

Ruotulan tornit, Jaakonmäenkatu 1

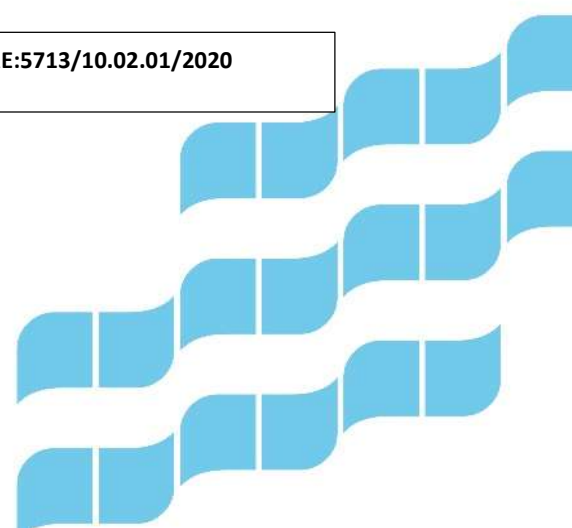
Asemakaavan selostus

9.10.2023, tark 2.4.2024, tark 7.10.2024



Asemakaava nro **8835**

TRE:5713/10.02.01/2020



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

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 2.4.2024 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.

Kansikuva: Kaavan viitesuunnitelmien mukainen alustava visualisointi rakentamisesta. Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy.

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos mahdollistaa täydennysrakentamisen maakunnallisesti arvokkaassa kulttuuriympäristössä

Asemakaavalla mahdollistetaan rakennusoikeuden lisääminen Ruotulan kaupunginosan korttelissa 4889, joka muodostaa tontin 1. 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 vihreään ympäristöön, jossa on luonnonpuustoa, istutettuja koivuja ja laajat nurmialueet.

Uutta rakennusoikeutta noin 8000 kerrosalaneliömetriä

Suunnittelualan pinta-ala on 21 548 m² ja nykyisten rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 10 800 k-m². Kaavalla osoitettavien kolmen uuden rakennuksen yhteenlaskettu, pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on 8050 k-m². Tontin tehokkuusluku on näin nousmassa 0,51:stä 0,87:ään.

Kolme uutta pistetaloa ja säilytettävää puustoa

Kaavanmuutosalueella sijaitsee tällä hetkellä viisi pistetaloa ja kaavanmuutos mahdollistaa kolmen uuden pistetalon rakentamisen. Rakennusten väliin ja tontin eteläreunaan jää rakentamiselta vapaata aluetta, jolla puusto tulee säilyttää, jotta korttelin vihreä ilme saadaan säilymään.

Tavoitteena yhdyskuntarakenteen tiivistäminen alueen arvot turvaavalla tavalla

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

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

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

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 12.10.-2.11.2023. Aineistosta saatu palaute käsitti seitsemän lausuntoa ja yhden yksityishenkilön jättämän mielipiteen. Merkittävin viranomaispalautteessa esille nousut seikka oli uuden rakentamisen vaikutus Ruotulan maakunnallisesti merkittäviin arvoihin.

Ehdotusvaihe

Asemakaavan valmisteluaineiston lähtökohtana oli melusuojuuksena toimiva, Teiskontien suuntainen pitkä lamellitalo, jota kuitenkin pidettiin kaavasta saaduissa lausunnoissa alueen rakentumisperiaatteelle vieraana ja jonka katsottiin vaarantavan Ruotulan kulttuuriympäristön arvot. Siksi asemakaavaehdotusta varten laadittiin uudet, pistetaloihin perustuvat viite-suunnitelmat. Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 18.4.-20.5.2024 välisen ajan ja siitä saatiin kolme lausuntoa.

Pirkanmaan ELY -keskuksen antaman lausunnon luontoa käsittelevässä osuudessa kiinnitettiin huomiota liito-oravien kulkuyhteyteen alueen läpi. Kaavakarttaan on merkitty sl-18-alue, jolla pyritään säilyttämään ja kehittämään liito-oravien kulkuyhteyttä, mutta ELY-keskus katsoi, ettei merkinnän laajuus riitä kulkureitin turvaamiseen. Paras keino turvata liito-oravien mahdollinen kulkureitti olisi ELY:n mielestä jättää kaava-alueen länsireunaan sijoitettu uudisrakennus rakentamatta ja mikäli uudisrakennukselle ei löydy vaihtoehtoisia sijaintia, eikä hankkeen rakennusoikeutta ole mahdollista vähentää, tulisi kulkuyhteyttä vahvistaa muilla keinoilla. ELY-keskus katsoo myös, että uudisrakennuksen vierelle nykyiselle puustoiselle alueelle sijoittuva parkkialue sekä leikki- ja oleskelualue on syytä poistaa ja sl-18 merkintää laajentaa uudisrakennukseen asti. Uudisrakennuksen rakennusala ja sijaintia on tarpeen tarkastella myös siten, että sen ja olemassa olevan rakennuskannan väliin jää mahdollisimman leveä alue. Lisäksi Jaakonmäenkadun varsi on syytä osoittaa puustoisena säilytettäväksi/ istutettavaksi alueeksi.

Melun osalta ELY -keskuksen lausunnossa todettiin, että mikäli vaatimukset täyttäviä ratkaisuja ei ole, tulisi arvioida kaavan toteutuskelpoisuutta, sillä rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava maankäyttö- ja rakennuslain 117 f §:n mukaisesti tarvittavasta meluntorjunnasta sekä ulko-oleskelu- että rakennusten sisätilojen osalta.

ELY -keskuksen liikennevastuualue toi esille nykyisten katuliittymien kaistajärjestelyjen parantamistarpeet yhdessä kaupungin kanssa mm. Jaakonmäenkadun liittymässä. Edelleen he totesivat, että melutasoihin voi tulevaisuudessa jossain määrin vaikuttaa Teiskontien pohjoispuolelle rakentuvan Alasjärven länsipuolen asemakaava-alueen rakennusmassojen ja muiden rakenteiden melua heijastava vaikutus. Tämä tulee pyrkiä estämään tien pohjoispuolelle sijoittuvien rakennusmassojen ja rakenteiden sijoittelussa ja seinärakenteissa.

Pirkanmaan liitto totesi lausunnossaan, että sen luonnoksesta antama palaute on otettu kaavaehdotusta laadittaessa kiitettävällä tavalla huomioon eikä liitto anna viranhaltijapäätöstä kaavaehdotuksesta.

Pirkanmaan maakuntamuseo totesi lausunnossaan, että kaavaehdotus on kulttuuriympäristön arvojen osalta asianmukainen.

Kaava-aineistoon nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset

Nähtävillä olleeseen kaavaan on tehty korjaukset korttelissa tällä hetkellä olevien rakennusten rakennusoikeuteen ja kerroslukuihin siten, että nämä ovat yhtäpitäviä maanvuokrasopimuksessa mainitun rakennusoikeuden ja Tampereen maanpäällisellä kellarilla rakennettujen kerrostalojen kerrosluvun merkitsemistä koskevan linjauksen kanssa. Kortteliin rakennettavien uusien rakennusten osalta niiden rakennusoikeuksiin on lisätty varastotilojen kerrosalaneliömetrit. Lisäksi kortteliin on osoitettu rakennusaloja mahdollisesti myöhemmin rakennettavia pyöräkatoksia tai pihavarastoja varten.

Tontinvuokrasopimusten uusimisen takia on kaavaan lisätty ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tonttirajat ja tonttinumerot. Koska koko korttelille on kaavoitusvaiheessa tehty yhteinen pihasuunnitelma, viherkerroinlaskelma ja hulevesisuunnitelma, on kaavaan ollut tarpeen lisätä kaavamääräykset yhtenäisen pihasuunnitelman esittämisestä myös rakennuslupavaiheessa, hulevesien viivyttämisestä korttelikohtaisesti sekä yhteisjärjestelyihin liittyvä määräys, joka koskee vain kortteliin vuoden 2024 jälkeen rakennettavia rakennuksia ja rakennelmia. Tähän liittyen on korttelin itäpäässä olevan istutettavan alueen osan merkintä muutettu alueeksi, jolle on muodostettava painanne hulevesien viivyttämistä varten.

Näiden lisäksi rakennusten massoittelevia ja julkisivuja koskeviin määräyksiin on tehty muutokset ikkunoiden korkeutta ja sisäänkäyntikatoksia koskien.

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 8000 kerrosalaneliometriä.....	3
Kolme uutta pistetaloa ja säilytettävää puustoa.....	3
Tavoitteena yhdyskuntarakenteen tiivistäminen alueen arvot turvaavalla tavalla	3
Asemakaavaprosessin vaiheet	4
Asemakaavan toteuttaminen.....	6
Sisälllys	7
1 LÄHTÖKOHDAT	10
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	10
1.1.1 Asemakaava-alue.....	10
1.1.2 Luonnonympäristö	10
1.1.3 Rakennettu ympäristö	11
1.1.4 Väestö ja palvelut	14
1.1.5 Maanomistus.....	15
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat	15
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	16
2.1 Kaavan rakenne.....	16
2.1.1 Mitoitus	16
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet	16
2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet.....	16
2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen	17
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset	17
2.3.1 Korttelialue.....	17
2.3.2 Olemassa oleva rakentaminen	18
2.3.3 Uusi rakentaminen	18
2.3.4 Viheralueet	19
2.3.5 Pysäköinti	19
2.3.6 Ympäristöhäiriöiden huomioiminen	20

2.3.7	Kulttuuriympäristön arvojen huomioiminen kaavaratkaisussa	20
2.4	Nimistö	21
3	KAAVAN VAIKUTUKSET	22
3.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	22
3.1.1	Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	22
3.1.2	Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin.....	23
3.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	24
3.3	Vaikutukset ilmastoon.....	24
3.3.1	Ilmastonmuutoksen hillintä.....	24
3.3.2	Ilmastonmuutokseen sopeutuminen	25
3.4	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	25
3.5	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	26
3.6	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	26
3.6.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö.....	26
3.6.2	Kulttuuriperintö.....	28
3.7	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)	29
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	30
4.1	Asemakaavam muutoksen käynnistäminen.....	30
4.2	Asemakaavam muutoksen tavoitteet	30
4.2.1	Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana	30
4.3	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana	30
4.4	Osallistuminen ja vuorovaikutus	34
4.4.1	Aloituskvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen	35
4.4.2	Valmisteluvaiheen palaute ja kaavaehdotuksen laatiminen.....	36
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET JA SUUNNITELMAT	41
5.1	Luontoselvitys.....	41
5.1.1	Luontoselvityksen huomioiminen asemakaavaratkaisussa	44
5.2	Rakennetun ympäristön selvitys	44
5.2.1	Rakennetun ympäristön selvityksen huomioiminen asemakaavaratkaisussa	46
5.3	Liikennemeluserivitys	46
5.3.1	Liikennemeluserivityksen huomioiminen asemakaavaratkaisussa	47
5.4	Piha- ja hulevesisuunnitelma	49

5.5	Viherkerroinlaskelma	50
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET	51
6.1	Pirkanmaan maakuntakaava	51
6.2	Tampereen Kantakaupungin yleiskaava 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaava.....	51
6.3	Asemakaava.....	53
6.4	Kaupungin strategiat	54
6.5	Tonttijako	54
6.6	Pohjakartta	54
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	54
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	54
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	54
7.3	Toteutuksen seuranta	54
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA.....	55
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista.....	55

