

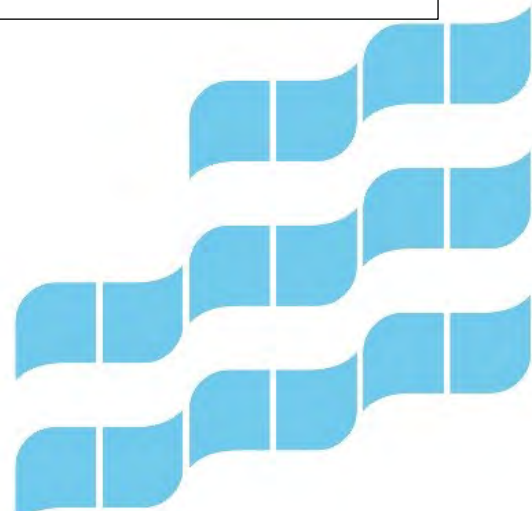
## 8826 Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskuksen ydinalue

Asemakaavamuutoksen selostusluonnos 7.6.2021



Asemakaava nro **8826**

TRE:3609/10.02.01/2020



**Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskuksen ydinalue****Asemakaava nro 8826**

Asemakaavamuutoksen selostusluonnos, joka koskee 7.6.2021 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8826. Asian hyväksyminen kuuluu Kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

**PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

Asemakaavamuutos koskee:

Kaupunginosa: XIX (Kalevanrinne)	Kaupunginosa: Hakametsä (012)
Kortteli nro: 887	Katualuetta. Kaupunginosan rajaa
Katualuetta. Kaupunginosan rajaa	

Kaupunginosa: Kaleva (129)	Kaupunginosa: Vuohenoja (131)
Katualuetta. Kaupunginosan rajaa	Liikennealuetta. Kaupunginosan rajaa

Asemakaavamuutoksella muodostuu:

Kaupunginosa: XIX (Kalevanrinne)	Kaupunginosa: Hakametsä (012)
Kortteli nro: 887	Katualuetta. Kaupunginosan rajaa
Katualuetta. Kaupunginosan rajaa	

Kaupunginosa: Kaleva (129)	Kaupunginosa: Vuohenoja (131)
Katualuetta. Kaupunginosan rajaa	Liikennealuetta. Kaupunginosan rajaa

Tonttijaolla muodostuu:

Kaupunginosa:  
Kortteli nro:  
Tontti nro:

Asemakaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus,  
projektiarkkitehti Markku Kaila.

Diaarinumero:

TRE:3609/10.02.01/2020, pvm 17.4.2020

Vireille tulo:

24.9.2020

Asemakaavan nimi ja tarkoitus:

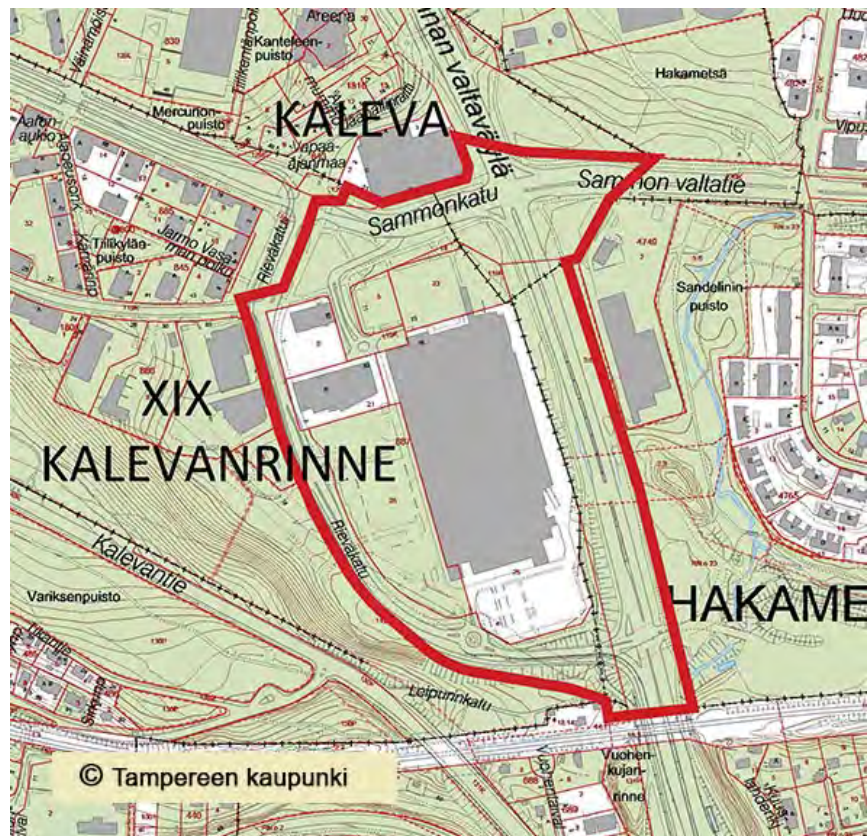
Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskuksen ydinalue, asemakaavamuutos. Asemakaava numero 8826.

## TIIVISTELMÄ

### Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskuksen ydinalue

Suunnittelualue sijaitsee noin 3 km itään kaupungin keskustasta. Alue kuuluu pääosin Kalevanrinteen kaupunginosaan mutta käsittää koillisessa myös hieman Kalevan, idässä Hakametsän sekä etelässä Vuohenojan kaupunginosaa. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Sammonkatuun, lännessä ja etelässä Rieväkatuun sekä idässä Hervannan valtavyhlään.

Suunnittelualueeseen sisältyvät korttelin 887 tontit 5, 8, 21, 23, 25 ja 26 sekä Sammonkadun, Rieväkadun ja Hervannan valtavyhlän katualueita. Kalevan Prisma sijaitsee tontilla 25, tontilla 8 sekä 21 sijaitsee yksikerroksinen liikerakennus, muut tontit ovat nykyisin Prisman pysäköintikäytössä. Suunnittelualueen luoteispuolella Rieväkadun katualueella on raitiotien Hakametsän vaihtopysäkki sekä Sarvijaakonaukio. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 15,6 hehtaaria.



Kuva 1: Suunnittelualueen rajaus

Asemakaavan 8826 tavoitteena on mahdollistaa Kaleva – Hakametsä – paikalliskeskuksen ydinalueen korttelin arkkitehtuuriltaan ja

kaupunkikuvaltaan laadukas toteuttaminen Hakametsän vaihtopysäkkialueeseen tukeutuen. Kantakaupungin yleiskaavassa 2040 osoitettu Kaleva – Hakametsä - paikalliskeskus on kehittymässä monipuoliseksi liike-, palvelu- ja liikuntatilojen sekä monimuotoisen kaupunkiasumisen keskittymäksi, joka on hyvin saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla. Asemakaava 8826 on asemakaavoitusohjelman kohde vuodelle 2021.

Paikalliskeskuksen ydinalueen korttelirakenteesta järjestettiin arkkitehtuurikutsukilpailu 2018-2019, jonka pohjalta koko Prisman kortteliin laadittiin syksyllä 2020 yleissuunnitelma asemakaavoituksen pohjaksi. Asemakaavatyön lisätueksi on laadittu yleissuunnitelmaa tarkentavia viitesuunnitelmia sekä rakentamistapaohjetta ja lähiympäristösuunnitelmaa, joita on kehitetty asemakaavatyön edetessä. Niissä on tarkasteltu Prisman korttelialueen muutosta toiminnallisesti hybridikortteliksi, kaupunkikuvaa, lähimaisemaa sekä liikenne- ja pysäköintijärjestelyjä.

Asemakaavatyön aikana on laadittu kaupallinen selvitys, liikenneverkkotarkastelu, suurmaisema-, kaupunkikuva- ja viherverkkoselvitys, lähimaisema- ja hulevesiselvitys sekä hulevesien hallintasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma, meluselvitys sekä ilmanlaatuselvitys. Paikalliskeskuksen ydinalueen saavutettavuutta sekä jalankulun ja pyöräilyn reitistön tavoiteverkon kehittämistä on tarkasteltu omassa selvityksessä ja yleissuunnitelmassa. Asemakaavatyön aikana tullaan täydentämään Prisman kortteliin aikaisemmissa vaiheissa laadittuja maaperäselvityksiä sekä Kaleva-Hakametsän kunnallistekniikan yleissuunnitelmaa.

Asemakaavaluonnos muodostuu käyttötarkoituksiltaan KM-3-, AL- sekä LPA -korttelialueista, joille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 119 500 kerrosneliometriä. Hakametsän vaihtopysäkkialueeseen kytkeytyen Rieväkadun varrelle on osoitettu uusi kaupunkiaukio, jonka kautta järjestetään pääsisäänkäynti korttelin kauppakeskustyyppiin uusiin liiketiloihin. Kaupunkiaukion koillislaidalla, erillisellä AL-korttelialueen tontilla, sijaitsee korttelin korkein maamerkkirakennus, jonka suurin sallittu kerrosluku on XV. Rakennuksen aukiotasolle on osoitettu tilavaraus vaihtopysäkkialueen pikamyymälänä toimivalle pienelle päivittäistavarakaupalle.

Asemakaavaluonnoksessa nykyisen Prisman rakennuksen tontti ja uudet kauppakeskustilat on yhdistetty yhdeksi tontiksi, joka on osoitettu korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä (KM-3). Tontille on osoitettu vähittäiskaupan eri toimialoihin jakautuvaa

rakennusoikeutta yhteensä 62 000 kerrosneliömetriä ja tontille osoitetut suurimmat sallitut kerrosluvut vaihtelevat välillä I – III. Sammonkadulle on osoitettu ajoneuvoille uusi suuntaisliittymä, joka johtaa koko korttelin läpi pohjois-etelä suunnassa kulkevaan maanalaiseen ajoyhteyteen. Tontin koilliskulmaan on osoitettu Hervannan valtavyältä uusi huoltoliittymä, joka johtaa koko tontin kaupallisia tiloja palvelevalle huoltotaskulle. Kaupallisia tiloja palvelee myös korttelin lounaiskulmassa Rieväkadun varrella autopaikkojen korttelialue (LPA) ajoliittymineen. Asemakaava mahdollistaa LPA-tontille kerrosluvultaan enintään kolme kerrosta korkean, laajan pysäköintitalon rakentamisen. Pysäköintitalolle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 28 200 kerrosneliömetriä.

Kaupakeskusosaan kytkeytyville asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialueille (AL) on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 28 950 kerrosneliömetriä, josta on toteutettava Rieväkadun katutasolle liiketiloina 600 kerrosneliömetriä. Uusia asukkaita alueelle on tulossa arviolta 650. Asuinkorttelin alle on osoitettu noin 200 auton pysäköintihalli. Asuinrakennusten kerrosluvut vaihtelevat välillä II – XV ja asuinrakennusten kerrosluvut laskevat kohti etelää ja Kalevanharjun arvokasta harjumaisemaa.

Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu yhteensä noin 1970 autopaikkaa maanalaisiin pysäköintihalleihin, kolmikerroksiseen pysäköintitaloon sekä maantasopysäköintialueille. Polkupyöräpaikkoja on osoitettu korttelialueille yhteensä noin 1150.

Kaupunkikuvallisesti asemakaavaluonnos ohjaa koko korttelin uudisrakentamista tiilirakentamiseen. Asemakaavamerkinnot mahdollistavat laajojen kattopiha- ja viherkattoalueiden toteuttamisen korttelialueilla. Korttelialueiden reuna-alueilla mahdollistuu monimuotoinen viherrakentaminen yhdistettynä hulevesien luonnonmukaisiin hallintaratkaisuihin. Asemakaava mahdollistaa kaksi uutta Hervannan valtavyälän ylittävää jk/pp-siltaa, toinen korttelin pohjoispäässä ja toinen eteläpäässä. Sijainniltaan ohjeellisesti osoitetuilla siltayhteyksillä paikalliskeskuksen ydinalue kytetään lähiympäristöön ja saavutettavuus paranee.

## Asemakaavaprosessin vaiheet

### Aloitustaihe

Asemakaavan 8826 osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 24.9.2020 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 24.9. – 15.10.2020 välisenä aikana.

Valmisteluaineiston pääkohtia esiteltiin yleisölle etäyleisötilaisuudessa 5.10.2020, jossa nousivat esille erityisesti polkupyöräilyreitit. Nähtävillä oloaikana saatiin viranomaiskommentteja 7 kpl ja mielipiteitä 7 kpl. Viranomaiskommenteissa nousivat esiin Kalevanharjun maiseman ja Kalevankankaan muinaisjäännösalueen huomiointi, korkea rakentaminen sekä melu- ja ilmanlaatukysymykset. Mielipiteissä nousivat esille erityisesti polkupyöräilyn järjestelyt sekä paikalliskeskuksen palvelutarjonta ja vaikutusalueen laajuus.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 16.12.2020. Viranomaisneuvottelussa nousivat esiin vähittäiskaupan enimmäismäärä ja palvelutarjonta alueella, Kalevanharjun maiseman ja Kalevankankaan muinaisjäännösalueen huomiointi sekä korkea rakentaminen.

#### Valmisteluvaihe

Asemakaavan 8826 valmisteluaineisto asetetaan nähtäville 10.6. – 5.8.2021 väliseksi ajaksi. Valmisteluaineiston pääkohtia esitellään yleisölle teams-yleisötilaisuudessa 22.6.2021. Valmisteluaineisto esitellään yhdyskuntalautakunnassa ajankohtaisena asiana 15.6.2021. Valmisteluaineisto esitellään myös kaupunkikuvatoimikunnalle elosyyskuun vaihteessa 2021.

#### Ehdotusvaihe

Asemakaavaa tarkistetaan valmisteluvaiheen aineistosta saadun palautteen, täsmennettyjen selvitysten sekä jatkokehitettyjen viitesuunnitelmien pohjalta asemakaavaehdotukseksi.

Asemakaavaehdotus siihen liittyvine aineistoinen asetetaan julkisesti nähtäville. Asemakaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot.

Lausunnot:

Muistutukset

#### Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman. Paikalliskeskuksen korttelialuetta tullaan toteuttamaan vaiheittain.



# SISÄLLYS

Tiivistelmä .....	3
Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskuksen ydinalue .....	3
Asemakaavaprosessin vaiheet .....	5
Asemakaavan toteuttaminen .....	6
Sisällys .....	7
1 LÄHTÖKOHDAT .....	9
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	9
1.1.1 Suunnittelualueen sijainti ja laajuus .....	9
1.1.2 Alueen yleiskuvaus .....	9
1.1.3 Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskuksen ydinalueen arkkitehtuurikilpailu .....	10
1.1.4 Luonnonympäristö .....	14
1.1.5 Rakennettu ympäristö .....	15
1.1.6 Arvokas kulttuuriympäristö .....	16
1.1.7 Liikenne .....	16
1.1.8 Tekninen huolto .....	17
1.1.9 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt .....	17
1.1.10 Väestö ja palvelut .....	18
1.1.11 Maanomistus .....	19
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	19
2.1 Asemakaavan rakenne .....	19
2.1.1 Mitoitus .....	20
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet .....	21
2.3 Asemakaavamerkinnot ja määräykset .....	21
2.3.1 Korttelialueet .....	21
2.4 Nimistö .....	25
3 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET .....	25
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön .....	25
3.1.1 Kaupalliset vaikutukset .....	25
3.1.2 Vaikutukset virkistysalueisiin .....	29
3.1.3 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin .....	31
3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon .....	32

3.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	32
3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen .....	33
3.4.1	Vaikutukset liikenteeseen .....	33
3.4.2	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen .....	37
3.5	Vaikutukset kulttuuriperintöön, maisemaan, kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön.....	37
3.5.1	Vaikutukset kulttuuriperintöön.....	37
3.5.2	Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön.....	38
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset) .....	43
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	43
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen.....	43
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet .....	43
4.3	Tavoitteiden tarkentuminen asemakaavaprosessin aikana .....	43
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot .....	44
4.5	Osallistuminen ja vuorovaikutus .....	44
4.5.1	Aloitusvaiheen palaute ja asemakaavan valmisteluaineiston laatiminen.....	45
4.5.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen .....	45
4.5.3	Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen .....	45
4.5.4	Asemakaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävillä olon jälkeen .....	45
5	ASEMAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET.....	45
5.1.1	Kaupallinen selvitys .....	46
5.1.2	Liikenneverkkotarkastelu ja liittymien toiminnallinen tarkastelu.....	48
5.1.3	Jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkon ratkaisut Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskuksen ympäristössä.....	48
5.1.4	Suurmaisema-, kaupunkikuva ja viherverkkoselvitys.....	49
5.1.5	Lähimaisema, hulevesiselvitys ja hulevesien hallintasuunnitelma sekä viherkerroinlaskenta .....	49
5.1.6	Meluselvitys.....	54
5.1.7	Ilmanlaatuselvitys.....	55
6	ASEMAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET .....	56
6.1	Pirkanmaan maakuntakaava .....	56
6.2	Kantakaupungin yleiskaava 2040 sekä Vaiheyleiskaava vk 2017-2021 (tarkistettu ehdotus) .....	57
6.3	Asemakaava.....	61
6.4	Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskuksen ydinalue yleissuunnitelma (8796).....	62



6.5	Kaupunkistrategia.....	62
6.6	Tonttijako .....	62
6.7	Pohjakartta .....	62
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	62
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	62
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus .....	62
7.3	Toteutuksen seuranta .....	62
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA.....	63
8.1	Luettelo muista asemakaavaa koskevista asiakirjoista .....	63

# 1 LÄHTÖKOHDAT

## 1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

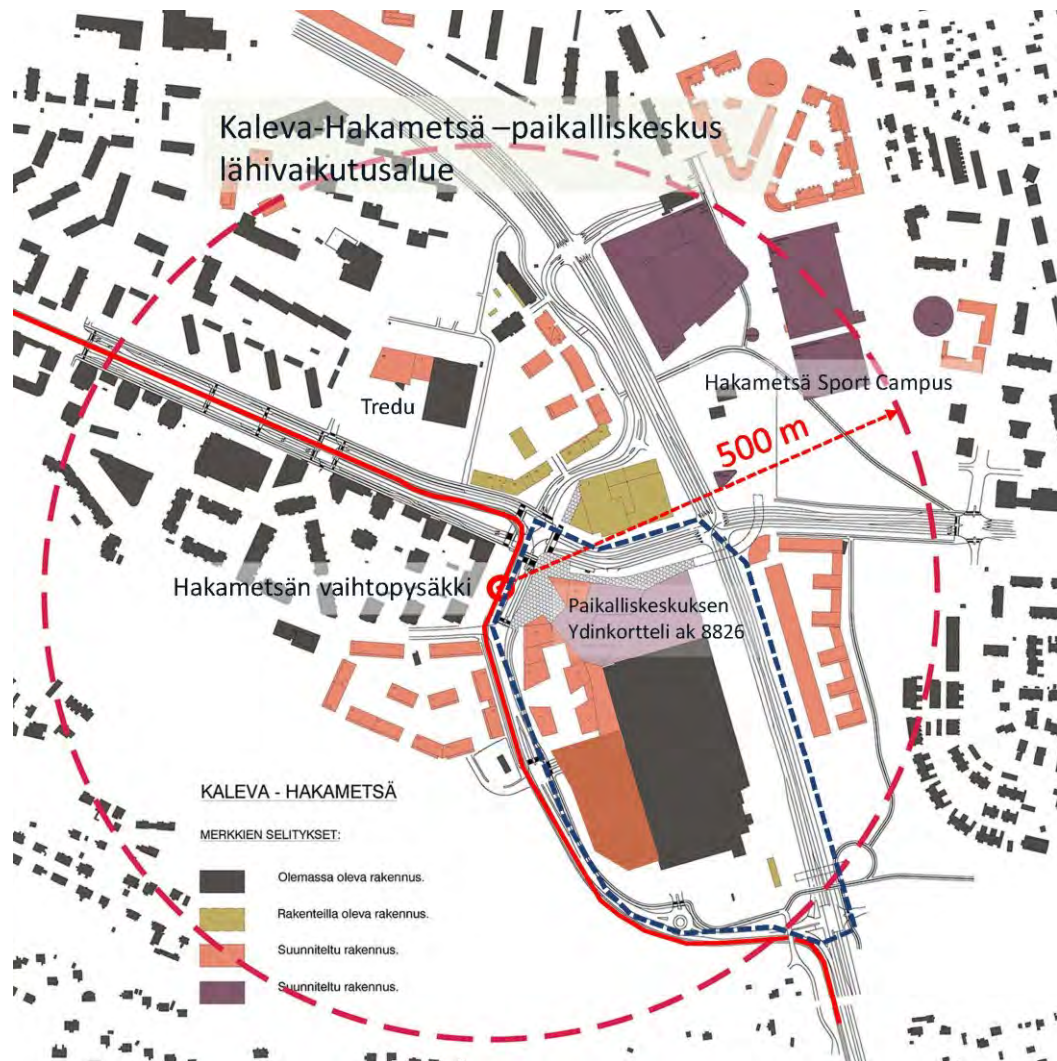
### 1.1.1 Suunnittelualueen sijainti ja laajuus

Suunnittelualue tulee toimimaan muodostumassa olevan Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskuksen ydinalueena. Suunnittelualue sijaitsee noin 3 km itään kaupungin keskustasta. Alue kuuluu pääosin Kalevanrinteen kaupunginosaan mutta käsittää koillisessa myös hieman Kalevan sekä idässä Hakametsän kaupunginosaa.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 15,6 hehtaaria.

