

ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN SELOSTUS, KAAVA NRO 8312



KAUPPI, MEDI-PARK 2 – TAKAHUHDIN KYLÄ, TOIMELANKADUN JA TEISKONTIEN RISTEYKSEN LUOTEISOSA - ASEMAKAAVA. KISSANMAA 846-1 JA PUISTOALUETTA, KETTUNKATU 1 JA NIIHAMA KATUALUETTA - ASEMAKAAVAN MUUTOS. KAAVA NRO 8312

KAUPPI, MEDI-PARK 2 – TAKAHUHDIN KYLÄ, TOIMELANKADUN JA TEISKONTIEN RISTEYKSEN LUOTEISOSA - ASEMAKAAVA. KISSANMAA 846-1 JA PUISTOALUETTA, KETUNKATU 1 JA NIIHAMA KATUALUETTA - ASEMAKAAVAN MUUTOS. KAAVA NRO 8312

Asemakaavaehdotuksen selostus, joka koskee 9 päivänä lokakuuta 2009 päivättyä ja 4.12.2009 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8312. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan. Lisätietoja osoitteesta: <http://www.tampere.fi/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus>

## TIIVISTELMÄ

Suunnittelualueita on kaksi.

Suunnittelualue 1 (suurempi alue) n. 10,5 ha:n suuruinen suunnittelualue sijaitsee n. 4,3 km päässä Tampereen keskustasta itään, Kaupin kaupunginosassa. Suunnittelualueella toimii kesäisin puutarhamyymälä, Teiskontien ja Toimelankadun risteyksessä, alueen muut osat ovat pääasiassa rakentamatonta vanhaa kuusimetsää.

Suunnittelualue 2 on n. 1,1 ha:n suuruinen ja sijaitsee n. 4 km päässä Tampereen keskustasta itään, Kissanmaan kaupunginosassa. Suunnittelualue rajautuu Ritakadun ja Ketunkadun väliin, eteläraja muodostuu Nallenpuiston ja asuinkortteleiden rajasta (kortteli 847 tontti 1 ja 848 tontti 1). Alueen eteläosa on puistoaluetta, pohjoisosassa on kortteli 846 jossa on yksi tontti. Alue on kauttaaltaan tasainen ja rakentamaton. Alueen puusto on nuorta sekametsää.

Lähtötavoitteena suunnittelualueella 1 on Kauppi-Niihama osayleiskaavan toteuttaminen. Osayleiskaavassa alue on osoitettu Työpaikka-alueeksi. Suunnittelualueen 2 osalta asemakaavaa muutetaan, siten että alueelle voidaan osoittaa alueellisen hulevesialtaan vaatima tilavaus.

## Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) kuulutettiin 2.4.2009.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 3.4.2009- 24.4.2009 välisen ajan palvelupiste Frenckellissä sekä kaavoituksen internet-sivuilla mielipiteiden saamista varten. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma postitettiin tiedossa oleville osallisille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin kolme mielipidettä ja neljä lausuntoa.

Asemakaavaluonnos oheismateriaaleineen ja tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 22.10.2009- 12.11.2009 välisen ajan palvelupiste Frenckellissä sekä kaavoituksen internet-sivuilla mielipiteiden saamista varten. Asemakaavaluonnoksesta on pyydetty lausunnot kaupungin asianosaisilta toimialoilta ja se on lähetetty osallisille mahdollisten mielipiteiden saamista varten.

Asemakaavaluonnoksesta jätettiin kolme mielipidettä ja kuusi lausuntoa ja yksi kommentti.

Asemakaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta on laadittu asemakaavaehdotus. Yhdyskuntalautakunta käsittelee asemakaavaehdotuksen ja asettaa sen yleisesti nähtäville.

#### Asemakaavan keskeinen sisältö

Asemakaavaehdotus käsittää Teiskontien ja Toimelankadun risteyksen luoteispuolelle muodostettavan uuden työpaikka alueen (suunnittelualue 1) ja Ritakadun ja Ketunkadun väliin jäävän Nallenpuiston laajennuksen (suunnittelualue 2).

#### Suunnittelualue 1

Alue muodostaa selkeän kaupunkirakenteellisen alkupisteen sekä toimii selkeänä kaupunkirakenteellisena tilarajana. Alue on suunniteltu kaupunkimaiseksi työpaikka-alueeksi. Kaavaehdotuksessa on mahdollistettu alueen monipuolinen käyttö sekä joustavat rakentamisen ratkaisut. Kadunvarsille muodostuva tiivis ja tehokas korttelirakenne yhtenevien julkisivukäsittelymääräyksineen muodostaa alueelle omaleimaisen ja kaupunkimaisen rakenteen. Alueelle on haluttu mahdollistaa käyttötarkoitukseltaan ja tiloiltaan hyvinkin monipuolista rakennuskantaa. Rakennettavat alueet (korttelit 4697,4698 ja 4699) on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi, jolla sallitaan tutkimus- ja opetustilojen rakentaminen sekä terveydenhuoltoa palvelevien tuotantotilojen rakentaminen (KS-3). Kaavaehdotuksessa on kerrosalaa osoitettu yhteensä n. 75 000 m<sup>2</sup>.

#### Suunnittelualue 2

Asemakaavaa muutetaan, siten että alueelle voidaan osoittaa alueellisen hulevesijärjestelmän vaatima tilavaraus. Suunnittelualueelta poistetaan kortteli 846 ja alue liitetään Nallenpuistoon.

Kaava-alueitten kokonaispinta-ala on n. 11,5 ha. Kokonaispinta-alasta on korttelialuetta n. 5,7 ha (49,5 %), katualueita n. 1,5 ha (13,0 %), puistoalueita n. 1,1 ha (9,5 %), lähivirkistysaluetta n. 1,25 ha (11,0 %) ja suojaviheraluetta 1,95 ha (17,0 %). Kaavaehdotuksessa on puisto-, virkistys ja suojaviheralueita osoitettu n. 37,5% kokonaisuudesta. Arvio uusista alueelle muodostuvista työpaikoista asettuu n. 900 – 1200 työpaikan välille.

#### Kaavan vaikutukset

Suunnittelualueella 1, yleiskaava on oikeusvaikutukseton, ja hanketta verrattava maankäyttö- ja rakennuslain vaatimukseen (MRL 54.4 §). Kaavaehdotuksen yhteydessä on otettu huomioon 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset. Asemakaavaluonnos täyttää 39 §:n vaatimukset.

Kaupunkirakenteelliset vaikutukset muodostuvat, alueen kaupunkirakenteen tiivistymisestä ja maankäytön tehostumisesta.

Asemakaava tulee vaikuttamaan näkyvästi Kaupin alueen kaupunkikuvaan sekä Teiskontien lähiympäristön ilmeeseen. Alue tulee muodos-

tamaan yhdessä ympäristön rakennuskannan kanssa yhtenäisen laajan rakennetun vyöhykkeen Teiskontien pohjoispuolelle. Alue muodostaa selkeän uuden yhtenäisen kaupunkirakenteen alkupisteen.

Alueelle sijoittuu merkittävä määrä työpaikkoja, arviolta alueelle sijoittuu n.1000 työpaikkaa. Keskeinen sijainti on edullinen työmatkojen kannalta. Alueen kaavoittamisen myötä kaupungilla on mahdollisuus tarjota yrityksille erinomaiselta paikalta monipuolista tonttitarjontaa. Alueen rakentumisen mahdollistava asemakaava on merkittävä kaupungin elinkeinopolitiikan kannalta.

Kaava-alueilla ei ole luonnonsuojelukohteita tai metsälakikohteita, eikä alueitten muutoksilla hävitetä erityisesti huomioon otettavia luonnonarvoja. Kaavan vaikutukset luontoon, maastoon ja kasvillisuuteen ovat vähäisiä.

Alueelle on tehty v. 2005 alkaen vuosittain laajat liito-orava kartoitukset. Selvityksissä on todettu ettei suunnittelualueella ole liito-oravan asuttamia elinympäristöjä eikä sillä sijaitse arvokkaita lintualueita. Alueella ei myöskään todettu lepakoiden kannalta erityistä suojelua vaativia alueita. Alueen merkittävät luontoarvot keskittyvät Toimelankadun länsipuolen mahdollisiin liito-oravan kulkureitteihin. Kaavassa liito-oravien kulkuyhteydet on turvattu. Lähivirkistysalueet (VL-2) ja suojaviheralueet (EV-9) muodostavat länsireunaan koko kaava-alueen (pohjois-eteläsuunnassa) läpikulkevan yhtenäisen liito-oravalle suojelumääräyksellä (sl-6) osoitetun viheryhteyden. Viheryhteys liittyy kaava-alueen ulkopuolisiin viher- ja luonnontilaisiin alueisiin luontevasti. Etelässä kaava-alue rajautuu Teiskontiehen, jonka estevaikutus on liito-oravalle pieni.

Kaava-alueen louhinta- ja täyttötarpeet muodostuvat Tenniskadun rakentamisen mahdollistamisesta. Muutokset eivät ole havaittavissa alueen toteutuksen jälkeen.

Katujen yleissuunnitelma on laadittu rinnakkain asemakaavoituksen kanssa. Kaava mahdollistaa Teiskontien alittavan turvallisen kevyenliikenteen reitin järjestämisen, riittävät katualueet sekä risteysalueiden vaatimat tilavaraukset. Tulevaisuudessa Teiskontien kevyenliikenteen alikulun rakentaminen lisää huomattavasti kevyenliikenteen liikenneturvallisuutta sekä ajoneuvoliikenteen sujuvuutta kyseisellä risteysalueella.

Kaava-alueelle on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma. Selvitysten ja suunnitelmien perusteella kaava-alueelta tulevien hulevesien ympäröivään luontoon ja alapuolisiin vesistöihin aiheuttamat vaikutukset voidaan arvioida vähäisiksi.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava tullaan toteuttamaan sen saatua lainvoiman.

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavalla muodostuu: Tampereen kaupungin Kaupin kaupungin osan korttelit 4697-4699, virkistys- ja katualuetta.

Asemakaavalla poistuu: Tampereen kaupungin Kissanmaan kaupunginosan kortteli 846.

Tonttijako:

Tonttijako laaditaan sitovana ja se sisältyy tähän asemakaavaan.

### 1.1 Tunnistetiedot

- Kunta: Tampere
- Kunnanosa: Kauppi ja Kissanmaa
- Korttelit: Takahuhdin kylä, osa tilasta R:No 1:19 ja kortteli 846, tontti 1 ja puistoaluetta
- Kaavan numero: 8312.
- Kaavan laatija: Tampereen kaupungin Infratuotanto, Suunnittelupalvelut, Asemakaavasunnittelu, arkkitehti Matti Jääskeläinen
- Kaavan tilaaja: Tampereen kaupunki Kaupunkiympäristön kehittäminen / kaupunkisuunnittelu

Hankkeen diaarinumero on TRE:844/10.02.01/2009.

Hankkeen verkkonumero on Terp 4018568.

### 1.2 Kaava-alueen sijainti (liite 2/8)

Suunnittelualueita on kaksi, joista suurempi alue (suunnittelualue 1) sijaitsee n.4,3 km päässä Tampereen keskustasta itään. Alue sijaitsee Teiskontien ja Toimelankadun risteuksen luoteispuolella ja sen pinta-ala on n. 10,5 ha. Alue rajautuu eteläosalta Teiskontie ja itäosalta Toimelankatuun. Pienempi suunnittelualue (suunnittelualue 2) sijaitsee n. 4 km päässä Tampereen keskustasta itään. Alue koostuu osasta puistoaluetta (Nallenpuisto) ja korttelin 846 tontista 1. Alueen pinta-ala on n. 1,1 ha ja se rajautuu Ritakadun ja Ketunkadun väliselle alueelle.

### 1.3 Kaavan nimi

Kauppi, Medi-Park 2 – Takahuhdin kylä, Toimelankadun ja Teiskontien risteuksen luoteisosa - asemakaava. Kissanmaa 846-1 ja puistoaluetta, Ketunkatu 1 ja Niihama katualuetta - asemakaavan muutos. Kaava nro 8312.

### 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.

1. Asemakaavaluonnoksen selostuksen liitteet 1 – 8
2. Kaava-alueitten sijainti ja maakuntakaava
3. Osayleiskaavat ja asemakaavat
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen vastineluettelo
5. Suunnittelualueiden valokuvalliset liitteet (suunnittelualue 1 ja 2)
6. Katujen yleissuunnitelma, (2009)
7. Hulevesi yleissuunnitelma, Tampereen kaupunki, Suunnittelupalvelut / Kuntatekniikan suunnittelu, (7.7.2009)
8. Asemakaavan seurantalomake

## 1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Suunnittelun tukeutuu aiemmin laadittuun Kauppi-Niihaman osayleiskaavaan ja alueelle tehtyyn TAYS:n (Tampereen Yliopistollinen sairaala) alueen asemakaavamuutosten ohjelmointi työhön. Asemakaavan laadinnassa käytetään em. töiden yhteydessä tehtyjä selvityksiä ja suunnitelmia. Näistä keskeisimpiä ovat:

- Kauppi-Niihama osayleiskaava ja selostus hyväksytty 21.05.2008 ja sen yhteydessä laaditut selvitykset ja raportit.
- TAYS:n (Tampereen Yliopistollinen sairaala) alueen asemakaavamuutosten ohjelmointi- ja tavoite raportti. helmikuu 2009, Suunnittelupalvelut / Asemakaavoitus
- Tampereen kaupungin lepakkoselvitys 2007: Kauppi, Medi-Park3, 30.8.2007, Biologitoimisto Vihervaara.
- Kunnallistekniikan ja hulevesien esiselvitys sekä rakennettavuusselvitys 29.11.2007, Ramboll Finland Oy.
- Kooste Medi – Park – alueen merkittävimmistä luonnonarvoista, elokuu 2008, Suunnittelupalvelut / Selvitykset ja arvioinnit
- Tampereen yliopistollisen keskussairaalan rakennetun ympäristön inventointi 2008, marraskuu 2008, Pirkanmaan maakuntamuseo kulttuuriympäristöyksikkö
- Tampere, TAYS:in yleissuunnittelun alueen inventointi (arkeologinen) 22.12.2008, Pirkanmaan maakuntamuseo
- Tampereen yliopistollisen sairaala-alueen liikennesuunnitelma, Destia toukokuu 2008 / päivitetty tammikuu 2009
- Liikennemeluselvitys tampereen kantakaupunkialueelle, 30.9.2003, SCC Viatek Oy.

