

# Ruotulan tornit, Jaakonmäenkatu 1

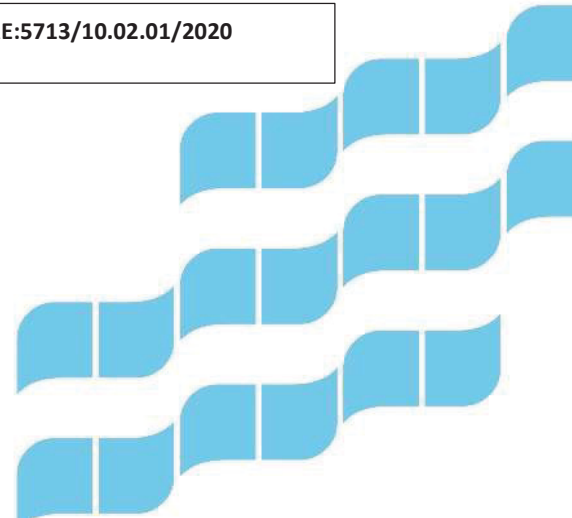
## Asemakaavan selostus

9.10.2023



Asemakaava nro 8835

TRE:5713/10.02.01/2020



**Kaavan nimi Ruotulan tornit, Jaakonmäenkatu 1****ASEMAKAAVA NRO 8835**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 28.8.2023 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8835. Asian hyväksyminen kuuluu Kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

**PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Ruotulan kaupunginosan korttelia nro 4889.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Ruotulan kaupunginosan kortteli nro 4889.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus,  
projektiarkkitehti Ritva Kuusisto.

Diaarinumero:

TRE:5713/10.02.01/2020

Vireille tulo:

1.10.2020

Kaavan nimi ja tarkoitus

Ruotula, Ruotulan tornit Jaakonmäenkatu 1, täydennysrakentaminen. Asemakaava numero 8835.

## TIIVISTELMÄ

### Asemakaavan muutos mahdollistaa täydennysrakentamisen maakunnallisesti arvokkaassa kulttuuriympäristössä

Asemakaavalla mahdollistetaan rakennusoikeuden lisääminen Ruotulan kaupunginosan korttelissa 4889. Ruotulan kaupunginosa kuuluu Kantakaupungin yleiskaavan 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaavan – valtuustokausi 2017 maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomioitavaan rakennetun ympäristön kohteeseen M 16 ja se on myös osa Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön aluetta.

Suunniteltava kortteli sijaitsee alueen rakentumiselle tyypilliseen tapaan kallioisella mäellä. Korttelissa on tällä hetkellä viisi pistetaloa, jotka edustavat betonirakentamisen varhaista vaihetta. Rakennukset sijoittuvat väljästi vehreään ympäristöön, jossa on luonnonpuustoa, istutettuja koivuja ja laajat nurmialueet.

### Uutta rakennusoikeutta noin 8600 kerrosalaneliömetriä

Suunnittelualan pinta-ala on 21 548 m<sup>2</sup> ja sillä sijaitsee tällä hetkellä viisi pistetaloa, joiden yhteenlaskettu ala on 10 500 k-m<sup>2</sup>. Uusien rakennusten yhteenlaskettu ala on 8600 k-m, joten tontin tehokkuusluku on nousemassa 0,49:stä 0,89:ään.

### Kaksi uutta pistetaloa, lamellitalo ja säilytettävää puustoa

Kaavanmuutosalue muodostaa tällä hetkellä yhden tontin, jolla sijaitsee viisi pistetaloa. Kaavanmuutos mahdollistaa kahden uuden pistetalon ja pitkäkhön lamellitalon rakentamisen, jotka sijoittuvat tonttijaon jälkeen omille tonteilleen.

Lamellitalo sijoittuu korttelin Teiskontien puoleiseen reunaan ja muodostaa melusuojauksen korttelin takaosaan sijoituville ulko-oleskelualueille. Tontin eteläreunaan jää laajahko alue, jolla puusto tulee säilyttää, jotta korttelin vehreä ilme saadaan säilymään.

### Tavoitteena yhdyskuntarakenteen tiivistäminen alueen arvot turvaavalla tavalla

Tampereen strategian mukaan asutusta tiivistetään tehokkaan joukkoliikenteen vyöhykkeellä. Tavoitteena tässä kohteessa on tiivistäminen rakennettua kulttuuriympäristöä luontevasti täydentäen ja alueen eteläosan ekologiset yhteydet turvaten.

## Asemakaavaprosessin vaiheet

### Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 27.5.-17.6.2021. Siitä saatiin kaksi asukasmielipidettä, yksi intressiryhmän mielipide ja viisi viranomaislausuntoa. Palaute koski lähinnä kulttuuriympäristön arvojen huomioon ottamista ja liikennemelua.

### Valmisteluvaihe

### Ehdotusvaihe

## Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan sen saatua lainvoiman. Kaavaan liittyen ei tehdä maankäyttösopimuksia.

## SISÄLLYS

Asemakaavan selostus .....	1
Tiivistelmä .....	3
Asemakaavan muutos mahdollistaa täydennysrakentamisen maakunnallisesti arvokkaassa kulttuuriympäristössä.....	3
Uutta rakennusoikeutta noin 8600 kerrosalaneliömetriä.....	3
Kaksi uutta pistetaloa, lamellitalo ja säilytettävää puustoa.....	3
Tavoitteena yhdyskuntarakenteen tiivistäminen alueen arvot turvaavalla tavalla .....	3
Asemakaavaprosessin vaiheet .....	4
Asemakaavan toteuttaminen.....	4
Sisälllys .....	5
1 LÄHTÖKOHDAT .....	8
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	8
1.1.1 Asemakaava-alue.....	8
1.1.2 Luonnonympäristö .....	8
1.1.3 Rakennettu ympäristö .....	9
1.1.4 Väestö ja palvelut .....	12
1.1.5 Maanomistus.....	13
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat .....	13
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	14
2.1 Kaavan rakenne.....	14
2.1.1 Mitoitus .....	14
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet .....	14
2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet.....	14
2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen .....	15
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset .....	15
2.3.1 Korttelialue.....	15
2.3.2 Olemassa oleva rakentaminen .....	16
2.3.3 Uusi rakentaminen .....	16
2.3.4 Viheralueet .....	17
2.3.5 Pysäköinti .....	18
2.3.6 Ympäristöhäiriöiden huomioiminen .....	18

2.3.7	Kulttuuriympäristön arvojen huomioiminen kaavaratkaisussa .....	19
2.4	Nimistö .....	20
3	KAAVAN VAIKUTUKSET .....	21
3.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	21
3.1.1	Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen .....	21
3.1.2	Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin.....	21
3.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon .....	22
3.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	22
3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen .....	23
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	23
3.5.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö.....	23
3.5.2	Kulttuuriperintö.....	24
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset) .....	25
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	26
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen.....	26
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet .....	26
4.2.1	Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana .....	26
4.3	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana .....	26
4.4	Osallistuminen ja vuorovaikutus .....	28
4.4.1	Aloituskäytön palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen .....	29
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET JA SUUNNITELMAT .....	30
5.1	Luontoselvitys.....	30
5.1.1	Luontoselvityksen huomioiminen asemakaavaratkaisussa .....	33
5.2	Rakennetun ympäristön selvitys .....	33
5.2.1	Rakennetun ympäristön selvityksen huomioiminen asemakaavaratkaisussa .....	35
5.3	Liikennemeluselvitys .....	36
5.3.1	Liikennemeluselvityksen huomioiminen asemakaavaratkaisussa .....	37
5.4	Piha- ja hulevesisuunnitelma .....	38
5.5	Vihherkerroinlaskelma .....	39
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET .....	40
6.1	Pirkanmaan maakuntakaava .....	40
6.2	Tampereen Kantakaupungin yleiskaava 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaava.....	40

6.3	Asemakaava.....	42
6.4	Kaupungin strategiat .....	43
6.5	Tonttijako .....	43
6.6	Pohjakartta .....	43
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	44
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	44
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus .....	44
7.3	Toteutuksen seuranta .....	44
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA.....	44
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista.....	44

# 1 LÄHTÖKOHDAT

## 1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

### 1.1.1 Asemakaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee Ruotulan kaupunginosassa, Tampereen Koillisella suuralueella, noin neljän ja puolen kilometrin päässä kaupungin keskustasta. Alueen laajuus on noin 2,2 ha. Suunnittelualue muodostuu korttelista 4889, joka on kokonaisuudessaan tonttia 1. Alue rajautuu lännessä Jaakonmäenkatuun, pohjoisessa ja idässä Tornimäenkatuun sekä etelässä metsäiseen puistokaistaleeseen. Alueella on voimassa asemakaava nro 1650.

### 1.1.2 Luonnonympäristö

#### Maisema

Ruotulan asuinalue sijaitsee Tampereen laajemmassa maisemarakenteessa Kauppi-Niihaman alueen metsäisen selänteen reunavyöhykkeellä. Näsijärven Aitolahden ja Kaukajärven murroslaakson väliin sijoittuva rikkonainen selänne on moreenin peittämää kalliota.



*Kuva 1: Suunnittelualueen sijainti maisemarakenteessa Kauppi-Niihaman alueen metsäisen selänteen reunavyöhykkeellä. Alavimmat alueet sinisillä sävyillä, korkeimmat vihreästä keltaiseen. Kartta ©Tampereen kaupunki.*

Ruotulan asuinuuetta on alun perin ympäröinyt metsä, mutta asuinuueet ovat myöhemmin laajentuneet sen ympärille ja aluetta rajaavat nykyisin vain kapeat metsäkaistaleet. Metsäkaistaleiden kapeudesta johtuen alueella ei ole metsälähion ilmettä eikä selänne, jolle alue on rakentunut, ole maastossa selkeästi havaittavissa.



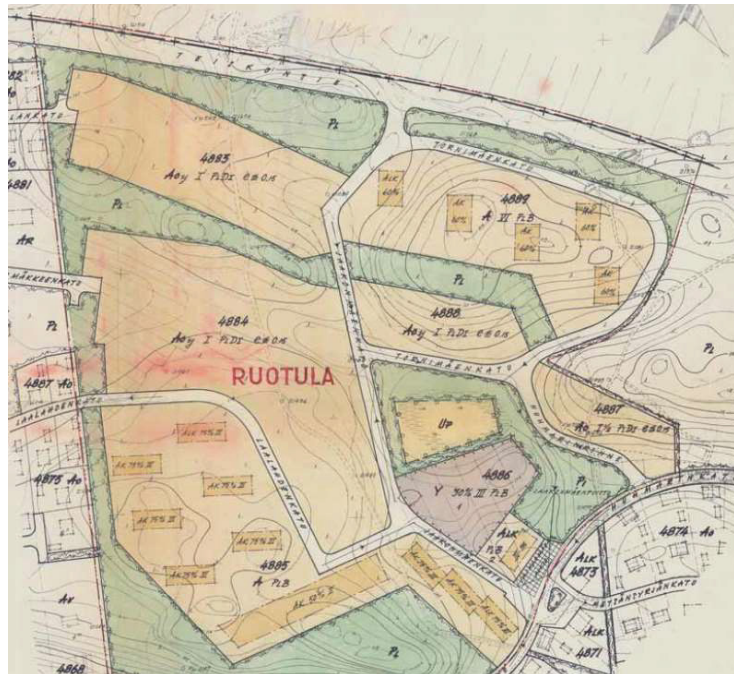
## Kasvillisuus ja eläimistö

Kaavanmuutosalueella pistetalojen väleissä on avoimia tai puoliavoimia nurmi- ja istutusalueita, jotka käsittävät sekä istutusnurmea että pensas- ja puuistutuksia. Kerrostalojen väleissä ja etenkin eteläreunalla on pienialaisia puustoryhmiä, jotka vaihtuvat tontin eteläpuolella olevaan metsään.

