

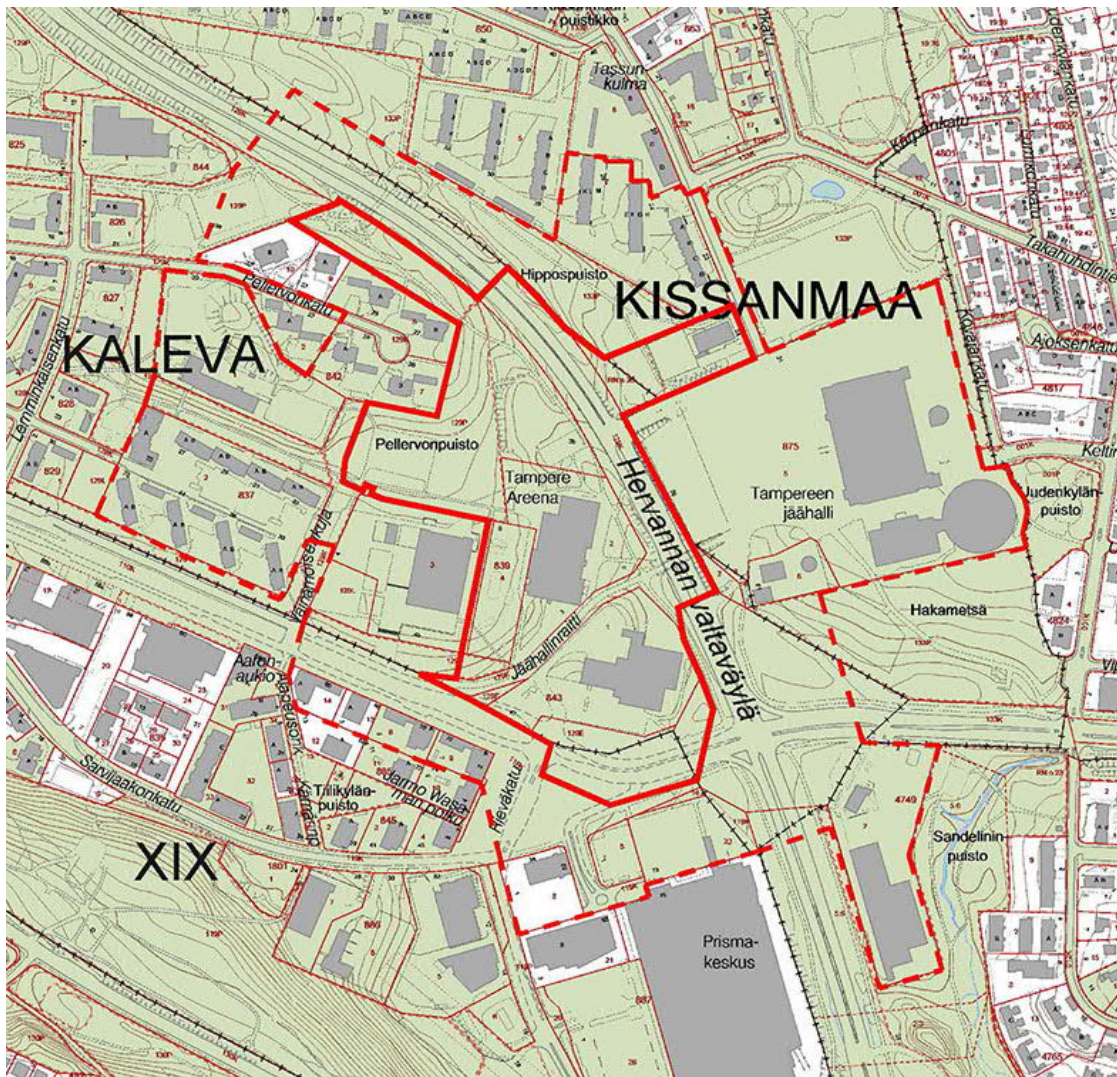


# TAMPEREEN KAUPUNKI

**Kaleva, XIX (Kalevanrinne), Kissanmaa, Iskun ja Tampere Areenan tontit sekä tontti 839-4, katuyhteyden muodostaminen, Sammonkatu 47, Jäähallinraitti 3. Asemakaava nro 8489.**

**Diaarinumero: TRE:6481/10.02.01/2017**

**Asemakaavamuutoksen selostus 19.2.2018, tark3.9.2018 ja tark19.11.2018**



Kuva 1. Karttakuva asemakaava-alueesta. Asemakaava-alue on merkitty yhtenäisellä punaisella ja lähivaikutusalue katkoviivalla.



**Kaleva, XIX (Kalevanrinne), Kissanmaa, Iskun ja Tampere Areenan tontit, tontti 839-4, katuyhteyden muodostaminen, Sammonkatu 47, Jäähallinraitti 3. Asemakaava nro 8489.**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 19.2.2018 päivättyä, 3.9.2018 ja 19.11.2018 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8489. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteessa:

[www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8489](http://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8489)

## TIIVISTELMÄ

### Asemakaava-alueen sijainti ja luonne

Asemakaava-alue sijaitsee noin 3 km itään kaupungin keskustasta. Alue kuuluu pääosin Kalevan, eteläosassa osittain Kalevanrinteen ja koillisosassa osittain myös Kissanmaan kaupunginosaan. Alue sijoittuu Sammonkadun ja Hervannan valtaväylän rajaamaan kolmioon, jonka sisään jäävät, Iskun ja Tampere Areenan tontit, tontti 839-4 sekä katu-, virkistys- ja suojaviheraluetta.



Kuva 2. Asemakaava-alueen sijainti Sammonkadun ja Hervannan valtaväylän rajaamassa kolmiossa.

Iskun huonekaluliikkeen tontilla sijaitsee vuonna 1983 rakennettu kaksikerroksinen, julkisivuiltaan pesubetonipintainen liikerakennus. Tampere Areenan tontilla sijaitsee vuonna 2001 rakennettu, peltiverhoiltu liike- ja urheiluhallirakennus.

Tontti 839-4 on lohkottu vuonna 2017 omaksi tontikseen Tampereen seudun ammattiopiston Tredun (ent. kauppaoppilaitoksen) tontista. Tontin 839-4 länsipuolella sijaitsee vuonna 1965 valmistunut, kolmi-kerroksinen entinen kauppaoppilaitoksen rakennus, joka on maa-

kunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Tredun tontti sisältyy vireillä olevaan asemakaavatyöhön 8297.

Asemakaava-alueen läpi kulkeva Jäähallinraitti on kevyen liikenteen pääyhteys Sammonkadulta Hervannan valtavyhlän alitse Hakametsän jäähallille. Lisäksi alueeseen sisältyy Pellervonpuiston aluetta. Asemakaava-alueen koilliskulma, Hervannan valtavyhlän itäpuolelta on Hippospuistoon sijoittuvaa urheilu- ja virkistyspalvelualueetta, jolla sijaitsee yhden kentän ”kuplatennishalli” sekä kaksi ulkotenniskenttää.

Asemakaavamuutosalueen pinta-ala on noin 10,2 ha.

### **Asemakaavan tavoitteet**

Asemakaavatyön kaupunkirakenteellisena ja toiminnallisena tavoitteena on vahvistaa Kantakaupungin yleiskaavaehdotuksessa 2040 Sammonkadun itäpäähän, Sarvijaakonaukion raitiotien vaihtopysäkin lähiympäristöön osoitettua Kaleva - Hakametsä -paikalliskeskusta. Asemakaavatyöhön sisältyvä Jäähallinkaaren linjaaminen mahdollistaa uusien asuin- ja liikekortteleiden rakentamisen nykyisten Iskun ja Tampereen Areenan tonttien alueille, Kalevan puistoalueisiin tukeutuen. Asemakaava-alueella huomioidaan lisäksi laadukkaat kävelyn ja pyöräilyn yhteydet, hulevesien hallinta- ja meluntorjuntaratkaisut sekä uuden rakentamisen liittyminen Kalevan kulttuuri- ja viherympäristöön.

Sammonkadun varrelle sijoittuva uusi rakentaminen rajaa kaupunkitilallisesti ja -kuvallisesti syntyvän paikalliskeskuksen pohjoisreunaa. Jäähallinkaaren ja Hervannan valtavyhlän nelihaarainen tasoliittymä parantaa Hakametsän hallialueen liikenteellistä saavutettavuutta ja mahdollistaa alueen maankäytön kehittämisen.

### **Asemakaavaprosessin vaiheet**

Asemakaavatyö 8489 sisältyy vuoden 2017 asemakaavoitusohjelmaan. Asemakaavatyön diaarinumero on TRE:6481 / 10.02.01/2017.

#### Aloituvaihe

Aloitteita asemakaavan muutokselle ovat tehneet Tampereen kaupungin kuntateknikka- ja liikennesuunnitteluyksikkö (Dno YPA: 8073 / 2005) sekä Isku Invest Oy (Dno TRE: 8785 / 2012). Myöhemmin Iskun liikerakennuksen tontin vuokraoikeuden haltija Intrio Oy on hakenut uudelleen asemakaavamuutosta (Dno TRE: 6481 / 2017) ja tehnyt tonttinsa kehittämistä koskevan esisopimuksen SRV Rakennus Oy:n kanssa.

Lisäksi Tampere Areenan liikuntahallin tontin vuokraoikeuden haltija Kiinteistöosakeyhtiö Tampereen Kotikenttä Oy on hakenut asemakaavamuutosta (DNO TRE: 7065 / 2016) ja tehnyt tonttinsa kehittämistä koskevan esisopimuksen Pohjola Rakennus Oy:n kanssa.

Asemakaavamuutostyö 8489 tuli vireille 19.12.2013, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmisteluaineistoinen kuulutettiin nähtäville 19.12.2013 - 16.1.2014 väliseksi ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin nähtävillä oloaikana yksi lausunto, yksi mielipide sekä yksi kommentti. Yksi mielipide tuli myöhemmin EHYT-e-palautelomakkeen kautta.

Pirkanmaan maakuntamuseo tuo esiin lausunnossaan, että Tredun rakennuksesta (Kauppaoppilaitoksesta) tulee laatia asemakaavata-soinen rakennetun ympäristön selvitys.

Mansen Tennis Oy toivoo mielipiteessään, että Hervannan valta-väylän itäpuolella, Mansen Tennis Oy:n ulkokenttien ja paineilmahal-lin kohdalta alustavissa suunnitelmissa linjattu uusi katuyhteys siir-rettäisiin uuteen paikkaan ja että Mansen Tennis Oy voisi jatkaa toi-mintaansa nykyisellä paikalla.

Tampereen sähkölaitos / Kaukolämpö Oy tuo esiin kommentissaan, että Mansen Tennis Oy:n vuokra-alueen eteläpuolella kulkevan kau-kolämmön siirto johdon nykyiset toimintaedellytykset tulee turvata. Yksityishenkilö tuo esiin mielipiteessään, että asemakaavamuutok-sessa tulee ottaa huomioon suunnitellun uuden katuyhteyden alle jäävä Tampereen keskusta-alueen ainoa ja todella suosittu skeitti-parkki, joka sijaitsee Tampere Areenan pohjoispuolella. Uuden skeit-tiparkin suunnittelussa tulee hyödyntää paikallisten skeittareiden tie-totaitoa, jotta parkin toteutus vastaa lajisidonnaisia vaatimuksia.

Tredun tontti 839-1 kuului aikaisemmin asemakaava-alueeseen 8489. Tredun tonttia koskevia alustavia suunnitelmia oli nähtävillä 3.1.-24.1.2013 Kalevanrinteen maankäytön ja liikenteen yleissuunni-telmiin sisältyen. Kalevanrinteen yleissuunnitelmia sekä niihin liitty-viin asemakaavoihin koskevia yleisötilaisuuksia järjestettiin Tredun auditoriossa 16.1.2013 ja 15.10.2013.

#### Valmisteluvaihe

Asemakaavan 8489 valmistelutyötä on tehty valmisteluvaiheessa suunnitteluryhmissä ja ohjattu ohjausryhmässä. Aloitusvaiheessa saatu palaute on huomioitu asemakaavaluonnosta laadittaessa.

Asemakaavaluonnoksen pohjaksi on laadittu viitesuunnitelmia Iskun tontista sekä asuinkorttelista. Valmisteluvaiheen aikana on laadittu liikenneselvityksiä ja -tarkasteluja, meluselvitys, ilmanlaatuselvitys, hulevesiselvitys, ympäristötekniinen maaperäselvitys sekä viherverk-koselvitys, jotka tarkentuvat asemakaavatyön aikana. Lisäksi on laa-dittu rakentamistapaohjeluonnos, maisemasuunnitelma- / lähiympä-ristösuunnitelmaluonnos sekä katualueiden yleissuunnitelmaluon-nos. Kaleva - Kalevanrinne - Hakametsä -alueen liikenteen tavoite-verkkoratkaisuja sekä maankäyttömuutoksia on esitelty kaksi kertaa yhdyskuntalautakunnalle vuonna 2017.

Asemakaavaluonnos valmisteluaineistoinen kuulutetaan nähtäville 22.2. - 15.3.2018 väliseksi, jona aikana siitä pyydetään viranomais-lausuntoja. Asemakaavaluonnoksesta järjestetään yleisötilaisuus Tredun auditoriossa 7.3.2018. Asemakaavaluonnos viedään kau-punkikuvatoimikunnan käsittelyyn 13.3.2018.

#### Ehdotusvaihe

Asemakaavaluonnos valmisteluaineistoinen oli nähtävillä 22.2. - 15.3.2018 välisenä aikana, jolloin siitä saatiin yksi viranomaislausun-to, neljä kommenttia ja yhdeksän mielipidettä.

Pirkanmaan maakuntamuseo totesi lausunnossaan, että kaavahan-ke on kulttuuriympäristöarvojen osalta hyväksyttävissä. Mikäli hanke



etenee kaavaluonnoksessa esitettyjen periaatteiden mukaisesti, kaavaehdotuksesta ei ole välttämätöntä pyytää maakuntamuseon lausuntoa.

Pirkanmaan ELY-keskus toteaa kommentissaan, että rakentaminen on korttelialueella sijoitettu siten, ettei sillä todennäköisesti ole merkittävää vaikutusta Kauppaoppilaitoksen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Kortteliratkaisu luo edellytykset riittävien melulta suojattujen ulko-oleskelualueiden muodostamiselle ja asuntojen luonnonvalon saannille. Asuntojen melusuojaukseen tulee kaavamääräyksissä kiinnittää erityistä huomioita. ELY-keskus lausuu kaavaehdotuksesta (MRA 28 §).

Muut kommentit jättivät kaupunkikuva-arkkitehti, viheralueet ja hulevedet sekä ympäristönsuojelu.

Muistutuksissa nostettiin esiin asuinrakennusten kerrosluvut, näkymien heikentyminen, viheralueiden määrä, liikennemelun lisääntyminen, skeittiparkin huomioiminen, Iskun liikerakennuksen olemus sekä pyöräilyjärjestelyt ja yleisten alueiden suunnitelmien havainnollistaminen.

Asemakaavaluonnoksesta järjestettiin yleisötilaisuus Tredun auditoriossa 7.3.2018. Tilaisuudessa nousivat esiin mm. alueelle toteutettavan asuntorakentamisen hallintamuodot ja aikataulut, skeittiparkin huomioiminen sekä alueen pyöräilyjärjestelyt.

Asemakaavaluonnos oli kaupunkikuvatoimikunnan käsittelyssä 13.3.2018. Tilaisuudessa nousivat esiin asuinrakennusten kerrosluvut Sammonkadun varrella, Iskun liikerakennuksen olemus sekä pyöräilyjärjestelyt ja yleisten alueiden havainnollistamistarve.

Asemakaavaehdotusta tarkennettiin saadun palautteen pohjalta.

Osallisten, kaupunkikuva-arkkitehdin sekä kaupunkikuvatoimikunnan esiin nostama korkeampi rakennusmassa (kerrosluku XII) Sammonkadulla siirrettiin ehdotusvaiheessa kauemmas Kauppaoppilaitoksesta Sammonkadun ja Rieväkadun risteykseen Rieväkadun päätteeksi. Asuinkorttelissa on tarkistettu asuinrakennusten rakennusalojen kerrosaloja sekä kerroslukuja. AL- ja AK- sekä liikerakennusten kortteli-alueita koskevia yleismääräyksiä on täydennetty.

Katualueiden yleissuunnitelmaa ja lähiympäristösuunnitelmaa tarkistettiin mm. pyöräilyjärjestelyjen ja korkeusasemien osalta. Lisäksi laadittiin korttelipihan yleissuunnitelma sekä vesihuollon yleissuunnitelma tarkistettuun Hulevesiselvitykseen ja hallintasuunnitelmaan liittyen. Kaupunkimallilla on havainnollistettu asuinkorttelin sekä yleisten alueiden suunnitteluratkaisuja.

### Hyväksymisvaihe

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 13.9. – 15.10.2018 ja siitä pyydettiin Pirkanmaan ELY-keskuksen ja Pirkanmaan maakuntamuseon viranomaislausunnot. Pirkanmaan ELY-keskus ja Pirkanmaan maakuntamuseo totesivat lausunnoissaan, ettei heillä ole huomauttamista asemakaavaehdotukseen.

Asemakaavaehdotuksesta jätti muistutuksen Tampereen polkupyöräilijät ry (Tapo), joka toi esiin muistutuksessaan asemakaava-

alueen pyöräliikenteen reittien (Jäähallinraitti, Kämärinreitti) liian jyrkät pituuskaltevuudet ja leveysmitoituksen. Lisäksi nähtiin tarpeellisenä varmistaa vielä näkemäalueet kohdissa, missä pyöräilyreitit risteävät keskenään ja missä pyöräliikenne risteää autoliikenteen kanssa.

Tapon muistutuksessa esiin nostettujen seikkojen pohjalta Jäähallinkaaren sekä JKPP-väylien (Jäähallinraitti, Kämärinreitti) tasauksia on nostettu tarkistetussa katualueiden yleissuunnitelmassa hieman ylöspäin Jäähallinkaaren alikulun kohdalla. Korkeustason muutosten seurauksena pituuskaltevuudet ja korkeuserot JKPP-väylillä on saatu pienemmäksi. Näkemäalueet katuliittymissä sekä tonttuliittymässä uudelle asuinkorttelille on esitetty tarkistetussa katujen yleissuunnitelmassa.

Asemakaavaehdotuksesta saadun palautteen pohjalta tehtiin asemakaavakartalle seuraavat tekniset tarkistukset: Kämärinreitin linjasta on tarkennettu reitin pohjoisosalla sekä Kämärinreitin ohjeellisen tilavarauksen leveyttä on kasvatettu kuudesta seitsemään metriin. Pellervonpuiston puistoalueen (VP) ja suojaviheralueen (EV) keskinäisiä rajoja tarkistettiin hieman Kämärinreitin pohjoisella osuudella. Meluvallia koskeva asemakaavamerkintä ja -määräys päivitettiin (mevs-20(0) sekä meluvallin kohdalla EV -alueelle lisättiin istutusmerkintä sl-13. Pellervonpuiston säilytettävää puustoa määrittävä asemakaavamerkintä vaihdettiin merkintään s-11 (korvaa merkintän s-15). Lisäksi asemakaava-alueen nimistöä on täydennetty.

Lähiympäristösuunnitelmassa täsmennetyn meluvallin periaatepoikileikkaus on lisätty asemakaavan selostukseen.

### **Asemakaava**

Asemakaavaratkaisulla linjataan Sammonkadulta Hervannan valtaväylälle uusi katuyhteys Jäähallinkaari, johon tukeutuvat liikenteellisesti vähittäiskaupan suuryksikölle osoitettu liikerakennusten korttelialue (KM) sekä AL- ja AK- korttelialueet. Asemakaavalla muodostetaan lisäksi uusi Pelikatu Kissanmaan puolelle Hervannan valtaväylää sekä uutta, Pellervonpuistoon liittyvää puistoaluetta sekä suojaviheralueita.

Liikerakennusten korttelialueelle, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM), on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 8000 kerrosneliömetriä. Rakennusoikeudesta saa käyttää 1000 kem<sup>2</sup>:iä päivittäistavarakaupan tiloihin ja 7000 kem<sup>2</sup>:iä tilaa vaativan kaupan tiloihin. KM -korttelialueelle osoitettu suurin sallittu kerrosluku on II. Korttelialueen autopaikat sijaitsevat rakennuksen alla.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (AL) on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 22 220 kem<sup>2</sup>:iä, josta on käytettävä vähintään 820 kem<sup>2</sup>:iä liike-, toimisto- tai työtiloina. Asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK) on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 29 700 kem<sup>2</sup>:iä. Asuinkerrosalaa on yhteensä 51 100 kem<sup>2</sup>:iä, mikä merkitsee noin 1300 uutta asukasta alueelle.

AL- ja AK -korttelialueille osoitetut suurimmat sallitut kerrosluvut vaihtelevat välillä VI – XIII ja korttelialueiden autopaikat (n. 480 kpl) sijaitsevat pihakannen alla pääosin yhdessä, osittain kahdessa taksossa.

## **Toteuttaminen**

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaavia viitesuunnitelmia sekä havainnekuvia. Lisäksi asemakaavakarttaan liittyvät rakentamistapaohje, lähiympäristösuunnitelma sekä korttelipihojen yleisuunnitelma, jotka tukevat ja täsmentävät asemakaavaa sekä siihen liittyvien asemakaavamääräysten sisältöä.

Tampereen kaupungin ja vuokraoikeuden haltijoiden välillä tullaan laatimaan toteuttamissopimus asemakaavan toteuttamisesta.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä. Asemakaava voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoim



## Sisällysluettelo

<b>TIIVISTELMÄ</b> .....	<b>2</b>
ASEMAKAAVA-ALUEEN SIJAINTI JA LUONNE .....	2
ASEMAKAAVAN TAVOITTEET .....	3
ASEMAKAAVAPROESSIN VAIHEET.....	3
ASEMAKAAVA .....	6
TOTEUTTAMINEN .....	7
1.1 TUNNISTETIEDOT.....	9
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI .....	9
1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS.....	10
1.4 ASIAKIRJAT .....	10
<b>1.4.1. Varsinaiset asiakirjat</b> .....	<b>10</b>
<b>1. LÄHTÖKOHDAT</b> .....	<b>11</b>
2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	11
<b>2.1.1 Alueen yleiskuvaus</b> .....	<b>11</b>
<b>2.1.2 Luonnonympäristö</b> .....	<b>11</b>
<b>2.1.3 Rakennettu ympäristö</b> .....	<b>12</b>
<b>2.1.4 Maanomistus</b> .....	<b>14</b>
2.2 SUUNNITTELUTILANNE .....	14
<b>2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset</b> .....	<b>14</b>
<b>Maakuntakaava</b> .....	<b>14</b>
<b>2.2.2 Asemakaava-alueita koskevat muut suunnitelmat ja selvitykset</b> .....	<b>22</b>
<b>2. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b> .....	<b>23</b>
3.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE .....	23
3.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET .....	23
3.3 SUUNNITTELUPROESSIN AIKANA SYNTYNEET TAVOITTEET .....	26
3.4 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ .....	30
<b>3.4.1 Osalliset</b> .....	<b>30</b>
<b>3.4.2 Vireilletulo</b> .....	<b>30</b>
<b>3.4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt</b> .....	<b>30</b>
3.5 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET .....	33
<b>3. ASEMAKAAVAN KUVAUS</b> .....	<b>34</b>
4.1 ASEMAKAAVAN RAKENNE JA MITOITUS .....	34
<b>4.1.1 Aloituskuvauksen viitesuunnitelmavaihtoehtojen kuvausta</b> .....	<b>34</b>
ASEMAKAAVA .....	34
4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN .....	35
4.3 ALUEVARAUKSET .....	35
<b>4.3.1 Korttelialueet</b> .....	<b>35</b>
<b>4.3.2 Muut alueet</b> .....	<b>38</b>
4.5 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET.....	40
<b>4.5.1 Yleiskaavallinen tarkastelu</b> .....	<b>40</b>
<b>4.5.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön</b> .....	<b>44</b>
<b>4.5.3 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon</b> .....	<b>45</b>
<b>4.5.4 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin</b> .....	<b>49</b>
<b>4.5.5 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä yhdyskunta- ja energiatalouteen</b> .....	<b>50</b>
<b>4.5.6 Liikennevaikutukset</b> .....	<b>50</b>
<b>4.5.7 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön</b> .....	<b>54</b>
<b>4.5.8 Vaikutukset kaavatalouteen ja yritystoimintaan</b> .....	<b>58</b>
4.6. YMPÄRISTÖNHÄIRIÖT .....	58
MAAPERÄN HAITTA-AINETUTKIMUKSET JA PUHDISTUSTARPEEN ARVIOINTI ON KU- VATTU KOHDASSA 4.5.3. ....	58
4.7 ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET.....	61
4.8 NIMISTÖ.....	61
<b>4. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b> .....	<b>62</b>

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

Kaupunginosa: Kaleva  
Korttelit nro: 839 tontit 2 ja 4  
843

Katu-, virkistys- ja erityisaluetta  
Kaupunginosan rajaa

Kaupunginosa: XIX (Kalevanrinne)  
Katu- ja erityisaluetta  
Kaupunginosan rajaa

Kaupunginosa: Kissanmaa  
Virkistysaluetta  
Kaupunginosan rajaa

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kaupunginosa: Kaleva  
Korttelit nro: 843  
1810

Katu-, virkistys- ja erityisaluetta  
Kaupunginosan rajaa

Kaupunginosa: XIX (Kalevanrinne)  
Katualuetta  
Kaupunginosan rajaa

Kaupunginosa: Kissanmaa  
Katualuetta  
Kaupunginosan rajaa

Asemakaavan laatija:  
Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Markku Kaila

Dno TRE:6481/10.02.01/2017

Vireilletulo: 19.12.2013

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee noin 3 km itään kaupungin keskustasta. Alue kuuluu pääosin Kalevan, eteläosassa osittain Kalevanrinteen ja koillisosassa osittain myös Kissanmaan kaupunginosaan. Alue sijoittuu Sammonkadun ja Hervannan valtaväylän rajaamaan kolmioon, jonka sisään jäävät, Iskun ja Tampere Areenan tontit, tontti 839-4 sekä katu-, virkistys- ja suojaviheraluetta.

