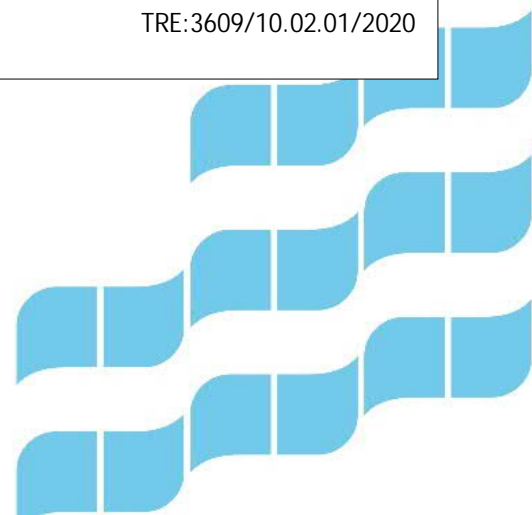
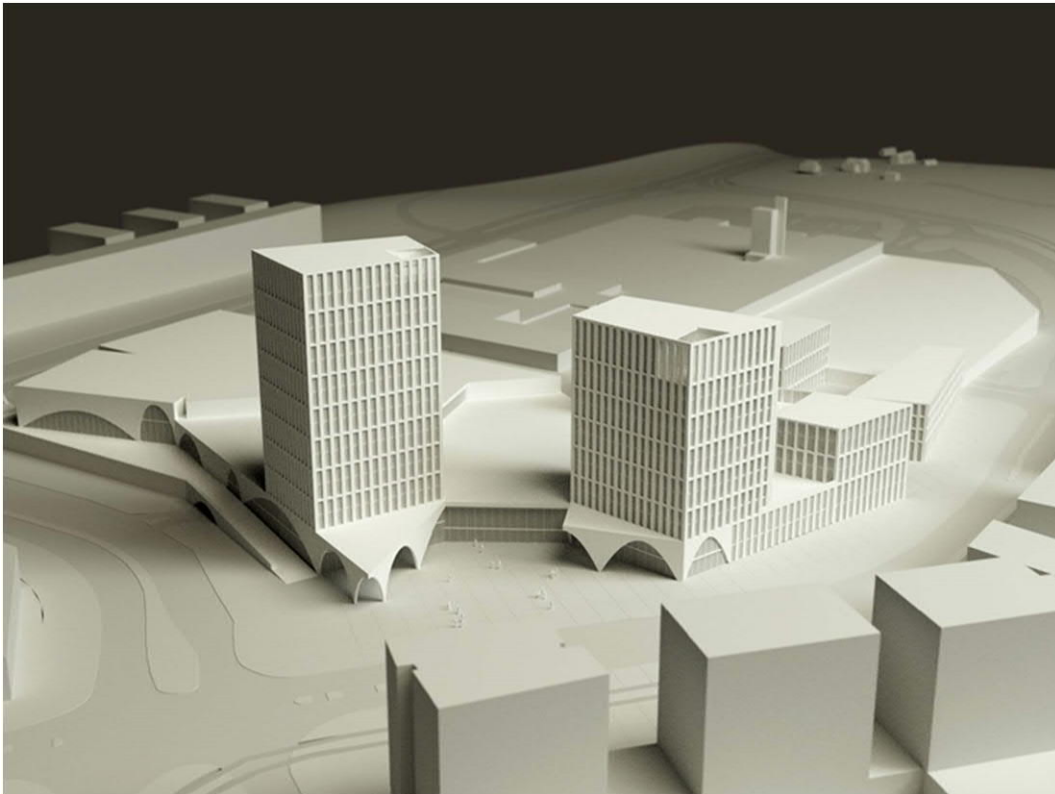


8826 Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskuksen ydinalue

Asemakaavamuutoksen selostus 7.6.2021,
tark15.11.2021, tark9.5.2022



Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskuksen ydinalue

Asemakaava nro 8826

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 7.6.2021 päivättyä ja 15.11.2021 sekä 9.5.2022 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8826. Asian hyväksyminen kuuluu Kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavamuutos koskee:

Kaupunginosa: XIX (Kalevanrinne)
Kortteli nro: 887
Katualuetta. Kaupunginosan rajaa

Kaupunginosa: Hakametsä (012)
Katualuetta. Kaupunginosan rajaa

Kaupunginosa: Kaleva (129)
Katualuetta. Kaupunginosan rajaa

Kaupunginosa: Vuohenoja (131)
Liikennealuetta. Kaupunginosan rajaa

Asemakaavamuutoksella muodostuu:

Kaupunginosa: XIX (Kalevanrinne)
Kortteli nro: 887
Katualuetta. Kaupunginosan rajaa

Kaupunginosa: Hakametsä (012)
Katualuetta. Kaupunginosan rajaa

Kaupunginosa: Kaleva (129)
Katualuetta. Kaupunginosan rajaa

Kaupunginosa: Vuohenoja (131)
Liikennealuetta. Kaupunginosan rajaa

Tonttijaolla muodostuu:

Kaupunginosa:
Kortteli nro:
Tontti nro:

Asemakaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus,
projektiarkkitehti Markku Kaila.

Diaarinumero:

TRE:3609/10.02.01/2020, pvm 17.4.2020

Vireille tulo:

24.9.2020

Asemakaavan nimi ja tarkoitus:

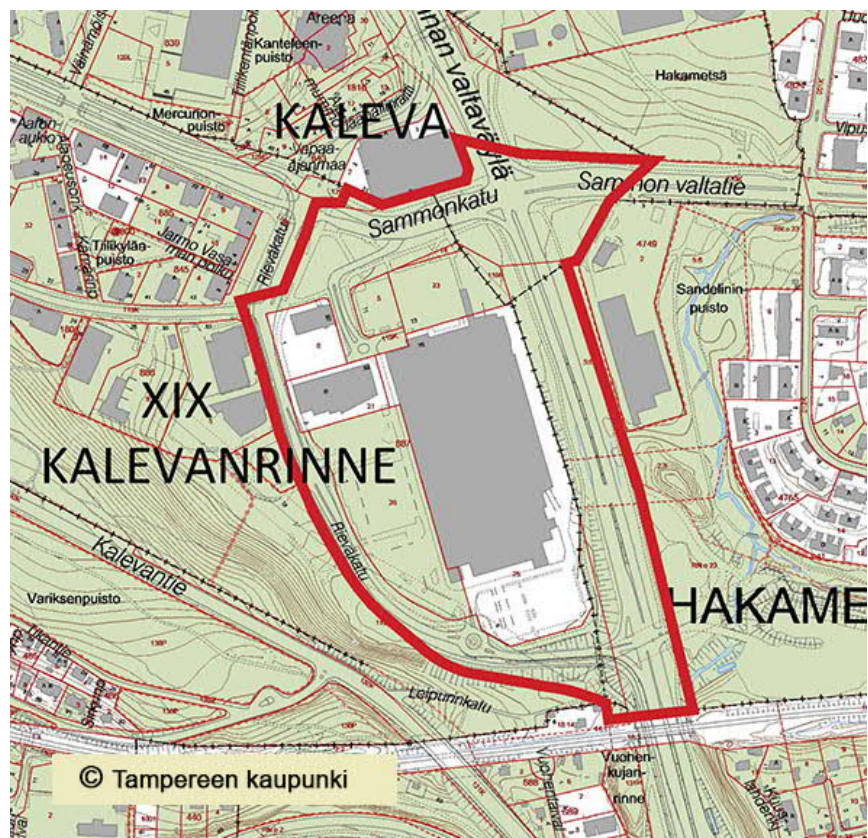
Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskuksen ydinalue, asemakaavamuutos. Asemakaava numero 8826.

TIIVISTELMÄ

Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskuksen ydinalue

Suunnittelualue sijaitsee noin 3 km itään kaupungin keskustasta. Alue kuuluu pääosin Kalevanrinteen kaupunginosaan mutta käsittää myös hieman Kalevan, Hakametsän sekä Vuohenojan kaupunginosia. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Sammonkatuun, lännessä ja etelässä Rieväkatuun sekä idässä Hervannan valtavyylään.

Suunnittelualueeseen sisältyvät korttelin 887 nykyiset tontit sekä Sammonkadun, Rieväkadun ja Hervannan valtavyylän katualueita. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 15,6 hehtaaria.



Kuva 1: Suunnittelualueen rajaus

Asemakaavan 8826 tavoitteena on mahdollistaa Kaleva – Hakametsä – paikalliskeskuksen ydinalueen korttelin arkkitehtuuriltaan ja kaupunkikuvaltaan laadukas toteuttaminen Hakametsän vaihtopysäkkialueeseen tukeutuen. Kantakaupungin yleiskaavassa 2040 osoitettu Kaleva – Hakametsä - paikalliskeskus on kehittymässä monipuoliseksi liike-, palvelu- ja liikuntatilojen sekä monimuotoisen kaupunkiasumisen keskittymäksi, joka on hyvin saavutettavissa kaikilla

liikennemuodoilla. Asemakaava 8826 on asemakaavoitusohjelman kohde vuodelle 2021.

Paikalliskeskuksen ydinalueen korttelirakenteesta järjestettiin arkkitehtuurikutsukilpailu 2018-2019, jonka pohjalta koko Prisman kortteliin laadittiin syksyllä 2020 yleissuunnitelma asemakaavoituksen pohjaksi. Asemakaavatyön lisätueksi on laadittu yleissuunnitelmaa tarkentavia viitesuunnitelmia sekä rakentamistapaohje ja lähiympäristösuunnitelma, joita on kehitetty asemakaavatyön edetessä.

Asemakaavatyön aikana on laadittu kaupallinen selvitys, liikenneverkkotarkastelu, suurmaisema-, kaupunkikuva- ja viherverkkoselvitys, varjostustarkastelu, lähimaisema- ja hulevesiselvitys sekä hulevesien hallintasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma, maaperä- ja pohjavesitutkimus, meluselvitys, ilmanlaatuselvitys sekä täydennetty Kaleva-Hakametsän kunnallistekniikan yleissuunnitelmaa. Ratikan tärinävaikutuksen arvioinnissa on hyödynnetty raitiotien koeliikenteen aikana laadittuja runkomelu- ja tärinäselvityksiä. Paikalliskeskuksen ydinalueen saavutettavuutta sekä jalankulun ja pyöräilyn reitistön tavoiteverkon kehittämistä on tarkasteltu omassa selvityksessä ja yleissuunnitelmassa.

Asemakaavaratkaisu muodostuu käyttötarkoituksiltaan KL-9-, KM-3-, AL- sekä LPA -korttelialueista, jolle on osoitettu kerrosalaa yhteensä 126 200 kerrosneliometriä (k-m²). Hakametsän vaihtopysäkkialueeseen kytkeytyen Rieväkadun varrelle on osoitettu uusi Rieväaukio, jonka kautta järjestetään pääsisäänkäynti korttelin kauppakeskustyyppisiin uusiin liiketiloihin. Rieväaukion koillislaidalle, erilliselle KL-9-korttelialueen tontille, mahdollistuu hotellin toteuttaminen maamerkkirakennuksena, jonka suurin sallittu kerrosluku on XVII.

Asemakaavassa nykyisen Prisman rakennuksen tontti ja uudet kauppakeskustilat on yhdistetty yhdeksi tontiksi, joka on osoitettu Korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä (KM-3). Tontille on osoitettu vähittäiskaupan eri toimialoihin jakautuvaa rakennusoikeutta yhteensä 61 800 k-m² ja tontille osoitetut suurimmat sallitut kerrosluvut vaihtelevat välillä I – III. Sammonkadulle on osoitettu ajoneuvoille uusi suuntaisliittymä, joka johtaa koko korttelin läpi pohjois-etelä suunnassa kulkevaan maanalaiseen ajoyhteyteen. Tontin koilliskulmaan on osoitettu Hervannan valtavyältä uusi huoltoliittymä, joka johtaa koko tontin kaupallisia tiloja palvelevalle huoltotaskulle. Kaupallisia tiloja palvelee myös korttelin lounaiskulmassa Rieväkadun varrella Autopaikkojen korttelialue (LPA) ajoliittymineen. Asemakaava mahdollistaa LPA-tontille kerrosluvultaan enintään kolme kerrosta

korkean, laajan pysäköintitalon rakentamisen. Pysäköintitalolle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 28 200 k-m².

Rieväkadun varrella sijaitsevalle Asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialueelle (AL) on osoitettu kerrosalaa yhteensä 21 255 k-m², josta on toteutettava Rieväkadun katutasolle liiketiloina 725 k-m². Uusia asukkaita alueelle on tulossa asuin- ja toimistorakennusten pohjalta arvioiden 500. AL-korttelialueen alle on osoitettu noin 150 auton pysäköintihalli. Asuinrakennusten kerrosluvut vaihtelevat välillä II – XV ja ne laskevat kohti etelää ja Kalevanharjun arvokasta harjumaisemaa.

Asemakaavaratkaisu mahdollistaa yhteensä noin 1940 autopaikkaa maanalaisiin pysäköintihalleihin, kolmikerroksiseen pysäköintitaloon sekä maantasopysäköintialueille. Polkupyöräpaikkoja on osoitettu viitesuunnitelmissa korttelialueille yhteensä noin 1150.

Kaupunkikuvallisesti asemakaava ohjaa koko korttelin uudisrakentamista tiilirakentamiseen. Asemakaavamerkinnot mahdollistavat laajojen kattopiha- ja viherkattoalueiden toteuttamisen korttelialueilla. Korttelialueiden reuna-alueilla mahdollistuu monimuotoinen viherrakentaminen yhdistettynä hulevesien luonnonmukaisiin hallintaratkaisuihin. Asemakaava mahdollistaa kaksi uutta Hervannan valtavyöhykettä ylittävää jalankulun ja pyöräliikenteen siltaa, toinen korttelin pohjoispäässä ja toinen eteläpäässä. Sijainniltaan ohjeellisesti osoitetuilla siltayhteyksillä paikalliskeskuksen ydinalue kytetään lähiympäristöön ja saavutettavuus paranee.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitustaihe

Asemakaavan 8826 osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 24.9.2020 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 24.9. – 15.10.2020 välisenä aikana.

Valmisteluaineiston pääkohtia esiteltiin yleisölle etäyhteisötilaisuudessa 5.10.2020, jossa nousivat esille erityisesti pyöräilyreitit. Nähtävillä oloaikana saatiin viranomaiskommentteja 7 kpl ja mielipiteitä 7 kpl. Viranomaiskommenteissa nousivat esiin Kalevanharjun maiseman ja Kalevankankaan muinaisjäännösalueen huomiointi, korkea rakentaminen sekä melu- ja ilmanlaatuksymykset. Mielipiteissä nousivat esille erityisesti pyöräliikenteen järjestelyt sekä paikalliskeskuksen palvelutarjonta ja vaikutusalueen laajuus.

Valmisteluvaihe

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 16.12.2020. Viranomaisneuvottelussa nousivat esiin vähittäiskaupan enimmäismäärä ja palvelutarjonta alueella, Kalevanharjun maiseman ja Kalevankankaan muinaisjäännösalueen huomiointi sekä korkea rakentaminen.

Ehdotusvaihe

Asemakaavan 8826 valmisteluaineisto oli nähtävillä 10.6. – 5.8.2021 välisen ajan. Valmisteluaineiston esittely tapahtui etäyleisötilaisuudessa 22.6.2021, jolloin ei esitetty kysymyksiä. Lisäksi valmisteluaineistoa esiteltiin ajankohtaisena asiana yhdyskuntalautakunnassa 15.6.2021 sekä kaupunkikuvatoimikunnassa 31.8.2021. Valmisteluaineistosta saatiin viisi mielipidettä ja kuusi viranomaiskommenttia. Saaduissa mielipiteissä, kommentteissa sekä esittelyissä nousivat esille erityisesti Kalevanharjun, Kalevankaan muinaisjäännösalueen, Hakametsän metsikön sekä rakennetun lähiympäristön arvojen tarkempi huomiointi selvityksissä, suunnittelussa ja selostuksessa. Lisäksi esille nousivat mm. alueen viherverkko, jalankulku ja pyöräliikenne, liikennemelu ja ääriä, pohjaveden ja pima-selvitysten huomioiminen hulevesien hallinnassa, vähittäiskaupan merkintöjen täydentäminen sekä kerrosluvut ja katumiljöosuunnittelu.

Asemakaavaa tarkistettiin valmisteluvaiheen aineistosta saadun palautteen, täsmennettyjen selvitysten sekä jatkosuunnittelun pohjalta asemakaavaehdotukseksi.

Asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 2.12.2021 – 14.1.2022 välisen ajan. Siitä saatiin lausunnot Pirkanmaan maakuntamuseolta sekä Pirkanmaan ELY-keskukselta. Pirkanmaan liitolla ei ollut lausuttavaa asiasta. Lisäksi asemakaavaehdotuksesta saatiin muistutukset kahdelta yksityishenkilöltä sekä Tampereen Polkupyöräilijät ry:ltä.

Pirkanmaan maakuntamuseon katsoo lausunnossaan, että asemakaavaehdotus on kulttuuriympäristön arvojen osalta hyväksyttävissä.

Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunnossa nousivat kehittämiskohteina esiin AL-korttelialueella erityisesti meluntorjuntaan liittyvien asemakaavamerkintöjen ja -määräysten täydentämistarve, lämpösaarekeilmiön huomioiminen sekä alueen viherverkon huomioiminen ja kytkeytyminen virkistysalueisiin.

Yksityishenkilöiden muistutuksissa nousivat esiin pyöräliikenteen järjestelyt Hervannan valtavyhlän ja Sammon valtatieen ison risteuksen länsipuolella sekä toivottiin paikalliskeskuksen ydinalueelle terveystalvaeluita.

Tampereen Polkupyöräilijät ry:n muistutuksessa nousivat esiin, että alueen mahdolliset jalankulun ja pyöräliikenteen –eritasojärjestelyt on toteutettava laadukkaasti tarpeiden eikä kustannusten perusteella, Hervannan valtavyhlällä pyörätie tulisi sijoittaa ensisijaisesti länsipuolelle sekä valtavyhlän eteläisen jalankulun ja pyöräliikenteen –siltajärjestelyjen ominaisuuksiin on otettava kantaa asemakaavassa tai rakentamistalvaeluissa.

Tarkistettua asemakaavaehdotusaineistoa esiteltiin kaupunkikuvatoimikunnassa 3.5.2022 sekä ajankohtaisena asiana yhdyskuntalautakunnassa 17.5.2022.

Asemakaava 8826 on asemakaavoitusohjelman kohde vuodelle 2021. Asemakaava edistää Tampereen strategiaa 2030 - Tekemisen kaupunkia mahdollistamalla uuden asuinkorttelialueen, uusia palveluita ja uusia työpaikkoja joukkoliikennevyöhykkeelle paikalliskeskuksen yhteyteen. Asemakaavassa osoitetulla maankäytöllä edistetään kestävien liikkumismuotojen kulkutalvaeluuden kasvua sekä vahvistetaan arjen sujuvuutta tarjoamalla laadukkaita ja sujuvia palveluita.

Asemakaava-aineistoa on tarkistettu ja täydennetty ehdotusvaiheessa saadun palautteen, täydennetyt selvitys- ja suunnitteluaineiston pohjalta.

Asemakaavatyön 8826 rinnalle on käynnistetty Kaleva-Hakametsä –alueen liikenneverkon tarkentava suunnittelu sekä Hervannan valtavyhlän katuymälärstösuunnittelu. Työn keskeisenä tavoitteena on esittää erityisesti Hervannan valtavyhlän ja Sammon valtatieen laajan ja vilkasliikenteisen risteysalueen liikenneymälärstölle kaupunkikuvallisesti hyväksyttävä ja omaa identiteettiä luova ratkaisu. Risteysaluetta on kehitetty sekä liikenteellisesti toimivammaksi että jalankulkijoille ja pyöräilijöille viihtyisämmäksi, turvallisemmaksi sekä sujuvammaksi liikkumisympälärstökseksi. Liikenne- ja katuymälärstösuunnitelman suunnittelualue käsittää laajemman alueen kuin asemakaava-alue 8826. Suunnitelmat talvaelvat myös asemakaavatyötä 8792 sekä tulevaa Hervannan valtavyhlän itäpuolisten alueiden maankäytön muutosta. Liikenne- ja katuymälärstösuunnitelmista on liitetty asemakaavan 8826 tarkistettuun ehdotusaineistoon luonnosvaihe (päiväys 20.5.2022). Suunnitelmat valmistuvat kesäkuussa 2022.

Saadun palautteen pohjalta on tehty asemakaavakartalle teknisiä tarkistuksia. AL-korttelialueelle on lisätty Rieväaukion katutasolle liiketilaa edellyttävä määräys, parvekelasitusta koskeva yleismääräys sekä piha-alueelle ajoyhteys –merkintä. KM-3 –korttelialueella on muutettu ramppiyhteyden julkisivumääräystä, täsmennetty maanalaista liiketilaa koskevaa merkintää sekä tarkistettu itäisivulla huoltotaskun merkintöjä. Hervannan valtavyhlän ja Sammon valtatie katualueilla on tarkistettu jalankulun ja pyöräliikenteen –silta- ja ramppiyhteyksien merkintöjä sekä lisätty puurivimerkintöjä.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavasta laaditaan toteutussopimus Tampereen kaupungin ja Pirkanmaan osuuskaupan välillä sekä mahdolliset MRL 91 b §:n mukaiset maankäyttösuunnitelmat.

Asemakaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman. Paikalliskeskuksen ydinalueen korttelialuetta tullaan toteuttamaan vaiheittain.

Asemakaava-alueeseen sisältyviä katualueiden liikennejärjestelyjä tullaan toteuttamaan Kaleva-Hakametsä -alueen liikenneverkko-suunnitelman, Hervannan valtavyhlän katu-ympäristösuunnitelman sekä laadittavien katusuunnitelmien pohjalta.

SISÄLLYS

Tiivistelmä	3
Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskuksen ydinalue	3
Asemakaavaprosessin vaiheet	5
Asemakaavan toteuttaminen	8
Sisällys	8
1 LÄHTÖKOHDAT	11
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	11
1.1.1 Suunnittelualueen sijainti ja laajuus	11
1.1.2 Alueen yleiskuvaus	11
1.1.3 Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskuksen ydinalueen arkkitehtuurikilpailu	12
1.1.4 Luonnonympäristö	16
1.1.5 Rakennettu ympäristö	17

1.1.6	Arvokkaat maisemat ja arvokas kulttuuriympäristö.....	18
1.1.7	Liikenne	19
1.1.8	Tekninen huolto.....	19
1.1.9	Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt.....	20
1.1.10	Väestö ja palvelut	20
1.1.11	Maanomistus.....	21
2	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	21
2.1	Asemakaavan rakenne.....	21
2.1.1	Mitoitus.....	23
2.2	Ympäristön laatua koskevat tavoitteet.....	23
2.3	Asemakaavamerkinnot ja määräykset.....	24
2.3.1	Korttelialueet.....	24
2.4	Nimistö.....	29
3	ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	30
3.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	30
3.1.1	Kaupalliset vaikutukset	30
3.1.2	Vaikutukset virkistysalueisiin.....	36
3.1.3	Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä sekä sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin.....	39
3.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	41
3.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	42
3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen	42
3.4.1	Vaikutukset liikenteeseen	43
3.4.2	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen	48
3.5	Vaikutukset kulttuuriperintöön, maisemaan, kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön.....	48
3.5.1	Vaikutukset kulttuuriperintöön	48
3.5.2	Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön.....	50
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)	57
3.6.1	Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset	57
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	58
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen	58
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet.....	58
4.3	Tavoitteiden tarkentuminen asemakaavaprosessin aikana.....	58

4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	58
4.5	Osallistuminen ja vuorovaikutus	58
4.5.1	Aloituvaiheen palaute ja asemakaavan valmisteluaineiston laatiminen	59
4.5.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen sekä ehdotusaineiston laatiminen.....	59
4.5.3	Keskeisimmät muutokset ehdotusvaiheessa	60
4.5.4	Asemakaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävillä olon jälkeen.....	60
5	ASEMAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET	61
5.1.1	Kaupallinen selvitys.....	62
5.1.2	Liikenneverkkoselvitys ja liittymien toiminnallinen tarkastelu	63
5.1.3	Jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkon ratkaisut Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskuksen ympäristössä.....	64
5.1.4	Suurmaisema-, kaupunkikuva ja viherverkkoselvitys	66
5.1.5	Lähimaisemaselvitys sekä viherkerroinlaskelmat; hulevesiselvitys ja hulevesien hallintasuunnitelma	67
5.1.6	Varjostustarkastelu.....	72
5.1.7	Maaperä- ja pohjavesitutkimukset.....	73
5.1.8	Meluserveys.....	75
5.1.9	Tärinä-, runkomelu- ja liikennemelumittaukset sekä kaarrekiiskunta	77
5.1.10	Ilmanlaatuselvitys	77
6	ASEMAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET	78
6.1	Pirkanmaan maakuntakaava.....	78
6.2	Kantakaupungin yleiskaava 2040 sekä Vaiheyleiskaava vk 2017-2021 (tarkistettu ehdotus).....	79
6.3	Asemakaava	83
6.4	Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskuksen ydinalue yleissuunnitelma (8796).....	84
6.5	Kaupunkistrategia.....	84
6.6	Tonttijako.....	84
6.7	Pohjakartta.....	84
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	84
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	84
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	85
7.3	Toteutuksen seuranta.....	85
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA.....	85
8.1	Luettelo muista asemakaavaa koskevista asiakirjoista	85

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Suunnittelualueen sijainti ja laajuus

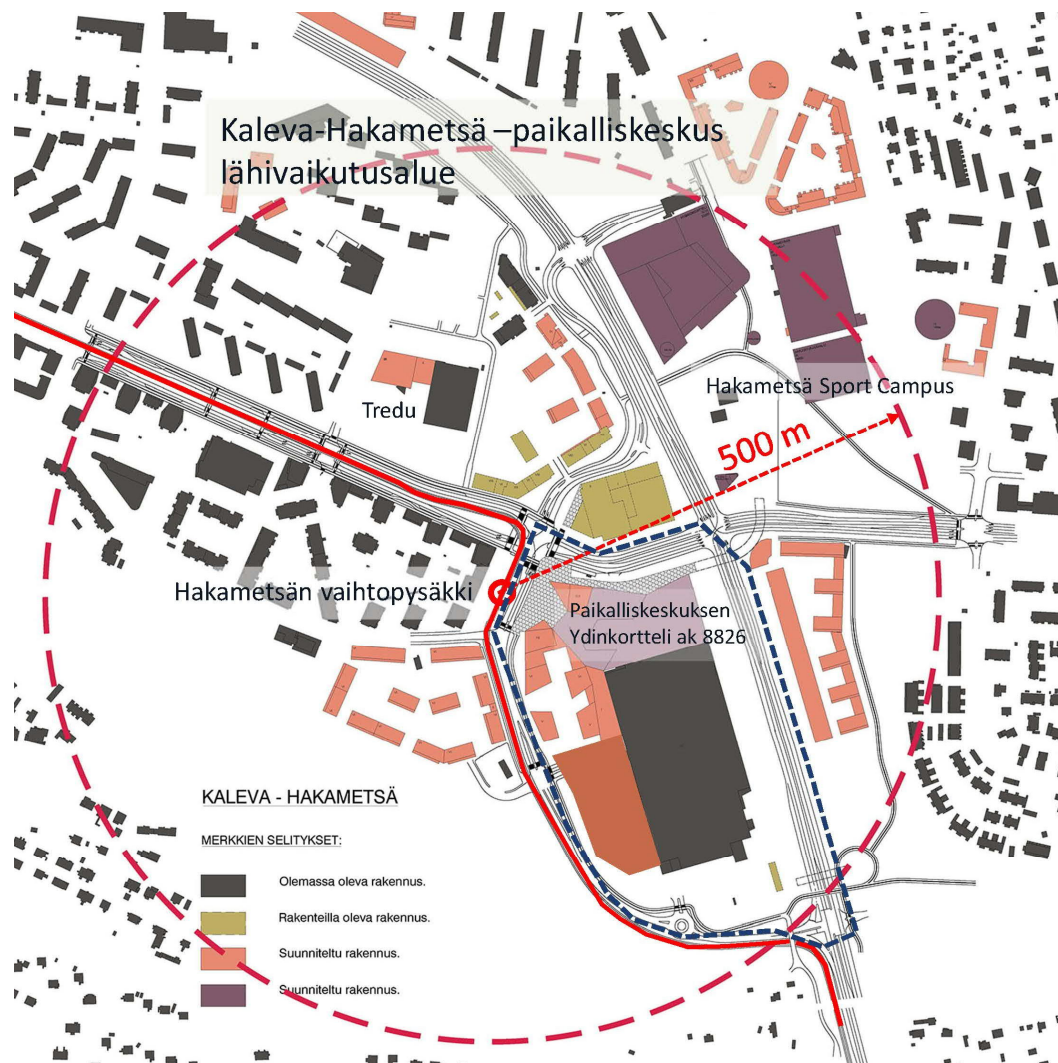
Suunnittelualue tulee toimimaan muodostumassa olevan Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskuksen ydinalueena. Suunnittelualue sijaitsee noin 3 km itään kaupungin keskustasta. Alue kuuluu pääosin Kalevanrinteen kaupunginosaan mutta käsittää koillisessa myös hieman Kalevan, idässä Hakametsän kaupunginosaa sekä etelässä Vuohenojan kaupunginosaa.

Suunnittelualueeseen sisältyvät korttelin 887 tontit 5, 8, 21, 23, 25 ja 26 sekä Sammonkadun, Rieväkadun ja Hervannan valtavyölyän katualueita. Kalevan Prisma sijaitsee tontilla 25, tontilla 8 sekä 21 sijaitsee yksikerroksinen liikerakennus, muut tontit ovat nykyisin Prismän pysäköintikäytössä. Suunnittelualueen luoteispuolella Rieväkadun katualueella on raitiotien Hakametsän vaihtopysäkki sekä Sarvijaakonaukio.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 15,6 hehtaaria.

