



TAMPEREEN KAUPUNKI

VUORES

ISOKUUSEN KESKUSTAN ALOITUSKORTTELIT JA LÄNSIOSA, KAAVA NRO 8466

Asemakaavan selostus

Tampereen kaupungin Vuoreksen kaupunginosan
korttelit nro 7690–7716 sekä katu-, virkistys- ja liikennealuetta

4.3.2013, tarkistettu 18.6.2013 ja 4.9.2013



SISÄLLYSLUETTELO

1 TIIVISTELMÄ	3
1.1 Kaavaprosessin vaiheet ja osallistuminen	3
1.2 Asemakaavan keskeinen sisältö	4
1.3 Mitoitus	5
1.4 Asemakaavan toteuttaminen	5
2 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	5
2.1 Tunnistetiedot	5
2.2 Kaava-alueen sijainti	6
2.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	6
2.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	6
2.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	7
3 LÄHTÖKOHDAT	8
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2 Luonnonympäristö	9
3.1.3 Rakennettu ympäristö	11
3.1.4 Maanomistus	12
3.2 Suunnittelutilanne	12
3.2.1 Maakuntakaava	12
3.2.2 Vuoreksen osayleiskaava	13
3.2.3 Isokuusen yleissuunnitelma	13
3.2.4 Asemakaavat	15
3.2.5 Liikenne	15
3.2.6 Tonttijako	16
3.2.7 Rakennusjärjestys ja pohjakartta	16
3.2.8 Kaava-aluetta koskevat Vuoreksen erillishankkeet	16
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	18
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	18
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	18
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	18
4.3.1 Osalliset	18
4.3.2 Vireilletulo	18
4.3.3 Osallistuminen, yhteistyö ja vuorovaikutusmenettelyt	19
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	24
4.4 Asemakaavan tavoitteet	24
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	25
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	26
5.1 Kaavan rakenne	26
5.1.1 Kaupunkirakenne ja asuntotyypit	26

	2
5.1.2 Liikenne ja pysäköinti	28
5.1.3 Palvelujen tarjonta ja saavutettavuus	29
5.1.4 Virkistys ja luonnonympäristö	29
5.1.5 Energiatehokas ja kestävä rakentamistapa	30
5.1.6 Tarkoituksenmukainen energiahuolto	31
5.1.7 Mitoitus.....	31
5.2 Aluevaraukset ja tekninen huolto.....	32
5.2.1 Korttelialueet	32
5.2.2 Yleiset alueet.....	33
5.2.3 Tekninen huolto.....	35
6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET.....	36
6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	37
6.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	40
6.3 Ympäristön häiriötekijät.....	44
6.3.1 Liikennemelu	44
6.3.2 Ilmanlaatu.....	44
6.3.3 Radon	45
6.4 Nimistö.....	45
7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	45
7.1 Toteuttaminen ja ajoitus	45
7.2 Toteutusta ohjaavat suunnitelmat.....	45
7.3 Toteutuksen seuranta.....	47

VUORES, ISOKUUSEN KESKUSTAN ALOITUSKORTTELIT JA LÄNSIOSA, KAAVA NRO 8466

1 TIIVISTELMÄ

Kaavoituksen lähtökohtana on Vuoreksen osayleiskaava, joka on saanut lainvoiman 27.9.2006. Osayleiskaavassa Isokuusi on osoitettu osin kerrostalo- ja osin pientalovaltaiseksi asuinalueeksi. Alueelle on osoitettu julkisia ja lähipalveluja ja sitä ympäröivät kaupunkipuisto- ja lähivirkistysalueet.

Suunnittelualue sijaitsee Tampereen eteläosassa, Särkijärven eteläpuolella. Alue on rakentamatonta mäkistä metsämaastoa, jonka läpi kulkee pohjois-eteläsuunnassa Vuoreksen puistokatu. Eteläpuolella sijaitsevat Rimmin tuleva asuinalue ja tuleva liikuntapuisto, ja kaakkoispuolella Virolaisen vuoden 2012 asuntomessualue. Suunnittelualue on alueen halki johtavaa Vuoreksen puistokatua lukuun ottamatta asemakaavoittamatonta.

1.1 Kaavaprosessin vaiheet ja osallistuminen

Isokuusen ensimmäisen vaiheen asemakaavoitus sisältyy Tampereen asemakaavoitusohjelmaan 2013–2015. Isokuusi on ollut kohteena jo aiemmissa asemakaavoitusohjelmissä. Asemakaavoitus on tullut vireille 5.7.2012, jolloin osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin. Asemakaavan pohjana on yhdyskuntalautakunnan 19.2.2013 hyväksymä Isokuusen yleissuunnitelma.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävänä 5.7.–16.8.2012. Lausuntoja on jätetty neljä ja mielipiteitä kaksi.

Asemakaavoitettavan alueen rajausta pienennettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon jälkeen siten, että se käsittää keskustan aloituskortteleiden alueen sekä länsiosan ja mahdollistaa kohteen etenemisen riippumatta muun keskusta-alueen suunnitteluratkaisuista. Ranta-alue erotettiin omaksi asemakaavakseen nro 8502.

Asemakaava on laadittu neljän keskustakorttelin osalta kumppanuuskaavoitus-hankeena. Vuoden 2012 aikana järjestettiin kaavoitus- ja toteutuskumppaneiden suunnittelukilpailutyypinen valintaprosessi, jolla valittiin keskustan aloituskorttelien toteuttajat. Tämän jälkeen on toteuttajien ja Vuores-projektin yhteistyönä jatkotyöstetty korttelikohtaisia tontinkäyttösuunnitelmia.

Asemakaavaluonnos oheismateriaaleineen ja tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 7.–28.3.2013. Yleisötilaisuus on pidetty 12.3.2013. Luonnoksesta saatiin kuusi lausuntoa ja kaksi mielipidettä.

Kaavaa kehitettiin ehdotukseksi saatu palaute huomioiden. Kaava-alueen länsiosan rakennetta kehitettiin yksityiskohtaisen topografisen tarkastelun mukaan.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 27.6.-15.8.2013. Asemakaavaehdotuksesta järjestettiin avointen ovien yleisötilaisuus 6.8.2013. Ehdotuksesta saatiin neljä muistutusta.

Kaavaehdotukseen tehtiin vähäisiä tarkistuksia kaavamääräysten ja merkintöjen osalta saatuun palautteeseen perustuen. Harjanteen alueella osa-alueen sisäisten korttelialueiden rajoihin tehtiin vähäisiä tarkistuksia.

1.2 Asemakaavan keskeinen sisältö

Asemakaava-alue koostuu kahdesta rakennettavien alueiden kokonaisuudesta: itäosassa Isokuusen keskustan kortteleista ja länsiosassa pientalovaltaisesta asuntoalueesta. Tässä kaavaselostuksessa länsiosan kortteleiden kokonaisuudesta käytetään työnimeä Harjanne ja itäosan kortteleiden kokonaisuudesta keskusta. Nimet ovat epävirallisia.

Asemakaava käsittää viisi asuinkorttelia Isokuusen keskustasta, Harjanteen asuinalueen sekä niiden välisen viheralueen. Kaavoitukseen on vaikuttanut merkittävästi alueen topografia ja maisemalliset ominaisuudet.

Asuinalue jakautuu kahteen osaan: kerrostalopainotteiseen keskustaan ja pientalopainotteiseen Harjanteeseen. Harjanteen keskeinen osa vaihettuu Isokuusen keskustan tehokkaasta rakentamisesta omakotitaloiksi. Keskustan kortteleiden rakenne muistuttaa ruutukaavamaista periaatetta sovellettuna maastonmuotoihin osana Isokuusen yleissuunnitelman mukaista kokonaisuutta, itäisen osan (Harjanteen) orgaaninen rakenne pohjautuu alueen harjannemaiseen topografiaan.

Asuintypologia on monipuolista: kerrostaloasuntojen lisäksi mm. rivitaloja, kytettyjä pientaloja ja omakotitaloja. Rakentamisen tehokkuus kasvaa reunoilta kohti keskustaa ja Vuoreksen puistokatua.

Yksityiset ja julkiset palvelut sijoittuvat keskustaan kaava-alueen ulkopuolelle. Koulu ja päiväkoti sijoittuvat keskustan kävelyakselille, joka kytkeytyy joukkoliikennepysäkkiin. Kaikki alueen palvelut ovat saavutettavissa jalan.

Isokuusen asuinalueesta suunnitellaan arkkitehtuuriltaan yhtenäistä puusta rakennettua aluetta. Osa suunnittelualueesta toteutetaan kumppanuuskaavoituksena. Asemakaavoitukseen liittyvillä PuuVuores- ja ECO2- hankkeilla tavoitellaan Isokuusesta hiilineutraalia aluetta, jossa energiatehokkuus, energijärjestelmät, materiaalitehokkuus, elinkaariajattelu ja ekologiset elämäntavat otetaan huomioon suunnittelun alusta asti.

Rakennetut alueet sijoittuvat selänteille, joiden väliin jää laaksomainen puistoalue. Puisto on osa keskeistä viherverkkoa ja liittyy Vuoreksen Keskuspuistoon sekä Särkijärven rantaan. Sekä asuinalueilla että ympäröivillä virkistysalueilla on kattava kevyenliikenteenverkosto.

1.3 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on n. 37 ha. Keskustan korttelien rakennusoikeus on yhteensä 37600 kem². Harjanteen korttelien rakennusoikeus on yhteensä 44510 kem². Yhteensä alueen rakennusoikeus on 82110 kem². Arvioitu asukasmäärä on yhteensä 1500, josta keskustassa noin 850 ja Harjanteella noin 650.

1.4 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman. Rakentaminen alkaa kuntatekniikan toteuttamisella. Korttelialueiden rakentamisen arvioidaan alkavan vuonna 2014.

2 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

2.1 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Vuoreksen kaupunginosan kortteleita nro 7690–7716 sekä katu-, virkistys- ja liikennealuetta.

Asemakaavan muutos koskee:

Tampereen kaupungin Vuoreksen kaupunginosan katualuetta.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu:

Tampereen kaupungin Vuoreksen kaupunginosan korttelit 7690–7716 sekä kaatu-, virkistys- ja liikennealuetta.

Kaavan tilaaja:

Tampereen kaupunki, Vuores-projekti

Kaavan laatija:

Arkkitehtuuri- ja suunnitteluyhtiö B & M Oy, WSP Finland Oy, John Thompson & Partners LLP ja Tampereen kaupunki.

Vireilletulo: 5.7.2012.

Dno TRE: 5264/10.02.01/2012

Tonttijako:

Tonttijaot laaditaan sitovina ja erillisinä.

2.2 Kaava-alueen sijainti

Isokuusi sijaitsee Tampereen eteläosassa Vuoreksen alueella, Vuoreskeskustan ja Särkijärven välissä n. 7 kilometrin päässä Tampereen keskustasta. Hervannan aluekeskus on n. 4 km päässä alueen itäpuolella. Alue kytkeytyy lännessä Helsinki-Tampere -moottoritiehen.

2.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Vuores, Isokuusen keskustan aloituskorttelit ja länsiosa, kaava nro 8466.

Asemakaavan tarkoituksena on toteuttaa Vuoreksen osayleiskaavaa.

2.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Asemakaavakartta 4.3.2013, tark. 18.6.2013 ja 4.9.2013
- Havainnepiirros 4.3.2013, tark. 18.6.2013 ja 4.9.2013
- Asemakaavan seurantalomake
- Rakentamistapaohje 4.3.2013, tark. 18.6.2013 ja 4.9.2013
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 5.7.2012, tark. 4.3.2013
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palaute ja vastineet
- Luonnosvaiheen palaute ja vastineet
- Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet
- Keskustakortteleiden viitesuunnitelmat
- Katujen yleissuunnitelma (Tampereen kaupunki 18.6.2013)
- Vesihuollon yleissuunnitelma (Tampereen kaupunki 18.6.2013)

- Isokuusen 1. vaiheen asemakaavan hulevesisuunnittelu (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 27.5.2013)
- Isokuusen ensimmäisen vaiheen asemakaava, maisemaselvitys (WSP Finland Oy 9.1.2013)
- Isokuusen ensimmäisen vaiheen asemakaava, viheralueiden yleissuunnitelma (WSP Finland Oy 4.6.2013)
- Vuoreksen kaupallisten palveluiden mitoituksen päivitys 2013 (Tuomas Santasalo Ky 20.2.2013)
- Meluselvitys (Ramboll 3.5.2013)
- Isokuusen yleissuunnitelma (Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy 28.1.2013)

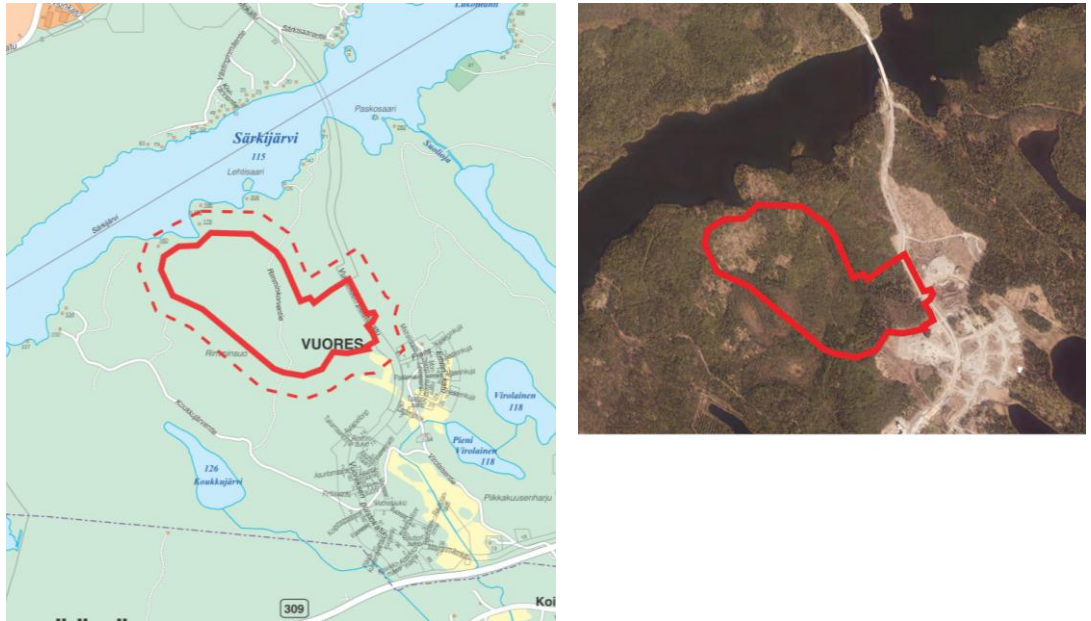
2.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähde- materiaalista

- Isokuusen puukerrostalokorttelien kumppanuushankkeen arviointipöytäkirja 16.11.2012
- Isokuusen keskustan pysäköintiselvitys (WSP Finland Oy 2012)
- Isokuusen kumppanuusalueen pysäköintitarkastelu (Aihio Arkkitehdit Oy 2012)
- Isokuusen yleissuunnitelman ilmastovaikutusten arviointi (EPECC Oy 5.4.2013)
- Isokuusen Harjanteen alueen aluelämmitysratkaisut, alustava tarkastelu (EPECC Oy 16.5.2013)
- Aurinkomallinnus (Vianova Oy ja Tampereen kaupunki)
- Isokuusen alustava asukasprofiiliselvitys (Eera Oy 21.11.2012)
- Luontoselvitys (Ramboll 15.11.2011)
- Vuoreksen Isokuusen alueen hulevesien hallinnan yleissuunnitelma (FCG 15.6.2012)
- Vuoreksen alueen lepakkoseuranta, Suolijärven reittisuunnitelma ja arvio Aurinkorinteen merkityksestä lepakoille 2012 (Paavo Hellstedt 11.10.2012)
- Särkijärven etelärannan liito-oravat (Kari Korte 13.5.2013)
- Kevyen liikenteen verkkosuunnitelma (Tampereen Infra 7.5.2013)

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus



kuva 1. Asemakaava-alueen rajausta ja lähivaikutusalue.
kuva 2. Asemakaava-alueen rajausta ilmakuvassa.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Vuoreskeskuksen ja Särkijärven välissä n. 7 kilometrin päässä Tampereen keskustasta. Hervannan aluekeskus on n. 4 km päässä alueen itäpuolella. Asemakaava-alueen itäreunassa kulkee pohjois-eteläsuuntainen Vuoreskeskuksen puistokatu ja se kytkeytyy lännessä Helsinki-Tampere -moottoritiehen. Alue on rakentamaton. Sen kaakkoispuolella sijaitsee vuoden 2012 asuntomessualue. Eteläpuolelle tullaan toteuttamaan lisäksi liikuntapuisto. Aluekeskuksen palvelut tulevat sijoittamaan kilometrin päässä alueen eteläpuolelle. Länsi-, pohjois- ja itäpuoleltaan suunnittelualue rajoittuu metsään.