### **1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus**

Kaleva, XIX (Kalevanrinne), Kissanmaa, Iskun ja Tampere Areenan tontit, tontti 839-4, katuyhteyden muodostaminen, Sammonkatu 47, Jäähallinraitti 3. Asemakaava nro 8489.

### **1.4 Asiakirjat**

#### **1.4.1. Varsinaiset asiakirjat**

- Asemakaavakartta 19.2.2018, tark3.9.2018, tark19.11.2018
- Poistettava asemakaavakartta
- Asemakaavan seurantalomake

#### **1.4.2 Muut asemakaavaa koskevat asiakirjat**

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 19.12.2013, tark. 19.2.2018
- havainnekuva 19.2.2018, tark3.9.2018
- Iskun tontin viitesuunnitelma / Aihio Arkkitehdit Oy 30.8.2018
- Asuinkorttelin viitesuunnitelmat / Aihio Arkkitehdit Oy 24.8.2018 / eteläosa, Ahonen & Kangasvieri Arkkitehdit Oy 24.5.2018 / pohjoisosa
- Ilmanlaatuselvitys / Enwin Oy, 26.10.2017
- Kaleva - Kalevanrinne - Hakametsä -rajapinta / Viherverkkoselvitys / Ramboll Finland Oy, 14.11.2017
- Maaperän haitta-ainetutkimus ja puhdistustarpeen arviointi / Ramboll Finland Oy 16.11.2017
- 8489 rakentamistaohje / Tampereen kaupunki 19.2.2018, tark3.9.2018
- Lähiympäristösuunnitelma / Ramboll Finland Oy tark19.11.2018
- Lähiympäristösuunnitelmaraportti / Ramboll Finland Oy tark19.11.2018
- Korttelipihan yleissuunnitelma / LOCI Maisema-arkkitehdit 30.8.2018
- Asemakaavan 8489 liikennevaikutukset, liikenne-ennusteet sekä liikenneverkon toimivuus / Tampereen kaupunki, Ramboll Finland Oy 3.9.2018
- Sarvijaakonaukion vaihtopysäkin käyttösuunnitelma / Tampereen kaupunki 30.8.2018
- Jäähallinkaari, Jäähalliraitti, Kämärinreitti, Pelikatu, Ylämummo ja Alamuummo / yleissuunnitelma / Ramboll Finland Oy tark19.11.2018
- Hulevesiselvitys ja hulevesien hallintasuunnitelma sekä vesihuollon yleissuunnitelma / Ramboll Finland Oy, 29.8.2018
- Meluselvitys / Ramboll Finland Oy, 25.10.2018

Asemakaava-alueelle aikaisemmissa vaiheissa laaditut selvitykset:

- Maisemainventointi, Pellervon koulu (Tampere Infra, suunnittelu-palvelut 2010)
- Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt (Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 perusselvitys)



## 1. LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaava-alue sijaitsee noin 3 km itään kaupungin keskustasta. Alue kuuluu pääosin Kalevan, eteläosassa osittain Kalevanrinteen ja koillisosassa osittain myös Kissanmaan kaupunginosaan. Alue sijoittuu Sammonkadun ja Hervannan valtavyhlän rajaamaan kolmioon, jonka sisään jäävät, Iskun ja Tampere Areenan tontit, tontti 839-4 sekä katu-, virkistys- ja suojaviheraluetta.

Iskun huonekaluliikkeen tontilla sijaitsee vuonna 1983 rakennettu kaksikerroksinen, julkisivuiltaan pesubetonipintainen liikerakennus. Tampere Areenan tontilla sijaitsee vuonna 2001 rakennettu, peltiverhoiltu liike- ja urheiluhallirakennus. Tontti 839-4 on lohkottu vuonna 2017 omaksi tontikseen Tampereen seudun ammattiopiston Tredun (ent. kauppaoppilaitoksen) tontista. Tontin 839-4 länsipuolella sijaitsee vuonna 1965 valmistunut, kolmi-kerroksinen entinen kauppaoppilaitoksen rakennus, joka on maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Tredun tontti sisältyy vireillä olevaan asemakaavatyöhön 8297.

Asemakaava-alueen läpi kulkeva Jäähallinraitti on kevyen liikenteen pääyhteys Sammonkadulta Hervannan valtavyhlän alitse Hakametsän jäähallille. Lisäksi alueeseen sisältyy Pellervonpuiston aluetta. Asemakaava-alueen koilliskulma, Hervannan valtavyhlän itäpuolelta on Hippospuistoon sijoitettava urheilu- ja virkistyspalvelualuetta, jolla sijaitsee yhden kentän ”kuplatennishalli” sekä kaksi ulkotenniskenttää.

Asemakaava-alue 8489 on kokonaan Tampereen kaupungin omistuksessa ja asemakaava-alueen pinta-ala on noin 10 ha.

#### 2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakennettua ympäristöä, jolla ei sijaitse varsinaista luonnonympäristöä. Asemakaava-alueella ei ole luonnonsuojelulain tai metsälain mukaisia arvokkaita luontokohteita. Asemakaava-alueella ei ole myöskään luonnonsuojelualueita eikä se kuulu Natura-verkoston piiriin.

##### *Topografia ja kasvillisuus*

Asemakaava-alueen maanpinnan korkeusasemat laskevat Tredun rakennuksesta itään / kaakkoon kohti Hervannan valtavyhlää ja Jäähallinraitin alikulkutunnelia. Asemakaava-alueen nykyinen kasvillisuus sijaitsee pääasiassa Pellervonpuiston alueilla. Sammonkatuun rajautuvalla osalla asema-

kaava-alueella kasvaa iäkkäitä pensasryhmiä ja iäkästä lehti- ja havupuustoapuustoa. Myös pohjoisempana Pellervonpuistossa, Pellervontornien kohdalla kasvaa kookkaampaa puustoa. Hervannan valtaväylän varrella, molemmin puolin kävely- ja pyöräilyväylää kasvaa tiheää lehtipuustoa.

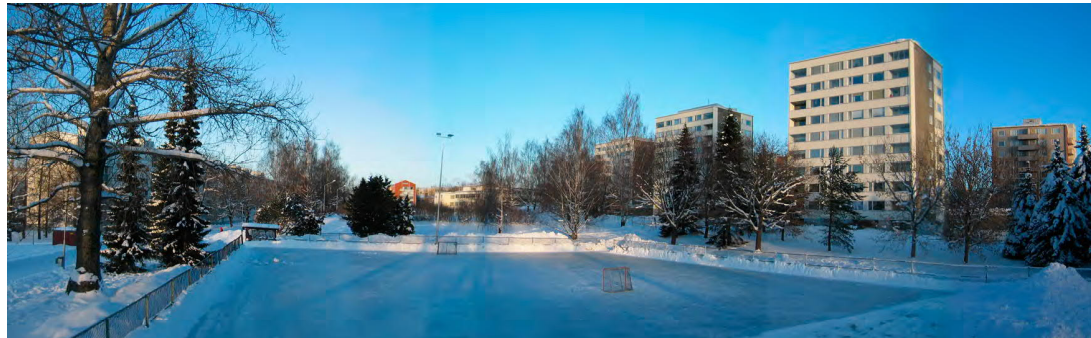
### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

#### *Rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva*

Iskun huonekaluliikkeen tontilla sijaitsee vuonna 1983 rakennettu kaksikerroksinen, julkisivuiltaan pesubetonipintainen liikerakennus. Tampere Areenan tontilla on vuonna 2001 rakennettu, peltiverhoiltu liike- ja urheiluhallirakennus.

Tontin 839-4 länsipuolella sijaitseva, vuonna 1965 valmistunut, kolmikerroksinen Tredun (entisen kauppaoppilaitoksen) rakennus, on maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Tredun tontti sisältyy vireillä olevaan asemakaavatyöhön 8297.

Asemakaava-alueeseen rajautuu luoteessa Pellervonkadun käännpaikan ympärillä sijaitseva kuuden rakennuksen ryhmä yhdeksänkerroksisia 1960-luvun puolivälissä rakennettuja pistetaloja. Sijainti alueen korkeimmalla maastonkohdalla antaa rakennusryhmälle kaupunkikuvallisen dominanttiaseman, joka merkitsee Kalevan itäreunan. Pistetalojen juuriin kytkeytyy yksi-kaksikerroksisia liiketila- ja autotalliisiipiä.



Kuva 3. Panoraama Pellervonpuiston pelikentältä länteen (A-L Toivonen)

Sammonkadun eteläpuolella sijaitsevat Kalevanrinteen uusi asuinalue sekä Prismakeskus pysäköintialueineen. Hervannan valtaväylän itäpuolella ovat Hakametsän jäähalli pysäköintialueineen sekä Hakametsän kaukolämpölaitoksen rakennukset.

#### *Palvelut*

Palvelujen suhteen alueen sijainti on erinomainen. Kalevan monipuoliset palvelut löytyvät kävelyetäisyydellä asemakaava-alueesta. Peruspalveluista päiväkotia, joukkoliikennepysäkit sekä päivittäistavara-kauppa löytyvät noin 300 metrin etäisyydellä. Päivittäistavara-kauppa (S-market) sijaitsee Väinämöisenkujan päässä, Sammonkadun eteläpuolella noin 200 metrin päässä. Prismakeskuksen monipuoliset palvelut ovat samoin noin 200 metrin etäisyydellä. Sammonkadun kivijalkatasolla sijaitsee paljon pienempiä yrityksiä, mm. ruokapaikkoja, kahviloita, kampaamopalveluita ja erikoisliikkeitä.

Sampolassa toimii lukio, kirjasto ja työväenopisto. Teiskontien ja Kaupinkadun kulmassa sijaitsee Sammon yhtenäiskoulu ja Kiovanpuiston ympärillä toimivat Sammon lukio sekä Uintikeskus. Lähimmät terveystalvelut löytyvät Kalevassa Liisanpuiston koulusta sekä Tammelasta. Keskustan monipuoliset palvelut sijaitsevat noin 3 km päässä asemakaava-alueesta.

Tampere Areenan pohjoispuolella Hervannan valtavyhlän varrella on skeittipuisto.

### *Liikenne*

Etelässä alue liittyy Kalevan pääkatuna toimivaan Sammonkatuun. Tredun kohdalla Sammonkadun nykyiset liikennemäärät ovat noin 9 000 ajon/vrk. Sammonkadulla nopeusrajoitus on tällä hetkellä 40 km/t.

Asemakaava-alueen itäpuolella kulkee vilkkaasti liikennöity pääväylä Hervannan valtavyhlä. Hervannan valtavyhlän nykyiset liikennemäärät ovat noin 26 600 ajon/vrk Iskun rakennuksen kohdalla.

Asemakaava-alueelle pääsee keskustasta pyöräillen Sammonkatua, jolla kulkee pyöräilyn seudullinen pääreitti. Hervannan valtavyhlän länsireunalla kulkee pyöräilyn pääreitti, jolta on yhteydet Kalevan viheralueille. Lemminkäisenkadulla kulkee pyöräilyn aluereitti. Entistä Pellervon koulun tonttia ympäröivät lännessä, etelässä ja idässä Kalevan keskuspuistoa ja Pellervonpuistoa yhdistävät viheryhteydet, joita pitkin voi pyöräillä.

Asemakaava-alue tukeutuu jatkossa voimakkaasti joukkoliikenneyhteyksiin. Sammonkadun joukkoliikennepalvelut ovat nykyisinkin hyvät. Ruuhka-ajan ulkopuolella linja-autovuoroja kulkee yli kymmenen tunnissa. Matka-aika linja-autolla keskustaan on nopeimmillaan noin 10 minuuttia.

Raitiotiehankkeen toteutussuunnitteluvaiheessa on laadittu Sammonkadusta katujärjestelypiirustukset (23.6.2016), joiden pohjalta raitiotien rakentaminen on käynnistynyt. Noin 200 metrin päähän asemakaava-alueesta Sammonkadulle sekä Rieväkadulle (Sarvijätkonaukio) ovat rakenteilla raitiotiepysäkit.

### *Tekninen huolto*

Asemakaava-alueen ympäristössä on varsin kattava viemäri-, hulevesi- ja käyttövesiverkosto. Iskun tontin itäisivulla kulkee hulevesijohdot. Tampere Areenan tontin itäpuolella sijaitsee puistomuuntamo. Hervannan valtavyhlän itäpuolella, Mansen Tennis Oy:n vuokra-alueen eteläpuolella kulkee kaukolämmön siirtojohto.

### *Ympäristönsuojelu*

Asemakaava-alue on liikennemelualuetta. Myös ilmanlaatukysymykset on huomioitava Hervannan valtavyhlän suunnassa. Asemakaava-alueen maaperässä sijaitsee myös alueen tiilitehdasvaiheen jäljiltä rakennusjätettä.



## 2.1.4 Maanomistus

Asemakaavamuutosalue on kokonaan Tampereen kaupungin omistuksessa. Tredun tontista on lohkottu uusi tontti 839-4, joka on liitetty asemakaava-alueeseen 8489.

Tontti 843-1 on vuokrattu Isku Invest Oy:lle vuoteen 2022 saakka. Tonttia 839-2 hallitsee vuokrasopimuksella vuoteen 2039 saakka Kiinteistö Oy Tampereen Kotikenttä. Hervannan valtavyölyän itäpuolella sijaitseva urheilu- ja virkistyspalvelualue on vuokrattu Mansen Tennis Oy:lle. Kuplahallilla on määräaikainen rakennuslupa vuoteen 2019 saakka.

Asemakaavatyöhön liittyen laaditaan Tampereen kaupungin sekä tonttien 843-1 sekä 839-2 vuokramiesten välille yhteistyösopimus hankekehittämisestä sekä myöhemmin toteuttamissopimus.

## 2.2 Suunnittelutilanne

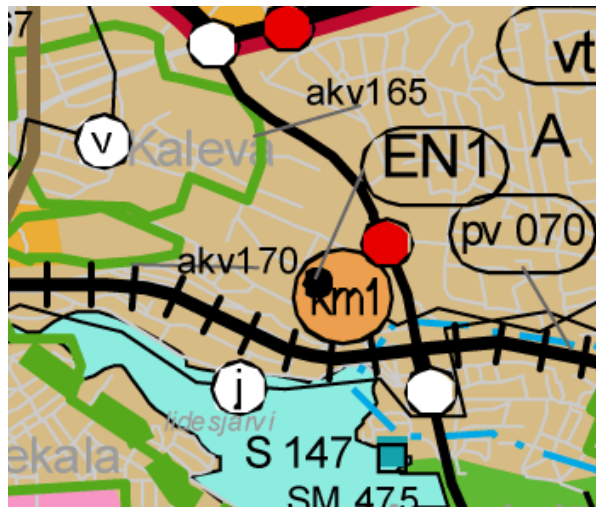
### 2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Maakuntakaava

Pirkanmaan 1. maakuntakaavassa (vahvistettu 29.3.2007) asemakaava-alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A).

Maakuntakaavassa on osoitettu Hervannan valtavyölyän ja Sammonkadun liittymään uuden eritasoliittymän merkintä. Eritasoliittymä voidaan liikennemäärien tai maankäytön niin salliessa ensi vaiheessa toteuttaa myös tasoliittymänä. Erityisesti maankäytön tarpeita palvelevan eritasoliittymän toteuttamisen ajoitus ja toteuttamismahdollisuudet tulee varmistaa ennen kuin niiden toteuttamiseen perustuvaa maankäyttöä asemakaavoitetaan pääteiden varsilla ja taakse.

Asemakaava-alueen eteläpuolelle on osoitettu vähittäiskaupan suuryksikön merkintä (km1), jonka osoittamalle alueelle saa sijoittaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön. Suuryksikön mitoituksessa ja tarkemmassa sijoittumisessa on otettava huomioon seudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei vähittäiskaupan suuryksikkö aiheuta palvelutarjonnassa alueellisia tai väestöryhmittäisiä palvelujen saavutettavuuteen vaikuttavia merkittäviä haitallisia muutoksia. Aluetta ei saa myöskään ottaa käyttöön ennen kuin alueelle johtavat liikennejärjestelyt on toteutettu sinne sijoitettavan toiminnan laajuuden edellyttämällä tavalla.



Kuva 4. Ote Pirkanmaan 1. maakuntakaavasta.

### **Pirkanmaan maakuntakaava 2040**

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Hyväksymispäätöksestä on valitettu Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Pirkanmaan maakuntahallitus on 29.5.2017 MRL:n 201 §:n nojalla päättänyt maakuntakaavan voimaantulosta ennen kuin se on saanut lainvoiman. Maakuntakaava tuli päätöksen mukaisesti voimaan, kun päätöksestä kuulutettiin 8.6.2017.

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 asemakaava-alue on osoitettu **Keskustatoimintojen alueeksi (C)**: Merkinnällä osoitetaan valtakunnan osakeskus, kaupunkitasoiset keskukset ja Tampereen ydin-kaupunkiseudun alakeskukset. Merkintä sisältää niihin liittyvät keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoineen. Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuin ympäristön laatu ja monipuolisuus, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen. Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristöjen arvojen säilyminen.

#### *Suunnittelumääräys:*

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



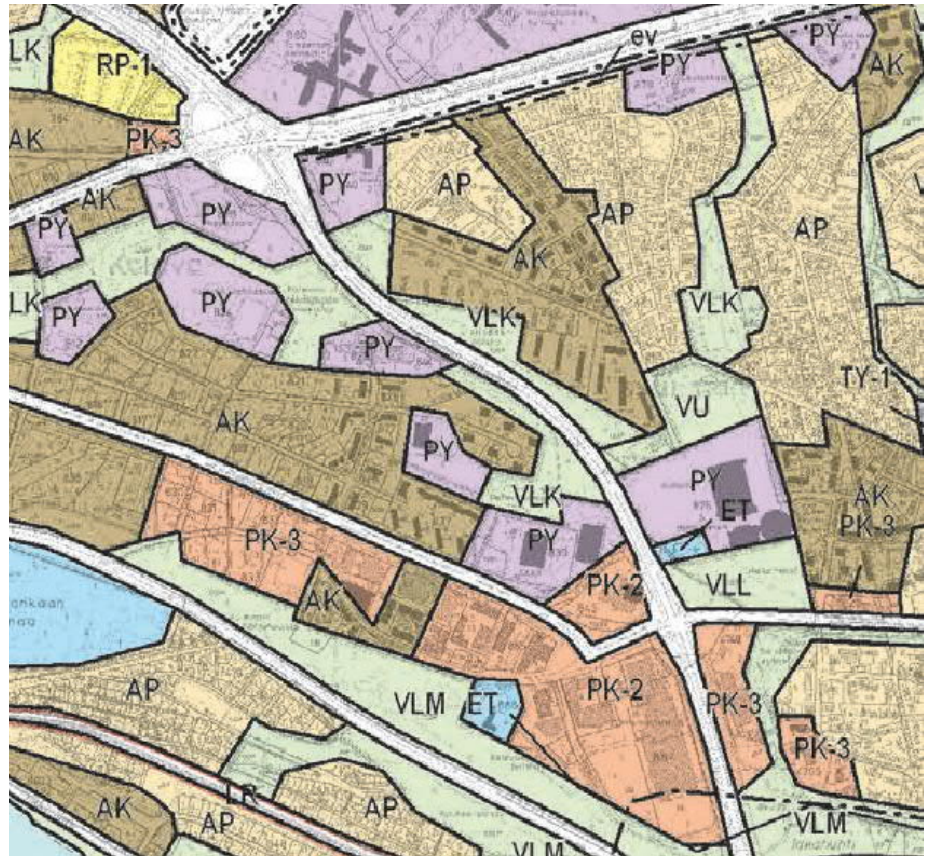
Kuva 5. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040. Asemakaava-alueen likimääräinen sijainti on rajattu sinisellä pisteellä.

Lisäksi maakuntakaavan 2040 liitekartalla 12a, johon on merkitty Tampereen ja Pirkkalan keskusta-alueiden maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt, Sammonkadun varrella sijaitseva **Kauppaopisto** on mainittu kohteena nro 73. Maakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristöjä koskee suunnittelumääräys: ”Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.”

### **Kantakaupungin yleiskaava 1998**

Asemakaava-alueesta Pellervonpuiston alueet sekä Hervannan valtavyhlän itäpuolinen alue sisältyvät 12.12.2000 vahvistettuun Kantakaupungin yleiskaavaan. Pellervonpuiston alueet on osoitettu Kaupunkipuistoksi varatuksi lähivirkistysalueeksi (VLK) sekä Hervannan valtavyhlän itäpuolinen alue Urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi (VU).





Kuva 6. Ote Kantakaupungin yleiskaavasta 1998. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on rajattu sinisellä pisteellä.

## Kantakaupungin yleiskaava 2040

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

Kantakaupungin yleiskaava 2040 hyväksytyssä ehdotuksessa kartalla 1 asemakaava-alue on osoitettu **Keskustatoimintojen alueeksi**: Alue on varattu julkisille ja yksityisille palveluille, työpaikkatoiminnoille ja keskustaympäristöön soveltuvalla asumisella sekä monipuolisesti virkistykseen, vapaa-ajan ja kaupunkikulttuurin toiminnoille. Alueen täydennysrakentamisen tulee edistää toimintojen monipuolisuutta sekä kestävä ja omaleimaisen kaupunkiympäristön muodostumista. Rakennusten julkiseen kaupunkitilaan avautuvat maantasokerrosten tilat on osoitettava pääsääntöisesti liike- ja toimitiloiksi. Tonteilla maantasoa ei pääsääntöisesti voida osoittaa pysäköintiin ja liikennealueiksi. Keskusta-alueiden liikenneympäristöjä tulee kehittää kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen toimintaedellytysten ehdoilla. Alueilta tulee varata riittävästi tilaa julkiselle kaupunkitilalle sekä parannettava alueen yhteyksiä ulkopuolisille virkistysalueille. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomioita kulttuuriympäristön arvoihin.

Osalle asemakaava-aluetta kohdentuu kartalla 1 **Täydentyvä keskusta (C-1)**-aluerajaus:

Aluetta kehitetään täydennettävänä keskustatoimintojen alueena. Täydentämisen tulee edistää toimintojen monipuolisuutta ja keskustojen elinvoimaisuutta. Suuryksikköjen enimmäismitoitus on Hervanassa 70 000 k-m<sup>2</sup> ja Tesomalla 30 000 k-m<sup>2</sup>. Kaukajärven keskusta- aluetta koskevat maakuntakaavan taajamatoimintojen kaupan mitoitukset. Vähittäiskaupan kerrosalan enimmäismitoitus Kalevassa on 70 000 k-m<sup>2</sup>.

Pohjoisosa asemakaava-alueesta sisältyy kartalla 1 **Keskuspuisto- verkostoon**:

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

Aluetta ja sen toimintoja tarkemmin suunniteltaessa ja lupamenettelyn yhteydessä tulee ottaa huomioon luontoarvot, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot, ja varmistaa virkistys- ja ulkoilureittien ja ekologisen verkoston jatkuvuus. Alueelle voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia sekä hulevesien hallintaan tarkoitettuja rakenteita tarkempien suunnitelmien mukaisesti.

