HYVÄKSYTTÄVÄ ASEMAKAAVA

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AK — Asuinkerrostalojen korttelialue.

AL-29 — Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jonka kokonaiskerroslaista saadaan enintään prosenttiluvun osoitama määrä käyttää liike- ja toimistotiloiksi sekä julkisten palvelujen tiloiksi. Tontin pha on tehtävä yhtenäiseksi korttelijohtan kanssa ilman tonttien välisiä aitauksia. Tontille on varattava leikkin ja oleskelun soveltuvaa aluetta vähintään 10 m2 asuntokerrosalan 100 m2 kohti. Tontille on varattava autopaikkoja merkinnän osoittama määrä. Tontille varattavat leikki-, oleskelu- ja paikoitusalueet saadaan osoittaa yhtenäiseksi rakennettavalla korttelipihalla.

YS-12 — Sosiaalitointa ja terveydenhuolto palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa pienasuntoja erityisryhmien käyttöön.

KS-4 — Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla sallitaan tutkimus- ja opetustilojen sekä terveydenhuoltoja ja sairaalatoimintaa palvelevien tuotantotilojen rakentaminen. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä.

KYU — Liike- ja toimistorakennusten sekä kulttuuri- ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

VM-3 — Suojametsä.

VM-5 — Suojarnetsä, joka havaintojen perusteella on varattu liito-oravan elinympäristöä varten. Metsää on hoidettava liito-oravaa suosivalla tavalla. Alueen puusto pitää säilyttää ja jättää tavanomaisten metsänhoidollisten toimenpiteiden ulkopuolelle.

LT-4 — Maantien alue.

LPY — Yleisten pysäköintilaitosten korttelialue.

ET-1 — Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.

ET-14 — Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue, jolle saa rakentaa kerroslaitaan enintään 30 m2:n suuruisen muuntamon. Muuntamo täytyy sovittaa paikkaan ja toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkealaatuisesti.

EV — Suojaviherlaue.

EVS — Suojaviherlaue, jolla sijaitsee luonnonmonimuotoisuuden kannalta arvokas ekologinen yhteys.

/s — Alue, jolla ympäristö säilytetään.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupungin- tai kunnanosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Pokkiviiva osoittaa rajan sen puolen johon merkintä kohdistuu.

KAUPPI — Kaupunginosan nimi.

4666 — Korttelin numero.

1 — Ohjeellisen tontin numero.

MEDISIINARINKAI — Kadun, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

3750 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

lto17% — Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää liike- ja toimistotiloja varten.

yht7%var2% — Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia asuinisen kerrosalasta tulee vähintään toteuttaa asukkaiden yhteis- ja vapaa-ajantiloina sekä asuntilaista erillisinä varastotiloina.

Itot460 — Alleviivattu merkintä osoittaa, kuinka paljon tontilla sallitusta kerrosalasta on rakennusalalla vähintään käytettävä liike-, toimisto- tai työtiloina.

pys4600 — Pysäköintilaitoksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II — Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerroksluvun.

+105.5 — Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

palas-1 — Rakennusala.

et-1 — Rakennusala; jolle saa sijoittaa palvelusaumista.

et-12 — Yhdyskuntateknisten laitosten rakennusala.

(4668/1) — Tontille on varattava sähköntjakelun kannalta tarkoituksenmukaiseen paikkaan tila 30 m2:n suuruisen muuntamon rakentamista varten. Muuntamo voi sijaita rakennuksessa tai erillisenä rakennuksena rakennusalalla tai sen ulkopuolella.

[4668/2] — Rakennusalan osa, jolle saa sijoittaa ainoastaan pysäköintilaitoksen.

pys-1 — Rakennusalan osa, jolle saa sijoittaa ainoastaan pysäköintilaitoksen.

py-1/ma2 — Merkintä osoittaa rakennusalalla sallitavien maanpäällisten ja maanalaisten pysäköintitilasojen enimmäismäärän.

hule-37 — Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

hule-43(1,1) — Rakennuksen jätettävä kulkuaukko.

le — Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

i-11 — Istutettava alueen osa. Alueella on säilytettävä olemassa olevaa puustoa mahdollisuuksien mukaan ja sitä on täydennettävä uusilla istutuksilla ympäristöön soveltuvalla tavalla.

tym-7 — Katu.

ajo — Ajoväylä.