### 1.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Yhdyskuntarakenne

Ruotulan asemakaava hyväksyttiin vuonna 1961. Ensimmäiset talot alueelle valmistuivat vuonna 1963 ja rakentamisen osalta alue valmistui vuonna 1966. Ruotula ajoittuu lähiörakentamisen varhaiseen vaiheeseen, mikä näkyy alueen rakenteessa, kaupunkikuvassa, arkkitehtuurissa ja teknisessä toteutuksessa.



Kuva 2: Ruotulan asemakaava vuodelta 1961, laatijana Aaro Alapeuso. Kartta ©Tampereen kaupunki.

Ruotula sijoittuu Kissanmaan jälleenrakennuskauden alueen jatkoksi, kun taas myöhemmin toteutetut lähiöt on säännönmukaisesti rakennettu kaupunkirakenteesta irralleen. Ruotula on rakennusten mittakaavan ja määrän osalta pieni alue ja poikkeaa myös siten myöhemmästä lähiörakentamisesta.

Ruotulan aluerakenteessa on noudateltu maaston muotoja ja lähtökohtia on otettu olemassa olevasta kaupunkirakenteesta ainakin katujen ja puistojen sijoituksen osalta. Taloryhmät on sommiteltu peltoaluetta rajaavalle matalahkolle, kallioiselle metsäselänteelle. Korkeimmat kerrostalot, joihin kuuluvat myös kaavanmuutosalue Ruotulan tornit, on rakennettu selänteen lakialueille. Pientalot on sijoitettu alemmas rinteisiin ja alueen keskelle

savipohjaiselle peltoaukealle on sijoitettu puisto, jossa on entisestä kosteikkopainanteesta muotoiltu lampi.

### Rakennettu kulttuuriympäristö

Ruotulan kerrostalojen sijoittelussa on käytetty avointa korttelirakennetta, joka on yleinen varhaisissa lähiöissä. Rakennusten väljä sijoittelu ja monet luonnonpuustokaistaleet tekevät alueesta vehreän ja luonnonläheisen kokonaisuuden.



*Kuva 3: Suunnittelualueella rakennukset on sijoitettu väljästi avoimen korttelirakenteen periaatteella, joka jättää tilaa viherympäristölle. Havainnekuva suunnittelun lähtökohdatilanteesta Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy.*

Ruotula on Tampereen ensimmäinen aluerakennuskohde, jossa toteutettiin betonitekniikkaa laajasti kerrostaloista pientaloihin saakka.

Koko alueen suunnittelusta vastasi arkkitehtitoimisto Vahtera & Heino ja toteutuksesta rakennusliike Mattinen & Niemelä. Tämän ansiosta alueen arkkitehtuuri ja kokonaisilme on yhtenäinen ja se on myös säilyttänyt piirteensä hyvin näihin päiviin saakka. Alue kuuluu Tampereen kantakaupungin yleiskaavan 2040 maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomioitavaan rakennetun kulttuuriympäristön kohteeseen M16 ja se on myös määritelty Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetun kulttuuriympäristön alueeksi.



*Kuva 4: Suunnittelualueutta keväällä 2023. Rakennuksille on tehty mittava korjaus vuosina 2021-2022. Kuva Tampereen kaupunki.*

## Liikenne

Ruotulan alueen kokoojakatuna toimivan Jaakonmäenkadun linjaus seuraa osin vanhaa Irjalasta takametsien laidunmaille ja Aitolanlahden rantaan kulkenutta kärrypolkua, joka näkyy jo 1780-luvun Kuninkaankartaston kartassa. Katu muodostaa edelleen aluerakenteen rungon, vaikka kulku Ruotulaan on nykyään Teiskontien suunnasta aiemman etelän suunnasta tapahtuneen kulun sijaan.

Alueen joukkoliikenne perustuu tällä hetkellä linja-autoihin ja lähimmät pysäkit sijaitsevat Teiskontien varressa heti Jaakonmäenkadun liittymän molemmin puolin. Joukkoliikenteen palvelutasoluokituksessa suunnittelualue on palvelutasolla 4, jolla joukkoliikenne täyttää asukkaiden tyypillisimmät matkustustarpeet. Tampereen kaupunginvaltuusto on tehnyt keväällä 2023 päätöksen raitiotielinjan jatkosuunnittelusta välille TAYS-Linnainmaa ja toteutuessaan se nostaisi joukkoliikenteen palvelutasoa suunnittelualueella merkittävästi.

Kaava-aluetta sivuaa Teiskontien varressa kulkeva pyörätie, jota ollaan kehittämässä seudulliseksi pyöräreitiksi ja joka on tälle tasolle jo osittain rakennettu.

## Tekninen huolto

Suunnittelualue on liitetty kunnallisteknisiin verkostoihin.

## Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kohteen läheisyydessä sijaitsevat suurimmat melulähteet ovat Teiskontie ja Jaakonmäenkatu. Liikennemeluselvityksen mukaan Valtioneuvoston

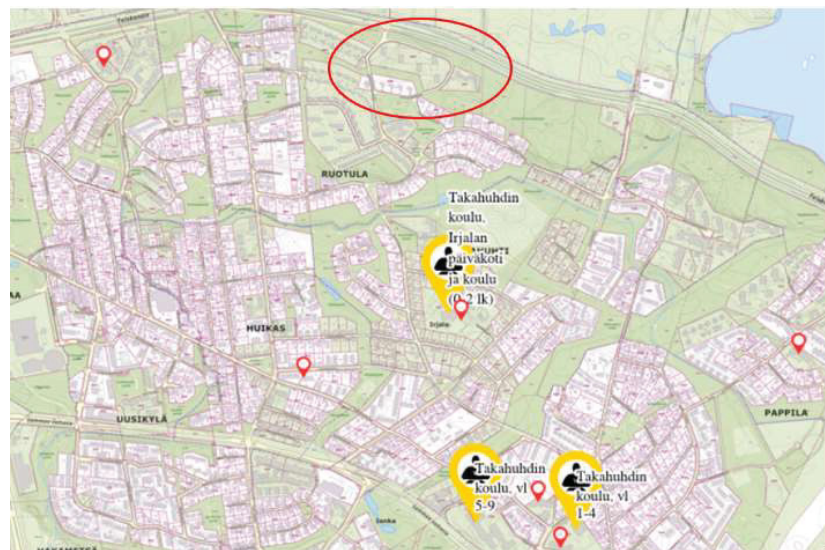
päätöksen mukainen asumisen 55 dB:n päiväajan melun enimmäisarvo ylittyy jo tällä hetkellä merkittäväällä osalla korttelia. Meluolosuhteita on kuvattu tarkemmin kaavan liitteenä olevassa meluselvityksessä

Tampereen kaupungin ilmanlaatuselvityksen (2013) mukaan hengitettävien hiukkasten vuorokausipitoisuus ylittyy korttelin Teiskontien puoleisella reunavyöhykkeellä ja lähimpänä Teiskontietä sijaitsevien talojen ympäristössä, mutta vuosikeskiarvo alittuu selvästi. Muuten ilmanlaatu korttelissa on ohjearvojen mukainen.

### 1.1.4 Väestö ja palvelut

Ruotulan alueen väestötiheys on kokonaisuudessaan varsin matala, merkittäväällä osalla alueesta vain 10-20 asukasta/ha ja lähes kaikkialla muuallakin vain 20-40 asukasta/ha. Kaavanmuutosalueella väestötiheys on Ruotulan korkeimpia, 60-100 as/ha, joka kuitenkin on Tampereen kaupunkialueeseen verrattuna varsin alhainen. Tilastotietojen mukaan kaavanmuutosalueella asuu 250-500 asukasta.

Lähimmät päiväkodit sijaitsevat kaava-alueelta noin kilometrin etäisyydellä Kissanmaalla, Huikkaassa ja Takahuhdissa. Alkuopetusta 0-2 luokille tarjoaa Takahuhdissa sijaitseva Irjalan koulu ja luokkien 4-9 koulu sijaitsee Pappilassa.



*Kuva 5: Suunnittelualueen lähipalvelut koulujen ja päivähoidon osalta. Päiväkodit on merkitty karttaan punaisella nastalla. Kartta ©Tampereen kaupunki.*

Liikunta- ja ulkoilumahdollisuudet suunnittelualueen läheisyydessä ovat hyvät. Tornimäentien eteläpuolella sijaitsevassa Ruotulan keskuspuistossa on palloilukenttä, joka toimii talvisin luistelukenttänä. Kauppi-Niihaman

alueelta löytyy tenniskeskus, frisbeegolfrata, golfkenttä, sisäliikuntatiloja mm. salibändille, pöytätennikselle ja sulkapallolle, kuntoratoja, maastopyöräilyreittejä ja latuja sekä kävely- ja ulkoilureittejä.

Kaupalliset palvelut sijaitsevat Linnainmaan aluekeskuksessa.

### 1.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa.

## 1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

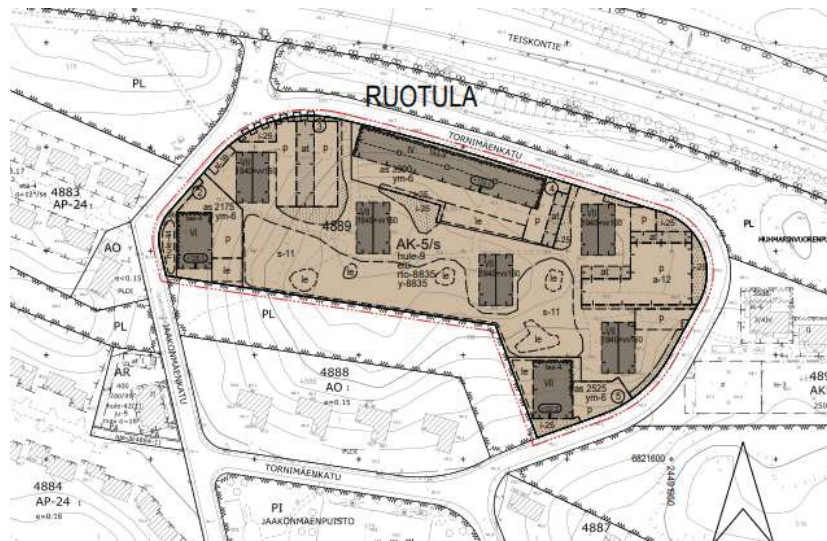
Kaavanmuutosalueella on voimassa Kantakaupungin yleiskaava 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaava – valtuustokausi 2017-2021, joka noudattaa Pirkanmaan maakuntakaavaa. Ylemmät kaavatasot ovat ohjanneet kaavanmuutoksen laatimista. Asemakaavan pohjaksi on laadittu viitesuunnitelmia.



## 2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 2.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla mahdollistetaan kahden uuden pistetalon ja pitkän lamellitalon rakentaminen kortteliin. Pistetalot on sijoitettu tontin eteläosaan, sen itä- ja länsireunoille. Lamellitalo taas on sijoitettu tontin pohjoisreunaan, Tornimäenkadun suuntaisesti. Kortteli on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AK-5/s).



Kuva 6: Asemakaavaluonnos

#### 2.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 21548 m<sup>2</sup> ja sillä sijaitsee tällä hetkellä viisi pistetaloa, joiden yhteenlaskettu ala on 10 500 k-m<sup>2</sup>. Uusien rakennusten yhteenlaskettu ala on 8600 k-m, joten tontin tehokkuusluku on nousemassa 0,49:stä 0,89:ään.

### 2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

#### 2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Tampereen kaupungilla on vuoteen 2030 tähtäävä strategia, jonka mukaan asutusta tiivistetään tehokkaan joukkoliikenteen vyöhykkeellä. Tavoitteena on tehdä tiivistäminen rakennettua kulttuuriympäristöä luontevasti täydentäen, jotta lopputuloksena on viihtyisiä ja vihreää asuinympäristö. Alueen eteläosassa on tärkeää turvata ekologiset yhteydet. Kaavassa on huomioitava myös virkistysyhteydet keskuspuistoverkoston osien välillä.