1.1.2 Alueen yleiskuvaus

Hakametsän vaihtopysäkkialue lähiympäristöineen tulee muodostamaan Kantakaupungin yleiskaavassa 2040 osoitetun Kaleva - Hakametsä paikalliskeskuksen toiminnallisen ydinalueen. Vaihtopysäkin lähiympäristössä jo toteutunut, toteumassa oleva ja suunnitteilla oleva uusi asuntorakentaminen, laajentunut Kalevan Prisma sekä Hakametsän Sport Campus -suunnitelmat ovat lisänneet alueen houkuttelevuutta ja vetovoimaa.



Kuva 2: Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskuksen alueen lähivaikutuspiiri

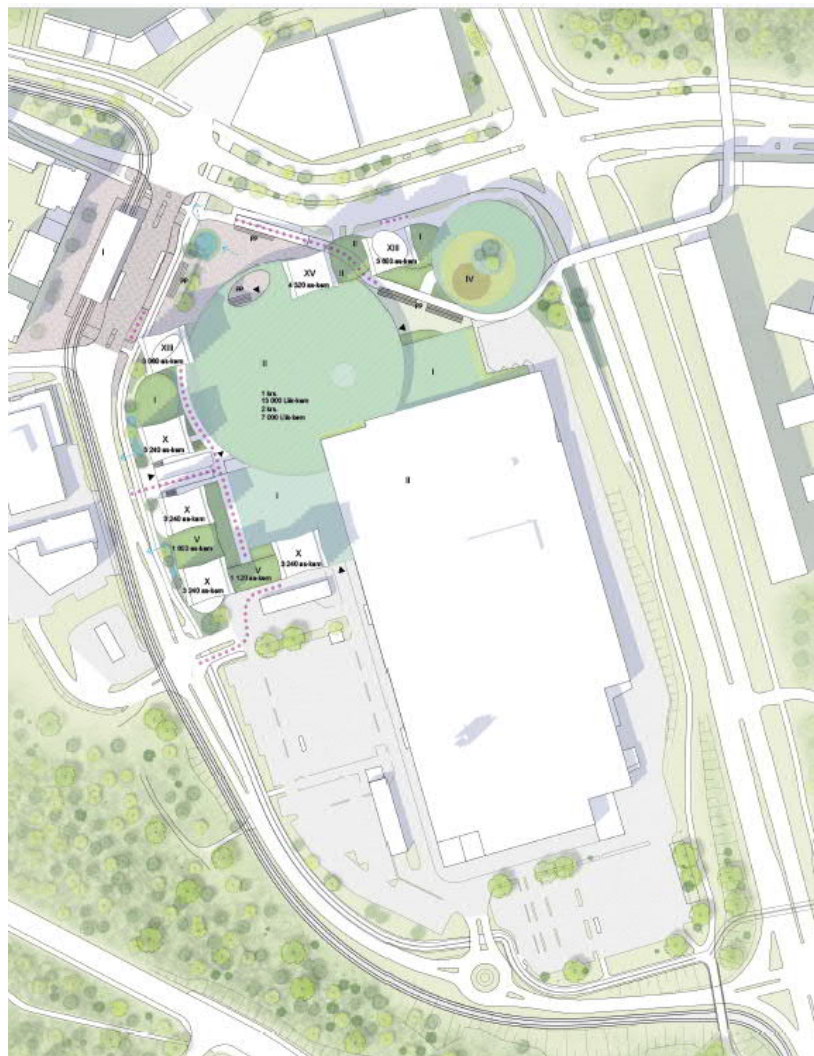
1.1.3 Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskuksen ydinalueen arkkitehtuurikilpailu

Tampereen kaupunki ja Pirkanmaan Osuuskauppa järjestivät yhteistyössä Suomen Arkkitehtiliitto SAFA:n kanssa ilmoittautumiskutsukilpailun Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskuksen ydinalueen korttelirakenteesta vuodenvaihteessa 2018-2019. Suunnittelukilpailussa haettiin yhteistä näkemystä muodostumassa olevan paikalliskeskusalueen ydinalueen kehitysvisiosta sekä toteutuskelpoista korttelisuunnitelmaa asemakaavoituksen pohjaksi.

Kilpailutehtävänä oli ideoida toiminnallisesti, kaupunkikuvallisesti sekä arkkitehtonisesti korkeatasoinen korttelirakennesuunnitelma ydinalueelle. Suunnitelman tuli kytkeä toisiinsa toimivaksi, viihtyisäksi ja korkeatasoiseksi kaupunkitilojen kokonaisuudeksi Hakametsän vaihtopysäkkialue, muut julkiset ulkotilat sekä kehittyvään Prisma Kalevaan liittyvät liiketilat, julkiset ja yksityiset palvelut, toimitilat sekä erimuotoinen

asuntorakentaminen. Suunnittelukilpailun painopiste oli julkisen kaupunkitilan ja korttelirakenteen suunnittelussa sekä alueelle soveltuvan liike- ja asuntorakentamisen luonteen ideoinnissa. Kilpailuun osallistui neljä ehdotusta.

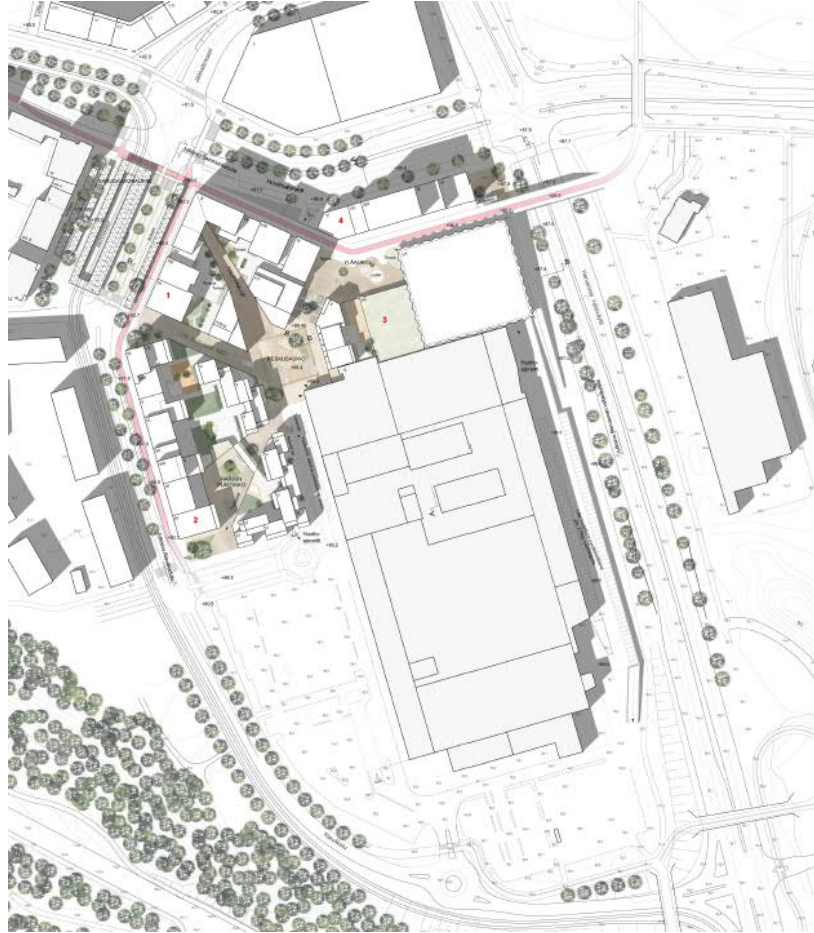
Kalevan malja esittää melko perinteisen ja yhtenäisen kauppakeskuskonseptin, johon on yhdistetty asumista samankaltaisina toistuvien tornien hahmossa. Kauppakeskus on pohjamuodoltaan pyöreä tasakorkea kappale, josta nousevat arkkitehtuuriltaan täysin homogeeniset asuintornit. Ehdotusta vaivaa tavanomaisuus. Paikalliskeskuksen ydinalueen identiteetin muodostuminen jää puolitiehen.



Kuva 3: Kilpailuehdotus Kalevan malja.

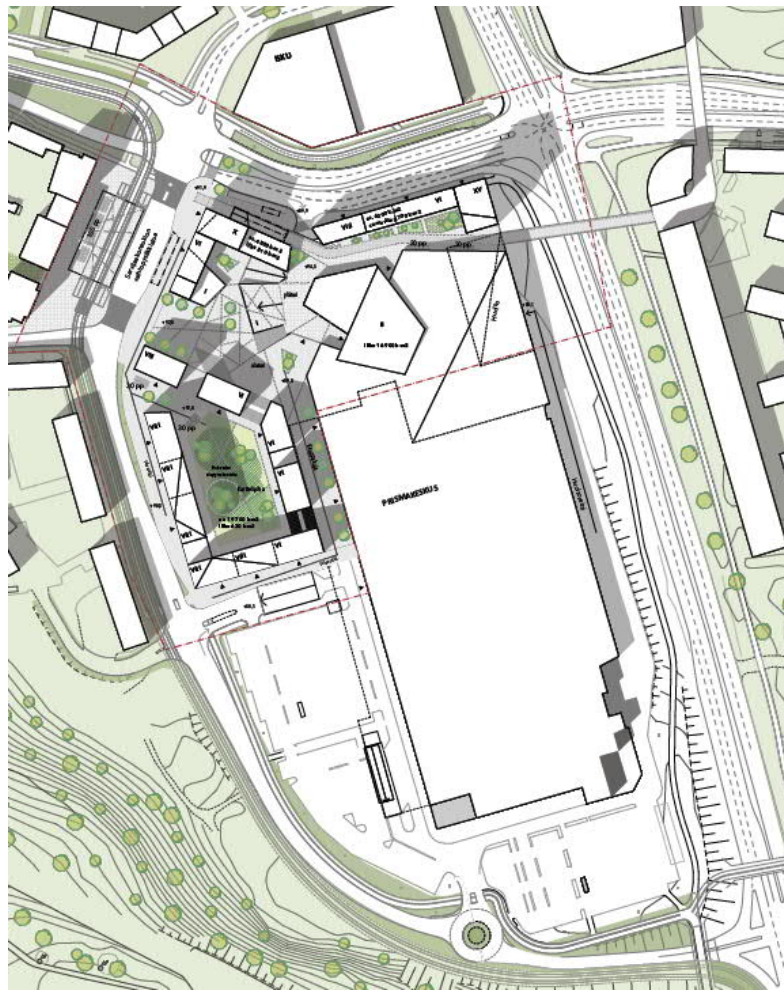
Kirjokansi on luonteeltaan urbaani ja monin tavoin eurooppalainen korttelimuodostelma. Se on ulospäin tiivis ja katutilaa muodostava kortteli, jonka keskelle johtaa kauppakuja. Korttelin ytimessä on viihtyisiä ja suojaista

oleskeluaukio, josta aukeaa näkymiä terassoituviin asuinkortteleihin. Arkkitehtuuri on esitetty vaihtelevana kokonaisuutena, jossa rakennukset erottuvat toisistaan kuten kaupungeissa on tapana.



Kuva 4: Kilpailuehdotus Kirjokansi

Kun kaupungin läheisyys alkaa tuntua on veistoksellisten rakennusmassojen sommitelma, jonka asuinkorttelirakenteessa on havaittavissa yhtäläisyyksiä Kirjokannen umpikortteliin. Ehdotuksessa aukiot on porrastettu kahteen tasoon. Kun kaupungin läheisyys alkaa tuntua -ehdotuksen arkkitehtuuria leimaavat rasterijulkisivut.



Kuva 5: Kilpailuehdotus Kun kaupungin läheisyys alkaa tuntua

Saranan lähestymistapa on suurkaupunkimainen. Paikalliskeskus on korkeiden tornien merkitsemä tyylikäs kokonaisuus, joka on mitoitettu suurille ihmisvirroille. Arkkitehtuuri on katutasossa omaleimaista ja materiaaleiltaan sovitettu korkeisiin asunto- ja toimistotorneihin. Ehdotuksen torni on korkein koko kilpailussa.



Kuva 6: Kilpailuehdotus Sarana

Kilpailun palkintolautakunta valitsi yksimielisesti voittajaksi ehdotuksen Sarana. Se esitti identiteetiltään vahvan vision uuden paikalliskeskuksen ydinalueen toteuttamiseksi. Ehdotuksessa integroituvat luontevaksi kokonaisuudeksi joukkoliikenteen vaihtopysäkki, laadukas julkinen kaupunkitila, kaupallinen alue ja asuminen. Korttelirakenne on selkeä ja arkkitehtuuri kauttaaltaan korkealuokkaista.

Palkintolautakunta esitti, että Saranan jatkokyöskentelyssä tarkasteltaisiin pysäkki-aukion ja kävelykatuosuuden elävöittämistä, jotta paikalliskeskuksen saataisiin myös pienimittakaavaista ja kauppojen aukiolosta riippumatta toimivaa kaupunkitilaa. Julkisen ja yksityisen tilan jäsentelyyn asuinkortteleissa tulee kiinnittää erityistä huomiota. Myös liikennejärjestelyissä sekä rakentamisen mittakaavassa oli vielä jatkokehiteltävää.

1.1.4 Luonnonympäristö

Suunnittelualueeseen ei sisälly varsinaista luonnonympäristöä. Suunnittelualueen eteläosa kuuluu Kalevanharjun loivaan lievealueeseen. Hervannan valtavyhlän länsireunalla, Rieväkadun liittymän pohjoispuolella kasvaa ryhminä lehti- ja havupuita muistumana harjun lievevyöhykkeestä.

Korkeusasemat suunnittelualueella vaihtelevat välillä noin 86–92 mmpy.

1.1.5 Rakennettu ympäristö

Kalevan Prisma on Pirkanmaan suurin hypermarket ja Tampereen suurin päivittäistavarakauppa. Liikerakennuksessa on myyntipinta-alaa noin 25 000 m²:ä kahdessa kerroksessa. Asiakkaita käy vuodessa noin 5 miljoonaa.

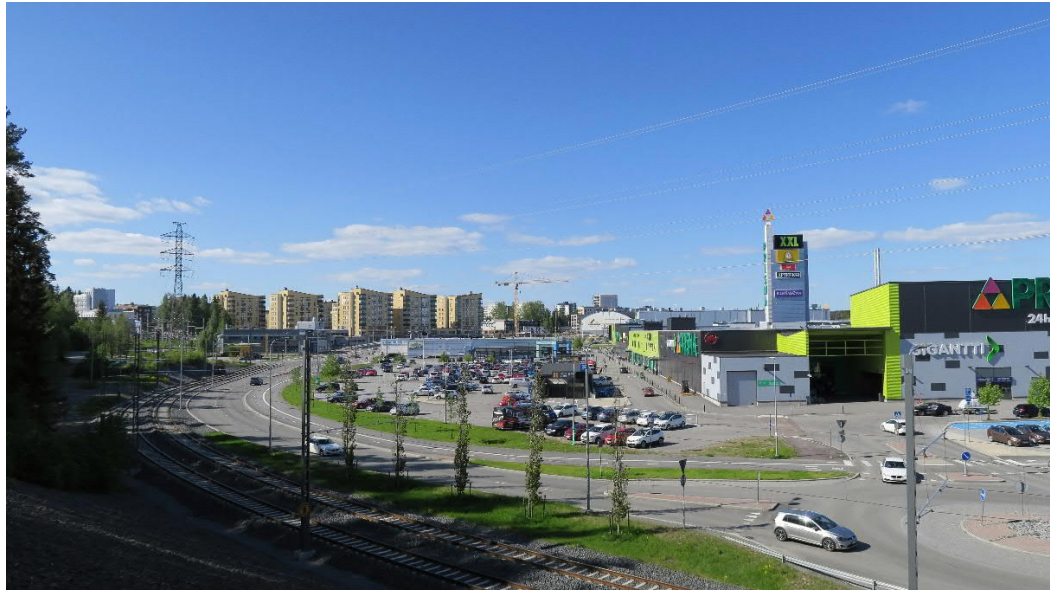


Kuva 7: Prisma Kalevan kortteli luoteesta (syksy 2018)

Kalevan Prisma on perinteikäs kauppapaikka ja se avattiin alun perin vuonna 1979 Sokos-Marketina ja oli jo tuolloin ketjunsä suurin toimipaikka. Prismaksi rakennus muuttui 1980-luvulla. Liikepaikkaa on kehitetty useaan otteeseen vuosikymmenten aikana. Viimeisin uudistus tapahtui vuosina 2015-2016 ja nyt kauppakeskittymä on muuttumassa kauppakeskuksen suuntaan. Laajennusosaan rakennettiin lisätilaa päivittäistavarakaupalle, uusi ravintolamaailma sekä uusia vuokrattavia liiketiloja. Prisman ohella rakennuksessa toimii tällä hetkellä mm. Osuusravintola Oksa, Hesburger, Sokos Emotion, Alko, Haka-Apteekki, Prisman parturi-kampaamo, Gigantti, Power, XXL, Team Store, Elisa Shopit, Digiman, Silmäasema, Timanttiset, Luontaistuntija, SOL pesulapalvelut, Mister Minit -suutari ja ABC-automaattiasema sekä S-Pankki.

Laajennusosan alla on 200 auton pysäköintihalli ja aiemmin rakennetussa pysäköintihallissa on n. 100 pysäköintipaikkaa. Lisäksi Kalevan Prisman

yhteydessä, eri tonteilla on n. 850 pysäköintipaikkaa maantasossa. Rieväkadun varrella, Kalevan Prisman länsipuolella sijaitsevat yksikerroksiset liikerakennukset (kaksi kappaletta) puretaan alueen kehittämisen myötä.



Kuva 8: Kalevan Prisman kortteli etelästä (kevät 2021)

Tampereen kaupunki on laatinut Kalevarinteen yleissuunnitteluun liittyen Yleissuunnitelma-alueen rakennetun ympäristön dokumentoinnin (2013).

1.1.6 Arvokkaat maisemat ja arvokas kulttuuriympäristö

Suunnittelualueeseen ei sisälly arvokasta kulttuuriympäristöä.

Suunnittelualueen välittömässä lähiympäristössä, etelälounaassa sijaitsee maisemallisesti arvokas Kalevanharju, joka sisältyy osaksi valtakunnallisesti merkittävää harjumaisema-aluetta (Pirkanmaan harjumaisemat).

Kalevanharjulla sijaitsee laaja-alainen, kiinteä muinaisjäänös nimeltään Kalevankangas (muinaisjäänöstunnus 1000020982). Alueella käytiin 28.3.1918 "Kiirastorstain suurtaistelu", joka oli verisin koko Tampereen valtauksessa ja sisällissodan suurimpia taisteluita. Punaiset käyttivät harjua "luonnonlinnoituksena", mutta mahdollisesti ehtivät myös tehdä kevyitä varustuksia. Valkoiset joukot hyökkäsivät idästä ja koillisesta kohti punaisten asemia Kalevanharjulla. Kalevanharjun alueella sijaitsee lisäksi kiinteinä muinaisjäänöksinä rauhoitettuja hiilimiiluja.

Suunnittelualueen lähiympäristössä, sen pohjoispuolella sijaitsee maakunnallisesti arvokkaita rakennettuja ympäristöjä: Hakametsä, Kissanmaa ja Hipposkylä.

1.1.7 Liikenne

Suunnittelualue on liikepaikkahistoriansa pohjalta rakentunut osaksi voimakkaasti henkilöautoliikenteen ehdoilla syntynyttä laajempaa väylämaisemaa. Kaupunkikuvaa leimaavat leveät liikennealueet, laajat maantasopysäköintikentät ja pinta-alaltaan suuret ja matalahkot liikerakennukset.

Suunnittelualue sijaitsee eri liikennemuotojen merkittävässä solmukohdassa. Alue tukeutuu liikenteellisesti vilkasliikenteisten Sammonkadun / Sammon valtatie ja Hervannan valtaväylän liittymään.

Kalevan pääkatuna toimii Sammonkatu ja nykyiset liikennemäärät Tredun rakennuksen kohdalla ovat noin 9 300 ajon./vrk. Sammonkadulla nopeusrajoitus on tällä hetkellä 40 km/t. Suunnittelualueen itäreunalla kulkevan Rieväkadun nykyiset liikennemäärät ovat noin 9200 ajon./vrk. Nopeusrajoitus on tällä hetkellä 40 km/t. Suunnittelualueen itäpuolella kulkee vilkkaasti liikennöity pääväylä Hervannan valtaväylä. Hervannan valtaväylän nykyiset liikennemäärät ovat Prisman kohdalla noin 19 900 ajon./vrk. Nopeusrajoitus on tällä hetkellä 50 km/t.

Suunnittelualue tukeutuu hyvään joukkoliikennetarjontaan. Raitiotie kulkee Sammonkadulla ja Rieväkadulla. Hakametsän merkittävä vaihtopysäkki sijaitsee Rieväkadulla kytkeytyen suunnittelualueeseen. Bussiliikenne kulkee Hervannan valtaväylällä, Sammonkadulla ja Rieväkadulla, Sarvijaakonkadulla sekä Jäähallinkaarella. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Rieväkadulla sekä Sammonkadulla.

Sammonkadulla kulkee molemmin puolin erotellut väylät jalankululle ja pyöräilylle. Rieväkadulla kulkee itäpuolella eroteltu jalankulun ja pyöräliikenteen väylä. Hervannan valtaväylän molemmin puolin kulkee yhdistetty jalankulun ja pyöräliikenteen väylä.

1.1.8 Tekninen huolto

Suunnittelualue on liitetty kunnallistekniikan verkostoihin. Prisman korttelin eteläosalla kulkee 110 kV:n ilmajohto, jonka tilannetta tarkastellaan parhaillaan. Asemakaavaan 8826 sisältyvät voimajohtoa ja sen huomioimista rakentamisessa koskevat asemakaavamerkinnot ja -määräykset.

Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskuksen alueesta on laadittu Kunnallistekniikan yleissuunnitelma.

1.1.9 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Hulevesien hallintaratkaisut, suunnittelualueen sijainti osittain pohjavesialueella sekä alueen maaperässä sijaitsevat haitta-aineet muodostavat kokonaisuuden, johon kohdistuvia asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä on tarkistettu asemakaavan 8826 ehdotusvaiheessa.

Vilkasliikenteiset Hervannan valtavyäly, Sammonkatu / Sammon valtatie ja Rieväkatu altistavat suunnittelualueita liikennemelulle. Myös käynnistyvä raitiotieliikenne vaikuttaa alueen ääniympäristöön. Vilkkaat liikenneväylät heikentävät myös alueen ilmanlaatua erityisesti ison risteysalueen lähiympäristössä.

Touko-kesäkuussa 2021 suoritettiin raitiotien koeliikenteen tärinä-, runkomelu- ja liikennemelumittauksia (AFRY Finland Oy) mm. Rieväkadun katuosuudella. Selvitysten raportit valmistuivat elokuussa 2021 ja niiden tulokset on huomioitu asemakaavan 8826 ehdotusvaiheessa.

1.1.10 Väestö ja palvelut

Väestö



Kuva 9: Aluerajaus, jolta väestötietoja on kerätty Kalevassa.

Yllä olevan karttaan rajatulla alueella asui vuoden alussa 2021 noin 12 000 asukasta.

Palvelut

Kalevan monipuoliset palvelut löytyvät kävelyetäisyydellä suunnittelualueesta. Peruspalveluista useita päiväkoteja on alle kilometrin etäisyydellä (mm. Sammon sekä Pellervon ja Hippoksen uudet päiväkodit). Pellervon uusi päiväkotiki ja koulurakennus on juuri valmistunut noin 400 m päähän. Pellervossa on myös esi- ja varhaisopetusta. Uusia päiväkoteja on valmistumassa lähivuosina Kaupinkadun varrelle sekä Hippotalon kortteliin noin kilometrin etäisyydelle. Sammon iso koulukampus on rakenteilla Kaupinkadun itäpuolella.

Kalevan Prisman monipuolisten palvelujen lisäksi välittömästi Sammonkadun pohjoispuolelle avautui kesällä 2021 Kalevan liikekeskus, jossa sijaitsee mm. iso K-supermarket, Iskun huonekalumyymälä ja kuntosali. Sammonkadun ja Rieväkadun kivijalkatasolla sijaitsee paljon pienempiä yrityksiä, mm. ravintoloita, kahviloita, kampaamopalveluita ja erikoisliikkeitä. Tredu - toisen asteen oppilaitos toimii noin 200 m etäisyydellä Sammonkadun pohjoispuolella. Sammonkadun länsipäässä Sampolassa toimii Tammerkosken lukio, kirjasto ja työväenopisto sekä Kalevan puistotien länsipuolella Kalevan lukio. Teiskontien ja Kaupinkadun kulmassa sijaitsee Sammon yhtenäiskoulu ja Kiovanpuiston ympärillä toimivat Sammon keskuslukio sekä Tampereen uintikeskus. Lähimmät terveystilat löytyvät Tammelasta. Bussipysäkit löytyvät Rieväkadulta ja Sammonkadulta. Hakametsän vaihtopysäkillä on hyvät yhteydet raitiovaunulla ja uusilla bussilinjoilla Tampereen yliopistolliseen sairaalaan.

Lähimmät puistoalueet ovat Tiilikylänpuisto, Sandelinipuisto sekä rakenteilla olevat Kannelpuisto sekä Pellervonpuisto, joilta on virkistysreitit Kalevan laajaan puistoverkostoon.

Keskustan monipuoliset palvelut sijaitsevat noin 3 km päässä suunnittelualueesta.

1.1.11 Maanomistus

Suunnittelualueen tontit 8, 21 ja 25 omistaa Pirkanmaan osuuskauppa. Muilta osin suunnittelualueen omistaa Tampereen kaupunki.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

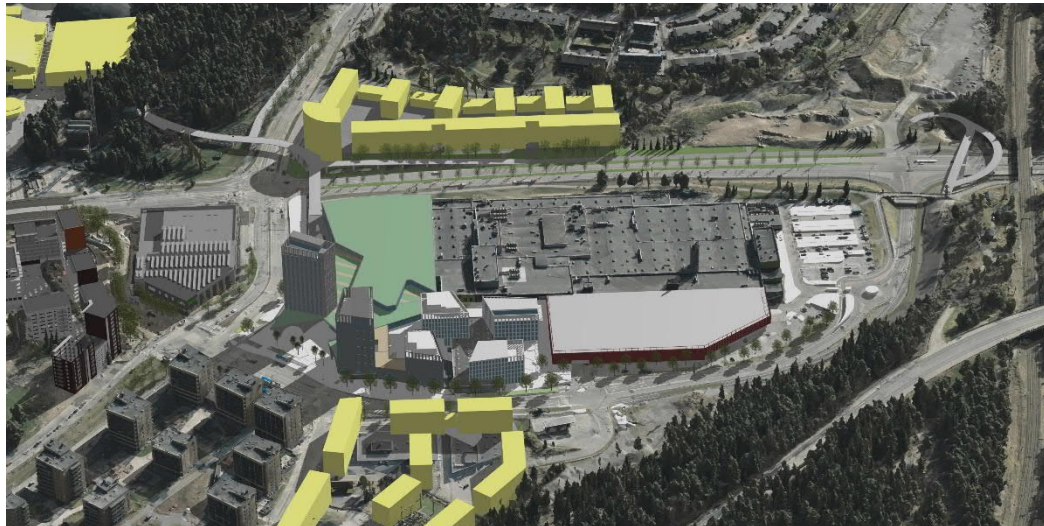
2.1 Asemakaavan rakenne

Paikalliskeskuksen ydinalueen asemakaavaratkaisu mahdollistaa monipuolisen liike- ja palvelutilojen sekä monimuotoisen

kaupunkiasumisen keskittymän sekä niitä palvelevien pysäköintijärjestelyjen toteuttamisen alueella.

Suunnitelman ytimenä on luoteiskulman Rieväaukio, jota kehystää uusi hotelli-, liike- ja asuinrakentaminen ja jolta järjestetään pääsisäänkäynti uusiin kaupallisiin tiloihin. Kauppakeskusmainen laajennusosa täydentää nykyisen suurmyymälän ja siihen liittyvien liiketilojen nykyistä tarjontaa ja liittää Rieväaukion toiminnat sekä suurmyymälän nykyiset tilat yhdeksi kokonaisuudeksi.

Rieväaukion koillislaidalla, Sammonkadun päätteenä sijaitsee korttelin korkein maamerkkirakennus, joka on osoitettu hotellitoimintaan. Sen suurin sallittu kerrosluku on XVII. Aukiotasolle on osoitettu tilavaraus pienelle päivittäistavarakaupalle, joka toimisi vaihtopysäkkialueella pikamyymälänä.



Kuva 10: Kaupunkimallikuva lounaasta. Tark9.5.2022.

Uuden kauppakeskusosan länsisivulle kytkeytyy Rieväkadun varrella viiden asuinrakennuksen asuinkortteli pihapiiriksi. Asuinrakennusten kerrosluvut vaihtelevat kahdesta kolmeentoista ja ne laskevat kohti etelää ja Kalevanharjun arvokasta harjumaisemaa.

Sammonkadulle on osoitettu uusi ajoneuvoliikenteen suuntaisliittymä, joka johtaa koko korttelin läpi pohjois–etelä -suunnassa kulkevaan maanalaiseen ajoyhteyteen ja pysäköintitiloihin. Kauppakeskuksen koilliskulmaan on osoitettu Hervannan valtavyylältä uusi huoltoajoliittymä, joka johtaa koko korttelin kaupallisia tiloja palvelevalle huoltoalueelle. Korttelin lounaiskulmassa, Rieväkadun varrella, on autopaikkojen korttelialue, jolle on mahdollista rakentaa enintään kolmikerroksinen pysäköintitalo.

Asemakaava mahdollistaa kaksi uutta Hervannan valtavyölyän ylittävää jalankulun ja kevyen liikenteen siltaa, toinen korttelin pohjoispäässä ja toinen eteläpäässä. Sijainniltaan ohjeellisesti osoitetuilla siltayhteyksillä paikalliskeskuksen ydinalue kytketään lähiympäristöön ja saavutettavuus paranee.

2.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alue jakaantuu KL-9-, KM-3-, AL- sekä LPA -korttelialueiksi. Asemakaavaratkaisun korttelialueille on osoitettu kerrosalaa yhteensä 126 200 kerrosalaneliömetriä (k-m²).