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

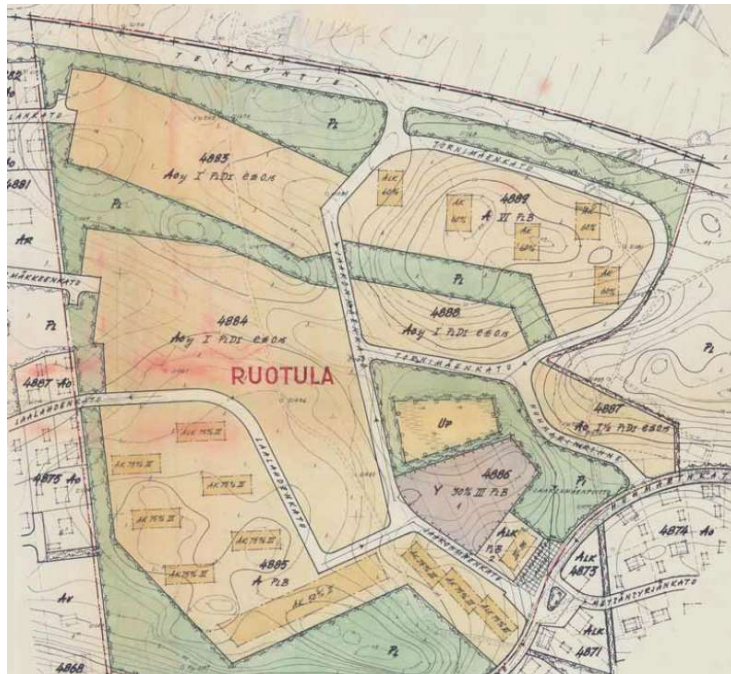
Kasvillisuus ja eläimistö

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 vaihettuvat 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 sijoittelun 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 lähtökohtatilanteesta 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

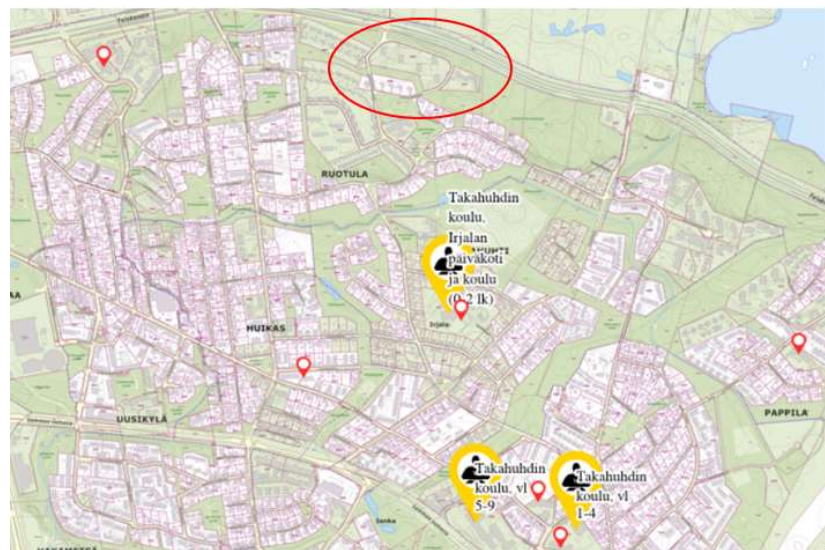
Kohteen läheisyydessä sijaitsevat suurimmat melulähteet ovat Teiskontie ja Jaakonmäenkatu. Liikennemeluselvityksen mukaan Valtioneuvoston päätöksen mukainen asumisen 55 dB:n päiväjän melun enimmäisarvo ylittyi jo tällä hetkellä merkittäväällä osalla korttelia. Meluolosuhteita on kuvattu tarkemmin kaavan liitteenä olevassa meluselvityksessä

Tampereen kaupungin ilmanlaatuselvityksen (2013) mukaan hengitettävien hiukkasten vuorokausipitoisuus ylittyi korttelin Teiskontien puoleisella reu-navyöhykkeellä ja lähimpänä Teiskontietä sijaitsevien talojen ympäristössä, mutta vuosikeskiarvo alittuu selvästi. Muuten ilmanlaatu korttelissa on oh-jearvojen mukainen.

1.1.4 Väestö ja palvelut

Ruotulan alueen väestötiheys on kokonaisuudessaan varsin matala, mer-kittäväällä osalla alueesta vain 10-20 asukasta/ha ja lähes kaikkialla muualla-kin vain 20-40 asukasta/ha. Kaavanmuutosalueella väestötiheys on Ruotu-lan korkeimpia, 60-100 as/ha, joka kuitenkin on muuhun Tampereeseen 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 Pappi-lassa.



Kuva 5: Suunnittelualueen lähipalvelut koulujen ja päivähoidon osalta. Päiväkodit on merkitty kart-taan 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.

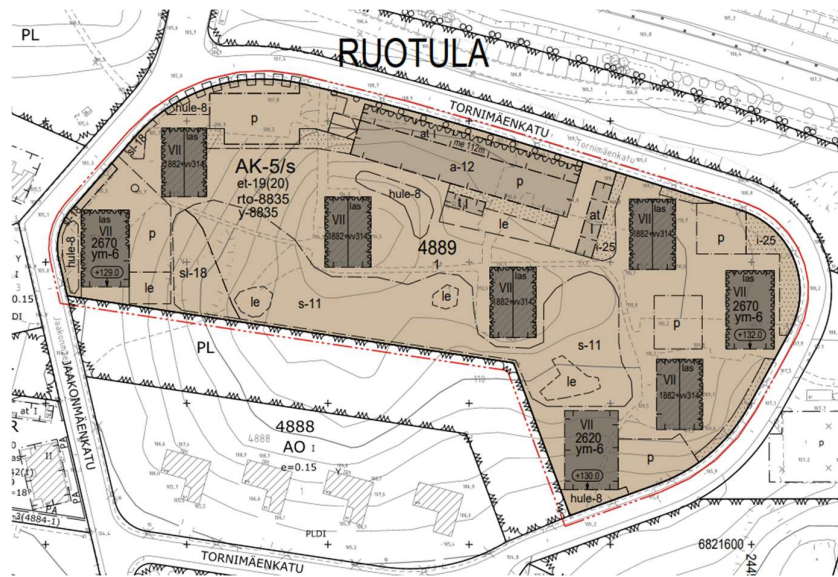
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

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 viitesuunnitelmiä.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaavan rakenne

Korttelissa on tällä hetkellä viisi pistetaloa, joiden lisäksi asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kolmen uuden pistetalon rakentaminen. Uudet pistetalot on sijoitettu tontin itä- ja länsireunoille. Kortteli on osoitettu asuinkeuhkotalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AK-5/s).



Kuva 6: Asemakaavaehdotus.

2.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 21 548 m² ja tontilla tällä hetkellä sijaitsevien pistetalojen yhteenlaskettu ala on 10 800 k-m². Uusien rakennusten yhteenlaskettu pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on 8050 k-m², joten tontin tehokkuusluku on nousemassa 0,51:stä 0,87:ään.

2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatuavoitteet

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 vehreä asuin ympäristö. 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 lisäämisen tontilla 10 800 k-m²:stä 18 850 k-m²: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. Tontille ominainen vehreys ja luonnonläheisyys on pyritty varmistamaan osoittamalla laajahko säilytettävän puuston alue tontin eteläreunaan sekä pienempiä istutettavia alueita rakennusten lomaan. Pysäköinnin osoittaminen tontin laiduille, useampaan yksikköön mahdollistaa osaltaan sen, että rakennettujen alueiden väleihin mahtuu vihreyttä tuovaa kasvillisuutta.

Uusi rakentaminen on sijoitettu tontin reunoille, jolloin se sijoittuu olemassa olevia rakennuksia matalammalle korkeustasolle ja jättää tontin keskeisimmät ja korkeimmalle sijoittuvat alueet rakentamisen ulkopuolelle. Uusien rakennusten arkkitehtuuriin liittyen asemakaavassa on annettu määräyksiä rakennusten korkeudesta, materiaaleista, väristä ja julkisivuista. Lisäksi kaavaan liittyen on laadittu rakentamistapaohje.

Tontin länsireunaan on kaavassa osoitettu kaksi liito-oravan liikkumisen mahdollistavaa tärkeää liito-oravan kulkuyhteytenä säilytettävää ja kehitettävää alueen osaa, joille liito-oravan elinolosuhteiden ja kulkureittien turvaamiseksi tulee säilyttää ja istuttaa lajiltaan, kooltaan ja tiheydeltään liito-oravalle suotuisaa puustoa. Lisäksi tontin länsipään piha-alueen keskelle on osoitettu puuistutus, joka yhdistää suojeltavaa pihapuustoa ja em. tontin länsireunaan jätettävää liito-oravan kulkuyhteyttä. Näillä toimilla 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-5/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, mitasuhteiden, pintamateriaalien ja värityksen suhteen sopeutuvat kokonaisuuteen. Piha-alueet tulee säilyttää vihreinä ja luonnonmukaisina.

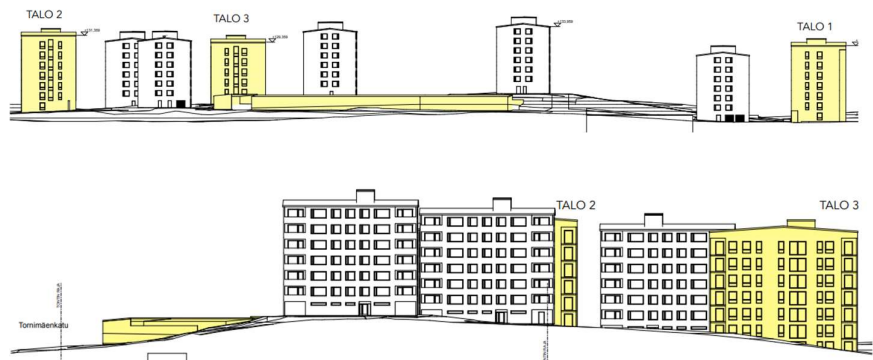
Merkinnän tavoitteena on turvata maakunnallisesti merkittävien arkkitehtonisten ja ympäristöllisten arvojen säilyminen. Uusien rakennusten sijoittamisessa tavoitteena on ollut se, että korttelin kaupunkirakenteen ominaispiirteet ja ympäristöarvot säilyisivät.

2.3.2 Olemassa oleva rakentaminen

Tontille aiemmin rakennetuille asuintaloille on merkitty nykyinen rakennusala ja rakennusoikeus.

2.3.3 Uusi rakentaminen

Asemakaavalla osoitetaan kortteliin 8050 k-m² uutta rakennusoikeutta pääkäyttötarkoituksen mukaiselle rakentamiselle eli asumiselle. Uudet pistetalot ovat seitsemänkerroksisia ja pinta-alaltaan likimain samankokoisia. Tavoitteena on ollut, etteivät uudet rakennukset muodostuisi hallitseviksi ympäröiviin rakennuksiin nähden ja siksi niille on annettu myös maksimikorkeus määrittämällä rakennusten julkisivupintojen ja vesikaton leikkauskohdan ylimmät korkeusasemat.



Kuva 7: Aluejulkisivu korttelista pohjoisen suunnasta nähtynä (yllä) ja leikkaus korttelista (alla). 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 tontin liittyminen naapuritontteihin.



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.

