuuksien takia kerrostalojen Teiskontien puoleisille sivuille ja ramppialueen läheisyyteen ei tule sijoittaa asuinhuoneita tai parvekkeita kahteen ensimmäiseen kerrokseen. Piha 1 vertailupisteen kerrostaloon sisäpihan kulmaukseen ei suositella asuinhuoneita ensimmäiseen kerrokseen.

Selvityksen perusteella asemakaavassa on yleismääräys, joka rajoittaa asuntojen sijoittamista kahteen alimpaan kerrokseen ilmanlaadultaan kehoimmista kohdissa.

5.3 Meluselvitys

Asemakaavatyön yhteydessä tehty meluselvitys on tehty Sitowisessä (selvitys 2018, päivitys 2019). Selvityksen mukaan Suunnitellulla maankäytöllä ja meluntorjunnalla uusien rakennusten piha-alueille muodostuu leikkiin ja oleskeluun soveltuvia alueita, joilla keskiäänitasot alittavat ohjeavot 55 dB ja 45 dB. Asuin- ja oppilaitosten leikkiin ja oleskeluun tarkoitettujen piha-alueiden melusuojaustarve ja meluntorjunnan toteutus tarkennetaan ja osoitetaan viimeistään rakennuslupavaiheessa.

Kuvassa on esitetty punaisella ne julkisivut, joille selvityksessä suositellaan asetettavaksi 32 dB äänitasoero vaatimusmääräys ($\Delta L = 32$ dB).



Punaisella korostetulle julkisivurivistölle on suositeltavaa asettaa äänitasoero vaatimus 33 dB

Niiltä osin kuin julkisivumelutasot ylittävät päiväajan 65 dB, suositellaan selvityksessä asuntojen aukeamista myös hiljaisemmalle julkisivulle (ns. läpitalon huoneisto), tai vaihtoehtoisesti asunnon tuulettamismahdollisuus ilman melusta aiheutuvaa haittaa on osoitettava jatkosuunnittelun yhteydessä.

Mikäli rakennuksiin toteutetaan esimerkiksi tuplajulkisivurakennetta, tulee rakenteen laskentojen mukaan vähentää tuuletusikkunoihin kohdistuvaa liikennemelua vähintään 1-2 dB, jotta tuuletusikkunaan kohdistuvan liikennemelun taso ei ylitä 65 dB.

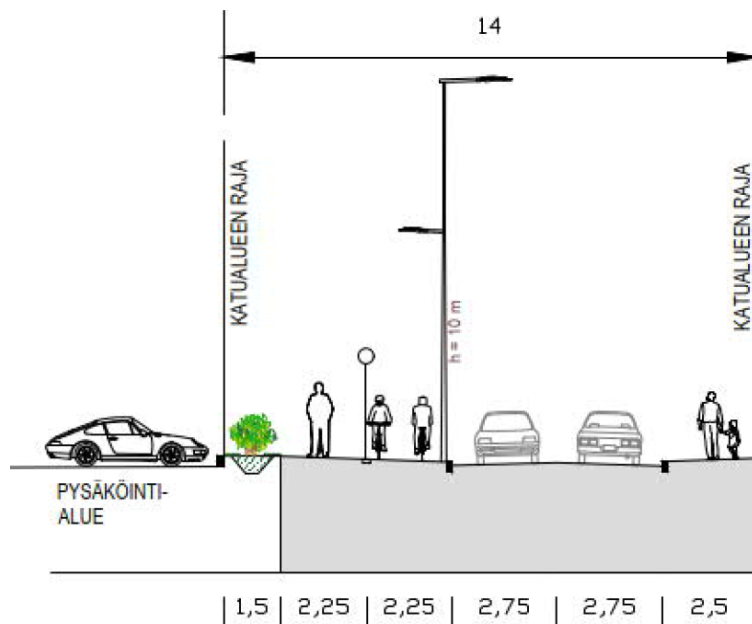
5.4 Uimalankadun liikenteellinen tarkastelu

Asemakaavaan liittyvä liikenneselvitys on valmistunut 2018 ja päivitetty 2020 (WSP).

