

# Rahola, Voionmaankatu 44, asuinkerros- talotontin maankäytön tehostaminen

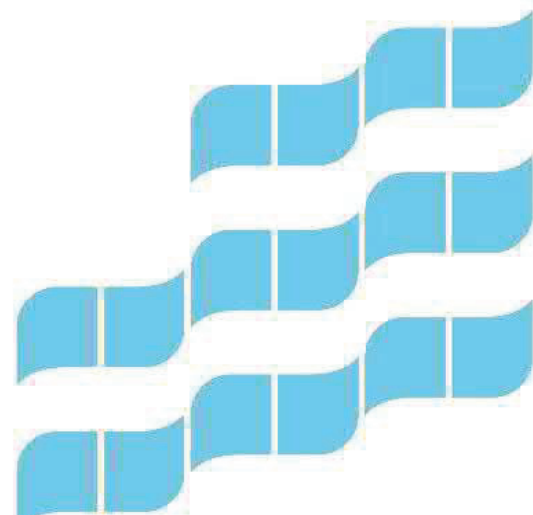
Asemakaavan selostus, luonnos

26.2.2024



Asemakaava nro **8390**

TRE:1005/10.02.01/2022



**RAHOLA, VOIONMAANKATU 44, ASUINKERROSTALOTONTIN MAANKÄYTÖN TEHOSTAMINEN  
ASEMAKAAVA NRO 8930**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee xx.x.20xx päivättyä asemakaavakarttaa nro8930. Asian hyväksyminen kuuluu Yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

**PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Raholan, 233, kaupunginosan kortteliä 3044.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Raholan, 233, kaupunginosan kortteli 3044.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus,  
projektiarkkitehti Minna Kiviluoto ja kaavoitusarkkitehti Timo Silomaa.

Diaarinumero:

TRE: TRE:1005/10.02.01/2022

Vireille tulo:

16.2.2023

Kaavan nimi ja tarkoitus

Rahola, Voionmaankatu 44, asuinkerrostalotontin maankäytön tehostaminen,  
asemakaavan muutos, asemakaava nro 8930

## TIIVISTELMÄ

### Korttelin uudistaminen tarjoaa esteetöntä asumista

Asemakaavalla tutkitaan mahdollisuutta tehostaa ja uudistaa korttelin rakennuskantaa niin, että rakennukset täyttävät nykyaikaiset esteettömyyden ja turvallisuuden vaatimukset. Samalla korttelin pihajärjestelyitä kehitetään viihtyisämmiksi, jotta piholla oleskelu olisi mukavampaa.

### Uutta rakennusoikeutta noin 2800 kerrosalaneliömetriä (jatkossa k-m<sup>2</sup>)

Alueella on nykyisin rakennusoikeutta n. 7200 k-m<sup>2</sup>. Uutta asuinrakennusten rakennusoikeuden lisäystä muodostuu noin 2800 k-m<sup>2</sup> eli asuinrakennusten rakennusoikeutta on 9000 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi uutta talousrakennusten rakennusoikeutta tulee 150 k-m<sup>2</sup> ja pysäköintilaitoksen rakennusoikeutta 1000 k-m<sup>2</sup>.

### Väljästi rakennettu tontti asuinkerrostaloalueella

Suunnittelualue sijaitsee Raholassa Nokiantien, Jurvalankadun, Voionmaankadun ja Pukkisaarenkadun rajaamalla alueella. Alueella on vain yksi tontti, jonka pinta-ala on noin 0,85 ha ja asemakaava on vuodelta 1967.

### Tavoitteena mahdollistaa nykyisten esteettömyys- ja turvallisuusvaatimusten mukainen täydennysrakentaminen

Alueen maankäyttöä tehostetaan Raholan kaupunkirakenteeseen soveltuvalla alueen ominaispiirteet huomioivalla ja puustoa säilyttävällä rakentamisella. Rakennuskanta uudistetaan nykyiset rakennukset korvaavalla purkavalla täydennysrakentamisella ja alueelle rakennetaan uusia esteettämiä ikäihmisten asuntoja.

### Asemakaavaprosessin vaiheet

#### Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 16.2. – 9.3.2023 väliselle ajalle sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yhteensä kolme viranomaiskommenttia Ympäristönsuojelulta, Pirkanmaan Maakuntamuseolta sekä Viheralueet ja hulevedet yksiköltä:

- Ympäristösuojelun palaute koski tontin sijaintia pohjavesialueella. Pohjavesialue tulee huomioida jatkosuunnittelussa samoin kuin alueen pohjoissivulla kulkeva ekologinen yhteys.
- Viheralueet ja hulevedet yksikön kommentti koski hulevesiselvityksen laatimistarvetta.
- Maakuntamuseon kommentti koski asuinalueen ja tontin historiallisia arvoja. Kommentissa todettiin, että tontin rakennuksilla ei ole tunnistettu olevan erityisiä arvoja ja näin ollen maakuntamuseo katsoo, että hanke on esitettyjen periaatteiden mukaisena lähtökohtaisesti mahdollinen.

Valmisteluvaihe

Täydentyy ehdotusvaiheessa

Ehdotusvaihe

Täydentyy ehdotuksen oltua nähtävillä.

