

Korkinmäki, Suutalankatu 12, käyttötarkoituksen muutos ja rakennusoikeuden lisääminen Asemakaava nro 8814

Asemakaavan selostus

13.8.2020, tark. 22.11.2021, 30.1.2023, täyd. 15.5.2023



**Korkinmäki, Suutalankatu 12, käyttötarkoituksen muutos ja rakennusoikeuden lisääminen
ASEMAKAAVA NRO 8814**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 22.11.2021 päivättyä ja 30.1.2023 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8814. Muutoksella tontin 5523-12 käyttötarkoitusta muutetaan ja rakennusoikeutta kasvatetaan. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Korkinmäen kaupunginosan korttelin 5523 tonttia nro 12.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, toimistoarkkitehti
Anna-Kaisa Anttila (Ville Ruokosenmäki 4.5.2021 asti ja Sini Korhonen 20.12.2022 asti)

Diaarinumero:

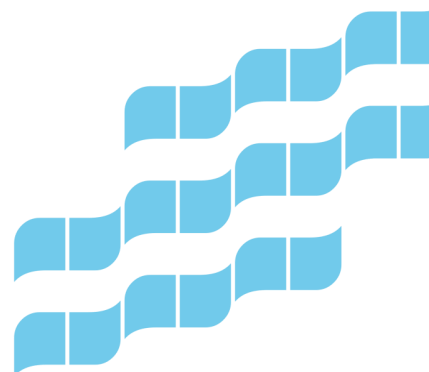
TRE: 8070/10.02.01/2019

Vireille tulo:

13.8.2020

Kaavan nimi ja tarkoitus

Korkinmäki, Suutalankatu 12, käyttötarkoituksen muutos ja rakennusoikeuden lisääminen.



1 ASEMAKAAVAN KUVAUS

1.1 Käyttötarkoitus muuttuu

Asemakaavamuutoksella tontin 5523-12 käyttötarkoitus muutetaan asuinkerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AKR).

1.2 Rakennusoikeus kasvaa

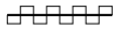
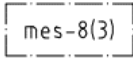
Tontin 5523-12 laajuus on 3 569 neliometriä (jatkossa m²). Asemakaavamuutoksella tontille osoitetaan rakennusoikeutta asuinkerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta varten 1 700 kerrosalaneliometriä (jatkossa k-m²). Tontin rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksen johdosta 1 100 k-m². Uusi tonttitehokkuus e= 0,48.

Nykytila	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
5523-12	3 569	600	0,17
Tontit kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
5523-12	3 569	1 700	0,48

1.3 Kytkettyjä asuinrakennuksia

Tontti osoitetaan asuinkerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AKR).

Käyttötarkoitus	AKR	Asuinkerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
Tontti	12	Tontin numero.
Rakennusoikeus	1700	Rakennusoikeus kerrosalaneliometreinä.
Kerrosluku	III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Rakennusala	r70%	Rakennuksen ensimmäisessä, rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän ylemmän

		kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
Rakennusala	at	Auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala.
Ajokielto		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Ääneneristävyys		Alueen osa, jolle on rakennettava melusuojaksi ympäristöön sopiva meluaita. Suluissa oleva luku osoittaa aidan korkeuden metreissä.
Leikkipaikka	le	Leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa.
Pysäköinti	p	Pysäköimispaikka.
Autopaikat	1ap/90m ²	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
Pyöräpaikat	1pp/40m ²	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka. Vähintään puolet polkupyöräpaikoista on rakennettava katetuiksi.
Liito-oravamääräys	sl-18	Tärkeä liito-oravan kulkuyhteytenä säilytettävä ja kehitettävä alueen osa. Liito-oravan elinolosuhteiden ja kulkureittien turvaamiseksi alueella tulee säilyttää ja istuttaa lajiltaan, kooltaan ja tiheydeltään liito-oravalle suotuisaa puustoa.
Julkisivut	ju-pit-25	Merkintä osoittaa kunkin rakennusalalle rakennettavan rakennuksen yhtäjaksoisen julkisivun enimmäispituuden metreinä.
Ilmanlaatumääräys	YLEISMÄÄRÄYS	Ilmanlaatu on huomioitava alueen rakennusten ilmanvaihtoa suunniteltaessa ja rakennettaessa tai korjattaessa siten, että puhtaan ilman otto sijoitetaan katoille ilmanlaadultaan parhaaseen mahdolliseen sijaintiin.
Istutusalueet	YLEISMÄÄRÄYS	Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina, on istutettava.

Viherkerroin	YLEISMÄÄRÄYS	Rakennuslupaan liitettävillä suunnitelmilla on osoitettava, että tontilla täyttyy Tampereen viherkertoimen asuinalueille määritelty tavoitetaso.
Hulevesimääräys	YLEISMÄÄRÄYS	Tontilla on viivytettävä hulevesiä viherkerroinlaskelman mukaisesti. Viivytystilavuuden tulee tyhjentyä 3-12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja järjestelmässä tulee olla suunniteltu ylivuoto.
Melumääräys	YLEISMÄÄRÄYS	Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että asuintiloille, parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjeavot alittuvat. Vaiheittain rakennettaessa tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden, parvekkeiden ja terassien melusuojauksen toteutuminen vaatimusten mukaiseksi tarvittaessa tilapäisiä meluntorjuntarakenteita hyödyntäen.

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

1.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutukset on arvioitu maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1§ mukaisesti.

Kaavamuutoksella mahdollistetaan alueen maankäytön tehostaminen ja se vastaa tontin omistajan laatimaa aloitetta.

Hanke lisää paikallisesti alueen tiiviyttä. Kyseessä on rakennettuun ympäristöön liittyvä, suppeaa aluetta koskeva asemakaavan muutos, jonka käyttötarkoitus säilyy asumiselle.

Alue sijaitsee liikenteellisen solmukohtan tuntumassa, mistä johtuen alueelle kantautuu melua ja jota on tutkittu meluselvityksellä. Asemakaavalla edellytetään rakennuslupavaiheessa varmistettavan ulko-oleskelualueiden suojataus melulta sekä rakennuksen ulkovaipalle ääneneristävyys säännösten mukaiseksi.

Yleiskaavan ohjeellinen ekologinen yhteys -merkintä kohdistuu suunnittelualueen ympäristöön ja erityisesti voimassa olevan asemakaavan nro 8604 suojaviheralueeseen Suutalanraitin ja Suutalanahteen alueelle (merkintä EVS; Suojaviheralue, jolla sijaitsee luonnonmonimuotoisuuden kannalta

arvokas ekologinen yhteys). Tämä katkeamaton suojaviheralue kapenee Suutalankadun eteläpäässä kohdassa, missä kulkevat myös kävely- ja pyöräilytie (Suutalanraitti), rasisiteellinen ajoyhteys tontille 5523-13 (ajo-3(13/5523) sekä raitiotie ja lisäksi näiden välissä meluvalli. Nyt vireillä olevassa tontin 5523-12 asemakaavamuutoksessa yleiskaavan ohjeellinen ekologinen yhteystarve ja suojaviheralueen ahtaus on huomioitu erottamalla suunnittelualueen kaakkoisrajalta liito-oravan kulkuyhteyttä tukeva ja suojaava alue (sl-18).

Asemakaavan muutos tiivistää yhdyskuntarakennetta. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon. Alueen liikennemäärän kasvu ei ole merkittävä.

Muutos on maltillinen eikä se poikkea merkittävästi ympäröivän alueen rakennuskannasta, joka koostuu pääasiassa erillispientaloista, mutta suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on myös paritaloja ja rivitaloyhtiö. Kaavamuutos ei muuta alueen luonnetta tai kulttuurihistoriallista arvoa.

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia yritystalouteen.

2 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 1.10.2019 tontin omistajan toimesta.

2.1 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on tontin käyttötarkoituksen muuttaminen ja rakennusoikeuden kasvattaminen niin, että tontille on mahdollista rakentaa kytkettyjä asuinrakennuksia.

Tampereen kaupungin strategia ohjaa yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen täydennysrakentamisella.

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

2.2 Suunnittelualue ja sen lähiympäristö

2.2.1 Suunnittelukohde

Asemakaavan muutos koskee Tampereen kaupungin Korkinmäen kaupunginosan korttelin 5523 tonttia numero 12, joka sijaitsee noin 5 km kaakkoon kaupungin keskustasta osoitteessa Suutalankatu 12.

Tontti 5523-12 on yksityisessä omistuksessa. Tontin pinta-ala on 3569 m². Suunnittelualue rajautuu pientalotontteihin pohjoisessa ja lännessä, Suutalankatuun idässä ja suojaviheralueeseen etelässä ja tontti sijaitsee Suutalankadun päätteellä.

Suunnittelualueen pohjoisosassa on kaksi talousrakennusta sekä jäänteet tontilla sijainneesta, vuonna 1929 valmistuneesta 1,5-kerroksisesta päärakennuksesta,

kerosaltaan 120 m². Asuinrakennus tuhoutui tulipalossa vuoden 2021 huhtikuussa.

Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.

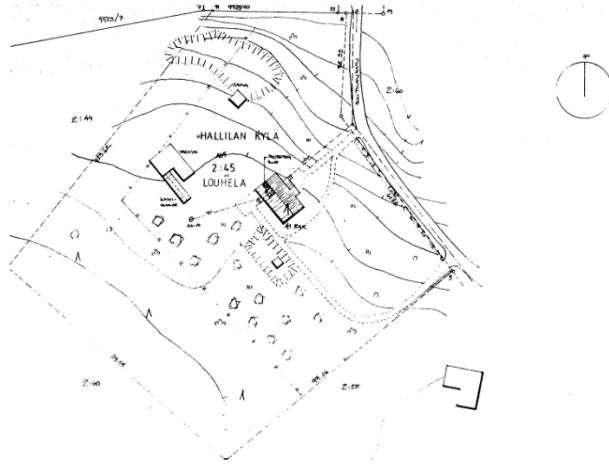
2.2.2 Suunnittelualueen rakennukset

Suunnittelualueella sijainneen asuinrakennuksen varhaisimmat lupakuvat on päivätty 29.9.1954, (ei lupatunnusta), jolloin rakennusta laajennettiin. Lisäksi 3.11.1994 päivättyjen lupakuvien (lupatunnus 94-1158-T) perusteella rakennuksen märkätiloja saneerattiin ja rakennuksen luoteis- julkisivuun sijoitettiin kaksi uutta ikkunaa ja julkisivun laudoitusta uusittiin.