Kaavassa on useita merkintöjä, joilla pyritään siihen, että tontin vihreä ilme ja sitä kautta alkuperäinen ajatus ”metsälähiöstä” säilyisivät. Pysäköintikannan 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, mm. liito-oravan kulkuyhteytenä säilytettäviä tai kehitettäviä alueita. Ehkä kuitenkin merkittävin kaavamerkintä, 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 puistoa täydennetään tarpeen mukaan uusintaistutuksilla.

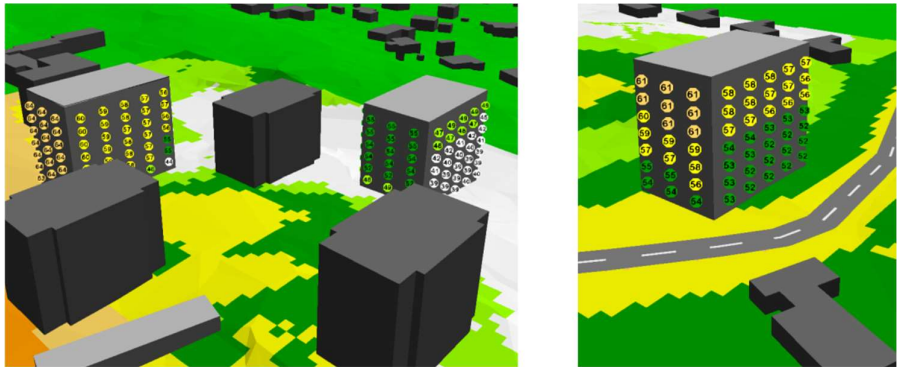
2.3.5 Pysäköinti

Tontille on asemakaavassa varattu 196 autopaikkaa. Pysäköintialueita on sijoitettu eri puolille tonttia, mutta merkittävä osa paikoista sijoittuu Tornimäenkadun varteen. 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.

2.3.6 Ympäristöhäiriöiden huomioiminen

Merkittävin ympäristöhäiriön aiheuttaja kaavanmuutosalueella on tieliikenteen melu. Asemakaavaratkaisussa Tornimäenkadun varteen on sijoitettu pysäköintirakennelma ja uudet pistetalot on sijoitettu korttelin reunoille, alkuperäistä etelämmäksi. Melumallinnusten perusteella näyttää, että pysäköintirakennelma ja sen kanssa poikittain sijoittuva autokatos suojaavat piha-alueita niin, että korttelin keskiosaan jää oleskelualueeksi soveltuva alue. Lisäksi leikkiin ja oleskeluun sopivia alueita jää korttelin eteläosaan, vireisen puistoalueen tuntumaan.

Vuoden 2040 mukaisen liikenne-ennusteen mukainen melutaso korttelin pohjoisimman rakennuksen Teiskontien puoleisessa päädyssä on enimmillään 64 dB ja sen itään avautuvalla julkisivulla 62 dB. Rakennuslupaa haettaessa onkin osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että asuintiloille, parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjevot alittuvat. Kaavaan on myös otettu merkintä, joka osoittaa sen rakennusalan sivun osan, jonka parvekkeilla tulee olla liikennemelun suuntaan kiinteät lasiseinät siten, että ulko-oleskelualueille asetetut melun ohjevot eivät ylitä.



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

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).

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 säi-

lyttämiseen tiivistyvistä maankäytöstä huolimatta ja toisaalta uusien rakennusten rakennustavan ohjaamiseen alueen rakennetun ympäristön arvoja vahvistaviksi.

Viherympäristön osalta on tärkeää, että uusi maanpinta sopeutuu korkeustasoiltaan ympäristöön; asiaa on käsitelty jo kappaleessa 2.3.4 Viheralueet. Lisäksi on tärkeää, että metsään tai virkistysalueeseen rajautuvien kortteli- ja pysäköintialueiden mahdolliset louhetäyttöreunat maisemoidaan maakerroksin siten, että kasvillisuus menestyy niissä. Korttelin metsäistä vaikutelmaa lisää korttelin ja sen eteläpuolella olevan puiston liittyminen kasvillisuuden kautta yhteen. Korttelin reuna-alueilla ja muodostuvien uusien tonttien rajoilla tuleekin säilyttää luonnonpuustoa, jonka aluskasvillisuutena on metsänpohjan kasvillisuutta. Piha-alueen avaruuden ja metsään sijoittuvan rakentamisen tunnelman säilyttämiseksi hallinta-alueita ei saa 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. 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 tuleekin olla massoiltaan yksinkertaisia, eikä niissä saa olla porrastuksia tms. vaihtelevuutta. Vanhojen rakennusten kattomuotoa mukaillen uusien pistetalojen kattomuodon tulee olla loiva, symmetrinen harjakatto, joka ulottuu parvekelinjojen päälle saakka, ts. parvekkeilla ei saa olla erillistä kattoa. Hissin konehuoneen kohoaminen vesikaton yläpuolelle on sallittua, mutta se tulee sovittaa kattomaailmaan. Pistetalojen massan valiomuotoisuuden säilyttämiseksi niissä sallitaan vain sisäänvedetyt ja ranskalaiset parvekkeet eikä niihin saa rakentaa sisäänkäyntikatosta.

2.4 Nimistö

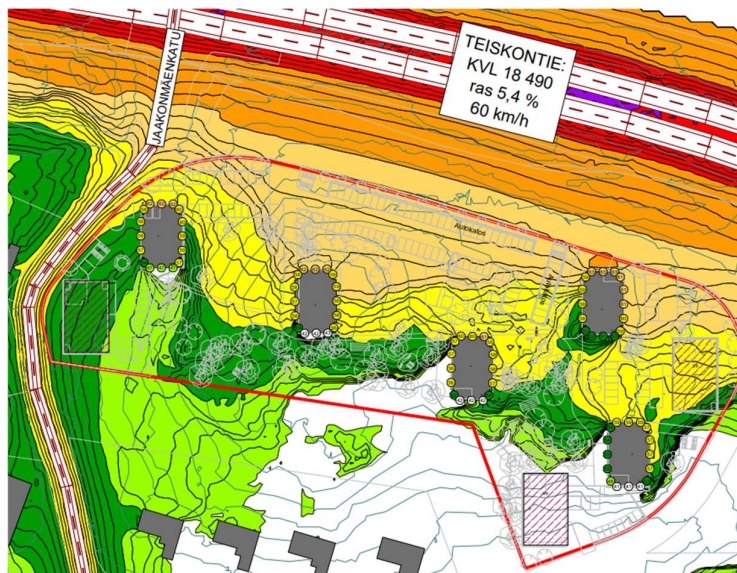
Kaavanmuutoksen yhteydessä ei ole annettu uutta nimistöä.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

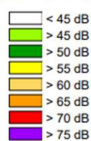
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Asemakaavaluonnoksessa lähtökohtana oli ratkaisu, joka sisälsi Teiskontien suuntaisen pitkän lamellitalon, sillä melumallinnus osoitti lamellitalon estävän tehokkaasti melun leviämistä kortteliin. Luonnoksesta saadusta palautteesta ja tulevasta Teiskontien nopeusrajoituksen alentamisesta johtuen kaavaehdotuksen pohjaksi alettiin tutkia kulttuuriympäristöön paremmin sopivaa pistetaloratkaisua. Pistetalojen pysäköintiä varten sijoitettiin Tornimäenkadun varteen pitkä pysäköintirakennelma, joka sen päädyssä poikittain sijaitsevan autokatoksen kanssa luo suojaista oleskelualueutta korttelin keskiosalle. Rakennukset suojaavat melulta myös etenkin korttelin keskiosaan sijoittuvia, jo olemassa olevia rakennuksia. Etelämmäs kortteliin sijoittuvat uudet rakennukset ovat melulta suojaisemmissa paikoilla lukuun ottamatta itäisintä uutta rakennusta, jonka Teiskontien puoleinen pääty ja itäinen julkisivu avautuvat yli 60 dB:n melun suuntaan. Lähimpänä Teiskontietä sijaitseva, jo olemassa oleva rakennus sijoittuu kokonaisuudessaan yli 55 dB:n alueelle.



A-painotettu keskiäänitaso
päiväaikaan LA,eq,7-22



Kuva 10. Liikennemelua nykytilanteessa suunniteltavassa korttelissa. Ruotulan tornit, asemakaava nro 8835 Liikennemeluselvytys, A-Insinöörit 30.1.2024.

Mahdollisuudet hallita melua jo rakennettujen rakennusten osalta ovat rajalliset. Rakennukset on kunnostettu perusteellisesti hiljattain ja siinä yhteydessä on korjattu julkisivu, vaihdettu ikkunat ja lasitettu parvekkeet, joten merkittävimmät toimenpiteet melunhallinnan osalta on tehty. Parvekelasitukset eivät ole kuitenkaan kiinteät, joten niiden eristävyys ei ole paras mahdollinen. Tornimäenkadun varteen sijoitettavilla meluaidoilla olisi mahdollista hallita melua korttelin itä- ja länsipäissä, mutta ne vaikuttaisivat merkittävästi kaupunkikuvaan.

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 kulkeutumisesta 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, millaisia asukkaita uusiin rakennuksiin tulee ja millaisia ovat asuntojen hallintamuodot. Sosiaalisesti kestäväntä olisi, jos rakennuksiin sijoittuisi eri ikäisille asukkaille sopivaa asumista (nuorille, työssäkäyville ja ikäihmisille) ja jos myös hallintamodoissa olisi vaihtelua (esim. vuokra-asuntoja, omistus-asuntoja ja asumisoikeusasuntoja). Varmuutta siitä, millainen asuntojakauma tontilla 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 kallioliselle mäelle rakentaminen edellyttää louhintaa ja räjäytyksiä.

Vaikutukset vesitalouteen ovat myönteisiä, sillä koko kortteliin rakennettavat hulevesien selkiytys- ja imeytyspainanteet parantavat maaperän vesitaloutta ja vesistöihin päätyvien hulevesien laatua. Kortteli sijaitsee Viinikanojan valuma-alueella, jolla on ollut tulviin liittyviä haasteita, mutta parantuva hulevesien käsittely korttelissa tuskin lisää tulvimista, sillä kovien pintojen lisääntyminen korttelissa uuden rakentamisen myötä on maltillista ja rakentamisen myötä koko alueen hulevedet pyritään imeyttämään.

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

3.3 Vaikutukset ilmastoon

3.3.1 Ilmastonmuutoksen hillintä

Asemakaavan muutos tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja tukeutuu jo olemassa olevaan infrastruktuuriin, jolloin ei tarvita niin paljoa kasvihuonekaasupäästöjä aiheuttavaa uuden infrastruktuurin rakentamista kuin kokonaan uuden rakennuspaikan yhteydessä tarvittaisiin.

Hiilineutraali Tampere 2030 -tiekartan mukaan kaupunkia pyritään kasvattamaan ensisijaisesti joukkoliikennevyöhykkeille ja aluekeskuksiin. Suunnittelualue sijaitsee vyöhykkeellä, jonne kaupungin kasvua on tiekartassakin suunnattu. Kävelyä ja pyöräilyä pyritään tiekartan mukaan tukemaan myös arjen matkoilla. Asemakaavan muutosalueella on mahdollista hyödyntää joukkoliikenne- ja pyöräily-yhteyksiä siten kuin liikenneosiossa on kuvattu.