Isokuusi muodostaa tärkeän osan Vuoreskeskuksen kaupunkirakenteesta ja toiminnallisista kokonaisuuksista. Lisäksi se luo sisäänkäynnin kaupunginosaan Tampereen keskustan suunnalta. Alue sijaitsee vaihtelevan mäkisessä maastossa järvenrannan tuntumassa tarjoten hyvät edellytykset tulevaisuuden kaupunginosan kehittämiseksi.

Vaikutusalue ja lähivaikutusalue

Asemakaavan muutoksen vaikutuksia arvioidaan sekä lähivaikutus- että vaikutusalueella. Lähivaikutusalue on merkitty kuvaan 1 katkoviivalla.

Varsinainen vaikutusalue käsittää lähivaikutusaluetta laajemman alueen, johon asemakaavan muutoksella saattaa olla vaikutusta. Siihen kuuluvat Särkijärvi ja muut läheiset vesistöt ja eteläpuoliset Vuoreksen asuinalueet.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakentamaton mäki metsämaastoa, jota on osittain hakattu ja maa-aineksia läjitetty alueen eteläosassa. Alue rajautuu pohjoisosastaan Särkijärven ranta-alueisiin. Alueelle on aiemmissa suunnitteluvaiheissa laadittu kasvillisuus- ja biotooppiselvitys, linnustoselvitys ja lepakkokartoitus. Lisäksi alueella on kartoitettu liito-oravien elinympäristöiksi soveltuvat alueet ja mahdolliset merkittävät kulkuyhteydet. Näissä selvityksissä luonnonympäristöä on kuvattu yksityiskohtaisemmin.

Maisemarakenne ja maisemakuva

Vuoreksen alue kuuluu vedenjakajaselänteenä toimivaan järviylänköön. Sen peruspiirteitä ovat vesistöjen runsaus ja selvä suuntautuneisuus, maastorakenteen suuri vaihtelevuus ja pienipiirteisyys. Vuoreksen maisemarakennetta luonnehtivat kaakko-luoteis-suuntaiset osittain jyrkkärinteiset selänteet, jotka muodostavat selkeitä tilarajoja alueen alaville soille.

Alueen maisemakuvaa leimaa havupuuvaltainen metsä, jossa on jyrkkiä rinteitä ja joka on alavilla kohdilla soistunut. Maastossa on siirtolohkareita ja kivikkoja, alueen pohjoisosassa sijaitsee ns. pirunpelto. Särkijärven rannassa avautuvat alueen merkittävimmät näkymät.

Pinnanmuodostus

Kaava-alue on topografialtaan vaihtelevaa. Alueen alimmat korkeusasemat ovat alueen pohjoislaidalla Särkijärven läheisyydessä, Särkijärven pinta on tasossa (+114,9 mmpy) . Alueen ylin korkeusasema on +139,8 mmpy alueen länsiosan harjanteen laella. Jyrkkärinteisten harjanteiden välissä olevat suolaaksot ovat tasossa 121–122 mmpy. Jyrkkiä rinteitä (yli 10 %) alueella on paljon ja ne keskittyvät erityisesti Harjanteen pohjoisosiin Särkijärven läheisyyteen.

Maaperä

Mäkialueiden maaperä on moreeninkerrostumien peittämää kalliota. Selänteiden väliset laaksot ovat savea, jonka päälle on kerrostunut turvetta. Turvekerroksen paksuus on pari metriä alimmilla kohdilla. Paksuimmillaan turvetta on yli viisi metriä.

Kasvillisuus

Alue on yleispiirteiltään rehevää metsää. Kasvupaikkatyyppi on pääosin lehtomainen kangas tai lehto. Tuoreeksi kankaaksi kasvupaikkatyyppi vaihtuu harjanteen korkeimmilla osilla sekä suoalueilla. Yleisimmät puulajit ovat kuusi ja mänty. Alavilla alueilla on osittain valtapuuna hieskoivu. Alueella on muutamia pienikokoisia metsälehmusesiintymiä, sekä pensas- että puumaisina yksilöinä. Metsälehmus kuuluu metsän avainlajeihin, erityisesti lahotessaan puumaisena. Kaava-alueen ulkopuolella, Särkijärven rannassa sijaitsee yksi varsinainen metsälehmusmetsikkö ja kaksi tervaleppäkorpea.

Puustoltaan arvokkaimpia osia ovat vanhat metsät, joita on alueen eteläosassa soiden tuntumassa. Yli puolet alueesta on nuorta metsää (alle 20v.) ja alueella on myös hakkuualueita, joilla ei ole järeämpää puustoa. Hakkuualueita on läntisen selänteen luoteisosassa ja tulevan liikuntapuiston tuntumassa. Kasvupaikkatyypeiltään arvokkaimmat osa-alueet ovat lehdot ja lehtomaiset kankaat. Kaava-alueella ei ole suojeltavia lehtoja. Kaksi mahdollista metsälakikohdetta, lehtolaikkua, sijaitsevat alueen läntisen harjanteen kaakkoiskulmassa.

Eläimistö

Isokuusen linnustonselvityksen mukaan linnustoon kuuluu erilaisen suojelustuksen omaavia pääosin vanhoissa metsissä viihtyviä lajeja. Sirittäjä kaava-alueen luoteisosassa ja käki läntisellä osalla ovat uhanalaisuusluokiteltuja lajeja. Palokärkeä on tavattu alueella usealla paikalla. Se on Lintudirektiivin liitteen I laji.

Alueella ei ole tehty liito-oravahavaintoja, mutta siellä on biotoopiltaan liito-oravan elinympäristöksi soveltuvia alueita. Särkijärven etelärannan liito-oravatilanne on inventoitu keväällä 2013, jolloin selvitysalueelta ei löytynyt merkkiä liito-oravan elämisestä alueella (Kari Korte 13.5.2013). Lepakoiden suhteen alueella ei ole tiedossa merkittäviä arvoja.

Pienilmasto

Kaava-alue on topografialtaan vaihtelevaa pitäen sisällään aurinkoisia lämpimiä etelä- ja lounaisrinteitä sekä varjoisampia kylmiä pohjois- ja koillisrinteitä. Kaava-alueen ulkopuolella pohjois- ja koillispuolella sijaitsevat alavat suoalueet ovat kylmän ilman painanteita. Potentiaalinen kylmien pohjoistuulien suunta on Särkijärveltä päin. Puusto ranta-alueilla ja mäkien lakialueilla vähentää tuulisuutta.

Vesistöt ja vesitalous

Alueen pohjoispuolella on Särkijärvi, jonka vedenpinta on +114.9 mmpy. Särkijärven suurin syvyys on 22 metriä ja se on erittäin karu, oligotrofinen järvi. Sär-

kijärvi laskee useiden järvien kautta Moisionjokeen ja sitä kautta Pyhäjärveen ja Kokemäenjokeen. Särkijärven vesistö on vedenjakaja-alueen ylimpiä osia ja sen vedenlaatu on hyvä (www.kvvy.fi).

Särkijärven rannan välittömästä läheisyydestä vedet valuvat pohjoiseen suoraan Särkijärveen, mutta pääosa vesistä valuu etelään liittyen Vuoreksen läpi kulkevaan vesiuomastoon, joka johtaa Koipijärveen. Särkijärven vedet saapuvat lopuksi myös Koipijärveen Suolijärven kautta. Näin ollen alueen halki kulkee länsi-itä-suunnassa yksi päävedenjakaja ja lisäksi selänneet muodostavat etelä-pohjoissuuntaisia sivuvedenjakajia.

Alueella on useita suo-ojia. Luonnonsuojelullisesti arvokkaat pienvedet jäävät Särkijärven rantaan kaava-alueen ulkopuolelle. Pohjavesi on alueella korkeimmillaan tasossa n. 121,5 mmpy. Varsinaisia pohjavettä kerääviä arvokkaita maastonmuotoja ei alueella ole (www.ymparisto.fi/tampere).

Luonnonsuojelu

Kaava-alueella on kaksi metsälakikohdetta ja sen lähialueella lisäksi muita luonnonsuojelu- ja metsälakikohteita. Rimminsuon pohjoispään lasku-uoman on korpipainanne ja lehmusmetsikkö ulottuu kaava-alueelle. Läntisen selänneen kaakkoisrinteen lehtokorpi on mahdollinen metsälakikohde. Rimminsuon eteläosan rämeen metsälakikohde rajautuu kaava-alueen ulkopuolelle. Särkijärven rannassa on mahdollisten luonnonsuojelulain mukaisten luontotyyppien (tervaleppäkorpi ja lehmusmetsikkö) aluetta laajennettu METSO-kohteena, joka rajautuu kaava-alueen rajalle. Muita huomionarvoisia arvokohteita ovat kaava-alueella siirtolohkareet ja yksittäiset metsälehmusesiintymät.

Alueen pohjois-eteläsuuntaiset laaksopainanteet selänneiden välissä toimivat Särkijärven ranta-alueen lisäksi alueen ekologisina yhteyksinä. Ekologiset yhteydet muodostavat yhtenäisen verkoston.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Isokuusi on osa uutta Vuoreksen kaupunginosaa. Vuores rakentuu nauhamaisen Vuoreksen puistokadun ympärille, joka johtaa Tampereen keskustaan. Isokuusesta alle kilometrin verran etelään sijaitsee Vuoreskeskus, joka on alueen kaupallinen ja palveluiden keskus. Vuoreskeskuksen ja Isokuusen väliin sijoittuu Virolaisen asuinalue, joka toimi asuntomessualueena vuonna 2012. Vuoreskeskuksen ja Virolaisen kaupunkikuva Vuoreksen puistokadulle on kaupunkimainen: pääosin viisikerroksisia kerrostaloja. Vuoreksen puistokadun kaarteleva muoto tekee näkymistä vaihtelevia.

Vuoreksen alueelle rakennetaan kerros-, omakoti- ja rivitaloja. Vuoreksen osayleiskaavan mukaan tehokkaimmin toteutettavat, kerrostalovaltaiset alueet sijoittuvat Vuoreksen puistokadun ja Ruskontien tuntumaan, jolloin voidaan taata julkisen liikenteen korkea palvelutaso mahdollisimman suurelle osalle Vuoreksen tulevista asukkaista. Alueen keskustan ja pääväylien ulkopuolella maankäyttö perustuu pienimuotoisiin kaupunkimaisiin aluekokonaisuuksiin.

Isokuusen asemakaava-alue on tällä hetkellä rakentamatonta. Alueen pohjoispuolella Särkijärven rannalla sijaitsee muutamia loma-asuntoja. Alueen eteläpuolella sijaitsevan liikuntapuiston toteutussuunnittelu on käynnissä.

Vuoreskeskukseen on rakenteilla koulukeskus, päivähoitopalveluja, perusterveydenhoitopalveluja ja keskuspuisto. Lisäksi Vuoreskeskukseen on kaavoitettu kirkkokortteli, jossa on myös kirjasto ja nuorisopalveluja. Mäyränmäkeen kaavoitetaan yksityisiä päivähoitopalveluja. Isokuuseen on määrä kaavoittaa jatkossa päiväkotia ja pienten lasten koulu.

Vuoreksen lävitse Vuoreksen puistokatua pitkin on suunniteltu joukkoliikenneyhteys. Tämä yhteys kulkee Tampereen keskustan ja Hervannan väliä. Alussa yhteys toteutetaan linja-autoliikenteellä ja myöhemmässä vaiheessa sen on tarkoitus muuttua raitiovaunuyhteydeksi.

Asemakaava-alueella ei ole rakennettua kulttuuriympäristöä tai muinaismuistojakaan.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

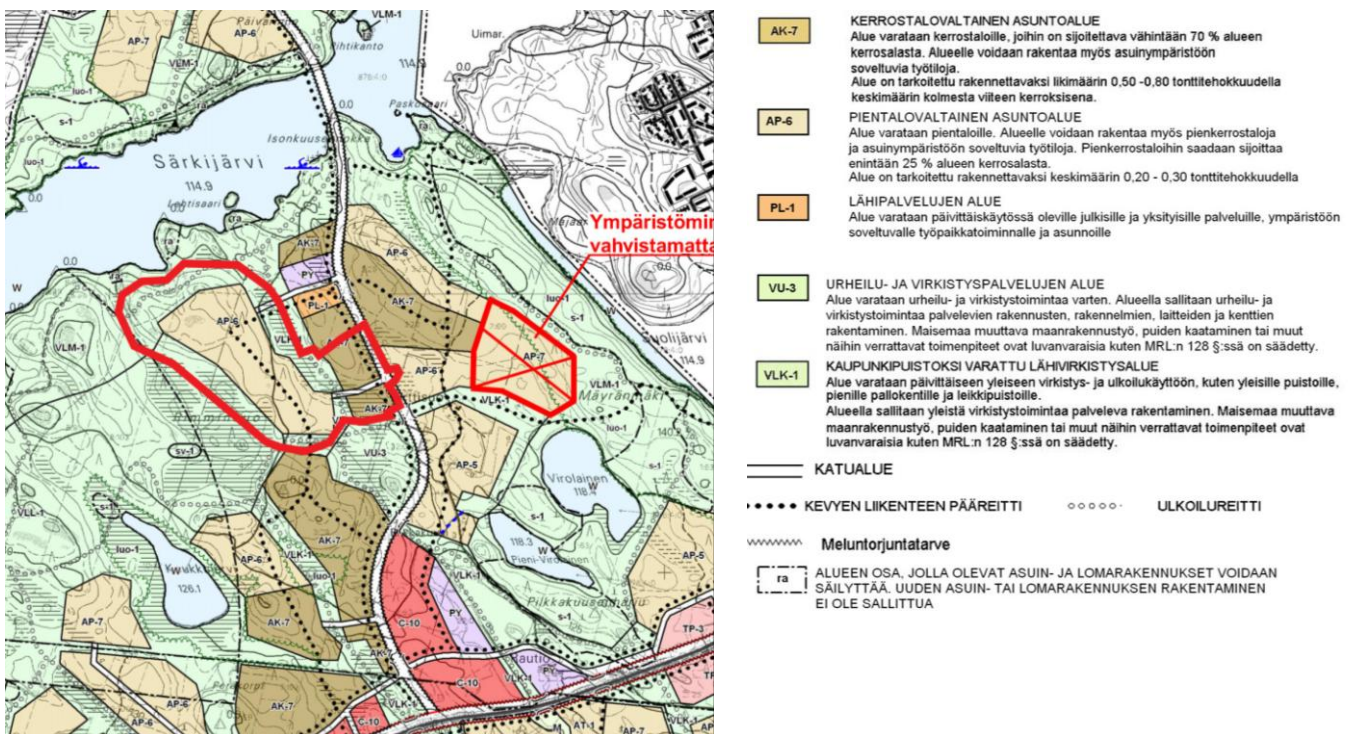
29.3.2007 vahvistetussa Pirkanmaan 1. maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A) ja virkistysalueeksi (V). Taajamatoimintojen alueelle on osoitettu viheryhteystarve ja virkistysalueelle ulkoilureitti.

