

Lukonmäki, Turtolankatu 31–33, kortteleiden täydennysrakentaminen

Asemakaavan nro 8523 selostus

9.10.2023 tark. 18.11.2024



ASEMAKAAVA NRO 8523

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 9.10.2023 päivättyä ja 18.11.2024 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8523. Asian hyväksyminen kuuluu Kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

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

Asemakaavalla muodostuu:

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

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Ilkka Kotilainen

Diaarinumero:

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

Vireille tulo:

23.1.2014

Kaavan nimi ja tarkoitus

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

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan keskeinen sisältö

Kaava-alue

Kaava-alue sijaitsee noin 6,5 km etäisyydellä kaupungista keskustasta kaakkoon Lukonmäen keskiosassa Turtolankadun itäpuolella. Tampereen opiskelija-asuntosäätiön TOAS:n hallinnassa olevilla tonteilla osoitteessa Turtolankatu 31–33 on II-III-kerroksista opiskelija-asumista. Kaava-alueeseen sisältyy lisäksi viereisiä katu- ja viheralueita. Kaava-alue sijaitsee kehittyvän joukkoliikenteen ja peruslähipalveluiden äärellä.

Korttelialueet

Tonteilla on tarkoitus purkaa huonokuntoiset rakennukset ja rakentaa tontit nykyistä tehokkaammin. Kortteleita laajennetaan Turtolankadun katualueelle. Pohjoista korttelia laajennetaan lisäksi pohjoisen suuntaan ja Pyykkiojankadun linjausta muutetaan. Muodostuviin kortteleihin sijoittuu Turtolankadun varteen IV-VI-kerroksisia asuinkerrostaloja, jotka yhdessä polkupyöräsuojien kanssa suojaavat piha-alueita melulta. Väljillä maanvaraisilla korttelipihoilla on tilaa oleskelulle, leikkipaikoille, polkupyöräpysäköinnille, jätehuollolle, pelastustelle, hulevesijärjestelyille sekä asuin ympäristön viihtyisyyttä lisääville puu- ja pensasistutuksille. Autopaikat sijoittuvat piiloon Turtolankadun kaupunkikuvasta pintapysäköintialueille, joiden reunoilla on viherkattoiset autokatokset. Nykyistä omakotiasutusta vasten Mäkituvankadun varteen sijoittuu viisi omakotitonttia, joilla suurin sallittu kerrosluku on II. Uudet tontit ovat kooltaan noin 500 m² eli ovat samankokoisia kuin itäpuolen nykyiset tontit.

Katu- ja viheralueet

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

Mitoitus

Kaava-alueen nykyinen rakennusoikeus on 8628 kem². Kaavamuutoksella kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu 17840 kem². Rakennusoikeus kasvaa 9212 kem², mikä vastaa noin 200 asukkaan väestönkasvua. Autopaikkanormi on pysäköintipolitiikan mukainen. Kaava-alueen pinta-ala on 4,8 ha.

Ympäristön laatutavoitteet

Tavoitteena on Lukonmäen kaupunginosan kaupunkirakenteen eheyttäminen, kortteleiden maankäytön tehostaminen sekä ympäristön laadun ja yleisilmeen parantaminen. Kaavan yhteydessä laadittujen katu- ja viheryleissuunnitelmien mukaisesti kehitetään Turtolankatua ja alueen muuta liikkumisympäristöä turvallisemmaksi, viihtyisämmäksi ja parannetaan pyöräliikenteen ja kävelyn olosuhteita.

Täydennysrakentamisella monipuolistetaan Lukonmäen asumisvaihtoehtoja mm. hissillisillä asuinkerrostaloilla ja tuetaan lähipalveluluiden sekä joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä. Tavoitteena on mahdollistaa kohtuuhintainen asuminen, mitä tukee pintapysäköinti ja asuinrakennuksien selkeä massoittelu.