### 1.1.2 Alueen yleiskuvaus

Hakametsän vaihtopysäkkialue lähiympäristöineen tulee muodostamaan yleiskaavassa 2040 osoitetun Kaleva - Hakametsä paikalliskeskuksen toiminnallisen ydinalueen. Vaihtopysäkin lähiympäristössä jo toteutunut, toteumassa oleva ja suunnitteilla oleva uusi asuntorakentaminen, laajentunut Kalevan Prisma sekä Hakametsän Sport Campus -suunnitelmat ovat lisänneet alueen houkuttelevuutta ja vetovoimaa.



Kuva 2: Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskuksen alueen lähivaikutuspiiri

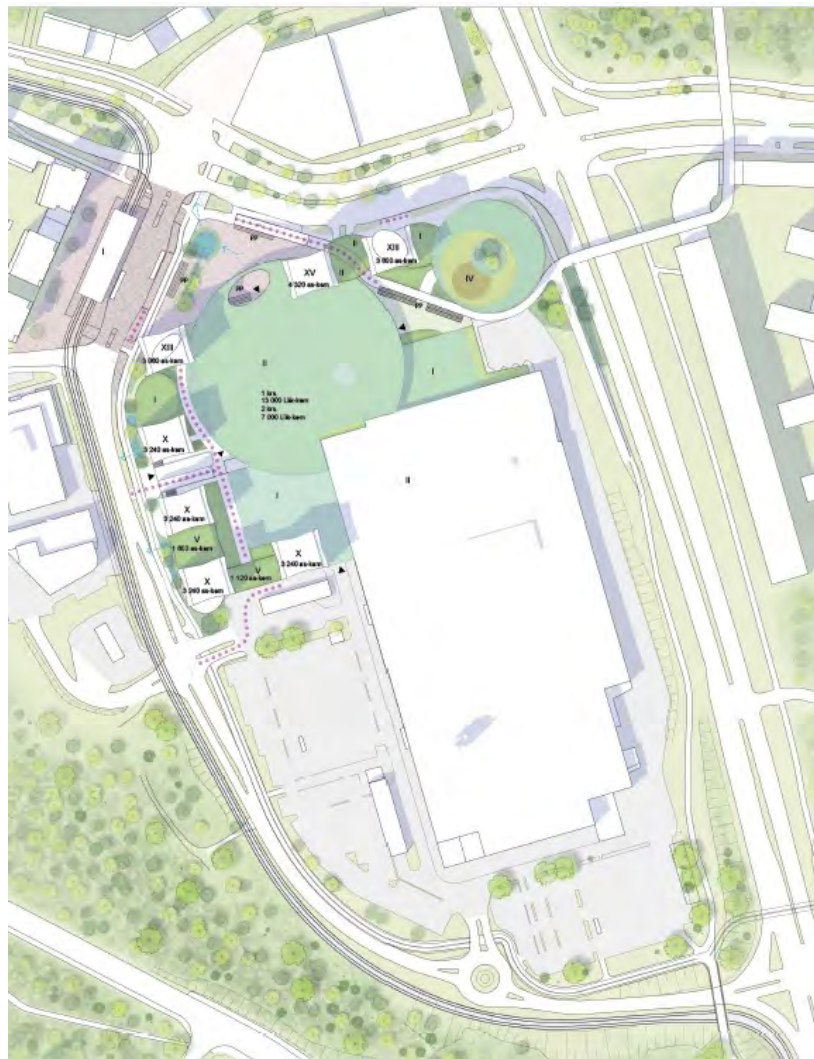
### 1.1.3 Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskuksen ydinalueen arkkitehtuurikilpailu

Tampereen kaupunki ja Pirkanmaan Osuuskauppa järjestivät yhteistyössä Suomen Arkkitehtiliitto SAFA:n kanssa ilmoittautumiskutsukilpailun Kaleva-Hakametsä –paikalliskeskuksen ydinalueen korttelirakenteesta vuodenvaihteessa 2018-2019. Suunnittelukilpailussa haettiin yhteistä näkemystä muodostumassa olevan paikalliskeskusalueen ydinalueen kehitysviisiosta sekä toteutuskelpoista korttelisuunnitelmaa asemakaavoituksen pohjaksi.

Kilpailutehtävänä oli ideoida toiminnallisesti, kaupunkikuvallisesti sekä arkkitehtonisesti korkeatasoinen korttelirakennesuunnitelma ydinalueelle. Suunnitelman tuli kytkeä toisiinsa toimivaksi, viihtyisäksi ja korkeatasoiseksi kaupunkitilojen kokonaisuudeksi Hakametsän vaihtopysäkkiäalue, muut julkiset ulkotilat sekä kehittyvään Prisma Kalevaan liittyvät liiketilat, julkiset ja yksityiset palvelut, toimitilat sekä erimuotoinen

asuntorakentaminen. Suunnittelukilpailun painopiste oli julkisen kaupunkitilan ja korttelirakenteen suunnittelussa sekä alueelle soveltuvan liike- ja asuntorakentamisen luonteen ideoinnissa. Kilpailuun osallistui neljä ehdotusta.

**Kalevan malja** esittää melko perinteisen ja yhtenäisen kauppakeskuskonseptin, johon on yhdistetty asumista samankaltaisina toistuvien tornien hahmossa. Kauppakeskus on pohjamuodoltaan pyöreä tasakorkea kappale, josta nousevat arkkitehtuuriltaan täysin homogeeniset asuintornit. Ehdotusta vaivaa tavanomaisuus. Paikalliskeskuksen ydinalueen identiteetin muodostuminen jää puolitiehen.

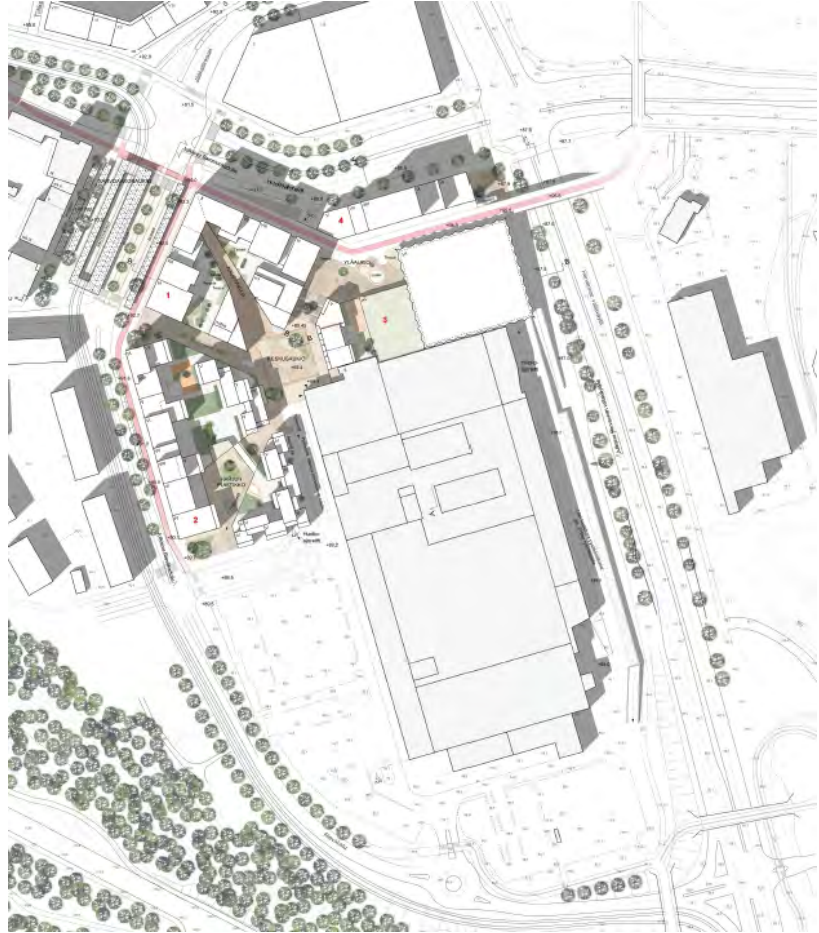


Kuva 3: Kilpailuehdotus Kalevan malja.

**Kirjokansi** on luonteeltaan urbaani ja monin tavoin eurooppalainen korttelimuodostelma. Se on ulospäin tiivis ja katutilaa muodostava kortteli, jonka keskelle johtaa kauppakuja. Korttelin ytimessä on viihtyisiä ja suojaisia

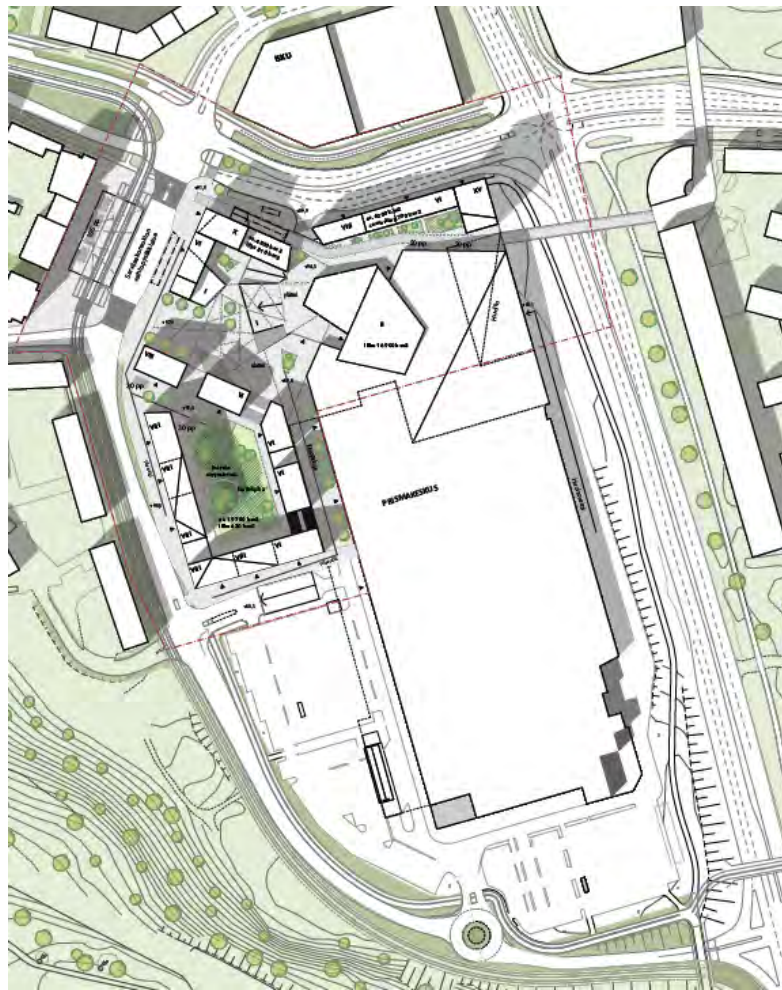


oleskeluaukio, josta aukeaa näkymiä terassoituviin asuinkortteleihin. Arkkitehtuuri on esitetty vaihtelevana kokonaisuutena, jossa rakennukset erottuvat toisistaan kuten kaupungeissa on tapana.



Kuva 4: Kilpailuehdotus Kirjokansi

***Kun kaupungin läheisyys alkaa tuntua*** on veistoksellisten rakennusmassojen sommitelma, jonka asuinkorttelirakenteessa on havaittavissa yhtäläisyyksiä *Kirjokannen* umpikortteliin. Ehdotuksessa aukiot on porrastettu kahteen tasoon. ***Kun kaupungin läheisyys alkaa tuntua*** -ehdotuksen arkkitehtuuria leimaavat rasterijulkisivut.



Kuva 5: Kilpailuehdotus Kun kaupungin läheisyys alkaa tuntua

**Saranan** lähestymistapa on suurkaupunkimainen. Paikalliskeskus on korkeiden tornien merkitsemä tyylikäs kokonaisuus, joka on mitoitettu suurille ihmisvirroille. Arkkitehtuuri on katutasossa omaleimaista ja materiaaleiltaan sovitettu korkeisiin asunto- ja toimistotorneihin. Ehdotuksen torni on korkein koko kilpailussa.



Kuva 6: Kilpailuehdotus Sarana

Kilpailun palkintolautakunta valitsi yksimielisesti voittajaksi ehdotuksen **Sarana**. Se esitti identiteetiltään vahvan vision uuden paikalliskeskuksen ydinalueen toteuttamiseksi. Ehdotuksessa integroituvat luontevaksi kokonaisuudeksi joukkoliikenteen vaihtopysäkki, laadukas julkinen kaupunkitila, kaupallinen alue ja asuminen. Korttelirakenne on selkeä ja arkkitehtuuri kauttaaltaan korkealuokkaista.

Palkintolautakunta esitti, että *Saranan* jatkotyöskentelyssä tarkasteltaisiin pysäkkiaukion ja kävelykatuosuuden elävöittämistä, jotta paikalliskeskuksen saataisiin myös pienimittakaavaista ja kauppojen aukiolosta riippumatta toimivaa kaupunkitilaa. Julkisen ja yksityisen tilan jäsentelyyn asuinkortteleissa tulee kiinnittää erityistä huomiota. Myös liikennejärjestelyissä sekä rakentamisen mittakaavassa oli vielä jatkokehiteltävää.

#### 1.1.4 Luonnonympäristö

Suunnittelualueeseen ei sisälly varsinaista luonnonympäristöä. Suunnittelualueen eteläosa on osa Kalevanharjun loivaa lievealuetta. Hervannan valtavyhlän länsireunalla, Rieväkadun liittymän pohjoispuolella kasvaa ryhminä lehti- ja havupuita muistumana harjun lievelyöhykkeestä.



Korkeusasemat suunnittelualueella vaihtelevat välillä noin 86–92 mmpy.

### 1.1.5 Rakennettu ympäristö

Kalevan Prisma on Pirkanmaan suurin hypermarket ja Tampereen suurin päivittäistavarakauppa. Liikerakennuksessa on myyntipinta-alaa noin 25 000 m<sup>2</sup>:ä kahdessa kerroksessa. Asiakkaita käy vuodessa noin 5 miljoonaa.



Kuva 7: Prisma Kalevan kortteli luoteesta (syksy 2018)

Kalevan Prisma on perinteikäs kauppapaikka ja se avattiin alun perin vuonna 1979 Sokos-Marketina ja oli jo tuolloin ketjunsä suurin toimipaikka. Prismaksi rakennus muuttui 1980-luvulla. Liikepaikkaa on kehitetty useaan otteeseen vuosikymmenten aikana. Viimeisin uudistus tapahtui vuosina 2015-2016 ja nyt kauppakeskittymä on muuttumassa kauppakeskuksen suuntaan. Laajennusosaan rakennettiin lisätilaa päivittäistavarakaupalle, uusi ravintolamaailma sekä uusia vuokrattavia liiketiloja. Prismän ohella rakennuksessa toimii tällä hetkellä mm. Osuusravintola Oksa, Hesburger, Sokos Emotion, Alko, Haka-Apteekki, Prismän parturi-kampaamo, Gigantti, Power, XXL, Team Store, Elisa Shopit, Digiman, Silmäasema, Timanttiset, Luontaistuntija, SOL pesulapalvelut, Mister Minit -suutari ja ABC-automatiasema sekä S-Pankki.

Laajennusosan alla on 200 auton pysäköintihalli ja aiemmin rakennetussa pysäköintihallissa on n. 100 pysäköintipaikkaa. Lisäksi Kalevan Prismän



yhteydessä, eri tonteilla on n. 850 pysäköintipaikkaa maantasossa. Rieväkadun varrella, Kalevan Prisman länsipuolella sijaitsevat yksikerroksiset liikerakennukset (kaksi kappaletta) puretaan alueen kehittämisen myötä.



Kuva 8: Kalevan Prisman kortteli etelästä (kevät 2021)

Tampereen kaupunki on laatinut Kalevarinteen yleissuunnitteluun liittyen Yleissuunnitelma-alueen rakennetun ympäristön dokumentoinnin (2013).

### 1.1.6 Arvokas kulttuuriympäristö

Suunnittelualueeseen ei sisälly arvokasta kulttuuriympäristöä.

Tampereen kaupunki on laatinut Kalevarinteen yleissuunnitteluun liittyen Yleissuunnitelma-alueen rakennetun ympäristön dokumentoinnin (2013), missä on käsitelty suunnittelualueen rakentumishistoriaa.

Suunnittelualueen välittömässä lähiympäristössä, etelälounaassa sijaitsee maakunnallisesti arvokas Kalevanharju, jota on myös esitetty osaksi valtakunnallisesti merkittävää harjumaisema-alueita. Kalevanharjun pohjoisrinteessä sijaitsee Kalevankankaan kiinteä muinaisjäännösalue. Asemakaavatyössä tarkastellaan uuden rakentamisen vaikutuksia maakunnallisiin ja valtakunnallisiin arvoalueisiin.

### 1.1.7 Liikenne

Suunnittelualue on liikepaikkahistoriansa pohjalta rakentunut osaksi voimakkaasti henkilöautoliikenteen ehdoilla syntyneitä laajempaa väylämaisemaa. Kaupunkikuvaa leimaavat leveät liikennealueet, laajat

maantasopysäköintikentät ja pinta-alaltaan suuret ja matalahkot liikerakennukset.

Suunnittelualue sijaitsee eri liikennemuotojen merkittävässä solmukohdassa. Alue tukeutuu liikenteellisesti vilkasliikenteisten Sammonkadun / Sammon valtatie ja Hervannan valtavyölyän liittymään.

Kalevan pääkatuna toimii Sammonkatu ja nykyiset liikennemäärät Tredun rakennuksen kohdalla ovat noin 9 300 ajon./vrk. Sammonkadulla nopeusrajoitus on tällä hetkellä 40 km/t. Suunnittelualueen itäreunalla kulkevan Rieväkadun nykyiset liikennemäärät ovat noin 9200 ajon./vrk. Nopeusrajoitus on tällä hetkellä 40 km/t. Suunnittelualueen itäpuolella kulkee vilkkaasti liikennöity pääväylä Hervannan valtavyöly. Hervannan valtavyölyän nykyiset liikennemäärät ovat Prisman kohdalla noin 19 900 ajon./vrk. Nopeusrajoitus on tällä hetkellä 50 km/t.

Suunnittelualue tukeutuu hyvään joukkoliikennetarjontaan. Raitiotie kulkee Sammonkadulla ja Rieväkadulla. Hakametsän merkittävä vaihtopysäkki sijaitsee Rieväkadulla kytkeytyen suunnittelualueeseen. Bussiliikenne kulkee Hervannan valtavyölyällä, Sammonkadulla ja Rieväkadulla ja Sarvijaakonkadulla. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Rieväkadulla sekä Sammonkadulla.

Sammonkadulla kulkee molemmin puolin erotellut väylät jalankululle ja pyöräilylle. Rieväkadulla kulkee itäpuolella eroteltu jk/pp-väylä. Hervannan valtavyölyän molemmin puolin kulkee yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn väylä.

### 1.1.8 Tekninen huolto

Suunnittelualue on liitetty kunnallistekniikan verkostoihin. Prisman korttelin eteläosalla kulkee 110 kV:n ilmajohto, jonka tilannetta tarkastellaan parhaillaan. Asemakaavassa 8826 voimajohtoa koskevat asemakaavamerkinnot ja -määräykset täsmennyvät ehdotusvaiheessa.

### 1.1.9 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Hulevesien luonnonmukainen hallinta, pohjavesien suojelu sekä viherkerroinlaskenta muodostavat kokonaisuuden, johon kohdistuvia merkintöjä ja määräyksiä tarkistetaan asemakaavan 8826 ehdotusvaiheessa.

Vilkasliikenteiset Hervannan valtavyöly, Sammonkatu / Sammon valtatie ja Rieväkatu altistavat suunnittelualueita liikennemelulle. Myös käynnistyvä

raitioliikenne vaikuttaa alueen ääniympäristöön. Vilkkaat liikenneväylät heikentävät myös alueen ilmanlaatua erityisesti isolla risteysalueella.