Kaava-aineistoon tehdyt muutokset ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen

Täydentyy ehdotuksen oltua nähtävillä.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

# SISÄLLYS

Asemakaavan selostus, luonnos.....	1
Tiivistelmä .....	3
Korttelin uudistaminen tarjoaa esteetöntä asumista .....	3
Uutta rakennusoikeutta noin 2800 kerrosalaneliometriä (jatkossa k-m <sup>2</sup> ) .....	3
Väljästi rakennettu tontti asuinkerrostaloalueella .....	3
Tavoitteena mahdollistaa nykyisten esteettömyys- ja turvallisuusvaatimusten mukainen täydennysrakentaminen .....	3
Asemakaavaprosessin vaiheet.....	3
Asemakaavan toteuttaminen .....	4
Sisälllys .....	5
1 LÄHTÖKOHDAT .....	8
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	8
1.1.1 Asemakaava-alue on rakennettua kerrostaloaluetta .....	8
1.1.2 Luonnonympäristö.....	8
1.1.3 Rakennettu ympäristö.....	9
1.1.4 Väestö ja palvelut .....	10
1.1.5 Maanomistus: kaupungin omistama vuokratontti .....	11
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat .....	11
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	11
2.1 Kaavan rakenne .....	11
2.1.1 Mitoitus .....	12
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet.....	12
2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet.....	12
2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen .....	13
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinntät ja määräykset .....	13
2.3.1 Korttelialueet.....	13
2.4 Nimistö.....	13
3 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	13
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön .....	13
3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen .....	13
3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin .....	14

3.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon .....	14
3.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin .....	15
3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen .....	15
3.4.1	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen .....	15
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	15
3.5.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö .....	15
3.5.2	Kulttuuriperintö .....	15
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen (yritysvaikutukset) .....	16
3.7	Muut kaavan merkittävät vaikutukset.....	16
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	16
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen .....	16
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet.....	16
4.2.1	Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana .....	16
4.3	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot .....	17
4.4	Osallistuminen ja vuorovaikutus .....	17
4.5	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana .....	17
4.5.1	Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen.....	17
4.5.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen .....	17
4.5.3	Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen .....	17
4.5.4	Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen .....	18
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET .....	18
5.1	Kaavataloustarkastelu .....	18
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET .....	18
6.1	Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta .....	18
6.2	Yleiskaavassa alue on YYY .....	19
6.3	Asemakaava .....	21
6.4	Kaupungin strategiat .....	22
6.5	Tonttijako .....	22
6.6	Pohjakartta.....	22
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	22
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	22
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	22

7.3	Toteutuksen seuranta.....	22
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA .....	22
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista.....	23

# 1 LÄHTÖKOHDAT

## 1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

### 1.1.1 Asemakaava-alue on rakennettua kerrostaloaluetta

Suunnittelualue sijaitsee Raholassa Nokiantien, Jurvalankadun, Voionmaankadun ja Pukkisaarekadun rajaamalla alueella loivassa etelärinteessä. Alueella on vain yksi tontti, jonka pinta-ala on noin 0,85 ha ja asemakaava on vuodelta 1967. Tontin rakennukset ovat vuosilta 1964 ja -67.

### 1.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan kerrostalotonttia ja ihmisen käsittelemää kulttuuriympäristöä. Alueen etelälaidalla on rivi kaupunkikuvallisesti merkittäviä vaahteroita, jotka tulee säilyttää. Alueella ei ole tunnistettu muita merkittäviä luontoarvoja.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan pohjavesialueella, muttei kuitenkaan varsinaisella pohjaveden muodostumisalueella. Sijainti pohjavesialueella tulee ottaa huomioon sekä rakennusten ja alueen suunnittelussa että rakentamisen aikaisessa toiminnassa.



*Kuva 1: Voionmaankatua itään. Suunnittelualue on kadun vasemmalla laidalla. ©Tampereen kaupunki*



### 1.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Yhdyskuntarakenne



*Kuva 2: Rakennusten mittakaava ja ikä. Suunnittelualue on rajattu kartalle tummanpunaisella viivalla. ©Tampereen kaupunki 2023*

Tontin itä- ja eteläpuolella on kerrostaloaluetta, joka on rakennettu pääasiassa 1950-luvun lopulla ja 1960-luvun alkupuolella. Pohjoispuolella on puistokaistale, jolla kulkee yleiskaavassa ohjeellinen virkistysyhteys ja joka on osa itä-länsisuuntaista ohjeellista ekologista yhteyttä. Länsipuolella on uudempia 2000-luvun alussa rakennettuja kerrostaloja.

#### Liikenne

Kaava-alueen pohjoispuolella kulkee Nokiantie, joka on alueellinen pääkatu. Pukkisaaren-, Voionmaan- ja Jurvalankatu ovat tonttikatuja.

Nokiantie on merkittävä joukkoliikenneväylä. Joukkoliikenteen palvelutasoluokitus suunnittelualueella on viisi eli tavoitteena on mahdollistaa sujuva arki ilman omaa autoa. Lähin linja-autopysäkki on suunnittelualueen kohdalla.

Nokiantien pohjoisreunassa kulkee seudullinen pyöräilyn pääreitti ja eteläreunassa kulkee pyöräilyn aluereitti.