## 2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen

Kaavaratkaisu tiivistää asutusta tavoitteiden mukaan, sillä se mahdollistaa rakennusoikeuden merkittävän lisäämisen tontilla 10 500 k-m<sup>2</sup>:stä 19 100 k-m<sup>2</sup>:iin.

Koska Ruotula on maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä, jonka arvot muodostuvat sekä aikakauttaan hyvin edustavasta rakennuskannasta että siihen liittyvästä ympäristöstä, on lisärakentamisen sijoittumista ja sen tapaa pohdittu tarkasti molemmista näkökulmista. Korttelille ominainen vehreys ja luonnonläheisyys on pyritty varmistamaan osoittamalla laajahko säilytettävän puuston alue korttelin eteläreunaan sekä pienempiä istutettavia alueita rakennusten lomaan. Uusien rakennusten arkkitehtuuriin liittyen asemakaavassa on annettu määräyksiä rakennusten korkeudesta, materiaaleista, väristä ja julkisivuista. Lisäksi kaavaan liittyen on laadittu rakentamistapaohje.

Uusi rakentaminen on sijoitettu tontin reunoille, jolloin se sijoittuu olemassa olevia rakennuksia matalammalle korkeustasolle ja jättää korttelin keskeisimmät ja korkeimmalle sijoittuvat alueet rakentamisen ulkopuolelle. Nykyajan vaatimukset, jotka kaavanmuutoksen myötä tulevat koskemaan myös olemassa olevia rakennuksia, tulevat kuitenkin vaikuttamaan ympäristöön korttelin keskeisimmilläkin alueilla.

Tontin länsireunaan on kaavassa osoitettu liito-oravan liikkumisen mahdollistava tärkeä liito-oravan kulkuyhteytenä säilytettävä ja kehitettävä alueen osa, jolle liito-oravan elinolosuhteiden ja kulkureittien turvaamiseksi tulee säilyttää ja istuttaa lajiltaan, kooltaan ja tiheydeltään liito-oravalle suotuisaa puustoa. Tällä pyritään turvaamaan liito-oravan mahdollisuuksia liikkua alueen itä-, lounais- ja luoteispuolilla olevien elinympäristöjen välillä.

## 2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

### 2.3.1 Korttelialue

Kortteli, johon kaavanmuutos kohdistuu, on merkitty merkinnällä AK-4/s: Asuinkerrostalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Alue muodostaa kulttuurihistorian, rakennushistorian, viherympäristön ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaan kokonaisuuden, jonka merkittävyys perustuu yhtenäisyyden säilymiseen ja tyylinmukaiseen kokonaisvaikutelmaan. Asuinkerrostaloja ei saa purkaa. Alueen

täydennysrakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että rakennuksen julkisivut rakennusaineen, mittasuhteiden, pintamateriaalien ja värityksen suhteen sopeutuvat kokonaisuuteen. Piha-alueet tulee säilyttää vihreinä ja luonnonmukaisina.

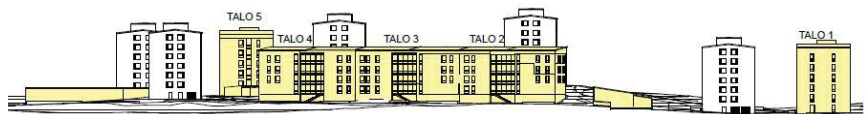
Merkinnän tavoitteena on turvata maakunnallisesti merkittävien arkkitehtonisten ja ympäristöllisten arvojen säilyminen. Uusien rakennusten sijoittamisessa tavoitteena on ollut se, että korttelin kaupunkirakenteen ominaispiirteet ja ympäristöarvot säilyisivät.

### 2.3.2 Olemassa oleva rakentaminen

Kortteliin aiemmin rakennetuille asuintaloille on merkitty nykyinen rakennusala ja toteutunut rakennusoikeus siten, että asuinkerrosala sekä maanpäällinen varasto, autosuoja- ja taloustilaksi varattava kerrosneliömetrimäärä on merkitty erikseen

### 2.3.3 Uusi rakentaminen

Teiskontien suuntaisen lamellitalon kerrosala on 3900 k-m<sup>2</sup> ja sille on merkitty kerrosluvaksi IV, sillä sen on haluttu olevan selvästi alisteinen vanhoille pistetaloilta. Korttelin länsireunaan sijoittuvan pistetalon kerrosala on 2177 k-m<sup>2</sup> ja kerrosluku VI ja korttelin itäreunaan sijoittuvan pistetalon kerrosala on 2525 k-m<sup>2</sup> ja kerrosluku VII. Myös näiden halutaan jäävän olemassa olevia rakennuksia matalammiksi, missä auttaa niiden sijainti alempana mäen rinteessä. Ympäröiviin rakennuksiin nähden sopivan korkeuden varmistamiseksi niille on annettu myös korkeus määrittämällä rakennusten julkisivupintojen ja vesikaton leikkauskohdan ylimmät korkeusasemat.



*Kuva 7: Aluejulkisivu korttelista pohjoisen suunnasta nähtynä. Viitesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy.*

Tontin rakennusalueelle rakennettavan uudisrakennuksen rakennus- ja kattamisaineiden, julkisivujen värien ja julkisivujen rakennustaiteelliseen käsittelyyn liittyvien yksityiskohtien tulee sopeutua ympäröiviin rakennuksiin ja korttelikokonaisuuteen. Tästä syystä rakennuslupahakemukseen on liitettävä sellainen koko korttelin käsittävä katujulkisivupiirustus, joka osoittaa uudisrakennuksen sopeutumisen ympäristöönsä.



### 2.3.4 Viheralueet

Kaavassa on useita arvokkaan viherympäristön säilyttämiseen liittyviä merkintöjä ja määräyksiä. Uuden rakentamisen sovittamiseksi sekä aiempaan rakentamiseen että viereiseen puistoon on tärkeää, ettei luonnollisista korkeusasemista tonttien rajoilla poiketa eikä luonnollisen maanpinnan korkeusasemaa oleellisesti muuteta. Kokonaisuuden hallitsemista helpottaa suunnittelun yhteydessä laadittavat ja rakennuslupahakemuksiin liitettävät pihasuunnitelmat, joissa esitetään tonttien luonteva liittyminen korkeustasoltaan naapuritontteihin (kortteliin tulee kaavan yhteydessä tonttijako).

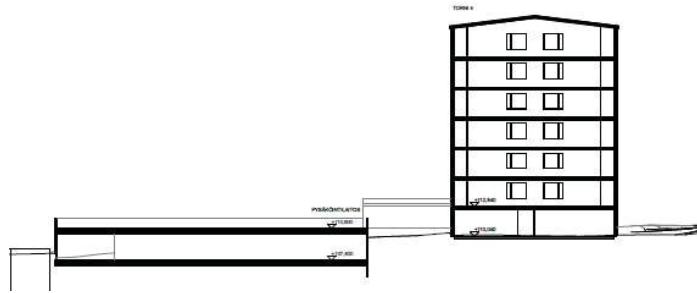
Kaavassa on useita merkintöjä, joilla pyritään siihen, että korttelin vihreä ilme ja sitä kautta alkuperäinen ajatus ”metsälähiöstä” säilyisivät. Pysäköintikansien ja -alueiden vaikutusta pyritään vähentämään sillä, että niiden ympärille tulee istuttaa kotimaista puulajia olevia puita ja yksittäisiä pensaita. Kortteliin on myös määritelty alueita, joille tulee istuttaa puita. Monet niistä ovat alueita, joille voidaan sijoittaa hulevesien käsittelyyn tarkoitettuja rakenteita. Ehkä kuitenkin merkittävin merkintä, jolla alkuperäistä metsäisyyden henkeä pyritään säilyttämään, on korttelin eteläpuolella olevaa puistoa reunustava alueen osa, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain maiseman hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet, ja että puustoa täydennetään tarpeen mukaan uusintaistutuksilla.



*Kuva 8: Havainnekuva uuden asemakaavan mukaan rakennetusta korttelista koillisen suunnasta. Kuvassa näkyy korttelin eteläreunassa säilytettävä metsäinen alue, jolla on suuri vaikutus korttelin ilmeeseen ja viihtyisyyteen. Viitesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy.*

### 2.3.5 Pysäköinti

Asemakaavassa kortteliin on varattu 198 autopaikkaa. Pysäköintialueille on osoitettu autokatoksia ja myös tasopysäköinnin rakentaminen on mahdollista. Viimeksi mainitussa ylempi taso voi sijaita kokonaan tai osittain maanpinnan yläpuolella ja se voidaan kokonaan tai osittain kattaa.



*Kuva 8: Leikkaus kahden pysäköintitason pysäköintiratkaisusta korttelissa, jossa käytetään hyväksi rinnettä siten, että alempi taso painetaan maan alle. Viitesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy.*

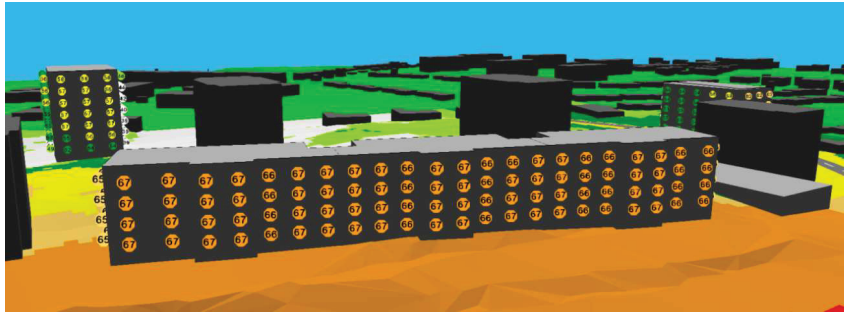
### 2.3.6 Ympäristöhäiriöiden huomioiminen

Merkittävin ympäristöhäiriön aiheuttaja kaavanmuutosalueella on tieliikenteen melu. Melumallinnusten perusteella näyttää, että Teiskontien suuntainen lamelli suojaa piha-alueita siten, etteivät melun ohjearvot ylity niillä.

Melulle alttein rakennus korttelissa on uusi, Teiskontien suuntaisesti rakennettava lamellitalo, jonka julkisivulla melu vuodelle 2040 tehtyjen ennusteiden mukaan nousee päiväaikaan 67 dB:iin. Tällöin riittävän alhaista melutasoa ei välttämättä saavuteta normaaleilla seinärakenteilla. Rakennuslupaa haettaessa onkin osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että asuintiloille, parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot alittuvat.

Teiskontien suuntaisen lamellin ohella myös molemmissa uusissa pistetaloissa lähinnä Teiskontien puoleisella julkisivulla melu kohoaa niin korkeaksi, etteivät ulko-oleskelualueille annetut melun ohjearvot täyty. Siksi kaavaan on otettu merkintä, joka osoittaa sen rakennusalan sivun osan, jonka parvekkeilla tulee olla liikennemelun suuntaan kiinteät lasiseinät siten, että ulko-oleskelualueille asetetut melun ohjearvot eivät ylity.

Lisäksi on määrätty, että jos asunnon ulkoseinään kohdistuvan melun päiväajan keskiäänitaso on 65 dB - 70 dB, tulee asuntojen avautua myös hiljaiselle puolelle (alle 55 dB).



*Kuva 9: Päiväaikaan julkisivuihin kohdistuva melu ennusteen mukaan vuonna 2040. Viitesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy ja Liikennemeluselitys Ruotulan tornit, asemakaava nro 8835, A-Insinöörit Oy.*

### 2.3.7 Kulttuuriympäristön arvojen huomioiminen kaavaratkaisussa

Kaavaratkaisun keskeisimpiä asioita on melusuojauksen ohella ollut kulttuuriympäristön arvojen säilyttäminen muuttuvassa tilanteessa. Kaavassa tehdyt ratkaisut ovat suuntautuneet toisaalta viherympäristön arvojen säilyttämiseen tiivistävästä maankäytöstä huolimatta ja toisaalta uusien rakennusten rakennustavan ohjaamiseen alueen rakennetun ympäristön arvoja vahvistaviksi.

