



# Käräjätörmän pohjoisosa

## Asemakaavan selostus

Ehdotus 19.11.2018



Asemakaava nro **8678**

TRE:3120/10.02.01/2017

# KAAVASELOSTUKSEN SISÄLTÖ

<b>KAAVASELOSTUKSEN SISÄLTÖ</b>	<b>2</b>
<b>TIIVISTELMÄ</b>	<b>4</b>
ASEMAKAAVAN KESKEINEN SISÄLTÖ	4
RAKENNUSOIKEUS	5
UUDET KORTTELIT	5
ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	5
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI JA LUONNE	5
ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	5
ASEMAKAAVAPROSESSIN VAIHEET	6
<b>1. LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>8</b>
1.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	8
1.1.1 <i>Käräjätörmä kuuluu Länsi-Tampereen täydentyviin alueisiin</i>	8
1.1.2 <i>Luonnonympäristö</i>	8
1.1.3 <i>Vesisuhteet</i>	9
1.1.4 <i>Liito-oravalle soveltuvat elinympäristöt</i>	10
1.1.5 <i>Rakennettu ympäristö</i>	10
1.1.6 <i>Väestö ja palvelut</i>	14
1.1.7 <i>Maanomistus: Alue kaupungin omistuksessa</i>	14
1.2 SUUNNITTELUTILANNE	14
1.2.1 <i>Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset</i>	14
1.2.2 <i>Maakuntakaava</i>	14
1.2.3 <i>Yleiskaava</i>	16
1.2.4 <i>Asemakaava</i>	18
1.2.5 <i>Muut yleispiirteiset suunnitelmat</i>	20
1.2.6 <i>Kaupungin strategiat</i>	21
1.2.7 <i>Tonttijako</i>	22
1.2.8 <i>Pohjakartta</i>	22
<b>2. ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	<b>22</b>
2.1 ASEMAKAAVAN RAKENNE	22
2.1.1 <i>Mitoitus</i>	22
2.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	22
2.3 ALUEVARAUKSET, KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET	22
2.3.1 <i>Uusien asuinkeuhkojen korttelialueet</i>	22
2.3.2 <i>Muut alueet</i>	23
2.4 NIMISTÖ	23
<b>3. KAAVAN VAIKUTUKSET</b>	<b>23</b>
3.1 VAIKUTUKSET IHMISTEN ELINOLOIHIN JA ELINYMPÄRISTÖÖN	23
3.1.1 <i>Alueen sosiaalinen luonne</i>	23
3.1.2 <i>Toiminnallisuus ja turvallisuus</i>	24
3.1.3 <i>Terveellisyys</i>	25
3.1.4 <i>Kulttuurinen kestävyys</i>	25
3.1.5 <i>Kulttuuriympäristö ja kulttuuriperintö</i>	26
3.2 VAIKUTUKSET MAA- JA KALLIOPERÄÄN, VETEEN, ILMAAN JA ILMASTOON;	26
3.2.1 <i>Maa- ja kallioperä</i>	26
3.2.2 <i>Vesi</i>	26
3.2.3 <i>Ilma ja ilmasto</i>	27
3.3 VAIKUTUKSET KASVI- JA ELÄINLAJEIHIN, LUONNON MONIMUOTOISUUTEEN JA LUONNONVAROIHIN;	27
3.3.1 <i>Biologinen monimuotoisuus</i>	27
3.3.2 <i>Luonnonvarat</i>	28
3.4 VAIKUTUKSET ALUE- JA YHDYSKUNTARAKENTEeseen, YHDYSKUNTA- JA ENERGIATALOUTEEN SEKÄ LIIKENTEeseen;	28

3.4.1	<i>Alue- ja yhdyskuntarakenne</i>	28
3.4.2	<i>Rakentamista valmistelevat toimet</i>	29
3.4.3	<i>Rakennusten ja rakenteiden rakentaminen</i>	29
3.4.4	<i>Kilpailukyky</i>	29
3.4.5	<i>Kunnan tuotot</i>	29
3.5	VAIKUTUKSET YRITYSTEN TOIMINTAEDELLYTYKSIIN	30
<b>4.</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>30</b>
4.1	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KÄYNNISTÄMINEN	30
4.2	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITTEET	30
4.3	OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS	30
4.3.1	<i>Kaavaluonnoksen laatiminen</i>	30
<b>5.</b>	<b>KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET</b>	<b>31</b>
5.1	KUNNALLISTEKNINEN YLEISSUUNNITTELU	31
5.2	MELUSELVITYS	31
<b>6.</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	<b>32</b>
6.1	TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	32
6.2	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	32
6.3	TOTEUTUKSEN SEURANTA	32
<b>7.</b>	<b>LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA</b>	<b>32</b>

## PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Tohlopin (223) kaupunginosan kortteleita 2222 ja 2223, Kärätätörmä -kadun, Tesoman valtatie ja Myllypuronkadun katualueita sekä Käräjätörmänpuistoa (223P).

### Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Tohlopin kaupunginosan korttelit nro 2222, 2223 ja 2236-2239 sekä katu- ja virkistysaluetta.

### Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, kaavoitusarkkitehti Raija Mikkola.

### Diaarinumero:

TRE:3120/10.02.01/2017

### Vireille tulo: 25.1.2017

### Kaavan nimi ja tarkoitus

Tohloppi, Käräjätörmän pohjoisosa, asemakaavan muutos. Asemakaava numero 8678.

## TOHLOPPI, KÄRÄJÄTÖRMÄN POHJOISOSA ASEMAKAAVA NRO 8678

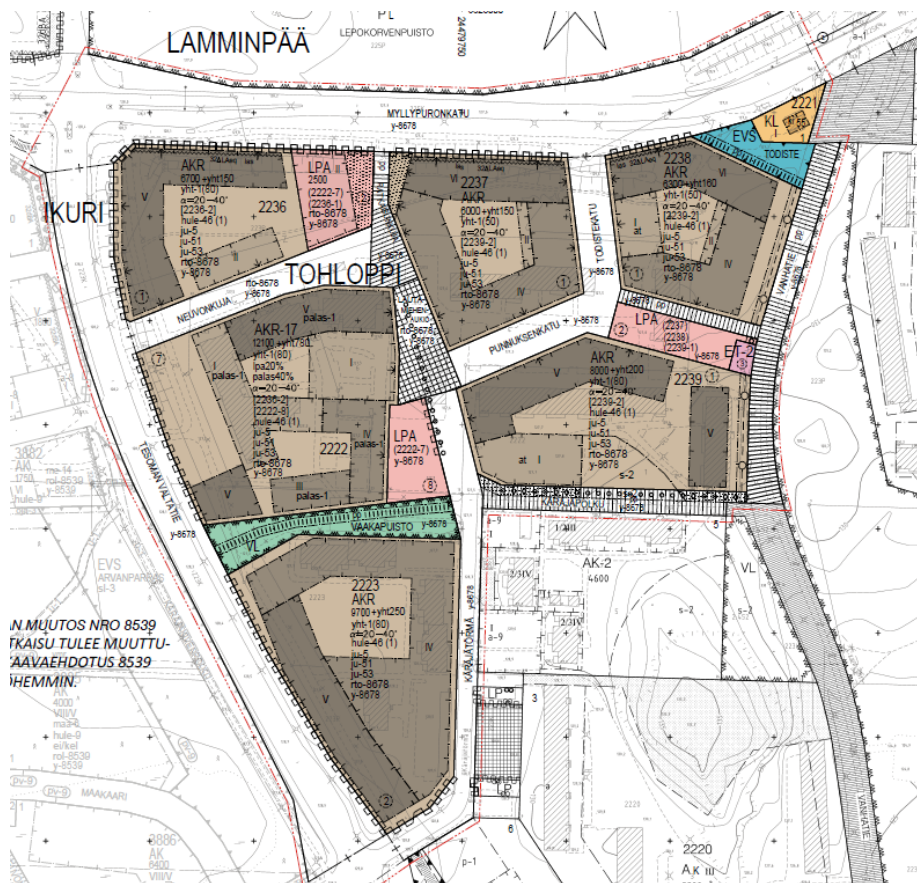
Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 19.11.2018 päivättyä asemakaavan nro 8678 ehdotusaineistoa. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

### TIIVISTELMÄ

#### Asemakaavan keskeinen sisältö

Asemakaavalla mahdollistetaan Käräjätörmän pohjoisosan täydennysrakentaminen.

Korttelien 2222 ja 2223 länsi- ja pohjoispuoliset osat Käräjätörmänpuistoa (223P) liitetään nykyisiin kortteleihin tai muodostetaan osaksi uusia asumisen korttelialueita.



Ote valmisteluvaiheen asemakaavakartasta.

Asemakaavalla muodostuu Myllypuronkadun eteläpuolelle neljä uutta korttelia, numerot 2236-2239. Kahta olemassa olevaa tonttia, numerot 2222-5 (Kotipirtin palvelutalo) ja 2223-1 (Käräjätörmä 3) laajennetaan Tesoman valtatie suuntaan.

## Rakennusoikeus

Suunnittelualan kokonaisrakennusoikeus on 53 485 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden lisäys on 34 841 k-m<sup>2</sup>.

## Uudet korttelit

Suunnittelualan pohjoisosassa yhteensä noin 2 ha viher- ja katu- aluetta muutetaan osaksi uusia asumisen korttelialueita.

Asemakaavalla muodostuu Myllypuronkadun eteläpuolelle neljä uutta korttelia, numerot 2236-2239. Kahta olemassa olevaa tonttia, numerot 2222-5 (Kotipirtin palvelutalo) ja 2223-1 (Käräjätörmä 3) laajennetaan Tesoman valtatie suuntaan.

Alueen keskelle muodostetaan itä-länsi -suuntainen, Tohlopista Iku- riin johtava virkistysyhteys.

## Asemakaavan toteuttaminen

Alueen länsiosassa, korttelin 2222 tonteilla 5 ja 6 ja korttelissa 2223 asemakaavaa voidaan lähteä toteuttamaan sen saatua lainvoiman. Osittain toteutus on kuitenkin mahdollista vasta kun Tesoman valtatie puolella kulkeva kävely- ja pyöräilyväylä on siirretty lähemmäksi ajorataa.

Käräjätörmänpuiston pohjoisella osuudella asemakaavan mukainen rakentaminen voidaan aloittaa 110 kV voimalinjan kaapeloinnin toteututtua.

Korttelissa 2222 asemakaavan toteuttaminen edellyttää VTS Kotien Käräjätörmä 6-8 rakennusten purkamista. Tältä osin on kysymys pidemmän aikavälin kehittämisestä.

## Kaava-alueen sijainti ja luonne

Suunnitteluala Käräjätörmän pohjoisosa sijaitsee Tohlopin kaupunginosassa Länsi-Tampereella, noin kahdeksan kilometrin päässä kaupungin keskustasta Suunnittelualan pinta-ala on noin 6,2 ha.

Suunnitteluala kattaa Käräjätörmän pohjoisosan korttelit 2222 ja 2223, Myllypuronkadun eteläpuolisen lähivirkistysalueen (Käräjätörmänpuisto, 223P), Tesoman valtatie itäpuolisen suojaviheralueen sekä Myllypuronkadun ja Tesoman valtatie katualueita.