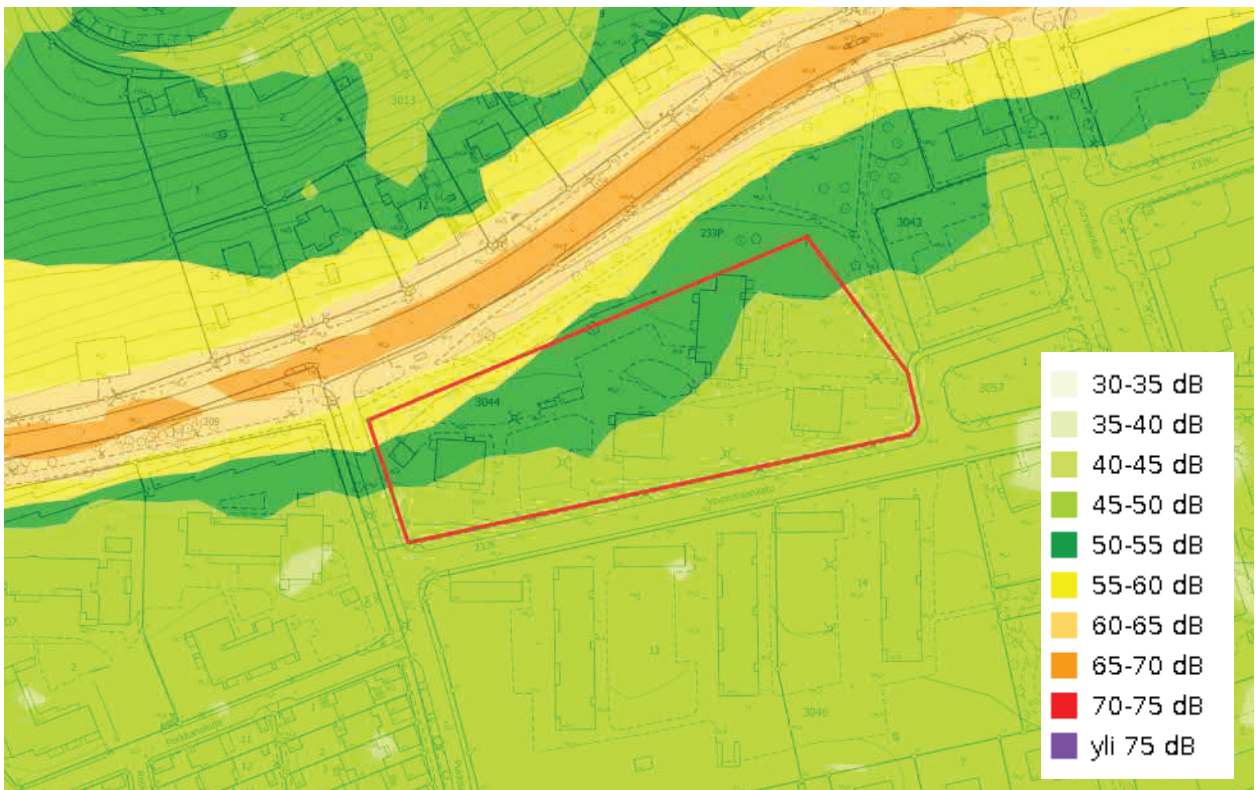
24)

Tekninen huolto

Suunnittelualue on vesi-, viemäri- ja kaukolämpöverkoston alueella.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Tampereen kaupungin meluselvityksen (2022) mukaan kaava-alueella ei liikennemelun päiväajan keskiäänitaso nousee yli 55 dB ainoastaan suunnittelualueen pohjoisreunalla. Yöajan keskiäänitaso on käytännössä koko alueella alle 50 dB.



Kuva 3: Meluselvityksen (2022) mukainen päiväajan keskiäänitaso. ©Tampereen kaupunki 2022

Tampereen ilmanlaatumallinnuksen (2013) alueella eivät ylitä typpidioksidin tai hengitettävien hiukkasten ohjearvot.

#### 1.1.4 Väestö ja palvelut

Suunnittelualueella asuu noin 115 henkilöä. Koko Raholan kaupunginosan alueella asuu noin 4000 henkilöä.

Raholassa on vuonna 2022 ollut n. 814 alle kouluikäistä lasta. Suunnittelualueelta lähimpänä olevat päiväkodit ovat kävellen n. 100–200 m etäisyydellä. Rahola kuuluu Kaarilan koulupolkualueeseen. Koulupolkualueella on vuonna 2022 ollut alakouluikäisiä lapsia n. 874 ja

24)

yläkouluikäisiä n. 457. Suunnittelualuetta lähimpänä sijaitseva koulupolkualueen alakoulu on kävelen n. 350 m etäisyydellä. Lähin koulupolkualueen yläkoulu on katuverkkoa pitkin n. 2,5 km etäisyydellä.

Tesoman hyvinvointikeskus, josta löytyvät terveyskeskus, hammashoitola, neuvola, kirjasto ja nuorisotiloja sijaitsee n. 1.3 km kävelymatkan päässä.

