

## Lukonmäki, Turtolankatu 31–33, kortteleiden täydennysrakentaminen

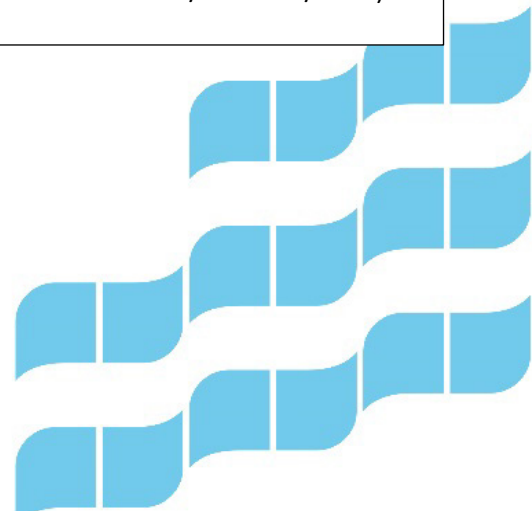
### Asemakaavan selostus

Luonnos 9.10.2023



Asemakaava nro 8523

TRE:4618/10.02.01/2023 (vanha TRE:5412/10.02.01/2013)



**ASEMAKAAVA NRO 8523**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 22.9.2023 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8523. Asian hyväksyminen kuuluu Kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

**PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Lukonmäen kaupunginosan kortteleita nro 6318 ja 6319 sekä katu-, virkistys- ja erityisaluetta

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Lukonmäen kaupunginosan kortteleita nro 6318 ja 6319 sekä katu-, virkistys- ja erityisaluetta

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Ilkka Kotilainen

Diaarinumero:

TRE:4618/10.02.01/2023 (vanha TRE:5412/10.02.01/2013)

Vireille tulo:

23.1.2014

Kaavan nimi ja tarkoitus

Lukonmäki, Turtolankatu 31–33, kortteleiden täydennysrakentaminen, asemakaavamuutos numero 8523

## TIIVISTELMÄ

### Asemakaavan keskeinen sisältö

#### Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Lukonmäen kaupunginosassa Turtolankadun itäpuolella osoitteessa Turtolankatu 31–33. Tampereen opiskelija-asuntosäätiön TOAS:n hallinnassa olevilla tonteilla on tarkoitus purkaa huonokuntoiset rakennukset ja rakentaa tontit nykyistä tehokkaammin.

#### Korttelialueet

Molempia nykyisiä kortteleita laajennetaan Turtolankadun katualueelle sekä korttelia 6319 laajennetaan lisäksi pohjoispuoleiselle katualueelle ja suojaviheralueelle. Muodostuviin kortteleihin sijoittuu Turtolankadun varteen 4–6-kerroksisia asuinkerrostaloja, jotka yhdessä polkupyöräsuojien kanssa suojaavat piha-alueita melulta. Väljillä maanvaraisilla korttelipihoilla on tilaa oleskelulle, leikkipaikoille, polkupyöräpysäköinnille, jätehuollolle, pelastusteille, hulevesijärjestelyille sekä asuinympäristön viihtyisyyttä lisääville puu- ja pensasistutuksille. Kortteleita täytetään Turtolankadun läheisyydessä siten, että talot eivät ole kadun puolelta katsottuna painanteessa. Myös korttelin 6318 keskiosassa olevaa painanetta täytetään. Pysäköintialueet sijoittuvat piiloon Turtolankadun kaupunkikuvasta. Rakentaminen madaltuu kortteleiden pohjois- ja itäreunalla, jonne sijoittuu kerrostalojen autokatokset.

Nykyistä omakotiasutusta vasten Mäkituvankadun varteen sijoittuu viisi omakotitonttia, joilla suurin sallittu kerrosluku on II. Uudet tontit ovat kooltaan noin 500 m<sup>2</sup> eli ovat samankokoisia kuin itäpuolen nykyiset tontit.

#### Katu- ja viheralueet

Turtolankadun katualueen tilavaraus mahdollistaa bussipysäkkien, kävelyn ja pyöräilyn väylien sekä viherympäristön kehittämisen. Pyykkiojankadun linjaus siirretään kiertämään korttelin 6319 laajennuksen pohjoispuolitse. Kortteleiden väliin rakennetaan kävelyn ja pyöräilyn yhteys kaava-alueen itäpuolelta Turtolankadun varteen. Isonojankaistan suojaviheralueelle on jo toteutettu vuoden 2019 aikana meluvalli itäisen kehätien varteen, mikä helpottaa asuinkortteleiden meluntorjuntaa.

#### Mitoitus

Kaava-alueen nykyinen rakennusoikeus on 8628 kem<sup>2</sup>. Kaavamuutoksella kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu 17700 kem<sup>2</sup>. Rakennusoikeus kasvaa 9072 kem<sup>2</sup>, mikä vastaa noin 200 asukkaan väestönkasvua.

Pysäköinti perustuu pintapysäköintiin, jolloin kustannustaso säilyy kohtuullisena. Autopaikkanormi on pysäköintipolitiikan mukainen.

#### Ympäristön laatutavoitteet

Tavoitteena on Lukonmäen kaupunginosan kaupunkirakenteen eheyttäminen, kortteleiden maankäytön tehostaminen sekä ympäristön laadun ja yleisilmeen parantaminen. Kaavan yhteydessä kehitetään Turtolankatua ja alueen muuta liikkumisympäristöä turvallisemmaksi, viihtyisämmäksi ja parannetaan pyöräliikenteen ja kävelyn olosuhteita. Myös viherympäristön osalle esitetään parannustoimenpiteitä. Täydennysrakentamisella monipuolistetaan Lukonmäen asumisvaihtoehtoja mm. hissillisillä asuinkerrostaloilla ja tuetaan lähipalveluluiden sekä joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä. Tavoitteena on mahdollistaa kohtuuhintainen asuminen, mitä tukee pintapysäköinti ja asuinrakennuksien selkeä massoittelu. Kaupunkikuvan vaihtelevuus ja rytmi muodostuu talotyypin, kerrosluvun ja katonlappeen suunnan vaihtelusta. Tiilipinnan läsnäoloa vahvistetaan kaupunkikuvassa.

#### Asemakaavaprosessin vaiheet

##### Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustavat maankäytön vaihtoehdot kuulutettiin nähtäville 23.1. - 13.2.2014 ja lähetettiin tiedoksi osallisille. Lukonmäessä järjestettiin avointen ovien yleisötilaisuus 5.2.2014 Lukonlystin kerhotilassa osoitteessa Pyykkiojankatu 2. Palautteena saatiin 7 mielipidettä ja 3 viranomaiskommenttia. Mielipiteet käsittelivät rakentamistapaa, viherympäristöä, liikennettä, pysäköintiä ja meluntorjuntaa. Viranomaiskommentit käsittelivät kaupunkikuvaa, melua, ilmanlaatua ja olemassa olevia kaukolämpöjohtoja.