Kaavoituksen tueksi alueelle on laadittu katu ja kevytliikenteen yleissuunnitelmat sekä hulevesijärjestelmän yleissuunnitelma. Lisäksi suunnittelun alueelle 2 (Ritakadun ja Ketunkadun välinen alue) on tehty kaavanlaadinnan yhteydessä arkeologinen inventointi. Inventoinnissa ei todettu alueella kiinteitä muinaisjäänneksiä tai muuta kaavassa huomioidavaa.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelun alueen oloista

#### 3.1.1 Alueitten yleiskuvaus

Suunnittelun alueita on kaksi, jotka liittyvät toisiinsa alueen sade- ja sulamisvesien (hulevesien) johtamisjärjestelyiden kautta. Hulevesienhallinnan järjestely tukeutuu Ritaojaan ja sen yhteyteen tehtäviin hulevesien tasausaltaisiin.

Suunnittelun alue 1, (liite 2/8)

N. 10,5 ha:n suuruinen suunnittelun alue sijaitsee n. 4,3 km päässä Tampereen keskustasta itään, Kaupin kaupunginosassa. Suunnittelun alue rajautuu lännessä tilan R:No 4:17 itärajalle ja pohjoinen raja on n. 350m etäisyydellä Teiskontiestä, tilan R:No 1:19 alueella. Etelärajana on Teiskontie ja itärajana toimii Toimelankatu. Suunnittelun alueella toimii kesäisin puutarhamyymälä, Teiskontien ja Toimelankadun risteys-



sessä, alueen muut osat ovat pääasiassa rakentamatonta vanhaa kuumetsää.

Alueen läpi lounas-koillinen suuntaisesti kulkee Ritaoja. Maaperä vaihtelee alueella, alavat osat sekä Ritaojan varsi ovat savea. Keskellä aluetta kulkee moreenivyöhyke itä-länsisuunnassa ja alueen korkeimmat kohdat ovat moreenin peittämää kalliota. Korkeusasema vaihtelee +99 m ja +115 välillä Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.

Suunnittelualue 2, (liite 2/8)

N. 1,1 ha:n suuruinen suunnittelualue sijaitsee n. 4 km päässä Tampereen keskustasta itään, Kissanmaan kaupunginosassa. Suunnittelualue rajautuu Ritakadun ja Ketunkadun väliin, eteläraja muodostuu Nallenpuiston ja asuinkortteleiden rajasta (kortteli 847 tontti 1 ja 848 tontti 1).

Suunnittelualueen eteläosa on puistoaluetta, jossa on istutuksia, leikkivälineitä sekä hiekkapintainen pelikenttä. Pohjoisosassa on kortteli 846 jossa on yksi tontti. Tontin pinta-ala on 2760 m<sup>2</sup>. Alue on kauttaaltaan tasainen ja rakentamaton. Alueen puusto on nuorta sekametsää.

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.

### 3.1.2 Luonnonympäristö

#### Maisemarakenne / maisemakuva

Suunnittelualue 1

Toimelankadun itäpuoli on laaksoaluetta ja se on rakennettua aluetta. Suunnittelualue kuuluu maisemarakenteellisesti loivan rinteeseen jota luode-kaakkoissuunnassa menevät pienet kallio-moreeniselänteiden lakialueet rikkovat. Loivat rinteet ovat maisemallisesti mukautumiskykyisimpiä ja sopivat parhaiten rakentamiseen. Ritaoja kulkee alueenläpi lounas-koillisuunnassa. Teiskontien kohdalla oja on n. +99 ja nousee Toimelankadulle mentäessä n. +102 m. Ritaojan eteläpuoli on noin +105 m kohdalla ja pohjoispuolen korkeimmat kohdat +110 m. Alueen korkein kohta löytyy luoteiskulmasta, jossa korkeusasema on +115 m. Alue on luonnontilainen lukuun ottamatta Teiskontien ja Toimelankadun risteyksessä sijaitsevia kevytrakenteisiä rakennelmia. Rakennettu ympäristö rajaa suunnittelualueen Toimelankadun itäpuolelta, ja muodostaa itäpuolelle selkeän kaupunkirakenteellisen tielarajan.

Suunnittelualue 2

Alue on (puro)laakson pohja aluetta ja kuuluu maisemarakenteen alimpaan osaan. Ritaoja laskee Ritakadun länsireunaa pitkin etelään ja yhtyy Uusikylänpuolella Pappilanojaan. Maaperä alueella on savi. Korkeusasema vaihtelee +90 m ja +89 välillä. Alue on rakennetun ympäristön keskellä. Pääosa alueesta on muokattua, joten vain pienessä osassa aluetta on alkuperäistä luontoa jäljellä.

#### Maaperä ja rakennettavuus

Maaperä vaihtelee suunnittelualueella 1, alavat osat ja Ritaojan varsi ovat savea. Korkeammat osat ovat pääosin kallioalueita. Keskellä aluetta on kulkeva itä-länsisuuntainen moreenialue, jonka pohjoispuolella

on kalliainen mäki. Korkeimmilla kohdilla on myös kalliopaljastumia. Maaperä suunnittelualueella 2 on kauttaaltaan savi.

### Kasvillisuus

Kaava-alueen kasvillisuus on pääosin lehtomaista kangasta ja tuoretta kangasta, vaihettuen paikoin kosteaan lehtoon purojen varsilla. Lehtoisuuteen viittaavat sellaiset lajit kuin mustakonnanmarja, lehtoarho, lehtopalsami ja jalkasara. Alueelta ei ole havaittu mitään luonnonsuojelullisen statuksen omaavaa kasvilajia, mutta muuta harvinaisempuoleista lajistoa kylläkin. Näistä merkittävin on valtakunnallisesti harvinainen jalkasara, jolla on Tampereen seudulla jonkinlainen keskittymä. Kaava-alueella huomattava jalkasaran esiintymä on golfkentältä virtaavan puron (Ritaoja) pohjoispuolella. Kuitenkaan Kauppi-Niihaman Maisema- ja Ympäristöselvityksen (vuodelta 2001) selvitysten mukaan kaava-alueella ei ole yhtään kasvistoltaan luokiteltavaa arvokasta osa-aluetta.

### Eläimistö

Eläimistöä kaava-alueen merkittävin laji on liito-orava. Kuitenkaan alueelta ei ole havaittu lajin lisääntymis- ja levähdyspaikkaa. Kyseiset jätöshavainnot liittyvät lajin, mahdollisesti keväisiin, kiima-aikaisiin liikkeisiin. Liito-orava käyttää aluetta siirtymiseen lännestä koilliseen, golfkentän pohjoispuolelle. Alueen liito-oravakartoituksia on tehty vuosittain v. 2005 alkaen, viimeisin on vuodelta 2009.

Alueelle on tehty lepakkokartoitus(kesä 2007). Kartoituksen yhteydessä tehtyjen havaintojen perusteella ole rajattavissa yhtään lepakoiden kannalta erityistä suojelua vaativaa aluetta. Löydetyt lepakkoalueet ovat yksilö- ja lajimäärältään vähäisiä, eivätkä ne muodosta lepakoille korvaamattomia kulkureittejä.

### Luonnon monimuotoisuus

Kaava-alueella on joitakin Kauppi-Niihaman Maisema- ja Ympäristöselvityksessä mainittuja metsäluonnon arvokkaita elinympäristöjä, joista merkittävimmäksi on luokiteltu tihkupinta Koivuportaanon ja kukkulan välissä. Tämä kohde on luokiteltu mahdolliseksi metsäluonnon erityisen tärkeäksi elinympäristöksi. Muut kohteet ovat eluonnonomaisia puroja ja reheviä kosteikkoja: Koivupuortaanon ja golfkentältä virtaava puro (Ritaoja).

### Pienilmasto

Suunnittelualueet ovat pienilmastoltaan suotuisia. Alueilla ei esiinny jyrkkiä pohjoiseen laskevia rinteitä tai syviä painanteita, joka ovat epäedullisia rakentamiselle.

### Vesistöt ja vesitalous

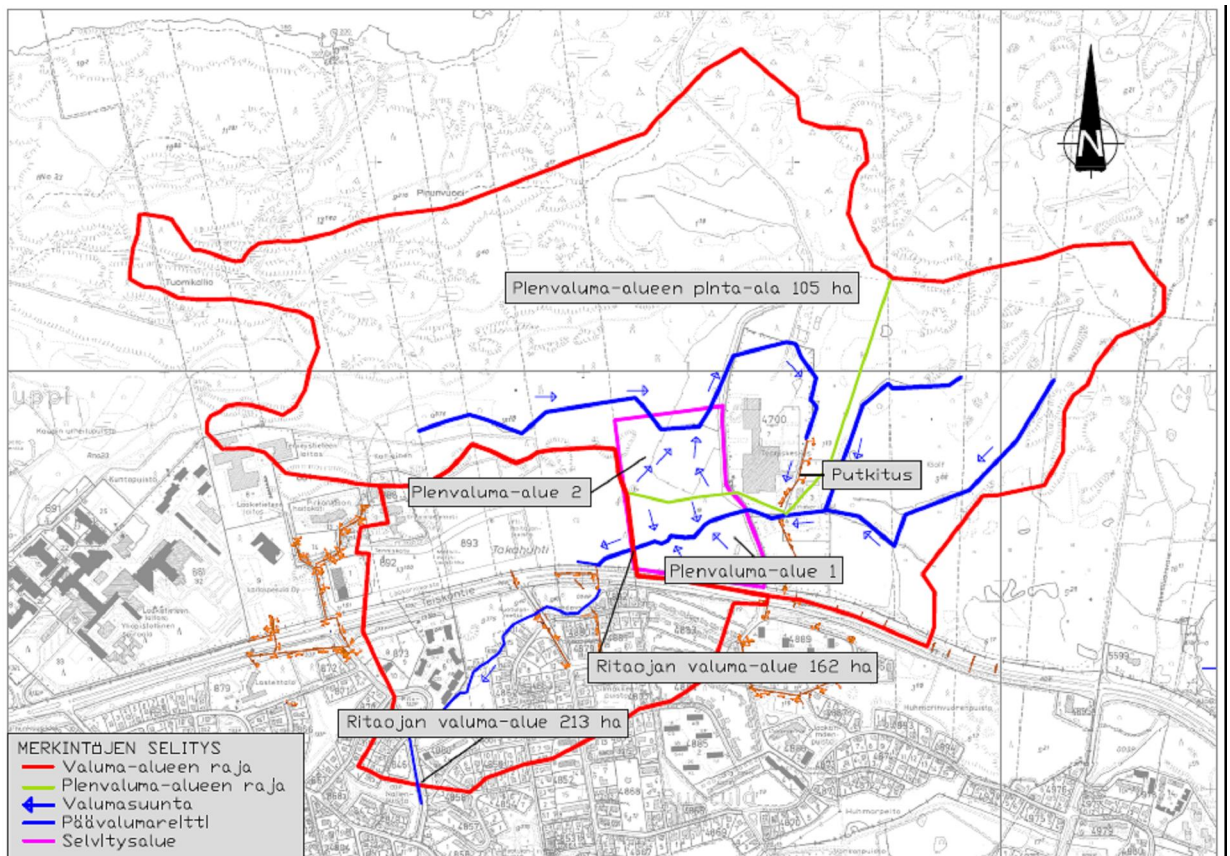
Selvitysalue kuuluu kokonaisuudessaan Ritaojan valuma-alueelle, josta vedet virtaavat Pappilan- ja Vuohenojan kautta lidesjärveen ja edelleen Pyhäjärveen. Selvitysalueelle on suunniteltu paljon vettäläpäisemättömiä pintoja, joiden arvioidaan lisäävän Ritaojassa tilastollisesti kerran viidessä vuodessa toistuvia huippuvirtaamia noin 25 prosentilla. Pappi-



lanojan alaviiden pihojen ja Leivon leipomon kohdilla on kuitenkin jo nykyisinkin esiintynyt tulvimisesta aiheutuvia haittoja. Lähtökohdana hulevesien hallinnan yleissuunnittelussa olikin se, että Ritaojassa esiintyvät mitoitusvirtaamat eivät kasva, vaikka selvitysalueelle on suunniteltu paljon vettäläpäisemättömiä pintoja. Hulevesien hallinta koostuu selvitysalueelle sijoittuvista tontti- ja korttelikohtaisista viivytysmenetelmistä sekä Nallen puistoon sijoittuvasta alueellisesta tulvatasanteesta.

### Pintavedet

Selvitysalueen eteläosan (5,7 ha) pintavedet valuvat suoraan alueen halki virtaavaan Ritaojaan, joten se kuuluu Ritaojan lähivaluma-alueeseen (pienvaluma-alue 1). Selvitysalueen pohjoisosasta vedet valuvat vastaavasti osittain selvitysalueella sijaitsevaan ojaan, josta vedet virtaavat Golf-kentän reunaojien ja osittaisten putkitusten kautta Ritaojaan. Pienvaluma-alueen 2 pinta-ala on noin 105 hehtaaria, johon sisältyy noin 5,0 hehtaarin kokoinen osuus selvitysalueesta. Ritaojan valuma-alueen pinta-ala selvitysalueen länsilaidan kohdalla on noin 162 hehtaaria. Selvitysalueen valumasuunnat esitetään kuvassa 1.



**Kuva 1 Selvitysalueen valumareitit ja -suunnat**

Ritaojasta vedet virtaavat Pappilanojan kautta edelleen Vuohenojaan, joten selvitysalue kuuluu kokonaisuudessaan Vuohenojan suurvaluma-alueeseen. Kaikki selvitysalueelta tulevat valumavedet kulkeutuvat pitkien ojaverkostojen kautta ensin lidesjärveen ja lopulta Pyhäjärveen.

### Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelukohteita  
Suunnittelualueella ei ole metsälakikohteita.

Suunnittelualueella ei todettu liito-oravan asuttamia elinympäristöjä eikä sillä sijaitse arvokkaita lintualueita.

Suunnittelualueella ei todettu lepakoiden kannalta erityistä suojelua vaativa alueita.

Alueen merkittävät luontoarvot keskittyvät Toimelankadun länsipuolen mahdollisiin liito-oravan kulkureitteihin ja jätöshavaintoihin.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Suunnittelualue 1

Alue on rakentamaton lukuun ottamatta Teiskontien ja Toimelankadun risteyksessä sijaitsevia kevytrakenteisia rakennelmia. Toimelankadun itäpuolelle jää golfkeskus ja tennishallit, nämä muodostavat idästä Tampereelle saavuttaessa selkeän kaupunkirakenteellisen tilarajan. Alue rajautuu etelästä Teiskontiehen joka on merkittävin sisääntuloväylä idästä Tampereelle saavuttaessa (23 000 ajoneuvoa/vrk).