## Asemakaavan tavoitteet

Alue on kohteena vuoden 2018 asemakaavoitusohjelmassa. Kaavatyön päätavoitteita ovat kaupunkirakenteen täydentäminen ja identiteetiltään vahvan, yhteisöllisen asuinalueen suunnittelu.

Asemakaavassa määritellään Kantakaupungin yleiskaavassa 2040 osoitetun itä-länsi -suuntaisen virkistysyhteyden tarkempi sijainti ja tutkitaan kaava-alueen osalta ilmajohtona kulkevan voimalinjan kaapelointireitti.

Alueen käyttötarkoitus tulee painottumaan asumiseen ja palveluihin. Tulevan täydennysrakentamisen määräksi on kaavoitusohjelmassa arvioitu alustavasti n. 35 000 k-m<sup>2</sup>.

### **Asemakaavaprosessin vaiheet**

Asemakaavatyön taustalla on Tesoman täydennysrakentamisen EHYT-yleissuunnitelmassa (hyväksytty yhdyskuntalautakunnassa 1/2016) laadittu kartoitus alueen täydennysrakentamisen mahdollisuuksista.

Alueella vuoden 2016 lopulla järjestetyn Käräjätörmän monisukupolvisen yhteisökylän suunnittelukilpailun voittajaehdotukset ”Sydän” (Optiplan Oy) ja ”Punos” (UKI Arkkitehdit Oy) toimivat kaavamuutoksen pohjana.

### Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 25.1. – 15.2.2017 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Asemakaavamuutosta esiteltiin Kotipirtin palvelutalolla yleisötilaisuudessa 6.2.2018. Tilaisuudessa oli paikalla noin 40 henkilöä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 1 viranomaiskommentti sekä 9 mielipidettä. Mieli-piteissä toivottiin mm. riittävien virkistysalueiden ja -reittien turvaamista, turvallisten ja toimivien kävely- ja pyöräily-yhteyksien varmistamista sekä ajoneuvoliikenteen tuottamien häiriöiden minimointia niin suunnittelualueella kuin sen ympäristössäkin.

Pirkanmaan maakuntamuseo totesi, että alueella ei ole erityisiä rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyviä tai arkeologisia arvoja, joten maakuntamuseota ei ole tarpeen pitää osallisena jatkosuunnittelussa.

Tampereen kaupungin ympäristönsuojelu muistutti riittävistä ilmanlaatuvyöhykkeistä Myllypuronkadun ja asuinrakennusten välillä, asuntojen suuntaamisesta pääosin muihin kuin melun suuntaan sekä ekologisten yhteyksien varmistamisesta.

### Valmisteluvaihe

Asemakaavasta valmisteltiin kaavaluonnos sekä siihen liittyvät havainnekuvat, selostus ja rakentamistapaohje sekä selvitykset.

Kaavaluonnoksessa esitettiin korttelin 2222 tontin 5 (Kotipirtin palvelutalo) ja korttelin 2223 (VTS Käräjätörmä 3) laajentamista siten, että niihin liitetään noin 0,5 ha Käräjätörmänpuistoon kuuluvaa suojaviheraluetta. Käräjätörmänpuiston pohjoisosaan esitettiin muodostettavaksi uutta korttelialuetta noin 2 ha.

Luonnoksessa suunnittelualueelle esitettiin kahta uutta katuliittymää, joista toinen pohjoisesta Myllypuronkadulta ja toinen Kotipirtin pohjoispuolelta Tesoman valtatieltä.

Alueen läpi, korttelien 2222 ja 2223 välistä osoitettiin itä-länsi-suuntainen ulkoilureitti.

Asemakaavaluonnoksessa alueelle esitetty kokonaisrakennusoikeus oli 54 880 k-m<sup>2</sup>, josta uudisrakennusoikeutta 36 290 k-m<sup>2</sup>.

Asuinkorttelien pysäköintipaikat oli sijoitettu maan pinnalle.

Asemakaavaluonnos kuulutettiin nähtäville 11.5.–1.6.2018 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Asemakaavamuutosta esiteltiin Tesoman hyvinvointikeskuksella yleisötilaisuudessa 22.5.2018. Tilaisuudessa oli paikalla noin 15 henkilöä. Asemakaavaluonnoksesta saatiin 4 viranomaiskommenttia ja 7 mielipidettä.

Mielipiteissä toivottiin mm. alueen virkistysreittien ja luonnonympäristön säilyttämistä, esteetöntä viherympäristöä ja ajoneuvoliikenteen tuottamien häiriöiden minimointia, mutta myös joukkoliikenteen lisäämistä alueella.

Tampereen sähköverkon lausunnon mukaan Käräjätörmän alueen muuntamo ei yksin riitä kasvavaan tehotarpeeseen, ja kaavaan olisi syytä merkitä 1-2 ET-aluetta jakelumuuntamoita varten.

Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ollut hankkeesta huomautettavaa.

Tampereen kaupungin ympäristösuojelulla ei ollut huomautettavaa, kunhan tarvittavat melusuojaukset tehdään Sitowisen (19.4.2018) laaditun meluselvityksen mukaisena ja asuinrakennusten sisämeluvaatimukset ovat asumisterveysohjeen (545/2015) mukaiset.

Pirkanmaan liitto ei jättänyt kommenttia asemakaavaluonnoksesta, mutta pyysi lisäämään maakuntakaavaa koskeviin tietoihin voimallijan merkinnän.

### Ehdotusvaihe

Ehdotusvaiheessa korttelien rajauksia on sovitettu katusuunnitelmiin ja korttelien mitoitusta ja pysäköintiratkaisuja on tarkennettu.

## 1. LÄHTÖKOHDAT

### 1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 1.1.1 Käräjätörmä kuuluu Länsi-Tampereen täydentyviin alueisiin

Suunnittelualue Käräjätörmän pohjoisosa sijaitsee Tohlopin kaupunginosassa Länsi-Tampereella, noin kahdeksan kilometrin päässä kaupungin keskustasta. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 6,2 ha.

Suunnittelualue kattaa Käräjätörmän pohjoisosan korttelit 2222 ja 2223, Myllypuronkadun eteläpuolisen lähivirkistysalueen, Tesoman valtatie itäpuolisen suojaviheralueen sekä Myllypuronkadun ja Tesoman valtatie katualueita.

Korttelissa 2222 sijaitsevat tällä hetkellä Kotipirtin palvelutalo, As Oy Tampereen Omapirtin kerrostalo ja Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n (VTS-kodit) 1970-80-luvuilla rakennetut viisi asuinkerrostaloa. Korttelissa 2223 on kolme kerrostaloa, joiden omistaja on VTS-kodit.

Myllypuronkadun eteläpuolella on rakentamatonta puisto- ja suojaviheraluetta, jolla on nykytilanteessa voimalinjan johtokäytävä.

#### 1.1.2 Luonnonympäristö

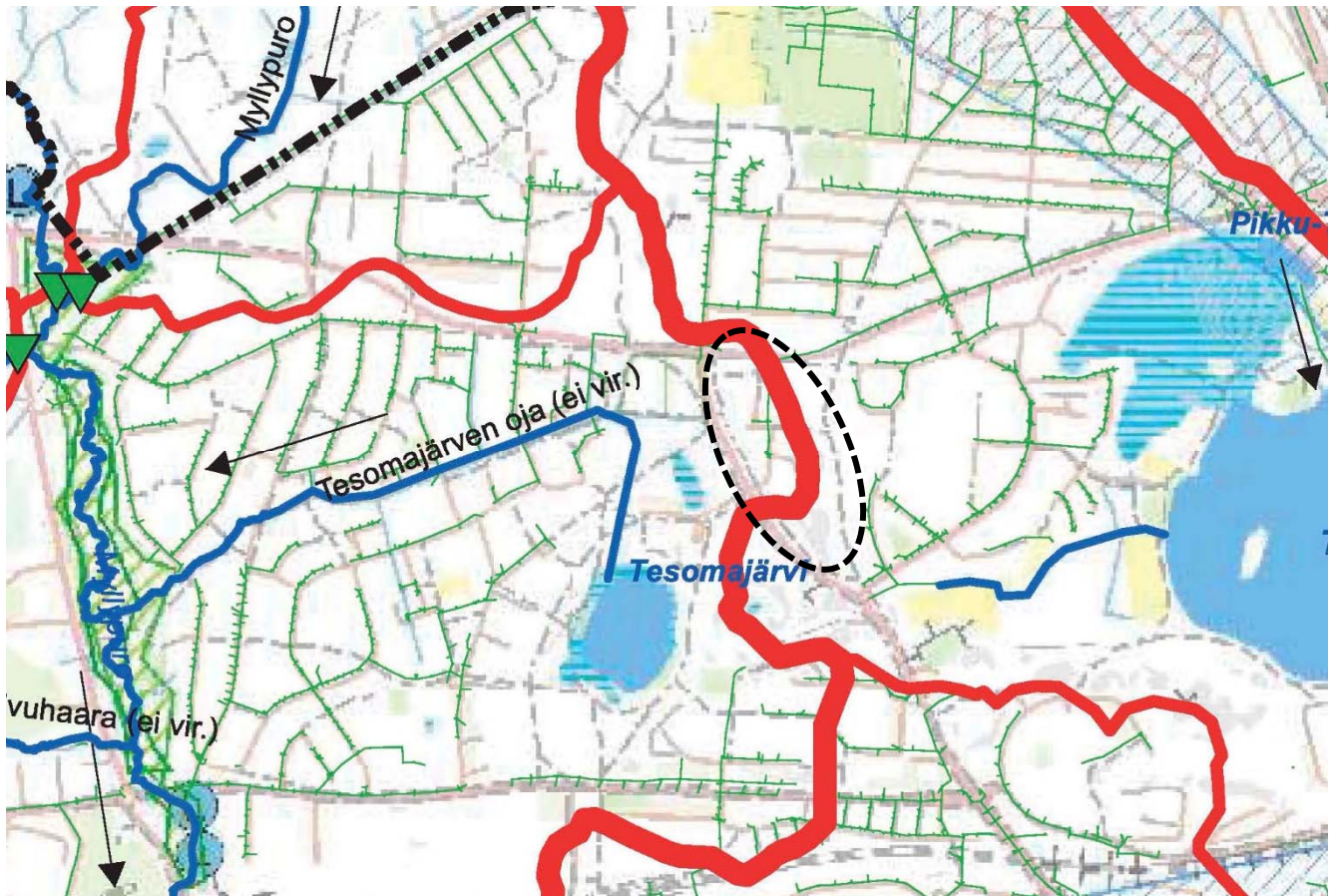
##### Käräjätörmä on rakennettua alavaa maata



Ote kantakaupungin maisemarakenneselvityksestä (Tampereen suunnittelupalvelut, 2010). Suunnittelualue (rennastettu mustalla katkoviivalla) on pääosin alavaa rakennettua aluetta. Myllypuronkadun tuntumassa maisematyyppejä on laaksometsää.



### 1.1.3 Vesisuhteet



Ote Tampereen hulevesiohjelman valuma-aluekartasta. Suunnittelualue rengastettu mustalla katkoviivalla.