Taajamatoimintojen alueella osoitetaan asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueita. Merkintä sisältää kaupan, palvelujen ja hallinnon ja työpaikkatoimintojen alueita, sekä pienehköjä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden alueita. Samoin siihen sisältyy virkistys- ja puisto- ja erityisalueita sekä pääväyliä

pienempiä liikennealueita. Virkistysalueella osoitetaan seudullisesti merkittäviä tai alueeltaan laajoja taajamiin liittyviä virkistysalueita tai taajamarakenteen viherverkon kannalta erityisen tärkeitä alueita.

3.2.2 Vuoreksen osayleiskaava

Alueella on voimassa 27.9.2006 lainvoiman saanut Vuoreksen osayleiskaava. Osayleiskaavassa Isokuusen alue on kokonaisuudessaan laajojen eri tarkoituksiin osoitettujen viheralueiden ympäröimä. Kaava-alueen keskeiset osat on osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK-7). Läntinen, muusta kokonaisuudesta erillinen osa-alue sekä kaava-alueen ulkopuoliset, keskustaa ympäröivät osat on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP-6). Kaava-alueen ulkopuolelle jää Vuoreksen puistokadun länsipuolella sijaitseva lähipalveluiden alue (PL-1) ja julkisten palveluiden ja hallinnon alue (PY). Kaava-alueelle on osoitettu luonnonmukaista lähivirkistysaluetta (VLL-1), kaupunkipuistoksi varattua lähivirkistysaluetta (VLK-1) sekä maiseman- ja luonnonhoito-alueeksi varattua lähivirkistysaluetta (VLM-1). Alueelle sijoittuu lisäksi useita kevyen liikenteen pääreittejä ja ulkoilureittejä.



kuva 3. Ote Vuoreksen osayleiskaavasta. Suunnittelualue rajattu karttaan paksulla punaisella viivalla.

3.2.3 Isokuusen yleissuunnitelma

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi Isokuusen yleissuunnitelman (kaava nro 8419) asemakaavoituksen pohjaksi 19.2.2013. Yleissuunnitelma sisältää Vuoreksen osayleiskaavan pohjoiset korttelialueet sekä niiden välisen, Vuoreksen puisto-

kadun länsipuolisen lähivirkistysalueen. Yleissuunnitelma ei ole virallinen kaavamuoto. Se täydentää ja tarkentaa osayleiskaavaa ja on asemakaavoituksen kannalta esisuunnittelua.

Isokuusen alue jakautuu luontevasti pikkukaupunkimaiseen keskusta-alueeseen ja sitä ympäröiviin kyliin. Rakennettavien alueiden tehokkuus kasvaa reunoilta kohti keskustaa Vuoreksen puistokadun varressa. Alueen maastonmuodot ja monipuolinen luonnonympäristö antavat hyvät lähtökohdat näkymiltään monipuolisen ja omaleimaisen kaupunki- ja ympäristökuvan muodostamiselle.

Keskustavyöhyke on jaettu kehäkadulla sen sisäpuoliseen kävelypainotteiseen aukiotilojen jaksottamaan keskustavyöhykkeeseen ja ulkopuolisiin puistokortteleihin, joiden väleissä keskustan aukiotilat vaihtuvat luonteeltaan toisistaan eroaviksi puistikoiksi ja edelleen luonnontilaiseksi metsäksi. Keskustan pääaukioiden akseli yhdistää toisiinsa läntiset kylät, keskeisen puistomaisen viheralueen, koulu- ja päiväkotikorttelin, keskustan kaupalliset palvelut ja julkisen liikenteen terminaalin Vuoreksen puistokadulla ja edelleen idässä rinteille nousevat puistokorttelit ja niiden väleissä puistikot. Korttelit on sommiteltu niin, että niiden väleistä avautuu vaihtelevia näkymiä. Pitkiä näkymäakseleita on vältetty pikkukaupunkimaisen mittakaavan aikaansaamiseksi.

Vuoreksen puistokadulla, Isokuusen alueen keskellä on joukkoliikenteen pysäkki, jonka yhteyteen keskittyvät alueen palvelut. Lähikaupan tai -kauppojen lisäksi niihin sijoittuu pääosa kaupallisista palveluista. Myös koulu ja päiväkotiki on sijoitettu niin, että ne ovat pysäkkien läheisyydessä ja avautuvat puistoon.

Keskustan katujen varsille ja aukioiden yhteyteen esitetään kivijalkatiloihin liike-, toimisto- ja työtiloja ja kadunvarsipysäköintiä tavoitteena toiminnallisesti pikkukaupunkimainen ympäristö. Keskustaan sijoitetaan pääasiassa kerrostaloasuntoja. Rakennukset muodostavat rajattuja kortteleita, joiden osittain avoimille pihoilta avautuu näkymiä.

Vuoreksen mitoitusperustetta käyttäen asukasluvuksi muodostuu n. 4700 asukasta. Toteutuva mitoitus riippuu osa-alueiden tarkemmista rajauksista ja tehokkuuksista asemakaavoituksessa. Erityisesti vaikuttaa keskustan alueen pysäköintiperiaate.



Kuva 4. Yleissuunnitelman havainnekuva (28.1.2013)

3.2.4 Asemakaavat

Suunnittelualue on alueen halki kulkevaa, 13.12.2006 hyväksyttyä Vuoreksen puistokadun asemakaavaa nro 8080 lukuun ottamatta asemakaavoittamaton. Tampereen kaupungin kaavoitusohjelman mukaan Isokuusen asemakaavat laaditaan vaiheittain vuosina 2012–2014. Suunnittelualue rajautuu etelässä 16.8.2012 hyväksytyyn Rimmin asuinalueen ja liikuntapuiston asemakaavaan (kaava nro 8044) sekä 7.5.2009 hyväksytyyn Virolaisen asemakaavaan, joka oli myös vuoden 2012 asuntomessualue (kaava nro 8037). Suunnittelualueen pohjoispuolelle tehdään asemakaavaa Isokuusi, Särkijärven ranta-alue (kaava nro 8502).

3.2.5 Liikenne

Vuoreksen koko suunniteltu yhdyskuntarakenne tulee tukeutumaan kaupungin osan läpi kulkevaan pääkokoojaväylään – Vuoreksen puistokatuun. Se kytkeytyy etelässä seututieluokkaiseen Ruskontiehen (mt 309) ja pohjoisessa valtieluokkaiseen itäiseen ohikulkutiehen (vt 9). Vuoreskeskuksesta on suunniteltu puistokatua pitkin joukkoliikenteen laatukäytävää Tampereen keskustaan. Julkisen liikenteen muut alustavasti suunnitellut reitit kulkevat Ruskontiellä, Mäyränmäenkadulla ja Anniston kylään johtavalla Koipitaipaleenkadulla. Vuoreksen puistokadun mitoituksessa on varauduttu joukkoliikenteen mahdolliseen toteuttamiseen raitiotienä.

Kevyen liikenteen verkon pääreitit sijaitsevat Vuoreksen puistokadulla, keskuspuistossa sekä Vuoreksen eri osa-alueiden katuverkossa sekä paikoin viheralueilla.

3.2.6. Tonttijako

Kaava-alue on maarekisterissä, eikä sille ole tehty tonttijakoja.

3.2.7 Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Tampereen kaupungin rakennusjärjestyksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 6.9.2000 ja se on tullut voimaan 19.10.2000.

Pohjakartta on Tampereen kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu vuonna 2013.

3.2.8 Kaava-aluetta koskevat Vuoreksen erillishankkeet

ECO₂

ECO₂ on Tampereen kaupungin ja Suomen itsenäisyyden juhlarahaston Sitran yhteistyössä käynnistämä ilmasto- ja energiaohjelma, jonka tavoitteena on pienentää tamperelaista hiilijalanjälkeä yli 20 % asukasta kohti vuoteen 2020 mennessä ja yli 40 % vuoteen 2030 mennessä vuoden 1990 tasoon verrattuna.

ECO₂ on mukana ohjaamassa Isokuusen maankäyttöä mahdollisimman ekotehokkaaksi. Kaavoituksen alkuvaiheessa tarkastellaan ja vertaillaan erilaisia rakentamisen, energiaratkaisujen ja liikennejärjestelyjen vaihtoehtoja, ja määritellään mahdollisimman ekotehokkaat ratkaisut, joiden pohjalta kaavaa lähdetään kehittämään eteenpäin. Isokuusen kaavoituksen vaihtoehtotarkasteluissa tehdään energiajärjestelmä-, materiaalitehokkuus- ja hiilijalanjälkianalyysit. Hiilijäljen laskennalla voidaan varmistaa rakennushankkeiden toteuttavan Tampereen kaupungin kansallisia ja kansainvälisiä ilmastositoumuksia. Kaavoitusvaihtoehtoja tarkastellaan yhteistyössä kumppanuuskaavoituksen rakennuttajien kanssa, jolloin ekotehokkaiden ratkaisujen kustannukset ja tekninen toteutettavuus tulevat huomioituiksi ja rakennusten toteuttajat sitoutuvat ekotehokkaaseen toimintamalliin alusta alkaen.

PuuVuoressa

PuuVuoressa on Tekesin osin rahoittama, Tampereen kaupungin ja Finnish Wood Research Oy:n yhteistyössä käynnistämä puurakentamisen tutkimus- ja kehityshanke. Eko- ja energiatehokkuuden toteutumiseksi myös ECO₂-hanke on vahvasti mukana yhteistyössä. PuuVuoressa-hankkeen tavoitteena on luoda edellytykset Isokuusen puukaupungille, jossa puukerrostalot, puiset liikerakennukset

sekä puiset pientalot muodostavat yhtenäisen arkkitehtonisen kokonaisuuden. Tavoitteena on myös kehittää Isokuusesta hiilineutraali asuinalue, jossa ekotehokkuuteen, energijärjestelmiin ja asuinalueen toteuttamisen ympäristövaikutuksiin kiinnitetään erityistä huomiota suunnittelun alusta asti. Tavoitteena on, että puurakentamisen osa-alueista tulisi mittava ja näkyvä osa Isokuusen aluetta.

PuuVuores-projektissa toteutetaan kumppanuuskaavoitusmallia, jossa tiivis yhteistyö eri toimijoiden välillä on hyvin keskeisessä asemassa. Ekotehokasta puukaupunkia lähtee alkuvaiheessa toteuttamaan 4 yritysryhmää, jotka Tampereen kaupunki on valinnut mukaan kumppanuushankkeeseen. Jokaisessa yhteistyöhön osallistuvassa yritysryhmässä on mukana ainakin rakennuttaja, arkkitehtitoimisto ja puutuotealan toimija. Laaja-alainen yhteistyö edistää hyvien ja toimivien ideoiden syntyä sekä takaa tarkastelun ja suunnittelun monipuoliset näkökulmat.

Vuoreksen jätteiden putkikeräysjärjestelmä

Putkikeräykseen perustuva jätehuolto toteutetaan Vuoreksen rakentamisalueilla Mäyränmäkeä lukuunottamatta. Järjestelmän piiriin tulee noin 450 000 kerrosneliömetriä ja arviolta 9100–9300 käyttäjää sekä myös alueelle sijoittuvat julkkiset ja yksityiset toiminnot. Putkikeräysjärjestelmän rakentaminen aloitettiin Virolaisesta, jossa järjestelmä otettiin käyttöön vuoden 2012 asuntomessuilla. Järjestelmä muodostuu kiinteistöillä sijaitsevista keräyspaikoista, liityntäputkistosta, runkoputkistosta ja keskitetystä koonta-asemasta, jonne voidaan koota maanalaisin putkistoin imunoutona noin kahden kilometrin putkietäisyydellä yksi tai useampi jätelaji. Keskitetty keräysmenetelmä vähentää kiinteistökohtaiset jätteajat minimiin.

Putkikeräysjärjestelmässä päivittäiset jätteet lajitellaan neljäksi lajiksi: biojäte, paperi, kartonki ja sekajäte. Keräyspaikoissa kullekin jätelajille on oma syöttöpisteensä. Osalle kiinteistöjä paperin ja kartongin syöttöpisteet sijaitsevat yhteiskeräyspaikassa. Pientalokiinteistöille on käytössä kaikille jätelajeille ainoastaan yhteiskeräyspaikat. Vuoreksen koonta-asema sijaitsee Vuoreksen puistokadun varrella, Rimmin asemakaava-alueella. Putkijärjestelmään perustuvan keräys- ja noutopalvelun tuottaa Pirkanmaan Jätehuolto Oy:n tytäryhtiö Pirkan Putkikeräys Oy.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaava laaditaan Vuoreksen osayleiskaavan toteuttamiseksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaava sisältyy Tampereen kaupungin asemakaavoitusohjelmaan 2013–2015. Isokuusi on ollut kohteena jo aiemmissa asemakaavoitusohjelmissa. Tampereen kaupungin yhdyskuntalautakunta on 19.2.2013 kokouksessaan hyväksynyt Isokuusen yleissuunnitelman asemakaavoituksen pohjaksi. Suunnittelutyö käynnistyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

MRL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kaavahankkeen osallisia ovat ainakin seuraavat tahot:

- Suunnittelu- ja lähivaikutusalueen maanomistajat ja asukkaat
- Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto
- Tampereen ev.lut. seurakunnat
- Kaupungin eri toimialat kuten kaupunkiympäristön kehittäminen, viranomaispalvelut, kiinteistötoimi, hyvinvointipalvelut, Tampereen aluepelastuslaitos, kaikki tekniset toimialat, tilakeskus, elinkeinokeskus sekä tilaajaryhmän kehittäminen ja suunnittelupalvelut
- Tampereen Sähkölaitos Oy, Tampereen Sähköverkko Oy, Tampereen Vesi, Elisa Oyj, Telia Sonera Finland Oy, Vuores Palvelu Oy, Pirkanmaan Jätehuolto Oy
- Tampereen Ympäristönsuojeluyhdistys ry, Pirkanmaan luonnonsuojelupiiri, Hervanta-Seura ry, Tampereen Hervantalaiset ry, Anniston kyläyhdistys ry, Höytämöjärviyhdistys ry, Särkijärven yhdistys ry,
- Muut ilmoituksensa mukaan

4.3.2 Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksessa 5.7.2012, jolloin osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville.