Alueen ympäristön häiriötekijät muodostuvat Teiskontien meluhaitoista ja mahdollisista typenoksidipäästöjen (ilmanlaadun) haitoista.

Kaukolämmön runkolinjat kulkevat Teiskontien risteyksestä pohjoiseen Toimelankadun suuntaisesti. Alue on liitettävissä kuntateknisiin järjestelmiin (Toimelankatu). Suunnittelualueelta on hyvät julkiset liikenneyhteydet Teiskontieltä, jonka eteläreunassa kulkee myös kevyen liikenteen reitti.

Alueelle on tehty TAYS :n (Tampereen yliopistollisen sairaalan) asemakaavamuutosten ohjelmoinnin ja tavoiteraportin yhteydessä arkeologinen selvitys. Selvityksessä todetaan ettei alueelta löytynyt kiinteitä muinaisjäännöksiä, eikä alueella ole arkeologisia kohteita jotka tulisi huomioida kaavoituksessa.

#### Suunnittelualue 2

Alue on teiden ja asutuksen ympäröimä. Ympäristön rakennukset ovat pääasiassa yksi- tai kaksikerroksisia pien- ja rivitaloja. Nallenpuistossa on hiekkapintainen lastenpelikenttä ja leikkivälineitä. Alueen pohjoisosa on luonnontilainen ja rakentamaton. Alueella ei ole ympäristön häiriötekijöitä. Kaukolämmön runkolinjat kulkevat Ketunkadulla ja osin sen jatkeena Nallenpuistossa. Alue on liitettävissä kuntateknisiin järjestelmiin (Ketunkatu / Ritakatu). Suunnittelualue sijaitsee Teiskontien läheisyydessä, josta on hyvät julkiset liikenneyhteydet. Alueen läpi kulkee kevyen liikenteen reitti.

Suunnittelualueelle on tehty kaavanlaadinnan yhteydessä arkeologinen inventointi. Selvityksessä todetaan ettei alueelta löytynyt kiinteitä muinaisjäännöksiä, eikä alueella ole arkeologisia kohteita jotka tulisi huomioida kaavoituksessa.

#### Palvelut

Suunnittelualueilla ei ole kaupallisia tai julkisia palveluita, peruspalvelut (kaupat, posti, pankki, terveystalvelut, kirkko, ravintolat ym.) löytyvät n. 2 km etäisyydeltä. Alueen välittömässä läheisyydessä on hyvät urheilu-

ja virkistysmahdollisuudet sekä TAYS (Tampereen yliopistollinen sairaala).

#### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueet on kaupungin omistuksessa.

#### 3.2 Suunnittelutilanne

##### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

##### Maakuntakaava (liite 2/8)

Valtioneuvosto on vahvistanut 29.3.2007 Pirkanmaan 1. maakuntakaavan. Maakuntakaava tuli voimaan ja noudatettavaksi ennen kuin se on saanut lainvoiman. Samalla voimassa oleva Pirkanmaan 3. seutukaava kumoutuu.

##### Suunnittelualue 1

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi (P), merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittäviä julkisten tai yksityisten palvelujen ja hallinnon alueita

##### Suunnittelualue 2

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A), merkinnällä osoitetaan asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueita. Merkintä sisältää kaupan, palvelujen ja hallinnon ja työpaikkatoimintojen alueita sekä pienehköjä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden alueita. Merkintä kattaa myös virkistys-, puisto- ja erityisalueet sekä pääväyliä pienemmät liikennealueet.

##### Yleiskaavat (liite 3/8)

##### Suunnittelualue 1

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 21.05.2008 hyväksymä Kauppi-Niihaman osayleiskaava, jolla on muutettu 25.4.1990 kaupunginvaltuuston hyväksymää Kauppi-Niihaman osayleiskaavaa 1989:ää.. Kaupunginvaltuuston 21.05.2008 tekemästä Kauppi-Niihaman osayleiskaavan hyväksymispäätöksestä on valitettu ja valitusprosessi on kesken, valitukset eivät koske suunnittelualueita. Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Kaupunginvaltuuston (21.05.2008) hyväksymässä osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP-5), alueelle saa sijoittaa sellaisia toimintoja, joista ei aiheudu ympäristölle häiriöitä kuten melua, ilman pilaantumista tai raskasta liikennettä. Alueen läpi on osoitettu suojaviheralue (EV-1), alue varataan pienvesistön hoito- ja suoja-alueeksi. Alue on säilytettävä kasvullisena. Teiskontien varressa on meluntorjuntatarve merkintä.

Kauppi-Niihama osayleiskaava on oikeusvaikutuksen, joten hanketta on verrattava maankäyttö- ja rakennuslain vaatimuksiin.

##### Suunnittelualue 2

Tampereen kantakaupungin 12.12.2000 vahvistetussa yleiskaavassa pääosa suunnittelualueesta on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Alue on varattu pientaloille, jolle voidaan rakentaa myös pienkerrostaloja ja asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Pienkerrostaloihin saadaan sijoittaa enintään 25 % alueen kerrosalasta. Suunnittelualueen itäosa on merkitty maiseman- ja luonnonhoitoalueeksi varauksi lähivirkistysalueeksi (VLM), kuten ranta, vesistön suoja-alue, harju, rinne, maisemapelto tai -niitty. Alueella säilytetään alkuperäinen luonnonympäristö. Puiden kaataminen, kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttötöyt tai niihin verrattavat toimenpiteet ovat alueella luvanvaraisia, kuten RakL 124a §:ssä on säädetty. Alueella sallitaan vähäinen luonnonympäristön huomioonottava yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen.

### Asemakaavat (liite 3/8)

#### Suunnittelualue 1

Alueen itärajalla on voimassa kaava 7926 Toimelankadun osalla, muu alue on asemakaavoittamatonta.

#### Suunnittelualue 2

Korttelissa 846-1 on voimassa 11.04.1979 vahvistettu asemakaava nro 5398. Sen mukaan tontti on Sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YS-2), jolle saa rakentaa lasten päiväkodin. Tontille on varattava yksi autopaikka kerrosalan 100 m<sup>2</sup> kohti. Tonttitehokkuus luku on 0,30. Nallenpuiston alueella on voimassa 11.04.1979 vahvistettu asemakaava nro 5398. Sen mukaan alue on (PI) Istutettava puistoalue.

### Rakennusjärjestys

Tampereen kaupungin rakennusjärjestyksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 6.9.2000.

#### Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu v. 2009.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaava laaditaan Kauppi-Niihaman osayleiskaavan toteuttamiseksi. Alueen kaavoittaminen on erittäin tärkeätä kaupungin elinkeinöelämän, työpaikkatarjonnan ja alueen liikenneverkon kehittämiseksi.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaava sisältyy Tampereen kaupungin asemakaavoitusohjemaan 2009 – 2011.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Suunnittelualueen maanomistajat, vuokra-alueiden haltijat, toimijat ja asukkaat  
Naapurikiinteistöt (lähivaikutusalue)  
Kaupungin eri toimialat: kaupunkiympäristön kehittäminen (kaavatyön tilaaja) viranomaisyksikköineen, kiinteistötoimi, Tampereen aluepelastuslaitos  
Kaupungin liikelaitokset: Tampereen Kaukolämpö Oy, Tampereen Sähköverkko Oy, Tampereen Vesi  
Pirkanmaan ympäristökeskus  
Tampereen ympäristönsuojeluyhdistys ry  
Muut ilmoituksensa mukaan

#### 4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) kuulutettiin 2.4.2009.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

##### *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 3.4.2009- 24.4.2009 välisen ajan palvelupiste Frenckellissä sekä kaavoituksen internet-sivuilla mielipiteiden saamista varten. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma postitettiin tiedossa oleville osallisille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin kolme mielipidettä ja neljä lausuntoa. Kaupunkiympäristön kehittäminen / Ympäristönsuojelu-, Tampereen Vesi-, Tampereen Kaukolämpö-, ja Pirkanmaan Maa-kuntamuseon / kulttuuriympäristöyksikkö antoivat lausunnot.

##### Mielipiteet

Mielipiteissä Tampereen ympäristönsuojeluyhdistys esitti liito-oravien ja niiden kulkuyhteyksien huomioimista kaavassa. Muissa mielipiteissä tuotiin esille melu- ja liikenneasiat sekä liito-oravat. Lisäksi esille tuotiin kaupunkikuvallisia mielipiteitä, asemakaavamääräykset (alueitten käytötarkoituksen osalta) ja yhdelle piha-alueelle muodostuva näkymä.

Mielipiteet huomioitiin mahdollisuuksien mukaan luonnosta laadittaessa. Mielipiteet kokonaisuudessaan sekä niihin annetut vastineet ovat vastineluettelossa. (liite4/8)

##### Lausunnot

Kaupunkiympäristön kehittäminen / Ympäristönsuojelu lausunto:  
Esitti tärkeäksi turvata liito-oravan jäljellä olevat Teiskontien ylityskohdat ja turvata niiden käyttämät kulkuyhteydet. Suunnittelualueen länsireunaan toivottiin 20m leveää viherkaistaa turvaamaan liito-oravan liikumisedellytyksiä pohjoiseen. Hulevesien johtamis- ja käsittelyrakenteita toteutettaessa on huolehdittava, että puuston kosteusolosuhteita ei muuteta metsää vahingoittavalla tavalla. Hulevedet tulisi viivyttaa kiinteistöillä hajautetuina ratkaisuin. Hulevesiratkaisut (altaat) eivät saa ai-

heuttaa läheisille kiinteistöille kosteusongelmia. Tämä on syytä ottaa huomioon viivytysaltaita suunniteltaessa ja rakennettaessa.

**Kaavoitus:**

Kaavassa tullaan osoittamaan minimissään 20 metriä leveä viherkaista alueen länsireunalle, tällä varmistetaan liito-oravan liikkumismahdollisuudet suunnittelualueella. Tarvittaessa kaavassa osoitetaan yhteyden säilymiseksi istutusmääräyksiä kyseiselle viherkaistalle.

Suunnittelualueelle on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma, jonka lähtökohtana on, että katualueiden kuivatus toteutetaan sadevesiviemäreillä, joihin korttelit voivat hulevesien viivytyksen (asemakaavamääräys hule-9) jälkeen liittyä. Sadevesiviemäreiden purkupaikat suojataan eroosiolta ja sijoitetaan siten, että hulevedet johtuvat Ritaojaan ja sitä kautta alueelliseen hulevesijärjestelmään. Alueelliseksi hulevesien hallintajärjestelmäksi (asemakaavamääräys hule-18) esitetään tulvatasanteellista avo-ojaa, joka sijoitetaan Nallen puistoon nykyisen ojan yhteyteen. Alueellisille hulevesien käsittely- ja johtamismenetelmille varataan riittävät aluevaraukset ja ne merkitään kaavaan hule-18 määräyksin. Merkintä on puistoalueilla ohjeellinen, joka mahdollistaa myöhemminkin tapahtuvat muutokset.

**Pirkanmaan Maakuntamuseo / kulttuuriympäristöyksikkö lausunto:**

Suunnittelualueen 2 eteläpuolelta on 1900-luvun puolivälissä löydetty kivikautinen reikäkivi (HM 1674:2) ja rautakautisena pidetty silmäkirves (HM 1812). Niiden läheisyydessä saattaa sijaita ennestään tuntemattomia kiinteitä muinaisjäännöksiä, joissa voi olla vielä ehjiä osia jäljellä rakentamattomilla alueilla. Kaava-alueella 2 ei ole tehty aikaisemmin riittäviä arkeologisia selvityksiä. Tästä syystä ja koska suunnittelualueella 2 on rakentamatonta maastoa, kaavahankkeen johdosta tulee tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 9 § mukainen arkeologinen inventointi. Kysymyksessä on pienehkö arkeologinen selvitys. Maakuntamuseolta saa tarkempia tietoja inventointien tekijöistä, joilta voi tiedustella selvityksen aikataulua ja kustannusarviota. Inventointiraportti tulee lähettää maakuntamuseolle. Asemakaavan muutosluonnos tulee toimittaa lausunnonle maakuntamuseoon.

**Kaavoitus:**

Suunnittelualueelle 2 laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain 9 § mukainen arkeologinen selvitys. Asemakaavanmuutosluonnos toimitetaan lausunnonle maakuntamuseoon.

Lausunnot kokonaisuudessaan ja sekä niihin annetut vastineet ovat vastineluettelossa. (liite 4/8)

*Asemakaavaluonnos*

Asemakaavaluonnos oheismateriaaleineen ja tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 22.10.2009- 12.11.2009 välisen ajan palvelupiste Frenckellissä sekä kaavoituksen internet-sivuilla mielipiteiden saamista varten. Asemakaavaluonnoksesta on pyydetty lausunnot kaupungin asianosaisilta toimialoilta ja se on lähetetty osallisille mahdollisten mielipiteiden saamista varten.

Asemakaavaluonnoksesta jätettiin kolme mielipidettä ja kuusi lausuntoa sekä kommentti. Kaupunkiympäristön kehittäminen (KAKE) / Yleisten alueiden suunnittelu, Kaupunkiympäristön kehittäminen(KAKE) / Ympäristönsuojelu, Kaupunkiympäristön mittaus (KAMI) / Kiinteistönmuodostus, Tampereen Sähköverkko Oy, Pirkanmaan maakuntamuseo sekä Pirkanmaan liitto antoivat lausunnot. Pirkanmaan ympäristökeskus esitti kommentin.

### Mielipiteet

Nallenpuiston aluetta koskevassa mielipiteessä otettiin kantaa hulevesijärjestelyihin. Huolena oli etteivät aiemmin esiintyneet pintavesihaitat palaa tulevaisuudessa Ritakadulle sekä alueen yhdyskuntatekniikan kunnossa pysymiseen. Yhdessä mielipiteessä kaavaluonnosta pidettiin Kauppi-Niihama osayleiskaavan vastaisena suojaviheralueiden osalta. Lisäksi yhdessä mielipiteessä ehdotettiin Toimelankadun alkupään nimenmuutosta Tenniskaduksi.

