



TAMPEREEN KAUPUNKI

**KOIVISTONKYLÄ - ILOKKAANPUISTO,
NIRVA - HYLLINIITYNKATU JA HYLLINIITYNPUISTO,
TÄYDENNYSRAKENTAMINEN**

Asemakaava nro 8617

Diaarinumero: TRE:3060/10.02.01/2014

**ASEMAKAAVAN JA
ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS**

Pvm. 12.9.2016, tark. 14.11.2016, tark. 13.3.2017



KOIVISTONKYLÄ - ILOKKAANPUISTO, NIRVA - HYLLINIITYNKATU JA HYLLINIITYN- PUISTO, TÄYDENNYSRAKENTAMINEN, ASEMAKAAVA NRO 8617.

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 12.9.2016 päivättyä ja 14.11.2016 ja 13.3.2017 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8617. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

TIIVISTELMÄ

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Suunnittelualue sijaitsee Koivistonkylän ja Nirvan kaupunginosassa noin 6 km Tampereen ydinkeskustan eteläpuolella, Hylliniitynkadun varrella. Kaavamuutos koskee Ilokkaanpuistoksi nimettyä peltoaluetta, Hylliniitynpuistoa sekä Hylliniitynkadun aluetta.

Suunnittelualue on rakentamatonta peltoa sekä pellon reunametsää. Suunnittelualueen pohjoispuolella on 1970-luvun alussa rakennettuja yksikerroksisia rivitaloja ja noin nelikerroksisia kerrostaloja. Lähistöllä sijaitsee myös paljon omakotiasutusta. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee Tampereen keskustan ohittava VT9.

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on toteuttaa Ilokkaanpuiston alueelle asuntorakentamista, joka on osa E-lukulaskentaan ja nollaenergiarakentamiseen liittyvää kehityshanketta. Perusajatuksena on toteuttaa uusiutuvan energian voimalaitoksia asuntoalueen ulkopuolelle palvelemaan kaavoitettavan alueen kiinteistöjä. Asuntoalueen rakennukset sekä sopimuksellisesti kytketyt voimalaitokset muodostaisivat laskennallisesti nolla- tai jopa plusenergiaratkaisun.

Asemakaava kuuluu maankäytön suunnittelun kaavoitusohjelmaan vuosille 2016 - 2018 (kohde numero 8 vuodelle 2016).

Asemakaavaprosessin vaiheet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 11.2.–3.3.2016 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 2 viranomaiskommenttia sekä 9 mielipidettä. Viranomaiskommentit on huomioitu suunnittelu- ja selvitystyössä. Osallisten mielipiteissä otettiin kantaa erityisesti liikennejärjestelyihin Koivistonkylässä. Lisäksi esitettiin mielipiteitä mm. hulevesiasioista, ympäröivien metsien luontoarvoista sekä rakentamisen volyyymistä. Osallisten mielipiteitä on huomioitu suunnittelu- ja selvitystyössä.

Asemakaavaluonnos kuulutettiin nähtäville 15.9.–6.10.2016. Kaavaluonnoksesta saatiin neljä viranomaiskommenttia ja kymmenen mielipidettä. Ympäristönsuojelu toi kommentissaan esiin liito-oravan suojeluun liittyviä näkökohtia, joita on huomioitu kaava-suunnittelussa. Osallisten mielipiteet olivat hyvin samansuuntaisia kuin aloitusvaiheessa ja niitä on huomioitu mahdollisuuksien mukaan. Kaikista mielipiteistä ja kommentteista on laadittu selostukseen tiivistel-

mät ja niihin vastineet. Palautteesta on laadittu erillinen palautekooste kaavan liitteeksi, missä kaikki kommentit ja mielipiteet ovat kokonaisuudessaan.

Asemakaavaehdotus kuulutettiin nähtäville 22.12.2016–31.1.2017. Kaavaehdotuksesta saatiin neljä muistutusta. Muistutukset käsittelivät mm. Koivistonkylän liikennettä laajalti, rakentamisen määrää ja luontoarvojen huomioimista. Asemakaavaa ei muutettu muistutusten johdosta. Koivistonkylän liikenneturvallisuuteen liittyvät muistutukset on tutkittu kaupungin liikennejärjestelmäsuunnittelu -yksikössä aloitteena ja alueelle tullaan suunnittelemaan toimenpiteitä. Muistutuksista on laadittu selostukseen tiivistelmät ja niihin vastineet. Kaavan liitteenä on palautekooste, missä kaikki muistutukset ovat kokonaisuudessaan.

Teknisenä tarkistuksena tontin nro 5397-11 auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala (at) laajennettiin.

Asemakaava

Asemakaavalla mahdollistetaan nykyisen avoimen peltoaukean muuttaminen asuinkäyttöön. Alueelle osoitetaan seitsemän kerrostalotonttia (AK) ja yksi tontti rivitaloille tai muille kytketyille pientaloille (AR). Tonteille osoitetaan rakennusoikeutta asumista varten 15 400 kem² ja ainoastaan autosuojia ja taloustiloja varten 1 200 kem². Rakennusoikeus lisääntyy alueella 16 600 kem². Korttelitehokkuudeksi muodostuu $e = 0,66$. Osa Hylliniitynkatua ja Hylliniitynpuistoa on kaava-alueessa mukana kaavamerkintöjen ajantasaistamiseksi. Kortteleiden reuna-alue osoitetaan lähimetsäksi (VM-1).

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavamuutos voidaan toteuttaa asemakaavan saatua lainvoiman. Asemakaavaan liittyy viitesuunnitelma, jossa on esitetty yksi mahdollisuus kaavan toteuttamiseksi suunnittelualueella. Asemakaavan toteuttamista ohjaa lisäksi rakentamistapaohje, joka selventää ja täydentää asemakaavan tavoitteita.



Asemakaavaehdotuksen viitesuunnitelma.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Koivistonkylän kaupunginosan katu- ja virkistysaluetta sekä kaupunginosan rajaa.

Tampereen kaupungin Lahdesjärven kaupunginosan virkistysaluetta ja kaupunginosan rajaa.

Asemakaavan muutos koskee:

Tampereen kaupungin Koivistonkylän kaupunginosan katu- ja virkistysaluetta sekä kaupunginosan rajaa.

Tampereen kaupungin Lahdesjärven kaupunginosan virkistysaluetta ja kaupunginosan rajaa.

Tampereen kaupungin Nirvan kaupunginosan katu-, puisto- ja virkistysaluetta sekä kaupunginosan rajaa.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella ja tonttijaolla muodostuu:

Tampereen kaupungin Koivistonkylän kaupunginosan korttelin nro 5397 osa, katu- ja virkistysaluetta sekä kaupunginosan rajaa.

Tampereen kaupungin Lahdesjärven virkistysaluetta ja kaupunginosan rajaa.

Tampereen kaupungin Nirvan kaupunginosan katu- ja virkistysaluetta sekä kaupunginosan rajaa.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön palvelualue, Maankäytön suunnittelu, kaavoitusarkkitehti Hanna Ohtola.

Diaarinumero:

TRE:3060/10.02.01/2014, pvm 9.1.2015

Vireille tulo:

11.2.2016

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Koivistonkylän ja Nirvan kaupunginosassa noin 6 km Tampereen ydinkeskustan eteläpuolella, Hylliniitynkadun varrella. Kaavamuutos koskee Ilokkaanpuistoksi nimettyä peltoaluetta, Hylliniitynpuistoa sekä Hylliniitynkadun aluetta.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Koivistonkylä - Ilokkaanpuisto, Nirva - Hylliniitynkatu ja Hylliniitynpuisto, täydennysrakentaminen, asemakaava nro 8617.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Asemakaavakartta ja poistuva asemakaava 12.9.2016, tark. 14.11.2016 ja 13.3.2016
- Asemakaavan seurantalomake 20.12.2016
- Viitesuunnitelma 11.11.2016 (Arkkitehtitoimisto Helamaa&Heiskanen Oy)
- Rakentamistapaohje 14.10.2016
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 11.2.2016, tark. 14.11.2016
- Aloitusvaiheen palautekooste 4.3.2016, tark. 12.9.2016
- Valmisteluvaiheen palautekooste 10.10.2016
- Ehdotusvaiheen palautekooste 9.3.2017
- Rakennettavuusselvitys 24.5.2016 (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy)
- Hulevesiselvitys 11.11.2016 (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy)
- Liikenneselvitys 9.11.2016 (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy)
- Katusuunnitelmat 12.9.2016 (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy)
- Vesihuollon yleissuunnitelma 11.11.2016 (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy)
- Kaukolämmön yleissuunnitelma 10.11.2016 (Tampereen Sähkölaitos)
- Pesimälinnustoselvitys 14.9.2016 (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy)
- Lepakkoselvitys 14.9.2016 (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy)
- Ilokkaanpuiston asemakaava-alueen nro 8617 eliöstö- ja biotooppiselvitys, 22.11.2016 (Tampereen kaupunki)

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala sijaitsee Koivistonkylän ja Nirvan kaupunginosassa noin 6 km Tampereen ydinkeskustan eteläpuolella, Hylliniitynkadun varrella. Kaavamuutos koskee Ilokkaanpuistoksi nimettyä peltoaluetta, Hylliniitynpuistoa sekä Hylliniitynkadun aluetta.

Suunnitteluala on rakentamatonta peltoa sekä pellon reunametsää. Suunnittelualan pohjoispuolella on 1970-luvun alussa rakennettuja yksikerroksisia rivitaloja ja noin nelikerroksisia kerrostaloja. Lähistöllä sijaitsee myös paljon omakotiasutusta.

Suunnittelualan eteläpuolella sijaitsee Tampereen keskustan ohitettava VT9. Ilokkaanpuiston peltoalueen reunasta on linnuntietä VT9:lle yli 200 metriä ja välissä on metsää.



Ilmakuva vuodelta 2015. Suunnitteluala on rajattu karttaan punaisella.

2.1.2 Luonnonympäristö

Kallio- ja maaperä

Ilokkaanpuiston peltoaukea on melko tasainen. Nykyinen maanpinta vaihtelee välillä +104,4...+107,0 mpy. Maasto nousee kaakkoon kohti Karkunvuorea, jonka korkeus on noin 146 mpy. Alueen luoteispuolella on Nirvanmäki, jonka korkeus on noin 139 mpy.

Alueelle laaditun rakennettavuusselvityksen mukaan (24.5.2016, FCG) alueen maaperä koostuu vaihtelevan paksuisesta savikerroksesta, jonka alapuolella on kairausvastusten mukaan arvioitu silttiä, hiekkaa tai moreenia. Tiivis maakerros tai kallio on 1,5 – 12,4 metrin syvyydessä maanpinnasta.

Pehmeä savikerros vaatii katurakenteessa käytettäväksi jonkinlaista pohjanvahvistusmenetelmää tai tapauskohtaisesti kevennysratkaisua. Matalissa savikerroksissa voidaan käyttää massanvaihtoa ja syvempien savikoiden kohdalla voidaan käyttää stabilointia tai kevennystä. Vesihuollon suunnittelu suositellaan tehtäväksi yhdessä katurakenteen pohjanvahvistuksen kanssa.

Alueelle ei suositella tehtäväksi suuria laajamittaisia täyttöjä niistä aiheutuvien painumien ja stabiliteettiongelmien vuoksi. Alueen rakennesuunnittelun yhteydessä tulee teettää tarvittavat lisätutkimukset vähintään tulevien rakennusten kohdalle.

Vesistöt ja vesitalous

Alueelle on laadittu hulevesiselvitys (12.9.2016, FCG.), joka on selostuksen liitteenä. Selvityksessä on esitetty hulevesien hallinnan periaatteet kaava-alueella. Suunnittelualue sijaitsee Vihiojan valuma-alueella. Suunnittelualueelle asennetun pohjavedenseurantaputken mittaushetkellä 27.4.2016 pohjaveden pinta oli tasolla +104,89, eli lähellä nykyistä maanpintaa. Suunnittelualueen lounaisreunan metsikössä on ei-luonnontilainen avainbiotooppi, puro, joka laskee kohti peltoaukeaa ja muuttuu peltoaukealla ojaksi. Puro jää korttelialueen ulkopuolelle ja säilyy, mutta oja on tarkoitus putkittaa suunnittelualueen kohdalta. Peltoaukean pohjoisreunassa rivitalotonttien rajalla on oja, johon rivitalojen kuivatusvedet laskevat. Oja on tarkoitus säilyttää avoimena.

