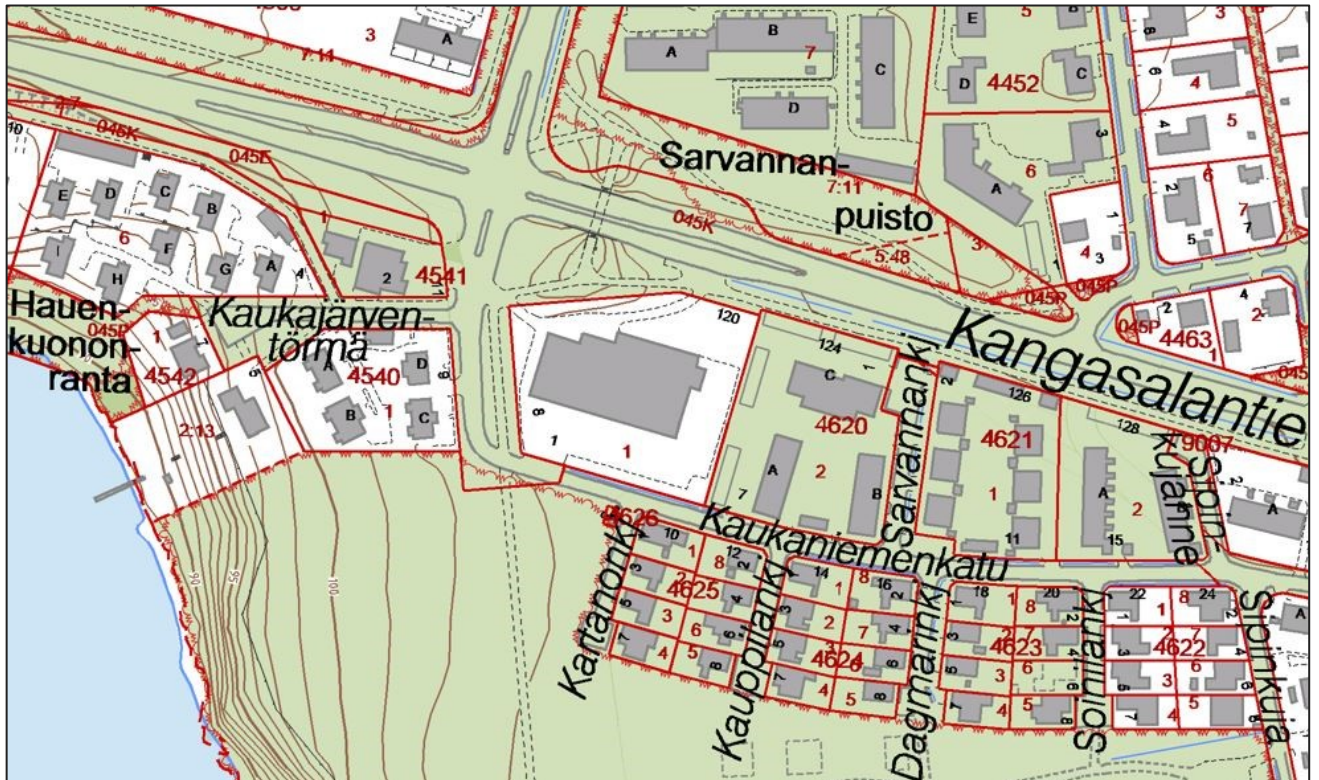


Kangasalantie 120, käyttötarkoituksen muutos ja rakennusoikeuden lisääminen

Asemakaavan selostus

25.5.2020, tarkistettu 31.5.2020



Asemakaava nro **8724**

TRE: 1450/10.02.01/2018

Kaavan nimi ASEMAKAAVA**ASEMAKAAVA NRO 8724**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 25.5.2020 päivättyä ja 31.5.2021 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8724. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Vehmaisen kaupunginosan korttelin 4620 tonttia nro 1.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Vehmaisen kaupunginosan korttelin 4620 tontti nro 3 ja 4 sekä katualuetta.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, kaavoitusarkkitehti Jari Vaarma ja kaavoitusarkkitehti Milla Hilli-Lukkarinen.

Diaarinumero:

TRE:1450/10.02.01/2018, pvm 15.02.2018

Vireille tulo:

11.5.2018

Kaavan nimi ja tarkoitus

Vehmainen, Kangasalantie 120, käyttötarkoituksen muutos ja rakennusoikeuden lisääminen, asemakaavamuutos. Asemakaava numero 8724.

TIIVISTELMÄ

Asemakaava mahdollistaa kerrostaloasumista ja liiketilaa.

Suunnittelualue käsittää Vehmaisten kaupunginosan korttelin 4620 tontin nro 1. Alue sijaitsee n. 9 km itään kaupungin keskustasta osoitteessa Kangasalantie 120. Tontilla sijaitsee vuonna 1981 valmistunut liikerakennus ja pysäköintialue.

Asemakaavalla mahdollistetaan uuden kerrostalon rakentaminen Vehmaisten kaupunginosaan, Kangasalantien viereen. Kerrostalon alakertaan on sijoitettu tilaa päivittäistavara- ja pienemmille liikkeille yhteensä vähintään 800 neliometriä (jatkossa m²). Koko tontin rakennusoikeus on 7500 kerrosalaneliometriä (jatkossa k-m²) ja se mahdollistaa liiketilojen lisäksi noin 130 uutta asuntoa. Kaukaniemenkadun reunaan on suunniteltu uusi jalkakäytävä. Asumiseen liittyvä pysäköinti sijoitetaan LPA-tontille maanalaiseen laitokseen ja sen päälle. Liiketilojen pysäköinti sijoittuu Kaukajärventien puoleiselle pihalle. Liiketiloihin liittyvä ajoneuvoliikenne toteutetaan yksisuuntaisena.