Metsäinen maasto muodostaa alueella nykyisin hiilivarastoa sekä puustolaan että maaperällään. Uudisrakentamisen myötä tällaisten alueiden osuus vähenee suunnittelualueella. Tilalle tulee muun muassa rakennuksia, nurmialueita ja liikenteeseen liittyviä alustoja. Kaavan yleismääräyksissä metsäisten alueiden vähentymisen vaikutuksia on kuitenkin lievennetty velvoittamalla säilyttämään puustoa tontin reuna-alueilla ja sisäosissa, jossa aluskasvillisuutena on metsänpohjan kasvillisuutta. Uudisrakentamisen maanpeittoa on vähennetty kaavaluonnokseen nähden.

Uudisrakentamisessa syntyy kasvihuonekaasupäästöjä paitsi tontilla, myös toimitusketjun muissa osissa, mm. rakennustuotteiden ja näiden materiaa-

lien valmistuksen ja kuljetusten yhteydessä. Lisäksi päästöjä aiheutuu rakennuksen elinkaaren aikana. Tämä asemakaavan muutos ei sisällä erillisiä määräyksiä päästöjen vähentämiseen. Julkisivumateriaaliksi on määrätty pääosin betoni. Asuinkerrostalojen kattomuodoksi määrätty symmetrinen harjakatto voi mahdollistaa aurinkopaneelien asentamisen katon lappeelle aurinkoisemmista suunnista etelään tai itään ja länteen – riippuen toteutuvasta harjan suunnasta. Todettakoon, että maa-alue on Tampereen kaupungin omistuksessa ja että rakennusten energiatehokkuusvaatimuksista on Tampereella ollut käytäntönä linjata tontinluovutusten yhteydessä soveltaen ajantasaisia Tampereen asunto- ja maapoliittisia linjauksia.

3.3.2 Ilmastonmuutokseen sopeutuminen

Suunnitelmassa on ratkaisuja, jotka voivat kokonaisuutena tukea ilmastonmuutokseen sopeutumisessa. Yleismääräyksissä on linjattu esimerkiksi viherkertoimen soveltamisesta sekä vaadittu, että hulevesien käsittelyn täytyy perustua luonnonmukaisiin ratkaisuihin. Siniviherrakenteeseen liittyvien määräysten kokonaisuus, mukaan lukien yleismääräyksenä oleva puuston osittainen säilyttäminen metsänpohjan kasvillisuuksineen, voi vähentää alueen rakentamiskäyttöön ottamisesta seuraavaa luontokatoa sekä auttaa paikallisesti ehkäisemään muun muassa piha-alueella tapahtuvaa ylikuumentumista. Näillä voidaan edistää myös ilmastonmuutokseen sopeutumista. Luonnonmukaisiin keinoihin perustuva hulevesien käsittely ja metsäisten alueiden osittainen säilyttäminen edistävät paikallisten viheralueiden monipuolisuutta.

Ilmastonmuutoksen on yleisesti ottaen ennakoitu paitsi lyhentävän talvien kestoa myös lisäävän sateiden, ml. talviaikaiset lumisateet, määrää tulevana vuosikymmeninä. Suunnitelmassa on huomioitu alueelle kertyvien lumien kasaamiseen liittyviä talviaikaisia tilatarpeita. Julkisivut on määrätty tekemään pääosin betonista ja väriltään vaaleina. Sokkeli ohjeistetaan tekemään selvästi julkisivua tummempana. Vaaleat värit heijastavat tyypillisesti enemmän lämpösäteilyä kuin tummat, lämpöä herkemmin itseensä absorboivat pinnat. Lisäksi lännen ja etelän suuntaisille parvekkeille on määrätty asentamaa parvekekaihtimet.

3.4 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 helpottamaan on korttelin länsireunalle osoitettu kaksi liito-oravan kulkuyhteytenä säilytettävää alueen osaa. Näillä alueilla tulee säilyttää ja istuttaa lajiltaan, tiheydeltään ja kooltaan liito-oravalle suotuisaa puustoa.

3.5 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 mitoittamiseen, sillä pääväylänä toimivalla Teiskonttiellä on hyvä välityskyky. Väestömäärän lisääntyminen joukkoliikenteen heikokkon palvelutason alueella vaikuttaa myönteisesti palvelutarjontaan väestöpohjan vahvistuessa ja on edellytys raitiotien kannattavuudelle.

3.6 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

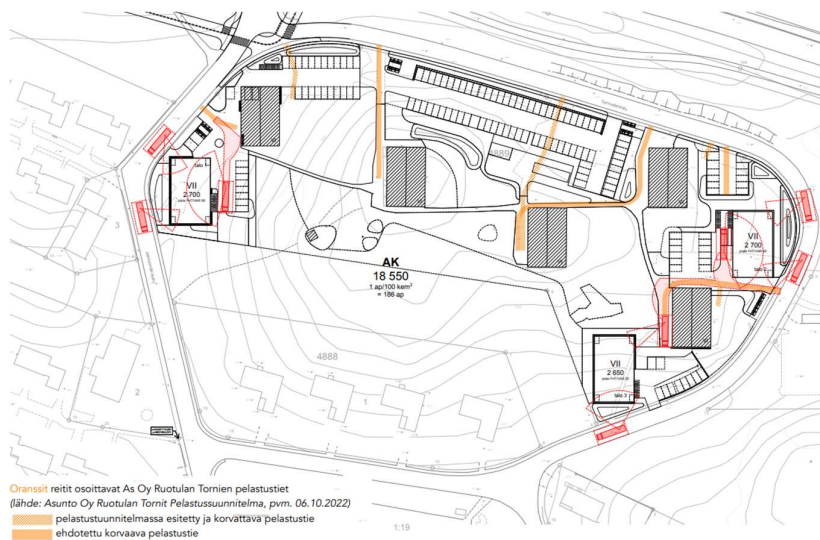
3.6.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Asemakaavan suunnittelualue kuuluu Kantakaupungin yleiskaavan 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaavan – valtuustokausi 2017-2021 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 kolmen uuden pistetalon rakentamisen tontille. Asemakaavan tavoitteena on, että uusien pistetalojen muotokieli ja arkkitehtuuri noudattaa merkittävässä määrin alkuperäisten rakennusten muotokieltä ja arkkitehtuuria. Ajatuksena on, että uusien rakennusten voi ha-

vaita 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, vihreä ilme on hyvin säilynyt. Pihat ovat melko avoimia ja aitaamattomia sekä niillä on luonnonpuuston alueita, jotka liittyvät ilman selvästi ilman havaittavaa rajaa viereiseen puistoalueeseen. Uusi rakentaminen tulee vaikuttamaan merkittävästi alueen ympäristökuvaan, sillä uusien rakennusten myötä kortteli kadottaa osan väljyydestään. Metsäisyys vähenee, sillä puustoa joudutaan poistamaan pysyvästi pelastautumisen vaatimien nostopaikkojen tieltä. Korttelin reunoilla vaikutukset kulttuuriympäristöön ovat ehkä suurimmat, sillä uudet rakennukset edellyttävät myös autopaikkoja, joita on aiempaa enemmän ja joita varten rakennetaan myös pysäköintikansi. Myönteistä muutoksessa on se, että aiemmin suoraan katualueeseen rajautuneet tai katualueeseen laajentuman muodostaneet pysäköintialueet poistuvat ja jatkossa pysäköintialueiden ja katualueen väliin jää hieman tilaa, jolloin ajoradan ja pysäköinnin väliin mahtuu kasvillisuutta. Koko korttelin osalta saatetaan myös ajan tasalle pelastautumisjärjestelyt.



Kuva 11. Pelastautumisen edellyttämät tikasautojen nostopaikat vaikuttavat kaupunkikuvaan ja maisemaan, sillä uusien rakennusten ohella myös olemassa olevien rakennusten pelastautuminen järjestetään rakennustöiden yhteydessä. Kuvassa on esitetty muutokset luonnosvaiheessa esitettyyn pelastautumissuunnitelmaan. Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy.

Kaavaratkaisulla, mm. pinnanmuotoihin ja pihoihin liittyvillä määräyksillä, on pyritty vähentämään uuden rakentamisen vaikutuksia, jotta ympäristön vehreys ja viihtyisyys säilyisivät tiivistämisestä huolimatta.

3.6.2 Kulttuuriperintö

Asemakaavalla on kohtuullisia vaikutuksia yleiskaavan Ruotulan maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomioitavaan rakennetun ympäristön kohteeseen M 16, joka on myös Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön aluetta. Kaavaratkaisu noudattaa Ruotulan alueen maisemallisen rakentamisen alkuperäistä periaatetta, jonka mukaan mäille sijoittuvat alueen korkeimmat rakennukset ja ne ovat torneja. Uusi rakentaminen vähentää kuitenkin väistämättä alueen väljyyttä ja luonnonmukaisuutta.

Kaavan yhteydessä on tehty havainnollistuksia, joiden avulla rakentamisen vaikutuksia voidaan arvioida. Jaakonmäen puiston suunnasta katsottaessa uusi rakentaminen ei näy juurikaan maisemassa, sillä se ei nouse puiden latvojen yläpuolelle. Tornimäenkadun avointa katulinjaa ja pallokentälle vievää polkua pitkin uusista rakennuksista eteläisin näkyy kapeassa sektorissa kentälle, mutta todennäköisesti ei juuri muualle puistoon. Se, että uudet rakennukset eivät näy Jaakonmäenpuiston suunnasta on tärkeää Ruotulan kulttuuriympäristön kannalta, sillä puiston ympäristön rakentamisen periaatteisiin kuuluu, että korkeammat rakennukset kätkeytyvät puiston taakse ja puistoa ympäröivät matalat, pensasaitojen suojaamat rakennukset, jotka antavat alueelle puistomaisen ilmeen.



Kuvat 12. Näkymä Jaakonmäenpuistosta kohti kaavanmuutosaluetta. Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy.

Tornimäenkadun ja Teiskontien suuntaan alueen puustoinen ilme muuttuu avoimemmaksi ja rakennetummaksi, suurelta osin pysäköintipaikoista ja pysäköintirakennelmasta johtuen. Tilannetta voidaan korjata pitämällä huolta siitä, että vähintäänkin asemakaavaan merkityt istutukset istutetaan. Korttelin sisäosissa vaikutukset ovat vähäiset, sillä uusi rakentaminen sijoittuu korttelin reunoille.

Kaiken kaikkiaan kaavaratkaisu kuitenkin tukee suunnittelun alueen rakennetun ympäristön ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä mahdollistamalla korttelin kehittämisen ja rakennusten korjaamisen.



Kuva 13. Näkymä pohjoisesta Teiskontien ja Jaakonmäenkadun risteyksestä siinä vaiheessa, kun korttelin länsipäähän rakennettava kerrostalo on valmistunut. Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy.

3.7 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yrittäjävaikutukset)

Uusien rakennusten toteuttaminen työllistää rakennusvaiheessa rakennus-alaa. Asutuksen tiivistäminen parantaa kunnallistekniikkaan tehtyjen investointien kannattavuutta ja mahdollistaa osaltaan uusinvestoinnit esim. raitiotiehen. Tämä puolestaan lisää ainakin raitiotien varteen 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 viihtyisä ja vehreä asuinympäristö. Alueen eteläosassa on turvattava ekologiset yhteydet ja myös keskuspuistoverkoston väliset virkistysyhteydet.

