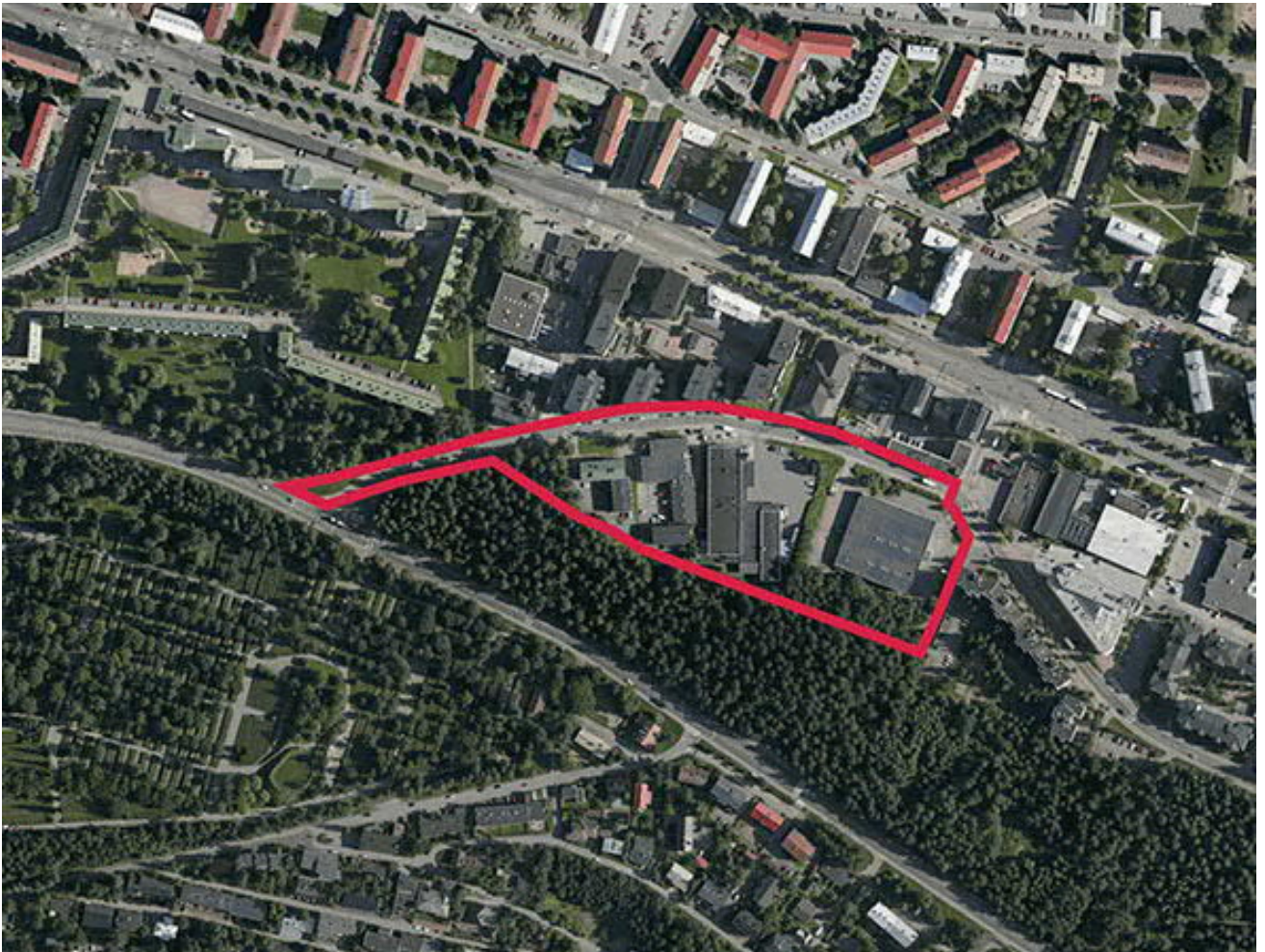


# KALEVANRINNE, TAKOJANKATU 2 - 10 ASEMAKAAVA. Asemakaava nro 8656

Diaarinumero: Dno TRE: 7809/10.02.01/2017

## ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

Päivitetty 9.6.2020



## KALEVANRINNE, TAKOJANKATU 2 - 10 ASEMAKAAVA.

### ASEMAKAAVA NRO 8656

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 20.5.2019 päivättyä ja 9.6.2020 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8656. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

## TIIVISTELMÄ

### Asemakaavan keskeinen sisältö

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan hyvällä sijainnilla olevalle alueelle asuinrakentaminen korkealaatuinen asunrakentaminen joukkoliikenteen, raitiotien, palvelujen ja puistojen äärelle tukemaan monipuolista asuntotuotantoa, myös vuokra-asumista, sekä kaupungin kasvutavoitteita. Työpaikka-, liike- ja toimistoalue muutetaan asuinkerrostalojen alueeksi, johon sijoitetaan myös liike- ja toimisto sekä palvelutilaa. Viitesuunnitelmassa oli valmisteluvaiheessa kaksi vaihtoehtoa VE1 ja VE2. Asemakaavan muutosehdotus on laadittu näiden vaihtoehtojen ja arviointien sekä saadun palautteen pohjalta.

Asemakaavassa on pääosin pistekerrostaloja 8. - 12. kerrosta yhteensä 13 kpl ja korttelin keskellä pihakansien alaiset autopaikat. Kerrosalaa 56 600 kem<sup>2</sup>, josta liike-, toimisto- ja työtilaa (ltot) tulee käyttää 945 kem<sup>2</sup>. Asuntokerrosalaa on yhteensä 54 475 kem<sup>2</sup>. Lisäksi saa sijoittaa yhteistiloja 1180 kem<sup>2</sup>.

Korttelitehokkuus on korttelialueilla mukaan lukien yhteiskäyttöalueet  $e=2,32$ . Korttelitehokkuus pelkällä asuntokerrosalalla on noin  $e=2,23$  ja aluetehokkuus on  $e_{alue}=1,56$ . Kaava-alueen rakennusoikeus kasvaa noin 41 947 kem<sup>2</sup> nykyisestä 14 653 kem<sup>2</sup>:stä. Uusia asukkaita voi tulla noin 1 360 (1/40kem<sup>2</sup>). Työpaikkoja voi tulla noin 19 (1/50 kem<sup>2</sup>).

Asemakaavalla erotetaan osa tontista 833-9 yleisiksi viheralueiksi ja osa Kalevanharjun puistosta tonttialueeksi länsipäässä. Puistoaluetta tulee muutoksessa lisää 1144 m<sup>2</sup>. Asemakaava-alueen koko on noin 3,5153 ha. Se rajautuu etelässä Kalevanharjun puistoon, idässä Sarvijaakonkatuun ja Sarvijaakonpolkuun ja pohjoisessa asuin- sekä liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialueisiin. Kaava-alueen korttelialueen määrä vähenee noin 1797 m<sup>2</sup>, koska osa nykyisestä korttelialueesta muutetaan puistoalueeksi ja katualueeksi ja puistoalueesta muutetaan osa korttelialueeksi.

Uusia nimiä ovat ulkoilupoluilla Kalevanrinne ja Kalevankivenpolku sekä itäpään aukiolle Takojanaukio.

Asemakaavan toteuttamista varten tehdään toteuttamissopimus kaupungin ja vuokraoikeuksien haltijoiden kesken. Kaavaa voidaan läheteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

## Rakennusoikeuden muutos

Asemakaava-alueella rakennusoikeus kasvaa nykyisestäään 41 947 kem<sup>2</sup>.

## Uusien okt-tonttien lukumäärä

Asemakaava-alueelle ei tule uusia okt-tontteja.

## Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttamista varten tehdään toteuttamissopimus. Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

## Kaava-alueen sijainti ja luonne

Suunnittelualue sijaitsee noin 2,5 km keskustasta itään Kalevanrinteen kaupunginosassa. Kaavamuuotos koskee Kalevanrinteen kaupunginosassa Takojankatu 2 - 10 kiinteistöjä ja Takojankadun katu-alueetta ja Kalevanharjun puistoaluetta. Alueelta on lopettanut Vepsäläisen huonekaluliike ja Vaasan oy:n leipomo. Osittain toimintaa on liike- ja toimistorakennuksissa. Takojankadun varrella on kolme muuntamoaa.

## Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa alueen muutos asumiselle Kalevanrinteen alueen kehittymisen ja hyvän joukkoliikenteen saavutettavuuden pohjalta sekä parantaa Takojankadun liikenneoloja.

Asemakaava sisältyi Tampereen kaupungin kaavoitusohjelmaan 2018–2021 ja se oli ajoitettu vuodelle 2018. Kaavatyö on viivästynyt paikan olosuhteiden selvitystyön ja suunnittelun sekä eri neuvottelujen vuoksi.

## Asemakaavaprosessin vaiheet

Asemakaava laaditaan tonttien vuokraoikeuksien haltijoiden aloitteesta yhdessä kaupungin kiinteistötoimen kanssa tehdyn yhteistyösopimuksen pohjalta, jossa määritellään kustannusjako mm. maaperän puhdistamisesta.

### Aloitustaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 30.8.–20.9.2018 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 8 viranomaiskommenttia sekä 4 mielipidettä.

Maakuntamuseo edellytti alueen rakennusten inventointia, arvottamista ja vaikutusten arviointia suurmaisemaan. Muinaismuistoja ei ole rekisterissä kaava-alueella, lukuun ottamatta Kalevankankaan sotahistoriallista aluetta, joka rajaa kaavaa.

Pirkanmaan ELY-keskus edellytti viranomaisneuvottelua (MRL 18.2 valvontatehtävän perusteella). Kaava sijoittuu ja rajoittuu RKY-alueisiin, sekä Kalevanharjun muinaismuistoalueeseen sekä maakunnallisesti merkittävään maisema-alueeseen.

Ympäristönsuojelun mukaan on huomioitava vanhan metsän alue länsipäässä, harjun reuna-alueiden puustoisuuden ja rinteiden säilyminen ja liikenteen melu. Pilaantuneet maat on selvitetty.

Joukkoliikenteen mukaan tuleva bussireitti Takojankadulle on huomioitava tilavarauksessa ja liikenteessä. Pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa.

Tampereen Veden mukaan vesijohtojen siirto tehdään hyödynsääjien kustannuksella, huomioitava ovat viemärit ja sadevesiviemärit. Pirkanmaan liitto ei anna lausuntoa.

Viheralueet ja hulevedet yksikkö kommentoi, että suunnitelmat tulee sovittaa maisemaan ja harjuun sovittaminen, ei pelastusreittejä puistoon, länsipään maisema-arvojen arviointi ja säilyminen tärkeää.

Lisäksi saatiin neljä mielipidettä, joissa kommentoitiin liikenteen määrän kasvua, puiston säilymistä, rakentamistapaa, pysäköintiongelmaa ja palveluiden turvaamista.

Kommentit ja mielipiteet kokonaisuudessaan ovat asemakaavan liitteenä palaute- ja vastineraportissa.

### Valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnoksen vaihtoehdot valmisteluaineistoinen kuulutetaan nähtäville 30.5. - 20.6.2019. Asemakaavamuutosta ja valmisteluaineistoja esiteltiin yleisötilaisuudessa 3.6.2019.

Nähtävilläoloaikana saatiin kommentteja ja lausuntoja (5 kpl) sekä mielipiteitä (3 kpl). Yleisötilaisuudesta 3.6.2019 saatiin kommentteja ja kysymyksiä 20 kpl.

Lausunnoissa tuotiin esiin eri maisemallisten vaikutusten arvioinnin jatkaminen, rakentamisen korkeuden vaikutusten arvioiminen, suhde Kalevanharjun maisemaan ja muinaismuistoalueeseen, Kalevan RKY alueen vaikutusten arvioinnin täydentämiseen, Takojankatu 2 kiinteistön inventoinnin täydentämiseen, palvelutarpeen selvittämistä sekä viranomaisneuvottelu ehdotuksen jälkeen ennen jatkokäsittelyä.

Kommenteissa ja mielipiteissä sekä yleisötilaisuudessa tuotiin esiin pysäköinnin ja liikenteen vaikutuksia, pyöräilyn suunnittelua, joukko-liikenneasiasiaa, rakentamisen korkeutta ja tiiviyyttä, vanhojen puiden säilyttämistä, Kalevanharjun kulkuyhteyksiä.

Lausunnot ja mielipiteet sekä vastineet niihin ovat asemakaavan liitteenä palaute- ja vastineraportissa.

### Viranomaisyhteistyö

Kaavan laatimisen yhteydessä on käyty seuraavia erillisneuvotteluja eri viranomaisten kanssa:

- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu käytiin 31.10.2018
- Maakuntamuseon kanssa erillisneuvottelu 8.10.2019

Asemakaavaehdotus on käsitelty kaupunkikuvatoimikunnassa 31.3.2020, jonka palautteen pohjalta on ehdotusta muutettu.