Mielipiteet huomioitiin mahdollisuuksien mukaan asemakaavaehdotusta laadittaessa. Mielipiteet kokonaisuudessaan sekä niihin annetut vastineet ovat vastineluettelossa. (liite4/8)

### Lausunnot

Kaupunkiympäristön kehittäminen (KAKE) / Yleisten alueiden suunnittelun lausunto:

Teiskontien ja Toimelankadun risteystä on mietitty kaupungin ja tiehallinnon kesken Rantaväylän kehittämisselvityksessä 2004. Tällöin on päädytty että kyseistä liittymää kehitetään tasoliittymänä, jossa kevytliikenne eritasossa. Kaavan tulee mahdollistaa Teiskontien alittavan kevyenliikenteen alikulun ja sen ramppijärjestelyiden tarvitsemat tilavaraukset. Tilavaraukset Teiskontien joukkoliikennepysäkillä rampeineen sekä Toimelankadun katualueet on osoitettava riittäviksi. Asia tulisi varmistaa tarkemmalla suunnittelulla.

Kaavoitus:

Kaavaehdotuksessa tullaan osoittamaan riittävä tilavaraukset, jotka mahdollistavat Teiskontien alittavan kevyenliikenteen alikulun ja sen vaatimat ramppijärjestelyt. Kyseisten asioiden varmistamiseksi on laadittu katujen yleissuunnitelma luonnos, jota on jatkokehitetty mielipiteiden ja lausuntojen pohjalta lopulliseksi katujen yleissuunnitelmaksi. Katujen yleissuunnitelmasta on esitetty kevyenliikenteen alikulun järjestäminen (Teiskontien ali), risteysalueen tilavarausten riittävyys ja kevyenliikenteen reittien toimivuus. Katualueita on laajennettu toimivan ja turvallisen katu- ja kevyenliikenteen verkon edellyttämällä tavalla.

Kaupunkiympäristön kehittäminen (KAKE) / Ympäristönsuojelu lausunto:

Asemakaavaluonnoksessa liito-oravakäytävä on sijoitettu kaava-alueen länsiosaan rajoittuen yksityiseen maa-alueeseen. Länsireunaan on jätetty leveydeltään 20 metriä oleva kaista turvaamaan kulkuyhteys pohjoisen suuntaan. Kulkuyhteys on osoitettu erillisellä merkinnällä, jossa on myös edellytetty soveltuvan puuston istuttamista. Suunnitelmaessa länsipuolella sijaitsevan yksityisen maa-alueen käyttöä, on mainittua kaistaletta varauduttava täydentämään. Tenniskadun rakentaminen



edellyttää maaston leikkausta ja heikentää siksi kulkuyhteyttä. Kadun rakentamista suunniteltaessa on huolehdittava, että maaleikkaukset kadun molemmin puolin jäävät mahdollisimman lyhyiksi. Kaavaluonnoksessa esitetty linja-autopysäkki s-6-alueen reunassa on syytä sijoittaa idemmäksi siten, että se ei ulotu metsän kohdalle.

Ali-Huikkaantien kohdalla on liito-oravan käyttämä Teiskontien ylityspaikka. Tästä kulkuyhteys jatkuu suoraan pohjoiseen sekä länteen ko. kaava-alueelle. Hulevesien tasausallas on sijoitettu puronotkon kosteikolle. Osa liito-oravalle hyvin soveltuvasta alueesta ja kulkuyhteydestä jää hulevesialtaan alle. Ympäristönsuojeluyksikkö katsoo, että hulevesialtaan rajausta on tarkennettava paikan päällä yhdessä asian tuntijan kanssa. Altaan sijoittuminen nykyisellään heikentää todennäköisesti liito-oravan käyttämää kulkureittiä. Mikäli hulevesialtaan tilantarvetta on pienennettävä liito-oravalle suotuisan elinympäristön säilyttämisen vuoksi, on lännestä päin TAYS:n alueelta tulevien hulevesien viivytysaltaat sijoitettava muualle. Asemakaavaluonnoksessa ei ole esitetty tilavarausta kulkuyhteydelle hulevesialtaan rakentamista ja huoltoa varten.

Puronotkon puusto soveltuu hyvin liito-oravalle ruokailuympäristöksi. Ympäristönsuojeluyksikkö katsoo, että myös puronotkon metsäalue on syytä merkitä liito-oravan suojelua osoittavalla kaavamerkinnällä.

**Kaavoitus:**

Kaava-alueen ulkopuolisten hulevesi, liikenne ja liito-oravareittien ratkaisut ja mitoitus voidaan tehdä vasta kun kyseisten alueiden lopulliset tavoitteet ovat tiedossa. Kaava-alueen ulkopuoliset asiat sekä niiden tarkat ratkaisut esitetään kunkin kyseisen alueen kaavoituksen yhteydessä kokonaisuutena.

Kaavaehdotuksessa linja-autopysäkki on siirretty ja sijoitettu idemmäksi korttelin 4698 kohdalle.

Mahdolliset myöhemmin tarvittavat hulevesijärjestelmän vaatimat penger- ja patorakenteet tulevat sijoittumaan hule-18 alueelle, lähinnä Teiskontien tiealueen reunaan asemakaava-alueen 8312 ulkopuolelle. Kaava-alueella hule-18 alue rajausta on tarkennettu asemakaavaehdotukseen hulevesiasiantuntijan ohjauksessa.

Kaavaluonnoksessa alueen länsireunaan on kortteleiden kohdalle osoitettu lähivirkistysalue jolle on osoitettu erillinen sl-6 määräys. Sl-6 määräyksellä osoitetaan alueen osa, jolla liito-oravan elinolosuhteiden ja kulkureittien turvaamiseksi tulee säilyttää ja istuttaa lajiltaan liito-oravalle suotuisaa puustoa.

Kaavaehdotuksessa sl-6 määräyksen alaisia aluevarauksia on laajennettu koskemaan kokonaisuudessaan pohjoista VL-2 (Kallioinen) lähivirkistysaluetta ja lähes kokonaan eteläistä EV-9 (Lääkärinkaista) suojaviheraluetta. Suojaviheralueen osalta ei kuitenkaan osoiteta sl-6 määräyksen alaiseksi koko hulevesien tasausaltaan kohdan aluetta eikä kapeaa korttelin 4697 ja Teiskontiehen välistä osaa (Teiskontien varsi).

Kaavaehdotuksessa puronotkon metsäalue on merkitty liito-oravan suojelua osoittavalla kaavamerkinnällä.

Ohjeellisen hulevesialtaan aluevaraus (hule-18) ja sl-6 määräyksellä osoitetun suojaviheralueen osat menevät osin päällekkäin. Toimenpide mahdollistaa luonnon mukaisen hulevesientasaustaan muodostamisen kyseiselle kohdalle. Hulevesille sallitaan tilapäinen veden nousu sl-6 määräyksen alaiselle alueelle, kyseistä aluetta koskevat samat velvoitteet liito-oravan elinolosuhteiden ja kulkureittien turvaamisesta kuin muillakin sl-6 alueilla.

Näillä toimenpiteillä muodostuu länsireunaan koko kaava-alueen (etelä-pohjoissuunnassa) läpi kulkeva mahdollisimman laaja ja yhtenäinen liito-oravalle suojelumääräyksellä (sl-6) osoitettu kulkuyhteys.

Tampereen sähköverkon lausunto:  
Kortteleihin 4697, 4698 ja 4699 tulee varata tila muuntamolle esimerkiksi merkinnällä et-13(30m<sup>2</sup>).

Kaavoitus:  
Kortteleihin 4697, 4698 ja 4699 varataan 30m<sup>2</sup>:n suuruinen tila jakelumuuntamolle. Velvoite lisätään kaup-8312 määräyksen yhteyteen. Kaup-8312 määräystä täydennetään tekstillä:  
Korttelialueelta tulee varata sähkölaitoksen osoittamasta paikasta jakelumuuntamo varten enintään 30 m<sup>2</sup>:n suuruinen tila, jota ei lasketa rakennusoikeuteen. Jakelumuuntamotilan tulee sijaita kortteliin rakennettavan rakennuksen- tai pysäköintitasojen/laitoksen yhteydessä.

Pirkanmaan liiton lausunto:  
Pirkanmaan liitto ilmoitti ettei anna lausuntoa asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksesta.

Kaavoitus:  
Ilmoitus on kirjattu.

Kaupunkiympäristön mittaus (KAMI) / Kiinteistönmuodostus lausunto:  
Ehdotti että Toimelankadun alkuosa muutetaan Tenniskaduksi, jolloin Toimelankatu alkaisi vasta Tenniskadun risteyksestä.

Kaavoitus:  
Kaavaehdotuksessa Toimelankadun alkupään nimi muutetaan Tenniskaduksi ja Toimelankatu alkaa vasta Tenniskadun risteyksestä.

Pirkanmaan Maakuntamuseo / kulttuuriympäristöyksikkö lausunto:  
Pirkanmaan maakuntamuseon näkemyksen mukaan alueen uudisrakentamisen arkkitehtoninen suunnittelu ja toteutus tulee tehdä erityisen korkeatasoisesti ja alueiden rakennuskannan ominaispiirteet huomioon ottaen.

Museo pitää perusteltuna, että kaavaratkaisussa (suunnittelualue 1) kiinnitetään huomiota rakennusten kattomuotoon, julkisivujen käsittelyyn mm. materiaalin ja värityksen osalta, ja että nämä on kirjattu määräyksinä kaavakarttaan. Museo pitää myönteisenä, että kaavassa on alueen länsi- ja pohjoisreunaan osoitettu alueen alkuperäistä, vanhaa kuusimetsää metsäisinä pysyvinä viheralueina, jotka liittyvät kortteliston suunnittelualueen lähiympäristöön ja Kaupin ulkoilualueisiin. Lisäksi

museo pitää myönteisenä, että Nallenpuiston (suunnittelualue 2) laajentamisen myötä alue säilyy rakentamattomana.

Kummallakin kaava-alueella on tehty arkeologiset inventoinnit (Pirkanmaan maakuntamuseo 2008), joissa ei todettu kiinteitä muinaisjäänöksiä. Museolla ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksista arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Museo edellytti aiemmassa lausunnossaan kaava-asiakirjojen täydentämistä yleispiirteisellä molempia suunnittelualueita koskevalla valokuvaliitteellä. Kaava-asiakirjat ovat tältä osin vieläkin puutteelliset. Asemakaavan muutosehdotus tulee toimittaa lausunnolle maakuntamuseoon.

**Kaavoitus:**

Asemakaavaehdotuksen selostuksen liitteisiin lisätään molempia suunnittelualueita koskeva valokuvaliite (liite 5/8). Asemakaavaehdotus toimitetaan lausunnolle maakuntamuseoon.

### Kommentti

Pirkanmaan ympäristökeskus / alueidenkäytön osasto:

Ympäristökeskus toteaa kommenttinaan Kauppi-Medi-Park 2 asemakaavan luonnoksesta, että kaavamerkintöjä ja -määräyksiä tulee täydentää siten, että selostuksen sivulla 29 kuvattu liito-oravan kulkuyhteys etelään turvataan.

**Kaavoitus:**

Kaavaehdotuksessa on sl-6 määräyksen alaisia aluevarauksia laajennettu koskemaan kokonaisuudessaan pohjoista VL-2 (Kallioinen) lähivirkistysaluetta ja lähes kokonaan eteläistä EV-9 (Lääkärikaista) suojaviheraluetta.

Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä on täydennetty ja niillä muodostuu länsireunaan koko kaava-alueen (etelä-pohjoissuunnassa) läpi kulkeva mahdollisimman laaja ja yhtenäinen liito-oravalle suojelumääräyksellä (sl-6) osoitettu kulkuyhteys. Kaavassa liito-oravan kulkuyhteys etelään on turvattu edellä mainitun toimenpitein. Samaa asiaa on myös käsitelty Kaupunkiympäristön kehittäminen / Ympäristönsuojelun lausunnon yhteydessä (katso kaavoituksen vastaus).

Lausunnot ja kommentit huomioitiin mahdollisuuksien mukaan asemakaavaehdotusta laadittaessa. Lausunnot ja kommentit kokonaisuudessaan sekä niihin annetut vastineet ovat vastineluettelossa. (liite4/8)

### *Asemakaavaehdotus*

Asemakaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta on laadittu asemakaavaehdotus. Yhdyskuntalautakunta käsittelee asemakaavaehdotuksen ja asettaa sen yleisesti nähtäville. Ehdotuksen selostuksesta tai vastineluettelosta selviää, miten jätetyt mielipiteet ovat vaikuttaneet suunnitteluun. Ehdotusta vastaan on mahdollista jättää muistutuksia ja ne käsitellään säädetyssä järjestyksessä. Tilaaja pyytää ehdotuksesta viranomaislausunnot lautakunnan käsittelyn jälkeen. Asema-

kaavaehdotuksesta mahdollisesti saatu palaute liitetään asiakirjoihin sen nähtävilläpidon jälkeen ennen hyväksymiskäsittelyä.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaistahoilta. Asemakaavaehdotus lähetetään lausunnoille viranomaistahoille.

#### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

##### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Lähtötavoitteena on Kauppi-Niihama osayleiskaavan toteuttaminen.

##### Suunnittelualue 1

Osayleiskaavassa suunnittelualue 1 on osoitettu työpaikka-alueeksi. Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimintoja, joista ei aiheudu ympäristölle häiriötä kuten melua, ilman pilaantumista tai raskasta liikennettä. Asemakaava sisältyy Tampereen kaupungin asemakaavoitusohjemaan 2009 – 2011. Alue sijaitsee kaupunkikuvallisesti näkyvällä paikalla ja on merkittävä kaupungin elinkeinopolitiikan kannalta. Kerrosala tavoite on n. 70 000 m<sup>2</sup>, joka vastaa keskimäärin 1,3 tonttitehokkuutta(e). Alueella tavoitellaan korkeaa rakenteellisen pysäköinnin osuutta ja vähäistä pintapysäköintiä.

##### Suunnittelualue 2

Suunnittelualueen 2 osalta asemakaavaa muutetaan, siten että alueelle voidaan osoittaa alueellisen hulevesialtaan vaatima tilavaraus. Suunnittelualueen pohjoisosalla olevan kortteli 846 poistetaan ja alue liitetään Nallenpuistoon.