4.3.3 Osallistuminen, yhteistyö ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt on järjestetty 5.7.2012 laaditun osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Kaavatyön eri vaiheiden aineistojen nähtävilläoloista on julkaistu kuulutus kaupungin ilmoitustaululla sekä ilmoituslehdessä (Aamulehti). Aineistojen nähtävillä olot on järjestetty Palvelupiste Frenckellissä osoitteessa Frenckellinaukio 2 B, missä palvelupisteen neuvojilta on saanut opastusta kaavan valmisteluun liittyvistä asioista. Aineistoa on lisäksi ollut nähtävillä Tampereen kaavoituksen sekä Vuores-projektin Internet-sivuilla. Osalliset ovat voineet toimittaa mielipiteet nähtävillä oloaikoina postitse tai sähköpostitse kirjaamoon.

Aloitusvaihe / osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 5.7.–16.8.2012. Palautteena saatiin 4 lausuntoa ja 2 mielipidettä. Mielipiteiden ja lausuntojen tiivistelmät sekä niihin annetut vastineet ovat vastineluettelossa kaavan liitteenä.

Palautteen pääkohdat:

Luontoarvot ja ympäristöhäiriöt

- Yleissuunnitelmaan sisältyvät, myös asemakaava-alueen ulkopuoliset luontoarvot on huomioitava
- Yleissuunnitelmassa esitettyjä rakentamisrajoituksia on syytä tarkentaa
- Ekologiset yhteydet on huomioitava
- Yleissuunnitelman hulevesijärjestelyjä on tarkennettava
- Vuoreksen puistokadun liikennemelu on huomioitava
- Ekokaupunginosassa luonnon monimuotoisuus tärkeää
- Siirtolohkareet pyrittävä säilyttämään
- Kaupungin liito-oravakanta säilytettävä (alueelta ei ole tehty liito-oravakartoitusta)

Päiväkodin / koulun suunnittelu

- Tilojen monikäyttöisyys on huomioitava (esim. ikäihmisten palvelut)
- Ns. pienten lasten yksikön massoitteita ja tilatarpeita pohdittava palvelujen järjestäjien kanssa
- Jatkosuunnittelussa on pohdittava mm. kevyen liikenteen verkostoa, viherverkkoa ja yhteyksiä Vuoreksen keskustan palveluihin

Rantatilat

- Rantatiloille halutaan normaalit loma-asuntokiinteistöjen rakennusoi-keudet (RA-merkintä)

- Rakennusoikeutta kuten läheisellä pientaloalueella
- Tilat voidaan kaavoittaa myös omakotitalotonteiksi

Tai:

- Rakennusten kehittäminen, laajentaminen, korjaaminen tai tuhoutuneen rakennuksen uudelleen rakentaminen mahdollistettava
- Pienimuotoiset laajennukset ilman poikkeuslupaa
- Pysyvä, vähintään entisen suuruinen rakennusoikeus

Asemakaavaluonnos

Asemakaavoitettavan alueen rajausta pienennettiin keskustan osalta siten, että se käsittää aloituskortteleiden alueen ja mahdollistaa kohteen etenemisen riippumatta muun keskusta-alueen suunnitteluratkaisuista. Ranta-alue on erotettu erilliseksi asemakaavaksi nro 8502.

Asemakaava on laadittu osittain kumppanuuskaavoitushankkeena. Vuoden 2012 aikana järjestettiin keskustan puukerrostalokortteleiden kaavoitus- ja toteutuskumppaneiden suunnittelukilpailutyypinen valintaprosessi, jolla valittiin keskustan aloituskorttelien toteuttajat. Tämän jälkeen on toteuttajien ja Vuores-projektin yhteistyönä jatkotyöstetty korttelikohtaisia tontinkäyttösuunnitelmia. Tontinkäyttösuunnitelmiin viitataan asemakaavassa ja ne sitovat toteuttajia.



Kuva 5. Luonnosvaiheen havainnekuva.

Asemakaavaluonnos liiteaineistoinen kuulutettiin nähtäville 7.–28.3.2013 ja sitä esiteltiin yleisötilaisuudessa 12.3.2013. Luonnoksesta saatiin 6 lausuntoa ja 2 mielipidettä. Palautteen tiivistelmät ja niihin annetut vastineet ovat vastinluettelossa kaavan liitteenä.

Palautteen pääkohdat:

Hulevedet, luontoarvot ja ympäristöhäiriöt

- Suopainanne (puisto itä- ja länsiosan korttelialueiden välissä) säilytettävä luonnonmukaisena
- Hulevesimääräysten mitoituservoja tarkistettava ja kaavaan lisättävä velvoite rakentamisaikaisesta hulevesien hallinnasta
- Vaikutusten arvioinnissa aluetta tarkasteltava laajempina kokonaisuutena
- Tonttirajaukset ja kevyen liikenteen väylät korkeuskäyrien mukaisiksi
- Ekologisten yhteyksien verkostoa tarkennettava
- Tontin luiskaamisen ja aitaamisen ohjeistusta sekä istutusalueiden leveyttä tarkennettava
- Arvokkaat luontokohteet säilytettävä
- Ajoyhteys rantaan tarpeeton
- Lentomelualue vaatii melua vaimentavat ikkunat
- Puustoa ei saa kaataa rantarinteen lakiosan reunasta eikä rakennusten ulkopuolelta eikä rantarinteeseen saa tehdä täyttöjä
- Uusia lepakkokolonioita mahdollistavien rakenteiden rakentaminen selvitettävä ja ulkoilureiteillä käytettävä lepakot huomioivaa valaistusta

Päiväkoti ja koulu

- Isokuusen keskustaan hyvälle sijainnille on esitetty varaus pienten lasten yksikölle, jota tulee suunnitella yhdessä palvelujen järjestäjien kanssa

Tekninen huolto

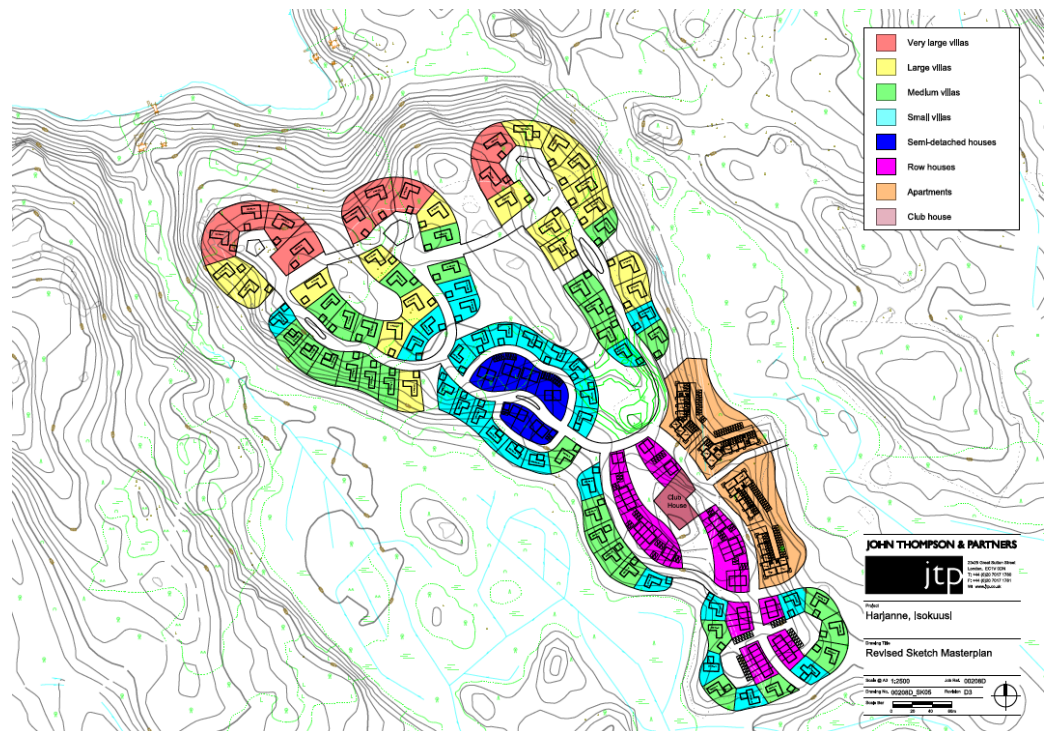
- Alueelle tulee järjestää riittävät palopostit
- Vesikatemateriaalina ei tulisi käyttää ruohokatetta epävarman paloturvallisuuden vuoksi
- Yli kolmekerroksiset rakennukset varustettava pelastuslaitoksen ohjeiden mukaisella pelastusteillä
- Puistomuuntamoiden tulee sijaita Sähkölaitoksen ohjeiden mukaisesti
- Katurakentamisen yhteydessä tulee rakentaa teleliikenteen tarpeisiin riittävät putkitukset ja kaivot siten, että ne ovat kaikkien toimijoiden käytävissä

Rantatilat

- Ensisijainen vaatimus: rantatilat kaavassa loma-asuntoalueeksi (RA) tai omakotitonteiksi
- Toissijaisesti: sallitaan olevien rakennusten kehittäminen, laajentaminen, perusparantaminen, korjaaminen ja tuhoutuneen rakennuksen uudelleen rakentaminen, pienimuotoinen rakentaminen ilman poikkeuslupaa sekä vähintään nykyisen suuruinen rakennusoikeus
- Kaavat 8466 ja 8502 tulee suunnitella yhtenevästi
- Kaavoituksesta aiheutuu haittaa rantatiloille ja luonnolle
- Muita rantakiinteistöjä ei tule kytkeä tähän kaavaan
- Rantatiloille myönnetty tieoikeus huomioitava

Ehdotusvaihe

Luonnosvaiheen jälkeen kaava-alueen länsiosan rakennetta kehitettiin yksityiskohtaisen topografisen tarkastelun mukaan. John Thompson & Partners LLP kehitti alueen tilallista teemoitusta ja sen mukaista rakennetta masterplanina. Korttelit jäsenettiin katujen varsille nauhamaisiksi ja toisistaan erillisiksi kokonaisuuksiksi. Sormimaisten korttelinauhojen väleihin sijoitettiin puistot mahdollistamaan virkistysyhteydet viheralueiden välillä ja keskustan suuntaan. Katujen päätteet jäsenettiin pieniksi puistikkomaisiksi aukioiksi joita kytkettiin toisiinsa. Rakennusalojen sovittaminen maastoon tutkittiin tonttikohtaisesti.



*Kuva 6. Harjanteen masterplanin kaavio: kortteleiden rakennus- ja asuntotyyp-
pien jakauma.*



Kuva 7. Ehdotusvaiheen havainnekuva. Kaava-alue rajattu punaisella viivalla.

Asemakaavaehdotus liiteaineistoinen kuulutettiin nähtäville 27.6.-15.8.2013 ja sitä esiteltiin avoimien ovien yleisötilaisuudessa 6.8.2013. Ehdotuksesta saatiin 4 muistutusta.

Palautteen pääkohdat:

Särkijärven rannan loma-asunnot

- Kaupungin tulee toteuttaa ranta-alueen tiloille ajoyhteys.
- Ranta-alueen asemakaava 8502 tulee käsitellä ja hyväksyä samaan aikaan kaavan 8466 kanssa.
- Rantatiloille tulee osoittaa loma-asuntojen korttelialuetta tai pientaloaluetta.

Luontoarvot

- Puolletaan kaavaehdotusta, jossa on huomioitu alueen ympäristöarvoja.
- Viheralueiden yleissuunnitelmaa tulee noudattaa toteutuksessa. Lisäksi huomioitava alkuperäislajiston monimuotoisuudesta viheralueiden hoitotoimenpiteillä. Särkijärven metsärinne tulee säilyttää.
- Varmistettava Särkijärven vedenlaadun suojaaminen maanrakennustöiden yhteydessä.

Keskustan aloituskorttelit

- Kaavaehdotus asettaa toteuttajille kustannuspaineita muita Vuoreksen alueita enemmän, mm. paikoitus, muuntamot ja liikerakentamisen määrä.
- Vuokra-asumisen hintataso ei mahdollista kaikkien tavoitteiden toteuttamista. Kaavan tulisi joustaa yksinomaan maanalaisen paikoituksen vaatimuksessa markkinatilanteen ja kysynnän mukaan.

Kaavaehdotuksessa esitetyt ratkaisut ovat perustuneet laajoihin selvityksiin ja keskustan aloituskortteleiden osalta kumppanuuskaavoitusmenetelmään sekä erillisselvityksiin. Saadun palautteen perusteella kaava-aineistoon tehtiin vähäisiä tarkistuksia kaavamääräyksiin ja -merkintöihin. Harjanteen alueella osa-alueen sisäisten korttelialueiden rajoihin tehtiin vähäisiä tarkistuksia. Osa palautteesta merkittiin tiedoksi seuraavia suunnitteluvaiheita varten.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi Pirkanmaan ELY-keskukselle ja Pirkanmaan liitolle. Asemakaavaluonnos ja -ehdotus lähetettiin lausunnolle Pirkanmaan ELY-keskukseen.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Isokuusen asuinalueesta tavoitellaan pääosin puusta rakennettua pikkukaupunkimaista aluetta. Keskustan aloituskorttelit toteutetaan kumppanuuskaavoituksen rakennuttajan, arkkitehtitoimiston ja puutuotealan toimijan muodostamien yritysryhmien kanssa. Puutuotealan tutkimus- ja kehitysyritys Finnish Wood Research Oy on mukana kumppanuushankkeessa. Myös Harjanteen alueella keskeisiä kohteita toteutetaan tavoitteellisesti kumppanuushankkeina.

Asemakaavoitukseen liittyvillä PuuVuores- ja ECO₂-hankkeilla tavoitellaan Isokuusesta hiilineutraalia aluetta, jossa energiatehokkuus, energijärjestelmät, materiaalitehokkuus, elinkaariajattelu ja ekologiset elämäntavat otetaan huomioon suunnittelun alusta asti. Tarkoituksena on myös sitouttaa järjestelmien toteuttajakumppanit tekemällä tarvittavat tarkastelut yhteistyössä suunnittelijoiden kanssa siten, että ekotehokkuutta parantavat ratkaisut ovat teknisesti ja taloudellisesti mahdollisia. Suunnittelun vaihtoehtotarkasteluihin kytketään mm. energijärjestelmä, materiaalitehokkuus ja hiilijälkianalyysit. Asemakaavan laatimisen yhteydessä kehitetään erityisesti ekokaavan ja muiden ohjausvälineiden menetelmä yhdessä ECO₂:n kanssa.

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Vuoreksen projektisuunnitelma

Projektisuunnitelma kuvaa Vuoreksen kaupunginosan rakentumisen suunnittelusta toteutumiseen. Projektisuunnitelma päivitetään tarpeen mukaan, kuitenkin vähintään kerran vuodessa. Kaupunginvaltuusto hyväksyy hankkeen talousarvion yhteydessä. Hanketta ohjaa kaupunginhallituksen suunnittelujaosto.

