

Tohloppi, Suoniemenkatu 2 ja 4, asuinkerros- talotonttien täydennysrakentaminen

Asemakaavan selostus ja kaupungin vastine palautteeseen
Luonnos

12.8.2024



Asemakaava nro 8950

TRE:7091/10.02.01/2022

Kaavan nimi ASEMAKAAVA**ASEMAKAAVA NRO 8950**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 12.8.2024 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8950. Asian hyväksyminen kuuluu Yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Tohlopin kaupunginosan (223) tontteja 2207–1 ja 2208–1 sekä katu- ja virkistysaluetta.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Tohlopin (223) kaupunginosan tontti nro 2207–1 ja 2208–2 sekä katu- ja virkistysaluetta.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Susanna Virjo ja kaavoitusarkkitehti Timo Silomaa.

Diaarinumero:

TRE:7091/10.02.01/2022, pvm. 12.10.2022

Vireille tulo:

5.10.2023

Kaavan nimi ja tarkoitus

Tohloppi, Suoniemenkatu 2 ja 4, asuinkerrostalotonttien täydennysrakentaminen, asemakaavanmuutos, asemakaava nro 8950.

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos lisää asuinkerrostalokorttelin rakentamista ja tarjoaa uusia koteja n. sadalle asukkaalle

Tavoitteena on suunnittelualan täydennysrakentaminen Tohlopin kaupunkirakenteeseen soveltuvalla tavalla alueen ominaispiirteet ja luontoarvot huomioiden.

Uutta rakennusoikeutta noin 4 800 kerrosalaneliömetriä (jatkossa k-m²)

Asemakaava-alueella uutta rakennusoikeutta muodostuu noin 4800 k-m², aiemmin toteutuneiden n. 8280 k-m² lisäksi. Eli yhteensä suunnittelualueella tulee kaavan toteutuessa olemaan rakennusoikeutta n. 13 080 k-m².

Suunnittelualueella tulee olemaan kerrostalotontteja, puistoa, viheraluetta ja katua.

Suunnittelualueella on kaksi asuinkerrostalojen tonttia, joista toinen säilyy ennallaan ja toinen kasvaa hieman (n. 50 m²). Pienehkö osa tonttien välisestä puistokaistaleesta muutetaan katualueeksi liikennejärjestelyjen selkeyttämiseksi ja liikenneturvallisuuden lisäämiseksi. Loppuosa kaava-alueesta on suojaviheraluetta.

Rakennettu kerrostalovaltainen alue Tohlopissa Myllypuronkadun varressa

Suunnittelualue sijaitsee Tampereella, Tohlopin kaupunginosassa. Suunnittelualueella on kaksi asuinkerrostalojen tonttia, jotka on alun perin kaavoitettu 1970-luvun alussa. Tonttien olemassa olevat rakennukset on rakennettu vuosien 1971–75 välillä.

Vuonna 2000 on tehty kaavamuutos, jossa tonttien väliin on lisätty puistokaistale ja sinne jalankulku- ja pyöräilyreitti.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 5.10.2023 sekä lähetettiin tiedoksi ja kommentoitavaksi osallisille 5.10.—26.10.2023 väliseksi ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kolme viranomaiskommenttia. Mielenpitoja ei saatu.

- Tampereen kaupungin viheralueet ja hulevedet yksikkö esitti, että hulevesiselvitys ja -suunnitelma tulee laatia.

- Pirkanmaan maakuntamuseo pitää viitesuunnitelman mukaista ratkaisua, jossa idän puoleista tonttia täydennettäisiin kahdella kuusikerroksisella pistetalolla, pääosin alueen ominaispiirteisiin ja kaupunkirakenteeseen sopivana. Kaavaselostukseen tulisi lisätä perustiedot ja valokuvat alueen rakennuksista sekä maininta EHYT-selvityksestä.
- Tampereen kaupungin kiinteistönmuodostus huomautti, että viitesuunnitelmassa oli kohteiden ositenumerot vaihtaneet järjestystä.

Valmisteluvaihe

Täydentyy ehdotusvaiheessa

Ehdotusvaihe

Täydentyy ehdotuksen oltua nähtävillä.

Lausunnot:

Täydentyy ehdotuksen oltua nähtävillä.

Muistutukset

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.