Kaupunkikuvan vaihtelevuus ja rytmi muodostuu talotyyppin, kerrosluvun ja pitkittäisten katonlapeiden suunnan vaihtelusta. Kerrostalojen päädyissä materiaalin tulee olla paikalla muurattu tiili. Päädyt näkyvät kadulle, pihalle ja pihalle johtaville kulkureiteille. Pienellä tiilipinnalla saadaan suuri vaikutus, eivätkä kustannukset nouse kohtuuhintaisen rakentamisen esteeksi. Pitkillä julkisivuilla, missä on paljon parvekkeita, materiaali voi olla vaalea rappaus tai muu kiviaines pystysaumojen sulautuessa parvekerakenteisiin. Omakotitalojen julkisivujen päämateriaali on paikalla muurattu tiili.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

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

Valmisteluvaihe

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

Asemakaavoituksen tueksi tehtiin v. 2019 selvitykset liikenteestä, viheralueista, hulevesistä ja melusta. Kaupungin ja TOAS:n yhteistyösopimus hyväksyttiin kaupunginhallituksessa v. 2021. Liito-oravaselvitys tehtiin v. 2022. Rakennusinventointi tehtiin keväällä v. 2023.

Syksyllä v. 2023 valmistui asemakaavaluonnos, havainnekuva, selostus, rakentamistapaohje ja lisäksi päivitettiin viitesuunnitelma sekä meluselvitys.

Valmisteluaineisto asetettiin nähtäville 12.10-2.11.2023. Lukonmäessä järjestettiin suunnittelupäivystys 25.10.2023. Vapaamuotoisessa keskustelutilaisuudessa kävi noin 15 ihmistä. Nähtävillä olleesta valmisteluaineistosta saatiin 5 viranomaiskommenttia ja 3 mielipidettä. Viranomaiskommentit käsittelivät liito-oravan kulkuyhteyksiä, ekologisia yhteyksiä, lepakkoselvityksen tarvetta, hulevesien hallintaa ja liikennemelua. Mielipiteet käsittelivät liikennejärjestelyjä, pysäköintiä ja kehätien aiheuttamaa melua erityisesti Lukonmäen nykyiselle asutukselle.

Ehdotusvaihe

Asemakaavaa tarkistettiin valmisteluaineistosta saadun palautteen ja kaupungin toimialojen kanssa käytyjen neuvottelujen pohjalta asemakaavaehdotukseksi. Vuonna 2024 päivitettiin hulevesiselvitys ja rakennusinventointi sekä teetettiin lepakkoselvitys ja hiilijalanjälkilaskenta. Kaavamääräyksiä täydennettiin lentomelun torjuntaan, hulevesien hallintaan sekä luontoarvoihin liittyen. Tarkistuksia tehtiin kortteleiden, katujen rajauksiin ja rakennusaloihin. Päivitettiin rakentamistapaohje. Selostukseen täydennettiin mm. kaavaprosessin vaiheita, asemakaavan kuvausta sekä vaikutuksia liito-oravan kulkuyhteyksiin, hiilijalanjälkeen ja ilmastoon.

SISÄLLYS

Tiivistelmä	3
Asemakaavan keskeinen sisältö	3
Asemakaavaprosessin vaiheet	4
Sisällys	6
1 LÄHTÖKOHDAT	8
1.1 Suunnittelualueen sijainti ja yleiskuvaus	8
1.2 Luonnonympäristö ja viheralueet	9
1.3 Rakennettu ympäristö	11
1.4 Väestö ja palvelut	13
1.5 Maanomistus	13
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS	14
2.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	14
2.2 Ympäristön laatutavoitteet	15
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset	16
3 KAAVAN VAIKUTUKSET	20
3.1 Ihmisten elinolot ja elinympäristö	20
3.2 Maa- ja kallioperä, vesi, ilma ja ilmasto	20
3.3 Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat	23
3.4 Alue- ja yhdyskuntarakenne, yhdyskunta- ja energiatalous sekä liikenne	23
3.5 Kaupunkikuva, maisema, kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö	23
3.6 Talous ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittyminen (yritysvaikutukset)	24
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	25
4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen	25
4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet	25
4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus	26
5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET	32
5.1 Liikenneselvitys ja vaihtoehtoiset katuyleissuunnitelmat	32
5.2 Viheryleissuunnitelma	32
5.3 Hulevesiselvitys	32
5.4 Meluselvitys	32
5.5 Liito-oravaselvitys	32
5.6 Lepakkoselvitys	32