### 1.1.5 Maanomistus: kaupungin omistama vuokratontti

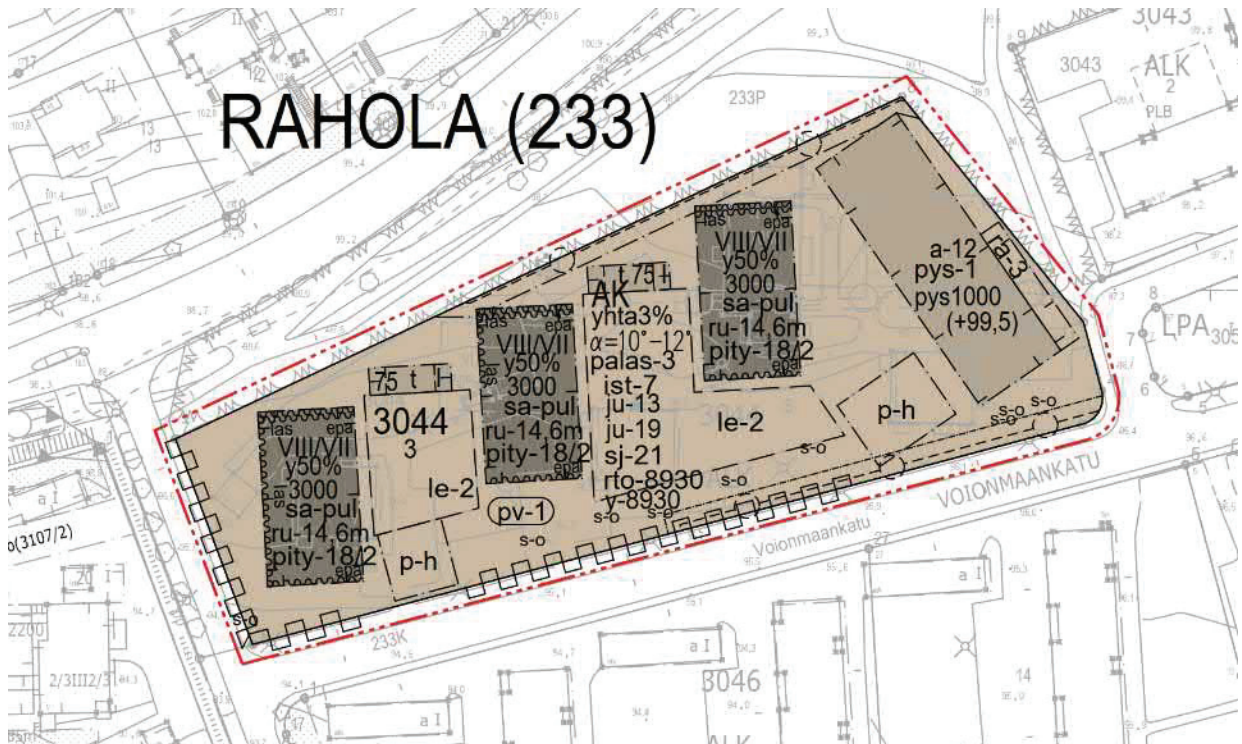
Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa. Ennen asemakaavaehdotuksen hyväksymiskäsittelyä vuokraoikeuden haltijan tulee allekirjoittaa sitoumus tontin vuokrauksen uudelleenjärjestelystä, mikä toteutetaan asemakaavan tultua lainvoimaiseksi.

## 1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Asemakaava on Kantakaupungin yleiskaavan 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaavan – valtuustokausi 2017–2021 mukainen.

# 2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

## 2.1 Kaavan rakenne



Kuva 4: Asemakaavakartan pienennös. ©Tampereen kaupunki 2024

24)

Pääkäyttötarkoitus muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi aiemmasta yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueesta. Kaavassa on yksi asuinkerrostalojen tontti. Tontille sallitaan myös palveluasumisen sijoittaminen. Tontin rajoja ei muuteta.

### 2.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueella uutta asuinrakennusten rakennusoikeuden lisäystä muodostuu noin 2800 k-m<sup>2</sup>. Yhteensä asuinrakennusten rakennusoikeutta on 9000 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi uutta talousrakennusten rakennusoikeutta tulee 150 k-m<sup>2</sup>. ja pysäköintilaitoksen rakennusoikeutta 1000 k-m<sup>2</sup>.

## 2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

### 2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Tavoitteena on alueen maankäytön tehostaminen Raholan kaupunkirakenteeseen soveltuvalla alueen ominaispiirteet huomioivalla ja puustoa säilyttävällä rakentamisella.



*Kuva 5: Havainnekuva kaavan mukaisesta toteutuksesta. Kuvakulma lännestä alueelle päin.  
©Tampereen kaupunki 2024*

24)

## 2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen

Luonnonarvojen sekä kulttuuriympäristön arvojen turvaaminen

Alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja. Suunnittelualueen eteläreunassa sijaitsevan kaupunkikuvallisesti merkittävän vaahterarivin puut ovat pääosin saaneet suojelumerkinnät.

Uudisrakennusten sijoittelu ja massoittelu on suunniteltu siten, että rakennukset sopeutuvat ympäristön rakennuskantaan ja alueen ominaispiirteisiin.

Kustannustehokkuus

Kaava ei vaadi uutta kunnallistekniikkaa. Alueella sijaitsevan merkittävän hulevesiviemärin siirrosta ja suunnittelusta vastaa kaavamuutoksen hakija ja tontin vuokraoikeuden haltija.

## 2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnät ja määräykset

Asemakaavamerkinnät ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

### 2.3.1 Korttelialueet

Kaava-alueella on ainoastaan yksi asuinkerrostalojen korttelialue. Korttelialueelle sallitaan palveluasumisen sijoittaminen.

## 2.4 Nimistö

Alueelle ei tule uusia nimiä.