Kasvillisuus ja eläimistö

Suunnittelualueelta on laadittu kasvupaikkatyyppi-, avainbiotooppi- ja kasvilajistoselvitykset, jotka ovat liitteenä. Merkittäviin lajeihin kuuluu jänönsalaatti ja kyläkellukka. Huomionarvoisena lajina voidaan pitää lehtopalsamia.

Alueelle on laadittu liito-oravainventoinnit vuosina 2014 ja 2016. Ilokkaanpuiston peltoaukean koillis- ja eteläpuolella on biotoopiltaan liito-oravan elinympäristöksi hyvin soveltuvaa aluetta. Näiltä alueilta on kolopuu- ja risupesähavainoja. Näitä alueita yhdistää biotoopiltaan liito-oravan elinympäristöksi välttävästi soveltuva alue, jonka arvioidaan toimivan liito-oravan kulkuyhteytenä. Selvityskartta on kaavan liiteaineistossa.

Ilokkaanpuiston alueen linnusto edustaa melko tavanomaista kulttuuriympäristöjen ja tuoreiden kankaiden sekä lehtojen lajistoa. Alueen eteläosassa on varttuneempaa havumetsää, jolla on merkitystä metsälintulajien elinympäristönä.

Alueella havaittuja lepakkolajeja olivat viiksi/isoviiksisiippa sekä pohjanlepakko. Varsinainen kaava-alue on lepakoiden osalta hyvin tavanomaista, eikä alueella havaittu lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja tai tärkeitä ruokailualueita. Kaava-alueen ulkopuolelle jäävä Hylliniitynpuiston osa on viiksisiippojen kannalta tärkeää ruokailualueita.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Alue sijaitsee Koivistonkylän eteläosassa. Koivistonkylä kuului Messukylään, kunnes 1947 sekä Messukylä että siihen liittyneet asutusalueet liitettiin osaksi Tampereetta ja Koivistonkylästä tuli oma kaupunginosansa. Koivistonkylän väkiluku kasvoi nopeasti 1950–70-luvuilla ja aluetta rakennettiin ja täydennettiin vilkkaasti. Koivistonkylän asutus lisääntyi ja rakennuskanta täydentyi nopeasti aina 1980-luvulle asti. (*Koivistontien varrelta: Koivistonkylän kaupunginosakirja, Essi Maria Lammi, 2000.*)

Koivistonkylän yhdyskuntarakenne ja liikenneverkko on hajanainen ja osittain epälooginen johtuen alueen rakentumisesta vuosikymmenien aikana ilman kokonaissuunnitelmaa. Alueen kadut ja kiinteistöjen rajat ovat muodostuneet vanhojen kulkureittien ja tilarajojen mukaan.

Kaupunkikuva

Koivistonkylä on pientalovaltainen alue, jonka yleisilme on vehreä. Suunnittelualan pohjoispuolella on 1970-luvun alussa rakennettuja yksikerroksisia rivitaloja ja noin nelikerroksisia kerrostaloja. Lähistöllä sijaitsee myös paljon omakotiasutusta.

Kaupunkikuvan rungon muodostavat orgaanisesti mutkittelevat kadut ja kumpuileva maasto. Alue on rakentunut useiden vuosikymmenien aikana ja kunkin vuosikymmenen rakennukset muodostavat oman kerrostumansa alueen rakennusten arkkitehtuurissa. Varsinaista yhtenäisyyttä Koivistonkylän kaupunkikuvasta on vaikeaa löytää. Lähinnä rakennusten maltillinen mittakaava on yhtenäisyyttä vahvistava elementti alueella.

Virkistys

Yhteydet virkistysalueille ovat hyvät. Suunnittelualan eteläpuolella on yhteys eteläisen Tampereen laajoihin virkistysalueisiin. Lähin lasten leikkipaikka löytyy Ilokkaankadun pohjoispäästä Veisunkadun pohjoispuolelta.

Liikenne

Suunnitteluala sijaitsee Hylliniitynkadun varressa. Lisäksi alueelle pääsee Ilokkaankadun päästä. Hylliniitynkadulta on yhteys ohitustie VT9:lle. Lähin linja-autopysäkki on Veisunkadulla, josta liikennöi linja nro 21. Lisäksi Nirvankadulla liikennöi linja nro 33. Hylliniitynkadulla on Tampereen pyörätieverkostoon kuuluva kevyen liikenteen pääreitti.

Lisää liikenteestä on erillisessä Ilokkaanpuiston liikenneselvityksessä (9.11.2016, FCG).

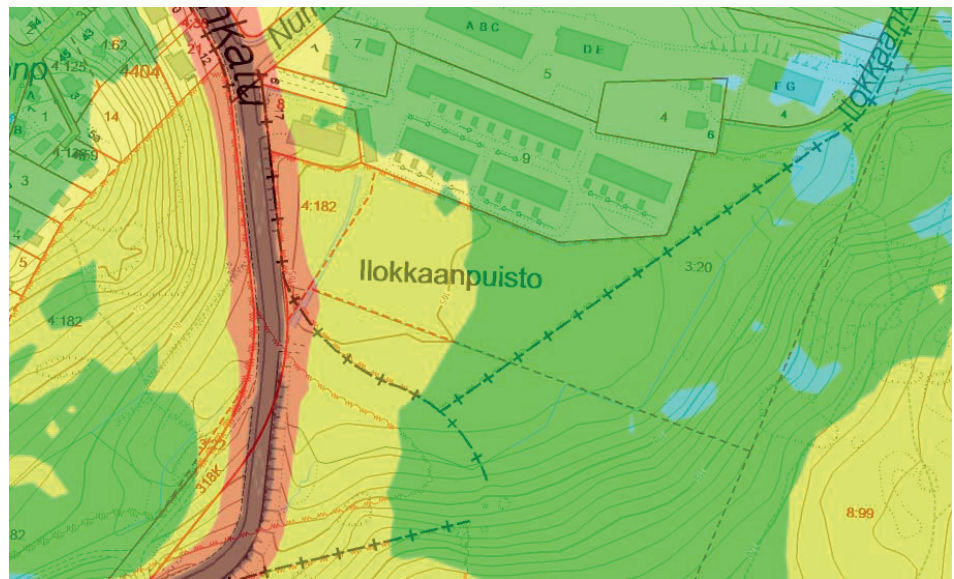
Tekninen huolto

Suunnitteluala on liitettävissä kunnallistekniikan verkostoihin. Alueelle on laadittu vesihuollon yleissuunnitelma (11.11.2016, FCG) ja

kaukolämmön yleissuunnitelma (10.11.2016, Tampereen Sähkölaitos).

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Tampereen kaupungin meluselvityksen (2012) mukaan Hylliniitykatu aiheuttaa jonkin verran liikennemelua suunnittelualan länsireunalle. Vuoden 2030 ennusteessa suunnittelualan länsireunalla päivääjän keskiäänitaso nousee 60–65 dB:iin (kartalla oranssi) ja yöajan keskiäänitaso 50–55 dB:iin. Kaavaprosessin edetessä todettiin, että liikennemelun aiheuttamat haitat ovat hallittavissa, eikä erilliselle meluselvitykselle ole tarvetta. Asemakaavassa Hylliniitynkadun varteen 60–65 dB:in alueelle on osoitettu pysäköintiä. Normaalit seinä- ja ikkunarakenteet riittävät suojaamaan asunnot liikennemelulta. Asuinrakennukset on sijoitettu siten, että ne suojaavat oleskelupihat Hylliniitynkadun liikennemelulta.



Liikennemeluennuste 2030 päivä keskiäänitaso.

2.1.4 Väestö ja palvelut

Asuminen

Koivistonkylässä sekä sen viereisissä kaupunginosissa Nirvassa ja Veisussa asuu yhteensä noin 3800 asukasta. Suunnittelualan pohjoispuolella on rivitaloja ja kerrostaloja, muutoin asuminen kaupunginosissa on pääosin pientalovaltaista.

Palvelut

Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat Veisunkadun ja Nurmenkadun risteyksessä, missä on pieni liikerakennus, jossa on kauppa ja ravintola. Koivistonkylän Prismaan, missä on laajemmat palvelut, on suunnittelualueelta matkaa noin 1,5 kilometriä.

Koivistonkylän päiväkotia ja koulu ovat alle kilometrin päässä suunnittelualueesta. Uusi asuinrakentaminen tukeutuu palveluissa Koivistonkylän olemassa oleviin palveluihin.

2.1.5 Maanomistus

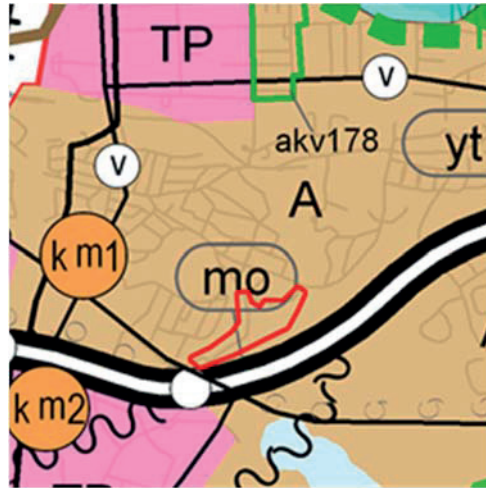
Suunnitteluala on Tampereen kaupungin omistuksessa.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

Maakuntakaava

Valtioneuvoston 29.3.2007 vahvistamassa Pirkanmaan 1. maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A).

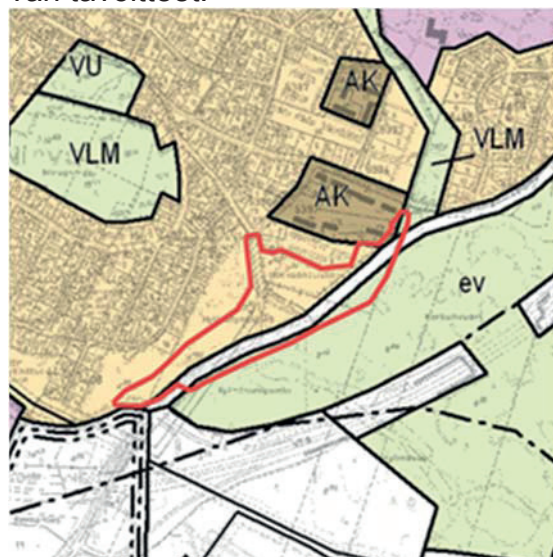


Ote Pirkanmaan 1. maakuntakaavasta. Suunnittelualueen rajausta kartassa punaisella.

Yleiskaava

Tampereen kantakaupungin 12.12.2000 vahvistetun yleiskaavan mukaan suunnittelualue on pientalovaltaista asuntoaluetta AP. Hylliiniitynkadun eteläpuoleinen alue on luonnonmukaista lähivirkistysaluetta (VLL) sekä suojaviheralueeksi varattua aluetta (ev). Karkunvuoren yli kulkee seudullinen pääulkoilureitti. Kaavoitettavan alueen etelälaidalle on merkitty aluevaraus kokoojakadulle. Yleiskaavallinen tarkastelu on laadittu ja se löytyy kohdasta 4.4.4.

Kantakaupungin yleiskaavaluonnos 2040 on nähtävillä 18.8. - 30.9.2016. Yleiskaavaluonnoksesta lisää kohdassa 3.3 Asemakaavan tavoitteet.



Ote kantakaupungin yleiskaavasta. Suunnittelualueen rajausta kartassa punaisella.

Asemakaava

Osa suunnittelualueesta on asemakaavatonta. Ilokkaanpuiston peltoalueen länsireunasta alkaa asemakaavoittamaton alue.