4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

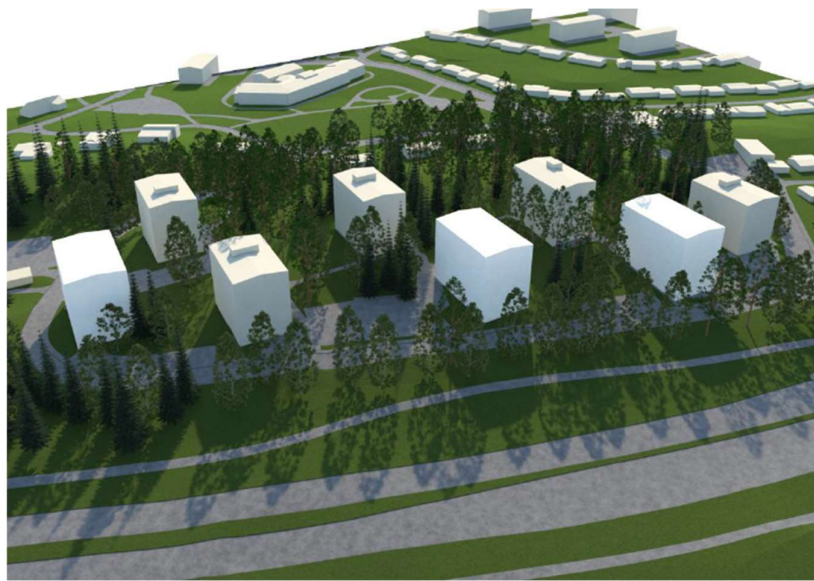
Kaavanmuutokseen liittyvästä ensimmäisestä viitesuunnitelmasta laadittiin liikennemeluserivitys ja melumallinnus. Tämä tarkastelu tarkensi kaavatyön tavoitteita siten, että tontilla olevat ulko-oleskelualueet tulee saada suojattua melulta lisärakentamisen avulla. Tutkittuja vaihtoehtoja kuvataan tarkemmin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

4.3 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

Asemakaavaluonnos pohjautui korttelin käytöstä tehtyyn viitesuunnitelmaan. Ensimmäisissä viitesuunnitelmissa korttelia täydennettiin nykyisten pistetalojen massoittelemalla noudattavilla seitsemänkerroksisilla taloilla, jotka sijoitettiin nykyisten rakennusten väleihin, tontin pohjoisreunalle. Täten sijoitettuna uudet talot eivät estäneet näkymiä vanhoista taloista. Pysäköintipaikkoja sijoitettiin eri puolille korttelia, sen reunoille. Sekä korttelin itä- että länsireunalla pysäköintialueet sijoituivat lähelle puistoalueen reunaan siten että ne edellyttäisivät kallion louhimista, mikä nähtiin ympäristön kannalta haasteellisena.



Kuva 14. Viitesuunnitelma 4.11.2021, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy.



Kuva 15. Havainnekuva viitesuunnitelmasta 4.11.2021, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy.

Teiskontien liikennemelun suunnittelulle asettamat haasteet nousivat esille melumäärien tarkentuessa. Pohjoisreunalle sijoittuviin pistetaloihin perustuvaa ratkaisua kehitettiin edelleen lisäämällä Teiskontien puoleiselle reunalle autokatokset estämään melun kulkeutumista oleskelualueille. Talojen Teiskontien puoleiseen päähän sijoitettiin parvekevyöhyke, jota kautta asunnot tuuletettaisiin. Parvekevyöhykettä ei kuitenkaan pidetty meluntorjunnan kannalta hyvänä ratkaisuna ja se johti myös massojen suurenemiseen, joten hakija ohjattiin tutkimaan Teiskontien suuntaisen lamellitalon sijoittamista tontin pohjoisreunaan.



Kuva 16. Viitesuunnitelma 21.2.2022, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy.



Kuva 17. Havainnekuva viitesuunnitelmasta 21.2.2022, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy.

Ensimmäisessä lamellitaloon perustuvassa suunnitelmassa korttelin pohjoisreunaan sijoitettiin kaksiosainen lamellitalo ja korttelin eteläosaan, Jaakonmäenkadun ja Tornimäenkadun varrelle, sijoitettiin kaksi pistetaloa. Suunnitelmassa Tornimäenkadun varrelle sijoitettujen autopaikkojen käyttö edellytti peruuttamista ajoväylälle, mitä ei pidetty hyvänä ratkaisuna liikenneturvallisuuden kannalta. Sen sijaan katsottiin, että korttelin itäpäähän, Tornimäen mutkaan voisi osoittaa enemmänkin pysäköintiä. Myös lamellitalon katsottiin voivan olla pidempi.

Seuraava lamellitaloon perustuva suunnitelma on päivätty 11.11.2022. Siinä talo on pidempi ja pysäköintipaikat on siirretty pois Tornimäenkadun varresta. Pysäköintiä on lisätty Tornimäenkadun mutkaan ja osa siitä on siirretty lamellitalon eteläpuolelle. Ratkaisu muistuttaa jo hyvin paljon valmisteluvaiheessa esillä ollutta viitesuunnitelmaa.

Viitesuunnitelma, joka oli asemakaavaluonnoksen pohjana, valmistui 29.6.2023. Melumallinnus osoitti lamellitalon estävän tehokkaasti melun leviämistä kortteliin ja oleskelualueilla melu pysyi näin sallituissa rajoissa.

Viitesuunnitelman pohjalta kortteliin laadittiin valmisteluvaiheessa nähtävillä pidetyt piha- ja hulevesisuunnitelmat sekä tehtiin viherkerroinlaskelma. Kaavan valmisteluaineisto pidettiin nähtävillä 12.10.-2.11.2023.



Kuva 18. Viitesuunnitelma 29.6.2023, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy.



Kuva 19. Havainnekuva viitesuunnitelmasta 29.6.2023, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy.

Valmisteluvaiheen palautteesta johtuen laadittiin kortteliin uudet, pistetaloihin pohjautuvat viitesuunnitelmat, jotka on päivätty 6.3.2024. Suunnitelmassa on kolme uutta pistetaloa, kaksi korttelin itäpäässä ja yksi länsipäässä. Talot sijoittuvat korttelin reunoille, täydentäen rytmikkäästi korttelin alkuperäistä pistetalojen sommitelmaa. Merkittävä osa pysäköintipai-

koista sijoittuu korttelin pohjoislaidalle, mutta pysäköintiä on sijoitettu pieninä yksikköinä muuallekin korttelin reunoille. Näin korttelin keskeisin alue puiston läheisyydessä on saatu rauhoitettua oleskelulle.



Kuva 20. Viitesuunnitelma 28.3.2024, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy.



Kuva 21. Havainnekuva viitesuunnitelmasta 6.3.2024, 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. Kaavatyötä on ohjannut erillinen ohjausryhmä, joka on hyväksynyt asemakaavan ratkaisut.

4.5 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

4.5.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Kaavan aloitusvaiheen aineisto laadittiin 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 -yksikkö 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 sopeutumiseen siihen, sekä tehdä alueelta siihen liittyviä tarkempia selvityksiä. ELY-keskus painotti myös sitä, että suunnittelussa tulee erityisesti huolehtia kaavamääräyksen valtioneuvoston meluohjeiden 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 ohjeet 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.

Aloitusvaiheessa ja aloituskokouksessa esitetyt kommentit otettiin huomioon kaavan valmisteluvaiheessa. Aloitusvaiheessa esillä ollut viitesuunni-

telmaa kehitettiin kuten luvussa 4.3 on kerrottu. Viranomaisten painottamiin aiheisiin liittyen laadittiin Rakennetun ympäristön selvitys ja meluselvitys. Saadun tiedon pohjalta laadittiin kaavan valmisteluvaiheen materiaali.

4.5.2 Valmisteluvaiheen palaute ja kaavaehdotuksen laatiminen

Valmisteluvaiheessa kaavasta jätti mielipiteensä seitsemän viranomaistahoja tai hallintokuntaa ja yksi yksityishenkilö.

Sekä Pirkanmaan liitto, ELY -keskus että maakuntamuseo kiinnittivät huomiota alueen muusta rakennuskannasta poikkeavan talotyyppin, lamellitalon sijoittamiseen maakunnallisesti merkittävään ympäristöön ja he näkivät sen rikkovan Ruotulan alueen maisemallisen rakentumisen periaatteen. Pirkanmaan liitto kiinnitti huomiota myös siihen, että täydennysrakentamisen aiheuttama autopaikkojen lisäys on haastavaa istuttaa korttelin vaihteleviin maastonmuotoihin. Uuden rakentamisen vaikutusten arvioimista helpottamaan esitettiin kuvasovitteiden laatimista alueelta.

Saadusta palautteesta ja Teiskontien ajonopeuden laskemisesta aiheutuvasta pienemmästä liikennemelusta johtuen kaavaehdotus laadittiin pistetaloihin perustuvan massoitellun pohjalta. Pistetalot sijoitettiin kuitenkin alkuperäistä ratkaisua kauemmas Teiskontiestä, korttelin itä- ja länsireunoille. Tornimäenkadun reunalle sijoitettiin osittain rinteeseen upotettu, kaksitasoinen pysäköintiratkaisu, jonka kannen päälle sijoitettiin pitkä, Tornimäenkadun suuntainen autokatos. Kun tämän päähän sijoitettiin vielä poikittainen autokatos, saatiin korttelien sisäosaan syntymään melulta suojattuja alueita oleskelua varten. Uutta viitesuunnitelmaa havainnollistamaan laadittiin kolme havainnekuva.

ELY -keskuksen mielipiteessä esitettiin myös ilmastovaikutusten arvioinnin täydentämistä ja liito-oravan kulkuyhteyden vahvistamista ja leventämistä. Ilmastovaikutusten arviointia on täydennetty ja korttelin länsipäähän on muodostettu kadun vartta kulkevan yhteyden lisäksi toinen kulkuyhteys liito-oravalle.

Melun osalta esitettiin kaikkien korttelin rakennusten melutilanteen arvioimista ja mahdollisten ratkaisujen esittämistä melutilanteen parantamiseksi. ELY -keskuksen mielestä asuntojen avautumissuunnasta määrättäessä olisi tarpeen huomioida myös yömelu. Kaavamääräyksiä suositellaan tarkistettavaksi ottaen huomioon asuin ympäristön terveellisyyden ja yleisen asumisviihtyvyyden lähtökohta; päivämelun saavuttaessa 55-60 dB:n tason, tulisi huoneiston avautua myös ns. hiljaisen julkisivun puolelle tuuletuksen järjestämiseksi. Kaavan selvityksiä tulisi lisäksi täydentää raideliiken-

teen osalta siten, että keskiäänitasojen ohella tarkastellaan enimmäisäänitasoja ja varmistetaan, ettei asuintiloissa yöllä ylitä 45 dB (LAFmax) enimmäistasot. Kaavamuutoksen yhteydessä ei ole enimmäisäänitasojen ohella arvioitu myöskään tärinävaikutuksia.

Ehdotusvaiheessa on laadittu uusi meluselvitys uuden massoitteleuratkaisun pohjalta. Myös kortteliin aiemmin rakennuttujen rakennusten osalta on tehty mallinnus. Se osoittaa, että sekä lähes kaikki korttelissa olevat rakennukset eteläpäätyjään lukuun ottamatta että niitä ympäröivät alueet altistuvat päiväaikaan voimakkaalle, yli 55 dB:n melulle. Yöaikaan melutaso nykyisillä liikennemäärillä laskee alle 55 dB:n. Asemakaavalla suunniteltava ratkaisu parantaa lähimpänä Teiskontietä sijaitsevaa taloa lukuun ottamatta kaikkien melutilannetta. Vanhoille rakennuksille on vaikeaa esittää meluntorjunnan ratkaisuja, sillä rakennukset on juuri perusteellisesti korjattu, mm. niiden julkisivut on remontoitu, ikkunat vaihdettu ja parvekkeet lasitettu.