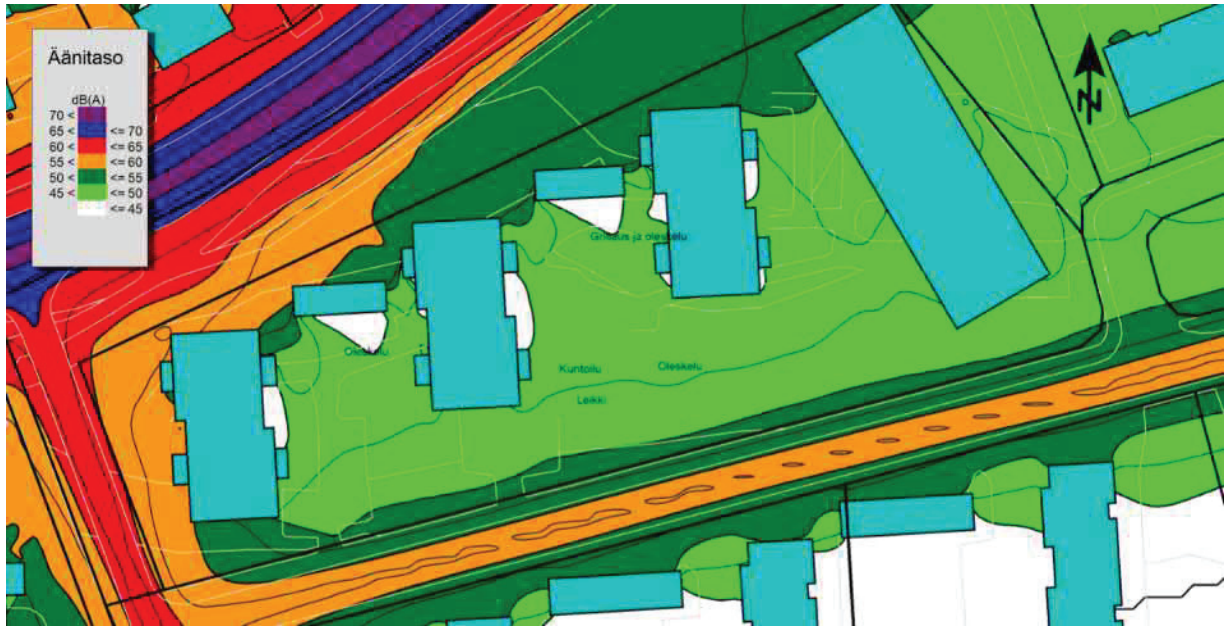
# 3 KAAVAN VAIKUTUKSET

## 3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

### 3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Asemakaavalla mahdollistetaan asuinkerrostalojen korttelialueen rakennusten päivittäminen vastaamaan nykyisiä esteettömyyden, terveyden ja turvallisuuden vaatimuksia. Tontilla sallitaan palveluasuminen, jolla saattaa olla vaikutuksia terveellisyyden ja turvallisuuden vaatimuksiin.

24)



Kuva 6: Vuoden 2040 ennustetilanteen mukainen päiväajan melu. ©Ramboll 2023

Kaavan mukaisesta ratkaisusta tehdyn meluselvityksen perusteella liikennemelu ei tule muodostamaan merkittävää haittaa alueella.

### 3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Kaava-alueen väestörakenne säilyy entisellään. Rakennusoikeus ja samalla oletettavasti myös asukasluku kasvaa n. 40 %. Muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia Raholan alueen väestörakenteeseen.

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

Asemakaavanmuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan tai ilmastoon.

Kaava-alue kokonaisuudessaan on vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon pohjaveden suojeleminen. Rakentamisen ja toiminnan aikaisten hulevesien hallinnassa tulee huomioida alueen sijainti pohjavesialueella.

24)

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

Suunnittelualueella ei ole merkittäviä luontoarvoja tai -varoja. Alueen etelälaidalla sijaitseva kaupunkikuvallisesti merkittävä vaahterarivi suojellaan.

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

#### 3.4.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Kaava-alueella on vesi-, viemäri- ja kaukolämpöverkko. Alueen poikki kulkeva hulevesiviemäri siirretään. Hulevesiviemäriin siirrosta vastaa kaavamutoksen hakija eli tontin vuokraoikeuden haltija.

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

#### 3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Uudisrakennusten sijoittelu ja massoittelu on suunniteltu siten, että rakennukset sopeutuvat ympäristön rakennuskantaan ja alueen ominaispiirteisiin samalla kuitenkin muodostaen uuden ajallisen kerroksen.

Alueen etelälaidalla sijaitseva kaupunkikuvallisesti merkittävä vaahterarivi suojellaan.

#### 3.5.2 Kulttuuriperintö

Raholan alue on sisältynyt vuonna 2010 laadittuun selvitykseen Asuinalueiden inventointi ja arvottaminen (1940–1960-luvut) Hipposkylä, Rantaperkiö, Rahola, Järvensivu, Rautaharkko, Taatala (FCG, 2010). Selvityksessä suunnittelualue on arvotettu toiseksi arvokkaimpaan siniseen teemaan, mikä tarkoittaa, että alue on aikakaudelleen tyypillinen asuinalueen osa, jolla alkuperäinen korttelirakenne on säilynyt. Suunnittelualueen rakennuksilla ei selvityksessä ole todettu olevan erityisiä arvoja. Aluetta koskee toimenpidesuositus: ”Alueiden korttelirakenne ja viherympäristö tulee pyrkiä säilyttämään. Tarvittavat muutokset ja lisäykset tulee sovittaa alueenalkuperäiseen luonteeseen”.

Voimassa olevassa kantakaupungin yleiskaavan 2040 ja kantakaupungin vaiheyleiskaavan - valtuustokausi 2017–2021 kaavayhdistelmässä suunnittelualueella ei ole kulttuuriperintöä erityisiä koskevia määräyksiä.

24)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä sen liitteenä olleesta viitesuunnitelmasta ja havainnekuvista antamassaan kommentissa Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa: ”että hanke on lähtökohtaisesti mahdollinen, ja ettei siihen liity rakennetun ympäristön tai maiseman osalta lisäselvitystarpeita. Pirkanmaan maakuntamuseo pitää viitesuunnitelman mukaista ratkaisua, jossa kolme kookasta lamellikerrostaloa sijoittuisivat väljästi puistomaiselle tontille päädyt Nokiantien suuntaan, pääosin hyvin Raholan ominaispiirteisiin ja alueen kaupunkirakenteeseen sopivana.”

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

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

Kaava-alueen suunnitelmilla tai toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

### 3.7 Muut kaavan merkittävät vaikutukset

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 16.2. – 9.3.2023 väliselle ajalle sekä lähetettiin tiedoksi osallisille.

### 4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Alueen maankäyttöä tehostetaan Raholan kaupunkirakenteeseen soveltuvalla alueen ominaispiirteet huomioivalla ja puustoa säilyttävällä rakentamisella. Rakennuskanta uudistetaan nykyiset rakennukset korvaavalla purkavalla täydennysrakentamisella ja alueelle rakennetaan uusia esteettömiä ikäihmisten asuntoja.