Asemakaavatyön aikana on laadittu kaavaratkaisun mukainen viitteesuunnitelma, hulevesi- ja meluselvitys, sekä kaava-alueen ja sen viereisen katualueen liikennejärjestelyjä kuvaava katutarkastelu.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 11.5.–1.6.2018. Asemakaavamuutosta esiteltiin yleisötilaisuudessa 23.5.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 5 viranomaiskommenttia sekä 16 mielipidettä. Palaute koski mm. melua, selvityksiä, kävelyreittejä, liikennettä, huolta palveluiden jatkumisesta ja liiketilojen määrän pienemisestä, hulevesiä, rakennusoikeuden määrää pidettiin liian suurena, aluetta pidettiin kerrostalorakentamiselle täysin sopimattomana, pysäköintihallia pidettiin sopimattomana. Palautteessa esitettiin myös kritiikkiä mm. kaupunkikuvallisesta haitasta, rakennusmassojen varjostusvaikutuksesta, sekä rakennusoikeuden kautta uusien asukkaiden alueelle tuomasta liikenne- ja pysäköintikuormituksesta. Palaute ja vastineet on kirjattu erilliseen raporttiin.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 4. – 25.6.2020, ja sitä esiteltiin yleisölle videosittelyllä. Valmisteluaineistosta saatiin 6 viranomaiskommenttia ja 33 mielipidettä. Palautteessa nousivat esiin mm.

liiketilän määrän pieneneminen, rakennuksen liian suuri ja ympäröivästä rakentamisesta poikkeava koko, liiketilojen pysäköinnin riittävyys ja huoltoliikenteen suunnittelu, pyöräilyn ja jalankulun järjestelyt ja turvallisuus, meluongelmat, liikenteen lisääntyminen ja hulevesien hallinta. Lisäksi toivottiin mm. laajempaa tarkastelualueita ja ehdotettiin suunnitteluvaihtoehtoja.

Ehdotusvaihe

Asemakaavaa on kehitetty kaavaluonnoksesta saadun palautteen ja tarkentuvan suunnittelun myötä kaavaehdotukseksi. Liiketilöitä on lisätty + 100 m² ja tilöiden käytöstä on laadittu alustava suunnitelma. Lisäksi liiketilojen paikka on merkitty kaavakartalle. Rakennusta on porrastettu uudelleen niin, että se madaltuu eteläpäädyssä kolmeen kerrokseen. Asumiseen liittyvä pysäköinti sijoitetaan LPA-tontille maanalaiseen laitokseen ja sen päälle. Julkisivuja ja kaupunkikuvaa koskevia määräyksiä on lisätty ja viitesuunnitelmaa kehitetty paremmin paikkaan sopivaksi. Pihalle on merkitty hulevesien käsittelyallas ja Kaukaniemenkadun varteen suunniteltu jalkakäytävä on esitetty katupiirroksessa, sekä esimerkiksi rakennusoikeutta koskevia yleismääräyksiä on tarkennettu.

Ehdotusta valmisteltaessa kaavasta ja viitesuunnitelmasta pyydettiin lausunto Kaupunkikuvatoimikunnalta. Viitesuunnitelmaa on muokattu: Rakennuksen länsipuolelle muodostettiin suojattua ulkotilaa muodostava arkadi, rakennuksen porrastettuun eteläpäätyyn lisättiin kattoterassit, julkisivuihin on lisätty rakennusmassaa jakavia värejä ja materiaaleja, sisäpihan ilmettä on myös muokattu parvekemateriaalien vaihtelulla ja sisääntulon yhteyteen on lisätty yhteisöllisyyden mahdollistavia oleskelualueita. Kaavaan myös lisättiin alimman kerroksen kerroskorkeutta ja liiketilän rakentamisen varmistamista koskevat määräykset.

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

SISÄLLYS

Asemakaavan selostus	1
Tiivistelmä	3
Asemakaava mahdollistaa kerrostaloasumista ja liiketilaa	3
Asemakaavaprosessin vaiheet.....	3
Sisällys	5
1 LÄHTÖKOHDAT	7
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
1.1.1 Asemakaava-alue käsittää yhden tontin jolla sijaitsee liikerakennus.....	7
1.1.2 Luonnonympäristö.....	7
1.1.3 Rakennettu ympäristö.....	8
1.1.4 Väestö ja palvelut	9
1.1.5 Maanomistus	9
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat	9
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS	10
2.1 Kaavan rakenne	10
2.1.1 Mitoitus	10
2.1.2 Palvelut.....	10
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet.....	10
2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet.....	10
2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen	11
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset	11
2.3.1 Korttelialueet.....	11
2.4 Nimistö.....	13
3 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	13
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	13
3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	13
3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin	14
3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	14
3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	16
3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	16

3.4.1	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen	16
3.4.2	Vaikutukset liikenteeseen	16
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	16
3.5.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö	16
3.5.2	Kulttuuriperintö.....	16
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen (yritysvaikutukset)	17
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen	17
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet.....	18
4.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus	18
4.4	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana.....	19
4.4.1	Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen.....	19
4.4.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen	19
4.4.3	Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen	20
4.4.4	Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen	20
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET JA SUUNNITELMAT	21
5.1	Liikennemeluselvitys.....	21
5.2	Hulevesiselvitys	21
5.3	Kaukaniemenkadun jalkakäytävätarkastelu	22
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET	23
6.1	Maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoiminnoille.....	23
6.2	Yleiskaavassa alue on asumisen aluetta	23
6.3	Asemakaavassa tontti on liikerakennusten korttelialuetta	23
6.4	Kaupungin strategiat	24
6.5	Tonttijako	24
6.6	Pohjakartta.....	24
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	24
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	24
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	24
7.3	Toteutuksen seuranta.....	24
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	24
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista.....	25

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Asemakaava-alue käsittää yhden tontin jolla sijaitsee liikerakennus.

Suunnittelualue käsittää Vehmaisten kaupunginosan korttelin 4620 tontin nro 1. Alue sijaitsee n. 9 km itään kaupungin keskustasta osoitteessa Kangasalan tie 120. Tontti rajautuu Kangasalan tien, Kaukajärventiehen ja Kaukaniemenkatuun, sekä asuintonttiin.

1.1.2 Luonnonympäristö

Tontti sijaitsee rakennetulla alueella ja on maastoltaan tasainen. Välittömässä läheisyydessä, Kaukaniemenkadun eteläpuolella sijaitsee osittain luonnonmukainen Kaukaniemen kartanopuiston alue.



Kuva 1. Suunnittelualueen topografia. Alue on korkeussuhteiltaan tasaista. Tontin pohjoisreunassa sijaitsee Kangasalan tien allttava tunneli.

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue on rakennettu liiketontti Vehmaisten pientalovaltaisella alueella

Tontti 4620-1 on pinta-alaltaan 5676 m², tehokkuusluku kaavassa e=0,3. Rakennusoikeutta tontilla on 1703 k-m². Tontilla sijaitsee tällä hetkellä n. 1695 k-m² laajuinen liikerakennus ja pysäköintialue. Liikerakennus on valmistunut vuonna 1981.



Kuva 2. Näkymä tontille Kangasalantieltä, © Tampereen kaupunki 2018.

Pientaloalueena Vehmainen tarjoaa omakoti- ja rivitaloasuntoja, jotka ovat mm. lapsiperheiden suosimia. Pienten kotitalouksien tai iäkkäiden tarpeisiin vastaavia asuntovaihtoehtoja on Vehmaisissa vähän.