Hotellitoiminnan mahdollistavalle tontille on osoitettu käyttötarkoituksimerkintä KL-9 (Liike- ja majoituspalvelurakennusten korttelialue), kerrosluvaksi XVII ja kerrosalaa 8 500 k-m². Hotellitoimintaan liittyvälle maanalaiselle pysäköintihallille (ma-LPA-1) on osoitettu kerrosalaa 600 k-m².

Korttelialueelle, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä (KM-3) on osoitettu kerrosalaa yhteensä 61 800 k-m². Vähittäiskaupan eri toimialojen kerrosalaneliömetrimäärät jakaantuvat tontilla seuraavasti: päivittäistavarakauppa 5 800 k-m², erikoiskauppa 33 000 k-m² sekä tilaa vaativa kauppa ja palvelut 23 000 k-m².

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (AL) on osoitettu kerrosalaa yhteensä 21 255 k-m². Kerrosalasta on asuinkerrosalaa enintään 18 650 k-m², apu- ja yhteistiloja 1 525 k-m², Rieväkadun katutasolle ehdottomasti toteutettavaa liiketilaa 725 k-m² sekä yksikerroksisten talousrakennusten kerrosalaa 355 k-m².

AL-korttelialueen maanalaiselle pysäköintihallille (ma-LPA-1) on osoitettu kerrosalaa 5 850 k-m². Autopaikkojen korttelialueella (LPA) on osoitettu pysäköintitalolle kerrosalaa 28 200 k-m².

Korttelialueiden pysäköintipaikkamäärät on kuvattu jäljempänä kappaleissa 2.3.1.1 – 2.3.1.3.

2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

Kantakaupungin yleiskaava 2040

Kaleva - Hakametsä -paikalliskeskuksen alueella on tavoitteena kaupunkimainen katu ympäristö. Toiminnallisena tavoitteena on joukkoliikennettä, kävelyä ja pyöräilyä painottava kaupunkikeskustatoimintojen alue, joka on kuitenkin hyvin saavutettavissa

kaikilla liikkumismuodoilla. Hakametsän joukkoliikennepysäkkialueen lähiympäristöä kehitetään yhtenä kantakaupungin merkittävimpänä vaihtopysäkkinä raitiotielinjan ja bussilinjojen välillä. Vaihtopysäkkialueen läpi kulkevan Rieväkadun henkilöautoliikenne on pyrittävä minimoimaan. Paikalliskeskusalueen kävelyn ja pyöräilyn reitit suunnitellaan sujuviksi, laadukkaiksi sekä jatkuviksi. Joukkoliikennejärjestelyt, pyöräily- ja jalankulkuyhteydet ja pysäköintialueet tulee toteuttaa siten, että syntyy esteetöntä, viihtyisää ja korkeatasoista kaupunkiympäristöä.

Arkkitehtuurikilpailun tulos muodosti pohjan suunnittelualueen kaupunkikuvalle ja sen lähiympäristön laatutavoitteille. Näitä laatutavoitteita on jalostettu edelleen yleissuunnitelmassa, asemakaavan viitesuunnitelmissa sekä asemakaavatyön 8826 aikana.

Asemakaavan ehdotusvaiheessa on päädytty lisäksi laatimaan asemakaavatyön rinnalle laajempi alueen liikenneverkkoa tarkentava ja katumiljöitä käsittelevä yleissuunnitelma. Työn tavoitteena on esittää erityisesti Hervannan valtavyölyän ja Sammon valtatie laajalle ja vilkasliikenteiselle risteysalueelle kaupunkikuvallisesti hyväksyttävä ratkaisu. Risteysaluetta on kehitetty sekä liikenteellisesti toimivammaksi että jalankulkijoille ja pyöräilijöille viihtyisämmäksi, turvallisemmaksi sekä sujuvammaksi liikkumisympäristöksi. Liikenne- ja katu ympäristösuunnitelmista on liitetty asemakaavaan 8826 20.5.2022 luonnosvaihe. Suunnitelmat valmistuvat kesäkuussa 2022.

2.3 Asemakaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavaratkaisun asemakaavamerkinnot ja -määräykset ovat täydellisinä asemakaavakartalla.

2.3.1 Korttelialueet

2.3.1.1 Liike- ja majoituspalvelurakennusten korttelialue (KL-9)

Rieväaukion koillislaidalla sijaitseva tontti on osoitettu Liike- ja majoituspalvelurakennusten korttelialueeksi (KL-9). Sille on osoitettu kerrosalaa 8 500 k-m² ja sen suurin sallittu kerrosluku on XVII. Rakennuksen katutasolle on osoitettu 200 k-m² pt-kaupan tilavaraus vaihtopysäkkialueen pikamyymälänä Sale-tyyppisesti toimivalle pienelle päivittäistavarakaupalle. Pt-kauppavaraus kytkeytyy KM-3 -korttelialueen puolella sijaitsevaan vastaavan kokoiseen tilavaraukseen.

KL-9 -tontin pohjoisosan läpi kulkee Hakametsänkäytävän yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu ramppiyhteys. Ramppiyhteyden ja Rieväaukion välinen alue (merkinnällä i-25) on osoitettu mm. hotellitontin hulevesien maanalaisille hallintajärjestelmille.

Autopaikkojen määrät:

- 1ap / 200 kem²

KL-9 -korttelialueelle osoitetun kerrosalan pohjalta laskien tontin autopaikkatarve on vähintään 43 autopaikkaa (1 ap / 200 m²).

Viitesuunnitelmissa autopaikat on osoitettu osaksi (23 ap) tontin eteläpuolella sijaitsevaan maanalaiseen pysäköintihalliin ja osaksi asuinkorttelin alla sijaitsevaan pysäköintihalliin (20 ap).

2.3.1.2 Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä (KM-3)

Nykyisen Prismen rakennuksen tontti ja uudet kauppakeskustilat on yhdistetty yhdeksi tontiksi. Tontti on osoitettu korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä (KM-3). Tontille on osoitettu vähittäiskaupan eri toimialoihin jakautuvaa kerrosalaa yhteensä 61 800 kerrosneliometriä ja tontille osoitetut suurimmat sallitut kerrosluvut vaihtelevat välillä I – III.

Uusien kauppakeskustilojen kattopinnoille on mahdollistettu asemakaavamerkinnoin ja -määräyksin monimuotoisten sekä eri luonteisten laajojen kattopihojen ja viherkattojen toteuttaminen. Uusille kattopinnoille voidaan sijoittaa myös aurinkokeräimiä.

Sammonkadun varteen on osoitettu uusi ajoneuvoliikenteen suuntaisliittymä, joka johtaa koko korttelin läpi pohjois-etelä suunnassa kulkevalle maanalaiselle ajoyhteydelle. Kauppakeskusosan pohjoispäähän on osoitettu julkinen jk/pp -ramppiyhteys Sammonkadun varrella. Tontin koilliskulmaan on osoitettu Hervannan valtavyhlältä uusi huoltoajoliittymä, joka johtaa koko korttelin kaupallisia tiloja palvelevalle huoltoalueelle.

Kauppakeskuslaajennusosan alla sijaitsee uusi noin 250 auton pysäköintihalli. KM-3 -tontin eteläosalla noin 125 auton maantasopysäköintialue, jolla on huomioitava mm. hulevesien hallinnassa sijainti pohjaveden muodostumisalueella. Pysäköintialuetta on jäsennöity istutusmerkinnöin.

Autopaikkojen määrät:

- 1ap / 50 kem²

- päiväkodit ja esiopetus väh. 1 ap / lapsiryhmä ja väh. 2 ap henkilökunnalle

KM-3 -korttelialueelle osoitetun kerrosalan pohjalta laskien tontin autopaikkatarve on vähintään 1236 pysäköintipaikkaa. Viitesuunnitelmissa KM-3 -korttelialueen pysäköintialueille sekä LPA -korttelialueen pysäköintitaloon on esitetty yhteensä 1 753 pysäköintipaikkaa.

Polkupyöräpysäköintipaikkojen määrät:

- pp / 150 kem²

Vähintään 30% polkupyöräpaikoista tulee rakentaa katettuun ja lukittavaan tilaan.

KM-3 -korttelialueelle osoitetun kerrosalan pohjalta laskien tontin polkupyöräpysäköintipaikkatarve on vähintään 412 pyöräpysäköintipaikkaa. Viitesuunnitelmissa KM-3 -korttelialueelle sekä siihen liittyville aukio- ja katualueille on esitetty yhteensä noin 600 pyöräpysäköintipaikkaa.

2.3.1.3 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)

AL -korttelialueen pihapiirin ympärille on osoitettu kerrosalaa yhteensä 21 255 k-m², josta on asuinkerrosalaa enintään 18 650 k-m². Kerrosalasta on toteutettava Rieväkadun katutasolle liiketiloina 725 k-m²:iä. Pihapiirin rakennusaloille osoitetut suurimmat sallitut kerrosluvut vaihtelevat välillä II – XIII ja asuinrakennusten kerrosluvut laskevat kohti etelää. Korttelin alle on osoitettu noin 150 autopaikan pysäköintihalli.

Uusia asukkaita AL -korttelialueelle on tulossa asuinkerrosalan pohjalta arvioiden 500.

Asuinkorttelialueen pihapiirin itäisivulle on osoitettu lisäksi kahden yksikerroksisen talousrakennuksen rakennusalat, joille osoitettu kerrosalaa yhteensä 355 k-m²:iä.

Autopaikkojen määrät:

- asuminen 1ap / 130 kem²

- opiskelija-asuminen 1 ap / 320 kem²

- kaupungin oma vuokratuotanto, ARA-vuokratuotanto 1 ap / 180 kem²

- liiketilat 1 ap / 100 kem²

Toteutettava autopaikkamäärä voi olla pysäköintinormia 20 % alempi, mikäli hankkeessa toteutetaan keskitetty rakenteellinen pysäköinti sekä vuorottaispysäköinti ja/tai paikkojen nimeämättömyys. Mikäli hanke liittyy

yhteiskäyttöautojärjestelmään, voidaan autopaikkavelvoitetta vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautoa kohden, yhteensä kuitenkin enintään 10 % normista. Vähennyksen kokonaismäärä on enintään 30 % pysäköintinormista.

Asukkaiden yhteistilat, irtaimistovarastot sekä ilmanvaihtokonehuoneet eivät muodosta auto- ja polkupyöräpaikkoja mitoittavaa kerrosalaa.

AL-korttelialueella maanalaisen pysäköintitilaan saa sijoittaa asemakaavan vaatimia AL-korttelialueen kaikkien tonttien autopaikkoja tonttirajoista riippumatta.

AL -korttelialueelle osoitetun asuinkerrosalan pohjalta laskien korttelialueiden autopaikkatarve "worst case -tilanteessa" on vähintään 144 pysäköintipaikkaa ($18\,650 : 130 = 144$) pysäköintipaikkaa. Lisäksi korttelin katutasen liiketilöiden autopaikkatarve on 6 pysäköintipaikkaa. AL -korttelialueen pysäköintipaikkatarve on yhteensä 150 pysäköintipaikkaa. Viitesuunnitelmissa AL -korttelialueen maanalaisiin pysäköintitiloihin on esitetty yhteensä noin 150 pysäköintipaikkaa.

Polkupyöräpysäköintipaikkojen määrät:

- asuminen 1 pp / 40 kem²
- opiskelija-asuminen 1 pp / 30 kem²
- kaupungin oma vuokratuotanto, ARA-vuokratuotanto 1 pp / 35 kem²
- liiketilat 1 pp / 100 kem²

Asuinkerrostaloissa vähintään 50 % polkupyöräpaikoista on osoitettava katettuun ja lukittavaan tilaan. Pihakannen päällä sijaitsevilla asuinkerrostaloissa vähintään puolet asemakaavan vaatimista polkupyöräpaikoista on sijoitettava maantasokerrokseen.

Pyöräsuojatilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

AL -korttelialueelle osoitetun asuinkerrosalan pohjalta laskien korttelialueiden polkupyöräpysäköintipaikkatarve on "worst case -tilanteessa" vähintään 467 ($18\,650 : 40 = 467$) polkupyöräpaikkaa. Viitesuunnitelmissa AL -korttelialueelle on esitetty yhteensä noin 500 pyöräpysäköintipaikkaa, jotka kaikki katetuissa tiloissa.

2.3.1.4 Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Kaupallisia tiloja palvelee korttelin lounaiskulmassa Rieväkadun varrella autopaikkojen korttelialue (LPA) ajoliittymineen. Asemakaava mahdollistaa

LPA-tontille kerrosluvultaan enintään kolme kerrosta korkean, laajan pysäköintitalon rakentamisen. Pysäköintitalolle on osoitettu kerrosalaa yhteensä 28 200 kerrosneliometriä ja pysäköintitalon maanpäällisille kolmelle kerrokselle voidaan rakentaa noin 850 pysäköintipaikkaa.

LPA-korttelialuetta palvelevat yleismääräykset:

Pysäköintitalon Rieväkadun puoleisen julkisivun tulee ilmeeltään liittyä korttelin muuhun uudisrakentamiseen. Pysäköintitalon julkisivun toteutuksen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja sen tulee muodostaa kolmiulotteista pintaa.

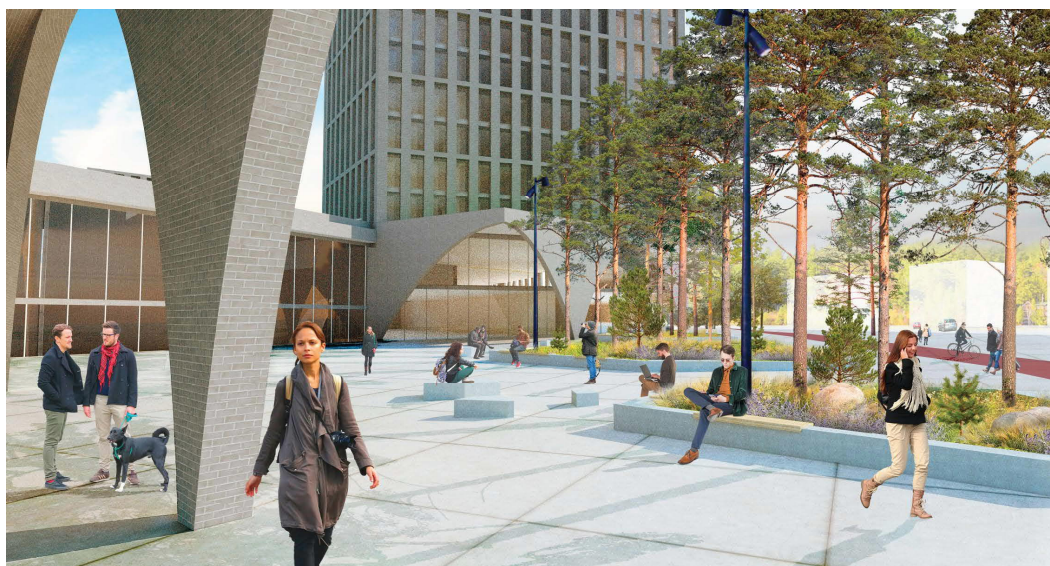
Pysäköintitalon ylimmän pysäköintitason tulee näyttää korkeatasoiselta ja rauhalliselta myös ylhäältä korttelin asunnoista sekä Kalevanharjulta tarkasteltuna.

Pysäköintitalon seinustalle on istutettava köynnöksiä.

2.3.1.5 Yleiset alueet

Rieväaukio

Rieväaukio, joka on osoitettu katuaukio -merkinnällä. Rieväaukiota rajaavien maamerkkirakennusten edustalla kaksi kolmiomuotoista katosrakennetta toimivat identiteettitekijöitä, luovat matalampaa mittakaavaa sekä muodostavat korkeiden rakennusten edustalle viihtyisää pienilmastoa. Kat-1 -merkinnällä osoitetut katokset ovat viherkattoisia sekä laajojen tiilikaarien kannattelemia rakenteita. Katosten toteuttamisjärjestelyistä sovitaan erikseen kaupungin ja Rieväaukion rakennusten toteuttajatahojen välillä.



Kuva 11: Näkymä Rieväaukiolle. (LMA arkkitehdit, VSU Maisema-arkkitehdit ja WSP Finland Oy)

Katu- ja aukioalueet

Asemakaavaan sisältyy Rieväkadun, Sammonkadun sekä Hervannan valtavyölyän katualuetta. Asemakaava mahdollistaa asemakaavamerkinnoilla ja -määräyksillä katu- ja aukioalueilla viherrakentamista istutusalueille yhdistettynä hulevesien luonnonmukaisiin hallintaratkaisuihin. Yleisille alueille kohdentuvia pima-, hulevesi-, istutuspolkupyöräpaikkamerkintöjä on tarkennettu ehdotusvaiheessa.

Silta- ja ramppirakenteet

Asemakaava mahdollistaa y-1 -asemakaavamerkinnoilla kaksi uutta Hervannan valtavyölyän ylittävää jalankulku- ja pyöräliikenteen siltaa rampeineen, toinen suunnittelualueen pohjoispäässä ja toinen eteläpäässä. Sijainniltaan ohjeellisesti osoitetuilla siltayhteyksillä paikalliskeskuksen ydinalue kytketään lähiympäristöön ja saavutettavuus paranee. Silta- ja ramppirakenteiden mitoitusta sekä toiminnallista ja kaupunkikuvallista laatua määritellään keväällä 2022 käynnistetyssä Kaleva-Hakametsä -alueen liikenneverkko suunnittelussa ja katu ympäristösuunnitelmassa, joka valmistuu kesäkuussa 2022.

2.4 Nimistö

Asemakaava-alueelle on osoitettu uutta nimistöä seuraavasti:

Aukioalueet:

Rieväkadun varrella uusi kaupunkiaukio on nimetty Rieväaukioksi.

Silta- ja ramppialueet:

Rieväaukiolta Sammonkadun vartta KL-9- ja KM-3 -korttelialueilla nouseva jalankulun ja pyöräliikenteen ramppiyhteys on nimetty Hakametsänkätäväksi.

Prisman korttelin pohjoispäässä Hervannan valtavyölyän ja edelleen Sammon valtatie ylittävä jalankulun ja pyöräliikenteen silta- ja ramppiyhteys on nimetty Hakametsänkaareksi.

Prisman korttelin eteläpäässä Hervannan valtavyölyän ylittävä jalankulun ja pyöräliikenteen silta- ja ramppiyhteys on nimetty Vuohenniskansillaksi.

3 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

3.1.1 Kaupalliset vaikutukset

Paikalliskeskuksen ydinalueen asemakaavan 8826 kaupallisia vaikutuksia on arvioitu kaupallisessa selvityksessä (Kaleva-Hakametsä - paikalliskeskuksen asemakaava nro 8826, Kaupallinen selvitys WSP Finland Oy 2021). Kaupallista selvitystä täydennettiin ehdotusvaiheessa.

Vaikutusten arvioinnissa on otettu huomioon suunnitteilla olevat muut kaupan ja palveluiden kehityssuunnitelmat alueella. Vaikutuksia on arvioitu asemakaavan 8826 vaikutusalueella painottuen lähivaikutusalueeseen, jossa vaikutukset ovat merkittävimmät. Vaikutusten arvioinnin taustaksi arvioitiin suunnitelmien alustavaa mitoitusta suhteessa ostovoiman kasvun pohjalta laskettuun liiketilan lisätarpeeseen. Mitoitusta verrattiin liiketilan lisätarpeeseen ja arvioitiin asemakaavan rakennusoikeuden kasvua.

Maakunta- ja yleiskaavassa osoitettu vähittäiskaupan enimmäismitoitus vaikuttaa asemakaavaan 8826 ja sen mitoitukseen. Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu Kaupallisten palvelujen alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Vähittäiskaupan enimmäismitoitus Kalevassa on 70 000 kerrosneliometriä. Alueelle saa sijoittaa keskustahakuista kauppaa enintään 40.000 k-m² ja päivittäistavarakauppaa 7000 k-m². Maakuntakaavan vähittäiskaupan enimmäismitoitus voidaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa toteuttaa kokonaisuudessaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan kerrosalana ja keskustahakuisen kaupan mitoitus muun erikoiskaupan kerrosalana.

Myös Kantakaupungin yleiskaavassa 2040 vähittäiskaupan kerrosalan enimmäismitoitukseksi Kalevassa on osoitettu 70 000 kerrosneliometriä.

Taulu 5 Enimmäismitoitus (k-m²) asemakaavoissa ja maakuntakaavassa

toimiala	Prisman nykyinen asemakaava	Kalevan liikekeskus ja Rieväkadun liiketilat	Vireillä oleva asemakaava	Kalevan liikekeskus ja vireillä oleva kaava	Maakuntakaavan enimmäismitoitus
Päivittäistavara-kauppa	5 600	1 000	6 000	7 000	7 000
Erikoiskauppa	28 200		33 000	33 000	33 000
Keskustahakuinen kauppa*	33 800	1 000	39 000	40 000	40 000
Tilaa vaativa kauppa (+ palvelut**)	7 100	7 000	23 000	30 000	
KM-yhteensä	40 900	8 000	62 000	70 000	
Kivijalkaliiketilat***		1 480	650	2 130	
Yhteensä	40 900	9 480	62 650	72 130	70 000

* Keskustahakuinen kauppa = Päivittäistavara-kauppa ja erikoiskauppa

** Tilaa vaativan kaupan pinta-ala voi toteutua myös palveluiden pinta-alana

*** Kivijalkaliiketilöjen vähimmäismitoitus

Kuva 12: Suunnittelualueen vähittäiskaupan enimmäismäärän mitoittaminen.

Voimassa olevat asemakaavat (8500 suunnittelualueella ja 8489 Sammonkadun pohjoispuolella) mahdollistavat vähittäiskaupan kerrosalaa yhteensä 48 900 k-m². Asemakaavamuutoksen 8826 vähittäiskaupan kerrosalan kasvu voi siten olla yhteensä enintään 21 100 k-m², joka jakautuu kaupan toimialoille ja palveluille seuraavasti: päivittäistavara-kauppa enintään 400 k-m², erikoiskauppa 4800 k-m² ja tilaa vaativa kauppa sekä palvelut 15 900 k-m².

Kauppakeskuskortteliin sijoittuu hypermarket laajoine päivittäistavara- ja käyttötavaravalikoimineen, keskustahakuista erikoiskauppaa, ravintoloita ja kahviloita sekä kaupallisia palveluita mm. viihde- ja vapaa-ajan palveluita ja terveys- ja hyvinvointipalveluja. Kauppakeskuksiin hakeutuvat ketjutoimijat ja suuret erikoiskaupat. Suuret erikoiskaupat voivat olla tilaa vaativaa erikoiskauppaa, mutta osa voi lukeutua ns. keskustakauppaan, vaikka toimialan suurliikkeet eivät tyypillisesti sijoitu keskustoihin (esim. urheiluliikkeet). Kauppakeskuksissa kauppa on enemmän kuin palveluita, mutta trendinä on, että erikoiskaupan määrä vähenee ja tilat korvautuvat palveluilla. Yhä enenevässä määrin kauppakeskuksiin sijoittuu myös julkisia palveluita. Asemakaavassa mahdollistetaan myös kauppakeskuksen yhteyteen hotellitoimintaa omalla tontillaan.

Asemakaavassa KM-3 -korttelialueelle on osoitettu vähittäiskaupan eri toimialoille sekä palveluille enimmäismitoitus kerrosaloina seuraavasti: - päivittäistavara-kauppa 5 800 k-m² (pt5800)

- erikoiskauppa 33 000 k-m² (ekl33 000; merkinnän kirjainyhdistettä muutettu ehdotusvaiheessa)
- tilaa vaativa kauppa ja palvelut 23 000 k-m²(tiva+palv23000)

Maakuntakaavan mukaan alueelle saa sijoittaa keskustahakuista kauppaa enintään 40 000 k-m², josta enintään 6000 k-m² saa olla päivittäistavarakauppaa. Loput vähittäiskaupan suuryksikön kerrosalasta voi olla tilaa vaativaa kauppaa tai palveluita, jotka eivät sisälly vähittäiskaupan mitoitukseen. Kauppakeskuksen alustavissa suunnitelmissa keskustakaupan ohelle sijoittuu enemmän palveluita kuin tilaa vaativaa kauppaa. Asemakaavan ehdotusvaiheessa on tarkennettu tilaa vaativaa kauppaa ja palvelua koskevaa asemakaavamääräyksen sanamuotoa:

- tilaa vaativa kauppa ja palvelut 23 000 k-m² (luonnosvaiheessa merkintänä keskustapalvelut).

Tarkennuksen tavoitteena on erottaa palvelut keskustakaupasta, jolle on asemakaavassa annettu oma enimmäismitoituksensa. Hotellille on osoitettu oma tontti ja kerrosalansa, eikä hotellitoiminta sisälly vähittäiskaupan enimmäismitoitukseen.

Kaupunginvaltuustossa hyväksytyssä Kantakaupungin vaiheyleiskaavassa Kalevan c-1-aluemerkintä (Täydentyvä keskusta) rajautuu Hervannan valtavyylään sisältäen asemakaavan 8826 suunnittelualueen ja Sammonkadun pohjoispuolella olevan Kalevan liikekeskuksen alueen. Rajaus on hieman suppeampi kuin maakuntakaavan km-alue. Nykyinen huonekalukaupan keskittymä Hervannan valtavyylän itäpuolella on siis rajattu c-1-alueen ulkopuolelle. Vähittäiskaupan laajamittainen tarjonta Hervannan valtavyylän itäpuolella on sekä kaupungin että kiinteistönomistajan tahtotilan mukaan väistyvää toimintaa. Hervannan valtavyylän itäpuolista aluetta suunnitellaan osana keskustatoimintojen aluetta ja alueelle on tarkoitus asemakaavoittaa asumista ja katutasolle pienliiketilaa.

Hakametsän Sport Campus on niin ikään rajattu Kalevan täydentyvän keskustan (c-1) ulkopuolelle. Aluetta kehitetään osana paikalliskeskuspalveluita, mutta aluetta ei suunnitella toteutettavan kaupan alueena. Sen sijaan Hervannan valtavyylän länsipuolista aluetta kehitetään alueen kaupallisena vetovoimakohteena.



Täydentyvän keskusta-alueen (c-1) alueen rajaus Kantakaupungin vaiheyleiskaavassa - valtuustokausi 2017–2021

Kuva 13: Kantakaupungin vaiheyleiskaava -vk 2017-2021; Täydentyvän keskusta-alueen rajaus (c-1).

Päivittäistavarakaupan enimmäismitoitus alueella on hyvin alhainen suhteessa liiketilan lisätarpeeseen. Myös erikoiskaupan kasvu alueella jää selvästi alle liiketilan lisätarpeen. Kaupallisten palveluiden osuus on kauppakeskushankkeessa merkittävä, ja ne palvelevat luontevasti koko markkina-aluetta, mutta myös niiden mitoitus jää alle koko markkina-alueen kaupallisten palveluiden lisätarpeen.

Vertailun pohjalta todettiin, että markkina-alueella on laskennallista kysyntää asemakaavan mukaiselle rakennusoikeuden kasvulle ostovoiman kasvuun peilaten. Asemakaavan rakennusoikeuden kasvu on sen verran alhainen suhteessa liiketilan lisätarpeeseen, että kysyntää jää myös muille kaupan hankkeille.

Rieväkadulla sijaitsee raitiotiepysäkki sekä bussiliikenteen vaihtopaikka. Kun kauppakeskus ja kivijalkaliiketilat tulevat avautumaan asemakaavan mahdollistamalle aukiolle, tulee aukiosta muodostumaan vilkas paikalliskeskuksen ydin. Kauppakeskuksen rakentuminen nykyiselle pysäköintialueelle ja osin käyttämättömään kaupunkitilaan sekä liikkeiden avautuminen aukiolle parantavat aukion kaupunkikuvallista ilmettä ja keskuksen urbaania luonnetta. Rieväkadun liiketoiminta aktivoituu sekä ratikan että kauppakeskuksen myötä. Kauppakeskukseen sijoittuva sekä kaupunkiaukiolle ja ratikkapysäkillä avautuva lähikauppa tukee lähiasiointia sekä joukkoliikennepalveluita.

Ydinkorttelin länsireunaan rakentuu asuinkerrostaloja ja niiden katutasoon liiketiloja. Tämä vahvistaa korttelin urbaania luonnetta tuodessaan kortteliin asukkaita eli samalla myös asiakkaita. Lähiasiakkaiden määrä

kasvaa, mikä vähentää autolla liikkumisen tarvetta ja toisaalta tuo ydinkortteliin luontevaa urbaania läsnäoloa. Kun alueella on asukkaita, ei kaupunkitilassa oleskelu ole niin suuressa määrin sidoksissa vain asiointiin ja liikkeiden aukioloaikaan.

Paikalliskeskuksen ydinalueen asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan vaikutuksia Sammonkadun kivijalkatilojen toimintaedellytyksille.

Sammonkadun kaupallinen rakenne on erilainen kuin kauppakeskuskortteliin. Kauppakeskukseen sijoittuu ketjuliikkeitä sekä suuria viihde- ja vapaa-ajan palveluita ja terveystalveluita.

Ravintolamaailma kauppakeskuksessa palvelee pääosin kauppakeskusasiakasta. Kivijalkaliiketiloihin sijoittuu lähipalveluita, pienpalveluita, erikoistuneita liikkeitä sekä ravintola- ja kahvilapalveluita, jotka palvelevat pääosin lähialueen asukkaita. Kun lähiympäristön asukasmäärä on riittävän suuri ja se on myös voimakkaassa kasvussa, on kivijalkaliikkeillä hyvät toimintaedellytykset alueella. Myös ratikkaliikenne vahvistaa alueen kaupallista rakennetta.

Asemakaavan vaikutukset näkyvät lähimarkkina-alueella yleisenä palvelutarjonnan vahvistumisena. Nykyiset lähimarkkina-alueen palvelut ovat pääosin lähipalveluita lähialueen asukkaille, kun taas kauppakeskuksen palvelut painottuvat erikoiskauppaan sekä viihde- ja vapaa-ajan palveluihin, joita ei lähialueella ole. Näin ollen kauppakeskuksella ei ole vaikutuksia lähialueen nykyisten palveluiden toimintaedellytyksiin.

Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskuksen vaikutusalueella on myös muita monipuolisia kaupan keskuksia kuten Linnainmaa ja Hervanta. Kaupan palvelutarjonta on molemmissa kuitenkin erilainen, kuin mitä kauppakeskukseen suunnitellaan. Aluekeskuksilla on myös selkeä oma markkina-alueensa, niiden lähialueella on merkittävä määrä asukkaita ja asukasmäärä edelleen kasvussa. Näin ollen kauppakeskusmaailman kehittäminen Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskuksessa ei arvioida vaikuttavan aluekeskusten rooliin oman alueensa palvelukeskuksena.

Tavoitteena on, että paikalliskeskuksen parantuva palvelutarjonta täydentää ydinkeskustan palveluita mm. monipuolisine vapaa-ajan palveluineen. Kauppakeskukseen ei sijoitu merkittävässä määrin sellaista ydinkeskustoimintaa (mm. muotikauppa), joka kilpailee keskustan kanssa. Kaupungin keskusta on vahva, oman vetovoiman omaava ja ydinkeskustapalveluihin painottuva asiointipaikka, jossa on myös vetovoimaisia kauppakeskuksia. Näin ollen suunnittelun mukaisella kauppakeskuslaajennuksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia kaupungin keskustaan.

Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskus on monipuolisen tarjontansa takia myös merkitykseltään seudullinen asiointipaikka. Suurin osa paikalliskeskuksen asiakkaista tulee kuitenkin lähialueelta sekä Tampereen itäisistä ja eteläisistä osista (II-markkina-alueelta). Kauempaa tulevien asiakkaiden osuus on vähäinen, suurin merkitys seudullisessa asiointissa on Hakametsän jäähallilla. Sen sijaan Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskuksen rinnalla on useita monipuolisia kaupan keskuksia Tampereen itäisillä ja eteläisillä alueilla, ja myös Tampereen keskusta on lähellä ja tarjonnaltaan merkittävästi monipuolisempi. Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskus ei ole seudullisesti tarkasteluna mistään suunnasta lähin kaupan keskus eikä näin ollen ensisijainen asiointipaikka Tampereella, vaikkakin se tarjonnan puolesta voi houkutellessa satunnaista asiointia varsinaista markkina-alueita kauempaa. Asemakaavalla ei siten arvioida olevan merkittävää vaikutusta seudun palveluverkkoon.

Asemakaavamuutoksen myötä asukasmäärä alueella kasvaa. Suunnittelualueen lisäksi paikalliskeskuksen alueella on muitakin asumisen hankkeita vireillä. Kokonaisuudessaan alueelle suunnitellaan asuntoja noin 9300 asukkaalle. Asutuksen kasvun myötä lähiasiakkaiden määrä kasvaa ja vastaavasti kasvaa myös palveluiden tarve alueella. Palveluiden monipuolistuminen mahdollistaa asukkaiden asioimisen omassa keskuksessaan nykyistä paremmin, mikä vähentää asiointia muissa keskuksissa, mikä parantaa palveluiden lähisaavutettavuutta.

Raitiotien myötä paikalliskeskuksen saavutettavuus joukkoliikenteellä on parantunut, mikä lisää joukkoliikenteellä asiointia keskuksessa. Asemakaavassa on alueelle myös osoitettu kevyenliikenteen siltoja Hervannan valtavyhlän yli, mikä parantaa itäisten alueiden saavutettavuutta. Lähiasukkaiden määrän kasvu, raitiotie ja ylikulkusillat parantavat palveluiden kestävästi saavutettavuutta paikalliskeskuksista.

Tällä hetkellä paikalliskeskus palvelee pääosin lähialueen sekä Tampereen itäisten ja eteläisten alueiden asiakkaita. Vaikutusalueen ei arvioida suuresti muuttuvan asemakaavamuutoksen myötä, koska seudulla on paljon muitakin kaupan keskuksia. Kauppakeskuksen myötä keskuksen asiointimäärät kasvavat, mutta osittain asiakkaat ovat edelleen samoja ja asiakasviipymä kasvaa, kun samalla ostosmatkalla voidaan hoitaa useampia ostotarpeita tai vapaa-ajan tarpeita. Näin ollen asiointimatkat eivät kasva samassa suhteessa asiointin kanssa.

Palveluverkon muutoksilla voi olla vaikutuksia palvelujen alueelliseen saavutettavuuteen, mikäli kaupallinen tarjonta supistuu jossakin osissa kaupunkia. Kauppakeskuslaajennus vastaa hyvin asukkaiden ostovoiman kasvuun alueella, näin ollen alueella on laskennallista kysyntää uusille

palveluille. Koska kauppakeskukseen sijoittuu suurelta osin sellaisia palveluita, joita ei ole lähialueella, ei kauppakeskuksella arvioida olevan vaikutuksia lähialueen palveluiden toimintaedellytyksiin. Näin ollen palvelujen saavutettavuuden ei arvioida heikkenevän läheisissä keskuksissa asemakaavamuutoksen myötä.

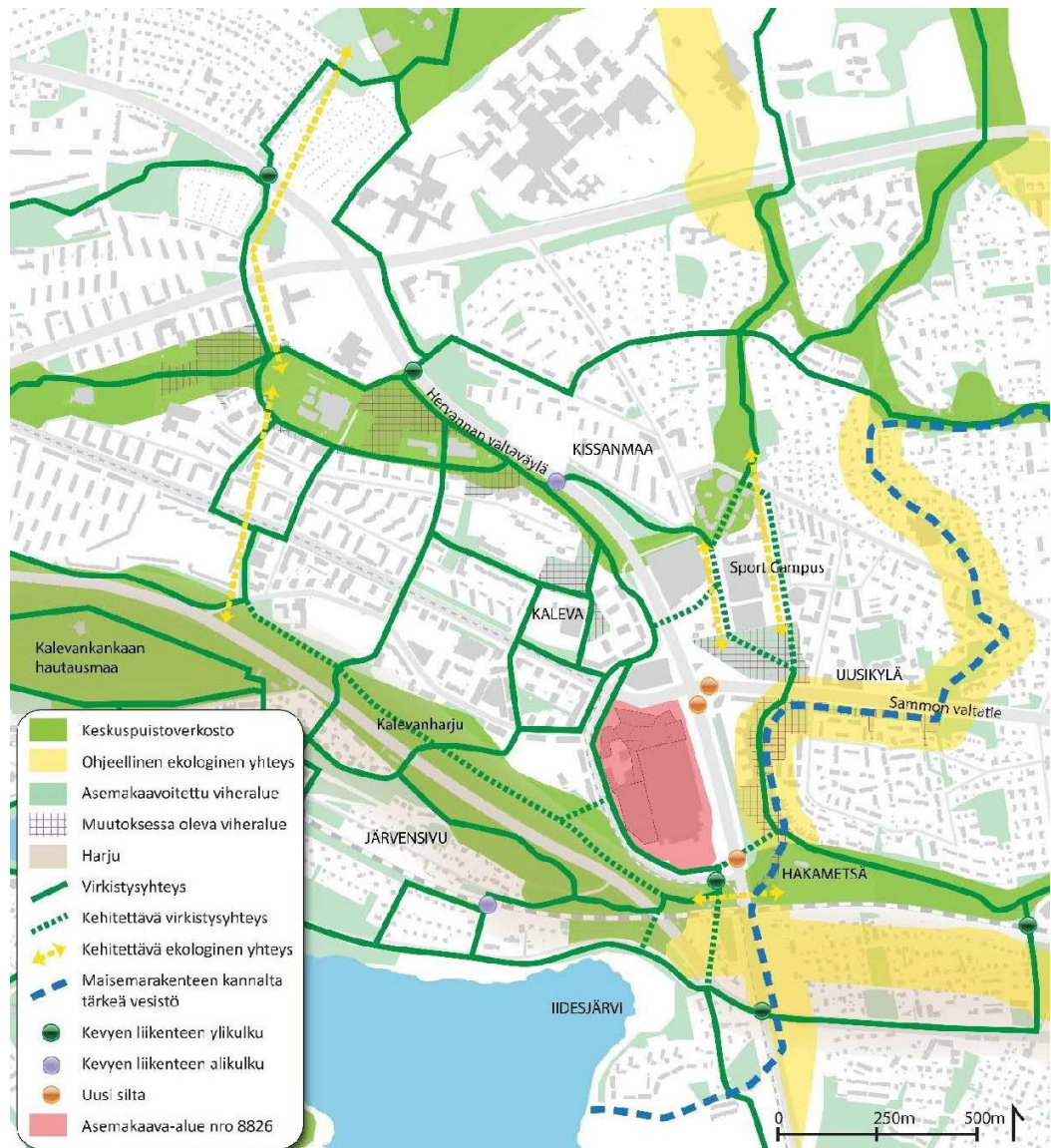
Kortteli tulee asemakaavan myötä korostumaan entistä vilkkaampana kauppapaikkana. Se näkyy ihmisvilinästä keskuksen ulkopuolella erityisesti kaupunkiaukiolla ja autoliikenteen vilkastumisena korttelin ympäristössä, mihin myös muilla paikalliskeskuksen hankkeilla on vaikutusta. Asiakasmäärän kasvu paikalliskeskuksessa edellyttää huolellista tarkastelua liikenteen sujumisen suhteen ja edelleen jatkotarkastelua yhdessä Hakametsän Sport Campuksen suunnitelmien kanssa, jottei ruuhkautunut liikenne heikkene palveluiden toimintaedellytyksiä ja asukasviihtyvyyttä alueella.

3.1.2 Vaikutukset virkistysalueisiin

Asemakaavatyön yhteydessä on tarkasteltu suunnittelualueen kytkeytymistä lähiympäristön viheralueverkkoon sekä virkistysalueiden saavutettavuutta. Tarkastelua on suoritettu Suurmaisema-, kaupunkikuva ja viherverkkoselvityksessä (Ramboll Finland Oy), jota on täydennetty asemakaavan ehdotusvaiheessa. Selvityksen viherverkkoselvitysosiossa viherverkkoa tarkasteltiin varsinkin viheryhteyksien näkökulmasta. Viheryhteydet liittävät eri viheralueet toisiinsa. Ne voivat olla toiminnallisia eli kevyen liikenteen reittejä ja ulkoilureittejä tai ekologisista yhteyksiä, joiden avulla eri lajien yksilöt voivat siirtyä populaatiosta toiseen.

Suunnittelualueen kytkeytymistä lähiympäristön viheralueverkkoon sekä virkistysalueiden saavutettavuutta on tarkasteltu myös Lähimaisemaselvityksessä (VSU maisema-arkkitehdit Oy) sekä Jk/pp -tavoiteverkko -selvityksessä (WSP Finland Oy).

Paikalliskeskuksialueen aiempien asemakaavojen yhteydessä on laadittu Kalevan viherverkkoselvitys (Ramboll Finland Oy 2018), joka toimii nyt laadittujen selvitysten taustalla. Selvityksessä määriteltiin Kalevan viher- ja virkistysalueiden muodostaman verkon, viherpalveluiden ja reittien mitoituksen ja kehittämisen pääperiaatteet alueella käynnissä olevien maankäytönsuunnitelmien tueksi ja reunaehdoiksi.



Kuva 14: Viherverkon tavoitetila Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskuksen vaikutuspiirissä. Kartassa näkyvät asemakaava-alueelle 8826 sekä Hakametsä Sport Campus -alueelle suunnitellut rakennukset. (Tampereen kaupunki Ramboll Finland Oy)

Tampereen keskustassa on tavoitteena, että virkistytymiseen sopiva puisto on 300 metrin etäisyydellä, monipuolinen kaupunginosapuisto 500 metrin etäisyydellä ja laaja ulkoiluun ja luonnon kokemiseen soveltuva aluepuisto 700 metrin etäisyydellä asunnosta. Asemakaavan 8826 alueella etäisyystavoitteet täyttyvät muuten, mutta etäisyys lähimpiin kaupunginosapuistoihin eli Kalevan keskuspuistoon ja Tapiolanpuistoon on yli 500 metriä. Etäisyys Kalevan keskuspuistoon lyhenee, kun suunnittelualueen pohjoispuolelle, Tredun rakennuksen itäpuolelle Kalevankulman alueelle rakenteilla oleva Kannelpuisto (rakennetaan vuosina 2022-2023) valmistuu. Kannelpuistosta on edelleen yhteys

Tiilikentänkujan kautta Pellervonpuistoon, jonka on rakenteilla. Pellervonpuiston nykyinen pelikenttä kunnostetaan ja alueelle on käynnistymässä myös iso leikkipuiston rakentaminen.

Tällä hetkellä ak 8826 suunnittelualuetta lähin puisto- ja leikkialue on Tiilikylänpuisto Kalevanrinteen asuinalueen sisällä. Puistoon kuljetaan itäsuunnasta Hakametsän vaihtopysäkiltä kesällä 2021 valmistuneen Sarvijaakonaukion kautta.

Luoteessa Kalevan viheralueiden yhteyteen sijoittuu useita päiväkotia, kouluja ja palveluita, jotka ovat saavutettavissa viheralueiden kautta. Viheralueisiin kytkeytyvät muun muassa Sammon rakenteilla oleva koulukampus päiväkoteineen, Sammon päiväkoti ja uusi Pellervon päiväkoti ja koulu sekä Tampereen maauimala ja uintikeskus, lasten liikennepuisto sekä useita pelikenttiä. Myös Kalevan kirkko on saavutettavissa viheralueita pitkin.

Tärkeimmät kehitettävät virkistysyhteydet paikalliskeskuksen vaikutuspiirissä:

Yhteydet Hervannan valtavyhlän yli: Hervannan valtavyhlällä on suuri estevaikutus ekologisten ja virkistysyhteyksien kannalta. Suunnitellut sillat tulevat helpottamaan tilannetta. Tärkeimpiä ovat yhteydet Kalevanharjulta Hakametsän, Messukylän ja Jankan suuntaan.

Etelässä Hervannan valtavyhlän ylittävän jalankulun ja pyöräliikenteen siltayhteyden rampeineen sijaintia tarkasteltiin keväällä 2022 tarkentavan liikenne- ja katuymäristösuunnittelun yhteydessä.

Asemakaavoitusohjelmaan vuosille 2023 – 2024 ajoittuvan Sandelinipuiston asemakaavatyön yhteydessä huomioidaan myös Hervannan valtavyhlän ylittäviä ekologisia ja virkistysyhteyksiä Sandelinipuiston korttelin eteläosassa. Samassa yhteydessä tullaan tarkastelemaan myös Hervannan valtavyhlän ylittävän 110 kV:n voimajohdon kaapelointia.

Pohjois-eteläsuuntaiset yhteydet Sport Campuksen läpi (Tapiolanpuisto-Hakametsän metsikkö- Sandelinipuisto)

Yhteys Kalevanharjulle: nykyisin ei löydy suoraa ja turvallista yhteyttä Rieväkadulta Kalevanharjulle, vaan harjulle kuljetaan Rieväkadulta raitiotien yli sieltä, mistä päästään. Harjumaastossa tämä näkyy maastopohjan kulumisena ja lukuisina polkuina.

Kalevanharjun suuntainen kunnossapidettävä virkistysreitti: reitti yhdistäisi Kalevankankaan länsiosat Hervannan valtavyhlään ja sen yli kohti

Hakametsää ja Messukylää. Kalevantien pohjoispuolella ei ole virallista kaakko-luodesuuntaista reittiä, mikä on edesauttanut runsaan polkuverkoston syntymistä ja harjun metsänpohjan kulumista.

Yhteys paikalliskeskuksesta ja Hakametsästä etelään ja lounaasta lidesjärven rannoille: nykyisin ei löydy sujuvaa ja miellyttävää reittiä rautatien ja Kalevantien yli etelään lidesjärven laaksoon. Kalevanharjun suuntaan reitit kulkevat nykyisin Tiilikylänpuiston, Sarvijaakonkadun, Takojankadun sekä etelässä Rieväkadun ja Leipurinkadun kautta.

Suunnittelualueelta Kaupin suuntaan johtavat yhteydet ovat tällä hetkellä Hervannan valtavyhlän ylittävien alittavien yhteyksien varassa, joista lähimmät yhteydet ovat Jäähallinraitilta (alitus), Hipposkylän (alitus) ja Kissanmaan koulun (ylitys) kautta.

3.1.3 Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä sekä sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Hakametsän vaihtopysäkkialueen ja siihen kytkeytyvien kaupunkiaukioiden ympärille rakentuva paikalliskeskuksen ydinalue tulee muodostumaan erittäin vilkkaan ja monipuolisen kaupunkielämän solmukohdaksi. Alueella on erinomaiset joukkoliikenneyhteydet sekä hyvät lähipalvelut, mitkä yhdessä sijainnin ja hyvän liikenteellisen saavutettavuuden kanssa tekevät alueesta houkuttelevan asuin ympäristön.

Toiminnallisesti ja palveluiltaan enemmän kauppakeskuksen suuntaan muuttuva Prisman hybridikortteli sekä uusi Kalevan liikekeskus Sammonkadun pohjoispuolella nostavat alueen kaupallista vetovoimaisuutta ja elävyyttä mutta lisäävät myös liikennettä kaikilla kulkutavoilla. Ydinalueen vetovoima ja asiakasmäärä kasvavat, mikäli kauppakeskukseen sijoittuu myös julkisia palvelua. Asemakaavassa on varauduttu pienimuotoisesti julkisten palvelujen sijoittamiseen näkyvälle paikalle kauppakeskusosan aulatiloissa. Liikuntakulttuuria voi harrastaa tulevaisuudessa monimuotoisesti myös viereisellä Hakametsän Sport Campuksella.

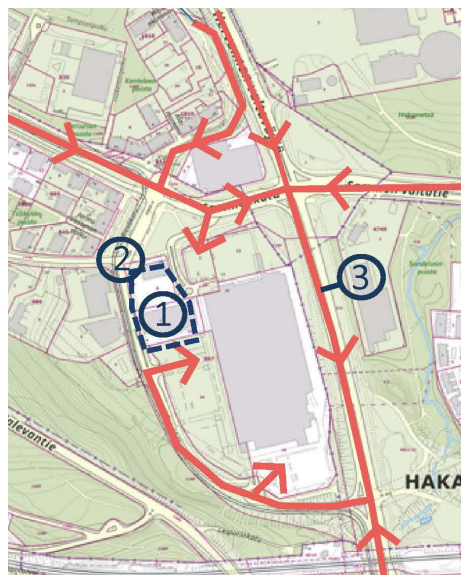
Vaihtopysäkkialueeseen ja liiketiloihin kytkeytyvät kaupunkiaukioiden on tavoitteena toteuttaa viihtyisiksi sekä korkealaatuisiksi ja ne mahdollistavat pienimuotoisten järjestettyjen sekä spontaanien kaupunkitapahtumien syntymisen. Asuinrakennusten kytkeytyminen Rieväkadun molemmin puolin kaupunkiaukioiden ympärille tuo aukioille sosiaalista kontrollia. Asemakaava mahdollistaa uusille asuinkorttelialueille monimuotoista kaupunkiasumista, mikä on asemakaavan tavoitteiden mukaista. Asuinkorttelialueen asuntojakaumaa tullaan ohjaamaan asemakaavaan liittyvässä toteuttamissopimuksessa.

Osa lähiympäristön nykyisistä asukkaista voi kokea esitetyn uuden rakentamisen häiritseväenä, levottomuutta tuovana ja alueen viihtyisyyttä vähentävinä (suurkaupunkimainen kaupunkikuva, korkeat rakennukset, lisääntynyt liikenne). Toisaalta osa asukkaista voi kokea uuden rakentamisen monipuolistavan alueen lähipalvelutarjontaa ja parantavan nykyistä keskeneräisen tuntuista kaupunkikuvaa.

Asemakaavaratkaisu edellyttää, että ulko-oleskelualueet suojataan melulta ja rakennuksen ulkovaipalla on riittävä ääneneristävyys. Asuinrakennusten parvekkeet tulee lasittaa. Asemakaava mahdollistaa terveellisen, turvallisen ja viihtyisän asuinympäristön toteuttamisen. Asuinkorttelin rakenne muodostaa katu- ja aukioympäristöstä selkeästi rajatut, suojaiset ja turvalliset leikki- ja oleskelualueet. Rieväkadun varrelle, lähelle raitiotielinjaa sijoittuvien asuinrakennusten jatkosuunnittelun pohjaksi on laadittava asemakaavan edellyttämä tärinäselvitys.

Rieväkadun ja Sarvijaakonkadun risteykseen on lisätty liikennevalot talvella 2022. Ne laskevat ajoneuvonopeuksia ja parantavat ääniympäristöä Rieväkadulla.

Kaupungilla on käynnissä autoliikenteen liikenteenopastussuunnitelman laatiminen (WSP Finland Oy ja Tampereen kaupunki). Suunnitelman pohjalta on tarkoitus opastaa kauppakeskukseen idästä ja pohjoisesta suuntautuva asiakasautoliikenne Hervannan valtavyölyän ja Rieväkadun eteläisen liittymän kautta. Esitetyllä opastusjärjestelyllä parannetaan Sammonkadun ja Rieväkadun risteuksen toimivuutta, vähennetään Sammonkadun jonoutumista sekä vähennetään autoliikennettä Sarvijaakonaukion vaihtopysäkin kohdalla, mikä parantaa viihtyisyyttä, turvallisuutta ja ääniympäristöä.



AL –korttelialueen ääniympäristöä kehittävät toimenpiteet

- ① asemakaavakartalle lisätty AL –korttelialueelle parvekelasitusta edellyttävä yleismääräys
- ② Rieväkadulla ajonopeuksia laskevat uudet liikennevalot asennettu alkuvuonna 2022
- ③ pääkatuverkkoa koskeva liikenteenopastusjärjestelmä tekeillä (kevät 2022 yleissuunnitelmavaiheessa)

Kuva 15: Asuinkorttelialueen ääniympäristöä parantavia toimia Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskuksen ydinalueen lähiympäristössä.

Korttelin hotelli-, kauppakeskus- sekä asuinkortteliosaan on asemakaavassa mahdollistettu laajoja kattopihoja ja viherkattoja. Kattopiha- ja viherkattoalueiden riittävä laajuus on varmistettava viherkerroinlaskennalla toteutussuunnittelussa sekä alueiden pelastusturvallisuus on otettava huomioon rakennussuunnittelussa. Myös yleisten alueiden suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon tarvittavat pelastuskaluston nostopaikat sekä muut pelastusjärjestelyt.

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

Suunnittelualueen maaperä on kunnostettu pohjoisessa entisen polttonesteen jakeluaseman kohdalla sekä myös Prisman rakennuksen laajennuksen yhteydessä. Suunnittelualueen pohjois- ja länsiosasta maaperästä tehtiin lisäksi maaperä- ja pohjavesitutkimuksia lisätutkimuksia alkukesällä 2021. Tutkimustulokset on huomioitu asemakaavatyössä ehdotusvaiheessa.

Asemakaavamuutosalueelle on laadittu hulevesiselvitys ja – hallintasuunnitelma, missä on huomioitu suunnittelualueen sijainti osittain pohjavesien muodostumisalueella. Hulevesien hallintasuunnitelmassa on huomioitu hulevesien viivytyt, hulevesien poisjohtaminen, rakentamisen aikainen hulevesien hallinta sekä tulvareitit. Hulevesiselvityksen ja -hallintasuunnitelman pohjalta korttelialueelle on osoitettu asemakaavamääräys hule-43(1). Lisäksi asemakaavassa on pohjavesien suojelua koskeva asemakaavamerkintä ja -määräys (pv-11).

Suunnitellun maankäytön muutoksen vaikutus huleveden määrään

Suunniteltujen laajahkojen viherkattojen sekä istutusalueiden ansiosta suunnittelualueen vettä läpäisemättömän pinnan määrä vähenee nykytilaan nähden. Selvitysalueen valumakerroin pienenee nykyisestä korkeasta valumakerrointasosta noin 0,9 tasoon noin 0,8. Suunnitellulla maankäytöllä on positiivinen vaikutus selvitysalueella muodostuvan huleveden määrään. Hulevesivirtaamat vähenevät maankäyttöratkaisulla tyypillisillä mitoitussateilla yhteensä noin 100...150 l/s.

Maanpäällinen pysäköintipinta-ala pienenee tulevaisuudessa alueen pohjoisosissa selkeästi nykytilaan nähden ja tällä on suotuisa vaikutus huleveden laatuun.

Suunnittelualueesta laadittiin asemakaavatyön aikana myös viherkerroinlaskelmat, joissa yllettiin asetettuun tavoitetasoon.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualueella ei ole varsinaisia luonnonalueita.

Asemakaavan kaikkien korttelialueiden reunoille on osoitettu viher- ja istutusalueita / hulevesienhallinta-alueita, joilla on mahdollista hyödyntää luonnonmukaista hulevesien hallintaa sekä edistää ilmastokestävyyttä ja kaupunkiluonnon monimuotoisuutta. Yleisten alueiden osalta järjestelyt tarkentuivat ehdotusvaiheessa. Asemakaavan merkinnät mahdollistavat laajojen viherkatto- ja kattopuutarha-alueiden muodostamisen sekä liiketila- että asuinkorttelialueilla. Viherkatoilla voidaan vaikuttaa luonnon monimuotoisuuden lisäämiseen mm. lahoppuuta tuomalla viitesuunnitelmissa esitetyllä tavalla.

Viherkerroinlaskennan tulosten pohjalta tilanne suunnittelualueen korttelialueilla parantuu nykyisestä. Korttelialueiden vihertehokkuus eli kasvillisuuspintojen ja hulevesiä viivyttävien pintojen määrä suhteessa korttelin pinta-alaan on viitesuunnitelmaratkaisulla lisääntynyt. Viherkerroinlaskenta on uusittu ehdotusvaiheessa ja asemakaavassa viherkerroinlaskennan käyttöä koskevia yleismääräyksiä on täydennetty ehdotusvaiheessa.

3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen

Asemakaavamuutosalue sijoittuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen, noin 3 km etäisyydelle Tampereen keskustasta. Alue on joukkoliikenteen merkittävä solmukohta ja on hyvin saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla. Täydennysrakentamispaikka on yhdyskuntarakenteen tiivistämisen ja ilmastomuutoksen hallinnan kannalta perusteltavissa. Asemakaavamuutosalue liittyy olemassa oleviin palveluihin, virkistysalueisiin, kunnallisteknisiin verkostoihin sekä on saavutettavissa hyvin kestäväillä liikennemuodoilla. Asemakaavamuutos on siten kestävä kehityksen tavoitteiden mukainen.

Alueella on erinomaiset joukkoliikenneyhteydet, hyvät kävely- ja pyöräilyyhteydet, virkistysalueet sekä hyvät lähipalvelut, joten arjen pyörittämiselle kestäväällä tavalla tarjoutuu hyvät mahdollisuudet. Raitiotie sekä kävelyn ja pyöräliikenteen väylien kehittäminen mahdollistavat tavoitteena olevan joukko- ja kevyenliikenteen käyttäjien määrän lisääntymisen. Asemakaavan mahdollistamalla jalankulku ja pyöräliikenteen silta- ja ramppijärjestelyillä paikalliskeskuksen ydinalue kytkeytyy paremmin lähiympäristöön erityisesti idässä, etelässä ja pohjoisessa.

Asemakaavassa on mahdollistettu asemakaavamerkinällä maisemaviitesuunnitelmissa alustavasti osoitetun aurinkopaneelikentän sijoittaminen kauppakeskusosan katolle.

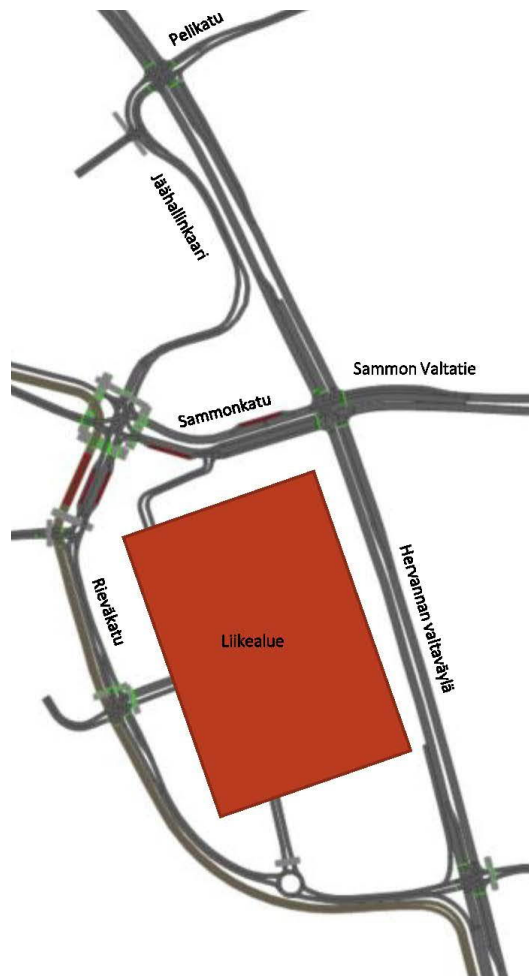
3.4.1 Vaikutukset liikenteeseen

Kaleva-Hakametsän paikalliskeskuksen vaikutuspiirin asukasmäärä on voimakkaassa kasvussa, mikä lisää ydinalueena toimivan Prisman korttelin palvelujen lähiasiakkaiden määrää. Vilkas bussi- ja raitiotieliikenne, sekä nykyisten jalankulun ja pyöräliikenteen järjestelyjen kehittäminen tulevat parantamaan paikalliskeskuksen korttelin saavutettavuutta kestäville kulkumuodoilla.

Asemakaava mahdollistaa paikalliskeskuksen ydinalueen kytkemisen Hervannan valtavyöhykkeen itäpuolisiin alueisiin kahdella jalankulun ja pyöräliikenteen siltayhteydellä. Vaikka nämä tekijät lisäävät ydinalueen palveluiden laajempaa ja kestävämpää saavutettavuutta, niin alueelle tullaan asioimaan edelleen myös henkilöautolla. Prisman korttelin kehittyminen kauppakeskuksen suuntaan lisää asiakasmääriä, mutta palvelutarjonnan monipuolistuessa kasvaa samalla myös asiakasviipymä. Tällöin henkilöautolla tehtävät asiointimatkat eivät kuormita alueen katuverkkoa samassa suhteessa liiketilojen kasvun kanssa mutta edellyttää pysäköintipaikkatarjonnan lisäämistä.