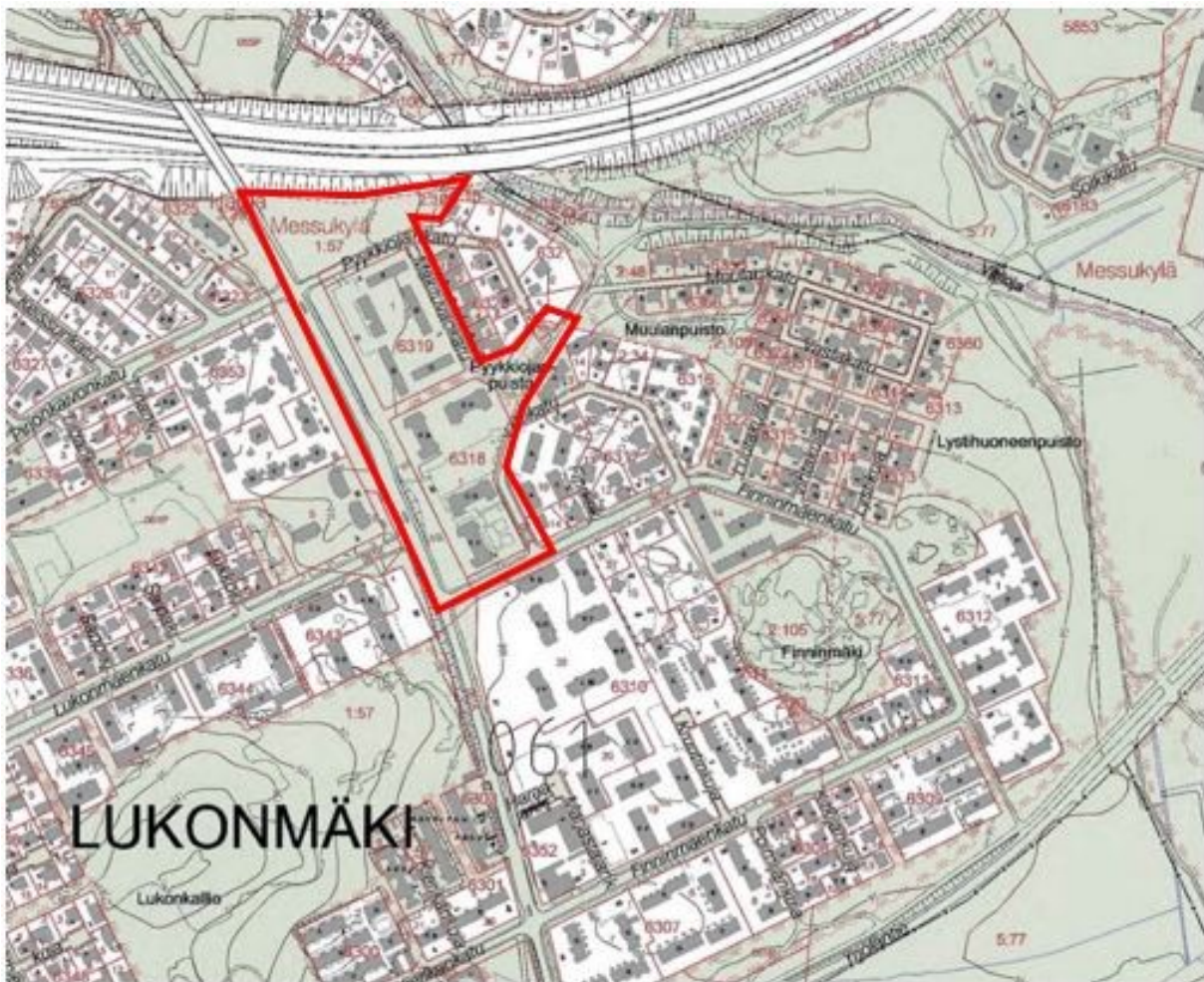
5.7	Rakennusinventointi.....	32
5.8	Viitesuunnitelma	32
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET	33
6.1	Maakuntakaava	33
6.2	Yleiskaava	33
6.3	Asemakaava.....	33
6.4	Kaupungin strategiat	34
6.5	Tonttijako	34
6.6	Pohjakartta	34
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	35
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA.....	35

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Suunnittelualueen sijainti ja yleiskuvaus

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

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



Kuva. Kaava-alueen rajaus virastokartalla

1.2 Luonnonympäristö ja viheralueet

Suunnittelualueen maaperä on GTK:n maaperäkartan mukaan hiesua. Itäpuolella Finninmäen kohdalla on kalliomaata, jota ympäröi karkea hieta.