#### Pohjavesi

Kaupungin pohjatutkimusrekisteristä löytyy yksi alueelle asennettu pohjaveden havaintoputki. Sen lisäksi alueella on tehty ainakin kaksi muuta havaintoa pohjavedenpinnan mittaamiseksi, joko pohjavesiputkesta tai suoraan kairareiästä mittaamalla. Aivan alueen koilliskulmaukseen asennetussa pohjavesiputkessa nro 220 on aikajaksolla 3.2 - 25.8.1995 havaittu vesipinta tasolla +123,87...+124,30 eli 2,58...3,01 metrin syvyydellä maanpinnasta.

Muut havainnot on tehty 8.1.1991 alueen länsireunalla tasolla +125,97 ja keskivaiheilla tasolla +125,48. Suunnittelualueen länsipuolella, Taimiston alueella, on havaintoja tehty kolmesta pohjaveden havaintoputkesta vuosina 1989–2001. Taimiston pohjavesi on vaihdellut välillä +124,6...+126,8.

Näiden tulosten perusteella arvioidaan pohjavedenpinnan olevan lähes koko suunnittelualueella noin 1,5...2,5 m syvyydellä luontaisesta maanpinnasta.

## Hulevesi

Alueen hulevesihallintaa on selvitetty Tesoman yleissuunnitelmatyön yhteydessä. Suunnittelualue sijaitsee vedenjakaja-alueella. Hulevesiä johtuu Tohloppijärveen sekä Pikku-Tohloppi -järven kautta että suoraan. Osa hulevesistä johtuu lounaaseen Tesomajärven laskuojaan ja sitä kautta Myllypuroon. Tampereen hulevesiohjelmassa (Tampereen kaupunki 2012) on todettu, että Tohloppijärveen ja Myllypuroon johtuvien hulevesien virtaamaa ei saa kasvattaa eikä laatua huonontaa. Pääosa palvelukorttelista ja täydennysrakentamisen alueesta kuuluu Pikku-Tohloppi -järven valuma-alueeseen. Hulevedet johtuvat Myllypuronkadun suuntaisesti kulkevan hulevesiviemärin kautta Pikku-Tohloppi -järveen ja siitä edelleen Tohloppijärveen.

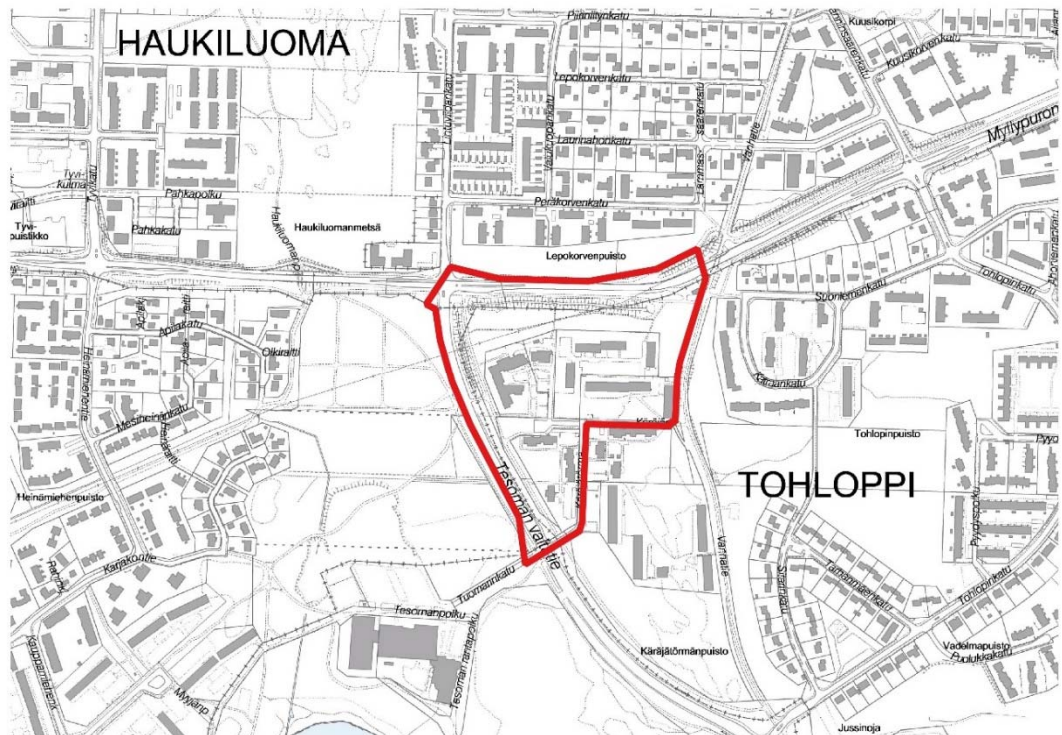
### 1.1.4 Liito-oravalle soveltuvat elinympäristöt

Suunnittelualueen itäreunalla ja Tesoman valtatie reunalla on liito-oravan kulkureitiksi sopivaa puustoa.

### 1.1.5 Rakennettu ympäristö

#### Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Tohlopin kaupunginosan luoteisnurkassa. Alueeseen kuuluvat korttelit 2222 ja 2223 sekä noin 2,6 ha viheraluetta (Käräjätörmänpuisto).



*Suunnittelualueen sijainti yhdyskuntarakenteessa*

Tohlopin kaupunginosa kuuluu Tesoman aluekeskukseen yhdessä Epilänharjun, Haukiluoman, Lamminpään, Myllypuron, Ikurin, Ristimäen ja Tesomajärven kaupunginosien kanssa. Tohloppi sijoittuu Tohloppijärven länsirannalle, ja sen rakennuskanta koostuu pääosin pien- ja kerrostaloista. Asukkaita Tohlopissa on n. 2 000.

Tesoman täydennysrakentamisen yleissuunnitelmassa suunnittelualueelle ja sen länsipuolelle on esitetty täydennysrakentamista.

### Kaupunkikuva ja alueen rakennuskanta



*Rakennuksista vasemmalla ylimpänä näkyvät yksi- ja viisikerroksisista osista muodostuva Kotipirtti ja viisikerroksinen asunto-osakeyhtiö Omapirtti, niistä oikealle Käräjätörmä 6-8 ja Kotipirtin alapuolella Käräjätörmä 3.*

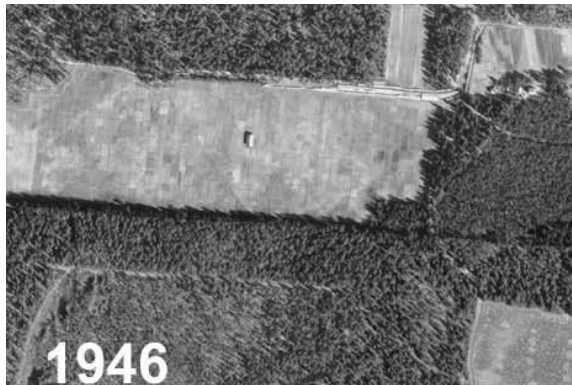
Suunnittelualueen kaupunkikuvaa leimaavat väljät korttelit, suuret pysäköintialueet ja runsas puusto.

Korttelissa 2222 oleva Kotipirtin palvelutalo on rakennettu 1990-luvun lopulla. Kokonaisuus muodostuu yksikerroksisesta ja viisikerroksisesta rakennuksesta. Asunto-osakeyhtiö Omapirtti Kotipirtin vieressä on viisikerroksinen.

VTS Kotien korttelikokonaisuuksista Käräjätörmä 6-8 on rakennettu 1970-1980 -luvulla ja Käräjätörmä 3 puolestaan 1990-luvulla.

## Rakennettu kulttuuriympäristö

Vanha Kirkkotie ja käräjäpaikka on mainittu arkeologisessa selvityksessä, mutta ne eivät ole suojeltavia muinaismuistoja.



Suunnittelualue on vanhaa peltoa ja laaksometsää, jonne kaupunkirakenne levittäytyi 1970-luvulta alkaen.

Oheisen kuvasarjan alussa näkyy pitkään vallinnut tilanne, jossa alue oli viljely- ja metsämaisemaa.

Seuraavassa kuvassa on Tesoman lähiörakentamisen ensimmäinen vaihe.

1980-luvun lopulle tultaessa Käräjätörmä 6-8:n kortteli näkyy jo nykyisessä muodossaan.



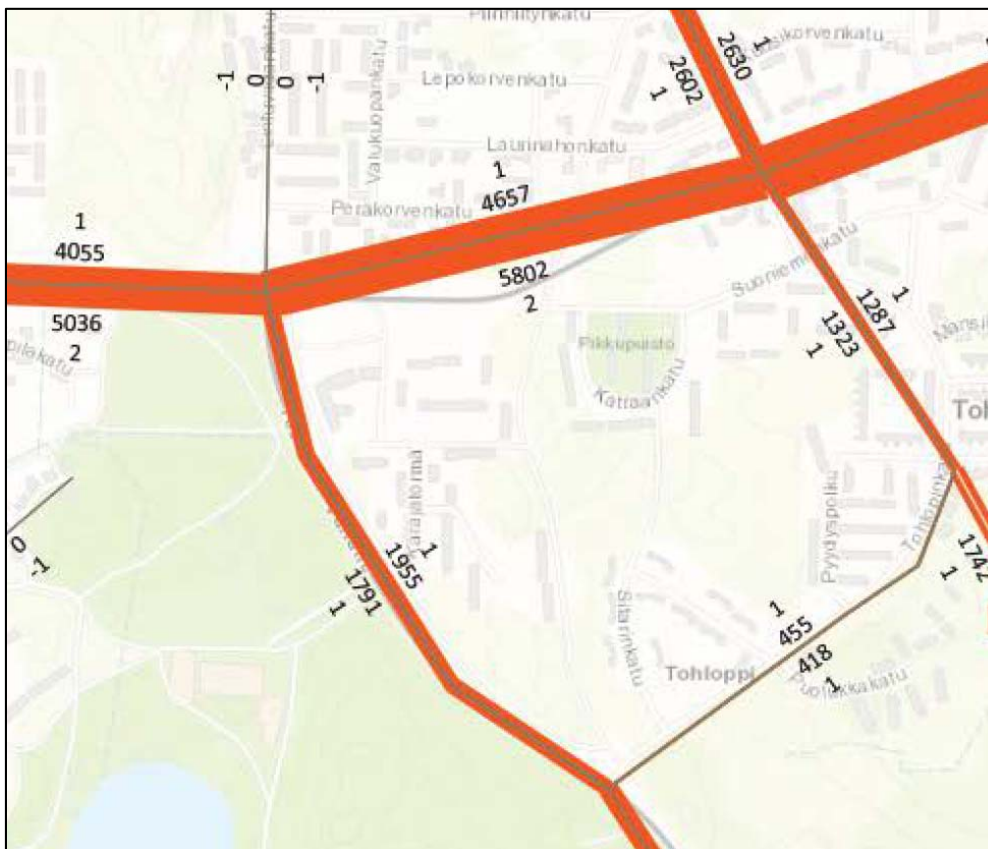
Vuoden 2015 tilanne vastaa nykyhetkeä, Tesoman valtatie itäpuolella näkyvät Kotipirtin palvelutalo ja As. Oy Omapiirtti sekä Käräjätörmä 3:n talot.



## Virkistys

Suunnittelualueelta on noin puolen kilometrin matka Haukiluomanmetsään ja Tesomajärven ympäristön virkistysalueille. Tohloppijärven rantaan on matkaa runsaan kilometrin verran.