Viherympäristön osalta on tärkeää, että uusi maanpinta sopeutuu korkeustasoiltaan ympäristöön; tätä asiaa on käsitelty jo kappaleessa 2.3.4 Viheralueet. Lisäksi on tärkeää, että metsään tai virkistysalueeseen rajautuvien kortteli- ja pysäköintialueiden mahdolliset louhetäytöreunat maisemoidaan maakerroksin siten, että kasvillisuus menestyy niissä. Korttelin metsäistä vaikutelmaa lisää se, että kortteli ja eteläpuolella oleva puisto liittyvät kasvillisuuden avulla yhteen. Siksi korttelin reuna-alueilla ja muodostuvien uusien tonttien rajoilla tulee säilyttää luonnonpuustoa, jonka aluskasvillisuutena on metsänpohjan kasvillisuutta. Piha-alueen avaruutta ja vaikutelmaa metsään sijoittuvasta rakentamisesta lisää se, ettei piha-alueelle sijoittuvien tonttien välisiä rajoja aidata.

Ruotulan suunnittelun alkuperäisenä ajatuksena on ollut, että korkeimmat rakennukset sijoittuvat mäille ja uusien pistetalojen sijoittaminen olemassa olevien rakennusten kanssa samaan kortteliin jatkaa tätä periaatetta. Vanhoja rakennuksia matalampina uudet rakennukset ovat alisteisia alkuperäiselle rakentamiselle, sillä niiden harjakorkeuden tulee olla olemassa olevia rakennuksia matalampi tai enintään yhtä korkea. Korttelin

alkuperäiselle rakentamiselle vieraan elementin eli lamellitalon tulee olla korkeudeltaan selvästi pistetaloja matalampi. Korttelin alkuperäisten rakennusten tapaan myös kaikkien uusien rakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää pääosin betonia, joka on väriltään valkoista.

Ruotulan tornit ovat aikakaudelleen tyypillisellä tavalla niukkaeleisiä. Uusien pistetalojen tulee olla massoiltaan yksinkertaisia, eikä niissä saa olla porrastuksia tms. vaihtelevuutta. Vanhojen rakennusten kattomuotoa mukaillen uusien pistetalojen kattomuodon tulee olla loiva, symmetrinen harjakatto, joka ulottuu parvekelinjosten päälle saakka, ts. parvekkeilla ei saa olla erillistä kattoa. Koska varsinaisten kerrosten yläpuolelle ei saa rakentaa tiloja, täytyy hissien konehuone sijoittaa ylimpään asuinkerrokseen, mutta sitä ei kuitenkaan lueta rakennusoikeuteen. Pistetalojen massan valiomuotoisuuden säilyttämiseksi niissä sallitaan vain sisäänvedetyt ja ranskalaiset parvekkeet eikä niihin saa rakentaa sisäänkäyntikatosta. Ikkunat tulee koota nauhoiksi, jossa voidaan käyttää apuna ikkunat visuaalisesti toisiinsa sitovaa, pääasiallisesta julkisivumateriaalista poikkeavaa materiaalia.

Koska lamellitalolle ei ole vastinetta korttelin aiemmissa rakennuksissa, on kaavaan pyritty sisällyttämään sellaisia määräyksiä, jolla vaikutetaan ennen kaikkea kokonaisuuteen. Korkeuden, materiaalin ja värin ohella on annettu määräyksiä rakennuksen massan muodosta ja parvekkeista. Rakennuksen massalle sallitaan jossain määrin polveilua, joka on kuitenkin varsin rajoitettua. Tällaisesta polveilusta löytyy esimerkkejä ainakin Tesoman ja Lentävänniemen aluerakentamisajan rakennuksista. Massan vähäisellä polveilulla voidaan hyvin rikastuttaa varsin pitkää ja siksi helposti yksitoikkoiseksi muodostuvaa kokonaisuutta. Massan sisäänvetoihin on mahdollista myös sijoittaa parvekkeita tai sisäänkäyntikatoksia, sillä ulostyöntyvät parvekkeet eivät lamellitalossakaan ole sallittuja. Lamellitalossa parvekkeilla voidaan myös kytkeä yhteen erillisiä massoja, jolloin kokonaisuudesta saadaan ”ilmavampi”.

## 2.4 Nimistö

Kaavanmuutoksen yhteydessä ei ole annettu uutta nimistöä.

## 3 KAAVAN VAIKUTUKSET

### 3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

#### 3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Kaavatyön alkuvaiheessa tutkittiin kortteliin vaihtoehtoa, jossa rakentaminen perustuisi pistetaloihin. Siihen liittyvä melumallinnus osoitti kuitenkin, että alueella on ohjearvojen mukaista suurempi määrä liikennemelua, joka ulottuu laajasti korttelin alueelle ja on näin merkittävä ympäristön terveellisyyteen vaikuttava asia. Kaavan lähtökohtana olevan ratkaisun, joka sisältää Tekontien suuntaisen pitkän lamellitalon, melumallinnus taas osoitti lamellitalon estävän tehokkaasti melun leviämistä kortteliin. Korttelin oleskelualueilla melu pysyy näin sallituissa rajoissa ja asukkailla on mahdollisuus rauhalliseen oleskeluun ja leikkiin pihoilla. Kaavaratkaisun vaikutuksia meluun ja sitä kautta terveyteen voidaan näin pitää myönteisinä.

Ilmanlaatu on korttelissa pääosin ohjearvojen mukainen, mutta hengitettävien hiukkasten vuorokausipitoisuus ylittyy ajoittain korttelin Teiskontien puoleisella reunavyöhykkeellä ja lähimpänä Teiskontietä sijaitsevien talojen ympäristössä. Koska rakentamista tuodaan uudella suunnitelmalla aiempaa lähemmäs Teiskontietä, on epäpuhtauksista aiheutuvien haittojen torjuminen tarpeen. Kaavamääräyksen mukaan tuloilman sisäänotto on järjestettävä suodatettuna katolta tai sisäpihan puolelta, jotta liikenteen hiukkaspäästöjen kulkeutumista hengitysilmaan saadaan ehkäistyä. Koska hengitettävien hiukkasten vuosikeskiarvot alittuvat alueella selvästi ja sisäilman laatuun voidaan vaikuttaa myönteisesti ilmanvaihtoratkaisuilla, voidaan ajatella, ettei suunnitelmalla ole kielteisiä vaikutuksia asumisen terveellisyyteen.

Talojen, pysäköintipaikkojen ja pihojen rakentamisen edellyttämä louhiminen ja maansiirto tulevat heikentämään nykyisten asukkaiden elinympäristön terveellisyyttä rakennustöiden aikana ja niiden jälkeen siihen saakka, että kasvillisuus sitoo pölyävän aineksen paikoilleen. Näitä haittoja pyritään vähentämään asemakaavamääräyksellä, jossa edellytetään kiinnittämään huomiota rakentamisen aikaisten haitallisten vaikutusten lieventämiseen rakennustöitä toteutettaessa.

#### 3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Asemakaavan vaikutukset sosiaalisiin oloihin riippuvat pitkälti siitä, millaista asumista asumiseen osoitettuihin uusiin rakennuksiin tulee. Sosiaalisesti kestäväntä olisi, jos rakennuksiin sijoittuisi eri ikäisille asukkaille sopivaa asumista (nuorille, työssäkäyville ja ikäihmisille) ja jos

myös hallintamuodoissa olisi vaihtelua (esim. vuokra-asuntoja, omistusasuntoja ja asumisoikeusasuntoja). Koska lamellitaloon sijoittuvien asuntojen tulee avautua myös hiljaiselle puolelle, edesauttaa se isompien asuntojen rakentamista kortteliin. Tarkempaa tietoa siitä, millainen asuntojakauma korttelissa tulee olemaan, ei kuitenkaan vielä kaavanlaatimisvaiheessa ole.

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia kulttuuriin.

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

Asemakaavalla on jossain määrin vaikutuksia maa- ja kallioperään, sillä kallioiselle mäelle rakentaminen edellyttää todennäköisesti louhintaa ja räjäytyksiä.

Vaikutukset vesitalouteen ovat myönteisiä, sillä koko kortteliin rakennettavat hulevesien selkiytys- ja imeytyspainanteet parantavat maaperän vesitaloutta ja parantavat vesistöihin päätyvien hulevesien laatua.

Ilmanlaatuun asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia. Lisääntyvä asukasmäärä mahdollistaa kuitenkin paremman joukkoliikenteen järjestämisen ja on edellytys tulevan raitiotien kannattavuudelle.

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

Asemakaavanmuutoksella on jonkin verran vaikutuksia luonnonympäristöön, erityisesti kasvillisuuteen. Merkittävä määrä täysikasvuista puustoa joudutaan poistamaan uusien rakennusten, pysäköintipaikkojen ja piharakenteiden tieltä. Vaikka uusia puita istutetaan kaadettujen tilalle, vie kauan ennen kuin ne ovat täysikasvuisia. Viherkertoimen käytöllä varmistetaan kuitenkin kaupunkivihreän määrän säilyminen riittävänä, millä on myönteinen vaikutus suunniteltuun muutokseen.

Korttelin alueelta ei ole löydetty uhanalaisia lajeja ja sen kasvillisuus on kulttuurivaikutteista, joten luonnon monimuotoisuuteen asemakaavan muutoksella on vain vähäiset vaikutukset. Liito-oravan siirtymistä kaavanmuutosalueen itä, lounais- ja luoteispuolilla oleville esiintymisalueille siirtymistä helpottamaan on korttelin länsireunalle osoitettu liito-oravan kulkuyhteytenä säilytettävä alueen osa. Alueella tulee säilyttää ja istuttaa lajiltaan, tiheydeltään ja kooltaan liito-oravalle suotuisaa puustoa.

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

Asemakaavan muutos tiivistää yhdyskuntarakennetta ja tehostaa sitä kautta olemassa olevan kunnallistekniikan käyttöä.

Täydennysrakentamisen tuoma asukasmäärän lisäys vaikuttaa liikennettä lisäävästi, mutta sillä ei liene suurta vaikutusta liikenneväylien mitoitukseen, sillä pääväylänä toimivalla Teiskonttiellä on hyvä välityskyky. Väestömäärän lisääntyminen joukkoliikenteen heikohkon palvelutason alueella vaikuttaa myönteisesti palvelutarjontaan väestöpohjan vahvistuessa ja on edellytys raitiotien kannattavuudelle.

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

#### 3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

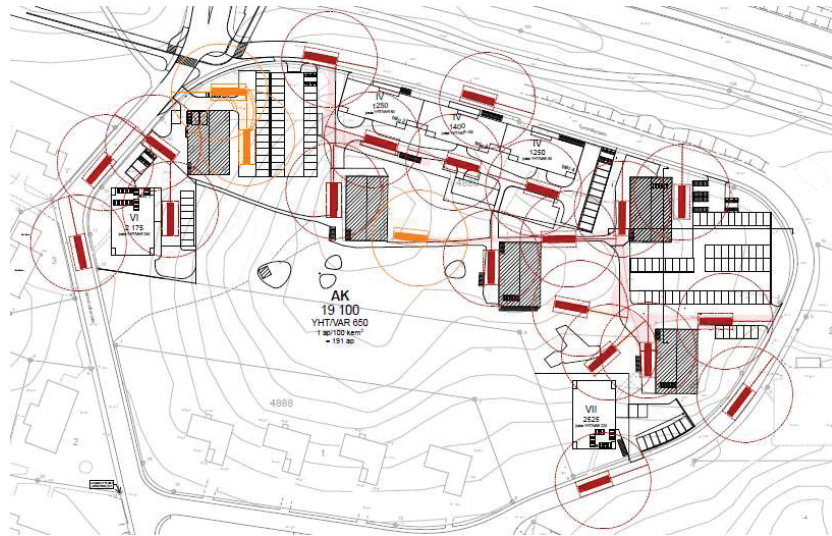
Asemakaavan suunnittelualue kuuluu Kantakaupungin yleiskaavan 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaavan – valtuustokausi 2017 maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomioitavaan rakennetun ympäristön kohteeseen M 16. Alue on myös osa Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön aluetta, jonka arvot muodostuvat Ruotulan alueellisesta yhtenäisyydestä (rakennuskannan ajallinen yhtenäisyys ja kaupunkirakenteen ominaispiirteet), ympäristöarvoista (mm. asemakaavan suhde luontoon ja vihersuunnittelu) sekä arkkitehtonisista arvoista (mm. rakennuskannan laatu, alkuperäisen arkkitehtuurin säilyneisyys ja muutosten laatutaso).