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

SISÄLLYS

Asemakaavan selostus ja kaupungin vastine palautteeseen Luonnos	1
Tiivistelmä	3
Asemakaavan muutos lisää asuinkerrostalokorttelin rakentamista ja tarjoaa uusia koteja n. sadalle asukkaalle	3
Uutta rakennusoikeutta noin 4 800 kerrosalaneliömetriä (jatkoissa k-m ²)	3
Suunnittelualueella tulee olemaan kerrostalotontteja, puistoa, viheraluetta ja katuja	3
Rakennettu kerrostalovaltainen alue Tohlopissa Myllypuronkadun varressa	3
Asemakaavaprosessin vaiheet	3
Asemakaavan toteuttaminen	4
Sisällys	5
1 LÄHTÖKOHDAT	8
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	8
1.1.1 Asemakaava-alue on kerrostaloaluetta luonnonmukaisen virkistysalueen laidalla	8
1.1.2 Luonnonympäristö	8
1.1.3 Rakennettu ympäristö	9
1.1.4 Väestö ja palvelut	12
1.1.5 Maanomistus: pääosin kaupungin omistamia vuokratontteja	12
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat	12
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS	12
2.1 Kaavan rakenne	12
2.1.1 Mitoitus	13
2.1.2 Palvelut	13
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet	13
2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet	13
2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen	14
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset	14
2.3.1 Korttelialueet	14
2.3.2 Muut alueet	14
2.4 Nimistö	15
3 KAAVAN VAIKUTUKSET	15
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	15

3.1.1	Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	15
3.1.2	Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin	15
3.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	15
3.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	15
3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	16
3.4.1	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen	16
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	16
3.5.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö	16
3.5.2	Kulttuuriperintö	16
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (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	17
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	18
4.5.4	Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen	18
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET.....	19
5.1	Liito-oravaselvitys.....	19
5.1.1	Liito-oravaselvityksen huomioiminen asemakaavaratkaisussa	19
5.2	Kaavataloustarkastelu	19
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET	19
6.1	Maakuntakaavassa alue on pääosin taajamatoimistojen aluetta	19
6.2	Yleiskaavassa alue on asumisen aluetta	20
6.3	Asemakaava	22
6.4	Kaupungin strategiat	23
6.5	Tonttijako	23

6.6	Pohjakartta.....	23
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	23
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	23
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	24
7.3	Toteutuksen seuranta.....	24
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	24
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista.....	24

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Asemakaava-alue on kerrostaloaluetta luonnonmukaisen virkistysalueen laidalla

Suunnittelualue sijaitsee Tohlopin kaupunginosassa Myllypuronkadun ja Suoniemenkadun välisellä alueella Tohlopinsuonpuiston länsilaidalla. Alueen koko on noin 1,7 hehtaaria.

Alue koostuu kahdesta asuinkerrostalojen tontista ja niiden välissä olevasta kapeasta puistosuikaleesta. Alueelle on toteutunut asuinrakentamista neljään kerrostaloon yhteensä noin 8280 k-m².

1.1.2 Luonnonympäristö

Alue sijaitsee rakennetulla asuinalueella Tohlopinsuonpuiston laidalla. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan ihmisen voimakkaasti muokkaamaa ympäristöä. Alueella ei ole havaittu merkittäviä luontoarvoja. Ilmakuvien perusteella suunnittelualueeseen rajautuva Tohlopinsuonpuiston osa on vielä 1970-alun alussa ollut peltoa. Se on ollut avointa maastoa vielä 1990-luvun puolivälissä, ja sen jälkeen se on alkanut hitaasti metsittyä.



Kuva 1: Suunnittelualue on rajattu kuvaan punaisella.

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne



Kuva 2: Alueen rakennusten ikä ja rakeisuus. Suunnittelualue on rajattu karttaan punaisella.

Suunnittelualue on alueen vanhimpia kerrostalokortteleita

Lamminpään palstoittamalla syntyneen pientaloalueen eteläpuolinen alue alkoi kehittyä 1960-luvun loppupuolella ja ensimmäiset kerrostalot rakennettiin 1970-luvun alussa. Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkeva merkittävä alueellinen pääkatu, Myllypuronkatu, on rakennettu samoihin aikoihin.