Suunnittelualueen lähiympäristö on omakoti- ja rivitalotalovaltaista asuinalueita. Kaakon puolella on uutta tiivistä pientaloaluetta ja idän puoleisella naapuritontilla on uudehko asuinkerrostalo ja kaksi luhtitaloa. Lännen puolella on asuin- ja liikerakentamista.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee Kangasalantien, Kaukajärventien ja Kaukajärvenkadun välissä. Nopeusrajoitus Kangasalantiellä on 60 km/h ja Kaukajärvekadulla 30 km/h.

Lähin joukkoliikennepysäkki sijaitsee tontin kohdalla Kangasalantien varressa. Kangasalantie on tehokkaan joukkoliikenteen vyöhykettä Tampereen yhdyskuntalautakunnan 29.1.2019 hyväksymän pysäköintipolitiikan mukaan. Tontin vierestä kulkee mm. reitti 40 Kangasalalle.

Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee pyöräilyn alueellinen pääreitti ja alikulkuyhteys Kangasalantien pohjoispuolelle. Länsipuolella sijaitsee pyöräilyn paikallisreitti.

Tekninen huolto

Tontti on liitetty kunnalliseen sähkö-, vesi- ja viemäriverkkoon. Alueella on myös kaukolämpöverkko.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Tampereen kaupungin meluselvityksen (2017) mukaan liikennemelun keskiäänitaso päiväaikaan ennustevuonna 2040 on 65-70 dB(A) kaava-alueen reunassa, joten alueelta laaditaan kaavatyön yhteydessä tarkempi meluselvitys. Kangasalantien pohjoispuolella sijaitsee Tampereen kaupungin meluntorjuntaohjelman 2018–2022 mukainen melusuojauskohde. Tampereen ilmanlaatumallinnuksen (2011) mukaan Kangasalantien liikenne aiheuttaa tontilla NO₂- ja hiukkaspäästöjä, mutta ilmalaatu on kuitenkin kohtuullisen hyvä.

1.1.4 Väestö ja palvelut

Väestötiheys alueella on matala, koska alueen rakentaminen on pientalovaltaista. Väestörekisterikeskuksen ruutuaineiston mukaan alueella oli vuonna 2019 noin 800 asukasta / km².

Lähimmät aluekeskukset ovat Kaukajärvi ja Kangasalan puolella Nattari. Vehmaisten uudehko koulu ja päiväkoti sijaitsevat noin 300 m etäisyydellä.

Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee nyt kaavamuuoksen kohteena olevalla tontilla. Kaukajärventien länsipuolella on myös liiketiloja.

Läheinen Kaukaniemen kartanopuisto palvelee lähialuetta virkistyskäytössä.

1.1.5 Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa.

1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Asemakaava on yleiskaavan ja kantakaupungin yleiskaavan mukainen.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaavan rakenne

Tontti osoitetaan asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi merkinnällä AK (Asuinkerrostalojen korttelialue) ja ltot800 (Alleviivattu merkintä osoittaa, kuinka paljon tontilla sallitusta kerrosalasta on rakennusallalla vähintään käytettävä liike-, toimisto- tai työtiloina.). Liiketilojen pysäköinti osoitetaan pihalle tontin länsireunaan ja asuintilojen pysäköinti LPA-tontille maanalaiseen pysäköintilaitokseen ja sen päälle sijoittuvalle paikoitusalueelle.

2.1.1 Mitoitus

Tontille osoitetaan rakennusoikeutta asuin- ja liikerakennuksen rakentamista varten 7500 k-m², josta vähintään 800 k-m² on toteutettava liiketiloina. Lisäksi LPA-tontilla saa rakentaa maanalaisen pysäköintihallin ja siihen liittyvät rakenteet. Tontin rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksen myötä 5797 k-m². Uusi tonttitehokkuus e (rakennusoikeus kerrosneliömetreinä jaettuna tontin pinta-alalla) AK-tontilla on 1,77. Tontin tehokkuus kasvaa ehdotusvaiheessa, koska pysäköinti erotetaan erilliselle LPA-tontille. Rakentamisen määrä ja kokonaistehokkuus pysyy samana kuin luonnosvaiheessa (1,32). Rakennukseen voidaan rakentaa noin 130 asuntoa.

2.1.2 Palvelut

Tontille tulee rakentaa vähintään 800 m² liiketiloja, sekä niihin liittyvät ulkotilat. Liiketilojen sijainti on osoitettu kaavassa merkinnällä er-7. Kaavaan liittyvässä viitesuunnitelmassa on esitetty päivittäistavarakaupan, huoltoliikenteen ja kahden pienemmän liiketilan sijoittuminen.

2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Tavoitteena oli mahdollistaa uuden asumisen ja liiketilan yhdistävä rakentaminen kustannustehokkaasti ja alueen kulttuuriympäristön arvoja turvaten. Tavoitteeksi on noussut myös hulevesien laadullinen parantaminen.

2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen

Luonnonarvojen sekä kulttuuriympäristön arvojen turvaaminen

Kaava-alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja, mutta alueen välittömässä läheisyydessä, eteläpuolella on Kaukaniemen kartanopuutarha ja länsipuolella sijaitsee puistoon johtava koivukuja. Kaava ei vaikuta näihin arvoihin, ja rakennuksen sijoittaminen Kaukajärventien suuntaisesti korostaa koivukujan kartanopuistoon johtavaa suuntaa.

Kustannustehokkuus

Kaavassa on pyritty etsimään kustannustehokkaita vaihtoehtoja siten, että kaavan muista tavoitteista, kuten kaupunkikuvan ja piharakentamisen laadusta ja hulevesien viivyttämisestä ei ole tingitty. Liiketilat ja asuntojen rakentaminen tukevat toisiaan sekä toiminnallisesti, että rakennustaloudellisesti. Jalkakäytävän rakentaminen liiketilojen yhteyteen on hyvin perusteltua turvallisuussyistä. Maanrakennuskuluja syntyy mm. pysäköintilaitoksen ja hulevesien käsittelyrakenteiden rakentamisesta.

2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

2.3.1 Korttelialueet

AK-tontti ja siihen liittyvä LPA-alue

Tontti osoitetaan asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi merkinnällä AK (Asuinkerrostalojen korttelialue) ja Itot800 (Alleviivattu merkintä osoittaa, kuinka paljon tontilla sallitusta kerrosalasta on rakennusallalla vähintään käytettävä liike-, toimisto- tai työtiloina.). Rakennusala on sijoitettu siten, että rakennusmassa suojaa asuinrakennuksen pihaa sekä melulta, että liiketilojen liikennöinniltä (Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.). Parvekevyöhykkeiden tarkoitus on estää rakennusmassan laajentaminen rakennusalan ulkopuolelle.