Nykyisin tontilla sijaitsee vuonna 2021 tulipalossa tuhoutuneen asuinrakennuksen jäänteet sekä kaksi talousrakennusta: kahden auton autotalli ja vuonna 1906 rakennettu hirsisauna. Vuonna 2014 naapuritontin numero 13 rakennusluvan yhteydessä saunarakennukselle haettiin purkulupaa, sillä se sijaisi tulevilla uudella tontilla numero 13. Hirsirakennukselle myönnettiin lopulta siirtolupa nykyiseen paikkaansa.



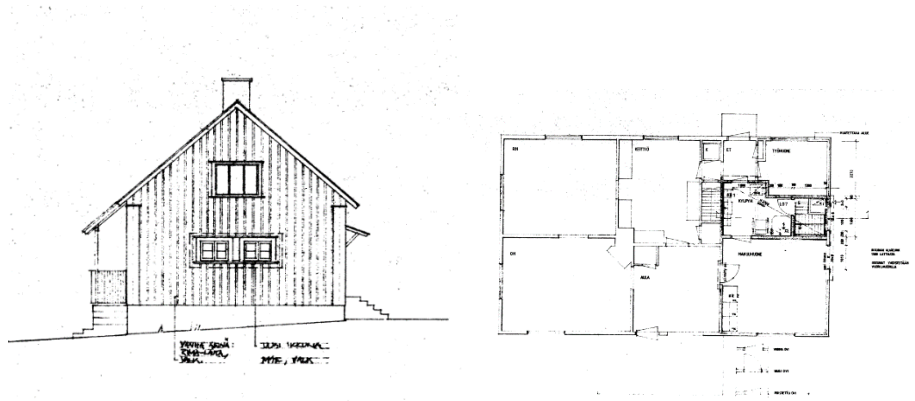
Kuva 1. Vuoden 1946 ilmakuvassa näkyy suunnittelualueen pohjois- ja itäpuolella viljelypeltoa ja muutoin suunnittelualueen lähiympäristö on puustoista, harvakseltaan asuttua aluetta. Nykyinen tontti 12 eli suunnittelukohte on erotettu kuvasta punaisella rajauksella. Kuvassa rajauksen pohjoispuolella sijaitseva pieni hirsisauna on siirretty v. 2014 nykyiselle paikalleen päärakennuksen viereen. ©Tampereen kaupunki



Kuva 2. Asemapiirros suunnittelualueelta päivätty 27.4.1995. ©Tampereen kaupunki



Kuva 3. Vuoden 2022 ilmakeku suunnittelukohteesta lähiympäristöineen. Tontin päärakennus tuhoutui tulipalossa vuonna 2021. Tontin itäpuolitse kulkee raitiotielinja. Kuvassa näkyy myös osa Hervannan valtaväylän ja valtatie 9:n liittymää. Suunnittelualue on rajattu punaisella. Ilmakeku kantakaupunki (2022) © Tampereen kaupunki 2022



Kuva 4. Kuvassa vuoden 1994 lupakuvapiirroksia palossa vuonna 2021 tuhoutuneen asuinrakennuksen luoteis- julkisivusta sekä 1. kerroksen pohjapiirros. ©Tampereen kaupunki



Kuva 5. Kuva suunnittelualueen palossa tuhoutuneesta päärakennuksesta vuodelta 2020. ©Tampereen kaupunki 2020



Kuva 6. Kuva suunnittelualueella sijaitsevasta, vuonna 1904 valmistuneesta hirsisestä talousrakennuksesta. Rakennus ei ole alkuperäisellä paikallaan. ©Tampereen kaupunki 2020

2.2.3 Suunnittelualueen lähiympäristö ja palvelut

Suunnittelukohteen naapurustossa on eri-ikäisiä erillispientaloja ja lähinaapurissa pari- ja rivitaloyhtiöt. Kohteen itäreunaa rajaava Suutalankatu on osa seudullisesti merkittävää ulkoilureitistöä. Suutalankadulta itään aukeaa Suutalanahteen suojaviheralue ja vain n. 30 metrin päässä suunnittelualueesta kulkee raitiotielinja sekä idemmässä Hervannan valtavyylä. Suutalanahteen suojaviheralue jatkuu suunnittelukohteesta lounaaseen metsäisenä ja sen eteläpuolitse kulkee itäinen ohikulkutie, valtatie 9.

Suunnittelukohteesta on matkaa Turtolan päiväkotiin noin 600 metriä, Muotialan- ja Hallilan kouluhin noin 900 metriä. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee noin 400 metrin päässä ja lähimmät kaupunkiliikenteen bussipysäkit ja raitiotieseisake 500 - 600 metrin etäisyydellä suunnittelukohteesta. Kohde sijaitsee tehokkaan joukkoliikennevyöhykkeen alueella (Tampereen pysäköintinormin linjaukset, päivitetty 17.1.2023).

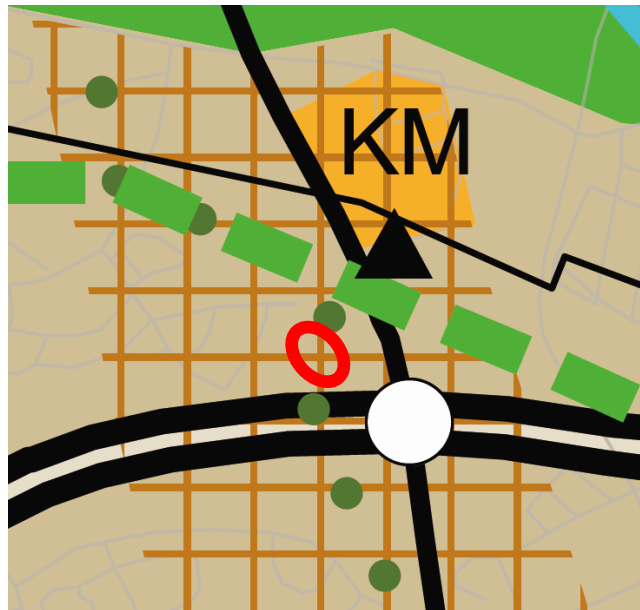


Kuva 7. Ilmakuva laajemmalla alueella. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on ympyröity. Ilmakuva kantakaupunki (2022) © Tampereen kaupunki 2023

3 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

3.1 Maakuntakaava

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.



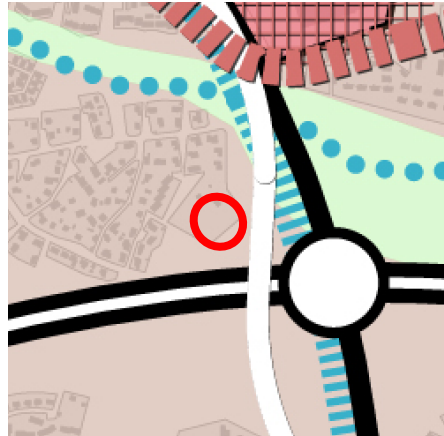
Kuva 8. Ote maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu punaisella.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja tiiviin joukkoliikenteen vyöhykkeeksi valtatie 9 ja Hervannan valtavyöhykeryhteyksessä. Kaavakartalla näkyy myös ulkoilureitti merkintä. Kaavan viheryhteys-merkinällä viitataan Vihiojan puroon ja sen varren lehtoalueeseen, jolla on erityistä merkitystä alueellisen virkistysverkon ja/tai ekologisten yhteyksien kannalta.

3.2 Yleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisesta Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja valtuuston hyväksymästä Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017–2021.

Yleiskaavassa alue on merkitty asumisen alueeksi ja kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeeksi. Alue varataan pääosin asumiselle sekä sitä palveleville toiminnoille, mm. virkistys- ja suojaviheralueille, lähipalveluille sekä nykyiselle ja uudelle ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle elinkeinotoiminnalle. Alueelle sijoittuvien yksityisten rakentamishankkeiden yhteydessä varaudutaan tarvittaessa julkisten palvelujen tarvitsemiin tilavarauksiin. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomioita kulttuuriympäristön arvoihin.



Kuva 9. Ote kantakaupungin yleiskaavasta. Kartta 1, yhdyskuntarakenne. Suunnittelualue on rajattu punaisella.

Yleiskaavan mukaan suunnittelualue liittyy ohjeellinen ekologinen yhteys - rajaukseen ja lisäksi alueen välittömässä läheisyydessä etelä- ja itärajalla kulkee ohjeellinen virkistysyhteys.

Ekologisella yhteydellä on merkitystä eliölajien liikkumiselle ja luonnon monimuotoisuuden säilymiselle. Ekologisen yhteyden jatkuvuus ja kytkeytyminen keskuspuistoverkoston tulee turvata. Keskuspuistoverkosta yhdistävän virkistysyhteyden tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee varmistaa lähivirkistysalueiden riittävyys, saavutettavuus, luontoarvot, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot sekä varmistaa virkistysyhteyksien ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.

Suunnittelualueen läpi kulkee lounas-koillissuuntainen mahdollinen liito-oravan kulkureitti.



OHJEELLINEN EKOLOGINEN YHTEYS

Yhteydellä on merkitystä eliölajien liikkumiselle ja luonnon monimuotoisuuden säilymiselle. Ekologisen yhteyden jatkuvuus ja kytkeytyminen keskuspuistoverkoston tulee turvata. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muut näihin verrattavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia kuten MRL128 §:ssä on säädetty.

Tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee huomioida arvokkaat luontokohteet sekä varmistaa, että ekologinen yhteys säilyy mahdollisimman leveänä, puustoisena ja luonnon olosuhteiltaan monipuolisena.

OHJEELLINEN VIRKISTYSYHTEYS

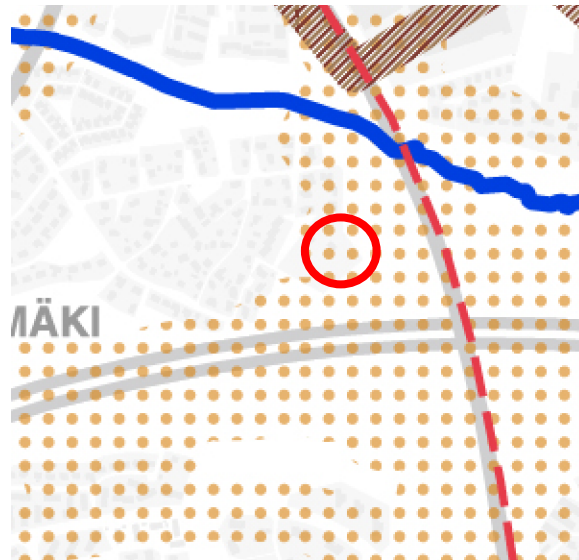
Keskuspuistoverkosta yhdistävä virkistysyhteys tai lähivirkistysalueiden sarja. Tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee ottaa huomioon lähivirkistysalueiden riittävyys, luontoarvot, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot sekä varmistaa virkistysyhteyksien ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus. Yhteyden luonne voi vaihdella rakennetusta luonnonmukaiseen.