##### Valmisteluvaihe

Asemakaavaprosessi keskeytyi useaksi vuodeksi. Vuonna 2017 kortteleiden suunnittelu käynnistyi uudestaan. Laadittua viitesuunnitelmaa käsiteltiin kaupunkikuvatoimikunnassa 26.9.2017. Kaupunkikuvatoimikunnan kommentit käsittelivät täydennysrakentamisen mittakaavaa, massoittelua, rakennuksien runkosyvyyttä, piha-alueiden viihtyisyyttä ja puistomaisuutta.

Asemakaavoituksen tueksi tehtiin selvitykset liikenteestä, viheralueista, hulevesistä ja melusta v. 2019. Kaupungin ja TOAS:n yhteistyösopimus hyväksyttiin kaupunginhallituksessa v. 2021. Liito-oravaselvitys tehtiin v. 2022. Rakennusinventointi tehtiin keväällä v. 2023. Syksyllä v. 2023 valmistui asemakaavaluonnos, havainnekuva, selostus, rakentamistapaohje ja lisäksi päivitettiin viitesuunnitelma sekä meluselvitys.

# SISÄLLYS

|  |    |
|--|----|
| Asemakaavan selostus .....   | 1  |
| Tiivistelmä .....  | 3  |
| Asemakaavan keskeinen sisältö .....  | 3  |
| Asemakaavaprosessin vaiheet .....  | 4  |
| Sisällys .....   | 5  |
| 1 LÄHTÖKOHDAT .....  | 7  |
| 1.1 Suunnittelualueen sijainti ja yleiskuvaus .....                                    | 7  |
| 1.2 Luonnonympäristö ja viheralueet .....  | 7  |
| 1.3 Rakennettu ympäristö.....  | 8  |
| 1.4 Väestö ja palvelut .....   | 10 |
| 1.5 Maanomistus.....   | 10 |
| 2 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....  | 11 |
| 2.1 Kaavan rakenne ja mitoitus .....   | 11 |
| 2.2 Ympäristön laatutavoitteet .....   | 12 |
| 2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinntät, määräykset .....                                   | 13 |
| 2.3.1 Korttelialueet.....  | 13 |
| 2.3.2 Muut alueet.....   | 14 |
| 3 KAAVAN VAIKUTUKSET.....  | 16 |
| 3.1 Ihmisten elinolot ja elinympäristö.....  | 16 |
| 3.2 Maa- ja kallioperä, vesi, ilma ja ilmasto .....                                    | 16 |
| 3.3 Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat.....                  | 17 |
| 3.4 Alue- ja yhdyskuntarakenne, yhdyskunta- ja energiatalous sekä liikenne.....        | 17 |
| 3.5 Kaupunkikuva, maisema, kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö .....              | 17 |
| 3.6 Talous ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittyminen (yritysvaikutukset)..... | 18 |
| 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....   | 19 |
| 4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen.....  | 19 |
| 4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet .....   | 19 |
| 4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus .....  | 20 |
| 5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET .....   | 23 |
| 5.1 Liikenneselvitys ja katuyleissuunnitelma .....                                     | 23 |
| 5.2 Viheryleissuunnitelma.....   | 23 |

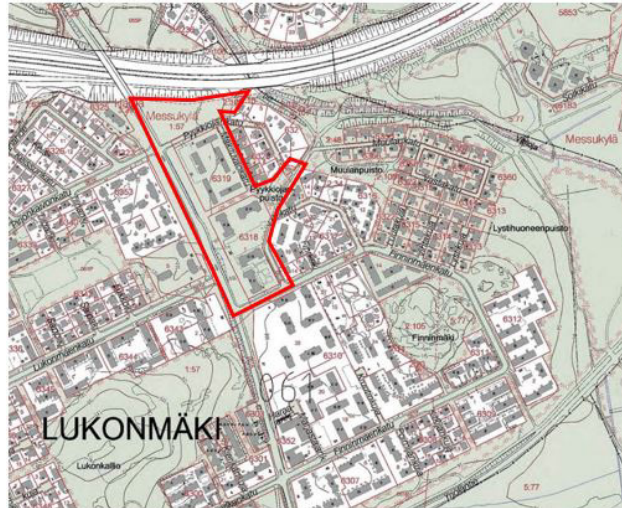
|     |  |    |
|-----|--|----|
| 5.3 | Hulevesiselvitys .....                                 | 23 |
| 5.4 | Meluseelvitys.....                                     | 23 |
| 5.5 | Rakennusinventointi.....                               | 23 |
| 5.6 | Liito-oravaselvitys.....                               | 23 |
| 6   | KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET ..... | 24 |
| 6.1 | Maakuntakaava .....                                    | 24 |
| 6.2 | Yleiskaava .....                                       | 24 |
| 6.3 | Asemakaava.....  | 24 |
| 6.4 | Kaupungin strategiat .....                             | 25 |
| 6.5 | Tonttijako .....                                       | 25 |
| 6.6 | Pohjakartta .....                                      | 25 |
| 7   | ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....                              | 26 |
| 8   | LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA.....           | 26 |



# 1 LÄHTÖKOHDAT

## 1.1 Suunnittelualueen sijainti ja yleiskuvaus

Lukonmäki sijaitsee noin 6,5 km kaupungista keskustasta kaakkoon. Kaava-alue sijaitsee Lukonmäen keskiosassa Turtolankadun varrella itäpuolella. Osoitteessa Turtolankatu 31–33 olevissa kortteleissa on opiskelija-asumista. Kaava-alueeseen sisältyy lisäksi viereisiä katu- ja viheralueita.



*Kuva. Kaava-alueen rajaus virastokartalla*

## 1.2 Luonnonympäristö ja viheralueet

Kaava-alue koostuu rakennetuista kortteli- ja katualueista sekä lähivirkistys- ja suojaviheralueista. Korttelipihat ovat puistomaisia ja liittyvät luontevasti viheralueisiin ja katumaisemaan. Turtolankadun katualue on kaava-alueen kohdalla leveä. Kadun varren puusto on kookasta ja muodostaa visuaalisesti vahvan puustovyöhykkeen. Pyykkiojanpuisto on avoin ja nurmipintainen. Isonojankaistan suojaviheralueella kasvaa lehtipuustoa ja sinne on vuoden 2019 aikana toteutettu meluvalli. Suurmaisemassa kaava-alue sijoittuu Lukonkallion ja Vihiojan laaksoalueen väliselle vyöhykkeelle. Maaperä on hiesua.

Liito-oravaselvitys on tehty vuonna 2022. Johtopäätöksissä todetaan, että selvitysalueelle ei sijoitu liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja eikä myöskään ole liito-oravalle soveltuvia elinympäristöjä. Soveltuvan elinympäristön puuttuessa, eivät alueelta löydetty, liito-oravalle soveltuvat pesäpuut ole lajin käytössä. Alueen pohjoisosaan sijoittuu kuitenkin kehätien yli tärkeitä liito-oravan kulkuyhteyspaikkoja, jotka tulisi säilyttää. Leipakantien alikulkuun olisi mahdollista kehittää liito-oravallekin suojaisia kehätien alitus. Myös kehätien suuntainen kulkuyhteys kehätien eteläpuolella tulisi säilyttää.