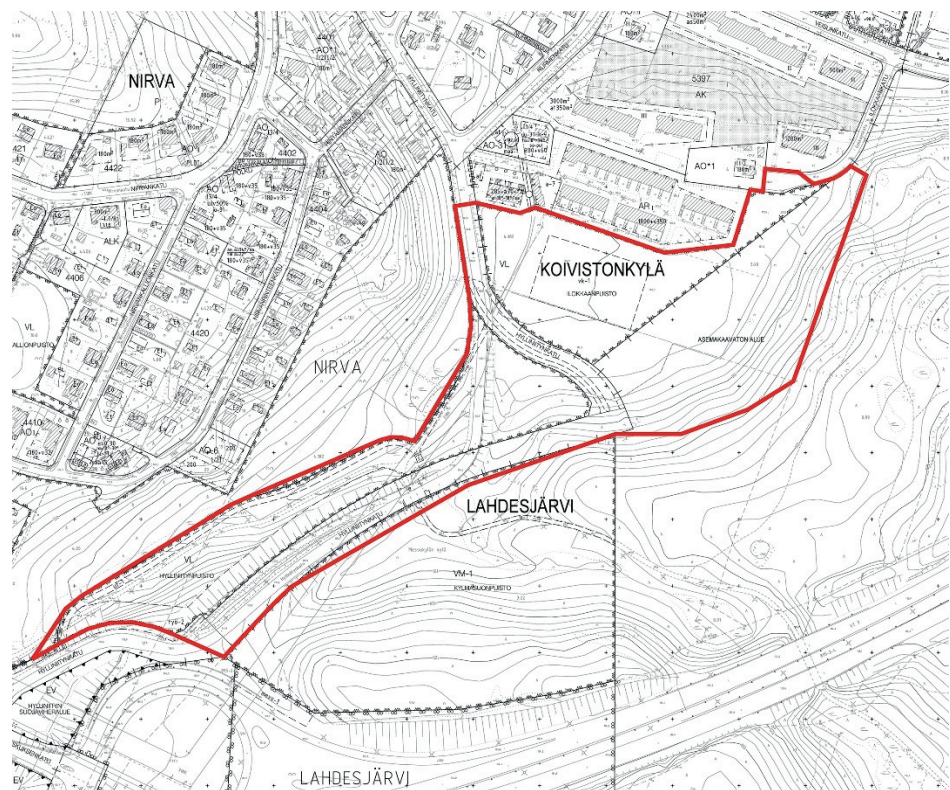
Ilokkaanpuistoa, Hylliniitynkatua ja Hylliniitynpuistoa on kaavoitettu vuosien saatossa monessa palasessa. Suunnitellut katujärjestelyt ovat toteutuneet erilailla, kuin kaavatilanne osoittaa.

Koivistonkylän kaupunginosan Ilokkaanpuistossa on voimassa 26.9.1989 vahvistettu asemakaava nro 6784, jonka mukaan alue on lähivirkistysaluetta (VL). Puistoon on merkitty ohjeellinen pallokentän paikka, joka ei ole toteutunut.

Ilokkaankadulla on voimassa 7.2.1967 vahvistettu asemakaava nro 2521.

Nirvan kaupunginosassa Hylliniitynkadun eteläosassa on voimassa 17.1.2007 hyväksytty asemakaava nro 8026.

Etelä- ja länsiosassa Hylliniitynpuistoa ja Hylliniitynkatua on voimassa 17.4.1989 vahvistettu asemakaava nro 6719. Hylliniitynpuisto on osoitettu kaavassa lähivirkistysalueeksi (VL).



Ote ajantasa-asetusta. Suunnittelualueen rajaus kartassa punaisella.

Tonttijako

Alueella ei ole voimassa olevaa tonttijakoa.

Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu vuonna 2016.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaava laaditaan Amodus Oy ja Arkta Rakennuttajat Oy aloitteesta.

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

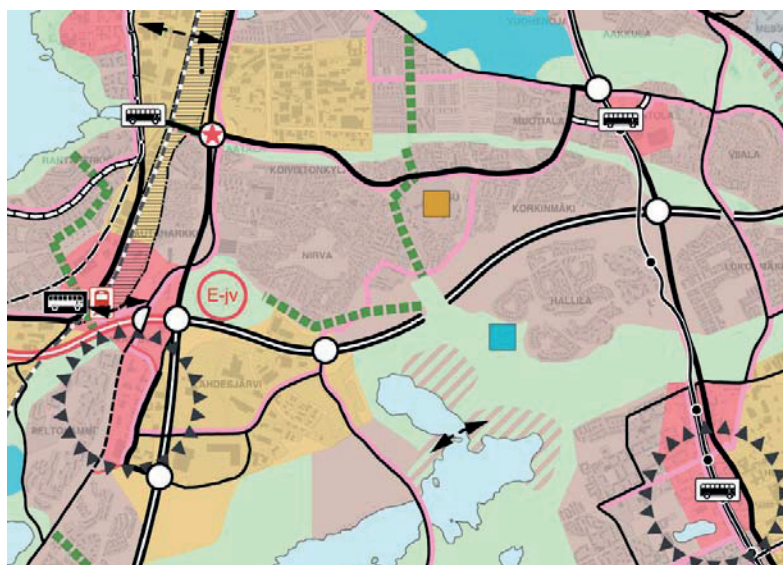
Asemakaavamuutos sisältyy Tampereen kaupungin asemakaavoitusohjelmaan 2016–2018 (kohde nro 8) ja on ajoitettu vuodelle 2016.

3.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen hakijan tavoitteena on toteuttaa Ilokkaanpuiston alueelle asuntorakentamista, joka on osa E-lukulaskentaan ja nolla-energiarakentamiseen liittyvää kehityshanketta. Perusajatuksena on toteuttaa uusiutuvan energian voimalaitoksia keskitetysti itse asuntoalueen ulkopuolelle palvelemaan kaavoitettavan alueen kiinteistöjä. Asuntoalueen rakennukset sekä sopimuksellisesti kytketyt voimalaitokset muodostaisivat laskennallisesti nolla- tai jopa plusenergiaratkaisun. Uusiutuvan energian voimalaitos tulee sijoittumaan Teiskoon.

Asemakaava kuuluu maankäytön suunnittelun kaavoitusohjelmaan vuosille 2016–2018 (kohde numero 8 vuodelle 2016). Asemakaavoitusohjelmassa tavoitteeksi on asetettu kaavoittaa suunnittelualueelle 12 000 kem² asuinrakentamista. Kaavoituksen tavoitteena on sovittaa Ilokkaanpuiston täydennysrakentaminen Koivistonkylän ja Nirvan kaupunkikuvaan sekä huomioida luontoarvot, viheryhteydet ja ulkoilureitit. Tavoitteena on myös selkeyttää nykyistä asemakaavatilannetta erityisesti Hylliniitynpuiston ja Hylliniitynkadun järjestelyjen osalta.

Kantakaupungin yleiskaava 2040 oli luonnoksena nähtävillä 18.8. - 30.9.2016. Yleiskaava 2040 luonnoksessa ei ole kokoojakatuva-
rausta Ilokkaanpuiston etelälaidalla. Asemakaavassa huomioidaan yleiskaavaluonnoksen asettamat tavoitteet alueen suunnitteluun.



Ote yleiskaavaluonnoksesta, kartta 1, yhdyskuntarakenne, pvm 10.8.2016.

3.4 Osallistuminen ja yhteistyö

3.4.1 Vireilletulo

Kaavahanke on kuulutettu vireille 11.2.2016.

3.4.2 Osalliset

Osallisia ovat mm.:

- Kaavamuutoksen hakija
- Suunnittelualueen maanomistajat, asukkaat ja työntekijät
- Naapurikiinteistöjen omistajat, asukkaat ja työntekijät (lähivaikutus-alue)
- Koivistonkylän Omakotiyhdistys ry ja Korkinmäki-Veisun Omakotiyhdistys ry
- Kaupungin eri toimialat, viranomaiset ja liikelaitokset (mm. kaupunkiympäristön kehittäminen, viranomaispalvelut, kiinteistötoimi, Pirkanmaan pelastuslaitos, Tampereen Kaukolämpö Oy, Tampereen Sähköverkko Oy, Tampereen Vesi Liikelaitos, Pirkanmaan Jätehuolto Oy)
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Muut ilmoituksensa mukaan

3.4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Aloitussvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 11.2.–3.3.2016 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Aloitusvaiheen yleisötilaisuus järjestettiin 18.2.2016 Tredun Koivistontien toimipisteen auditoriossa. Paikalla oli noin 40 osallista. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin määräaikaan mennessä 2 viranomaiskommenttia sekä 9 mielipidettä. Palautteesta on laadittu erillinen palautekooste kaavan liitteeksi, missä kaikki kommentit ja mielipiteet ovat kokonaisuudessaan.

Kiinteistötoimi ilmoitti, että heillä ei ole asiasta kommentoitavaa.

Ympäristönsuojelu toi esiin, että rakennusten sijoittelussa metsänreunaan tulee olla varovainen reunavaikutuksen johdosta, että toisaalta metsä suojaa liikennemelulta, että työ edellyttää meluselvitystä, että hulevesien hallinta on huomioitava ja että liito-oravahavainnot on huomioitava. Ympäristönsuojelun kanssa on neuvoteltu suunnittelutyön yhteydessä.



Aloituvaiheessa nähtävillä ollut viitesuunnitelma (20 500 kem²).

Osallisten mielipiteissä otettiin kantaa erityisesti liikennejärjestelyihin Koivistonkylässä. Mielipiteissä tuotiin ilmi Koivistonkylän liikenneverkon puutteita, vaarallisia risteyskohtia sekä otettiin kantaa liikennemäärään. Mielipiteissä esitettiin myös voimassa olevan yleiskaavan mukaisen kokoojakadun rakentamista Ilokkaanpuiston eteläpuolelta. Mielipiteissä tuotiin esiin, että Ilokkaanpuiston peltoalue on erittäin märkää ja että hulevesien hallintaan tulee kiinnittää huomiota ja että uudella asemakaavalla ei saa huonontaa olevien tonttien tilannetta. Mielipiteissä kritisoitiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä olleessa viitesuunnitelmassa esitettyä rakentamisen määrää ja rakennusten kerroslukuja. Mielipiteissä esitettiin, että rakentamisen tulisi olla pientalomaista ja matalaa. Lisäksi mielipiteissä tuotiin esiin liito-oravan suojelunäkökuuma sekä muita luontoarvoja liittyen läheisiin metsiin. Kaikki mielipiteet ovat kokonaisuudessaan palauteteosteossa, joka on selostuksen liitteenä. Mielipiteiden johdosta on tilattu selvityksiä ja mielipiteitä on huomioitu suunnittelutyössä mahdollisuuksien mukaan. Liikenteeseen liittyvät mielipiteet on toimitettu kaupungin liikennesuunnitteluun.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen saatiin vielä Pirkanmaan maakuntamuseon ja Tampereen Veden kommentit sekä kaksi mielipidettä, joista toinen oli täydennystä osallisen aiemmin jättämään mielipiteeseen. Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa, eikä alueelta ole löytynyt merkkejä muinaisjäännöksistä 24.5.2016 tehdyn tarkastuksen yhteydessä. Tampereen Vesi huomautti, että asemakaavamuutos edellyttää vesihuollon lisärakentamista. Alueen vesihuoltoa on suunniteltu yhteistyössä Tampereen Veden kanssa.

Tampereen Polkupyöräilijät Ry:n jättämässä mielipiteessä tarkasteltiin Koivistonkylän pyöräilyolosuhteita laajasti. Mielipide on toimitettu kaupungin liikennesuunnitteluun.

Valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnos kuulutettiin nähtäville 15.9.–6.10.2016. Valmisteluvaiheen yleisötilaisuus järjestettiin 28.9.2016 Tredun Koiviston tien toimipisteen auditoriossa. Paikalla oli noin 20 osallista. Kaavaluonnoksesta saatiin neljä viranomaiskommenttia ja kymmenen mielipidettä. Osallisten mielipiteet olivat hyvin samansuuntaisia kuin aloitusvaiheessa ja niitä on huomioitu mahdollisuuksien mukaan. Ympäristönsuojelu toi kommentissaan esiin liito-oravan suojeluun liittyviä näkökohtia, joita on huomioitu kaavasuunnittelussa. Kaikista mielipiteistä ja kommentteista on laadittu selostukseen tiivistelmät ja niihin vastineet. Palautteesta on laadittu erillinen palautekooste kaavan liitteeksi, missä kaikki kommentit ja mielipiteet ovat kokonaisuudessaan.



Valmisteluvaiheessa nähtävillä ollut viitesuunnitelma (18 000 kem²).

Valmisteluvaiheen kommenttien tiivistelmät ja vastineet

K1

Kaupunkiympäristön kehittäminen, yleisten alueiden suunnittelu kommentoi, että hulevesiselvitys on laadittu.

K2

Pelastuslaitoksella ei ollut kaavaluonnoksesta huomautettavaa.

K3

Kaupunkimittaus kommentoi, että ajorasitteet tulee merkitä asianmukaisesti kaavakartalle.

Kaavoituksen vastine:

Suunnitelmaa on muokattu asemakaavaehdotukseen siten, että rasiitteita muodostuisi mahdollisimman vähän. Tarvittavat rasiitteet merkitään kaavaan.

K4

Ympäristönsuojelun:

- alueella on todettu olevan liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka. Asemakaavaluonnoksen mukainen rakentaminen ulottuu osin vanhan metsän alueelle, jonka on todettu olevan soveltuvaa liito-oravan elinaluetta. Rakentamisen ja puuston poistamisen aiheuttama reunavaikutus kaventavat elinaluetta varsinkin koillisosassa merkinnällä A osoitetulla alueella.
- liito-oravan kannalta parempi ratkaisu on, jos kulkuyhteys A-alueelle voitaisiin järjestää rakennusten länsipuolelta tai jopa säilyttää metsänreuna kokonaisuudessaan luontaisena.
- liito-oravan elinalueen ja kulkuyhteyden turvaamiseksi olisi Hyllinniitynpuisto osoitettava sl-merkinnällä.
- kaava-alueen liito-oravaselvityksen yhteydessä arvioidut liito-oravalle soveltuvat elinalueet ja kulkuyhteydet on syytä ottaa mukaan kaava-alueeseen ja osoittaa sopivalla sl-merkinnällä. Hyvä kulkuyhteys on leveydeltään 40-50 metriä.

Kaavoituksen vastine:

Koillisosan korttelinrajaa on muokattu siten, ettei rakentaminen työnny enää liito-oravan kulkuyhteydelle. Kaava-alueeseen on lisätty lähimetsää. Kaupungin biologin kanssa on neuvoteltu sopivat kaavamääräykset ja niiden rajaukset liito-oravan elinalueiden ja kulkureitien turvaamiseksi. Alueelle tullaan laatimaan metsänhoitosuunnitelma, jossa huomioidaan rakentamisen reunavaikutus sekä liito-oravan elinolosuhteet.

Luonnosvaiheen osallismielipiteiden tiivistelmät ja vastineet**M1:**

Yksityishenkilö. Mielipiteen kirjoittaja on sitä mieltä, että täydennysrakentaminen alueelle sinänsä on suotavaa, kunhan alueen liikenteelliset ongelmat ratkaistaan ennen alueen rakentamista. Kirjoittaja kokee Hyllinniitynkadulla ja Nurmenkadulla tapahtuvan läpiajon ongelmalliseksi ja esittää, että voimassa olevan yleiskaavan mukainen kokoojkatu tulisi toteuttaa alueen eteläpuolelle. Alueen rakennusoikeus tulee kirjoittajan mielestä säilyttää maltillisena. Lisäksi kirjoittaja esittää lukuisia puutteita Koivistonkylän katuverkossa ja kritisoi kaavaa varten teetettyä liikenneselvitystä. Mielipiteessä viitataan myös Avoimet viheralueet - Maisemapeltojen ja niittyjen ylläpito 2015–2025 viherpalveluohjelman luonnokseen.

Kaavoituksen vastine:

Kaavaa varten on laadittu liikenneselvitys, joka on tarkistettu kaupungin yleisten alueiden suunnittelun liikennesuunnittelun toimesta. Liikenneselvityksessä todetaan, että uuden maankäytön myötä synnytyllä liikenteellä ei ole merkittävää vaikutusta liikenteen toimivuuteen.

teen tai sujuvuuteen suunnittelualueen läheisyydessä. Laajoja liikenneverkollisia tarpeita ei voida ratkaista pistemäisellä asemakaavalla. Asemakaavaehdotukseen alueen rakennusoikeuden määrää on laskettu. Kokoojakatuasia ratkaistaan yleiskaavatyön yhteydessä. Yleiskaavaa varten teetetyssä selvityksessä kokoojakadun rakentamiselle ei löydetty liikenteellisiä tai maankäytöllisiä perusteita. Kadun rakentaminen veisi Karkunvuoren metsäalueesta suuren osan ja vaativien maasto-olosuhteiden vuoksi tulisi tehtäväksi massiivisia maaston leikkauksia ja pengerryksiä. Myös rakentamisen kustannukset olisivat merkittävän suuret. Asemakaavalla kokoojakatua ei voida ratkaista, sillä ko. alueella on todettu liito-oravan elinalueita, eikä näin ollen alueelle voi osoittaa maankäyttöä.

Viherpalveluohjelman luonnos oli alkuvuodesta 2016 nähtävillä kommentointia varten. Viherpalveluohjelmassa avoimia viheralueita on kartoitettu hoidon näkökulmasta. Kaavoitusohjelman kohteet eivät kuulu viherpalveluohjelmaan ja Ilokkaanpuisto on poistettu viherpalveluohjelmasta.

M2:

Koivistonkylän omakotiyhdistys on huolissaan hankkeen aiheuttamasta liikenteen lisääntymisestä Hylliniitynkadulla, Nurmenkadulla, Veisunkadulla sekä Nirvankadulla ja esittää, että hankkeen yhteydessä selvitetään mahdollisuuksia ohjata liikennettä VT9:lle Nirvankadun sijaan. Lisäksi kirjoittaja toivoo, että yleiskaavaan 2040 tehtäisiin varaus kokoojakadulle.

Kaavoituksen vastine:

Mielipide on toimitettu kaupungin yleisten alueiden suunnitteluun sekä yleiskaavoitukseen. Ks. M1 vastine.

M3:

Yksityishenkilö. Automiehenkadun suunniteltu jatkaminen Loukkaankadulle on palautettava tulevaisuutta silmälläpitäen kaavaan.

Kaavoituksen vastine:

Mielipide on toimitettu kaupungin yleisten alueiden suunnitteluun sekä yleiskaavoitukseen. Ks. M1 vastine.

M4:

Yksityishenkilö. Kirjoittajan mielestä asemakaavan pientalot tulevat liian lähelle vanhaa taloa. Kirjoittaja on huolissaan liikenteen vaarantumisesta Ilokkaankadun jyrkässä mäessä sekä parkkipaikkojen riittävyydestä. Kirjoittajan mielestä asutusta uudella alueella on pienennettävä ja madallettava.

Kaavoituksen vastine:

Ilokkaankadun päähän suunniteltujen pientalojen sijoittumista on muokattu asemakaavaehdotukseen ja välimatkaa vanhoihin taloihin kasvatettu. Pysäköinti on mitoitettu Tampereen pysäköintipolitiikan linjauksen mukaisesti. Asemakaavaehdotukseen alueen rakennusoikeuden määrää on laskettu ja korkeimpia rakennuksia madallettu.

M5:

Asunto Oy Ilokkaan rivitalot ry:n mukaan Ilokkaan rivitalojen lähimmäksi rakennettavien kerrostalojen korkeutta olisi pienennettävä 2-kerroksiseksi ja rakennusten aloituskorkeutta ei saisi nostaa rivitalojen sokkelikorkeutta isommaksi. Edustan avo-oja on säilytettävä koko pituudeltaan putkitettavaan puroon asti ja rivitaloille rasiteoikeus kattovesi- ja salaojaviemärien liittymien osalta. Kirjoittaja toivoo kerrostalojen päätyihin puuistutuksia. Lisäksi kirjoittajan mukaan on varmistettava, ettei uusilta taloilta tule miltään osin läpikulkua rivitalotontin läpi.

Kaavoituksen vastine:

Alueelle suunniteltujen rakennusten toteutuskelpoisuutta on arvioitu suunnittelutyön edetessä ja on todettu, että 2-kerroksinen rakentaminen ei ole tässä tapauksessa toteutuskelpoinen vaihtoehto rakennettaessa savikkoiselle maaperälle. Maaperästä johtuen alueelle ei myöskään voida tehdä yli yhden metrin täyttöjä, jolloin uusien rakennusten sokkelien korkotaso ei tule nousemaan merkittävästi vanhoihin rakennuksiin verrattuna. Kaava-alueen pohjoisrajalla oleva avo-oja tulee säilymään ja pohjoisen puoleiset rivitalot voivat ohjata kuivatusvetensä sinne kuten ennenkin. Kaava-alueen etelälaidalla oleva puro tulee säilymään, mutta peltoaukean ylittävä oja jää rakentamisen alle ja se tullaan putkittamaan. Kaavaan liittyvässä rakentamistapaohjeessa on huomioitu mielipiteen puuistutusesitys. Kaavaan merkitty avo-oja toimii luontaisena kulkuesteenä tonttien välillä.

M6:

Etelä-Alvarin jättämässä mielipiteessä viitataan Avoimet viheralueet - Maisemapeltojen ja niittyjen ylläpito 2015–2025 viherpalveluohjelman luonnokseen ja ettei sitä ole otettu huomioon. Mielipiteessä esitetään, että Koivistonkylä on omakotivaltainen alue, joten miksi tänne pitää rakentaa kerrostaloja. Pientalorakentaminen olisi maisemallisesti parempi ratkaisu. Vieressä olevilta rivitaloilta mene näköalat. Mielipiteessä todetaan, että pientalojen sijoittaminen on hyvä ja ne ovat hyvässä paikassa. Kirjoittajan mukaan tavoitteeksi asetettu kerrosala tarkoittaa, että osa taloista on liian korkeita, niiden pitäisi olla 2-3 kerroksisia. Lisäksi kirjoittaja tiedustelee missä ovat uuden asuinalueen palvelut kuten päiväkotia ja koulu.

Kaavoituksen vastine:

Viherpalveluohjelman luonnos oli alkuvuodesta 2016 nähtävillä kommentointia varten. Viherpalveluohjelmassa avoimia viheralueita on kartoitettu hoidon näkökulmasta. Kaavoitusohjelman kohteet eivät kuulu viherpalveluohjelmaan ja Ilokkaanpuisto on poistettu viherpalveluohjelmasta. Kaavoituksen tavoitteena on osoittaa täydennysrakentamista kantakaupungin alueelle ja vanhoilla alueilla on muutospainetta tehokkaampaan suuntaan. Kaupungin kasvuun ei voida vastata pelkästään pientalomaisella rakentamisella. Tavoitteena on asumismuotojen monipuolisuus eripuolilla kaupunkia. Lisäksi kaava-alueen rakennettavuutta on tutkittu ja todettu, ettei pientalomainen rakentaminen ole toteutuskelpoinen vaihtoehto. Vanhojen rivitalojen näköalat on huomioitu kaavassa rakennusten sijoittelulla. Uudet ra-

kennukset sijoittuvat mahdollisimman etäälle vanhoista ja rakennusmassat on suunnattu siten, että rivitaloilta mahdollistuvat näkymät metsänreunaan asti uusista rakennuksista huolimatta. Uusi alue tukeutuu palveluissa Koivistonkylän ja muiden lähikaupunginosien oleviin palveluihin.