Tampereen keskustan ulkopuolisten 1960- ja 1970-luvun asuinalueiden inventointi ja arvottaminen (Pöyry Environment Oy, 2010) selvityksen Tesoman kaupunginosaa koskevassa osiossa aluetta ei ole tunnistettu erityisen arvokkaaksi. Selvitys liittyi vuoden 2011 EHYT-hankkeeseen (Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen Tampereella). Hankkeen raportissa suunnittelualue on todettu täydennysrakentamiseen soveltuvaksi.

Suoniemenkatu 2 tontilla on kaksi vuosina 1971 ja -72 valmistunutta betonirakenteista lamellitaloa. Rakennuksissa on ns. maanpäällinen kellarikerros ja kolme asuinkerrosta. Kellarikerroksissa on autotalleja, varastoja ja asukkaiden yhteistiloja. Rakennuksista toisessa on kuusi ja toisessa viisi rappukäytävää. Yhteensä niissä on 81 asuntoa.



Kuva 3: Suoniemenkatu 2 oleskelupiha.



Kuva 4: Suoniemenkatu 2

Kuva 5: Suoniemenkatu 4



Kuva 6: Suoniemenkatu 4 oleskelupiha.

Suoniemenkatu 4 tontilla on kaksi 1975 valmistunutta betonirakenteista lamellitaloa, joissa on kellarikerros ja kolme asuinkerrosta.

Kellarikerroksissa on varastoja ja asukkaiden yhteistiloja. Rakennuksista toisessa on yksi ja toisessa kolme rappua. Yhteensä niissä on 33 asuntoa.

Liikenne

Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkee Myllypuronkatu, joka on alueellinen pääkatu ja jonka liikennemäärät olivat vuoden 2017 laskennassa n. 11 000 ajoneuvoa/vrk. Suunnittelualueelle kuljetaan Suoniemenkatua pitkin, jolla liikenne on melko vähäistä.

Sekä Myllypuronkadulla että suunnittelualueen länsipuolella kulkevalla Tohlopinkadulla kulkee bussilinjoja ja molemmilla kaduilla on bussipysäkit alle 250 m etäisyydellä suunnittelualueesta. Suunnittelualue kuuluu joukkoliikenteen palvelustasoluokkaan kolme. Tavoitteena on hyvä arkiliikenne ja vuoroja myös viikonloppuisin, joukkoliikenne on liikkumisvaihtoehto päivittäisiin kohteisiin, mutta vaatii kuitenkin matkustuksen ajallista joustamista.

Tekninen huolto

Kaava-alueella on rakennettuna tarvittava kunnallistekniikka.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt



Kuva 7: Vuoden 2022 meluselvityksen mukainen päiväajan tilanne. ©Tampereen kaupunki, 2022

Tampereen kaupungin meluselvityksen (2022) mukaan kaava-alueen pohjoisosassa Myllypuronkadun liikennemelu ylittää 55 dB, joka on yli oleskeluun tarkoitettujen alueiden melun ohjearvon. Vuodelle 2040 lasketussa ennusteessa tilanne ei muutu ratkaisevasti.

Ilmanlaatumallinnuksen (2013) mukaan sekä pienhiukkas- että typpioksidipitoisuudet ovat koholla suunnittelualueen pohjoisosassa, mutta alittavat kuitenkin ohjearvot selvästi. Kohonneiden arvojen vuoksi asuntojen ilmanvaihtoon alueen pohjoisosassa tulee kiinnittää huomiota.

1.1.4 Väestö ja palvelut

Suunnittelualueella asuu nykyisin n. 210–220 asukasta. Koko Tohlopin kaupunginosassa asui vuonna 2022 n. 2200 asukasta. Tohlopin asukkaista n. 7 % oli alle kouluikäisiä (<7 v), kouluikäisiä oli n. 15 % (7–16 v), toisen asteen koulutusikäisiä n. 5 % (17–19 v), 20–64-vuotiaita oli n. 53 % ja yli 65-vuotiaita oli n. 20 %.

Lähin päiväkoti on kävellen vajaan puolen kilometrin päässä suunnittelualueesta sijaitseva Tohlopin päiväkoti. Suunnittelualue kuuluu Tesoman koulupolkualueeseen. Lähin alakoulu on kävellen n. 700 m etäisyydellä sijaitseva Lamminpään koulu ja lähin yläkoulu on noin 1,5 km päässä sijaitseva Tesoman koulu.