Selvityksen mukaan Hippostaloon korttelin asemakaavamuutos tuo alueelle merkittävästi lisää asukkaita, mutta alueen autoliikennetuotos kasvaa vain vähän. Asemakaavan liikennetuotos kasvaa noin 2400 autoon/vrk ja arvio nykyisestä on noin 1000 ajon./vrk. Maltillista kasvua selittävät mm. raitiotien pysäkin sijoittuminen lähelle, suuri opiskelija-asuntojen osuus ja nykyisten toimistotilojen poistuminen alueelta. Polkupyörien osalta alueen liikennetuotos kasvaa nykyisestä noin 50 pp/vrk noin 500:een pp/vrk.

Raitiotien pysäkki sijoittuu lähelle, mikä nostaa joukkoliikenteen kulkutapaosuutta alueella. Alue on erittäin hyvin saavutettavissa kestäväillä liikennemuodoilla ja palvelut sijaitsevat lähellä. Alueelle sijoittuu pääosin opiskelija-asuntoja, minkä vuoksi autoliikennettä syntyy oletettavasti merkittävästi vähemmän. Alueelta poistuu toimistotiloja, mikä kompensoi liikennetuotoksen muutosta. Alue soveltuisi selvityksen mukaan hyvin autottoman korttelin pilottialueeksi ja siinä suositellaan kevennettyä pysäköintinormia.

Selvityksessä Uimalankatua ehdotetaan kehitettäväksi maltillisesti siirtämällä pyöräily Uimalankadun toiselle puolelle ja erottelemalla jalankulku pyöräilystä. Työssä tutkittiin myös kadun muuttamista sekakaduksi, mutta koska kadulla on nykyisin kevyen liikenteen väylä, joka johtaa merkittävään virkistyskohteeseen yhdistäen kaksi pyöräilyn pääreittiä, sekakatua ei nähdä tässä kohteessa järkeväksi vaihtoehdoksi. Kadun päähän esitetään toteutettavaksi saattopaikat päiväkodille.



Uimalankadun poikkileikkaus, WSP 2020

5.5 Ekotehokkuustarkastelu

Asemakaavaratkaisun kokonaisekotehokuutta tarkasteltiin Ympäristökeskuksen ylläpitämän kaavoituksen ekolaskurin (KEKO-työkalu) avulla. KEKO on maankäytön suunnittelun tueksi kehitetty ekologisen kestävyuden arviointityökalu. Sen avulla on mahdollista määrittää yhdyskuntien rakentamisen ja käyttövaiheen aiheuttamia ympäristövaikutuksia. KEKO laskee kasvihuonekaasupäästöt, luonnonvarojen käytön sekä vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja ekosysteemipalveluihin. Työkalu tuottaa myös arvion alueen kokonaisekotehokkuudesta ja vertaa vaikutuksia koko maan keskiarvoon.

Laskurilla tarkasteltiin kolmea eri vaihtoehtoa, nykyisen tilanteen säilyttävää vaihtoehtoa (VE 0), purkavaa vaihtoehtoa ja säilyttävää vaihtoehtoa. Purkavan vaihtoehdon kokonaisekotehokkuuslukema on noin 20% suurempi kuin säilyttävän vaihtoehdon. Ekotehokkain vaihtoehto olisi säilyttää nykytilanne, jolloin luonnonvaroja ei sitoutuisi rakentamiseen lainkaan. Työkalun tuloksista koostettu raportti on asemakaavan liiteaineistona.

6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

6.1.1 Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta

Pirkanmaalla on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jonka Pirkanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee keskustatoimintojen alueella (C). Paasikiventie ja Teiskontie on osoitettu kaavassa valta- tai kantatieksi.



6.1.2 Yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta

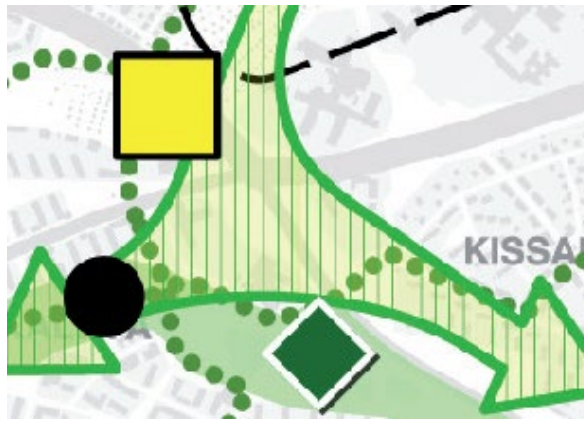
Kantakaupungin yleiskaava 2040 on hyväksytty valtuustossa 15.5.2017. Kaupunginhallitus on määrännyt yleiskaavan osittain voimaan kuulutuksella 20.9.2018 lukuun ottamatta Hämeenlinnan hallinto-oikeuden kumoamia osia ja lidesjärven osayleiskaavan aluetta. Hallinto-oikeuden päätöksestä on valitettu korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Kartta 1.
Yhdyskuntarakenne