M7:

Yksityishenkilöt, kaksi allekirjoittajaa. Kirjoittajan mukaan ennen asemakaavan hyväksymistä pitää selvittää alueen ja ympäristön liikennettä kunnolla. Kirjoittaja kritisoi sekä asemakaavaa että yleiskaavaa varten laadittuja liikenneselvityksiä ja on eri mieltä selvitysten laatimistavasta sekä niiden johtopäätöksistä. Kirjoittaja tuo esiin useita liikenteellisiä ongelmakohtia Koivistonkylässä.

Kaavoituksen vastine:

Kaavaa varten on laadittu liikenneselvitys, joka on tarkistettu kaupungin yleisten alueiden suunnittelun liikennesuunnittelun toimesta. Liikenneselvityksessä on todetaan, että uuden maankäytön myötä syntyvällä liikenteellä ei ole merkittävää vaikutusta liikenteen toimivuuteen tai sujuvuuteen suunnittelualueen läheisyydessä. Laajoja liikenneverkollisia tarpeita ei voida ratkaista pistemäisellä asemakaavalla. Mielipide on toimitettu kaupungin yleisten alueiden suunnitteluun sekä yleiskaavoitukseen.

M8:

Asunto-osakeyhtiö Tampereen Hylliniitynkatu 17. Kirjoittajan mielestä kaavoitettavan alueen kerrosalaneliömetrit ovat kasvaneet aloitusvaiheessa esitetystä suunnitelmasta ja että suunniteltu määrä on liian suuri kyseiselle alueelle. Kirjoittaja toivoo, että rivitalon eteläpuolella oleva metsikkö tulisi säilyttää puistomaisena. Kirjoittajan mielestä rivitalon eteläpuolelle osoitettu pysäköinti alue tulee liian lähelle tontin reunaa. Kirjoittajan mielestä Hylliniitynkadun uusi katuliittymä Ilokkaankadulle on vaarallisessa paikassa. Kirjoittaja toivoo, että Hylliniitynkadun varressa olisi jalkakäytävä myös kadun itäpuolella. Kirjoittaja esittää, että taloyhtiön sadevesien poistumista tontilta ei saa häiritä, ojat pitää säilyttää ja tulvimisvaara huomioida.

Kaavoituksen vastine:

Kaavoituksen aloitusvaiheessa osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä olleessa viitesuunnitelmassa oli kerrosalaa noin 20 000 kem². Valmisteluvaiheen viitesuunnitelmassa kerrosalamäärää oli laskettu 18 000 kem²:iin. Asemakaavaehdotuksen kerrosalamäärä asumista varten on 15 400 kem². Asemakaavoitusohjelmassa esitetty 12 000 kem² on kaavoitusohjelmaa laadittaessa arvioitu laskennallinen luku, joka täsmentyy vasta kaavaprosessin myötä. Mielipiteessä esitetty toive metsikön säilyttämisestä on huomioitu ja kaavaan on merkitty säilytettävää puustoa ko. alueelle. Pysäköintialuetta on muotoiltu siten, että se kääntyy putkivarauksen suuntaisesti siten, että voitaisiin säästää mahdollisimman paljon olevaa puustoa. Pysäköintipaikat alueen päädyssä toteutetaan avopaikkoina. Ilokkaarinne-kadun liittymä Hylliniitynkatuun sijoittuu käytännössä ainoaan mahdolliseen paikkaan. Pohjoisempana se olisi liian lähellä rivitalon

ja Nurmenkadun liittymään ja etelämpänä liian lähellä Hylliniitynkadun mutkaa. Asemakaavan yhteydessä laaditussa hulevesiselvityksessä on huomioitu hulevesienhallinta alueella kokonaisuutena.

M9:

Tampereen ympäristönsuojeluyhdistyksen mielestä yhdyskuntarakenteet voidaan toteuttaa niin, että täydennysrakentaminen ja viheralueet kasvavat rinnakkain. Ympäristönsuojeluyhdistys kritisoi kaavan selvitysaineiston saatavuutta. Ympäristönsuojeluyhdistyksen mukaan täydennysrakentamisen myötä liito-oravan elinympäristöä tuhoutuu alueella merkittävästi. Selvityksistä puuttuu hyönteiselvitys. Metsäsuunnitelmaa ei ole asetettu nähtäville valmisteluaineiston kanssa. Lepakoita ei ole huomioitu kaavaluonnoksessa.

Kaavoituksen vastine:

Liito-oravan suojelusta on käyty neuvotteluja kaupungin biologin ja kaupungin ympäristönsuojelun kanssa jo ennen kaavan vireille tuloa ja aina ehdotuksen valmistelun loppuun saakka. Kaava-alue on rajattu siten, että peltoalueen eteläreunan metsikkö, jossa on biotoopiltaan liito-oravan elinympäristöksi hyvin soveltuvaa aluetta, on rajattu korttelialueen ulkopuolelle ja sinne on osoitettu sl-17 merkintä. Kaava-alueen itälaidalla on biotoopiltaan liito-oravan elinympäristöksi välttävästi soveltuvaa aluetta, joka on arvioitu toimivan liito-oravan kulkuyhteytenä. Itälaidalla rakentaminen ulottuu nykyisen metsänreunan puolelle noin 25 m. Peltoaukeaa ympäröivää metsää on otettu kaavaan mukaan ja sinne on osoitettu sl-18 merkintä. Reunametsää jää asemakaavan myötä rakentamisen alle noin 0,35 ha. Rakentamisen ulkopuolelle Karkunvuoren alueelle VT9 pohjoispuolelle jää yli 25 ha yhtenäistä metsäaluetta. Kaupungin biologin arvion mukaan alueelle ei ole nähty tarpeellisena tehdä hyönteiselvitystä. Metsäsuunnitelma laaditaan kaavan vahvistuttua. Lepakkoselvityksen mukaan kaava-alueella ei ole lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja tai tärkeitä ruokailualueita, jotka tulisi huomioida kaavassa.

M10:

Tampereen polkupyöräilijät ry tiedustelee mielipiteessään toteuttaako asemakaavaluonnokseen merkitty pyörätieyhteys yleiskaavaan 2040 merkityn pyöräliikenneyhteyden. Reitti kulkee piha-alueen kautta, pysäköintialueen ja pihojen välistä. Onko tämä tarkoituksen mukaista ja toteutus riittävän laadukas?

Kaavoituksen vastine:

Yleiskaavaluonnokseen merkitystä yhteystarpeesta on keskusteltu sekä yleiskaavoituksen sekä yleisten alueiden suunnittelun kanssa. Keskusteluissa todettiin, että yleiskaavaluonnoksessa tarkoitettu yhteys on merkitty yleiskaavaan yleispiirteisesti ja sen toteutusta ei lopullisesti ratkaista vireillä olevassa asemakaavassa. Asemakaavaan merkitty yhteys on tarkoitus toteuttaa laadukkaasti ja yhtenäisenä yhteytenä Ilokkaanrinne-kadun ja Ilokkaankadun välille.

Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotus kuulutettiin nähtäville 22.12.2016–31.1.2017. Kaavaehdotuksesta saatiin neljä muistutusta. Muistutukset käsittelivät mm. Koivistonkylän liikennettä laajalti, rakentamisen määrää ja luontoarvojen huomioimista. Asemakaavaa ei muutettu muistutusten johdosta. Koivistonkylän liikenneturvallisuuteen liittyvät muistutukset on tutkittu kaupungin liikennejärjestelmäsuunnittelu -yksikössä aloitteena ja alueelle tullaan suunnittelemaan toimenpiteitä. Muistutuksista on laadittu selostukseen tiivistelmät ja niihin vastineet. Kaavan liitteenä on palautekooste, missä kaikki muistutukset ovat kokonaisuudessaan.

Teknisenä tarkistuksena tontin nro 5397-11 auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala (at) laajennettiin, jotta rakennus- alalle on mahdollista rakentaa autosuoja siten, ettei autojen ajovalot häiritse naapureita.



Ehdotusvaiheessa nähtävillä ollut viitesuunnitelma (15 400 kem²).

Muistutusten tiivistelmät ja vastineet

MU1

Yksityishenkilöt, kaksi allekirjoittajaa. Muistutuksia oli toimitettu neljä, jotka on käsitelty yhtenä kokonaisuutena. Laaja muistutus keskittyy pääsääntöisesti kolmeen teemaan: asemakaavan liikenneselvitykseen kohdistuva kritiikki, voimassaolevan yleiskaavan kokoojakatuvarauksen poistuminen ja liikenneturvallisuus Koivistonkylässä. Muistutuksessa viitataan lisäksi useisiin lakipykäliin.

Kaavoituksen vastine:

Ilokkaanpuiston asemakaavoituksen aloitusvaiheen jälkeen käynnistyi useita asemakaavan laatimiseen liittyviä selvityksiä ja silloin käynnistyi myös liikenneselvityksen laatiminen (FCG Suunnittelu Oy:n toimesta). Liikenneselvityksen tarkoituksena on selvittää asemakaavan

aiheuttamat liikenteelliset vaikutukset niin asemakaava-alueelle kuin sen lähiympäristöön. Liikenneselvitys laadittiin kesän 2016 aikana samaan aikaan kun kaavaluonnosta laadittiin. Kaavaluonnoksen tarkentuessa kaavaehdotukseksi myös liikenneselvitystä tarkistettiin mm. asumisen aiheuttaman liikennetuotoksen mukaan. Asemakaavan ehdotusvaiheen raportiksi 9.11.2016 päivätty Ilokkaanpuiston liikenneselvitys on ollut nähtävillä asemakaavaehdotuksen kanssa samaan aikaan.

Liikenneselvityksessä on selvitetty yhteenvedoksi läheisen katuverkon nykytila ts. alueen liikenneverkko ja sen toimivuus, ml. liikennemäärät ja onnettomuustiedot. Liikenneselvityksessä on tarkasteltu kaava-alueen uuden maankäytön liikennetuotokset, arvioitu sen jakautuminen liikenneverkolle sekä arvioitu näiden aiheuttamat liikenteelliset vaikutukset. Koivistonkylän alueella on olemassa sellainen liikenneverkko, joka pystyy välittämään myös uuden maankäytön aiheuttaman liikenteen lisäyksen. Uuden maankäytön aiheuttama liikenne on jokseenkin vähäistä (n. 300 ajoneuvoa/vuorokausi). Selvityksen kuvassa 3 on Hylliniitynkadun liikennemäärätieto merkitty eri kohtaan kuin mittauspiste kuvan tarkkuustasosta johtuen, tekstissä on kerrottu tarkemmin miltä osuudelta ko. liikennetieto on. Lähtötietoina liikenneselvityksessä on käytetty mm. muita selvityksiä, liikennelaskentatietoja, onnettomuustietoja jne.

Kantakaupungin yleiskaavan 2040 laatimisen yhteydessä tutkittiin uuden kokoojakadun tarvetta Hylliniitynkadun ja Loukkaankadun välille. Ko. selvityksessä todettiin, että uusi kokoojakatu palvelisi vain pientä joukkoa, lähinnä Hallilassa ja Veisussa asuvia, eikä siten parantaisi Nirvan alueen olosuhteita. Liikenneturvallisuuksilannetta voidaan parantaa nykyisen katuverkon liikennettä rauhoittamalla ja selkeyttämällä liittymäjärjestelyjä. Sekä yleiskaavaan liittyneessä selvityksessä kuin Ilokkaanpuiston asemakaavan liikenneselvityksessä on todettu, nykytilanteessakin katuverkolla on puutteita liikenneturvallisuuden osalla. Asemakaavan toimenpiteinä todettiin tarpeelliseksi vain alueelle johtavan tonttikadun osoittaminen.