Touko-kesäkuussa 2021 suoritettiin raitiotiilikenteen tärinä-, runkomelu- ja liikennemelumittauksia (AFRY Finland Oy) mm. Rieväkadun katuosuudella. Selvitysten raportit valmistuvat elokuussa 2021 ja niiden tulokset huomioidaan asemakaavan 8826 ehdotusvaiheessa.

### 1.1.10 Väestö ja palvelut

#### Väestö



Kuva 9: Aluerajaus, jolta väestötietoja on kerätty Kalevassa.

Yllä olevan karttaan rajatulla alueella asui vuoden alussa 2021 noin 12 000 asukasta.

#### Palvelut

Kalevan monipuoliset palvelut löytyvät kävelyetäisyydellä suunnittelualueesta. Peruspalveluista useita päiväkoteja on noin 500 metrin etäisyydellä (mm. Sammon, Pellervon ja Hippoksen uudet päiväkodit). Uusia päiväkoteja on tulossa lähivuosina Kaupinkadun varrelle sekä Hippotalon kortteliin noin kilometrin etäisyydelle. Sammon iso koulukampus on rakenteilla Kaupinkadun itäpuolella. Pellervon uusi

päiväkoti ja koulurakennus on juuri valmistunut noin 300 m päähän. Pellervossa on myös esi- ja varhaisopetusta.

Kalevan Prisman monipuolisten palvelujen lisäksi välittömästi Sammonkadun pohjoispuolelle on avautumassa kesällä 2021 Kalevan liikekeskus, jossa sijaitsee mm. iso K-supermarket. Sammonkadun ja Rieväkadun kivijalkatasolla sijaitsee paljon pienempiä yrityksiä, mm. ravintoloita, kahviloita, kampaamopalveluita ja erikoisliikkeitä. Tredu - toisen asteen oppilaitos toimii noin 100 m etäisyydellä Sammonkadun pohjoispuolella. Sammonkadun länsipäässä Sampolassa toimii Tammerkosken lukio, kirjasto ja työväenopisto sekä Kalevan puistotien länsipuolella Kalevan lukio. Teiskontien ja Kaupinkadun kulmassa sijaitsee Sammon yhtenäiskoulu ja Kiovanpuiston ympärillä toimivat Sammon keskuslukio sekä Tampereen uintikeskus. Lähimmät terveystalvelut löytyvät Tammelasta. Bussipysäkit löytyvät Rieväkadulta ja Sammonkadulta. Hakametsän vaihtopysäkillä on hyvät yhteydet raitiovaunulla ja uusilla bussilinjoilla Tampereen yliopistolliseen sairaalaan.

Lähimmät puistoalueet ovat Tiilikylänpuisto sekä rakenteilla olevat Kannelpuistoja Pellervonpuisto, joilta on virkistysreitit Kalevan laajaan puistoverkoston.

Keskustan monipuoliset palvelut sijaitsevat noin 3 km päässä suunnittelualueesta.

### 1.1.11 Maanomistus

Suunnittelualueen tontit 8, 21 ja 25 omistaa Pirkanmaan osuuskauppa. Muilta osin suunnittelualueen omistaa Tampereen kaupunki.

## 2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 2.1 Asemakaavan rakenne

Paikalliskeskuksen ydinalueen asemakaavaratkaisu mahdollistaa monipuolisen liike-, palvelu- ja liikuntatilojen sekä monimuotoisen kaupunkiasumisen keskittymän sekä niiden pysäköintijärjestelyjen toteuttamisen alueella.

Suunnitelman ytimenä on luoteiskulman kaupunkiaukio, jota kehystää uusi liike- ja asuinrakentaminen ja jolta järjestetään pääsisäänkäynti uusiin liiketiloihin. Kauppakeskusmainen laajennusosa täydentää nykyisen suurmyymälän ja siihen liittyvien liiketilojen nykyistä tarjontaa ja liittää aukion toiminnat sekä suurmyymälän nykyiset tilat yhdeksi kokonaisuudeksi.

Uuden kauppakeskusosan itäisivulle kytkeytyy Rieväkadun varrella asuinkortteli pihapiiriksi. Asuinrakennusten kerrosluvut vaihtelevat kahdesta viiteentoista ja kerrosluvut laskevat kohti etelää ja Kalevanharjun arvokasta harjumaisemaa.

Uuden kaupunkiaukion koillislaidalla, Sammonkadun päätteenä sijaitsee korttelin korkein maamerkkirakennus. Sen suurin sallittu kerrosluku on viisitoista ja sen aukiotasolle on osoitettu tilavaraus pienelle päivittäistavarakaupalle, joka toimisi vaihtopysäkkialueella pikamyymälänä.

Sammonkadulle on osoitettu uusi ajoneuvoliikenteen suuntaisliittymä, joka johtaa koko korttelin läpi pohjois–etelä -suunnassa kulkevaan maanalaiseen ajoyhteyteen ja pysäköintitiloihin. Kauppakeskuksen koilliskulmaan on osoitettu Hervannan valtavyältä uusi huoltoajoliittymä, joka johtaa koko tontin kaupallisia tiloja palvelevalle huoltoalueelle. Korttelin lounaiskulmassa, Rieväkadun varrella, on autopaikkojen korttelialue, jolle on mahdollista rakentaa enintään kolmikerroksinen pysäköintitalo.

Asemakaava mahdollistaa kaksi uutta Hervannan valtavyän ylittävää jalankulun ja kevyen liikenteen siltaa, toinen korttelin pohjoispäässä ja toinen eteläpäässä. Sijainniltaan ohjeellisesti osoitetuilla siltayhteyksillä paikalliskeskuksen ydinalue kytetään lähiympäristöön ja saavutettavuus paranee.

### 2.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alue jakaantuu **KM-3**-, **AL**- sekä **LPA** -korttelialueiksi. Asemakaavaratkaisun korttelialueille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 119 500 kerrosalaneliömetriä.

Korttelialueelle, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä (**KM-3**) on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 62 000 k-m<sup>2</sup>:iä. Vähittäiskaupan kerrosalaneliömetrimäärät jakaantuvat tontilla seuraavasti: päivittäistavarakauppa 6 000 k-m<sup>2</sup>:iä, erikoiskauppa 33 000 k-m<sup>2</sup>:iä ja tilaa vaativa ja keskustahakuiset palvelut kauppa 23 000 k-m<sup>2</sup>:iä.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueille (**AL**) on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 29 300 k-m<sup>2</sup>:iä. Rakennusoikeudesta on asuinkerrosalaa enintään 26 050 k-m<sup>2</sup>:iä, apu- ja yhteistiloja 2 300 k-m<sup>2</sup>:iä, Rieväkadun katutasolle ehdottomasti toteutettavaa liiketilaa 600 k-m<sup>2</sup>:iä sekä yksikerroksisten talousrakennusten kerrosalaa 350 k-m<sup>2</sup>:iä.



AL-korttelialueen **maanalaiselle pysäköintihallille** on osoitettu rakennusoikeutta 5 850 k-m<sup>2</sup>:iä. Autopaikkojen korttelialueella (**LPA**) on osoitettu pysäköintitalolle rakennusoikeutta 28 200 k-m<sup>2</sup>:iä.

Korttelialueiden pysäköintipaikkamäärät on kuvattu jäljempänä kappaleissa 2.3.1.1 – 2.3.1.3.

## 2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

Kantakaupungin yleiskaava 2040

Kaleva - Hakametsä -paikalliskeskuksen alueella on tavoitteena kaupunkimainen katu ympäristö. Toiminnallisena tavoitteena on raitiotieliikenteeseen tukeutuva, kaupunkikeskustatoimintojen alue, joka on kuitenkin hyvin saavutettavissa kaikilla liikkumismuodoilla. Hakametsän joukkoliikennepysäkkialueen lähiympäristöä kehitetään yhtenä kantakaupungin merkittävimpänä vaihtopysäkinä raitiotielinjan ja bussilinjojen välillä. Vaihtopysäkkialueen läpi kulkevan Rieväkadun henkilöautoliikenne on pyrittävä minimoimaan. Paikalliskeskusalueen kävelyn ja pyöräilyn reitit suunnitellaan sujuviksi, laadukkaiksi sekä jatkuviksi. Joukkoliikennejärjestelyt, pyöräily- ja jalankulkuyhteydet ja pysäköintialueet tulee toteuttaa siten, että syntyy esteetöntä, viihtyisää ja korkeatasoista kaupunkiympäristöä.

Arkkitehtuurikilpailun tulos muodosti pohjan suunnittelualueen ja sen lähiympäristön laatutavoitteille. Näitä laatutavoitteita on jalostettu edelleen yleissuunnitelmassa, asemakaavan viitesuunnitelmassa sekä asemakaavatyössä 8826.

## 2.3 Asemakaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavaluonnoksen asemakaavamerkinnot ja -määräykset ovat täydellisinä asemakaavakartalla.

### 2.3.1 Korttelialueet

#### 2.3.1.1 Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä (KM-3)

Nykyisen Prisman rakennuksen tontti ja uudet kauppakeskustilat on yhdistetty yhdeksi tontiksi. Tontti on osoitettu korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä (**KM-3**). Tontille on osoitettu vähittäiskaupan eri toimialoihin jakautuvaa rakennusoikeutta yhteensä 62 000 kerrosneliometriä ja tontille osoitetut suurimmat sallitut kerrosluvut vaihtelevat välillä I – III. Sammonkadun varteen on osoitettu

uusi ajoneuvoliikenteen suuntaisliittymä, joka johtaa koko korttelin läpi pohjois-etelä suunnassa kulkevalle maanalaiselle ajoyhteydelle. Kauppakeskusosan pohjoispäähän on osoitettu julkinen jk/pp - ramppiyhteys Sammonkadun varrella.

Kauppakeskuslaajennusosan alla sijaitsee uusi noin 250 auton pysäköintihalli.

Tontin koilliskulmaan on osoitettu Hervannan valtavyältä uusi huoltoajoliittymä, joka johtaa koko tontin kaupallisia tiloja palvelevalle huoltoalueelle.

**Autopaikkojen määrät:**

- 1ap / 50 kem<sup>2</sup>

- päiväkodit ja esiopetus väh. 1 ap / lapsiryhmä ja väh. 2 ap henkilökunnalle

KM-3 -korttelialueelle osoitetun rakennusoikeuden pohjalta laskien tontin autopaikkatarve on vähintään 1240 pysäköintipaikkaa. Viitesuunnitelmissa KM-3 -korttelialueen pysäköintialueille sekä LPA -korttelialueen pysäköintialueeseen on esitetty yhteensä 1 758 pysäköintipaikkaa.

**Polkupyöräpysäköintipaikkojen määrät:**

- pp / 150 kem<sup>2</sup>

Vähintään 30% polkupyöräpaikoista tulee rakentaa katettuun ja lukittavaan tilaan.

KM-3 -korttelialueelle osoitetun rakennusoikeuden pohjalta laskien tontin polkupyöräpysäköintipaikkatarve on vähintään 414 pyöräpysäköintipaikkaa. Viitesuunnitelmissa KM-3 -korttelialueelle sekä siihen liittyville aukio- ja katualueille on esitetty yhteensä noin 570 pyöräpysäköintipaikkaa.

### 2.3.1.2 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)

AL -korttelialueen pihapiirin ympärille on osoitettu kerrosalaa yhteensä 21 700 k-m<sup>2</sup>:iä, josta on toteutettava Rieväkadun katutasolle liiketiloina 600 k-m<sup>2</sup>:iä. Pihapiirin rakennusaloille osoitetut suurimmat sallitut kerrosluvut vaihtelevat välillä II – XIII ja asuinrakennusten kerrosluvut laskevat kohti etelää. Korttelin alle on osoitettu noin 200 autopaikan pysäköintihalli.

Kaupunkiaukion koillislaidalla, erillisellä AL-korttelialueen tontilla, sijaitsee korttelin korkein maamerkkirakennus. Sille on osoitettu kerrosalaa 7250 k-m<sup>2</sup>:iä ja sen suurin sallittu kerrosluku on XV. Rakennuksen katutasolle on



osoitettu tilavaraus vaihtopysäkkialueen pikamyymälänä Sale-tyyppisesti toimivalle pienelle päivittäistavarakaupalle.

Uusia asukkaita AL -korttelialueille on tulossa arviolta 650.

Asuinkorttelialueen pihapiirin itäosalle on osoitettu kahden yksikerroksisen talousrakennuksen rakennusalat.

**Autopaikkojen määrät:**

- asuminen 1ap / 130 kem<sup>2</sup>
- opiskelija-asuminen 1 ap / 320 kem<sup>2</sup>
- kaupungin oma vuokratuotanto, ARA-vuokratuotanto 1 ap / 180 kem<sup>2</sup>
- liiketilat 1 ap / 100 kem<sup>2</sup>

Toteutettava autopaikkamäärä voi olla pysäköintinormia 20 % alempi, mikäli hankkeessa toteutetaan keskitetty rakenteellinen pysäköinti sekä vuorottaispysäköinti ja/tai paikkojen nimeämättömyys. Mikäli hanke liittyy yhteiskäyttöautojärjestelmään, voidaan autopaikkavelvoitetta vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautoa kohden, yhteensä kuitenkin enintään 10 % normista. Vähennyksen kokonaismäärä on enintään 30 % pysäköintinormista.

Asukkaiden yhteistilat, irtaimistovarastot sekä ilmanvaihtokonehuoneet eivät muodosta auto- ja polkupyöräpaikkoja mitoittavaa kerrosalaa.

AL-korttelialueella maanalaisen pysäköintitilaan saa sijoittaa asemakaavan vaatimia AL-korttelialueen kaikkien tonttien autopaikkoja tonttirajoista riippumatta.

AL -korttelialueille osoitetun asuinkerrosalan pohjalta laskien korttelialueiden autopaikkatarve "worst case -tilanteessa" on vähintään 201 pysäköintipaikkaa (26050 : 130 = 201) pysäköintipaikkaa. Lisäksi korttelin katutasen liiketilojen autopaikkatarve on 6 pysäköintipaikkaa. AL -korttelialueiden pysäköintipaikkatarve on yhteensä 207 pysäköintipaikkaa. Viitesuunnitelmissa AL -korttelialueen maanalaisiin pysäköintitiloihin on esitetty yhteensä 206 pysäköintipaikkaa.

**Polkupyöräpysäköintipaikkojen määrät:**

- asuminen 1 pp / 40 kem<sup>2</sup>
- opiskelija-asuminen 1 pp / 30 kem<sup>2</sup>
- kaupungin oma vuokratuotanto, ARA-vuokratuotanto 1 pp / 35 kem<sup>2</sup>
- liiketilat 1 pp / 100 kem<sup>2</sup>

Asuinkerrostaloissa vähintään 50 % polkupyöräpaikoista on osoitettava katettuun ja lukittavaan tilaan. Pihakannen päällä sijaitsevilla asuinkerrostaloissa vähintään puolet asemakaavan vaatimista polkupyöräpaikoista on sijoitettava maantasokerrokseen. Pyöräsuojatilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

AL -korttelialueelle osoitetun asuinkerrosalan pohjalta laskien korttelialueiden polkupyöräpysäköintipaikkatarve on ”worst case - tilanteessa” vähintään 652 (26050 : 40 = 652) polkupyöräpaikkaa. Viitesuunnitelmissa AL -korttelialueille on esitetty yhteensä noin 730 pyöräpysäköintipaikkaa, jotka kaikki katetuissa tiloissa.

### 2.3.1.3 Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Kaupallisia tiloja palvelee korttelin lounaiskulmassa Rieväkadun varrella autopaikkojen korttelialue (LPA) ajoliittymineen. Asemakaava mahdollistaa LPA-tontille kerrosluvultaan enintään kolme kerrosta korkean, laajan pysäköintitalon rakentamisen. Pysäköintitalolle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 28 200 kerrosneliometriä ja pysäköintitalon maanpäällisille kolmelle kerrokselle voidaan rakentaa noin 850 pysäköintipaikkaa.

LPA-korttelialuetta palvelevat yleismääräykset:

*Pysäköintitalon Rieväkadun puoleisen julkisivun tulee ilmeeltään liittyä korttelin muuhun uudisrakentamiseen. Pysäköintitalon julkisivun toteutuksen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja sen tulee muodostaa kolmiulotteista pintaa.*

*Pysäköintitalon ylimmän pysäköintitason tulee näyttää korkeatasoiselta ja rauhalliselta myös ylhäältä korttelin asunnoista sekä Kalevanharjulta tarkasteltuna.*

*Pysäköintitalon seinustalle on istutettava köynnöksiä.*

#### Katualueet

Asemakaava-alueeseen sisältyy Rieväkatuun kytkeytyvä kaupunkiaukio, Rieväkadun ja Sammonkadun sekä Hervannan valtavyhlän katualuetta.

Asemakaava mahdollistaa katualueella kaksi uutta Hervannan valtavyhlän ylittävää jk/pp-siltaa, toinen korttelin pohjoispäässä ja toinen eteläpäässä. Sijainniltaan ohjeellisesti osoitetuilla siltayhteyksillä paikalliskeskuksen ydinalue kytetään lähiympäristöön ja saavutettavuus paranee.

Siltavarauksi koskevat asemakaavamerkinnot ja -määräykset täsmentyvät ehdotusvaiheessa.

#### Viheralueet

Asemakaava mahdollistaa korttelialueiden reuna-alueilla mahdollistuu monimuotoisen viherrakentamisen yhdistettynä hulevesien luonnonmukaisiin hallintaratkaisuihin. Reuna-alueiden järjestelyt ja merkinnot täsmentyvät ehdotusvaiheessa.

## 2.4 Nimistö

Alueen nimistö tarkentuu ehdotusvaiheessa.

# 3 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

## 3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

### 3.1.1 Kaupalliset vaikutukset

Paikalliskeskuksen ydinalueen asemakaavan 8826 kaupallisia vaikutuksia on arvioitu kaupallisessa selvityksessä (Kaleva-Hakametsä - paikalliskeskuksen asemakaava nro 8826, Kaupallinen selvitys WSP Finland Oy 2021).

Vaikutusten arvioinnissa on otettu huomioon suunnitteilla olevat muut kaupan ja palveluiden kehityssuunnitelmat alueella. Vaikutuksia on arvioitu asemakaavan 8826 vaikutusalueella painottuen lähivaikutusalueeseen, jossa vaikutukset ovat merkittävimmät. Vaikutusten arvioinnin taustaksi arvioitiin suunnitelmien alustavaa mitoitusta suhteessa ostovoiman kasvun pohjalta laskettuun liiketilan lisätarpeeseen. Mitoitusta verrattiin liiketilan lisätarpeeseen ja arvioitiin asemakaavan rakennusoikeuden kasvua.

Asemakaavan laajennuksen mitoituksena laskelmassa käytettiin Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoitusta. Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu Kaupallisten palvelujen alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Vähittäiskaupan enimmäismitoitus Kalevassa on 70 000 kerrosneliometriä. Alueelle saa sijoittaa keskustahakuista kauppaa enintään 40.000 k-m<sup>2</sup> ja päivittäistavarakauppaa 7000 k-m<sup>2</sup>. Maakuntakaavan vähittäiskaupan enimmäismitoitus voidaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa toteuttaa kokonaisuudessaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan kerrosalana ja keskustahakuisen kaupan mitoitus muun erikoiskaupan kerrosalana.

Myös Kantakaupungin yleiskaavassa 2040 vähittäiskaupan kerrosalan enimmäismitoitukseksi Kalevassa on osoitettu 70 000 kerrosneliometriä.

Taulu 5 Enimmäismitoitus (k-m<sup>2</sup>) maakuntakaavassa ja asemakaavoissa (KM)

Kaava	Päivittäistavarakauppa	Erikoiskauppa	Keskustahakuinen kauppa*	Tilaa vaativa kauppa (+ palvelut**)	Yhteensä
Nykyinen Prisma Kalevan liikekeskus	5 600	28 200	33 800	7 100	40 900
<b>Voimassa olevat asemakaavat yht.</b>	<b>6 600</b>	<b>28 200</b>	<b>34 800</b>	<b>14 100</b>	<b>48 900</b>
Maakuntakaavan enimmäismitoitutus	7 000	33 000	40 000		70 000
Suunnittelualan asemakaavan enimmäismitoitutus***	6 000	33 000	39 000	23 000	62 000
<b>Laajennuksen enimmäismitoitutus****</b>	<b>400</b>	<b>4 800</b>	<b>5 200</b>	<b>15 900</b>	<b>21 100</b>

\* Keskustahakuinen kauppa = Päivittäistavarakauppa ja erikoiskauppa

\*\* Tilaa vaativan kaupan pinta-ala voi toteutua myös palveluiden pinta-alana

\*\*\* Maakuntakaavan sallima enimmäismitoitutus - Kalevan liikekeskus

\*\*\*\* olettaen, että voimassa oleva rakennusoikeus kohdistuu nykyiseen Prismän kiinteistöön

Kuva 10: Suunnittelualan vähittäiskaupan enimmäismäärän mitoittaminen.