Rakennuksen korkeus on porrastettu molemmilla sivuilla siten, että rakennuksen kerrosluku laskee kulman viidestä kerroksesta Kaukaniemenkadun puolella kolmeen kerrokseen ja Kangasalantien puolella neljään kerrokseen. Porrastamisella tavoitellaan rakennuksen sopeutumista ympäristön matalampaan rakennuskantaan. Rakennusalan länsikulmaan on osoitettu katoksen rakennusala (kat-1), joka on tarkoitettu merkitsemään liiketilojen sisäänkäyntiä. Rakennuksen koko pohjoispuolista sivua koskee määräys, joka kieltää parvekkeiden rakentamisen (epa, Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleiseen julkisivuun ei saa

sijoittaa parvekkeita.), määräys ei kuitenkaan estä nk. ranskalaisen parvekkeen ja siihen liittyvän palosuojauksen rakentamista. Määräys on annettu rakennuksen pääjulkisivulle kaupunkivallista syistä. Saman rakennussivun lyhyempää, Kangasalan tien suuntaista osuutta koskee myös melutason vuoksi annettu määräys 31ΔLAeq (Merkintä osoittaa rakennusalan sivun tai sen osan, jolla julkisivuun kohdistuvan keskiäänitason ja sisällä asuintiloissa sallitun keskiäänitason erotuksen (ΔLAeq) on oltava vähintään osoitetun luvun mukainen.) Parvekkeet on lasitettava melualueella Kaukajärventien puolella ja rakennuksen itäpäädyssä (las, Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten parvekkeiden tai terrassien tulee olla lasitettuja.)

Liiketilän edustalle, pihan Kaukajärventien puoleiseen reunaan, on osoitettu pysäköintialue asiakaspysäköinnille. Huoltoliikenne on sovitettu rakennuksen viereen, liiketilojen länsipuolelle. Liikennöinti liiketilojen pihalla on suunniteltu yksisuuntaisena niin, että ajo sisään on Kaukaniemenkadun puolelta ja ajo ulos on Kaukajärventien puolelta. Muilla kohdilla on hakasulkuviiva osoittamassa katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Tämä parantaa liittymien ja pihan turvallisuutta jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden kannalta. Liiketilän pihalla on syytä myös rajoittaa pysäköinnin kestoa liikennemerkkein, niin ettei liiketiloille tarkoitettuja pysäköintipaikkoja käytetä muuhun kuin liiketiloissa asiointiin. Tontin Kaukaniemenkadun puoleisesta reunasta liitetään alue katualueeseen, jotta kadun reunaan voidaan muodostaa uusi jalkakäytävä. Uusi jalkakäytävä parantaa jalankulkijoiden turvallisuutta sekä liiketilojen pihaan että asuinpihalle ja LPA-alueelle johtavassa liittymässä. Kaukajärventien puolella (kaava-alueen ulkopuolella) on jalkakäytävä jo ennestään. Pihalle on merkitty hulevesien käsittelyvelvoite (hule-43(1)).

Asuinpiha ja sen toiminnot sijoittuvat Kaukaniemenkadun puolelle rakennusta. Pihalle on merkitty hulevesien viivytyksallas (hule-4) ja hulevesien käsittelyvelvoite (hule-43(1)). Käsittelymenetelmä on määritelty tarkemmin kaavan yhteydessä laaditussa hulevesisuunnitelmassa. Osa kaavoitettavasta tontista Kaukaniemenkadun pohjoisreunassa liitetään katualueeseen, jotta kadun reunaan voidaan rakentaa jalankulkijoiden turvallisuutta liittymien kohdalla lisäävä jalkakäytävä. Asuinrakennuksen pysäköinti osoitetaan LPA-tontille sijoitettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen (ma-6) ja sen päälle sijoittuvalle pysäköintialueelle. Kaavaan merkitään myös tarvittava ajorasite, jotta LPA-tontti ja asuinrakennus voivat käyttää samaa liittymää, sekä tarvittavat viittaukset siihen että LPA-alue on osoitettu vain aiemmin samalla tontilla sijaitsevan asuinrakennuksen käyttöön. Asuinrakennuksen pihalla on ma-6 -merkintä

jotta rakennuksen kellaritila voidaan tarvittaessa yhdistää maanalaiseen pysäköintihalliin.

Yleismääräyksiä on annettu rakennusoikeudesta, julkisivuista ja kaupunkikuvallista seikoista, piha-alueiden rakentamisesta, vaiheittaisesta toteutuksesta, meluntorjunnasta ja pysäköinnin järjestämisestä. Julkisivujen pääasiallista materiaalia koskeva määräys ei koske parvekkeiden taustaseiniä. Piha-alueet on rakennettava viihtyisinä, vehreinä ja korkealaatuisin materiaalein. Tämä koskee sekä asuinpihaa että liiketilan pihaa. Liiketilan pihalle, sisäänkäynnin läheisyyteen on toteutettava yhteisöllisen toiminnan mahdollistavia oleskelutiloja, esimerkiksi istuinryhmiä ja istutuksia. Kaikki maanvaraiset pysäköintialueet on myös toteutettava hulevesiä läpäisevänä, esimerkiksi nk. nurmikivettynä alueina.

2.4 Nimistö

Alueella ei ole tarvetta uudelle nimistölle.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Asemakaavalla mahdollistetaan väljän, liikerakennukselle varatun tontin muuttaminen kerrostalomaiseen rakentamiseen, yhdistettyyn asuin- ja liiketilakäyttöön.

Jalankulun olosuhteita ja turvallisuutta parannetaan mahdollistamalla uusi jalkakäytävä tontin kohdalle Kaukaniemenkadulle. Liiketontille suuntautuva liikenne tulee ohjata yksisuuntaisena niin, että molemmissa liiketilojen liittymissä on liikennettä vain yhteen suuntaan. Tämä parantaa pyöräilijöiden ja jalankulkijoiden turvallisuutta liittymien ja liiketilojen huoltoliikenteen kohdalla.

Asemakaava edellyttää, että ulko-oleskelualueet suojataan melulta ja rakennuksen ulkovaipalla on riittävä ääneneristävyyys. Asemakaava mahdollistaa terveellisen, turvallisen ja viihtyisän asuinratkaisun. Melun heijastumista uudesta aiempaa korkeammasta rakennusmassasta tutkittiin mallintamalla, eikä heijastumista naapurirakennusten alueelle havaittu.