Liikenteen sujuvuus on paikalliskeskuksen alueella kuitenkin tärkeää alueen toimijoiden, asiakkaiden ja asukkaiden sekä koko liikennejärjestelmän kannalta. Liikennejärjestelmän toimivuuteen vaikuttavat paikalliskeskuksen ydinalueen liikennejärjestelyjen kehittämisen ohella myös muut lähiympäristössä suunnitteilla olevat liikennehankkeet.

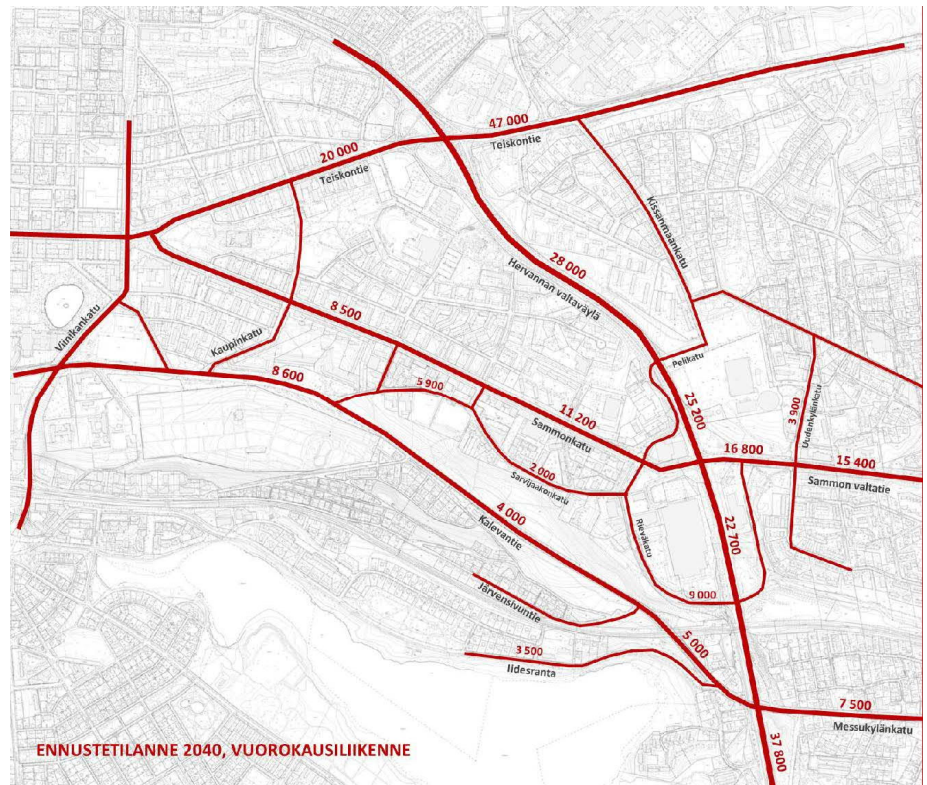
Asemakaavatyön 8826 yhteydessä on laadittu liikenneselvitys Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskuksen lähiympäristöstä (Kaleva-Hakametsä, liikenteen toimivuustarkastelut WSP Finland Oy), jota on täydennetty asemakaavan ehdotusvaiheessa.



Kuva 16: Suunnittelualan tavoiteliikenneverkko.

Liikenneselvitys tehtiin oheisen kuvan rajaamalta alueelta tilanteesta, jossa liittymät ovat tavoiteverkon mukaisia. Tavoiteverkon muutoksia nykytilaan ovat uusi Jäähallinkaaren katuyhteys Sammonkadulta Hervannan valtaväylälle Jäähallinkaaren ja Pelikadun risteykseen, uusi liikennevalo-ohjattu risteys Hervannan valtaväylälle sekä Sammonkadun ja Hervannan valtaväylän risteuksen muutokset sisältäen suojateiden poiston varmistamaan liikennejärjestelyjen toimivuuden ennustetilanteessa ja parantamaan liikenneturvallisuutta risteyksessä.

Selvitystyössä on päivitetty marraskuussa 2020 tehtyä alkuperäistä liikenneselvitystä. Selvityksessä tarkasteltiin nykyisten liikennejärjestelyjen toimivuutta nykytilanteessa, laadittiin liikenne-ennusteet vuodelle 2040 ja tarkasteltiin sekä nyky- että tavoiteverkon toimivuutta ennustetilanteessa. Liikenne-ennusteet laadittiin laajemmalle alueelle, jotta pystyttiin arvioimaan muiden käynnissä olevien suunnitelmien liikenteelliset vaikutukset suunnittelualueelle.



Kuva 18: Suunnittelualan liikenneverkon vuorokausiliikennemäärät ennustevuonna 2040.

Nykytilanteeseen verrattuna liikennemäärät kasvavat eniten Hervannan valtavyylällä ja Teiskontiellä. Lisäksi liikenne kasvaa Sammonkadun itäpäässä ja Sammon valtatiellä.

Liikenneselvityksen päivityksessä on keskitytty erityisesti Sammonkatu - Hervannan valtavyylä - Sammon valtatie -osuuteen. Alkuperäiseen tarkasteluun on lisätty Sammon valtatie osuudella "Mäkkärin" ja Uudenkylänkadun risteykset. Tarkasteluissa on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja liikenneverkon toimivuuden varmistamiseksi ennustetilanteessa vuonna 2040 ja toimenpiteiden vaiheittain toteuttamismahdollisuuksia. Selvityksessä esitetään, että suunnitellussa lopputilanteessa mm. Hervannan valtavyylän ja Sammon valtatie risteuksen suojatiet korvattaisiin eritasoratkaisuilla. Sammon valtatielle keskustaan päin ajettaessa esitetään kaksi vasemmalle kääntymiskaistaa etelän suuntaan ja yksi kaista suoraan sekä Sandelinipuiston tulevan maankäytön liikenteen ohjaaminen valo-ohjattujen liittymien kautta Sammon valtatielle ja Hervannan valtavyylälle.

Yhteenveto ja tarkastelun havainnot

Kaleva- Hakametsä alueen liikenneverkon toimivuus on varmistettava ennustetilanteen (2040) liikennemäärillä, joissa on huomioitu liikenteen yleinen kasvu, ympäröivässä liikenneverkossa tehtävät muutokset mm. KAMEKA-hanke ja alueelle suunnitellun maankäytön toteutuminen.

Eri kulkumuotojen liikenneturvallisuus, viihtyisyys ja liikenteellinen toimivuus ennustetuin liikennemäärin edellyttävät jalankulun ja pyöräliikenteen toteuttamista eri tasoon autoliikenteen kanssa. Kauppakeskukseen idästä ja pohjoisesta suuntautuva autoliikenne tulee ohjata mahdollisimman paljon Rieväkadun eteläisen risteyksen kautta. Lisäksi Sammon valtatielle järjestetään kaksi vasemmalle etelään, Hervannan valtaväylälle kääntyvää autokaistaa, yksi suoraan menevä autokaista keskustan suuntaan sekä uusi valo-ohjattu liittymä Sammon valtatielle palvelemaan Sandelinin puiston uutta maankäyttöä. Kauppakeskuksen uuden huoltoliittymän toteuttaminen Hervannan valtaväylälle mahdollistaa Rieväkadun eteläisen liikenneympyrän kehittämisen turvallisemmaksi sekä jalankululle ja pyöräliikenteelle. Lisäksi kauppakeskuksen eteläisen sisäänkäynnin edusta voidaan järjestellä turvallisemmaksi ja toimivammaksi.

Asemakaavaehdotusta tarkistettiin keväällä 2022 saatujen lausuntojen, muistutusten ja kommenttien pohjalta. Tarkistamiseen sisältyi Hervannan valtaväylän ja Sammon valtatie risteyksialueen liikennejärjestelyjen päivittäminen, risteykseen asemakaavan mahdollistaman jalankulun ja pyöräliikenteen silta- ja ramppiratkaisujen jalostaminen havainnekuvineen sekä Hervannan valtaväylän katualueelle välille Pelikatu – Vuohenojan rautatiesilta laaditun katu ympäristösuunnitelman. Katu ympäristösuunnitelman luonnosaineisto on liitetty asemakaavaehdotukseen. Liikenneverkko- ja katu ympäristösuunnitelma valmistuu kesällä 2022.

Katu ympäristösuunnitelman tavoitteena on esittää ratkaisuja, joilla erityisesti Hervannan valtaväylän ja Sammon valtatie laaja ja vilkasliikenteinen risteyksialue pystytään kehittämään jalankulkijoille ja pyöräilijöille viihtyisämmäksi, turvallisemmaksi sekä sujuvammaksi ympäristöksi mm. valaistuksen ja katuvihreän avulla. Lisäksi tavoitteena on löytää korkeatasoiset jalankulun ja pyöräliikenteen siltaratkaisut, jotka ovat toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti hyväksyttäviä ja jotka yhdistävät vilkkaiden katujen rajaamat alueet toisiinsa ja mahdollistavat alueen maankäytön kehittämisen Kaleva-Hakametsä paikalliskeskukseksi.

Liikenne- ja ympäristösuunnittelutyön lähtökohdaksi on täsmennetty alueen jalankulun ja pyöräliikenteen tavoiteverkkoa, jonka osana Hervannan valtavyölyän eteläisen jalankulun ja pyöräliikenteen ylikulkukäytävän (Vuohenniskansilta) sekä sen silmukkarampin sijainnista on laadittu vaihtoehtoluonnoksia. Hervannan valtavyölyän / Sammonkadun / Sammon valtatie liittymäaluetta on suunniteltu tarkemmin. Hervannan ja Sammon valtatie ylittävää jalankulun ja pyöräliikenteen silta- ja ramppiratkaisua on tarkasteltu yleissuunnitelmatasolla kaupunkikuvallisesti. Myös Hakametsän Sport Campuksen (ak 8792) sekä Sandelinipuiston korttelin alustavia maankäyttösuunnitelmia on tarkistettu ja yhteensovitetty liikennejärjestelmän kanssa.

3.4.2 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Täydennysrakentaminen tukeutuu pääosin alueen nykyiseen teknisen huollon verkostoon. Hakametsän kunnallistekniikan yleissuunnitelmaa paikalliskeskuksen ydinalueen lähiympäristössä on päivitetty ehdotusvaiheessa.

Suunnittelualueen eteläosalla kulkevan 110 kV:n ilmajohdon muuttaminen maakaapeliksi Hervannan valtavyölyän länsipuolella on tarkastelun alla. Ilmajohdon tilanne tarkentuu ehdotusvaiheessa.

3.5 Vaikutukset kulttuuriperintöön, maisemaan, kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

3.5.1 Vaikutukset kulttuuriperintöön

Suunnittelualueen läheisyydessä etelälounaassa, Kalevanharjun pohjoisrinteessä sijaitsee Kalevankankaan kiinteä muinaisjäänös nimeltään Kalevankangas (muinaisjäänöstunnus 1000020982). Alueella käytiin 28.3.1918 "Kiirastorstain suurtaistelu", joka oli verisin koko Tampereen valtauksessa ja sisällissodan suurimpia taisteluita.

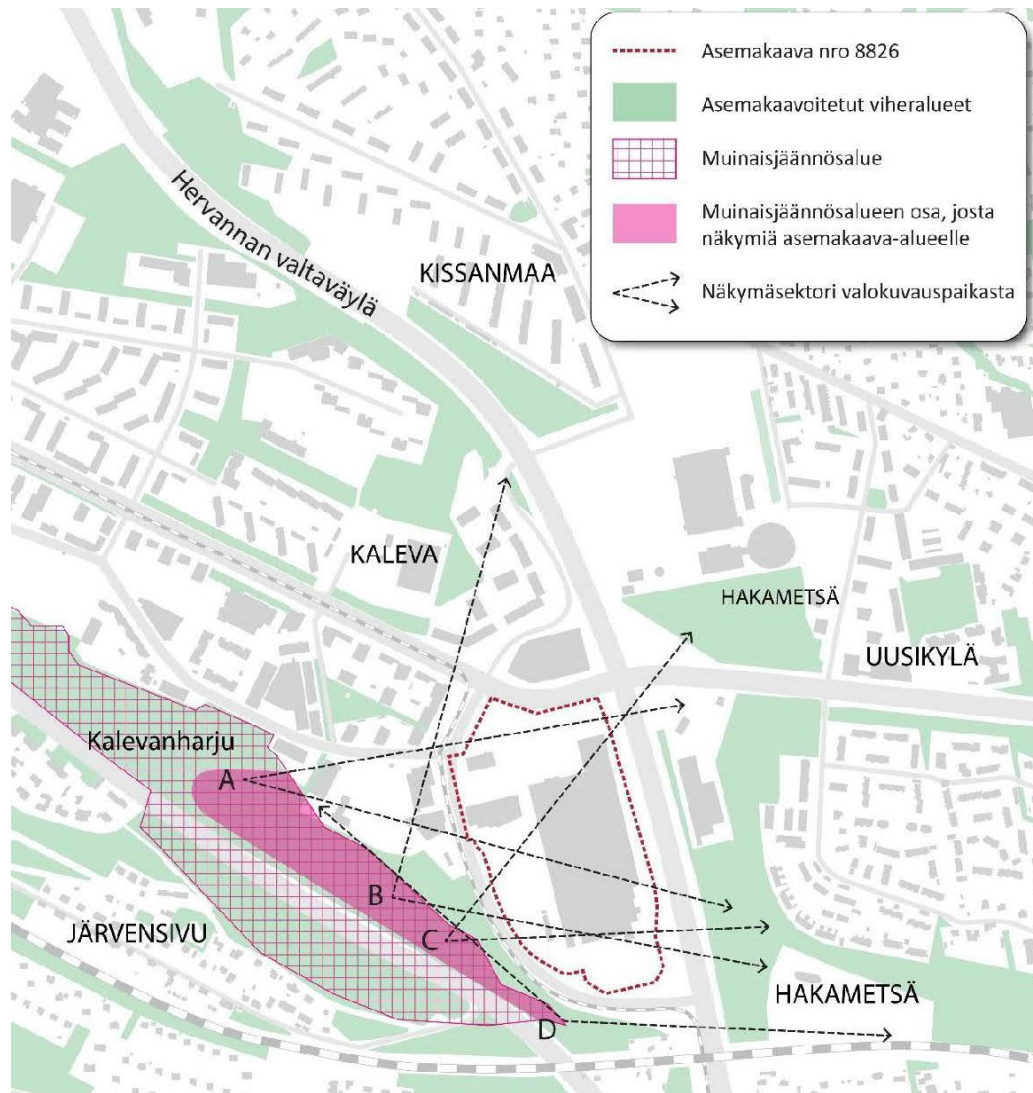
Muinaisjäänösalueen säilytettäviä arvoja ovat historiallinen sotatanner ja siihen liittyvät kiinteät muinaisjäänökset. Taistelunkulun ymmärtämisen kannalta tärkeitä säilytettäviä arvoja ovat kangasmetsämaisema sekä harjulta kohti itää ja koillista avautuvat kaukonäkymät.

Taistelun aikaan maisema oli harjumetsän ulkopuolella huomattavasti avoimempaa kuin nykyisin. Laaksoja peittävät laajat peltoaukeat ympäröivät Kalevankangasta, ja harjulta avautui pitkiä kaukonäkymiä. Nyt harjua ympäröi tiivis kaupunkirakenne ja harjulta avautuvat näkymät ovat muuttuneet maaseutumaisemista kaupunkimaisemiksi. Harjulta avautuu kuitenkin sieltä täältä puiden lomasta pitkiäkin näkymiä ympäröivien

laaksojen yli. Pitkät näkymät päättyvät laaksojen takaisin metsäisiin selännealueisiin, lyhyet näkymät rakennusten seiniin.

Paikalliskeskuksen rakentamisella on vaikutuksia Kalevankankaan muinaisjäännösalueeseen. Harju säilyy yhtenäisenä ja puustoisena, mutta siitä tulee paikalliskeskuksen rakentamisen myötä nykyistä suljetumpi metsikkö. Pitkät näkymät harjulta vähenevät ja kaventuvat. Myös näkymät harjumetsään vähenevät ja kaventuvat. Harjumetsän ja muinaisjäännösalueen arvojen säilymisen kannalta olisi tärkeää säilyttää harjumetsämaisema sekä pitkiä näkymälinjoja rakennusten väleistä varsinkin itä- ja koillisuuntaan. Paikalliskeskuksen korkein rakentaminen sijoittuu Sammonkadun tuntumaan, mikä on muinaisjäännösalueeseen liittyvien näkymälinjojen kannalta edullista.

Kulutus Kalevankankaalla tulee lisääntymään asukasmäärän kasvun myötä. Kulkua harjulla tulisi ohjata polkujen sijaan kunnossapidettävillä reiteillä. Kalevankankaan historian tunnetuksi tekemistä varten reittien varsilla voitaisiin kertoa taisteluista esimerkiksi infotauluissa.



Kuva 19: Näkymäkaaviossa on esitetty, mistä muinaisjäännösalueen osasta asemakaava-alue näkyy. Koko asemakaava-alueella on vaikutusta näkymiin muinaisjäännösalueelta. Kirjainindeksit viittaavat Suurmaisemaselvityksen valokuvien kuvauspaikkoihin.

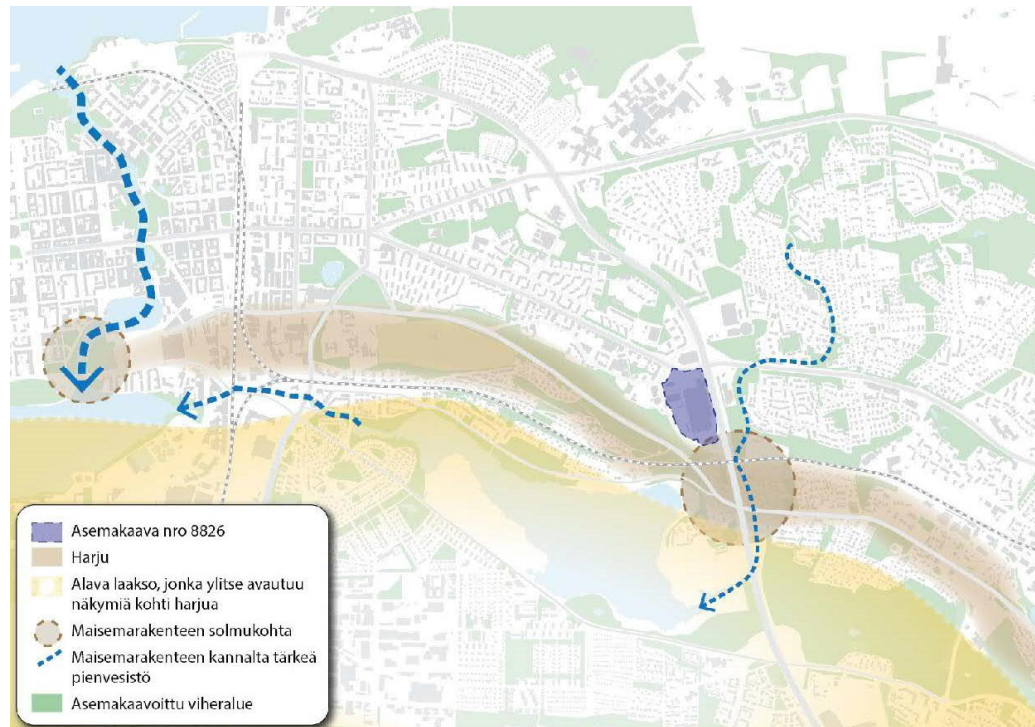
3.5.2 Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset Suurmaisemaan

Suunnittelualueen läheisyydessä etelälounaassa sijaitseva maisemallisesti arvokas Kalevanharju sisältyy osaksi valtakunnallisesti merkittävää maisema-aluetta (Pirkanmaan harjumaisemat).

Kaleva – Hakametsä paikalliskeskus sijoittuu yhtenäisenä säilyneen Kalevanharjun laki- ja rinnepuustojakson itäisen päätteen pohjoispuolelle. Kalevanharjun lakialueen yhtenäinen puustoinen silhuetti säilyy etelästä katsoen lidesjärveltä ja Muotialan pelloilta avautuvissa näkymissä

ennallaan. Kalevanharjun rinne painuu Vuohenojan uoman ja Hervannan valtavyölyän kohdalla alaspäin, muodostaen maisemallisen solmukohtan lidesjärven laakson, harjun ja harjun pohjoispuoleisten entisten viljelys- ja metsämaiden välillä. Vuohenojan painanteessa, maisemallisen solmukohtan tuntumassa paikalliskeskuksen uusi rakentaminen nousee harjupuuston silhuetin yläpuolelle.



Kuva 20: Kalevanharju jakaa Tampereen kaupunkirakenteen eteläiseen ja pohjoiseen osaan.

Uusi rakentaminen tulee osoittamaan maiseman solmukohtan ja kaupunkirakenteen sijoittumisen harjujakson päätteessä. Paikalliskeskus korostaa keskustamaisen kaupunkirakenteen vyöhykettä harjun pohjoispuolella ja siitä muodostuu uusi kiinnekohta ja maamerkki Hervannan valtavyölyän varrelle. Rakentaminen ei kuitenkaan riko yhtenäisen puustoisin harjujakson eheyttä kaupunkirakenteen solmukohtien eli keskustan ja paikalliskeskuksen välillä. Paikalliskeskuksen rakentamisen volyymi ja kerrosluvut ovat keskustassa sijaitsevia Kansiareenaa ja Asemakeskusta merkittävästi pienempiä.

Paikalliskeskuksen rakentamisen ei arvioida muuttavan lidesjärven, Viinikan, Nekalan tai Muotialan alueen arvoja tai muuta maisematilan, maisemakuvan tai niitä rajaavan harjun yhtenäisyyttä.



Kuva 21: Paikalliskeskus sijoittuu Kalevanharjun ja Vuohenojan painanteen muodostaman maisemallisen solmukohtaan tuntumaan. Valkoisilla nuolilla on korostettu keskustan ja paikalliskeskuksen likimääräinen sijoittuminen. Suunniteltua rakentamista kuvaavat rakennusmassat ovat viitteellisiä. Ote Tampereen kaupungin 3D-kaupunkimallista.



Kuva 22: Näkymä etelästä Muotialan pelloilta. Paikalliskeskus sijoittuu Kalevanharjun ja Vuohenojan painanteen muodostaman maisemallisen solmukohtaan tuntumaan. Paikalliskeskuksen korkeimmat rakennukset tulevat nousemaan hieman silhuetin yläpuolelle painanteen kohdalla.

Pohjoisesta tarkastellen paikalliskeskuksen rakentaminen asettuu osaksi Kalevanharjun pohjoispuoleista tiivistä ja kaupunkimaista kaupunkirakennetta maisemallista solmukohtaa korostaen. Kalevanrinteen ja Kalevankulman uudisrakentamisen vyöhyke sijoittuu ja kytkeytyy

nykyisin Kalevan kaupunginosan itäiseksi reunaksi. Paikalliskeskukseen suunniteltu rakentaminen asettuu muurimaisen kehän ulkolinjalle ja erottuu sen rakentamistavasta, rakennusmassoittelusta ja kerrosluvuista.

Kaupunkikuva

Kaupunkikuvan arvojen ja kehitettävien ominaisuuksien kannalta merkittävimmiksi elementeiksi on tunnistettu Sammonkatu, Hervannan valtavyäly, Kalevanharju, Hakametsän metsikkö sekä alueen kerrosluvut.

Sammonkatu on tärkeä osa Kalevan kaupunginosan identiteettiä. Katu on säilyttänyt tunnistettavuutensa ja kaupunkikuvalliset arvonsa kaupunkirakenteen muutoksista, raitiotien rakentamisesta ja katupuuston uudistamisesta huolimatta. Nykytilassa Sammonkadun päätteenä sijaitsee suurimittakaavainen marketalue jäsentymättömien maantasoautopaikkakenttien ympäröimänä sekä Hervannan valtavyälän laaja liikenneympäristö.

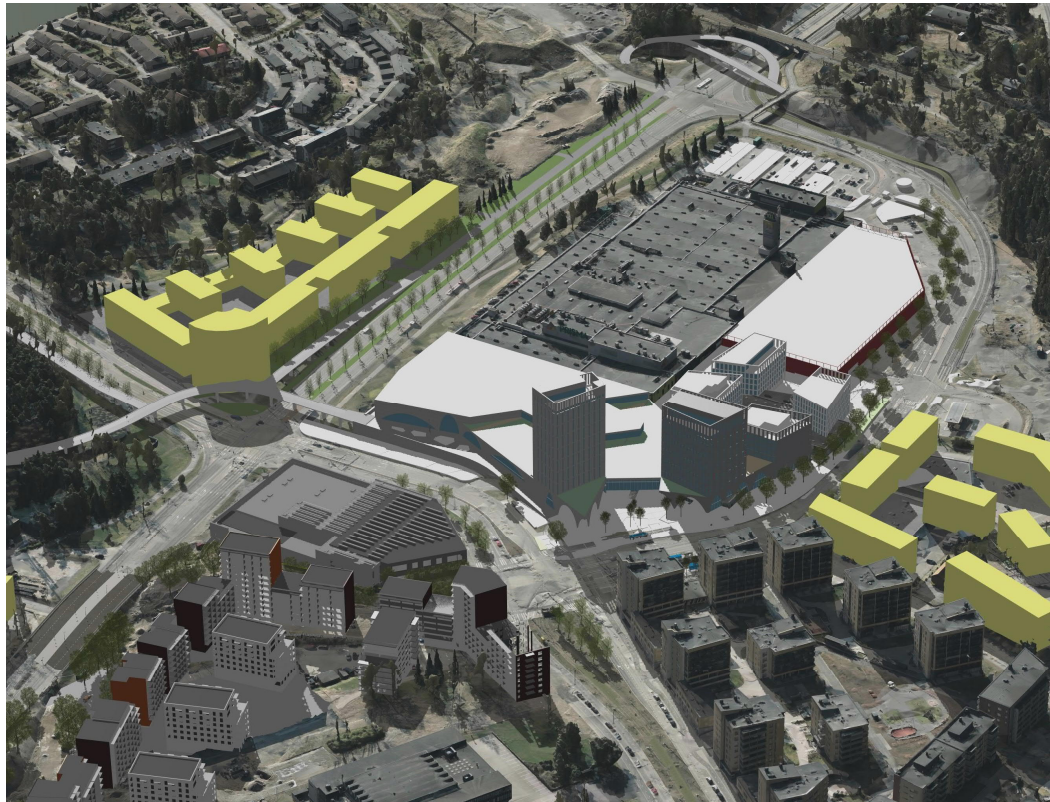


Kuva 23: Näkymä Sammonkadun kaakkoispäästä kohti Kalevan Prismatonttia



Kuva 24: Asemakaavan mahdollistama näkymä Sammonkadun päätteestä ja maamerkkirakennuksista uuden Rieväaukion ympärillä. (Lahdelma & Mahlamäki arkkitehdit)

Sammonkadun kaakkoinen päate on parhaillaan suuressa muutostilassa Rieväkadun ja Jäähallinkaaren liittymän sekä Hervannan valtavyöhykkeen välisellä alueella. Muutos on alkanut kadun eteläpuolella Kalevanrinteen asuinrakennusten valmistuessa. Muutos jatkuu kadun pohjoispuolelle rakentumassa olevan Kalevankulman alueen ja Kalevan liikekeskuksen rakentamisen myötä. Asemakaavan 8826 mahdollistama rakentaminen rajaa Rieväkadulle Hakametsän vaihtopysäkkialueen ympärille suuren kaupunkitilan ja muodostaa Kalevan-Hakametsän paikalliskeskuksen ydinalueen kaupunkikuvallisen kohokohtan. Muutoksen lopputilanteessa paikalliskeskuksen ydinalue, Hakametsän metsikkö sekä myös Sandelinpuiston kortteliin tuleva täydennysrakentaminen muodostavat yhdessä kaupunkikuvallista päätänäköä Sammonkadulle keskustan suunnasta lähestyttäessä.



Kuva 25: Kaupunkimallikuva luoteesta kohti paikalliskeskuksen ydinaluetta. Tark.9.5.2022.

Korkea rakentaminen

Kalevankulman alueelle on jo rakentumassa korkeaa rakentamista (kolme XII – XIII-kerroksista asuinrakennusta) aikaisemman asemakaavan pohjalta. Nyt asemakaavassa uuden Rieväaukion ympärille osoitetut korkeat maamerkkirakennukset (XIII-XVII -kerrosta) kytkeytyvät luontevasti muuhun alueen uuteen rakentamiseen. Korkeammat rakennukset toimivat identiteettitekijänä, tiivistävät vilkkaan vaihtopysäkkialueen suurta kaupunkitilaa sekä merkaavat paikalliskeskuksen ydinaluetta. Vaihtopysäkkialueesta etelään rakentamisen kerrosluvut laskevat kohti Kalevanharjaa, jolloin harjun silhuettilekin jää edelleen tilaa kaupunkinäkymissä. Arkkitehtuurikilpailuvaiheesta kahden korkeimman maamerkkirakennuksen kerroslukuja on pudotettu mm. toteutusnäkökulmatarkastelussa useita kerroksia.



Kuva 26: Kaupunkimallikuva idästä kohti paikalliskeskuksen ydinaluetta. Tark.9.5.2022.

Kaleva-Hakametsän paikalliskeskuksen lähetyvillä on valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä.

Kalevankankaan hautausmaan RKY-alue on edustava esimerkki 1800-luvun lopun kirkosta ja asutuksesta erillään olevista hautausmaista. Paikalliskeskus ei tule lainkaan näkymään hautausmaalle eikä vaikuta sen maisema-arvoihin.