##### 4.4.2 Kaavoituksen tavoitteet

Osayleiskaavan mukaan suunnittelu alueelle osoitetaan korkeatasoisia työpaikka ja toimistotiloja. Alueesta pyritään muodostamaan toimiva liike- ja toimistorakennusten aluekokonaisuus, joka hyödyntää alueen erinomaisen sijainnin kaupunkirakenteessa. Alueelle pyritään luomaan oma identiteetti ja hyvät edellytykset monipuoliselle tilatarjonnalle. Keskeisen ja tärkeän kaupunkikuvallisen sijainnin vuoksi (sisääntulonäkymä kaupunkiin), erityistä huomiota kiinnitetään, rakennusten julkisivujen käsittelyyn sekä muodostuviin katukuviin.

Rakentamisessa pyritään tehokkaaseen rakentamiseen, moderniin arkkitehtuuriin ja laadukkaaseen toteutukseen. Tehokkaan rakentamisen edellytys alueella on rakenteellinen pysäköinti. Alueen vaadituista pysäköintipaikoista osoitetaan noin puolet rakenteellisena pysäköintinä.

Kaavassa varmistetaan liito-oravien kulkuyhteyksien säilyminen ja huomioidaan merkittävät eläin- ja luontoarvot.

Kokonaisuutena liikenneverkkoa kehitetään ja alueelle järjestetään toimivat liikennejärjestelyt. Liikenneverkon keskeinen osa on paikallista liikennettä palveleva rinnakkaiskatu (Tenniskatu). Kaavan tulee mahdollistaa jatkossa Toimelankadun ja Tenniskadun yhdistäminen ja läpiajoliikenne sairaala-alueelle. Alueen liikenneverkko tulee suunnitella tur-

valliseksi ja mitoitukseltaan riittäväksi. Kevyen liikenteen verkon tulee liittyä ympäröivään kaupunkirakenteeseen luontevasti. Mahdollisuuksien mukaan kevyen liikenteen verkko tulee suunnitella esteettömäksi.

Korttelien ja virkistysalueiden hulevesien käsittelyratkaisuilla turvataan alueen veden laadun ja vesitaseen säilyminen. Hulevettä käsitellään ja viivytetään tontti- ja korttelikohtaisilla menetelmillä sekä Nallenpuistoon sijoitettavan alueellisen hulevesialtaan avulla.

#### 4.5 Kaavoituksen suunnitteluvaiheet

##### 4.5.1 Asemakaavaluonnoksen valmistelu

Asemakaavaluonnoksen pohjaksi on laadittu Taysin alueen asemakaavamuutosten ohjelmointi raportti. Raportissa kartoitettiin ja koottiin koko Tayssin alueen tulevaisuuden laajentumis- ja täydennysrakentamisen mahdollisuudet. Lisäksi tutkittiin koko alue kokonaisvaltaisesti liikenteen, pysäköinnin ja infrajärjestelmien osalta. Raporttiin koottiin myös toimijoiden, maanomistajien ja kaupungin tavoitteet. Alueen keskeiset luontoarvot, merkittävät kulttuuriympäristöt ja suojeltavat rakennetut kohteet on myös ohjelmointi raportissa.

Lisä- ja täydennysrakentaminen osalta arkkitehtitoimisto Erkki Helamaa ja Keijo Heiskanen Oy:n laatiman ja jatkokehittelyn arkkitehtisuunnitelman mukaisesti.

Alueen liikenteen yleissuunnittelu on käynnistetty alkuvuodesta 2007 ja Tampereen yliopistollisen sairaala-alueen liikennesuunnitelma valmistui v. 2009 alussa laatijana toimi Destia Oy. Lopullinen liikennesuunnitelma lähetettiin viranomaislausunnoille ja alueen keskeisille toimijoille tiedoksi, mahdollisten mielipiteiden saamista varten.

Kunnallistekninen yleissuunnittelu on myös käynnistetty alueelle alkuvuodesta 2007, jossa selvitettiin verkkojen riittävyys ja kunto. Lisäksi tehtiin kunnallistekniikan ja hulevesien esiselvitys, jossa esitettiin mahdollisia ratkaisumalleja alueen hulevesien hoitamiseksi. Hulevesi- ja teknisenverkoston yleissuunnittelun teki Ramboll Finland Oy.

Liikenteen, infrajärjestelmien ja arkkitehtisuunnitelmien valmisteluvaiheessa ollut mukana alueen keskeiset toimijat sekä kaupungin edustajat.

##### 4.5.2 Asemakaavaehdotuksen valmistelu

Asemakaavaehdotus on laadittu asemakaavaluonnoksen pohjalta sekä luonnoksesta saatujen mielipiteiden pohjalta. Merkittävimmät muutokset on luonnosvaiheen jälkeen ovat liito-oravalle suojeltujen alueiden (sl-6)laajennukset ja Teiskontien alikulun mahdollistaminen Toimelan kadun risteyksen kohdalla. Tarkistuksia ja muutoksia on myös katualueiden tilavarauksissa ja kadunnimistössä.

## 5 ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavaehdotus käsittää Teiskontien ja Toimelankadun risteuksen luoteispuolelle muodostettavan uuden työpaikka alueen (suunnittelu-alue 1) ja Ritakadun ja Ketunkadun väliin jäävän Nallenpuiston laajenuksen (suunnittelualue 2).

#### Suunnittelualue 1

Alue muodostaa selkeän kaupunkirakenteellisen alkupisteen ja toimii selkeänä kaupunkirakenteellisena tilarajana. Alue on suunniteltu kaupunkimaiseksi työpaikka-alueeksi. Korttelisto liittyy uuden Tenniskadun ja nykyisen Toimelankadun välityksellä Teiskontiehen. Alueen itärajalla on voimassa kaava 7926 Toimelankadun osalla, muu alue on asemakaavoittamatonta.

Kaavaehdotuksessa on mahdollistettu alueen monipuolinen käyttö sekä joustavat rakentamisen ratkaisut. Kadunvarsille muodostuva tiivis ja tehokas korttelirakenne yhtenevien julkisivukäsittelymääräyksineen muodostaa alueelle omaleimaisen ja kaupunkimaisen rakenteen. Alueelle on haluttu mahdollistaa käyttötarkoitukseltaan ja tiloiltaan hyvinkin monipuolista rakennuskantaa.

Rakennettavat alueet (korttelit 4697, 4698 ja 4699) on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi, jolla sallitaan tutkimus- ja opetustilojen rakentaminen sekä terveydenhuoltoa palvelevien tuotantilojen rakentaminen (KS-3). Kaavaluonnoksessa on kerrosalaa osoitettu yhteensä n. 75 000 m<sup>2</sup>.

Alueen pysäköintiratkaisuissa on edellytetty rakenteellinen pysäköinnin merkittävää käyttämistä. Vaadituista pysäköintipaikoista on osoitettava vähintään puolet rakenteellisena pysäköintinä.

Kevyen liikenteen verkko on kattava, esteetön ja liittyy luontevasti ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Katualuevaraukset ovat tuleville liikennemäärille riittävät ja mahdollistavat Teiskontien alittavan kevyen liikenteen alikulun järjestämisen. Joukkoliikenne voidaan järjestää Tenniskatua pitkin ja nykyinen Teiskontien joukkoliikenne pysäkki saadaan liitettyä kevyenliikenteen verkostoon hyvin.

Liito-orava käyttää aluetta mahdollisesti kulkuyhteytenään koillisen suuntaan. Kaavaehdotuksessa on kulkuyhteystarve huomioitu ja se on osoitettu kaavaluonnoksen länsireunaan. Korttelin 4699 pohjoispuolelle on osoitettu lähivirkistysalue (VL-2) jolla ympäristö säilytetään. Teiskontien reuna-alue ja kortteleiden 4698 ja 4697 väli on osoitettu suoja-viheralueeksi (EV-9).

Kortteleille on osoitettu hulevesimääräys, jossa hulevettä käsitellään ja viivytetään tonttikohtaisilla menetelmällä. Kaavaehdotuksessa on lisäksi varauduttu alueellisten hulevesijärjestelmien rakentamiseen Lääkärintaan suojaviheralueelle ja Nallenpuiston alueelle. Alueellisilla hulevesijärjestelmillä turvataan alueen veden laadun ja vesitaseen säilyminen.

#### Suunnittelualue 2

Asemakaavaa muutetaan, siten että alueelle voidaan osoittaa alueellisen hulevesijärjestelmän vaatima tilavaraus. Suunnittelualueen kortteli 846 poistetaan ja alue liitetään Nallenpuistoon.

Asemakaavaehdotus on osayleiskaavan mukainen

## 5.2 Mitoitus

Kaava-alueitten kokonaispinta-ala on n. 11,5 ha. Kokonaispinta-ala sisältää Teiskontien pohjoispuolen työpaikka-alueen, pinta-ala n. 10,4 ha (suunnittelualue 1) ja Nallenpuiston asemakaavamuutoksen, pinta-ala n. 1,1 ha (suunnittelualue 2).

Kokonaispinta-alasta on korttelialuetta n. 5,7 ha (49,5 %), katualuetta n. 1,5 ha (13,0 %), puistoaluetta n. 1,1 ha (9,5 %), lähivirkistysaluetta n. 1,25 ha (11,0 %) ja suojaviheraluetta 1,95 ha (17,0 %). Kaavaluonnoksessa on puisto-, virkistys ja suojaviheralueita osoitettu n. 37,5% kokonaisuudesta.

### Suunnittelualue 1

Kaavaehdotuksessa on esitetty liike- ja toimistorakennusten uudet korttelit 4697, 4698 ja 4699. Näiden rakennusoikeus yhteensä 75 175 m<sup>2</sup>, joka on osoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä tutkimus- ja opetustilojen rakentamiselle, lisäksi kerrosalaa voi käyttää terveydenhuoltoa palvelevien tuotantotilojen rakentamiseen.

Muodostettavien kortteleiden ja tonttien numerot, pinta-alat, rakennusoikeus ja tehokkuudet ovat seuraavat:

Kortteli	Tontti no:	Pinta-ala	Rakennusoikeus	Tehokkuus / e
4697	1	2 0533,85 m <sup>2</sup>	29 000 krm <sup>2</sup>	1,41
4698	1	5723,78 m <sup>2</sup>	7 125 krm <sup>2</sup>	1,24
	2	9835,24 m <sup>2</sup>	12 700 krm <sup>2</sup>	1,24
4699	1	5752,95 m <sup>2</sup>	7 125 krm <sup>2</sup>	1,24
	2	6790,08 m <sup>2</sup>	8 375 krm <sup>2</sup>	1,23
	3	8486,06 m <sup>2</sup>	10 850 krm <sup>2</sup>	1,28

Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi on kortteleiden tonteilla sallittu hissi- ja ilmastointikonehuoneiden rakentaminen sekä autopysäköintitasojen rakentaminen niille osoitetuille rakennusaloille.

Alueelle muodostuvaa työpaikkamäärää on vaikea ennustaa, koska alueelle voi sijoittua hyvin erilaista toimintaa. Arvio uusista alueelle muodostuvista työpaikoista asettuu n. 900 – 1200 työpaikan välille.

### Suunnittelualue 2

Nallenpuistonosalta (suunnittelualue 2) poistuu kortteli 846 (sosiaali- ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue), kyseisessä korttelissa on yksi tontti, jonka pinta-ala on 2760 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on 828 krm<sup>2</sup>.

#### 5.1.2 Palvelut



Kaava-alueelle on mahdollista sijoittaa erilaisia palveluja. Palvelut tukisivat lähiasukkaita ja alueelle rakennettavia liike- ja toimistotiloja.

### 5.3 Aluevaraukset

#### 5.3.1 Korttelialueet

##### Liike- ja toimistorakennukset

Liike- ja toimistorakennusten uudet korttelit 4697, 4698 ja 4699 sijoittuvat Teiskontien, Toimelankadun ja uuden rakennettavan Tenniskadunosan varteen. Korttelit on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi, jolla sallitaan tutkimus- ja opetustilojen sekä terveydenhuoltoa palvelevien tuotantotilojen rakentaminen. Korttelialueille ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä (KS-3).

Autopaikkoja tulee varata, 1 autopaikka liike- ja toimistokerrosalan 50 m<sup>2</sup>:ä ja tuotanto- ja tutkimustoiminnan 100 m<sup>2</sup> kohti. Korttelissa vaadituista ja toteutetusta autopaikoista tulee sijoittaa puolet rakenteellisesti, maanalaiseen tilaan tai erilliseen pysäköintirakennukseen. Tonteilla on osoitettu erilliset rakennusalat pysäköintitasojen rakentamiseen. Tontit liittyvät alueellisen hulevesijärjestelmän piiriin (hule 18), tontikohtaisten järjestelmien jälkeen(hule-9).

Kaikki korttelialueet ovat kaupunkikuvallisesti keskeisellä paikalla ja imagollisesti tärkeitä, alueen suunnittelun ja rakentamisen tulee näistä syistä olla erityisen laadukasta. Rakentamattomat korttelialueen osat on pääosin istutettava puistomaisesti alueen käyttö huomioon ottaen.

##### Kortteli 4697

Korttelialueella rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää valkobetonia ja/tai terästä sekä lasia. Rakennuksen julkisivujen tulee olla värisävyltään valkoisia tai vaaleita. Katujen suuntaan (Teiskontie, Toimelankatu ja Tenniskatu) lasijulkisivun osuuden on oltava vähintään 1/3 osa (33%), julkisivuihin tulee jättää kulkuaukkoja. Kattomuodon tulee olla tasakatto.

Korttelissa 4697 rakennuksien tulee olla vähintään neljäkerroksisia ja Teiskontien Toimelankadun risteyksessä vähintään viisikerroksinen. Rakennukset on rakennettava osin kiinni Teiskontien puoleiseen ja osin Toimelankadun puoleiseen rakennusalan rajaan. Teiskontien Toimelankadun kadunpuoleiset julkisivut tulee olla väriykseltään vaaleita ja materiaaliltaan valkobetonia ja/tai terästä sekä lasia. Lasijulkisivuosuuden on oltava vähintään 1/3 osa (33%), julkisivuihin tulee jättää kulkuaukkoja. Kattomuodon tulee olla tasakatto.

Teiskontien puoleiseen ja osin Toimelankadun puoleisten rakennusten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden tulee olla vähintään 35 dB.

Teiskontien puoleiselle rajalle on istutettava puurivi, puulajina pilvikirsikka.