3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Liiketiloja käytetään alueen asukkaiden epävirallisena kohtaamispaikkana. Uudessa kaavasunnitelmassa on pyritty varmistamaan vilkkaan liiketoiminnan lisäksi asukkaiden yhteisöllisen toiminnan jatkuminen. Liiketiloista on laadittu viitesuunnitelma, jotta on voitu todeta päivittäistavarakaupan lisäksi yhden tai kahden pienemmän liikkeen mahtuminen kaavassa vähimmäisvaatimuksena määrättyyn liiketilaan. Tiloihin on liitetty eteisaula, josta voidaan käydä kahteen liiketilaan, sekä sisäänkäynnin paikkaa merkitsevä katos ja sen yhteyteen yhteisöllisen toiminnan mahdollistavat ulkotilat pöytäryhmineen. Liiketilat ja niiden sisäänkäyntitilat on sijoitettu niin, että ne näkyvät ja kutsuvat ohikulkijoita, ja ovat helposti saavutettavissa myös pyörällä ja jalan liikkujille. Rakennus ja sen länsipuolen ulkotilat liittyvät visuaalisesti myös Kaukaniemen kartanopuistoon sinne johtavan koivukujan kautta.

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

Maanalaisen pysäköinnin ja tavanomaisen kellarin rakentaminen edellyttää maansiirtotöitä ja mahdollisesti myös kallionlouhintaa. Uuden jalkakäytävän ja hulevesijärjestelmien rakentaminen aiheuttaa vähäisempiä kaivutöitä katu- ja viheralueilla.

Vesistövaikutukset on estetty tehokkaalla hulevesien käsittelyllä. Huleveden määrä tontilla kasvaa hulevesiselvityksen mukaan 6% ja se tullaan viivyttämään tontilla, sekä laatua parannetaan imeyttämällä osa vesistä pihan puhdistavassa viivytysohjauksessa.

Ilmanlaatuun suunnitelmalla ei ole vaikutuksia, alue on avoin ja hyvin tuulettuva.

Ilmastovaikutuksia tarkasteltiin ehdotusvaiheessa mm. Ilmastokestävä kaavoitus (KILVA) -työkalun avulla. Selvimmin ilmaston kannalta negatiivisia vaikutuksia aiheuttaa nykyisen matalan ja käyttökuntoisen rakennuksen purkaminen, sekä uuden suuremman rakennuksen rakentaminen. Purkaminen hävittää suuren osan rakentamiseen käytetystä energiasta ja työstä, vaikka osa rakennusjätteestä voitaneekin kierrättää materiaalina.

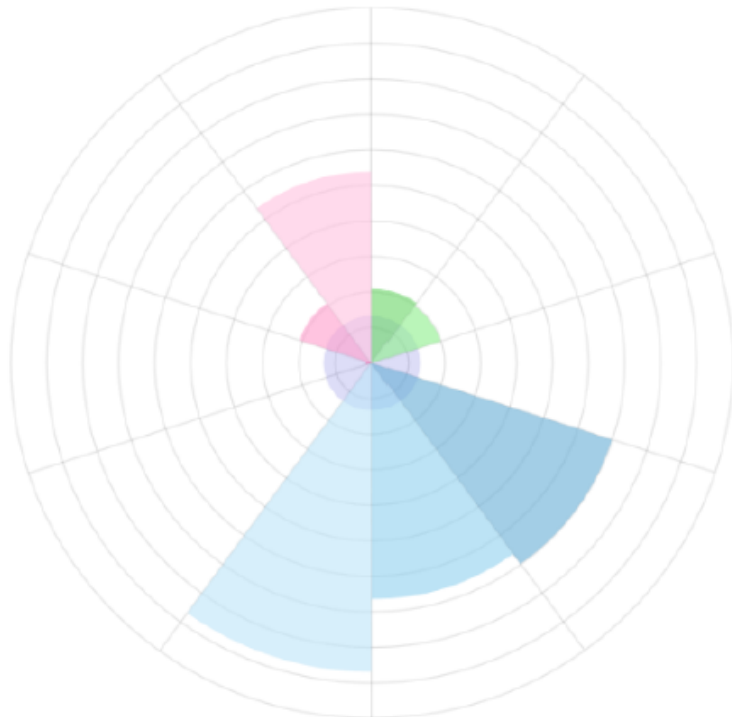
Rakennusmateriaaleja, energiantuotanto- ja varastointimuotoja, tai muitakaan usein toteutus suunnitelmassa määriteltäviä asioita ei ole kaavavaiheessa tutkittu, tai kaavassa määritelty. Kaava käsittää vain yhden tontin, jolla on kaukolämpömahdollisuus. Rakennuksen sijoittaminen sekä tontin väljyys kuitenkin mahdollistavat mm. geoenergian ja

aurinkoenergian tehokkaan hyödyntämisen tontin puitteissa. Kaava myös mahdollistaa mm. puun käyttämisen rakentamisessa.

Muutoin suunnitelman ilmastovaikutukset ovat pääsääntöisesti myönteisiä, koska rakentaminen tiivistää ennestään väljää ympäristöä tehokkaan joukkoliikennereitin ja hyvien pyöräilyreittien varrella ja ulkoilumaastojen läheisyydessä. Hulevesien hallinta paranee. Kaava myös edistää lähipalvelujen säilymistä alueella, koska palveluille tulee lisää käyttäjiä ja uudet tilat vastaavat aiempaa paremmin nykyisiin energiatehokkuus- ym. vaatimuksiin.

Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen

- Luonnonvarojen käytön minimointi
- Kestävän elämäntavan mahdollistaminen
- Kulutuksen päästöjen minimointi
- Ilmastonmuutokseen aiheuttamiin riskeihin varautuminen



Kuva 3. Kaavaehdotuksen ilmastokestävyys Ilmastokestävä kaavoitus (KILVA) -työkalun avulla tarkasteltuna.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaava-alue on rakennettu, joten muutoksella ei ole vaikutuksia luonnonympäristöön. Tontin reunalta kaadetaan istutettuja puita, mutta piha on edellytetty toteutettavan istutettuna, joten puusto tulee korvautumaan uudella.

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

3.4.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia teknisen huollon järjestämiseen, koska alue on rakennettua ja siellä on jo nykyisin tarvittavat infraverkostot.

3.4.2 Vaikutukset liikenteeseen

Liikenteen määrä kasvaa uusien asuntojen vuoksi Kaukajärventien eteläpäässä ja Kaukaniemenkadun länsipäässä, mutta alue kuuluu tehokkaan joukkoliikenteen vyöhykkeeseen, mikä vähentää yksityisautoliikenteen tarvetta.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Tontin ilme muuttuu radikaalisti kerrostalon rakentuessa aiemman matalan liikerakennuksen ja paikoitusalueen tilalle.