#### 4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Täydentyy tarvittaessa.



24)

### 4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

### 4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä viitesuunnitelma ja havainnekuvia kuulutettiin nähtäville 16.2. – 9.3.2023 väliselle ajalle sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Nähtävilläoloaikana oli mahdollisuus jättää mielipiteitä ja viranomaiskommentteja hankkeesta ja nähtävillä olleesta aineistosta.

### 4.5 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

Täydentyy tarvittaessa.

#### 4.5.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yhteensä kolme viranomaiskommenttia Ympäristönsuojelulta, Pirkanmaan Maakuntamuseolta sekä Viheralueet ja hulevedet yksiköltä:

- Ympäristönsuojelun palaute koski tontin sijaintia pohjavesialueella. Pohjavesialue tulee huomioida jatkosuunnittelussa samoin kuin alueen pohjoissivulla kulkeva ekologinen yhteys.
- Viheralueet ja hulevedet yksikön kommentti koski hulevesiselvityksen laatimistarvetta.
- Maakuntamuseon kommentti koski asuinalueen ja tontin historiallisia arvoja. Kommentissa todettiin, että tontin rakennuksilla ei ole tunnistettu olevan erityisiä arvoja ja näin ollen maakuntamuseo katsoo, että hanke on esitettyjen periaatteiden mukaisena lähtökohtaisesti mahdollinen.

#### 4.5.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Täydentyy ehdotusvaiheessa.

#### 4.5.3 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen

Täydentyy kaavaehdotuksen oltua nähtävillä.

Lausunnot:

Täydentyy kaavaehdotuksen oltua nähtävillä.

Muistutukset

Täydentyy kaavaehdotuksen oltua nähtävillä.

#### 4.5.4 Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen

Täydentyy kaavaehdotuksen oltua nähtävillä.

## 5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Selvitys purkamisen perusteista ja hiilijalanjälkilaskelma (Kotilinnasäätiö, 2023; Sitowise, 2023)
- Puustokartoitus (Puunhoidon Kumppanit Oy, 2022)
- Meluselvitys (Ramboll, 2023)
- Pihasuunnitelma (Pihastamo Oy, 2023)
- Viherkerroinlaskelma (Pihastamo Oy, 2023)
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma, (Sweco, 2023)

### 5.1 Kaavataloustarkastelu

Asemakaavamuutos tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tiivistäen sitä, jolloin taloudellisesta näkökulmasta katsoen täydennysrakentaminen on kannattavaa pienten infrakustannusten vuoksi.

## 6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

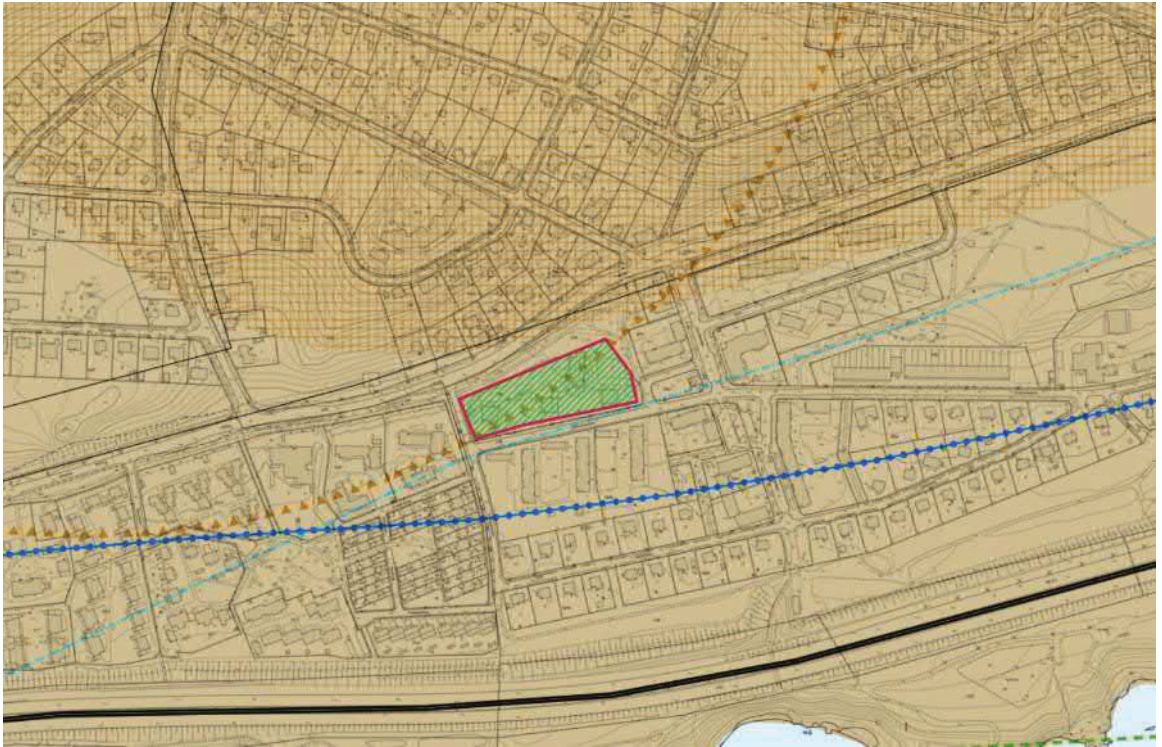
Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

### 6.1 Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta

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.