KESKUSPUISTOVERKOSTO

Kuva 10. Ote kantakaupungin yleiskaavasta ja vastaavista merkinnöistä, Kartta 2, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu punaisella.

Alue kuuluu Vihiojan valuma-alueeseen sekä melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueeseen.

Kaavakohteen aloitusvaiheessa kaupungin Ympäristönsuojeluyksikön kanssa todettiin ilmanlaatuselvitys tarpeettomaksi, mutta meluselvitys tulee laadittavaksi.



 **MELU- JA ILMANLAATUSELVITYSTARPEEN
HARKINTA-ALUE**

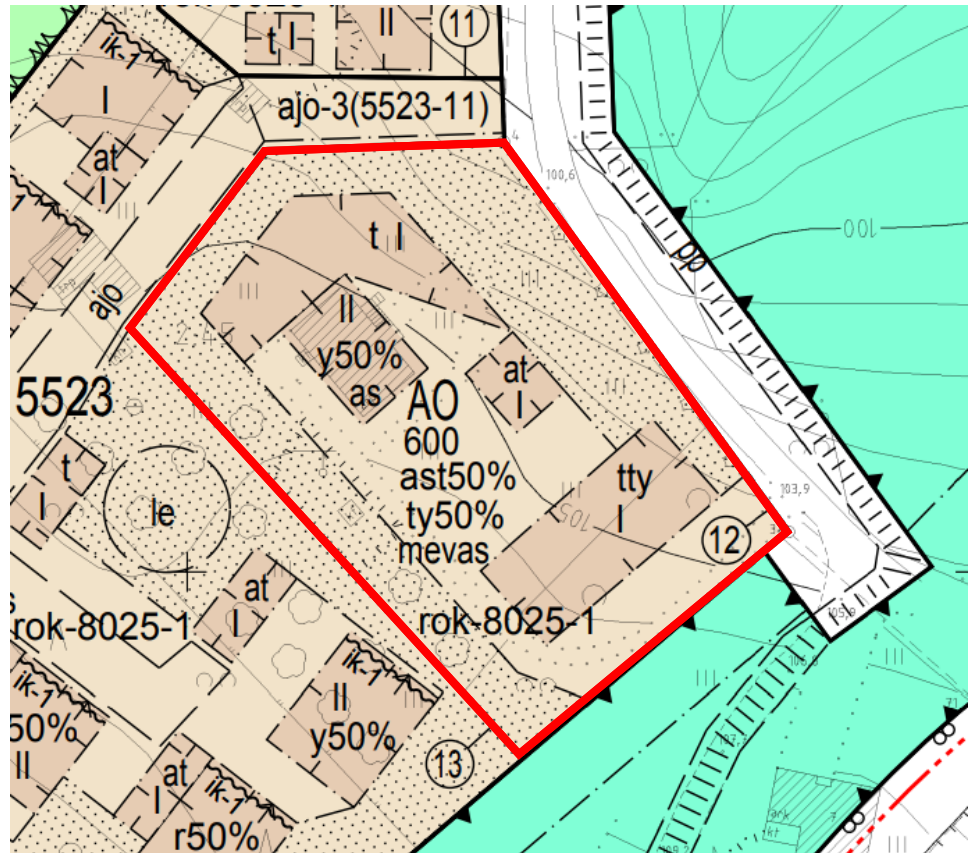
Alue, jolla asemakaavan laadinnan yhteydessä on har-
kittava melu- ja ilmanlaatuselvityksen tarve.

Kuva 11. Ote kantakaupungin yleiskaavasta ja merkinnästä, Kartta 4, kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti ympyröity.

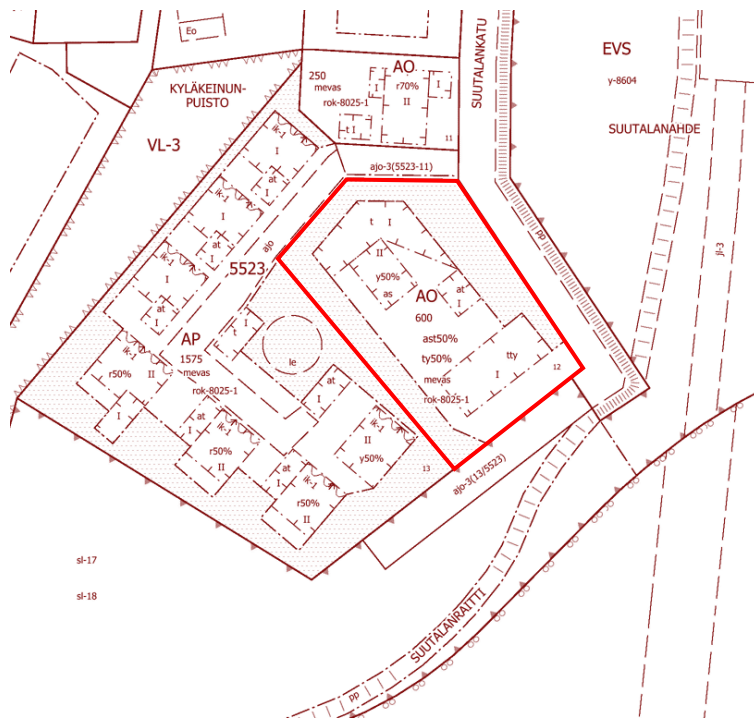
3.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa ensimmäinen asemakaava nro 8025, joka on vahvistettu 24.3.2010. Asemakaavassa tontti 5523-12 on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi (kaavamerkintä AO). Tontille on merkitty enintään 600 k-m² rakennusala, josta sallittu asumiseen 300 k-m² ja työtiloiksi 300 k-m². Tonttitehokkuus e=0,17.

Tontille on osoitettu asuinrakennuksen rakennusala, talousrakennuksen rakennusala sekä auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala. Lisäksi on rakennusala yksikerroksiselle talous- ja työtilalle.



Kuva 12. Ote asemakaavasta nro 8025, suunnittelualue rajattu.



Kuva 13. Ote ajantasa-asemakaavasta, suunnittelualue rajattu.

Tontille saa rakentaa enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen, jonka ylimmässä kerroksessa saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän alemman kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Sen yläpuolelle ei saa rakentaa ullakkoa. Talous- ja työtilojen rakennusalalle saa rakentaa enintään yksikerroksisen rakennuksen.

Pihamaa kulkureittien ulkopuolella on istutettava (pisterasteroitu alue).

Valtatie 9:n ja Hervannan valtavyhlän aiheuttamaa liikennemelun torjumiseksi suojaviheralueelle on rakennettava meluvallin ja aidan yhdistelmä ennen kuin alueen uudisasuinrakennukset voidaan ottaa käyttöön (mevas).

3.4 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla on voimassa 24.3.2021 hyväksytty tonttijako nro 8302. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 28.12.2011.

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu vuonna 2023.

3.5 Suunnittelun tueksi laaditut selvitykset

3.5.1 Tontinkäyttösuunnitelma

Kohteen tontinkäyttösuunnitelman on laatinut Arkkitehtihuone Nieminen Oy ja se on päivitetty kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen.



Kuva 14. Kohteen ehdotusvaiheen tontinkäyttösuunnitelma eri selvitysten pohjalta muokattuna. Arkkitehtihuone Nieminen Oy 2022

3.5.2 Liikennemeluselvitys

Liikennemeluselvitys (30.6.2022, Ramboll) on päivitetty ehdotusvaiheeseen.

Merkittävimmät melunlähteet kohteen ympäristössä ovat valtatie 9 ja Hervannan valtavyöly sekä näitä yhdistävät rampit ja lisäksi kohteen itäpuolitse kulkeva raitiotie. Kaavatyön tueksi laaditussa liikennemeluselvityksessä tutkitaan tie- ja raitiovaunuliikenteen tuottamia melutasoja kohteen Korkinmäen korttelin 5523 tontin 12 rakennusten julkisivuille eri kerroksissa sekä piha-alueille. Selvityksessä tarkastellaan piha-alueen lisäksi julkisivuilta ja parvekkeilta vaadittavat äänitasoerot siten, että melutasojen ohjearvot saavutetaan. Liikenteen äänitasot mallinnettiin myös nykytilanteen mukaisesti ilman rakennuksia (tontin nykytilanne). Melumallinnuksen rajausta on pyynnöstä laajennettu esittämään myös melun lähteet ja äänen eteneminen tontille.

Kohteessa noudatetaan Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 [3] määriteltyjä melun A-painotetun ekvivalenttitason (LA_{eq}) enimmäisarvoja ulko- ja sisätiloissa.

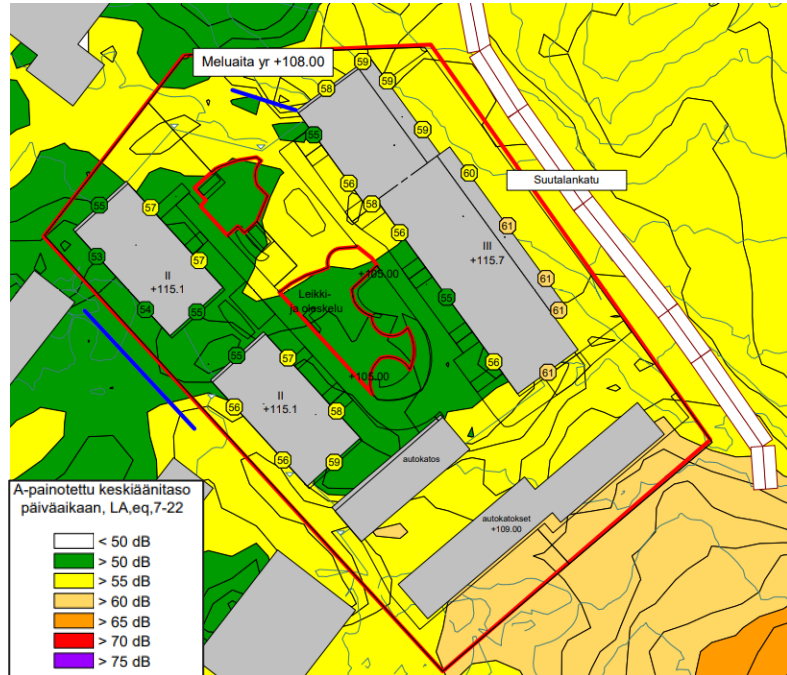
Lisäksi:

- liikenteestä aiheutuva keskiäänitaso ei saa asuintiloissa ylittää päiväaikana $LA_{eq,7-22} = 35$ dB tai yöaikana $LA_{eq,22-7} = 30$ dB
- liikenteestä aiheutuva keskiäänitaso ei saa oleskelualueilla ja parvekkeilla ylittää päiväaikana ($LA_{eq,7-22}$) 55 dB eikä yöaikana 50 dB ($LA_{eq,22-7}$) (vanha asuinalue).