Voimassa olevat asemakaavat (8500 suunnittelualueella ja 8489 Sammonkadun pohjoispuolella) mahdollistavat vähittäiskaupan kerrosalaa yhteensä 48 900 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavamuutoksen 8826 vähittäiskaupan kerrosalan kasvu voi siten olla yhteensä enintään 21 100 k-m<sup>2</sup>, joka jakautuu kaupan toimialoille seuraavasti: päivittäistavarakauppa enintään 400 k-m<sup>2</sup>, erikoiskauppa 4800 k-m<sup>2</sup> ja tilaa vaativa kauppa sekä palvelut 15 900 k-m<sup>2</sup>.

Päivittäistavarakaupan enimmäismitoitutus alueella on hyvin alhainen suhteessa liiketilan lisätarpeeseen. Myös erikoiskaupan kasvu alueella jää selvästi alle liiketilan lisätarpeen. Kaupallisten palveluiden osuus on kauppakeskushankkeessa merkittävä, ja ne palvelevat luontevasti koko markkina-aluetta, mutta myös niiden mitoitutus jää alle koko markkina-alueen kaupallisten palveluiden lisätarpeen.

Vertailun pohjalta todettiin, että markkina-alueella on laskennallista kysyntää asemakaavan mukaiselle rakennusoikeuden kasvulle ostovoiman kasvuun peilaten. Asemakaavan rakennusoikeuden kasvu on sen verran

alhainen suhteessa liiketilan lisätarpeeseen, että kysyntää jää myös muille kaupan hankkeille.

Rieväkadulla sijaitsee raitiotiepysäkki sekä joukkoliikenteen vaihtopaikka. Kun kauppakeskus ja kivijalkaliiketilat tulevat avautumaan asemakaavan mahdollistamalle aukiolle, tulee aukiota muodostumaan vilkas paikalliskeskuksen ydin. Kauppakeskuksen rakentuminen nykyiselle pysäköintialueelle ja osin käyttämättömään kaupunkitilaan sekä liikkeiden avautuminen aukiolle parantavat aukion kaupunkikuvallista ilmettä ja keskuksen urbaania luonnetta. Rieväkadun liiketoiminta aktivoituu sekä ratikan että kauppakeskuksen myötä. Kauppakeskukseen sijoittuva sekä kaupunkiaukiolle ja ratikkapysäkillä avautuva lähikauppa tukee lähiasiointia sekä joukkoliikennepalveluita.

Ydinkorttelin länsireunaan rakentuu asuinkerrostaloja ja niiden katutasoon liiketiloja. Tämä vahvistaa korttelin urbaania luonnetta tuodessaan kortteliin asukkaita eli samalla myös asiakkaita. Lähiasiakkaiden määrä kasvaa, mikä vähentää autolla liikkumisen tarvetta ja toisaalta tuo ydinkortteliin luontevaa urbaania läsnäoloa. Kun alueella on asukkaita, ei kaupunkitilassa oleskelu ole niin suuressa määrin sidoksissa vain asiointiin ja liikkeiden aukioloaikaan.

Paikalliskeskuksen ydinalueen asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan vaikutuksia Sammonkadun kivijalkatilojen toimintaedellytyksille. Sammonkadun kaupallinen rakenne on erilainen kuin kauppakeskuskortteliin. Kauppakeskukseen sijoittuu ketjuliikkeitä sekä suuria viihde- ja vapaa-ajan palveluita ja terveyspalveluita. Ravintolamaailma kauppakeskuksessa palvelee pääosin kauppakeskusasiakasta. Kivijalkaliiketiloihin sijoittuu lähipalveluita, pienpalveluita, erikoistuneita liikkeitä sekä ravintola- ja kahvilapalveluita, jotka palvelevat pääosin lähialueen asukkaita. Kun lähiympäristön asukasmäärä on riittävän suuri ja se on myös voimakkaassa kasvussa, on kivijalkaliikkeillä hyvät toimintaedellytykset alueella. Myös ratikan tulo vahvistaa alueen kaupallista rakennetta.

Asemakaavan vaikutukset näkyvät lähimarkkina-alueella yleisenä palvelutarjonnan vahvistumisena. Nykyiset lähimarkkina-alueen palvelut ovat pääosin lähipalveluita lähialueen asukkaille, kun taas kauppakeskuksen palvelut painottuvat erikoiskauppaan sekä viihde- ja vapaa-ajan palveluihin, joita ei lähialueella ole. Näin ollen kauppakeskuksella ei ole vaikutuksia lähialueen nykyisten palveluiden toimintaedellytyksiin.

Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskuksen vaikutusalueella on myös muita monipuolisia kaupan keskuksia kuten Linnainmaa ja Hervanta. Kaupan palvelutarjonta on molemmissa kuitenkin erilainen, kuin mitä kauppakeskukseen suunnitellaan. Aluekeskuksilla on myös selkeä oma markkina-alueensa, niiden lähialueella on merkittävä määrä asukkaita ja asukasmäärä edelleen kasvussa. Näin ollen kauppakeskusmaailman kehittäminen Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskuksessa ei arvioida vaikuttavan aluekeskusten rooliin oman alueensa palvelukeskuksena.

Suunnittelualue sijaitsee noin kolmen kilometrin päässä kaupungin keskustasta, ja kaupunkirakenne jatkuu kantakaupunkimaisena suunnittelualueelle saakka. Tavoitteena on, että paikalliskeskuksen parantuva palvelutarjonta täydentää ydinkeskustan palveluita mm. monipuolisine vapaa-ajan palveluineen. Kauppakeskukseen ei sijoitu merkittävässä määrin sellaista ydinkeskustoimintaa (mm. muotikauppa), joka kilpailee keskustan kanssa. Kaupungin keskusta on vahva, oman vetovoiman omaava ja ydinkeskustapalveluihin painottuva asiointipaikka, jossa on myös vetovoimaisia kauppakeskuksia. Näin ollen suunnittelun mukaisella kauppakeskuslaajennuksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia kaupungin keskustaan.

Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskus on monipuolisen tarjontansa takia myös merkitykseltään seudullinen asiointipaikka. Suurin osa paikalliskeskuksen asiakkaista tulee kuitenkin lähialueelta sekä Tampereen itäisistä ja eteläisistä osista (II-markkina-alueelta). Kauempaa tulevien asiakkaiden osuus on vähäinen, suurin merkitys seudullisessa asiointissa on Hakametsän jäähallilla. Sen sijaan Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskuksen rinnalla on useita monipuolisia kaupan keskuksia Tampereen itäisillä ja eteläisillä alueilla, ja myös Tampereen keskusta on lähellä ja tarjonnaltaan merkittävästi monipuolisempi. Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskus ei ole seudullisesti tarkasteluna mistään suunnasta lähin kaupan keskus eikä näin ollen ensisijainen asiointipaikka Tampereella, vaikkakin se tarjonnan puolesta voi houkutellessa satunnaista asiointia varsinaista markkina-alueelta kauempaa. Asemakaavalla ei siten arvioida olevan merkittävää vaikutusta seudun palveluverkkoon.

Asemakaavamuutoksen myötä asukasmäärä alueella kasvaa. Suunnittelualueen lisäksi paikalliskeskuksen alueella on muitakin asumisen hankkeita vireillä. Kokonaisuudessaan alueelle suunnitellaan asuntoja noin 9300 asukkaalle. Asutuksen kasvun myötä lähiasiakkaiden määrä kasvaa ja vastaavasti kasvaa myös palveluiden tarve alueella. Palveluiden monipuolistuminen mahdollistaa asukkaiden asioimisen omassa keskustassaan nykyistä paremmin, mikä vähentää asiointia muissa keskuksissa, mikä parantaa palveluiden lähisaavutettavuutta.

Raitiotien myötä paikalliskeskuksen saavutettavuus joukkoliikenteellä paranee, mikä lisää joukkoliikenteellä asiointia keskuksessa. Asemakaavassa on alueelle myös osoitettu kevyenliikenteen siltoja Hervannan valtavyhlän yli, mikä parantaa itäisten alueiden saavutettavuutta. Lähiasukkaiden määrän kasvu, raitiotie ja ylikulkusillat parantavat palveluiden kestävästä saavutettavuutta paikalliskeskuksessa.

Tällä hetkellä paikalliskeskus palvelee pääosin lähialueen sekä Tampereen itäisten ja eteläisten alueiden asiakkaita. Vaikutusalueen ei arvioida suuresti muuttuvan asemakaavamuutoksen myötä, koska seudulla on paljon muitakin kaupan keskuksia. Kauppakeskuksen myötä keskuksen asiointimäärät kasvavat, mutta osittain asiakkaat ovat edelleen samoja ja asiakasviipymä kasvaa, kun samalla ostosmatkalla voidaan hoitaa useampia ostotarpeita tai vapaa-ajan tarpeita. Näin ollen asiointimatkat eivät kasva samassa suhteessa asioinnin kanssa.

Palveluverkon muutoksilla voi olla vaikutuksia palvelujen alueelliseen saavutettavuuteen, mikäli kaupallinen tarjonta supistuu jossakin osissa kaupunkia. Kauppakeskuslaajennus vastaa hyvin asukkaiden ostovoiman kasvuun alueella, näin ollen alueella on laskennallista kysyntää uusille palveluille. Koska kauppakeskukseen sijoittuu suurelta osin sellaisia palveluita, joita ei ole lähialueella, ei kauppakeskuksella arvioida olevan vaikutuksia lähialueen palveluiden toimintaedellytyksiin. Näin ollen palvelujen saavutettavuuden ei arvioida heikkenevän läheisissä keskuksissa asemakaavamuutoksen myötä.

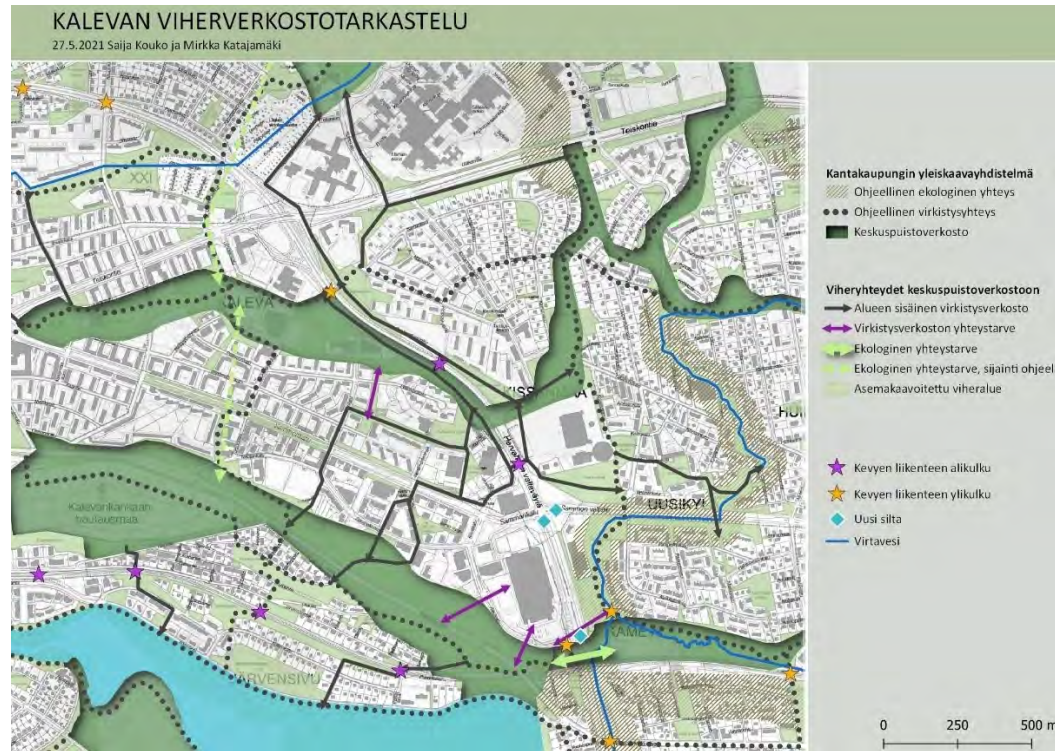
Kortteli tulee asemakaavan myötä korostumaan entistä vilkkaampana kauppapaikkana. Se näkyy ihmisvilinästä keskuksen ulkopuolella erityisesti kaupunkiaukiolla ja autoliikenteen vilkastumisena korttelin ympäristössä, mihin myös muilla paikalliskeskuksen hankkeilla on vaikutusta. Asiakasmäärän kasvu paikalliskeskuksessa edellyttää huolellista tarkastelua liikenteen sujumisen suhteen ja edelleen jatkotarkastelua yhdessä Hakametsän Sport Campuksen suunnitelmien kanssa, jottei ruuhkautunut liikenne heikennä palveluiden toimintaedellytyksiä ja asukasviihtyvyyttä alueella.

### 3.1.2 Vaikutukset virkistysalueisiin

Asemakaavatyön yhteydessä on tarkasteltu suunnittelualueen kytkeytymistä lähiympäristön viheralueverkkoon sekä virkistysalueiden saavutettavuutta. Tarkastelua on suoritettu Suurmaisema-, kaupunkikuva ja viherverkkoselvityksessä (Ramboll Finland Oy), Lähimaisemaselvityksessä (VSU maisema-arkkitehdit Oy) sekä Jk/pp -tavoiteverkko -selvityksessä (WSP Finland Oy). Paikalliskeskuksialueen aiempien asemakaavojen yhteydessä on laadittu Kalevan viherverkkoselvitys (Ramboll Finland Oy



2018), joka toimii nyt laadittujen selvitysten taustalla. Selvityksessä määriteltiin Kalevan viher- ja virkistysalueiden muodostaman verkon, viherpalveluiden ja reittien mitoituksen ja kehittämisen pääperiaatteet alueella käynnissä olevien maankäytönsuunnitelmien tueksi ja reu-naehdoiksi.



Kuva 11: Kalevan viherverkkotarkastelu (yka / aka 2021)

Ak 8826 suunnittelualueetta lähin puisto- ja leikkialue on Tiilikylänpuisto Kalevanrinteen asuinalueen sisällä. Puistoon kuljetaan itäsuunnasta Hakametsän vaihtopysäkillä kesällä 2021 valmistuvan Sarviijaakonaukion kautta.

Suunnittelualueen pohjoispuolelle, Tredun rakennuksen itäpuolelle Kalevankulman alueelle on tulossa Kannelpuisto, joka rakennetaan vuosina 2022-2023. Kannelpuistosta on edelleen yhteys Tiilikentänkujan kautta Pellervonpuistoon, jonka rakentaminen alkaa 2021-2022. Pellervonpuiston nykyinen pelikenttä kunnostetaan ja alueelle on tulossa myös iso leikkipuisto.

Luoteessa Kalevan viheralueiden yhteyteen sijoittuu useita päiväkoteja, kouluja ja palveluita, jotka ovat saavutettavissa viheralueiden kautta. Viheralueisiin kytkeytyvät muun muassa Sammon rakenteilla oleva koulukampus päiväkotineen, Sammon päiväkotit ja uusi Pellervon päiväkotit ja koulu sekä Tampereen maauimala ja uintikeskus, lasten

liikennepuisto sekä useita pelikenttiä. Myös Kalevan kirkko on saavutettavissa viheralueita pitkin.

Kalevan viher- ja virkistysalueilta on jalankulun ja pyöräilyn reittien kautta liityntäpinnat viherverkon ydinalueille Kalevanharjulle, lidesjärvelle ja Kauppiin. Suunnittelualueelta Kaupin suuntaan johtavat yhteydet ovat Hervannan valtavyhlän ylittävien alittavien yhteyksien varassa, joista lähimmät yhteydet ovat Jäähallinraitilta (alitus), Hipposkylän (alitus) ja Kissanmaan koulun (ylitys) kautta.

Ak 8826 suunnittelualue kytkeytyy nykyisin huonosti suoraan Kalevanharjun ja lidesjärven virkistysalueisiin. Kalevanharjun suuntaan reitit kulkevat nykyisin Tiilikylänpuiston, Sarvijaakonkadun, Takojankadun sekä etelässä Rieväkadun ja Leipurinkadun kautta. Kalevanharjun pohjoispuolinen täydennysrakentaminen tuo alueelle runsaasti uusia asukkaita, minkä vuoksi herkän harjumaaston kulutus tulee lisääntymään.

Suunnittelualueen itäpuolella Hervannan valtavyhly muodostaa merkittävän estevaikutuksen mm. Sandelinipuiston virkistysalueiden saavutettavuudelle. Ak 8826 liittyvien selvitysten ja alustavan yleissuunnitelman tavoitetilanteen pohjalta asemakaavaratkaisussa osoitetaan kaksi jalankulun ja pyöräilyn siltaa yli Hervannan valtavyhlän. Sillat kytkevät paremmin paikalliskeskusalueen, Hakametsän Sporttikampusalueen sekä Sandelinipuistoon toisiinsa. Sandelinipuiston alueesta on käynnissä yleissuunnittelu.

### 3.1.3 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Hakametsän vaihtopysäkkialueen ja kaupunkiaukioiden ympärille rakentuva paikalliskeskus tulee muodostumaan erittäin vilkkaan ja monipuolisen kaupunkielämän solmukohdaksi. Toiminnallisesti ja palveluiltaan enemmän kauppakeskuksen suuntaan muuttuva Prisman hybridikortteli sekä uusi Kalevan liikekeskus Sammonkadun pohjoispuolella nostavat alueen kaupallista vetovoimaisuutta ja elävyyttä mutta lisäävät myös liikennettä kaikilla kulkutavoilla. Ydinalueen vetovoima ja asiakasmäärä kasvavat, mikäli kauppakeskukseen sijoittuu myös julkisia palvelua. Asemakaavassa on varauduttu pienimuotoisesti julkisten palvelujen sijoittamiseen näkyvälle paikalle kauppakeskusosalla.

Vaihtopysäkkialueeseen ja liiketiloihin kytkeytyvät kaupunkiaukioiden on tavoitteena toteuttaa viihtyisiksi sekä korkealaatuisiksi ja ne mahdollistavat pienimuotoisten järjestettyjen sekä spontaanien kaupunkitapahtumien syntymisen. Asuinrakennusten kytkeytyminen Rieväkadun molemmin puolin kaupunkiaukioiden ympärille tuo aukioille sosiaalista kontrollia. Asemakaava mahdollistaa uusille asuinkorttelialueille monimuotoista

kaupunkiasumista, mikä on asemakaavan tavoitteiden mukaista. Liikuntakulttuuria voi harrastaa tulevaisuudessa monimuotoisesti viereisellä Hakametsän Sport Campuksella.

Osa lähiympäristön asukkaista voi kokea esitetyn uuden rakentamisen häiritseväenä, levottomuutta tuovana ja alueen viihtyisyyttä vähentävänä (suurkaupunkimainen kaupunkikuva, korkeat rakennukset, lisääntynyt liikenne). Toisaalta osa asukkaista voi kokea uuden rakentamisen monipuolistavan alueen lähipalvelutarjontaa ja parantavan nykyistä keskeneräisen tuntuista kaupunkikuvaa.

Alueella on erinomaiset joukkoliikenneyhteydet sekä hyvät lähipalvelut, mitkä yhdessä sijainnin kanssa tekevät alueesta houkuttelevan asuinympäristön.

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

Mm. suunnittelualueella sijainneen entisen polttonesteen jakeluaseman maaperää on selvitetty aikaisemmissa vaiheissa. Suunnittelualueen maaperästä tehdään lisätutkimuksia alkukesällä 2021 ja tutkimustulokset huomioidaan ehdotusvaiheessa.

Asemakaavamuutosalueelle on laadittu hulevesiselvitys ja – hallintasuunnitelma, missä on huomioitu suunnittelualueen sijainti osittain pohjavesien muodostumisalueella. Hulevesien hallintasuunnitelmassa on huomioitu hulevesien viivytys, hulevesien poisjohtaminen, rakentamisen aikainen hulevesien hallinta sekä tulvareitit. Hulevesiselvityksen ja -hallintasuunnitelman pohjalta korttelialueelle on osoitettu asemakaavamääräys hule-43(1). Lisäksi asemakaavassa on pohjavesien suojelua koskeva asemakaavamerkintä ja -määräys (**pv-11**).