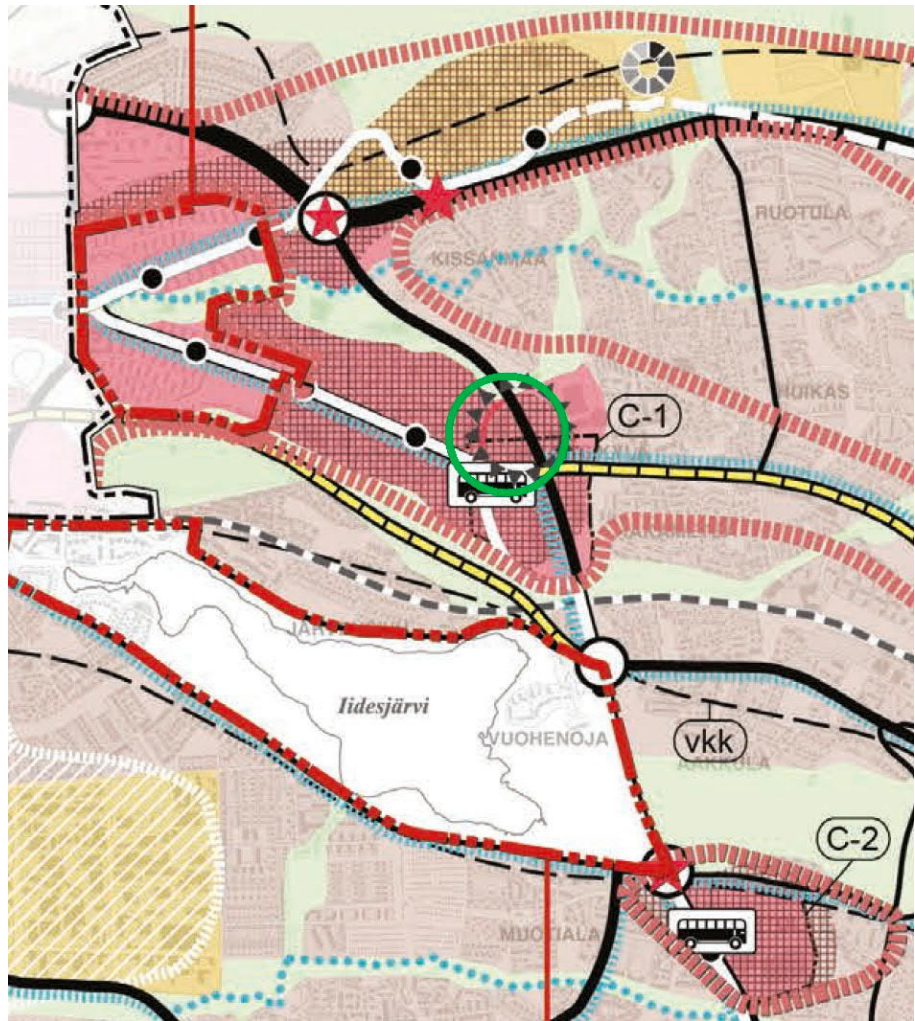
Asemakaava-alue sisältyy kartalla 1 **Kasvun vyöhykkeeseen**:

Alue on tehokkaan ja toiminnallisesti sekoittuneen täydennysrakentamisen ja keskitettyjen palvelujen vyöhyke. Vyöhyke koostuu keskuksista, ratavyöhykkeistä ja joukkoliikenteen laatukäytävistä, ja sille ohjataan kestävän kaupunkirakenteen tavoitteiden mukaan suurin osa kaavoitettavasta asuinkerrosalasta.

Alueelle sijoittuvien hankkeiden tulee tukea kaupunkikehitystä ja ympäröivien kaupunginosien muodostamaa kokonaisuutta. Alueelle sijoittuvissa yksityisissä kehittämishankkeissa tulee varautua tarpeen mukaan julkisten palvelujen tarvitsemiin tilavarauksiin. Palvelujen sijoittamisessa ja lähiympäristön suunnittelussa huomioidaan niiden saavutettavuus joukkoliikenteellä, kävellen ja pyöräillen. Rakentaminen sovitetaan ympäristöönsä siten, että luonnonympäristön, viherympäristön ja kulttuuriympäristön arvot säilyvät. Väylien varressa rakennusten sijoittelua ja massoittelua hyödynnetään rakenteellisenä melusuojauksena, joka suojaa kortteleiden ulko-oleskelualueita liikennemelulta.

Pääosa asemakaava-alueesta on osoitettu kartalla 1 **Elinvoiman vyöhykkeeksi**:

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



Kuva 7. Ote kantakaupungin yleiskaava 2040 kaavaehdotuksesta. Kaava-alueen karkea sijainti on merkitty karttaan vihreällä renkaalla.

Asemakaava-alue sijoittuu **Paikalliskeskus** -merkinnän alueelle: Paikalliskeskus, jota kehitetään ympäröiviltä asuinalueilta hyvin saatavuttavana julkisten ja yksityisten palvelujen ja vapaa-ajan toimintojen alueena.

Sammonkadun ja Hervannan valtaväylän välille on osoitettu uusi **pääkokoojakatu**.

### **Kalevanrinteen osayleiskaava**

Vuonna 2011 lainvoiman saaneessa Kalevanrinteen osayleiskaavassa on annettu seuraavia aluetta koskevia yleismääräyksiä: "Yksityiskohtaisessa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakentamistavan soveltumiseen Kalevan valtakunnallisesti arvokkaaseen kokonaisuuteen sekä Sammonkadun elävyyteen. Sammonkadun päätteeseen sekä Sammonkadun ja Hervannan valtaväylän liittymäalueen kaupunkikuvallisen aseman vuoksi on kiinnitettävä erityistä huomiota palveluiden alueiden suunnitteluun.



Joukkoliikennejärjestelyt, pyöräily- ja jalankulkuyhteydet ja pysäköintialueet tulee toteuttaa siten, että syntyy esteetöntä, viihtyisää ja korkeatasoista kaupunkiympäristöä.

Alueella syntyvät hulevedet tulee hoitaa kiinteistökohtaisesti tai ohjata hallitusti alueelliseen sadevesijärjestelmään. Asemakaavoituksen yhteydessä on varmistettava hulevesikäsittelyn toimivuus alueella.

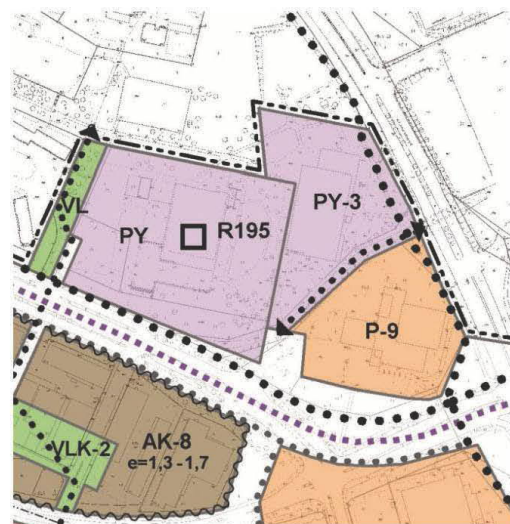
Kalevanrinteen osayleiskaavassa Tredun tontti 839-1 on osoitettu Julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY) ja entinen kauppaopilaitoksen rakennus on osoitettu Merkittäväksi rakennukseksi (R195): kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä kohde, jota koskevissa toimenpiteissä tulee ottaa huomioon sen arvo.

#### YLEISMÄÄRÄYKSET

Yksityiskohtaisessa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakentamistavan soveltumiseen Kalevan valtakunnallisesti arvokkaaseen kokonaisuuteen sekä Sammonkadun elävyyteen. Sammonkadun pääteen sekä Sammonkadun ja Hervannan valtavyhlän liittymäalueen kaupunkikuvallisen aseman vuoksi on kiinnitettävä erityistä huomiota palveluiden alueiden suunnitteluun.

Joukkoliikennejärjestelyt, pyöräily- ja jalankulkuyhteydet ja pysäköintialueet tulee toteuttaa siten, että syntyy esteetöntä, viihtyisää ja korkeatasoista kaupunkiympäristöä.

Alueella syntyvät hulevedet tulee hoitaa kiinteistökohtaisesti tai ohjata hallitusti alueelliseen sadevesijärjestelmään. Asemakaavoituksen yhteydessä on varmistettava hulevesikäsittelyn toimivuus alueella.



- P-9** PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE  
Alue varataan yksityisten ja julkisten palvelujen toimitaloille. Korttelialueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä muun kuin paljon tilaa vaativan kaupan käyttöön.
- PY** JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE
- PY-3** JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE  
Alue varataan pääasiassa liikuntaa ja muuta vapaa-aikaa palvelevaa rakentamista varten.