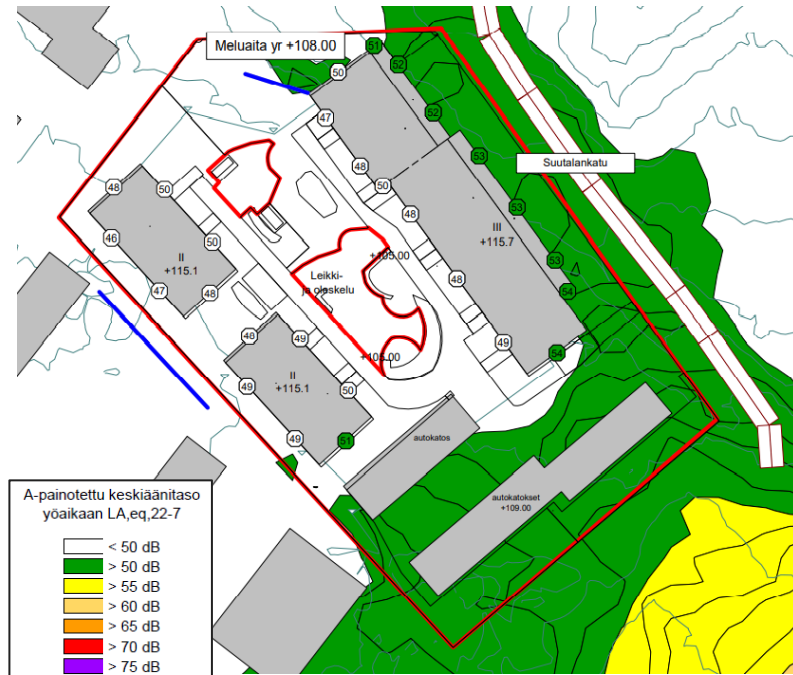
Selvityksen mukaan laskennallisesti arvioitu keskiäänitaso vaihtelee eri julkisivuilla jonkin verran, joten ei ole suositeltavaa määrittää jokaisen julkisivun parvekkeille äänitasoeroja samanlaisena kaavamääräyksenä, vaan parvekkeita koskeva ääneneristyselvitys tulisi laatia rakennuslupavaiheessa.

Melumallinnuksista on havaittavissa Suutalankadun suuntaisen pitkän rakennusmassan sekä kaakkosrajan suuntaisten autosuojien melua vähentävä vaikutus. Selvityksessä todetaan, että rakentamalla lisäksi tontin pohjoispäähän melua torjuva aitarakenne muodostuu rakennusmassojen väliin päivä- ja yöajan äänitasovaatimukset alittava leikki- ja oleskelualue. Liitekartoilla on osoitettu tontin pohjoispäähän noin 8 metriä pitkä melua torjuva aitarakenne, jonka yläreunan korko on +108.00 eli noin 3 metriä pihan pinnasta. Tarvittavan suojavaikutuksen saavuttamiseksi meluesteen neliömassan tulisi olla vähintään 10 kg/m^2 ja rakenteeltaan tiivis.

Kaavoitusvaiheessa laaditulla meluselvityksellä tutkitaan kohteen asuinrakentamisen mahdollisuutta. Selvityksessä tutkitaan rakennusten sijoittelua ja massoittelua kaavatyön tueksi. Rakennuslupaa haettaessa on kuitenkin osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että asuintiloille, parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot alittuvat. Mikäli kohde rakennetaan vaiheittain, tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden, parvekkeiden ja terassien melusuojausten toteutuminen vaatimusten mukaisesti tarvittaessa tilapäisiä meluntorjuntarakenteita hyödyntäen.



Kuva 15. Selvityksen liitteessä 2, s. 1(2) on osoitettu suunnittelualueella vallitsevat päivän keskiäänitasot tarkasteluvuonna 2035/2040. A-Insinöörit 2022.



Kuva 16. Liikennemeluselvityksen liitteessä 2, s. 2(2) on osoitettu suunnittelualueella vallitsevan yön keskiäänitasot tarkasteluvuonna 2035/2040. A-Insinöörit 2022.

3.5.3 Liito-oravaselvitys

Suunnittelualueesta on tehty Rambollin 25.8.2020 laatima liito-oravaselvitys, jossa tutkitaan lajin esiintymistä alueella. Esiintymistä selvitettiin etsimällä lajin ruokailu- ja pesimäpaikoiksi sopivien puiden ja puuryhmien alta liito-oravan ulostepapanoita. Selvityksen tueksi tehdyt maastokäynnit alueelle tehtiin kesäkuussa 2020. Käynnin aikana havainnottiin suunnittelualueen metsikön soveltuvuutta lajille, potentiaalisia pesäpuita, sekä liito-oravan todennäköisiä kulkuyhteyksiä selvitysalueelle ja sen läpi.

Selvityksen tuloksena alueelta ei havaittu merkkejä liito-oravan esiintymisestä, mutta selvitysalueen eteläpuolella sijaitsevasta kuusirivistä on raitiotien seurantoihin liittyvässä liito-oravaselvityksessä havaittu lajin esiintymistä. Rambollin vuoden 2020 elokuussa laatimassa selvityksessä kuitenkin todetaan, että tämä mahdollinen kulkuyhteys ei nykyisellään ole liito-oravien käytössä raitiotietöiden aiheuttamien maanmuokkausten myötä, joten tämä heikentynyt etelä-pohjoissuuntainen reitti on esitetty yhteystarpeena. Liito-oravareitin vielä toimintakelpoinen osuus kulkee tällä hetkellä suunnittelualueen kaakkoisnurkassa.



	selvitysalueen raja	Liito-oravan elinympäristöt
	Pesät ja pönttö	ELINYMPARI
	tyyppi	 Hyvin soveltuva
	Luonnonkolo	 soveltuva
	Pöntto	Liito-oravan kulkureitit
	Risupesä	Kulkureitt
	Jätöshavainto 2020	 Hyvä kulkuyhteys
		 Heikko kulkuyhteys
		 Yhteystarve

Kuva 17. Liito-oravaselvityksen tulokset ja karttamerkinntät. Ramboll 2020.

Selvityksessä todetaan, että korttelin 5523 tontin 12 suunnittelualue on liito-oravalle soveltuvaa aluetta, mutta ei lajille tyypillisintä metsikköä. Suunnittelualueelta ei havaittu kolopuita.

Selvityksen johtopäätöksenä suunnittelutyössä tulee varmistaa liito-oravan kulkuyhteystarpeen toteuttaminen Korkinmäen elinympäristöstä Vihiojan varteen ja siitä edelleen valtatie alenteen. Tämän yhteyden todetaan olevan koko kaupungin mittakaavassa merkittävä. Kaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa yhteyden toteutuminen esim. puuistutuksin Suutalankadun varteen kohti Vihiojaa.

Kaupunki on tämän kaavatyön edetessä istuttanut puurivin Suutalankadun itärajalle, joka oli merkitty tässä vuonna 2020 laaditussa liito-oravaselvityksessä kulkureitin yhteystarpeeksi.

3.5.4 Hulevesiselvitys ja hallintasuunnitelma

Hulevesien hallinnan keskeisinä lähtökohtina ovat Tampereen kantakaupungin hulevesiohjelmassa esitetyt Vihiojan valuma-alueelle annetut huleveden hallinnan tavoitteet. Suunnittelukohteen asemakaavoituksen ja jatkosuunnittelun tueksi laaditussa hulevesiselvityksessä määritetään kohteeseen soveltuvat hulevesien hallintaratkaisut sekä niiden tilantarve kaavoituksessa.

Hulevesiselvitys ja hallintasuunnitelma (Ramboll 10/2022) laadittiin kohteen viitesuunnitelman pohjalta, jossa tontin huleveden viivytyksen ja hallinta on esitetty toteutettavaksi maanalaisissa järjestelmissä pysäköintialueen alla. Yhtäaikaaisesti hulevesiselvityksen kanssa laadittiin piha- ja maisemasuunnitelma sekä viherkerroinlaskelma (Ramboll 10/2022).

Suunnittelualueen maaperä on maaperäkartan mukaan pääosin kalliota (alle 1 m syvyyden maalaji). Käytännössä alueella muodostuvien hulevesien imeyttäminen maaperään ei ole alueella näin mahdollista. Lukuun ottamatta tontin rakennelmien kattoja, suunnittelukohteeseen on nykytilassa kauttaaltaan kasvipeitteinen. Suunnittelukohteeseen on nykytilassa runsaasti isoa puustoa. Nykytilanteessa tontin hulevedet pidättyvät tontin puustoisella piha-alueella ja johtuvat pieneltä osin, esim. maan ollessa jäässä tai rankempien sadetapahtumien aikana, pintavaluntana Suutalankadun länsipuolen sivuojaan ja sieltä Vihiojaan, joka sijaitsee 190 metrin päässä selvitysalueesta pohjoiseen.