Alueella on erinomaiset joukkoliikenneyhteydet, hyvät kävely- ja pyöräilyyhteydet, virkistysalueet sekä hyvät lähipalvelut, joten arjen pyörittämiselle kestäväällä tavalla tarjoutuu hyvät mahdollisuudet.

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

Suunnittelualueella ei ole varsinaisia luonnonalueita.

Kaikkien korttelialueiden reunoille on osoitettu viher- ja istutusalueita / hulevesienhallinta-alueita, joilla on mahdollista hyödyntää luonnonmukaista hulevesien hallintaa sekä edistää ilmastokestävyyttä ja kaupunkiluonnon monimuotoisuutta. Yleisten alueiden osalta järjestelyt tarkentuvat ehdotusvaiheessa. Asemakaavan merkinnät mahdollistavat

laajojen viherkatto- ja kattopuutarha-alueiden muodostamisen sekä liiketila- että asuinkorttelialueilla. Viherkatoilla voidaan vaikuttaa luonnon monimuotoisuuden lisäämiseen mm. lahopuuta tuomalla.

Alustavan Viherkerroinlaskennan tuloksen pohjalta tilanne suunnittelualueen korttelialueilla parantuu nykyisestä. Korttelialueiden vihertehokkuus eli kasvillisuuspintojen ja hulevesiä viivyttävien pintojen määrä suhteessa korttelin pinta-alaan on viitesuunnitelmaratkaisulla lisääntynyt. Viherkerroinlaskenta uusitaan ehdotusvaiheessa

### 3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen

Asemakaavamuutosalue sijoittuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen, noin 3 km etäisyydelle Tampereen keskustasta. Alue on joukkoliikenteen merkittävä solmukohta ja on hyvin saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla. Täydennysrakentamispaikka on yhdyskuntarakenteen tiivistämisen ja ilmastomuutoksen hallinnan kannalta perusteltavissa. Asemakaavamuutosalue liittyy olemassa oleviin palveluihin, virkistysalueisiin, kunnallisteknisiin verkostoihin sekä on saavutettavissa hyvin kestävillä liikennemuodoilla. Asemakaavamuutos on siten kestävä kehityksen tavoitteiden mukainen.

#### 3.4.1 Vaikutukset liikenteeseen

Kaleva-Hakametsän paikalliskeskuksen vaikutuspiirin asukasmäärä on voimakkaassa kasvussa, mikä lisää ydinalueena toimivan Prisman korttelin palvelujen lähiasiakkaiden määrää. Raitiotieliikenteen käynnistyminen sekä tavoitteena olevat ydinalueen ympäristön jalankulku- ja polkupyöräily-yhteyksien kehittäminen tulevat parantamaan paikalliskeskuksen saavutettavuutta. Asemakaava mahdollistaa paikalliskeskuksen ydinalueen korttelin yhdistämisen Hervannan valtavyöhykän itäpuolisiin alueisiin kahdella kävelyn ja pyöräilyn siltavarauksella. Nämä tekijät lisäävät ydinalueen palveluiden laajempaa ja kestäväää saavutettavuutta, mutta alueelle tullaan asioimaan edelleen myös henkilöautolla. Prisman korttelin kehittyminen kauppakeskuksen suuntaan lisää asiakasmääriä, mutta palvelutarjonnan monipuolistuessa kasvaa samalla myös asiakasviipymä. Tällöin henkilöautolla tehtävät asiointimatkat eivät kuormita alueen katuverkkoa samassa suhteessa liiketilojen kasvun kanssa. Liikenteen sujavuus on paikalliskeskuksen alueella kuitenkin tärkeää sekä alueen toimijoiden, asiakkaiden että asukkaiden kannalta. Sujuvuuteen vaikuttavat paikalliskeskuksen ydinalueen kehittämisen ohella myös muut lähiympäristössä suunnitteilla olevat hankkeet.

Asemakaavatyön 8826 yhteydessä on laadittu liikenneselvitys Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskuksen lähiympäristöstä (Verkkotarkastelu ja



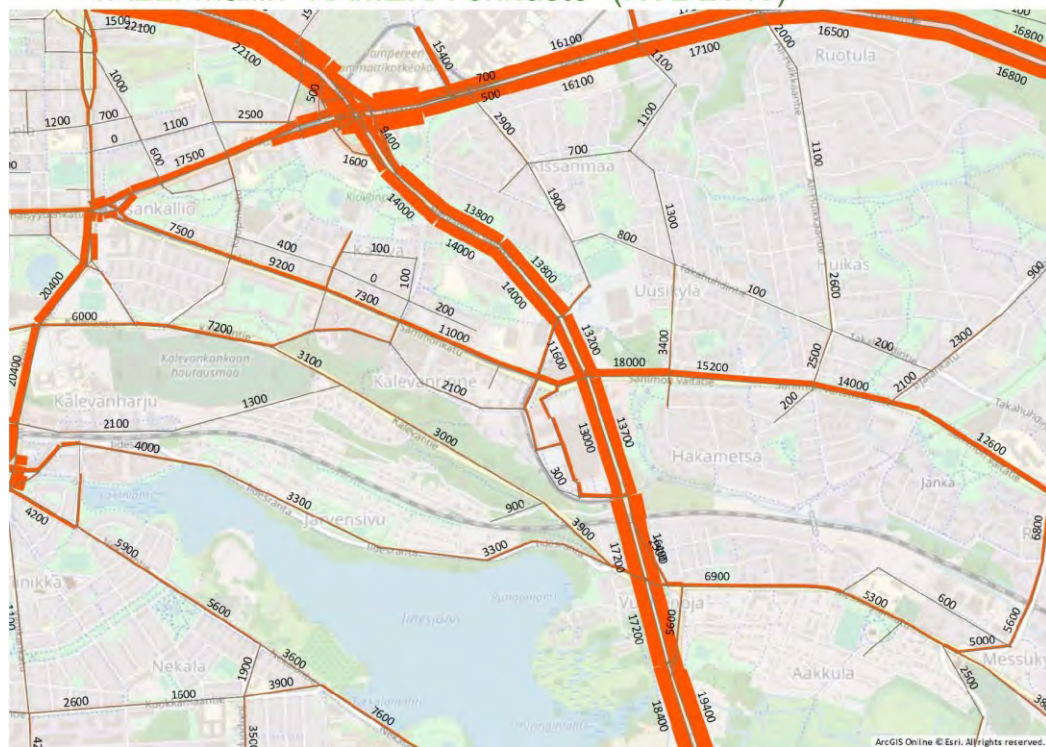
yleissuunnitelmat 17.5.2021 WSP Finland Oy). Selvityksessä laadittiin liikenne-ennusteet vuoden 2040 tavoiteverkolle sekä suoritettiin toimivuustarkastelut laajemman alueen liikenneverkolle.

Selvityksen vuorokausiliikennemäärät vuonna 2040 perustuvat TALLI-mallin "KAMEKA-ennusteeseen" (KVL 2040) sekä maankäyttötilanteeseen seuraavasti:

- ns. KAMEKA-toimenpiteet (nopeusrajoituksen alentaminen ja kaistojen vähentäminen) on toteutettu Kalevantielle, Messukyläntkadulle ja Kangasalantielle
- Hakametsä Sport Campuksen maankäyttö ja kerrosalat on päivitetty voittaneen kilpailuehdotuksen mukaiseksi.

## Vuorokausiliikennemäärät v. 2040

TALLI-mallin "KAMEKA-ennuste" (KVL 2040)



Kuva 12: Laajemman katuverkon vuorokausiliikennemäärät vuonna 2040.

# Vuorokausiliikennemäärät v. 2040

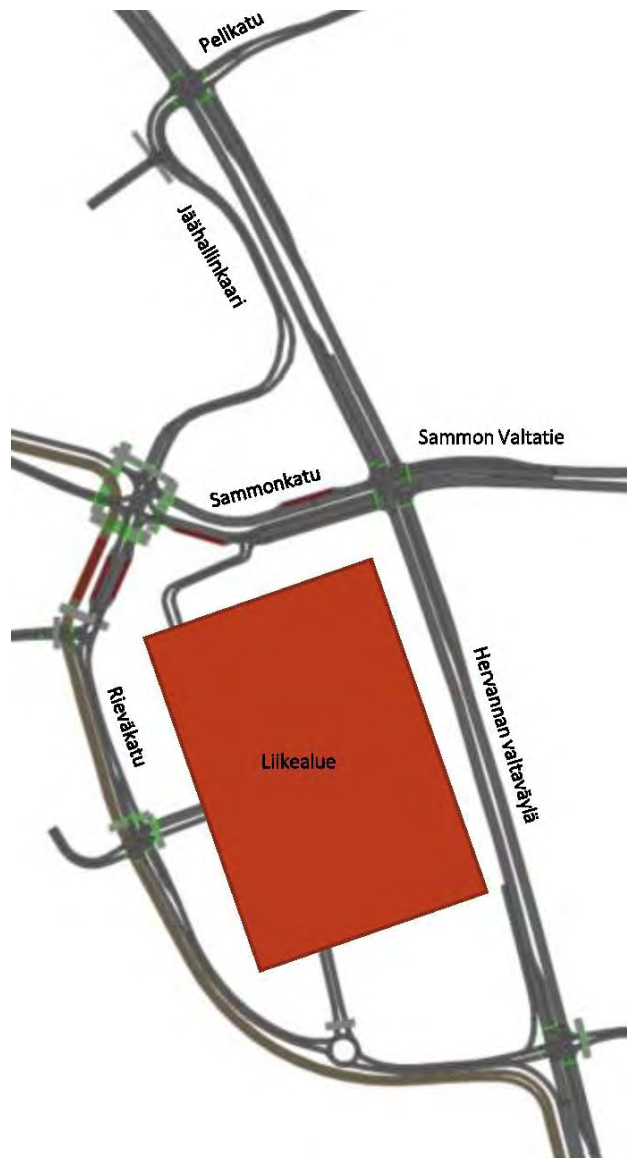
TALLI-mallin "KAMEKA-ennuste" (KVL 2040)



Kuva 13: Suunnittelualueen katuverkon vuorokausiliikennemäärät vuonna 2040.

Liikenteen toimivuustarkastelut tehtiin Vissim-mikrosimulointiohjelmalla. Tarkastelu tehtiin vuoden 2040 ennustetilanteen liikennemäärillä (TALLI-liikennemalli). Ennusteen liikenneverkko pohjautuu KAMEKA-selvitykseen. Lisäksi tehtiin herkkyystarkastelut ennustetta 7 % ja 15 % suuremmilla liikennemäärillä.

Tarkastelu tehtiin oheisen kuvan rajaamalta alueelta tilanteesta, jossa liittymät ovat tavoiteverkon mukaisia. Tavoiteverkon muutoksia nykytilaan ovat uusi Jäähallinkaaren katuyhteys Sammonkadulta Hervannan valtaväylälle sekä Sammonkadun ja Hervannan valtaväylän liittymän muutokset sisältäen suojateiden poiston.



Kuva 14: Suunnittelualan tavoiteverkkokuva

Toimivuustarkastelussa Tampereen ratikka on aloittanut liikennöinnin ja kulkee tarkastelualueella Sammonkatua, Rieväkatua ja Hervannan valtavyäylää pitkin. Bussilinjat mallinnettiin nykytilanteen mukaisesti.

Yhteenvedona todettiin ajoneuvoliikenteen toimivuudesta iltahuipputunnin ennustetilanteessa: tarkastelualueen liikenneverkko toimii kohtuullisesti perusennustetilanteen iltahuipputunnin tarkastelussa. Liikenne jonoutuu tarkastelualueen liittymissä ajoittain pitkästi, mutta jonot pääsevät purkautumaan eikä ruuhkaisuuden vaikutus yllä tarkastelualueen ulkopuolelle:

- Ruuhkaisin kohta on selkeästi Sammon valtatie ja Hervannan valtavyäylän liittymä, jossa liikenne jonoutuu ajoittain pitkästi. Jonot pääsevät perusennusteesta kuitenkin vielä purkautumaan. Liittymän toimivuuden



parantamiseksi toimivuustarkastelun perusteella suositellaan nykyisen mukaista kaistajärjestelyä Sammon Valtatien suunnasta saavuttaessa.

- Myös Sammonkadun, Rieväkadun ja Jäähallinkaaren liittymän liikenne jonoutuu ajoittain pitkälle etenkin liittymän länsihaarella. Tämä johtuu siitä, että ratikan kulku lyhentää suunnan vihreää aikaa ajoittain. Suunnan takuuvihreää kasvatettiin tarkastelussa nykyisestä. Toisena vaihtoehtona voisi olla ylimääräisten ratikkavaiheiden karsiminen, mikä lisäisi viivytyksiä raitioliikenteessä.
- Rieväkadun ja Hervannan valtavyhlän liittymän toimivuuteen vaikuttaa huomattavasti etelästä vasemmalle Rieväkadulle kääntyvän liikenteen suuri määrä
- Raitioliikenteen viivytykset jäävät tarkasteluissa alhaisiksi kattavista etuuksista johtuen.

### 3.4.2 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Täydennysrakentaminen tukeutuu pääosin alueen nykyiseen teknisen huollon verkostoon.

Hakametsän kunnallistekniikan yleissuunnitelman tarkistamistyö on käynnissä ja sen suuntaviivat huomioidaan ehdotusvaiheessa.

Suunnittelualueen eteläosalla kulkevan 110 kV:n ilmajohdon muuttaminen maakaapeliksi Hervannan valtavyhlän länsipuolella on tarkastelun alla. Ilmajohdon tilanne tarkentuu ehdotusvaiheessa.

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

### 3.5.1 Vaikutukset kulttuuriperintöön

Suunnittelualueen läheisyydessä etelälounaassa sijaitsevaa maakunnallisesti arvokasta Kalevanharjua on esitetty myös osaksi valtakunnallisesti merkittävää maisema-aluetta. Kalevanharjun pohjoisrinteessä sijaitsee Kalevankankaan kiinteä muinaisjäännös.

Paikalliskeskuksen rakentuessa asemakaavan mahdollistamalla tavalla etelästä lidesjärveltä ja Muotialan pelloilta avautuvissa näkymissä Kalevanharjun lakialueen yhtenäinen puustoinen silhuetti säilyy ennallaan. Vuohenojan painanteessa, maisemallisen solmukohdan tuntumassa paikalliskeskuksen korkeampi rakentaminen nousee etelästä katsoen harjupuuston silhuetin yläpuolelle.

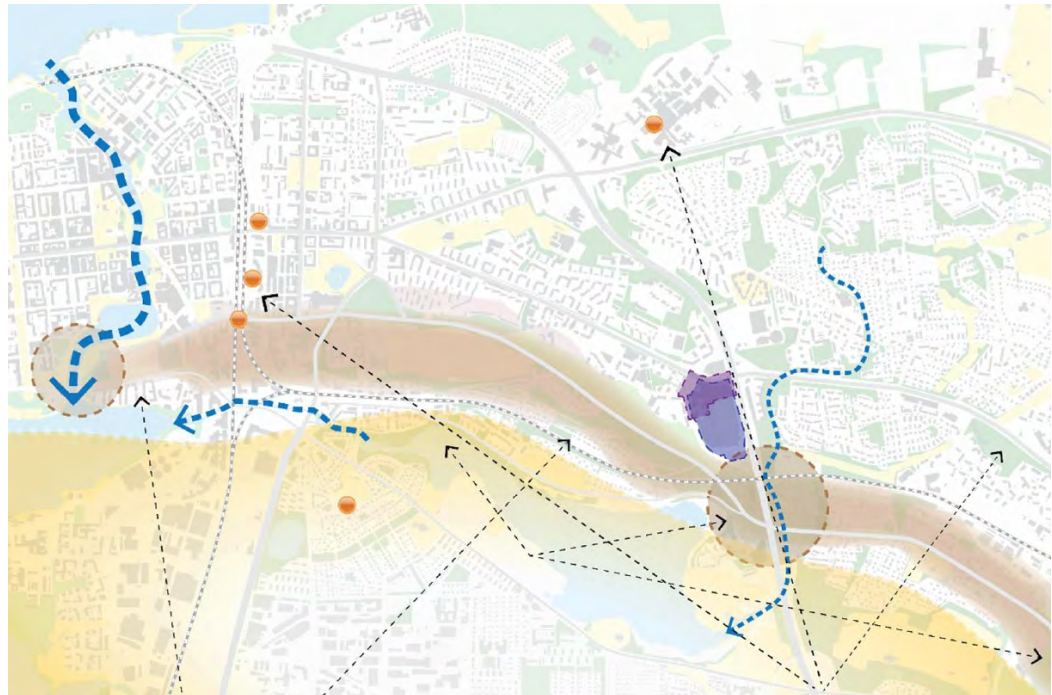
Kalevanharjun pohjoispuolella paikalliskeskuksen uuden rakentamisen kerrosluvut laskevat kohti Kalevanharjua lähestyttäessä, jolloin harjun puustoinen silhuetti näyttäytyy korttelirakenteen väleistä ja yläpuolella.

Asemakaavaratkaisu mahdollistaa noin 600 uuden asukkaan suunnittelualueelle. Uudet asukkaat tulevat muun Kalevanharjun pohjoispuolisen täydennysrakentamisen myötä lisääntyvän asukasmäärän kanssa käyttämään Kalevanharjua ja myös sen muinaisjäännösalueita virkistysalueenaan, jolloin herkän harjumaaston kulutus lisääntyy. Asemakaavan mahdollistamalla rakentamisella ei muita suoria vaikutuksia Kalevankankaan muinaisjäännökseen.

### 3.5.2 Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

#### Vaikutukset Suurmaisemaan

Kaleva – Hakametsä paikalliskeskus sijoittuu yhtenäisenä säilyneen Kalevanharjun laki- ja rinnepuustojakson itäisen päätteen pohjoispuolelle. Kalevanharjun lakialueen yhtenäinen puustoinen silhuetti säilyy etelästä katsoen lidesjärveltä ja Muotialan pelloilta avautuvissa näkymissä ennallaan. Kalevanharjun rinne painuu Vuohenojan uoman ja Hervannan valtavyhlän kohdalla alaspäin, muodostaen maisemallisen solmukohtan lidesjärven laakson, harjun ja harjun pohjoispuoleisten entisten viljelys- ja metsämaiden välillä. Vuohenojan painanteessa, maisemallisen solmukohtan tuntumassa paikalliskeskuksen uusi rakentaminen nousee harjupuuston silhuetin yläpuolelle.



Kuva 15: Kalevanharju jakaa Tampereen kaupunkirakenteen eteläiseen ja pohjoiseen osaan.

Uusi rakentaminen tulee osoittamaan maiseman solmukohtan ja kaupunkirakenteen sijoittumisen harjujakson päätteessä. Paikalliskeskus korostaa keskustamaisen kaupunkirakenteen vyöhykettä harjun pohjoispuolella ja siitä muodostuu uusi kiinnekohta ja maamerkki Hervannan valtavyöhykkeen varrelle. Rakentaminen ei kuitenkaan riko yhtenäisen puustoisin harjujakson eheyttä kaupunkirakenteen solmukohtien eli keskustan ja paikalliskeskuksen välillä. Paikalliskeskuksen rakentamisen volyyymi ja kerrosluvut ovat keskustassa sijaitsevia Kansiareena ja Asemakeskusta merkittävästi pienempiä.

Paikalliskeskuksen rakentamisen ei arvioida muuttavan lidesjärven, Viinikan, Nekalan tai Muotialan alueen arvoja tai muuta maisematilan, maisemakuvan tai niitä rajaavan harjun yhtenäisyyttä.



Kuva 16: Paikalliskeskus sijoittuu Kalevanharjun ja Vuohenojan painanteen muodostaman maisemallisen solmukohtan tuntumaan. Valkoisilla nuolilla on korostettu keskustan ja paikalliskeskuksen likimääräinen sijoittuminen. Suunniteltua rakentamista kuvaavat rakennusmassat ovat viitteellisiä. Ote Tampereen kaupungin 3D-kaupunkimallista.



Kuva 17: Näkymä etelästä Muotialan pelloilta. Paikalliskeskus sijoittuu Kalevanharjun ja Vuohenojan painanteen muodostaman maisemallisen solmukohtaan tuntumaan. Paikalliskeskuksen korkeimmat rakennukset tulevat nousemaan hieman silhuetin yläpuolelle painanteen kohdalla.

Pohjoisesta tarkastellen paikalliskeskuksen rakentaminen asettuu osaksi Kalevanharjun pohjoispuoleista tiivistä ja kaupunkimaista kaupunkirakennetta maisemallista solmukohtaa korostaen. Kalevanrinteen ja Kalevankulman uudisrakentamisen vyöhyke sijoittuu ja kytkeytyy nykyisin Kalevan kaupunginosan itäiseksi reunaksi. Paikalliskeskukseen suunniteltu rakentaminen asettuu muurimaisen kehän ulkolinjalle ja erottuu sen rakentamistavasta, rakennusmassoittelusta ja kerrosluvuista.