## Liikenne



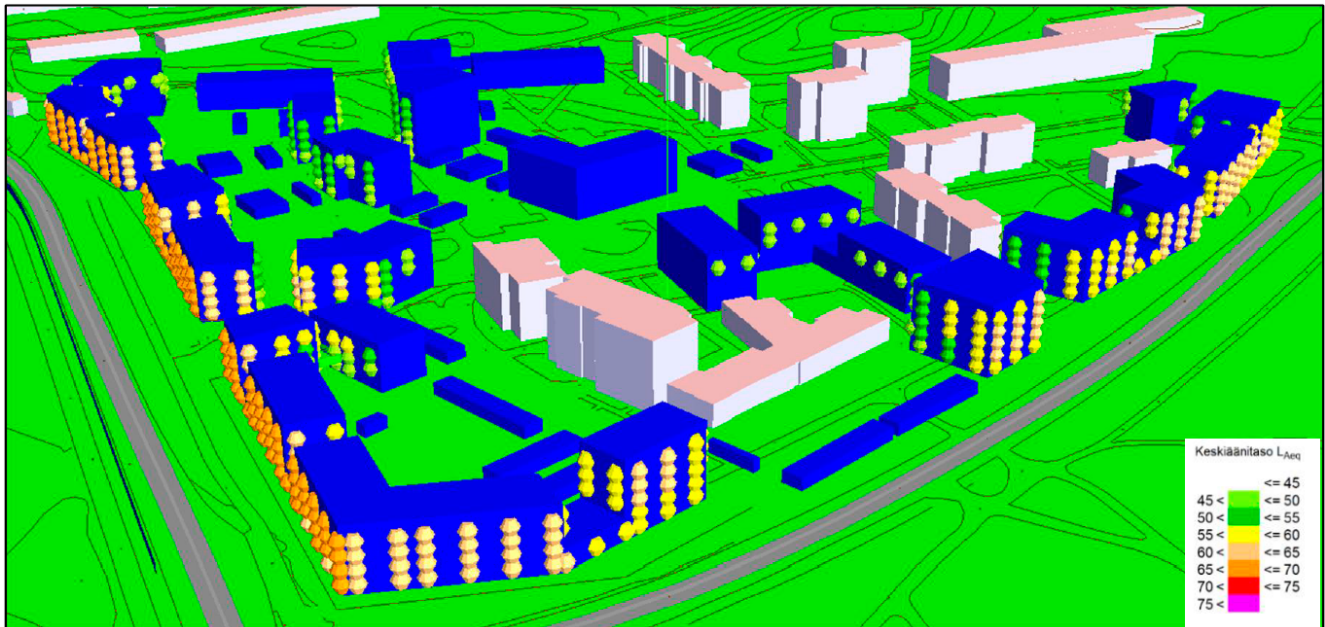
Kuvassa nykytilanteen keskimääräinen arkivuorokausiliikenne. Tesoman valtatiellä kulkee keskimäärin 3750 ajoneuvoa vuorokaudessa. Myllypuronkadun liikennemäärä on noin 10 460 ajoneuvoa vuorokaudessa.

## Tekninen huolto

Kaava-alue kuuluu rakennettuun taajama-alueeseen ja uudisrakentaminen voidaan liittää normaalisti kunnallistekniikan verkostoihin.

## Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueen merkittävin ympäristöhäiriö on liikennemelu. Suunnittelualueelle laaditussa meluselvityksessä on esitetty periaatteet Myllypuronkadulta ja Tesoman valtatieltä kantautuvan liikennemelun huomioimisesta suunnitteluratkaisuissa.



Kuva meluselvityksestä. Julkisivupinnoille kohdistuvat päiväajan meluarvot ennustetilanteessa 2040. (Sitowise, 2018)

### 1.1.6 Väestö ja palvelut

Tesoman uima- ja jäähallit sijaitsevat alle puolen kilometrin päässä suunnittelualueelta. Uudistettu Tesomajärven puistoalue uimarantoinen on samoin alle puolen kilometrin etäisyydellä. Alle kilometrin päähän Käräjätörmältä valmistui kesällä 2016 uusi palloilulajien harrastamiseen painottuva liikuntahalli. Uusi yhtenäiskoulu on valmistunut palloiluhallin viereen kuluvana vuonna. Koulurakennuksiin sijoituvat päiväkoti, ala- ja yläkoulu sekä nuorisokeskuksen palvelut.

### 1.1.7 Maanomistus: Alue kaupungin omistuksessa

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa. Vuokranhaltijoina ovat Kotipirtti ry., As. Oy Omapirtti ja VTS Kodit.

## 1.2 Suunnittelutilanne

### 1.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

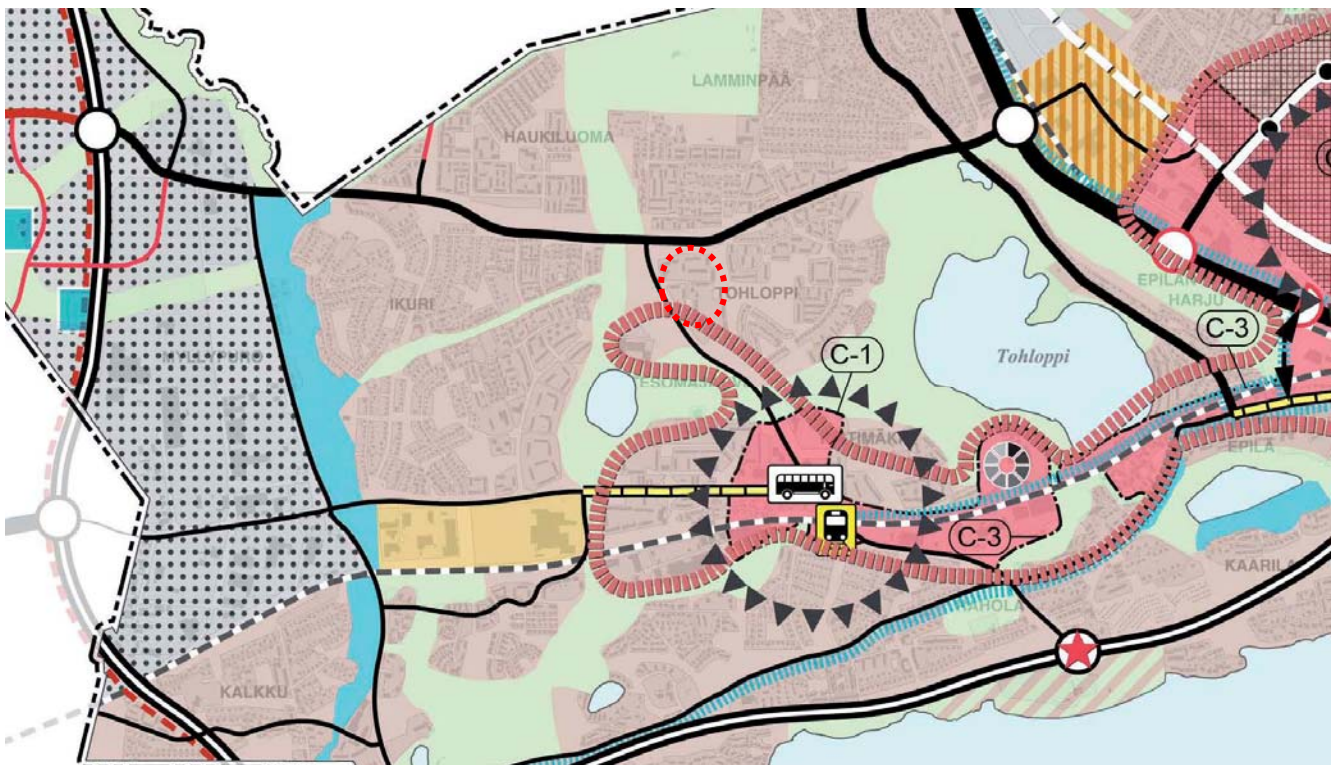
### 1.2.2 Maakuntakaava



### 1.2.3 Yleiskaava

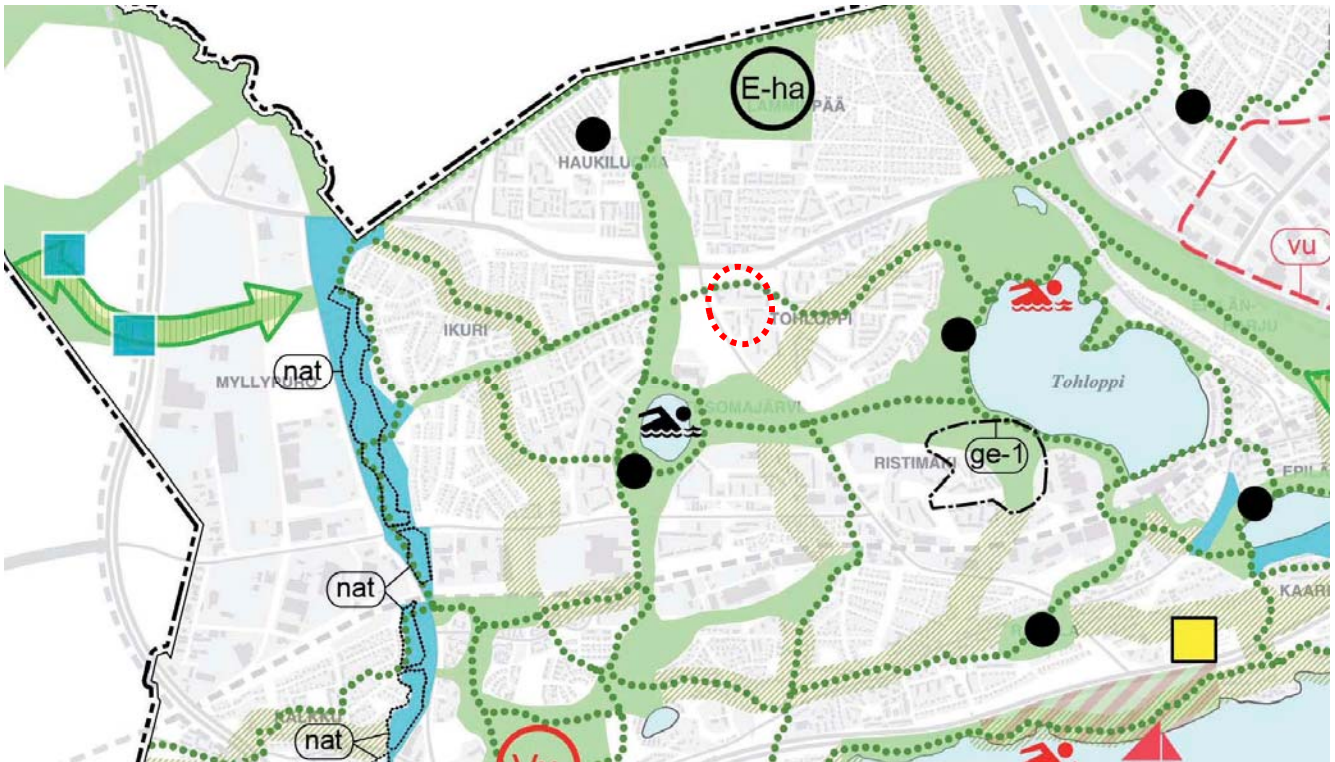
#### Kantakaupungin yleiskaava 2040

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.