Kalevan kirkko ja kaupunginosa on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Kalevan RKY-alue on yksi Suomen yhtenäisimmistä ja laajimmista kaupunginosista, joka toteuttaa funktionalismin kaupunkisuunnitteluperiaatteita toisen maailmansodan jälkeisen jälleenrakentamiskauden ja 50-luvun arkkitehtuurilla. Paikalliskeskuksen rakentumisella ei ole juurikaan vaikutusta Kalevan RKY-alueeseen, sillä paikalliskeskus ei tule näkymään alueelle. Sammonkatua itään päin kuljettaessa kadun suuntainen kaukomaisema muuttuu jonkin verran, kun näkymän päätepisteeseen laakson toisella puolella sijaitsevan puustoisien lakisilhuettien etualalle nousee nykyistä korkeampaa rakentamista.

Kissanmaan, Hipposkylän ja Hakametsän jäähallin maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö on 1950-luvun arvoja, pula-ajan rakentamista ja sosiaalista asuntotuotantoa ilmentävä yhtenäinen kokonaisuus. Alueeseen liittyy Suomen vanhin, 1965 rakennettu jäähalli, Hakametsän jäähalli. Hakametsän jäähallin väljä ympäristö on muuttumassa, kun jäähallin ympärille, Hervannan valtavyöhykkeen varteen rakentuu

urheilulle, liikunnalle sekä niitä tukeville palveluille omistettu Sport Campus. Alueelle rakennetaan muun muassa suurikokoisia urheilua tukevia rakennuksia sekä asuinkortteleita.

Paikalliskeskuksen vaikutukset Kissanmaan ja Hipposkylän kulttuuriympäristöihin on vähäinen. Alueilta ei avaudu juurikaan näkymiä paikalliskeskukseen eikä paikalliskeskuksesta niiden suuntaa. Kun Hakametsän avara parkkipaikka- ja puistovaltainen ympäristö rakennetaan Sport Campukseksi, näkymät Hakametsän ja Kissanmaan suunnalta paikalliskeskuksen alueelle vähenevät ja kaventuvat. Kalevanharju on tähän mennessä muodostanut selkeän yhtenäisen puustoisin silhuetin Hakametsästä ja Tartonpuistosta katsottuna. Se on ollut myös alueen suunnistettavuutta helpottava maisemaelementti. Sport Campuksen ja paikalliskeskuksen rakentamisen myötä Kalevanharjun merkitys maisemassa vähenee.

3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Asemakaavan 8826 yritysvaikutukset on arvioitu erillisellä lomakkeella, joka asemakaavaselostuksen lopussa liitteenä.

3.6.1 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaleva-Hakametsä -liikenneverkkoosuunnitelma-alueen Infrarakentamisesta on laadittu alustava kustannusarvio tarkennetun asemakaavaehdotuksen yhteydessä. Liikenneverkkokartalla (Kustannusaluekartta) esitetty infrarakentaminen palvelee asemakaava-aluetta 8826 laajempaa kokonaisuutta:

Rieväkatu jalankulku, pyöräliikenne	585 000 e
Rieväaukio	383 000 e
Eteläinen jalankulun ja pyöräliik. silta	2 926 000 e
Pohjoinen jalankulun ja pyöräliik. silta	11 130 000 e
Sammonkadun osuudella siltarakenne	106 400 e
Huoltoliittymä	223 000 e
Yht.	15 353 400 e

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 24.9.2020.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Kaleva – Hakametsä – paikalliskeskuksen ydinalueen korttelin arkkitehtuuriltaan ja kaupunkikuvaltaan laadukas toteuttaminen Hakametsän vaihtopysäkkialueeseen tukeutuen.

4.3 Tavoitteiden tarkentuminen asemakaavaprosessin aikana

Erityisesti suunnittelualueen reuna-alueiden (kortteli- ja katualueiden rajapinnat) rooli ja niille osoitetut järjestelyt (mm. luonnonmukainen hulevesien hallintaratkaisut, viheralueet ja muut alueille osoitetut toiminnot) tarkentuivat suunnitteluprosessin aikana selvitysten sekä viitesuunnitelmien pohjalta. Hotellitoiminnan tulo Rieväaukion varrelle tarkensi mm. ydinkorttelin ja lähiympäristön liikenne- ja pysäköintitavoitteita.

Asemakaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen, kommenttien ja muistutusten pohjalta tarkistettiin vielä asemakaava-alueeseen sisältyvien jalankulku ja pyöräliikenteen väylien tavoiteverkkoa sekä katu ympäristön kaupunkikuvalliselle laadulle asetettuja tavoitteita.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavatyössä ei ole tarkasteltu muita vaihtoehtoja. Kilpailua seuranneissa yleis- ja viitesuunnitelmavaiheissa on tarkasteltu mm. arkkitehtuurikilpailun voittaneen ehdotuksen kytkeytymistä laajempaan ympäristöön sekä toteutettavuutta. Asemakaavatyössä on edelleen jalostettu edellisten vaiheiden periaatteita. Asemakaavatyön tavoitteena on arkkitehtuurikilpailussa parhaaksi arvioidun vaihtoehdon pääperiaatteiden toteuttamisen mahdollistaminen. Arkkitehtuurikilpailun muut ehdotukset on esitelty lyhyesti kohdassa 1.1.3.

4.5 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavatyötä on ohjannut erillinen ohjausryhmä, joka on kokoontunut viisi kertaa. Lisäksi asemakaavaa valmisteltaessa järjestettiin viikoittain suunnitteluryhmän kokouksia sekä erillisneuvotteluja kaupungin eri organisaatioiden sekä konsulttien välillä.

Asemakaavan 8826 osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 24.9.2020 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 24.9. – 15.10.2020 välisenä aikana.

Valmisteluaineiston pääkohtia esiteltiin yleisölle etäyleisötilaisuudessa 5.10.2020, jossa nousivat esille erityisesti polkupyöräilyreitit. Nähtävillä oloaikana saatiin viranomaiskommentteja 7 kpl ja mielipiteitä 7 kpl. Viranomaiskommenteissa nousivat esiin Kalevanharjun maiseman ja Kalevankankaan muinaisjäännösalueen huomiointi, korkea rakentaminen sekä melu- ja ilmanlaatukysymykset. Mielipiteissä nousivat esille erityisesti polkupyöräilyn järjestelyt sekä paikalliskeskuksen palvelutarjonta ja vaikutusalueen laajuus.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 16.12.2020. Viranomaisneuvottelussa nousivat esiin vähittäiskaupan enimmäismäärä ja palvelutarjonta alueella, Kalevanharjun maiseman ja Kalevankankaan muinaisjäännösalueen huomiointi sekä korkea rakentaminen.

Asemakaavan 8826 valmisteluaineisto asetettiin nähtäville 10.6. – 5.8.2021 väliseksi ajaksi. Valmisteluaineiston pääkohtia esiteltiin yleisölle etäyleisötilaisuudessa 22.6.2021. Valmisteluaineisto esiteltiin yhdyskuntalautakunnassa ajankohtaisena asiana 15.6.2021. Valmisteluaineisto esiteltiin myös kaupunkikuvatoimikunnalle elo-syyskuun vaihteessa 2021.

4.5.1 Aloitusvaiheen palaute ja asemakaavan valmisteluaineiston laatiminen

Aloitusvaiheessa saatu palaute on huomioitu asemakaavaluonnoksessa. Vastineet aloitusvaiheesta saatuun palautteeseen on koottu valmisteluaineistossa olevaan Palaute- ja vastineraporttiin.

4.5.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen sekä ehdotusaineiston laatiminen

Valmisteluaineiston esittely tapahtui etäyleisötilaisuudessa 22.6.2021, jolloin ei esitetty kysymyksiä. Lisäksi valmisteluaineistoa esiteltiin ajankohtaisena asiana yhdyskuntalautakunnassa 15.6.2021 sekä kaupunkikuvatoimikunnassa 31.8.2021.

Valmisteluaineistosta saatiin viisi mielipidettä ja kuusi viranomaiskommenttia. Mielipiteissä, kommentteissa ja esittelyissä nousivat esille erityisesti Kalevanharjun, Kalevankaan muinaisjäännösalueen, Hakametsän metsikön sekä rakennetun lähiympäristön arvojen tarkempi huomiointi selvityksissä ja selostuksessa.

Lisäksi esille nousivat mm. jalankulun ja pyöräliikenteen järjestelyt, liikennemelu ja ääriä, pohjaveden ja pima-selvitysten huomioiminen hulevesien hallinnassa, vähittäiskaupan merkintöjen täydentäminen sekä katumiljöösunnittelu ja kerrosluvut.

Vastineet valmisteluvaiheesta saatuun palautteeseen on koottu asemakaava-aineistossa olevaan Palaute- ja vastineraporttiin.

Asemakaavaratkaisua on tarkistettu valmisteluvaiheen aineistosta saadun palautteen, täydennetyt selvitysaineiston sekä jatkosuunnittelun pohjalta asemakaavaehdotukseksi.

Asemakaavaehdotusaineisto asetettiin julkisesti nähtäville xx. Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin viranomaislausunnot.

4.5.3 Keskeisimmät muutokset ehdotusvaiheessa

Ehdotusvaiheen merkittävin muutos asemakaavaratkaisuun oli Rieväaukion varrella sijaitsevan maamerkkirakennuksen tontin käyttötarkoituksmerkinnän muuttaminen asuinrakennuksesta hotellirakennukseksi (KL-9-korttelialue). Samalla rakennus kasvoi korkeutta kaksi kerrosta ja nyt rakennuksen suurin sallittu kerroslukku on XVII.

Ehdotusvaiheessa korttelialueiden ja yleisten alueiden välisiä rajapintoja sekä niitä koskevia asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä on täsmennetty koko suunnittelualueella. Erityisesti hulevesien hallintaperiaatteita sekä niitä koskevia asemakaavamääräyksiä ja -merkintöjä on tarkistettu pohjavesialue sekä pima-selvityksen tulokset huomioiden.

AL-korttelialueella mm. kerrosalaa, parvekkeita, hulevesiä sekä korttelialuetta palvelevan maanalaisen pysäköintihallin asemakaavamerkintöjä on tarkistettu. Suunnittelualueeseen sisältyviä jalankulun ja pyöräliikenteen reittejä sekä siltoja ja -ramppeja koskevia merkintöjä ja määräyksiä on tarkistettu ja lisätty. Alueelle on osoitettu myös uutta nimitystä.

4.5.4 Asemakaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävillä olon jälkeen

Tarkennettua asemakaavaehdotusaineistoa esiteltiin kaupunkikuvatoimikunnassa 3.5.2022 sekä ajankohtaisena asiana yhdyskuntalautakunnassa 17.5.2022.

Asemakaava-aineistoa on tarkistettu ja täydennetty ehdotusvaiheessa saadun palautteen, täydennetyt selvitys- ja suunnitteluaineiston pohjalta.

Asemakaavatyön 8826 rinnalle on käynnistetty Kaleva-Hakametsä –alueen liikenneverkon tarkentava suunnittelu sekä Hervannan valtavyölyän katu ympäristösuunnittelu.

Saadun palautteen pohjalta on tehty asemakaavakartalle teknisiä tarkistuksia. AL-korttelialueelle on lisätty Rieväaukioon rajautuvan asuinrakennuksen katutasolle liiketilaa edellyttävä määräys, parvekelasitusta koskeva yleismääräys sekä piha-alueelle ajoyhteys – merkintä. KM-3 –korttelialueella on muutettu Sammonkadun suuntaan rajautuvan ramppi yhteyden julkisivumääräystä, täsmennetty maanalaista liiketilaa koskevaa merkintää (mali1000) sekä tarkistettu itä sivulla huoltotaskun merkintöjä. Hervannan valtavyölyän ja Sammon valtatie katualueilla on tarkistettu jalankulun ja pyöräliikenteen silta- ja ramppi yhteyksien merkintöjä sekä lisätty puurivimerkintöjä.

5 ASEMAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- kaupallinen selvitys (WSP Finland Oy, 2021)
- liikenneverkkoselvitys ja liittyminen toiminnallinen tarkastelu (WSP Finland Oy, 2021)
- jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkon ratkaisut Kaleva-Hakametsä - paikalliskeskuksen ympäristössä (WSP Finland OY, 2021) tark9.5.2022
- suurmaisema-, kaupunkikuva- ja viherverkkoselvitys (Ramboll Finland Oy 2021)
- lähimaisemaselvitys sekä viherkerroinlaskelmat (VSU maisema-arkkitehdit Oy)
- hulevesiselvitys ja –hallintasuunnitelma (Ramboll Finland Oy 2021)
- Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskuksen lähiympäristön kunnallistekniikan yleissuunnitelma (Ramboll Finland Oy, 2021)
- varjostustarkastelu (Lahdelma & Mahlamäki arkkitehdit 2021)
- meluselvitys (WSP Finland Oy 2020)
- ilmanlaatuselvitys (Ilmatieteen laitos 2021)
- maaperä- ja pohjavesitutkimus (Ramboll Finland Oy 2021)
- rakentamistapaohje ja lähiympäristösuunnitelma (Lahdelma & Mahlamäki arkkitehdit Oy, VSU Maisema-arkkitehdit Oy 2021) tark9.5.2022

Lisäksi on laadittu Kalevanrinteen yleissuunnitelma-alueen rakennetun ympäristön aluedokumentointi (2013).

5.1.1 Kaupallinen selvitys

Asemakaavan 8826 Kaupalliseen selvitykseen on koottu tiedot kaupan nykytilasta, tulevista kehityssuunnitelmista paikalliskeskuksen lähialueella sekä tarkasteltu vähittäiskaupan markkinoita ja niiden kehitystä. Näiden pohjalta on voitu hahmottaa kokonaiskuva siitä, miten muodostumassa oleva paikalliskeskus vaikuttaa kauppapalveluiden markkinatilanteeseen, palveluverkkoon ja palveluiden saatavuuteen.

Kalevanrinteen alueella on tehty useita kaupallisia selvityksiä. Vuonna 2010 Kalevanrinteen osayleiskaavan yhteydessä tehtiin kaupallisten vaikutusten arviointi. Vuonna 2012 Kalevanrinteen yleissuunnitelmavaiheessa on laadittu näkemys kaupan mitoituksesta ja sijoittumisesta alueelle. Vuonna 2014 Kalevan Prisman asemakaavan muutoksen (ak 8500) yhteydessä on arvioitu kaupallisia vaikutuksia. Alue on kehittynyt tämän jälkeen voimakkaasti ja kehittyy edelleen, joten kaupan selvityksiä oli tarve päivittää.

Johtopäätöksiä:

Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskus kehittyy suunnitelmien mukaan voimakkaasti. Paikalliskeskuksen ydinalueen asemakaava mahdollistaa kauppakeskuslaajennuksen rakentamisen nykyisen Prisman pohjoispäähän. Sammonkadun pohjoispuolelle on avautumassa kesällä 2021 uusi Kalevan liikekeskus ja Hakametsän hallin ympärille on suunnitteilla Hakametsä Sport Campus. Paikalliskeskus tulee muotoutumaan vilkkaan risteysalueen useaan lohkoon, ja alueen jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota Hervannan valtavyöhykkeen estevaikutuksen pienentämiseen.

Kalevanrinteen asuinkortteleiden ja kivijalkaliiketilojen rakentuminen on jatkanut Sammonkadun urbaania kadunvarren palvelurakennetta aina Prismalle saakka. Prisman kauppakeskuslaajennus tulee rakentumaan nykyiselle laajalle pysäköintialueelle sekä osin käyttämättömään kaupunkitilaan. Uusien liike- ja palvelutilojen avautuminen korkeampien kaupunkitalojen rajaamalle uudelle sisääntuloaukiolle parantaa alueen kaupunkikuvallista ilmettä sekä paikalliskeskuksen ydinalueen urbaania luonnetta. Kauppakeskuslaajennus, Hakametsän raitiotien vaihtopysäkki sekä kesällä 2021 valmistuva Sarvijaakonaukio parantavat Rievänkadun kivijalkaliiketilojen toimintaedellytyksiä sekä aktivoivat niiden liiketoimintaa. Hakametsän vaihtopysäkin lähiympäristöstä tulee muodostumaan suunnitelmien toteutumisen myötä paikalliskeskuksen identifiointipiste ja vilkas kohtaamispaikka.

Prisman korttelin kaupunkikuvallinen ilme täydentyy kauppakeskuslaajennuksella ja asuinkortteliosalla, jolloin automarket-

mielikuva jää taka-alalle. Jatkosuunnittelussa tulee kuitenkin kiinnittää huomiota kauppakeskuksen Sammonkadun ja Hervannan valtavyöhykkeen puoleisiin julkisivuihin ja niiden muokkaamiseen mahdollisimman eläväksi ja mielenkiintoisiksi, jos katualueille ei avaudu liiketoimintaa.

Kauppakeskuksen myötä palvelutarjonta paikalliskeskuksessa monipuolistuu. Sammonkadulla palvelurakenne muodostuu lähipalveluista, kauneus- ja hyvinvointipalveluista, ravintola- ja kahvilapalveluista sekä muista pienpalveluista. Supermarkettitarjontaa löytyy Sammonkadun keskiosista ja valmistuvasta Kalevan liikekeskuksesta. Prisma säilyy korttelissa merkittävänä päivittäisasiointipaikkana, ja sen rinnalle sijoittuu erikoiskauppaan sekä vapaa-ajan hyvinvointipalveluihin keskittyvä kauppakeskus. Kauppakeskus tuo paikalliskeskukseen nykyisiä palveluita täydentävää tarjontaa. Tyypillisesti paikalliskeskuksessa on myös julkisia palveluita. Kauppakeskukseen on alustavien suunnitelmien mukaan tulossa hieman julkisia palveluita ja mahdollisesti yksityinen päiväkotikiinteistö. Kauppakeskus tarjoaa mahdollisuuden sijoittaa keskukseseen myös laajemminkin julkisia palveluita, jos kaupungilla nähdään tähän tarvetta.

Kokonaisuudessaan paikalliskeskuksen ydinalueen asemakaava yhdessä muiden hankkeiden kanssa lisää Kaleva-Hakametsän paikalliskeskuksen vetovoimaa. Keskus kehittyy palveluiltaan monipuolisena ja urbaanina kaupunkikeskustana, joka täydentää kaupungin keskustan palveluita ja jatkaa keskustamaista kaupunkirakennetta Hervannan valtavyöhykkeelle saakka.

5.1.2 Liikenneverkkoselvitys ja liittymien toiminnallinen tarkastelu

Asemakaavatyön 8826 yhteydessä on laadittu liikenneselvitys Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskuksen lähiympäristöstä (Liikenneverkkotarkastelu ja liittymien toiminnallinen tarkastelu, WSP Finland 2021). Selvityksessä tarkasteltiin nykyliikennemäärät, laadittiin liikenne-ennusteet vuoden 2040 tavoiteverkolle sekä suoritettiin toimivuustarkastelut laajemman alueen liikenneverkolle sekä pääliittymille.

Selvityksen vuorokausiliikennemäärät vuonna 2040 perustuvat TALLI-mallin "KAMEKA-ennusteeseen" (KVL 2040) sekä maankäyttötilanteeseen seuraavasti:

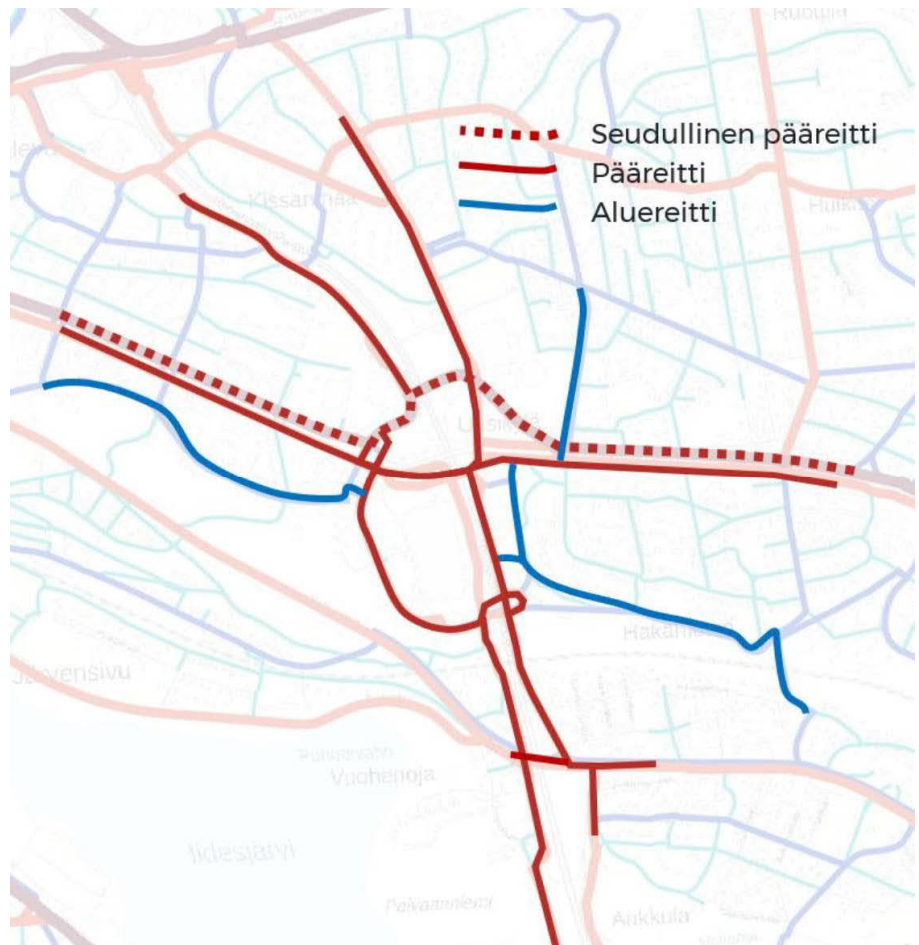
- ns. KAMEKA-toimenpiteet (nopeusrajoituksen alentaminen ja kaistojen vähentäminen) on toteutettu Kalevantielle, Messukyläntielle ja Kangasalantielle
- Hakametsä Sport Campuksen maankäyttö ja kerrosalat on päivitetty voittaneen kilpailuehdotuksen mukaiseksi.

Selvityksen perusteella Hervannan valtavyölyän ja Sammon valtatie risteyksen riittävä välityskyky on varmistettavissa lopputilanteen (2040) ennusteenmukaisessa tilanteessa, kun paikalliskeskuksen maankäyttö ja muut ennusteen taustalla olevat hankkeet ovat toteutuneet. Eri kulkumuotojen liikenneturvallisuus, viihtyisyys ja liikenteellinen toimivuus ennustetuin liikennemäärin edellyttävät jalankulun ja pyöräliikenteen toteuttamista eritasoon autoliikenteen kanssa sekä kauppakeskukseen idästä ja pohjoisesta suuntautuvan autoliikenteen ohjaamista mahdollisimman paljon Rieväkadun eteläisen risteyksen kautta. Lisäksi tarvitaan Sammon valtatieltä kahta vasemmalle etelään Hervannan valtavyölylälle kääntyvää autokaistaa ja yhtä suoraan menevää kaistaa keskustan suuntaan sekä uutta valo-ohjattua liittymää Sammon valtatielle palvelemaan Sandelinin puiston uutta maankäyttöä. Kauppakeskuksen uuden huoltoliittymän toteuttaminen Hervannan valtavyölylälle mahdollistaa Rieväkadun eteläisen liikenneympyrän kehittämisen turvallisemmaksi ja jalankululle ja pyöräliikenteelle toimivammaksi sekä kauppakeskuksen eteläisen sisäänkäynnin edustan järjestämisen turvallisemmaksi ja toimivammaksi.

5.1.3 Jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkon ratkaisut Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskuksen ympäristössä

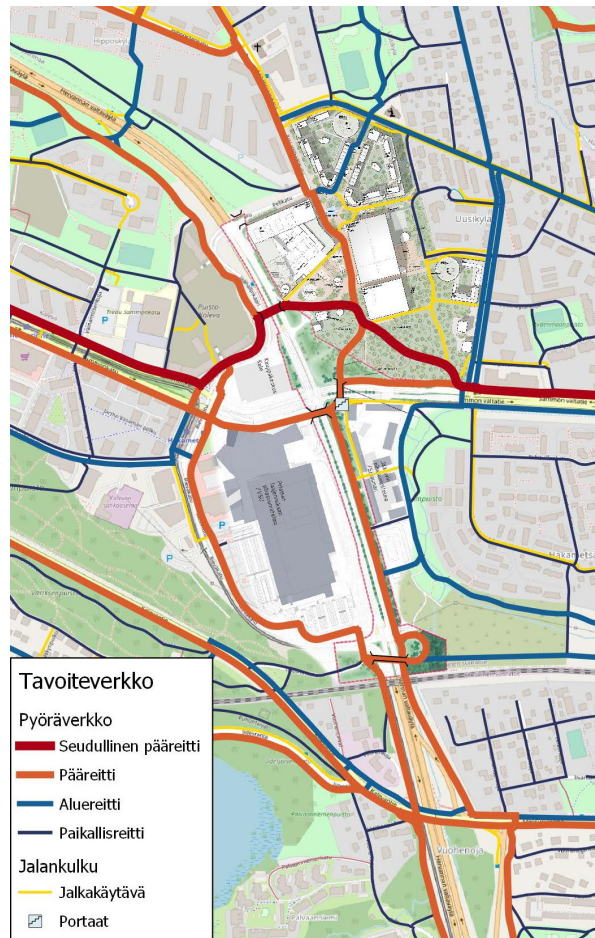
Selvityksen tavoitteena oli tarkastella Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskuksen ydinaluetta ympäröivän alueen jalankulun ja pyöräliikenteen tavoiteverkkoa ja esittää ratkaisuja, joilla varmistetaan paikalliskeskuksen hyvä saavutettavuus kävellen ja pyörällä sekä varmistetaan paikalliskeskuksen ohittavien pääpyöräreittien sujuvuus ja turvallisuus. Erityisesti kiinnitettiin huomiota paikalliskeskuksen ydinalueen saavutettavuuteen ja ohittaviin yhteyksiin eteläisten ja itäisten kaupunginosien suunnista. Hervannan valtavyölyän ja Sammonkadun liittymässä lähtökohtana oli tavoitetilanteen järjestelyt, jossa jalankulku ja pyöräily eivät risteä tasossa autoliikenteen kanssa.

Paikalliskeskuksen ydinalueen kohdalla, painottuen sen itä- ja pohjoispuolelle, kävelyn ja pyöräilyn ratkaisuja suunniteltiin yleissuunnitelmatarkkuudella varmistaen tavoiteverkolla esitettävien yhteyksien toteutettavuus ja laatutaso.



Kuva 27: Polkupyöräilyn tavoiteverkko (ennen tarkistusta).

Asemakaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen, kommenttien ja muistutusten pohjalta tarkistettiin vielä asemakaava-alueen lähiympäristöön sisältyvien jalankulun ja pyöräliikenteen väylien tavoiteverkkoa. Hervannan valtaväylän pohjoisessa sekä etelässä ylittäviä jalankulun ja pyöräliikenteen silta- ja ramppiratkaisuja täsmennettiin. Lisäksi täydennettiin liikenne- ja katuymppäristön kaupunkikuvalliselle laadulle asetettuja tavoitteita.



Kuva 28: Polkupyöräilyn tarkistettu tavoiteverkko (Tarkistettu asemakaavaehdotus 9.5.2022)

Jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkon ratkaisuja on yhteensovitettu Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskuksen ydinalueen asemakaavan, Kalevan liikekeskuksen ja Jäähallinkaaren ratkaisujen, Hakametsä Sport-Campuksen asemakaavan sekä Sandelinipuiston korttelin alustavien maankäyttötarkastelujen kanssa.

5.1.4 Suurmaisema-, kaupunkikuva ja viherverkkoselvitys

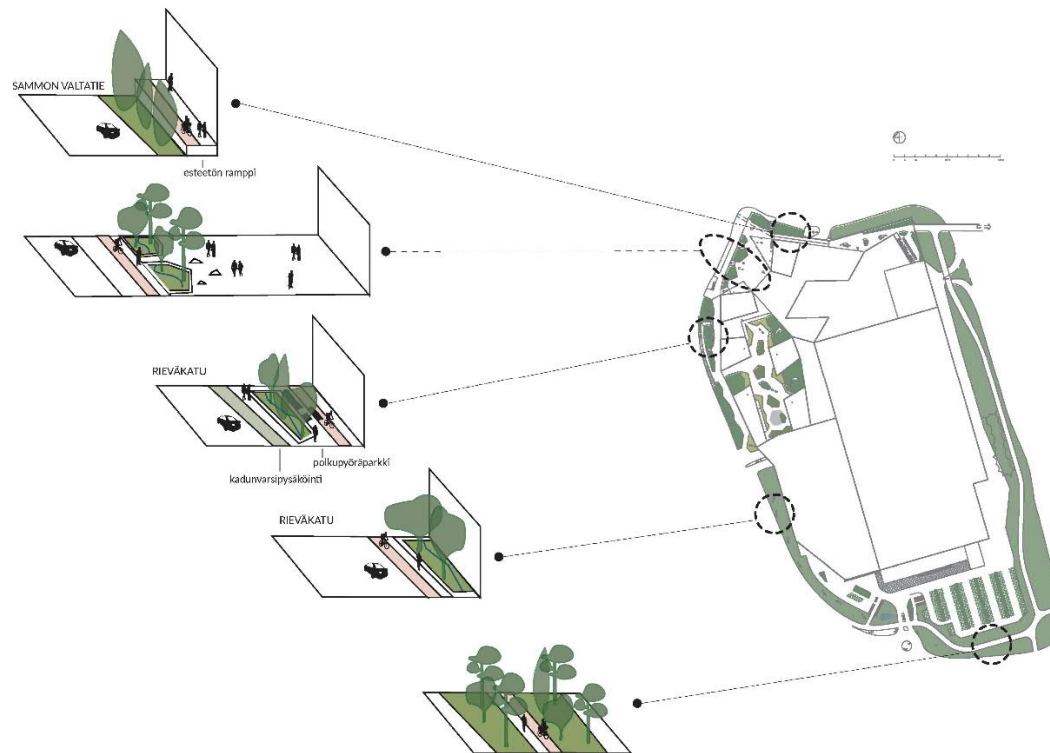
Suurmaisema- ja kaupunkikuvaselvityksessä analysoitiin ja arviottiin asemakaavan 8826 alueelle suunnitteilla olevan rakentamisen vaikutuksia Tampereen suurmaisemaan, Kaleva-Hakametsä paikalliskeskuksen kaupunkikuvaan ja lähiympäristöön. Työssä on tunnistettu maastokäyntien, paikallistuntemuksen ja kaupunkimallin avulla suurmaiseman hahmottamisen ja kaupunkikuvan kannalta tärkeät näkymäpaikat ja –suunnat ja arvioitu paikalliskeskuksen rakentamisen vaikutuksia kaupungin suurmaisemaan erityisesti näiden näkymäsuuntien avulla. Asemakaavan

vaikutuksia suurmaisemaan ja lähiympäristöön on analysoitu käytössä olleen kaupunkimallin ja 3D-suunnittelumallin avulla.