Tavoitteet projektisuunnitelman mukaan (hyväksytty kaupunginhallituksen suunnittelukokouksessa 12.2.2013):

Vuores – pikkukaupungin elämää luonnon kainalossa

Vuores on yhdistelmä laadukasta asumista ja kaupunkiluontoa. Vuoreksessa asukkaiden sujuva arki yhdistyy ekologiseen asumiseen ja liikkumiseen. Alueella toteutetaan edistyksellistä rakentamisen ja asumisen ratkaisuja ja hyödynnetään huipputeknologiaa. Alueen monimuotoisuus, vahva yhteisöllisyys ja sukupolvien luonteva kohtaaminen luovat lähtökohdat alueen aktiiviselle ja osallistavalle elämäntyyliille.

Vuoreksen ympäristöohjelma

Vuoreksen ympäristöohjelma on osa Vuoreksen projektisuunnitelmaa. Siinä määritetään ympäristöllisten tavoitteiden ja ekotehokkuuden keskeisimmät tavoitetasot ja nimetään näiden tärkeimmät toteuttamistoimenpiteet.

Vuoreksen osayleiskaava ja Isokuusen yleissuunnitelma muodostavat pohjan asemakaavan laatimiselle. Osayleiskaavan ja yleissuunnitelman sisältö on kuvattu tarkemmin kohdassa 3.2.

Osayleiskaavasta johtuvat tavoitteet

Osayleiskaavan yleisiä tavoitteita ovat monipuolinen asuntotuotanto ja väestörakenne, luonnonympäristön ja kestävä kehityksen muodostuminen tärkeäksi osaksi alueen identiteettiä, korkealuokkaiset palvelut, työpaikkojen sijoittaminen, laadukas kaupunkiympäristö, hyvä saavutettavuus sekä yhteisöllisyys ja vahva alueidentiteetti.

Isokuusen keskustan asuinalue on osayleiskaavan mukaisesti suunniteltava kerrostalovaltaiseksi siten, että vähintään 70 % kerrosalasta varataan kerrostaloille likimäärin 0,5–0,8 tonttitehokkuudella, keskimäärin III–V -kerroksisena. Keskustan itäosa sekä Isokuusen länsipuoli on suunniteltava tiiviiksi ja matalaksi pientalovaltaiseksi alueeksi siten, että pienkerrostaloihin voidaan sijoittaa

enintään 25 % kerrosalasta. Julkiset ja lähipalvelut tulee sijoittaa keskustaan Vuoreksen puistokadun länsipuolelle varatulle alueelle.

Asuinalueiden välinen lähivirkistysalue on osoitettu kaupunkipuistoksi, joka varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön, kuten yleisille puistoille, pienille pallokentille ja leikkipuistoille. Kaava-alue rajautuu eteläpuoleltaan liikunta- ja virkistyspalvelujen alueeseen. Särkijärven ranta-alue ja Rimminsuo on osoitettu luonnonmukaisena lähivirkistysalueena.

Yleissuunnitelman tavoitteet

- viihtyisä pikkukaupunkimainen alue luonnon helmassa
- rakennusten ja liikenteen energiankulutuksen ja päästöjen merkittävä vähentäminen
- osa-alueiden tehokkuuksien ja rakennustyyppien alustava optimoiminen kaukolämpöverkon ja muiden teknisten verkostojen näkökulmasta
- mahdollisimman monipuoliset palvelut saavutettavissa kävellen
- tehokkaan ja joustavan joukkoliikenteen toimintaedellytykset
- monipuoliset asuinrakennus- ja asuntotyypit
- kattavat luontoyhteydet
- puurakentamisen kehittäminen

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Kaupunkirakenne ja asuntotyypit

Asemakaava-alue käsittää Isokuusen keskusta-alueen aloitusvaiheen korttelit sekä Harjanteen alueen ja niitä ympäröiviä viheralueita sekä katualueita. Harjanne kytkeytyy keskustaan Vuoreksen keskuspuiston Särkijärveen yhdistävän viheralueen poikki johtavalla kadulla.

Isokuusen keskustassa korttelit muodostavat umpikorttelimaisesti katutilaa muodostavan matalan osan, jota jaksottavat korkeammat rakennukset. Korttelit on rajattu kadun suunnassa muodostamaan selkeän rajan yksityisten pihojen ja julkisen katutilan välille. Matalammat rakennukset tai niiden osat antavat valoa aukiolle ja piholle ja muodostavat pienimittakaavaista katutilaa.

Sisäpihat ovat yhteispihoja. Sisäpihan äärellä on kerrostaloasuntojen ja pienkerrostaloasuntojen lisäksi mm. rivitaloja ja ns. loft -asuntoja. Maantasossa Vuoreksen puistokadun ja Harjanteelle johtavan kadun varressa on liike-, toimi- ja

työtiloja. Keskustan korttelit sijoittuvat Vuoreksen puistokadun varteen suojaten samalla asuinpihoja kadun melulta.

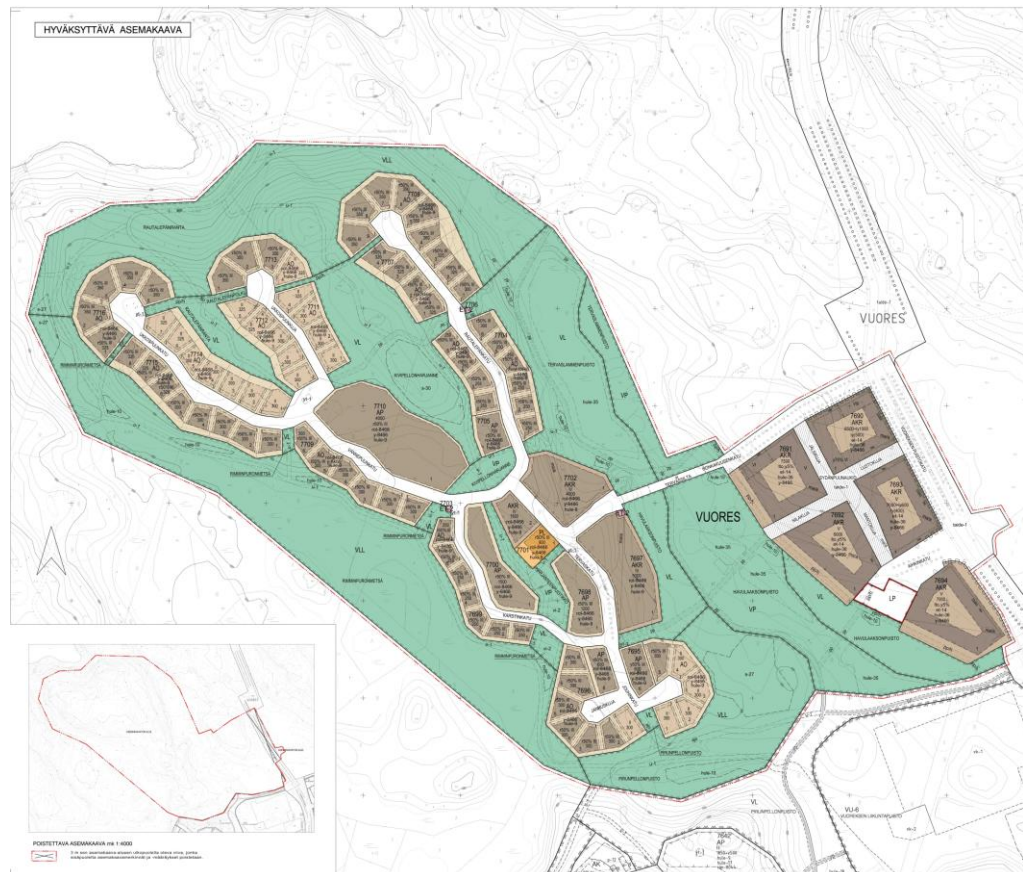
Pikkukaupunkimaisuus ja sen puuarkkitehtuuri ilmenee tavoitteellisesti keskustakortteleiden arkkitehtuurissa, erityisesti rakennusten ja tilojen mittasuhteissa sekä julkisivukäsittelyssä.

Keskustakortteleiden väliset katutilat ovat kävelyyn ja oleskeluun tarkoitettuja julkisia kaupunkitiloja, joissa on laadukkaat pintamateriaalit ja vihreää ympäristöä puin ja muin istutuksin. Pihakatutiloista aukeaa näkymiä asuinkortteleiden pihaille. Rakennusten massoittelu voi olla matalampaa kävelykatutilojen ja virkistysalueen suuntaan kuin Vuoreksen puistokadun suuntaan.

Harjanne on keskustaa selvästi pientalopainotteisempi. Alueen kokonaisrakenne sijoittuu pitkänomaisen harjanteen topografiaan maastoon sijoitetulla ja haaroittuvalla katuverkolla, joka linkittyy pohjoisissa päädyissä toisiinsa kevytliikennereiteillä. Nauhamaiset korttelit sijaitsevat pääosin rinteissä. Korkein ja samalla puustoinen kohta on viheraluetta ja toimii alueen vihreänä selkärankana. Korttelinauhoja rytmittävät poikkisuuntaiset viheryhteydet. Keskeisellä kohdalla tehokkaimpien kortteleiden välissä on aukiomaisesti käsitelty katuosuus ja varaus julkiselle rakennukselle.

Tonttien näkymät avautuvat maastonmuotojen mukaan eri suuntiin Särkijärvelle ja eri tyyppisille viheralueille. Kaikilla tonteilla on suojaista oleskelupihaa.

Harjanteen asuintypologia on monipuolinen. Tervaslammen- ja Havulaaksonpuistoja erottavan sillan länsipuolella on muutamia kerrostaloja, jotka yhdessä pienen katuaukion kanssa ovat näyttävä sisääntulo alueelle. Kerrostalojen katu-tasoon voidaan sijoittaa aukiolle päin avautuvia yhteistiloja. Katuaukion vartta rytmittävät kytketyt pientalot. Keskeistä puistoa vasten sijaitsee yhtiömuotoiseen pientalorakentamiseen tarkoitettuja tontteja. Harjanteen asuinalueen muut osat koostuvat erillispientalotonteista.



Kuva 8. Asemakaavakartan pienennös. Kaavakarttaa havainnollistava havainnekuva selostuksen kannessa.

5.1.2 Liikenne ja pysäköinti

Keskusta-alueen itäpuolella sijaitsee pääväylä, Vuoreksen puistokatu, jota pitkin julkinen liikenne ensisijaisesti kulkee. Kaava-alueen läntinen osa kytkeytyy Vuoreksen puistokatuun yhdellä kadulla, joka toteutetaan suon kohdalla osin sillana. Asuinkorttelit kytkeytyvät julkisen liikenteen pysäkkeihin kevyen liikenteen esteettömillä ja turvallisilla reiteillä. Suunnittelussa varaudutaan työmaaajoyhteyteen Harjanteen eteläosan kautta. Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitseville ranta-alueella sijaitseville mökeille on osoitettu ajoyhteys.

Keskustakortteleiden pohjoispuoleinen katuosuus korttelin 7690 pohjoispuolella tullaan tavoitteellisesti toteuttamaan osaksi aukiomaisena kadun osana, samoin Harjanteella korttelin 7702 länsipuoleinen osa.

Katuymäristöstä tavoitellaan ilmeeltään kaupunkimaista. Vuoreksen puistokadun ja leveämpien katujen varsille on tarkoitus sijoittaa paikoitusta katusuunnitelmassa. Aloituskortteleiden välissä sijaitsevaa paikoitusalueita voidaan hyödyntää joustavasti paikoituksen tarpeisiin.

Harjanteella katujen leveydet sekä materiaalit, rakennusten rajaamat melko tiiviit katutilat, katujen maaston mukaan mutkittavat linjaukset ja viherleventymät hidastavat ajonopeuksia. Lumitilat sijoitetaan alueelle hulevesisuunnitelman periaatteiden mukaisesti.

Keskustassa kerrostalovaltaisten kortteleiden asukaspysäköinti toteutetaan pihakannen alaisina pysäköintialueina. Kaava mahdollistaa paikoituksen sijoittamisen myös pihakatualueen alapuolelle. Harjanteen kerrostalovaltaisten kortteleiden pysäköinti voidaan järjestää osittain rakenteellisesti hyödyntämällä korttelin korkeuseroa. Muualla pysäköinti on tarkoitus järjestää pääasiassa maantasossa. Alueen autopaikkannormiin vaikuttaa julkisen liikenteen nykyinen ja arvioitu laatutaso sekä mm. asuntojen omistusmuoto.

Kevytliikenneverkko noudattaa Vuoreksen kevytliikenteen verkon suunnitelmaa. Kevytliikenteen pääreitit sijaitsevat pohjois-eteläsuuntaisina Vuoreksen puistokadun varressa sekä osa-alueiden välisessä puistossa. Ne kytkeytyvät muuhun kevytliikenteen ja ulkoilun reittiverkoston. Reitit on osoitettu ohjeellisilla linjauksilla.

5.1.3 Palvelujen tarjonta ja saavutettavuus

Asemakaava-alueella on osoitettu liiketiloja maantasossa Vuoreksen puistokadun ja Harjanteelle johtavan kadun varressa. Erityisesti yleissuunnitelmassa esitetyn torin varren rakennusten toiminnot tulee suunnitella tukemaan katutilaa ja tulevaa pääaukiota.

Joukkoliikennepysäkit ovat kävelyetäisyydellä alueen läntisintä laitamaa lukuun ottamatta 500 m etäisyyttä käyttäen. Päivittäispalvelut sijoittuvat pääasiassa Vuoreskeskukseen. Toteutuksen myöhemmässä vaiheessa päivittäispalveluita on tavoitteena sijoittaa yleissuunnitelman mukaisesti myös Isokuusen keskustaan, aloituskortteleiden pohjoispuolelle. Keskustapalvelut tulevat sijoittumaan jossakin määrin Vuoreskeskukseen 1 km päähän ja muut ovat Tampereen keskustassa 7 km päässä.

5.1.4 Virkistys ja luonnonympäristö

Vuoreksen Keskuspuiston ja liikuntapuiston jatkeena on Harjanteen asuinalueen ja Isokuusen keskustakortteleiden väliin jäävään alavaan laaksoon sijoittuva alueen pääviheralue kevyenliikenteen pääreitteineen. Viheralueen läntinen puoli säilyy metsänä, joka vaihtelee rinnemetsästä alavaan koivikkoon. Tämä alue toimii alueen ekologisena yhteytenä.

Viheralueen itäinen, kaupunkimaisten kortteleiden puoleinen reuna on pohjoisilta osiltaan rakennettua puistoa ja eteläisellä osalla säilytetään nykyinen männikkö. Kadun pohjoispuolella läntinen osa viheralueesta toimii hulevesiä tasavana kosteikkona. Jatkossa sen itäpuolelle sijoittuvat puiston rakennetuimmat toiminnot osana keskustan kehittämistä. Keskeiselle viheralueelle toteutetaan kattavat kevytliikenneyhteydet.

Harjanteen asuintontit avautuvat ympäröivään metsämaisemaan sekä Harjanteen sisäisiin laki- ja rinnepuistikkoihin. Laki- ja rinnepuistikot muodostavat yhtenäisen kulkureitin Harjanteen asuinalueen läpi. Keskeisiä ulkotilojen osia ovat eri tyyppiset viheralueet, keskeinen katuaukio, pirunpelto, puisto ja Särkijärven näköalapaikka Harjanteen korkeimmalla kohdalla.