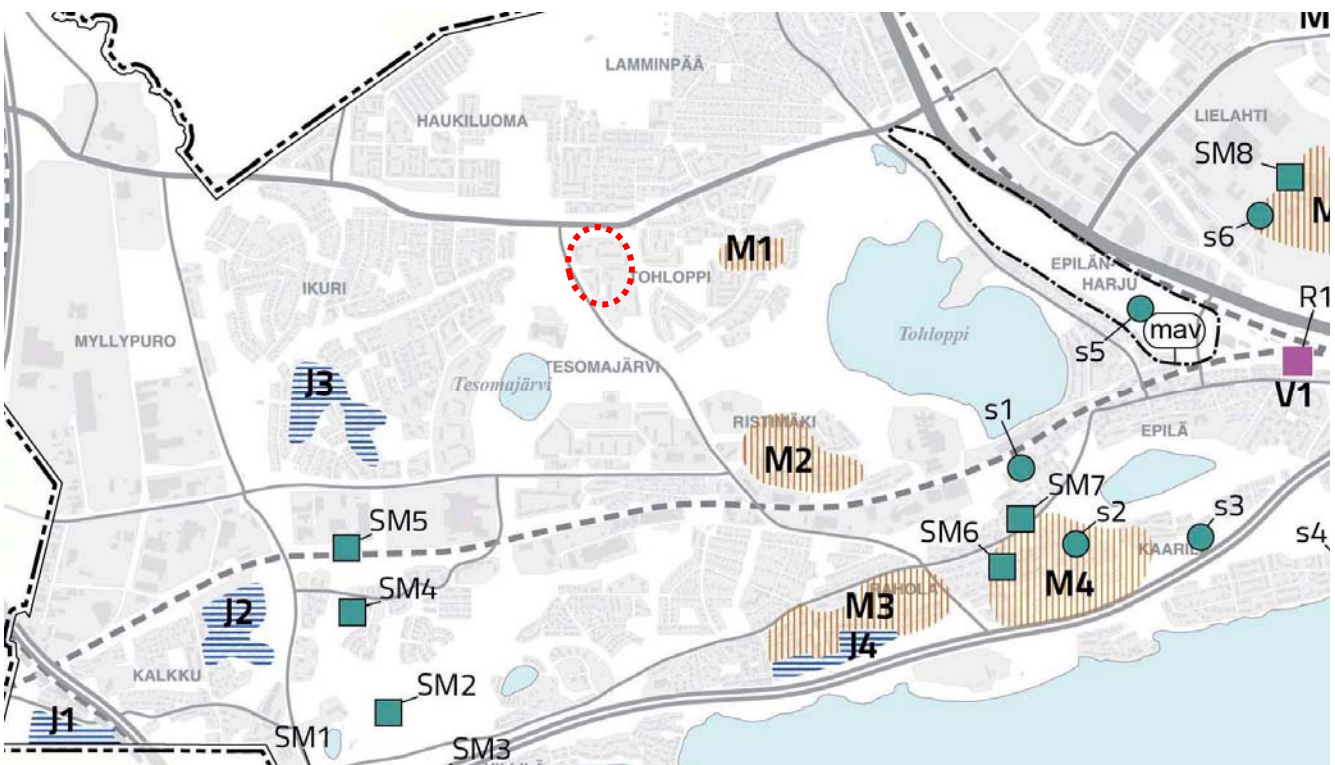


Ote kantakaupungin yleiskaavan 2040 teemakartasta "Yhdyskuntarakenne". Suunnittelun sijainti osoitettu kirkkaanpunaisella katkoviivalla. Suunnittelualue on esitetty asumisen alueeksi (ruskea). Tesoman keskusta on esitetty keskustatoimintojen alueena (punainen), täydentyvänä keskustana ja aluekeskuksena.



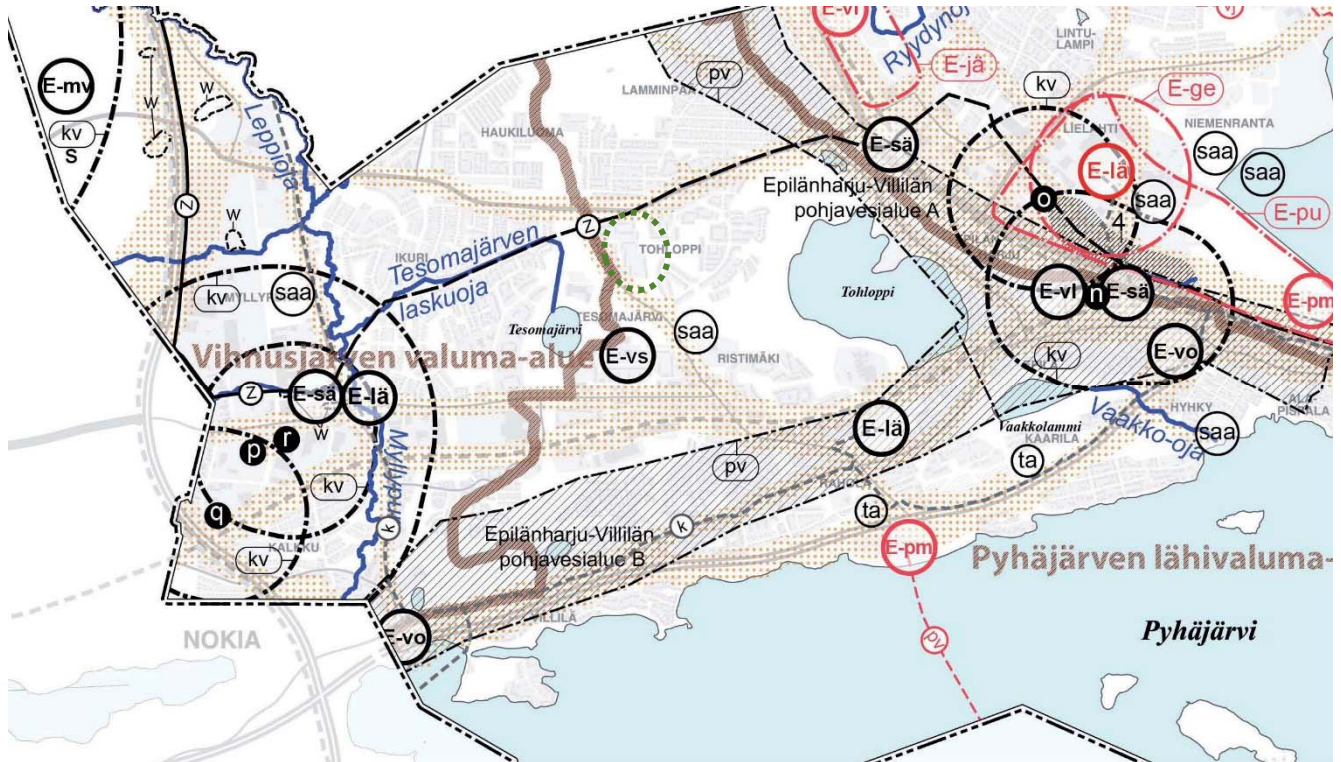


Ote Kantakaupungin yleiskaavan 2040 teemakartasta "Viherverkko ja virkistysalueet". Suunnittelualueen sijainti osoitettu punaisella katkoviivalla. Suunnittelualue on osana keskuspuistoverkostoa (vihreä) ja sen läpi on osoitettu itä-länsi-suunnassa ohjeellinen virkistysyhteys (vihreä pisteiviiva).



Kantakaupungin yleiskaava 2040: "Kulttuuriympäristön arvoalueet ja kohteet". Suunnittelualueen sijainti osoitettu punaisella katkoviivalla. Suunnittelualueella tai sen lähistöllä ei ole arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

Kantakaupungin yleiskaava 2040: ”Kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto”. Suunnittelualueen sijainti osoitettu vihreällä katkoviivalla. Suunnittelualue kuuluu Tesomajärven laskuojaan ja Myllypuron kautta Vihnusjärven valuma-alueeseen. Alueen läpi kulkeva 110 kV voimalinja on osoitettu kehitettäväksi (kaapeloinnin tutkiminen saneerauksen yhteydessä tai viereisen maankäytön muuttuessa). Myllypuronkadun ja Tesoman valtatie varsille on osoitettu melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alue.

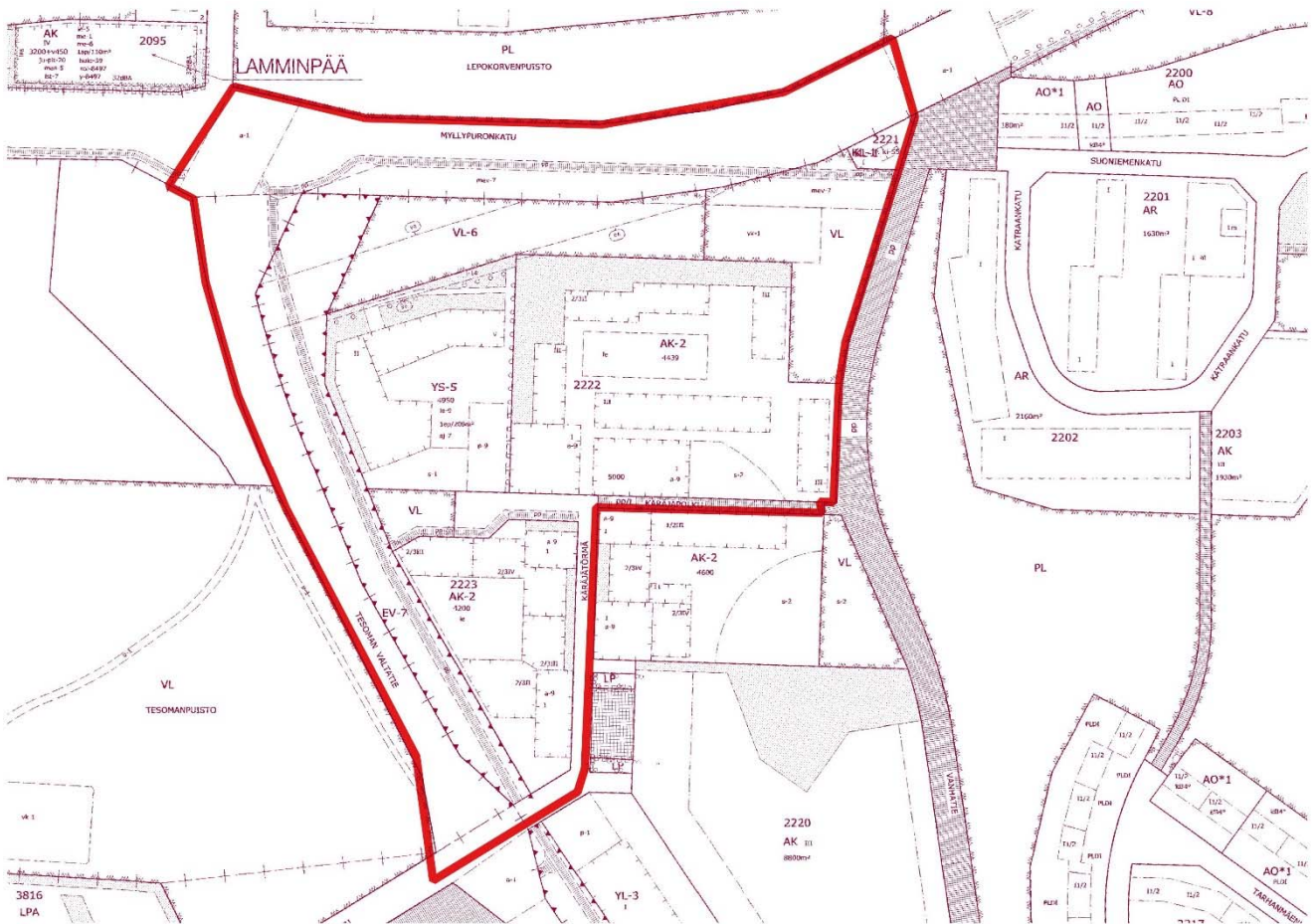


#### 1.2.4 Asemakaava

Korttelin 2222 tonteilla 5 ja 6 (Kotipirtin palvelutalo ja As. Oy Oma-pirtti) on voimassa asemakaava 7597, joka on hyväksytty vuonna 2000. Siinä kortteli on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolle saa rakentaa myös henkilökunnan ja toimintaan liittyviä asuntoja (YS-5). Rakentamattomat alueet ovat lähivirkistysaluetta (VL-6) ja suojaviheraluetta (EV-7).