# KAAVASELOSTUKSEN SISÄLTÖ

TIIVISTELMÄ.....	2
ASEMAKAAVAN KESKEINEN SISÄLTÖ .....	2
RAKENNUSOIKEUDEN MUUTOS.....	3
UUSIEN OKT-TONTTIEN LUKUMÄÄRÄ.....	3
ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN .....	3
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI JA LUONNE.....	3
ASEMAKAAVAN TAVOITTEET .....	3
ASEMAKAAVAPROSESSIN VAIHEET .....	3
KAAVASELOSTUKSEN SISÄLTÖ.....	5
1.1 TUNNISTETIEDOT.....	6
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI .....	6
1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS .....	6
1.4 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA.....	6
1.5 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA .....	7
2. LÄHTÖKOHDAT .....	7
2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA .....	7
2.1.1 Alueen yleiskuvaus .....	7
2.1.2 Luonnonympäristö .....	7
2.1.3 Rakennettu ympäristö.....	9
2.1.4 Väestö ja palvelut.....	13
2.1.5 Maanomistus.....	14
2.2 SUUNNITTELUTILANNE .....	14
2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset .....	14
2.2.2 Kaava-alueita koskevat selvitykset .....	22
3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	22
3.1 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TARVE .....	22
3.2 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KÄYNNISTÄMINEN .....	23
3.3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS .....	23
3.4 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITTEET.....	24
3.4.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana .....	25
3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET .....	25
3.6 ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA SEN KEHITTYMINEN SUUNNITTELUPROSESSIN AIKANA.....	27
3.6.1 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen.....	27
4. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	28
4.1 ASEMAKAAVAN SUHDE YLEISKAAVAAN .....	28
4.2 KAAVAN RAKENNE .....	28
4.2.1 Mitoitus.....	29
4.2.2 Palvelut.....	29
4.3 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN.....	29
4.4 ALUEVARAUKSET, KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET .....	29
4.4.1 Korttelialueet.....	30
4.4.2 Muut alueet .....	31
4.5 KAAVAN VAIKUTUKSET .....	31
4.5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön; .....	31
4.5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;.....	32
4.5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin; .....	32
4.5.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen; .....	33
4.5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	34
4.5.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.....	36
4.6 NIMISTÖ.....	36
5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	36
5.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT .....	36
5.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS.....	37
5.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA .....	37

## PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

Tampereen kaupungin Kalevanrinteen kaupunginosan (119) Takojankatu 2 - 10 kiinteistöjä korttelissa 833 ja Takojankadun katualuetta sekä Kalevanharjun puiston aluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Tampereen kaupungin Kalevanrinteen kaupunginosan (119) korttelin 833 tontit 10 - 17, katu- ja virkistysaluetta.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön kehittäminen, Maankäytön suunnittelu, projektiarkkitehti Vesa Kinttula.

Diaarinumerot:

TRE: 7442/10.02.01/2016, TRE: 7809/10.02.01/2017

Vireille tulo:

30.8.2018

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kalevanrinteen kaupunginosassa noin kahden ja puolen kilometrin etäisyydellä kaupungin keskustasta. Suunnittelualue rajautuu etelässä Kalevanharjun puistoon, idässä Sarvijaakonkatuun ja Sarvijaakonpolkuun, ja pohjoisessa asuin- sekä liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialueisiin.

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kalevanrinne, Takojankatu 2 - 10, alueen muutos asuntoalueeksi, kaava nro 8656.

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Asemakaavan liitteet:

- Asemakaavakartta ja poistuva asemakaava 20.5.2018, tarkistettu 1.6.2020
- Asemakaavan seurantalomake
- Rakentamistapaohje 14.5.2019, tarkistettu 18.5.2020

Asemakaavan oheismateriaali:

1. Liikenneselvitys (WSP Oy, Tampereen kaupunki 2019)
2. Kadun tilanvaraus suunnitelma (WSP Oy, Tampereen kaupunki 2019)
3. Maaperän puhdistus, dokumentoinnit (Sitowise Oy 2018 -20)
4. Kalevanrinne aluedokumentointi (rakennetun ympäristön selvitykset, Sitowise 20.10.2018 ja BST 27.11.2018 sekä inventointiyhteenveto 13.1.2020)
5. Video kaupunkimallista 2020
6. Rakennettavuusselvitys (Sitowise Oy 2019)

7. Arkeologinen selvitys (Mikroliitti Oy 2009)
8. Hulevesiselvitys ja -suunnitelma (FCG Oy, Tampereen kaupunki, 2019)
9. Meluselvitys (WSP Oy 2019)
10. Viitesuunnitelmat (Arkkitehtitoimisto AJAK, Arkkitehdit BST 2019)
11. Kalevanharjun viherverkko- ja maisemaselvitys (Ramboll oy, Tampereen kaupunki, 2020)
12. Pihojen viheryleissuunnitelmat, viherkertoimen pilotointi (Ramboll oy, Tampereen kaupunki, 2020)
13. Palaute- ja vastineraportti 6.3.2019, 22.5.2020
14. Johtosiirtotarkastelu (WSP Oy 2019)
15. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 30.8.2018, tarkistettu 19.5.2019 ja 19.5.2020

## 1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Kalevanharjun kaatopaikka, Pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi 23.6.2016
- Kunnostuksen kustannusarvio, Kalevanharjun kp, 23.6.2016
- Tampereen paikkatietoaineistot 2018
- Luontoselvitykset (Tampereen kaupunki, 2018)
- Valmisteluaineistoja, OAS liite 30.8.2018

## 2. LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

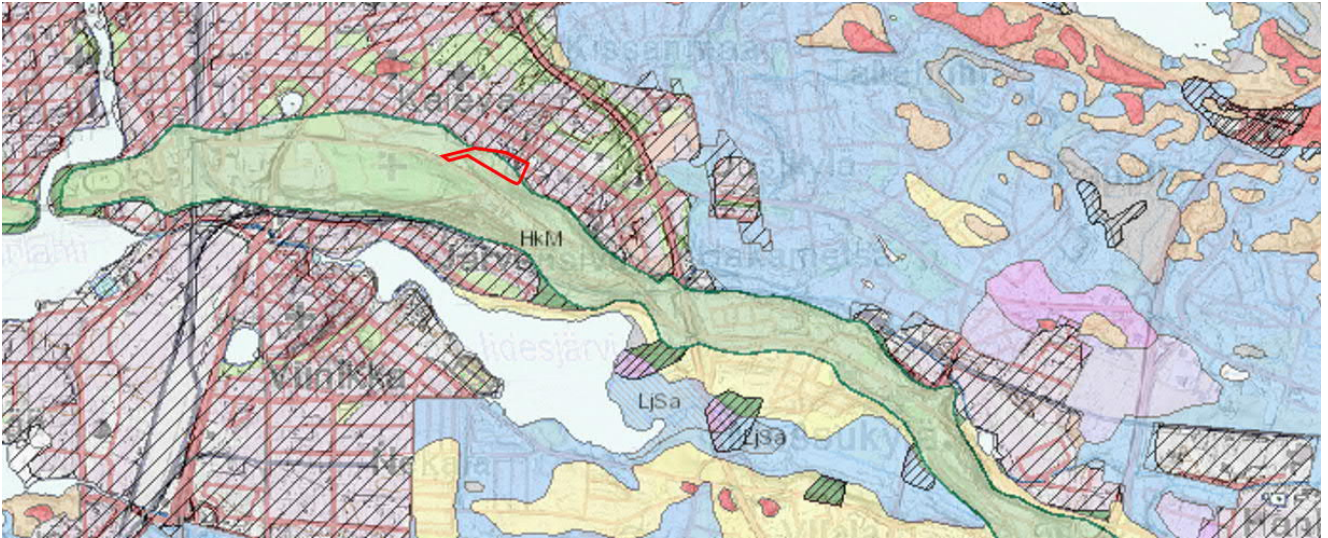
#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutos koskee Kalevanrinteen kaupunginosassa Takojankatu 2 - 10 kiinteistöjä ja Takojankadun katualuetta ja Kalevanharjun puistoaluetta. Alueella on toiminnassa Vepsäläisen huonekaluliike, Vaasan oy:n leipomo, liike- ja toimistorakennukset sekä kolme muunta-moa.

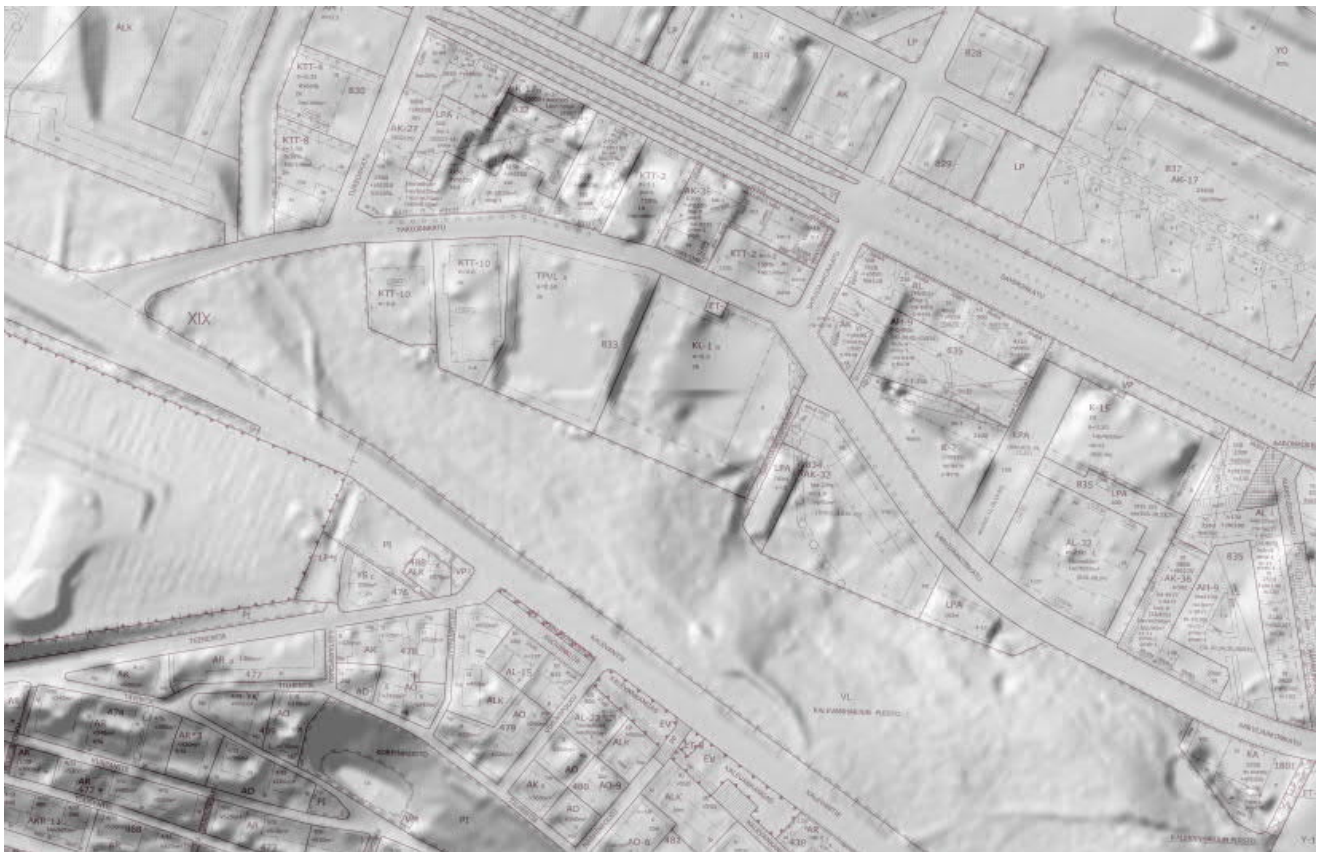
#### 2.1.2 Luonnonympäristö

##### Sijainti maisemarakenteessa; kallio- ja maaperä

Suunnittelualue sijaitsee Kalevanharjun pohjoisrinteen alaosassa portaittain laskevassa tasaisessa muokatussa tonttimaastossa. Alueella ei ole kalliopaljastumia. Korkeusasema suunnittelualueella vaihtelee välillä +101,0 mpy...+121,5 mpy.



Suunnittelualueen maaperä: vihreä on jääkauden harjumuodostelma hiekkamoreenia, viivoitettu alue rakennettua aluetta. Lähialueella sininen on savea.



Suunnittelualueen maanpinnan korkeudet, Maanmittauslaitoksen korkeusmalli, vinovalovarjoste

### Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue kuuluu Pyhäjärven valuma-alueeseen. Hulevedet johtuvat sadevesiviemärintiin, josta ne johdetaan purkupaikkoihin lidesjärveen Viinikanojan valuma-alueelta, jonka vuoksi laadulliseen hallintaan on kiinnitettävä huomiota. Suunnittelualueella ei sijaitse pohjavesialueita.