Kaavan yhteydessä laadittu viheralueiden yleissuunnitelma ohjaa toteutus suunnittelua.

Ympäröivien metsäalueiden luonnonsuojelun, maiseman ja virkistyskäytön kannalta arvokkaat alueet säilytetään yhtenäisinä kokonaisuuksina, jotka toimivat myös ekologisina yhteyksinä. Hulevesien hallinta toteutetaan kaavan laatimisen yhteydessä tehdyn hulevesisuunnitelman mukaisesti. Asemakaavassa on määritetty hulevesien viivytysvaatimus erikseen keskustakortteleille (hule-36) ja länsiosan pientalovaltaisille alueille (hule-9). Puistoihin on varattu tilaa viherpainanteille, jossa hulevesiä johdetaan ja viivytetään allas- ja ojarakentein (hule-10 ja hule-35). Rakentamisen aikaisesta hulevesien järjestämisestä on annettu yleismääräys.

5.1.5 Energiatehokas ja kestävä rakentamistapa

Asuntoalueelle asetetut ekotehokkuustavoitteet sekä rakennusala koskevan yleisen lainsäädännön kehitys edellyttävät, että rakennukset rakennetaan energiatehokkaiksi lämmitysenergian tarve minimoiden. Energiatehokkuuden aste, eli se, rakennetaanko talot matala-, passiivi-, nolla- tai plusenergiataloina, riippuu asuntoalueen toteutusajankohdan rakentamismääräysten tasosta sekä siitä, missä määrin alueelle tavoitellaan kehitystyötyypistä koerakentamista.

Rakentamistapaohjeessa sekä tehtävissä tontinkäyttösuunnitelmissa kiinnitetään huomiota rakentamisen elinkaareen. Tavoite on, että asunnot suunnitellaan mahdollisimman esteettömiksi, monikäyttöisiksi ja muuntojoustaviksi. Rakentamisessa suositaan kestäviä, käytännöllisiä ja korjattavissa olevia pitkäikäisiä ratkaisuja sekä otetaan huomioon rakenteiden kierrätettävyys ja terveelli-

syys. Puun käyttöä rakennusmateriaalina pyritään edistämään ja tutkitaan puukerrostalojen rakentamista. Piha-, katu- ja puistorakenteissa voidaan hyödyntää uusiomateriaaleja. Alueen rakenteesta on tehty energiakaava- ja aurinkoenergiatarkasteluja.

5.1.6 Tarkoituksenmukainen energiahuolto

Keskustan korttelit liittyvät osayleiskaavan ja Tampereen Sähkölaitoksen tavoitteen mukaan kaukolämpöön. Harjanteesta osa on liitettävissä kaukolämpöön kulutustarpeen määrittämisen taloudellisen tarkastelun puitteissa.

Rakentamisen tehokkuus mahdollistaa korttelikohtaisen tai vastaavan keskitehtyn energiantuotantojärjestelmän käytön ja pientalojen lämmittämisen maalämmöllä.

5.1.7 Mitoitus

Koko kaava-alueen pinta-ala on 37 ha, josta korttelialuetta on keskusta-alueella 3 ha (8 %), Harjanteen alueella 10 ha (26 %), katualuetta katuaukioineen 5 ha (13 %) ja virkistysaluetta 20 ha (53 %).

Asemakaavan kokonaiskerrosala on 82110 k-m², josta keskustan osuus on 37600 k-m² ja Harjanteen osuus 44510 k-m². Keskustan asuinkerrosala vastaa noin 850 asukasta ja Harjanteen asuinkerrosala noin 680 asukasta. Yhteensä alueella varaudutaan noin 1500 asukkaaseen. Kerrosalan suhde kaava-alueen alaan eli aluetehokkuus on 0,22. Asuinkortteleiden tehokkuuden keskiarvo on 0,65.

Yhteensä asuinkerrosalasta on osoitettu keskustassa 36 000 m², Harjanteelta lisäksi 10500 m² pääasiassa kerrostalorakentamiseen (AKR) ja Harjanteella 33150 m² pientalo-, rivitalo- ja erillispientalorakentamiseen (AP ja AO). Asuinkerrostalojen asuinkerrosala on 57 % kokonaisasuinkerrosalasta. Liike-, toimisto-, palvelu-, yhteis- ja työtiloille on osoitettu 1600 k-m² ja lähipalvelurakennusten kerrosalaksi 800 m². Isokuusen kokonaiskerrosalan suhde asuinkortteleiden kokonaispinta-alaan on 0,65.

Kaavan toteuttaminen tuottaa keskusta-alueelle arviolta 500 asuntoa, joista osa on rivitaloasuntoja. Harjanteen alueelle rakentuu arviolta 290 asuntoa, joista kerrostaloasuntoja noin 150 kpl ja kytkettyjä tai erillispientaloasuntoja yli 60 sekä omakotitaloja 82 kpl.

5.2 Aluevaraukset ja tekninen huolto

5.2.1 Korttelialueet

KESKUSTA

Asuinkerrostalot ja rivitalot ja muut kytketyt asuinrakennukset AKR (korttelit 7690, 7691, 7692, 7693, 7694)

Keskusta-alueella on viisi asuinkerrostalojen korttelialuetta. Kerrosluku on pääosin enintään viisi ja suurin sallittu kerrosluku on kahdeksan. Asuntokerrosalan lisäksi rakennusoikeutta on myös liike-, toimisto-, palvelu-, yhteis- ja työtiloille (ly) sekä paikoitukselle (ma/a). Paikoitushallin saa rakentaa kerrosalaa muodostavana kaavamääräysten asettamien ehtojen täytyessä kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

numero	pinta-ala	rakennusoikeus	e _k
7690	4706	9500 josta 8500 as-k-m2 ja 1000k-m2 muuta tilaa	2,02
7691	5590	7500	1,34
7692	6091	6000	0,99
7693	4942	7600 josta 7000 as-k-m2 ja 600k-m2 muuta tilaa	1,54
7694	7182	7000	0,97
YHT	28511	37600	keskim. e 1,37

HARJANTEEN ALUE

Asuinkerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueet AKR (korttelit 7697, 7701 ja 7702)

Harjanteen alueella on kaksi AKR -korttelialuetta. Suurin sallittu kerrosluku on IV.

numero	pinta-ala	rakennusoikeus	e _k
7697	5863	5000	0,85
7701	1479	1500	1,01
7702	4307	4000	0,93
YHT	11649	10500	keskim. e 0,93

Asuinpientalojen korttelialueet AP (korttelit 7695-7696, 7698, 7700 ja 7710)

Harjanteen keskeisissä osissa sijaitsee kuusi asuinpientalojen korttelialuetta.

Suurin sallittu kerrosluku on r50% III.

numero	pinta-ala	rakennusoikeus	e _k
7695	1257	600	0,48
7696	1212	600	0,50
7698	2755	1200	0,44
7700	3662	1500	0,41
7705	1321	700	0,53

7710	9349	4000	0,43
YHT	19556	8600	keskim. e 0,46

Erillispientalot AO (korttelit 7695-7696, 7699, 7704-7705, 7707-7709 ja 7711-7716)

Suurin osa Harjanteesta on erillispientalojen korttelialuetta. Kortteleita on yhteensä 15. Suurin sallittu kerrosluku on r50% III. Tonttien kerrosala vaihtelee 250 ja 350 k-m² välillä ja on keskimäärin noin 300 k-m².

numero	pinta-ala	rakennusoikeus	e _k
7695	4301	1500	0,35
7696	5708	2100	0,37
7699	4025	1750	0,43
7704	3832	1550	0,40
7705	2670	1000	0,37
7707	3434	1300	0,38
7708	8778	3050	0,35
7709	4582	1800	0,39
7711	3083	1225	0,40
7712	4087	1550	0,38
7713	4139	1375	0,33
7714	5621	2150	0,38
7715	6467	2475	0,38
7716	5610	1725	0,31
YHT	66337	24550	keskim. e 0,37

Lähipalvelurakennusten korttelialue PL (kortteli 7701)

Alue on varattu lähipalveluiden tarpeisiin. Suurin sallittu kerrosluku on r50%III.

numero	pinta-ala	rakennusoikeus	e _k
7701	1048	800	0,76

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue ET-2 (korttelit 7697, 7703 ja 7706)

Alueet on varattu muuntamoita varten.

numero	pinta-ala	rakennusoikeus	e _k
7697	45	20	0,44
7703	30	20	0,67
7706	30	20	0,67
YHT	105	60	keskim. e 0,59

5.2.2 Yleiset alueet

Katualueet

Asemakaava ja katujen yleissuunnitelma on laadittu rinnakkain. Katujen alueva-
raukset on osoitettu katujen yleissuunnitelman pohjalta. Katusuunnitelmat laadi-
taan erikseen. Katualueiden ja LP-alueen ala jakautuu seuraavasti:

alue	pinta-ala
kadut	39070
pihakadut	5203
LP-alue	1627
YHT	45900

Isokuusen kaava-alue liittyy Vuoreksen puistokatuun. Honkakuusenkatu on
pääkokoojakatu, joka jatkuu Isokuusen harjanteen puolelle. Kadun keskusta-
alueella on shared space –alue, joka on yhteydessä Isokuusen torialueeseen.
Shared space -alueen jälkeen on 19 metriä leveä katualue. Katualueen pohjois-
reunalla on yhdistetty kevyen liikenteen väylä ja eteläpuolella jalankulkuväylä.
Molemmilla puolilla on kadunsuuntainen pysäköinti. Havulaaksonpuiston ylittävä
katualue on Tervassillan kohdalla 12 metriä leveä ja pohjoisreunalla jatkuu yh-
distetty kevyen liikenteen väylä. Kadun poikkileikkaus jatkuu samanlaisena aina
Harjanteelle asti.

Tervaskatu on kokoojakatu Havulaaksonpuiston länsipuolisella asuinalueella.
Kadun pohjoisosassa on shared space –alue, jonka kohdalla katualue on 14,5
metriä leveä. Tervaskadun eteläpäässä katualueen leveys on 14,50 metriä ja
kadun varrella on kadunsuuntainen pysäköinti ja yhdistetty kevyen liikenteen
väylä (3,5m). Väylä jatkuu Jauhinkadun itäreunalla ja jatkuu etelään Liikunta-
puiston suuntaan. Jauhinkadun katuleveys on 12,0 metriä.

Karstinkadun ja Ukkospuunkujan sekä Rautalepänkadun 210–280 katuleveys
on 10,0 metriä. Muilla kaduilla katualueen leveys on 12,0 metriä. Ajouradan leve-
ys on 5,5 metriä sekä 10,0 metrin katualueella että 12,0 metrin katualueella. Ka-
tualueella ei ole erillistä jalankulku tai kevyen liikenteen väylää lukuunottamatta
Honkakuusenkatua, Tervaskatua ja Aihkinkatua. Leveämpi katualue on tarpeel-
lista sekä lumitilan että kadun alle tulevan tekniikan vuoksi. Harjanteen alueella
on muutamia liikennettä rauhoittavia saarekeosuuksia, joiden kohdalla ajorata
jakautuu ajosuuntien mukaan saarekkeen molemmille puolille. Poikkileikkaus
poikkeaa peruskatualueen leveydestä myös päättyvien katujen käänköpaikkojen
kohdalla.

Keskustakortteleiden 7690 ja 7693 kohdalla Vuoreksen puistokadun leveys on
31,5 m. Keskustan kortteleiden 7690-7693 eteläpuolella sijaitseva Aihkinkatu
liittyy Vuoreksen puistokadulle rakennettavan kiertoliittymän kautta. Aihkinka-
dun katualueen leveys vaihtelee ja on n. on 37 metriä ja kadun pohjoisreunalla
on yhdistetty kevyen liikenteen väylä ja se yhdistyy Havulaaksonpuiston kevyen

liikenteen reitistöön. Kadun eteläpäässä sijaitsee yleiseen pysäköintiin tarkoitettu pysäköintialue, joka on käytettävissä niin keskusta-alueen vieraspysäköintiin kuin myös Liikuntapuiston pysäköintialueena. Korttelille 7690 ajo on Vuoreksen puistokadulta Lustokujan kautta, kortteliin 7691 Honkakuusenkadulta ja kortteleihin 7692, 7693 ja 7694 ajo on Aihkinkadulta.

Myöhemmin laadittavissa katusuunnitelmassa määritellään yksityiskohtaisemmin suojatiet, keskikorokkeet, istutuskaistat, pientareet, lumitilat, katurakenteet, kalusteet, istutukset sekä mahdolliset liikenteen rauhoittamistoimet kuten shared space –alueiden mahdolliset korotukset. Myös keskustakorttelien pihakadut määritellään tarkemmin katusuunnitelmassa.

Viheralueet

Isokuusen keskustan ja Harjanteen väliselle viheralueelle on osoitettu varauksia puistoksi, (VP), lähivirkistysalueiksi (VL) ja luonnonmukaiseksi lähivirkistysalueeksi (VLL). Harjannetta ympäröivät alueet on itäosaa lukuun ottamatta osoitettu luonnonmukaisiksi lähivirkistysalueiksi (VLL). Virkistysalueille on merkitty ohjeelliset ulkoilureitit (u-1) ja ohjeellisia kevyen liikenteen reittejä (pp ja pp/h) ja sekä alueiden osia hulevesien järjestämistä varten. Harjanteella osalle viheraluetta on varattu kaksi ohjeellista alueen osaa palstaviljelyä varten (vi-2). Viheralueilla on osoitettu alueen osia arvokkaalle kasvillisuudelle (s-27) ja alueen osa säilytettävälle geologisille muodostumille (s-30).

Viheralueiden alaa on yhteensä noin 20 ha ja se jakautuu seuraavasti:

alue	ha
VP	3,15
VL	5,72
VLL	10,67
YHT	19,55

5.2.3 Tekninen huolto

Vesihuolto

Kiinteistöt liitetään kaupungin vesihuoltoverkkoon. Runkoviemärit sijaitsevat pääasiassa katujen alla, mutta osittain myös sekä Havulaaksonpuistossa että Tervaslammenpuiston viheralueilla. Jätevesiverkosto toteutetaan pääosin viettoviemäreillä. Osa tonteista pumpataan viemäriverkkoon maastonmuotojen vuoksi. Alueelle toteutetaan sadevesiviemärit.

Hulevesijärjestelmä

Hulevesijärjestelyt toteutetaan Isokuusen asemakaavan hulevesien hallinnan yleissuunnitelman (FCG 27.5.2013) ja rakentamista valvovan viranomaisen ohjeiden mukaisesti. Hulevesien hallintaa tehdään sekä korttelikohtaisin että yleiselle alueelle sijoituvien järjestelmin, joilla viivytetään, käsitellään ja hyödynnetään hulevesiä. Järjestelmät voivat olla ilmeeltään luonnonmukaisia tai rakennettuja. Alue hulevesiviemäroidään. Tervaslammenupuistoon järjestetään hulevesiä viivyttävä kosteikkopainanne, josta vedet valuvat Särkijärveen. Havulaaksonpuistosta hulevedet ohjataan rakennettuun uomaan ja edelleen liikuntapuiston kautta Vuoreksen keskuspuiston hulevesien hallintajärjestelmään.