1.1.5 Maanomistus: pääosin kaupungin omistamia vuokratontteja

Suunnittelualue on kokonaan kaupungin omistuksessa ja suurin osa siitä on vuokrattuna. Ennen asemakaavaehdotuksen hyväksymiskäsittelyä vuokraoikeuden haltijan tulee allekirjoittaa sitoumus tontin vuokrauksen uudelleenjärjestelyistä, mikä toteutetaan asemakaavan tultua lainvoimaiseksi.

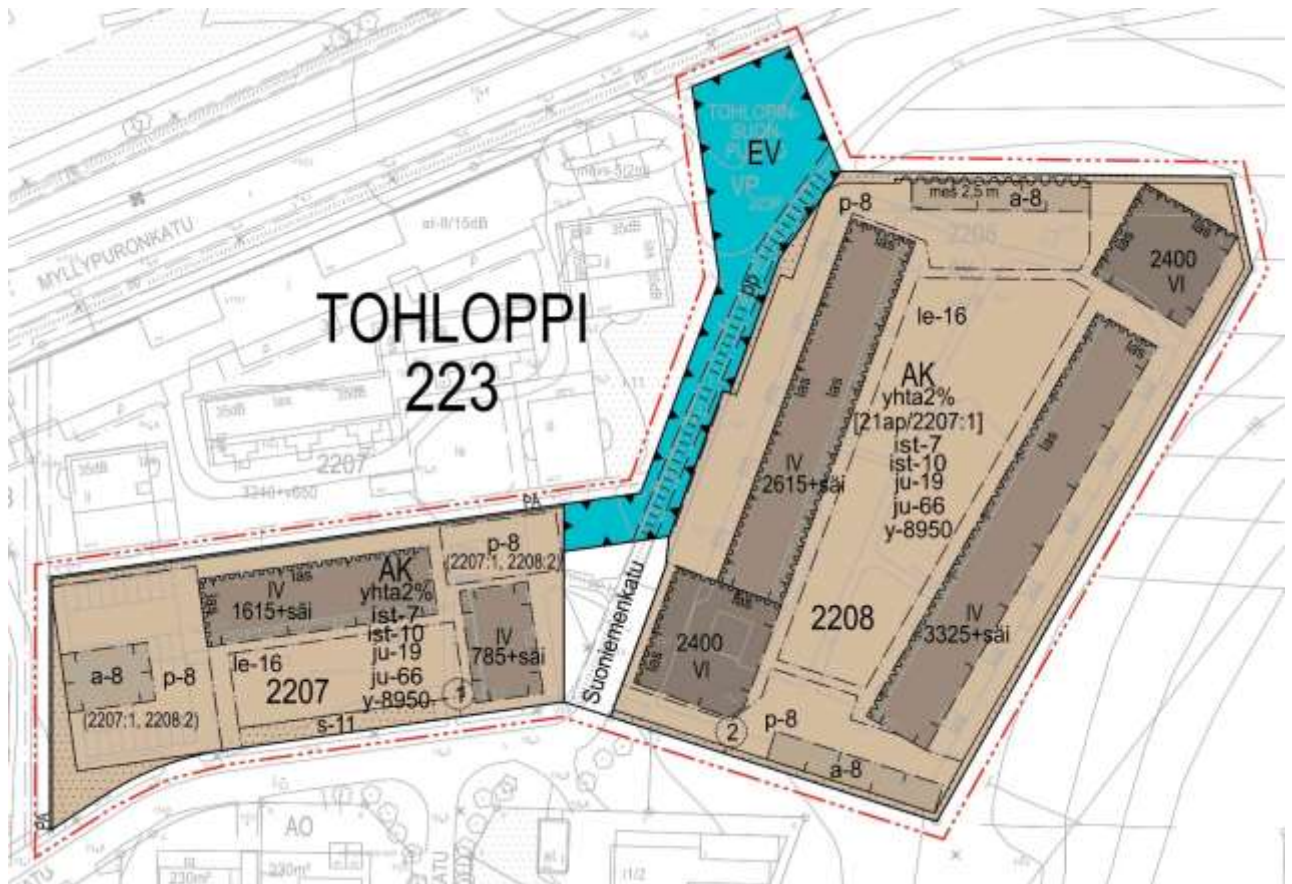
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Asemakaava on yleiskaavan ja kantakaupungin yleiskaavan mukainen.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualue on nykyisellään asuinkerrostalojen aluetta ja sellaisena myös säilyy. Muutoksena suunnittelualueella sijaitsevista tonteista toisen rakentamista tiivistetään ja tehostetaan ja samalla tutkitaan kaavoitettavan alueen pysäköintijärjestelyjä.