- R** MERKITTÄVÄ RAKENNUS  
Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvallisesti merkittävä kohde, jota koskevissa toimenpiteissä tulee ottaa huomioon sen arvo.
- 195** KOHTEEN NUMERO  
Numerointi merkittävän rakennuksen yhteydessä viittaa julkaisuun Tampereen kantakaupungin rakennuskulttuuri 1998. Ilman numeroa oleva merkintä viittaa Kalevanrinteen osayleiskaavan rakennusselvitykseen.
- KEVYEN LIIKENTEEN PÄÄREIETTI
- KEVYEN LIIKENTEEN REIETTI
- ◀••••▶** JOUKKOLIIKENTEEN KEHITTÄMISKÄYTÄVÄ  
Merkinnällä osoitetaan joukkoliikenteen korkean palvelutason pääreitti. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee luoda edellytykset joukkoliikenteen kehittämiselle.
- ◀••••▶** KEVYEN LIIKENTEEN YHTEYSTARVE
- ◀••••▶** JALANKULUN YHTEYSTARVE
- ~~~~~** MELUNTORJUNTATARVE
- Ⓢ** SÄHKÖLINJA
- KAAVA-ALUEEN RAJA

Kuva 8. Ote Kalevanrinteen osayleiskaavasta.

### Asemakaava-alueella voimassa olevat asemakaavat

Tontilla 843-1 (Iskun tontti) on voimassa asemakaava nro 5773, jossa tontti on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL-2), jolle ei saa rakentaa elintarvikepohjaista myymälätilaa. Tontilta on varattava yksi autopaikka kerrosalan 50 m<sup>2</sup>:iä kohti. Lisäksi tontille on osoitettu lukusarja **4500+v2000**, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun liiketilan kerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku ainoastaan varastotilaksi sallitun kerrosalan neliömetrimäärän. Kerrosluvuksi tontilla on osoitettu **II**.

Tontilla 839-2 (Tampere Areenan tontti) on voimassa asemakaava nro 7528, jossa tontti on osoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (**YU-3**), jolle saa rakentaa enintään prosenttiluvun (**op25%**) osoittaman määrän tiloja myös opetustoimintaa varten. Tontille on osoitettu myös asemakaavamerkintä lukusarjana **14300+ma/yo00+ma/ym700**, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa rakennusalalle sallitun pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan neliömetreinä, toinen luku ilmoittaa edellä mainitun kerrosalan lisäksi sallitun maanalaisen opetustoimintaa palvelevien tilojen kerrosalan neliömetreinä ja kolmas luku edellisten lisäksi sallittavien maanalaisen urheilutoimintaa palvelevien tilojen kerrosalan neliömetreinä. Tontille on lisäksi osoitettu merkintä [**500ap/5-875**], jossa hakusuluissa olevat numerot osoittavat ne alueet, joilta korttelin tai tontin autopaikat osoitetaan sekä kyseiseltä alueelta (=jäähallin tontti) osoitettavien autopaikkojen määrä. Tontin länsipuolelle, Pellervonpuistoon on osoitettu merkintä **h-2(839-2)**, joka mahdollistaa huoltoajoyhteyden tontille 839-2. Ko. ajoyhteyttä ei ole toteutettu vaan Tampere Areenan huoltoajo tapahtuu nykyisin Jäähallinraitin kautta. Hervannan valtaväylän ja Kissanmaankadun välisellä suunnittelualueen osalla on voimassa asemakaava nro 7116, jossa Kissanmaankatuun rajoittuva alue on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelualueeksi (**VU-3**), jolle saadaan rakentaa toimintaan liittyviä tiloja, rakennelmia ja laitteita enintään luvun (750) osoittama määrä kerrosalaa. Urheilu- ja virkistyspalvelualueelle on osoitettu myös urheilualueen käyttöä palvelevan huolto- ja pukusuojarakennuksen rakennusala (**h-1**) sekä Kissanmaankadulta Hippospuistoon johtava ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Hervannan valtaväylän ja urheilu- ja virkistyspalvelualueen välinen alue on osoitettu Hippospuiston osaksi sekä jäähallin tontilta Hippospuistoon johtavaksi ohjeelliseksi yleiselle jalankululle varatuksi alueen osaksi. Asemakaava-alueeseen sisältyvällä Hervannan valtaväylän osalla on voimassa asemakaava nro 7346, jossa on osoitettu alikulkumerkintä (**a**) Jäähallinraitin jatkoksi jäähallin tontille sekä eritasoliittymämerkintä (**e**) Tampere Areenan pohjoispuolelle.





Kuva 9. Ote ajantasa-asetmakaavasta. Asemakaava-alueella ovat voimassa asemakaavat 5773, 7528, 7116 ja 7346.

### **Tonttijaot**

Tontti 839-1 (Tredun tontti) jaettiin asemakaavatyön 8297 aikana kahteen osaan. Tonttijako nro 8945 korttelissa 839 oli nähtävillä 2.11.2017 asti ja tonteilla tehtiin lohkominen. Itäpuolinen tontti 839-4 liitettiin asemakaava-alueeseen 8489.

### **Pohjakartta**

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja tarkistettu 19.2.2018.

### **2.2.2 Asemakaava-alueita koskevat muut suunnitelmat ja selvitykset**

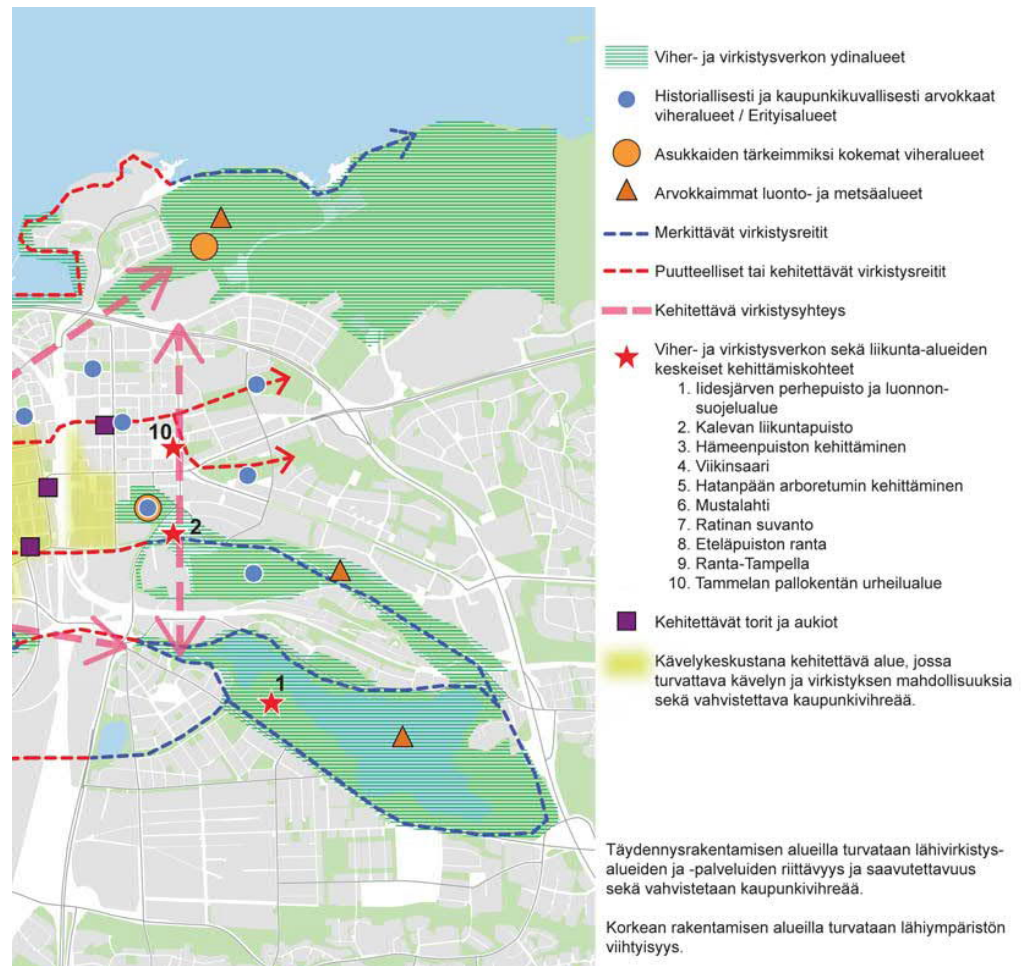
#### **Kalevanrinteen maankäytön yleissuunnitelma**

Sammonkadun eteläpuolelle sijoittuvalle Kalevanrinteen alueelle on laadittu yksityiskohtaisemman, osissa tapahtuvan asemakaavoituksen pohjaksi yleissuunnitelma varmistamaan kaupunkikuvallista yhtenäisyyttä sekä korttelien toiminnallista yhteensopivuutta. Kalevan-

rinteen yleissuunnitelma on hyväksytty yhdyskuntalautakunnassa 30.4.2013 asemakaavoituksen pohjaksi.

## Tampereen vihreä keskusta - Keskustan viherverkon kehittäminen

Keskustan viherverkon kehittämisselvityksessä (Tampereen vihreä keskusta 2014) on annettu täydennysrakentamista koskeva yleisohje: ”Täydennysrakentamisen alueilla turvataan lähivirkistysalueiden ja palveluiden riittävyys ja saavutettavuus sekä vahvistetaan kaupunkivihreää.”



Kuva 10. Keskustan viherverkon kehittäminen (Tampereen vihreä keskusta - keskustan viherverkko ja sen kehittäminen 2014)

## 2. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

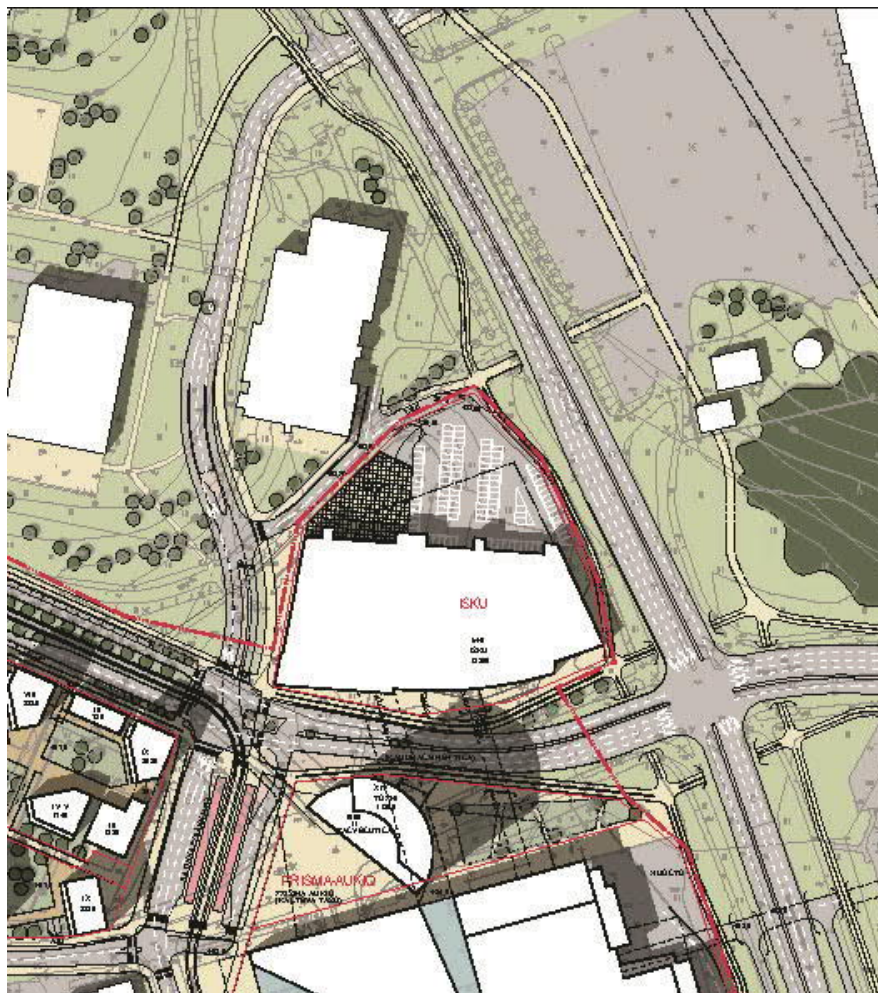
### 3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

### 3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Isku Invest Oy on hakenut asemakaavamuutosta Iskun tontille uuden, laajemman liikerakennuksen rakentamiseksi vuonna 2012. Myös Tampereen kaupungin kuntatekniikka- ja liikennesuunnittelu-yksikkö yksikkö oli hakenut jo vuonna 2005 asemakaavamuutosta Jäähallinraitin liikenneturvallisuuden parantamiseen Sammonkadun ja Tampere Areenan hallirakennuksen välillä.

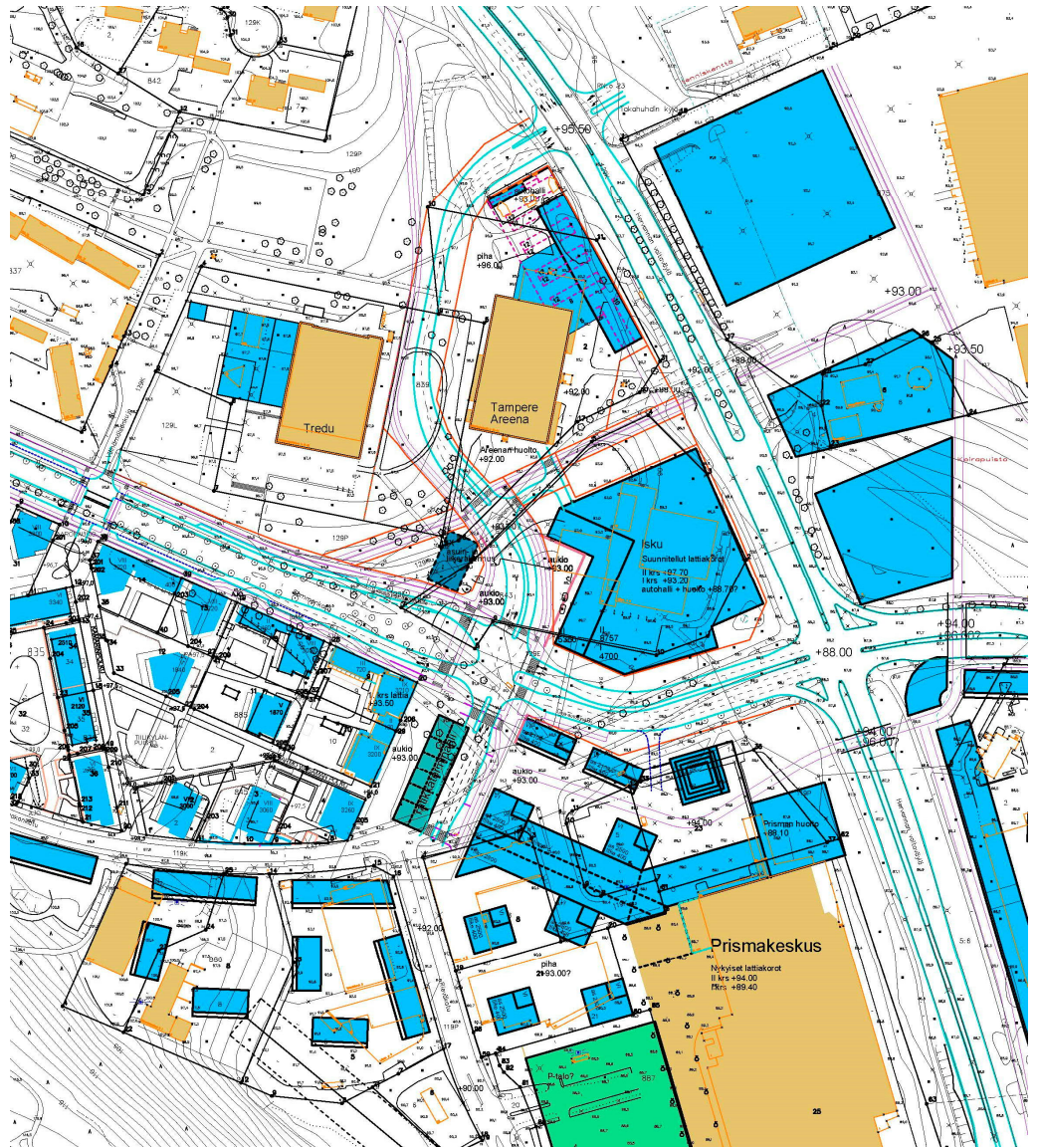


Kalevanrinteen maankäytön yleissuunnitelmaan liittyneessä Kalevanrinteen katuverkon yleissuunnitelmassa oli esitetty Rieväkadun jatkeen linjausta pohjoiseen Tredun rakennuksen itäpuolelle. Rieväkadun linjaus kulki osittain Tampereen Areenan tontin lävitse. Kalevanrinteen maankäytön yleissuunnitelma sekä katuverkon yleissuunnitelma hyväksyttiin yhdyskuntalautakunnassa alueen asemakaavoituksen pohjaksi v. 2013. Iskun tontti sisältyi Kalevanrinteen yleissuunnitelma-alueeseen.



Kuva 11: Kalevanrinteen yleissuunnitelma v. 2013.

Asemakaavatyö 8489 tuli vireille 19.12.2013. Tuolloin asemakaava-alueeseen sisältyivät Iskun, Tampere Areenan ja myös Tredun (entisen Kauppaoppilaitoksen) tontit sekä katu-, ja viher- ja suojaviher-alueita. Tampere Areenan tontin vuokraoikeutta hallitseva Kiinteistö Oy Viherkenttä ei alkuvaiheessa ollut innostunut kehittämään tonttiaan ja suunnittelutyö kohdistui pääasiassa Iskun tontin, Rieväkadun ja Jäähallinraitin uusien linjausten sekä alueen muun liikkumisverkon suunnitteluun.



Kuva 12: Esimerkki välivaiheen luonnoksista, missä Rieväkadun jatkeen linjaus kulkee Tredun rakennuksen itäpuolella ja Tampere Areenan tontin kulman kautta 03/2016.

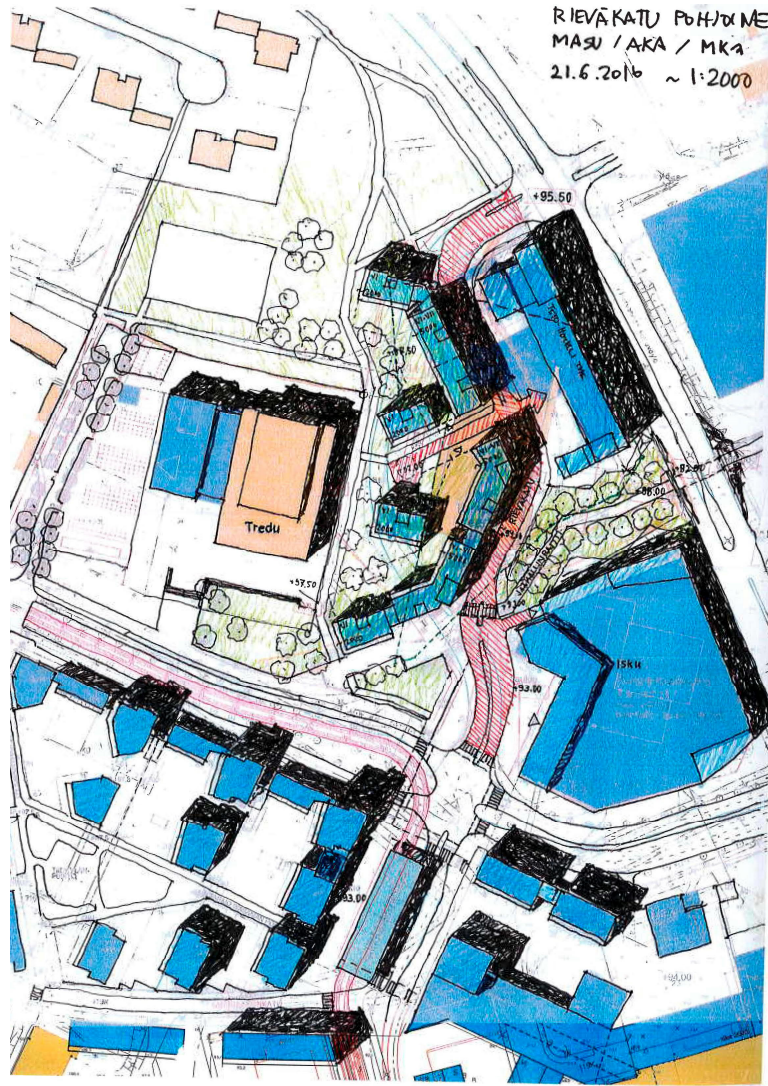
Kesällä 2016 Kiinteistö Oy Tampereen Kotikenttä Oy teki esisopimuksen vuokratonttinsa kehittämistä asuntorakentamiseen Pohjo-la Rakennus Oy:n kanssa, joka haki asemakaavamuutosta tontille v. 2016. Myös Isku Invest Oy jätti v. 2017 uuden asemakaavamuutoshakemuksen, jossa haettiin heidän hallinnassaan olevan vuokra- liiketontin 843-1 kehittämistä sekä liikerakentamiseen että myös asuntorakentamiseen.

Koska Tredun tontin kehittäminen tukeutuu liikenteellisesti Väinämöisenkujaan, päätettiin vuonna 2017 liittää pääosa Tredun tontista 839-1 asemakaava-alueeseen 8297. Asemakaavatyö 8297 vireillä- oloaikana lohkottiin tontista 839-1 itäpuolinen osa omaksi tontikseen 839-4 (entinen raitiolinjaukselle Tredulta vuokrattu alue), joka liitettiin syksyllä 2017 asemakaava-alueeseen 8489.

Rieväkadun pohjoisen jatkeen luontevaa linjausta suhteessa alueen korttelirakenteeseen haettiin pitkään. Kesällä 2016 löytyi ratkaisu, missä Rieväkadun jatke linjattiin Hervannan valtavyhlän varteen. Näin saatiin Hervannan valtavyhlän melu- ja ilmanlaatuhaitat asuin-



korttelin ”selkäpuolelle” ja laajempi asuinkortteli avautumaan hyvään ilmansuuntaan sekä kohti Pellervonpuiston alueita.



Kuva 13: Kortteliluonnos, missä haettiin vielä Rieväkadun jatkeen linjausta 6/2016.

### 3.3 Suunnitteluprosessin aikana syntyneet tavoitteet

#### **Kaleva – Kalevanrinne – Hakametsä rajapinta-alueen kehittyvämaankäyttö ja liikennejärjestelyt**

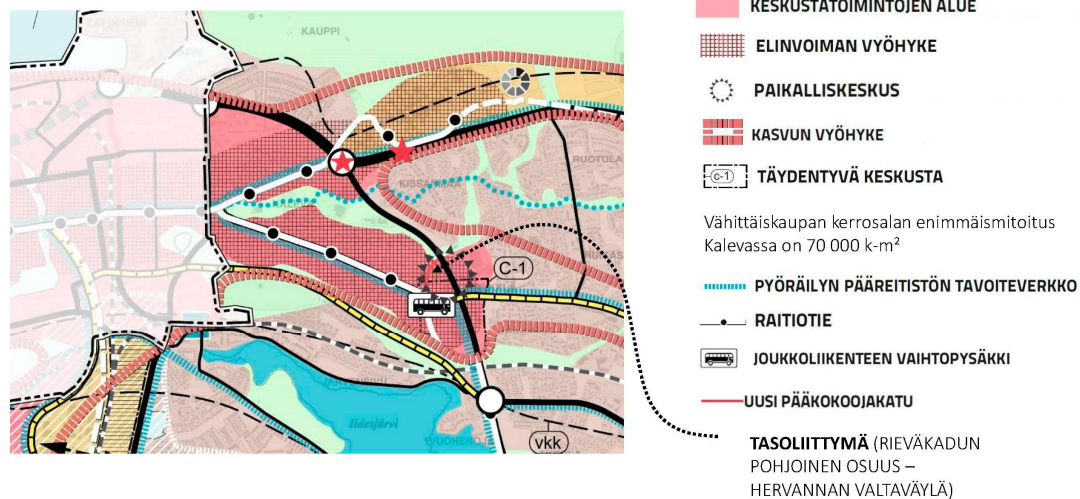
Kalevanrinteen maankäytön yleissuunnitelma sekä siihen liittyvä katuverkon yleissuunnitelma hyväksyttiin Kalevanrinteen asemakaavotuksen pohjaksi yhdyskuntalautakunnassa vuonna 2013. Katuverkon tavoiteratkaisuissa varauduttiin alueella nykytavoitteita voimakkaampaan liikerakentamiseen. Erityisesti Prisman ja Iskun tonttien alueelle suunniteltu liikerakentamisen kerrosalamäärä olisi synnyttänyt hyvin suuria liikennetuotoksia ja useissa tarkastelluissa katuverkko-vaihtoehdoissa varauduttiin ajoneuvoliikenteen eritasoratkaisuihin.

Kalevanrinteen uusien asuinkortteleiden rakentaminen on toteutunut voimassa olevan Kalevanrinteen osayleiskaavan, Kalevanrinteen yleissuunnitelmien ja asemakaavojen (8477 ja 8478) pohjalta. Prismakeskuksen ensimmäinen laajennusvaihe on toteutunut asemakaavan 8500 pohjalta.

Kantakaupungin yleiskaavaehdotuksessa 2040 Hervannan valtaväylän – Sammonkadun liittymän seutu on osoitettu maankäyttömerkinnöillä mm. keskustatoimintojen alueeksi, täydentyväksi keskustaksi sekä paikalliskeskukseksi.

## Kantakaupungin yleiskaava 2040

Kantakaupungin yleiskaavatyössä 2040 Hervannan valtaväylän-Sammonkadun liittymän ympäristö on esitetty keskustatoimintojen alueena, täydentyvänä keskustana ja paikalliskeskusena. Keskeisimpinä määräyksinä ovat tiiviin ja sekoittuneen kaupunkirakenteen synnyttäminen ja kestävien liikennemuotojen edistäminen.



Kuva 14: Kantakaupungin yleiskaavaehdotus 2040; kooste suunnittelumerkinnöistä ja -määräyksistä Kaleva - Hakametsä -paikalliskeskukseksi.

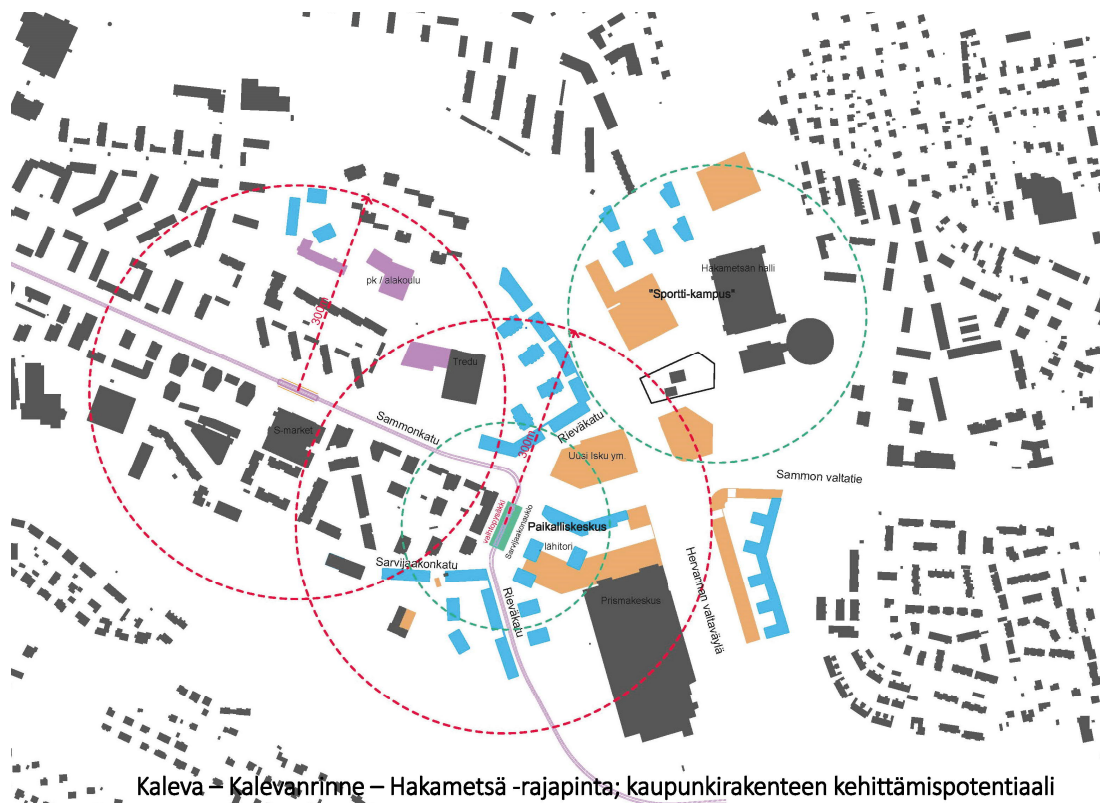
Kaleva - Hakametsä -paikalliskeskukseen alueella tavoitteena on kaupunkimainen katu ympäristö ja ajoneuvoliikenteen eritasoratkaisujen välttäminen. Paikalliskeskukseen maankäytön tehokkuudet ja korttelialueiden käyttötarkoitukset on sovitettu kaupunkimaisen katuverkon kapasiteettiin. Paikalliskeskukseen ytimen muodostaa Sarvijakonaukiolla raitiotien vaihtopysäkki, jonka ympäristöä on rajattu kaupunkitilallisesti tiiviimmäksi vuoden 2013 Kalevanrinteen yleissuunnitelmaan nähden. 300 metrin vaikutussäteen etäisyydelle pysäkkialueista on mahdollista toteuttaa merkittävästi uutta asuntorakentamista.

Toiminnallisena tavoitteena on raitiotieliikenteeseen painottuva, kaupunkikeskustatoimintojen alue, joka on hyvin saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla. Paikalliskeskukseen keskipisteenä toimivan Sarvijakonaukiolla joukkoliikennepysäkkialueen lähiympäristöä kehitetään yhtenä kantakaupungin merkittävimpana vaihtopysäkkinä raitiotielinjan ja bussilinjojen välillä. Vaihtopysäkkialueen läpi kulkevan Rieväkadun autoliikenne on pyrittävä minimoimaan. Paikalliskeskusalueen kävelyn ja pyöräilyn reitit suunnitellaan sujuviksi ja laadukkaiksi.

Raitiotien rakentamispäätös on selkeästi nostanut asuinrakentamisen houkuttelevuutta raitiotielinjan lähiympäristössä Kalevan – Kalevanrinteen alueilla. Kalevanrinteen asuinalueen nopea valmistuminen, Prisma -keskuksen laajentuminen ja muuttuminen enemmän kauppakeskuksen suuntaan sekä alueella käynnissä oleva muutos eri liikennemuotojen solmukohtaksi ovat myös lisänneet alueen vetovoimaa.



Vuosina 2014 – 2017 paikalliskeskuksen lähiympäristön asemakaavaväöihin liittyvissä liikennetarkasteluissa on tarkasteltu laajemman Kalevan – Kalevanrinne – Hakametsä -rajapinta-alueen katuverkon toimivuutta ja liikennejärjestelyjä. Hakametsän yleissuunnitelmaa on valmisteltu vuosina 2013 – 2017.

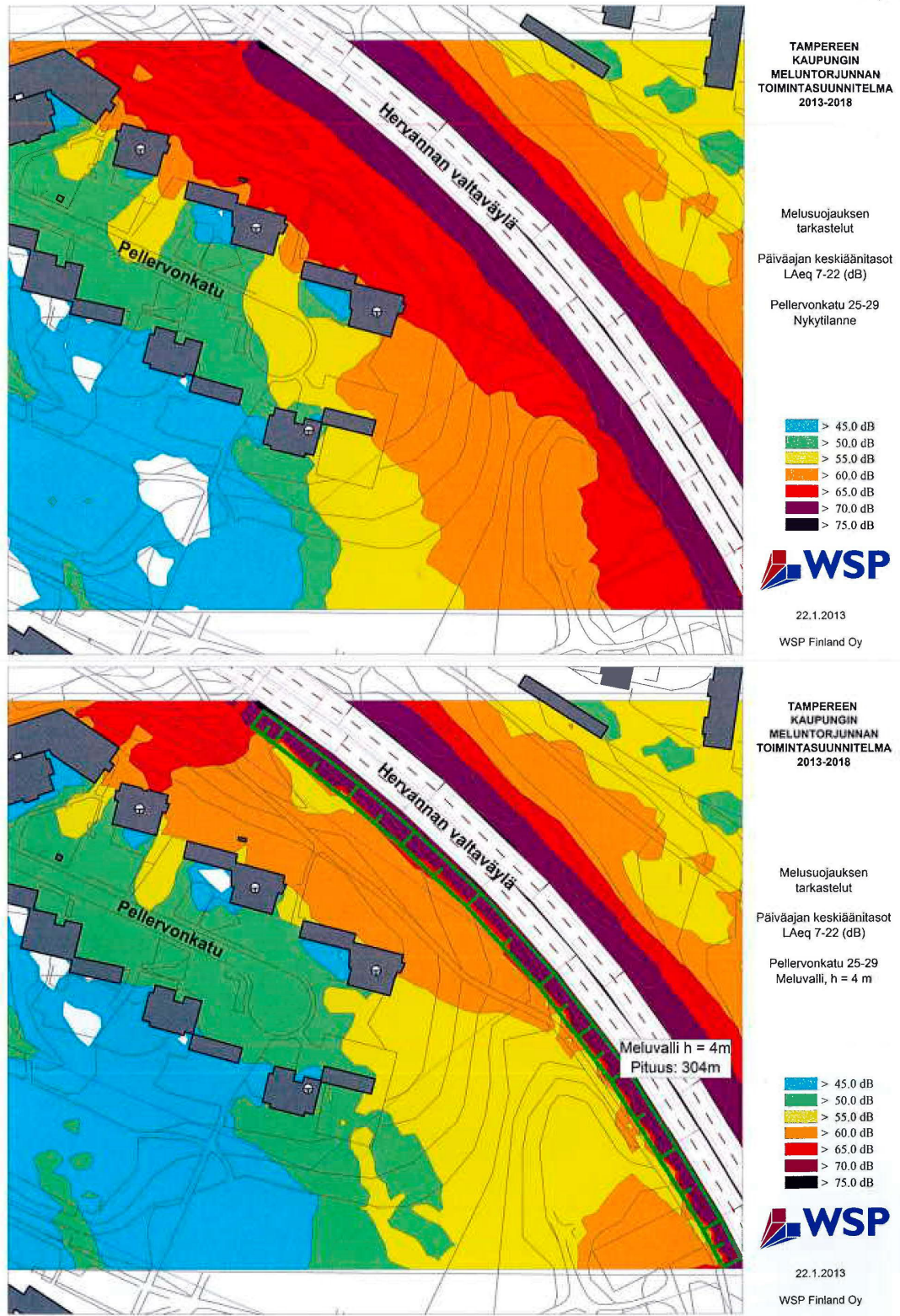


Kuva 15: Kaleva – Kalevanrinne - Hakametsä -rajapinta-alueen kaupunkirakenteen kehittämispotentiaali.

Edellä kuvatut tekijät ovat yhdessä vaikuttaneet siihen, että Kaleva – Kalevanrinne – Hakametsä – rajapinta-aluetta koskevat maankäytölliset että (sekä kaupungin että vuokraoikeuksien haltijoiden) tavoitteet ja suunnitelmat ovat muuttuneet tai muuttumassa. Maankäyttötavoitteiden muuttuessa erityisesti Prismakeskuksen ja Iskun tontilla painottumaan liikerakentamisesta enemmän asuinrakentamiseen, on tämä muutos pienentänyt alueen synnyttämiä liikennetuotoksia. Näin vuoden 2013 Kalevanrinteen katuverkon yleissuunnitelmassa esitettyjä tavoiteliikenneverkon ratkaisuja voidaan keventää ja eritasoliittymävarauksista luopua. Myös Kantakaupungin yleiskaavaehdotuksesta 2040 eritasoliittymävaraukset on poistettu.

### **Hervannan valtaväylän melusuojarakenteet**

Syksyllä 2017 päätettiin neuvottelujen ja selvitysten pohjalta liittää asemakaava-alueeseen 8489 pohjoisessa Hervannan valtaväylän varrelta puisto- ja suojaviheraluetta. Näille alueille toteutettavalla meluvallilla on tavoitteena ratkaista Tampereen kaupungin meluntorjunnan toimintasuunnitelman 2013 - 2018 kohde Pellervonkatu 25 - 29. Kohteen asuin kerrostalotontit piha-alueineen sijaitsevat alttiina Hervannan valtaväylän liikennemelulle.



© Kaupunkimittaus Tampere 2013

Kuva 16. Tampereen kaupungin meluntorjuntasuunnitelman 2013 - 2018 kohde Pellervonkatu 25 - 29 päiväajan keskiäänitasot sekä melusuojauksen tarkastelu.

Syksyllä 2017 suoritetuissa ympäristötekniisissä maaperätutkimuksissa asemakaava-alueelta 8489 löytyi runsaasti rakennusjätteellä "nuhjaantunutta" maa-ainesta. Tutkimusten tulosten pohjalta johdettiin tavoite, että mahdollisimman suuri osa asemakaava-alueella 8489 sijaitsevista "nuhjaantuneista" maa-aineksista tulisi hallitusti (= kustannustehokkuus, meluntorjunta, ympäristöterveyden voimassa olevat säädökset sekä kaupunkikuvan näkökulmat huomioiden) siir-

tää ja hyödyntää asemakaava-alueen pohjoisosalle Hervannan valtaväylän varrelle EVS -suojaviheralueelle rakennettavaan meluvaltiin. Alueelle on osoitettu maa-ainesten hyödyntämistä koskeva yleismääräys (ks. selostus kohta 4.3.2 ja 4.6).

Maa-ainesten hyödyntäminen mahdollisimman lähellä meluvallirakenteissa on myös syksyllä 2017 valmistettujen Tampereen kaupungin Asunto- ja maapoliittisten linjausten 2018 - 2021 mukaista. Linjauksissa tuodaan esiin, että rakentamisen materiaali- ja koordinaatioinnilla on saavutettavissa välittömiä vähennyksiä kasvihuonekaasupäästöihin. Massataseen arvioimiseen ja materiaalien hallintaan kiinnitetään huomiota jo kaavoitusvaiheessa massataloussuunnittelulla. Pilaantuneiden maiden kunnostuksissa tavoitellaan riskiperusteista kestävä kunnostamista, jossa minimoidaan ylimääräinen maamassojen kaivuu.

### **3.4 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **3.4.1 Osalliset**

Osallisia ovat mm.:

- naapurikiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähivaikutusalue)
- alueella työskentelevät
- Isku Invest Oy
- Kiinteistö Oy Tampereen Kotikenttä
- Mansen Tennis Oy
- Tredu-Kiinteistöt Oy
- alueella toimivat yhdistykset
- Kaleva-seura ry
- kaupungin eri toimialat, viranomaiset ja liikelaitokset
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Pirkanmaan Jätehuolto Oy
- muut ilmoituksensa mukaan

#### **3.4.2 Vireilletulo**

#### **3.4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt**

##### Aloitussvaihe

Aloitteita asemakaavan muutokselle ovat tehneet Tampereen kaupungin kuntateknikka- ja liikennesuunnitteluyksikkö (Dno YPA: 8073 / 2005) sekä Isku Invest Oy (Dno TRE: 8785 / 2012). Myöhemmin Iskun liikerakennuksen tontin vuokraoikeuden haltija Intrio Oy on hakenut uudelleen asemakaavamuutosta (Dno TRE: 6481 / 2017) ja tehnyt tonttinsa kehittämistä koskevan esisopimuksen SRV Rakennus Oy:n kanssa.

Lisäksi Tampere Areenan liikuntahallin tontin vuokraoikeuden haltija Kiinteistöosakeyhtiö Tampereen Kotikenttä Oy on hakenut asemakaavamuutosta (DNO TRE: 7065 / 2016) ja tehnyt tonttinsa kehittämistä koskevan esisopimuksen Pohjola Rakennus Oy:n kanssa.