## Kasvillisuus ja eläimistö

Suunnittelualueella ei sijaitse liito-oravan elinympäristöä. Mahdollinen liikkumisreitti ylittää Takojankadun Kalevantien päässä. Eteläpuolella oleva Kalevanharjun puiston alue on liito-oravan elinympäristöä ja soveltuvaa elinympäristöä. Kaava-alueella on järeää mänty- ja kuusivaltaista metsää länsipäässä ja Sarvijaakonpolun ympäristössä. Tonttialueilla on joitakin puustutuksia ja yksittäisiä mäntyjä ja lehtipuita. Kaava alueen eteläreunasta kartoitettiin järeämpi puusto 2018 keväällä.



*Liito-oravan elinympäristöt ja tärkeimmät liikkumisreitit Kalevanharjulla.*

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue rajautuu koillisessa Kalevanrinteen rakenteilla olevaan kerrostaloalueeseen, pohjois-, itä ja länsipuolella olevaan rakennettuun kerrostaloympäristöön sekä toimitilarakennuksiin. Eteläpuolella on Kalevanharjun puisto.

#### Kaupunkikuva ja alueen rakennuskanta

Rakennukset ovat valmistuneet tai rakennuksia on muutettu tontilla 833-9 vuosina 1972 - 2000 (Vepsäläinen n. 5700 kem<sup>2</sup>), tontilla 833-3 vuosina 1972 - 2001 (Vaasan leipomo 4003 kem<sup>2</sup>), tontilla 833-8 vuosina 1963 - 2011 (K. Salmi 2348 kem<sup>2</sup>) ja tontilla 833-6 vuosina 1965 - 1986 (Koy Takojankatu 2 2061 kem<sup>2</sup>). Jakelumuntamat: Takojankatu 2c on rakennettu vuonna 1973, Takojankatu 6 vuonna 1990, Takojankatu 10 1950 -luvulla. Kahden kiinteistön alueella maaperän sisällä on yhdyskuntajätteen käytöstä poistettu kaatopaikka, joka on tarkoitus poistaa ja puhdistaa alueen tulevaa käyttöä varten.



*Takojankadun yritystoiminnan alue pohjoisesta katsottuna. Kuvassa vasemmalla Vepsäläisen huonekaluliike, 1972 - 2000, keskellä Vaasan leipomo 1972 - 2001, liike-, toimisto- ja teollisuusrakennukset Takojankatu 4 ja 2 1963 - 2011. (Blom, Tampereen kaupunki 2015)*

Suunnittelualue rajautuu etelässä Kalevanharjun puistoon, idässä Sarvijaakonkatuun ja Sarvijaakonpolkuun, ja pohjoisessa asuin- sekä liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialueisiin. Suunnittelualan pinta-ala on noin 3,5 ha.



*Alueen tonttien valmistelu ja rakennuskannan purkaminen on aloitettu 2018-19. Dronekuva 2019.*

## Rakennettu kulttuuriympäristö

Vanhimmat rakennukset edustavat 1950-60 luvun teollisen ajan rakennuskulttuuria. Alueesta on laadittu rakennetun ympäristön inventointia ja kooste alueen historiasta kaavan liiteaineistoksi.

## Arkeologiset kohteet

Alueella sijaitsee kiinteä muinaisjäännos., Kalevankankaan harjualueella käytiin 28.3.1918 ”Kiiristorstain suurtaistelu”, joka oli sisällissodan suurimpia taisteluja. Osa siitä on merkitty entisen Vepsäläisen tontille.



*Tapahtumapaikat, muinaisjäännoistunnus 1000020982. Hiilimilialue eteläpuolella. Kalevanrinne NW, kiinteä muinaisjäännos, työ- ja valmistuspaikat, historiallinen.*

## Virkistys

Kalevanrinteen puistossa sijaitsee merkittävät poikittaiset ulkoilun pääreitit. Sarvijaakonpolku johtaa itäpäässä toiselle ja toiselle kulkee yhteys kiinanmuurin korttelin itäpuolen viheralueen kohdalla. Reitit yhdistävät Kalevan keskuspuiston ja Kalevanharjun sekä Järvensivun polkureitistön sekä puistot.

## Liikenne

Joukkoliikennettä ei ole tällä hetkellä Takojankadulla ja Sarvijaakonkadulla. Bussireitit kulkevat Kalevantieellä ja Sammonkadulla, missä sijaitsevat lähimmät pysäkit. Kaupunkiraitiotietä rakennetaan Sammonkadulle ja sinne tulevat pysäkit lähin Tursonkadun liittymän itäpuolelle ja etäisempi Väinämöisenkadun liittymän länsipuolelle (180 - 300 m etäisyyksille). Lisäksi kaavan yhteydessä on suunnitteilla bussireitit Takojankadulle ja Sarvijaakonkadulle.

Liikennemäärät 1/2018 (kaavan 8489 aineistossa) ovat aluereitiksi merkityllä Takojankadulla nykytilanteessa 7900 ajon/vrk ja 2040

6100 ajon/vrk. Sarvijaakonkadulla 9100 / 5900 ajon/vrk. Liikennemäärä vähenee ennusteessa 23 - 35%, mikä johtuu liikenteen suuntaamisesta Teiskontien suuntaan.

Kevyen liikenteen reitistö on alueella paikoin aukkoinen, ja turvalliset kevyen liikenteen yhteydet puuttuvat nykyisin alueelta. Kaavan yhteydessä selvitetään kevyen liikenteen verkosto ja tilatarpeet.

### Tekninen huolto

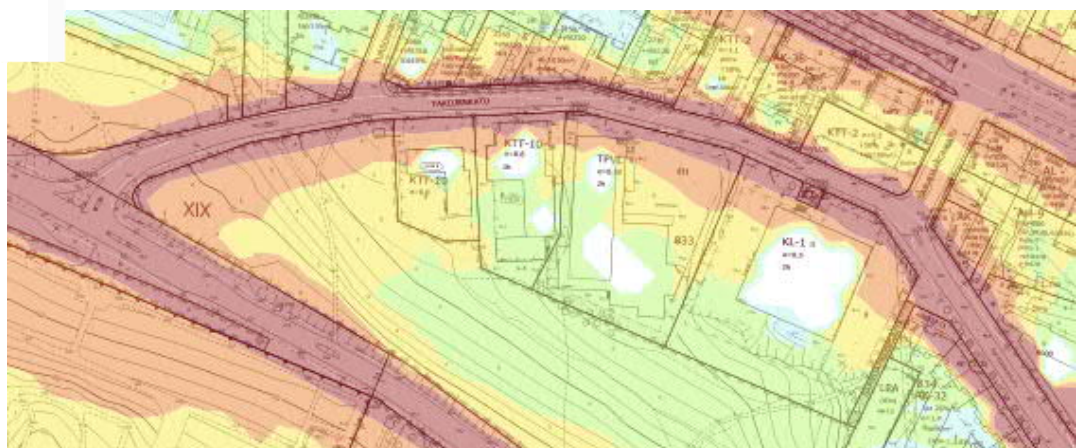
Suunnittelualueen vesihuolto hoidetaan pääasiassa Sammonkadun alla kulkevien vesijohtojen, viemärien ja hulevesiputkien avulla. Viemäreitä joudutaan saneeraamaan Sarvijaakonkadulla isommiksi ja alueen poikki kulkeva vesijohto siirtämään. Alueen rakennukset ovat ovat kaukolämmön piirissä. Alueen eteläpuolella on kaasulinja. Muuntamot joudutaan siirtämään alueella ja ne voidaan sijoittaa rakenteisiin.

### Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

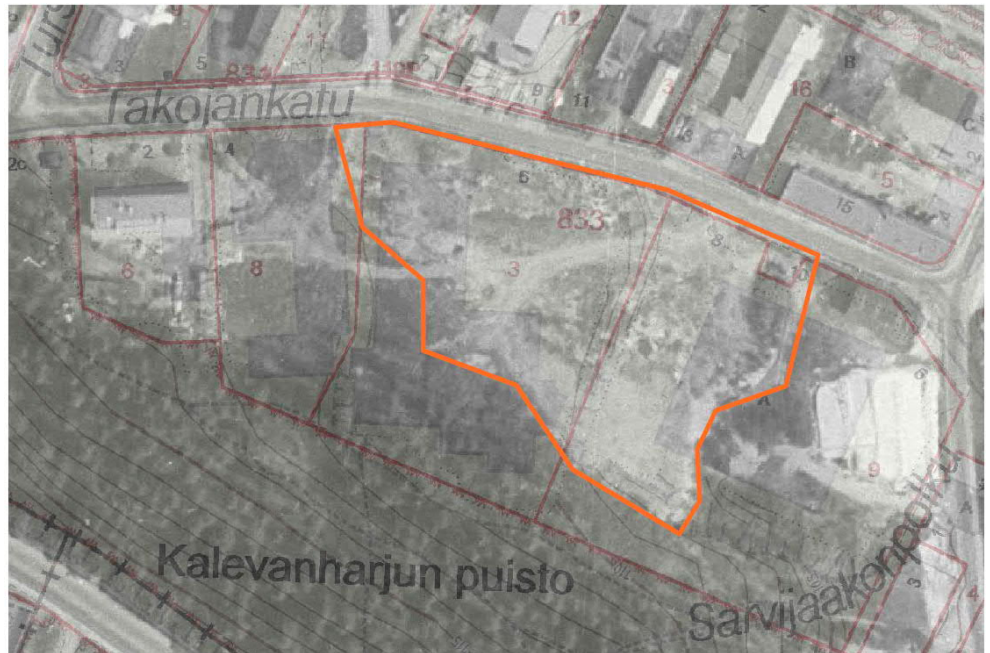
Tampereen kaupungin meluselvityksen (2016) mukaan Takojankadun varrella on liikennemelun keskiäänitaso päivällä 70-60 dB ja yöllä alle 60 dB vuonna 2040. Tampereen ilmanlaatumallinnuksen (2011) mukaan typpidioksidin (NO<sub>2</sub>) ja hengitettävien hiukkasten (PM<sub>10</sub>) vuorokausipitoisuudet jäävät alle 50 mikrogrammaa kuutiota kohden.



*Vuoden 2016 meluselvityksen mukaiset keskiäänitasot Takojankadun varrella, yö 2040 LAeq, dB. Valkoinen on alle 45. Alakuvassa ovat päiväarvot 2040.*



Kahden kiinteistön alueella maaperän sisällä on käytöstä poistettu kaatopaikka, joka on tarkoitettu poistaa ja puhdistaa riskinarvion ja suunnitelman sekä viranomaisten valvonnan mukaan. Kaatopaikkana 1953 asti ja sitä ennen hiekkakuoppa.



Ote kaatopaikan selvityksestä 2016, ilmakuva 1956 ja arvioitu raja.