Kuva 8: Asemakaavakartan pienennös.

2.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueelle on osoitettu uutta rakentamista yhteensä n. 4 800 k-m².

Lisärakentamisen vaatiman pysäköintipaikkojen määrän lisäyksen vuoksi, tonttien välisestä puistokaistaleesta liitetään Suoniemenkatu 2:n tonttiin pieni n. 52 m² kokoinen ja 1,5 m leveä kaistale. Näin tontin koko kasvaa 10 680 m² suuruiseksi.

2.1.2 Palvelut

Alueelle ei tule uusia palveluita.

2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Tavoitteena oli mahdollistaa suunnittelualueen asuinrakentamisen lisääminen. Kuitenkin niin, että oleskelu- ja leikkipihojen riittävyys ja

viihtyisyys sekä alueen halki kulkevan jalankulku- ja pyöräreitin toimivuus turvataan.

2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen

Luonnonarvojen sekä kulttuuriympäristön arvojen turvaaminen

Alueella ei ole merkittäviä luonto- tai kulttuuriympäristöarvoja. Alueen halki kulkeva puistokaistale sekä pyörä- ja kävelyreitti säilyy lähes ennallaan. Puistokaistale pienenee noin 52 m² ja kapenee kapeimmassa kohdassaan 1,5 metriä eli kymmenestä metristä 8,5 metriin.

Kustannustehokkuus

Kaavassa on pyritty etsimään mahdollisimman kustannustehokkaita vaihtoehtoja siten, että kaavan muista tavoitteista ei ole tingitty.

2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

2.3.1 Korttelialueet

AK-korttelialueet

Asemakaavassa on kaksi asuinkerrostalojen (AK) korttelialueella sijaitsevaa tonttia, jotka sijaitsevat Suonsivunkadun päässä sen pohjoispuolella. Uudisrakentaminen osoitetaan tonteista suuremmalle Suonniemenkatu 2:n tontille.

Pienempi tontti, Suonniemenkatu 4, kuuluu samaan taloyhtiöön ja osa Suonniemenkatu 2:n pysäköintipaikoista osoitetaan sen tontille.

2.3.2 Muut alueet

Katualueet

Suonsivunkatua jatketaan tonttien väliin, jotta tonteilla sijaitseville paikoitusalueille ajaminen tapahtuisi mahdollisimman turvallisesti.

Viheralueet

Asuinkerrostalojen tonttien välissä on nykyisin kapeahko kaistale Tohlopinsuonpuistoa, joka on suuri puistoalue pääosin suunnittelualueen pohjois- ja länsipuolella. Puistokaistaleella kulkee polkupyörä- ja kävelyreitti.

Kävelyreitien eteläpäättä pitkin kuljetaan nykyisin myös moottoriajoneuvoilla suunnittelun alueen molemmille tonteille. Tämän takia puistokaistaleen eteläisin osa muutetaan Suonsivunkadun jatkeeksi. Tällä selkeytetään liikennejärjestelyjä ja muutetaan niitä nykyistä turvallisemmiksi.

Loppuosa puistokaistaleesta säilytetään pääosin nykyisellään, vaikka se saakin Myllypuronkadun katumelun takia suojaviheralue (EV) merkinnän nykyisen puistomerkinnän (VP) sijaan.

2.4 Nimistö

Alueelle ei tule uutta nimistöä.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Asemakaavan mukaisella rakentamisella ei ole huomattavia vaikutuksia terveyteen eikä turvallisuuteen. Tonttien välisellä kevyenliikenteenväylän turvallisuus voi parantua, kun tonteille ajoa selkeytetään.

3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Asemakaavan mukaisella rakentamisella ei ole huomattavia vaikutuksia sosiaalisiin oloihin eikä kulttuuriin, vaikka kaavan toteutuessa asuinalueen asukasluku voi kasvaa noin sadalla hengellä.