Energiahuolto

Paikallinen energiayhtiö Tampereen Sähkölaitos Oy rakentaa Vuorekseen kaukolämpöverkon, johon tehokkaimmat asuinkorttelit on mahdollista liittää. Kaava-alueelle on osoitettu varaukset sähkömuuntamoille. Harjanteen AP-korttelialueille on mahdollista toteuttaa keskitetty lämmitysratkaisu. Pientalonteille on mahdollista toteuttaa maalämpöjärjestelmä.

Jätehuolto

Alueella tullaan toteuttamaan jätelajien ja keräyksen ja noudon putkikeräysjärjestelmä. Kaava-alueella kiinteistöjen tulee liittyä jätehuollon putkijärjestelmään. Jätteiden putkikeräyspaikat on esitetty asemakaavassa ohjeellisina alueenosina. Yhteiskeräyspaikkojen lopullinen sijoitus määritellään putkiverkon yksityiskohtaisen suunnittelun yhteydessä. Kiinteistöille sijoittuvien keräyspaikkojen suunnittelu toteutetaan yhdessä rakentajien kanssa. Rakentamistapaohjeessa esitetään yksityiskohtaisempia ohjeita keräyspisteiden toteuttamisesta.

Tietoverkko

Vuorekseen rakennetaan optiseen kuituun perustuva alueverkko.

6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (10.9.1999/895) 1 §:n mukaan kaavaa laadittaessa on vaikutuksia selvitettävä siten, että voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

1. Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
2. Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
3. Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
4. Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
5. Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavan toteuttamisen myötä Vuoreksen yhdyskuntarakenne rakentuu osayleiskaavan ja yleissuunnitelman periaatteiden mukaisesti. Kaava-alueelle rakentuu uusi luonnonläheinen asuntoalue, joka tukeutuu toiminnallisesti viereiseen Vuoreksen keskusta. Väestölisäys on noin 1500 asukasta.

Vaikutukset kaupunki-/ taajamakuvaan

Nykyinen rakentamaton alue muuttuu suureksi osaksi kaupunkimaiseksi rakennetuksi asuin ympäristöksi. Osayleiskaavan periaatteista ja ympäristön ominaisuuksista johtuen suunnittelualueelle ja sen ympäristöön sijoittuu paljon viheraluetta, mikä tekee asuntoalueesta luonteeltaan luonnonläheisen ja väljän oloisen, vaikka korttelialueet rakennetaankin varsin tehokkaasti ja kaupunkimaisesti.

Kaupunkikuvan kannalta olennainen rakennusten sijoittelu ja katutilan rajaaminen on osoitettu kaavassa vaihtelevasti. Keskustan korttelit rajaavat urbaania katutilaa melko tiukasti. Rakennusten sijoittaminen keskustassa ja pientalonteilla on määrätty asemakaavassa. Rakentamistapaohjeessa ohjataan tonttien olennaisia ominaisuuksia kuten rakennusten sovittamista maastoon sekä julkisivujen jäsentämistä.

Isokuusesta muodostuu rakentuessaan nykyaikainen puukaupunkiympäristö. Tämä tekee siitä erityiskohteen Vuoreksessa, vaikka alue muuten tukeutuukin vahvasti Vuoreksen eteläisiin osiin. Rakentamistapaohjeen ja tontinkäyttösuunnitelmien avulla rakentamisen laatua voidaan valvoa ja Isokuusesta tulee mitta-kaavaltaan vaihteleva, tavoitellun yhtenäinen ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen.

Vaikutukset asumiseen

Asuntoalueen toteutuminen lisää ja monipuolistaa asuntojen tarjontaa Vuoreksessa ja Tampereella. Alueen tuleva rakennuskanta on monipuolinen: se tarjoaa monipuolisesti asumista erityyppisissä kerros- ja pientaloissa. Alueen toteuttaminen lisää Tampereen asuntotarjontaa lähes 800 asunnolla.

Asemakaava-alueen asuintypologia vaihtelee. Isokuusen keskustan asuminen on urbaania ja tiiviistä verrattuna väljempiin ja luonnonläheisiin erillispientaloalueisiin. Keskustan kortteleissa saman sisäpihan äärellä kerrostaloasuntojen lisäksi mm. rivitaloja ja ns. loft -asuntoja. Asumisen laatua kohottaa autojen si-

joitus rakenteelliseen pysäköintiin ja vehreät yhteispihat. Maantasossa Vuoreksen puistokadun ja Harjanteelle johtavan kadun varressa on liike- ja työtiloja. Alueelle on mahdollista toteuttaa asuntojen erilaisia omistusmuotoja.

Harjanne on tiivis ja matala, kylämäinen asuinalue. Harjanteen asuintypologia on monipuolinen: kerrostaloja, townhouse-tyyppisiä taloja ja muita kytkettyjä pientaloja sekä erillispientaloja. Kaikilla tonteilla on mahdollista toteuttaa suojaissa oleskelupiha, joka aukeaa edulliseen ilmansuuntaan.

Kaiken tyyppisiä ja kokoisia asuntoja sisältävä alue mahdollistaa elinkaariasumisen toteutumisen, jossa alueella asuminen on mahdollista kaikissa elämän vaiheissa. Alueelle on mahdollista toteuttaa asuntojen erilaisia omistusmuotoja.

Vaikutukset palveluihin ja työpaikkoihin

Koska asuntoalue tukeutuu pääosin Vuoreksen keskustan palveluihin, asuntoalueen väestölisäys tukee Vuoreksen palveluiden kehittämisedellytyksiä. Isokuusen keskustaan voi sijoittua lähipalveluja jo alkuvaiheessa.

Vaikutukset liikenteeseen

Isokuusen asuinalue tukeutuu ajoneuvoliikenteen osalta selkeästi jäsentyvään katuverkoston. Asuntoalue kytkeytyy hyvätasoisen joukkoliikenteen vaikutuspiiriin. Bussien päälinjat ja kaupunkiraitiotievaraus sijoittuvat joukkoliikenteen laatukäytäväksi suunnitellulle Vuoreksen puistokadulle, joka sijaitsee keskeisesti yleissuunnitelmaa noudattavan asemakaavan mukaisiin asuinalueisiin nähden. Kaavan rakenne antaa mahdollisuuden kehittää myöhemmässä vaiheessa kutsubussi- tai vastaavaa yhteyttä Harjanteen eteläosasta Rimmin suuntaan. Harjanteen alueelle voidaan järjestää huoltoyhteys liikuntapuiston kautta kevytliikennereittiä pitkin.

Alueelle on osoitettu kattava, viihtyisä, turvallinen, esteetön ja laadukas kevyen liikenteen verkosto, mikä tukee tehokkaasti myös joukkoliikenteen käyttöä. Joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä tuetaan tehokkaalla maankäytöllä, mikä takaa riittävän väestöpohjan joukkoliikenteen vaikutuspiiriin.

Kadut ja kevyenliikenteen pääreitit täyttävät Vuoreksen laatutaso-ohjeessa edellytetyn esteettömyysvaatimuksen. Isonkuusen keskusaukion kohdalla katu-tila on mahdollista toteuttaa ajoneuvoliikennettä hidastavana ”shared space” tyyppisenä ratkaisuna risteävän jalankulkuliikenteen ehdoilla. Harjanteen pohjoisemman AKR-korttein itäpuoleinen katuosuus on mahdollista toteuttaa katuaukiotyyppisenä. Keskustan pihakadut sekä paikoitusjärjestely ja Harjanteen

katuverkko tukevat turvallisen jalankulku- ja polkupyöräilyn ympäristön toteuttamista.

Vuoreksen puistokadulla arvioidaan kulkevan n. 10000 ajoneuvoa vuorokaudessa vuonna 2020. Katuverkon ja kevytliikenneverkoston mitoitus on riittävä ja liittymät ja toimintojen sekä mitoituksen muodostava ajoneuvoliikenne ei aiheuta Vuoreksen puistokadulle häiriötä.

Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja muinaismuistoihin

Alueella ei sijaitse rakennettuja kulttuuriympäristökohteita tai muinaismuistoja.

Vaikutukset tekniseen huoltoon

Kaava-alue liittyy Vuoreksen puistokadun ja eteläpuolisen asuinalueen kautta olemassa olevaan kunnallistekniikkaan. Kaava-alueen toteuttaminen edellyttää viemäri- ja vesijohtoverkostoihin kytkeytymistä vesihuoltosuunnitelman mukaisesti.

AKR- ja AP-alueille on mahdollista toteuttaa kaukolämpöverkosto. Jokaiselle AO-tontille on mahdollista toteuttaa maalämpökaivo Ympäristöministeriön ohjeen mitoituksen mukaan. Muuntamoille on osoitettu Harjanteella tilavaraukset. Keskustakortteleissa muuntamot sijoitetaan kortteleihin tarvittavasti ja riippuen vaiheistuksesta. Kaava mahdollistaa jätteiden putkikeräysjärjestelmään liittymisen. Keräyspaikat on osoitettu ohjeellisina.

Kaavassa on huomioitu hulevesien järjestäminen sekä rakentamisen aikaisena että valmiina alueena. Hulevesien hallinnasta on määrätty kaavassa siten, että vesistöjen vedensaanti ja niiden vaikutuksen alaisten luontokohteiden ominaisuuksien säilyminen voidaan turvata.

Lumitilat on huomioitu ja niiden sijoitus on tutkittu alustavana. Tulvavedet on huomioitu ja niiden ohjaaminen on osoitettu riittävällä tarkkuudella. Niistä ei aiheudu kohtuutonta haittaa niiden vaikutusalueella.

Alueella tehdään rakentamisen yhteydessä maanrakennustöitä, joista muodostuu huomattava määrä massoja. Osa massoista voidaan hyödyntää alueella.

Vaikutukset virkistykseen

Asuntoalueen rakentumisesta huolimatta kaava-alueelle ja sen lähiympäristöön jää laajat yhtenäiset viheralueet palvelemaan asuntoalueen ja koko Vuoreksen tulevien asukkaiden virkistystarpeita. Kaava-alueen virkistysalueet liittyvät ympäröivään laajempaan virkistysalueverkostoon: kaava-alueen keskeinen puisto-

ja viheralue liittyy Vuoreksen liikuntapuistoon sekä keskuspuistoon ja on Vuoreksen asukkaiden tärkein pohjois-etelä-suuntainen reitti Särkijärven ranta-alueelle. Asuinalueiden sisällä on useita muita puistomaisesti hoidettuja alueita.

Harjanteen alueella on mahdollisuus toteuttaa pienimuotoista palstaviljelyä. Virolaisen pohjoispuolelle kaava-alueen itäpuolelle rakennetaan laajempi palstaviljelyalue.

Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön

Erilaisten asumisratkaisujen johdosta alueelle on odotettavissa erilaista ja erikäistä väestöä. Isokuusi muodostaa pikkukaupunkimaista ja kylämäistä rakennetta ja sen julkiset tilat tukevat toteutuessaan yhteisöllisyyttä.

Keskustassa korttelipihoilla on riittävästi tilaa tavanomaista laadukkaamman kerrostalopihan laatutasolle. Umpikorttelimaiset pihat yhteisedistävät yhteisöllisyyttä. Kortteleiden välinen aukio muodostaa kohtaamispaikan. Harjanteen yhtiömuotoisten kortteleiden (AKR ja AP) sijoittuminen keskeiselle alueelle puiston ja laadukkaiden katujen varrelle muodostaa yhteisöllistä ympäristöä. Harjanteen Y-kortteliin on mahdollista sijoittaa asukkaiden yhteistilaa. Keskustassa suositellaan kerhotilojen toteuttamista.

6.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Vaikutukset maisemarakenteeseen, maisemakuvaan

Nykyinen metsäinen alue muuttuu osittain rakennetuksi ympäristöksi. Kerrostalokorttelit sijoittuvat itäosan rinnemaastoon siten, että ne korostavat viheralueena säilyvän laakson reunaa. Kaava-alueen länsiosan asuinrakentaminen sijoittuu selänteen loiville rinteille ja sen päälle. Jyrkät rinteet jäävät siten pääosin rakentamisen ulkopuolelle. Rakennukset nousevat itäisissä AKR-kortteleissa viereisen viheralueen puuston latvakorkeuteen ja lisäksi Harjanteen AKR-kortteleissa noin rinteiden puuston korkeudelle. Korkein ja näkyvin rakennus on pohjoisimman keskustakorttelin torin puoleinen seitsenkerroksinen osa. Keskustassa tehokas rakentaminen korvaa luonnonmukaisen puuston ja yleisille alueille sekä pihoille istutettavat puut muuttavat aluetta kasvillisuudeltaan kaupunkimaisempaan suuntaan.

Asuntoalueiden ympärillä olevat laajat viheralueet säilytetään pitkälti luonnontilaisena ja niitä kehitetään viheralueiden yleissuunnitelmaan perustuen. Särkijärven järvenrantamaisemaan oleellisesti kuuluva metsämäisyys säilytetään. Järvelle ei avaudu laajoja avoimia näkymiä ulkoilureitiltä tai läheisiltä asuntotonteil-

ta johtuen rantavyöhykkeen leveydestä ja puustoisuudesta. Korkeuserot ja hoitettu metsä mahdollistavat kuitenkin näkymiä muutoin järven suuntaan.

Rakentaminen tukee pääosin maisemarakennetta, kun uusi rakentaminen sijoittuu pääosin metsäselänteille. Selänteiden jyrkät rinteet tekevät rakentamisesta osin haastavaa ja länsiosan asuinalueelle kulkevan sillan rakenteet edellyttävät varsin laajoja maisemoitavia täyttöjä sekä selänteen leikkaamista. Alueen itäosan kerrostalokorttelit sijoittuvat osittain alavalle pehmeikölle sekä Vuoreksen puistokatuun rajoittuen että viheralueen suunnassa. Muuten korttelit eivät ulotu pehmeikölle.

Pirttisuon kehittäminen suosta puistoalueeksi edellyttää massanvaihtoa toimintapaikkojen ja reittien osalta. Osa alueesta säilytetään kosteikkona ja olevaa puustoa pyritään varsinkin rinteillä säilyttämään. Laaksomaista ilmettä toisaalta korostetaan avaamalla näkymiä avoimilla ja puoliavoimilla puiston osilla. Harjanteen alueella tonteille on osoitettu istutettavia alueen osia ja maiseman ominaispiirteiden säilyttämisestä tonteilla on määrätty.

Vaikutukset luonnonoloihin ja luonnon monimuotoisuuteen

Rakentamisen yhteydessä joudutaan asuintonteilta suurin osa puustosta ja muusta kasvillisuudesta poistamaan. Lisäksi rakentamiseen rajoittuvien metsänreunojen puustoa joudutaan paikoitellen harventamaan valoisuuden lisäämiseksi ja kulutuskestävyyden parantamiseksi. Uuden reunavyöhykkeen muodostumista tulee edesauttaa ennakoivilla metsänhoidollisilla toimenpiteillä ja uusilla istutuksilla. Viheralueet sekä uudet pihat muodostavat alueelle uudenlaista elinympäristöä ja vaihtelevuutta, mutta nämä eivät ole ainakaan lyhyellä aikavälillä erityisen lajirunsaiteja alueita verrattuna nykyisiin suo- tai metsäympäristöihin. Luonnontilaisten alueiden pinta-ala supistuu ja uusien asukkaiden myötä niihin kohdistuu kovempaa kulutusta. Haitallisia vaikutuksia lievennetään ohjaamalla kulkua maastoon sovitetuille kevyen liikenteen reiteille, ulkoilureiteille ja poluille.