Asemakaavan vaikutukset kauko- / suurmaisemassa ovat melko vähäisiä mutta lähimaisemassa merkittäviä.

#### Kaupunkikuva

Kaupunkikuvan arvojen ja kehitettävien ominaisuuksien kannalta merkittävimmiksi elementeiksi on tunnistettu Sammonkatu, Hervannan valtavyäly, Kalevanharju, Hakametsän metsikkö sekä alueen kerrosluvut.

Sammonkatu on tärkeä osa Kalevan kaupunginosan identiteettiä. Katu on säilyttänyt tunnistettavuutensa ja kaupunkikuvalliset arvonsa kaupunkirakenteen muutoksista, raitiotien rakentamisesta ja katupuuston uudistamisesta huolimatta. Nykytilassa Sammonkadun päätteenä sijaitsee suurimittakaavainen marketalue jäsentymättömien maantasaautopaikkakenttien ympäröimänä sekä Hervannan valtavyälyn laaja liikenneympäristö.





Kuva 18: Näkymä Sammonkadun kaakkoispäästä kohti Kalevan Prisman tonttia



Kuva 19: Asemakaavan mahdollistama näkymä Sammonkadun päätteestä ja maamerkkirakennuksista uuden kaupunkiaukion ympärillä.



Sammonkadun kaakkoinen pääte on parhaillaan suuressa muutostilassa Rieväkadun ja Jäähallinkaaren liittymän sekä Hervannan valtavyölin välisellä alueella. Muutos on alkanut kadun eteläpuolella Kalevanrinteen asuinrakennusten valmistuessa. Muutos jatkuu kadun pohjoispuolelle rakentamassa olevan Kalevankulman alueen ja Kalevan liikekeskuksen rakentamisen myötä. Asemakaavan 8826 mahdollistama rakentaminen rajaa Rieväkadulle Hakametsän vaihtopysäkkialueen ympärille suuren kaupunkitilan ja muodostaa Kalevan-Hakametsän paikalliskeskuksen ydinalueen kaupunkikuvallisen kohokohdan. Muutoksen lopputilanteessa paikalliskeskuksen ydinalue, Hakametsän metsikkö sekä myös Sandelinpuiston kortteliin tuleva täydennysrakentaminen muodostavat yhdessä kaupunkikuvallista päätänäkymää Sammonkadulle keskustan suunnasta lähestyttäessä.

#### Korkea rakentaminen

Kalevankulman alueelle on jo rakentamassa korkea rakentamista (kolme XII – XIII-kerroksista asuinrakennusta) aikaisemman asemakaavan pohjalta. Nyt asemakaavassa uuden kaupunkiaukion ympärille osoitetut korkeat maamerkkirakennukset (XIII-XV -kerrosta) kytkeytyvät luontevasti muuhun alueen uuteen rakentamiseen. Korkeammat rakennukset toimivat identiteettitekijänä, tiivistävät vilkkaan vaihtopysäkkialueen suurta kaupunkitilaa sekä merkkäavat paikalliskeskuksen ydinaluetta. Vaihtopysäkkialueesta etelään rakentamisen kerrosluvut laskevat kohti Kalevanharjua, jolloin harjun silhuetillekin jää edelleen tilaa kaupunkinäkymissä. Arkkitehtuurikilpailuvaiheesta kahden korkeimman asuinrakennuksen kerroslukuja on pudotettu mm. toteutusnäkökulmatarkastelussa useita kerroksia. Rakennusten kerroslukuja tarkastellaan vielä asemakaavan ehdotusvaiheessa.



Kuva 20: Kaupunkimallikuva idästä kohti paikalliskeskuksen ydinaluetta.

### 3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen (yritysvaikutukset)

Asemakaavan 8826 yritysvaikutukset on arvioitu erillisellä lomakkeella, joka asemakaavaselostuksen lopussa liitteenä.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 24.9.2020.

### 4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Kaleva – Hakametsä – paikalliskeskuksen ydinalueen korttelin arkkitehtuuriltaan ja kaupunkikuvaltaan laadukas toteuttaminen Hakametsän vaihtopysäkkialueeseen tukeutuen.

### 4.3 Tavoitteiden tarkentuminen asemakaavaprosessin aikana

Suunnittelualueen reuna-alueiden rooli niille osoitetut järjestelyt (luonnonmukainen hulevesien hallintaratkaisut, viheralueet ja muut alueille osoitetut toiminnot) tarkentuivat osittain selvitysten ja yleis- ja viitesuunnitelmien pohjalta. Näitä alueita koskevat tavoitteet tulevat tarkentumaan vielä ehdotusvaiheessa.

#### 4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavatyössä ei ole tarkasteltu muita vaihtoehtoja. Kilpailua seuranneissa yleis- ja viitesuunnitelmavaiheissa on tarkasteltu mm. arkkitehtuurikilpailun voittaneen ehdotuksen kytkeytymistä laajempaan ympäristöön sekä toteutettavuutta. Asemakaavatyössä on edelleen jalostettu edellisten vaiheiden periaatteita. Asemakaavatyön tavoitteena on arkkitehtuurikilpailussa parhaaksi arvioidun vaihtoehdon pääperiaatteiden toteuttamisen mahdollistaminen. Arkkitehtuurikilpailun muut ehdotukset on esitelty lyhyesti kohdassa 1.1.3.

#### 4.5 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavatyötä on ohjannut erillinen ohjaus- ja suunnitteluryhmä, joka on kokoontunut kolme kertaa. Lisäksi asemakaavaa valmisteltaessa järjestettiin viikoittain suunnitteluryhmän kokouksia sekä erillisneuvotteluja kaupungin eri organisaatioiden sekä konsulttien välillä.

Asemakaavan 8826 osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 24.9.2020 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 24.9. – 15.10.2020 välisenä aikana.

Valmisteluaineiston pääkohtia esiteltiin yleisölle etäyleisötilaisuudessa 5.10.2020, jossa nousivat esille erityisesti polkupyöräilyreitit. Nähtävillä oloaikana saatiin viranomaiskommenteja 7 kpl ja mielipiteitä 7 kpl. Viranomaiskommenteissa nousivat esiin Kalevanharjun maiseman ja Kalevankankaan muinaisjäännösalueen huomiointi, korkea rakentaminen sekä melu- ja ilmanlaatukysymykset. Mielipiteissä nousivat esille erityisesti polkupyöräilyn järjestelyt sekä paikalliskeskuksen palvelutarjonta ja vaikutusalueen laajuus.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 16.12.2020. Viranomaisneuvottelussa nousivat esiin vähittäiskaupan enimmäismäärä ja palvelutarjonta alueella, Kalevanharjun maiseman ja Kalevankankaan muinaisjäännösalueen huomiointi sekä korkea rakentaminen.

Asemakaavan 8826 valmisteluaineisto asetetaan nähtäville 10.6. – 5.8.2021 väliseksi ajaksi. Valmisteluaineiston pääkohtia esitellään yleisölle teams-yleisötilaisuudessa 22.6.2021. Valmisteluaineisto esitellään yhdyskuntalautakunnassa ajankohtaisena asiana 15.6.2021. Valmisteluaineisto esitellään myös kaupunkikuvatoimikunnalle elosyyskuun vaihteessa 2021.

#### 4.5.1 Aloitusvaiheen palaute ja asemakaavan valmisteluaineiston laatiminen

Aloitusvaiheessa saatu palaute on huomioitu asemakaavaluonnoksessa. Vastineet aloitusvaiheesta saatuun palautteeseen on koottu valmisteluaineistossa olevaan Palaute- ja vastineraporttiin.

Asemakaavan valmisteluaineisto on laadittu Tampereen kaupunkiympäristön suunnittelun asemakaavoitusyksikössä.

#### 4.5.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Asemakaavaratkaisua tarkistetaan mm. valmisteluvaiheessa tulleen palautteen perusteella.

#### 4.5.3 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavaehdotus siihen liittyvine aineistoinen asetetaan julkisesti nähtäville. Asemakaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot.

Lausunnot:

xxxx

Muistutukset

xxxx

#### 4.5.4 Asemakaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävillä olon jälkeen

Asemakaavakarttaa tarkistetaan tarvittaessa nähtävillä olon jälkeen.

## 5 ASEMAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Aikaisemmissa vaiheissa on laadittu maaperäselvityksiä sekä Hakametsän kunnallistekniikan yleissuunnitelma, joita tarkistetaan asemakaavatyön aikana. Lisäksi on Kalevanrinteen yleissuunnitelma-alueen rakennetun ympäristön aluedokumentointi (2013).

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- kaupallinen selvitys (WSP Finland Oy, 2021)
- liikenneverkkoselvitys ja liittyminen toiminnallinen tarkastelu (WSP Finland Oy, 2021)
- jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkon ratkaisut Kaleva-Hakametsä - paikalliskeskuksen ympäristössä (WSP Finland OY, 2021)

- suurmaisema-; kaupunkikuva- ja viherverkkoselvitys (luonnos, Ramboll Finland Oy 2021)
- lähimaisema, hulevesiselvitys ja –hallintasuunnitelma sekä viherkerroinlaskelma (luonnos, VSU maisema-arkkitehdit Oy / Ramboll Finland Oy 2021)
- meluselvitys (WSP Finland Oy 2020)
- ilmanlaatuselvitys (Ilmatieteen laitos 2021)

### 5.1.1 Kaupallinen selvitys

Asemakaavan 8826 Kaupalliseen selvitykseen on koottu tiedot kaupan nykytilasta, tulevista kehityssuunnitelmista paikalliskeskuksen lähialueella sekä tarkasteltu vähittäiskaupan markkinoita ja niiden kehitystä. Näiden pohjalta on voitu hahmottaa kokonaiskuva siitä, miten muodostumassa oleva paikalliskeskus vaikuttaa kauppapalveluiden markkinatilanteeseen, palveluverkkoon ja palveluiden saatavuuteen.

Kalevanrinteen alueella on tehty useita kaupallisia selvityksiä. Vuonna 2010 Kalevanrinteen osayleiskaavan yhteydessä tehtiin kaupallisten vaikutusten arviointi. Vuonna 2012 Kalevanrinteen yleissuunnitelmavaiheessa on laadittu näkemys kaupan mitoituksesta ja sijoittumisesta alueelle. Vuonna 2014 Kalevan Prisman asemakaavan muutoksen (ak 8500) yhteydessä on arvioitu kaupallisia vaikutuksia. Alue on kehittynyt tämän jälkeen voimakkaasti ja kehittyy edelleen, joten kaupan selvityksiä oli tarve päivittää.

#### *Johtopäätöksiä:*

Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskus kehittyy suunnitelmien mukaan voimakkaasti. Paikalliskeskuksen ydinalueen asemakaava mahdollistaa kauppakeskuslaajennuksen rakentamisen nykyisen Prisman pohjoispäähän. Sammonkadun pohjoispuolelle on avautumassa kesällä 2021 uusi Kalevan liikekeskus ja Hakametsän hallin ympärille on suunnitteilla Hakametsä Sport Campus. Paikalliskeskus tulee muotoutumaan vilkkaan risteysalueen useaan lohkokoon, ja alueen jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota Hervannan valtavyhlän estevaikutuksen pienentämiseen.

Kalevanrinteen asuinkortteleiden ja kivijalkaliiketilöiden rakentuminen on jatkanut Sammonkadun urbaania kadunvarren palvelurakennetta aina Prismalle saakka. Prismen kauppakeskuslaajennus tulee rakentumaan nykyiselle laajalle pysäköintialueelle sekä osin käyttämättömään kaupunkitilaan. Uusien liike- ja palvelutilöiden avautuminen korkeampien kaupunkitalöiden rajaamalle uudelle sisääntuloaukiolle parantaa alueen kaupunkikuvallista ilmettä sekä paikalliskeskuksen ydinalueen urbaania



luonnetta. Kauppakeskuslaajennus, Hakametsän raitiotien vaihtopysäkki sekä kesällä 2021 valmistuva Sarvijaakonaukio parantavat Rievänkadun kivijalkaliiketilojen toimintaedellytyksiä sekä aktivoivat niiden liiketoimintaa. Hakametsän vaihtopysäkin lähiympäristöstä tulee muodostumaan suunnitelmien toteutumisen myötä paikalliskeskuksen identifiointipiste ja vilkas kohtaamispaikka.

Prisman korttelin kaupunkikuvallinen ilme täydentyy kauppakeskuslaajennuksella ja asuinkortteliosalla, jolloin automarket-mielikuva jää taka-alalle. Jatkosuunnittelussa tulee kuitenkin kiinnittää huomiota kauppakeskuksen Sammonkadun ja Hervannan valtavyhlän puoleisiin julkisivuihin ja niiden muokkaamiseen mahdollisimman eläviksi ja mielenkiintoisiksi, jos katualueille ei avaudu liiketoimintaa.

Kauppakeskuksen myötä palvelutarjonta paikalliskeskuksessa monipuolistuu. Sammonkadulla palvelurakenne muodostuu lähipalveluista, kauneus- ja hyvinvointipalveluista, ravintola- ja kahvilapalveluista sekä muista pienpalveluista. Supermarkettitarjontaa löytyy Sammonkadun keskiosista ja valmistuvasta Kalevan liikekeskuksesta. Prisma säilyy korttelissa merkittävänä päivittäisasiointipaikkana, ja sen rinnalle sijoittuu erikoiskauppaan sekä vapaa-ajan hyvinvointipalveluihin keskittyvä kauppakeskus. Kauppakeskus tuo paikalliskeskukseseen nykyisiä palveluita täydentävää tarjontaa. Tyypillisesti paikalliskeskuksessa on myös julkisia palveluita. Kauppakeskukseseen on alustavien suunnitelmien mukaan tulossa hieman julkisia palveluita ja mahdollisesti yksityinen päiväkotitoiminta. Kauppakeskus tarjoaa mahdollisuuden sijoittaa keskukseseen myös laajemminkin julkisia palveluita, jos kaupungilla nähdään tähän tarvetta.

Paikalliskeskuksen asukasmäärä on edelleen voimakkaassa kasvussa, mikä lisää lähiasiakkaiden määrää. Raitiotie tulee parantamaan paikalliskeskuksen saavutettavuutta. Molemmat tekijät parantavat alueen palveluiden kestävästi saavutettavuutta, mutta alueella asioidaan edelleen myös autolla. Kauppakeskus lisää keskuksen asiakasmääriä, mutta palvelutarjonnan monipuolistuessa kasvaa myös asiakasviipymä, joten asiointimatkat eivät kasva samassa suhteessa liiketilan kasvun kanssa. Liikenteen sujuvuus on paikalliskeskuksen alueella kuitenkin tärkeää sekä alueen toimijoiden että asukkaiden kannalta. Sujuvuuteen vaikuttavat paikalliskeskuksen ydinalueen hankkeen ohella myös muut suunnitelmassa olevat hankkeet.

Kokonaisuudessaan paikalliskeskuksen ydinalueen asemakaava yhdessä muiden hankkeiden kanssa lisää Kaleva-Hakametsän paikalliskeskuksen vetovoimaa. Keskus kehittyy palveluiltaan monipuolisena ja urbaanina

kaupunkikeskustana, joka täydentää kaupungin keskustan palveluita ja jatkaa keskustamaista kaupunkirakennetta Hervannan valtavyylälle saakka.

### 5.1.2 Liikenneverkkotarkastelu ja liittymien toiminnallinen tarkastelu

Asemakaavatyön 8826 yhteydessä on laadittu liikenneselvitys Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskuksen lähiympäristöstä (Verkkotarkastelu ja yleissuunnitelmat WSP Finland 2021). Selvityksessä laadittiin liikenne-ennusteet vuoden 2040 tavoiteverkolle sekä suoritettiin toimivuustarkastelut laajemman alueen liikenneverkolle sekä pääliittymille.

Selvityksen vuorokausiliikennemäärät vuonna 2040 perustuvat TALLI-mallin "KAMEKA-ennusteeseen" (KVL 2040) sekä maankäyttötilanteeseen seuraavasti:

- ns. KAMEKA-toimenpiteet (nopeusrajoituksen alentaminen ja kaistojen vähentäminen) on toteutettu Kalevantielle, Messukyläkadulle ja Kangasalantielle
- Hakametsä Sport Campuksen maankäyttö ja kerrosalat on päivitetty voittaneen kilpailuehdotuksen mukaiseksi.

### 5.1.3 Jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkon ratkaisut Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskuksen ympäristössä

Selvityksen tavoitteena oli tarkastella Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskuksen ydinaluetta ympäröivän alueen jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkkoa ja esittää ratkaisuja, joilla varmistetaan paikalliskeskuksen saavutettavuus kävellen ja pyörällä sekä varmistetaan paikalliskeskuksen ohittavien pääpyöräreittien sujuvuus ja turvallisuus. Erityisesti kiinnitettiin huomiota paikalliskeskuksen ydinalueen saavutettavuuteen ja ohittaviin yhteyksiin itäisten kaupunginosien suunnista. Hervannan valtavyylän ja Sammonkadun liittymässä lähtökohtana oli tavoitetilanteen järjestelyt, jossa jalankulku ja pyöräily eivät risteä tasossa autoliikenteen kanssa.

Paikalliskeskuksen ydinalueen kohdalla, painottuen sen itä- ja pohjoispuolelle, kävelyn ja pyöräilyn ratkaisuja suunniteltiin yleissuunnitelmatarkkuudella varmistaen tavoiteverkolla esitettävien yhteyksien toteutettavuus ja laatutaso.

Jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkon ratkaisuja yhteensovitettiin samaan aikaan laadittavan Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskuksen ydinalueen asemakaavan, valmistumassa olevan Kalevan liikekeskuksen ja Jäähallinkaaren ratkaisujen sekä Sandelinipuiston korttelin alustavien maankäyttötarkastelujen kanssa.

Hakametsä Sport-Campuksen osalta työssä huomioitiin yhteystarpeet kampuksen suuntaan, mutta yleissuunnitelmatasoisien ratkaisujen suunnittelu on rajattu Sammon valtatie pohjoispuolelle.

#### 5.1.4 Suurmaisema-, kaupunkikuva ja viherverkkoselvitys

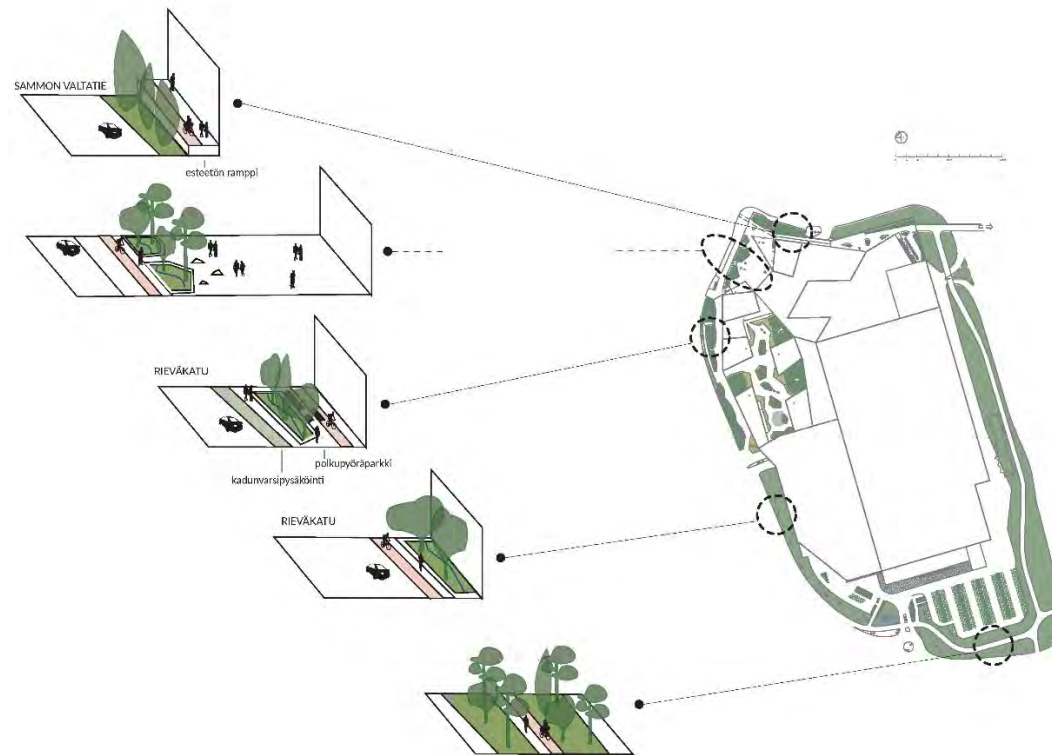
Suurmaisema- ja kaupunkikuvaselvityksessä analysoitiin ja arviotiin asemakaavan 8826 alueelle suunnitteilla olevan rakentamisen kaupunkikuvallisia vaikutuksia Tampereen suurmaisemaan, Kaleva-Hakametsä paikalliskeskuksen kaupunkikuvaan ja lähiympäristöön. Työssä on tunnistettu maastokäyntien, paikallistuntemuksen ja kaupunkimallin avulla suurmaiseman hahmottamisen ja kaupunkikuvan kannalta tärkeät näkymäpaikat ja –suunnat ja arvioitu paikalliskeskuksen rakentamisen vaikutuksia kaupungin suurmaisemaan erityisesti näiden näkymäsuuntien avulla. Asemakaavahankkeen vaikutuksia suurmaisemaan ja lähiympäristöön on analysoitu käytössä olleen kaupunkimallin ja 3D-suunnittelumallin avulla.