Lisäksi selvityksen viherverkkoselvitysosiossa arvioitiin asemakaavan 8826 vaikutuksia lähiympäristön ja laajempaan viherverkkoon.

5.1.5 Lähimaisemaselvitys sekä viherkerroinlaskelmat; hulevesiselvitys ja hulevesien hallintasuunnitelma

Asemakaavatyön alussa suunnittelualueelle laadittiin lähimaisemaselvitys (VSU maisema-arkkitehdit Oy) jatkotyön ja mm. hulevesisuunnittelun pohjaksi. Lähimaisemaselvityksessä tarkasteltiin suunnittelualueen tilallista ja maisemallista liittymistä ympäristöön mm. Kalevanharjun arvokkaaseen maisema-alueeseen.



Kuva 29: JK/PP-yhteydet, kaupunkitilallinen tutkielma (VSU maisema-arkkitehdit Oy)

Suunnittelualueelle laadittiin hulevesiselvitys sekä hulevesien hallintasuunnitelma maisemalähtöisesti yhteistyössä VSU maisema-arkkitehtien sekä Ramboll Finland Oy:n kesken. Myös korttelialueiden viherkerroinlaskennat (valmisteluvaiheen ja ehdotusvaiheen laskennat) laadittiin konsulttien yhteistyössä.

Hulevesiselvityksessä ja -suunnitelmassa kilpailuvaiheen ideat hulevesien luonnonmukaisesta käsittelystä tarkennettiin kokonaisvaltaiseksi hulevesien hallintasuunnitelmaksi. Työssä esitettiin viitesuunnitelmatasolla hulevesiaiheiden sijoittumista ja liittymistä luontevasti ympäristöön. Suunnittelussa huomioitiin kaupunkikuvallinen ja maisemallinen näkökulma sekä luonnon monimuotoisuuden lisääminen: suunnitelmassa ideoitiin hulevesiaiheiden esteettistä ilmettä ratkaisulla, jotka lisäävät samalla alueen viihtyisyyttä ja toimivat virkistysalueina alueen käyttäjille.

Mahdollisuuksien mukaan ratkaisussa pyrittiin hulevesien luonnonmukaiseen käsittelyyn (KESY-ohjelman mukaan): luontopohjaiset ratkaisut, monimuotoisuuden lisääminen, elinympäristöjen lisääminen, biopuhdistus ja suodatus, hulevesien hyödyntäminen kasvillisuusalueiden kastelussa, hulevesien syntyä vähentävät ratkaisut (mm. viherkatot, läpäisevät päällysteet).

Kokonaisratkaisu tarkentui ehdotusvaiheessa. Hulevesihallinnan tekniset ratkaisut ja laskelmat on liitetty osaksi VSU:n kokonaissuunnitelmaa, alikonsulttina toimi Ramboll Finland Oy. Suunnitelma antaa lähtökohdat hulevesien huomioimiselle asemakaavassa sekä hulevesien hallinnan jatkosuunnittelulle.

Suunnittelualueen eteläosa sisältyy tärkeään, Aakkulanharjun vedenhankinnalta tärkeällä pohjavesialueella, jolle on maakuntakaavassa osoitettu suunnittelumääräys: "Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä. Vesienhoidon riskialueiksi todettujen pohjavesialueiden maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon vesienhoitosuunnitelma sekä pyrkiä pohjaveden laatua ja antoisuutta uhkaavien riskien vähentämiseen".

Aakkulanharjun pohjavesialueelle on kantakaupungin vaiheyleiskaavassa-valtuustokausi 2017-2021, tarkistettu ehdotus (7.4.2021) ja kantakaupungin yleiskaavassa 2040 esitetty seuraava määräys: "Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava ja toteutettava niin, etteivät ne heikennä pohjaveden laatua tai vähennä pohjaveden antoisuutta. Alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, joista voi aiheutua pohjaveden pilaantumisvaaraa. Pohjaveden muodostumisen turvaamiseksi puhtaat hulevedet on imeytettävä maaperään ja suosittava läpäiseviä pintoja. Likaisia hulevesiä ei saa imeyttää pohjavesialueella, vaan ne tulee johtaa alueen ulkopuolelle. Hulevedet on johdettava pois pohjavesialueille sijoituvilta liikennealueilta".

Selvitysalueella esiintyy v. 2021 maaperä- ja pohjavesitutkimusten tutkimusten perusteella paikoitellen kohonneita haitta-ainepitoisuuksia sekä maaperässä että alueen pohjavesissä/orsivesissä. Huleveden laadullinen käsittely maanpäällisissä ratkaisuissa edellyttääkin käsittelyrakenteilta huolellista suunnittelua sekä toteutusta, jotta voidaan varmistaa pohjavesien pilaantumisen ehkäiseminen.

Hulevesien hallinnassa pyritään hajautettuun, hulevesien syntypaikoilla tapahtuvaan hulevesien hallintaan. Kohteessa hulevesivirtaamien hallinta on tärkeää alapuolisen tulva- ja eroosioherkän Vuohenojan vuoksi. Tampereen hulevesiohjelmassa on esitetty myös mm. lidesjärven suojelemiseksi toimenpidesuosituksia sekä hulevesien määrällisen että laadullisen hallinnan osalta. Selvitysalueella sijaitsevan hypermarketin vuoksi selvitysalueella on jatkuvaa erittäin vilkasta ajoneuvoliikennettä. Alueen liikennöitävillä alueilla muodostuvat hulevedet arvioidaan laadullisesti huonoiksi. Tämän vuoksi selvitysalueen laadulliset hallintatoimet on pyritty kohdistamaan nimenomaan liikennöitävillä alueilla muodostuville hulevesille.

Selvityksessä esitettiin tarvittavat tilavaraukset ja suositeltavat/ehdotetut sijainnit sekä esimerkkimäiset hulevesien hallintaratkaisut kiinteistöille. Selvitysalueella hallittuja hulevesiä on tarkoitus purkaa alueen ulkopuolelle useaan eri suuntaan. Selvitysalueen viivytetyt ja käsitellyt hulevedet on esitetty johdettavaksi itäosistaan Hervannan Valtaväylän alla sijaitsevan hulevesiviemäriin kautta Vuohenojaan. Selvitysalueen pohjoisosista viivytettyjä hulevesiä on esitetty johdettavaksi Sammonkadun hulevesiviemäriin. Alueen länsiosista käsitellyjä ja viivytettyjä hulevesiä on tarkoitus johtaa Rieväkadun hulevesiviemäriin. Alueen eteläosista käsitellyjä ja viivytettyjä hulevesiä on tarkoitus johtaa Hervannan Valtaväylän ja Rieväkadun risteysalueelle sijaitseviin hulevesiverkostoihin. Selvityksessä on esitetty myös jatkosuunnittelussa noudatettavat tulvareitit.

Selvitysalue koostuu nykytilanteessa lähes kokonaan vettä läpäisemättömästä pinta-alasta. Alueella on katualueita, kattoja sekä laajoja maanpäällisiä pysäköintialueita. Viheralueita on vähäisesti (10 % pinta-alasta). Alueelle suunniteltujen viherkattojen sekä viheraihioiden vuoksi alueen vettä läpäisemättömän pinnan määrä vähenee nykytilaan nähden. Alueen valumakerroin pienenee nykyisestä korkeasta valumakertoimesta 0,9 noin tasoon 0,8.

Alueesta tehtiin myös asemakaavavaiheen viherkerroinlaskelmat, jotka sisältyvät Lähimaisemaselvitykseen ja viherkerroinlaskentaan (VSU

Maisema-arkkitehdit Oy). Laskelmat on tehty erikseen KL-9,- KM-3- ja LPA-korttelialueita sekä AL -korttelialuetta koskien.

Hulevesien hallinta esitetään toteutettavaksi kohteessa siten, että kiinteistöillä on varattava 1 m³ hulevesialtaiden, -säiliöiden tai painanteiden mitoituslavuutta jokaista 100 vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytystilavuuden olisi tyhjennyttävä 2-12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulisi olla hallittu ylivuoto suunnitelluille tulvareiteille.

Laadullisen hallinnan turvaamiseksi suositellaan esitettäväksi lisäksi yleismääräyksiä ohjamaan liikennöitävien alueiden hulevesien käsittelyä. Rieväkadun varteen on esitetty maanpäällinen ojamainen hallinta-alue, johon esitetään ohjattavaksi uuden pysäköintitalon kattopysäköinnissä muodostuvat hulevedet. Maanpäällisten paikoitusalueiden pysäköintikampoihin esitetään huleveden maanpäällistä hulevedenkäsittelyä kasvipeitteisissä viherpainanteissa. Hypermarketin itäreunan liikennöitäviltä alueilta muodostuvista hulevesistä esitetään nykyvaatimusten mukaisesti erotettavan ainakin hiekka ja öljy. Lisäksi pohjaveden suojelua varten on esitetty yleismääräysehdotukset, joissa pohjavesialueen osalta esitetään liikennöitäviltä alueilta muodostuvia hulevesien imeyttäminen pohjavedeksi. Pilaantuneen maakerrosten läpi ei saa päästää hulevesiä imeytymään.

Suunnittelualueen korttelialueille on osoitettu asemakaavassa hulevesien määrälliseen hallinnan hule-43 (1) –asemakaavamääräys:

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytysrakenteiden mitoituslavuuden tulee olla yksi kuutio jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Täyttyneiden viivytysrakenteiden tyhjentyminen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Purkuvesistön vedenlaadun pitäminen hyvänä on huomioitava myös kohteen rakentamisvaiheessa. Samoin pohjavesien suojeluun on kohteessa kiinnitettävä rakentamisen ja pilaantuneiden maiden puhdistustöiden aikana erityistä huomiota. Tärkeimpänä keinona tässä on työmaan suunnittelu. Rakentamisen aikaista hulevesien kiintoainekuormitusta leikataan myös oikein mitoitetuin huleveden käsittelyrakentein, jotka suositellaan tehtäväksi monivaiheisina. Asemakaavassa on osoitettu yleismääräys:

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesimenetelmistä. Rakentamisen aikaisesta hulevesien

hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Asemakaavassa on annettu lisäksi seuraavia hulevesienhallintaan liittyviä yleismääräyksiä:

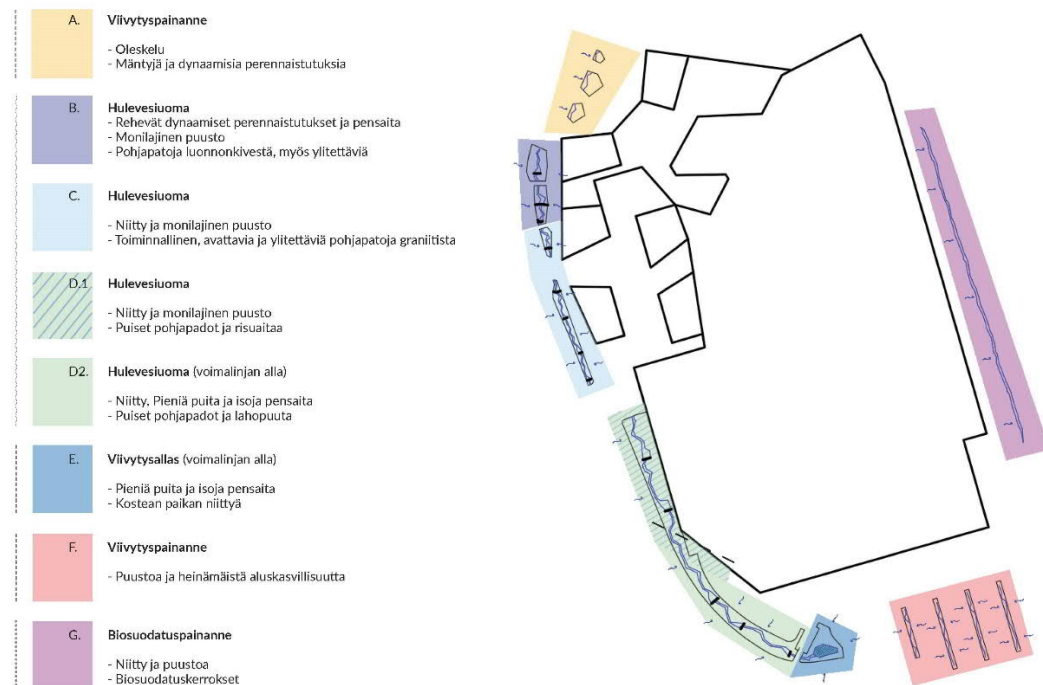
Rieväkadun katualueen itälaitaan toteutetaan monipuolinen alueellinen hulevesipainanne, jonka kautta johdetaan ja jossa viivytetään yleisten alueiden hulevesiä allas- ja ojarakentein. Huleveden kulkua tulee viivyttää pohjapadoilla. Alueella on oltava oleskelupaikkoja.

Pilaantuneen maa-aineksen läpi ei saa imeyttää hulevesiä.

Liikennöidyillä alueilla muodostuvia hulevesiä ei tule imeyttää maaperään pohjavesialueilla.

KM-3-korttelialueen itäsivun liikennöintialueella muodostuvista hulevesistä on erotettava öljy ja hiekka ennen niiden johtamista kaupungin hulevesiviemäriin.

Pysäköintikampojen väliin tulee toteuttaa pysäköintialuetta jäsenöivät viherkaistat, joissa viivytetään alueen hulevesiä.



Kuva 30: Luonnonmukaisen hulevesien käsittelyn viitesuunnitelma (VSU maisema-arkkitehdit Oy)

Kohteeseen on esitetty viitesuunnitelmassa monipuoliset hulevesiaiheet, jotka rikastuttavat kaupunkiluontoa ja -kuvaa.

Rievääukiolla hulevesiä ohjataan kasvillisuussaarekkeisiin, joissa on mm. mäntyjä ja perennoja dynaamisesti istutettuna. Aukion eteläpuolella asuinkorttelin luoteiskulman kohdalla hulevesiuoma on rehevä, monilajinen kokonaisuus, jossa on puita, dynaamisesti istutettuja perennoja sekä pensaita. Alueella on luonnonkivisiä pohjapatoja, joista osa on ylitettäviä. Alueella on myös oleskelun paikkoja.

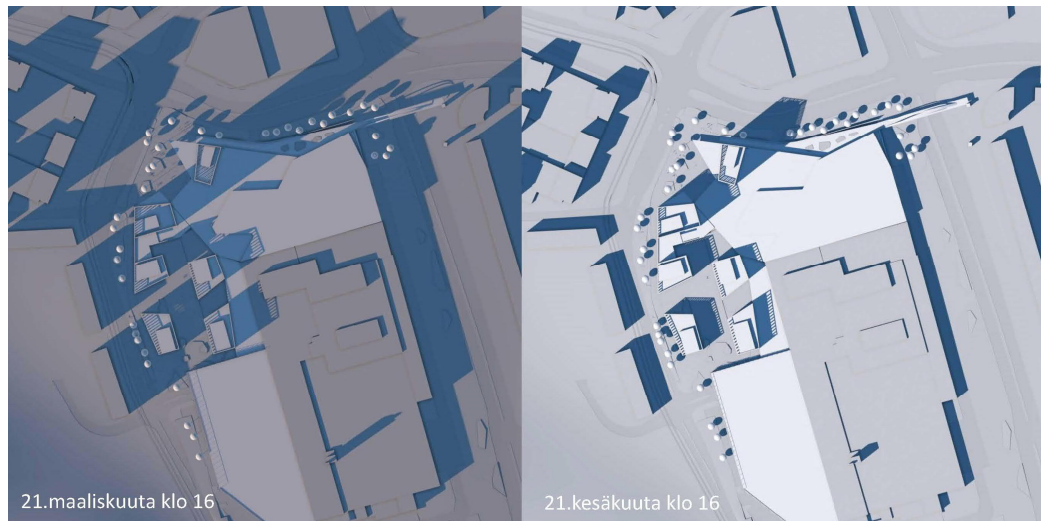
Rieväkadun laidalla kulkeva, alueen länsireunaa kehystävä pitkä hulevesipainanne alkaa luoteiskulman aukiolta ja päättyy pysäköintialueelle viivytysaltaaseen. Hulevesipainanne jakautuu erityyppisiin kokonaisuuksiin, joiden ansiosta Rieväkadun varsi on monimuotoinen liikkumisympäristö.

Hulevesiuoma vaihettuu etelään päin mentäessä niittyrintaiseksi. Korttelin lounaiskulman kohdalla osa pohjapadoista voi olla avattavissa. Puusto on alueella monipuolista. Pysäköintitalon kohdalla uoman pohjapadot muuttuvat puisiksi ja alueella on lahoppuaiheita kuten risuaitoja. Voimalinjan alla puusto on matalaa ja alueella on myös isoja pensaita. Hulevesipainanne päättyy viivytysaltaaseen. Hulevesiuoman varrelle on sijoitettu mäntyjä korkeammalla oleviin kohtiin, toistaen viereisen harjun puuston tunnelmaa. Muuten kasvillisuus on monipuolista ja monilajista.

Etelässä sijaitsevalla maantasopysäköinnin alueella pysäköintikampojen välissä on viherkaistat. Näihin ohjataan hulevesiä reunakivien katkosten avulla. Heinämäiset kasvit ja puut viherryttävät viivytyspainanteita. Vesi johdetaan ylivuotokaivoin pois alueelta.

5.1.6 Varjostustarkastelu

Asemakaavatyön ehdotusvaiheessa laadittiin asuinkorttelialueen viitesuunnitelma-aineistosta varjostustarkastelu. Tarkastelun laati Lahdelma & Mahlamäki arkkitehdit.



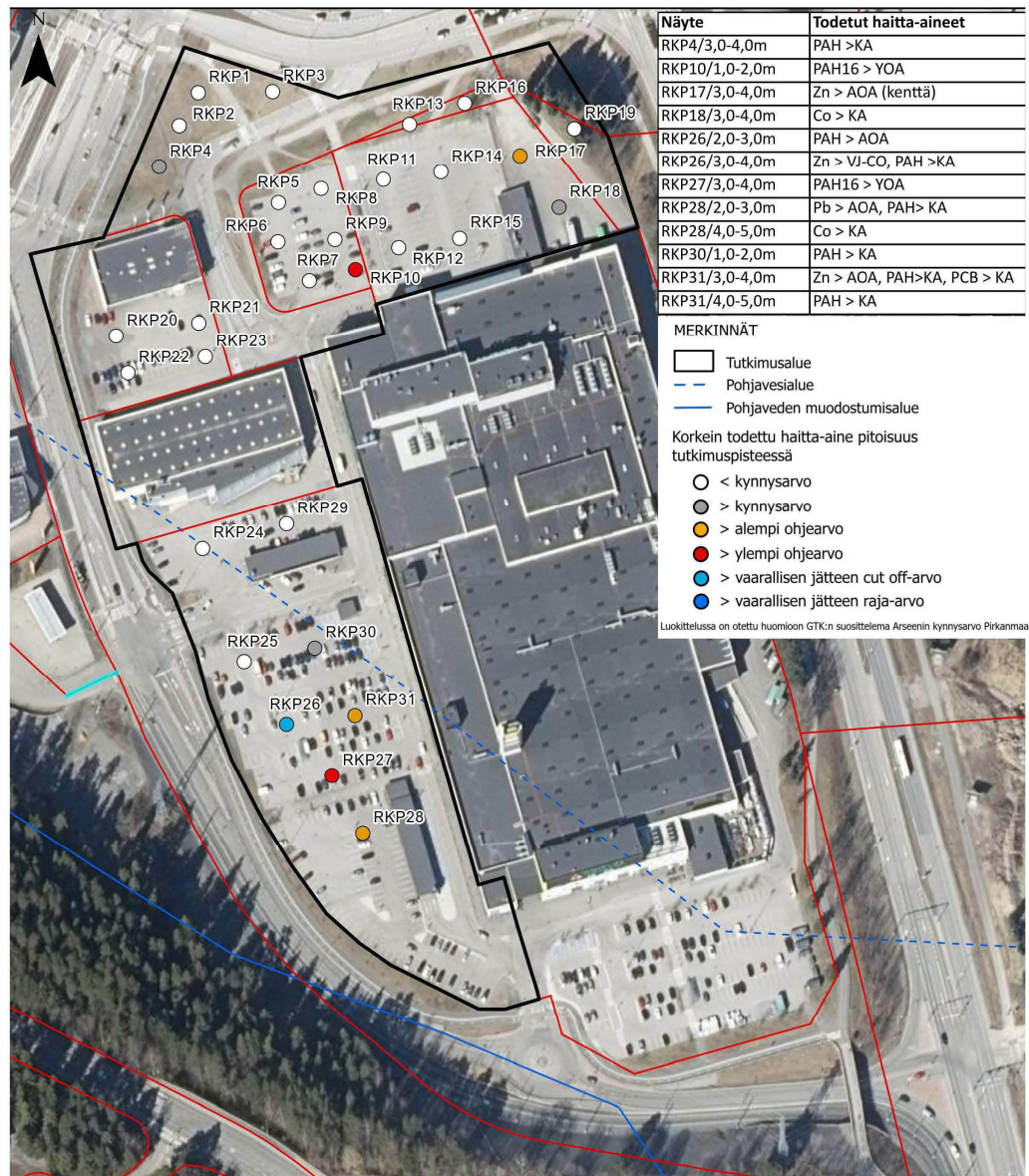
Kuva 31: Asuinkorttelialueen varjostustarkastelu. Esimerkkikuvissa esitetty vasemmalla ulko-oleskelu- ja leikkialueiden valoisuuden tilanne 21.3. klo 16 ja oikealla 21.6. klo 16. (Lahtelma & Mahlamäki arkkitehdit Oy)

5.1.7 Maaperä- ja pohjavesitutkimukset

Ak 8826 suunnittelualueen pohjois- ja länsiosalla tehtiin maaperä- ja pohjavesitutkimuksia alkukesällä 2021. Tutkimustulokset on huomioitu asemakaavatyössä ehdotusvaiheessa asemakaavamerkinnöin ja -määräyksiin.

Suunnittelualueella sijainneen entisen polttonesteen jakeluaseman kohdalla maaperää on puhdistettu osittain kahdessa vaiheessa vuosina 1997-1998. Prismän laajennusosan alueella tehtiin maaperän kunnostusta vuosina 2015-2016. Pilaantuneen maaperän kunnostaminen toteutettiin massanvaihoilla.

Suunnittelualueen pohjoisosassa ei vuoden 2021 tutkimuksissa havaittu merkittäviä haitta-ainehavaintoja. Pohjoisosassa havaittiin kynnysarvojen ylittäviä pitoisuuksia muutamissa tutkimuspisteissä. Lisäksi pohjoisosasta otetussa pohjavesinäytteessä naftaleeni- ja MBTE:n pitoisuudet ylittivät pohjavettä pilaavien aineiden ympäristölaatu- ja ympäristönormit. Alueen länsiosalla, suunnitellun pysäköintilaitoksen kohdalla, havaittiin kynnysarvot ylittäviä PAH-pitoisuuksia. Lisäksi löydettiin kohonneita fluoranteeni- ja sinkkipitoisuuksia. Vuoden 2021 tutkimuksissa ei saatu alueen orsi- / pohjaveden tilasta kokonaisvaltaista käsitystä.



Kuva 32: Vuoden 2021 maaperä- ja pohjatutkimusten tutkimuspisteet ja näytteissä todetut haitta-ainepitoisuudet (Ramboll Finland Oy)

Maaperätutkimuksissa havaittiin merkittävimmin kohonneita haitta-ainepitoisuuksia kolmessa näytepisteessä: RKP10, RKP26, RKP27 ja RKP31. RKP10 sijaitsee Prisma-keskuksen pohjoispuolella. Pisteet RKP26, RKP27 ja RKP31 sijaitsevat Prisma-keskuksen länsipuolella. Merkittävimmät haitta-ainehavainnot olivat pääosin PAH-yhdisteitä, mutta myös metalleista lyijyn ja sinkin pitoisuudet kohosivat yli alemman ohjearvon pisteissä RKP28 ja RKP31. PAH16-summapitoisuudelle asetettu ylempi ohjearvo (YOA) ylittyi näytepisteissä RKP10 ja RKP27. Sinkkipitoisuus ylitti näytteessä RKP26/3,0-4,0 m ylempään ohjearvon. Tutkimusalueen etelä-/lounaisosa sijaitsee 1. luokan pohjavesialueella, joten kyseisellä alueella havaittujen maaperän haitta-aineiden kulkeutuminen pohjaveteen on riski.

Arseenin kynnysarvopitoisuus (5,0 mg/kg) ylittyi analyyseissä yleisesti. Kaikki todetut arseenipitoisuudet olivat kuitenkin alle Pirkanmaan pohjamaakerroksen tyypillisen taustapitoisuuden (26 mg/kg). Muilta osin metallipitoisuudet olivat pääosin luontaisten pitoisuuksien tasolla.

Täyttömaakerroksissa havaittiin myös öljyhiilivetyjä, mutta niiden pitoisuudet ovat matalia ja alittivat kynnysarvot. Öljyhiilivetyjen osalta korkein pitoisuus havaittiin pisteessä RKP31 syvyydellä 3,0–4,0 m (C10–C40: 171 mg/kg). PCB-yhdisteitä havaittiin matalia pitoisuuksia Prisma-keskuksen länsipuolella sekalaisissa täyttömassoissa, joista otetuissa oli monin paikoin tiilenkappaleita. PCB-yhdisteiden summapitoisuudelle asetettu kynnysarvo ylittyi näytepisteessä RKP31.

Pisteeseen RKP10 asennetusta pohjavesiputkesta PVP1 otettiin naftaleenia ja MTBE:tä sisältänyt orsivesinäyte. Pisteeseen syvyydeltä 1,0–2,0 m otetussa maaperänäytteessä havaittiin mustia, kovia kappaleita, joilla saattaa olla yhteys vesinäytteen kohonneeseen naftaleenipitoisuuteen. Putken pohjoispuolella sijainneen Nesteen kylmäaseman 1990-luvun lopussa tehdyn kunnostuksen päätteeksi säiliökaivannon eteläseinämään jäi kunnostuksen loppuraportin perusteella kohonneita MTBE-pitoisuuksia. On myös todennäköistä, että hyvin vesiliukoisena yhdisteenä sitä on kulkeutunut maaperän syvempiin kerroksiin ja orsiveteen ainakin paikallisesti jo kylmäaseman toiminnan aikana.

5.1.8 Meluselvitys

WSP Finland Oy on laatinut ympäristömeluselvityksen Kaleva-Hakametsä paikalliskeskuksen ydinalueen asemakaavasta. Selvityksessä on tarkasteltu tie-, juna- ja raitioliikenteen aiheuttamia päivä- ja yöaikaisia keskiäänitasoja (LAeq 7-22 ja LAeq 22-7) suunniteltujen rakennusten piha- ja kattoalueilla sekä julkisivuilla.

Ennustetilanteen melulaskenta on tehty ennusteliikennemäärillä vuodelle 2040. Suunnittelualan laskennallinen meluarviointi perustuu Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskuksen ydinalueen yleissuunnitelmavaiheen aineistoihin. Raitioliikenteen tietoina käytettiin Tampereen kaupungin ”Liikenne-, melu- ja ilmalaatuselvityksissä käytettävät liikennetiedot ohje selvitysten tekijöille” dokumentissa olevia raitioliikenteen määriä, jotka on esitetty taulukossa 5. Lisäksi selvityksessä on huomioitu kaarrekiirskunnan vaikutus melutasoihin em. ohjeen mukaisesti.

Piha-alueiden osalta käytettiin päiväajan ohjearvotasoa ja yöajan ohjearvotasona uuden alueen yöohjearvotasoa 45 dB.

Suunnittelualueen kattopihoilla (oleskelualueet) ylitetään päivä- sekä yöaikana ohjearvotasot ennustetilanteessa ilman meluntorjuntaa. Tilanteessa, jossa kattopihojen reunoilla on vähintään 1,2 m korkeiset kaiderakenteet, päivä- sekä yöohjearvot alitetaan. Kaiderakenteista on osoitettu asemakaavamerkintä ja -määräys. Kattokerroksessa sijaitsevan päiväkodin piha-alueilla melutasot alittavat ohjearvotasot ennustetilanteen tarkasteluissa. Asuinkorttelin maantasossa olevalla piha-alueella alitetaan ohjearvotasot päivä- sekä yöaikana. Päiväkodin julkisivuille ei tarvita asemakaavamääräyksiä äänitasoerovaatimuksesta.

Suunniteltujen asuinrakennuksien julkisivulle Rieväkadun varrella kohdistuu enimmillään 64 dB päiväaikaista ja 55 dB yöaikaista keskiäänitasoja. Siten julkisivun äänitasoerovaatimukseksi tulee antaa Ympäristöministeriön asetuksen (YMA 796/2017) mukainen vähimmäisäänitasoero 30 dB. Suunniteltujen asuinrakennusten julkisivuihin ei kohdistu 65 – 70 dB melutasoja, joten kohteisiin ei ole tarvetta antaa melulinjausten mukaisia vaatimuksia huoneistojen avautumisesta hiljaiselle puolelle.