Ehdotusvaiheen liikennemeluselvityksessä on otettu kantaa tärinään ja runkomeluun ja todettu, että raitiotielinjauksen sijaitessa lähimpänä olevasta rakennuksesta 200 metrin päässä, ei raitioliikenteellä ole vaikutusta alueen melu- tai tärinä-/runkomelutasoihin. Tätä lopputulosta tukee myös asemakaavan 8931 Alasjärven länsipuoli yhteydessä tehty melu-, runkomelu- ja tärinäselvitys.

Tampereen kaupungin Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -yksikkö esitti osallistumis- ja arviointisuunnitelman Sopimukset -kohtaan asian toisenlaisista muotoilua ja OAS:aa päivitettiin esitettyllä tavalla.

Viheralueet ja hulevedet yksikkö mainitsi, että hulevesisuunnitelmaa päivitetään tarpeellisilta osin ehdotusvaiheessa. Hulevesisuunnitelmasta on laadittu uusi versio kaavaehdotusvaiheessa tehdyn viitesuunnitelman pohjalta.

Terveydensuojeluyksikkö huomautti, että asemakaavaan kirjattua määrystä ” Rakennuslupavaiheessa tulee osoittaa meluntorjuntasuunnitelma tmv. että asuintiloille, parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot alittuvat” ei ole kirjattuna rakentamistapaohjeeseen. Koska asemakaava on vahvistuva asiakirja ja sellaisena sitovampi kuin rakentamistapaohje, ei määräyksen lisäämistä rakentamistapaohjeeseen katsottu tarpeelliseksi. Lisäksi rakentamistapaohje keskittyy enemmänkin kaupunkikuvaan vaikuttaviin asioihin kuin rakennusten tekniisiin ominaisuuksiin.

Asemakaavaluonnoksesta jätetyssä yksityisessä mielipiteessä todettiin, että suunnitelma näyttää hyvältä. Ei ole liian ahdas ja puustoakin jää, joten vihreys säilyy.

Asemakaavaa tarkistettiin mm. kaavaluonnoksesta tulleen palautteen ja tarkentuvan suunnittelun myötä kaavaehdotukseksi. Asemakaavaehdotus siihen liittyvine aineistoinen oli julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta saatiin neljä viranomaislausuntoa ja muistutukset kahdelta taholta.

4.5.3 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja sen huomioon ottaminen

Asemakaavan valmisteluaineiston lähtökohtana oli melusuojauksena toimiva, Teiskontien suuntainen pitkä lamellitalo, jota kuitenkin pidettiin kaavasta saaduissa lausunnoissa alueen rakentumisperiaatteelle vieraana ja jonka katsottiin vaarantavan Ruotulan kulttuuriympäristön arvot. Siksi asemakaavaehdotusta varten laadittiin uudet, pistetaloihin perustuvat viite-suunnitelmat. Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 18.4.-20.5.2024 välisen ajan ja siitä saatiin kolme lausuntoa.

Pirkanmaan ELY -keskuksen antaman lausunnon luontoa käsittelevässä osuudessa kiinnitettiin huomiota liito-oravien kulkuyhteyteen alueen läpi. Kaavakarttaan on merkitty sl-18-alue, jolla pyritään säilyttämään ja kehittämään liito-oravien kulkuyhteyttä, mutta ELY-keskus katsoi, ettei merkinnän laajuus riitä kulkureitin turvaamiseen. Paras keino turvata liito-oravien mahdollinen kulkureitti olisi ELY:n mielestä jättää kaava-alueen länsireunaan sijoitettu uudisrakennus rakentamatta ja mikäli uudisrakennukselle ei löydy vaihtoehtoista sijaintia, eikä hankkeen rakennusoikeutta ole mahdollista vähentää, tulisi kulkuyhteyttä vahvistaa muilla keinoilla. ELY-keskus katsoo myös, että uudisrakennuksen vierelle nykyiselle puustoiselle alueelle sijoittuva parkkialue sekä leikki- ja oleskelualue on syytä poistaa ja sl-18 merkintää laajentaa uudisrakennukseen asti. Uudisrakennuksen rakennusala ja sijaintia on tarpeen tarkastella myös siten, että sen ja olemassa olevan rakennuskannan väliin jää mahdollisimman leveä alue. Lisäksi Jaakonmäenkadun varsi on syytä osoittaa puustoisena säilytettäväksi/ istutettavaksi alueeksi.

Asemakaavaehdotuksen vaikutuksista liito-oravan liikkumismahdollisuuksiin pyydettiin lausunto FM, biologi Lauri Erävuorelta. Hän totesi launnonssa, ettei liito-oravan itä-länsisuuntainen liikkuminen esty suunnittelun rakentamisen vuoksi, koska olennaisimmat liikkumisyhteydet sijoittuvat kaava-alueen eteläpuolelle ja pohjoispuolelle. Liito-oravalla myös säilyy useita kulkureittejä, kun huomioidaan vielä tonttien puusto. Kaiken kaikkiaan liito-oravan mahdollisuudet liikkua puustoisia yhteyksiä pitkin lajille soveltuvien elinympäristöjen välillä eivät heikkene. Lausunto ei näinollen johtanut toimenpiteisiin.

Melun osalta ELY -keskuksen lausunnossa todettiin, että mikäli vaatimukset täyttäviä ratkaisuja ei ole, tulisi arvioida kaavan toteutuskelpoisuutta, sillä

rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava maankäyttö- ja rakennuslain 117 f §:n mukaisesti tarvittavasta meluntorjunnasta sekä ulko-oleskelu- että rakennusten sisätilojen osalta.

Asemakaavassa oleva määräys edellyttää, että meluntorjunnasta on huolehdittu rakennuslupaa varten tehdyn rakennussuunnittelun yhteydessä. Määräys kuuluu: ”Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että asuintiloille, parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot alittuvat. Jos asunnon ulkoseinään kohdistuvan melun päiväajan keskiäänitaso on 65 - 70 dB, tulee asuntojen avautua myös hiljaiselle puolelle (alle 55 dB)”. Lausunto ei näin ollen johtanut toimenpiteisiin.

ELY -keskuksen liikennevastuualue toi esille nykyisten katuliittymien kaistajärjestelyjen parantamistarpeet yhdessä kaupungin kanssa mm. Jaakonmäenkadun liittymässä. Edelleen he totesivat, että melutasoihin voi tulevaisuudessa jossain määrin vaikuttaa Teiskontien pohjoispuolelle rakentuvan Alasjärven länsipuolen asemakaava-alueen rakennusmassojen ja muiden rakenteiden melua heijastava vaikutus. Tämä tulee pyrkiä estämään tien pohjoispuolelle sijoittuvien rakennusmassojen ja rakenteiden sijoittelussa ja seinärakenteissa. Lausunnon takia kaavaan ei kohdistunut muutostarpeita.

Pirkanmaan liitto totesi lausunnossaan, että sen luonnoksesta antama palaute on otettu kaavaehdotusta laadittaessa kiitettävällä tavalla huomioon eikä liitto anna viranhaltijapäätöstä kaavaehdotuksesta.

Pirkanmaan maakuntamuseo totesi lausunnossaan, että kaavaehdotus on kulttuuriympäristön arvojen osalta asianmukainen.

4.5.4 Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen

Asemakaavaan on tehty useita palautteesta johtumattomia korjauksia nähtävilläolon jälkeen. Korttelissa tällä hetkellä olevien rakennusten rakennusoikeutta ja kerroslukuja on muutettu siten, että ne ovat yhtäpitäviä maanvuokrasopimuksessa mainitun rakennusoikeuden ja Tampereen maanpäällisellä kellarilla rakennettujen kerrostalojen kerrosluvun merkitsemistä koskevan linjauksen kanssa. Kortteliin rakennettavien uusien rakennusten osalta niiden rakennusoikeuksiin on lisätty varastotilojen kerrosalaneliömetrit. Lisäksi kortteliin on osoitettu paikka mahdollisesti myöhemmin rakennettavia pyöräkatoksia tai pihavarastoja varten.

Vuokrasopimuksen uusimisesta johtuen kaavaan on lisätty ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tonttirajat ja tonttinumerot. Koska koko korttelille

on tehty yhteinen pihasuunnitelma, viherkerroinlaskelma ja hulevesisuunnitelma, on tontittamisesta johtuen ollut tarpeen myös lisätä kaavamääräykset yhtenäisen pihasuunnitelman esittämisestä rakennuslupavaiheessa hulevesien viivytttämisestä korttelikohtaisesti sekä yhteisjärjestelyihin liittyvä määräys, joka koskee vain kortteliin vuoden 2024 jälkeen rakennettavia rakennuksia ja rakennelmia. Hulevesijärjestelyihin liittyen on korttelin itäpäässä olevan istutettavan alueen osan merkintä muutettu alueeksi, jolle on muodostettava painanne hulevesien viivytttämistä varten.

Rakennusten massoittelua ja julkisivuja koskeviin määräyksiin on tehty muutokset ikkunoiden korkeutta sekä sisäänkäyntikatoksia koskien ja lisäksi rakennusaloihin on tehty pieniä tarkistuksia

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.
- Asemakaavan ehdotusvaiheen hulevesiselvitys ja yleissuunnitelma, luonnosvaiheen päivitys, Ramboll 3.4.2024
- 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.
- Ruotulan tornit, asemakaava nro 8835 Liikennemeluselvitys, A-Insinöörit 30.1.2024.
- Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen 29.6.2023.
- Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen 28.3.2024.

5.1 Luontoselvitys

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

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 kerros-

talokiinteistön 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.



Kuva 22. Suunnittelualueen kulttuurivaikutteista kasvillisuutta. Kuvan oikeassa reunassa näkyy osa havupuuryhmää, joka jatkuu tontin rajalle liittyen siellä metsäkasvillisuuteen. Kuva Tampereen kaupunki.

Suunnittelualueella esiintyvät kangasmetsäkuviot ovat tyypillisiä 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 kehittyneenä).

Suunnittelualueen eteläosan metsäympäristö on Kantakaupungin liito-oravaselvityksessä 2016 (Tampereen kaupunki, 2016) esitetty liito-oravan mahdollisena kulkureittinä. Suunnittelualueen ja Tornimäenkadun itäpuolelle sijoittuu Tampereen paikkatietoaineistojen perusteella lisäksi Huhma-

rivuoren liito-oravan elinympäristö. Alueen läheisyydestä on liito-oravaha-
vaintoja vuodelta 2019, mutta merkkejä (ulostepapanoita tai pesäkoloja)
liito-oravasta ei nyt kuitenkaan havaittu. Myöskään risupesä ei löydetty.



Kuva 23. Suunnittelualan kasvillisuustyypit ja vieraslajiesiintymät, kartta Luontoselvitys, Sitowise 17.11.2021.