Kaavaratkaisu perustuu aiempaa paremmin maiseman ja perinteisten reittien suuntiin siten, että rakennusmassa on Kangasalantien ja Kaukaniemeen johtavan koivukujan ja Kaukajärventien suuntainen. Naapureitaan korkeampi rakennus laajassa avoimessa risteyksessä tulee korostamaan rakennukseen sijoittuvia palveluita ja rakennuksen asemaa kylän keskusrakennuksena. Rakennus myös suuntaa katseen aiempaa paremmin kohti historiallista merkkipaikkaa, Kaukaniemen kartanon puistoa.

3.5.2 Kulttuuriperintö

Nykyinen rakennus tullaan purkamaan, joten osa paikallishistoriaa häviää. Rakennuksella ei kuitenkaan ole todettu erityisiä arvoja. Kaava-alueelta ei

tunneta kulttuuriperintö- tai arkeologisia kohteita. Alueen eteläpuolella sijaitsee Kaukajärven kartanon alue ja puisto. Alue on inventoitu ja sille on laadittu hoito- ja käyttösuunnitelma.

Kaavasta saadun runsaan palautteen perusteella voidaan myös todeta, että liikekeskus on paikallisesti tärkeä kohtaamis- ja tapahtumapaikka, joten liiketilojen ja tapaamispaikan säilyminen on tärkeää nykykulttuurille ja alueen yhteisöllisyydelle.

3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Liiketilojen määrä vähenee todennäköisesti huomattavasti nykyisestä 1700 m², uuden kaavan vaatima liiketilan vähimmäismäärä on kooltaan 800 m². Vähimmäisalaan mahtuu päivittäistavarakaupan lisäksi yksi tai kaksi pientä liiketilaa. Tilat on suunniteltu niin, että niiden näkyvyys kaikilla liikkumismuodoilla kulkeville ohikulkijoille olisi mahdollisimman hyvä. Tämän toivotaan parantavan liiketoiminnan kannattavuutta tulevaisuudessa. Nykyisen liikerakennuksen tilaohjelma ei ole täysin nykyisten vaatimusten mukainen, eikä tila ole kokonaan liiketilakäytössä, vaan siinä on mm. suuri aulatila. Päivittäistavarakauppaa on tutkittu aiemmin kaavan 7910 yhteydessä. Tuolloin todettiin, että liikepaikan ympäristön väestöpohja on hyvin pieni muihin alueen lähikauppoihin verrattuna. Uudessa suunnitelmassa on vastattu asukkaiden toiveeseen saada alueelle jatkossakin kauppapaikka, jossa on yhteisöllinen tapaamispaikka sekä sisällä aulassa että ulkona sisäänkäynnin yhteydessä.

Uuden kaavan mukaisessa tilanteessa liiketilojen määrä ja koko todennäköisesti vähenee, mutta tilojen käyttöarvon odotetaan kasvavan, nykyaikaisen ja tehokkaamman tilasuunnittelun, sekä asukasmäärän kasvun myötä.

Uuden rakennuksen ja jalkakäytävän toteuttaminen työllistää rakennusvaiheessa, ja sen toteuttaminen vaatii kaupungilta myös taloudellista investointia.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 14.02.2018 tontin haltijoiden toimesta. Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 11.5.2018. Nähtävillä oli 10.05.2018 päivätty Osallistumis- ja arvioimissuunnitelma, sekä hakijan konsultilla teettämä 30.04.2018 päivätty viitesuunnitelma.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Hakijan tavoitteena on kiinteistön kehittäminen - käyttötarkoituksen muutos, rakennusoikeuden lisääminen, vanhan rakennuksen purkaminen ja uuden asuin- ja liikerakennuksen rakentaminen tontille.

Tampereen kaupungin strategia ohjaa yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen täydennysrakentamisella olemassa olevaan kunnallistekniikkaan tukeutuen.

Asemakaavoituksen tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset hyvälle asuinympäristölle ja siihen sopeutuvalla täydennysrakentamiselle. Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne.

4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Hakija on muuttanut viitesuunnitelmaa saadun palautteen perusteella.

4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavan vireilletulovaiheessa, nähtävilläoloaikana, 23.5.2018 klo 15-18 järjestettiin yleisötilaisuus Vehmaisten liikekeskuksessa myymälän aulatilassa, osoitteessa Kangasalantie 120. Yleisötilaisuudesta ja on laadittu yhteenvetomuistio (sisältyy palaute-vastineraporttiin). Aloitusvaiheen aineistosta saatiin viisi viranomaiskommenttia ja 16 kirjallista mielipidettä. Palautteeseen on vastattu myös muuttamalla kaava- ja viitesuunnitelmaa. Muutokset ja vastineet on esitelty kaava-aineiston liitemateriaalina olevassa palaute-vastineraportissa.

Kaavaluonnos asetettiin nähtäville 4. – 25.6.2020 ja sitä esiteltiin internetissä julkaistulla esittelyvideolla. Luonnoksesta saatiin kuusi viranomaiskommenttia, 32 mielipidettä ja yksi myöhässä saapunut mielipide. Palautteeseen on vastattu muuttamalla kaavasunnitelmaa. Muutokset ja vastineet on esitelty kaava-aineiston liitemateriaalina olevassa palaute-vastineraportissa.

Asemakaavaa valmisteltaessa järjestettiin erillisneuvotteluja kaupungin organisaatioiden kanssa. Materiaaleista ja selvityksistä on pyydetty kommentit alan asiantuntijoilta.

Ehdotusta valmisteltaessa kaavasta ja viitesuunnitelmasta pyydettiin lausunto Kaupunkikuvatoimikunnalta. Suunnitelmaa on muokattu lausunnon mukaisesti.

4.4 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

Viitesuunnitelmasta on mm. vähennetty kerrosalaa ja madallettu kerroskorkeutta. Liiketilan määrää on nostettu ja sen suunnittelua tarkennettu. Pysäköintimääräyksiä on muutettu ja maanpäällinen pysäköintilaitos on poistettu suunnitelmasta. Hulevesien käsittelyvaatimusta on tarkennettu ja vaatimukset merkitty kartalle. Alueen liikenneturvallisuutta on tarkasteltu, tontin reunasta on erotettu osa uutta jalkakäytävää varten. Kaavakartan määräyksiä on muutettu, lisätty ja tarkennettu. Julkisivujen käsittelyä on muutettu pienipiirteisemmäksi.