## Kortteli 4698 ja 4699

Kortteleissa 4698 ja 4699 rakennuksien tulee olla kolmesta viiteen kerroksisia. Rakennukset on rakennettava pääosin kiinni Tenniskadun puoleiseen ja osin Toimelankadun puoleiseen rakennusalan rajaan. Tenniskadun ja Toimelankadun kadunpuoleiset julkisivut tulee olla väri-tykseltään vaaleita ja materiaaliltaan valkobetonia ja/tai terästä sekä lasia. Lasijulkisivuosuuden on oltava vähintään 1/3 osa (33%), julkisivuihin tulee jättää kulkuaukkoja. Kattomuodon tulee olla tasakatto.

Korttelissa 4698 tontilla 2 ja korttelissa 4699 tonteilla 2 ja 3 on Tenniskadun puoleiselle rajalle on istutettava puurivi, puulajina pilvikirsikka.

### 5.3.2 Muut alueet

#### Puisto (VP)

Suunnittelualue 2 osoitetaan kokonaisuudessaan puistona. Kaavamuutosalueen eteläosalla oleva puistoalue säilyy. Puistoalue laajenee poistettavan korttelin ja rakennusoikeuden myötä pohjoiseen rajautuen Ketunkatuun ja Ritakatuun. Puistossa on hiekkapintainen pelikenttä ja leikkivälineitä, laajentumisen myötä alueelle voidaan sijoittaa uusia leikki- tai kuntoiluvälineitä. Puistoon merkitään olemassa olevat länsi-itäsuuntainen sekä pohjois-eteläsuuntainen yleiselle jalankululle ja pyöräilylle tarkoitettu väylä ohjeellisena. Puiston itäreunaan on osoitettu, ohjeellinen alueelliselle hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jonka kautta johdetaan korttelien hulevesiä ja viivytetään katualueiden hulevesiä allas- ja ojarakentein (hule-18).

#### Lähivirkistysalue (VL-2)

Alueen pohjois- ja länsireuna osoitetaan lähivirkistysalueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Alue muodostaa yhtenäisen virkistysaluekaistan joka liittyy korttelit jouhevasti Kaupin laajoihin virkistysalueisiin. Kyseinen alue yhdistyy myöhemmin länsipuolella olevaan samannimiseen lähivirkistysalueeseen, muodostaen yhtenäisen kokonaisuuden. Alueelta on myös osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti yhteys, joka mahdollistaa alueen liittämisen Kaupin pääulkoilureitistöön. Alueen nimi on Kallioinen.

Kaavassa lähivirkistysalueet VL-2 on osoitettu kokonaisuudessaan alueiksi, jolla liito-oravan elinolosuhteiden ja kulkureittien turvaamiseksi tulee säilyttää ja istuttaa lajiltaan liito-oravalle suotuisaa puustoa (sl-6 määräys).

Osayleiskaavasta poiketen Kauppi-Niihama osayleiskaavan mukainen Toimelankadun länsipuolinen viheryhteys (EV-1), on korvattu kyseisellä kaava-alueen länsireunan viheryhteydellä (VL-2). Kaavoituksen yhteydessä on huomattu että alueen maankäytön, kaupunkikuvan sekä eläin- ja luontoarvojen kannalta, kapean viherkaistan siirtäminen Toimelankadun länsipuolelta koko kaava-alueen länsireunalle, vastaa yleiskaavan- ja asemaakaavan tavoitteita paremmin. Liito-oravaselvitysten mukaan kulkuyhteys on liito-oravan kannalta toimivampi kaava-alueen länsireunassa kun Toimelankadun varressa. Tehdyllä viheralueen siirrolla on haluttu turvata selvitysten mukainen liito-oravan kulkuyhteys kaavoitettavalla alueella.

## Suojaviheralue (EV-9)

Korttelialueitten 4697 ja 4697 välissä ja Teiskontien reuna-alue on osoitettu suojaviheralueeksi. Aluetta tulee hoitaa puistomaisesti ja huomioiden sen keskeinen sijainti. Alueelle ei saa sijoittaa mainoksia. Alueen on nimetty Lääkärinkaistaksi. Alue yhdistyy myöhemmin länsipuolella olevaan samannimiseen suojaviheralueeseen, muodostaen Teiskontien varrelle yhtenäisen suojaviherkaistan.

EV-9 alueen lounaiskulmaan on osoitettu ohjeellinen alueelliselle hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jonka kautta voidaan tulevaisuudessa johtaa ja viivyttää korttelien ja katualueiden hulevesiä allas- ja ojarakentein. Tämä mahdollistaa lähialueiden kaavoituksen yhteydessä tehtävien hulevesiratkaisuiden ja rakentamisen joustavuuden.

Kaavassa suojaviheralueet (EV-9) on osoitettu lähes kokonaisuudessaan alueiksi, jolla liito-oravan elinolosuhteiden ja kulkureittien turvaamiseksi tulee säilyttää ja istuttaa lajiltaan liito-oravalle suotuisaa puustoa (sl-6 määräys). Suojaviheralueen osalta ei kuitenkaan osoiteta sl-6 määräyksen alaiseksi koko hulevesien tasaosaltaalle varattua alueen osaa eikä kapeaa korttelin 4697 ja Teiskontiehen välistä osaa (Teiskontien varsi).

Osayleiskaavasta poiketen kaava-alueen länsireunalle osoitettu minimissään n.25m leveä viheryhteys, joka korvaa Kauppi-Niihama osayleiskaavassa osoitetun Toimelankadun länsipuolen viheryhteyden (EV-1). Suojaviheralueen siirto ja täsmennys perustuu alueella tehtyihin liito-orava kartoituksiin. Selvitysten perusteella kaava-alueen länsireuna soveltuu liito-oraville kulkureittien osalta Toimelankadun länsireunaa paremmin.

## Katualueet (liite 6/8)

Toimelankadun linjaus pysyy lähes ennallaan mutta kadun luonne ja alkukohta muuttuu. Nykyinen Toimelankadun alkupää ja Tenniskadun osa muodostaa kaavassa selkeän pääväylän, yhtenäinen katuosuus nimetään kokomatkaltaan Tenniskaduksi. Nykyinen Toimelankatu alkaa uudesta Tenniskadulle tulevasta risteyksestä pohjoiseen vanhalla linjauksellaan. Tuleva Tenniskatu on mitoitettu joukkoliikenteelle sopivaksi. Aluetta palvelevat bussipysäkit sijaitsevat Tenniskadun alkupäässä sekä Tenniskadulla kaava-alueen länsirajalla. Toimelankadun ja Tenniskadun risteyksessä on ajoradoista saarekkeella erotettu suojatie.

Tenniskadulle on osoitettu leveä viherkaista istutuksineen. Katualueelle ei ole osoitettu pysäköintipaikkoja. Katutilasta on pyritty muodostamaan tiivis rakennusten sijoittelun avulla. Yhdistetty jalankulku- ja polkupyöräilyreitti kulkee Tenniskadulla ajoradan molemmin puolin Toimelankadun risteykseen asti. Risteuksen jälkeen kevyenliikenteenreitti kulkee Tenniskadun ajoradan länsipuolella Teiskontien risteykseen saakka.

Nykyistä Teiskontien ja Toimelankadun risteuksen katualuetta laajennetaan, mahdollistamaan tulevaisuudessa kevyen- ja ajoneuvoliikenteen liikennejärjestelyjen parannukset.

Kaavoituksen yhteydessä on tarkennettu nykyisen Teiskontien ja Toimelankadun risteysalueen suunnittelua. Alueelle on laadittu katujen yleissuunnitelmat joista voidaan todeta turvallisten ja toimivien katu- ja kevytliikenneväylien toteutus mahdollisuus. Kaavassa on osoitettu riittävät katualuevaraukset, jotka mahdollistavat Teiskontien alittavan kevyenliikenteen reitin järjestämisen sekä niiden rakenteiden vaatimat tilavaraukset. Teiskontien kevyenliikenteen alikulun rakentaminen lisäisi huomattavasti liikenneturvallisuutta ja liikenteen sujuvuutta kyseisellä risteysalueella.

Lähivirkistysalueelle ohjeelliseksi merkitty ulkoilureitti muodostaa alueen jalankulku- ja polkupyöräilyreittien kanssa kattavan liikkumisverkon. Verkosto tukeutuu alueen maankäyttöön ja liittyy alueen ympäröivään kevyenliikenteenverkostoon sekä mahdollistaa liittymisen Kaupin ulkoilureitteihin.

Katujen yleissuunnitelma on laadittu rinnakkain asemakaavoituksen kanssa.

### Paikoitus

Koko Tays:n alueen keskeisiä ongelmia on ollut pysäköinti ja sen järjestelyt, kaavaluonnoksessa onkin kiinnitetty erityistä huomiota pysäköinnin järjestämiseen ja sen määrään. Kaikissa kortteleissa pyritään välttämään pintapysäköintiä ja järjestämään pysäköinti rakenteellisesti, jolloin kaupunkirakenteessa keskeisesti sijoittuvaa aluetta ei tuhlata pysäköintikentiksi. Kaikista alueelle vaadituista autopaikoista on vähintään puolet rakennettava rakenteellisenä pysäköintinä.

Kortteleissa tullaan vaadituista autopaikoista sijoittamaan puolet rakenteellisesti, maanalaiseen tilaan tai erilliseen pysäköintirakennukseen. Velvoitetta kompensoidaan hyvällä tonttitehokkuudella ( $e = n.1,3$ ). Tavoite on osoitettu asemakaavamääräyksellä  $ap/50\%ma$ . Määräys velvoittaa, tontin toteutettua kerrosalaa vastaavista autopaikoista toteutamaan vähintään 50% rakenteellisesti rakennuksien yhteyteen, maanalaiseen tilaan tai erilliseen pysäköintirakennukseen. Katualueille ei ole osoitettu kaavaluonnoksessa pysäköintipaikkoja.

Alueelle lopullisesti tarvittavien ja muodostuvien pysäköintipaikkojen määrää ei pystytä tarkasti arvioimaan. Rakentamisen yhteydessä alueelle sijoittuva toiminta ja sen laatu muodostavat tonttikohtaiset vaatimukset pysäköintipaikkojen tarpeesta. Kerrosalaan nähden alueen autopaikkamäärä asettuu 750 – 1500 autopaikan välille. Alueelle tehdyn Tampereen yliopistollisen sairaala-alueen liikennesuunnitelman mukaan alueelle tulisi osoittaa pysäköintitilat noin 1000 autolle. Kaavaluonnoksen laadinnan yhteydessä on käytetty kyseistä arviota. Tämä on keskimäärin noin yksi autopaikka 75 krm<sup>2</sup>:ä kohti ( $1ap/75krm^2$ ). Kaavaluonnos kuitenkin mahdollistaa autopaikkojen osoittamisen tonteille maksimitilanteessa.

Kaavaluonnoksessa alueelle on osoitettu autopaikkoja yhteensä 1037ap joista rakenteellisenä pysäköintinä on osoitettu 822ap (79%).

### Hulevesien hallinta (liite 7/8)

Alueelta tulevien valumavesien määrä kasvaa. Ilman toimenpiteitä valumavedet tulevat lisäämään ojien tulvimisongelmia. Tästä syystä on hulevesiin ja niiden käsittelyyn kiinnitetty erityisesti huomioita. Hulevesien käsittelyllä halutaan turvata nykyisen kosteustasapainon säilyminen tulevaisuudessa.

Lähtökohtana hulevesien hallinnan suunnittelussa on se, että katualueiden kuivatus toteutetaan sadevesiviemäreillä, joihin korttelit voivat hulevesien viivytyksen (asemakaavamääräys hule-9) jälkeen liittyä. Sadevesiviemäreiden purkupaikat suojataan eroosiolta ja sijoitetaan siten, että hulevedet johtuvat Ritaojaan ja sitä kautta alueelliseen hulevesijärjestelmään.

Nallen puistossa ja Lääkärinkaistan lounaiskulmassa on hule-18 määräys, jolla on osoitettu ohjeellinen alueelliselle hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jonka kautta johdetaan korttelien hulevesiä ja viivytetään katualueiden hulevesiä allas- ja ojarakentein.

Alueelliseksi hulevesien hallintajärjestelmäksi (asemakaavamääräys hule-18) esitetään tulvatasanteellista avo-ojaa, joka sijoitetaan Nallen puistoon nykyisen ojan yhteyteen (Suunnittelualue 2) Tulvatasanteen viivytystilavuus mitoitetaan pidättämään Ritaojan valuma-alueelta (213 ha) selvitysalueen toteutumisen mukaisessa tilanteessa syntyvät hulevedet niin, että kerran viidessä vuodessa toistuva maksimivirtaama ei ylitä arvoa 700 l/s. Tarvittavaksi viivytystilavuudeksi arvioidaan noin 625 m<sup>3</sup>, jolloin tulvatasanteen pinta-ala on noin 1950 m<sup>2</sup> eli noin 0,1 prosenttia valuma-alueen pinta-alasta.

Hulevesien viivyttäminen toteutetaan yleissuunnitelman mukaisesti padoilla Ritakadun varressa kulkevaan avo-ojaan kaksiosainen tulvatasanne. Veden syvyys ensimmäisellä tulvatasanteella mitoitustilanteessa on noin 0,45 metriä ja toisella tasanteella 0,10 metriä. Tulvatasanne on veden peitossa vain suurempien sateiden jälkeen, koska pienet virtaamat johtuvat perusuomaa ja padoissa olevia virtausaukkoja myöten edelleen kohti Pappilanojaa. Perusuoman syvyys vaihtelee välillä 0,5-0,6 metriä.

Tonteilla on hule-9 määräys, jonka mukaisesti kattovesiä ja päällysteyiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1,000 m<sup>3</sup> jokaista sataa katto- ja päällysteneliometriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto

Asemakaava ja hulevesien hallintasuunnitelma on laadittu rinnakkain.

#### Yhdyskuntatekninen huolto

Tarvittavat vesihuolto ja muu yhdyskuntatekninen huolto sijoittuu Toimelankadun ja rakennettavan Tenniskadun osalle.

Jätevedet tullaan johtamaan Toimelankadun runkojätevesilinjoihin. Vesijohto on nykyisellään Toimelankadun alkupäässä josta vesijohtoverkkoa tullaan laajentamaan Tenniskadulle. Alueen kadulta tulevat hu-

levedet kerätään sadevesiviemäriin jotka purkautuvat Ritaojaan ja sitä kautta alueelliseen hulevesijärjestelmään.

Muuntamolle sijaitsee Tenniskadun ja Toimelankadun risteuksen itäpuolella. Lisäksi korttelialueelta (korttelit 4697, 4698 ja 4699) tulee varata sähkölaitoksen osoittamasta paikasta jakelumuuntamo varten enintään 30 m 2:n suuruinen tila, jonka tulee sijaita rakennuksen- tai pysäköintitasojen/laitoksen yhteydessä.