#### 2.1.4 Väestö ja palvelut

##### Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

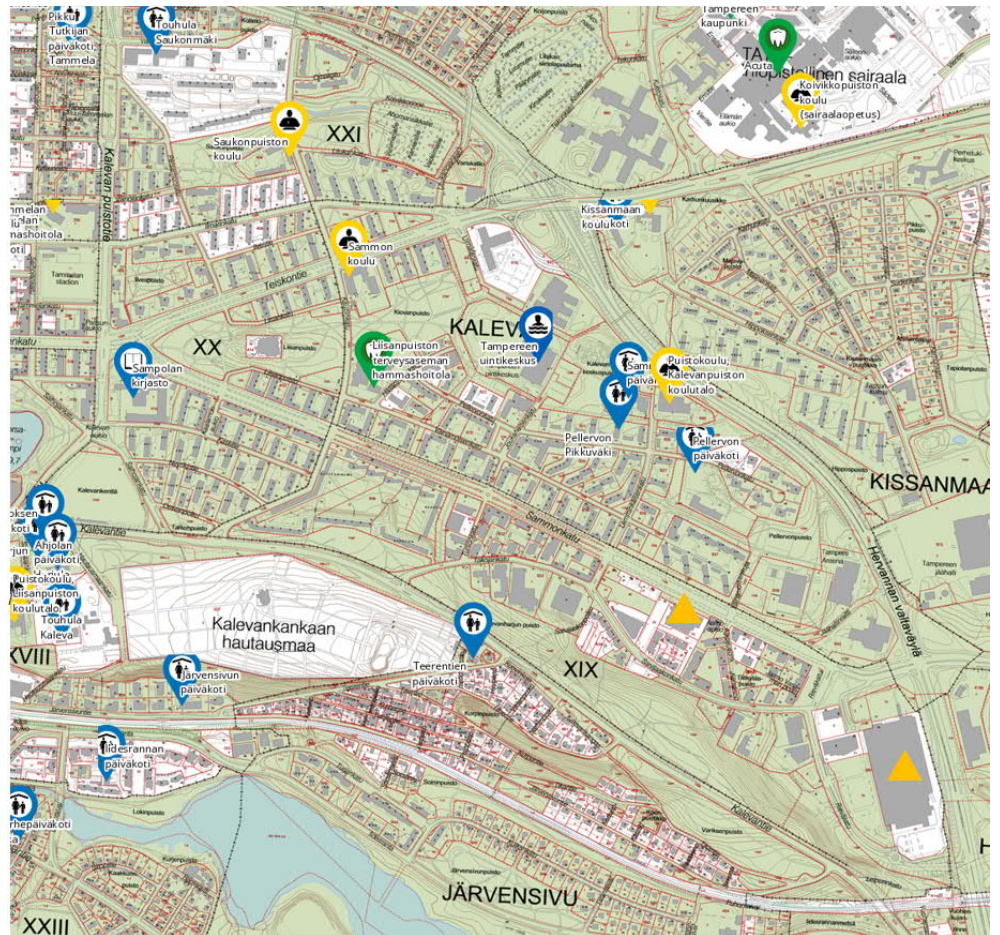
Kaava-alueella ei ole asuntoja. Kalevanrinteen osa-alueella tilastotiedon 2014 mukaan on 2000 asukasta, keski-ikä 37 vuotta, väestön kasvu 5 vuodessa +477, työpaikkoja 2338, vuokra asuntoja 58%, pientaloja 0%, yhden hengen asuntokuntia 54,5% ja lapsiperheitä 13%. Kalevanrinne oli vielä sotien jälkeen maaseutua ja kehitys alkoi 1950-luvulla keskiosan pienteollisuusrakenteella (mm. Jokelan kerkätehdas) ja kiinanmuurin alueen alulla. 1960-luvulla alueen perusrakenne oli valmis länsipäässä ja asukasmäärä suurimmillaan, josta se on laskenut asukaskuntien pienentymisen kautta noin 1500:aan, josta se taas uuden rakentamisen myötä kasvaa voimakkaasti 2010-luvulla.

##### Asuminen, palvelut ja työpaikat

Suunnittelualueen lähiympäristö on Kalevanrinteen kehittyvää kerrostaloasumisen ympäristöä. Kalevan ja Sammonkadun varren palvelut kehittyvät myös palvelemaan Takojan kadun muuttuvaa aluetta. Työpaikat poistuvat suurimmassa määrin suunnittelualueelta, asemakaavassa osoitetaan uutta liike- ja toimistorakentamista Takojan kadun varrelle.

Suunnittelualueen läheisyydessä on S-marketin päivittäistavara-kauppa. Lähimmät päiväkodit ovat mm. Teerentien päiväkotit, Pelleron Päiväkotit Pellervon pikkuväki, Sammon päiväkotit ja Järvensivun päiväkotit. Perusopetuksen lähimmät koulut ovat mm. Sammon

koulu, Puistokoulu, Kalevanpuiston koulutalo 0,6 - 1 km päässä. Muita palveluita läheisyydessä ovat mm. Tampereen uintikeskus Kalevassa, Pellervon neuvola, Sampolan kirjasto, Liisanpuiston terveysaseman hammashoitola. Kalevan alueella on myös ravintoloita ja erikoisliikkeitä sekä runsaasti liikuntapalveluita.



*Kaava-alueen lähistöllä olevat palvelut. S-Market ja Prisma (oranssi kolmio)*

## 2.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on Tampereen kaupungin omistuksessa.

## 2.2 Suunnittelutilanne

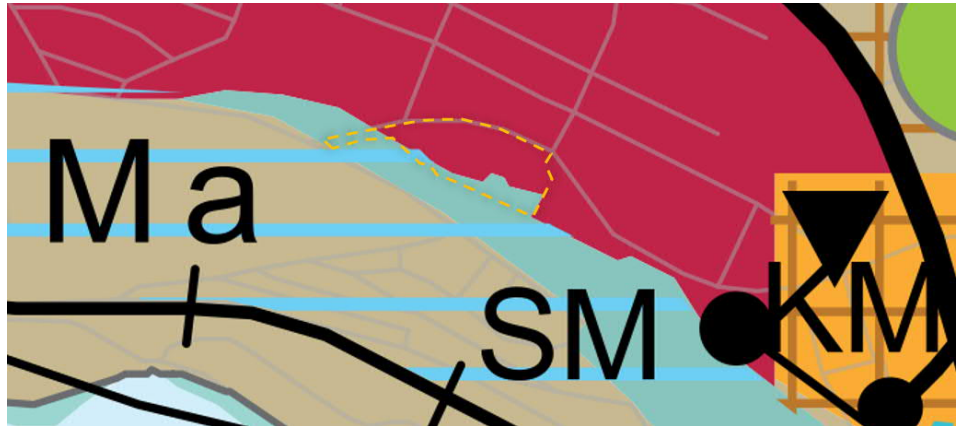
### 2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

#### Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Hyväksymispäätöksestä on valittu Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Pirkanmaan maakuntahallitus on 29.5.2017 MRL 201 §:n nojalla päättänyt maakuntakaavan voimaantulosta ennen kuin se on saanut lainvoiman. Maakuntakaava tuli päätöksen mukaisesti voimaan, kun päätöksestä kuulutettiin 8.6.2017. Maakuntakaava 2040: <http://tieto.pirkanmaa.fi/kartat/>

Maakuntakaava 2040:ssa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää näihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, pienet ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.

Alue kuuluu myös kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen (kk-1), kehitetään hyvin saavutettavana ja monipuolisena yritystoiminnan, asumisen sekä kaupallisten ja julkisten palvelujen alueena



C

#### Keskustatoimintojen alue.

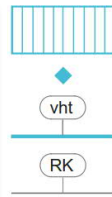
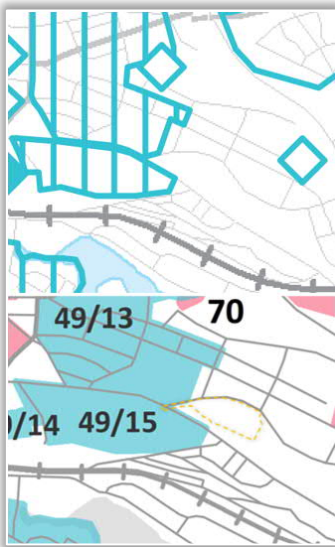
Merkinnällä osoitetaan valtakunnan osakeskus, kaupunkitasoiset keskukset ja Tampereen ydinkaupunkiseudun alakeskukset. Merkintä sisältää niihin liittyvät keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoineen.

##### *Suunnittelumääräys:*

Alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuinympäristön laatu ja monipuolisuus, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen. Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristöjen arvojen säilyminen.

Keskustatoimintojen alueille voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Vähittäiskaupan suuryksiköt on suunniteltava keskustaympäristöön soveltuviksi. Ne on mitoitettava ja niiden toteutus on ajoitettava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia muille keskusta-alueille tai seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

Rautaharkko-Lakalaivan keskustatoimintojen alueen toteutus tulee suunnitella ja vaiheistaa siten, ettei vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelystä tavaraliikenteen järjestelyratapihalla aiheudu merkittävää vaaraa alueelle. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee myös arvioida ja ottaa huomioon mahdolliset vaikutukset valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimintaedellytyksiin.



### Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.

Merkinnöillä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet (RKY 2009).

Kohdemerkinnällä osoitetaan sellaiset alueet, joiden osoittamiseen ei maakuntakaavan mittakaavan vuoksi ole tarkoituksenmukaista käyttää aluevarausmerkintää. RK-merkinnällä osoitetaan karttateknisistä syistä erillisillä kartoilla esitetyt arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt. Valtakunnallisesti merkittävät historialliset tienlinjaukset osoitetaan vht-viivamerkinneillä

#### Suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

*Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY alueet)  
Tampere 49/13 Kalevan kirkko ja kaupunginosa  
Tampere 49/15 Kalevankankaan hautausmaa*

### SM

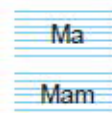
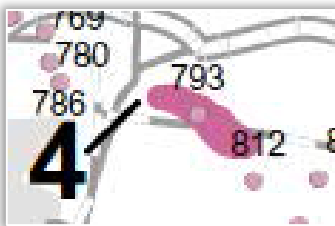
#### Muinaismuistoalue.

Merkinnällä osoitetaan muinaismuistolain rauhoittamat noin 10 hehtaarin kokoiset tai suuremmat muinaisjäännösalueet.

#### Suojelumääräys:

Muinaisjäännösalueiden ja niiden lähialueiden maankäyttöä, rakentamista ja hoitoa suunniteltaessa on kiinteiden muinaisjäännösten lisäksi otettava huomioon muinaisjäännösten suoja-alueet, maisemallinen sijainti ja mahdollinen liittyminen arvokkaisiin maisema-alueisiin ja/tai kulttuuriympäristöihin.

*Muinaismuistoalueet SM (>9,6ha), Tampere 4 Kalevankangas 1000020982  
18,9 ha*



### Valtakunnallisesti arvokkaaksi esitetty ja/tai maakunnallisesti arvokas maisema-alue.

Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisiksi esitetyt, maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (Ma) sekä maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (Mam).

#### Suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Maisema-alueiden kanssa päällekkäiset maakunnallisesti arvokkaat kulttuurimaisemat on esitetty kaavaselostuksen liitekartalla "Kulttuurimaisemat".



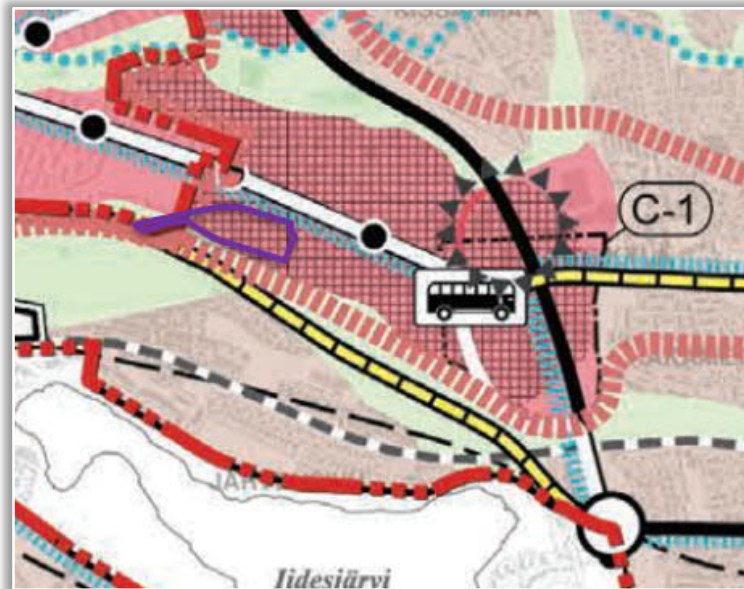
*Arvokkaat maisema-alueet: valtakunnallisiksi esitetyt, maakunnalliset kohteet, Tampere 5 Kalevankangas*

## Yleiskaava

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

Yleiskaavamerkinnot

### KARTTA 1 - YHDYSKUNTARAKENNE



#### **KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE**

Alue varataan julkisille ja yksityisille palveluille, työpaikkatoiminnoille ja keskustaympäristöön soveltuvalle asumiselle sekä monipuolisesti virkistysten, vapaa-ajan ja kaupunkikulttuurin toiminnoille. Alueen täydennysrakentamisen tulee edistää toimintojen monipuolisuutta sekä kestävän ja omaleimaisen kaupunkiympäristön muodostumista. Rakennusten julkiseen kaupunkitilaan avautuvat maantasokerrosten tilat on osoitettava pääsääntöisesti liike- ja toimitiloiksi. Suuryksikköjen tulee tukeutua joukkoliikenteen runkolinjastoon ja niiden maantasokerrosten tulee avautua katutilaan. Ydinkeskustan osalta ei seudullista vähittäiskauppaa ole mitoitettu.

Tonteilla maantasoa ei pääsääntöisesti voida osoittaa pysäköintiin ja liikennealueiksi. Keskusta-alueiden liikenneympäristöjä tulee kehittää kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen toimintaedellytysten ehdoilla. Alueilta tulee varata riittävästi tilaa julkiselle kaupunkitilalle sekä parannettava alueen yhteyksiä ulkopuolisille virkistysalueille. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomioita kulttuuriympäristön arvoihin.



## ELINVOIMAN VYÖHYKE

Tehokkaaseen joukkoliikenteeseen ja raitiotiehen tukeutuvalla vyöhykkeellä tulee mahdollistaa uusia sijainteja tehokkaalle työpaikkarakentamiselle. Innovaatioympäristöjen, korkeakoulutuksen, merkittävien keskustojen ja työpaikka-alueiden sekä kansainvälisten yhteyksien kehittämistä tulee tukea vyöhykkeellä toteuttamalla sekoittunutta tiivistä rakennetta etenkin pysäkkien välittömään läheisyyteen.