VTS:n asuinkerrostalot osoitteissa Käräjätörmä 6 - 8 sijaitsevat korttelin 2222 tonteilla 1 ja 4. Nämä tontit on vuonna 1990 vahvistetussa asemakaavassa 6888 määritelty asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Asuinkorttelin pohjois- ja itäpuolelle on osoitettu istutettavaa puistoaluetta (PI).

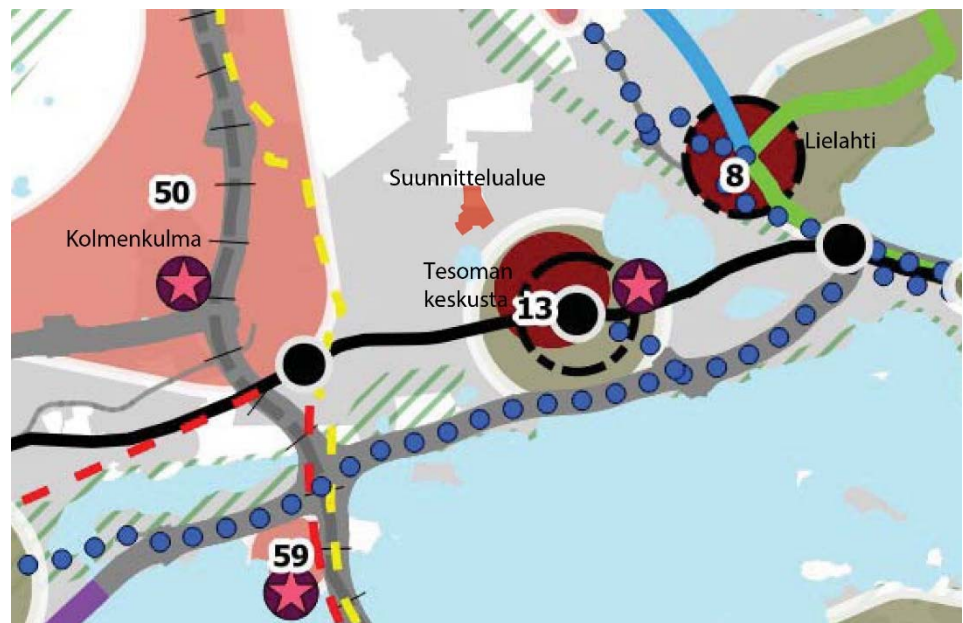
VTS:n asuinkerrostalot osoitteessa Käräjätörmä 3 sijaitsevat korttelin 2223 tontilla 1. Kortteli kuuluu laajempaan asemakaavaan 6994, joka on vahvistettu vuonna 1991. Korttelille määritelty pääkäyttötarkoitus on asuinkerrostalojen korttelialue (AK-2).



## 1.2.5 Muut yleispiirteiset suunnitelmat

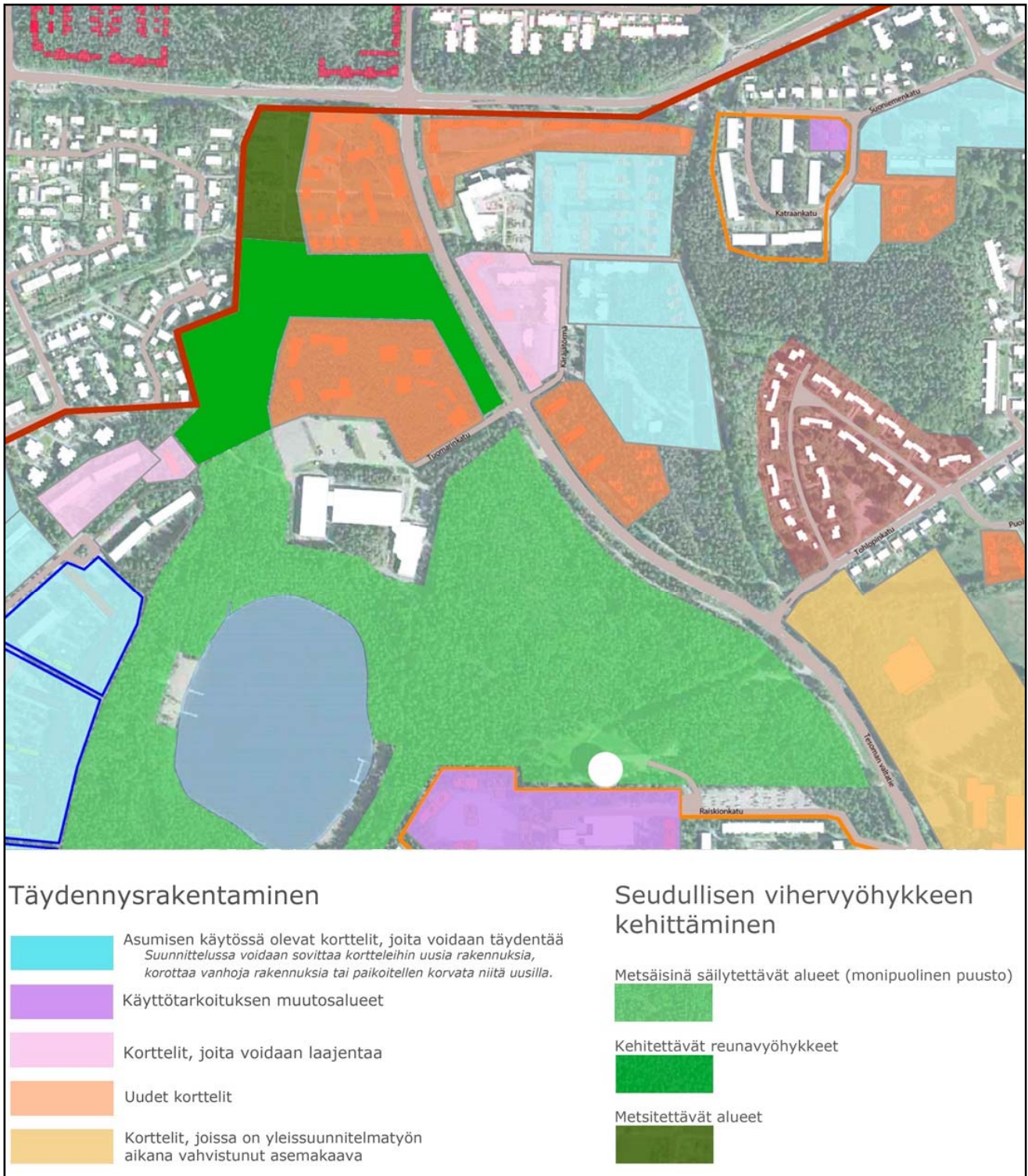
### Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2040

Rakennesuunnitelma ei ole Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen suunnittelutaso, vaan Tampereen kaupunkiseudun kuntien yhteinen visio seudun maankäytöstä. Rakennesuunnitelma on hyväksytty Tampereen kaupunkiseudun seutuhallituksessa 17.12.2014 ja Tampereen kaupunginvaltuustossa 16.2.2015. Suunnitelmassa Tesoma on esitetty aluekeskuksena ja merkittävästi kehitettävänä asuinalueena. Tesoman keskusta on rakennesuunnitelman mukaan tavoitteena kehittää juna-asema / seisake ja joukkoliikenteen solmukohta.



### Tesoman täydennysrakentamisen EHYT-yleissuunnitelma

Täydennysrakentamisen EHYT- yleissuunnitelmassa on oikeusvaikutukseton tarkastelu Tesoman alueen täydennysrakentamisesta. Asemakaavan 8678 suunnittelualueelle on esitetty täydennysrakentamista olemassa olevia kortteleita täydentämällä ja laajentamalla. Myllypuronkadun eteläpuolelle on esitetty uusia kortteialueita, joiden toteutumisen edellytyksenä on voimalinjan kaapelointi.



Ote Tesoman täydennysrakentamisen EHYT-yleissuunnitelmasta

### 1.2.6 Kaupungin strategiat

Tampereen kaupunkistrategia *Sinulle paras* hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 13.11.2017.

### 1.2.7 Tonttijako

Alueella on voimassa oleva tonttijako. Tonttijako muuttuu asemakaavan myötä.

### 1.2.8 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu v. 2018.

## 2. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 2.1 Asemakaavan rakenne

Asemakaavalla muodostuu Myllypuronkadun eteläpuolelle neljä uutta korttelia, numerot 2236-2239. Kahta olemassa olevaa tonttia, numerot 2222-5 (Kotipirtin palvelutalo) ja 2223-1 (Käräjätörmä 3) laajennetaan Tesoman valtatie suuntaan.

#### 2.1.1 Mitoitus

Suunnittelualan kokonaisrakennusoikeus on 53 485 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden lisäys on 34 841 k-m<sup>2</sup>.

### 2.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavassa on määräykset korttelien rakentamisen periaatteista, arkkitehtuurin perusratkaisuista, luontoarvojen säilyttämisestä ja liikennemelun huomioon ottamisesta suunnittelussa.

### 2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

#### 2.3.1 Uusien asuinkerrostalojen korttelialueet

Täydennysrakentamiselle tarkoitetuille korttelialueille on osoitettu pääkäyttötarkoitukset seuraavilla merkinnöillä:

AKR, Asuinkerrostalojen korttelialue

AKR-17, Asuinkerrostalojen ja rivitalojen sekä muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue, jonka rakennusoikeudesta enintään merkinnän osoittama määrä saadaan rakentaa liike- ja palvelutarkoituksiin varattavaksi tilaksi.

## 2.3.2 Muut alueet

### Katualueet

Asemakaavassa alueelle on esitetty alueelle uudet katuliittymät Myllypuronkadulta ja Tesoman valtatieltä.

### Viheralueet

Suunnittelualueella oleva lähivirkistysalue Vaakapuisto liittyy Ikurista Tohlopin suuntaan johtavaan itä-länsi -suuntaiseen virkistysreittiin.

## 2.4 Nimistö

Suunnittelualueella olevien katujen nimiksi tulevat Neuvonkuja ja Punnuksenkatu.

Kävelyn ja pyöräilyn reitit ovat nimeltään Ratkaisunkuja ja (täydenty).