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

Asemakaavan mukaisella rakentamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan eikä ilmastoon.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaavan mukaisella rakentamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen eikä luonnonvaroihin.

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

3.4.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaava-alueella on jo nyt toimiva kunnallistekniikka. Asemakaavan mukaisella rakentamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia teknisen huollon järjestämiseen.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Asemakaavan mukainen rakentaminen muuttaa alueen kaupunkikuvaa ja lähimaisemaa. Kuusikerroksiset pistetalot tuovat uuden aiheen aiemmin rakennettujen nelikerroksisten pitkien lamellitalojen joukkoon. Vaikutukset ovat maltillisia.

3.5.2 Kulttuuriperintö

Asemakaavan mukaisella rakentamisella ei ole nähtävissä merkittäviä vaikutuksia kulttuuriperintöön.

3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Asemakaavan sallima lisärakentaminen on suhteellisen vähäistä, sillä ei ole nähtävissä merkittäviä vaikutuksia talouteen eikä elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

3.7 Muut kaavan merkittävät vaikutukset

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 5.10.2023.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Tavoitteena on suunnittelualueen täydennysrakentaminen Tohlopin kaupunkirakenteeseen soveltuvalla tavalla alueen ominaispiirteet ja luontoarvot huomioiden.

Asemakaava-alueella uutta rakennusoikeutta muodostuu noin 4800 k-m², aiemmin toteutuneiden n. 8280 k-m² lisäksi. Eli yhteensä suunnittelualueella tulee kaavan toteutuessa olemaan rakennusoikeutta n. 13 080 k-m².

4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 5.10.2023 sekä lähetettiin tiedoksi ja kommentoitavaksi osallisille 5.10. – 26.10.2023 väliseksi ajaksi.

4.5 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

4.5.1 Aloituvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kolme viranomaiskommenttia. Mielenkiintoa ei saatu.

- Tampereen kaupungin viheralueet ja hulevedet yksikkö esitti, että hulevesiselvitys ja -suunnitelma tulee laatia.
- Pirkanmaan maakuntamuseo pitää viitesuunnitelman mukaista ratkaisua, jossa idän puoleista tonttia täydennettäisiin kahdella kuusikerroksisella pistetalolla, pääosin alueen ominaispiirteisiin ja kaupunkirakenteeseen sopivana. Kaavaselostukseen tulisi lisätä perustiedot ja valokuvat alueen rakennuksista sekä maininta EHYT-selvityksestä.
- Tampereen kaupungin kiinteistönmuodostus huomautti, että viitesuunnitelmassa oli kohteiden ositenumerot vaihtaneet järjestystä.

Kaavan valmisteluaineisto on laadittu Tampereen kaupunkiympäristön suunnittelussa.

4.5.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Täydentyä ehdotusvaiheessa.

4.5.3 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen

Täydentyy asemakaavaehdotuksen oltua nähtävillä.

Lausunnot:

Täydentyy asemakaavaehdotuksen oltua nähtävillä.

Muistutukset

Täydentyy asemakaavaehdotuksen oltua nähtävillä.

4.5.4 Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen

Täydentyy asemakaavaehdotuksen oltua nähtävillä.

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Meluselvitys (Promethor Oy, 2024).
- Luontoselvitys (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2023)
- Pihasuunnitelma (Loci Maisema-arkkitehdit Oy, 2024).
- Viherkerroinlaskelma (GeoPro Consulting Oy, 2024).
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelmat (GeoPro Consulting Oy, 2024).

5.1 Liito-oravaselvitys

Liito-oravaselvitys tehtiin toukokuussa 2023. Selvityksen mukaan alueella ei ole merkkejä liito-oravista eikä alueella juurikaan ole liito-oraville soveltuvaa puustoa.

5.1.1 Liito-oravaselvityksen huomioiminen asemakaavaratkaisussa

Selvityksen perusteella liito-oravia ei ole tarpeen huomioida asemakaavan suunnittelussa.

5.2 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 pääosin taajamatoimistojen aluetta

Maakuntakaavassa alue on osoitettu pääosin taajamatoimintojen alueeksi ja pieni osa virkistysalueeksi. Lisäksi alueella on kasvutaajamien kehittämisvyöhyke merkintä.



Kuva 9: Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040.