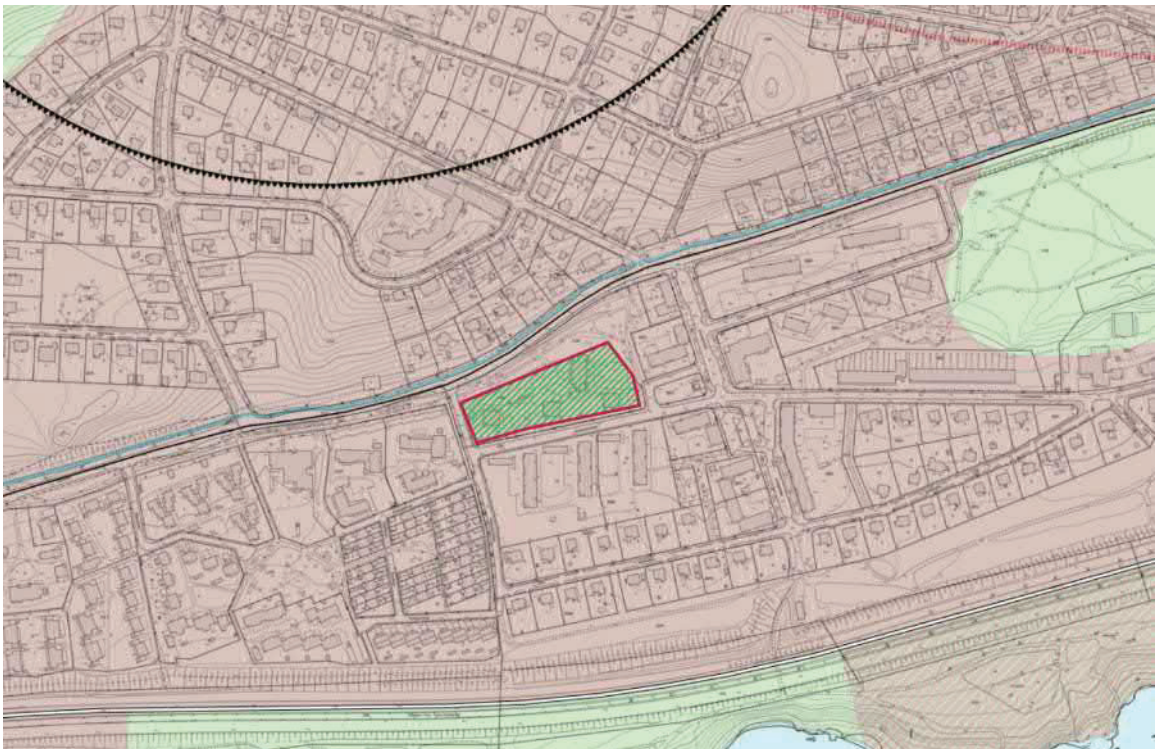
Maakuntakaavassa kyseinen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Alue sijaitsee tärkeällä vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella. Osa tontista ulottuu Tesoman tiivistettävälle asemansseudulle.

24)