Asemakaavamuutostyö 8489 tuli vireille 19.12.2013, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmisteluaineistoinen kuulutettiin nähtäville 19.12.2013 - 16.1.2014 väliseksi ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin nähtävillä oloaikana yksi lausunto, yksi mielipide sekä yksi kommentti. Yksi mielipide tuli myöhemmin EHYT-e-palautelomakkeen kautta.

Pirkanmaan maakuntamuseo tuo esiin lausunnossaan, että Tredun rakennuksesta (Kauppaoppilaitoksesta) tulee laatia asemakaavatasoinen rakennetun ympäristön selvitys.

Mansen Tennis Oy toivoo mielipiteessään, että Hervannan valtaväylän itäpuolella, Mansen Tennis Oy:n ulkokenttien ja paineilmahallin kohdalta alustavissa suunnitelmissa linjattu uusi katuyhteys siirrettäisiin uuteen paikkaan ja että Mansen Tennis Oy voisi jatkaa toimintaansa nykyisellä paikalla. Mansen Tennis Oy:n edustajien kanssa on neuvoteltu suunnitelmista ja aikatauluista.

Tampereen sähkölaitos / Kaukolämpö Oy tuo esiin kommentissaan, että Mansen Tennis Oy:n vuokra-alueen eteläpuolella kulkevan kaukolämmön siirtojohdon nykyiset toimintaedellytykset tulee turvata.

Yksityishenkilö tuo esiin mielipiteessään, että asemakaavamuutoksessa tulee ottaa huomioon suunnittelun uuden katuyhteyden alle jäävä Tampereen keskusta-alueen ainoa ja todella suosittu skeittiparkki, joka sijaitsee Tampere Arenan pohjoispuolella. Uuden skeittiparkin suunnittelussa tulee hyödyntää paikallisten skeittareiden tietoutta, jotta parkin toteutus vastaa lajisidonnaisia vaatimuksia.

Tredun tontti 839-1 kuului aikaisemmin asemakaava-alueeseen 8489. Tredun tonttia koskevia alustavia suunnitelmia oli nähtävillä 3.1.-24.1.2013 Kalevanrinteen maankäytön ja liikenteen yleissuunnitelmiin sisältyen. Kalevanrinteen yleissuunnitelmia sekä niihin liittyviin asemakaavoihin koskevia yleisötilaisuuksia järjestettiin Tredun auditoriossa 16.1.2013 ja 15.10.2013.

#### Valmisteluvaihe

Asemakaavan 8489 valmistelutyötä on tehty suunnitteluryhmissä ja ohjattu ohjausryhmässä. Aloitusvaiheessa saatu palaute on huomioitu asemakaavaluonnosta valmisteltaessa.

Asemakaavaluonnoksen pohjaksi on laadittu viitesuunnitelmia Iskun tontista sekä asuinkorttelista. Valmisteluvaiheen aikana on laadittu liikenneselvityksiä ja -tarkasteluja, meluselvitys, ilmanlaatuselvitys, hulevesiselvitys, ympäristötekniinen maaperäselvitys sekä viherverkkoselvitys, jotka tarkentuvat asemakaavatyön aikana. Lisäksi on laadittu rakentamistapaohjeluonnos, maisemasuunnitelma- / lähiympäristösuunnitelmaluonnos sekä katualueiden yleissuunnitelmaluonnos. Kaleva - Kalevanrinne - Hakametsä -alueen liikenteen tavoiteverkkoratkaisuja sekä maankäyttömuutoksia on esitelty kaksi kertaa yhdyskuntalautakunnalle vuonna 2017.

Asemakaavaluonnos valmisteluaineistoinen kuulutetaan nähtäville 22.2. - 15.3.2018 väliseksi, jona aikana siitä pyydetään viranomaislausuntoja. Asemakaavaluonnoksesta järjestetään yleisötilaisuus Tredun auditoriossa 7.3.2018. Asemakaavaluonnos viedään kaupunkikuvatoimikunnan käsittelyyn 13.3.2018.

## Ehdotusvaihe

Asemakaavaluonnos valmisteluaineistoinen oli nähtävillä 22.2. - 15.3.2018 välisenä aikana, jolloin siitä saatiin yksi viranomaislausunto, neljä kommenttia ja yhdeksän mielipidettä.

Pirkanmaan maakuntamuseo totesi lausunnossaan, että kaavahanke on kulttuuriympäristöarvojen osalta hyväksyttävissä. Mikäli hanke etenee kaavaluonnoksessa esitettyjen periaatteiden mukaisesti, kaavaehdotuksesta ei ole välttämätöntä pyytää maakuntamuseon lausuntoa.

Pirkanmaan ELY-keskus toteaa kommentissaan, että rakentaminen on korttelialueella sijoitettu siten, ettei sillä todennäköisesti ole merkittävää vaikutusta Kauppaoppilaitoksen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Kortteliratkaisu luo edellytykset riittävien melulta suojattujen ulko-oleskelualueiden muodostamiselle ja asuntojen luonnonvalon saannille. Asuntojen melusuojaukseen tulee kaavamääräyksissä kiinnittää erityistä huomioita. Valmisteluvaiheen aineiston perusteella kaavahankkeella ei todennäköisesti ole valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia vaikutuksia tai vaikutuksia valtion toteuttamisvelvollisuuteen eikä hankkeen voida katsoa heikentävän edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) toteuttamista. Ei voida kuitenkaan poissulkea, etteikö suunnittelun edetessä voisi ilmetä asioita, jotka saattavat kuulua ELY-keskuksen MRL 18.2 § mukaisen valvontatehtävän piiriin. ELY-keskus lausuu kaavaehdotuksesta (MRA 28 §).

Muut kommentit jättivät kaupunkikuva-arkkitehti, viheralueet ja hulevedet sekä ympäristönsuojelu.

Muistutuksissa nostettiin esiin asuinrakennusten kerrosluvut, näkymien heikentyminen, viheralueiden määrä, liikennemelun lisääntyminen, skeittiparkin huomioiminen, Iskun liikerakennuksen olemus sekä pyöräilyjärjestelyt ja yleisten alueiden suunnitelmien havainnollistaminen.

Asemakaavaluonnoksesta järjestettiin yleisötilaisuus Tredun auditoriossa 7.3.2018. Tilaisuudessa nousivat esiin mm. alueelle toteutettavan asuntorakentamisen hallintamuodot ja aikataulut, skeittiparkin huomioiminen sekä alueen pyöräilyjärjestelyt.

Asemakaavaluonnos oli kaupunkikuvatoimikunnan käsittelyssä 13.3.2018. Tilaisuudessa nousivat esiin asuinrakennusten kerrosluvut Sammonkadun varrella, Iskun liikerakennuksen olemus sekä pyöräilyjärjestelyt ja yleisten alueiden havainnollistamistarve.

Asemakaavaehdotusta tarkennettiin saadun palautteen pohjalta.

Osallisten, kaupunkikuva-arkkitehdin sekä kaupunkikuvatoimikunnan esiin nostama korkeampi rakennusmassa (kerrosluku XII) Sammonkadulla siirrettiin ehdotusvaiheessa kauemmas Kauppaoppilaitoksesta Sammonkadun ja Rieväkadun risteykseen Rieväkadun päätteeksi. Asuinkorttelissa on tarkistettu asuinrakennusten rakennusalojen kerrosaloja sekä kerroslukuja. AL- ja AK- sekä liikerakennusten kortteli-alueita koskevia yleismääräyksiä on täydennetty.

Katualueiden yleissuunnitelmaa ja lähiympäristösuunnitelmaa tarkistettiin mm. pyöräilyjärjestelyjen ja korkeusasemien osalta. Lisäksi



laadittiin korttelipihan yleissuunnitelma sekä vesihuollon yleissuunnitelma tarkistettuun Hulevesiselvitykseen ja hallintasuunnitelmaan liittyen. Kaupunkimallilla on havainnollistettu asuinkorttelin sekä yleisten alueiden suunnitteluratkaisuja.

### Hyväksymisvaihe

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 13.9. – 15.10.2018 ja siitä pyydettiin Pirkanmaan ELY-keskuksen ja Pirkanmaan maakuntamuseon viranomaislausunnot. Pirkanmaan ELY-keskus ja Pirkanmaan maakuntamuseo totesivat lausunnoissaan, ettei heillä ole huomauttamista asemakaavaehdotukseen.

Asemakaavaehdotuksesta jätti muistutuksen Tampereen polkupyöräilijät ry (Tapo), joka toi esiin muistutuksessaan asemakaava-alueen pyöräliikenteen reittien (Jäähallinraitti, Kämärinreitti) liian jyrkät pituuskaltevuudet ja leveysmitoituksen. Lisäksi nähtiin tarpeellisenä varmistaa vielä näkemäalueet kohdissa, missä pyöräilyreitit risteävät keskenään ja missä pyöräiliikenne risteää autoliikenteen kanssa.

Tapon muistutuksessa esiin nostettujen seikkojen pohjalta Jäähallinkaaren sekä JKPP-väylien (Jäähallinraitti, Kämärinreitti) tasauksia on nostettu tarkistetussa katualueiden yleissuunnitelmassa hieman ylöspäin Jäähallinkaaren alikulun kohdalla. Korkeustason muutosten seurauksena pituuskaltevuudet ja korkeuserot JKPP-väylillä on saatu pienemmäksi. Näkemäalueet katuliittymissä sekä tonttiliittymässä uudelle asuinkorttelille on esitetty tarkistetussa katujen yleissuunnitelmassa.

Asemakaavaehdotuksesta saadun palautteen pohjalta tehtiin asemakaavakartalle seuraavat tekniset tarkistukset: Kämärinreitin linjausta on tarkennettu reitin pohjoisosalla sekä Kämärinreitin ohjeellisen tilavarauksen leveyttä on kasvatettu kuudesta seitsemään metriin. Pellervonpuiston puistoalueen (VP) ja suojaviheralueen (EV) keskinäisiä rajoja tarkistettiin hieman Kämärinreitin pohjoisella osuudella. Meluvallia koskeva asemakaavamerkintä ja -määräys päivitettiin (mevs-20(0) sekä meluvallin kohdalla EV -alueelle lisättiin istutusmerkintä sl-13. Pellervonpuiston säilytettävää puustoa määrittelevä asemakaavamerkintä vaihdettiin merkintään s-11 (korvaa merkintän s-15). Lisäksi asemakaava-alueen nimistöä on täydennetty.

Lähiympäristösuunnitelmassa täsmennetyin meluvallin periaatepoikileikkaus on lisätty asemakaavan selostukseen.

### **3.5 Asemakaavan tavoitteet**

Asemakaavatyön kaupunkirakenteellisena ja toiminnallisena tavoitteena on vahvistaa Kantakaupungin yleiskaavaehdotuksessa 2040 Sammonkadun itäpäähän, Sarvijaakonaukion raitiotien vaihtopysäkin lähiympäristöön osoitettua Kaleva - Hakametsä -paikalliskeskusta. Asemakaavatyöhön sisältyvä Jäähallinkaaren linjaaminen mahdollistaa uusien asuin- ja liikekortteleiden rakentamisen nykyisten Iskun ja Tampereen Areenan tonttien alueille, Kalevan puistoalueisiin tukeutuen. Asemakaava-alueella huomioidaan lisäksi laadukkaat ja jatkuvat kävelyn ja pyöräilyn yhteydet, hulevesien hallinta- ja meluntorjunta-



taratkaisut sekä uuden rakentamisen liittyminen Kalevan kulttuuri- ja viherympäristöön.

Sammonkadun varrelle sijoittuva uusi rakentaminen rajaa kaupunkitilallisesti ja -kuvallisesti syntyvän paikalliskeskuksen pohjoisreunaa. Jäähallinkaaren ja Hervannan valtavyölyän nelihaarainen tasoliittymä parantaa Hakametsän hallialueen liikenteellistä saavutettavuutta ja mahdollistaa alueen maankäytön kehittämisen.

### **Muut yleiset tavoitteet**

Koko Kalevan ja Kalevanrinteen alueella on tavoitteena toteuttaa kaupunkiympäristöä, joka tarjoaa monipuolisia ja viihtyisiä kaupunkiasunto- ja piharatkaisuja. Koko alueen uusien asuin ympäristöjen tulee myös monipuolistaa Kalevan nykyistä asuntojakaumaa, joka painottuu vahvasti pienasuntoihin.

## **3. ASEMAKAAVAN KUVAUS**

### **4.1 Asemakaavan rakenne ja mitoitus**

#### **4.1.1 Aloitusvaiheen viitesuunnitelmavaihtoehtojen kuvausta**

##### **Asemakaava**

Asemakaavaratkaisulla linjataan Sammonkadulta Hervannan valtavyölle uusi katuyhteys Jäähallinkaari, johon tukeutuvat liikenteellisesti vähittäiskaupan suuryksikölle osoitettu liikerakennusten korttelialue (KM) sekä AL- ja AK- korttelialueet. Asemakaavalla muodostetaan lisäksi uusi Pelikatu Kissanmaan puolelle Hervannan valtavyölyä sekä uutta, Pellervonpuistoon liittyvää puistoaluetta sekä suojaviheralueita.

Liikerakennusten korttelialueelle, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM), on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 8000 kerrosneliometriä. Rakennusoikeudesta saa käyttää 1000 kem<sup>2</sup>:iä päivittäistavarakaupan tiloihin ja 7000 kem<sup>2</sup>:iä tilaa vaativan kaupan tiloihin. KM -korttelialueelle osoitettu suurin sallittu kerrosluku on II. Korttelialueen autopaikat sijaitsevat rakennuksen alla.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (AL) on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 22 220 kem<sup>2</sup>:iä, josta on käytettävä vähintään 820 kem<sup>2</sup>:iä liike-, toimisto- tai työtiloina. Asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK) on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 29 700 kem<sup>2</sup>:iä. Asuinkerrosalaa on yhteensä 51 100 kem<sup>2</sup>:iä, mikä merkitsee noin 1300 uutta asukasta alueelle.

AL- ja AK -korttelialueille osoitetut suurimmat sallitut kerrosluvut vaihtelevat välillä VI – XIII ja korttelialueiden autopaikat (n. 480 kpl) sijaitsevat pihakannen alla pääosin yhdessä, osittain kahdessa tassa.

Asemakaavakartalla on kaikkia korttelialueita koskien hulevesien hallintaa koskeva asemakaavamerkintä **hule-43(1)**.

Asemakaava-alueelle on osoitettu kerrosalaa yhteensä 59 940 kem<sup>2</sup>:iä. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 10,2 hehtaaria.

korttelialue	pinta-ala (m <sup>2</sup> )	kerrosala (kem <sup>2</sup> )	tehokkuus (ek)
<b>AL</b>	8 070	22 220	2,75
<b>AK</b>	14 300	29 700	2,08
<b>KM</b>	7 509	8 000	1,07
<b>EV</b>	8 496	-	-
<b>ET-2</b>	47	20	0,33
<b>VP</b>	25 065	-	-
<b>Katualueet</b>	38 968	-	-
<b>yht.</b>	102 455	59 940	-

Korttelialueiden pinta-alat, kerrosalat ja tehokkuudet.

## 4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

### 4.3 Aluevaraukset

#### 4.3.1 Korttelialueet

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

Sammonkatuun ja Jäähallinkaareen rajautuva korttelialue on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (**AL**). Ohjeellisille tonteille 5 - 7 on osoitettu yhteisen kansipihan ympärille kolme rakennusala, joille on osoitettu asuinkerrosalaa yhteensä 21 400 kem<sup>2</sup>:iä. Asuinkerrosalan pohjalta arvioiden tonteille tulee toteutua noin 550 uutta asukasta.

AL-korttelialueen katutasolle on osoitettu liike-, toimisto- tai työtilan kerrosalaa yhteensä 820 kem<sup>2</sup>:iä.

Rakennusaloille osoitetut suurimmat sallitut kerrosluvut vaihtelevat välillä VI - XIII.

##### Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Rieväkadun jatkeen länsiosalle on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (**AK**). Ohjeellisille tonteille 1 - 3 on osoitettu yhteisen kansipihan ympärille seitsemän rakennusala, joille on osoitettu asuinkerrosalaa yhteensä 29 700 kem<sup>2</sup>:iä. Asuinkerrosalan pohjalta arvioiden tonteille tulee toteutuessaan noin 750 uutta asukasta. Rakennusaloille osoitetut suurimmat sallitut kerrosluvut vaihtelevat välillä VI - XII.

AL- ja AK -korttelialueita koskevia yleismääräyksiä:

*AL- ja AK-korttelialueilla saa rakentaa asumista palvelevia yhteis- ja varastotiloja asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.*

*Huoneistokohtaisia irtaimistovarastoja saa rakentaa kaikkiin kerroksiin asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.*

*Sammonkadun ja Jäähallinkaaren katualueisiin rajautuvien asuinrakennusten porrashuoneiden on oltava läpikuljettava.*

*Pihakannen alaiseen pysäköintitilaan saa sijoittaa asemakaavan vaatimia korttelin kaikkien tonttien maanalaisia ajoyhteyksiä sekä pysäköintiä tonttirajoista riippumatta.*

*Korttelialueilla kulkevan ajoyhteyden varrelle saa sijoittaa korttelialueen huoltoa ja liikuntaesteisten lyhytaikaista pysäköintiä palvelevia autopaikkoja.*

*Piha-alueelle sijoittuvien tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Niillä tonteilla, joiden piha-alueet rajautuvat toisiinsa, leikki- ja oleskelualueet on rakennettava tonttien yhteisiksi. Pihat on jäsenneltävä pintamateriaalein, istutuksin, kalustein ja valaistuksen avulla viihtyisiksi leikki- ja ulko-oleskelutiloiksi. Piha-alueista on esitettävä yhtenäinen pihasuunnitelma rakennuslupaprosessin yhteydessä. Rakennuslupaprosessin yhteydessä esitettävien pihasuunnitelmien tulee pohjautua asemakaavan liitteenä olevan korttelipihan yleissuunnitelman periaatteisiin.*

*Pihakansirakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee erityisesti ottaa huomioon pelastusajoneuvon paino ja kannen liittyminen maastoon.*

*Katutasolta pihakannelle johtavien portaiden tulee olla katettuja.*

*Rakennusalan ja katualueen välinen tontin osa, jota ei ole merkitty korttelin sisäiseksi jalankulkualueeksi, tulee päällystää samalla kiveyksellä kuin katu tai katuaukio.*

*Julkisivumateriaalit:*

*Asuinrakennusten julkisivujen on oltava rapattu tai paikalla muurattua tiiltä.*

*AL- ja AK -korttelialueiden autopaikkojen määrät ja pysäköintiin liittyvät yleismääräykset:*

- asuminen 1 ap / 110 kem<sup>2</sup>*
- kaupungin oma vuokratuotanto, ARA -vuokratuotanto*
- 1 ap / 140 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- ja AK -korttelialueiden polkupyöräpysäköinti ja siihen liittyvät yleismääräykset:

- asuminen 1 pp / 40 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 sijaitsevassa neljässä pistemäisessä asuinkerrostalossa vähintään puolet asemakaavan vaatimista polkupyöräpaikoista on sijoitettava maantasokerrokseen. Pyöräsuojatilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.*

Jätehuolto

AL- ja AK -korttelialueille on osoitettu ohjeellisilla rakennusaloilla sekä kj -merkinnällä sijaintipaikkoja (yht. 4 kpl) keskitetyille jätehuollon keräyspisteille. Merkinnän osoittamilla alueilla voi sijaita maantasossa yhteiskeräysastioita tai rakennuksissa jätehuoneita. Yhteiskeräyspisteiden sijoittelussa asuinkorttelin ulkokehälle on tavoitteena, ettei jätteenkeräysajoneuvon tarvitsisi ajaa pihakannen päälle.