Keskeinen aukio on nimeltään Lautamiehenaukio.

Lähivirkistysalue on nimeltään Vaakapuisto.

Suojaviheralueen nimi on Todiste.

## 3. KAAVAN VAIKUTUKSET

### 3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

#### 3.1.1 Alueen sosiaalinen luonne

##### Asemakaavan luomat mahdollisuudet laadukkaampaan elinympäristöön

Asemakaavan mukaisesti on mahdollista rakentaa suunnittelualueelle uusia, laadukkaita asuntoja ja monipuolistaa alueen kaupunkikuvaa. Asemakaavassa on esitetty tavoitteita kevyen liikenteen yhteyksien ja virkistysreittien kehittämisestä.

##### Olennaiset väestöryhmät ja niiden tarpeiden tunnistaminen

Suunnittelualueen lähikaupunginosissa on paljon ikääntyviä asukkaita. Etenkin 1970-luvulla rakennetuilla alueilla asukkaiden ikäkauma painottuu ikäihmisiin. Täydennysrakentamisen myötä alueelle voi syntyä uusia moderneja ja esteettömiä pientaloita, jotka parantavat mahdollisuuksia asua omalla tutulla asuinalueella vielä silloinkin, kun toimintakyky vähenee.

Pientalotyypinen asuminen ja uudet kerrostalot korttelipihoineen voivat vastata lapsiperheiden tarpeisiin.

Uudet ja parannettavat kevyen liikenteen yhteydet palvelevat erityisesti ikäihmisiä ja lapsiperheitä.

### Asuntotarjonnan monipuolisuus ja alueen elinkaari

Asuntojen hallintamuodot lähialueilla ovat verraten sekoittuneet. Käräjätörmän lisäksi vuokra-asumista on paljon kerrostalokortteleissa Virontörmällä ja Tesomankadun eteläpuolella. (Järnefelt, 2012)

Asemakaavassa on esitetty mahdollisuuksia monen tyyppiseen asuntorakentamiseen. Ikääntyneiden ja liikuntaesteisten käyttöön voidaan rakentaa hissillisiä kerrostaloasuntoja palveluiden tuntu- maan.

Toimijat kehittävät alueelle yhteisöllisen asumisen kokeiluja, jotka lisäävät asumisen vaihtoehtoja.

### Mahdollisuudet kohtaamiseen

Asukasmäärän ja reittien lisääntyminen sekä kaupunkitilan jäsentely luovat uusia mahdollisuuksia kohtaamiseen. Käräjätörmän pohjois- osan täydennysrakentaminen tuo asukkaita Tesoman palvelujen ää- reen ja lisää siten toimintojen sekoittuneisuutta.

Yhteisöllisen asumisen hankkeet alueella lisäävät omalta osaltaan mahdollisuuksia kohtaamiseen.

### Alueen ominaispiirteiden tunnistaminen (huomioon ottaminen ja korostaminen) ja paikallisidentiteetin muodostaminen

Tesoman ominaispiirteistä on saatu tietoa asukkailta työpajatyösken- telyn kautta ja erilaisissa tutkimushankkeissa. Tesoman yleissuunnit- telu- ja asemakaavoitushankkeissa on tehty yhteistyötä Oma Te- soma- hankkeen kanssa. Alueella on aktiivinen asuinalueyhdistys, Tesoma-seura.

Rakennettu ympäristö vaikuttaa tesomalaiseen paikallisidentiteettiin. Pienempiin korttelikonaisuuksiin (esimerkiksi Käräjätörmä, Viron- törmä, Ristikukkula) kiinnittyvät alueidentiteetit muodostavat osan te- somalaisuutta.

Täydennysrakentamisella Käräjätörmälle pyritään luomaan pienipiir- teinen naapurusto, joka vahvistaa alueidentiteettiä.

## 3.1.2 Toiminnallisuus ja turvallisuus

### Paikallisten palveluiden saatavuus

Asemakaavan mukainen rakentaminen tukee paikallisten palvelui- den säilymistä ja kehittymistä.

### Lähipalveluiden saavutettavuus

Kevyen liikenteen verkoston kehittäminen parantaa lähipalveluiden saavutettavuutta.

### Ympäristön turvallisuus

Koulureittien toimivuuteen ja turvallisuuteen on kiinnitetty suunnitte- lussa erityishuomiota.



Uudet asuinalueet lisäävät sosiaalista kontrollia ja lisääntynyt virkistysreittien käyttäjämäärä voi osaltaan luoda turvallisuuden tuntua ulkoilualueilla.

#### Esteettömyys

Uusien asuntojen rakentaminen lisää alueen esteettömien asuntojen määrää. Uudet kävely- ja pyöräilyreitit suunnitellaan esteettömiksi.

#### Joukkoliikenne

Joukkoliikenteen toimintaedellytykset paranevat asukaspuhjan lisääntymisen myötä. Asemakaavoitettava alue sijoittuu Tampereen joukkoliikennevyöhykkeelle.

#### Kevyt liikenne

Asemakaavoitettava alue on suunniteltu osana laajempaa kävelyn ja pyöräilyn reittiverkostoa. Talvikunnossapidettävät ja valaistut kevyen liikenteen yhteydet Tesomalta Haukiluoman ja Ikurin suuntiin parantavat koulumatkojen turvallisuutta ja viihtyisyyttä.

#### Kaupunkirakenteen hierarkia ja kaupunkitilan mittakaava

Tesoman ja Ikurin alueita leimaa rakennettujen ja rakentamattomien alueiden vaihtelu. Kerrostalot on järjestetty ovat lähiön avointa korttelirakennetta noudattaen. Asemakaavan mukainen rakentaminen muuttaa Käräjätörmän pohjoisosan tiiviisti rakennetuksi naapurustoksi. Myllypuronkadun ja Tesoman valtatie puolella rakentaminen on korkeampaa ja sisäkatujen varrella tavoitellaan pienempää, kylmäistä mittakaavaa.

### 3.1.3 Terveellisyys

#### Ympäristömelun hallinta

Asemakaavassa ei osoiteta ympäristömelua tuottavia käyttötarkoituksia.

Myllypuronkadun ja Tesoman valtatie varrelle sijoittuva tehokas rakentaminen ja täydentävät rakenteet, kuten piharakennukset ja kytketyt parvekkeet, mahdollistavat melulta suojatut oleskelu- ja pihalueet.

#### Hiljaisten alueiden säilyminen

Tesoman hiljaisille alueille (Tampereen meluselvitys 2012) ei osoiteta melua tuottavia toimintoja tai uusia liikenneväyliä.

#### Liikunta- ja virkistyspalveluiden saatavuus ja saavutettavuus

Suunnittelualueelle esitetty rakentaminen tuo asukkaita liikuntapalvelujen tuntumaan. Liikuntapalvelujen saavutettavuus paranee kehitettävien kevyen liikenteen yhteyksien myötä.

### 3.1.4 Kulttuurinen kestävyys

#### Kaupunkikuva ja maisema

*Kaupunkikuva*

Kokonaan uudet korttelit mahdollistavat omaleimaisen alueen suunnittelun monipuolistamaan Käräjätörmän rakennettua ympäristöä.

#### *Kaupunkimaiseman ajallisen kerrostuman ilmentäminen*

Tesoman EHYT-yleissuunnittelualueelle laadittiin rakennetun ympäristön inventointi vuonna 2010 (Tampereen keskustan ulkopuolisten 1960- ja 1970-luvun asuinalueiden inventointi ja arvottaminen). Suunnittelualueella ei ole arvokohteita. Suunnittelualueen rakennettu ympäristö tulee muodostamaan oman ajallisen kerrostumansa ympäröivien alueiden rinnalle.

#### *Maisemarakenteen vaaliminen*

Tesoman alueella maisemarakenteen äärialueet on jätetty rakentamatta ja niinpä viherverkon perusrunko muodostuu laaksojen alavimmista alueista ja selänteiden lakialueista. Käräjätörmiä on Ikurin pientaloalueen tapaan rakentunut pääosin entisille peltoalueille.

### 3.1.5 Kulttuuriympäristö ja kulttuuriperintö

#### Arvokkaiden kulttuuriympäristöjen vaaliminen ja muinaisjäännökset

Suunnittelualueella ei ole todettu arvokkaita kulttuuriympäristöjä tai muinaisjäännöksiä. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitseva Vanha kirkkotie noudattaa historiallisen

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

### 3.2.1 Maa- ja kallioperä

Perusmaan ylimpänä maakerroksena joko ohuen humusmaan tai tonttien nykyisten täyttökerrosten alla on löyhää silttiä tai hienoa hiekkaa. Alimpana maakerroksena on karkearakeisempi ohut kerros soraa tai moreenia. Löyhien maakerrosten paksuus on suurimmillaan 6...9 m nykyisen suurjännitelinjan ja Myllypuronkadun välisellä alueella 12 sekä nykyisellä viheralueella Tesoman valtatie vieressä. Muilta osin löyhien maakerrosten paksuus on ohuempi, noin 2...5 metriä.

### 3.2.2 Vesi

#### Veden kulku luonnossa

Lähtökohtana suunnittelualueella on Tampereen kaupungin hulevesiohjelman ja Tesoman täydennysrakentamisen yleissuunnitelmaa varten tehdyn hulevesisuunnitelman mukaisesti hulevesivirtaamien pysyminen nykyisellään. Asemakaavan 8678 hulevesisuunnitelmassa on esitetty suositukset korttelialueita koskevalle hulevesien viivytysvaatimukselle ja kaavamääräys hule-46(1) on tehty suosituksen mukaisesti.

Asemakaavassa edellytetään, ettei rakentaminen saa aiheuttaa pohjaveden pintatasoon pysyvää muutosta.

### Päästöjen määrän vähentäminen vesistöön ja maaperään

Suunnittelualueelle on esitetty tonttikohtaiset hulevesien viivytyksvaatimukset. Puoliläpäisevien pintamateriaalien suosiminen korttelialueilla edistää hulevesien suodattumista maakerrosten läpi.

Täydennysrakentaminen toimenpiteenä lisää vesistöjen kuormitusta.

### Pohjavesiin ja vesistöihin kohdistuvien päästöjen ennaltaehkäisy

Hulevesien viivyttäminen tonteilla vähentää veden mukana kulkeutuvia epäpuhtauksia.

## 3.2.3 Ilma ja ilmasto

### Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen ja ilmanlaadun parantaminen

Tiivis yhdyskuntarakenne mahdollistaa kaukolämmön käytön ja tehokkaan joukkoliikenteen. Yhdyskuntarakenteen tiiviisy vähentää liikumistarvetta ja suuntaa liikkumista kävelyyn ja pyöräilyyn.

### Ilmastonmuutokseen varautuminen

Täydennysrakentaminen lisää läpäisemättömien pintojen määrää. Suunnitelmassa tullaan esittämään suositus läpäisemättömien pintamateriaalien välttämiseksi. Hulevesien viivyttäminen tonteilla pienentää huippuvirtaamia rankkasateilla. Hulevesisuunnitelmassa on arvioitu kortteli- ja tonttikohtaisen hulevesiviivytyksen tilantarve.

Kasvilliset piha-alueet ja katupuut tasaavat ääriämpötiloja ja -kosteusolosuhteita.