Liikennetarkastelu VT 9 rinnakkaisyhteydestä Hylliniitynkatu - Loukkaankatu välille valmistui 10.5.2016 (laatinut Ramboll Finland Oy). Siinä todettiin että:

- Autoliikenteen yhteytenä katuyhteys palvelee vain pienen alueen maankäyttöä. Uuden katuyhteyden liikenteellinen merkitys on pieni (Uusi katuyhteys palvelisi lähinnä Hallilassa ja Veisussa asuvia, joille yhteys toimisi reittinä Lahdesjärven eritasoliittymän kautta valtatielle 9.)
- Uusi katuyhteys ei paranna merkittävästi esimerkiksi Lahdesjärven saavutettavuutta, sillä eritasoliittymät alueella ovat kattavia.
- Tarkastelun perusteella kadun liikenteellinen merkitys ei edellytä yleiskaavaan varausta katuyhteydelle.
- Uuden kadun rakentamisen sijaan nykyisen katuverkon liikennettä rauhoittamalla sekä liittymäjärjestelyjä selkeyttämällä voidaan alueen liikenneturvallisuuksilannetta tarvittaessa parantaa

Lisäksi lähtötiedoksi toimitettiin yleiskaavaan liittynyt Viinikka-Rautaharkon rakennetarkastelu (pvm. 27.6.2016), jossa tutkittu mm. Sulkavuoren jalkankulku- ja pyöräily-yhteys Sulkavuoren pohjoisrinteeseen.

Muistutukset ja mielipiteet on toimitettu kaupungin liikennesuunniteluun sekä yleiskaavoitukseen. Liikennejärjestelmäsuunnittelu -yksiössä nämä on tutkittu aloitteena ja voidaan todeta että, Nirvankatu, Hylliniitynkatu ja Veisunkatu nousevat kaikki liikenteen rauhoittamiskohteiden pisteytyksessä sille tasolle, että kaduille pitää tehdä rauhoittamistoimenpiteitä. Esimerkiksi Nirvankadulle ja Hylliniitynkadulle tullaan suunnittelemaan toimenpiteitä, joiden tavoitteena on hillitä ajonopeuksia, parantaa liikenneturvallisuutta ja vähentää läpiajoliikennettä.

Asemakaava ei ole ristiriidassa muistutuksessa esitettyjen lakipykälien kanssa.

MU2

Yksityishenkilö. Muistuttaja esittää, että kaavan valmistelussa ei ole otettu huomioon aiemmin annettuja palautteita. Esitettyä kaavaa ei tule hyväksyä ennen kuin yleiskaava on valmistunut. Muistuttaja esittää vaihtoehdoisen linjauksen Hylliniitynkadulta Veisunkadulle. Lisäksi muistutukseen on kerätty suurimmat liikenteelliset epäkohdat Hylliniitynkatuun liittyen.

Kaavoituksen vastine:

Asemakaavan valmistelussa on huomioitu aiemmat mielipiteet mahdollisuuksien mukaan huomioiden kaikki kaavaan liittyvät reunaehdot. Kaikki mielipiteet ja muistutukset ovat kokonaisuudessaan kaavan liitteenä ja tulevat siten päättäjien tietoon.

Voimassa oleva kantakaupungin yleiskaava vuodelta 1998 on todettu osittain vanhentuneeksi, mistä syystä uuden yleiskaavan laadinta on jo loppusuoralla. Yleiskaavaprosessin aikana luodut linjaukset on esitetty yleiskaavaehdotuksessa, jonka yhdyskuntalautakunta asetti nähtäville 15.2.–17.3.2017 väliseksi ajaksi. Koska asemakaava saattaa tulla hyväksyttäväksi ennen uutta yleiskaavaa, on asemakaavaa varten laadittu yleiskaavallinen tarkastelu, jossa on arvioitu asemakaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin.

Kantakaupungin yleiskaavan 2040 laatimisen yhteydessä tutkittiin uuden kokoojakadun tarvetta Hylliniitynkadun ja Loukkaankadun välille. Ko. selvityksessä todettiin, että uusi kokoojakatu palvelisi vain pientä joukkoa, lähinnä Hallilassa ja Veisussa asuvia, eikä siten parantaisi Nirvan alueen olosuhteita. Liikenneturvallisuustilannetta voidaan parantaa nykyisen katuverkon liikennettä rauhoittamalla ja selkeyttämällä liittymäjärjestelyjä. Sekä yleiskaavaan liittyneessä selvityksessä kuin Ilokkaanpuiston asemakaavan liikenneselvityksessä on todettu, nykytilanteessakin katuverkolla on puutteita liikenneturvallisuuden osalla. Asemakaavan toimenpiteinä todettiin tarpeelliseksi vain alueelle johtavan tonttikadun osoittaminen.

Muistutuksessa esitettyä esimerkkiä Hylliniitynkadun linjauksesta Veisunkadulle ei ole mahdollista osoittaa asemakaavaan Karkunvuoren metsikössä todetun liito-oravan elinalueen vuoksi. Ilokkaanpuiston peltoaukean etelälaidalla sekä Ilokkaankadun ja Veisunkadun risteyksen tuntumassa on todetut liito-oravan elinympäristöt, eikä alueelle voi osoittaa rakentamista. Liito-orava on EU:n luontodirektiivin liitteiden II ja IV(a) laji, jota koskevat luonnonsuojelulain 39 §:n rauhoitussäännökset ja 49 §:n, 1. momentin lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentämiskiello. Liito-oravan elinalueet on huomioitu asemakaavassa.

Muistutukset ja mielipiteet on toimitettu kaupungin liikennesuunniteluun sekä yleiskaavoitukseen. Liikennejärjestelmäsuunnittelu -yhteyksessä nämä on tutkittu aloitteena ja voidaan todeta että, Nirvankatu, Hylliniitynkatu ja Veisunkatu nousevat kaikki liikenteen rauhoittamiskohteiden pisteytyksessä sille tasolle, että kaduille pitää tehdä rauhoittamistoimenpiteitä. Esimerkiksi Nirvankadulle ja Hylliniitynkadulle tullaan suunnittelemaan toimenpiteitä, joiden tavoitteena on hillitä ajonopeuksia, parantaa liikenneturvallisuutta ja vähentää läpiajoliikennettä.

MU3

Asunto Oy Ilokkaan rivitalot ry:n mukaan kaavaehdotuksessa kerrosneliömäärä on liian suuri ja kerrostalot liian korkeita 4–6-kerroksisia. Ehdotus kerrosluvusta on 2–4 kerrosta. Taloyhtiössä ollaan myös huolissaan, ettei yhtiön alueelle ohjaudu lisää hulevesiä.

Kaavoituksen vastine:

Asemakaavaprosessin aina rakentamisen määrää ja kerroslukuja on tutkittu tarkasti. Asemakaava perustuu kokonaissuunnitelmaan, joka on sopeutettu paikkaansa ja Koivistonkylän kaupunginosan mitta-kaavaan. Asemakaavaehdotuksessa pohjoisimpien kerrostalojen pohjoispäädyn kerrosluku on III ja eteläisimpien kerrostalojen eteläpäädyn kerrosluku on V. Ilokkaanrinne -kadun varressa kerrosluku on IV. Asemakaava ei mahdollista kuusikerroksisia rakennuksia.

Naapureiden näkymät uuden alueen suuntaan on ollut alusta lähtien suunnittelua ohjaava reunaehto. Taloyhtiön rajan tuntumaan on suunniteltu suuri yhtenäinen puistomainen tontin osa, jolle ei ole tulossa rakentamista. Rakentamistapaohje edellyttää puuistutuksia puistomaiselle tontinosalle. Vanhojen rivitalojen seinästä uusien kerrostalojen seinään on 35 m matkaa. Kerrostalot on sijoitettu siten, että jokaisesta rivitaloasunnosta on pitkä näkymä metsän reunaan saakka. Kerrostalojen pääikkunat eivät avaudu naapureiden suuntaan. Kerrostalon kolmikerroksinen pääty etäällä tontinrajasta ei juuri eroa kaksikerroksisesta rivitalosta lähempänä rajaa. Vanhojen rivitalojen näkymät ja yksityisyys on näillä keinoin turvattu.

Rakennettavuusselvityksen mukaan peltoalue on erittäin huonosti kantavaa ja kaikki rakennukset täytyy paaluttaa. Tämä tuo kustannuksia, joka johtaa siihen, ettei ole taloudellisesti kannattavaa rakentaa kaksikerroksisia taloja tälle paikalle. Kaksikerroksista rakentamista on osoitettu kaavassa sinne, missä maaperän kantavuus on

parempi. Tavoitteena on toteutuskelpoinen, paikkaansa sovitettu laadukas asemakaava.

Asemakaava-alueelle on tehty hulevesiselvitys, jossa on osoitettu tarvittavat toimenpiteet hulevesien hallitsemiseksi alueella. Selvityksessä on huomioitu olosuhteet naapureiden tonteilla. Periaatteena on, ettei uusi rakentaminen saa heikentää vanhojen kiinteistöjen tilannetta. Asemakaavan korttelialueille on annettu määräys hulevesien hallinnasta [hule-43(2)]. Asemakaava-alueella hulevedet hallitaan tonttikohtaisilla järjestelmillä, jotka voidaan toteuttaa joko maanpäällisinä painanteina tai maanalaisina järjestelminä. Hulevesien hallinnan suunnitelmia tarkennetaan tonttikohtaisiksi rakennuslupavaiheessa.

MU4

Tampereen ympäristönsuojeluyhdistyksen muistutuksessa huomautetaan, että kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen kaventaa liito-oravan kulkuyhteyttä. Yhdistyksen mukaan metsäsuunnitelmaa ei ole asetettu nähtäville yhdessä asemakaavaehdotuksen kanssa. Metsäsuunnitelmassa tulee huomioida liito-oravan kulkuyhteyksien ja elinympäristöjen lisäksi uhanalaisen hömötiaisen esiintyminen. Lepakoita ei ole huomioitu kaavaehdotuksessa.

Kaavoituksen vastine:

Kaava-alueen itälaidalla on biotoopiltaan liito-oravan elinympäristöksi välttävästi soveltuvaa aluetta, joka on arvioitu toimivan liito-oravan kulkuyhteytenä. Itälaidalla rakentaminen ulottuu nykyisen metsänreunan puolelle noin 25 m. Biologin arvion mukaan liito-oravan elinolosuhteita on mahdollista parantaa metsänhoidollisin toimenpitein ja se on huomioitu kaavan yleismääräyksenä. Alustavasti on suunniteltu, että metsänhoitosuunnitelma kattaa huomattavasti paljon laajemman alueen, kuin mitä asemakaava edellyttää. Esitys hömötiaisen huomioimisesta metsänhoitosuunnitelmassa on välitetty kiinteistötoimeen. Lepakkoselvityksen mukaan kaava-alueella ei ole lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja tai tärkeitä ruokailualueita, jotka tulisi huomioida kaavassa.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla mahdollistetaan nykyisen avoimen peltoaukean muuttaminen asuinkäyttöön. Alueelle osoitetaan seitsemän kerrostalotonttia (AK) ja yksi tontti rivitaloille tai muille kytketyille asuinrakennuksille (AR). Kulku tonteille tapahtuu uudelta kadulta (Ilokkaanrinne), joka liittyy Hylliniitynkatuun sekä Ilokkaankadulta.

Osa Hylliniitynkatua ja Hylliniitynpuistoa on kaava-alueessa mukana kaavamerkintöjen ajantasaistamiseksi. Kortteleiden reuna-alue osoitetaan lähimetsäksi (VM-1).

4.1.1 Mitoitus

Koko kaava-alueen pinta-ala on 6,6 ha ja korttelialueiden pinta-ala on 2,5 ha. Alueelle osoitetaan rakennusoikeutta asumista varten 15 400 kem² ja ainoastaan autosuojia ja taloustiloja varten 1 200 kem². Rakennusoikeus lisääntyy alueella 16 600 kem². Korttelitehokkuudeksi muodostuu $e = 0,66$. Alueen arvioitu asukasluku on noin 300.

4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Hanke tukee kaupungin täydennysrakentamistavoitteita, joilla pyritään lisäämään asutusta olemassa olevan infrastruktuurin vaikutuspiirissä sekä monipuolistamaan asuntotarjontaa eri kaupunginosissa.