### 5.3.3 Kaupunginosan raja

Asemakaavalla muodostuu uutta kaupunginosan rajaa Tenniskadun ja Toimelankadun itäreunaan. Kaava-alue osoitetaan kokonaisuudessaan Kaupin kaupunginosaan kuuluvaksi. Kaava-alueen ulkopuolella (itäpuolelta) alkaa Niihaman kaupunginosa.

### 5.4 Asemakaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat yleisesti Tampereen kaupungilla käytettyjä.

Uutena määräyksenä on käytetty seuraavia määräyksiä.

#### KS-3

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla sallitaan tutkimus- ja opetustilojen sekä terveydenhuoltoa palvelevien tuotantotilojen rakentaminen. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä.

#### kaup-8312

Korttelialueella rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää valkobetonia ja/tai terästä sekä lasia. Rakennuksen julkisivujen tulee olla värisävyltään valkoisia tai vaaleita. Katujen suuntaan (Teiskontie, Toimelankatu ja Tenniskatu) lasijulkisivun osuuden on oltava vähintään 1/3 osa (33%), julkisivuihin tulee jättää kulkuaukkoja.

Kattomuodon tulee olla tasakatto.

Korttelialueella saa merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa rakennuksien katoille hissi- ja ilmastointikonehuoneita, jotka voidaan rakentaa myös merkityn kerrosluvun lisäksi.

Korttelialueella saa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa auton pysäköintitasot niille osoitetuille rakennusaloille.

Korttelialueelta tulee varata sähkölaitoksen osoittamasta paikasta jakelumuuntamo varten enintään 30 m 2:n suuruinen tila, jota ei lasketa rakennusoikeuteen. Jakelumuuntamotilan tulee sijaita kortteliin rakennettavan rakennuksen- tai pysäköintitasojen/laitoksen yhteydessä.

#### ap/50%ma

Tontin toteutettua kerrosalaa vastaavista autopaikoista on vähintään prosenttiluvun ilmoittama määrä sijoitettava, rakenteellisesti rakennuksien yhteyteen, maanalaiseen tilaan tai erilliseen pysäköintirakennukseen.

#### py-3/ma2

Merkintä osoittaa rakennusalalla sallittavien maanpäällisten ja maanalaisten pysäköintitasojen enimmäismäärän.

ma/av

Maanalainen tila, jolle saa sijoittaa varastotiloja, auton säilytyspaikkoja sekä teknisiä tiloja.

o pk o pk o

Istutettava puurivi. Puulajina pilvikirsikka. Rungon ympärysmitan tulee olla vähintään 10 cm. Puiden tulee olla noin 5 metrin etäisyydellä toisistaan.

## 5.5 Asemakaavaluonnoksen vaikutusten arviointi

### 5.5.1 Yleiskaavallinen tarkastelu

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 21.05.2008 hyväksymä Kauppi-Niihaman osayleiskaava, hyväksymispäätöksestä on valitettu ja valitusprosessi on kesken, valitukset eivät koske suunnittelualuetta. Koska yleiskaava on oikeusvaikutukseton, on hanketta verrattava maankäyttö- ja rakennuslain vaatimuksiin.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54.4 §:n mukaan laadittaessa asemakaavaa alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on otettava huomioon 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset. Seuraavassa selvitetään, miten asemakaava toteuttaa 39 §:n vaatimukset.

MRL 39.2 § kohta 1: Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;

Osoitetut toiminnot tukevat ja eheyttävät yhdyskuntarakennetta. Liike- ja toimistorakennusten sijoittaminen kaupungin ydinkeskustan tuntumaan mahdollistaa työpaikkojen ja palvelujen syntymisen keskeiselle paikalle. Vajaakäyttöisen alueen täydentäminen on taloudellisesti perusteltua, koska valmiin kunnallistekniikan käyttöaste paranee. Keskeinen sijainti, hyvät julkiset kulku- ja liikenne yhteydet, lyhentävät asiointimatkoja ja vähentävät liikkumistarpeita. Näin hanke edistää yhdyskuntarakenteen ekologista kestävyyttä.

MRL 39.2 § kohta 2: Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;

Asemakaava merkitsee keskustan täydennysrakentamista ja siten edistää olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttöä.

MRL 39.2 § kohta 3: Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;

Alueelle sijoittuu pääosin työpaikkoja ja mahdollisesti palveluja. Alueen keskeinen sijainti on edullinen työmatkojen kannalta. Teiskonttiellä kulkee useita bussilinjoja, jolloin työpaikat ja mahdolliset palvelut ovat käyttäjille hyvin tarjolla sekä joukkoliikenteen piirissä. Alue liittyy hyvin ympäröivään kevyen liikenteen reitistöön, joten alue on helposti saavutettavissa kävellen tai pyöräillen. Alueelle muodostuu merkittävä määrä uusia työpaikkoja joka lisää lähialueiden asuntokysyntää.



MRL 39.2 § kohta 4: Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla;

Liikenne järjestelyt on suunniteltu kokonaisuutena ja Teiskontien pohjoispuolelle on suunniteltu yhtenäinen rinnakkaiskatu (Tenniskatu), joka parantaa koko alueen liikennejärjestelyjä. Valmistuttuaan Rinnakkaiskatu on mahdollistaa uuden joukko- ja kevyenliikenteenreitin muodostamisen. Tarvittavien kuntateknisten linjojen pituus on vähäinen ja katuverkko taloudellinen. Hanke on ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävä ratkaisu.

MRL 39.2 § kohta 5: Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;

Turvallisuuden ja terveyden kannalta asemakaava osoittaa kevyelle liikenteelle ajoneuvoliikenteestä erotetut kulkuväylät. Alueen meluhaitat / melusuojaus sekä sisäilman laatu varmistetaan rakenteellisin keinoin. Alueelle muodostuvat palvelu ovat kaikkien väestöryhmien käytettävissä ja saavutettavissa.

MRL 39.2 § kohta 6: Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;

Alueen rakentumisen mahdollistava asemakaava on merkittävä kaupungin elinkeinopolitiikan kannalta. Sen myötä kaupungilla on mahdollisuus tarjota tontteja eri alojen yrityksille erinomaiselta paikalta. Alueen rakentamismahdollisuus parantaa kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja tukee yritystoiminnan edellytyksiä keskeisellä paikalla.

MRL 39.2 § kohta 7: Ympäristöhaittojen vähentäminen;

Tampereen kantakaupunkialueen liikennemeluselvityksen (2003) mukaan, Teiskontien ja sen läheisyydessä on melutaso vaihtelee 55 ja 67 dB välillä. Asemakaavassa on melualueen puoleisille seinä- ym. rakenteille määrätty 35 dB:n melusuojausvaatimus. Teiskontien varrelle rakennettavat rakennukset osittain vaimentavat liikennepölyn ja melun leviämistä Kaupin virkistysalueille. Kaavamuutoksen mahdollistamat hulevesiratkaisut pitävät alueen vesitaseen ennallaan ja tasaavat tulvahuippuja.

MRL 39.2 § kohta 8: Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonvarojen vaaliminen;

Alue on kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla ja imagollisesti tärkeä. Kaava-alue yhdistyy lopullisesti Tampereen yliopistollisen keskussairaalan ja sen länsipuolella olevaan korkeanteknologian työpaikka-alueeseen. Yhdessä nämä muodostavat kokonaisuuden ja yhden merkittävimmistä Tampereen sisääntulonäkymistä. Alue on arvokkaalla ja näkyvällä paikalla ja se rakennetaan tehokkaasti ja korkeatasoisesti. Kaava täydentää olemassa olevaa maankäyttöä, eheyttää kaupunkirakennetta sekä mahdollistaa selkeän kaupunkirakenteen alkamisen.

Alueen merkittävät luontoarvot keskittyvät Toimelankadun länsipuolen mahdollisiin liito-oravan kulkureitteihin, jotka on mahdollistettu kaava-

luonnoksessa. Teiskontien melun takia alueen virkistysarvo metsänä on vähäinen.

MRL 39.2 § kohta 9: Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys;

Suunnittelualue 1 sijaitsee laajojen ja erinomaisten virkistys- ja ulkoilualueiden välittömässä läheisyydessä (Kauppi ja Niihama). Kaavaluonnoksessa kortteleita ympäröi pääosin lähivirkistys- tai suojaviheralueet. Suunnittelualueella 2 olevaa Nallenpuistoa on laajennettu, jonka seurauksena alueelta on poistettu kortteli ja rakennusoikeus. Kaavaluonnoksessa on puisto-, virkistys ja suojaviheralueita osoitettu 37,5% koko kaavapinta-alasta. Lähivirkistysalue liittyy saumattomasti Kaupin laajoihin virkistys- ja ulkoilualueisiin. Kaupin ulkoilureitit säilyvät entisellään ja yhteydet niille tulevat paranemaan kevyenliikenteenväylien rakentamisen myötä.

Yleiskaavan sisältövaatimuksia koskeva säännös (MRL 39 §) velvoittaa laatimaan yleiskaavan sellaiseksi, että säännöksen asettamat vaatimukset täyttyvät. Edellä tehdyn tarkastelun perusteella vireillä oleva asemakaava täyttää yleiskaavan sisältövaatimukset.

#### 5.5.2 Vaikutukset kaupunkirakenteeseen

Olemassa olevat hyvät julkiset kulku- ja liikenne yhteydet sekä kunnallistekniikka luovat hyvät edellytykset alueen rakentamiselle taloudellisesti ja ekologisesti. Alue sijaitsee keskeisesti kaupunkirakenteessa ja se liittyy läheisesti lännessä TAYS:n (Tampereen Yliopistollinen sairaala) alueeseen ja sen jatkeena olevaan korkean teknologian työpaikka-alueeseen. Tuleva uudisrakentaminen sijaitsee kauttaaltaan julkisen liikenteen lähipiirissä (50 – 300m).

Kaava tulee laajentamaan korkean teknologian työpaikka-aluetta sekä liittämään sen selkeästi TAYS:n (Tampereen Yliopistollinen sairaala) alueen kokonaisuuteen. Asemakaava toteutuessaan luo alueelle laajan rakennuskokonaisuuden ja tulee eheyttämään nykyisin vielä kovin hajanaisista alueen yleiskuvaa.

Kaupunkirakenteelliset vaikutukset muodostuvat, alueen kaupunkirakenteen tiivistymisestä ja maankäytön tehostumisesta.

#### 5.5.3 Vaikutukset kaupunkikuvaan

Kaava-alue yhdistyy suoraan länsipuolen golf- ja tenniskeskuksen rakennuskantaan. Laajemman kokonaisuuden muodostaa länsipuolella sijaitseva TAYS:n (Tampereen Yliopistollinen sairaala) alue sekä sen jatkeena olevan korkean teknologian työpaikka-alue. Kaava-alueen rakentuminen yhdistää selkeästi alueen koko Tampereen keskustarakenteeseen ja erityisesti TAYS:n alueeseen. Yhdessä nämä alueet muodostavat selkeän kokonaisuuden Teiskontien pohjoispuolelle.

Kaupunkikuvallisesti alue on merkittävällä ja keskeisellä paikalla, joka asettaa erityisiä vaatimuksia rakentamisen laadulle ja määrälle. Kaavoituksessa on kiinnitetty erityistä huomiota mm. rakentamisen määrään, rakennusmassojen kerroslukuihin ja sijoittelun, julkisivujen käsittelyyn, korttelirakenteeseen ja katualueisiin. Alueen kaikissa kortteleis-

sa on yhtenäiset kaavamääräykset, jotta alueesta muodostuisi yhtenäinen ja omaleimainen. Kaavamääräyksillä on pyritty luomaan edellytykset ja vaatimukset korkeatasoisen ja tehokkaasti rakennetun työpaikka-alueen muodostumiselle. Kaavamääräyksillä on myös haluttu varmistua kaupunkikuvallisesti laadukkaasta lopputuloksesta.

Korttelit ovat pääsääntöisesti puoliavoimia. Kortteliratkaisuissa on pyritty tiiviiseen rakenteeseen ja urbaaniin miljööhön. Rakentamista ohjataan kadunvarsille, jolloin katualueista saadaan tiiviitä. Tehokas kadunvarsirakentaminen mahdollistaa myös väljyyden ja viheralueiden muodostamisen tonttien sisäosiin. Esitetty monipuolinen ja vaihteleva tonttijako mahdollistaa erilaisten toimintojen limittymisen sekä hyvinkin erilaisia tilatarpeita vaativien toimijoiden tarpeet.

Asemakaava tulee vaikuttamaan näkyvästi Kaupin alueen kaupunkikuvaan sekä Teiskontien lähiympäristön ilmeeseen.

Alue tulee muodostamaan yhdessä ympäristön rakennuskannan kanssa yhtenäisen laajan rakennetun vyöhykkeen Teiskontien pohjoispuolelle. Alue muodostaa selkeän uuden yhtenäisen kaupunkirakenteen alkupisteen.

#### 5.5.4 Vaikutukset asumiseen

Kaava-alueelle ei osoiteta asumista ja lähimmät asuinrakennukset sijaitsevat Teiskontien eteläpuolella. Tulevaisuudessa muodostuvat palvelut parantavat lähialueiden asukkaiden palvelutarjontaa. Alue tarjoaa uusia työpaikkoja n. 1000 henkilölle ja näin ollen voidaan olettaa lähialueiden asuntokysynnän kasvavan.

#### 5.5.5 Työpaikat, elinkeinotoiminta ja vaikutukset palveluihin

Alueelle sijoittuu merkittävä määrä työpaikkoja, arviolta alueelle sijoittuu n.1000 työpaikkaa. Keskeinen sijainti on edullinen työmatkojen kannalta. Alueen kaavoittamisen myötä kaupungilla on mahdollisuus tarjota yrityksille erinomaiselta paikalta monipuolista tonttitarjontaa. Alueen rakentumisen mahdollistava asemakaava on merkittävä kaupungin elinkeinopolitiikan kannalta.

Tällä hetkellä alue tukeutuu suurelta osin kaupallisten ja julkisten palvelujen osalta Tampereen keskustan palveluihin. Ympäröivä asutus ja lukuisat alueelle sijoittuvat työpaikat luovat hyvät edellytykset erilaisten palvelujen muodostumiselle kaava-alueelle. Myös yrityksiä palvelevat virkistystoiminnot, kuten kuntosalit, kokoontumistilat, palloilukentät ym. voisivat sijoittuvat alueen sisälle korttelialueille.