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi Tampereen kaupungin melulinjaukset 27.8.2019. Melulinjauksissa ohjeistetaan mm. rakennuspaikan, asuntojen avautumisen, parvekkeiden ja pihojen suunnittelua sekä melusuojauksen toteuttamista. Koska Rieväkadun varrella sijaitsevien rakennusten ulkoseinään kohdistuva melutaso on alle 65 dB, uusien melulinjausten perusteella asemakaavassa ei osoiteta vaatimusta asuntojen avautumisesta hiljaiseen suuntaan.

Ehdotusvaiheen jatkosuunnittelussa eniten liikennemelulle altistuva maamerkkirakennus Sammonkadun ja Rieväkadun kulmassa on muuttunut käyttötarkoitukseltaan asuinrakennuksesta hotelliksi (majoitustilaksi). Raitioliikenteen kaarrekirskunta aiheuttaa hotellirakennuksen julkisivulle enimmillään 69 dB enimmäisäänitasoja (L_{Amax}). Enimmäisäänitasot eivät aseta vaatimuksia julkisivujen äänitasoerolle, sillä enimmäisäänitasosta muodostettu äänitasoero on 24 dB (69 – 45 dB), alittaen ympäristöministeriön vähimmäisvaatimuksen 30 dB.

Asemakaavaehdotuksen on nähtävillä olon jälkeen lisätty AL-korttelialueen parvekelasitusta edellyttävä yleismääräys.

Rieväkadun ja Sarvijaakonkadun liittymään on asennettu liikennevalot talvella 2022, mikä alentaa ajoneuvonopeuksia Rieväkadulla ja parantaa ääniympäristöä.

Kaupungilla on käynnissä autoliikenteen viitoitussuunnitelman laatiminen (WSP Finland Oy ja Tampereen kaupunki), joka on yleissuunnitelmavaiheessa. Suunnitelman pohjalta on tarkoitus ohjata ja opastaa kauppakeskukseen idästä ja pohjoisesta suuntautuva asiakasautoliikenne Hervannan valtavyölyän ja Rieväkadun eteläisen liittymän kautta. Esitetyllä järjestelyllä parannetaan Sammonkadun ja Rieväkadun risteuksen toimivuutta ja vähennetään autoliikennettä Sarvijaakonaukion vaihtopysäkin kohdalla, mikä parantaa viihtyisyyttä, turvallisuutta ja ääniympäristöä.

5.1.9 Tärinä-, runkomelu- ja liikennemelumittaukset sekä kaarrekirskunta

Touko-kesäkuussa 2021 suoritettiin raitiotieliikenteen koeajoliikenteeseen liittyen tärinä-, runkomelu- ja liikennemelumittauksia (AFRY Finland Oy) mm. Rieväkadun katuosuudella. Selvitysten raportit valmistuivat elokuussa 2021 ja niiden tuloksia on huomioitu asemakaavan 8826 ehdotusvaiheessa. Asemakaavakartalle on lisätty raitiotien mahdollisia tärinävaikutuksia Rieväkadun varrella koskeva yleismääräys.

Tampereen raitiotie Oy on asentamassa raitiovaunuihin sekä kiskorakenteisiin automaattista voitelujärjestelmää, jonka tavoitteena on helpottaa kaarrekirskuntaa kriittisissä paikoissa. Kaarrekirskunta kuuluu raitiotiejärjestelmään, eikä sitä pystytä todennäköisesti voitelullakaan kokonaan poistamaan. Ilmiö on vaikeasti ennustettavissa, mikä tarkoittaa, että se on myös vaikeasti mitattavissa. Em. tiedon pohjalta on kaupungilla linjattu, että kaarrekirskuntamittauksia ei ole järkevää toistaiseksi suorittaa, koska tilannetta parantavia toimia on tekeillä.

5.1.10 Ilmanlaatuselvitys

Ilmatieteen laitos on laatinut ilmanlaatuselvityksen Kaleva-Hakametsä paikalliskeskuksen ydinalueen asemakaavasta. Selvityksessä on tarkasteltu typpioksidin NO₂, PM_{2,5} -pienhiukkaspäästöjä sekä hengitettävien hiukkasten PM₁₀ -päästöjä nykytilanteessa (2018) sekä mallilaskelmissa (ennustevuosi 2040).

Mallilaskelmat ennustetilanteelle on tehty vuoden 2040 (WSP Finland Oy) ennusteliikennemäärillä. Suunnittelualueen mallilaskelmat perustuvat Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskuksen ydinalueen yleissuunnitelmavaiheen aineistoihin.

Mallilaskelmien mukaan typpidioksidille (NO₂) ja pienhiukkasille (PM_{2,5}) asetetut raja- ja ohjearvot alittuvat koko suunnittelualueella. Myös herkille kohteille suositellut pitoisuudet alittuvat.

Hengitettäville hiukkasille (PM₁₀) annettu ohjearvo ylittyy Hervannan valtatie ja risteysalueen vaikutuksesta:

- Ilman epäpuhtauspitoisuudet laskevat, kun etäisyys liikenneväylästä kasvaa (myös korkeussuunnassa)
- PM₁₀ pitoisuuksiin voidaan vaikuttaa liikennemäärien ja käytettyjen rengastyypin (nastat/kitkat) lisäksi katujen oikea-aikaisella kunnossapidolla (suolaus, hiekoitus, puhdistus ja pölyn sidonta)
- PM₁₀ pitoisuudet kohoavat Suomen kaupungeissa tyypillisesti keväisin katupölyaikaan, jolloin olosuhteet (sää, tienpinta, talvirenkaat, hiekoitus) teiden pölyämiseksi ovat otollisia.
- parkkihallilla vähäinen vaikutus mallinnettuihin pitoisuuksiin.

6 ASEMAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 sekä voimassa olevan Kantakaupungin yleiskaavan 2040 mukainen.

6.1 Pirkanmaan maakuntakaava

Suunnittelualue on Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 osa tiivistä joukkoliikennevyöhykettä ja alueelle on osoitettu kohdemerkintä sekä suunnittelumääräys liityntäpysäköinnistä

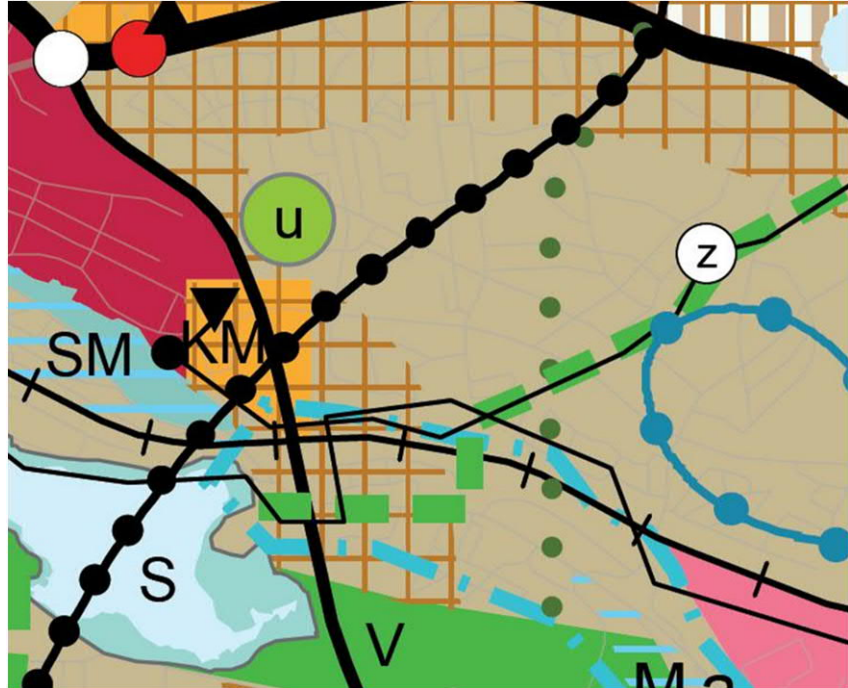
Alue sijoittuu osittain kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen, jota koskee suunnittelumääräys.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu Kaupallisten palvelujen alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Vähittäiskaupan enimmäismitoitus Kalevassa on 70 000 kerrosneliometriä. Alueelle saa sijoittaa keskustahakuista kauppaa enintään 40.000 k-m² ja päivittäistavarakauppaa 7000 k-m². Maakuntakaavan vähittäiskaupan enimmäismitoitus voidaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa toteuttaa kokonaisuudessaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan kerrosalana ja keskustahakuksen kaupan mitoitus muun erikoiskaupan kerrosalana.

Suunnittelualueen eteläosa sisältyy tärkeään, vedenhankintaan soveltuvaan pohjavesialueeseen, jolle on maakuntakaavassa osoitettu suunnittelumääräys: "Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä. Vesienhoidon riskialueiksi todettujen pohjavesialueiden maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon

vesienhoitosuunnitelma sekä pyrkiä pohjaveden laatua ja antoisuutta uhkaavien riskien vähentämiseen”.

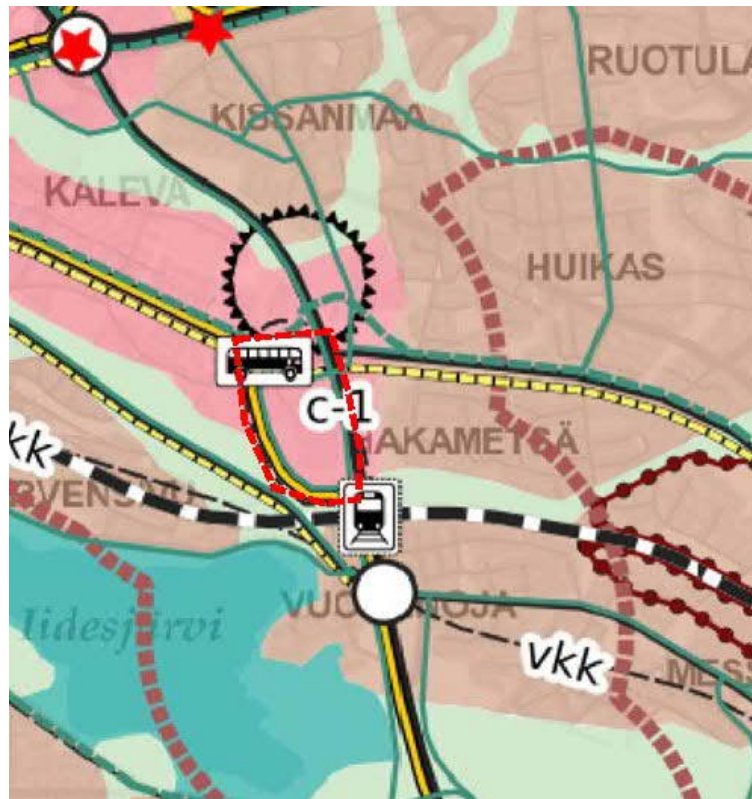
Eteläosalla kulkee 110 kilovoltin voimalinja.



Kuva 33: Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040

6.2 Kantakaupungin yleiskaava 2040 sekä Vaiheyleiskaava vk 2017-2021 (tarkistettu ehdotus)

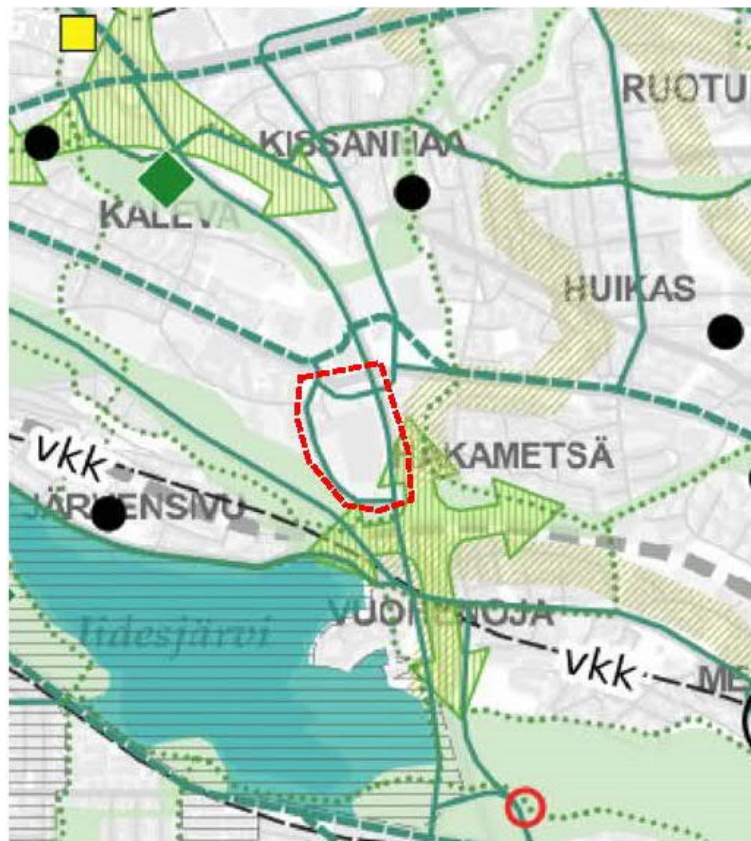
Kantakaupungin yleiskaavassa 2040 sekä Vaiheyleiskaavassa vk 2017-2021 tarkistettu ehdotus 7.4.2021 asemakaava-alue on osoitettu kartalla 1 (Yhdyskuntarakenne) Keskustatoimintojen alueena, Täydentyvästä keskustana (C-1) ja paikalliskeskuksena. Täydentyvästä keskustasta -aluetta koskee määräys: Vähittäiskaupan kerrosalan enimmäismitoitus Kalevassa on 70 000 k-m²:ä. Lisäksi alue sisältyy Kasvun sekä Elinvoiman vyöhykkeisiin.



Kuva 34: Ote Yhdistelmäkartasta Kantakaupungin yleiskaava 2040 ja Vaiheyleiskaava vk 2017-2021 (Kartta 1 Yhdyskuntarakenne)

Suunnittelualueelle on osoitettu lisäksi Raitiotie, Pyöräilyn pääreitistön tavoiteverkkoja sekä Joukkoliikenteen vaihtopysäkki.

Kartalla 2 (Viherympäristö ja vapaa-ajanpalvelut), suunnittelualueen eteläosa sivuaa Ohjeellisesti viherverkoston yhteystarpeeksi osoitettua aluetta sekä itäosa sivuaa Hervannan valtavyöhykkeen itäpuolella Ohjeellisesti osoitettua ekologista yhteyttä. Lounaiskulmassa suunnittelualue sivuaa Keskuspuistoverkosta (Kalevanharju).

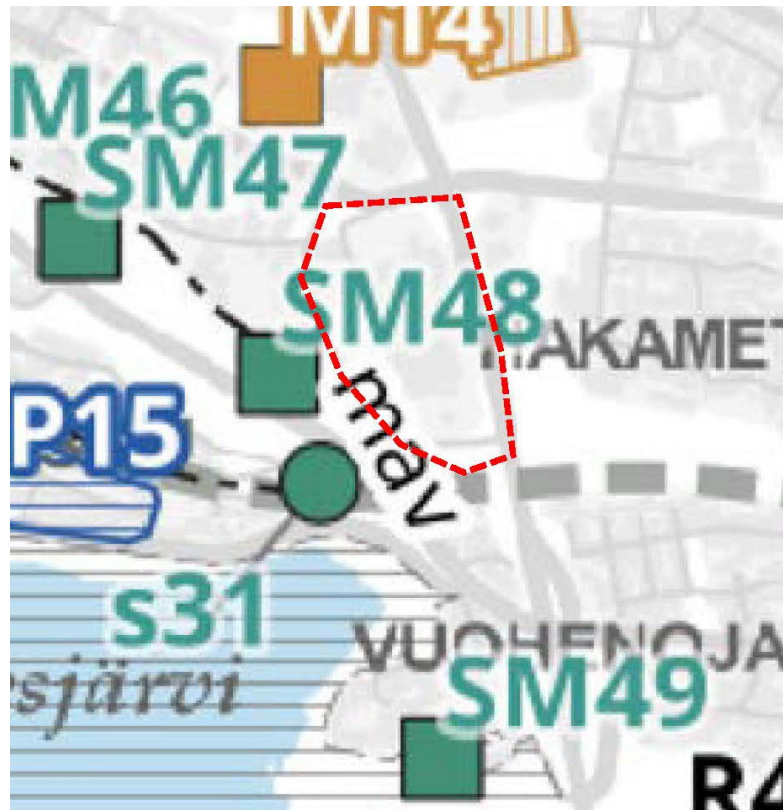


Kuva 35: Ote Yhdistelmäkartasta Kantakaupungin yleiskaava 2040 ja Vaiheyleiskaava vk 2017-2021 (Kartta 2 Viherympäristö ja vapaa-ajanpalvelut)

Suunnittelualueetta ympäröi Pyöräliikenteen alueellinen pääreitistö:

Pyöräliikenteen alueellista pääreitistöä kehitetään korkeatasoisena seudullisen pääreitistön ja keskeiset asutus-, työpaikka- ja palvelukeskittymät yhdistävänä verkkona. Alueellista pääreitistöä kehitetään nykyisten ja puuttuvien osuuksien osalta laadukkaina, sujuvina, nopeina, viihtyisinä ja turvallisina reitteinä, joilla jalankulku ja pyöräliikenne pääsääntöisesti erotellaan omille väylilleen. Pääreitistön kehittämismahdollisuudet, laatukriteerit, tarkempi sijainti ja yhteensovittaminen muun virkistyskäytön kanssa ratkaistaan jatkosuunnittelussa alueen ympäristöarvot huomioiden.

Kartalla 3 (Kulttuuriperintö) suunnittelualueen lounaissivu sivuaa Valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueita (mav Kalevanharju). Lisäksi suunnittelualueen läheisyydessä, sen lounaispuolella sijaitsee Kalevankankaan kiinteä muinaisjäännösalue (kohdemerkintä sm48).



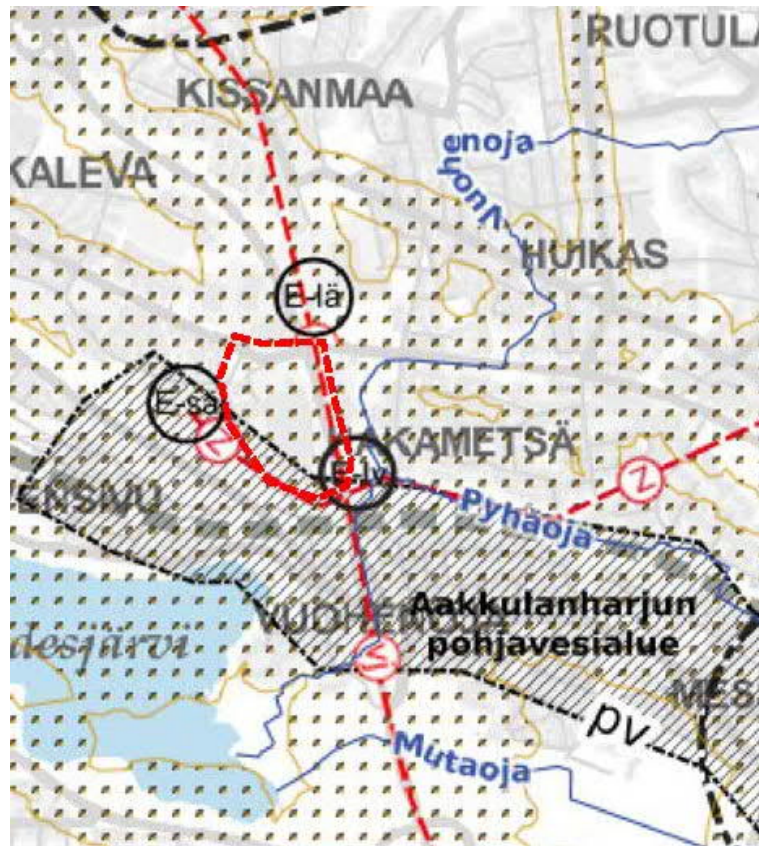
Kuva 36: Ote Yhdistelmäkartasta Kantakaupungin yleiskaava 2040 ja Vaiheyleiskaava vk 2017-2021 (Kartta 3 Kulttuuriperintö).

Kartalla 4 (Kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto), asemakaava-alue sisältyy Aakkulanharjun pohjavesialueeseen (pv):

Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava ja toteutettava niin, etteivät ne heikennä pohjaveden laatua tai vähennä pohjaveden antoisuutta. Alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, joista voi aiheutua pohjaveden pilaantumisvaaraa. Pohjaveden muodostumisen turvaamiseksi puhtaat hulevedet on imeytettävä maaperään ja suosittava läpäiseviä pintoja. Likaisia hulevesiä ei saa imeyttää pohjavesialueella vaan ne tulee johtaa alueen ulkopuolelle. Hulevedet on johdettava pois pohjavesialueille sijoituvilta liikennealueilta.

Suunnittelualue sisältyy myös Melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueeseen. Lisäksi suunnittelualueen eteläosan poikki kulkee 110 kilovoltin Kehitettävä sähkölinja -merkintä:

Sähkölinjan saneerauksen yhteydessä tai viereisen maankäytön muuttuessa tutkittava mahdollisuutta linjan maakaapelointiin.



Kuva 37: Ote Yhdistelmäkartasta Kantakaupungin yleiskaava 2040 ja Vaiheyleiskaava vk 2017-2021 (Kartta 4 Kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto)

6.3 Asemakaava

Suunnittelualueella ovat voimassa asemakaavat 5511, 7101 ja 8500. Tonteilla 5 ja 8 on voimassa asemakaava 5511. Tontti 5 on osoitettu Moottorijoneuvojen huoltoasemien korttelialueeksi ja tontti 8 Pienteollisuusrakennusten korttelialueeksi (TP). Tonteilla 21 ja 23 on voimassa asemakaava 7101 ja tontit on osoitettu Liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-11). Tonteilla 25 ja 26 on voimassa asemakaava 8500. Tontti 25 (Prisma) on osoitettu kaksikerroksisten Liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä (KM-3). Korttelialueen varsinainen rakennusoikeus on 40 900 k-m²:iä, josta vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlaskettu pinta-ala saa olla enintään 33 800 k-m²:iä. Tontti 26 on osoitettu Autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), jolle on osoitettu pysäköintilaitoksen rakennusoikeutta 43 000 k-m²:iä sekä liike- ja toimistorakennusten rakennusoikeutta 700 k-m²:iä.

6.4 Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskuksen ydinalue yleissuunnitelma (8796)

Asemakaavasuunnittelun pohjaksi on laadittu syksyllä 2020 Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskuksen yleissuunnitelma Kalevan Prisman korttelin alueelle. Asemakaavatyön aikana laaditut viitesuunnitelmat pohjautuvat yleissuunnitelmaan.

6.5 Kaupunkistrategia

Kaupunkistrategia pitää sisällään tärkeimmät tavoitteet ja ne suuret linjat, joiden mukaan kaupunkia kehitetään tulevina vuosina. Strategia tähtää vuoteen 2030. Valtuusto on hyväksynyt uuden kaupunkistrategian "Tekemisen kaupunki" marraskuussa 2021.

Asemakaava 8826 on asemakaavoitusohjelman kohde vuodelle 2021. Asemakaava edistää Tampereen strategiaa 2030 - Tekemisen kaupunkia mahdollistamalla uuden asuinkorttelialueen, uusia palveluita ja uusia työpaikkoja joukkoliikennevyöhykkeelle paikalliskeskuksen yhteyteen. Asemakaavassa osoitetuilla maankäytöllä edistetään kestävien liikkumismuotojen kulkutapaosuuden kasvua sekä vahvistetaan arjen sujuvuutta tarjoamalla laadukkaita ja sujuvia palveluita.

6.6 Tonttijako

Alueella on voimassa tonttijako.

6.7 Pohjakartta

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

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan liittyy toteuttamista ohjaavia ja havainnollistavia havainnekuvia.

Muita ohjaavia ja havainnollistavia asiakirjoja ovat rakentamistapaohje ja lähiympäristösuunnitelma, viitesuunnitelmat, maisemasuunnitelma ja hulevesien hallintasuunnitelmat, liikennesuunnitelmat sekä Kaleva-Hakametsä -alueen pääkatuverkon ja jalankulun ja pyöräliikenteen väylien tarkentava suunnittelu sekä Hervannan valtavyöhykän katu ympäristösuunnittelu. Nämä ovat asemakaavan liiteaineistona.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavasta laaditaan toteutussopimus Tampereen kaupungin ja Pirkanmaan osuuskaupan välillä sekä mahdolliset MRL 91 b §:n mukaiset maankäyttösopimukset.

Asemakaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

Paikalliskeskuksen ydinalueen korttelin toteuttaminen tulee tapahtumaan useammassa vaiheessa.

7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 24.9.2020, tark7.6.2021, tark9.5.2022
- Asemakaavakartta 7.6.2021, tark15.11.2021, tark9.5.2022
- Asemakaavan seurantalomake
- Palaute- ja vastineraportti 7.6.2021, tark15.11.2021, tark9.5.2022
- Yritysvaikutusten arviointilomake 7.6.2021, tark15.11.2021

8.1 Luettelo muista asemakaavaa koskevista asiakirjoista

- Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskuksen ydinalueen viitesuunnitelma (Lahdelma & Mahlamäki arkkitehdit), tark9.5.2022
- Maisemaviitesuunnitelma (VSU maisema-arkkitehdit Oy)
- Liikenneverkkoselvitys ja liittymien toiminnallinen tarkastelu (WSP Finland OY, 2021)
- Kaleva-Hakametsä -alueen liikenneverkko (WSP Finland Oy), tark9.5.2022
- Hervannan valtaväylän katu ympäristösuunnittelu (Tampereen kaupunki, WSP Finland, luonnosaineisto 20.5.2022)
- Jalankulun ja pyöräliikenteen tavoiteverkon ratkaisut Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskuksen ympäristössä (WSP Finland OY, 2021), tark9.5.2022
- Rakentamistapaohje ja lähiympäristösuunnitelma (Lahdelma & Mahlamäki arkkitehdit, VSU Maisema-arkkitehdit), tark9.5.2022

- Varjostustarkastelu (Lahdelma & Mahlamäki arkkitehdit, 2021)
- 3D-havainnekuvat (LMA, VSU, WSP ja Tampereen kaupunki 2021), tark9.5.2022
- Kaupallinen selvitys (WSP Finland OY, 2021)
- Suurmaisema-, kaupunkikuva- ja viherverkkoselvitys (Ramboll Finland Oy 2021)
- Hulevesiselvitys ja –hallintasuunnitelma (Ramboll Finland Oy 2021)
- Lähimaisemaselvitys ja viherkerroinlaskelmat (VSU maisema-arkitehdit Oy 2021)
- Maaperä- ja pohjavesitutkimukset (Ramboll Finland Oy 2021)
- Meluselvitys (WSP Finland Oy 2021)
- Ilmanlaatuselvitys (WSP Finland Oy / Ilmatieteen laitos 2021)



YRITYSVAIKUTUSTEN ARVIOINTI AK 8826

ASEMAKAAVAN LIITE

1. Perustiedot
Toimielin: Yhdyskuntalautakunta, kaupunginhallitus ja valtuusto
Esityslistan asia: Ak 8826 Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskuksen ydinalue, valmisteluvaihe
Arvioinnin suorittaja: Projektiarkkitehti Markku Kaila 8.6.2021
2. Yritysvaikutusten arviointi
Lyhyt kuvaus päätöksen positiivisista vaikutuksista alueen yritystoimintaan: Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskuksen ydinkortteli tulee toiminaan paikalliskeskuksen veturitoimintana ja tukee alueen vetovoimaa. Asemakaavan muutoksella mahdollistuu noin 22 000 liike- sekä noin 26 000 kem ² asuinkerrosalaneliömetrin rakentaminen. Ydinkorttelin alueelle syntyy runsaasti kaupan ja palvelusektorin työpaikkoja. Paikalliskeskuksen ydinkortteli toteutetaan vaiheittain ja mittava rakennustyö työllistää rakennusalaan useiksi vuosiksi.
Lyhyt kuvaus päätöksen negatiivisista vaikutuksista alueen yritystoimintaan: Ydinkorttelin alta purettavien kahden liikerakennuksen myötä alueelta poistuu arviolta 20 työp.
Miten päätöksen positiivisia yritysvaikutuksia voidaan vahvistaa tai negatiivisia lieventää? Korvautuvia tiloja / työpaikkoja löytyy pääosin uuden ydinkorttelin uusista tiloista.
Kuinka vaikutusten alaisten yritysten kanssa on keskusteltu / osallistettu Suunnittelualueen kiinteistöjen omistajat ovat olleet mukana asemakaavamuutosprosessissa.
3. Vaikutusten laajuus ja merkittävyys
Kuinka merkittävään joukkoon alueen yrityksiä päätös vaikuttaa? Jo lähivaikutusalueella (r=500m) vaikuttaa vähintään 50 yritykseen. Vaikutus on merkittävä.
Kuinka merkittävä positiivinen tai negatiivinen vaikutus päätöksellä on alueen yritysten toimintaan? Positiiviset vaikutukset rakennusalueelle ja pääosalle paikalliskeskuksen vaikutuspiiriin yrityksille. Iso veturiyrittäjä tuo alueelle monipuolisesti asiakaskuntaa. Iso kauppakeskus voi toisaalta vaikuttaa negatiivisesti osaan alueen pienistä yrityksistä.
4. Kaupungin elinvoima ja kilpailukyky
Miten päätös vaikuttaa kaupungin elinvoimaan ja kilpailukykyyn? Asemakaavapäätös ja toteutussopimus vaikuttavat merkittävästi elinvoimaan ja kilpailukykyyn. Kaleva-Hakametsä-paikalliskeskus tulee toimimaan laajentuvan keskusta-alueen itäreunalla monipuolisena liike-, palvelu- ja liikuntatilojen sekä monimuotoisen kaupunkiasumisen keskittymänä. Alue on hyvin saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla.
5. Mahdollisesti lisätiedot ja tarkennukset
Asemakaavamuutos on tärkeä koko syntymässä olevan paikalliskeskuksen identiteetille, vetovoimalle, työpaikoille ja alueen palvelurakenteelle.
6. Yritysvaikutusten kokonaisarviointi: Erittäin myönteinen.