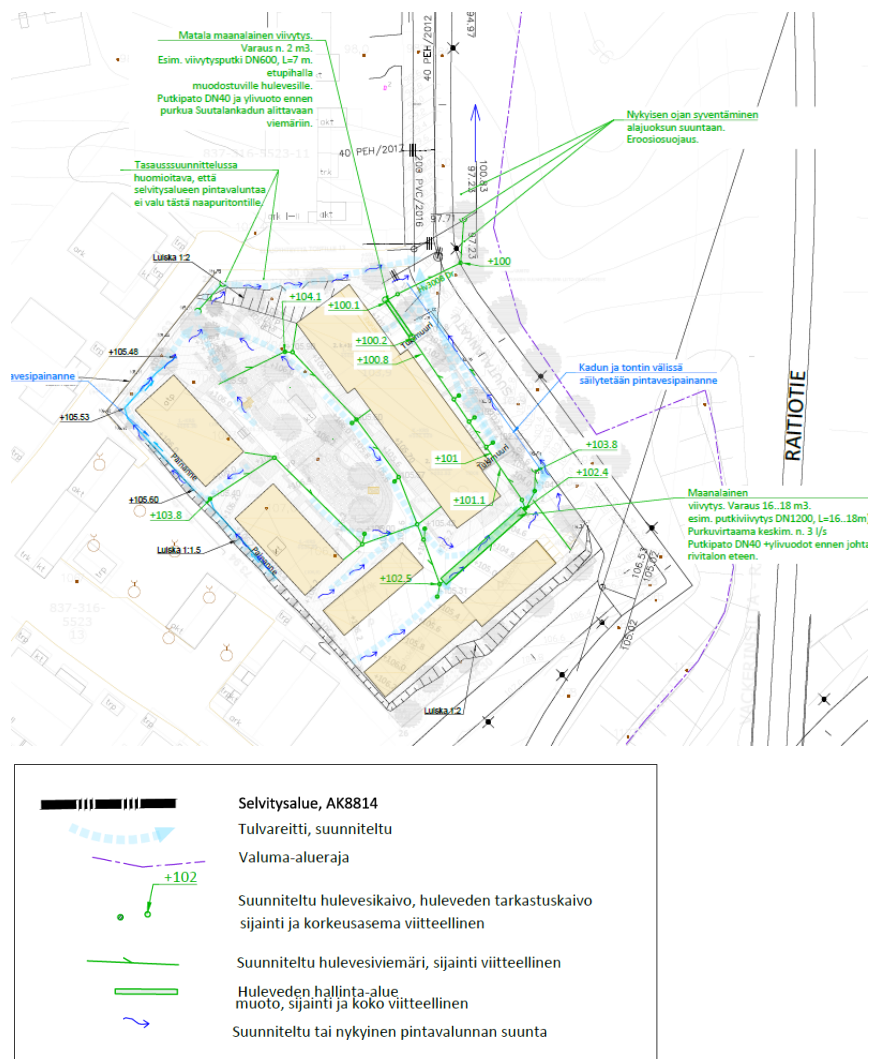
Suunnitelmakartalla on esimerkki huleveden viivytyksen ja hallinnan toteuttamisesta pysäköintialueen alle sijoitettavana putkiviivytyksenä, johon johdetaan tontin kattovedet sekä pääosa pihan kuivatusvesistä. Lisäksi tontin pohjoisnurkkaukseen on esitetty oma pieni viivytyksen Suutalankadun puoleiselle etupihalle muodostuville hulevesille. Viivytyksen voidaan toteuttaa myös useammassa eri rakenteessa, jos esimerkiksi kattojen muoto estää kattovesien johtamisen esitettyyn isompaan viivytysrakenteeseen.

Erityisesti kohteen kallioisuuden vuoksi piha-alueelle ehdotetaan selvityksessä varattavaksi alueita kasvipeitteisille, salaojin kuivatetuille huleveden maanpäälliselle hallintarakenteelle. Hulevesien hallintasuunnitelmassa

kiinteistön hulevesiviemäröinti on esitetty purettavaksi Suutalankadun itäpuoleiseen sivuojaan selvitysalueen pohjoisnurkan tuntumassa. Suutalankadun itäpuoleista ojaa on syvennettävä ja syvennetty osuus eroosiosuojattava.

Selvityksen mukaan hulevesien laadulliseen käsittelyyn on kiinnitettävä huomiota rakentamisen aikana. Alueen tulvareitistön suunnittelussa on erityisesti huomioitava, että selvitysalueen pohjoisreunasta ei virtaa hulevesiä naapurikiinteistön puolelle. Kohteen jatkossuunnittelussa on lisäksi huomioitava, että selvitysalueen länsipuolelta alueelle mahdollisesti ohi naapurikiinteistön hulevesiviemäröinnin valuvat hulevedet johdetaan hallitusti selvitysalueen ohitse.

Kohteen hulevesien hallinnan ja johtamisen suunnitelmat on tarkistettu kaupungin hulevesiyksikön toimesta ja ehdotetut kaavamääräykset on merkitty ehdotusvaiheen kaavakartalle yleismääräyksiin.



Kuva 18. Ote kohteen hulevesiselvitys- ja hallintasuunnitelmasta, kartta selitteineen. Ramboll, 2022.

3.5.5 Viherkerrointarkastelu

Suunnittelukohteen viherkerroinlaskennan tavoitetaso on 0,80. Ehdotusvaiheeseen päivitetyn viitesuunnitelman viherkertoimeksi muodostuu 1,07. Pihasuunnitelman mukaan oleskelualueeksi on mitoitettavissa 769 m² ja leikkialueeksi 119 m². Viherkerroinlaskennan perusteella hulevesien viivytystarve tontilla tulee täyttymään. (9.11.2022, Ramboll).

3.5.6 Pihasuunnitelma

Suunnittelualueesta laadittu viitteellinen pihasuunnitelma on päivitetty ehdotusvaiheeseen (Ramboll, 10/2022). Pihasuunnittelussa on huomioitu kaava-alueen yli kulkeva Kantakaupungin yleiskaavan 2040 mukainen ohjeellinen ekologinen yhteys sekä liito-oravaselvitykset ja niissä todetut kulkuyhteystarpeet. Kohteen päivitetystä pihasuunnitelmasta on neuvoteltu kaupungin viheralueet- ja hulevedet yksikön kanssa.

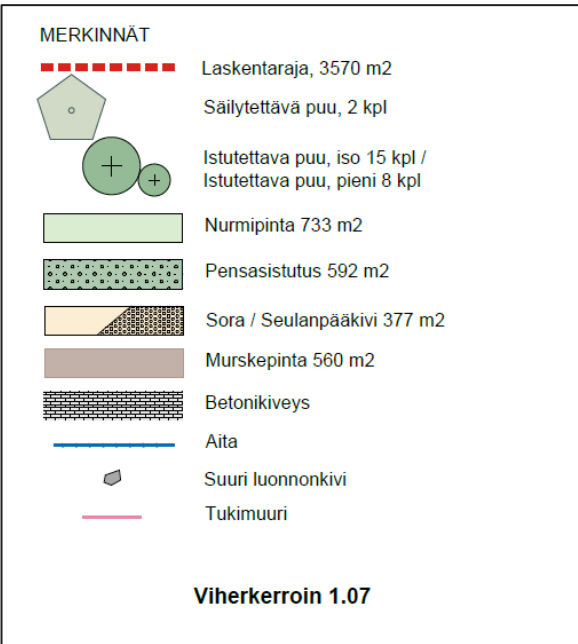
Suunnitelmassa korttelin 5523 tontin 12 itäpuolella on Suutalankadun suuntainen kolmikerroksinen kytketty pientalo, jonka maantasokerrokseen on tarkoitus osoittaa enintään 70 % suurimman kerroksen pinta-alasta kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Ensimmäisen kerroksen asuntoihin on osoitettu kulku Suutalankadun puolelta ja toisen sekä kolmannen kerroksen asuntoihin on kulku rakennusten suojaaman sisäpihan puolelta. Tontin länsireunassa on kaksi kaksikerroksista paritaloa, joihin on osoitettu kulku sisäpihalta. Tontin etelärajalla on paikoitusalue ja autosuojat. Suunniteltujen rakennusten väliin jää melulta suojaisa oleskelu- ja leikkialue.

Kohde on nykyisellään puustoinen ja vehreä, mutta uudisrakentamisen myötä tontin tasaus- ja maanmuokkaustöiden vuoksi nykyinen puusto joudutaan hävittämään lähes kokonaan. Pihasuunnitelmassa tontin pohjoisosaan on osoitettu yksi säilytettävä puu.

Liito-oravan liikkumismahdollisuutta on parannettu ehdotusvaiheen kaavakartalla varaamalla istutettavalle puuriville tilaa vaihdellen 4-6 metriä autosuojien takana tontin kaakkoisrajalla. Jo luonnosvaiheessa todettiin autosuojien taakse esitetyn puuston etäisyyden rakennukseen olevan esitetyn suunnitelman mukaisesti riittävä kohteessa, jossa kyseessä on autosuoja eikä asuinrakennus. Autokatosten taakse sallitaan puiden istuttaminen lähemmäksi kuin 4 metrin etäisyydelle rakenteesta. Lisäksi pienkerrostalon ja Suutalankadun väliin sekä rakennusten piha-alueelle on päivitettyssä pihasuunnitelmassa osoitettu istutettavia puita. Kaakkoisrajalla liito-oravan liikkumismahdollisuuden turvaamiseksi puiden istutusvälin tulee olla vähintään täysikasvuisen puun korkeuden verran. Istutettavien puiden taimien tulee olla mahdollisimman isokokoisia, jotta liito-oravan kulkuyhteys muodostuu toimivaksi nopeammin. Käytettävän taimikoon tulee olla vähintään rym 20-24 ja suositeltavia puulajeja ovat esimerkiksi pilaritervaleppä, tervaleppä, tammi, koivu ja serbiankuusi. Pylväshaapaa ei tule istuttaa.

Pihasuunnitelman mukaan tontille saadaan oleskelualueita 759 m² ja leikkialuetta 119 m². Tontin kaakkoisrajalla sijaitseva vanha kiviaita joudutaan todennäköisesti purkamaan, mutta kivet suositellaan käytettävän uudelleen

tontin maisemoinnissa. Tontin nykyinen hirsirakennus on esitetty poistettavaksi, mutta sen säilyminen on harkittavissa.