## 1.3 Rakennettu ympäristö

### Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva

Lukonmäen kaavoitus alkoi 1970-luvun alussa. Tätä ennen kumpareilla sijaisi pienimuotoista asutusta ja rinteet olivat peltoina. Ensimmäinen asemakaava vahvistui v. 1973. Alkuperäinen asemakaava on voimassa vielä laajalla alueella koostuen pääosin omakoti- ja rivitaloista. Aluetta on rakennettu 1970-luvulta nykyhetkeen asti, eniten kuitenkin 1970–1980-luvuilla. Kerrostaloja ja pienkerrostaloja sijoittuu Turtolankadun varteen ja erityisesti itäpuolelle. 1990-luvulla rakennettiin pohjoispuolelle Tampereen itäinen kehätie, joka lisäsi liikennemelua ja loi suuren erottavan elementin Lukonmäen ja Turtolan kaupunginosien välille. 2000-luvulla Lukonmäkeä täydennettiin uusilla omakotitonteilla alueen koillispuoleiseen rinteeseen.

Turtolankatu jakaa Lukonmäen kahteen osaan, joissa molemmissa korttelit kiertyvät ympäristöstä kohoavan metsäisen kallion ympärille. Länsipuolella korttelit kiertyvät Lukonkallion ja itäpuolella Finnimäen ympärille. Rakennuksien sijoittelu kortteleissa noudattaa suureksi osaksi suorakulmaista koordinaatistoa. Vehreässä kaupunkiympäristössä pilkahtelee siellä täällä puiden ja pensaiden välissä punertavaa ja kellertävää tiilipintaa mm. rivitaloissa, omakotitaloissa ja pieninä laikkuina myös joissain kerrostaloissa, joiden julkisivut kuitenkin pääosin koostuvat betonipintaisista elementeistä.



*Kuva. Lukonmäen korttelirakenne*



## Kaava-alueen rakennukset

Tontilla 6318–1 on neljä v. 1982 valmistunutta opiskelija-asuntoina toimivaa kolmikerroksista kerrostaloa. Rakennukset muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden. Tontin keskellä 'kuopassa' ovat autopaikat. Rakennukset ovat teräsbetonirakenteisia. Julkisivuissa on pesubetonisandwichelementit. Kohde edustaa tyyppillistä aikakautensa kerrostalorakentamista, eikä sillä ole merkittäviä kaupunkikuvallisia, historiallisia tai arkkitehtonisia arvoja. Rakennusten arvo on väljässä asutosuunnittelussa, mikä mahdollistaa asukaskunta huomioiden joustavaa asumista erilaisiin tarpeisiin. Kohteen arvo on myös vihreä ympäristö ja runsas kasvillisuus tontilla.



*Kuva. Tontin 6318–1 asuintaloja*

Tontilla 6319–1 on neljä v. 1981–82 valmistunutta opiskelija-asuntoina toimivaa kaksikerroksista luhtitaloa ja niitä palveleva yksikerroksinen talousrakennus, jonka vieressä on autopaikat. Rakennuksien väliin jää sisäpiha. Tontti on tasainen, mutta lounais- ja luoteisreunoilla maanpinta nousee katuja kohden. Rakennukset ovat teräsbetonirakenteisia. Lyhyillä julkisivuilla on pesubetonisandwichelementit ja pitkillä puuverhoilu. Kohde edustaa aikakautensa vaatimatonta luhtitalorakentamista, eikä sillä ole merkittäviä historiallisia tai arkkitehtonisia arvoja. Kaupunkikuvallinen arvo on sen sovittumisessa viereiseen yksikerroksiseen pientaloalueeseen. Arvoja ovat myös vihreä ja yhteisöllisyyden kannustava sisäpiha.



*Kuva. Tontin 6319–1 asuintalo, jätekatos ja talousrakennus*

Kohteista on tehty rakennusinventointi vuonna 2023 (arkkitehtitoimisto Neva), jossa kuvataan rakennuksia yksityiskohtaisemmin.

## Liikenne

Turtolankatu ja Yrjöläntie ovat alueen kokoojakatuja. Lukonmäen alueella on tällä hetkellä voimassa pääsääntöisesti 30 km/h aluenopeusrajoitus. Turtolankadulla on kehätien ja Yrjöläntien välisellä osuudella 40 km/h aluerajoitus ja Yrjöläntiellä on väyläkohtainen 50 km/h nopeusrajoitus.

Kaava-alueelta on hyvät joukkoliikenneyhteydet mm. keskustan ja Hervannan suuntaan. Bussipysäkit sijoittuvat kaupunginosan lävistävälle Turtolankadulle.

Lukonmäen jalankulun ja pyöräilyn verkko on tiheä ja kattava sekä väylät valaistuja. Pääreitit ovat jatkuvia ja suoraviivaisia, mutta ne ovat yhdistettyjä jalankulun ja pyöräilyn väyliä ja mitoituksessa on kehitettävää. Turtolankadun itäpuolella on kaava-alueen kohdalla yhdistetty kävelyn ja pyöräilyn väylä. Länsipuolella on jalkakäytävä.

Yleiskaavassa Turtolankadulle on pyöräliikenteen alueellinen pääreitti. Vireillä olevan vaiheyleiskaavan luonnoksessa on Turtolankatu kaupunkirakenteen kannalta merkittävä liikenteen kokoojakatu ja joukkoliikenteen laatukäytävä.

## Tekninen huolto

Täydennysrakentaminen sijoittuu olemassa olevien teknisten verkostojen äärelle, mikä on yhdyskunta- ja energiatalouden kannalta edullista.

## Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Itäinen kehätie ja Turtolankatu aiheuttavat liikennemelua alueelle.

## 1.4 Väestö ja palvelut

Lukonmäessä on noin 2800 asukasta. Turtolankadun ja Finnimäenkadun risteyksen koillispuolella on päiväkotia ja liikerakennus, jossa on lähikauppa ja pizzeria. Turtolankadun ja Lukonmäenkadun risteyksen luoteispuolella on grillikioski. Lukonmäen eteläpuolella on toimintansa lopettanut laskettelukeskus. Muut palvelut löytyvät Hervannan, Kaukajärven ja Turtolan kaupunginosista reilun kilometrin etäisyydellä.