***kj***

*Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa korttelialuetta palvelevia jätteiden yhteiskeräysastioita*

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM)

Sammonkadun ja Hervannan valtavyöhykkeen kulmaukseen on osoitettu liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Korttelialueelle on osoitettu kerrosalaa yhteensä 8 000 kem<sup>2</sup>. Rakennusalueelle osoitettu suurin sallittu kerrosalaluokitus on II.

pt1000

Merkintä osoittaa enimmäismäärän, joka sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää päivittäistavarakaupan tiloihin.

tiva7000

Merkintä osoittaa enimmäismäärän, joka sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää tilaa vaativan kaupan tiloihin.

KM -korttelialueen autopaikkojen määrät:

- liiketilat 1 ap / 80 kem<sup>2</sup>

KM -korttelialueiden polkupyöräpysäköinti ja siihen liittyvät yleismääräykset:

- liiketilat 1 pp / 150 kem<sup>2</sup>

*Vähintään 30% polkupyöräpaikoista tulee rakentaa katettuun ja lukittavaan tilaan.*

**KM** -korttelialueeseen liittyvät yleismääräykset:

*Iv-konehuonetilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.*

*Iv-konehuonetilat on integroitava kattomaailmaan.*

*Huoltopiha tulee olla suljettavissa Jäähallinkaaren suuntaan julkisivuarkkitehtuuriin sovitettavalla teräsverkkoseinällä tai vastaavalla.*

*Rakennuslupavaiheessa piha-alueista on esitettävä pihasuunnitelma.*

#### **4.3.2 Muut alueet**

##### Suojaviheralue (EV)

Suojaviheralueita (EV) sijaitsee Hervannan valtavyölyän ja uuden Pelikadun varrella. EV -alueita koskevat seuraavat asemakaavamerkinnot ja -määräykset:

mevs-20(0):

*Alueen osa, jolle on sijoitettava meluesteeksi ympäristöön sopiva, istutettava maavalli, meluseinä tai näiden yhdistelmä. Suluissa oleva luku osoittaa meluesteen yläpinnan vähimmäiskorkeuden metreinä viereisen liikenneväylän tasausviivasta laskettuna.*

sl-13

*Alueen osa, jolle tulee istuttaa liito-oravan kulkureitiksi soveltuvaa puustoa*

Hervannan valtavyölyän varren suojaviheralueille (EV) osoitetulla asemakaavamerkinnot sl-13 pyritään turvaamaan liito-oravien kulkuyhteydet sekä ohjaamaan alueen meluvallin istutuksia.

Tavoitteena on, että mahdollisimman suuri osa asemakaava-alueella 8489 sijaitsevista ”nuhjaantuneista” maa-aineksista voitaisiin siirtää hallitusti ja hyödyntää asemakaava-alueen pohjoisosalle Hervannan valtavyölyän varrelle EV -suojaviheralueelle, rakennettavassa meluvallissa. Yleismääräys:

*Asemakaava-alueelle rakennettavissa melusuojarakenteissa saa hyödyntää haitta-aineita sisältävää maa-ainesta ympäristösäädösten määrittämällä sekä ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla.*

Asemakaavahankkeen massatase arvioidaan erillisessä selvityksessä alla kuvattavien periaatteiden mukaisesti. Massatasetta päivitetään hankkeen etenemisen myötä, aina rakennusvaiheeseen asti.

Asemakaavatyön yhteydessä tehtyjen maaperätutkimuksien perusteella on arvioitu asemakaava-alueella olevien rakennusjätteellä "nuhraantuneiden" maa-aineksien ja pilaantuneiden maa-aineksien alustavat massamäärät ja niiden laatu. Näiden maamassojen ensisijaiset hyötykäyttökohteet ovat asemakaava-alueen pohjoisosalle Hervannan valtavyhlän varrelle EV-suojaviheralueelle rakennettava meluvalli sekä Kämärinreitien eteläosan alue.

Rakentamisen yhteydessä leikattavien pilaantumattomien maa-aineksien massamäärät ja geotekniset ominaisuudet arvioidaan myöhemmin tehtävien tarkempien selvityksien perusteella. Ensisijaisesti leikattavien massojen määrä pyritään minimoimaan kaivusuunnittelulla, joka toteutetaan yhdessä suunnittelijan ja rakennusurakoitsijan kanssa. Toissijaisesti pilaantumattomat maa-ainekset pyritään hyötykäyttämään alueen viherrakentamisessa. Pilaantumattomille maa-aineksille selvitetään myös muita hyötykäyttökohteita asemakaava-aluetta lähellä olevissa rakentamishankkeissa. Massataseessa arvioidaan myös asemakaava-alueen katu-, suojaviher- ja viheraluerakenteissa tarvittavien neitseellisten massojen tarve ja mahdollisuus korvata em. massoja asemakaava-alueelta syntyvillä MARA-asetuksen mukaisella betonimurskeella.

Massataseen perusteella tehdään laskelma hiilidioksidipäästöjen vähennyksistä sekä karkea arvio kustannussäästöistä.

#### Puisto (VP)

Pellervonpuiston puistoalueille kohdistuvia asemakaavamerkintöjä:

#### **uk**

Ulkoilua ja urheilua palveleville kentille varattu alueen osa.

#### **vk-2**

Leikkikenttä.

#### **s-11**

*Alueen osa, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain maiseman hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet, ja että puustoa täydennetään tarpeen mukaisesti uusintaistutuksilla.*

#### **jk**

Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa

#### **pp**

Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue, jolle saa rakentaa kerrosalaltaan enintään 20 m<sup>2</sup>:n suuruisen muuntamorakennuksen (ET-2)

Puistomuuntamolle on osoitettu korttelialue.

## Katualueet

### **häeste**

Merkinnän osoittamalle alueelle on rakennettava paikan kaupunkikuvaan sovittaen häikäisyeste, jonka korkeus on vähintään 1,2 m viereisten ajoratojen pinnasta lukien.

### a-1

Ohjeellinen alue, jolle saadaan rakentaa kadun tai liikennealueen alittava jalankulku- ja polkupyörätie.

### s-1

Siltaa varten varattu alueen osa

## **4.5 Asemakaavan vaikutukset**

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

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

### **4.5.1. Yleiskaavallinen tarkastelu**

Yleiskaavallisen tarkastelun on laatinut maankäytön suunnittelun yleiskaavoituksen projektiarkkitehti Lotta Kauppila.

Alueella on voimassa Kalevanrinteen osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 15.8.2011 ja saanut lainvoiman 26.9.2011. Yleiskaavassa Sammonkadun varsi (Iskun tontti) on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (P-9). Alue varataan yksityisten ja julkisten palvelujen toimitiloille. Korttelialueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä muun kuin paljon tilaa vaativan kaupan käyttöön. Muu osa alueesta (Tampere Areenan tontti) on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY-3). Alue varataan pääasiassa liikuntaa ja muuta vapaa-aikaa palvelevaa rakentamista varten. Hervannan valtavyölyän varteen on osoitettu kevyen liikenteen pääreitti ja alueen poikki koillinen-lounassuunnassa on kevyen liikenteen yhteystarve.

Asemakaavamuutoksella Iskun tontti muuttuu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Rakennusoikeutta tontilla on 8 000 km<sup>2</sup>, josta tilaa vaativalle kaupalle 7 000 km<sup>2</sup> ja päivittäistavarakaupalle 1 000 km<sup>2</sup>. Tampere Areenan tontti



muuttuu eteläiseltä osaltaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL), jossa liike-, toimisto- ja työtiloja tulee toteuttaa vähintään 820 km<sup>2</sup>. Pohjoisosaltaan tontti muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Asemakaavamuutos ei ole voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Aluetta koskee valtuustossa 15.5.2017 hyväksytty, mutta ei vielä lainvoimainen kantakaupungin yleiskaava 2040. Yleiskaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, joka varataan julkisille ja yksityisille palveluille, työpaikkatoiminnoille ja keskustaympäristöön sopeutuvalla asumisella sekä monipuolisesti virkistykseen, vapaa-ajan ja kaupunkikulttuurin toiminnoille. Alueen eteläosa on osoitettu erityisominaisuusmerkinnällä täydentyvä keskusta. Lisäksi alueen strategisia tavoitteita kuvaavat kasvun vyöhyke, elinvoiman vyöhyke ja paikalliskeskuksen merkintä. Jäähallinkaari on osoitettu uutena pääkokoojakatuna. Alueen pohjoispuolella sijaitsee keskuspuistoverkoston yhteys Hervannan valtavyöhykän yli. Viereinen kauppaoppilaitos on osoitettu maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomioon otavaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi ja alue on melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueita.

Tavoitteena yleiskaavallisessa tarkastelussa on hakea reunaehtoja asumisen mahdollistamiseksi korttelialueella. Yleiskaavallinen 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 sijaitsee Kalevassa Sammonkadun itäpäässä Hervannan valtavyöhykän risteysalueen tuntumassa. Alueen ympäristössä on paljon liike- ja urheilutiloja sekä liikennealueita. Alueen länsipuolella noin 200 metrin päässä on asumisen kortteleita. Sammonkadun eteläpuolella on uusia Kalevanrinteen osayleiskaavan mukaisia tehokkaita asuin-kortteleita. Suunnitelma toteuttaa hyväksyttyä kantakaupungin yleiskaavaa, jossa alue on keskustatoimintojen aluetta. Suunnitelmassa varaudutaan asumisen lisäksi palvelurakentamiseen.

### **2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö**

Suurin osa asemakaava-alueesta on jo rakennettua korttelialuetta. Asemakaava ei laajenna yhdyskuntarakennetta vaan täydentää sitä.

### **3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus**

Asukasmäärän lisäys alueella on noin 1300 asukasta. Lähimpään päiväkotiin on matkaa 300 metriä, alle kilometrin etäisyydellä on useita muitakin päiväkoteja. Koulut ovat 900 m -1,5 km etäisyydellä. Lähipalvelut löytyvät Kalevan Prisman kauppakeskuksesta 300 - 500 metrin päästä ja Sammonkadun varrelta.

Alueelta poistuu yksityinen koko kaupunkia palveleva liikuntahalli. Hakametsän alueella on liikuntahallipalveluja ja niitä ollaan kehittämässä siten, että alueesta muodostuisi sporttikampusalue.

**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. Joukkoliikenteen palvelutaso on alueella korkeimmassa luokassa. Vuonna 2021 aloittaa ensimmäinen raitiotielinja liikennöinnin Hervannan ja Pyynikintorin välillä. Raitiotiepysäkki sijaitsee 100 - 300 metrin päässä. Laadukkaat pyörätiet ovat aivan alueen tuntumassa. Sammonkadulla ja Sammon valtatiellä sijaitsee pyöräilyn seudullinen laatu-käytävä, jonka sijoittuminen alueelle on ratkaistu asemakaavassa siten, että se ei täytä riittävällä tavalla tavoitteita pyöräilyn nopeudesta, sujuvuudesta ja turvallisuudesta. Hervannan valtavyhlällä sijaitsee pyöräilyn pääreitti.

Kaukolämpöverkosto sekä muut energia- ja vesihuollon verkostot ovat alueella. Kantakaupungin yleiskaavan 2040 yleismääräyksen mukaan täydennysrakentamisen yhteydessä, tonttitehokkuuden ollessa yli  $e=0,8$ , on pyrittävä muodostamaan korttelikohtaisia kotitalousjätteen keräyspaikkoja. Tämä ei tule esiin asemakaavaratkaisussa.

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

Liikennemelulta suojautuminen tulee ratkaista asemakaavoituksen yhteydessä.

**6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset**

Alueen liikenteellinen sijainti soveltuu palvelutyypisille elinkeinoille. Muutos lisää alueen palvelutarjontaa ja luo alueen elinkeinoelämälle uusia mahdollisuuksia.

**7) ympäristöhaittojen vähentäminen**

Alueen rakentaminen asumisella ja palveluille aiheuttaa lähinnä kasvavaa liikennettä lähialueen katuverkostossa, mutta liikenne ei aiheuta kohtuutonta häiriötä ympäristölle. Alueen sijainti mahdollistaa kestävien kulkumuotojen (kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen) käytön erinomaisesti.

Alue rajautuu Hervannan valtavyhlään ja Sammonkatuun. Alueen päiväajan keskiäänitaso ( $LA_{eq} 07-22$ ) on yli 60 dB:n ja reuna-alueella jopa yli 65 dB:n nykytilanteessa. Ennustetilanne vuodelle 2040 näyttää vielä pahemmalta Rieväkadun jatkeen mallintamisen myötä. Uusi katuyhteys tuo melua alueen sisälle. Toisaalta tiiviillä muurimaisella rakenteella pystytään suojaamaan ulko-oleskelutiloja ja lähivirkistysalueita.

Rakennusaikaista haittaa, johtuen purkamisesta ja uudelleen rakentamisesta, voidaan lieventää hyvällä tiedottamisella. Aivan purettavien rakennusten lähituntumassa ei tällä hetkellä ole asuintaloja.

#### **8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen**

Alueen vieressä Sammonkadun varrella on kauppaopisto vuodelta 1965. Rakennus on edustava modernin aikakauden kohde. Kohteen ympäristö muuttuu ja alue täydentyy. Asemakaavassa on jätetty kulttuurihistoriallisen kohteen ympärille tilaa. Idän suunnasta katsottuna rakennus peittyy ja vaikutus kaupunkikuvassa pienenee.

Alueella ei ole erityisiä luonnonarvoja.

#### **9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys**

Alueen asukasmäärä kasvaa noin 1300 asukkaalla. Se aiheuttaa lisääntyvää virkistyspainetta lähialueen virkistysalueille. Lähivirkistysalueena toimii viereinen Pellervonpuisto, josta on yhteys Kalevan keskuspuistoon, jonne on matkaa noin 500 metriä. Virkistysalueet eivät kuitenkaan ole kovin laajoja ja alueelle kohdistuu kasvavaa virkistyspainetta. Tästä syystä olisikin tarkoituksenmukaista parantaa alueen yhteyksiä laajemmille virkistysalueille, kuten Kauppiin ja lidesjärvi-Kirkkosuonnotkon alueelle.

#### **Johtopäätökset**

Asemakaavoituksen kohteena oleva yleiskaavan P- ja PY-alueet sijaitsevat Sammonkadun varressa. Alue soveltuu hyvin myös asumiselle. Asemakaavalla varmistetaan myös palvelurakentamisen riittävä toteutuminen alueella. Voimassa oleva yleiskaava on siten tältä osin vanhentunut.

Asemakaavamuutos voidaan laatia valtuustossa hyväksytyyn kantakaupungin yleiskaavan mukaisena. Kantakaupungin yleiskaavassa tavoitellaan toimintojen sekoittuneisuutta. Keskustatoimintojen alueella rakennusten julkiseen kaupunkitilaan avautuvat maantasokerrosten tilat on osoitettava pääsääntöisesti liike- ja toimitiloiksi. Suuryksikköjen tulee tukeutua joukkoliikenteen runkolinjastoon ja niiden maantasokerrosten tulee avautua katutilaan.

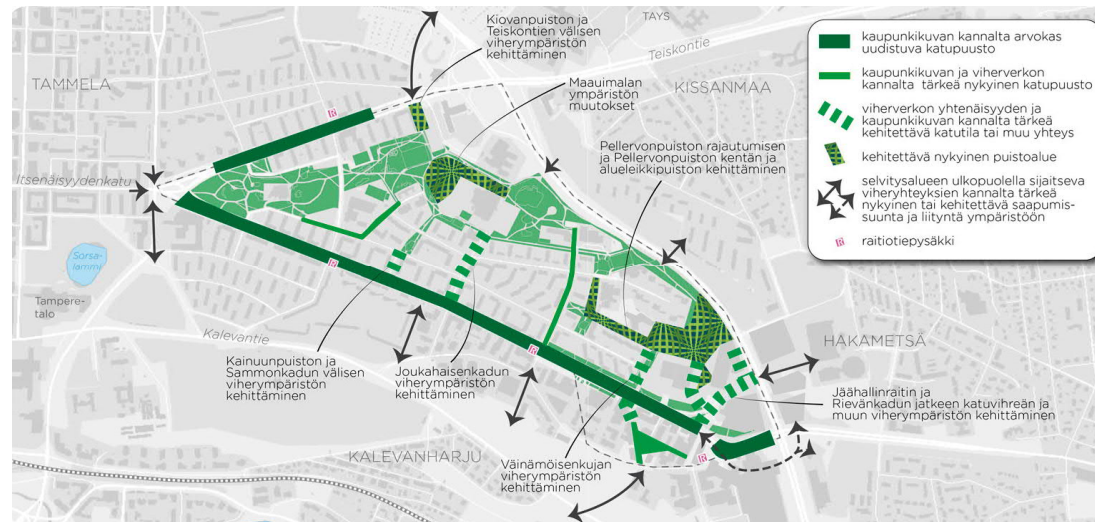
Asemakaavassa on ratkaistu uudisrakentamisen sovittaminen kulttuuriympäristöön ja suojeltaviin rakennuksiin niin, että vaikutus kaupunkikuvassa heikkenee hieman, mutta ei merkittävästi. Asemakaavassa on ratkaistu myös melulta suojautuminen. Yleiskaavan määräystä jätehuollon keskittämisestä tehokkaissa kortteleissa ei ole ratkaistu. Asemakaava ei toteuta pyöräilyn pääreitille tavoiteltua laatua, mikä tulisi pyöräilyn nopeutta, sujuvuutta ja turvallisuutta.

Päivittyvässä yleiskaavassa tulee kiinnittää huomioita laajojen virkistysalueiden saavutettavuuteen tiivistyviltä keskusta-alueilta, kuten Kalevasta.

## 4.5.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

### *Vaikutukset virkistysalueisiin*

Kalevan nykyinen viherpalveluverkko on hyvä. Kaleva - Kalevanrinne - Hakametsä -alueen käynnissä oleva täydennysrakentaminen lisää viherpalveluiden käyttöä. Kalevan - Kalevanrinteen alueen tulevan täydennysrakentamisen pohjaksi on laadittu Kaleva - Kalevanrinne - Hakametsä -rajapinta -Viherverkkoselvitys (14.11.2017, Ramboll Finland Oy), missä on tarkasteltu kokonaisuutena laajemman alueen viherverkkoa ja täydennysrakentamisen vaikutuksia siihen.



Kuva 17. Viherverkon kehittämistarpeet ja tavoitteet

Asemakaavaratkaisun 8489 merkinnöillä mahdollistetaan Pellervonpuiston kentän tuleva kehittäminen liikkumisympäristönä sekä kentän itäpuolelle on suunnitteilla uusi leikkipuisto. Asemakaava-alueella parannetaan jalankulku- ja polkupyöräily-yhteyksiä. Hervanan valtavyylän varteen rakennettava melusuojaus mahdollistaa asemakaava-alueeseen sisältyvien Pellervonpuiston alueiden käytön melutasoltaan virkistysalueina. Viherverkkoa täydentävä uusi Kanteleenpuisto kulkuyhteyksineen on asuinkorttelin keskellä.

### *Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön*

Asemakaavaratkaisu mahdollistaa uuteen asuinkortteliin monimuotoista asumista. Yhdessä valmistuvan raitiotielinjan kanssa, uusi asuin kortteli voi houkuttaa toteutettavasta asuntajakaumasta ja hintatasosta riippuen uusiin asuinrakennuksiin sekä lähialueiden asuinkortteleihin myös lapsiperheitä. Uusien päiväkotij- ja koulutilojen valmistuminen lähiympäristöön tulevaisuudessa tarjoaa lähialueiden asukkaille myös uusia käyttömahdollisuuksia (esim. tilojen iltakäyttömahdollisuudet paranevat).

### *Vaikutukset asumiseen*

Asemakaava-alueella ei sijaitse nykytilassa asuntoja. Uuden asuinkorttelin sijainti muodostuu erittäin hyväksi lähellä keskustaa, raitiotielinjan, Pellervonpuiston puistoalueiden ja lähiympäristön monipuolisen palvelutarjonnan äärellä. Erityisesti lapsiperheiden tulo alueelle monipuolistaisi ja rikastaisi Kalevan – Kalevanrinteen pienasun-