Suunnittelualan eteläreunan metsäalueella on liito-oravalle ainakin osit-
tain soveltuvia ympäristöjä. Metsä toimii liito-oravan kulkuyhteytenä Huh-
marivuoren liito-oravan elinympäristöstä sekä Teiskontien pohjoispuolella
olevalle Myllypellon elinympäristölle, että suunnittelualan lounaispuo-
lella olevalle elinympäristölle.

Lepakkolajeista suunnittelualueella havaittiin ainoastaan pohjanlepakkoa eikä se
täytä luonnonsuojelulain tärkeän lepakkoalueen (luokan I) tai tärkeän ruokailu-
alueen tai siirtymäreitin (luokan II) kriteerejä. Alue voidaan kuitenkin luokitella
muuksi lepakoiden käyttämäksi alueeksi (luokka III), sillä siellä havaittiin muuta-
mia lepakkoyksilöitä jokaisena kartoituskertana. Lepakoiden esiintyminen ei estä
maankäytön muutoksia alueella.

Suunnittelualan lahoppuusto koostuu lähinnä yksittäisistä kuusen kannoista,
eikä maa- tai pystylahopuita ole alueella käytännössä ollenkaan. Suunnittelualu-
eella ei ole varsinaista lahoppuujatkumoa eikä siten myöskään lahokaviosammal-
potentiaalia.

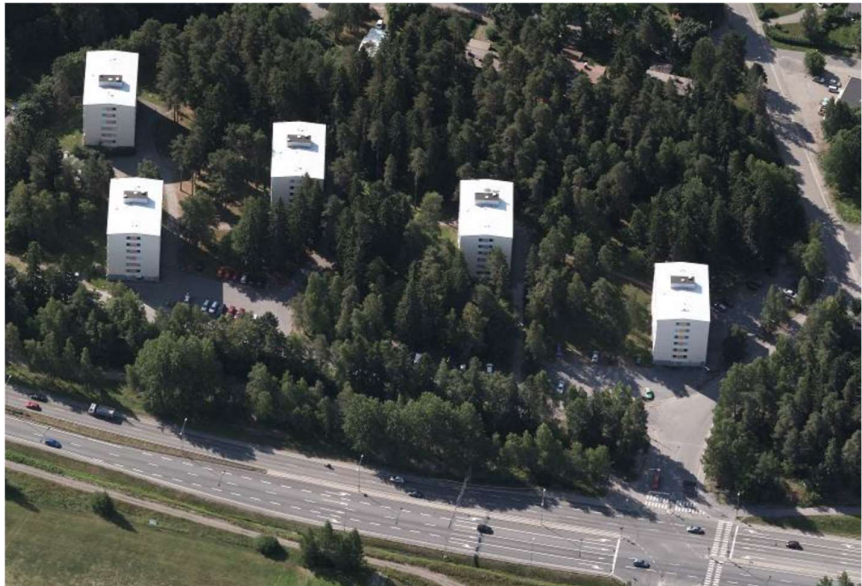
5.1.1 Luontoselvityksen huomioiminen asemakaavaratkaisussa

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. Lisäksi läntisimmän talon piha-alueelle on osoitettu puuistutus, jonka avulla liito-oraville tarjoutuu vaihtoehtoinen yhteys kohti luodetta.

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 24. 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 rihlattia- 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 lamellitälöstä.

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 25. 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 viivahde-eroja, kuten taloittain vaihteleva tehosteväriyty. 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 puo-

lielementtitaloja, 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. 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 kappalemaisina. Ympäristö- ja viherrakentamisen tulee olla luonnonmukaista.

5.3 Liikennemeluselvitys

Liikennemeluselvityksessä tutkittiin tie- ja raitiovaunuliikenteen aiheuttamia äänitasoja kaavanmuutosalueen oleskelualueilla ja sekä siellä olevien ja sinne suunniteltujen uudisrakennusten julkisivuilla. Selvityksessä määritettiin myös suositukset kohteen ulkovaipan ja parvekkeiden äänitasoerovaatimuksiksi.

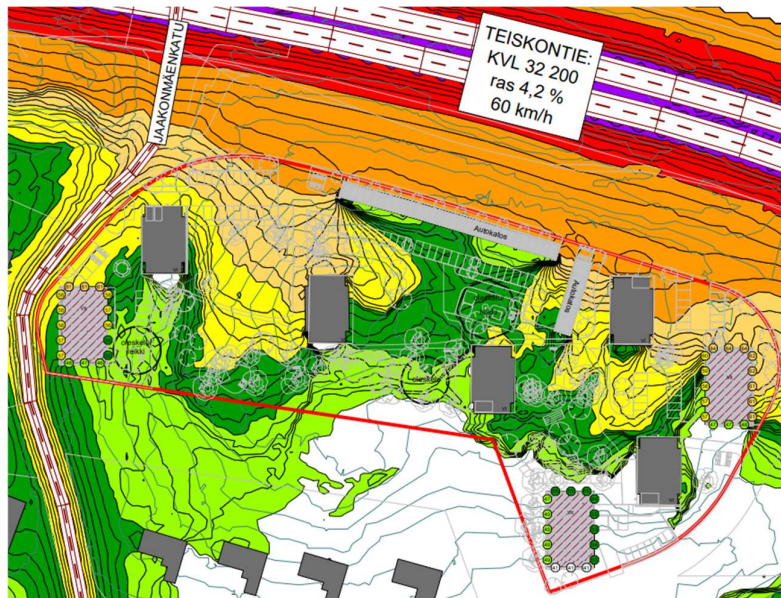
Merkittävimmät melulähteet korttelin läheisyydessä ovat Teiskontie ja Jaakonmäenkatu. Nykytilanteessa Teiskontien keskiarokivuorokausiliikenne on n. 18 490 ajoneuvoa / vrk, josta raskaan liikenteen osuus on 5,4 %. Jaakonmäenkadun keskivuorokausiliikenne on 750 ajoneuvoa / vrk. Ennuste liikennemäärästä vuodelle 2040 on Teiskontiellä 32 200 ajoneuvoa / vrk, josta raskasta liikennettä on 4,2 %. Jaakonmäenkadulle ennuste on 750 ajoneuvoa / vrk. Melumallinnus tehtiin Teiskontien mitoitusnopeustasolla enintään 60 km/h, koska tien nopeusrajoitusta lasketaan ko. nopeuteen siinä vaiheessa, kun tien varren hankkeet lähtevät toteutumaan (sähköposti M. Huttunen 15.12.2023).

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

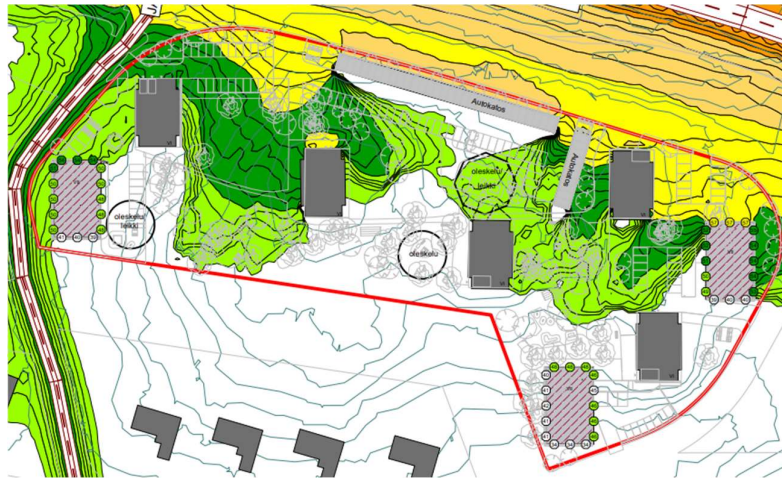
Nykytilanteessa liikennemelu ylittää laajassa osassa korttelia yli 55 ja osa olemassa olevista rakennuksista on kokonaan tai lähes kokonaan melualueella. Korttelin eteläosaan jää kuitenkin oleskeluun soveltuvia alueita. Ulkovaipan ääneneristyksen tarkastelussa sovelletaan valtioneuvoston päätöksen mukaisia ohjearvoja, joiden mukaan liikenteestä aiheutuva keskiäänitaso ei saa asuutiloissa ylittää päiväaikaan 35 dB tai yöaikaan 30 dB. Suurimmat uudisrakennuksen julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot ovat korttelin itäpäähän sijoittuvan rakennuksen pohjoispäädystä päiväaikaan 64 dB (ennustetilanteessa v. 2040) ja yöaikaan 57 dB. Suurin äänitasoerosuositus on näin 29 dB.

5.3.1 Liikennemeluserelvityksen huomioiminen asemakaavaratkaisussa

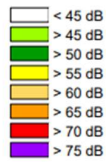
Asemakaavaluonnoksessa massoittelemuksen lähtökohta oli meluntorjunta ja luonnokseen sijoitettiin korttelin pohjoisreunalle Teiskontien suuntainen lamellitalo suojaamaan ulko-oleskelualueita melulta. Kaavaluonnoksen palautteesta johtuen työssä päädyttiin kuitenkin palaamaan pistetalosta muodostuvaan massoittelemusratkaisuun ja lamellitalon paikalle sijoitettiin Tornimäenkadun suuntainen pysäköintirakennelma. Pistetalot sijoitettiin korttelin itä- ja länsireunaan, alkuperäistä sijoitusta etelämmäksi. Tällä tavalla saatiin korttelin keskiosalle laajahko oleskelualue, jossa melun ohjearvot (55 dB päivällä ja 50 dB yöllä) alittuvat ja kokonaisuudessaan tontille jää runsaasti ulko-oleskelualueiksi soveltuvia alueita.



Kuva 26. Ennuste liikennemelusta vuonna 2040, yläpuolella päiväaika 7-22. Ruotulan tornit, asemakaava nro 8835 Liikennemeluserelvitys, A-Insinöörit 30.1.2024.



A-painotettu keskiäänitaso
päiväaikaan LA,eq,7-22



Kuva 27. Ennuste liikennemelusta vuonna 2040, yöaika 22-7. Ruotulan tornit, asemakaava nro 8835 Liikennemeluselvytys, A-Insinöörit 30.1.2024.

Asemakaavassa kaikkia rakennuksia koskee merkintä parvekkeiden kiinteistä lasituksista, jotta parvekkeille (=ulko-oleskelualueille) sallitut melun ohjearvot asetettujen melun ohjearvot eivät ylitä. Määräyksissä on myös edellytetty, että uusissa taloissa asunnon tulee avautua myös hiljaiselle puolelle, mikäli ulkoseinään kohdistuvan melun päiväajan keskiäänitaso on 65-70 dB.

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

5.4 Piha- ja hulevesisuunnitelma

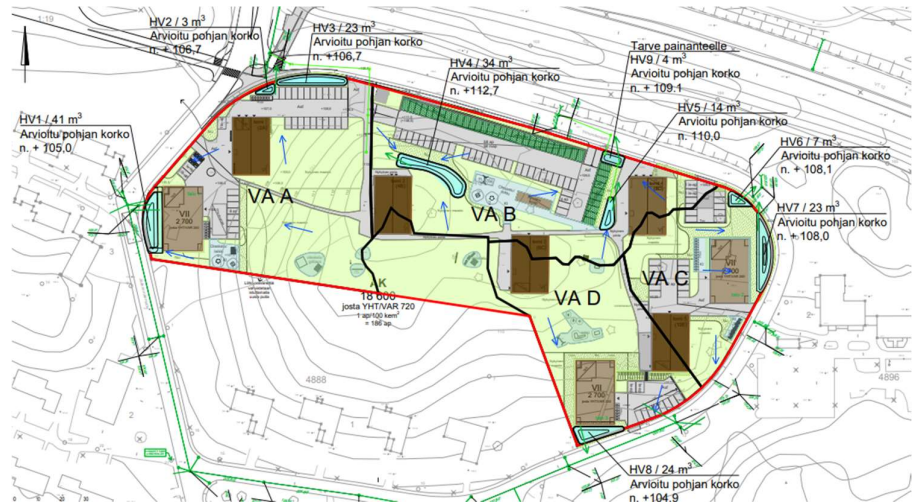


Kuva 28. Pihasuunnitelma 28.3.2024, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy.