## 1.5 Maanomistus

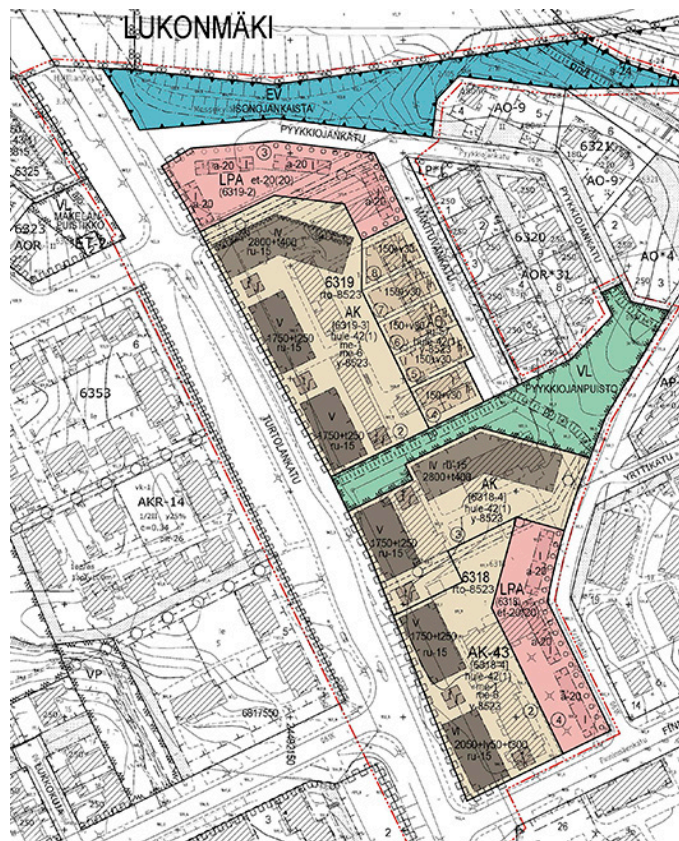
Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa. Tampereen opiskelija-asuntosäätiö TOAS on vuokraoikeuden haltija kaava-alueen nykyisillä tonteilla.

## 2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 2.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Molempia nykyisiä kortteleita laajennetaan Turtolankadun katualueelle sekä korttelia 6319 laajennetaan lisäksi pohjoispuoleiselle katualueelle ja suojaviheralueelle. Muodostuviin kortteleihin sijoittuu Turtolankadun varteen 4–6-kerroksisia asuinkerrostaloja, jotka yhdessä polkupyöräsuojien kanssa suojaavat piha-alueita melulta. Väljillä maanvaraisilla korttelipihoilla on tilaa oleskelulle, leikkipaikoille, polkupyöräpysäköinnille, jätehuollolle, pelastusteilte, hulevesijärjestelyille sekä asuinympäristön viihtyisyyttä lisääville puu- ja pensasistutuksille. Kortteleita täytetään Turtolankadun läheisyydessä siten, että talot eivät ole kadun puolelta katsottuna painanteessa. Myös korttelin 6318 keskiosassa olevaa painanetta täytetään. Pysäköintialueet sijoittuvat piiloon Turtolankadun kaupunkikuvasta. Rakentaminen madaltuu kortteleiden pohjois- ja itäreunalla, jonne sijoittuu kerrostalojen autokatokset.

Nykyistä omakotiasutusta vasten Mäkituvankadun varteen sijoittuu viisi omakotitonttia, joilla suurin sallittu kerrosluku on II. Uudet tontit 500 m<sup>2</sup> eli ne ovat samankokoisia kuin itäpuolen nykyiset tontit



Kuva. Ote kaavakartasta

Turtolankadun katualueen tilavaraus mahdollistaa bussipysäkkien, kävelyn ja pyöräilyn väylien sekä viherympäristön kehittämisen. Pyykkiojankadun linjaus siirretään kiertämään korttelin 6319 laajennuksen pohjoispuolitse. Kortteleiden väliin rakennetaan kävelyn ja pyöräilyn yhteys kaava-alueen itäpuolelta Turtolankadun varteen. Isonojankaistan suojaviheralueelle on jo toteutettu vuoden 2019 aikana meluvalli itäisen kehätien varteen, mikä helpottaa asuinkortteleiden meluntorjuntaa.

Kaava-alueen nykyinen rakennusoikeus on 8628 kem<sup>2</sup>. Kaavamuutoksella kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu 17700 kem<sup>2</sup>. Rakennusoikeus kasvaa 9072 kem<sup>2</sup>, mikä vastaa noin 200 asukkaan väestönkasvua. Pysäköinti perustuu pintapysäköintiin, jolloin kustannustaso säilyy kohtuullisena. Autopaikkanormi on pysäköintipolitiikan mukainen.

## 2.2 Ympäristön laatutavoitteet

Tavoitteena on Lukonmäen kaupunginosan kaupunkirakenteen eheyttäminen, kortteleiden maankäytön tehostaminen sekä ympäristön laadun ja yleisilmeen parantaminen. Kaavan yhteydessä kehitetään Turtolankatua ja alueen muuta liikkumisympäristöä turvallisemmaksi, viihtyisämmäksi ja parannetaan pyöräliikenteen ja kävelyn olosuhteita. Myös viherympäristön osalle esitetään parannustoimenpiteitä.

Täydennysrakentamisella monipuolistetaan Lukonmäen asumisvaihtoehtoja mm. hissillisillä asuinkerrostaloilla ja tuetaan lähipalveluluiden sekä joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä. Tavoitteena on mahdollistaa kohtuuhintainen asuminen, mitä tukee pintapysäköinti ja asuinrakennuksien selkeä massoittelu. Kaupunkikuvan vaihtelevuus ja rytmi muodostuu talotyyppin, kerrosluvun, katonlappen suunnan ja julkisivun värin vaihtelusta. Tiilipinnan läsnäoloa vahvistetaan kaupunkikuvassa.



*Kuva. Lintuperspektiivinäkymä viitesuunnitelmasta (Neva arkkitehdit)*



## 2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot, määräykset

### 2.3.1 Korttelialueet

#### Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Korttelialueiden yhteenlaskettu kerrosala on 12400 kem<sup>2</sup>, mistä asumiseen on 10850 ja taloustiloille 1550 kem<sup>2</sup>. Tontin 6318–3 kerrosala on 5200 kem<sup>2</sup>, mistä asumiseen on 4550 kem<sup>2</sup> ja taloustiloille 650 kem<sup>2</sup>. Tontin 6319–2 kerrosala on 7200 kem<sup>2</sup>, mistä asumiseen on 6300 kem<sup>2</sup> ja taloustiloille 900 kem<sup>2</sup>. Suurin sallittu kerrosluku tonteilla on IV-V.

#### Asuinkerrostalojen korttelialue opiskelija-asumista varten (AK-43)

Tontin 6318–2 kerrosala on 4400 kem<sup>2</sup>. Asumiseen on 3800 kem<sup>2</sup>, liike-, toimisto-, palvelu-, yhteis- ja työtiloille 50 kem<sup>2</sup> sekä taloustilalle 550 kem<sup>2</sup>. Suurin sallittu kerrosluku on V-VI.

#### Erillispientalojen korttelialue (AO)

Korttelin 6319 itäosaan on osoitettu Mäkituvankadun varrelle viisi pientä kaupunkitonttia. Tonttien yhteenlaskettu kerrosala on 900 kem<sup>2</sup>. Kullakin tontilla asuntokerrosala on 150 kem<sup>2</sup> ja autosuoja- ja taloustilan 30 kem<sup>2</sup>. Suurin sallittu kerrosluku on II.

#### Korttelialueiden yhteiset määräykset

Korttelialueilla on lisäksi määräyksiä hulevesistä, meluntorjunnasta, autopaikoista ja julkisivujen materiaaleista.

#### Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Asuinkerrostalojen autopaikat sijoittuvat keskitetysti kortteleiden reunaan pysäköintialueille.



Kuva. Näkymä viitesuunnitelman korttelipihalle (Neva arkkitehdit)



## 2.3.2 Muut alueet

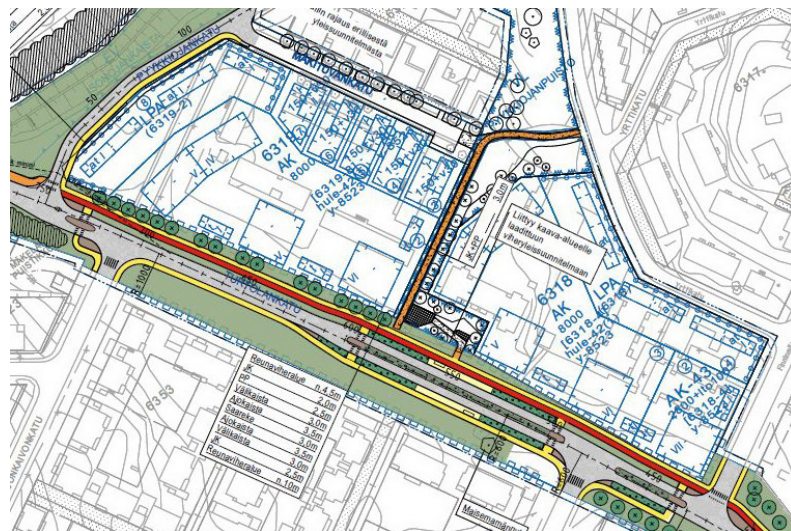
### Katualueet

Turtolankadun katualueen tilavaraus mahdollistaa bussipysäkkien, kävelyn ja pyöräilyn väylien ja viherympäristön kehittämisen. Pyykkiojankatu siirretään kiertämään korttelin 6319 laajennus pohjoispuolitse. Asuinkortteleiden väliin rakennetaan kävelyn ja pyöräilyn yhteys kaava-alueen itäpuolelta Turtolankadun varteen, johon sijoittuu kävelyn ja pyöräilyn reitit sekä bussipysäkit.

Katujen toteutusta ohjaa kaavan ohella katuyleissuunnitelma. Luonnoksessa on esitetty Turtolankadulle busseille vaihtoehdossa 1 pysäkkisyvennykset ja vaihtoehdossa 2 ajoratapysäkit.



Kuvat. Katuyleissuunnitelman vaihtoehto VE1 (WSP Finland Oy)



Kuvat. Katuyleissuunnitelman vaihtoehto VE2 (WSP Finland Oy)

## Lähivirkistysalue (VL) ja suojaviheralue (EV)

Kortteiden välinen lähivirkistysalueeksi osoitettu Pyykkiojanpuisto laajenee kaavamuutoksen myötä. Suojaviheralueeksi osoitettu Isonjankaista pienenee jonkin verran kaavamuutoksen myötä. Suojaviheralueelle on toteutettu vuoden 2019 aikana meluvalli eteläisen ohitustien varteen, mikä helpottaa asuinkortteiden meluntorjuntaa.

Viheralueiden toteutusta ohjaa kaavan rinnalla laadittu viheryleissuunnitelma. Suunnitelmassa alueen sisäiset viheralueet säilyvät avoimina ja pihat liittyvät luontevasti niitä ympäröiviin julkisiin katu- ja puistoalueisiin. Kulkuyhteydet ovat selkeitä ja jatkuvia liittyen aluetta ympäröivään muuhun reitistöön. Lisäksi keskeisenä tavoitteena on ylläpitää ja kehittää ekologisena yhteytenä toimivaa puustovyöhykettä Isonjankaistan kaventuvalle suojaviheralueelle. Pyykkiojanpuisto säilytetään luonteeltaan avoimena.



Kuva. Ote viheryleissuunnitelmasta (WSP Finland Oy)

## 3 KAAVAN VAIKUTUKSET

### 3.1 Ihmisten elinolot ja elinympäristö

Täydennysrakentaminen sijoittuu peruslähipalveluiden sekä hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja virkistysmahdollisuuksien äärelle.

Kaavamuutos lisää ja monipuolistaa asumisvaihtoehtojen tarjontaa Lukonmäessä. Alueelle rakentuu hissillisiä asuinkerrostaloja ja tarjolle tulee myös omakotitontteja rakentajille. Opiskelija-asuminen vähenee nykyisestä.

Korttelirakenne on suojaisa ja rakennukset sijoittuvat kortteleiden reunoille suojaten piha-alueita liikennemelulta.

Vihreyttä ja viihtyisyyttä kaupunkiympäristöön tuovat Pyykkiojanpuiston ja Isonojankaistan viheralueiden lisäksi Turtolankadun varren katupuut sekä maanvaraisten korttelipihojen isot puut ja muu kasvillisuus. Olemassa olevaa puustoa säilytetään mahdollisuuksien mukaan. Nykyisten asukkaiden näkymät säilyvät vehreinä, väljinä ja mittakaavaltaan maltillisina.

### 3.2 Maa- ja kallioperä, vesi, ilma ja ilmasto

Katumuutokset ja muun infrastruktuurin rakentaminen edellyttävät maansiirtotöitä katu- ja korttelialueilla. Maastoa täytyy jonkin verran täyttää, mutta leikkausta ja kallion louhintaa ei tapahdu merkittävästi.

Hulevesien vaikutukset minimoidaan hulevesimääräyksillä ja huomioimalla myös rakentamisen aikaiset järjestelyt. Hulevesiä imeytetään ja viivytetään tonteilla.

Kaavan ilmastovaikutuksia lieventää:

- Kestävän elämäntavan mahdollistaminen. Alueella on hyvä julkinen liikenne sekä lähipalvelut ja virkistysalueet kävelyetäisyydellä. Kulutuksen päästöjen minimointi. Rakennusten lämmitys on toteutettavissa maalämmöllä.
- Luonnonvarojen käytön minimointi. Täydennysrakentaminen sijoittuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen, jonka katuverkkoa, kunnallistekniikkaa ja palveluita hyödynnetään. Uutta katua rakennetaan vain vähäisesti.
- Ilmastomuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen ja sopeutuminen. Kaavassa on määräyksiä hulevesien hallinnasta. Maanvaraiset pihat mahdollistavat varjoa luovat isot puut, jotka helpottavat hellekausina suojautumista liialta paahteelta.



### 3.3 Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat

Täydennysrakentaminen keskittyy pääosin jo rakennetuille alueille eikä kaavamuutoksella ole merkittäviä vaikutuksia luontoon. Kortteleiden laajentamisen ja täydennysrakentamisen myötä joudutaan nykyistä puustoa ja muuta kasvillisuutta sekä maaperän pintakerrosta osittain poistamaan. Uutta puustoa istutetaan korttelipihoille, Turtolankadun varteen sekä viheralueille.