Asemakaava mahdollistaa kahden pistetalon ja yhden Teiskonttien suuntaisen lamellitalon rakentamisen kortteliin. Asemakaavalla osoitettu uusi rakentaminen on matalampaa ja siten alisteista alkuperäiselle rakennuskannalle. Asemakaavan tavoitteena on, että uusien pistetalojen muotokieli ja arkkitehtuuri noudattaa merkittävässä määrin alkuperäisten rakennusten muotokieltä ja arkkitehtuuria. Myös lamellitalon arkkitehtuurilla ja muotokielellä on lähtökohtansa saman aikakauden rakentamisessa. Kaavan tavoitteena on, että uusien rakennusten voi havaita olevan uusia, mutta ne muodostavat alkuperäisten kanssa ehjän kaupunkikuvallisen kokonaisuuden. Ratkaisua puoltaa se, että korttelin alkuperäinen rakennuskanta on kokenut vuosina 2021-2022 mittavan korjauksen, jossa alkuperäiseen arkkitehtuuriin kuuluneita ominaispiirteitä on muutettu, mikä on laskenut alueen arkkitehtonisia arvoja ja vähentänyt alueellista yhtenäisyyttä. Voidaan ajatella, että hyvä korttelisuunnittelu ja



laadukas uusi arkkitehtuuri saattaa luoda kokonaisuutta rikastuttavan ajallisen kerroksen.

Rakennuskannan ohella merkittävä osa Ruotulan arvoista liittyy ympäristöön. Suunnittelualueen alkuperäinen, vehreä ilme on hyvin säilynyt, pihat ovat melko avoimia ja aitaamattomia, niillä on luonnonpuuston alueita ja ne liittyvät ilman selvästi havaittavaa rajaa viereiseen puistoalueeseen. Uusi rakentaminen tulee vaikuttamaan merkittävästi alueen ympäristökuvaan, sillä uusien rakennusten myötä kortteli kadottaa osan väljyydestään. Puistomaisuus vähenee, sillä puustoa joudutaan poistamaan pelastautumisen vaatimien nostopaikkojen tieltä. Korttelin reunoilla vaikutukset kulttuuriympäristöön ovat ehkä suurimmat, sillä uudet rakennukset edellyttävät myös autopaikkoja, joista muodostuu aiempaa suurempia alueita ja myös pysäköintikansi. Kaavaratkaisulla, mm. pinnanmuotoihin ja pihoihin liittyvillä määräyksillä, on pyritty vähentämään uuden rakentamisen vaikutuksia, jotta ympäristön vehreys ja viihtyisyys säilyisivät tiivistämisestä huolimatta.



*Kuvat 10. Pelastautumisen edellyttämät tikasautojen nostopaikat vaikuttavat kaupunkikuvaan ja maisemaan, sillä uusien rakennusten ohella myös olemassa olevien rakennusten pelastautuminen järjestetään rakennustöiden yhteydessä. Suunnitelma Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy.*

### 3.5.2 Kulttuuriperintö

Asemakaavalla on vaikutuksia yleiskaavan Ruotulan maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomioitavaan rakennetun ympäristön kohteeseen M 16, joka on myös Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön aluetta. Kaavaratkaisu tukee suunnittelualueen rakennetun ympäristön ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä mahdollistamalla korttelin kehittämisen ja rakennusten korjaamisen.



Toisaalta lamellitalon sijoittaminen kortteliin, vaikkakin sen reunalle, rikkoo Ruotulan alueen maisemallisen rakentumisen periaatteen, jonka mukaan mäille sijoittuvat korkeimmat rakennukset ovat torneja. Uusi rakentaminen vähentää myös alueen avoimuutta ja luonnonpuuston määrää.

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

Uusien rakennusten toteuttaminen työllistää rakennusvaiheessa rakennusalaa. Asutuksen tiivistäminen parantaa kunnallistekniikkaan tehtyjen investointien kannattavuutta ja mahdollistaa osaltaan uusinvestoinnit esim. raitiotiehen. Tämä puolestaan lisää ainakin raitiotien varten sijoittuvien alueiden houkuttelevuutta sekä elinkeinojen että asumisen sijoittumispaikkana.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 27.5.2021.

### 4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Hakijan tavoitteena on rakennusoikeuden lisääminen asuinrakentamiselle. Kaupungin tavoitteena on kaupunkistrategian mukainen yhdyskuntarakenteen tiivistäminen tehokkaalla joukkoliikennevyöhykkeellä ja nykyistä rakennettua kulttuuriympäristöä luontevasti täydentävä rakentaminen sekä viihtyisiä ja vehreä asuinympäristö. Alueen eteläosassa on turvattava ekologiset yhteydet ja myös keskuspuistoverkoston väliset virkistysyhteydet.

#### 4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

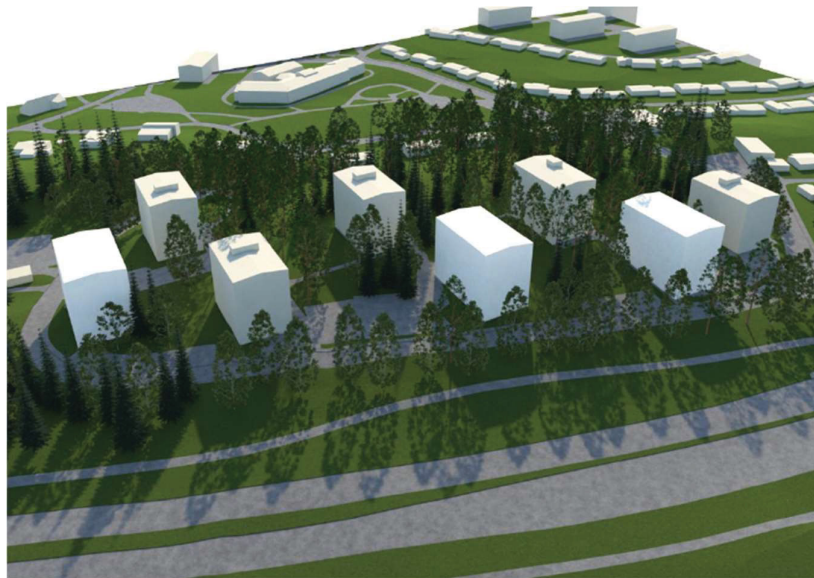
Kaavanmuutokseen liittyvästä ensimmäisestä viitesuunnitelmasta laadittiin liikennemeluserveys ja melumallinnus. Tämä tarkastelu tarkensi kaavatyön tavoitteita siten, että tontilla olevat ulko-oleskelualueet tulee saada suojattua melulta lisärakentamisen avulla. Tutkittuja vaihtoehtoja kuvataan tarkemmin seuraavassa luvussa.

### 4.3 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

Asemakaavaluonnos pohjautuu korttelin käytöstä tehtyyn viitesuunnitteluun. Ensimmäisissä viitesuunnitelmissa korttelia täydennettiin nykyisten pistetalojen massoittelemalla noudattavilla kuusikerroksisilla taloilla, jotka sijoitettiin nykyisten rakennusten lomaan.



Kuva 11: Viitesuunnitelma 4.11.2021, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy.



Kuvat 12. Havainnekuva viitesuunnitelmasta 4.11.2021, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy.

Melumallinnukset kuitenkin osoittivat, ettei tällaisella massoitellulla pystytä torjumaan liikennemelua eikä melulle asetettuja ohjearvoja saavuteta. Ratkaisuna meluongelmaan, joka kohdistuu myös olemassa oleviin rakennuksiin, päädyttiin sijoittamaan korttelin Teiskontien puoleiselle reunalle pitkäkö lamellitalo. Tontin takaosaan, Jaakonmäenkadun ja Tornimäenkadun varrelle, sijoitettiin kaksi pistetaloa täydentämään pistetalokokonaisuutta.



Kuva 13: Viitesuunnitelma 29.6.2023, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy.



Kuvat 14. Havainnekuva viitesuunnitelmasta 29.6.2023, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy.

#### 4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 27.5.-17.6.2021. Siitä saatiin kaksi asukasmielipidettä, yksi intressiryhmän mielipide ja viisi viranomaislausuntoa.

Asemakaavaa valmisteltaessa järjestettiin erillisneuvotteluja eri kaupungin organisaatioiden kanssa.

#### 4.4.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Kaavan valmisteluaineisto on laadittu Tampereen kaupunkiympäristöpalveluiden Asemakaavoituksessa. Aloitusvaiheessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin viisi viranomaislausuntoa, yksi yhdistyksen mielipide ja kaksi asukasmielipidettä.

Pirkanmaan liitto ilmoitti, ettei se anna lausuntoa asiasta ja Tampereen kaupungin Viheralueet ja hulevedet totesi, ettei heillä ole kommentoitavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Pirkanmaan maakuntamuseo katsoi, että täydennysrakentamista alueelle on mahdollista tutkia, mikäli hankkeen keskeisenä lähtökohtana huomioidaan alueen kulttuurihistorialliset arvot.

Pirkanmaan ELY-keskus lausui, että suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennettuun kulttuuriympäristöön ja uuden rakennuskannan siihen sopeutumiseen sekä tehdä alueelta siihen liittyen tarkempia selvityksiä. ELY-keskus painotti myös sitä, että suunnittelussa tulee erityisesti huolehtia kaavamääräyksen valtioneuvoston meluohjearvojen saavuttamisesta

Tampereen Ympäristönsuojeluyksikkö totesi, että he ovat kommentoineet luontoselvityksiin, viheryhteyksiin ja hulevesiin liittyviä tavoitteita kaavan aloituskokouksessa. Kaupungin melulinjauksen mukaisesti suunnittelun tavoitteena tulee pitää sitä, että melun piha-alueita koskevat ohjearvot alittuvat koko piha-alueella.

Tampereen polkupyöräilijät ry lausui mielipiteessään, että he ovat tyytyväisiä siihen, että pyöräliikenne sijoittuu ajoradalle alueella eikä sitä ole tarpeen muuttaa lisärakentamisen myötä.

Yksityisessä mielipiteessä 1 oltiin tyytyväisiä siihen, ettei korttelin pohjoisosaan sijoittuva rakentaminen häiritse puiston eteläpuolen omakotitalojen asukkaita. Hanke myös tukee raitiotien suunniteltua linjausta ja suunniteltua asutuksen lisäämistä Teiskontien pohjoispuolella, joka mahdollistaa paremmat palvelut ja vähentää tarvetta yksityisauton käyttöön.

Yksityisessä mielipiteessä 2 todettiin että alueen kehittäminen on positiivinen asia.



## 5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET JA SUUNNITELMAT

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Luontoselvitys, Sitowise 17.11.2021.
- Rakennetun ympäristön selvitys As Oy Ruotulan tornit, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen 27.10.2021.
- Asemakaavavaiheen hulevesiselvitys ja yleissuunnitelma Ruotulan tornit 8835, Ramboll 7.6.2023.
- Melukartta Nykytilanteen mukainen liikenne v. 2020, A-Insinöörit 23.11.2021.
- Melukartta Ennustetilanteen mukainen liikenne v. 2040, A-Insinöörit 23.11.2021.
- Liikennemeluselvitys Ruotulan tornit, asemakaava nro 8835, A-Insinöörit 5.12.2022.
- Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen 29.6.2023.