Selvityksen viherverkkoselvitysosa täydentyy ehdotusvaiheessa.

Asemakaavan 8826 vaikutuksia viherverkko on kuvattu kohdassa 3.1.2.

#### 5.1.5 Lähimaisema, hulevesiselvitys ja hulevesien hallintasuunnitelma sekä viherkerroinlaskenta

Asemakaavatyön alussa suunnittelualueelle laadittiin lähimaisemaselvitys (VSU maisema-arkkitehdit Oy) jatkotyön ja mm. hulevesisuunnittelun pohjaksi. Lähimaisemaselvityksessä tarkasteltiin suunnittelualueen tilallista ja maisemallista liittymistä ympäristöön mm. Kalevanharjun arvokkaaseen maisema-alueeseen.



Kuva 21: JK/PP-yhteydet, kaupunkitilallinen tutkielma (VSU maisemaarkkitehdit Oy)

Suunnittelualueelle laadittiin hulevesiselvitys sekä hulevesien hallintasuunnitelma maisemälähtöisesti yhteistyössä VSU maisemaarkkitehtien sekä Ramboll Finland Oy:n kesken. Myös korttelialueiden viherkerroinlaskenta (ensimmäinen kierros) laadittiin konsulttien yhteistyössä.

Hulevesiselvityksessä ja -suunnitelmassa kilpailuvaiheen ideat hulevesien luonnonmukaisesta käsittelystä tarkennettiin kokonaisvaltaiseksi hulevesien hallintasuunnitelmaksi. Työssä ideoitiin viitesuunnitelmatasolla hulevesiaiheiden sijoittamista ja liittymistä luontevasti ympäristöön. Tarkastelussa huomioitiin kaupunkikuvallinen ja maisemallinen näkökulma sekä luonnon monimuotoisuuden lisääminen: suunnitelmassa ideoitiin hulevesiaiheiden esteettistä ilmettä ratkaisuilla, jotka lisäävät samalla alueen viihtyisyyttä ja toimivat virkistysalueina alueen käyttäjille.

Mahdollisuuksien mukaan ratkaisussa pyrittiin hulevesien luonnonmukainen käsittelyyn (KESY-ohjelman mukaan): luontopohjaiset ratkaisut, monimuotoisuuden lisääminen, elinympäristöjen lisääminen, biopuhdistus ja suodatus, hulevesien hyödyntäminen kasvillisuusalueiden kastelussa, hulevesien syntyä vähentävät ratkaisut (mm. viherkatot, läpäisevät päällysteet)

Hulevesihallinnan tekniset ratkaisut ja laskelmat on liitetty osaksi VSU:n kokonaissuunnitelmaa, alikonsulttina toimi Ramboll Finland Oy. Suunnitelma antaa lähtökohdat hulevesien huomioimiselle asemakaavassa sekä hulevesien hallinnan jatkosuunnittelulle.

Suunnittelualueen eteläosa sisältyy tärkeään, vedenhankintaan soveltuvaan pohjavesialueeseen, jolle on maakuntakaavassa osoitettu suunnittelumääräys: ”Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä. Vesienhoidon riskialueiksi todettujen pohjavesialueiden maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon vesienhoitosuunnitelma sekä pyrkiä pohjaveden laatua ja antoisuutta uhkaavien riskien vähentämiseen”.

Aakkulanharjun pohjavesialueelle on kantakaupungin vaiheyleiskaavassa-valtuustokausi 2017-2021, tarkistettu ehdotus (7.4.2021) ja kantakaupungin yleiskaavassa 2040 esitetty seuraava määräys: ”Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava ja toteutettava niin, etteivät ne heikennä pohjaveden laatua tai vähennä pohjaveden antoisuutta. Alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, joista voi aiheutua pohjaveden pilaantumisvaaraa. Pohjaveden muodostumisen turvaamiseksi puhtaat hulevedet on imeytettävä maaperään ja suositeltava läpäiseviä pintoja. Likaisia hulevesiä ei saa imeyttää pohjavesialueella, vaan ne tulee johtaa alueen ulkopuolelle. Hulevedet on johdettava pois pohjavesialueille sijoittuvilta liikennealueilta”.

Selvitysalue koostuu nykytilanteessa lähes kokonaan vettä läpäisemättömästä pinta-alasta. Alueella on katualueita, kattoa sekä laajoja maanpäällisiä pysäköintialueita. Viheralueita on vähäisesti (10 % pinta-alasta). Alueelle suunniteltujen viherkattojen sekä viheraihioiden vuoksi alueen vettä läpäisemättömän pinnan määrä vähenee nykytilaan nähden. Alueen valumakerroin pienenee nykyisestä korkeasta valumakertoimesta 0,9 noin tasoon 0,8. Alueesta tehtiin myös alustavat viherkerroinlaskelmat.

Hulevesien ensisijaisena hallintatoimenpiteenä tulee pyrkiä vähentämään hulevesien muodostumista. Hulevesien muodostumiseen voidaan vaikuttaa asemakaavavaiheessa, keinoina mm.:

- läpäisemättömien pintojen minimointi ja läpäisevien pintojen suosiminen (esim. kennosorapinta asfalttipihan sijaan, reikäkivetys tai nurmetus kiviverhoilun sijaan)
- runsaan kasvillisuuden suosiminen (isot puut, nykyisen puuston säilyttäminen)



Hulevesien hallintatoimenpiteet on esitetty ohjeellisena Hulevesien hallintasuunnitelmakartalla S1, missä on esitetty myös ohjeellisia esimerkkejä hallintarakenteiden sijoittumisesta ja mitoituksista kiinteistöillä. Hulevesien käsittelyalueiden rajaukset on laadittu viitteellisinä ohjaamaan asemakaavoitusta ja jatkosuunnittelua. Maanpäällisten paikoitusalueiden osalta on esitetty hulevedenkäsittelyn toteuttaminen biosuodattimessa ja pohjavesialueiden osuudelta viherpainanteissa. Huleveden käsittelyalueet on pyritty sijoittamaan kohtiin, joihin vesien johtaminen olisi painovoimaista. Tulvareittien tarkoitus on johtaa rankkasateiden muodostamat hulevedet hallitusti vastaanottavaan vesistöön ja ehkäistä siten tulvavahinkojen syntymistä. Suunnitelmakartalla S1 on esitetty myös tulvareitit, jotka on huomioitava kiinteistöjen sisäisessä ja lähiympäristön jatkosuunnittelussa.

Suunnittelualueen kiinteistöille suositellaan hulevesien **määrälliseen hallintaan hule-43 (1)** –asemakaavamääräystä:

*Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyrakenteiden mitoituslavuuden tulee olla yksi kuutio jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Täyttyneiden viivytyrakenteiden tyhjentyminen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.*

Lisäksi viherkatoilla muodostuville hulevesille voidaan antaa hulevesien viivytysohje, mutta sen ehdotetaan olevan selkeästi pienempi kuin normaalilla katolla muodostuville hulevesille, jotta se kannustaa viherkattojen rakentamiseen.

Suunnittelualueen kiinteistöille suositellaan hulevesien **laadullisen hallintaan** yleismääräyksiä:

*Kiinteistön liikennöntialueilla muodostuvat hulevedet tulee johtaa maanpäällisiin kasvipeitteisiin viivyttäviin tai suodattaviin rakenteisiin. Maanpäällisten viivytyrakenteiden mitoituksen tulee olla vähintään 0,2 m<sup>3</sup> jokaista 100 liikennöityä vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Kasvipeitteiset maanpäälliset rakenteet huomioidaan osana mitoituslavuusvaatimusta.*

*Pilaantuneen maa-aineksen läpi ei saa imeyttää hulevesiä.*

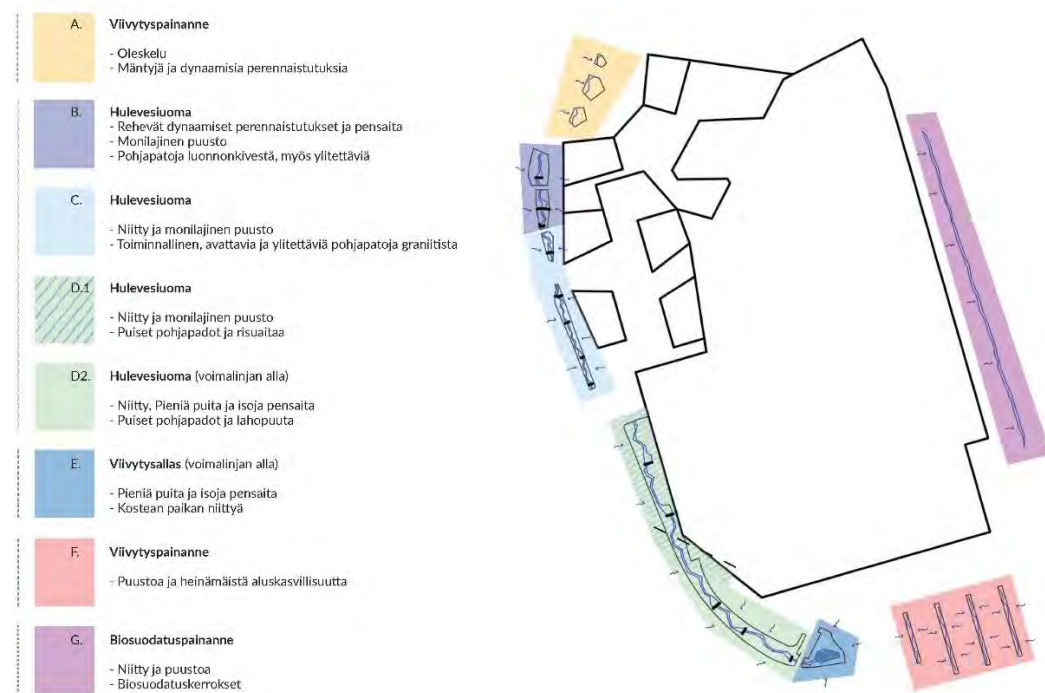
*Liikennöidyillä alueilla muodostuvia hulevesiä ei tule imeyttää maaperään.*

Asemakaavaan ehdotetaan rakentamisen aikana muodostuvien hulevesien osalta kaavaan seuraavaa yleismääräystä:

*Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnasta on tehtävä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttävä valvontaviranomaisella.*

Hulevesien hallintaan liittyvät rakenteet on esitetty suunnitelmakartalla s1 ja ne ehdotetaan varattavaksi ohjeellisina varauksina esimerkiksi **hule-45**-merkinnällä asemakaavaan.

Kohteeseen on esitetty viitesuunnitelmassa monipuoliset hulevesiaiheet, jotka rikastuttavat kaupunkiluontoa ja -kuvaa.



Kuva 22: Luonnonmukaisen hulevesien käsittelyn viitesuunnitelma (VSU maisema-arkkitehdit Oy)

Kaupunkiaukiolla hulevesiä ohjataan kasvillisuusaarekkeisiin, joissa on mm. mäntyjä ja perennoja dynaamisesti istutettuna. Aukion eteläpuolella asuinkorttelin luoteiskulman kohdalla hulevesiuoma on rehevä, monilajinen kokonaisuus, jossa on puita, dynaamisesti istutettuja perennoja sekä pensaita. Alueella on luonnonkivisiä pohjapatoja, joista osa on ylitettäviä. Alueella on myös oleskelun paikkoja.

Rieväkadun laidalla kulkeva, alueen länsireunaa kehystävä pitkä hulevesipainanne alkaa luoteiskulman aukiolta ja päättyy pysäköintialueelle viivytysaltaaseen. Hulevesipainanne jakautuu erityyppisiin kokonaisuuksiin, joiden ansiosta Rieväkadun varsi on monimuotoinen liikkumisympäristö.

Hulevesiuoma vaihettuu etelään päin mentäessä niittyrintaiseksi. Korttelin lounaiskulman kohdalla osa pohjapadoista voi olla avattavissa. Puusto on alueella monipuolista. Pysäköintitalon kohdalla uoman pohjapadot muuttuvat puisiksi ja alueella on lahopuuaiheita kuten risuaitoja. Voimalinjan alla puusto on matalaa ja alueella on myös isoja pensaita. Hulevesipainanne päättyy viivytysaltaaseen. Hulevesiuoman varrelle on sijoitettu mäntyjä korkeammalla oleviin kohtiin, toistaen viereisen harjun puuston tunnelmaa. Muuten kasvillisuus on monipuolista ja monilajista.

Etelässä sijaitsevalla maantasopysäköinnin alueella pysäköintikampojen välissä on viherkaistat. Näihin ohjataan hulevesiä reunakivien katkosten avulla. Heinämäiset kasvit ja puut viherryttävät viivytyspainanteita. Vesi johdetaan ylivuotokaivoin pois alueelta.

Itäreunassa, Hervannan valtavyölyän varrella on pitkä biosuodatuspainanne, joka on niittyrintainen. Niitty jatkuu luontevasti koko itäreunan viheralueelle, pensasalueita lukuun ottamatta. Alueelle istutetaan uutta monilajista puustoa.

Maisemaviitesuunnitelma, hulevesien hallintasuunnitelma sekä niihin liittyvät asemakaavamerkinnot ja -määräykset täsmenevät asemakaavan ehdotusvaiheessa.

### 5.1.6 Meluselvitys

WSP Finland Oy on laatinut ympäristömeluselvityksen Kaleva-Hakametsä paikalliskeskuksen ydinalueen asemakaavasta. Selvityksessä on tarkasteltu tie-, juna- ja raitioliikenteen aiheuttamia päivä- ja yöaikaisia keskiäänitasoja (LAeq 7-22 ja LAeq 22-7) suunniteltujen rakennusten piha- ja kattoalueilla sekä julkisivuilla.

Ennustetilanteen melulaskenta on tehty ennusteliikennemäärillä vuodelle 2040. Suunnittelualan laskennallinen meluarviointi perustuu Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskuksen ydinalueen yleissuunnitelmavaiheen aineistoihin. Raitioliikenteen tietoina käytettiin Tampereen kaupungin ”Liikenne-, melu- ja ilmalaatuselvityksissä käytettävät liikennetiedot ohje selvitysten tekijöille” dokumentissa olevia raitioliikenteen määriä, jotka on esitetty taulukossa 5. Lisäksi selvityksessä on huomioitu kaarrekiiskunnan vaikutus melutasoihin em. ohjeen mukaisesti.

Piha-alueiden osalta käytettiin päiväajan ohjearvotasoa ja yöajan ohjearvotasona uuden alueen yöohjearvotaso 45 dB.

Suunnittelualan kattopihoilla (oleskelualueet) ylitetään päivä- sekä yöaikana ohjearvotasot ennustetilanteessa ilman meluntorjuntaa.

Tilanteessa, jossa kattopihojen reunoilla on vähintään 1,2 m korkeiset kaiderakenteet, päivä- sekä yöohjeavot alitetaan. Kattokerroksessa sijaitsevan päiväkodin piha-alueilla melutasot alittavat ohjeavotasot ennustetilanteen tarkasteluissa. Maantasossa olevalla piha-alueella alitetaan ohjeavotasot päivä- sekä yöaikana.

Suunniteltujen asuinrakennuksien julkisivulle kohdistuu enimmillään 64 dB päiväaikaista ja 55 dB yöaikaista keskiäänitasoja. Siten julkisivun äänitasoerovaatimukseksi tulee antaa Ympäristöministeriön asetuksen (YMA 796/2017) mukainen vähimmäisäänitasoero 30 dB. Suunniteltujen asuinrakennusten julkisivuihin ei kohdistu 65 – 70 dB melutasoja, joten kohteisiin ei ole tarvetta antaa melulinjausten mukaisia vaatimuksia huoneistojen avautumisesta hiljaiselle puolelle.

Päiväkodin julkisivuille ei tarvita asemakaavamääräyksiä äänitasoerovaatimuksesta.

Raitioliikenteen kaarrekirkkunta aiheuttaa Sammonkadun ja Rieväkadun kulmassa lähimmän asuinrakennuksen julkisivulle enimmillään 69 dB enimmäisäänitasoja ( $L_{Amax}$ ). Enimmäisäänitasot eivät aseta vaatimuksia julkisivujen äänitasoerolle, sillä enimmäisäänitasosta muodostettu äänitasoero on 24 dB (69 – 45 dB), alittaen ympäristöministeriön vähimmäisvaatimuksen 30 dB.

Touko-kesäkuussa 2021 suoritettiin raitiotieliikenteen tärinä-, runkomelu- ja liikennemelumittauksia (AFRY Finland Oy) mm. Rieväkadun katuosuudella. Selvitysten raportit valmistuvat elokuussa 2021 ja niiden tulokset huomioidaan asemakaavan 8826 ehdotusvaiheessa.

### 5.1.7 Ilmanlaatuselvitys

Ilmatieteen laitos on laatinut ilmanlaatuselvityksen Kaleva-Hakametsä paikalliskeskuksen ydinalueen asemakaavasta. Selvityksessä on tarkasteltu typpioksidin NO<sub>2</sub>, PM<sub>2,5</sub> -pienhiukkaspäästöjä sekä hengitettävien hiukkasten PM<sub>10</sub> -päästöjä nykytilanteessa (2018) sekä mallilaskelmissa (ennustevuosi 2040).

Mallilaskelmat ennustetilanteelle on tehty vuoden 2040 (WSP Finland Oy) ennusteliikennemäärillä. Suunnittelualueen mallilaskelmat perustuvat Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskuksen ydinalueen yleissuunnitelmavaiheen aineistoihin.

Mallilaskelmien mukaan **typpidioksidille** (NO<sub>2</sub>) ja **pienhiukkasille** (PM<sub>2,5</sub>) asetetut raja- ja ohjeavot alittuvat koko suunnittelualueella. Myös herkille kohteille suositellut pitoisuudet alittuvat.

**Hengitettäville hiukkasille (PM<sub>10</sub>)** annettu ohjearvo ylittyy Hervannan valtatie ja risteysalueen vaikutuksesta:

- Ilman epäpuhtauspitoisuudet laskevat kun etäisyys liikenneväylästä kasvaa (myös korkeus-suunnassa)
- PM<sub>10</sub> pitoisuuksiin voidaan vaikuttaa liikennemäärien ja käytettyjen rengastyypin (nastat/kitkat) lisäksi katujen oikea-aikaisella kunnossapidolla (suolaus, hiekoitus, puhdistus ja pölyn sidonta)
- PM<sub>10</sub> pitoisuudet kohoavat Suomen kaupungeissa tyypillisesti keväisin katupölyaikaan, jolloin olosuhteet (sää, tienpinta, talvirenkaat, hiekoitus) teiden pölyämiseksi ovat otollisia.
- parkkihallilla vähäinen vaikutus mallinnettuihin pitoisuuksiin.

## 6 ASEMAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 sekä voimassa olevan Kantakaupungin yleiskaavan 2040 mukainen.

### 6.1 Pirkanmaan maakuntakaava

Suunnittelualue on Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 osa keskustatoimintojen aluetta. Alue on lisäksi osa tiivistä joukkoliikennevyöhykettä ja alueelle on osoitettu kohdemerkintä sekä suunnittelumääräys liityntäpysäköinnistä

Alue sijoittuu osittain kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen, jota koskee suunnittelumääräys.