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

### 3.3.1 Biologinen monimuotoisuus

#### Virkistysalueiden luominen ja säilyttäminen

Kantakaupungin ympäristö- ja maisemaselvityksessä 2008 suunnittelualueen merkittäviin viherverkon kohteisiin luettiin Tohloppi-järven ympäristö, Tesoman ja Haukiluoman viheryhteys sekä Myllypuron ympäristö.

Tesoman yleissuunnitelmatyön yhteydessä tehty ympäristö- ja maisemaselvitys antaa suosituksia säilytettävistä ja kehitettävistä viheralueista ja -yhteyksistä. Keskeisimpänä säilytettävänä viheralueena on nostettu esiin Tesomajärven-Tohloppijärven keskuspuisto. Viheryhteyksistä keskeisin on Myllypurosta Haukiluoman metsäselänteelle Tesomajärven kautta johtava yhteys. Käräjätörmän asemakaavassa osoitetaan itä-länsi -suuntainen yhteys näiden solmukohtaan.

#### Luonnonsuojelulain mukaiset suojellut luontotyytit ja metsälakikohteet

Suunnittelualueelta ei ole löytynyt luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisia suojeltavia luontotyyppieitä.

Täydennysrakentaminen sijoittuu osittain Myllypuron valuma-alueelle. Myllypuro on Natura-2000 –alue. Haukiluoman ja Tesoman yleissuunnitelma-alueista on laadittu Natura-arviointi.

#### Arvokkaiden luontokohteiden säilyttäminen

Tesoman luontoarvoja on kartoitettu yleissuunnittelun luontoselvityksessä vuonna 2011 (Virtanen ja Yrjölä).

Luontoselvityksessä arvokohteiksi on tunnistettu uhanalaisuusluokituksen mukaiset luontotyytit ja metsälaissa mainittujen arvokkaiden elinympäristöjen kaltaiset kohteet.

Selvityksessä ei todettu Käräjätörmän pohjoisosasta edellä mainittuja kohteita.

#### Ekologiset käytävät

Vaakapuiston ja Käräjätörmänpolun muodostama reitti toimii myös ekologisen yhteytenä. Suunnittelun koillisnurkassa on EVS-merkinnällä osoitettu ekologisen yhteyden osa.

### 3.3.2 Luonnonvarat

#### Metsien ja puuston säilyminen

Mikäli kaikki asemakaavan mahdollistama rakentaminen toteutuu, metsän määrä suunnittelun alueella vähenee.

#### Kiviainesten säilyminen (sora ja kalliot)

Suunnittelun alueen kalliopinta on yli 10 m maan pintaa alempana, joten louhintatarvetta ei ole. Suunnittelun alueella ei ole soraesiintymiä.

## **3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;**

### 3.4.1 Alue- ja yhdyskuntarakenne

#### Asuinalueen ekotehokkuus

Haukiluoman yleissuunnitelman yhteydessä tehdyn ekotehokkuus selvityksen (Sito, 2013) perusteella täydennysrakentaminen parantaa asuinalueen ekotehokkuutta.

#### Tiivis rakentamistapa

Asemakaavassa esitetyn rakentamisen korttelitehokkuus vaihtelee välillä 0,45 – 1,05.

#### Rakennetun ympäristön täydentäminen

Asemakaavassa esitetty rakentaminen on joukkoliikennereittien, palveluiden ja yhdyskuntateknisten verkostojen tuntumassa.

#### Joukkoliikenteen hyödyntämisen aste

Täydennysrakentaminen sijoittuu joukkoliikennevyöhykkeelle. Uusien vuorojen lisääminen asukasmäärän lisääntyessä on helppoa ja kustannustehokasta.

### Kevyen liikenteen hyödyntämisen aste

Kevyen liikenteen reitistöön esitetyt uudistukset parantavat kevyen liikenteen yhteyksiä alueelta ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Kaupunkirakenteen tiivistäminen palveluiden ääreen vähentää liikkumisen ja yksityisautoilun tarvetta ja tukee palveluiden elinvoimaisuutta.

#### 3.4.2 Rakentamista valmistelevat toimet

##### Maan hankinta

Alue on Tampereen kaupungin omistuksessa.

#### 3.4.3 Rakennusten ja rakenteiden rakentaminen

##### Tekninen huolto (investoinnit)

Suunnittelualue sijoittuu olevien kunnallisteknisten verkostojen läheisyyteen ja tukeutuu pitkälti nykyiseen katuverkkoon. Tämä mahdollistaa teknisten järjestelmien ja katujen edullisen toteuttamisen. Teknisten verkostojen verkostopituuden pysyminen hallinnassa vaikuttaa osaltaan käyttömenoja hillitsevästi. Olevan viemäriverkoston materiaalia on tarvittaessa mahdollista vaihtaa ilman kaivutöitä.

##### Rakenteellinen pysäköinti

Rakenteellista pysäköintiä on mahdollista rakentaa alueelle.

##### Kunnalliset palvelut

Kunnalliset palvelut ovat olemassa, mutta asukasmäärän lisääntymisen aiheuttaa tarpeen tarkastella niiden kapasiteettia alueella.

Tehostetun palveluasumisen paikkamäärä lisääntyy ja mahdollisuudet tuottaa kotipalvelua paranevat.

#### 3.4.4 Kilpailukyky

##### Monipuoliset ja riittävät työpaikka- ja teollisuusvaraukset

Aluetta suunnitellaan pääasiassa asumisen käyttöön. Lähialueilla on olemassa olevia työpaikka-alueita.

##### Monipuoliset ja riittävät asuntovaraukset

Asemakaava mahdollistaa kerros-, rivi-, ja erillispientalojen kortteli-alueita. Asemakaavassa esitetyn asuinrakentamisen kokonaismäärä

##### Tampereen tai alueen imago ja houkuttelevuus

Liikenneyhteyksiin ja palveluihin nähden keskeisesti sijaitsevat uudet asunnot voivat osaltaan lisätä Käräjätörmän alueen houkuttelevuutta.

#### 3.4.5 Kunnan tuotot

##### Tonttien luovutus ja kaavoitusmaksut

Kaupunki saa tonteista myynti- tai vuokratuloja.

Verot

Täydennysrakentamisen myötä lisääntyvä asukasmäärä kasvattaa kaupungin verokertymää.

Vesihuoltomaksut

Uudet asukkaat alueella, jonne vesihuolto voidaan järjestää suhteellisen matalin kustannuksin, kasvattavat vesihuollon tulokertymää.

Energiahuoltomaksut

Energiahuoltomaksuihin voidaan soveltaa edellä vesihuollosta todettua.

Joukkoliikennetulot

Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen joukkoliikennevyöhykkeellä lisää joukkoliikenteen potentiaalista käyttäjäkuntaa.

**3.5 Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin**

Täydennysrakentamisella on rakentamisvaiheessa työllistävä vaikutus. Kasvava asukasmäärä parantaa lähialueiden palvelujen toimintaedellytyksiä.

**4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET****4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen**

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 25.1.2018.

**4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet**

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Käräjätörmän pohjoisosan täydennysrakentaminen.

Asemakaava kuuluu maankäytön suunnittelun kaavoitusohjelmaan vuosille 2018 - 2022. Kaavoitusohjelmassa tavoitteeksi on asetettu noin 35 000 k-m<sup>2</sup> uutta asumista ja palveluita.

**4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus**

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman ollessa nähtävillä järjestettiin yleisötilaisuus, johon osallistui noin 40 lähialueen asukasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yhdeksän asukaspalautetta ja yksi viranomaislausunto.

**4.3.1 Kaavaluonnoksen laatiminen**

Asemakaavan valmisteluaineisto on laadittu Käräjätörmän monisukupolvisen yhteisökylän kilpailuehdotusten pohjalta.

Kaavaehdotus on laadittu Tampereen kaupunkiympäristön suunnittelussa. Työtä on ohjannut ohjausryhmä. Viitesuunnitelmia ja havainneaineistoa ovat laatineet Optiplan Oy ja UKI Arkkitehdit Oy.

## 5. KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä luonnosvaiheessa laadittiin seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Viitesuunnitelmia (Optiplan Oy ja UKI Arkkitehdit Oy)
- Liikenneverkon toimivuustarkastelu (Destia Oy)
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma (FCG Oy)
- Melumallinnus (Sitowise Oy)

Ehdotusvaiheessa on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Viitesuunnitelmia (Optiplan Oy ja UKI Arkkitehdit Oy)
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma, päivitykset (FCG Oy)

### 5.1 Kunnallistekninen yleissuunnittelu

Kaavan valmistelun yhteydessä tehdään alueen kunnallisteknistä suunnittelua, mm. katusuunnitelmia, vesihuollon periaatteita, tarvittavat rasitteet ja sähkönjakelun tarvitsemat varaukset.

### 5.2 Meluselvitys

Suunnittelualueesta on tehty meluselvitys, joka perustuu liikennetar- kastelun arvioon Myllypuronkadun ja Tesoman valtatie- ennuste- tuista liikennemääristä vuonna 2040.

Meluselvityksessä todetaan, että tarpeen on antaa kaavamääräys lähinnä Myllypuronkatua olevien asuinkerrostalojen Myllypuronkadun puoleisten julkisivujen äänitasoerovaatimuksista. Koska 32 dB ääni- tasoerovaatimus on kohteeseen suunnitellulla rakennustyypillä hel- posti toteutettavissa, suositellaan korttelien Myllypuronkadun puolei- selle julkisivulle yhtenäistä äänitasoerovaatimusta 32 dB ( $\Delta L = 32$  dB).

Niiltä osin kuin julkisivumelutasot ylittävät päiväajan 65 dB Myllypu- ronkadun puoleisella julkisivulla, on suositeltavaa, että asunnot au- keavat myös hiljaisemmalle julkisivulle (ns. läpitalohuoneisto). Näin mahdollistetaan asunnon tuulettaminen ilman melusta aiheutuvaa haittaa.

Niillä julkisivuilla, joilla päiväajan keskiäänitaso ylittää 55 dB tai yö- ajan keskiäänitaso ylittää 50 dB, on tarpeellista antaa kaavamääräys parvekkeiden lasittamisesta. Yli 65 dB keskiäänitasoalueelle ei ole suositeltavaa osoittaa parvekkeita.

## **6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### **6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaava havainnekuva ja rakentamistapaohje.

### **6.2 Toteuttaminen ja ajoitus**

Toteuttaminen voidaan korttelien 2222 ja 2223 itäosissa aloittaa heti asemakaavan saatua lainvoiman. Näiden korttelien länsiosien toteuttaminen edellyttää muutoksia Tesoman valtatie katualueella. Korttelien 2236 ja 2237 toteuttaminen on mahdollista vasta 110 kV voimajohdon Ikuri-Lamminpää kaapeliin siirtämisen jälkeen.

### **6.3 Toteutuksen seuranta**

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

## **7. LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA**

Asemakaavakartta, päivätty 7.5.2018 ja tarkistettu 19.11.2018

Rakentamistapaohje, päivätty 19.11.2018

Seurantalomake

Oheisaineisto:

Viitesuunnitelmat (Optiplan Oy ja UKI Arkkitehdit Oy)

Hulevesiselvitys ja suunnitelmakartta (FCG Oy)

Meluserveys (Sitowise Oy)

Liikenteen toimivuustarkastelu (Destia Oy)