Purkaminen ja uudisrakentaminen kuluttaa luonnonvaroja. Tätä voidaan kompensoida hyödyntämällä rakennuksien purkamisessa syntyvää betonijätettä luonnosta otettavan kalliomurskeen korvikkeena kaava-alueen katujen sekä kävelyn ja pyöräilyn väylien rakenteissa.

### 3.4 Alue- ja yhdyskuntarakenne, yhdyskunta- ja energiatalous sekä liikenne

Täydennysrakentaminen sijoittuu nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen hyvien joukkoliikenteen yhteyksien ja olemassa olevien teknisten verkostojen äärelle, mikä on yhdyskunta- ja energiatalouden kannalta edullista ja järkevää mahdollistaessaan nykyisen kapasiteetin tehokkaamman hyödyntämisen.

Asemakaavan vaikutukset jäävät liikenteen osalta vähäisiksi. Asukasmäärä alueella kasvaa ja sen myötä liikenne, mutta vain vähän verrattuna koko Lukonmäen alueeseen tai Turtolankadun liikenteeseen. Ajoliittymät uusille pysäköintialueille sijoittuvat Pyykkiojankadun ja Finnimäenkadun alkupäähän lähelle Turtolankatua. Alueen liikkumisympäristöä kehitetään turvallisemmaksi, viihtyisämmäksi ja parannetaan kävelyn ja pyöräilyn olosuhteita.

### 3.5 Kaupunkikuva, maisema, kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö

Turtolankadun maantiemäinen ilme muuttuu kaupunkimaisemmaksi. Korttelit rakennetaan tehokkaammin ja uudet asuinrakennukset sijoittuvat lähemmäksi katua. Katuvarren ja kortteleiden puut tuovat kaupunkikuvaan vihreyttä.

Kaava-alueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä, eikä hankkeeseen liity niiden osalta selvitystarpeita. Alueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Purettavat rakennukset edustavat tyyppillistä aikakautensa kerrostalorakentamista, eikä niillä ole merkittäviä historiallisia, arkkitehtonisia tai kaupunkikuvallisia arvoja lukuun ottamatta pohjoisemman korttelin mittakaavallista sopeutumista viereiseen pientaloalueeseen. Kortteleiden arvoja ovat myös vehreä ympäristö ja runsas kasvillisuus tonteilla.

Uudisrakennukset tuovat uuden ajallisen kerrostuman rakennettuun ympäristöön. Puoliavoin korttelirakenne on ilmava siten, että pihapuut näkyvät kadulle ja katupuut pihalle. Turtolankadun varren kerrostalojen kerrosluku vaihtelee II-VI. Rakentaminen madaltuu kortteleiden pohjois- ja itäreunalla, minne sijoittuu kerrostalojen autokatokset ja nykyistä omakotiasutusta vasten Mäkituvankadun varteen viisi omakotitonttia. Kaupunkikuvan vaihtelevuus ja rytmi muodostuu talotyyppin, kerrosluvun ja katonlappen suunnan vaihtelusta. Tiilipinnan läsnäoloa vahvistetaan kaupunkikuvassa.

### 3.6 Talous ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittyminen (yritysvaikutukset)

Täydennysrakentamisen vaatima uusien katujärjestelyiden ja muun kunnallistekniikan sekä rakennusten toteuttaminen työllistää rakennusvaiheessa. Asemakaavalla ei ole muita merkittäviä yritysvaikutuksia.



## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 23.1.2014.

### 4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Tampereen seudun opiskelija-asuntosäätiö TOAS on jättänyt 5.7.2013 asemakaavan muutoshakemuksen. Tarkoitus on purkaa tonttien 6318–1 ja 6319–1 heikossa kuntoiset luhti- ja pienkerrostalot sekä tehostaa alueen maankäyttöä. Taloissa ei ole hissejä ja peruskorjaus nykymääräysten mukaan ei ole tarkoituksenmukaista. Kaavamuutoksen hakija oli teettänyt neljä alustavaa maankäytön vaihtoehtoa (arkkitehtitoimisto Ahonen & Kangasvieri). Turtolankadun varrella oli 5–6-kerroksisia kerrostaloja ja kortteleiden itäreunalla 2-kerroksisia yhtiömuotoisia pientaloja. Vaihtoehdot erosivat asuinrakennuksien massoittelemalla, tonttien ajoyhteyksien ja pysäköintialueiden sijoittumisen suhteen.



*Alustavat maankäytön vaihtoehdot v. 2013 (Arkkitehtitoimisto Ahonen & Kangasvieri)*

Tampereen kaupungin tavoite on luoda edellytykset nykyistä rakennettua ympäristöä luontevasti täydentävälle rakentamiselle sekä toimiville katu- ja viheralueille. Tavoitteena on kaupunginosan yleisilmeen ja ympäristön laadun koheneminen sekä kaupunkirakenteen eheyttäminen. Asuintonttien lisäksi kaava-alueeseen sisällytetään viereisiä katu- ja viheralueita. Hanke on kaupungin maapolitiikan linjausten ja täydennysrakentamisen tavoitteiden mukainen. Hanke tukee kaupunkistrategian mukaista kestävästä kasvusta tuottamalla täydennysrakentamista tehokkaan joukkoliikenteen vyöhykkeelle. Alue sijoittuu laadukkaiden ja kehittyvien joukkoliikennedyhteyksien äärelle. Kerrostaloihin tavoitellaan opiskelija-asumista ja omistusasumista. Tutkitaan myös pientalotonttien sijoittuminen alueelle.

### 4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

#### Aloituvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustavat maankäytön vaihtoehdot olivat nähtävillä 23.1.–13.2.2014 Palvelupiste Frenckellissä osoitteessa Frenckellinaukio 2 B. Yleisötilaisuus järjestettiin Lukonmäessä 5.2.2014 Lukonlystin kerhotilassa osoitteessa Pyykkiojankatu 2.

Mielipiteitä tuli 7kpl. Niissä otettiin esille mm. seuraavia asioita:

- Kritisoitiin hyvässä kunnossa olevien talojen purkamista, kaivattiin kestävämpää rakentamista.
- Täydennysrakentaminen on lähipalvelujen säilymisen kannalta suotuisaa. Alue tulisi kehittää kaupunginosan toiminnalliseksi ytimeksi, johon sijoittuu julkiset ja kaupalliset palvelut, nykyiset palvelut ovat riittämättömät. Tavoitteena toiminnallisesti sekoittunut rakenne, jossa asuminen, liike-, toimisto-, palvelu- ja harrastetilat lomittain. Alueella tulisi olla jatkossakin edullisia asuntoja opiskelijoille.
- Kerrostaloja ja kaupunkipientaloja tulisi olla lomittain, Turtolankadun varteen korkeampia rakennuksia ja kortteleiden itäosaan Yrttikadun reunaan matalampia, Mäkituvankadun varteen omakotitontteja. Turtolankadun varren muurimainen yhtenäinen kerrostalomassa nähtiin vieraana alueen nykyiselle kaupunkikuvalle, kerrostalojen toteuttaminen erillisinä pistetaloina nähtiin luontevampana, toisaalta taas puollettiin Turtolankadun varren kaupunkimaista yhtenäistä rakennusketjua ja erilliset pistetalot nähtiin vanhanaikaisena lähiömallina.
- Pihojen tulee olla sopivasti puustoisia ja lapsien kannalta turvallisia. Rakennukset tulisi sijoittaa korttelin rajoihin kiinni, jolloin kadut ja puistot julkisina tiloina erottuvat ja rajautuvat selkeästi.
- Tulee selvittää, kuinka paljon voi johtaa liikennettä nykyiseen katuverkkoon. Yrttikadun ja Finninmäenkadun risteys on ongelmallinen johtuen huonosta näkyvyydestä. Mäkituvankadun liikennemäärien kasvattaminen vaarantaisi kevyen liikenteen turvallisuuden. Tulee estää ajo Mäkituvankadun ja Muulankadun välillä puistopolkua pitkin. Yrjöläntien liikenne aiheuttaa meluhaittaa Finninmäelle, toivottiin nopeusrajoitusta, ajohidasteita tai meluvallia. Moottoritien ja Turtolankadun melusuojaa on parannettava.
- Turvallisuutta tulee edistää erottamalla jalankulku ja pyöräily toisistaan. Kortteleiden väli tulee varata kevyen liikenteen yhteydelle Muulankadulta ja Mäkituvankadulta Turtolankadulle, missä on bussipysäkki.
- Riittävästi pysäköintiä tonteille, jotta autot eivät tuki lähikatuja. Autokatokset eivät saa olla liian monotonisia katukuvassa. Korttelin 6318 keskiosan painanne mahdollistaisi pysäköinnin sijoittamisen pihakannen alle.
- Pyykkiojankadun sadevesiviemäröinnissä on ongelmia, vedet valuvat alapuolisille kiinteistöille.

Aloitusvaiheessa saatiin seuraavat kommentit:

- Maakuntamuseo: Lukonmäen alue on rakentunut 1970-luvulta lähtien ja koostuu pääosin pientaloista. Alue on 1900-luvun viimeisten vuosikymmenien lähiörakentamisen ja kaupunkisuunnittelun tyypillinen esimerkki. Kaavaa varten laaditaan kaupunkikuvallinen selvitys. Kaavaluonnos toimitetaan lausunolle maakuntamuseoon.
- Kaupungin ympäristönsuojelu: Alueen pohjoisosa on luonteeltaan valtatie suojametsää ja suojaviheraluetta, jonne ei ole syytä sijoittaa lisää asumista tieliikenteen aiheuttaman melun ja huonon ilman laadun vuoksi.
- Kaukolämpö Oy: Korttelissa 6318 on kaukolämpöjohto osoitteeseen Yrttikatu 8, johtojen mahdollisista siirtokustannuksista vastaa muutoksen tilaaja

Valmisteluvaihe

Asemakaavaprosessi keskeytyi useaksi vuodeksi. Peab Oy:n tultua TOAS:n yhteistyökumppaniksi, kortteleiden suunnittelu käynnistyi uudestaan. Viitesuunnitelmien laatijaksi tuli arkkitehtitoimisto Neva. Turtolankadun varren kerrostalot olivat pääosin 6-kerroksisia ja molemmissa päissä oli 8-kerroksinen talo. Itäreunan pientalot olivat 2-kerroksisia.



*Viitesuunnitelma v. 2017 (Neva arkkitehdit)*

Viitesuunnitelmaa käsiteltiin kaupunkikuvatoimikunnassa 26.9.2017. Esille nousi seuraavia näkökulmia:

- On valitettava, että 1980-luvulta peräisin olevat rakennukset ovat jo tulleet sekä teknisesti että kaupunkikuvallisesti tiensä päähän.
- Viitesuunnitelman mukainen toteutus tarkoittaa merkittävää muutosta Lukonmäen kaupunkikuvassa. Ratkaisu on rakentamistaloudellisesti tehokas, mutta sitä ei voi pitää urbaanina eikä se edusta modernia ja raikasta kaupunkikeskustamaista rakentamista.
- Rakennusten ylliveät rungot saavat ainakin matalammat massat näyttämään tanakoilta tanakoilta ja omaa korkeuttaan massiivisemmilta. Turtolankadun varren kerrostalot ovat mittakaavaltaan, sijoittelultaan ja arkkitehtoniselta ilmeeltään hyvin saman kaltaisia. Säännönmukainen rytmikka korostaa muusta ympäristöstä poikkeavaa mittakaavaa.
- Mikäli kerrosalatavoitteesta halutaan pitää kiinni, tulee suunnitelmaa kehittää moni-ilmeisemmäksi. Muotokielen on oltava rikkaampaa sekä korttelitasolla että yksittäisten rakennusmassojen tasolla (massoittelu, kerrosuku, etäisyys kadusta). On myös kiinnitettävä huomiota piha-alueiden viihtyisyyteen, pysäköintikentät ovat nyt liian hallitsevassa asemassa. Ilmeestä on saatava puistomainen. Sekundääritilojen sijasta maantasokerrokseen voitaisiin suunnitella asuntoja pienine piha-alueineen.
- Toimikunta pitää tärkeänä myös liiketilojen, uudenlaisia työskentelytilojen sekä maanalaisen pysäköinnin mahdollistamista asemakaavalla.

Asemakaavaluonnoksen sisällön kehittämisessä hyödynnettiin aloitusvaiheen palautetta ja kaupunkikuvatoimikunnan lausuntoa. Asemakaavoituksen tueksi tehtiin selvitykset liikenteestä, viheralueista, hulevesistä ja melusta v. 2019. Kaupungin ja TOAS:n yhteistyösopimus hyväksyttiin kaupunginhallituksessa v. 2021. Liito-oravaselvitys tehtiin v. 2022. Rakennusinventointi tehtiin v. 2023. Syksyllä v. 2023 valmistui asemakaavaluonnos, havainnekuva, selostus, rakentamistapaohje ja lisäksi päivitettiin viitesuunnitelma sekä meluselvitys.

Rakentamisen määrä ja mittakaava sopeutettiin ympäristöön, massoittelua muokattiin elävämmäksi ja korttelipihoja muokattiin puistomaisiksi. Lisärakentaminen tukee Lukonmäen nykyisten palveluiden säilymistä, mutta sen ei katsottu mahdollistavan liiketilojen tai muiden uusien palveluiden syntymistä. Eteläisin kortteli 6310 jätettiin pois kaava-alueesta.

Valmisteluaineisto asetettiin nähtäville 12.10-2.11.2023.

## 5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

### 5.1 Liikenneselvitys ja katuyleissuunnitelma

Liikenneselvityksessä on kuvattu liikenteen nykytila, tehty toimivuustarkastelu ja esitetty kaksi vaihtoehtoista tilanvarausuunnitelmaa Turtolankadun kehittämiseksi. Vaihtoehdossa 1 on busseille pysäkkisyvennykset ja vaihtoehdossa 2 on ajoratapysäkit.