Pihasuunnitelmassa olemassa oleva ympäristö on pyritty säilyttämään mahdollisimman luonnonmukaisena. Korttelin eteläosassa on säilytetty runsaasti olemassa olevaa puustoa ja metsänpohjakasvillisuutta. Olemassa olevaa puustoa on täydennetty istutettavilla puilla. Uusia nurmialueita ja istutuksia on osoitettu lähinnä uusien rakennusten ympäristöön. Myös korttelin sisäisiä väyliä on säilytetty nykyisillä paikoillaan ja nykyisillä pinnoitteillaan. Ajoväylät ja pysäköintipaikat on osoitettu asfaltoitaviksi, mutta korttelin sisäosissa on käytetty pinnoitteena myös sepeliä ja kivituhkaa, mikä lisää sadeveden imeytykseen sopivien pintojen määrää. Korttelissa on useita luonnonmukaisia leikki- ja oleskelualueita nykyisten rakennusten ympäristössä ja pysäköintirakennelman taakse, melulta suojaiseen paikkaan on osoitettu isompi leikki- ja oleskelualue. Korttelin vihertehokkuutta parantavat autokatoksiin osoitetut viherkatot.

Hulevesisuunnittelun lähtökohtana on ollut vesien käsitteleminen pääosin maan pinnalla viheralueiden osana, hulevesipainanteissa, joissa kasvaa kostean niityn kasvillisuutta. Suunnittelualue sijaitsee mäen päällä ja rinteissä, joten alueelle muodostuu neljä osavaluma-alueita. Valuma-alueen A hulevedet virtaavat pohjoiseen ja länteen päin ja niille on varattu kolme viivytysallasta. Osavaluma-alueen B vedet johdetaan kahteen viivytyspainanteeseen, joista isompaan johdetaan vedet tornitalon pihalta ja pysäköintirakennelman alueelta. Alueen C hulevesille löytyy kaksi painannetta Tornimäenkadun varrelta, joiden suuri tilavuus mahdollistaa pienentämisen esim. puun istuttamisella. Osavaluma-alueelta D löytyy vain yksi viivyttämiseen sopiva paikka, joka sijaitsee Tornimäenkadun ja pistetalon välissä. Alue on ahdas ja jatkosuunnittelussa on tärkeää tarkastella suunnitelman kehittyessä viivytysvelvollisuuden täyttymistä.

Suunnittelun myötä havaittiin, että hulevesien hallinta luonnonmukaisilla menetelmillä on mahdollinen pääosin maan pinnalla viheralueiden osana. Tavoite on haasteellinen vain osavalue-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 / biosuodattujen ylivuoto- ja tyhjennysvedet ohjataan kadulla olevaan hulevesiviemäriin.



Kuva 29 Asemakaavan ehdotusvaiheen hulevesiselvitys ja yleissuunnitelma, luonnosvaiheen päivitys, Ramboll 3.4.2024.

5.5 Viherkerroinlaskelma

Asemakaava-alueesta on laadittu yleissuunnitelmatasoinen pihasuunnitelma jonka pohjalta tehtiin viherkerrointarkastelu. Viherkerroimen tavoitetaso oli 0,8 ja viherkerroinlaskelman tulos oli 1,05

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

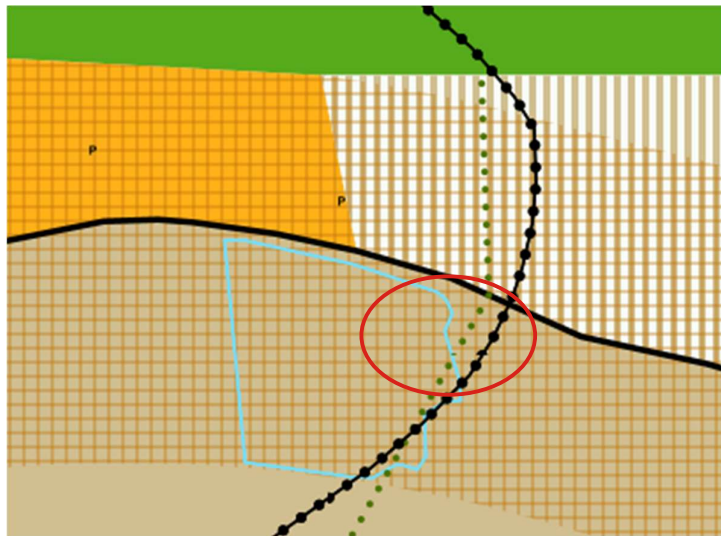
6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

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 Mutaojan laakson rakentamattomiin alueisiin. Ruotulan alue on maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö.



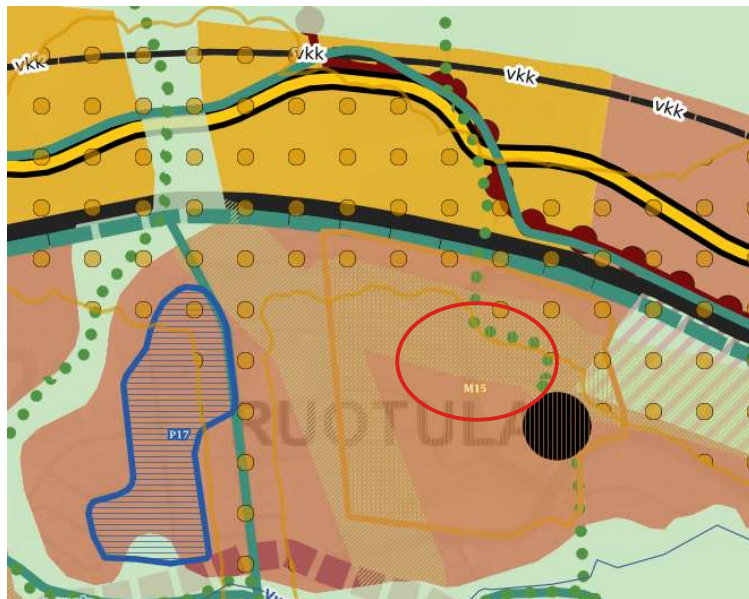
Kuva 30. Pirkanmaan maakuntakaava 2040. Suunnittelualue on merkitty karttaan punaisella soikolla. Kartta ©Tampereen kaupunki.

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, lähi-palveluille sekä nykyiselle ja uudelle ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle elinkeinotoiminnalle. Alueelle sijoittuvien yksityisten rakentamishankkeiden yhteydessä varaudutaan tarvittaessa julkisten palvelujen tarvitsemiin tilavarauksiin.



Kuva 31. 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 mukaillee yleiskaavassa kasvun vyöhyke, joka on tehokkaan ja toiminnallisesti sekoittuneen täydennysrakentamisen ja keskitettyjen palvelujen vyöhyke. Vyöhyke koostuu keskuksista, ratavyöhykkeistä ja joukkoliikenteen laatukäytävistä, ja sille ohjataan kestävän kaupunkirakenteen tavoitteiden mukaan suurin osa kaavoitettavasta asuinkerrosalasta.

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 massoittelevia hyödynnetään rakenteellisena melusuojuuksena, joka suojaa kortteleiden ulko-oleskelualueita liikennemelulta.

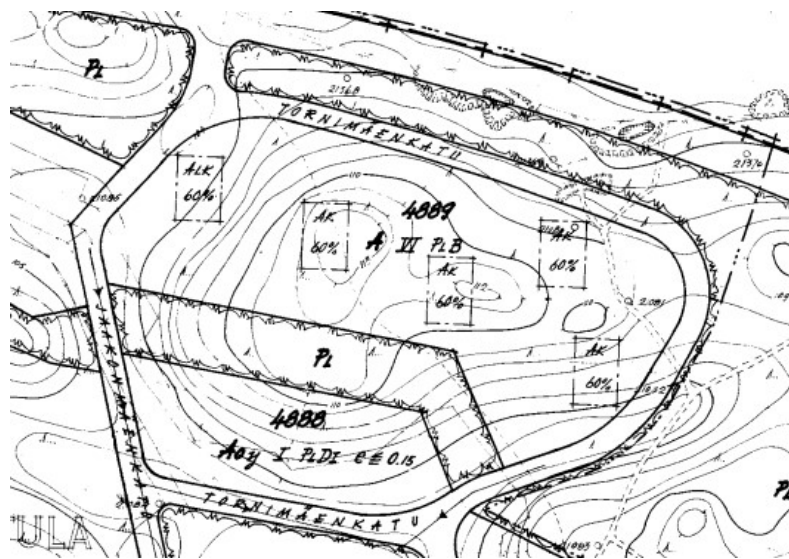
Teiskontie on seudullinen pääväylä ja sen vilkkaudesta johtuen kaavanmuutosalue on melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueita. Alueella tulee asemakaavan laadinnan yhteydessä harkita melu- ja ilmanlaatuselvityksen tarvetta.

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 kerros-luku, joka on VI.



Kuva 32. 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 kehittämiselle 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. Kaavanmuutoshankkeessa näitä strategisia tavoitteita on toteutettu mm. varmistamalla asuntotarjontaa kestäväää liikkumista 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, tark. 9.10.2023 ja 2.4.2024.
- Asemakaavakartta, ehdotus 2.4.2024, tark. 7.10.2024.
- Asemakaavan seurantalomake.
- Palauteraportti 7.10.2024.
- Rakentamistapaohje 9.10.2023, tark. 2.4.2024.

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.
- Liikennemeluselvitys Ruotulan tornit, asemakaava nro 8835, A-Insinöörit 5.12.2022.
- Ruotulan tornit, asemakaava nro 8835 Liikennemeluselvitys, A-Insinöörit 30.1.2024.
- Viitesuunnitelmat, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen 28.3.2024.
- Asemakaavavaiheen hulevesiselvitys ja yleissuunnitelma Ruotulan tornit 8835, Ramboll 7.6.2024.
- Asemakaavan ehdotusvaiheen hulevesiselvitys ja yleissuunnitelma, luonnosvaiheen päivitys, Ramboll 3.4.2024
- Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen 29.6.2023.
- Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen 6.3.2024.
- Liito-oravan kulkuyhteydet, lausunto, Sitowise 5.8.2024.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Tampere	Täyttämispvm	22.11.2024
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos nro 8835, Ruotula		
Hyväksymispvm	18.11.2024	Ehdotuspvm	16.4.2024
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	27.5.2021
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	837-8835
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,1548	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,1548

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	2,1548	100,00	18850	0,87	0,0000	8050
A yhteensä	2,1548	100,0	18850	0,87	0,0000	8050
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	2,1548	100,00	18850	0,87	0,0000	8050
A yhteensä	2,1548	100,0	18850	0,87	0,0000	8050
AK-5/s	2,1548	100,0	18850	0,87	2,1548	18850
A					-2,1548	-10800
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						