Kuva 19. Pihasuunnitelma ja karttamerkintöjen selitykset. Ramboll 2022

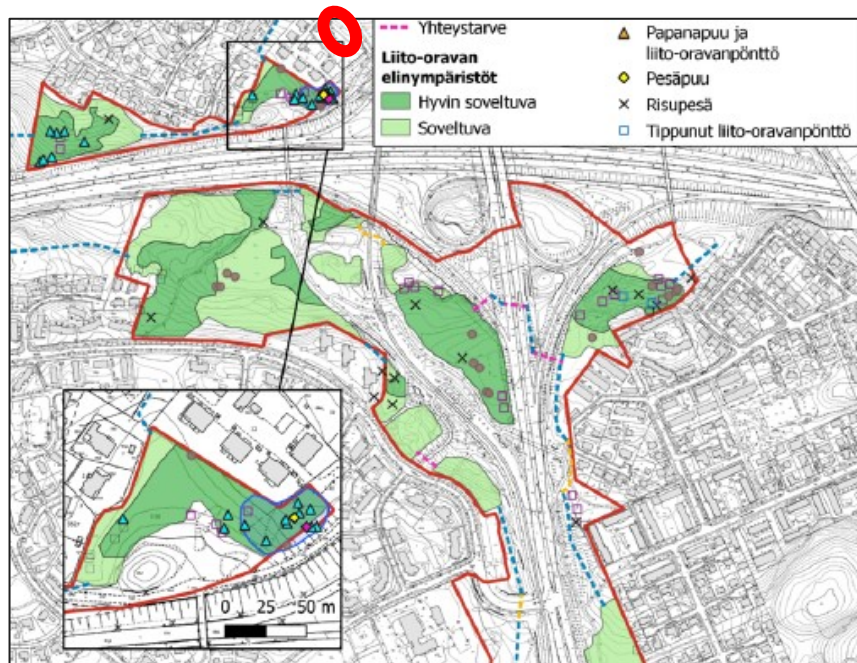
3.5.7 Ilmanlaatuselvitys

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka kuulutettiin nähtäville 13.8.-3.9.2020 väliseksi ajaksi on kirjattuna, että asemakaavamuutosta varten laaditaan suunnittelun tueksi ilmanlaatuselvitys. Myöhemmin ilmanlaatuselvityksen tarve on uudelleenarvioitu. Kaavamuutos ei edellytä sitä. Sen sijaan kaavaan lisätään yleismääräys; Ilmanlaatu on huomioitava alueen rakennusten ilmanvaihtoa suunniteltaessa ja rakennettaessa tai korjattaessa siten, että puhtaan ilman otto sijoitetaan katoille ilmanlaadultaan parhaaseen mahdolliseen sijaintiin.

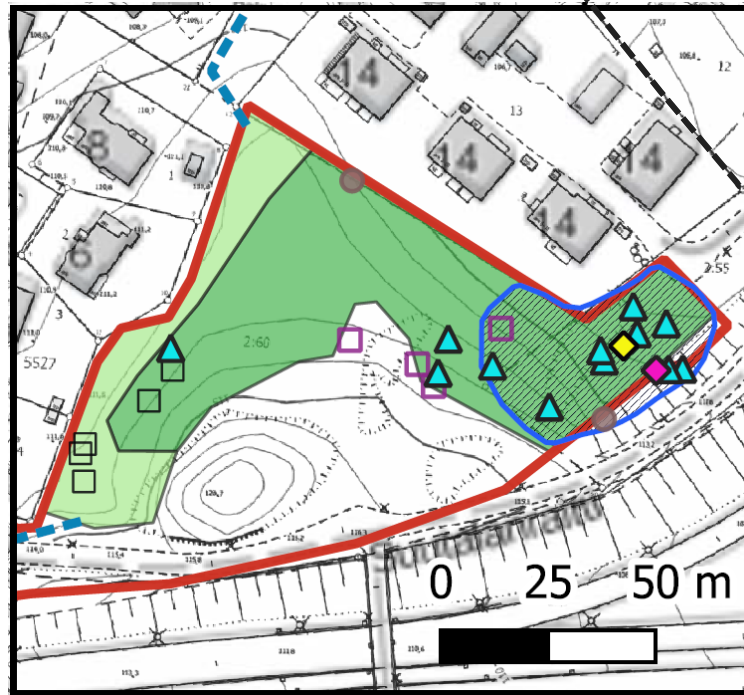
3.6 Muut selvitykset suunnittelukohteeseen liittyen

3.6.1 Hervannan raitiotievarikon ja Hallilan seisakkeen liito-oravaselvitys

Hervannan raitiotievarikon ja Hallilan seisakkeen liito-oravaselvitys -raportti valmistui 10.11.2022 (Sitowise). Selvityksen mukaan suunnittelukohteen välittömässä läheisyydessä on kaksi liito-oravan elinympäristöä. Lähinnä suunnittelualueelta olevasta elinympäristössä tunnistettiin yksi liito-oravan pesäpuu ja kaksi mahdollista pesäpuuta sekä näitä ympäröivä lisääntymis- ja levähdyspaikka. Raportin karttaliitteessä 2 näkyy hyväksi todettu liito-oravan kulkureitti suunnittelukohteen länsirajalta noin 50 metriä länteen sijaitsevan Kyläkeinun puiston läpi.



Kuva 20. Ote Hervannan raitiotievarikon ja Hallilan seisakkeen liito-oravaselvitys -raportista, liite 2 (Sitowise 2022.) Ympyrä osoittaa asemakaavamuutosalueen sijaintia.



Kuva 21. Ote Hervannan raitiotievarikon ja Hallilan seisakkeen liito-oravaselvitys -raportista, liite 2. Hyvä liito-oravan kulkureitti on osoitettu Kyläkeinun puiston läpi selvitysalueen pohjoisosassa (sininen katkoviiva). Sitowise 2022. Kuvan oikeassa ylänurkassa asemakaavamuutosalueen raja on osoitettu mustalla katkoviivalla.

4 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen osalliset

Tieto asemakaavamuutoksen vireille kuuluttamisesta ja valmisteluaineistoa saatettiin tiedoksi osallisille.

- Kaavamuutoksen hakijat
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähivaikutusalue)
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristö -keskus (jatkossa ELY-keskus)
- Pirkanmaan liitto
- Korkeinmäen-Veisun Omakotiyhdistys ry
- Muut ilmoituksensa mukaan

4.2 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 13.8.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 13.8.-3.9.2020 väliseksi ajaksi.

4.2.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapui sen nähtävillä olon aikana 13.8.-3.9.2020 yksi mielipide ja viisi kommenttia (ympäristönsuojelu, Pirkanmaan liitto, viheralueet ja hulevesien yksikkö, Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristö -keskus (jatkossa ELY-keskus) ja Pirkanmaan maakuntamuseo).

Ympäristönsuojelulla ja Pirkanmaan liitolla ei ole tarve kommentoida aineistoa tässä vaiheessa. Viheralueiden sekä hulevesien yksikkö katsoo osallistumis- ja arviointisuunnitelman olevan kunnossa.

ELY-keskus pyytää kommentissaan kiinnittämään huomiota suunnittelualueen liito-oravan kulkuyhteyksiin ja mahdollisiin elinympäristöihin.

Kaavoittajan vastine: Kaavaan on lisätty suojelumääräys sl-18; Tärkeä liito-oravan kulkuyhteytenä säilytettävä ja kehitettävä alueen osa. Liito-oravan elinolosuhteiden ja kulkureittien turvaamiseksi alueella tulee säilyttää ja istuttaa lajiltaan, kooltaan ja tiheydeltään liito-oravalle suotuisaa puustoa.

Kaavan tueksi laadittuun pihasuunnitelmaan on huomioitu liito-oravan kulkuyhteyksien säilyminen suunnittelualueella.

Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa kommentissaan, että rakennettuun ympäristöön kohdistuvien vaikutusten arvioimiseksi tulee tontin 5523-12 rakennuksista pihapiireineen liittää riittävät selvitystiedot (rakennuskannan ikä, mahdolliset suunnittelutiedot ja valokuvat nykytilasta) kaavaselostukseen. Kaavaluonnos siihen liittyvine selvityksineen tulee toimittaa Pirkanmaan maakuntamuseon lausuntoa varten. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ei huomautettavaa.

Kaavoittajan vastine: Tontilla on vierailtu kesäkuussa 2020 ja suunnittelualue sekä sen lähiympäristö ja suunnittelualueen rakennukset on valokuvattu. Kaavaselostusta on täydennetty rakennuskannan historiatietojen osalta niin, että tontin rakennuksista on kirjattu tarkemmat tiedot selostukseen kohtaan 2. Lähtökohdat ja asemakaava-alueen rakennukset.

Yksityishenkilön antamassa mielipiteessä nostettiin esille suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevien kevyen liikenteen väylien säilyminen hyvänä, jotta yhteys Hallilan ratikkapysäkille sekä Hallilantien bussipysäkille ei heikkenisi.

Kaavoittajan vastine: Asemakaavamuutos ei vaikuta lähiympäristön kevyen liikenteen väyliin suunnittelualueen ulkopuolella.

4.3 Valmisteluaineisto

Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 25.11. -16.12.2021 väliseksi ajaksi.

4.3.1 Valmisteluaineistosta esitetyt kommentit ja mielipiteet sekä niiden huomioon ottaminen

Kaavaluonnoksesta annettiin sen nähtävillä olon aikana 25.11. -16.12.2021 kuusi viranomaiskommenttia ja kaksi mielipidettä.

Viranomaiskommentit ja vastineet

Pirkanmaan liitolla ei ole kaavasta lausuttavaa luonnosvaiheessa.

Tampereen hulevesiyksikkö toteaa hulevesiselvityksen laadituksi.

ELY-keskus huomauttaa puutteellisesta meluselvityksestä ja toteaa sen ohjaavan suunnitelmaa ratkaisuun, jolla piha- ja oleskelualueiden viihtyvyys heikkenee.

Liito-oravan kulkuyhteyden säilymiseen ELY suosittelee kiinnittämään huomiota. Piha- ja hulevesisuunnitelman välillä todetaan ristiriitoja. Kaavamääräyksiä alueen kasvillisuuden suhteen on vielä tarpeen täydentää ja liito-oravan kulkuyhteyttä kehittää.

Yhtenäisen miljööön muodostumiseen tulisi osoittaa tarpeelliset rakentamistapaa ohjaavat kaavamääräykset. Kaupunkikuvan osalta huomio kiinnittyy havainnekuvassa esitettyyn pisimpään yhtenäiseen rakennusmassaan, jota voisi elävöittää joko useampaan osaan jakamalla tai porrastamalla.

Tampereen kaupungin ympäristönsuojeluyksikkö toteaa liito-oravan kulkuyhteyden ja hulevesisuunnitelman välillä ristiriitoja. Melun ohjearvot huomioiden suunnitelmaa tulisi kehittää. Kommentissa ehdotetaan tutkimaan kaavaprosessin edetessä vaihtoehtoja, joilla sekä yleiskaavan mukainen ekologinen yhteys että melulinjauksessa asetetut tavoitteet täyttyvät.

Tampereen terveysuojeluyksiköllä ei ole huomautettavaa tontin käyttötarkoituksen muutoksesta ja rakennusoikeuden lisäämisestä.

Asuntojen sisätiloja koskevat asetuksen 545/2015 mukaisesti toimenpiderajat tulee huomioida myös pienitaajuiselle melulle taajuuksilla 20-200 Hz. Melun toimenpiderajan alittuminen tulee mittauksella selvittää asunnoissa ennen niiden käyttöönottoa.