### 5.2 Viheryleissuunnitelma

Viheryleissuunnitelmassa on esitetty Pyykkiojanpuiston, Isonojankaistan suojaviheralueen sekä Turtolankadun viherympäristön lähtökohdat sekä kehittämisen periaatteet.

### 5.3 Hulevesiselvitys

Hulevesiselvityksessä on kuvattu kaava-alueen nykytila, tehty laskelmat suunnitellun maankäytön vaikutuksista hulevesimääriin ja esitetty hulevesien viivytyksen sekä muun hallinnan kehittämisen periaatteet tulevaisuudessa.

### 5.4 Meluselvitys

Meluselvityksessä on tutkittu liikenteen aiheuttamia melutasoja kaavamuutosalueelle nykytilanteessa ja ennustetilanteessa (2040). Lähimpien katujen lisäksi on otettu huomioon myös Hervannan valtavyylän ja valtatie 9 liikenne sekä valtatie varteen rakennettu uusi meluvalli. Selvityksen perusteella ei asuntojen avautumiselle pelkästään melun puolelle ole esteitä, eikä julkisivujen ääneneristävyydelle ole tarpeen asettaa kaavamääräyksiä.

### 5.5 Rakennusinventointi

Tonteilla olevista rakennuksista on tehty inventointi, jossa on kuvattu niiden historiaa ja nykytilannetta sekä kaupunkikuvallisia, historiallisia ja arkkitehtonisia arvoja.

### 5.6 Liito-oravaselvitys

Kaava-alueelle ja sen lähiympäristöön on tehty liito-oravaselvitys.



## 6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET

### 6.1 Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019. Maakuntakaavassa 2040 alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja se sijoittuu kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeelle.

### 6.2 Yleiskaava

Yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisista Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017–2021. Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi, joka sijoittuu kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeelle. Turtolankadulle on osoitettu pyöräliikenteen alueellinen pääreitti. Kaava-alueen pohjoisosan suojaviheralue on osa ohjeellista ekologista yhteyttä, jolla on merkitystä eliölajien liikkumiselle ja luonnon monimuotoisuuden säilymiselle.

Kantakaupungin vaiheyleiskaava - valtuustokausi 2021–2025 on tullut vireille 7.3.2022. Vaiheyleiskaavaluonnoksessa on Turtolankatu kaupunkirakenteen kannalta merkittävä liikenteen kokoojakatu ja joukkoliikenteen laatukäytävä.

### 6.3 Asemakaava

Tontilla 6318–1 on voimassa 4.6.1980 vahvistettu asemakaava nro 5659. Tontin pinta-ala on 10190 m<sup>2</sup>. Tontti on yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialuetta (ALK), jonka mukaan korttelialue on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaisesti. Rakennusten katoille saa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi rakentaa saunoja tms. tiloja asukkaiden käyttöön, kuitenkin enintään 40 % kattopinta-alasta. Vesikattorakenteet eivät saa nousta yhtenäisen vaakasuoran kattolistan rajoittaman vaakatason yläpuolelle. Tontteja ei saa aidata. Autopaikkoja on oltava 1 kerrosalan 70 m<sup>2</sup> kohti tai 1 asuntoa kohti ja liiketilojen osalta 1 kerrosalan 55 m<sup>2</sup> kohti. Tonttitehokkuusluku on  $e = 0,6$ , jolloin rakennusoikeudeksi muodostuu 6114 m<sup>2</sup>. Kerrosluku on kaksi ja kolme eri rakennusaloilla. Turtolankadun viereisellä rajalla on tonttiliittymäkielto. Tontille on osoitettu viemäriä varten varattu alue.

Tontilla 6319–1 on voimassa 3.9.1976 vahvistettu asemakaava nro 5043. Tontin pinta-ala on 8381 m<sup>2</sup>. Tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta

(AK30). Varsinaisen kerrosalan lisäksi tontin rakennusalalle saadaan rakentaa maanpäällistä taloustilaa enintään 30 % ilmoitetusta varsinaisen kerrosalan määrästä. Tontille on varattava yksi autopaikka kerrosalan 80 m<sup>2</sup> kohti. Tonttitehokkuusluku on  $e = 0,3$ , jolloin rakennusoikeudeksi muodostuu 2514 m<sup>2</sup>. Kerrosluku on kaksi. Turtolankadun viereisellä rajalla on tonttiliittymäkielto.

Suojaviheralueella ja korttelien 6319 ja 6318 väliin ulottuvalla Pyykkiojanpuiston osalla on voimassa 18.5.2005 vahvistettu asemakaava nro 7675. Turtolankadun osalla ja Finninmäenkadun osalla on voimassa 4.1.1973 vahvistettu asemakaava nro 3665. Pyykkiojankadun osalla on voimassa 15.12.1977 vahvistettu asemakaava nro 5210.

## 6.4 Kaupungin strategiat

Tampereen strategia 2030 ”Tekemisen kaupunki” hyväksyttiin valtuustossa 15.11.2021 ja päivitettiin 24.4.2023. Kaupunkistrategia on kuvaus painotuksista ja tavoitteista, joita kaupunginvaltuusto pitää tärkeimpinä. Se sisältää keskeiset viestit Tampereen kehittämiseksi ja on perusta kaupungin johtamiselle. Strategian mukaisesti vuoteen 2030 mennessä urbaani ja kestävästi kasvava Tampere on hiilineutraali sekä kestävä liikenteen ja kaupunkikehityksen edelläkävijä. Tavoite on kasvaa vuosittain keskimäärin 3 000 asukkaalla. Täydennysrakentamisessa kasvu suunnataan joukkoliikennevyöhykkeille ja aluekeskuksiin. Tavoitteena on houkutteleva ja monipuolinen asuntokanta sekä kasvun edellyttämää kysyntää vastaavasti kohtuuhintaisia vuokra- ja opiskelija-asuntoja. Tavoitteena on ilmastopäästöjen ja energiankulutuksen väheneminen, kestävien liikkumismuotojen osuuden kasvu sekä vehreyden ja luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen kaupunkiympäristössä.

## 6.5 Tonttijako

Tontin 6318–1 pinta-ala on 10190 m<sup>2</sup> ja sen tonttijako on merkitty tonttirekisteriin vuonna 1976.

Tontin 6319–1 pinta-ala on 8381 m<sup>2</sup> ja sen tonttijako on merkitty tonttirekisteriin vuonna 1976.

## 6.6 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu v. 2023.

## 7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kortteleiden toteuttamista ohjaa kaavan ohella rakentamistapaohje. Yleisten alueiden ja infran toteutusta ohjaavat yleissuunnitelmat kaduista, viheralueista, hulevesistä ja vesihuollosta.

Asemakaavaa voidaan alkaa toteuttamaan sen saatua lainvoiman.

## 8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavakartta
- Asemakaavan seurantalomake
- Rakentamistapaohje
- Havainnekuva
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Muut kaavaa koskevat asiakirjat

- Viitesuunnitelma
- Liikenneselvitys
- Katuyleissuunnitelma VE1 ja VE2
- Viheryleissuunnitelma
- Hulevesiselvitys
- Meluselvitys
- Rakennusten inventointi
- Liito-oravaselvitys