4.3 Aluevaraukset

4.3.1 Korttelialueet

Korttelin 5397 tonteilla 11–17 kerrostalot muodostavat kaksi riviä, joista pohjoisemmilla suurin sallittu kerrosluku on III-IV. Tarkoituksena on, että rakennusten pohjoispäät ovat kolmikerroksiset ja eteläpää nelikerroksiset. Tavoitteena on sopeuttaa uudisrakennusten mittakaava ympäristön rakennusten mittakaavaan. Eteläisemmän rivin kerrostalojen suurin sallittu kerrosluku on IV-V. Tarkoituksena on, että korttelin eteläreunan rakennukset sopeutuvat etelää kohti nousevaan maastoon ja metsikköön. Korttelin 5397 tontilla 18 rakennusten suurin sallittu kerrosluku on r50% II. Rakennuksen ensimmäisessä, rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa saa käyttää enintään 50 % ylemmän kerroksen pinta-alasta kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Rakennusalat on sijoitettu tonteille pohjois-eteläsuuntaisesti. Rakennusmassat suojaavat rakennusten väliin jäävät oleskelupihat Hylliniitynkadun liikennemelulta. Tavoitteena on ollut saada tonteille mahdollisimman laajat ja laadukkaat pihatilat sekä mahdollistaa pohjoispuolen rivitaloille pitkät ja avarat näkymät. Lisäksi rakennusten pohjois-eteläsuuntaus tukee hankkeen energiatavoitteita. Pysäköintialueet on erotettu oleskelupihoista. Sekä oleskelupihojen että pysäköintin järjestäminen vaatii yhteisjärjestelyjä eri tonttien kesken.

Hulevedet

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyksrakenteiden mitoitusluku tulee

olla kaksi kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pinta-neliometriä kohden. Täyntyneiden viivytyrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto [hule-43(2)]. Alueen pohjoislaidalle on merkitty säilytettävä avo-oja, joka palvelee mm. pohjoispuolisten tonttien kuivatusta.

Asemakaava-alueella hulevedet hallitaan tonttikohtaisilla järjestelmillä, jotka voidaan toteuttaa joko maanpäällisinä painanteina tai maanalaisina järjestelminä. Maanalaiset järjestelmät voidaan osalla tonteista joutua varustamaan pumppauksella.

Pysäköinti

Tontilta tulee varata autopaikkoja kerrostalojen osalta yksi autopaikka / 90 kem², opiskelija-asuntoilojen osalta 1 / 180 kem², vuokratuotannon kerrostalojen osalta yksi autopaikka / 110 kem² sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen pientalojen osalta yksi autopaikka / 80 kem².

Tontilta tulee varata polkupyöräpaikkoja kerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen pientalojen sekä palvelu- ja senioriasumisen osalta yksi polkupyöräpaikka / 40 k-m². Opiskelija-asumisen ja vuokratuotannon kerrostalojen osalta paikkoja tulee varata yksi polkupyöräpaikka / 35 k-m². Vähintään puolet polkupyöräpaikoista tulee rakentaa katetuiksi.

4.3.2 Muut alueet

Asemakaavalla osoitetaan Hylliniitynkadulle aluevaraus sen nykyistä linjausta mukaillen. Osa Hylliniitynpuistoa on kaava-alueessa mukana niiden kaavamerkintöjen ajantasaistamiseksi. Hylliniitynpuisto osoitetaan lähivirkistysalueeksi (VL). Hylliniitynpuistoon osoitetaan ohjeellinen ulkoilureitti (u-1) nykyistä reittiä mukaillen.

Kortteleiden reuna-alue nimetään Ilokkaanpuistoksi ja osoitetaan lähimetsäksi (VM-1). Ilokkaanpuistoon osoitetaan liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkana säilytettävä ja kehitettävä alueen osa. Alue tulee säilyttää puustoisena. Metsänhoidossa tulee turvata liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen sekä ruokailupuiden säilyminen (sl-17). Lisäksi kaava-alueen itäilaitaan sekä Hylliniitynpuiston osalle osoitetaan tärkeä liito-oravan kulkuyhteytenä säilytettävä ja kehitettävä alueen osa. Liito-oravan elinolosuhteiden ja kulkureittien turvaamiseksi alueella tulee säilyttää ja istuttaa lajiltaan, kooltaan ja tiheydeltään liito-oravalle suotuisaa puustoa (sl-18). Kulkuyhteys jatkuu kaava-alueen ulkopuolelle. Kaavan yleismääräyksen mukaan VM-1 -alueelle tulee laatia metsänhoitosuunnitelma.

4.4 Kaavan vaikutukset

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualan rakentaminen on kaupungin täydennysrakentamistavoitteiden mukaista. Asemakaavan myötä Koivistonkylä täydentyy ja asuntotarjonta monipuolistuu.

Kaupunkikuva

Asuinrakentaminen täydentää korttelia nro 5397 muodostaen uuden ajallisen kerrostuman Koivistonkylän kaupunkikuvan ajallisesti kerrostuneeseen rakenteeseen. Hylliniitynkadun katukuva muodostuu selkeämmäksi, kun kerrostalot muodostavat sille selkeän reunan. Kerrostaloissa on III–V kerrosta ja ne on pyritty sijoittamaan mahdollisimman etäälle suunnittelualan pohjoispuolella olevista rivitaloista. Sijoittelussa on pyritty säilyttämään pohjoispuoleisten olevien rivitalojen pitkät näkymät. Kaksikerroksiset pientalot sijoittuvat Ilokkaankadun päätteeseen ja täydentävät korttelin mittakaavaa.

Rakennusten kattomuoto on harjakaton moderni muunnelma, jolla pyritään luomaan vaihtelevaa kaupunkikuvaa.

Asuminen

Suunnittelualan asuinrakennusoikeus lisääntyy 15 400 kem², mikä vastaa noin 300 uutta asukasta (laskennallinen mitoitus 1 asukas / 50 k-m²).

Liikenne

Suunnittelualue on ennestään rakentamaton, joten uusi asutus synnyttää alueelle uutta liikennettä. Liikenne lisääntyy maltillisesti alueen myötä ainakin Hylliniitynkadulla, Ilokkaankadulla, Veisunkadulla, Nirvankadulla ja Nurmenkadulla. Liikenteen lisääntymisellä ei kuitenkaan ole merkittäviä vaikutuksia ja liikenne jakautuu usealle kadulle ja eri vuorokaudenajoille.

Uuden maankäytön myötä syntyvällä liikenteellä ei ole merkittävää vaikutusta liikenteen toimivuuteen tai sujuvuuteen suunnittelualan läheisyydessä. Uuden alueen liikennetuotos on määrältään kohtuullinen, eli katuverkon välityskyky riittää hyvin myös alueen kasvavalle liikenteelle. Alueen liikennetuotoksesta merkittävä osa on myös jalankulkua ja pyöräilyä sekä joukkoliikennematkoja.

Suunnittelualan ympäristössä on ongelmallisia liittymiä, joissa liikennemäärät kasvavat uuden alueen myötä. Liittymien liikenneturvallisuus voi siten heikentyä hieman. Alueen rakentuessa on lähialueen katujen liikenneturvallisuustilannetta seurattava ja tarvittaessa alueen liikenneturvallisuutta tulee parantaa.

Suunnittelualuetta lähimmät linja-autopysäkit ovat noin 300 metrin etäisyydellä, ja kun alueen läpi varmistetaan kulkuyhteydet kävellen ja pyörällä, ovat pysäkit hyvin saavutettavissa. Uusi asutus osaltaan lisää alueen joukkoliikenteen käyttäjiä.

Alue liittyy sujuvasti kävelyn ja pyöräilyn verkostoihin. Näiden liikku-
mismuotojen edistämiseksi tontilla edellytetään polkupyöräpaikkojen
rakentamista.

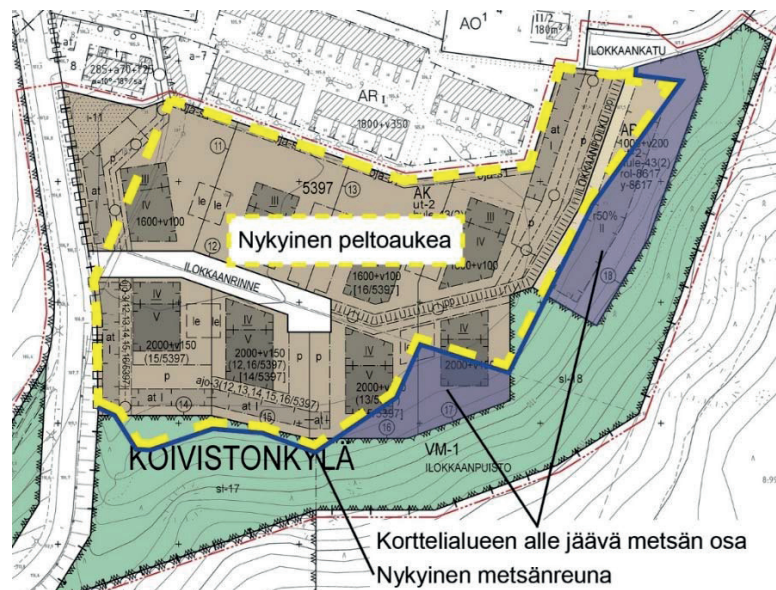
Tekninen huolto

Kaavan mukainen toiminta tukeutuu olemassa olevaan kunnallistek-
niikkaan, mikä on yhdyskuntatalouden kannalta edullista.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Pääosa asemakaavan rakentamisesta sijoittuu peltoaukealle, joka ei
ole luonnontilainen alue. Hylliniitynkadun itäpuolelle on tehty kasvila-
jistoselvitys. Merkittäviin lajeihin kuuluu jänönsalaatti, joka jää lähi-
metsän alueelle. Toinen statuksensa perusteella merkittävä laji on
kyläkellukka, joka on Tampereen pohjoisosissa alueellisesti uhan-
alainen. Kyläkellukka jää rakentamisen alle, mutta laji on yleinen ja
runsas kantakaupungin alueella. Huomionarvoisista lajeista häviää
myös kaksi alueen kolmesta tunnetusta lehtopalsamiesiintymästä.
Lajilla ei ole luonnonsuojellusta statusta. Alueella havaittu ei-luon-
nontilainen avainbiotooppi, puro, jää kaavassa lähimetsän alueelle
(VM-1).

Biotoopiltaan liito-oravan elinympäristöksi hyvin soveltuvat alueet on
rajattu kaavan korttelialueiden ulkopuolelle ja ne tulevat säilymään.
Itä- ja kaakkoisosaa korttelialueesta sijoittuu nykyisen metsän reunan
tuntumaan. Tältä alueelta metsän reuna tulee siirtymään noin 25
metriä. Reunametsää jää asemakaavan myötä rakentamisen alle
noin 0,35 ha. Biotoopiltaan liito-oravan elinympäristöksi välttävästi
soveltuva alue tulee hieman kaventumaan, mutta kulkuyhteys liito-
oravalle hyvin soveltuvien alueiden välillä tulee säilymään. Myös tär-
keänä pidettävä liito-oravan kulkuyhteys Hylliniitynkadun yli länteen
tulee säilymään. Asemakaavan yleismääräyksessä edellytetään, että
VM-1 -alueelle tulee laatia metsänhoitosuunnitelma. Metsänhoito-
suunnitelma päivitetään asemakaavan vahvistuttua siten, että siinä
huomioidaan rakentamisen reunavaikutus sekä liito-oravan elinalu-
eet ja kulkuyhteydet.



Asemakaavan valmisteluvaiheessa suunnittelualueelle laadittiin hulevesiselvitys (11.11.2016, FCG), joka on asemakaavan liitteenä. Asemakaavalla on vaikutuksia alueen hulevesien määrään ja laatuun. Vettä läpäisemättömän pinnan osuuden arvioitiin kasvavan noin 380 % ja valumakerroin kasvaa arvosta 0,04 arvoon 0,47. Rakentaminen heikentää tyypillisesti hulevesien laatua. Hulevesisuunnitelmassa on esitetty ratkaisumalleja hulevesien hallintaan.