Terveysuojeluviranomainen suosittelee myös puuvaraston rakentamista niihin kiinteistöihin, joihin tulee puulämmitteinen tulisija tai sauna.

Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa tontin historiallinen todistusarvon heikentyneen nykytilassaan, mutta esittää kuitenkin tutkittavaksi, olisiko vuonna 1906 rakennettu piharakennus ja kiviaita mahdollista säilyttää tontilla kerroksellisina elementteinä ja viitteinä asuinpaikan historiasta. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Kaavoittajan vastine viranomaiskommentteihin:

Meluselvitys on päivitetty ja täydennetty huomioiden ELY-keskuksen mainitsemat puutteet.

Kaavan jatkosuunnittelussa tutkittiin erilaisia vaihtoehtoja rakennusten ja oleskelualueiden sijoitustapoja melumallinnuksin. Suunnitelmissa päädyttiin esitettyyn ratkaisuun, jonka pohjalta laadittu meluselvitys osoittaa rakennusten ja rakennelmien väliin jäävän melulta suojaosan oleskelupihan. Samoin sisätilojen melulta suojaus on selvityksen mukaan toteutettavissa valtioneuvoston ohjearvoissa. Meluselvityksen tarkoitus on osoittaa asemakaavaehdotuksen toteuttamiskelpoisuus esitetyllä viitesuunnitelmalla. Tarkemmat melusuojaustoimet tulee määriteltäväksi rakennuslupavaiheessa rakennuslupakuvien pohjalta. Siten kaavaluonnoksen yksittäisiä melumääräyksiä on karsittu ehdotusvaiheeseen ja kaavaa on täydennetty yleismääräyksellä: ”Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että asuintiloille, parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot alittuvat. Vaiheittain rakennettaessa tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden, parvekkeiden ja terrassien melusuojauksen toteutuminen vaatimusten mukaiseksi tarvittaessa tilapäisiä meluntorjuntarakenteita hyödyntäen.”

Kuten ympäristönsuojeluyksikkö kommentissaan totesi, raitiotien rakentamisen yhteydessä Suutalankadun ja Suutalanahteen välinen puusto kaadettiin, jolloin liito-oravareitti tontin 12 kautta Vihiojaan katkesi. Kaupunki istutti vuonna 2021 Suutalankadun itäpuolelle uusia puita, millä turvataan tulevaisuudessa reitin jatkuminen Suutalankadun vartta Vihiojalle. Viimeisimmän liito-oravaraportin mukaan (Sitowise, 2022) alueella on myös toinen hyväksi havaittu liito-oravan kulkuyhteys, joka sijaitsee suunnittelualueesta noin 50 metriä länteen ja kulkee Kyläkeinunpuiston läpi. (Hervannan raitiotievarikon ja Hallilan seisakkeen liito-oravaselvitys -raportti, 2022. Sitowise).

Liito-oravan kulkuyhteyttä on kehitetty edelleen kaavan jatkosuunnittelussa ympäristönsuojeluyksikön ohjeistuksella (työpalaveri 8.2.2022). Tontin pinnan tasaussuunnitelman perusteella tontin nykyinen puusto joudutaan raivaamaan lähes kokonaan. Viitesuunnitelman pohjalta päivitettyssä pihasuunnitelmassa on osoitettu istutettavia puita liito-oravat huomioiden. Tontin kaakkoisrajan liito-oravapuustolle jätettävää suoja-alueita (sl-18) on saatu rakennusmassojen uudelleensijoittelulla kasvatettua 4-6 metriin, minkä ympäristönsuojeluyksikkö on työpalaverissa todennut riittäväksi. Päivitettyssä viherkerroinlaskelmassa ja hulevesisuunnitelmassa sl-18 alueen aiemmat hulevesipainanteet on poistettu ja huleveden viivytys ja hallinta osoitettu toteutettavaksi maanlaisella huleveden viivytysjärjestelmällä. Kaavaan on lisätty myös yleismääräys ”Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina, on istutettava.”

Kaavassa pitkän rakennusmassan kohdalle on lisätty merkintä ju-pit-25, jotta vältytään pitkältä yhtenäiseltä rakennusmassalta. Tarkemmalle rakennustapaohjeistukselle ei nähdä tarvetta.

Tontin hirsisen piharakennuksen säilyttäminen on edelleen mahdollista, mutta tontin pinnan tasaustöiden vuoksi sen säilyttäminen voi olla haastavaa samoin kuin vanhan kiviaidan. Pihasuunnitelmassa on ehdotuksia aitakivien hyödyntämistä tontilla.

Mielipiteet ja vastineet

Mielipide 1: Yksityishenkilö toteaa Suutalankadun olevan nykyisellä asukasmäärällä talvisin lumisina päivinä erittäin haastava kulkuinen heikomman kunnossapitoluokkansa takia. Mielipiteessä tiedustellaan, miten kaavamuutos huomioi kunnossapitoluokan mahdollisen nostamisen.

Mielipide 2: Suunnittelualueen länsinaapuri As Oy Tampereen Keinunpuisto esittää kysymyksiä, jotka yhtiö esittää otettavan huomioon rakennusprosessin suunnitelmassa ja toteutusvaiheessa. Lisäksi taloyhtiö pyytää tulla huomioiduksi rakennusprosessin joka vaiheessa.

Taloyhtiö pyytää huomioimaan rakennusten etäisyyden rajoista, hulevesien hallitun valuman, tulevan rakennustyömaan louhintatyöt ja työntekijöiden paikoitusalueen suunnittelun. Lisäksi taloyhtiö pyytää kiinnittämään huomiota liikennemäärän lisääntymiseen ja siten kevyen liikenteen turvaamiseen ja ehdottaa suojatien perustamista Suutalankadun yli pyörätielle.

Kaavoittajan vastine mielipiteisiin: Tontin autopaikkoja koskeva määräys on 1 autopaikka 90 kerrosalaneliometriä kohden eli enimmillään 19 autopaikkaa. Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta Suutalankadun käyttäjämäärään. Suutalankatu on tavanomainen liityntäkatu ja sen kunnossapidosta ja kunnossapitoluokituksesta vastaa Tampereen infra.

Suojatien perustamien liittymäkadulle ei liene perusteltua. Suojatien onnettomuusriskin laskennassa huomioidaan muun muassa suojatien käyttäjämäärät ja nopeusrajoitukset. Kaavamuutoksella kohteen liikennemäärä ei tule merkittävästi lisääntymään ja alueen liityntäkaduilla sallittu ajonopeus on 30 km/h. Suunnittelualueen itärajalle osoitetaan kaavassa vain yksi tonttiliitymä ja se sijaitsee lähellä Suutalankadun 14 liittymää päättyvän Suutalankadun päässä.

Kaavaan on tullut muutoksia kaavan edetessä ehdotusvaiheeseen. Hulevesi- ja meluselvitykset päivitettiin. Selvitysten perusteella osoitetaan esitetyn viitesuunnitelman toteutuskelpoisuus. Rakennuslupavaiheessa tullaan vaatimaan selvityksiä tarkemmat suunnitelmat, ja rakennusprosessista tullaan kuulemaan ja tiedottamaan rajanaapurit kuten maankäyttö- ja rakennuslaissa edellytetään. Räjätystyöt ja rakennusaikainen pysäköinti huomioidaan niin ikään rakennusluvan yhteydessä.

Kaava-alueen hulevesiselvityksessä on huomioitu myös suunnittelualueen ympäristöstä mahdollisesti tontille virtaavat hulevedet ja osoitettu kartalla tulvareitit. Naapuritontin LVI-piirustukset on tarkastettu hulevesiselvityksen yhteydessä.

4.4 Asemakaavaehdotus

Yhdyskuntalautakunta päätti 14.2.2023 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 16.2.-2.3.2023 väliseksi ajaksi. ELY-keskuksen ja Pirkanmaan liiton lausuntoaikaa pidennettiin 7.3.2023 saakka.

4.4.1 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja sen huomioon ottaminen

Kaavaehdotuksesta saatiin sen nähtävillä olon aikana kolme palautetta: Pirkanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) lausunto, As Oy Keinupuiston muistutus ja Pirkanmaan liiton viesti jättää lausumatta kaavasta.

Palautteet ovat kokonaisuudessaan kaavan liitemateriaalina. Ohessa poimintoja palautteista ja kaavoittajan vastineet.

ELY-keskuksen lausunto: Asemakaava-alueen eteläosassa kulkee Tampereen yleiskaavaan 2040 merkitty ohjeellinen ekologinen yhteys ja ELY huomauttaa sen tärkeydestä yleisesti luonnon monimuotoisuudelle eli myös muulle lajistolle kuin liito-oravalle. Kohteesta on teetetty vuonna 2020 liito-oravaselvitys, jonka ajankohtaan liittyy ELY:n mukaan epävarmuustekijöitä. Kaavaan on osoitettu osa-alueerajaus ja merkintä sl-18 (liito-oravan kulkuyhteytenä säilytettävä ja kehitettävä alueen osa), joka jää ELY:n mielestä varsin kapeaksi. ELY suosittelee vielä tarkastelemaan alueen ekologisen kulkuyhteyden leventämismahdollisuutta ekologisen yhteyden toimivuuden säilyttämiseksi ja parantamiseksi myös asemakaava-alueen läpi Vihiojan suuntaan. ELY suosittelee myös kiinnittämään ohjeellisen ekologisen yhteyden toteutumiseen vielä huomiota suunnittelussa ja vaikutusten arvioinnissa. Kaavamääräyksissä on edellytetty käyttämään asuinalueen tasoista viherkerrointa. On hyvä vielä arvioida, onko tämä riittävä määräys tukemaan yleiskaavassa osoitettua ohjeellista ekologista yhteyttä vai tulisiko tontilta varata lisää tilaa kasvillisuudelle.

ELY esittää toistamiseen kysymyksen piharakennuksen säilyttämisen mahdollisuudesta. ELY suosittelee edelleen etsimään kaavaratkaisua, jossa rakennuksen säilyminen esimerkiksi piharakennuksena vähintäänkin mahdollistuu.

ELY toteaa meluolosuhteiden osalta kaavaratkaisun edenneen luonnosvaiheeseen nähden hyvään suuntaan, vaikkakin ohjearvojen saavuttaminen joillakin alueen osilla on hyvin tärpeää. ELY korostaa maankäyttö- ja rakennuslain 117 f § mukaisesti tarvittavasta meluntorjunnasta meluselvityksineen sekä ulko-oleskelu- että rakennusten sisätilojen osalta, mikä edellyttää rakennuslupavaiheessa kaavamääräyksenkin mukaan meluntorjuntasuunnitelmaa, jolla osoitetaan, että kaavassa asetetut tavoitteet meluntorjunnasta toteutuvat.