#### 5.5.6 Vaikutukset liikkumiseen

##### Katusuunnitelmat ja kevytliikenteenverkko

##### Suunnittelualueella 1

Alueelle on laadittu laaja koko TAYS:n ja kaava-alueen kattava selvitys liikenteen ja pysäköinnin nykytilasta sekä alueen liikenteellisistä ongelmista. Selvityksessä on esitetty ja vertailtu eri liikenteellisten vaihtoehtojen vaikutuksia ja mahdollisuuksia. Selvitys on loppuunsaatettu

TAYS:n (Tampereen Yliopistollinen sairaala) alueen asemakaavamuutosten ohjelmointityön yhteydessä ja se on nimetty Tampereen yliopistollisen sairaala-alueen liikennesuunnitelmaksi.

(Tampereen kaupunkiseudun liikennemallin TALLI2005) ja Tampereen yliopistollisen sairaala-alueen liikennesuunnitelma (1/2009) mukaan alueen liikenne suuntautuu n. 70% Tampereen keskustan suuntaan, koko suunnittelualueen rakentuessa kokonaisliikenne Teiskontiellä voidaan olettaa kasvavan Toimelankadun risteyksestä Tampereen suuntaan noin 1260 ajon./vrk. Kun huomioidaan kehätien jo nyt havaittava liikenne määrien putoaminen ei alueen kokonaisliikenne määrä kasva merkittävästi Teiskontiellä v. 2008 tasosta ( 23300 ajon./vrk ). Keskiarvo 2009 n. 22400 ajon./vrk, tähän lisättyä arvioitu liikenteen kasvu suunnittelualueen valmistuessa (1260 ajon./vrk) olisi Teiskontien liikenne määrä kaava-alueen kohdalla noin 23660 ajon./vrk joka on 360 ajon./vrk (n.1,5%lisäys) enemmän kuin keskiarvoliiikennemäärä vuonna 2008.

Alueen liikenneverkko on suunniteltu turvalliseksi ja mitoitukseltaan riittäväksi. Katusuunnitelmassa tonttien liittymäpaikat on hyvin sijoitettu ja käytetyt kaarresäteet tukevat alhaista liikenne nopeutta. Ajoneuvoliikenne on korttelialueilta Tenniskadun ja Toimelankadun kautta Teiskontielle. Ajouradan eteläpuolinen kevytliikenne on erotettu viherkaistalla, johon istutetaan puustoa. Katu täyttää esteettömyysvaatimuksen pituuskaltevuudet alle 8,0%.

Kevyenliikenteen reitit on osoitettu Toimelankadun ja Tenniskadun yhteyteen. Kevyen liikenteen verkon liittyy ympäröivään kaupunkirakenteeseen luontevasti, reitistö kytkeytyy Teiskontiellä eteläpuolella kulkevaan kevyenliikenteen pääreittiin.

Kaava mahdollistaa Teiskontien alittavan turvallisen kevyenliikenteen reitin järjestämisen, riittävät katualueet sekä risteysalueiden vaatimat tilavaraukset. Tulevaisuudessa Teiskontien kevyenliikenteen alikulun rakentaminen lisää huomattavasti kevyenliikenteen liikenneturvallisuutta sekä ajoneuvoliikenteen sujuvuutta kyseisellä risteysalueella.

Kaava-alueen jalankulku- ja polkupyöräreitistö ulkoilupolkuineen palvelee hyvin kaava-aluetta ja lähiympäristöä. Se on kattava, turvallinen ja esteetön.

Kaava-alueen rakentaminen tulee lisäämään liikennettä Teiskontiellä, mutta kuitenkin maltillisesti. Keskeinen syy kokonaisliikennemäärän vähäiseen kasvuun on uuden kehätien positiivinen vaikutus. Kaavaluonnoksessa varauduttu mahdollisiin Toimelankadun ja Teiskontien risteysten uudelleen järjestelyihin, riittävillä katualuevarauksilla.

Suunniteltu maankäyttö mahdollistaa joukkoliikenteen kannattavuuden parantamisen, koska työpaikkoja syntyy olemassa olevien reittien läheisyyteen. Kaava-alueelle suunnitellut uudet joukkoliikenteen pysäkit löytyvät Tenniskadulta ja alue voidaan helposti liittää uusiin joukkoliikennelinjoihin tulevaisuudessa.

#### 5.5.7 Vaikutukset luontoon

Alueen luonnonarvoja on tarkasteltu Kauppi-Niihama osayleiskaavan luontoselvityksissä ja kooste alueen luontoarvoista on kerätty TAYS:n (Tampereen Yliopistollinen sairaala) alueen asemakaavamuutosten ohjelmointi- ja tavoite raporttiin (2/2009). Laajempaa aluetta tarkastellessa Kauppi-Niihama alueella olevat virkistysalueet vähenevät alueen rakentumisen myötä vain vähän.

Suunnittelualueella 1 ei ole luonnonsuojelukohteita eikä metsälakikohteita, eikä alueen muuttamisella rakennusmaaksi hävitetä erityisesti huomioon otettavia luonnonarvoja. Alue rakennetaan tiiviisti ja tehokkaasti, jolloin rakentamiselle osoitettujen alueiden laajuus on saatu minimoitua. Rakentaminen rajautuu tiiviisti Teiskontien ja Tenniskadun varteen, Teiskontien melun takia rakennettavan alueen virkistysarvo metsänä on vähäinen. Suunnittelualue liittyy pohjoisrajalta laajoihin Kauppi-Niihama ulkoilu- ja virkistysalueisiin. Kaavan vaikutukset luontoon ovat vähäisiä.

Suunnittelualue 2 ei ole luonnonsuojelukohteita tai metsälakikohteita, eikä alueen muuttamisella puistoksi hävitetä erityisesti huomioon otettavia luonnonarvoja. Alue on tiivistä rakennetun ympäristön keskellä, ja vain vähäiseltä osin luonnontilainen. Alueen virkistys arvo on merkittävä. Alue muodostaa asemakaavamuutoksen myötä alkuperäistä laajemman puistoalueen (Nallenpuisto), jota lähialueiden asukkaat voivat hyödyntää. Puistoalueella Ritakadun reunaan on osoitettu alueellisten hulevesien käsittelyltään tarvitsema tilavaraus. Kaavamuutoksen vaikutukset luontoon ovat vähäisiä.

### Kasvillisuus

Suunnittelualueen 1 rakentamisen myötä alueelta poistuvat luonnonmukaiset elementit ja nykyinen metsäinen alue muuttuu suurelta osilta rakennetuksi ympäristöksi. Suunnittelualueella on kuitenkin kortteleiden väleihin ja niiden ympärille on osoitettu lähivirkistys- ja suojaviheralueita. Nämä alueet pysyvät metsäisinä ja niissä alkuperäistä kasvillisuus säilyy. Lähivirkistys- ja suojaviheralueet liittävätkin kortteliston luontevasti Suunnittelualueen lähiympäristöön ja Kaupin laajoihin virkistys- ja ulkoilualueisiin.

Suunnittelualueella 2 ei ole luonnonsuojelukohteita eikä metsälakikohteita, eikä alueen muuttamisella rakennusmaaksi hävitetä merkittäviä luonnonarvoja. Alueella ole merkittävää puustoa ja alkuperäistä kasvillisuuttakin on hyvin niukasti.

### Maasto

Kaavoituksessa on pyritty hyödyntämään ja sovittamaan rakentaminen maastoon. Alueen maisemarakenne säilyy pääosin entisellään. Tenniskadun rakentaminen aiheuttaa kuitenkin maaston leikkaustarvetta. Tenniskadun leikkaus- ja täyttöliuskat ulottuvat paikoin tonttien puolelle. Maaston muutokset ovat kohtuullisia, eivätkä ne ole havaittavissa alueen toteutuksen jälkeen.

### Eläimistö

Alueelle on tehty v. 2005 alkaen vuosittain laajat liito-orava kartoitukset, viimeisin selvitys on tehty toukokuussa 2009. Selvityksissä on todettu ettei suunnittelualueella ole liito-oravan asuttamia elinympäristöjä eikä sillä sijaitse arvokkaita lintualueita. Alueella ei myöskään todettu lepakoiden kannalta erityistä suojelua vaativa alueita. Alueen merkittävät luontoarvot keskittyvät Toimelankadun länsipuolen mahdollisiin liito-oravan kulkureitteihin ja jätöshavaintoihin.

Selvitysten perusteella kaava-alueen länsireuna soveltuu liito-oraville kulkureittien osalta Toimelankadun länsireunaa paremmin. Kaavassa alueen pohjoisosa ja itäreuna on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL-2). Lähivirkistysalueet (VL-2) on osoitettu kokonaisuudessaan alueiksi, jolla liito-oravan elinolosuhteiden ja kulkureittien turvaamiseksi tulee säilyttää ja istuttaa lajiltaan liito-oravalle suotuisaa puustoa (sl-6 määräys).

Suojaviheralueiksi (EV-9) on osoitettu kortteleiden 4698 ja 4697 välinen alue (Ritaojan ympäristö / lounas-etelä kulma) sekä Teiskontien varsi. Lähes kaikki suojaviheralueet (EV-9) on myös osoitettu alueiksi, jolla liito-oravan elinolosuhteiden ja kulkureittien turvaamiseksi tulee säilyttää ja istuttaa lajiltaan liito-oravalle suotuisaa puustoa (sl-6 määräys). Suojaviheralueen osalta ei kuitenkaan osoiteta sl-6 määräyksen alaiseksi koko hulevesien tasausalalle varattua alueen osaa eikä kaapea korttelin 4697 ja Teiskontiehen välistä osaa (Teiskontien varsi).

Kaavaehdotuksessa liito-oravien kulkuyhteydet on turvattu. Lähivirkistysalueet (VL-2) ja suojaviheralueet (EV-9) muodostavat länsireunaan koko kaava-alueen (pohjois-eteläsuunnassa) läpikulkevan mahdollisimman laajan ja yhtenäisen liito-oravalle suojelumääräyksellä (sl-6) osoitetun viheryhteyden. Viheryhteys liittyy kaava-alueen ulkopuolisiin viher- ja luonnontilaisiin alueisiin luontevasti. Etelässä kaava-alue rajautuu Teiskontiehen, jonka estevaikutus on liito-oravalle pieni.

#### 5.5.8 Vaikutukset hulevesien hallintaa

Alueelta tulevien valumavesien määrä kasvaa. Vaikutukset on pyritty minimoimaan pidättämällä hulevesiä korttelialueilla. Vasta viivytyksen jälkeen ne johdetaan Ritaojan kautta Nallenpuistoon suunniteltuun tulvatasanteeseen.

Katualueiden kuivatus toteutetaan sadevesiviemäreillä, joihin korttelit voivat hulevesien viivytyksen (asemakaavamääräys hule-9) jälkeen liittyä. Sadevesiviemäreiden purkupaikat suojataan eroosiolta ja sijoitetaan siten, että hulevedet johtuvat Ritaojaan ja sitä kautta alueelliseen hulevesijärjestelmään joka sijaitsee Nallenpuistossa (suunnittelualue 2). Nallenpuistossa hulevesien viivyttäminen toteutetaan yleissuunnitelman mukaisesti patoamalla Ritakadun varressa kulkevaan avo-ojaan kaksiosainen tulvatasanne

Koska alueellinen hulevesien hallintajärjestelmä sijoitetaan noin 700 metrin päähän selvitysalueesta, tulevat Ritaojassa esiintyvät huippuvirtaamat kasvavat Teiskontien ja Nallen puiston välisellä omaosuudella. Kasvaneet virtaamat lisäävät hieman rumpujen aiheuttamaa padotusta ko.

Kaava-alueelle on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma. Selvitysten ja suunnitelmien perusteella kaava-alueelta tulevien hulevesien ympäröivään luontoon ja alapuolisiin vesistöihin aiheuttamat vaikutukset voidaan arvioida vähäisiksi.

#### 5.5.9 Ympäristön häiriötekijät

##### Liikennemelun hallinta

Tampereen kantakaupunkialueen liikennemeluselvityksen (2003) mukaan, Teiskontiellä ja sen läheisyydessä on melutaso vaihtelee 55 ja 67 dB välillä. Asemakaavassa on melualueen puoleisille seinä- ym. rakenteille määrätty 35 dB:n melusuojausvaatimus.

##### Ilmanlaadun hallinta

Ilmatieteen laitoksen 2003 tekemän ilmanlaadun tutkimuksen mukaan (Tampereen seudun typenoksidipäästöjen leviämislaskelmat vuosille 2000 ja 2020) typenoksidipitoisuudet suunnittelualueella eivät ylitä ohjearvoja nykyhetkellä eikä myöskään ennustetilanteessa 2020.

##### Radon

Tampere on valtakunnallisesti korkean radonpitoisuuden aluetta. Alueen mahdolliset radonhaitat on huomioitava rakentamisessa. Tarvittavat toimenpiteet on esitettävä kaikissa rakennettavien rakennusten rakenne- ja ilmavaihtosuunnitelmissa.

#### 5.7 Nimistö

Alueen nimistö perustuu aikaisemmin nimettyihin ja alueella olemassa olevaan nimistöön.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat suunnitelmat

Asemakaavasta on tehty havainnepiirros, jossa on esitetty yksi mahdollisuus kaavan toteuttamiseksi suunnittelualueella.

Asemakaavan lisäksi alueen toteutusta ohjataan seuraavilla suunnitelmilla:

#### Katusuunnitelmat

Alueen katujen yleissuunnitelmat on laadittu rinnakkain asemakaavan kanssa. Suunnitelmat on liitetty asemakaavaselostukseen ja ovat nähtävillä asemakaavaehdotuksen yhteydessä.

#### Hulevesisuunnitelmat

Alueen hulevesien hallinnan yleissuunnitelmat on laadittu rinnakkain asemakaavan kanssa. Suunnitelmat on liitetty asemakaavaselostukseen ja ovat nähtävillä asemakaavaehdotuksen yhteydessä.

Kaavan rinnalla valmistuneet hulevesien hallintasuunnitelmat ovat toteutussuunnitelmien pohjana. Korttelikohtaiset hulevesien hallintasuunnitelmat laaditaan rakennusluvan yhteydessä.

## 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Tonttijako laaditaan sitovana ja se sisältyy asemakaavaan. Kaavamuu-  
tos toteutetaan asemakaavan saatua lainvoiman.

## 6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä (liite 8/8).