## KARTTA 2, VIHERYMPÄRISTÖ JA VAPAA-AJAN PALVELUT



### KESKUSPUISTOVERKOSTO

Alueita ylläpidetään ja kehitetään yhtenäisinä, hyvin säästettävänä sekä toiminnoiltaan ja luonnon ympäristöltään monipuolisina virkistys- ja viheralueina. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muut näihin verrattavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia kuten MRL 128 §:ssä on säädetty.

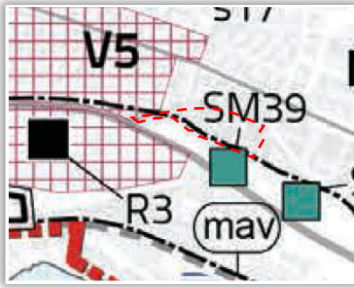
Aluetta ja sen toimintoja tarkemmin suunniteltaessa ja lupamenettelyn yhteydessä tulee ottaa huomioon luontoarvot, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot, ja varmistaa virkistys- ja ulkoilureittien ja ekologisen verkoston jatkuvuus. Alueelle voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia sekä hulevesien hallintaan tarkoitettuja rakenteita tarkempien suunnitelmien mukaisesti. Alueella olevat rakennukset voidaan säilyttää. Rakennusten perusparantaminen, korjaaminen ja vähäinen laajentaminen sekä tuhoutuneen rakennuksen uudelleen rakentaminen ovat sallittuja.

### ..... OHJEELLINEN VIRKISTYSYHTEYS

Keskuspuistoverkostoa 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.



### KARTTA 3 - KULTTUURIPERINTÖ



#### YLEISMÄÄRÄYS

Muuttuvan maankäytön alueilla on arvioitava kulttuuriympäristöjä koskeva selvitystarve yhteistyössä museoviranomaisen kanssa. Vesialueiden muuttuvan käytön yhteydessä on arvioitava vedenalaiseen kulttuuriperintöön liittyvien selvitysten tarpeellisuus yhteistyössä museoviranomaisen kanssa. Erityistä huomiota on kiinnitettävä Tampereen maisemallisten erityispiirteiden säilymiseen.



#### VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ TAI KOHDE (V1-8)

Alueella tapahtuva kehittäminen on sovitettava arvokkaan kulttuuriympäristön vaatimukseen. Kohteiden indeksointi viittaa kaavaselostuksen liitteenä olevaan luetteloon.



#### VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMALUE (mav)

Alueen suunnittelussa on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät maisema-arvot, jotka liittyvät harju- luontoon ja kulttuurihistoriaan, säilyvät.

#### Kalevan kaupunginosa ja kirkko

Tampereen Kaleva on yksi yhtenäisimmistä ja laajimmista kaupunginosista, joka on toteutettu toisen maailmansodan jälkeen funktionalismin kaavoitusperiaatteiden mukaisesti. Kalevan kirkko on Suomen uudemman kirkkoarkkitehtuurin monumentaalisin esimerkki ja kirkko seisoo Liisankalliolla veistoksellisen vapaasti. Sampolan rakennus (arkkitehdit Timo Penttilä ja Kari Virta) on Kalevan kaupunginosan kärjessä, Kalevan kirkkoon päättyvän aukion laidalla.

Tampereen väkiluku kasvoi voimakkaasti sotien jälkeen. Kaupungin asutus laajeni itään päin uusilla asuinalueina. Kalevana tunnetulle entiselle Tammelan vainioille rakentuikin 1940-1950-luvulla yksi kaupungin tiheimmin rakennettuja ja asuttuja alueita. Ensimmäisessä vaiheessa mittavin rakennusurakka toteutettiin Kalevan puistotien ja Liisankallion välisellä alueella, jonne nousi kymmeniä uuden rakennustyylin mukaisia torni- ja lamellitaloja.

### Kalevankankaan hautausmaa

Kalevankankaan hautausmaa on edustava esimerkki 1800-luvun lopun kirkosta ja asutuksesta erillään olevista hautausmaista. Kalevankankaan hautausmaan eriaikaiset osat kuvastavat muutoksia paitsi hautaus-tavoissa myös puutarhataiteen ja hautamuistomerkkien kauneusihanteissa. Kalevankankaalle on haudattu Suomen henkisen ja aineellisen kulttuurin merkkihenkilöitä

Kalevankankaan 1880 vihitty hautausmaa on rakentunut eri hautaustapojen ja istutustyylien muodostamista osista. Sitä on laajennettu viisi kertaa, muistolehto vuodelta 1970 on alueista nuorin. Hautausmaan monumentaalinen pääportti on verhoiltu punaisella graniitilla. Pääportilta johtaa kuusikujanne kupolikattoiselle siunauskappelille. Pääporttia vastapäätä oleva arkkitehti F.L. Caloniuksen suunnittelema puuleikkauksin varustettu koristeellinen rakennus vuodelta 1889 on toiminut hautaustilaisuuksiin saapuneen saattoväen odotustilana ja seurakuntien ylipuutarhurin asuntona.

Kalevankankaan hautausmaa vihittiin 1880. Hautausmaan pääportti valmistui 1937 arkkitehti Bertel Strömmerin piirtämänä ja siihen liittyvät reliefit valmisti kuvanveistäjä Gunnar Finne. Arkkitehtitoimisto W.G. Palmqvist ja Sjöströmin suunnittelema siunauskappeli valmistui 1914. Kappelia laajennettiin ja se muutettiin krematorioksi 1967. Viereen rakennettiin toinen kappeliala 1984 (arkkitehti Antero Sirviö). Sisällisodan 1918 taistelut jättivät jälkensä hautausmaan muistomerkkeihin.

### ■ MUINAISJÄÄNNÖSKOHDE (SM1-58)

Muinaismuistolailla rauhoitettu muinaismuistokohde, kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa ja pyydettävä lausunto. Vesialueiden muuttuvan käytön yhteydessä on arvioitava vedenalaiseen kulttuuriperintöön liittyvien selvitysten tarpeellisuus yhteistyössä museoviranomaisen kanssa. Kohteiden indeksointi viittaa kaavaselostuksen liitteenä olevaan luetteloon.

Kalevanrinne NW	SM39	työ- ja valmistuspaikat	historiallinen
Kalevankangas	SM40	maarakenteet	historiallinen
Kalevanrinne SE	SM41	maarakenteet	historiallinen



**KARTTA 4- KESTÄVÄ VESITALOUS, YMPÄRISTÖTERVEYS JA YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO**

### YLEISMÄÄRÄYS

Hulevesien käsittelyssä ja johtamisessa on noudatettava Tampereen kaupungin hulevesiohjelmassa esitettyä periaatejärjestystä: 1. Hulevesien syntyminen on ehkäistävä, 2. hulevedet on imeytettävä, 3. hulevedet on hyödynnettävä ja puhdistettava ja 4. hulevedet on viivytettävä syntypaikalla ennen johtamista avouomaan, vesistöön tai hulevesiviemäriin. Asemakaavoituksen ja muiden hankkeiden yhteydessä on selvitettävä hulevesien hallinta ja tarvittaessa varattava tila hulevesien käsittelylle. Rakennusluvan yhteydessä on laadittava hulevesijärjestelmän toteutussuunnitelma ja rakentamisen aikaisten hulevesien hallintasuunnitelma. Alueelliset huleveden hallintarakenteet on toteutettava alueen muun kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä.



## PUHDISTETTAVA/KUNNOSTETTAVA ALUE

Alueen pilaantuneisuus tulee selvittää ja kunnostaa käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla.



## MELU- JA ILMANLAATUSELVITYSTARPEEN HARKINTA-ALUE

Alue, jolla asemakaavan laadinnan yhteydessä on harvittava melu- ja ilmanlaatu selvityksen tarve.

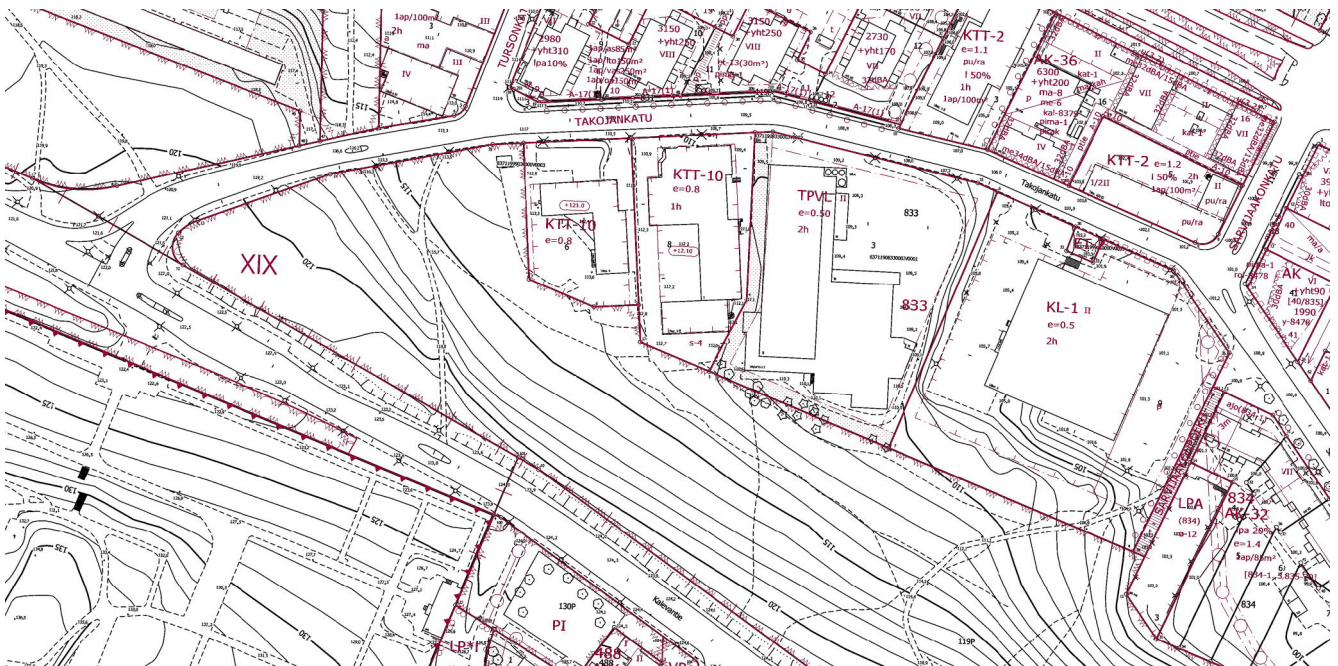
Otteet Kantakaupungin yleiskaavasta 2040

### Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaavat nro 261, 401, 4577, 5953, 6611, 6945, 6986 ja 8029.

Asemakaavan mukaan tontti 833-9 on liikerakennusten korttelialue (KL-1), tontti 833-3 on yhdistettyjen pienteollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (TPVL), tontit 833-8 ja 833-6 ovat liike-, toimisto-, teollisuus ja varstorakennusten korttelialue (KTT-10). Muilta osin alueet ovat yleisiä tai teknisen huollon alueita.

Suunnittelualan pinta-ala on noin 3,5 ha. Se rajautuu etelässä Kallevanharjun puistoon, idässä Sarvijaakonkatuun ja Sarvijaakonpolkuun ja pohjoisessa asuin- sekä liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialueisiin.



Ote ajantasa-asemakaavasta

### Tonttijako

Tontin 837-119-833-9 tonttijako on hyväksytty 16.10.1991 ja merkitty kiinteistörekisteriin 23.1.1995.

Tontin 837-119-833-3 tonttijako on hyväksytty 4.1.1971 ja merkitty kiinteistörekisteriin 17.2.1971.

Tontin 837-119-833-8 tonttijako on hyväksytty 22.5.1991 ja merkitty kiinteistörekisteriin 7.6.1991.

Tontin 837-119-833-6 tonttijako on hyväksytty 25.4.1977 ja r merkitty kiinteistörekisteriin 26.8.1977.

Yleiset alueet:

XIX kaupunginosan puistot, 837-119-9903-0, mitattu 31.10.1985 ja merkitty kiinteistörekisteriin 7.2.1986.

XIX kaupunginosan kadut, 837-119-9901-0, mitattu 31.10.1985 ja merkitty kiinteistörekisteriin 7.2.1986.

### Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu v. 2018.