4.4.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Palaute ja vastineet on kirjattu erilliseen raporttiin. Palaute koski mm. melua, selvityksiä, kävelyreittejä, liikennettä, huolta palveluiden jatkumisesta ja liiketilojen määrän pienemisestä, hulevesiä, rakennusoikeuden määrää pidettiin liian suurena, aluetta pidettiin kerrostalorakentamiselle täysin sopimattomana, pysäköintihallia pidettiin sopimattomana. Palautteessa esitettiin myös kritiikkiä mm. kaupunkikuvallisesta haitasta, rakennusmassojen varjostusvaikutuksesta, sekä rakennusoikeuden kautta uusien asukkaiden alueelle tuomasta liikenne- ja pysäköintikuormituksesta.

Suunnitelmaa muokattiin mm. vähentämällä viitesuunnitelman kerrosalaa ja madaltamalla kerroskorkeutta. Pysäköintimääräykset on päivitetty hyväksytyyn pysäköintipolitiikan mukaiseksi ja vastustusta herättänyt maanpäällinen pysäköintilaitos on poistettu suunnitelmasta. Kaavaa varten laadittiin hulevesi- ja meluselvitys.

4.4.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Asemakaavan valmisteluaineisto - kaavaluonnos, siihen liittyvä havainnekuva, selostus, viitesuunnitelma ja selvitysaineistoa - olivat nähtävillä 4 – 25.6.2020. Valmisteluaineistoa esiteltiin yleisölle videon välityksellä.

Valmisteluaineistosta saatiin 6 viranomaiskommenttia ja 33 mielipidettä. Palautteessa nousivat esiin erityisesti mm. liiketilan määrän pieneneminen, rakennuksen liian suuri ja ympäröivästä rakentamisesta poikkeava koko, liiketilojen pysäköinnin riittävyys, pyöräilyn, jalankulun ja huoltoliikenteen järjestelyt ja turvallisuus, meluongelmat, liikenteen lisääntyminen ja hulevesien hallinta.

Ehdotusta valmisteltaessa kaavasta ja viitesuunnitelmasta pyydettiin lausunto Kaupunkikuvatoimikunnalta. Palautteessa esitettiin mm. arkadikäytävää, julkisivujen muurimaisuuden vähentämistä, kattoterasseja sekä yhteisöllisten tilojen korostamista. Viitesuunnitelmaa ja kaavamääräyksiä on muokattu kommenttien mukaisesti, länsipuolelle muodostettiin arkadi, rakennuksen porrastettuun eteläpäätyyn lisättiin kattoterassit, julkisivuihin on lisätty massaa jakavia värejä ja materiaaleja, ja sisääntulon yhteyteen on lisätty yhteisöllisyyttä lisääviä oleskelualueita.

Asemakaavaa on kehitetty kaavaluonnoksesta saadun palautteen ja tarkentuvan suunnittelun myötä kaavaehdotukseksi. Liiketilaja on lisätty ja niistä on laadittu alustava suunnitelma. Lisäksi liiketilan ja sisäänkäyntikatoksen paikka on merkitty kaavakartalle. Rakennusta on porrastettu uudelleen niin, että se madaltuu eteläpäädyssä kolmeen kerrokseen. Asuintilojen käytössä olevasta pysäköintialueesta on muodostettu erillinen LPA-tontti, jolle on merkitty ma-6-merkintä maanalaista pysäköintihallia varten, ajoyhteys pihalle ja tarvittavat käyttöoikeusviittaukset. Julkisivuja ja kaupunkikuvaa koskevia määräyksiä on lisätty ja viitesuunnitelmaa kehitetty paremmin paikkaan sopivaksi. Pihalle on merkitty hulevesien käsittelyallas ja Kaukaniemenkadun varteen suunniteltu jalkakäytävä sekä liittymäjärjestelyt on esitetty katupiirroksessa. Mm. rakennusoikeutta, pihaa ja julkisivuja koskevia yleismääräyksiä on lisätty. Palaute, vastineet ja tehdyt muutokset on esitelty kaava-aineiston liitemateriaalina olevassa palautevastineraportissa.

4.4.3 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen

Mikäli kaavaehdotuksesta annetaan palautetta, se kirjataan tähän.

Lausunnot:

Muistutukset:

4.4.4 Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen

Mikäli kaavaehdotusta on tarpeen tarkistaa, se kirjataan tähän.

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET JA SUUNNITELMAT

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Liikennemeluselvitys (A-Insinöörit, 18.5.2021)
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma (Ramboll, 17.5.2021)
- Kaukaniemenkadun tarkastelu (alustava jalkakäytävän mitoituskuva sekä liittymäjärjestelyt, Tampereen kaupunki, 25.5.2021)
- Viitesuunnitelma, BST-Arkkitehdit, 28.5.2021

5.1 Liikennemeluselvitys

Selvityksen mukaan suurimmat julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot ennustevuonna 2040 ovat päiväaikaan 66 dB ja yöaikaan 59 dB. Näistä keskiäänitasoista muodostuva suurin äänitasoerovaatimus on $\Delta LA, vaad = 31$ dB (Kangasalantien suuntainen julkisivu). Rakennusmassa suojaa asuintalon pihan melulta. Selvityksen perusteella todettiin, että leikkiin ja ulko-oleskeluun tarkoitetuilla alueilla annetut ohjeavot alittuvat.

Ehdotusvaiheessa meluselvitystä täydennettiin heijastustarkastelulla. Melun heijastumista naapurikiinteistöihin ei mallinnuksen perusteella havaittu. Kaavakartalle lisättiin rakenteiden ääneneristävyttä koskeva merkintä.

5.2 Hulevesiselvitys

Hulevesiselvityksen mukaan viitesuunnitelman mukaisen rakentamisen tilanteessa huleveden määrä lisääntyy noin 6%. Kaavaan tuleekin merkitä määräys, jonka mukaan hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytysohjeiden, -alaiden tai -säiliöidenmitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Lisäksi hulevesien laatua tulee parantaa hulevesirakenteella.