### 5.1 Luontoselvitys

Varsinaisen kerrostalokiinteistön alueella ei esiinny luonnonympäristöjä, vaan alueen kasvillisuutta luonnehtii voimakas kulttuurivaikutteisuus. Avoimet nurmi- tai istutusalueet käsittävät sekä istutusnurmea että pensas- ja puuistutuksia.



*Kuva 15. Suunnittelualueen kulttuurivaikutteista kasvillisuutta. Kuvan oikeassa reunassa näkyy osa havupuuryhmää, joka jatkuu tontin rajalle liittyen siellä metsäkasvillisuuteen. Kuva Tampereen kaupunki.*

Kerrostalojen väleissä ja eteläreunalla on pienialaisia puustoryhmiä, joiden alustassa esiintyy kulttuurivaikutteista kangasmetsien lajistoa koostuen lähinnä varvuista (mustikka, puolukka), ruohovartisista (ahomansikka, kangasmaitikka, maitohorsma) sekä heinästä (metsälauha).

Kerrostaloikiinteistön pohjoispuolella, Tornimäenkadun ja kevyenliikenteen väylän välissä on kapea puustoinen vyöhyke. Puusto käsittää sekä havu- että lehtipuita, joista monet ovat kookkaita ja iäkkäitä. Vyöhykkeen itäosassa koivu ja pihlaja ovat vallitsevia. Kasvillisuudeltaan alue on tavanomaista, rakennetun ympäristön kulttuurivaikutteista kangasmetsää.

Kerrostaloikiinteistön etelä- ja lounaispuolella on rakentamatonta metsämaata. Metsikkö sijoittuu etelään viettävään rinteeseen, jonka yläosat rajautuvat kerrostaloikiinteistön hoidettuun piha-alueeseen. Ylin osa rinteestä on tuoretta kangasta, jossa vallitsevina ovat varvut mustikan ollessa valtalaji. Tuore kangas vaihettuu lehtomaiseksi kankaaksi, jossa varpujen ohella esiintyy yleisesti ahomansikkaa ja käenkaalia. Puusto koostuu harvassa kasvavista kookkaista männyistä ja kuusista. Pensaskerros on paikoin hyvin kehittynyt koostuen sekä lepästä että pihlajasta. Lehtomaisella kankaalla esiintyy lehtojen lajeista sudenmarjaa.

Metsikön länsiosassa esiintyy kulttuurivaikutteista tuoretta, keskiravinteista lehtoa, jolle luonteenomaisia lajeja ovat käenkaali, oravanmarja, metsäkurjenpolvi sekä vuohenputki. Tien läheisyydessä esiintyy myös runsaasti maitohorsmaa. Puusto on harvahkoa sekapuustoa, jossa esiintyy kookkaita haapoja ja mäntyjä. Pensaskerros on pihlajavaltainen.

Suunnittelualueella esiintyvät kangasmetsäkuviot ovat tyyppillisiä kaupunkimetsiä, joissa kulttuurivaikutteisuus ilmenee kasvilajistossa mm. vuohenputken esiintymisenä. Metsiköt ovat kohtalaisen kuluneita. Alueella ei esiinny huomionarvoista lajistoa eikä sieltä ole aikaisempia havaintotietoja huomionarvoisesta kasvilajistosta. Uhanalaisia luontotyyppisiä ei myöskään esiinny, kun huomioidaan metsiköiden piirteet ja luonne (kulttuurivaikutteisuus, lahoppuuston puuttuminen, kerroksellisuus heikosti kehittyneitä).



Kuva 16: Suunnittelualan kasvillisuustyypit ja vieraslajiesiintymät, kartta Luontoselvitys, Sitowise 17.11.2021.

Suunnittelualan eteläosan metsäympäristö on Kantakaupungin liito-oravaselvityksessä 2016 (Tampereen kaupunki, 2016) esitetty liito-oravan mahdollisena kulkureitinä. Suunnittelualan ja Tornimäenkadun itäpuolelle sijoittuu Tampereen paikkatietoaineistojen perusteella lisäksi Huhmarivuoren liito-oravan elinympäristö. Alueen läheisyydestä on liito-oravahavaintoja vuodelta 2019, mutta merkkejä (ulostepapanoita tai pesäkoloja) liito-oravasta ei nyt kuitenkaan havaittu. Myöskään risupesä ei löydetty.

Suunnittelualan eteläreunan metsäalueella on liito-oravalle ainakin osittain soveltuvia ympäristöjä. Metsä toimii liito-oravan kulkuyhteytenä Huhmarivuoren liito-oravan elinympäristöstä sekä Teiskontien pohjoispuolella olevalle Myllypellon elinympäristölle että suunnittelualan lounaispuolella olevalle elinympäristölle.

Lepakkolajeista suunnittelualueella havaittiin ainoastaan pohjanlepakkoa eikä se täytä luonnonsuojelulain tärkeän lepakoalueen (luokan I) tai tärkeän ruokailualueen tai siirtymäreitin (luokan II) kriteerejä. Alue voidaan kuitenkin luokitella muuksi lepakkoympäristöksi (luokka III), sillä siellä havaittiin muutamia lepakkoyksilöitä jokaisena kartoituskertana. Lepakkoyksilöiden esiintyminen ei estä maankäytön muutoksia alueella.



Suunnittelualueen lahopuusto koostuu lähinnä yksittäisistä kuusen kannoista, eikä maa- tai pystylahopuita ole alueella käytännössä ollenkaan. Suunnittelualueella ei ole varsinaista lahopuujatkumoa eikä siten myöskään lahokaviosammalpotentiaalia.

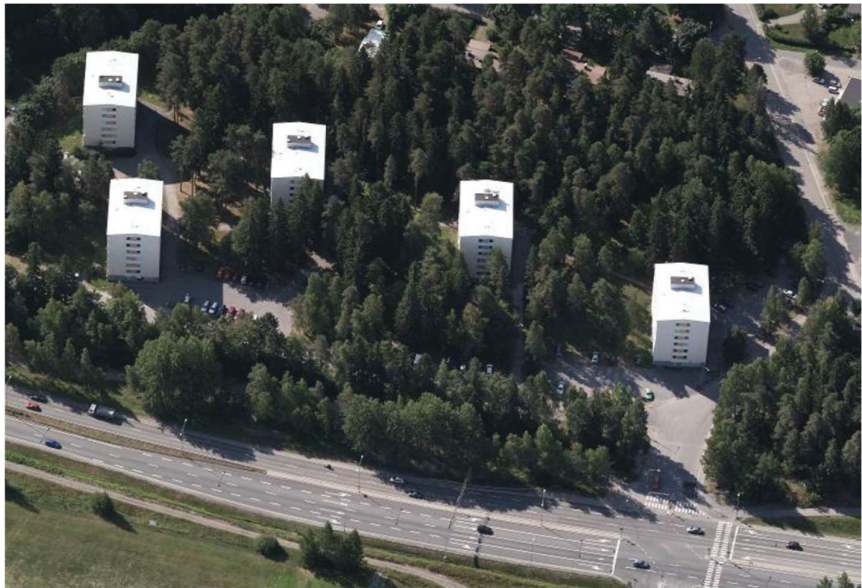
### 5.1.1 Luontoselvityksen huomioiminen asemakaavaratkaisussa

Alueen suunnittelun tavoitteena on ollut sen arvoihin kuuluvan vehreän ja luonnonmukaisen ympäristön säilyttäminen, johon on pyritty sisällyttämällä kaavaan istutettavia alueita ja korttelin eteläpuoliseen metsään rajoittuva alue, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä ja tarvittaessa täydennettävä uusintaistutuksilla.

Liito-oravan tarvitsemien ekologisten käytävien varmistamiseksi korttelin Jaakonmäenkadun puoleiseen reunaan on osoitettu alue, jolla tulee säilyttää ja istuttaa lajiltaan, kooltaan ja tiheydeltään liito-oravalle soveltuvaa puustoa.

## 5.2 Rakennetun ympäristön selvitys

As Oy Ruotulan tornit rakennettiin vuosina 1963-64. Sen rakentaminen edustaa elementtirakentamisen varhaista vaihetta, jolloin rakentamisessa käytettiin vielä jonkin verran yksityiskohtia. Uutta rakentamisessa oli myös nosturitekniikan käyttäminen.



*Kuva 17: Viistoilmakuva suunnittelualueesta kaavanlaatimisen hetkellä. Kuva ©Tampereen kaupunki.*

Kokonaisuuden suunnitelleen Aarne Heinon käsialalle tyypilliset piirteet, eli pitkien julkisivujen ikkunavälien nauha-aiheiden pystyuritus ja päätyjulkisivujen

pystyjakoiset elementtikuoret, ovat nähtävissä myös Ruotulan torneissa. Rakennusten yksityiskohtiin kuuluvat myös talojen seinälinjojen sisäänvedot parvekkeiden kohdilla sekä ranskalaisissa- ja tuuletusparvekkeissa käytetyt sirot pinnakaiteet.

Ruotulan tornit ovat pistetaloja, joissa on loiva harjakatto. Katemateriaalina on huopa ja räystäät ovat umpinaiset. Rakennusten kappalemaisuuutta korostavat sisäänvedetyt parvekkeet sekä umpinainen maanpäällinen kellarikerros, joihin on sijoitettu autotalleja, varastoja ja aputiloja.

Pitkissä, nauhamaisissa julkisivuissa on käytetty rihlattua- ja harjattua betonia jäsentelemään betonipintoja. Nauha-aihe jatkuu parvekkeiden kautta rakennuksen kulmiin saakka. Päätyelementtien saumat ja ikkunavälien pystyuritus korostavat talojen pistemäisyyttä, toisin kuin pitkien julkisivujen vesipellit, maantasokerrosten leveät yläikkunat sekä sisäänvedettyjen parvekkeiden umpinaiset kaiteet, jotka taas korostavat nauhamaisuutta ja sitä kautta vaikutelmaa lamellitalosta.

Päädyissä on käytetty pääosin harjattua betonia, joka on maalattu. Ikkunoiden väleissä olevat pystyuritetut on maalattu taloittain vaihtelevalla värillä. Päätyjulkisivuissa autotallien ovet hallitsevat maantasokerroksen julkisivua. Sokkeli on maalattu siniseksi kuten myös autotallien ovet, joiden väri on hieman vaaleampi.



*Kuva 18: Ruotulan torneissa olivat ennen korjausta näkyvissä mm. Aarne Heinolle tyypilliset ikkunavälien pystyuritus ja ranskalaisten parvekkeiden sirot pinnakaiteet. kuva Tampereen kaupunki.*

Ulko-ovet on paneloitu mäntypaneelilla ja ikkunattomat porraskäytävät sijaitsevat rakennuksen keskiosassa. Kerroskorkeudet ovat maltillisia ja asuntojen pohjaratkaisut ovat tehokkaita mutta ajalle tyypilliseen tapaan tilavia.

Tornien rakennuspiirustukset ovat lähes identtisiä lukuun ottamatta pieniä vivahde-eroja, kuten taloittain vaihteleva tehosteväryitys. Alkuperäisissä pohjapiirustuksissa taloihin 2A ja 8D on piirretty maantasokerrokseen autotallit,

kun taas taloissa 4B, 6C ja 10E on yhteissaunaosastot. Lisäksi talon 2A päätyjulkisivujen nauha-aiheet ovat polttomaalattua alumiinia, kun ne muissa taloissa ovat maalattua betonia.

Talot 2A ja 4B on rakennettu vuonna 1963 eli vuotta aiemmin kuin muut talot. Onkin todennäköistä, että näissä on käytetty sekatekniikkaa ja talot ovat puolielementtitaloja, kun taas 6C, 8D ja 10E ovat jo mahdollisesti täyselementtitaloja. Näin rakennuskokonaisuus kuvastaa murroskautta siirryttäessä puolielementtitekniikasta täyselementtitekniikkaan.

Ruotulan torneihin on tehty vain vähäisiä muutoksia ennen vuonna 2021 toteutettua julkisivuremonttia.