## 2.2.2 Kaava-aluetta koskevat selvitykset

Tämän asemakaavatyön yhteydessä tehdään seuraavat selvitykset:

- Liikenneselvitys ja katujen tilavarausten yleissuunnitelma (WSP Oy)
- Pilaantuneet maat ja puhdistussuunnitelma ja kustannusarvio (SITO Oy 2016, täydennetty 2018, 2019)
- Rakennetun ympäristön inventoinnit (Sitowise Oy)
- Maaperän rakennettavuus (Sitowise Oy)
- Maastokäynti muinaisjäännösalueen rajasta (Maakuntamuseo, Vihu, Aka, 21.11.2018)
- Hulevesiselvitys- ja suunnitelma (FCG Oy)
- Meluselvitys (WSP Oy)
- Ilmanlaatuselvityksen tarvearviointi
- Viitesuunnitelmat (Ajak arkkitehdit Oy, BST arkkitehdit Oy)
- Luontoselvityksen tarvearviointi (K.Korte)
- Virkistysalueselvityksen jatkaminen Kalevanharjasta (Ramboll Oy)
- Pihojen viheryleissuunnitelma (Ramboll Oy)
- Rakentamistapaohje (Ajak Oy, BST Oy, asemakaavoitus)
- Johtosiirrot ja vesihuolto (WSP Oy)

## 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 3.1 Asemakaavamuutoksen tarve

Asemakaavamuutoksen tarve on syntynyt Kalevanrinteen kaupunginosan yritysalueen muutoksen myötä 2010 luvun alkupuolelta laajemman yleissuunnitelman myötä. Kalevanrinteen osayleiskaavan

maankäytön ohjaus todettiin näiltä osin vanhentuneeksi pian sen voimaan tultua. Uusi kantakaupungin yleiskaava 2040 ohjaa alueen käyttöä keskustatoimintojen alueeksi, mikä sopii paremmin nopeaan kehittymiseen.

### 3.2 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Vuokraoikeuksien haltijat ovat tehneet aloitteet asemakaavan muuttamiseksi 13.10.2016 ja 20.3.2017. Suunnittelualueen omistaa Tampereen kaupunki. Alue on vuokrattu siellä toimiville yrityksille. Asemakaavaa varten on tehty yhteistyösopimukset, kaupunginhallituksen hyväksymät 25.6.2018. Toteuttamisesta tehdään toteuttamissopimukset kaupungin ja vuokraoikeuksien haltijoiden kesken. Kaavamuutos kuulutettiin vireille 30.8.2018.

### 3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaava kuulutettiin vireille 30.8.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 30.8.–20.9.2018. Kommentteja ja mielipiteitä lausuntoja saatiin 12 kappaletta.

- Maakuntamuseo: alueen rakennusten inventointi, arvottaminen ja vaikutusten arviointi suurmaisemaan. Muinaismuistoja ei ole rekisterissä kaava-alueella, lukuun ottamatta Kalevankankaan sota-historiallista aluetta, joka rajaa kaavaa.
- Pirkanmaan ELY-keskus edellytti viranomaisneuvottelua (MRL 18.2 valvontatehtävän perusteella). Kaava sijoittuu ja rajoittuu RKY-alueisiin, sekä Kalevanharjun muinaismuistoalueeseen sekä maakunnallisesti merkittävään maisema-alueeseen.
- Ympäristönsuojelu: huomioitava vanhan metsän alue länsipäässä, harjun reuna-alueiden puustoisuuden ja rinteen säilyminen, liikenteen melu, pilaantuneet maat on jo selvitetty
- Joukkoliikenne: bussireitti Takojankadulle huomioitava
- Pelastuslaitos: ei huomautettavaa
- Tampereen Vesi: vesijohtojen siirto hyödyn saajien kustannuksella, viemärit ja sadevedet huomioitava
- Pirkanmaan liitto ei anna lausuntoa
- Viheralueet ja hulevedet yksikkö: maisemaan ja harjuun sovittaminen, ei pelastusreittejä puistoon, länsipään maisema-arvojen arviointi ja säilyminen
- Neljä mielipidettä: liikenteen määrän kasvu, puiston säilyminen, rakentamistapa, pysäköintiongelma, palveluiden turvaaminen

Asemakaavaluonnoksen vaihtoehdot VE1 ja VE2 valmisteluaineistoinen kuulutetaan nähtäville 30.5. - 20.6.2019. Asemakaavamuutosta ja valmisteluaineistoja esiteltiin yleisötilaisuudessa 3.6.2019.

Nähtävilläoloaikana saatiin kommentteja ja lausuntoja viisi sekä mielipiteitä kolme. Yleisötilaisuudesta 3.6.2019 saatiin kommentteja ja kysymyksiä 20 kpl.

Lausunnoissa tuotiin esiin eri maisemallisten vaikutusten arvioinnin jatkaminen, rakentamisen korkeuden vaikutusten arvioiminen, suhde Kalevanharjun maisemaan ja muinaismuistoalueeseen, Kalevan RKY alueen vaikutusten arvioinnin täydentämiseen, Takojankatu 2

kiinteistön inventoinnin täydentämiseen, palvelutarpeen selvittämistä sekä viranomaisneuvottelu ehdotuksen jälkeen ennen jatkokäsittelyä.

Kommenteissa ja mielipiteissä sekä yleisötilaisuudessa tuotiin esiin pysäköinnin ja liikenteen vaikutuksia, pyöräilyn suunnittelua, joukkoliikenneasiasa, rakentamisen korkeutta ja tiiviyttä, vanhojen puiden säilyttämistä, Kalevanharjun kulkuyhteyksiä.

Lausunnot ja mielipiteet sekä vastineet niihin ovat asemakaavan liitteenä palaute- ja vastineraportissa

Kaavan tavoitteet ja kaavaluonnoksen ratkaisut ovat hioutuneet suunnittelutyöryhmissä. Kaavatyötä on ohjannut ohjausryhmä.

### 3.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaava sisältyy Tampereen kaupungin kaavoitusohjelmaan 2018–2021 ja on ajoitettu vuodelle 2018. 2018 kaavoitusohjelmassa 2019 - 2022 työ on siirretty vuodelle 2019.

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa kantakaupungin yleiskaava 2040 keskustatoimintojen alueen toteuttaminen kaavan alueelle. Takojankadun varren kiinteistöt ovat elinkaarensa päässä ja alue on Kalevanrinteen muutoksen kohdetta. Tavoitteena on myös puhdistaa yhdyskuntajätteen kaatopaikka yhteistoiminnassa vuokramiesten ja kaupungin toimesta.

Tavoitteena on myös suunnitella alue siten, että eri kulttuurihistorialliset sekä maisemalliset arvot ja Kalevanharjun luonto- ja virkistysarvot huomioidaan ja turvataan.

Takojankadun liikenneoloja parannetaan ja joukkoliikenteen reitti on tavoitteena saada Takojankadulle. Tavoitteena on myös parantaa alueen liikenneturvallisuutta.

Kaavanhakijoiden tavoitteena on purkaa alueen vanhat toimitilarakennukset ja korvata ne uusilla asuinrakennuksilla ja rakenteellisella pysäköinnillä pihojen alla. Purettavat rakennukset ovat toiminnaltaan elinkaarensa päässä, huonosti toimivia ja huonokuntoisia. Niiden tilalle on tarkoitus toteuttaa asuinrakennusten korttelialue, jossa huomioidaan myös pihojen viihtyisyys ja vihreys.

Kaupungin tavoitteena Kalevanrinteen puiston osalta on turvata alueen merkitys kaupunkilaisten virkistysalueena ja sen maisema-, luonto- ja kulttuuriympäristön arvojen säilyminen.

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi Tampereen kaupungin melulinjaukset 27.8.2019. Melulinjauksissa ohjeistetaan mm. rakennuspaikan, asuntojen avautumisen, parvekkeiden ja pihojen suunnittelua sekä melusuojausten toteuttamista. Koska Takojankadun ja Sarvijaakonkadun puolella rakennuksen ulkoseinään kohdistuva melutaso on alle 65 dB, uusien melulinjausten perusteella asemakaavasta poistettiin vaatimus asuntojen avautumisesta hiljaiseen suuntaan.

### 3.4.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Kaavaprosessin valmisteluvaiheen aikana on suunniteltu vaihtoehtoisia ratkaisuja hakijoiden suunnitelmien pohjalta. Prosessissa tavoitteiksi kaavamuutoksen suhteen nousivat seuraavat:

- Joukkoliikenne esittää bussireitin ja pysäkkiparin sijoittamista Takojankadun alueelle.
- Maaperän lisäselvitysten pohjalta on tarpeen tehostaa rakentamista, jotta kustannuksia saadaan katettua myös kaupungin osalta
- Ympäristönsuojelu on pitänyt tärkeänä, että Kalevanharjun vanhaa puustoa säilyy kaava-alueen länsipäässä
- Pirkanmaan ELY-keskus pitää tärkeänä Kalevanharjun maisemallisten arvojen ja läheisten RKY alueiden arvojen säilymistä
- Pirkanmaan maakuntamuseo pitää tärkeänä historiallisen 1918 taistelupaikan Kalevanharjun huomioimista kaavassa
- Viheralueet- ja hulevedet yksikkö pitää tärkeänä Kalevanharjun vanhan reunapuuston ylläpitämistä ja suojelemista sekä hulevesien käsittelyä korttelialueilla
- Kiinteistöt-, tilat ja asuntopolitiikka yksikkö pitää tärkeänä alueen tehokasta toteuttamista
- Hakijoiden tavoitteena on saada mahdollisimman tehokkaasti toteutettava asuinalue, jolla katetaan purkamis- ja puhdistamiskustannukset
- Tampereen Sähköverkko Oy:n tavoitteena on säilyttää alueella vähintään kolme muuntamo
- Tampereen Vedellä on tavoitteena säilyttää tai muuttaa vesijohto ja sadevesiviemäreitä muutoksen hyödyn saajien kustantamana

Vireilletulovaiheen palautteessa nousi esiin lähiasukkaiden huoli liikenteen lisääntymisestä, pysäköinnistä, Kalevanharjun puiston säilymisestä, palvelujen säilymisestä ja rakentamistavasta.

Valmisteluvaiheessa esitetyn palautteen ja lausuntojen pohjalta kaavaa on kehitetty rakentamistavan ja maisemavaikutusten osalta. Perusrakenteena on ollut VE1 pohjalta muokattu rakenne, jota on edelleen suunniteltu eri tavoitteita paremmin huomioivaksi. Erityisesti vaikutukset suurmaisemaan, RKY alueisiin ja viherverkkoihin on selvitetty yksityiskohtaisemmin ja prosessissa on suunnitteluratkaisua kehitetty.

### 3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Ennen asemakaavoituksen käynnistämistä tutkittiin vaihtoehtoja ratkaisuksi. Tutkituista vaihtoehdoista valittiin kaksi, jotka esiteltiin viireilletulovaiheessa viiteaineistoissa, ja joita koskevaa palautetta käytettiin jatkosuunnittelua ohjaavana.

Saadun palautteen myötä päädyttiin kaavaluonnoksen pohjaksi kehittämään vaihtoehdot VE1 ja VE2 arviointia varten.



Asuntokerrosalaa on 54 450 VE1 ja 53 220 kem2 VE2, jonka mukaan asukkaita tulee noin 1 330 – 1 360 (1 asukas / 40 kem2).

## Vaihtoehtojen arviointi ja vaikutukset

Kaavaluonnosten arviointikriteerit VE1 +		VE1 -	VE2 +	VE2 -
Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	Lisää asumismahdollisuuksia luonnon äärellä		Lisää asumismahdollisuuksia luonnon äärellä	Pohjoiseen avautuvia asuntoja enemmän
Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	Maaperä puhdistetaan, sisäpihalle miellyttävä ilmasto, hulevedet johdetaan ja imeytetään	Korkeat rakennukset saattavat aiheuttaa tuulisuutta rakennusten väleissä.	Maaperä puhdistetaan, sisäpihalle miellyttävä ilmasto, hulevedet johdetaan ja imeytetään	
Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	Lisätään puistoalueita, parannetaan Kalevanharjun reunapuuston laatua. Suojellaan	Haastava reuna-alue Kalevanharjun puolella	Lisätään puistoalueita, parannetaan Kalevanharjun reunapuuston laatua. Suojellaan	
Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä	Parannetaan em. olosuhteita	Liikenne lisääntyy.	Parannetaan em. olosuhteita	Liikenne lisääntyy.
Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	Kaupunkikuvalliset vaikutukset on huomioitu. Suurmaisemaan ja kulttuuriperintöön ei ole merkittäviä vaikutuksia. Rakennettu ympäristö muuttuu viihtyisämmäksi.	Korkeat rakennukset sijaitsevat tiiviisti keskenään.	Suurmaisemaan ja kulttuuriperintöön ei ole merkittäviä vaikutuksia selvityksen perusteella. Rakennettu ympäristö muuttuu viihtyisämmäksi.	Kaupunkikuvalliset vaikutukset on osin huomioitu. Matalat lamellit sulkevat liiaksi näkyviä.
Vaikutukset historialliseen taistelualueeseen	On huomioitu		On huomioitu	
Maisemavaikutukset Kalevanharjuun	Kalevanharjun maisema näkyy paremmin Takojankadulta			Peittää Takojankadun näkymät harjun suuntaan
Taloudelliset vaikutukset	Helpommin rakennettavissa			Vaikeammat ratkaisut, kalliimpi
Vaikutukset luontoon	Uusi korttelirakenne suojaaa reunapuustoa tuulilta			Korttelirakenteen puuston reunavaikutus asettaa metsän enemmän tuulille alttiiksi
Asuntojakauman monipuolisuus	Mahdollistaa muonimuotoisen jakauman			Asuntojakauma voi muodostua yksipuoliseksi
Autopaikkojen sijoittaminen	Onnistuu helpommin			Haasteellista joitakin osin
Korttelileikkipaikka	On mahdollinen			Vaikea sijoittaa
Pihojen viihtyisyys	Selkeät pihat		Selkeät pihat	
Pihojen istutukset	Vihersuunnitelma		Vihersuunnitelma	
Asuntojen näkymät	Avarammat näkymät			Sulkeutuvia näkymiä
Liittyminen ympäristöön	On mahdollinen		On mahdollinen	
Omaleimaisuus	Omaleimainen kokonaisuus			Vaatimaton kokonaisuus
Yhteensä +/-	17		4	9
Max 100%	81 %			45 %

### 3.6 Asemakaavaratkaisun valinta ja sen kehittyminen suunnitteluprosessin aikana

#### 3.6.1 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Vireilletulovaiheessa (OAS) saatiin kahdeksan viranomaiskommenttia tai lausuntoa sekä neljä asukasmielipidettä.