Liikenteen osalta Pirkanmaan ELY-keskus katsoo, että rakennusluvasta on pyydettävä ELY-keskukselta nk. tienapurin (vt 9) lausunto.

Kaavoittajan vastine viranomaislausuntoon:

Yleiskaavan ohjeellinen ekologinen yhteystarve -merkintä kohdistuu suunnittelualueen kaakkosrajan tuntumaan. Voimassa olevassa asemakaavassa nro 8604 merkitty Suutalanhahteen EVS-alue (Suojaviheralue, jolla sijaitsee luonnonmonimuotoisuuden kannalta arvokas ekologinen yhteys) kapenee Suutalankadun eteläpäässä kohdassa, missä kulkevat myös kävely- ja pyöräilytie (Suutalanraitti), rasisitteellinen ajoyhteys tontille 5523-13 (ajo-3(13/5523) sekä raitiotie ja lisäksi näiden välissä meluvalli. Nyt vireillä olevassa tontin 5523-12 asemakaavamuutoksessa yleiskaavan ohjeellinen ekologinen yhteystarve ja suojaviheralueen ahtaus on huomioitu erottamalla suunnittelualueen kaakkosrajalta rakentamiselta vapaa ja istutettava alue erityismerkinnällä sl-18.

Viherkerroinkriteerit on käyty läpi kaupungin viheralueet ja hulevedet –yksikön erikoissuunnittelijoiden kanssa ennen kaavan aloituskokousta ja viherkerroimen tavoitetasosta on päätetty asemakaavoituksen aloituskokouksessa. Asemakaavan edetessä kaavan jokaisessa vaiheessa on laadittu yleissuunnitelmatasoinen pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskenta, jossa tavoitetaso ja siihen pääseminen on tarkistettu. Asetettu tavoitetaso on täytetty.

ELY:n palautteen johdosta käytiin keskustelu kaupungin viheralueet-yksikön asiantuntijan kanssa ja tässä yhteydessä kävi ilmi, että kaupungin eheytysoimet ekologisen yhteyden ennallistamiseksi Suutalanhahteen tienoilla jatkuvat vielä. Kaupungin viheralueet-yksikön mukaan kaupunki pyrkii edelleen lisäämään puustoa Suutalanhahteen suojaviheralueella ja erityisesti isompaa puustoa kahden suojaviheralueen kapeassa yhtymäkohdassa Suutalankadun päässä. Suunnittelualueen kaakkosrajalta on erotettu istutettava alueenosa sl-18, jolla pyritään leventämään suojaviheralueen kapeinta kohtaa ja osaltaan tukemaan ekologisen yhteyden toteutumista. Viheralueet-yksikön asiantuntijan mukaan tässä yksityisen maanomistajan kaavamuutoksessa on yleiskaavan ohjeellinen ekologinen yhteystarve sekä liito-oravan mahdollinen kulkureitti todettu nyt riittävästi huomioiduksi.

Tontin piharakennuksen säilyttämisen mahdollisuudesta keskusteltiin tontin omistajan kanssa. Palaneen päärakennuksen jäänteissä olevat uusiokäyttöön kelpaavat hirret sekä piharakennus on omistajan mukaan jo myyty ja tarkoitus kuljettaa pois suunnittelualueelta.

Merkitään tiedoksi, että rakennusluvasta on pyydettävä ELY-keskukselta nk. tienapurin (vt 9) lausunto.

Kaavan vaikutuksia on arvioitu lausunnon pohjalta ja kaavaselostuksen kohtaa 1.4 Kaavan vaikutukset, on muokattu lausunnon johdosta.

Muistutus, As Oy Tampereen Keinunpuisto: Suunnittelualueen länsinaapurin muistutuksessa ilmaistaan huoli kaavaehdotuksen tueksi laaditun meluselvityksen riittävydestä luotettavana päätöksenteon välineenä. Muistutuksessa todetaan, ettei selvityksessä ole otettu huomioon olemassa olevan puuston ja kasvillisuuden vaimentavaa vaikutusta naapurikiinteistöjen alueella eikä merkitystä osana liito-oravan kulkuyhteyttä. Muistutuksessa

viitataan erityisesti tontin itäiselle rajalle istutettuun, vanhaan kuusiataan, jota esitetään säilytettäväksi tai suojeltavaksi.

As Oy Tampereen Keinupuisto toteaa, että asemakaavaehdotus ja kaavamateriaalissa esitetyn mukainen rakentaminen ei sovellu alueelle. Muistutuksessa esitetään asemakaavaan sellaista kerroslukua, jolla sallitaan Korkinmäen yleisilmeeseen ja rakennuskantaan sopivat sekä maaston muodot huomioivat yksi- ja kaksikerroksiset rakennukset.

Kaavoittajan vastine:

Melun lähde ei sijaitse suunnittelualueella, vaan kantautuu liikenneväyliltä. As Oy Tampereen Keinupuiston eli tontin 5523-13 meluolosuhteet on huomioitu voimassa olevassa asemakaavassa nro 8025. Tuolloin kaavamuutos ja uudet asuinrakennukset mahdollistettiin osoittamalla 4 metriä korkea meluvallialuetta vt9:ää ja Hervannan valtavyylää rajaavalle suojaviheralueelle. Tämän jälkeen Suutalanahteen suojaviheralue on otettu mukaan kaavaan nro 8604, jossa alueen merkintöjä on muutettu huomioiden ekologinen yhteys ja raitiotiehanke. Nyt vireillä olevassa asemakaavassa tutkitaan melutilannetta vain suunnittelualueella, tontilla 5523-12. Meluselvityksessä on osoitettu tontin nykytilanne ilman melusteitä sekä tuleva tilanne melusuojauksilla. Selvityksistä on tosin havaittavissa, että suunniteltu rakentaminen suojaa melulta osittain myös naapurustoa. Kaavan meluselvityksen lisäksi rakennuslupavaiheessa hankkeen toteuttajalle tulee laadittavaksi erillinen meluntorjuntasuunnitelma, mikä todetaan myös asemakaavan yleismääräyksessä.

Suunnittelualueen Suutalankatua rajaava kuusirivi on aikanaan tontin omistajan istuttama. Rajakuusia ei ole aikanaan lyhennetty aidaksi ja siten kuusiaita on kasvanut ”ylimittaiseksi”. Kuusirivillä kuten kasvillisuudella ja puustolla ylipäättään ei ole merkittävää vaikutusta melun leviämiseen. Vaadittaisiin riittävän tiheä ja useita kymmeniä metrejä leveä kasvillisuusvyöhyke, jotta kasvillisuudella olisi vaikutusta, silloinkin lähinnä korkeilla taajuuksilla. Kasvillisuudella voi olla psykologinen vaikutus, mikä sekin on todellinen vaikutus, mutta se ei liity fyysikaaliseen melutasoon eikä meluntorjunnan tarvetta mitoittavaan keskiäänitasoon. Kuusiaidan madaltamiselle tai kaatamiselle ei nähdä nykyiselläänkään estettä eikä kuusten asemakaavalliselle suojelumerkinnälle ole lakiin perustuvia edellytyksiä.

Suutalanahteen merkitys ekologisena käytävänä ja jatkumona kohti Vihiojan keskuspuistoverkoston katkesi raitiotierakentamisen yhteydessä. Erityisesti Suutalankatua reunustaneet puut ja Suutalanahteesta kaadettu puusto olivat oletetun liito-oravan kulkureitin kannalta merkityksellisiä. Suutalanahteesta kaadettu puustoa on korvattu hiljattain uudella ja kaupungin aikeissa on istuttaa lisää puita Suutalankadun päähän suojaviheralueen kapeimpaan kohtaan, millä turvataan liito-oravan reitin jatkuvuus Vihiojalle tulevaisuudessa.

Korkinmäen rakennuskanta on muotoutunut ajan saatossa, alueelle on kaavoitettu rivi- ja paritaloyhtiöitä ja vanhoja erillispientalokaavoja on korvattu uusilla. Suunnittelualueen ohittava raitiotielinjaus on merkittävä muutos alueen kaupunkikuvaa ajatellen. Sen sijaan, että suunnittelualueen koillis-kaakkois-rajalle rakennettaisiin korkea ja pitkä meluaita/-muuri, on havainnekuvassa esitetty pitkä rakennusmassa parempi vaihtoehto estämään melun leviämistä ja

suojaamaan suunnittelualueen sisäpihan ulko-oleskelualueetta. Lisäksi tontin Suutalankadun suuntaan laskeva maanpinta mahdollistaa rinneratkaisun eli kellarikerroksen hyödyntämisen asumiselle, mikä luo paremman näkymän Suutalankadulle kuin ikkunaton maanpäällinen kellari.

Kohteen rakennuslupavaiheessa on esitettävä rakentamisen tarkat suunnitelmat kuten melusuojaustoimet ja naapurია kuullaan silloin Maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n mukaisesti.

Ehdotusvaiheen palautteen huomioon ottaminen:

Kaavan vaikutuksia on arvioitu laajemmin ELY:n ehdotuksen mukaisesti kaavaselostuksen kohdassa 1.4 *Vaikutusten arviointi*.

Kaavaehdotuksesta saatu palaute ei aiheuta muutoksia kaavakartalle.

4.5 Asemakaavan hyväksyminen

MRL 91 b §:n mukainen maankäyttösopimus on hyväksytty asunto- ja kiinteistölautakunnassa 19.4.2023.

Kaavaehdotus esitetään yhdyslautakunnan hyväksyttäväksi 30.5.2023. Hyväksymisen jälkeen päätökseen voi hakea muutosta.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavasta on havainnekuva, jossa on esitetty yksi mahdollisuus kaavan toteuttamiseksi suunnittelualueen tontilla.

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

6 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 13.8.2020, tark. 22.11.2021 ja 30.1.2023
- Asemakaavakartta, 22.11.2021, tark. 30.1.2023
- Asemakaavan seurantalomake
- Havainnekuva, 30.1.2023

6.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Viitesuunnitelmat, Arkkitehtihuone Nieminen, 2022
- Liikennemeluserveys, A-Insinöörit, 2022

- Liito-oravaselvitys, Ramboll, 2020
- Hulevesiselvitys, Ramboll, 2022
- Pihasuunnitelma, Ramboll, 2022
- Viherkerroinlaskenta, Ramboll, 2022
- Hervannan raitiotievarikon ja Hallilan seisakkeen liito-oravaselvitys -raportti, Sitowise, 2022