4.4.3 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaava-alueen melutasoja tarkasteltiin Tampereen kaupungin meluselvityksen (2012) perusteella. Asemakaavassa on korttelialueen pysäköintialueet on sijoitettu Hylliniitynkadun varteen siten, että ne ovat meluisimmalla alueella. Asuinrakennukset on sijoitettu siten, että ne suojaavat oleskelupihat melulta. Rakennusten julkisivuille ei nähty tarpeelliseksi asettaa erillistä äänen eristysvaatimusta. Hylliniitynkadulle suositellaan liikenteen rauhoittamistoimenpiteitä, jotteivat melutasot nousisi.

4.4.4 Yleiskaavallinen tarkastelu

Yleiskaavallisen tarkastelun on laatinut maankäytön suunnittelun yleiskaavoituksen projektiarkkitehti Lotta Kauppila.

Asemakaava-alue on osoitettu oikeusvaikutteisessa kantakaupungin yleiskaavassa pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi (AP). Alueen etelälaidalle on osoitettu liikennealue rinnakkaistietä varten Hylliniitynkadulta Loukkaankadulle. Liikennealueen ja valtatie 9 välinen alue on käyttötarkoitukseltaan luonnonmukaista lähivirkistysaluetta (VLL), ja se on osoitettu suojaviheralueeksi varatuksi alueen osaksi (ev).

Asemakaavassa rakennettavan alueen länsiosa on osoitettu asuin-kerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja pieni osa itäpäästä rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi (AR). Hylliniitynkadulta on ajoneuvoliikenteelle varattu katualue, joka jatkuu yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattuna alueena Ilokkaankadun kautta Veisunkadulle. Rakennettavan alueen eteläpuolelle on osoitettu lähimetsän aluetta (VM-1) ja Hylliniitynkadun luoteispuolelle lähivirkistysaluetta (VL).

Asuin-kerrostalojen korttelialue sijoittuu yleiskaavan pientalovaltaiselle asuntoalueelle eikä asemakaavassa osoiteta varausta rinnakkaistielle, joten asemakaavan sisältö ei ole kantakaupungin yleiskaavan mukainen. Aluetta koskee vireillä oleva kantakaupungin yleiskaava 2040. Kaavan luonnos ja valmisteluaineisto olivat yleisesti nähtävillä 18.8. - 30.9.2016 välisen ajan. Yleiskaavallisessa tarkastelussa on tavoitteena tarkastella alueen soveltuvuutta asumiselle ja perustella rinnakkaistieyhteyden tarpeettomuus. Tarkastelu on tehty ottamalla huomioon maankäyttö- ja rakennuslaissa annetut säädökset yleiskaavan sisältövaatimuksista. Hanketta on arvioitu suhteessa MRL 39 §:n 2. momentin kohtiin 1-9.

Asemakaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Alue soveltuu hyvin asumiselle sijainnin ja virkistysyhteyksien suhteen ja se on yhdyskunta-rakenteen toimivuuden kannalta perusteltua. Kortteli rajautuu eteläpuoliseen virkistysalueeseen ja pohjoispuoleiseen asuinalueeseen. On taloudellista ja ekologista täydentää olemassa olevaa asuinalueita. Yleiskaavassa on alueen pohjoispuolella kaksi erillistä pienehköä kerrostalovaltaista asuntoaluetta ja ko. alueet ovat toteutuneet noin kolmekerroksisina pienkerrostaloina.

2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Asemakaava ei laajenna yhdyskuntarakennetta yleiskaavassa rakentamiselle varatun alueen ulkopuolelle. Alueen asuntotarjonta monipuolistuu kerrostaloasuntojen myötä. Alue kytkeytyy olemassa oleviin yhdyskuntateknisiin verkostoihin.

3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Lähipalvelut ovat hyvin saavutettavissa suunnittelualueelta. Alueen lähin päiväkotikoti, Pihlajan päiväkotikoti, sijaitsee 500 metrin päässä ja Koivistonkylän päiväkotikoti noin yhden kilometrin päässä. Lähin koulu, Koiviston koulu, sijaitsee 800 metrin päässä. Lähikauppaan Veisunkadulle on matkaa alle 500 metriä.

Virkistyspalvelut ovat hyvin lähellä. Alue rajautuu Karkunvuoren virkistysalueeseen ja alikulkujen kautta Lahdesjärven ja Särkijärven ympäristöjen laajoihin virkistysalueisiin.

4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla

Lisääntyvä asukasmäärä lisää liikennettä lähiympäristössä. Koivistonkylän alueen katuverkko ei ole kovin selkeä ja alueella on monia liikenneturvallisuuden kannalta hankalia risteyskohtia.

Alue ei sijaitse EHYT-hankkeen määritelmän mukaan joukkoliikennevyöhykkeellä. Lähin bussilinja sijaitsee Veisunkadulla ja pysäkillä on matkaa noin 350 metriä. Pyöräilyn pääreitti sijaitsee suunnittelualueella Hylliniitynkadulla. Koivistonkylän osuudella pyöräilyreitissä on ajorataosuuksia ja mm. risteyksissä tulisi tehdä parannustoimenpiteitä sujuvuuden ja liikenneturvallisuuden suhteen.

Kantakaupungin yleiskaavaluonnoksessa on aluetta sivuten osoitettu tulevaisuuden joukkoliikenteen runkolinjaston osa, joka yhdistää Lakkalaivan Turtolaan. Samalle välille on osoitettu myös pyöräilyn tavoiteverkon osa. Sekä joukkoliikenteen että pyöräilyliikenteen olosuhteet alueella tulevat tulevaisuudessa paranemaan.

Yleiskaavaluonnosta varten laadittiin selvitys rinnakkaistien tarpeellisuudesta liikenneverkkoanalyysin ja liikennemallitarkastelun avulla. Tieyhteyden liikennemäärä iltapäivän huippu-tunnin aikana olisi vain noin 200 ajoneuvoa tunnissa. Yhteenvetona selvityksessä todetaan, että autoliikenteen yhteytenä katuyhteys palvelisi vain pienen alueen maankäyttöä, eikä uusi katuyhteys paranna esimerkiksi Lahdesjärven saavutettavuutta. Sen sijaan todetaan, että nykyisen katuverkon

liikennettä rauhoittamalla sekä liittymäjärjestelyjä selkeyttämällä voidaan alueen liikenneturvallisuuksilannetta tarvittaessa parantaa. Yhteyden liikenteellinen merkitys ei näin ollen edellytä varauksia yleiskaavaan eikä asemakaavaan. Yleiskaavaluonnokseen ei selvityksen perusteella katuyhteyttä ole enää osoitettu.

Energia-, vesi- ja jätehuollon verkostot ovat jo alueella.

5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

(ks. melu kohdasta 7)

6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Ratkaisulla ei ole merkittävää suoraa vaikutusta elinkeinoelämään.

7) ympäristöhaittojen vähentäminen

Hylliniitynkadun reunassa päiväajan keskiäänitaso (LAeq 07-22) nousee yli 55 dB. Rakennusten suuntaamisella ja massoitellulla tulee suojata korttelin oleskelupihoja tieliikenteen melulta.

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Alueella ei ole rakennuksia eikä se rajaudu arvokkaisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Suunnittelualue on tällä hetkellä reunametsää ja peltoa, jota kaupunki on vuokrannut eteenpäin.

Suunnittelualan kaakkoispuolella nousee jyrkkärinteinen Karkunvuori. Suunniteltu rakentaminen on istutettava maisemaan. Näkymät ympäröiviltä alueilta on otettu huomioon asemakaavasuunnitelmassa.

Alueen luontoarvot on tutkittu asemakaavoituksen yhteydessä. Suunnittelualan välittömässä läheisyydessä, yleiskaavan liikennealueen ympäristössä, on liito-oravan elinympäristöä ja se on otettu huomioon asemakaavaratkaisussa.

9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Alueen asukasmäärä kasvaa noin 300 asukkaalla. Se aiheuttaa lisääntyvää käyttöpainetta lähialueen virkistysalueille. Alueen välittömässä läheisyydessä on Karkunvuoren alue, joka on osoitettu kanta-kaupungin ympäristö- ja maisemaselvityksessä (2008) merkittäväksi viherverkon osaksi. Alueelta on noin 400 metriä valtatie alikululle, jonka kautta pääsee Lahdesjärven ja Särkijärven ympäristöjen laajoille virkistysalueille. Valtatien reuna-alueet ovat virkistykseen kannalta meluisia. Virkistysalueita on kuitenkin riittävästi myös lähiympäristössä.

Johtopäätökset

Alue voi toteutua ympäristöään tehokkaampana, sen määrä ja vaikutukset tulee määritellä asema-kaavassa. Alue ei tällä hetkellä sijoitu joukkoliikennevyöhykkeelle ja myös pyöräilyn verkosto on alueella puutteellinen. Kanta-kaupungin yleiskaavan tavoitteissa (Kv 9.11.2015) yhtenä keskeisenä ajatuksena on, että täydennysraken-

tamisella nostetaan nykyisten asukkaiden elinympäristön laatua. Alueen laadun tulisi täydennysrakentamisen myötä kasvaa olemassa olevien asukkaiden kannalta. Asuntorakentamisen monipuolisuus ja esteettömät kulkuyhteydet esimerkiksi joukkoliikenteeseen tai pyöräilyolosuhteiden parantaminen tulisi ottaa suunnittelun tavoitteiksi.

Yleiskaavaluonnosta varten laadittiin selvitys rinnakkaistien tarpeellisuudesta. Selvityksessä todettiin, että yhteyden liikenteellinen merkitys ei edellytä yleiskaavaan varausta. Yleiskaavaluonnokseen ei selvityksen perusteella katuyhteyttä ole osoitettu. Myös liito-oravat estävät yhteyden ja sen lähiympäristön rakentamisen.

Liikenneyhteystarve Hylliniitynkadun ja Loukkaankadun välillä on todettu vireillä olevan kantakaupungin yleiskaavatyön yhteydessä tarpeettomaksi. Voimassa oleva yleiskaava on siten tältä osin vanhentunut. Asemakaava voidaan kuitenkin laatia ja toteuttaa muuttamatta voimassa olevaa yleiskaavaa, mutta muutos on otettava huomioon vireillä olevassa ”Kantakaupungin yleiskaava 2040” -työssä. Yleiskaavatyön liikennejärjestelmätyössä on alueen liikenneturvallisuuksilannetta parannettava kiinnittämällä huomiota Koivistonkylän nykyisen katuverkon liikenteen rauhoittamistoimenpiteisiin sekä liittymäjärjestelyjen selkeyttämiseen.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavaan liittyy viitesuunnitelma, jossa on esitetty yksi mahdollisuus kaavan toteuttamiseksi suunnittelualueella. Asemakaavan toteuttamista ohjaa lisäksi rakentamistapaohje, joka selventää ja täydentää asemakaavan tavoitteita.

5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Tonttijako laaditaan sitovana ja kaavan yhteydessä. Kaavamuutos voidaan toteuttaa asemakaavan saatua lainvoiman.

5.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	837 Tampere	Täyttämispvm	18.08.2017
Kaavan nimi	Asemakaava ja -muutos 8617, Koivistonkylä, Lahdesjärvi, Nirva		
Hyväksymispvm	14.08.2017	Ehdotuspvm	20.12.2016
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	11.02.2016
Hyväksymispykälä	217	Kunnan kaavatunnus	837-8617
Generoitu kaavatunnus	837V140817A217		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	6,6112	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	1,8067
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	4,8045

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	6,6112	100,0	16600	0,25	1,8067	16600
A yhteensä	2,5110	38,0	16600	0,66	2,5110	16600
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,8381	42,9			-0,7214	
R yhteensä						
L yhteensä	1,2621	19,1			0,0171	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	6,6112	100,0	16600	0,25	1,8067	16600
A yhteensä	2,5110	38,0	16600	0,66	2,5110	16600
AK	2,1660	86,3	15400	0,71	2,1660	15400
AR	0,3450	13,7	1200	0,35	0,3450	1200
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,8381	42,9			-0,7214	
VL	1,4536	51,2			-1,9675	
VM-1	1,3845	48,8			1,2461	
R yhteensä						
L yhteensä	1,2621	19,1			0,0171	
Kadut	1,2621	100,0			0,0171	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						