Maakuntamuseon kommentissa esitettiin alueen rakennusten inventointia, arvottamista ja vaikutusten arviointia suurmaisemaan. Muinaismuistoja ei ole rekisterissä kaava-alueella, lukuun ottamatta Kalevankankaan sotahistoriallista aluetta, joka rajaa kaava-alueita.

Pirkanmaan ELY-keskus edellytti viranomaisneuvottelua (MRL 18.2 valvontatehtävän perusteella). Kaava sijoittuu ja rajoittuu RKY-alueisiin, sekä Kalevanharjun muinaismuistoalueeseen sekä maakunnallisesti merkittävään maisema-alueeseen.

Ympäristönsuojelu esitti huomioitavaksi vanhan metsän aluetta länsipäässä. Harjun reuna-alueiden puustoisuuden ja rinteen säilyminen sekä liikenteen melun huomiointi. Pilaantuneet maat on selvitetty.

Joukkoliikenne esitti, että bussireitti Takojankadulle on huomioitava.

Pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa.

Tampereen Vesi esitti, että vesijohtojen siirto tehdään hyödyn saajien kustannuksella, viemärit ja sadevedet varmistettava jatkossa.

Pirkanmaan liitto ei anna lausuntoa.

Viheralueet ja hulevedet yksikkö esitti maisemaan ja harjuun sovittamista, ei pelastusreittejä puistoon, länsipään maisema-arvojen arviointi ja säilymistä.

Neljä asukasmielipidettä, joissa huolestumista oli liikenteen määrän kasvusta, puiston säilymisestä, rakentamistavasta, pysäköintiongelmasta sekä palveluiden turvaamisesta.

Valmisteluaineistojen (luonnosvaihtoehdot VE1 ja VE2) nähtävillä-oloaikana 31.5. – 28.6.2019 saatiin kommentteja ja lausuntoja viisi kappaletta (ELY, Pirkanmaan liitto, Maakuntamuseo, pelastuslaitos, ympäristönsuojelu) sekä mielipiteitä kolme kappaletta (rakennusten korkeus, kaatopaikan laajuus huolena, Takojankadun liikenteen sujuvuus ja turvallisuus kulku- ja pyörätiet)

Yleisötilaisuus pidettiin 3.6.2019 ja siellä kysyttiin kahdestakymmenestä asiasta. Nämä koskivat kaavan sisältöä (mikä on lähivaikutusalue), liikennettä ja pysäköintiä, jalankulkuyhteyksiä, rakennusten korkeutta, kumpaa vaihtoehtoa viedään eteenpäin, rakentamisen aikataulua, pohjoisrinteen varjoisuutta, Kiinanmuurin kortteliin kohdistuvia vaikutuksia ja viitesuunnitelman positiivista värimaailmaa sekä leikkikenttien tarvetta.

Kaavaprosessin eri vaiheissa tulleet lausunnot, mielipiteet ja muistutukset sekä kaavoituksen vastineet niihin on esitetty erillisessä palauteraportissa, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Asemakaavan sisältöä on kehitetty lausuntojen ja palautteen pohjalta ja selvityksiä on ohjattu ja tehty lisää esille nousseiden kysymysten mukaan.

Asemakaavaehdotus on laadittu luonnosvaihtoehtojen VE1 ja VE2 pohjalta, joiden rakenne mitoitus on kuvattu luonnosvaihtoehtojen selostuksessa.

Asemakaavatyössä ehdotukseksi on kehitetty VE1 pohjalta ratkaisu, jonka kokonaiskerrosala on 58 110 kem<sup>2</sup>, josta asuntokerrosala on noin 53 590 kem<sup>2</sup>.

## **4. ASEMAKAAVAN KUVAUS**

### **4.1 Asemakaavan suhde yleiskaavaan**

Asemakaava on kantakaupungin yleiskaavan 2040 mukainen.

### **4.2 Kaavan rakenne**

Asemakaavalla kortteli 833 ja osa ympäröivistä alueista muutetaan purkamalla rakennukset ja puhdistamalla maaperää yritystoiminnan käytöstä asunnoille, liike- ja palvelutiloille sekä yhteiskäyttöisiksi korttelinosiksi kansien alaiselle pysäköinnille. Pysäköintimäärät osoitetaan voimassa olevan pysäköintipolitiikan mukaan. Tontista 833-9 erotetaan virkistysaluetta ja Takojankadun katualueen leveys tarkistetaan kadun yleissuunnitelman tilavarauksen mukaiseksi.

#### 4.2.1 Mitoitus

Kortteliin 833 muodostuu rakennusoikeutta yhteensä 58 110 kem<sup>2</sup>. Liike-, toimisto-, -työ ja palvelutiloja osoitetaan edellisistä luvuista (ltot) 910 kem<sup>2</sup>. Asuntokerrosalaa on 53 590, jonka lisäksi osoitetaan yhteistiloja 3610 kem<sup>2</sup>. Aukkaita tulee noin 1 340 (1 asukas / 40 kem<sup>2</sup>).

#### 4.2.2 Palvelut

Liike-, toimisto-, -työ ja palvelutiloja osoitetaan eri rakennusaloille á 130 kem<sup>2</sup> (ltot) yhteensä 910 kem<sup>2</sup>.

Sähkönjakelua varten merkitään kartalle määräys (et-12).

### 4.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavakartalla ovat yleismääräykset (y-8656), jolla määrätään rakentamistapaa.

Asemakaavan erillisenä liitteenä ovat rakentamistapaohjeet (rto-8656), joilla ohjataan rakentamista tonteilla ja yleisillä alueilla.

Asemakaavan erillisenä liitteenä ovat viitesuunnitelmat, jotka kuvaavat asemakaavan rakentamisen tavoitetta.

Asemakaavan erillisenä liitteenä ovat pihojen viheryleissuunnitelmat ja viherkerroinlaskelma, jolla kuvataan asemakaavan ulkotilojen rakentamisen tavoitetta.

### 4.4 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

Kaava ennen muutosta:

kortt.	tont.	m <sup>2</sup>	e=	kem <sup>2</sup>
833	9	11105	0,5	5553
	3	8550	0,5	4275
	8	3747	0,8	2998
	6	2635	0,8	2108
		26037	0,6	14933
833	ET-2	118	0,2	20
<b>yht</b>		<b>26155</b>		<b>14953</b>
katua		7150		
puistoa		1853		
kaava- alue		35158		

## Asemakaavaehdotus

	Käyttö-tarkoi- tus	pinta-ala	e-luku	krs-alat yht.	korttelite- hokkuus
<b>Ko 833</b>					
to 10	AKR-17	5464	3,09	16900 (ltot 360)	2,29
to 11	AH-9	1907	0,0		
to 12	AKR-17	11558	3,43	38520 +yht 1180 (ltot 585)	2,33
to 13	AH-9	5455	0,0		
yht		<b>24384</b>		<b>56600</b>	as 2,23 <b>2,32</b>
<b>Puisto</b>	VP	2002 m <sup>2</sup>			
<b>Katua</b>	<b>TAKOJANK.</b>	8767 m <sup>2</sup>			
<b>Kaava-alue yht</b>		<b>35153 m<sup>2</sup></b>		<b>56600 kem<sup>2</sup></b>	<b>e<sub>alue</sub>=1,56</b>

### 4.4.1 Korttelialueet

#### Kortteli 833

Kortteli 833 muodostuu asuinkerrostalojen ja rivitalojen sekä muiden asuinrakennusten korttelialueista (AKR-17) ja asumista palvelevista yhteiskäyttöisistä korttelialueista (AH-9). Pysäköinti sijoitetaan piha-kansien alapuolelle ja osin rakennusten alle. Liike-, toimisto ja palvelutiloja osoitetaan merkinnän (ltot) mukaisesti. Alueelle mahdollistetaan myös palveluasuntojen rakentaminen (palas-3). Korttelitehokkuus on korttelialueilla mukaan lukien yhteiskäyttöalueet e=2,32, mikä tarkoittaa yhteensä 56 600 kem<sup>2</sup>, josta asuntokerrosalaa yhteensä 54 475 kem<sup>2</sup>. Korttelitehokkuus pelkällä asuntokerrosalalla on noin e=2,23. Korttelin eteläreunaan osoitetaan istutettavaa ja säilytettävää aluetta (i-11) sekä jätettäviä suojeltavia maisemahonkia (s-o).

Kerrosluvut vaihtelevat kaupunkirivitalojen II kerroksesta VII, VIII ja X sekä XII kerroksiin asuinrakennuksiin. Korttelin tonteille osoitetaan myös mahdollisuus palveluasunnoille (palas-3).

Sähkönjakelua varten merkitään kartalle määräys (et-12): ”Tontille on varattava sähkönjakelun kannalta tarkoituksenmukaiseen paikkaan tila 30 m<sup>2</sup>:n suuruisen muuntamon rakentamista varten Muuntamo voi sijaita rakennuksessa tai erillisenä rakennuksena rakennus- alalla tai sen ulkopuolella.”

Pihatilojen rakentamistapaa ohjataan rakentamistapaohjeilla ja pihojen viheryleissuunnitelmalla. Rakentamista varten on kaavassa annettu yleismääräykset kaavakartalle.

#### 4.4.2 Muut alueet

Kalevanharjun puistoaluetta lisätään nykyisen tontin 833-9 alueesta ja osa vanhan metsän alueesta merkitään puistona alueen länsipäässä. Takojankadun katualueen tilavaraus laajenee kaavassa.

### 4.5 Kaavan vaikutukset

#### 4.5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavaratkaisu mahdollistaa uusien asuinrakennusten ja asuntojen rakentamisen elinkaarensa päässä olevan Takojankadun yritysalueen tilalle, joukkoliikenteen laatukäytävän äärelle. Samalla alueen maaperää puhdistetaan ja Kalevanharjun eri arvojen säilyminen varmistetaan. Asuinrakentaminen monipuolistaa alueen väestön ikärakennetta.

Uusi asuinrakentaminen luo alueelle uuden Kalevalle tyypillisen kokonaisuuden ja kerrostuman. Rakennukset jäävät suurmaisemassa alisteiseksi taustalla nousevalle Kalevanharjun suurmuodolle, vaikka rakennukset ovat korkeita.

Asemakaava mahdollistaa uusien asuinkerrostalojen rakentamisen lähelle puistoja, mutta samalla se turvaa puiston virkistyskäytön jatkumisen myös tulevaisuudessa. Rakentamisen laatua ohjataan kaavamääräyksillä ja rakentamistapaohjeilla. Uuden asuinalueen pysäköinti on järjestettävä rakenteellisena, minkä myötä oleskelupihat voidaan rauhoittaa autoliikenteeltä.



*Varjotarkastelut asemakaavasta: 26. kesäkuuta klo 9, 13, 16 ja 19*

Pihat ovat riittävän valoisia kaupunkimallilla tehdyn varjotarkastelun perusteella. Pistetalomainen rakenne mahdollistaa valon saantia eri

kellonaikoina, myös pitkät sisäpihanäkymät ja näkymät Kalevanharjulle luovat viihtyisyyttä.

Asemakaava edellyttää, että ulko-oleskelualueet suojataan melulta ja rakennuksen ulkovaipalla on riittävä ääneneristävyys (yleismääräyksessä). Asemakaava mahdollistaa terveellisen, turvallisen ja viihtyisän asuinratkaisun.