ajo — Ohjeellinen ajoyhteys.

jk — Ohjeellinen alueen sisäiseille jalankululle varattu alueen osa.

u-1 — Ohjeellinen ulkoilureitti.

pp — Yleiseile jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

p — Pysäköimispaikka.

ma — Maanalainen johto.

oja — Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

ojo — Ojaa varten varattu alueen osa.

a-1 — Ojaa varten saadaan rakentaa kadun tai liikennealueen alittava jalankulku- ja polkupyörätie.

ajo — Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

VL — Katualueen rajan ona, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

sl-6 — Suluissa olevat numerot osoittavat ne korttelit tai korttelin osat, joiden autopaikkoja alueelle saadaan sijoittaa.

rto-8618 — Hakasuluissa olevat numerot osoittavat sen korttelin tai korttelin osan, jolta autopaikat saadaan osoittaa.

y-8618 — Ohjeellinen alueellisella hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jonka kautta johdetaan korttelien hulevesiä ja virtyytetään katualueiden hulevesiä luonnonmukaisissa painanteissa. Alueelle ei saa rakentaa hulevesialtaita. Olevan puuston säilymiseen on kiinnitettävä huomiota.

sl-23 — Vetäläpäisemättömillä pinnoilla muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytysrakenteiden mitoituttaisuuden tulee olla sulaissa mainittu kuulosemetrimäärä jokaista satao vettäläpäisemättömä pintaneliömetriä kohden. Täyttyneiden viivytysrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 p korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.

lpp — Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

luo-4 — Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla esiintyy luonnonsuojelulain mukaisesti huomioiava läji tai luontotyyppi.

sl-6 — Alueen osa, jolla liito-oravan elinolosuhteiden ja kulkureitiden turvaamiseksi tulee säilyttää ja istuttaa lajitaan liito-oravalle suotuisaa puustoa.

sl-11 — Alueen osa, jolla on merkitystä hyönteisten kannalta ja joka toimii ekologisena yhteytenä. Alueelle ei saa rakentaa pysyvää rakennelta. Maanpinta tulee säilyttää luonnonmukaisena. Maiseman hoidollisiet ja hyönteisten elinolosuhteita ylläpitävät kasvillisuuden harvennustoimenpiteet ovat suositeltavia.

sl-23 — Alueen osa, jolle tulee istuttaa liito-oravan kulkureitiksi soveltuvaa puustoa. Tarvittaessa lahovuoriaytyrien toteuttaminen tulee turvata lisäksi rakenteellisin ratkaisuin.

rto-8618 — Asemakaavaa varten on laadittu rakentamistapaohjeet, jotka ovat asemakaavan liitteenä. Luku tarkoittaa asemakaavan numeroa.

y-8618 — Merkintä osoittaa, että tätä asemakaavaa varten on laadittu yleismääräys, joka on asemakaavakartassa. Luku tarkoittaa asemakaavan numeroa.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Pysäköinti

Autopaikkojen määrät:

AK- ja AL -korttelialueet
- asuinkerrostalo 1 ap / 100 kem²
- opiskelija-asuminen 1 ap / 250 kem²
- tehostettu palvelusuminen 1 ap / 500 kem²
- palvelusasuminen 1 ap / 800 kem²
- kaupungin oma vuokratuotanto, ARA-vuokratuotanto, senioriasuminen 1 ap / 140 kem²
- toimistotilat 1 ap / 80 kem²
- liikelilat alle 2000 kem² 1 ap / 80 kem² ja yli 2000 kem² 1 ap / 60 kem²

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

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

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

Polkupyöräpaikkojen määrät:

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

Toteutettava autopaikkamäärä voi olla pysäköintinormia 20 % alempi, mikäli harkkeessa toteutetaan keskitetty rakenteellinen pysäköintiä sekä vuorottaisoysäköintiä jaitaa paikkojen nimeämättömyys. Mikäli hanke liittyy yhteiskäyttöautolojärjestelmään, voidaan autopaikkavaiivotetta vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautoa kohden, yhteensä kuitenkin enintään 10% normista. Vähennyksen kokonaismäärä on enintään 30% pysäköintinormista. Pihakannen alaiseen pysäköintitilaan saa sijoittaa asemakaavan vaatimia korttelin kaikkien tonttien maanalaisia ajoyhteyksiä sekä pysäköintiä tonttirajoista riippumatta. Korttelialueilla kulkevan ajoteen varrelle ei saa sijoittaa muta kuin korttelialueen huoltoa ja liikuntaesteisten lyhytaikaista pysäköintiä palvelevia autopaikkoja. Asuinkerrostaloissa vähintään 25 % polkupyöräpaikoista on osoitettava katettuun ja lukittavaan tilaan. Vähintään puolet asemakaavan vaatimista polkupyöräpaikoista on sijoitettava maantasokerrokseen. Pyöräsuojatilat saa rakentaa asemakaavakartassa merkityn kerrosalan lisäksi.