toihin perustuvaa asuntotyyppijakaumaa vähitellen. Täydennysrakentaminen yhdessä raitiotielinjan kanssa voi nostaa Kaleva – Hakametsä -paikalliskeskuksen ympäristössä sijaitsevien asuinkorttelien vetovoimaisuutta ja arvostusta sekä sitä kautta asuntojen hintatasoa.

#### *Vaikutukset työpaikkoihin ja palveluihin*

Tampere Areenan hallin purkaminen uuden asuinkorttelin alta vaikuttaa alueen urheilutoimintaan sekä hallirakennuksessa toimivien yritysten työpaikkoihin. Iskun nykyisen liikerakennuksen purkaminen ja uudisrakennuksen rakentaminen vaikuttavat uuden liikerakennuksen valmistumiseen saakka yrityksen liiketoimintaan sekä työpaikkoihin. Iskun uudisrakennukseen mahdollistettu päivittäistavara-kauppa monipuolistaa alueen palveluja, toimien uuden asuinkorttelin lähikauppana.

Mansen Tennis Oy:n ulkotenniskentät ja paineilmahalli joutuvat katuyhteyden toteutuessa siirtymään uuteen paikkaan. Eri palloilulajien tilannetta tarkastellaan kokonaisuutena lähiaikoina käynnistyvän Sportti-Kampus -suunnittelutyön yhteydessä.

Uuden katuyhteyden alle jäävälle Skeittipuistolle on etsittävä uusi sijaintipaikka esim. Hakametsän puolelta.

### **4.5.3 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon**

#### **Hulevesiselvitys ja hulevesien hallintasuunnitelma**

Asemakaavatyön aikana asemakaava-alueelle 8489 on laadittu hulevesiselvitys ja -hallintasuunnitelma sekä siihen liittyvä vesihuollon yleissuunnitelma.

Kalevanrinteen alueen hulevesiviemäriverkostoja on uusittu / uusitaan asemakaava-alueen 8489 välittömässä läheisyydessä mm. Sammonkadulla, Rieväkadulla ja Hervannan Valtaväylällä. Sammonkadun ja Hervannan Valtaväylän risteysalue sekä Vuohenojan alue ovat nykyisin tulvaherkkää aluetta.

Selvitysalueen hulevedet johtuvat pääosin Sammonkadun ja Rieväkadun ja pienemmältä osin Hervannan valtaväylän hulevesiviemäriin, joista hulevedet kulkeutuvat Vuohenojaan ja edelleen lidesjärven kautta Viinikanojaan. Tampereen hulevesiohjelmassa on esitetty että lidesjärven ja Viinikanojan tilaa tulee parantaa hulevesien hallinnan avulla. Myös Vuohenojan eroosioherkkyyden vähentäminen tulee ottaa huomioon.

Hulevesien hallinnassa pyritään hajautettuun, hulevesien syntypaikoilla tapahtuvaan hulevesien hallintaan. Hulevesien hallinnan asemakaavamääräykseksi on osoitettu kaupungilla käytössä oleva hule- 43(1) määräystä:

*Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyrakenteiden mitoituslavuuden tulee olla suluissa mainittu kuutiomäärä jokaista sataa vettäläpäisemättömää pintaneliometriä kohden. Täytyneiden viivytyrakenteiden tyhje-*



*nemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.*

Hulevesien hallinta esitetään toteutettavaksi määräyksen mukaisesti siten, että kiinteistöillä on varattava 1 m<sup>3</sup> hulevesialtaiden, -säiliöiden tai painanteiden mitoitustilavuutta jokaista 100 vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytystilavuuden olisi tyhjennyttävä 2-12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulisi olla hallittu ylivuoto suunnitelluille tulvareiteille. Esitetyissä hulevesien hallintamenetelmissä korostuu hulevesivirtaamien hallinta, koska vastaanottava hulevesi- ja uomaverkosto on todettu tulva- ja eroosioherkäksi, ja kiinteistöjen alueella muodostuva hulevesien laatu arvioidaan hyväksi paikoitusalueiden kattamisen vuoksi.

Selvityksessä esitetyt hulevesien hallintamenettelyt ohjaavat tasamaan hulevesien tulvahaiput tulvahaittojen ja Vuohenojan eroosiovaikutusten ehkäisemiseksi. Viivyttävillä ratkaisuilla saadaan myös hulevesien sisältämää kiintoainesta laskeutumaan ennen hulevesien johtamista eteenpäin.

Suurin osa hulevesiä viivyttävistä ratkaisuista joudutaan alueella toteuttamaan tilanahtauden ja korkomaailman vuoksi maanalaisena vesitiiviinä viivytystilavuutena. Selvityksessä esitettiin tarvittavat tilavaraukset ja suositeltavat/ehdotetut sijainnit sekä esimerkkimäiset hulevesien hallintaratkaisut myös eri kiinteistöille. Lisäksi esitettiin tarvittavat verkostosiirrot sekä uudet hulevesiviemärit alustavine korotasoineen ja mitoituksineen.

Rakentamisen aikana muodostunutta hulevesien kiintoainekuormitusta on leikattava ennen hulevesien johtamista hulevesiviemäriin. Rakentamisen aikaisia hulevesiä käsittelevät järjestelmät tulee sijoitella siten, että niihin johdetaan mahdollisimman vähän rakennustyömaan ulkopuolelta tai katoilta tulevia puhtaita vesiä.

### **Ilmanlaatuselvitys**

Ilmanlaatuselvityksessä on arvioitu leviämismallinnuksen avulla liikenteen aiheuttamien epäpuhtauspäästöjen leviämistä nykytilanteessa sekä vuoden 2040 liikenne-ennustetilanteessa ja uuden korttelisuunnitelman mukaisessa rakennuskannassa. Työssä mallinnettiin karkeampien hengittävien hiukkasten (PM10 < 10 µm:n hiukkaskoko, pääosin katupölyä) ja pienhiukkasten (PM2.5 < 2.5 µm:n hiukkaskoko, ajoneuvopäästöjä ja katupölyn pienhiukkasfraktio) vuorokausi- ja vuosipitoisuudet nykytilanteessa ja ennustevuonna 2040. Lisäksi tarkasteltiin alueen nykytilanteen typpidioksidipitoisuuksia (NO<sub>2</sub>). Mallinnustuloksia verrattiin Ilmanlaatuasetuksen vuosiraja-arvoihin (VNA 79/2017) sekä kansallisiin vuorokausipitoisuuden ohjearvoihin (VNp 480/1996) sekä Maailman terveysjärjestön (WHO) esittämiin pienhiukkasten vuorokausi- ja vuosiohjearvoihin. Työssä annettiin suosituksia ilmanlaadun ja ihmisten epäpuhtauksille altistumisen näkökulmasta.

PM10- ja PM2.5-hiukkasten pitoisuudet alittivat ilmanlaadun ohje- ja raja-arvot Iskun ja Tampereen Areenan suunnitelluissa asuinkortteleissa. Myös nykytilannemalli typpidioksidipitoisuuksista alitti ilman-

laadun ohje- ja raja-arvot korttelissa. Ilmanlaadun mallinnuksen perusteella Iskun ja Tampere Areenan tonttien alueelle voidaan rakentaa asuinkerrostaloalue, kun kerrostalot rakennetaan esitetyn korttelisuunnitelman mukaisesti vähintään n. 40 m etäisyydelle Hervannan valtavyhlästä. Hervannan valtavyhlän puoleisissa kerrostaloissa alimpaan maanpintatason kerrokseen tulee kuitenkin sijoittaa muuta kuin asuintiloja, koska valtavyhlän puolella PM10-pitoisuudet ovat lähellä ohjearvotasoa ainakin ns. katupölykuukausina, kun tuuli käy taloille päin ja työntää tiepäästöjä talojen seinustoille. Vertikaalisen mallinnuksen perusteella suositellaan, että valtavyhlän varressa myös ainakin kahden alimman asuinkerroksen parvekkeet (2-3 krs) tulisi ilmanlaadun näkökulmasta sijoittaa talojen länsipuolelle sisäpihalle.

Kerrostalojen sisäpiha rakennetaan suunnitelman mukaan ns. pihakantena, jonka alle sijoittuu talojen parkkihallit. Hallit ovat yhteydessä toisiinsa. Näiden parkkihallien ilmanvaihto tulee suunnitella siten, että se ei vaikuta sisäpihan oleskelu- ja leikkipaikkojen ilmanlaatuun. Asuinrakennusten ja vähittäiskaupparakennuksen tuloilmaan suositellaan pienhiukkassuodatusta, koska sillä voidaan parantaa sisäilman laatua ja vähentää hiukkasten pitoisuuksia ja terveysvaikutuksia esimerkiksi katupölykuukausina ja myös pienhiukkasten kaukokulkeumaepisodien aikana. Rakennus- tai porraskohtaisessa koneellisessa ilmanvaihdossa tuloilma tulee ottaa mahdollisimman korkealta, koska epäpuhtauksien pitoisuudet ovat yläkerroksissa alhaisimmat (ks. vertikaalinen mallinnus).

Rieväkadun varteen on suunnitteilla aukioiden sarja. Aukiolle, joka sijoittuu valtavyhlän puolelle ei suositella oleskelupaikkoja, vaan se olisi ainoastaan valtavyhlän alitusta varten (jalankulku/pyörätie). Ko. aukio on alempana tienpintaa, jolloin päästövaikutus ja epäpuhtauspitoisuudet voivat olla siellä korkeampia.

Asemakaavaan sisältyvä yleismääräys:

*Rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto tulee sijoittaa mahdollisimman korkealle maan pinnasta, mieluiten rakennusten kattotasolle ja mahdollisimman etäälle vilkkaista liikenneväylistä.*

### **Ympäristötekniinen maaperätutkimus**

Asemakaavatyön valmisteluvaiheessa asemakaava-alueelle 8489 laadittiin ympäristötekniinen maaperätutkimus, jossa arvioitiin myös maaperän puhdistustarvetta.

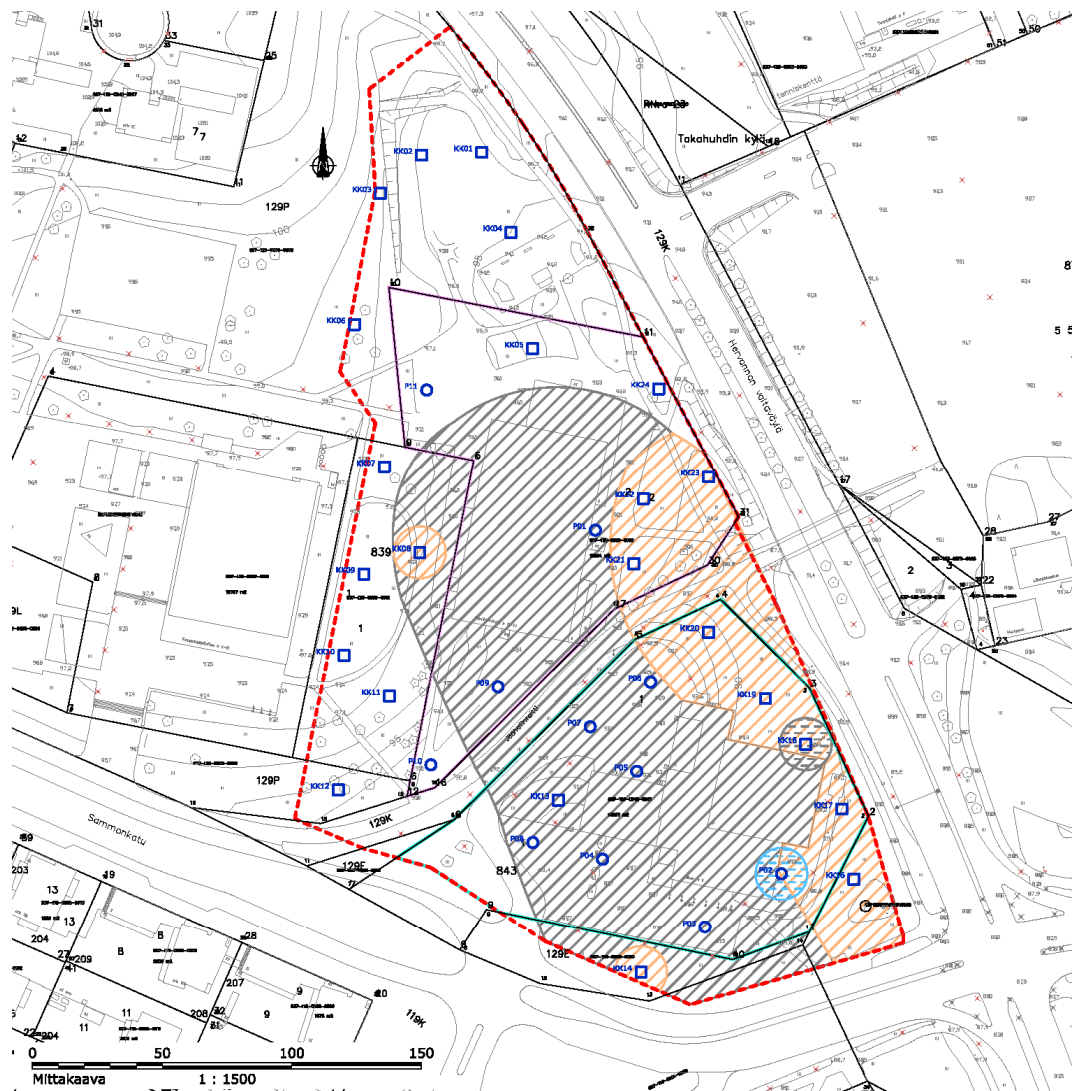
Maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnissa käytettiin VNa 214/2007 mukaisia kynnys- ja ohjearvoja. Asetuksen perusteella asumiseen tarkoitettulla alueella pilaantuneisuuden arvioinnissa käytetään yleensä alempia ohjearvoja. Teollisuus-, varasto tai liikennealueella käytetään ylempiä ohjearvoja pilaantuneisuuden arviointiin. Kynnysarvotaso puolestaan ilmaisee tarpeen pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointiin.

Tutkimusalueella todettiin kynnysarvon ylitys arseenia kaikissa tutkimuspisteissä. Pitoisuudet ovat kuitenkin tyypillisiä Pirkanmaan alueen maaperän taustapitoisuuksia. Yhdessä näytestä maape-

rän bentso(a)pyreeni ja fluoranteenipitoisuudet ylittivät Vna 214/2007 kynnysarvotason sekä yhdessä näytepisteessä ylittyi kynnysarvo, alempi ohjearvo, ylempi ohjearvo tai vaarallisen jätteen raja-arvo jonkin analysoidun metallin osalta.

Jätteisyyttä havaittiin tutkimuskartassa osoitetulla alueella (oranssi väritys piirustuksessa) sekä arvio mahdollisesta laajuudesta koskien tutkimuksellisesti epävarmoja alueita ja rakennusten pohjia, joita ei tutkimuksissa pystytty varmistamaan (harmaa alue tutkimuspiirroksessa). Tutkimusten mukaan jätteisyyttä on ainakin 7500 neliön alueella (oranssit alueet tutkimuskartalla) ja todennäköisesti 19 000 neliön alueella (harmaat alueet tutkimuskartalla) edellä mainitun 7500 neliön alueen lisäksi.

Alueen maaperästä otettujen näytteiden haitta-ainepitoisuudet alittivat alemman ohjearvon lukuun ottamatta P2 pisteen metallipitoisuuksia. Suoritettujen tutkimusten perusteella kohteessa ei ole tarvetta suorittaa jatkotoimenpiteitä tässä vaiheessa, maankäyttömuodon säilyessä nykyisellään. P2 pisteen osalta tarvittavat toimet ja/tai lisätutkimukset tulee suorittaa siinä vaiheessa kun alueella tehdään maansiirtotöitä tai käytön muutoksia P2 pisteen läheisyydessä. Maankäytön muuttuessa herkemmäksi, tulee puhdistustarve arvioida uudelleen.



Selvitysalue		Kassa/lyhyt	Kortteli/tila	Tontti/Rnco	Viranomaisen merkintä
	Selvitysalueen raja	129			
	Tampere Areenan tontista selvitysalueen sisällä	Rakennusohjelmanide			Piirustuslaji
	Iskun tontista selvitysalueen sisällä	<b>Maaperän pilaantumisselvitys</b>			<b>Asemapiirustus</b>
	Jätettä	Rakennuskohteen nimi ja osate			Pilaantumisen syy
	Todennäköisesti jätettä	Isku ja Tampere Areena			<b>Pilaantuneet alueet</b>
	Vaarallisen jätteen raja-arvon ylittäviä pitoisuuksia haitta-aineita	Kaleva			Mittakaava
	Kynnysarvon ylittäviä pitoisuuksia haitta-aineita	Tampere			1:1500
		<b>RAMBOLL</b>	Ramboll PL 716, Pakkahuoneenaukio 2 33101 Tampere puh. 020 755 611 www.ramboll.fi	Suunn. ala	Työno
				<b>YMP</b>	<b>1510036911</b>
				Piirustusno	Piirustuslaji
				<b>04</b>	<b>04</b>
		Suunn.(nimi, tulosno, alkijärj.)		Piir.	Hyv.
		Panu Piirtola		K.Nikk.	Panu Piirtola
					Pvm
					3.11.2017

Kuva 18. Ympäristötekni- sen maaperätutkimuksen tutkimuspistekartta ja pilaantuneet alueet.

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

Suunnittelualaue on rakennettua ympäristöä, jolla ei sijaitse varsinaista luonnonympäristöä. Asemakaava-alueella ei ole luonnonsojelu- lain tai metsälain mukaisia arvokkaita luontokohteita. Asemakaava- alueella ei ole myöskään luonnonsojelualueita eikä se kuulu Natura- verkostojen piiriin.

Iskun tontin ja Tampere Areenan tonttien täydennysrakentaminen poistaa tonttialueilta nykyisen puuston. Pellervonpuiston alueelle sekä katualueille istutetaan toisaalta uutta katupuustoa.

#### 4.5.5 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä yhdyskunta- ja energiatalouteen

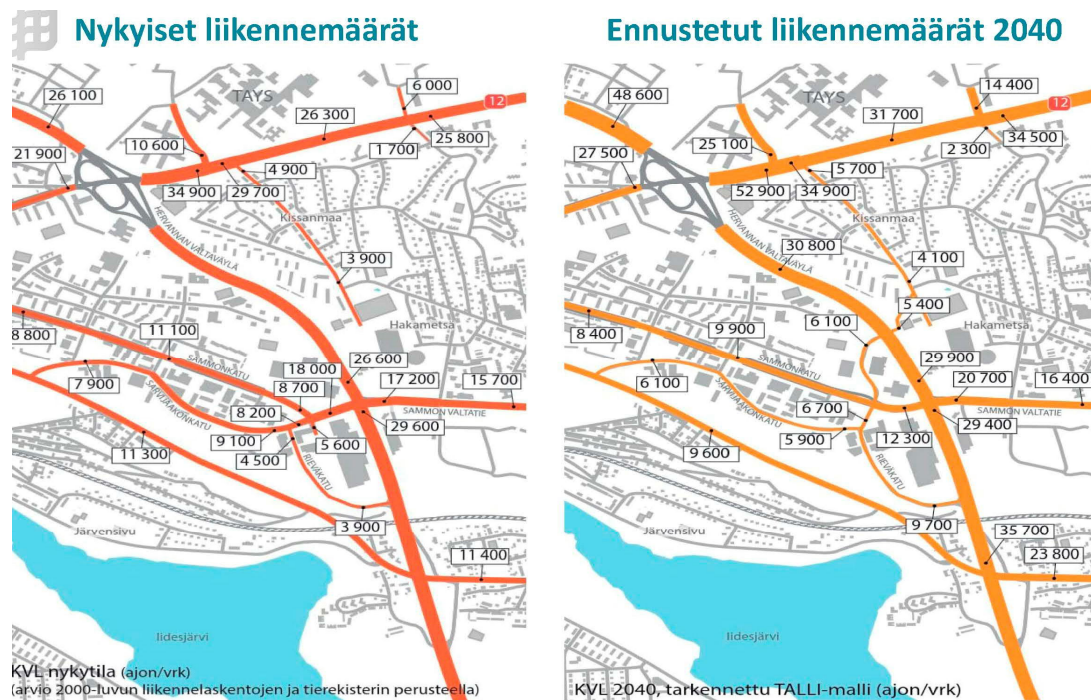
Asemakaavamuutosalue sijoittuu jo olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen lähelle, noin 3 km etäisyydelle Tampereen keskustasta, mitä voidaan pitää kestäväenä kaupunkikehityksen ja kasvihuonekaasupäästöjen kannalta. Asemakaavamuutosalue liittyy myös olemassa oleviin kunnallistekniikan verkostoihin ja on siten kestävä kehityksen tavoitteiden mukainen.

#### 4.5.6 Liikennevaikutukset

Laajemman Kaleva-Kalevanrinne-Hakametsä -rajapinta-alueen tulevien maankäytönmuutosten liikennevaikutuksia on selvitetty asema-kaavatyön 8489 yhteydessä laadituissa liikennetarkasteluissa ja -selvityksissä. Liikennetarkasteluissa on muodostettu alueelle eri kulkumuodoille tavoiteverkko sekä laadittu sille toimivuustarkasteluja.

Asemakaava-alue 8489 tukeutuu vahvasti Sammonkadulle raitiotiehen. Asemakaava-alue sijaitsee lähimmillään noin 100 metrin etäisyydellä lähimmästä raitiotiepysäkistä.

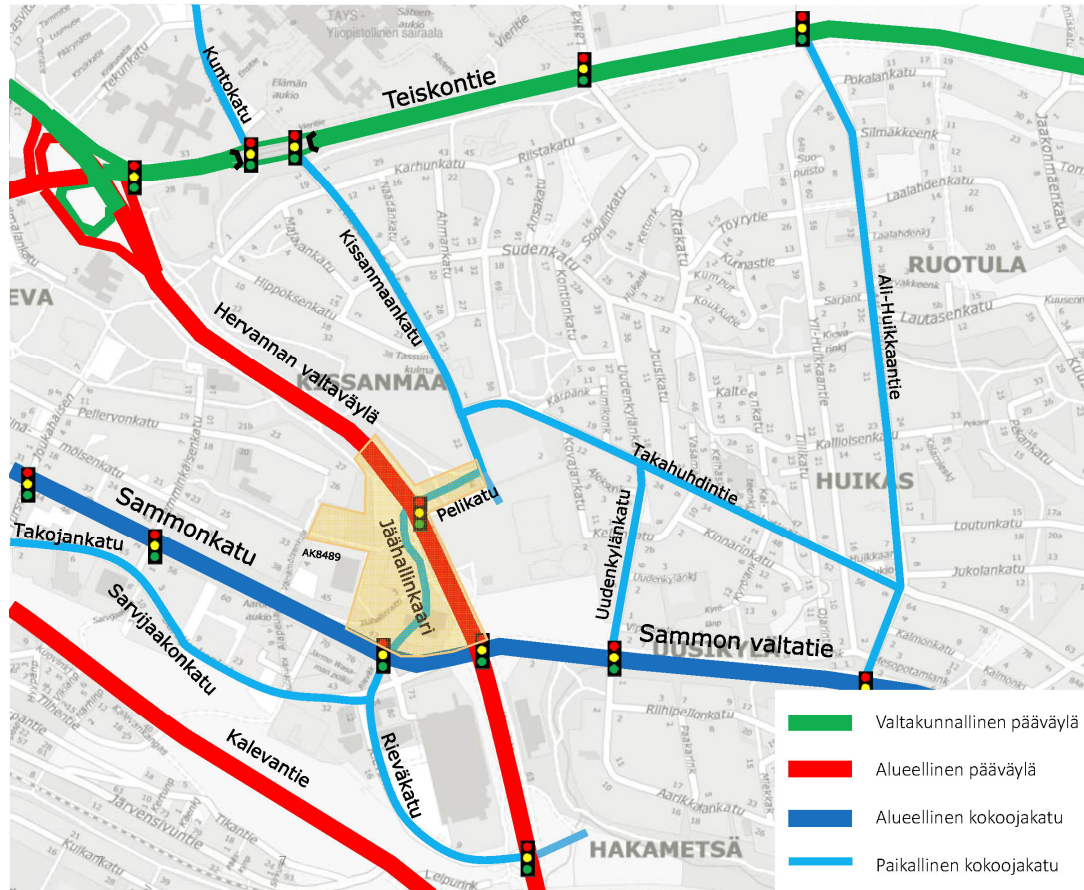
Keskustan liikenneverkkosuunnitelman (TAKLI) mukaisesti Teiskon- tie ja Kalevantie ovat pääkatuja, jotka toimivat keskustan sisääntulo- reitteinä. Sammonkatua kehitetään joukkoliikennekatuna / joukkoliikenteen laatuikäytävänä ja sen liikennemäärät pienenevät raitiotien rakentamisen myötä.



Kuva 19: Nykyiset ja ennustetut vuorokausiliikennemäärät 2040.



Hervannan valtaväylälle on suunniteltu uusi valo-ohjattu nelihaaraliittymä Rieväkadun pohjoiselle jatkeelle. Jäähallinkaari yhdistää Kalevanrinteen ja Kissanmaan, toimii vaihtoehtoisena reittinä Hervannan valtaväylältä Sammonkadulle ja Kalevanrinteelle vähentäen Sammon valtatie ja Hervannan valtaväylän liittymän liikennekuormitusta. Pohjoinen tasoliittymä parantaa Hakametsän alueen saavutettavuutta. Asemakaavan 8489 maankäyttö liittyy Jäähallinkaarelta ympäröivään katuverkkoon. Sarvijaakonkatu ja Takojankatu toimivat Sammonkadun vaihtoehtoisena reittinä ja välittävät Kalevanrinteen liikennettä Kalevantien kautta keskustaan.

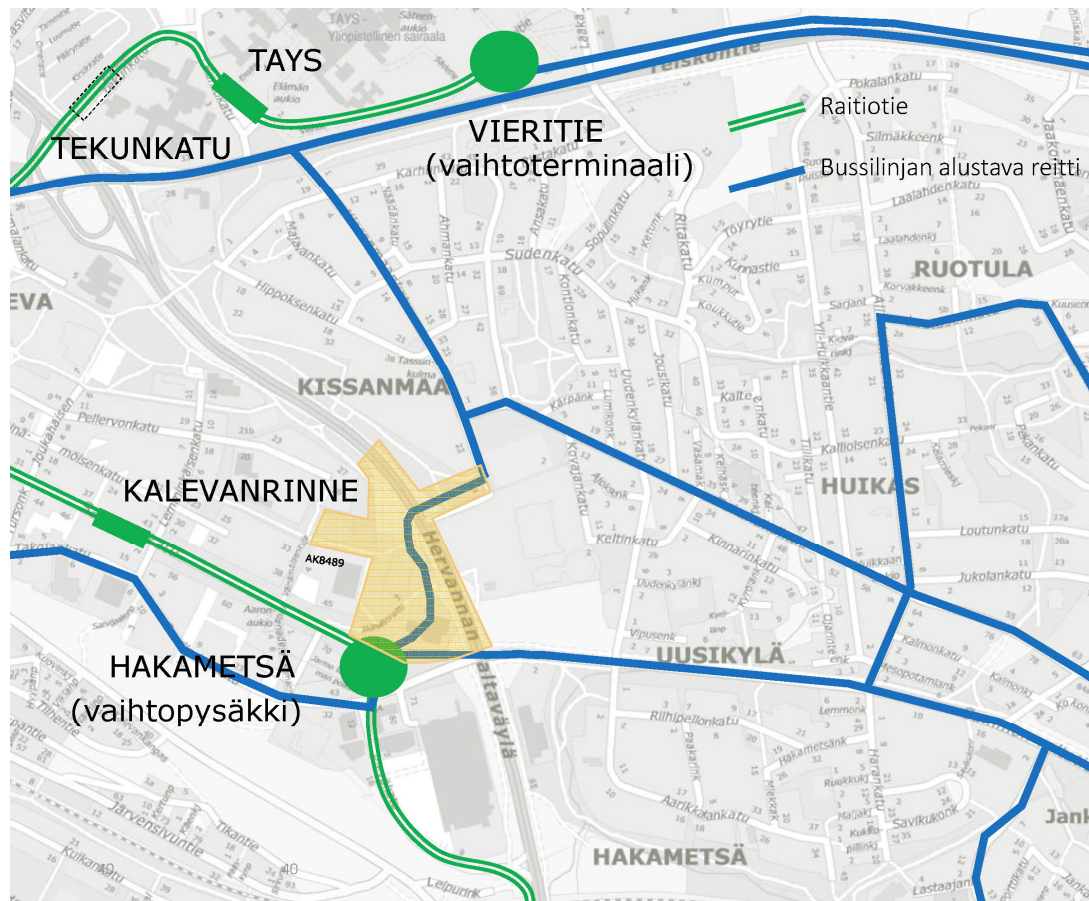


Kuva 20: Ajoneuvoliikenteen tavoiteverkko 2040.

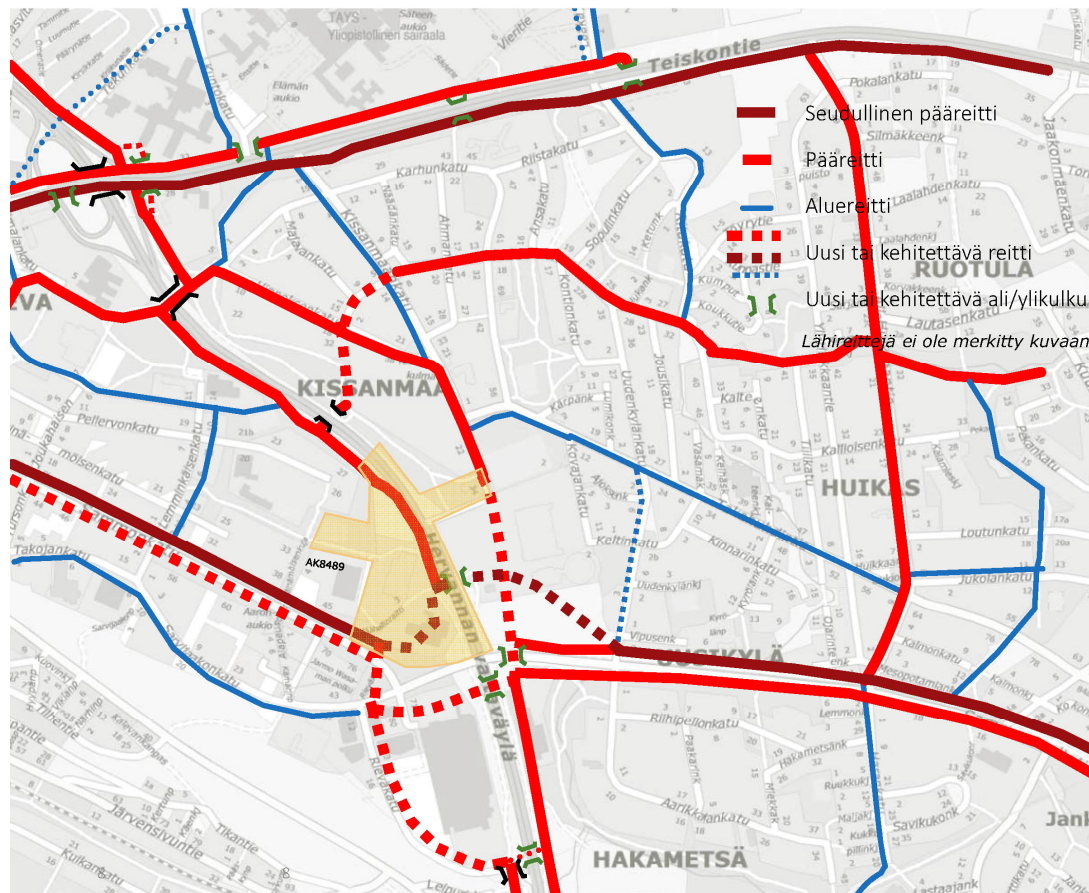
Alueen joukkoliikenne nojautuu rakenteilla olevaan raitiotiehen sekä Rieväkadulle Sammonkadun ja Sarvijaakonkadun välille sijoittuvaan vaihtopysäkkiin, jossa liityntäbussiliinjat (sininen väri) kytkeytyvät raitiotiehen (vihreä väri).

Liityntälinjojen suunnittelu on käynnissä. Tavoitteena on, että kaikilta bussiliinjoilta, jotka kulkevat ratikkapysäkin ohi voi vaihtaa ratikkaan. Sarvijaakonaukion vaihtopysäkestä elokuussa 2018 laadittu käyttösuunnitelma sisältyy asemakaava-aineistoon.





Kuva 21: Joukkoliikenteen alustava tavoiteverkko



Kuva 22: Pyöräilyn tavoiteverkko.

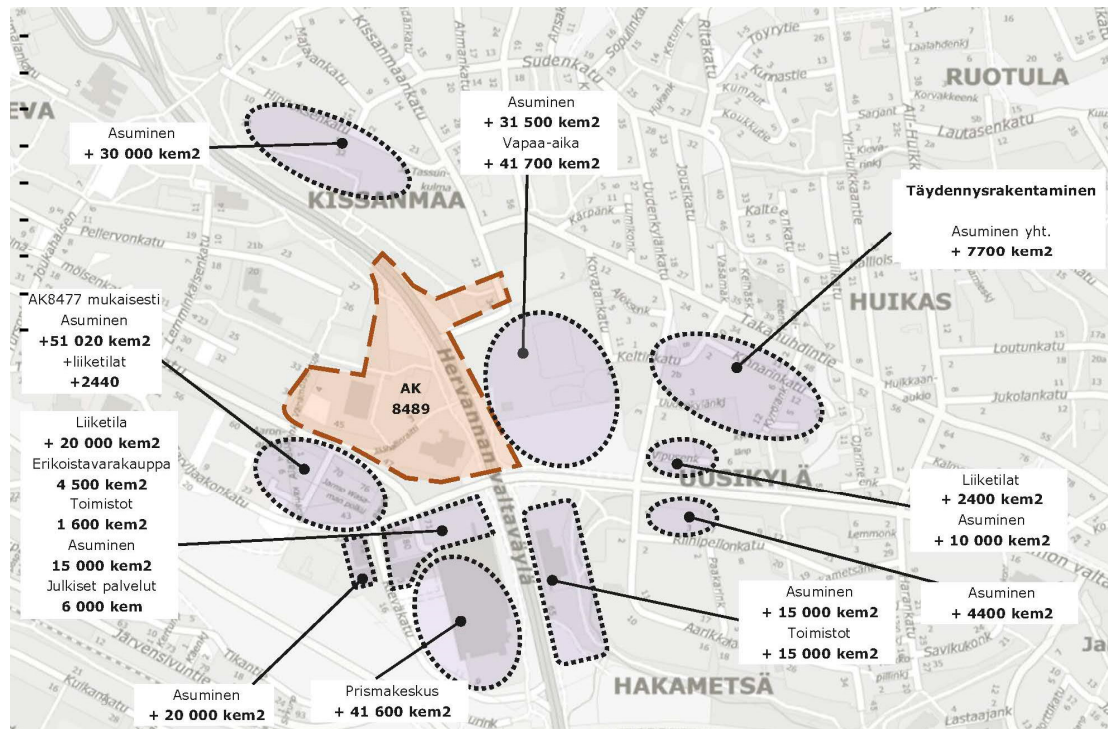


Tavoitetilanteessa Hervannan valtavyölyän yli ei risteä jalankulun tai pyöräilyn väyliä tasossa. Pyöräilyn seudullinen pääreitti kulkee Jäähallinraitin kautta nykyiseen alikulkuun ja siitä Hakametsän kautta Sammon valtatielle.



Kuva 23: Näkymä Jäähallinraitilta kohti Hervannan valtavyölyän alikulkua (Ramboll Finland Oy)

## Liikenteen toimivuustarkastelut



Kuva 24: Maankäyttöarviot liikenne-ennusteiden pohjalta.

Liikenneverkon toimivuustarkasteluita varten laadittiin autoliikenteen ennuste vuodelle 2040. Ennusteessa huomioitiin kuvaan 22 merkittävien maankäytöhankkeiden synnyttämät matkat ja niiden aiheuttama liikennemäärän muutos. Osa hankkeista on käynnissä olevia ja

osa suunnitteluvarauksia. Kuvan ulkopuolelta tarkasteluissa huomioitiin Kaupin kampuksen (TAYS:n alue) laajeneminen.

Asemakaavan 8489 ennustetaan aiheuttavan iltapäivän huipputunnin aikana 180 saapuvaa ja 140 lähtevää ajoneuvoa/h. Asemakaavan liikennetuotoksessa on huomioitu enintään 48 000 k-m<sup>2</sup> asumista 1 000 k-m<sup>2</sup> päivittäistavarakauppaa ja 10 000 k-m<sup>2</sup> tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa.

Liikenteen toimivuustarkasteluja on tehty samanaikaisesti maankäytön suunnittelun kanssa. Hakametsä-Kalevanrinne alueiden maankäyttösuunnitelmat on mitoitettu niin, että alueen tavoiteverkon liikenteellinen toimivuus on varmistettu ja että liikenneverkko toimii ilman uusi eritasoliittymävarauksia. Toimivuustarkasteluissa on huomioitu seuraavat muutokset nykytilanteeseen verrattuna:

- Rieväkadun jatke pohjoiseen + uusi valoliittymä Hervannan valtaväylälle
- Sammonkadun muutokset ja ratikkalinjaus
- Rieväkadun/Hervannan valtaväylän nykyinen liittymä valo-ohjattu nelihaarainen
- Hervannan valtaväylän/Sammon valtatie liittymässä suojatiet poistettu ja korvattu yli/alikuluilla.