#### 4.5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Rakennettavuusselvityksen mukaan (Sitowise 2018) kallioperä on arviolta tasolla +75 laikkauksessa 3-3 Leipomon tontin itäreunassa. Sen yläpuolella moreeni - hiekka, jäte- ja hiekkatäyttökerrokset piha-tasoille +100 - +110. Rakenteellinen pysäköinti itäosilla on tarkoitus sijoittaa tälle alueelle, jotta sen aiheuttama louhintatarve pystytään minimoimaan.

Kaavan länsipäässä maaperätiedot täydentyvät ehdotusvaiheessa.

Kaava-alue on maaperältään läpäisevää hiekkaa, piha-alueilla on asfaltointeja, jotka poistuvat. Uudet piha-alueet sekä kerrostalokortteli rakenteellisine pysäköinteineen eivät merkittävästi lisää läpäisevämmän pinnan määrää nykytilanteeseen verrattuna. Uusilla kansi-pihoilla on tarvetta tontikohtaisille hulevesien ohjaamis- ja viivyttämiskäytöksille, muilta osin hulevesiä voidaan imeyttää hiekkaharjuun. Kasvihuonekaasupäästöjä ja ilmastonmuutosta hillitään tehokkaalla rakentamisella ja tiivistämällä aluerakennetta. Pohjavesiin ei rakentamisella ole vaikutuksia. Alue kuuluu kaukolämmön piiriin, jolloin alueen energiaratkaisu on ekologista.

Ilmanlaadun osalta ei ole huomauttamista, joten selvitystä ei tarvitse tehdä (AS/2019).

#### 4.5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Muutokset ovat pääosin rakennettua aluetta koskevia. Luonnonympäristöä turvataan Kalevan viheryleissuunnitelman laajennuksen mukaisten hoitoimenpitein sekä kaavan suojelumääräyksin. Kalevanharjun puistoalueella kaavan eteläpuolella on ollut havaintoja liito-oravasta ja havainnot jäivät kaava-alueen ulkopuolelle, minkä johdosta ei asiaa ole selvitetty enempää. On todettu, että kaavamuutos ei vaikuta liito-oravan elinympäristöön merkittäväällä tavalla.



*Kaavan muutosalue ja tiedossa olevat liito-oravan elinympäristöt 2019*

#### 4.5.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Asemakaavalla muutetaan yritystoiminnan alue yleiskaavan mukaiseen keskustatoimintojen käyttöön ja vahvistetaan katuraitiotien varren ja Kalevan ja Kalevanrinteen alueen kaupunkirakennetta monipuolisten asuntotyyppien toteuttamisella.

Asuinalueeksi muutettava alue liittyy olemassa olevaan kunnallistekniikkaan.

Kalevanrinteen asukasprofiili vahvistuu nykyistä monipuolisemmaksi kaavan myötä. Kaavan myötä pienten lasten ja koululaisten määrä kasvaa nykyisestäään, mutta määrä ei nouse niin suureksi, että olisi tarvetta uudelle päiväkodille tai koululle. Asemakaavamuutoksen myötä vahvistetaan kaupungin viheralueverkostoa Kalevanrinteen puistossa. Viheralueiden määrä kasvaa hieman nykyisestäään ja niiden laatua ohjataan kaavaprosessin yhteydessä tehdyn Kalevan viheralueiden yleissuunnitelman laajennuksen mukaan.

Takojankadun uusi alue on joukkoliikenteellä erittäin hyvin saavutettavissa nyt ja muutoksen jälkeen.

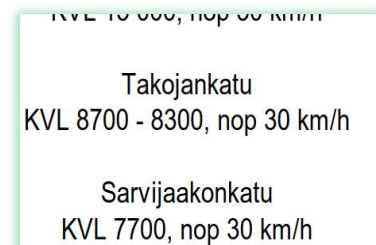
Kalevanrinteen alueen 1200 asukkaan lisäyksellä liikenteelliset vaikutukset ajoneuvojen määriin ovat Kalevantieellä noin - 6% ja Takojankadulla + 4 - 10 % ja Sarvijaakonkadulla - 3,9 %.

Sarvijaakonkadulla ja Takojankadulla nopeuksia on myös syytä alentaa.

*Nykytila keskivuorokausiliikenne*



*ennuste 2040*



Kalevanrinteen alue on joukkoliikenteen osalta hyvän palvelutason alue. Asukasmäärän lisääntyminen tukee joukkoliikenteen palvelutason säilymistä nykyisellään. Asemakaavan asuinalueet sijaitsevat alle 400 metrin etäisyydellä linja-auto- ja katuraitiotiepysäkeistä.

Kaavatyön yhteydessä on tehty alueen liikenteellinen yleissuunnitelma, jolla turvataan mm. turvalliset kevyen liikenteen yhteydet alueella ja alueelle. Kaavassa edellytetään polkupyöräpysäköinnin järjestämiseen Tampereen pysäköintipolitiikan mukaisesti.

#### 4.5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Takojankadun varren kaupunkikuva muuttuu oleellisesti nykytilasta, kun elinkaarensa päässä oleva työpaikkaympäristö muutetaan korkealaatuiseksi ja luonnonläheiseksi asuinalueeksi. Yksityinen asuminen ja julkinen puisto kohtaavat Kalevanrinteen historiallisen muinaismuistoalueen äärellä. Vaihtumiseen on kiinnitetty erityistä huomiota asemakaavamääräyksin ja rakentamistapaohjeessa. Tila-hierarkiaa terävöitetään viheralueiden suunnittelun keinoin, jolloin yksityinen alue hahmottuu selkeästi erilaisena julkisen puiston rinnalla.

Kalevanharjun alue on todettu maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi kokonaisuudeksi. Välttämätön uudisrakentaminen pyritään ohjaamaan alueen lähellä siten, että se sopeutuu kokonaisuuden hahmottamisen osaksi.

Kaavatyössä on tutkittu vaikutukset muinaismuistolain mukaiseen kiinteään muinaisjäänökseen (sotahistoriallinen alue) ja suojellaan sm-4 merkinnällä. Maisemallisesti tärkeät vanhat männyt merkitään suojeltaviksi.

Kaava-alueen kulttuuriympäristön kannalta arvokkaat kohteet on huomioitu kaavatyössä.

Hankkeen kunnallistekniikka voidaan liittää olemassa olevaan verkostoon. Joitakin johtosiirtoja joudutaan tekemään.

Hulevesiä imeytetään korttelin eteläosilla ja tulvareitiksi muodostetaan pieni ns. niskaoja puiston rajalle. Tällä ei ole merkitystä muinaismuistolle, koska kysessä on luonteeltaan maisemakokonaisuus (sotahistoriallinen maisema), joka samalla pyritään ennallistamaan kasvillisuuden ja puuston osalta.

Vaikutukset suurmaisemassa on tutkittu viherverkkosuunnitelman laajennuksen yhteydessä. Kaupunkimallitarkastelut eri suunnista kohteelle näyttävät, ettei suurmaisemaan tule muutoksia. Maisemataarkastelut ovat tarkemmin kaavan selvitysliitteessä.

Yhteenveto maisemallisista vaikutuksista:

- Kaavan mukainen maankäyttö ei heikennä suurmaiseman arvoja tai vaikuta haitallisesti harjulle suuntautuviin kaukonäkymiin.
- Kaavan mukainen maankäyttöratkaisu ei heikennetä rakennetun kulttuuriympäristön arvoja verrattuna nykytilanteeseen.
- Kaavan mukainen maankäyttö ei palauta, mutta ei myöskään merkittävästi heikennä maisemarakenteen hahmotettavuutta Kalevassa. Harjun näkyvyys katunäkymien päätteessä ja korttelirakenteen läpi on huomioitu rakennusten sijoittelussa. Korttelipihojen maisemalliset suunnitteluperiaatteet ohjaavat huomioimaan harjun reunaan liittyviä arvoja pihan jäsentelyssä ja kasvivalinnoissa, mikä edesauttaa merkittävästi rakentamisen sopeutumisesta harjumaisemaan.

- Asemakaavassa osoitetut asuinkorttelit parantavat alueen kaupunkikuvallista laatutasoa, mikä heijastuu myös ympäröivien alueiden viihtyisyyteen.
- Kaavan mukainen maankäyttö mahdollistaa uuden poikittaisen virkistysyhteyden toteuttamisen Kalevan kaupunginosan ja Kalevanharjun välillä. Harjun ulkoilumahdollisuudet kaava-alueen ulkopuolella säilyvät muutoin ennallaan.

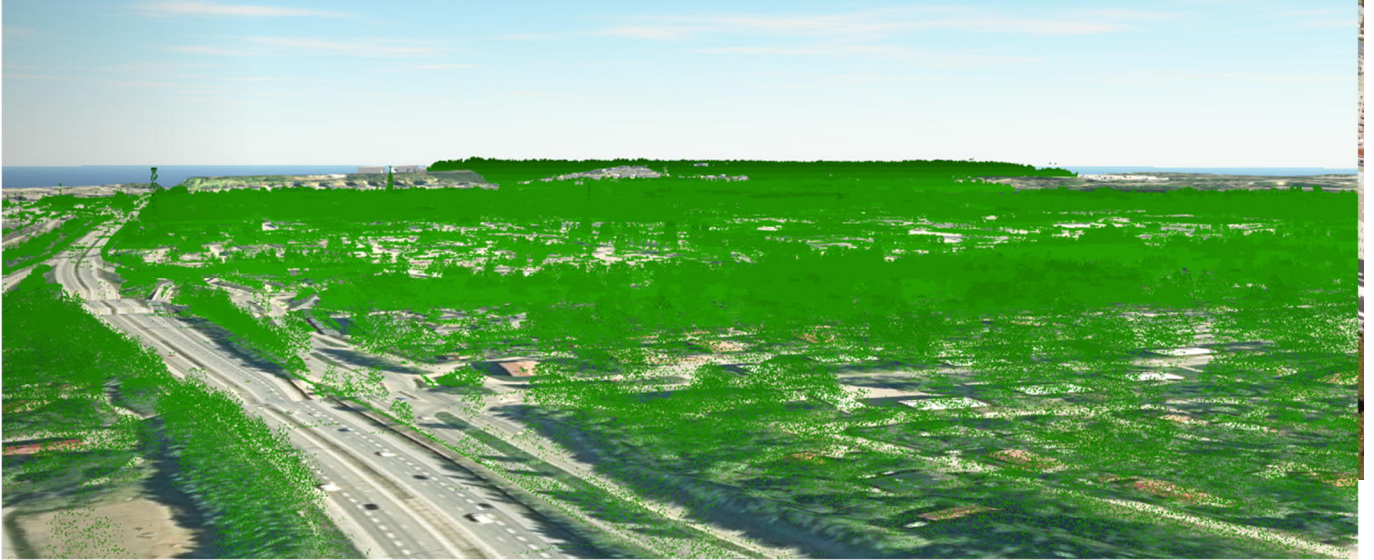


*Näkymä Kalevanharjulle idästä.*

*Näkymä Kalevanharjulle lännestä. Katot eivät nouse mallinnetun ja laserkeilatun puuston ylärajan ylitse. Näkymä on Kalevan kirkon katon korkeudelta itään. Nuoli osoittaa asemakaavan rakennusten sijainnin.*



Näkymä Kalevanhajun yläpuolelta kohti luodetta. Kaava-alue keskellä osana Kalevan alueen kaupunkirakennetta kaupunkirakenteen reunana. Dronekuva 2019 keväältä.



Näkymä Lempääläntien suunnasta etelästä kohti Kalevanharjua. Rakennusmassat eivät erotu silhuetista mallinnetun harjun ja puuston takaa.

#### 4.5.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Pääosa kaava-alueen kunnallistekniikasta on jo rakennettu, osaa johdoista joudutaan uusimaan. Kaavan myötä muodostuu uutta viheraluetta.

Korttelialueen tonttien vuokrasopimukset uusitaan, mikä tuo kaupungille tuloja. Alueen työpaikkamäärä vähenee toiminnan supistuessa, mutta kaava luo rakentamisaikaisia työpaikkoja alueelle. Uudet asukkaat luovat lisäkysyntää lähialueen palveluille ja mahdollistavat kaupallisten palveluiden säilymisen ja kehittymisen alueella.

#### 4.6 Nimistö

Kaavan muutoksen alueella uusia nimiä osoitetaan kulkureitille ja tontin aukiomaiselle osalle. Uusina niminä tulevat KALEVANKIVENPOLKU, KALEVANKIVENRINNE ja aukiolle TAKOJANAUKIO.

### 5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

#### 5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaavat viitesuunnitelmat, pihojen viheryleissuunnitelma, rakentamistapaohjeet ja Kalevan viherverkko-suunnitelman laajennus.

## **5.2 Toteuttaminen ja ajoitus**

Asemakaavasta tehdään toteuttamissopimukset tonttien vuokraoikeuksien haltijoiden ja kaupungin välillä ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä. Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

## **5.3 Toteutuksen seuranta**

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.