### 5.2.1 Rakennetun ympäristön selvityksen huomioiminen asemakaavaratkaisussa

Ruotulan tornien kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämiseksi kortteli on merkitty asuinkerrostalojen alueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Alue muodostaa kulttuurihistorian, rakennushistorian, viherympäristön ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaan kokonaisuuden, jonka merkittävyys perustuu yhtenäisyyden säilymiseen ja tyylinmukaiseen kokonaisvaikutelmaan. Asuinkerrostaloja ei saa purkaa. Alueen täydennysrakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että rakennuksen julkisivut rakennusaineen, mittasuhteiden, pintamateriaalien ja värityksen suhteen sopeutuvat kokonaisuuteen. Piha-alueet tulee säilyttää vihreinä ja luonnonmukaisina.



*Kuva 19: Kaavan viitesuunnittelussa tehty alustava visualisointi pistetalojen arkkitehtuurista, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy.*

Kaavaan on otettu myös yleismääräys, jonka mukaan arkkitehtuuriltaan ja ympäristöltään arvokkaan alueen rakentamisessa ja ympäristön käsittelyyn tulee olla korkeatasoista mutta hillittyä ja ottaa huomioon alueen rakentamisessa aiemmin käytetyt periaatteet. Arkkitehtuurin tulee olla aikaa kestävää ja niukka-aiheista. Rakennusten tulee olla massoiltaan yksinkertaisia ja kappalemaisista. Ympäristö- ja viherrakentamisen tulee olla luonnonmukaista.

### 5.3 Liikennemeluselvitys

Liikennemeluselvityksessä tutkittiin tie- ja raitiovaunuliikenteen aiheuttamia äänitasoja kaavanmuutosalueelle suunniteltujen uudisrakennusten julkisivuilla ja oleskelualueilla. Selvityksessä määritettiin myös suositukset kohteen ulkovaipan ja parvekkeiden äänitasoerovaatimuksiksi.

Merkittävimmät melulähteet korttelin läheisyydessä ovat Teiskontie ja Jaakonmäenkatu. Nykytilanteessa Teiskontien keskivuorokausiliikenne on n. 18 500 ajoneuvoa / vrk, josta raskaan liikenteen osuus on 5,4 %. Jaakonmäenkadun keskivuorokausiliikenne on 750 ajoneuvoa / vrk. Ennuste liikennemääristä vuodelle 2040 on Teiskontiellä 32 200 ajoneuvoa / vrk, josta raskasta liikennettä on 4,2 %. Jaakonmäenkadulle ennuste on 750 ajoneuvoa / vrk.

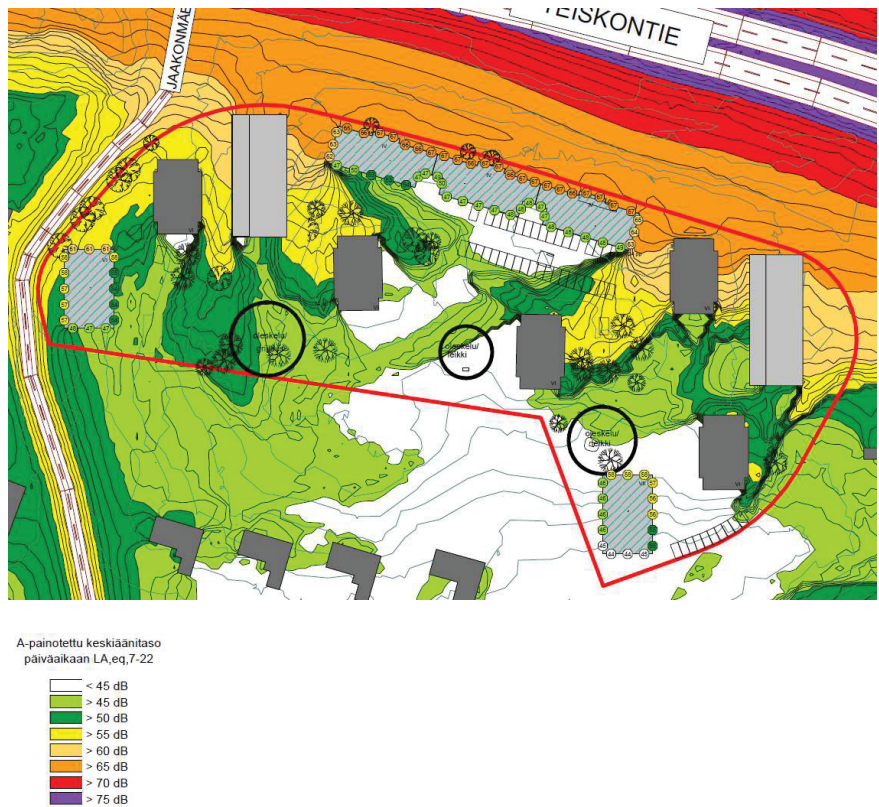
Raitioliikenteen lähtötietoina meluselvityksessä käytetyn junan pituus oli 37 metriä, nopeus 30 km/h ja vaunujen lukumäärä päiväaikana 340 kpl ja yöaikana 40 kpl.

Suunnitteluratkaisulla, johon työssä päädyttiin, ulko-oleskelualueiden meluohjeavot (päivällä 55 dB, yöllä 50 dB) alittuvat.

Ulkovaipan ääneneristyksen tarkastelussa sovelletaan valtioneuvoston päätöksen mukaisia ohjeavot, joiden mukaan liikenteestä aiheutuva keskiäänitaso ei saa asuintiloissa ylittää päiväaikaan 35 dB tai yöaikaan 30 dB. Suurimmat julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot Teiskontien suuntaisen rakennuksen pohjoisille julkisivulle ovat päiväaikaan 66...67 dB ja yöaikaan 59...60 dB. Suurin äänitasoerosuositus on näin 32 dB. Tampereen melulinjausten mukaisesti asuntojen ei tule avautua ainoastaan yli 65 dB suuntaan.

Parvekkeiden osalta noudatetaan samoja ohjeavot kuin ulko-oleskelualueilla, joten ainakin Teiskontien suuntaisen rakennuksen pohjoisilla meluohjeavot ylittyvät.





Kuva 20: Ennuste päiväajan liikennemelusta vuonna 2040. Liikennemeluselvytys Ruotulan tornit, asemakaava nro 8835, A-Insinöörit.

### 5.3.1 Liikennemeluselvityksen huomioiminen asemakaavaratkaisussa

Asemakaavaratkaisun massoittelemisen lähtökohta on ollut meluntorjunta. Teiskontien suuntainen lamellitalo on rakennettava yhtäjaksoisena, jotta korttelin ulko-oleskelualueiden melu on mahdollista saada ohjearvojen mukaiseksi.

Sekä lamellitaloa että pistetalojen Teiskontien suuntaisia julkisivuja koskee merkintä parvekkeiden kiinteistä lasituksista, jotta parvekkeille (ulko-oleskelualueille) sallitut melun ohjearvot asetettujen melun ohjearvojen eivätkä ylitä. Määräyksissä on myös edellytetty, että asunnon tulee avautua myös hiljaiselle puolelle, mikäli ulkoseinään kohdistuvan melun päiväajan keskiäänitaso on 65-70 dB.

Meluntorjunnan yleismääräys edellyttää, että rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelma, että sekä ulko- että sisätiloille asetettujen melun ohjearvojen alittuvat.

## 5.4 Piha- ja hulevesisuunnitelma



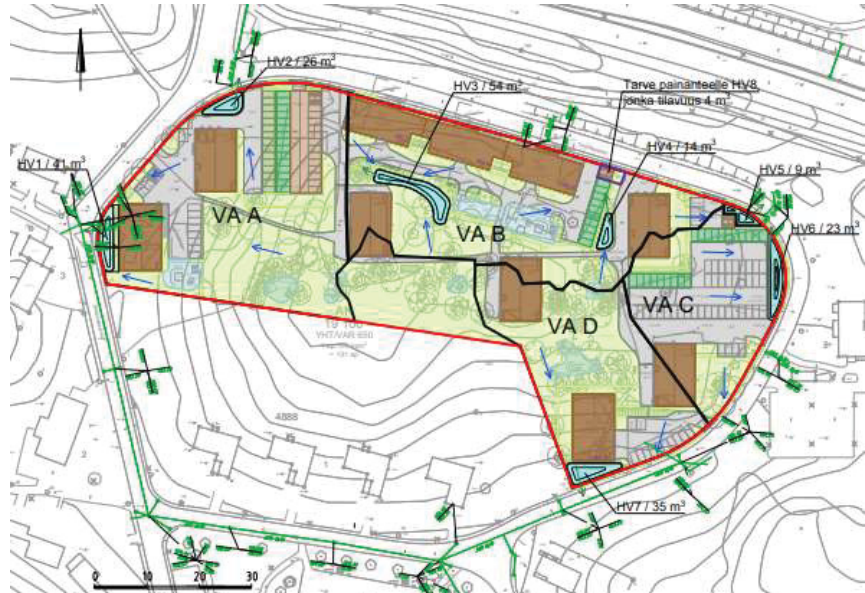
Kuva 21: Pihasuunnitelma 29.6.2023, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy.

Pihasuunnitelmassa olemassa oleva ympäristö on pyritty säilyttämään mahdollisimman luonnonmukaisena. Korttelin eteläosassa on säilytetty runsaasti olemassa olevaa puustoa ja myös korttelin sisäisiä väyliä on säilytetty nykyisillä paikoillaan. Olemassa olevaa puustoa on täydennetty istutettavilla puilla ja uudet pinnat on osoitettu asfaltoitaviksi tai osin nurmikiveyksellä pinnoitettaviksi, mikä lisää sadeveden imeytykseen sopivien pintojen määrää. Uusia nurmialueita on osoitettu lähinnä uusien rakennusten ympäristöön. Korttelissa on useita luonnonmukaisia leikki- ja oleskelualueita nykyisten rakennusten ympäristössä ja myös uusien rakennusten läheisyyteen on suunniteltu uusia alueita. Korttelin vihertehokkuutta parantavat autokatoksiin osoitetut viherkatot.

Hulevesisuunnittelun lähtökohtana on ollut vesien käsitteleminen pääosin luonnonmukaisilla menetelmillä. Suunnittelualue sijaitsee mäen päällä ja rinteissä, joten alueelle muodostuu neljä osavaluma-alueita. Valuma-alueiden A ja B hulevedet lähtevät länteen päin purkautuen Jaakonmäenkadun reunaojaan ja osavaluma-alueiden C ja D hulevedet itään purkautuen Tornimäenkadun reunaojaan. Pintavaluntana tulevat hulevedet yhdistyvät kaikilta osavaluma-alueilta Jaakonmäenpuistossa, josta ne lopuksi purkautuvat lidesjärveen.

Suunnittelun myötä havaittiin, että hulevesien hallinta luonnonmukaisilla menetelmillä on mahdollinen pääosin maan pinnalla viheralueiden osana. Tavoite on haasteellinen vain osavaluma-alue B:n osalta. Suunnitelmassa on esitetty yleispiirteisesti hulevesien hallintarakenteiden sijainti ja mitoitus sekä pihan tasaukseen vaikuttavat veden virtausreitit. Hulevedet on esitetty johdettavaksi hallintarakenteisiin pintavaluntana. Viivytyspainanteiden /

biosuodatusten ylivuoto- ja tyhjennysvedet ohjataan kadulla olevaan hulevesiviemäriin.



Kuva 22: Hulevesien yleissuunnitelma. Ruotulan tornit 8835 Asemakaavan luonnosvaiheen hulevesiselvitys ja yleissuunnitelma.

## 5.5 Viherkerroinlaskelma

Asemakaava-alueesta on laadittu yleissuunnitelmatasoinen pihasuunnitelma (Ramboll) jonka pohjalta tehtiin viherkerrointarkastelu. Viherkerroinlaskelman tavoitetaso oli 0,8 ja viherkerroinlaskelman tulos oli 1,18

Tarkastelun pohjalta voidaan täten osoittaa, että asemakaavan viherkerroinmääräys voidaan saavuttaa suunnittelualueella.