- Liikennevalomuutoksia Hervannan valtaväylän/Sammon valtatie liittymään muuttamatta kaistojen lukumääriä.

Toimivuustarkastelujen perusteella liikenneverkko on erittäin kuormittunut iltapäivän huipputunnin aikana vuoden 2040 ennusteelle, mutta se toimii. Erityisesti Sammonkadun liittymät Hervannan valtaväylälle ja Rieväkadulle ovat erittäin häiriöherkkiä. Hervannan valtaväylän liikenne jonoutuu ajoittain, mutta jatkuva, pitkäaikaista jonoutumista ei pääse syntymään. Huipputunnin ulkopuolella liikenneverkolla on vapaata kapasiteettia.

Kuormittuneimpaan liittymään Hervannan valtaväylä/Sammon valtatie ei ole tehtävissä suuria kapasiteettia kasvattavia toimenpiteitä, jos liittymään ei tehdä eritasojärjestelyjä. Liikenteen ohjaaminen muille reiteille, esim. Messukyläntielle on suositeltavaa. Liittymäalueella on tarvittaessa tilaa lisäkaistoille, joilla voidaan rajallisesti kasvattaa liittymäkapasiteettia. Lisäkaistamahdollisuuksia (osittain toisensa poisulkevia) ovat:

- Hervannan valtaväylältä pohjoisesta ryhmittymiskaista oikealle Sammonkadulle
- Hervannan valtaväylältä etelästä ryhmittymiskaista oikealle Sammon valtatielle
- Hervannan valtaväylältä etelästä toinen ryhmittymiskaista vasemmalle Sammonkadulle
- Sammonkadulta ja Sammon valtatieltä lisäkaistat vasemmalle.

#### **4.5.7 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön**

Nykytilassaan asemakaava-alueen kaupunkikuvallinen ilme on vaatimaton ja liikennejärjestelyt erityisesti Jäähallinraitilla jalankulkijan ja pyöräilijän kannalta ovat puutteellisia.



Kuva 25: Näkymä Jäähallinraitilta kohti Hervannan valtaväylän alikulkua (Ramboll Finland Oy).

Jäähallinraitti ja Hervannan valtaväylän alikulku tulevat toimimaan tärkeänä jalankulun ja pyöräilyn yhteytenä mm. Hakametsän hallin suuntaan. Myös pyöräilyn seudullinen pääreitti tulee kulkemaan alikulun kautta. Jäähallinraitin ja alikulun toimivuuteen jalankulun ja pyöräilyn reittinä sekä kaupunkikuvalliseen ilmeeseen on panostettu asemakaavatyöhön liittyvissä katujen yleissuunnitelmassa ja lähiympäristösuunnitelmassa.

Asemakaavamuutos muuttaa täysin Sammonkadun ja Hervannan valtaväylän välisen kolmiomaisen alueen kaupunkikuvan. Uusi asuinrakentaminen on pyritty sijoittamaan riittävän etäälle maakunnallisesti arvokkaasta Tredun (Kauppaoppilaitoksen) kulttuuriympäristöstä. Tredun rakennuksen ja lähimpien asemakaavassa osoitettujen uusien asuinrakennusten väliseksi etäisyydeksi muodostuu 40 - 50 metriä. Valmisteluvaiheen aikana saadun palautteen pohjalta madallettiin lähimpämänä Tredun rakennusta olleen korkeamman (XII) asuinrakennuksen kerroslukua (nyt VIII). Korkeampi asuinrakennuksen osa siirrettiin Sammonkadun ja Jäähallinkaareen risteykseen, jolloin korkea osa (XII) sijaitsee myös kauempana Sammonkadun eteläpuolella sijaitsevista asuinrakennuksista (etäisyys nyt noin 60 metriä).

Tredun ja asuinkorttelin väliin jää uusi julkinen puistoalue (Kanteleenpuisto) kulkuyhteyksineen. Uusi asuinkortteli sovitetaan kortteli-, katu- ja puistoalueiden reunavyöhykkeiden huolellisella yksityiskohdian suunnittelulla ja rakentamisella Kalevan arvokkaaseen viherympäristöön.





Kuva 26: Uusi asuinkortteli etelästä ja sen suhde Tredun ympäristöön.



Kuva 27: Uusi asuinkortteli lännestä ja sen suhde Tredun ympäristöön.

Sammonkadun eteläpuolisten uusien asuinrakennusten ja pohjoisessa, Pellervonkadun käänköpaikan ympärillä sijaitsevien nykyisten asuintalojen näkymät tulevat muuttumaan asemakaava-alueen 8489 rakentuessa.

Sammonkadun varteen osoitettu uusi asuntorakentaminen (kerrosluvultaan VI, VIII, XII) sijoittuu 50 – 60 metrin etäisyydelle Sammonkadun eteläpuolen uusista asuinrakennuksista. Sammonkadun pohjoispuolelle osoitettu uusi asuntorakentaminen on kohdakkain eteläpuolella sijaitsevien asuinrakennusten kanssa noin 50 metrin matkalla.



Kuva 28: Uusi asuinkortteli katujärjestelyineen muuttaa Hervannan valtavyölyän varren kaupunkikuvallisen ilmeen muodostamalla uuden kaupunkimaisemman reunavyöhykkeen.

Hervannan valtavyölyän puolella kaupunkikuvaa muuttavat voimakkaasti ”muurimainen”, kerrosluvuiltaan ja väriykseltään vaihteleva asuinkorttelikokonaisuus, uusien katuyhteyksien Jäähallinkaaren ja -raitin rakentaminen Hervannan valtavyölyän rinnalle sekä Iskun uusi liikerakennus.



Kuva 29: Uusi asuinkortteli muuttaa Hervannan valtavyölyän länsipuolisen reunavyöhykkeen.

Uuden asuinkorttelin pohjoispään ja Pellervonkadun käänköpaikan ympärillä sijaitsevan pistetaloryhmän välinen etäisyys on pienimmillään noin 80 metriä.





Kuva 30: Uusi asuinkortteli muodostaa yhdessä uuden meluvallin ja Pellervonkadun nykyisten pistetalojen Hervannan valtavyöhykettä.

#### 4.5.8 Vaikutukset kaavatalouteen ja yritystoimintaan

Kaavataloudellisesti täydennysrakentamisalue sijaitsee edullisesti kantakaupungin kaupunkirakenteen sisällä. Asemakaavamuutos tukee Kaleva - Hakametsä -paikalliskeskuksen keskuksen kehittymistä. Asemakaavan toteuttaminen edellyttää kunnallisteknisten verkostojen siirtoja, uuden kunnallistekniikan sekä yleisten alueiden rakentamista. Yleisten alueiden rakentamisen kustannusten on arvioitu olevan yhteensä noin 6,5 miljoonaa euroa.

Asemakaavaratkaisua nostaa maan arvoa alueella. Alueen asuinkorttelien toteuttaminen tuo vuokra- tai myyntituloja sekä verotuloja kaupungille. Tällä tietoa alue tulee toteutumaan vuokratonteille. Iskun liiketontin toteuttaminen mahdollistaa laajempaa liiketoimintaa alueella. Rakentamisella on työllistävä vaikutus muutaman vuoden aikana. Yritysvaikutukset on arvioitu omalla taulukolla, joka on selostuksen liitteenä.

#### 4.6. Ympäristöhäiriöt

Maaperän haitta-ainetutkimukset ja puhdistustarpeen arviointi on kuvattu kohdassa 4.5.3.

#### Meluselvitys

Alustavan meluselvityksen tavoitteena oli selvittää katu- ja raitiotiilikenteen aiheuttamat melutasot asemakaava-alueella 8489 ja sen lähiympäristössä, kartoittaa alueen meluntorjuntatarpeet ja tarvittaessa antaa ohjeita alueen jatkosuunnittelua varten meluntorjunnan näkökulmasta. Meluselvitystä on täydennetty ehdotusvaiheessa

Selvityksen perusteella asuinkorttelin leikki- ja oleskelualueilla alittuvat melun ohjearvot, lukuun ottamatta Hervannan valtavyöhykettä lähinnä olevien rakennusten välisiä alueita, missä melutaso on korkea ja

seinäpinnoista tapahtuu heijastuksia, jotka aiheuttavat ohjearvojen ylitykset.

Mikäli rakennusten väliin osoitetaan pihatoimintoja (leikki/oleskelu tms.) tulee rakennusten väleihin osoittaa melusuojaus. Tarkastelu on mahdollista tehdä esim. rakennuslupavaiheessa, kun suunnitelman ja pihan korkeustasot on määritelty yksityiskohtaisesti.

Uudisrakennuksien seinäpinnoille kohdistuu suurin keskiäänitaso 5 - 8 metrin korkeudella Sammonkadun suunnalta ja 14 - 20 metrin korkeudella Hervannan valtavyhlän suunnalta (kuvat 3 – 6). Yksityiskohtaisempi tarkastelu on esitetty seuraavassa kuvissa 5.1 ja 5.2.

Sammonkadun suuntaisen lähimmän asuinrakennuksen seinäpinnan osan keskiäänitaso päivällä on noin 66 – 67 dB (sis. laskentaepävarmuuden). Tämä edellyttää julkisivulle 32 melun kaavamääräystä.

Hervannan valtavyhlän suuntaisten seinäpintojen keskiäänitaso päivällä on noin 66 – 67 dB (sis. laskentaepävarmuuden). Tämä edellyttää julkisivuille 32 melun kaavamääräystä. Kohdille, joissa seinäpinnoille kohdistuu päiväaikaan yli 65 dB keskiäänitaso, tulisi pyrkiä suunnittelemaan mahdollisuuksien mukaan runsaasti asuntoja, jotka avautuvat myös hiljaiselle julkisivulle. Julkisivut, joille vähintään tulee asettaa dB -kaavamääräys sekä vaadittavan äänitasoeron suuruus on esitetty kuvassa 5.3.

Päivällä klo 07 – 22 yli 55 dB:n melualueilla sijaitsevat parvekkeet ja terassit tulee lasittaa. Lasituksen mitoitus tehdään myöhemmissä suunnitteluvaiheissa/rakennuslupavaiheessa. Parvekelasituksella pystytään saavuttamaan ohjearvojen mukainen tilanne kaikilla parvekkeilla.

Jatkosuunnittelussa tulee varmistua, että suunnitteluperusteet melun osalta täytetään. Mikäli merkittäviä muutoksia tulee, laskennat ja arvioinnit on viimeistään rakennuslupavaiheessa tarkistettava. Jatkossa tulee varmistua myös, että melun ohjearvot täytetään vaiheittain toteutettaessa.

Asemakaavamerkintä:  
 $\Delta 32LA_{eq}$

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla julkisivuun kohdistuvan keskiäänitason ja sisällä asuintiloissa sallitun keskiäänitason erotuksen ( $LA_{eq}$ ) on oltava vähintään osoitetun luvun mukainen.

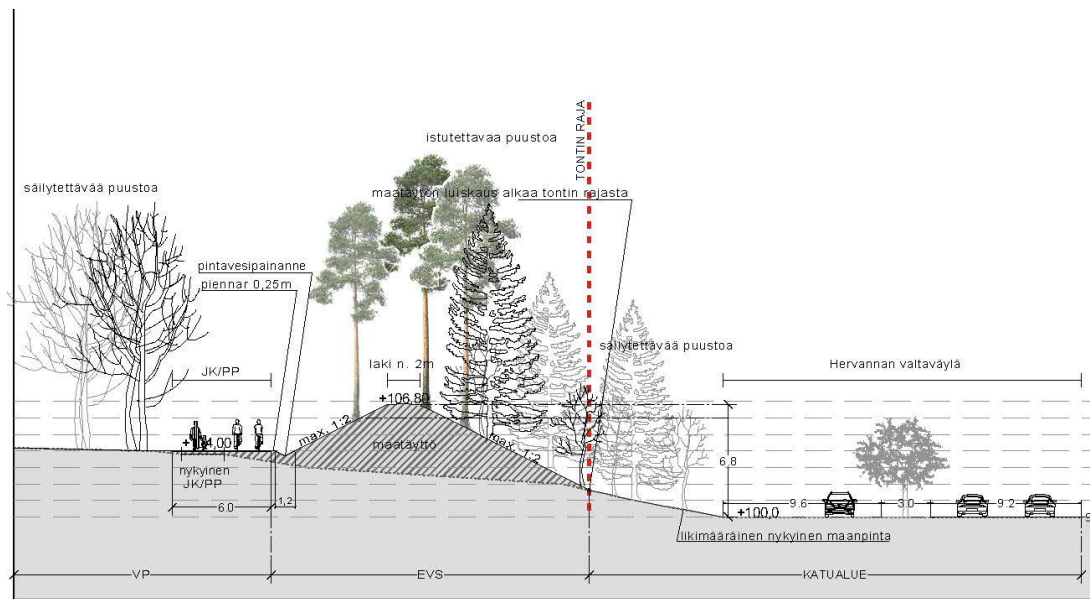
Yleismääräykset:

*Asunnot eivät saa avautua yksinomaan Hervannan valtavyhlän, Jäähallinkaaren ja Sammonkadun suuntaan.*

*Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot eivät ylity. Vaiheittain rakennettaessa tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden, parvekkeiden ja terassien melu-*

*suojauksen toteutuminen vaatimusten mukaiseksi tarvittaessa tilapäisiä meluntorjuntarakenteita hyödyntäen.*

## Hervannan valtavyölyän varren meluvalli



Kuva 31: Periaateleikkaus meluvallista Hervannan valtavyölyän varrella. (Ramboll Finland Oy).

Asemakaava-alueen rakentamisesta syntyviä ylijäämämaita pyritään sijoittamaan mahdollisimman paljon asemakaava-alueelle. Täyttömaita voidaan sijoittaa määrällisesti eniten Hervannan valtavyölyän varteen osoitettujen meluvallien alueille. Meluvallin toteutuksessa pystytään hyödyntämään myös mahdollisia kynnsarvomaita, kunhan rakenteen pintakerrokset koostuvat puhtaista maamassoista. Meluvallin tarkoituksena on torjua Hervannan valtavyölyän liikennemelua Pellervonkadun asuinkerrostalojen piha-alueilta meluntorjuntaohjelman tavoitteiden mukaisesti sekä Pellervonpuiston alueelta.

Meluvallin lakikorkeus on määritelty asemakaavassa suhteessa melulähteeseen eli Hervannan valtavyölyään tasausviivaan. Kämärinreitän pohjoisosissa lakikorkeuden on oltava vähintään viisi metriä Hervannan valtavyölyä ylempänä ja Jäähallinkaaren varrella kolme metriä valtavyölyä ylempänä. Vallien päätteet muotoillaan loivapiirteisesti laskeviksi ja niin, että liikennealueiden näkemäalueet tulevat huomioiduksi. Kämärinreitän pohjoisosan alueella meluvalli toimii näköesteinä Hervannan valtavyölyän suuntaan niillä kohdilla, joilla reitin ja vallin laen välillä on korkeuseroa yli kaksi metriä.

Meluvallin väylien suuntaiset luiskaukset toteutetaan 1:2 luiskana ja laelle jätetään vähintään noin kahden metrin levyinen tasanne. Poikkileikkaustarkastelussa on huomioitu Kämärinreitän mahdollinen leveneminen nykyisestä noin 2,6 metristä kuuteen metriin, piennaralueet sekä väylän ja meluvallin väliin tuleva matala ojapainanne. Asemakaavassa osoitettu meluvallin tilavaraus mahdollistaa maksimissaan noin seitsemän metrin korkuisen vallin. Maavallin lakikorkeuden korkein asema, lakikorkeuden vaihtelu ja päätteiden muotoi-

lu on esitetty asemakaavan liitteenä olevassa lähiympäristösuunnitelmassa.

Meluvallin istutukset painottuvat Hervannan valtaväylän puoleiselle luiskalle. Istutusvyöhyke koostuu eri korkuisista ja havu- ja lehtipuu-lajeista, kuten männystä, kuusesta ja koivusta. Mäntyjä istutetaan satunnaisiin ryhmiin ja yksittäispuiksi myös meluvallin puistonpuoleiselle rinteelle, jotta reunasta ja latvuksesta muodostuu vaihteleva. Kasvillisuusvyöhyke toimii myös ekologisena käytävänä.

#### 4.7 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty asemakaavakartalla.

#### 4.8 Nimistö

Asemakaava-alueelle on osoitettu uutta nimistöä seuraavasti:

Katualueet:

- Sammonkadulta pohjoiseen johtava katualue on nimetty **Jäähallinkaareksi**
- asuinkorttelin länsipäässä, Sammonkadulta pohjoiseen johtava jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu, on nimetty **Tiilikentänpoluksi**
- Jäähallinkaaren eteläosalta pohjoiseen johtava lyhyt katuosuus on nimetty **Alamummoksi**
- Jäähallinkaaren pohjoisosalta länteen johtava lyhyt katuosuus on nimetty **Ylämummoksi**
- Jäähallinkaaren ja Hervannan valtaväylän neliliittymästä itään johtava katualue on nimetty **Pelikaduksi**

Muu nimistö:

- Jäähallinkaaren katualueella Jäähalliraitin alikulkutunnelilta pohjoiseen johtava ohjeellinen yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa on nimetty **Kämärinreitiksi**
- Pellervonpuiston alueella itä-länsisuuntainen ohjeellinen yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa on nimetty **Sampsanpoluksi**
- Pellervonpuiston alueella pohjois-eteläsuuntainen ohjeellinen yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa on nimetty **Tiilikentänpoluksi**
- Tredun rakennuksen ja uuden asuinkorttelin väliin jäävä kolmio-mainen puistoalue on nimetty **Kanteleenpuistoksi**
- pohjoisessa, Hervannan valtaväylän suuntainen suojaviheralue, jolla sijaitsee luonnonmonimuotoisuuden kannalta arvokas ekologinen yhteys (EVS), on nimetty **Pellervonpientareeksi**

Kadunnimitoimikunta nimesi asemakaavan 8489 nimistöstä vielä nimeämättä olleet alueet seuraavasti:

- asuinkortteli 1810 nimettiin nimellä **Kalevankulma**, joka viittaa korttelin muotoon ja sijaintiin Kalevan alueen reunalla
- Sammonkatuun rajautuva, Jäähallinraitin / Jäähallinkaaren alussa sijaitseva katuaukio nimettiin nimellä **Vapaa-ajanmaa**, joka viittaa alueella 1960-80-luvuilla sijainneeseen näyttelyalueeseen.
- Pelikadun eteläpuolen suojaviherkaista nimettiin jääkiekkokaukalon laitaan liittyvällä nimellä **Kentänlaita**
- Hervannan valtavyölyän länsipuolella kaarevamuotoinen suojaviheralue nimettiin jääkiekkomailan lavan mukaisesti nimellä **Lapa**

Muilta osin asemakaava-alueen nimistö ei muutu.

#### 4. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaavia viitesuunnitelmia sekä havainnekuvia. Lisäksi asemakaavakarttaan liittyvät rakentamistapaohje, lähiympäristösuunnitelma sekä korttelipihojen yleisuunnitelma, jotka tukevat ja täsmentävät asemakaava sekä siihen liittyvien asemakaavamääräysten sisältöä.

Tampereen kaupungin ja vuokraoikeuden haltijoiden välillä tullaan laatimaan toteuttamissopimus asemakaavan toteuttamisesta.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä. Asemakaava voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.



# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	837 Tampere	Täyttämispvm	05.08.2019
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos nro 8489		
Hyväksymispvm	17.06.2019	Ehdotuspvm	11.09.2018
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	19.12.2013
Hyväksymispykälä	95	Kunnan kaavatunnus	837-8489
Generoitu kaavatunnus	837V170619A95		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	10,2455	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,7593	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	10,2455

## Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>10,2455</b>	<b>100,0</b>	<b>59120</b>	<b>0,58</b>	<b>0,0000</b>	<b>34936</b>
A yhteensä	2,2370	21,8	51100	2,28	2,2370	51100
P yhteensä						
Y yhteensä					-1,9794	-16934
C yhteensä						
K yhteensä	0,7509	7,3	8000	1,07	-0,8058	1500
T yhteensä						
V yhteensä	2,5065	24,5			-0,4205	-750
R yhteensä						
L yhteensä	3,8968	38,0			0,3654	
E yhteensä	0,8543	8,3	20	0,00	0,6033	20
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,7593</b>	<b>7,4</b>		<b>0,7593</b>	

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

# Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>10,2455</b>	<b>100,0</b>	<b>59120</b>	<b>0,58</b>	<b>0,0000</b>	<b>34936</b>
<b>A yhteensä</b>	2,2370	21,8	51100	2,28	2,2370	51100
AK	1,4300	63,9	29700	2,08	1,4300	29700
AL	0,8070	36,1	21400	2,65	0,8070	21400
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>					-1,9794	-16934
Y					-0,5800	-1934
YU-3					-1,3994	-15000
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	0,7509	7,3	8000	1,07	-0,8058	1500
KM	0,7509	100,0	8000	1,07	0,7509	8000
KL-2					-1,5567	-6500
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	2,5065	24,5			-0,4205	-750
VP	2,5065	100,0			0,0460	
VU-3					-0,4665	-750
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	3,8968	38,0			0,3654	
Kadut	3,4654	88,9			0,2410	
Katuauk./torit	0,3913	10,0			0,3913	
pp/h	0,0401	1,0			-0,2669	
<b>E yhteensä</b>	0,8543	8,3	20	0,00	0,6033	20
EV	0,8496	99,4			0,5986	
ET-2	0,0047	0,6	20	0,43	0,0047	20
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,7593</b>	<b>7,4</b>		<b>0,7593</b>	
ma/a	0,3592	47,3		0,3592	
ma/all-2	0,4001	52,7		0,4001	