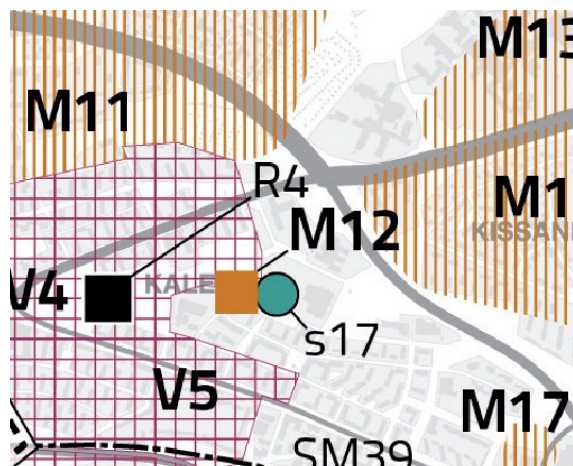
Kaava-alue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle ja tehokkaaseen joukkoliikenteeseen tukeutuvaan elinvoiman vyöhykkeelle, jonka tavoitteena on sekoittunut, tiivis rakenne. Viereinen liittymä on merkitty kehitettäväksi liittymäksi ja Teiskontie on osa pyöräilyn pääreitistön tavoiteverkkoa. Viereisen Kalevan RKY-alueen osalta yleiskaavasta on kumottu elinvoiman vyöhykkeen merkintä.

Kartta 2.
Viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut



Kalevan puistoakseli on osa keskuspuistoverkkoa. Kaupin, Kalevan ja Kissanmaan välille on merkitty ohjeellinen viherverkoston yhteystarvealue. Kaava-alueen vierestä kulkee ohjeellinen virkistysyhteys. Lähistöllä ovat Litukan siirtolapuutarha, Kalevan kaupunginosapuisto sekä uimakeskuksen ympäristön erikoispuisto.

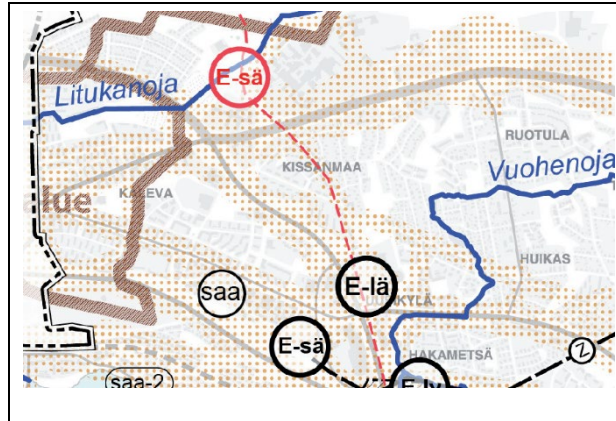
Kartta 3.
Kulttuuriperintö



Karttaan on merkitty seuraavat kohteet:

- Kalevan kaupunginosa ja kirkko - valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö tai kohde (V4)
- Kalevan ateljeetalo - maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomioitava rakennettu kulttuuriympäristö tai kohde (M12)
- Puolimatkan tiilitehdas - muu arkeologinen kulttuuriperintökohde (S17)
- Kalevan kirkko - lailla tai sopimuksella suojeltu kohde (R4)