Alueella todetut luonnonsuojelullisesti merkittävät alueet säilyvät kaavassa viheralueena ja niille on osoitettu lisäksi erillinen s-merkintä. Luonnonympäristön ja maiseman kannalta arvokkaita alueita säilytetään mahdollisimman yhtenäisinä kokonaisuuksina, jotka toimivat myös ekologisina yhteyksinä. Harjanteen järven puoleinen alue säilytetään viheralueiden yleissuunnitelman mukaisesti luonnontilaisen tyyppisenä viheralueena siten, että turvataan kaava-alueen ulkopuolisten tervaleppäkorpien ja lehmusmetsikön säilyminen. Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä yksittäisiä luontoalueita kytetään laajemman viherverkon osaksi, mikä tukee niiden säilymisedellytyksiä. Näitä kohteita ovat

luoteisosan Rimminsuon korpipainanne ja lounaisosan Rimminsuon vähäpuus-
toinen räme. Harjanteen kaakkoisosan mahdollinen lehtokorpi jää osaksi muuta
viheraluetta pientaloasutuksen reunaan. Pirunpelto säilyy pääosin osana Har-
janteen sisäistä viheraluetta.

Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä todetut suojelustatuksen omaavat
linnut (hiirihaukka Rimminsuolla, sirittäjä Särkijärven rannassa ja käki Harjan-
teen rinteessä) sijoittuvat tuleville viheralueille, joten niiden säilyminen saattaa
olla mahdollista, ellei niiden ympäristöä muuteta liikaa ja niitä ei häiritä. Palo-
kärkeä esiintyy alueella useammalla paikalla, jotka jäävät rakentamisen alle.
Palokärki suosii vanhoja havumetsiä ja on kolopesijä.

Biotoopiltaan liito-oravan elinympäristöksi soveltuvat alueet ja niiden puusto py-
ritään mahdollisimman hyvin säilyttämään asemakaava-alueella. Liito-
oravahavaintoja alueella ei ole tehty. Lepakoiden suhteen alueella ei ole tiedos-
sa merkittäviä arvoja.

Luontoalueiden kasvillisuus ja sitä kautta eläimistö ovat riippuvaisia alueen ve-
siolosuhteista. Tällöin tulee erityisesti Särkijärven rantavyöhykkeellä ja Rimmin-
suolla hulevesisuunnitelman mukaisesti huolehtia, että veden virtaukset säilyvät
mahdollisimman nykyisellään. Rakentaminen muuttaa Särkijärven rannan terva-
leppäkorven yläpuolisen alueen vesitasapainoa siellä, missä nykyisiä metsäalu-
eita rakennetaan. Rakentamisalueet sijoittuvat siten, että rannan luontokohteen
yläpuolisen valuma-alueen koko ei muutu merkittävästi. Särkijärveen laskevan
painanteen ja sen rantavyöhykkeellä sijaitsevan luontokohteen kosteustasapai-
non kannalta on edullista, mikäli Tervaslammenpuiston luontainen kosteikko-
maisuus säilytetään osittain ja etenkin sen pohjoispää. Kaavassa alueelle on
osoitettu tarvetta vastaava tilavaraus.

Luontoalueiden erityispiirteet otetaan huomioon viheralueiden luokituksessa ja
siten myös hoidossa. Liikkuminen ohjataan alueella siten, että sen vaikutus
luontoalueiden kasvillisuuteen on mahdollisimman vähäinen.

Vaikutukset vesistöihin ja vesitalouteen

Kovat pinnat kuten katot, kadut, kansirakenteet ja pysäköintialueet lisääntyvät
rakentamisen myötä ja valumavesien määrät kasvavat. Vesiolot äärevöityvät,
kun imeytymistä ja haihtumista ei tapahdu luontaisesti yhtä paljon. Lisääntynyt
pintavalunta kuljettaa irtoainesta ja epäpuhtauksia aikaisempaa herkemmin.
Kaavassa osoitetuilla kortteleiden hulevesien hallintamenetelmillä imeytetään,
viivytetään ja puhdistetaan epäpuhtauksia valumavesistä hulevesisuunnitelman
mukaisesti. Lisäksi hulevesiä käsitellään luonnonmukaisin keinoin viheralueella.

Hallintatoimenpiteillä pyritään jäljittelemään luonnon tarjoamaa, hitaampaa, vesien purkautumista ympäristöön, mikä vähentää rakentamisen haitallisia vaikutuksia Särkijärveen ja muihin vesistöihin.

Vedenjakajien paikallisia muutoksia kompensoidaan hulevesiselvityksessä jottamalla esikäsiteltyjä hulevesiä Tervaslammenpuiston kosteikolle. Rakentaminen vaikuttaa paikallisesti myös pohjavedenpinnan tasoihin etenkin savilaaksoissa, kun vesitiiviitä savimaita vaihdetaan paremmin rakentamiseen sopiviksi maa-aineksiksi. Isokuusen valuma-alueet ovat kooltaan niin pieniä suhteessa Särkijärven muuhun valuma-alueeseen, että Isokuusen alueen hulevesien vaikutus Särkijärven vaihtuvuuteen jää vähäiseksi.

Pirttisuon alueelle linjattavan pääviemäriinjan sekä reittien ja rakennettujen puistoalueiden osalta tehdään nykyisellä suoalueella massanvaihtoja. Tämä kuivattaa varsinkin poikittaisen katuyhteyden eteläpuolisen suoaluetta ja muuttaa alueen vesiolosuhteita. Pirttisuon pohjoisosassa suota hyödynnetään luonnonmukaisena viivytyispainanteena, jolloin hulevesien laatu ja määrä eivät Särkijärvestä ja sen ranta-alueilla olennaisesti muutu.

Rakentamisaikana lisääntyvä maaperän eroosio ja irralliset maa-ainekset saattavat huonontaa hulevesien laatua. Tähän tulee kiinnittää huomiota erityisesti massanvaihtoja tehtäessä ja rinteiden pintakasvillisuutta poistettaessa. Työmaiden vaiheistamisella ja työmaajärjestelyiden suunnittelulla voidaan haittoja merkittävästi pienentää. Hulevesien käsittely aloitetaan jo rakennusvaiheessa rakentamisen aikaisten haittojen ehkäisemiseksi. Asemakaavassa on määrätty myös työnaikaisten hulevesien järjestämisestä.

Vaikutukset pienilmastoon

Rakennettava alue on sijainniltaan pääosin edullista tasaista tai etelään tai länteen suuntautuvaa rinteitä. Pirttisuon viheralueen alueelle kertyy kylmän ilman painanteita, mutta rakentaminen pysyttelee kuitenkin pääosin ylempänä rinteessä. Vallitsevat tuulensuunnat ovat etelästä ja lounaasta. Kylmin tuulensuunta on kuitenkin pohjoisesta Särkijärven yli, jolta rantapuisto suojaa hyvin. Korkeiden rakennusten läheisyydessä voi muodostua pienilmastoa heikentäviä pyörteitä. Haitallista vaikutusta voidaan estää esimerkiksi kasvillisuuden avulla ja rakennusmassojen suojaavalla sijoittelulla sekä rakennuskorkeuden vähittäisellä kasvulla.

Vaikutukset ilmastoon

Asemakaava-alue, kuten muukin Vuorekseen suunniteltu rakentaminen, sijoituu metsäalueelle, mikä vähentää paikallisesti hiilinielujen määrää. Toisaalta

asemakaava-alue sijoittuu jo toteutetun kaupunkirakenteen jatkoksi, mitä voidaan pitää myönteisenä kaupunkikehityksen ja kasvihuonekaasupäästöjen kannalta. Kaava-alue sijoittuu tulevaisuudessa joukkoliikenteen yhteyteen Vuoreksen puistokadulta, joten asukkailla on mahdollisuus käyttää joukkoliikennettä yksityisautoilun asemesta. Isokuusen yleissuunnitelman päästöarvioinnin mukaan Isokuusella on yleissuunnitelman perusteella hyvät mahdollisuudet tulla lähes hiilineutraaliksi kaupunginosaksi. Yhdistetty energiahuollon ja rakentamisen energiatehokkuuden sekä vaiheistuksen tarkastelu mahdollistaa sekä energiankulutuksen minimoinnin että ohjaamisen vähäpäästöisempien energiamuotojen suuntaan. Riittävä polkupyöräpysäköinti yhdistettynä hyvään reittiverkostoon ja turvalliseen jalankulkuympäristöön ohjaa liikkumista kestävämpään suuntaan.

Vaikutukset maa- ja metsätalouteen

Alue on nykyisin pääosin metsätalousaluetta. Alue tulee poistumaan metsätalouuskäytöstä.

Vaikutukset luonnonsuojeluun

Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelualueita eikä se kuulu Natura-verkostojen piiriin.

6.3 Ympäristön häiriötekijät

6.3.1 Liikennemelu

Vuoreksen puistokadun aiheuttama liikennemelu ehkäistään keskustan alueella meluselvityksessä (Ramboll 3.5.2013) esitetyn mukaisesti. Kaavassa on osoitettu vaatimukset asuntojen melunsuojaukselle. Asunnot ja piha-alueet on mahdollista toteuttaa siten, että niille ei kantaudu ohjearvot ylittävää liikennemelua.

6.3.2 Ilmanlaatu

Ilmanlaadusta on tehty mallinnus koskien Vuoreskeskuksen, Mäyränmäen ja Anniston alueita (Ilmanlaatu vuonna 2030, Enwin 30.4.2008). Mallinnus ei koske Isokuusen aluetta, mutta sen tulokset antavat viitteellisen arvion Isokuusen alueen ilmanlaadusta. Selvityksessä todetaan, että selvitysalueen ilmanlaadun NO₂, PM_{2.5} ja PM₁₀ –ohje- ja raja-arvoihin verrannolliset pitoisuudet eivät ylitä. On suositeltavaa, että Vuoreksen puistokadun varren rakennusten raitisilmanottoaukot sijoitetaan sisäpihan puolelle.

6.3.3 Radon

Isokuusi ei sijaitse rakennusjärjestyksen mukaisella erityisen radonpitoisuuden alueella. Koska Tampere on kuitenkin aluetta, jolla radon on huomioitava rakentamisessa, on radonhaitan ehkäiseminen esitettävä kaikissa rakennettavien rakennusten- ja ilmastovaihtosuunnitelmissa.

6.4 Nimistö

Alueen nimistö on Tampereen kaupungin kadunnimitoimikunnan ehdotusten mukainen. Uusia nimiä ovat:

Kadut

- Aihkinkatu, Honkakuusenkatu, Tervaskatu, Jouhinkatu, Janhuskuja, Kars-tinkatu, Vannepuunkatu, Ukkospuunkatu, Ukkospuunkuja ja Rautalepänka-tu.
- Keskustassa pihakaduilla: Lustokuja, Mantokuja, Jälsikuja, Nilakuja.
- Isokuusen keskustan aukion nimeksi asemakaava-alueen ulkopuolella va-rattiin Isokuusentanhua.
- Keskustan kortteleiden välisen aukion nimeksi Sydänpuunaukio.

Puistot

- Harjanteenpuistikko, Tervaslammenuisto, Havulaaksonpuisto, Kivipellon-harjanne, Rimminpuronmetsä ja Rautalepänranta.
- Keskeisessä puistossa kulkevan kevytliikenteen pääreitit nimeksi Tervassil-ta.
- Harjanteen pohjoisosalle kortteleita yhdistämään Rautalepänpolku.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman. Rakentaminen alkaa asuntoalueen kuntatekniikan toteuttamisella. Korttelialueiden rakentamisen ar-voidaan alkavan vuonna 2014.

7.2 Toteutusta ohjaavat suunnitelmat

Asuntoalueen kokonaistavoitteiden ja ekotehokkuustavoitteiden saavuttaminen edellyttää monialaista ja pitkäjänteistä yhteistyötä alueen suunnittelijoiden, to-teuttajien ja toteutuksen valvojien välillä.

Asemakaava on merkinnöiltään ja määräyksiltään kohtalaisen väljä osoittaen korttelialueiden rakentamisen pääperiaatteet ja luoden hyvät edellytykset laatu-tavoitteiden saavuttamiselle estämättä niiden ylittämistä. Keskeinen merkitys

tavoitteiden saavuttamisessa on lisäksi muilla toteutusta ohjaavilla suunnitelmillä sekä toteutuksen seurannalla. Tällä menettelyllä pyritään mahdollistamaan innovaatiot ja tuotekehittely rakentamisen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Asemakaavoitusvaiheessa ei voida ennakoida riittävän luotettavasti mm. tulevaisuuden tiukentuvia energiamääräyksiä ja niiden seurannaisvaikutuksia, joten rakentamisen yksityiskohtaisempi ohjaus tulee määritellä muilla asiakirjoilla, joita on helpompi muuntaa ja soveltaa toteutusajankohdan tarpeita ja haasteita vastaavaksi. Joustavin tapa on ohjata toteutusta tontinluovutusohjeilla tukeutuen kaavaan ja rakentamistapaohjeeseen. Kaava-aluetta koskee rakentamistapaohje, jossa ohjataan tarkemmin tonttien toteutusta.

Yleisten alueiden ja teknisen huollon toteutusta ohjaavat katujen, viheralueiden, vesihuollon ja hulevesihallinnan yleissuunnitelmat.

Kaava-alueen ja sen lähiympäristön luonnonarvojen turvaamiseksi hulevesien hallinta mukaan lukien rakentamisen aikaiset järjestelyt sekä viheralueille sijoituvien arvokkaiden osa-alueiden rakentamisen aikainen suojaus on toteutettava erityisen huolellisesti.

Vuorekseen on laadittu laatutaso-ohjeet, joita noudatetaan kaava-alueella.

AKR –korttelit

Isokuusen keskustan asuntokortteleiden yksityiskohtaisempaa toteutusta ohjaavat tontinkäyttösuunnitelmat. Vuoden 2012 aikana järjestettiin neljän asuntokorttelin kaavoitus- ja toteutuskumppaneiden suunnittelukilpailutyypinen valintaprosessi, jolla valittiin keskustakorttelien toteuttajat. Tämän jälkeen asemakaavan laadinnan rinnalla toteuttajat laativat alustavia tontinkäyttösuunnitelmia, joita tarkennetaan toteutusvaiheessa. Tontinkäyttösuunnitelmien lähtökohdat on kuvattu erillisessä osallistumisohjeessa ja olennaisin osin rakentamistapaohjeessa. Asemakaava edellyttää, että ennen rakennuslupavaihetta rakennushankkeiden tulee laatia tontinkäyttösuunnitelmat, jotka Vuoreksen laaturyhmä hyväksyy varmistuen rakentamisen laatutason. Laaturyhmän hyväksyntä on edellytyksenä tontinluovutukselle.

AP- ja AO –korttelit

Pientalokortteleiden toteuttamista on tarkoitus ohjata Vuoreksen laaturyhmän työskentelyllä ennen rakennusluvan myöntämistä. AO-kortteleiden osalta ohjaaminen voi olla kevennettyä.

7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.