Rakentamistapa

Asuinrakennusten julkisivujen tulee olla rapattuja, tiili-, metalli-, kivivaine- ja puupintaisia. Asuinrakennukset tulee tehdä pulpetti- tai harjakattoisina. Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa yhtenäisen vesikaton alapuolelle.
Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävän varasto- ja huolto tiloja lisäksi talopesula, kuivavutilla, talosauna ja vapaa-ajantila.
Pysäköintilaitosrakennukset, talousrakennukset, katokset, vajat ja piharakennelmat on toteutettava viherkattoisina.
Korttelinosien ulkoeunuolle maantasojen terassipihat ja yhteispihat on rajattava viheralueen puolella.
Sisäpihojen tulee olla yhteiskäyttöisiä tiloja, eikä ei tontteihin kuuluvia alueita saa erottaa toisistaan raja-aidoin.
Parvekkeiden on sijattava rakennusalolla.
Tontin osa rakennusalueen rajan ja katualueen tai aukion välissä tulee rakentaa samaan korko- ja laatutasoon sitä reunustavan katualueen tai aukion osan kanssa. Alueet, jolla ei ole merkitty istutettaviksi tulee toimia osana jalankulkualuetta.
Ennen rakennusluvan hakemista on laadittava tontinkäyttösuunnitelma, jossa esitetään asemakaavan ja rakentamistapaohjeen mukaan suunnitellut ratkaisut, erityisesti julkisivujen ja alueiden rakentamistapa, materiaali ja lasitu sekä yhteneapoivuus ympäristöön. Tontinkäyttösuunnitelmat hyväksytään rakentamishankkeen rakennusluvan alotusneuvottelussa.

Piha-alueet ja hulevedet, asumisen korttelialueet

Rakennuspaan liitettävälä suunnitelmalla on osoitettava, että korttelialueella täyttyy Tampereen viherkertoimen asunualeille määritetty tavoitetaso.
Piha-alueelle sijoittuvien tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Niillä tontteilla, joiden piha-alueet rajautuvat toisiinsa, leikki- ja oleskelualueet on rakennettava tonttien yhteiskiisi. Pihat on jäsennettävä pintamateriaalein, istutuksin, kalustein ja valaistuksen avulla viittyisiksi leikki- ja ulko-oleskelutiloiksi.
Korttelialueen liittyminen ympäröivään viher- ja suojaviherlaeeseen on toteutettava arvokasta puustoa vaurioittamatta. Maaseisin kuiskaamisel ja leikkaukset on tehtävä korttelin puolella. Asuntokorttelialueet on tehtävä esteettömiksi korkeustasoittaan. Piha-alueita on esitettävä yhtenäinen pihasuunnitelma rakennusjuapprosessin yhteydessä tontinkäyttösuunnitelmassa. Pihasuunnitelmien tule olla asemakaavan liitteenä olevien korttelipihojen suunnitelmien periaatteiden mukaisia.

Pihakansirakenteiden kantavuutta ja korkeustasoja määritelltessä tulee huomioida pelastusajoneuvon paino ja kannen liittyminen maastoon sekä hulevesien viivyttäminen, johtaminen ja imeyttäminen ympäristöön.

Tontilla on viivytettävä hulevesiä viherkerroinlaskelman mukaisesti. Viivytystilavuuden tulee tyhjentyä 3-12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja järjestelmässä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Hulevesiä ei saa johtaa suoraan viitasammakoiden suojelualueelle (luo -merkintä). Piha-alueille tulee sijoittaa taidetta veistoksina, reliefeinä, julkisivumuraleina, altarkennelmina, käytäväsommitelmina, ym. ympäristötaideteoksina.