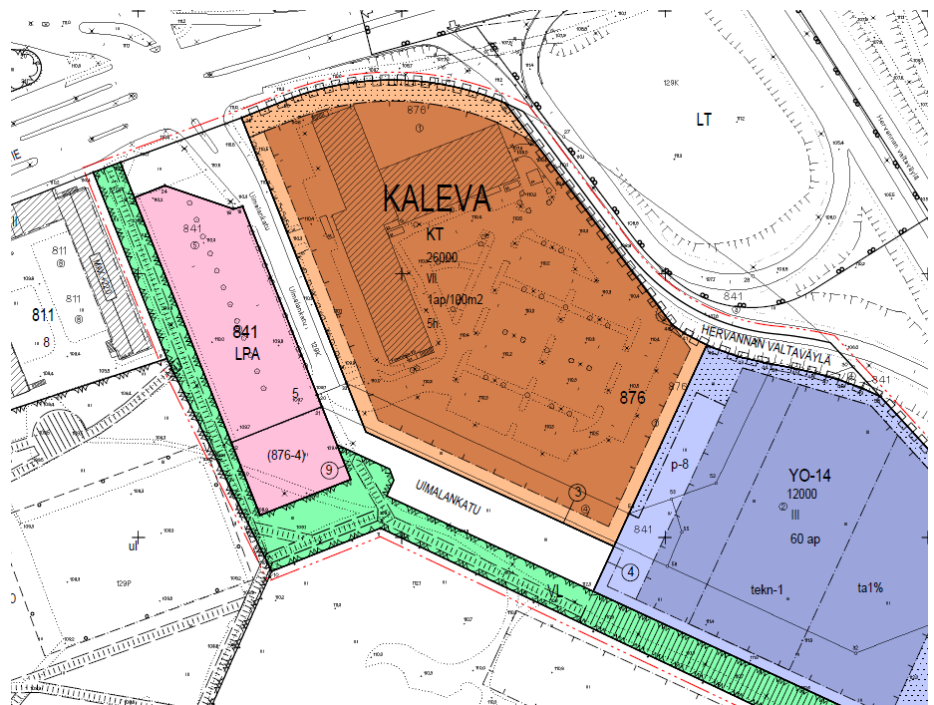
Kartta 4.
Kestävä vesitalous,
ympäristöterveys ja
yhdyskuntatekninen huolto



Suunnittelualue kuuluu Vuohenojan valuma-alueeseen sekä melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueeseen.

6.1.3 Asemakaava

Voimassaolevassa asemakaavassa (kaava 7828, 3.9.2003) suunnittelualue on osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi (KT). Rakennusoikeutta tontilla on 26000 k-m², suurin sallittu kerrosmäärä on VII ja autopaikkoja vaaditaan kaavassa 1ap/100m². Tontille on sallittua sijoittaa korkeintaan 5 asuinhuoneistoa.



6.1.4 Kaupungin strategiat

Kaupunkistrategia on kuvaus painotuksista ja tavoitteista, joita kaupunginvaltuusto pitää tärkeimpinä. Se sisältää keskeiset viestit Tampereen kehittämiseksi ja on perusta kaupungin johtamiselle. Valtuusto hyväksyi Tampere -sinulle paras -kaupunkistrategian 13.11.2017.

Tällä asemakaavamuutoksella vastataan seuraaviin kaupunkistrategian tavoitteisiin, joita on asetettu saavutettavaksi vuoteen 2030 mennessä:

- Kaupungin kestävä kasvua on vahvistettu kaavoittamalla 80 prosenttia asuinkerrosalasta joukkoliikennevyöhykkeille ja aluekeskuksiin
- Kaupungissa on houkuttelevaa ja monipuolista asuntokantaa sekä kasvun edellyttämää kysyntää vastaavasti kohtuuhintaisia vuokra- ja opiskelija-asuntoja

6.1.5 Tonttijako

Kaavassa esitetään ohjeellinen tonttijako.

6.1.6 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu v. 2019.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaava viitesuunnitelma-aineisto.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 7.12.2017, tark. 5.8.2019
- Asemakaavakartta 5.8.2019, tark. 11.11.2019 ja 23.6.2020
- Asemakaavan seurantalomake.
- Palauteraportti 5.8.2019, tark. 11.11.2019 ja 23.6.2020
- Rakentamistapaohje 5.8.2019, tark. 11.11.2019
- Viitesuunnitelma-aineisto, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy

8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Meluselvitys, Sitowise 2019
- Ilman laatuselvitys, Enwin Oy 2019
- Hulevesiselvitys, Pöyry Finland Oy 2018
- Liikenneselvitys, WSP/Trafix 2020
- Rakennetun ympäristön selvitys, Ramboll 2015

- KEKO-laskennan raportti, Tampereen kaupunki 2019