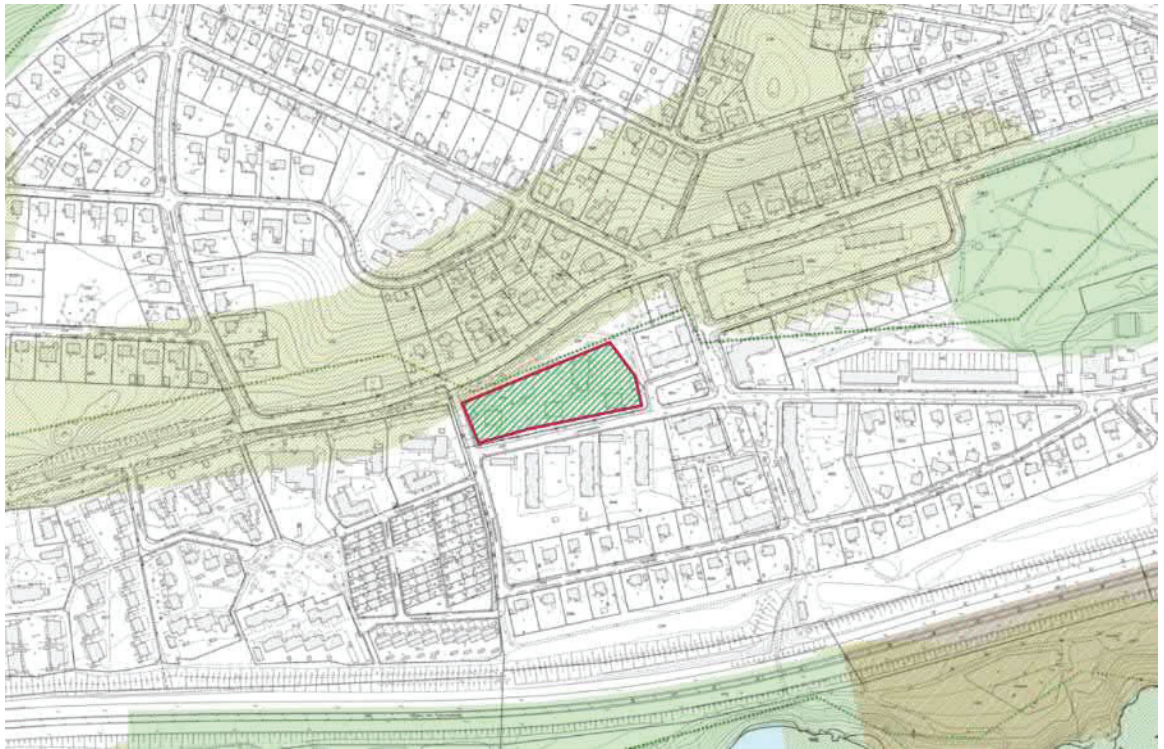
*Kuva 7: Ote maakuntakaavasta.*

## 6.2 Yleiskaavassa alue on asumisen aluetta

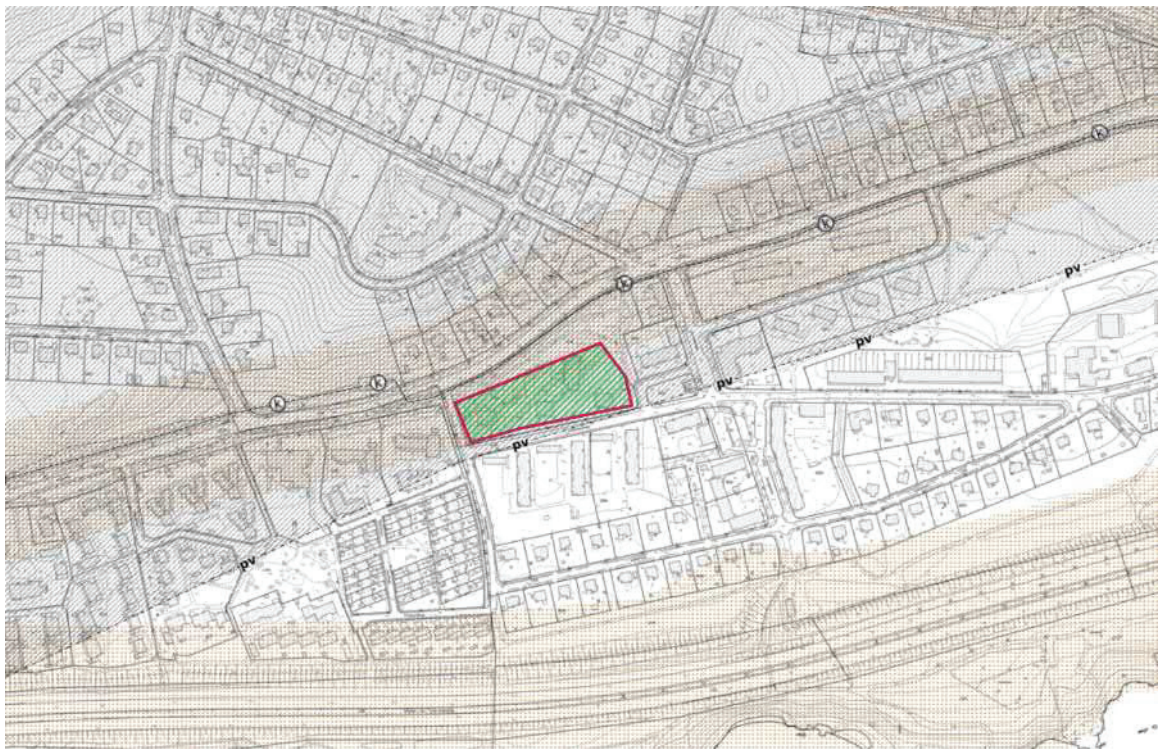


*Kuva 8: Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmän yhdyskuntarakennekartalta.*

24)



*Kuva 9: Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmän viherympäristö ja vapaa-ajanpalvelutkartalta*



*Kuva 10: Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmän kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto – kartalta.*

24)

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisista Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017–2021. Yleiskaavassa 2040 kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi ja se kuuluu maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomioitavaan rakennettuun kulttuuriympäristöön. Se sijaitsee Pyhäjärven valuma-alueella ja Epilänharju-Villilän pohjavesialueella sekä Nokiantien melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueella. Kaava-alueen pohjoispuolella on ohjeellinen ekologinen yhteys.

Vaiheyleiskaavassa – valtuustokausi 2017–2021 alue on edellisten lisäksi kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeellä. Maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomioitava rakennettu kulttuuriympäristömerkintä on poistettu.

### 6.3 Asemakaava



Kuva 11: Ote ajantasa-asemakaavakartalta 2023

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava vuodelta 1967. Asemakaavassa suunnittelualueella on yksi yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialue, jolla on yksi tontti. Tontille saa rakentaa viisi enintään kuusikerroksista kerrostaloa, joiden yhteenlaskettu suurin sallittu kerrosala on n. 6200 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi kaava-alueen halki kulkee

24)

viemäriä varten aluevaraus ja tontille on sijoitettava vähintään yksi autopaikka kutakin asuntoa ja liikealan 100 m<sup>2</sup> kohti.

## 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. Valtuusto hyväksyi kaupunkistrategian.

## 6.5 Tonttijako

Alueella on sitova tonttijako, jonka hyväksymispäivä on 13.11.1967.

## 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 kuvaava havainnekuva.

Muita toteuttamista kuvaavia asiakirjoja ovat alustavat viitesuunnitelma, piha-, viher- ja hulevesisuunnitelma, viherkerroinlaskelma ja rakentamistapaohje. Nämä ovat asemakaavan liite- ja oheisaineistona.

## 7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

Ennen asemakaavaehdotuksen hyväksymiskäsittelyä vuokraoikeuden haltijan tulee allekirjoittaa sitoumus tontin vuokrauksen uudelleenjärjestelystä, mikä toteutetaan asemakaavan tultua lainvoimaiseksi

## 7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

# 8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis ja arviointisuunnitelma 16.2.2023

24)

- Asemakaavakartta 26.2.2024
- Rakentamistapaohjeet 26.2.2024
- Havainnekuvia,

### 8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Selvitys purkamisen perusteista ja hiilijalanjälkilaskelma (Kotilinnasäätiö, 2023; Sitowise, 2023)
- Puustokartoitus (Puunhoidon Kumppanit Oy, 2022)
- Puustomittaus (Tampereen kaupunki, 2023)
- Meluselvitys (Ramboll, 2023)
- Pihasuunnitelma (Pihastamo Oy, 2023)
- Viherkerroinlaskelma (Pihastamo Oy, 2023)
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma (Sweco, 2023)

*Taulukko 1: mallitaulukko*