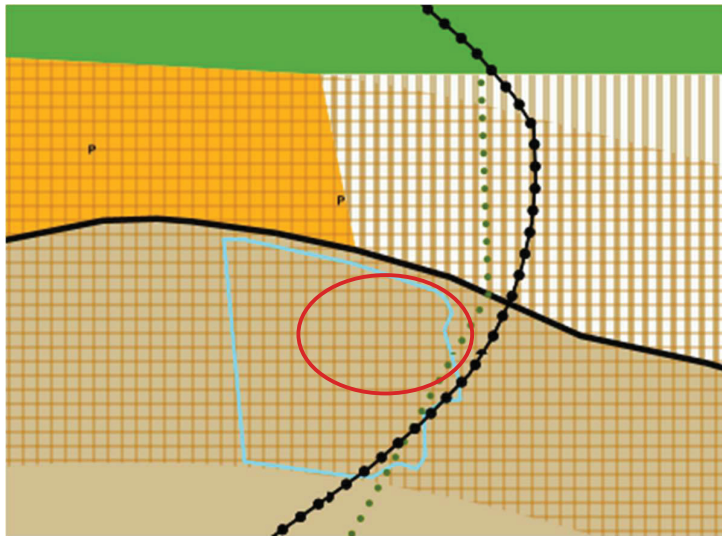
## 6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

### 6.1 Pirkanmaan 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 kyseinen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Alue sijaitsee tiiviin joukkoliikenteen vyöhykkeellä ja kuuluu kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen. Kaavanmuutosalueen itäpuolelta kulkee ulkoilureittiyhteys, joka yhdistää Kaupin metsäalueen etelämpänä sijaitsevan Mutaajan laakson rakentamattomiin alueisiin. Ruotulan alue on maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö.



Kuva 23: Pirkanmaan maakuntakaava 2040. Suunnittelualue on merkitty karttaan punaisella soikiolla. Kartta ©Tampereen kaupunki.

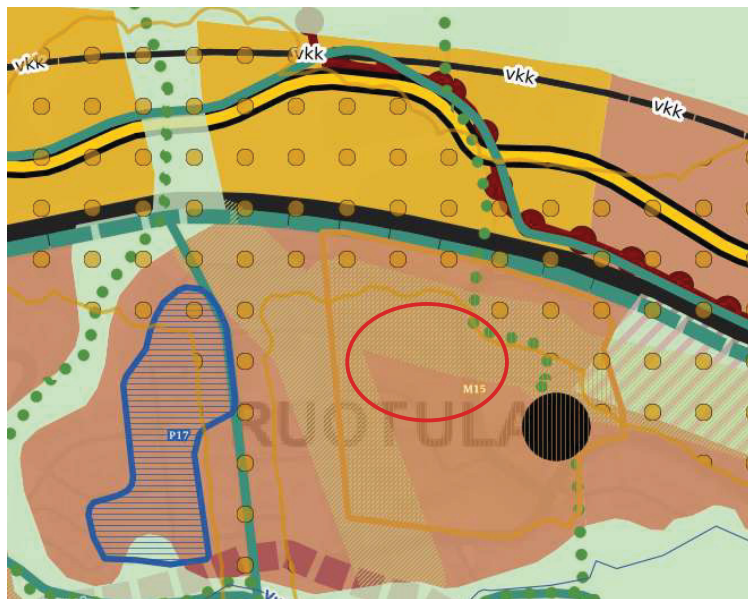
### 6.2 Tampereen Kantakaupungin yleiskaava 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisista Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017-2021. Yleiskaavassa kaavanmuutosalue sijaitsee kasvun ja elinvoiman vyöhykkeellä, jolle tulee ohjelmoida merkittävä osuus kaupungin kasvua toteuttavasta asunto- ja toimitilarakentamisesta sekä kestävien



kulkumuotojen kehittämistoimenpiteistä. Tavoitteeseen liittyy kiinteästi Teiskontien pohjoispuolelle merkitty raitiotievaraus. Kasvun ja elinvoiman vyöhykkeelle sijoittuvan asuntotuotannon tulee olla monipuolista ja suunnittelussa tulee varmistaa asukkaiden riittävät lähivirkistysalueet.

Kaavanmuutosalue on asumisen aluetta, joka varataan pääosin asumiselle sekä sitä palveleville toiminnoille, mm. virkistys- ja suojaviheralueille, lähipalveluille sekä nykyiselle ja uudelle ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle elinkeinotoiminnalle. Alueelle sijoittuvien yksityisten rakentamishankkeiden yhteydessä varaudutaan tarvittaessa julkisten palvelujen tarvitsemiin tilavarauksiin.



*Kuva 24: Kantakaupungin yleiskaava 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaava – valtuustokausi 2017-2021. Suunnittelualue on merkitty punaisella soikiolla. Kartta ©Tampereen kaupunki.*

Ruotulan alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kulttuuriympäristön arvoihin, sillä Ruotula on merkitty yleiskaavassa maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomioitavaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Alue on aikakautensa edustava alue, jossa rakennuskanta ja / tai korttelirakenne ympäristöineen on säilynyt. Yleiskaavamääräyksen mukaan aluetta ja kohdetta koskevissa toimenpiteissä, tarkemmassa suunnittelussa tai kaavojen ajanmukaisuutta arvioitaessa on otettava huomioon rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti.

Teiskontien vartta mukailee yleiskaavassa kasvun vyöhyke, joka on tehokkaan ja toiminnallisesti sekoittuneen täydennysrakentamisen ja keskitettyjen palvelujen vyöhyke. Vyöhyke koostuu keskuksista,

ratavyöhykkeistä ja joukkoliikenteen laatukäytävistä, ja sille ohjataan kestävästä kaupunkirakenteen tavoitteiden mukaan suurin osa kaavoitettavasta asuin- ja palvelu- ja liikenne- ja viikerehän alasta. Alueelle sijoittuvien hankkeiden tulee tukea kaupunkikehitystä ja ympäröivien kaupunginosien muodostamaa kokonaisuutta. Rakentaminen sovitetaan ympäristöönsä siten, että luonnonympäristön, viherympäristön ja kulttuuriympäristön arvot säilyvät. Väylien varressa rakennusten sijoittelua ja massoittelua hyödynnetään rakenteellisena melusuojauksena, joka suojaa kortteleiden ulko-oleskelualueita liikennemelulta.

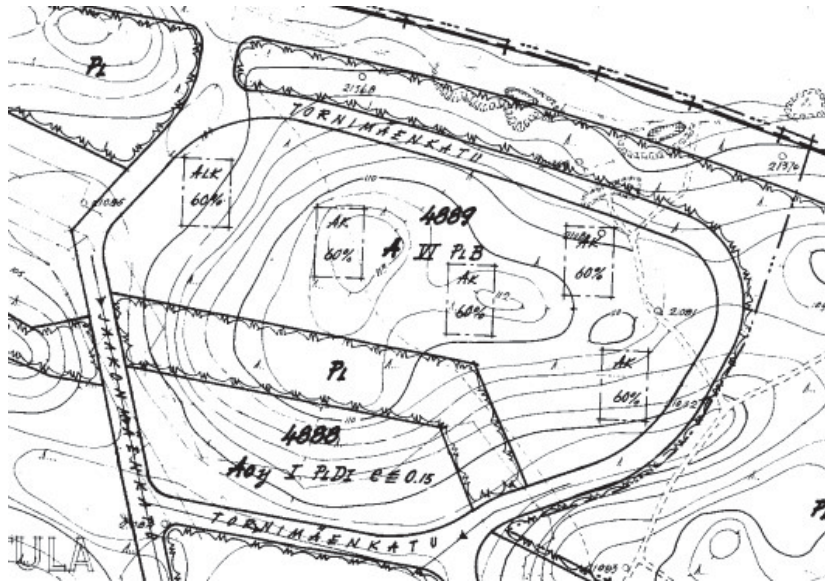
Teiskontie on seudullinen pääväylä ja sen vilkkaudesta johtuen kaavanmuutosalue on melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alue. Alueella tulee asemakaavan laadinnan yhteydessä harkita melu- ja ilmanlaatuselvityksen tarvetta.

Kaavanmuutosaluetta sivuaa ohjeellinen raitiotien laajenemissuunta ja Teiskontien varressa on myös pyöräilyn seudullisen pääreitistön merkintä.

Suunniteltavan korttelin eteläpuolella sijaitsevan puiston kautta on osoitettu ohjeellinen virkistysyhteys, joka tarkoittaa keskuspuistoverkostoa yhdistävää virkistysyhteyttä tai lähivirkistysalueiden sarjaa ja tämän yhteyden luonne voi vaihdella rakennetusta luonnonmukaiseen.

### 6.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro 4889, joka on vahvistettu vuonna 1961. Asemakaavassa kaavanmuutoksen kohteena oleva kortteli on osoitettu asunto- tai liikerakennusten korttelialueeksi. Tontille on merkitty kerrostalojen rakennusalat ja niille luvut, jotka osoittavat, kuinka suuren osan alueesta tai rakennusalasta saa käyttää rakentamiseen (60 %). Lisäksi on merkitty kerrosnumero, joka on VI.



Kuva 25: Voimassa oleva asemakaava. Kartta ©Tampereen kaupunki.

## 6.4 Kaupungin strategiat

Kaupunkistrategia on kuvaus painotuksista ja tavoitteista, joita kaupunginvaltuusto pitää tärkeimpinä. Se sisältää keskeiset viestit Tampereen kehittämiseksi ja on perusta kaupungin johtamiselle. Tampereen strategia hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 15.11.2021 ja sitä on päivitetty keväällä 2023. Strategia ulottuu vuoteen 2030.

Strategian neljä painopistealuetta ovat yhdenvertaiset yksilöt, tekevät yhteisöt, hiilineutraaleja tekoja ja tulevaisuuden edelläkävijyyttä. Kaavanmuutosohjelmassa näitä strategisia tavoitteita on toteutettu mm. varmistamalla asuntotarjontaa kestävästä liikkumisesta tukevalla alueella eli joukkoliikennevyöhykkeellä ja seudullisen pyöräreitien lähialueella. Lisäksi kaavaprosessissa on huomioitu luonnon monimuotoisuuden säilyttäminen ja asukkaiden mahdollisuus osallistua asuinalueensa kehittämiseen.

## 6.5 Tonttijako

Alueella on voimassa tonttijako.

## 6.6 Pohjakartta

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

## 7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista ohjaava rakentamistapaohje. Muut toteuttamista kuvaavat suunnitelmat on lueteltu kappaleessa 5. Suunnitelmat ovat asemakaavan liiteaineistona.

### 7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

Kaavaan liittyen ei tehdä maankäyttösopimuksia, vaan tonteille laaditaan uudet vuokrasopimukset.

### 7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

## 8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 27.5.2021 ja siihen liittyvä viitesuunnitelmaluonnos.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 28.8.2023.
- Asemakaavakartta, luonnos 28.8.2023.
- Asemakaavan seurantalomake.
- Palauteraportti 28.8.2023.
- Rakentamistapaohjeet 28.8.2023.
- Viitesuunnitelmat, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen 29.6.2023.
- Pihasuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen 29.6.2023.
- Viherkerroinlaskelma, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen 3.8.2023.

### 8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Luontoselvitys, Sitowise 17.11.2021.
- Rakennetun ympäristön selvitys As Oy Ruotulan tornit, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen 27.10.2021.
- Melukartta Nykytilanteen mukainen liikenne v. 2020, A-Insinöörit 23.11.2021.
- Melukartta Ennustetilanteen mukainen liikenne v. 2040, A-Insinöörit 23.11.2021.

- Liikennemeluseritys Ruotulan tornit, asemakaava nro 8835, A-Insinöörit 5.12.2022.
- Asemakaavavaiheen hulevesiseritys ja yleissuunnitelma Ruotulan tornit 8835, Ramboll 7.6.2023.