Pysäköintialueiden hulevedet on käsiteltävä biosuodattamalla. Korttelieiden 4666, 4667, 4668 ja 4669 ohjeellisen ajoyhteyden (ajo) alueenosalle saa sijoittaa korttelieiden tontteja palvelevan kulkuyhteyden.

Maaperä

Kalliopeirän mustaliuskealueilla ja happamien sulfidimaiden alueilla tulee rakentamisessa rakennuslvuan yhteydessä selvittää happamuutta tuottavien maa-ainesten esiintyminen sekä huomioida rakentamisen aikaiset ja rakentamisen jälkeen tarvittavat varoisimenpiteet.

Melun, tärinän ja runkomelun torjunta

Jos asunnon ulkoeinään kohdistuvan melun päivaajan keskiäänitaso on 65 dB - 70 dB, tulee asuntojen avautua myös hiljaiselle puolelle (alle 55 dB).

Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että asuintiloille, parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot alittuvat. Vaihettiart rakennettaessa tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden, parvekkeiden ja terassien melusuojauksen toteutuminen vaatimusten mukaisiekst tärisyteesia tilapäisiä meluntorjuntarakenteita hyödyntäen.

Julkisivuille, joissa melutason ohjearvotasot ylittyisät, parvekkeet ja asuintoterassit tulee varustaa parvekelasikuoella. Parvekelasitukseen ääneneristävyys tulee mitoittaa siten, että parvekkeella ei ylitetä 55 dB (LAeq 7-22) ja 45 dB (LAeq 22-7) melutasoja.

Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava, että rakennusten sisätiloissa saavutetaan runkomelun ja tärinän osalta liitojen käyttötarkoituksen edellyttämät olosuhteet.

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

Raitiotie tulee suunnitella siten, ettei raitiolikenteen aiheuttama tärinä tai runkomelu yllä taivoitelmia pölettävä enimmäisarvoja rakennusten sisätiloissa.

Kalliolaueilla tulee varautua perustusrakenteissa runkomelun vaimennusratkaisuihin korttelialueiden puolella.

Kaupan suurykäikkö

Kaupan suurykäikkö ei saa alueelle sijottaa.

TAMPERE

ASEMAKAAVA

Kaupunginosa:	KAUPINLAAKSO (029)		
Korttelit nro:	4666 - 4672		
Katu-, virkistys- ja erityisalueita. Kaupunginosan rajaa.			

ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaupunginosa:	KAUPPI (132)	Kaupunginosa:	RUOTULA (004)
Korttelit nro:	878, 892 - 894, 895 / 4, 4698 ja 4699	Liikennealueita.	
Katu-, virkistys- ja erityisalueita. Kaupunginosan rajaa.			

ASEMAKAAVALLA JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU

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

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

1:1000 0 10 20 30 40 50 100 150

KAUPUNKIYMPÄRISTÖN PALVELUALUE / PAIKKATIETO
Asemakaavahdotus perustuu pohjakartaan, joka täyttää Maarikäytö- ja rakennuslain 54 § o:n vaatimukset.
19.4.2023 Antti Alarotu, kaupungingeodeetti
Tasokoordinaatti- / korkeusjärjestelmä ETRS-GK24 / N2000

KAUPUNKIYMPÄRISTÖN SUUNNITTELU / ASEMAKAAVOITUS
Suunnittelija VESA KINTTULA
Piirtäjä EH
Pvm. 24.4.2023
Tark. 25.3.2024, 2.9.2024
2.9.2024 25.3.2024 Elina Karjoinen, asemakaavapäällikkö
Asemakaavakartta nro 8618 KV hyv.

MUUTETAAN 11.5.2015 HYVÄKSYTTYÄ ASEMAKAAVAA NRO 8311,
MUUTETAAN 19.5.2010 HYVÄKSYTTYÄ ASEMAKAAVAA NRO 8312,
MUUTETAAN 21.6.2006 HYVÄKSYTTYÄ ASEMAKAAVAA NRO 8035,
MUUTETAAN 16.3.2006 HYVÄKSYTTYÄ ASEMAKAAVAA NRO 7949,
MUUTETAAN 24.11.2004 HYVÄKSYTTYÄ ASEMAKAAVAA NRO 7926 ja
MUUTETAAN 29.10.2003 HYVÄKSYTTYÄ ASEMAKAAVAA NRO 7667.