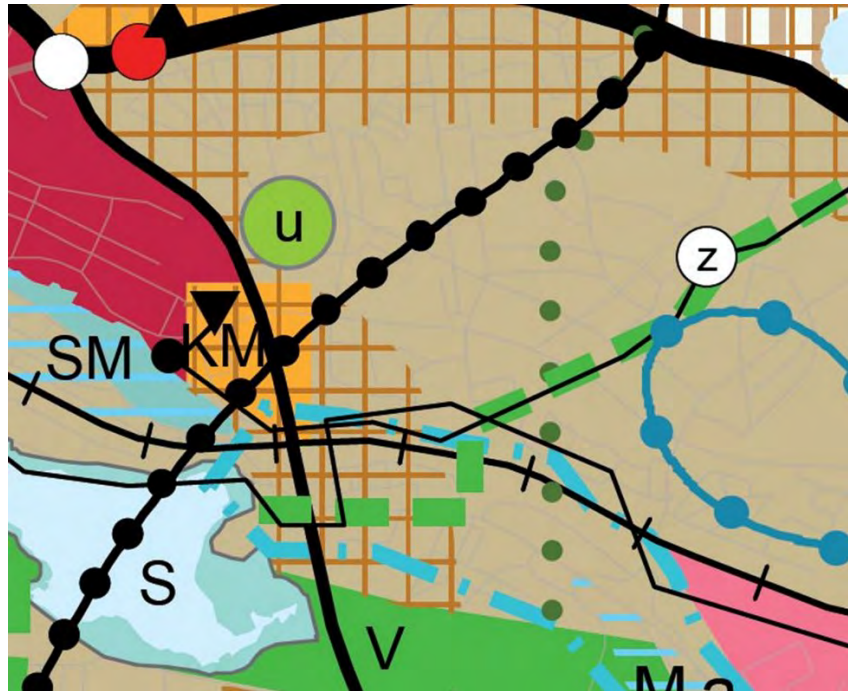
Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu Kaupallisten palvelujen alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Vähittäiskaupan enimmäismitoitus Kalevassa on 70 000 kerrosneliometriä. Alueelle saa sijoittaa keskustahakuista kauppaa enintään 40.000 k-m<sup>2</sup> ja päivittäistavarakauppaa 7000 k-m<sup>2</sup>. Maakuntakaavan vähittäiskaupan enimmäismitoitus voidaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa toteuttaa kokonaisuudessaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan kerrosalana ja keskustahakuisen kaupan mitoitus muun erikoiskaupan kerrosalana.

Suunnittelualueen eteläosa sisältyy tärkeään, vedenhankintaan soveltuvaan pohjavesialueeseen, jolle on maakuntakaavassa osoitettu suunnittelumääräys: ”Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä. Vesienhoidon riskialueiksi todettujen pohjavesi-



alueiden maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon vesienhoitosuunnitelma sekä pyrkiä pohjaveden laatua ja antoisuutta uhkaavien riskien vähentämiseen”.

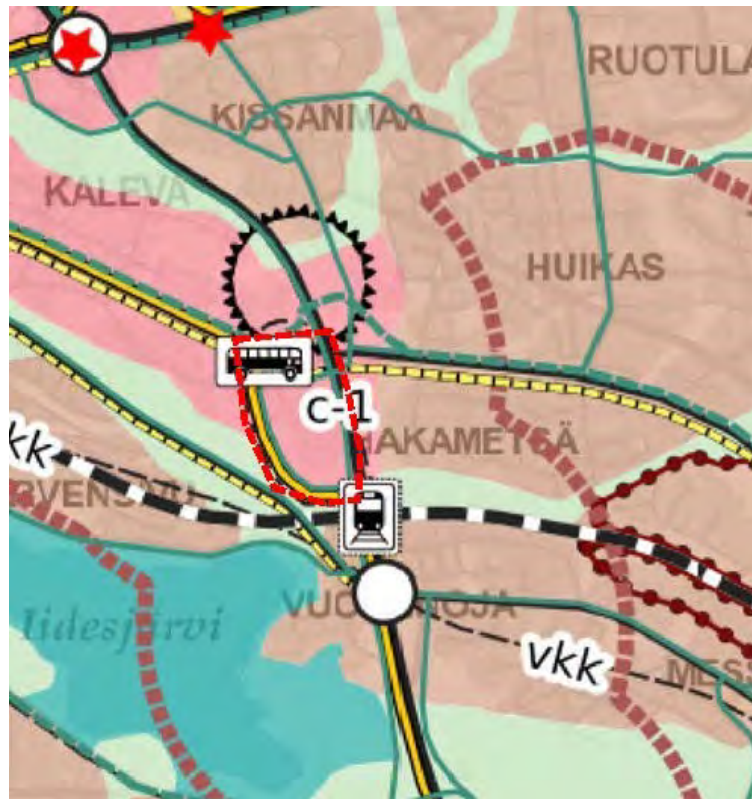
Eteläosalla kulkee 110 kilovoltin voimalinja.



Kuva 23: Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040

## 6.2 Kantakaupungin yleiskaava 2040 sekä Vaiheyleiskaava vk 2017-2021 (tarkistettu ehdotus)

**Kantakaupungin yleiskaavassa 2040 sekä Vaiheyleiskaavassa vk 2017-2021 tarkistettu ehdotus 7.4.2021** asemakaava-alue on osoitettu **kartalla 1** (Yhdyskuntarakenne) Keskustatoimintojen alueena, Täydentyvästä keskustana (C-1) ja paikalliskeskukseksi. Täydentyvästä keskustasta -aluetta koskee määräys: Vähittäiskaupan kerrosalan enimmäismitoitus Kalevassa on 70 000 k-m<sup>2</sup>:ä. Lisäksi alue sisältyy Kasvun sekä Elinvoiman vyöhykkeisiin.



Kuva 24: Ote Yhdistelmäkartasta Kantakaupungin yleiskaava 2040 ja Vaiheyleiskaava vk 2017-2021 (Kartta 1 Yhdyskuntarakenne)

Suunnittelualueelle on osoitettu lisäksi Raitiotie, Pyöräilyn pääreitistön tavoiteverkkoa sekä Joukkoliikenteen vaihtopysäkki.

**Kartalla 2** (Viherympäristö ja vapaa-ajanpalvelut), suunnittelualueen eteläosa sivuaa Ohjeellisesti viherverkoston yhteystarpeeksi osoitettua aluetta sekä itäosa sivuaa Hervannan valtavyöhykkeen itäpuolella Ohjeellisesti osoitettua ekologista yhteyttä. Lounaiskulmassa suunnittelualue sivuaa Keskuspuistoverkosta (Kalevanharju).

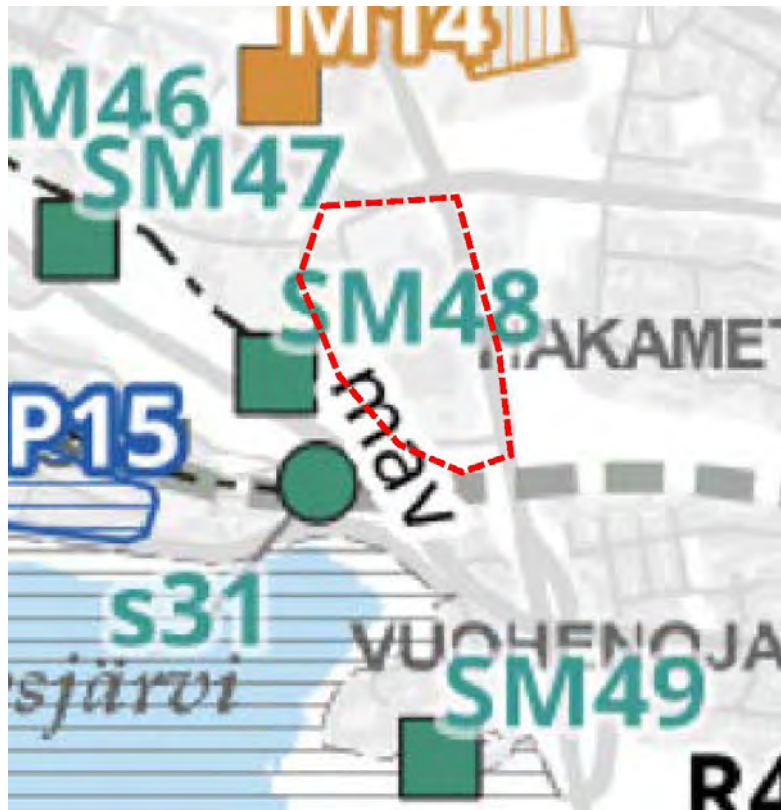


Kuva 25: Ote Yhdistelmäkartasta Kantakaupungin yleiskaava 2040 ja Vaiheyleiskaava vk 2017-2021 (Kartta 2 Viherympäristö ja vapaa-ajanpalvelut)

Suunnittelualueetta ympäröi Pyöräliikenteen alueellinen pääreitistö:

*Pyöräliikenteen alueellista pääreitistöä kehitetään korkeatasoisena seudullisen pääreitistön ja keskeiset asutus-, työpaikka- ja palvelukeskittymät yhdistävänä verkkona. Alueellista pääreitistöä kehitetään nykyisten ja puuttuvien osuuksien osalta laadukkaina, sujuvina, nopeina, viihtyisinä ja turvallisina reitteinä, joilla jalankulku ja pyöräliikenne pääsääntöisesti erotellaan omille väylilleen. Pääreitistön kehittämismahdollisuudet, laatuksiteerit, tarkempi sijainti ja yhteensovittaminen muun virkistyskäytön kanssa ratkaistaan jatkosuunnittelussa alueen ympäristöarvot huomioiden.*

**Kartalla 3** (Kulttuuriperintö) suunnittelualueen lounaissivu sivuaa Valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueita (mav Kalevanharju). Lisäksi suunnittelualueen läheisyydessä, sen lounaispuolella sijaitsee Kalevankankaan kiinteä muinaisjäännösalue (kohdemerkintä sm48).



Kuva 26: Ote Yhdistelmäkartasta Kantakaupungin yleiskaava 2040 ja Vaiheyleiskaava vk 2017-2021 (Kartta 3 Kulttuuriperintö).

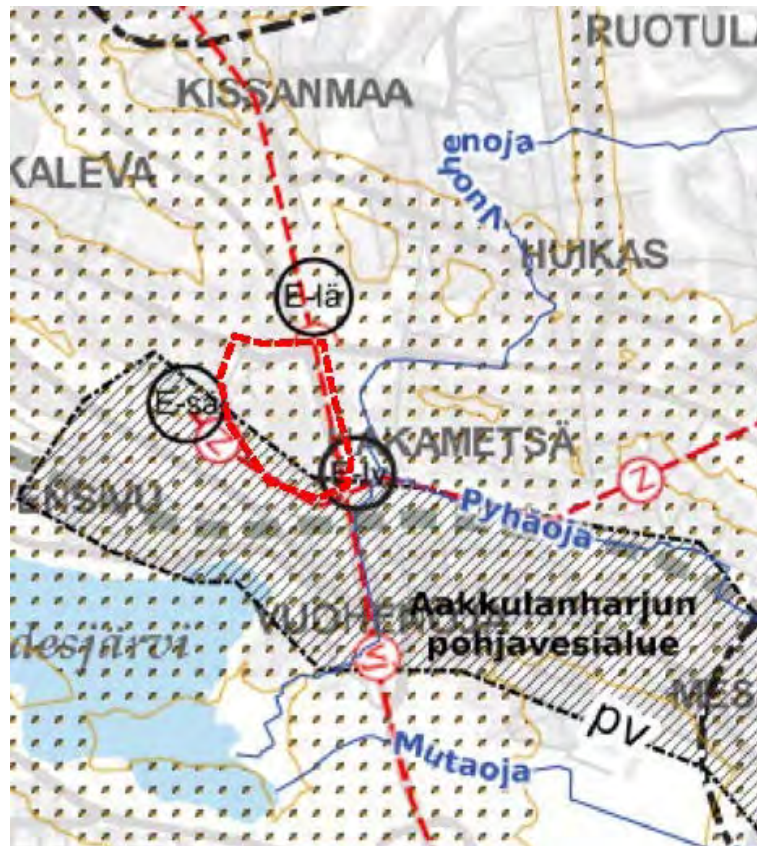
**Kartalla 4** (Kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto), asemakaava-alue sisältyy **Aakkulanharjun pohjavesialueeseen (pv)**:

*Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava ja toteutettava niin, etteivät ne heikennä pohjaveden laatua tai vähennä pohjaveden antoisuutta. Alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, joista voi aiheutua pohjaveden pilaantumisvaaraa. Pohjaveden muodostumisen turvaamiseksi puhtaat hulevedet on imeytettävä maaperään ja suosittava läpäiseviä pintoja. Likaisia hulevesiä ei saa imeyttää pohjavesialueella vaan ne tulee johtaa alueen ulkopuolelle. Hulevedet on johdettava pois pohjavesialueille sijoituvilta liikennealueilta.*

Suunnittelualue sisältyy myös **Melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueeseen**. Lisäksi suunnittelualueen eteläosan poikki kulkee 110 kilovoltin **Kehitettävä sähkölinja -merkintä**:

*Sähkölinjan saneerauksen yhteydessä tai viereisen maankäytön muuttuessa tutkittava mahdollisuutta linjan maakaapelointiin.*





Kuva 27: Ote Yhdistelmäkartasta Kantakaupungin yleiskaava 2040 ja Vaiheyleiskaava vk 2017-2021 (Kartta 4 Kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto)

### 6.3 Asemakaava

Suunnittelualueella ovat voimassa asemakaavat 5511, 7101 ja 8500. Tonteilla 5 ja 8 on voimassa asemakaava 5511. Tontti 5 on osoitettu Moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialueeksi ja tontti 8 Pienteollisuusrakennusten korttelialueeksi (TP). Tonteilla 21 ja 23 on voimassa asemakaava 7101 ja tontit on osoitettu Liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-11). Tonteilla 25 ja 26 on voimassa asemakaava 8500. Tontti 25 (Prisma) on osoitettu kaksikerroksisten Liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä (KM-3). Korttelialueen varsinainen rakennusoikeus on 40 900 k-m<sup>2</sup>:iä, josta vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlaskettu pinta-ala saa olla enintään 33 800 k-m<sup>2</sup>:iä. Tontti 26 on osoitettu Autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), jolle on osoitettu pysäköintilaitoksen rakennusoikeutta 43 000 k-m<sup>2</sup>:iä sekä liike- ja toimistorakennusten rakennusoikeutta 700 k-m<sup>2</sup>:iä.



## 6.4 Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskuksen ydinalue yleissuunnitelma (8796)

Asemakaavasuunnittelun pohjaksi on laadittu syksyllä 2020 Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskuksen yleissuunnitelma Kalevan Prisman korttelin alueelle. Asemakaavatyön aikana laaditut viitesuunnitelmat pohjautuvat yleissuunnitelmaan.

## 6.5 Kaupunkistrategia

Kaupunkistrategia on kuvaus painotuksista ja tavoitteista, joita kaupunginvaltuusto pitää tärkeimpinä. Se sisältää keskeiset viestit Tampereen kehittämiseksi ja on perusta kaupungin johtamiselle. Valtuusto hyväksyi kaupunkistrategian 2017. Uusi kaupunkistrategia on parhaillaan valmisteilla.

## 6.6 Tonttijako

Alueella on voimassa tonttijako.

## 6.7 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu v. 2019.

# 7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

## 7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan liittyy toteuttamista ohjaavia ja havainnollistavia havainnekuvia.

Muita ohjaavia ja havainnollistavia asiakirjoja ovat rakentamistapaohje ja lähiympäristösuunnitelma, viitesuunnitelmat, maisemasuunnitelma ja hulevesien hallintasuunnitelmat sekä liikennesuunnitelma. Nämä ovat asemakaavan liiteaineistona.

## 7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman. Paikalliskeskuksen ydinalueen korttelin toteuttaminen tulee tapahtumaan useammassa vaiheessa.

## 7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

## 8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 24.9.2020, tark7.6.2021
- Asemakaavakarttaluonnos 7.6.2021
- Asemakaavan seurantalomake
- Havainnekuvat 7.6.2021
- Palaute- ja vastineraportti 7.6.2021
- Yritysvaikutusten arviointilomake

### 8.1 Luettelo muista asemakaavaa koskevista asiakirjoista

- Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskuksen ydinalueen viitesuunnitelma (Lahdelma & Mahlamäki arkkitehdit)
- Maisemaviitesuunnitelma (VSU maisema-arkkitehdit Oy)
- Liikenteen viitesuunnitelma (WSP Finland Oy)
- Rakentamistapaohje ja lähiympäristösuunnitelma (luonnos; Lahdelma & Mahlamäki arkkitehdit, VSU Maisema-arkkitehdit)
- Valmisteluvaiheen 3D-havainnekuvat (LMA, VSU, WSP ja Tampereen kaupunki 2021)
- Kaupallinen selvitys (WSP Finland OY, 2021)
- Liikenneverkkoselvitys ja liittymien toiminnallinen tarkastelu (WSP Finland OY, 2021)
- Jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkon ratkaisut Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskuksen ympäristössä (WSP Finland OY, 2021)
- Suurmaisema- ja kaupunkikuva- ja viherverkkoselvitys (Ramboll Finland Oy 2021)
- Hulevesiselvitys ja –hallintasuunnitelma (Ramboll Finland Oy 2021)
- Lähimaisema ja viherkerroinlaskelma (VSU maisema-arkkitehdit Oy 2021)
- Meluselvitys (WSP Finland Oy 2021)
- Ilmanlaatuselvitys (WSP Finland Oy / Ilmatieteen laitos 2021)



# YRITYSVAIKUTUSTEN ARVIOINTI AK 8826

## ASEMAKAAVAN LIITE

<b>1. Perustiedot</b>
Toimielin: Yhdyskuntalautakunta, kaupunginhallitus ja valtuusto
Esityslistan asia: <b>Ak 8826 Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskuksen ydinalue, valmisteluvaihe</b>
Arvioinnin suorittaja: Projektiarkkitehti Markku Kaila 8.6.2021
<b>2. Yritysvaikutusten arviointi</b>
Lyhyt kuvaus päätöksen positiivisista vaikutuksista alueen yritystoimintaan: Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskuksen ydinkortteli tulee toiminaan paikalliskeskuksen veturitoimintana ja tukee alueen vetovoimaa. Asemakaavan muutoksella mahdollistuu noin 22 000 liike- sekä noin 26 000 kem <sup>2</sup> asuinkerrosalaneliömetrin rakentaminen. Ydinkorttelin alueelle syntyy runsaasti kaupan ja palvelusektorin työpaikkoja. Paikalliskeskuksen ydinkortteli toteutetaan vaiheittain ja mittava rakennustyö työllistää rakennusalaan useiksi vuosiksi.
Lyhyt kuvaus päätöksen negatiivisista vaikutuksista alueen yritystoimintaan: Ydinkorttelin alta purettavien kahden liikerakennuksen myötä alueelta poistuu arviolta 20 työp.
Miten päätöksen positiivisia yritysvaikutuksia voidaan vahvistaa tai negatiivisia lieventää? Korvautuvia tiloja / työpaikkoja löytyy pääosin uuden ydinkorttelin uusista tiloista.
Kuinka vaikutusten alaisten yritysten kanssa on keskusteltu / osallistettu Suunnittelualueen kiinteistöjen omistajat ovat olleet mukana asemakaavamuutosprosessissa.
<b>3. Vaikutusten laajuus ja merkittävyys</b>
Kuinka merkittävään joukkoon alueen yrityksiä päätös vaikuttaa? Jo lähivaikutusalueella (r=500m) vaikuttaa vähintään 50 yritykseen. Vaikutus on merkittävä.
Kuinka merkittävä positiivinen tai negatiivinen vaikutus päätöksellä on alueen yritysten toimintaan? Positiiviset vaikutukset rakennusalueelle ja pääosalle paikalliskeskuksen vaikutuspiiriin yrityksille. Iso veturiyrittäjä tuo alueelle monipuolisesti asiakaskuntaa. Iso kauppakeskus voi toisaalta vaikuttaa negatiivisesti osaan alueen pienistä yrityksistä.
<b>4. Kaupungin elinvoima ja kilpailukyky</b>
Miten päätös vaikuttaa kaupungin elinvoimaan ja kilpailukykyyn? Asemakaavapäätös ja toteutussopimus vaikuttavat merkittävästi elinvoimaan ja kilpailukykyyn. Kaleva-Hakametsä-paikalliskeskus tulee toimimaan laajentuvan keskusta-alueen itäreunalla monipuolisena liike-, palvelu- ja liikuntatilojen sekä monimuotoisen kaupunkiasumisen keskittymänä. Alue on hyvin saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla.
<b>5. Mahdollisesti lisätiedot ja tarkennukset</b>
Asemakaavamuutos on tärkeä koko syntymässä olevan paikalliskeskuksen identiteetille, vetovoimalle, työpaikoille ja alueen palvelurakenteelle.
<b>6. Yritysvaikutusten kokonaisarviointi:</b> Erittäin myönteinen.