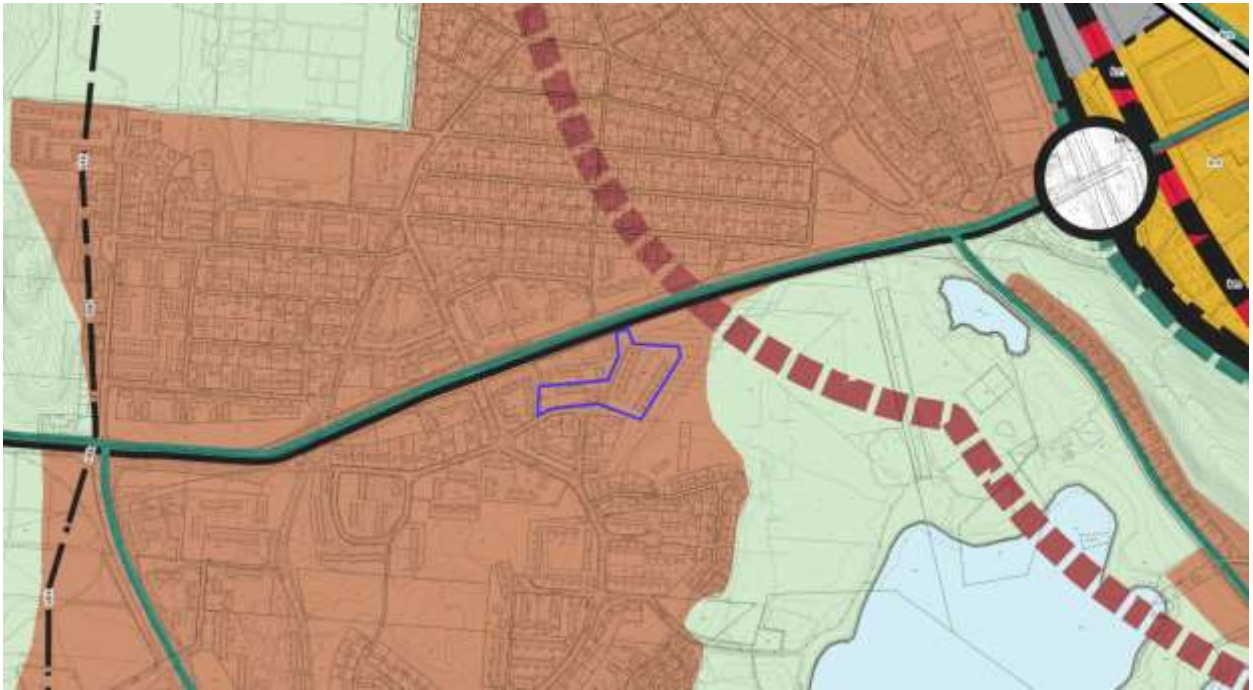
6.2 Yleiskaavassa alue on asumisen aluetta

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisista Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017–2021.

Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi. Lisäksi suunnittelualueen kaakkoiskulmassa on merkintä ohjeellinen ekologinen yhteys ja pohjoislaidalla on merkintä melu- ja ilmanlaatuselvitysten harkinta-alue.

Vaiheyleiskaavassa suunnittelualueella on edellisten lisäksi merkintä Pyhäjärven valuma-alueesta.