Selvityksessä todetaan myös seuraavaa: *Lisäksi viivytysohjeiden, -alaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viitesuunnitelman mukaan vettä läpäisemätöntä pintaa tulee alueelle n. 4000 m², mikä tarkoittaa, että viivytysohjeiden tilavuutta tulee olla yhteensä 40 m³. Suunnitelmakartalla S1 on esitetty, miten tämä viivytysohje saavutetaan suunnittelualueella kahdella erillisellä viivytysohjeella, joista toinen on maanalainen putkiviivytysohje (tilavuus 25 m³, ks. kuva 6) ja toinen maanpäällinen painanne (tilavuus 15 m³).*

Hulevesien määrällisen hallinnan lisäksi purkuvesistön kuormituksen vähentämiseksi tulee suunnittelualueella suorittaa myös hulevesien laadullista hallintaa. Tätä varten alueelle sijoitetaan puhdistava viherpainanne (ks. kuva 7), jonne johdetaan sisäpihan ja asukaspaikoitusalueen hulevedet. Painanne toimii samalla toisena viivyttävänä elementtinä, joten sen lammikoitumistilavuuden on oltava vähintään yllä mainitut 15 m³. Viherpainanteelle tulee kaavassa esittää tilavaraus kaavamerkinnällä hule-4 (Tontin tai alueen osa, jolle tulee tehdä allas, ojanne tai suodatin viivyttämään huleveden kulkeutumista valuma-alueella ja parantamaan veden laatua. Viivytyalue tulee toteuttaa painanteena siten, että veden lammikoituminen on mahdollista.)

Arvioitu tilavaatimus puolen metrin lammikoitumissyvyydellä on n. 50 m². Hulevesiä johdetaan sisäpihalla ja asukaspaikoitusalueella tasausten avulla pintavaluntana sekä betonikourujen avulla suunnitelmakartan S1 mukaisella tavalla. Kaupan paikoitusalueella toteutetaan taitekuivatus, jossa vedet johdetaan paikoitusalueen keskelle sijoitettaviin ritiläkaivoihin ja niistä putkiviivytyrakenteeseen. Talojen kattovedet johdetaan mahdollisuuksien mukaan putki-viivytyrakenteeseen, muussa tapauksessa ne voidaan johtaa suoraan hulevesiviemäriin. Kaikki hulevedet poistuvat suunnittelualueelta pohjoispuolella olevaan nykyiseen hulevesiviemäriin.

Tulvareitteinä suunnittelualueella toimivat puistokäytävät ja paikoitusalueet, joita pitkin tulvavedet johdetaan hallitusti pinnantasausten ja tarvittaessa reunakivien avulla pois päin rakennuksista joko viivytyypainanteeseen tai katualueelle.

Suunnittelualueen rakentamisen aikana on kiinnitettävä huomiota kulkeutuviin maa-aineksiin, joita tulee laskeuttaa maanpäällisten viivytyrakenteiden avulla ja estää näin niiden kulkeutuminen alueen ulkopuolelle tai hulevesiviemäriverkostoon. Suunnitelmassa esitetty viivytyypainanne voidaan toteuttaa jo rakentamisen alkuvaiheessa, jolloin sitä voidaan osaltaan hyödyntää rakentamisen aikaisten hulevesien hallinnassa. Tarvittaessa voidaan rakentaa lisäksi väliaikaisia laskeutusaltaita.

Ehdotusvaiheessa suunnitelmaa tarkistettiin niin että viivytyrakenteet purkavat vedet kahteen eri viemäriin. Kaavaan lisättiin hulevesien laatua parantava ja viivyttävä allas ja hulevesimääräystä tarkistettiin suunnitelman mukaiseksi.

5.3 Kaukaniemenkadun jalkakäytävätarkastelu

Suunnitelmassa määritellään jalkakäytävän tilatarve. Tontin rajaa siirretään 2,25 m tontille päin, jotta jalkakäytävä ja sen reuna-alue mahtuvat

katualueelle. Ehdotusvaiheessa suunnitelmakuvaa laajennettiin koskemaan myös liiketilojen pihan liittymät ja Kaukajärventien reunalla sijaitseva koivurivi ja suunnitelma lisätään nähtäville menevään kaavamateriaaliin.

6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

6.1 Maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoiminnoille

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019.

Maakuntakaavassa 2040 alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja se kuuluu kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeseen.

6.2 Yleiskaavassa alue on asumisen aluetta

Kantakaupungin yleiskaava 2040 tuli voimaan 20.1.2020 annetulla kuulutuksella. Kantakaupungin yleiskaavassa 2040 alue on osoitettu asumisen alueeksi, joka sivuaa ohjeellisen keskuspuistoverkoston kehittämistarvealuetta. Alueen reunaa sivuaa ohjeellinen virkistysyhteysmerkintä (kartat 1 ja 2). Alueella on myös melu- ja ilmanlaatuselvitysten harkintatarve ja se kuuluu Viinikanojan valuma-alueeseen ja uuden lämpökeskuksen laajaan tarvealueeseen (kartta 4).

Vireillä olevassa Kantakaupungin vaiheyleiskaavassa - valtuustokausi 2017 - 2021 kyseinen alue on osoitettu ohjeelliselle keskuspuistoverkoston kehittämistarvealueelle ja se sijaitsee pyöräliikenteen seudullisen pääreitillä varrella. Alueen reunassa kulkee ohjeellinen virkistysreitityhteys. Alue on melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueita.

6.3 Asemakaavassa tontti on liikerakennusten korttelialuetta

Suunnittelualueella on voimassa 18.6.1981 vahvistettu asemakaava nro 5596. Siinä tontti 4620-1 on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi AL-1 ja tontilta on varattava yksi autopaikka kerrosalan 50 m² kohti. Tonttitehokkuus e=0,3. Osia tontista on määrätty istutettavaksi.

6.4 Kaupungin strategiat

Kaupunkistrategia on kuvaus painotuksista ja tavoitteista. Se sisältää keskeiset viestit Tampereen kehittämiseksi ja on perusta kaupungin johtamiselle. Valtuusto hyväksyi kaupunkistrategian vuonna 2017. Asemakaavaluonnos toteuttaa Kaupunkistrategiaa tiivistämällä kaupunkirakennetta joukkoliikenneväylän varteen. Kaava monipuolistaa alueen asuntotarjontaa ja tukee lähipalveluiden säilymistä lisäämällä alueen asukasmäärää.

6.5 Tonttijako

Tontilla on voimassa 21.9.1981 hyväksytty tonttijako nro 5205. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 29.1.1982.

6.6 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu vuonna 2021.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaava hakijan teettämä viitesuunnitelma. Kaavasta on laadittu myös havainnekuva ja hulevesisuunnitelma.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma 31.5.2021
- Asemakaavakartta 31.5.2021
- Asemakaavan seurantalomake 31.5.2021
- Palaute- ja vastineraportti 31.5.2021
- Havainnekuva 31.5.2021

8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Hakijan teettämä viitesuunnitelma, BST-Arkkitehdit Oy 28.5.2021
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma, Ramboll Oy 17.5.2021
- Liikennemeluserveys, A-Insinöörit Oy 18.5.2021
- Kaukaniemenkadun tarkastelu, Tampereen kaupunki 25.05.2021