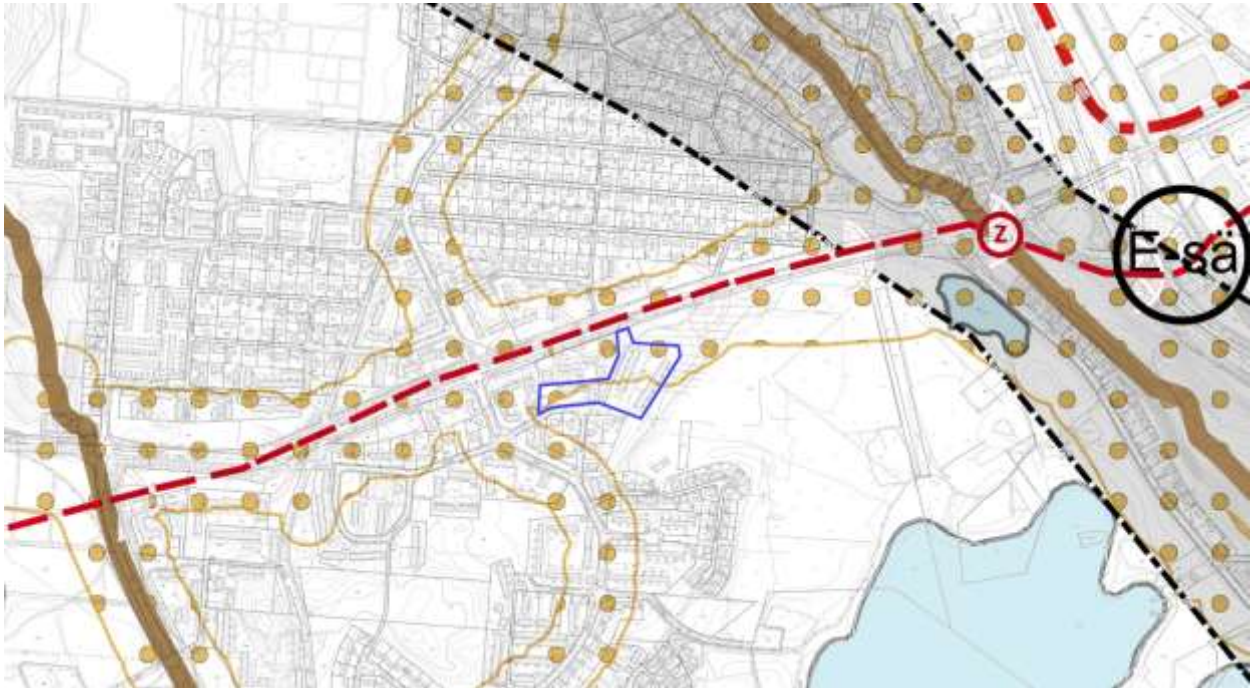
Alueella ei ole sellaista merkittävää kulttuuriperintöä, joka olisi merkitty yleiskaavakartoille, joten alla ei ole otetta yleiskaavakartalta kolme.



Kuva 10: Ote yleiskaavakartalta 1, yhdyskuntarakenne



Kuva 11: Ote yleiskaavakartalta 2, viherympäristö ja vapaa-ajanpalvelut.



Kuva 12: Ote yleiskaavakartalta 4, kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto

6.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaavat vuosilta 1970, 1972 ja 2000. Vuoden 1970 kaavassa Suoniemenkatu 2 on osoitettu enintään kolmikerroksisten asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jonka tehokkuus eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan on 0,6.

Vuoden 1972 kaavassa Suoniemenkatu 4 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tontille on merkitty rakennusala, jolle saa rakentaa enintään 2400 kerrosalaneliömetriä. Rakennuslalle saa rakentaa enintään kolmikerroksia rakennuksia, joiden kellarikerrokseen saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja enintään puolet ylemmän kerroksen kerrosalasta. Lisäksi tontille on osoitettu autosäilytyspaikan rakennusala, jolle saa rakentaa enintään yksikerroksisia rakennuksia.

Vuoden 2000 kaavassa tonttien väliin on osoitettu puistoalue, jolla sijaitsee ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



Kuva 13: Ote ajantasa-asemakaavasta.

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

Tontilla 2208–1 on sitova tonttijako 23157 vuodelta 1963 ja tontilla 2207–1 sitova tonttijako 2411A vuodelta 1963.

6.6 Pohjakartta

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

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaavia havainnekuvia.

Muita toteuttamista kuvaavia asiakirjoja ovat alustavat pihojen yleissuunnitelmat, viherkerroinlaskelmat ja hulevesien yleissuunnitelmat sekä viitesuunnitelmat. Nämä ovat asemakaavan oheismateriaalina.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

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

7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis ja arviointisuunnitelma 5.10.2023, päivitetty 12.8.2024
- Asemakaavakartta 12.8.2024
- Asemakaavan seurantalomake 12.8.2024.
- Havainnekuvia, 12.8.2024

8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Meluselvitys (Promethor Oy, 2024).
- Luontoselvitys (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2023)
- Pihasuunnitelma (Loci Maisema-arkkitehdit Oy, 2024).
- Viherkerroinlaskelma (GeoPro Consulting Oy, 2024).
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelmat (GeoPro Consulting Oy, 2024).