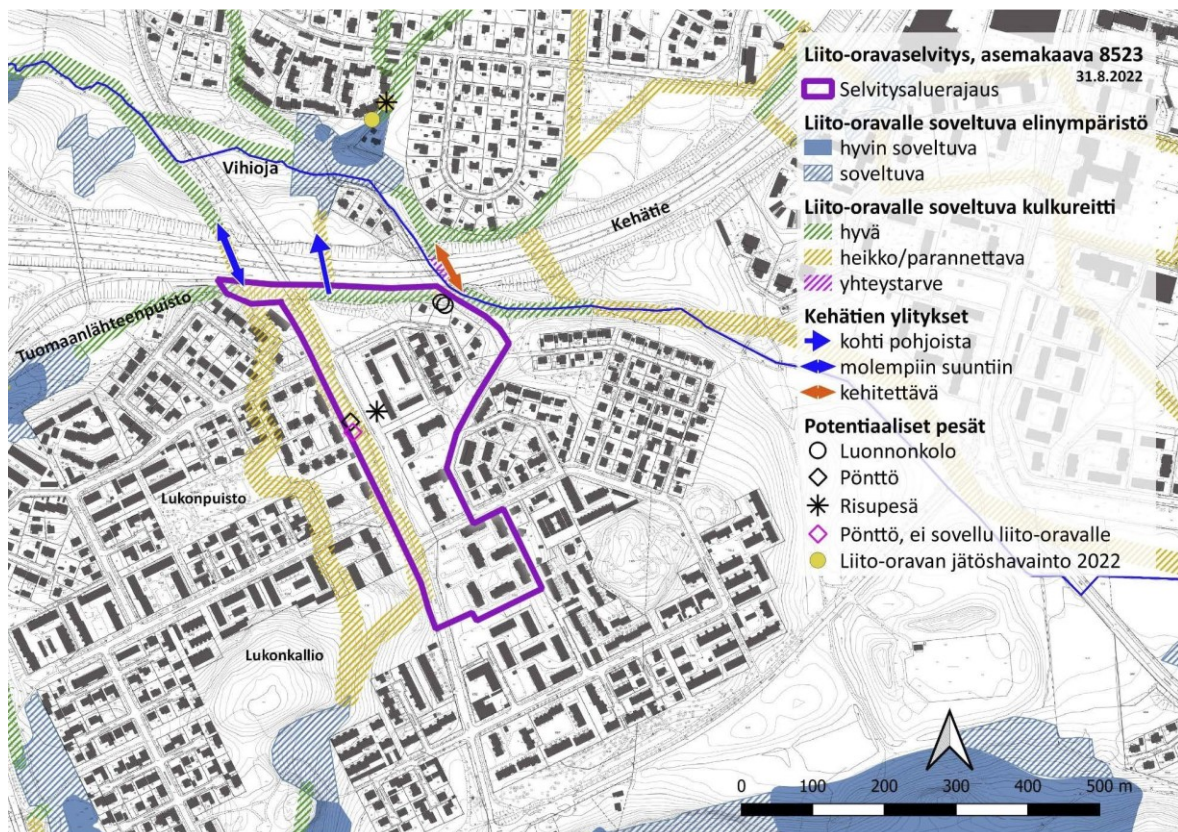
Kortteli 6319 on nykytilassa suhteellisen tasainen ja se viettää loivasti Mäkituvankadun suuntaan. Maanpinnan korkotaso vaihtelee välillä n. +100.3...+101.1 ja korttelin korkein kohta sijaitsee sen pohjoisosassa. Turtolankatu ja Pyykinojankadun alkuosa ovat korttelia ylempänä. Korttelissa 6318 on korttelia 6319 suuremmat korkeuserot. Maanpinnan korkotaso vaihtelee n. +97.7...+101.8. Alin kohta on korttelin keskellä olevan pysäköintialueen pohjoispuolella sijaitseva painanne.

Suunnittelualue sijaitsee Vihiojan valuma-alueella, joka purkaa vedet valuma-alueen länsiosassa Pyhäjärven Vihilahteen. Vihiojaan liittyy alajuoksulla Loukkaanoja sekä valuma-alueen latvaosissa Houkanoja ja Tauskonoja. Valuma-alueella havaittujen tulva- ja eroosio-ongelmien ehkäisemiseksi vuoksi alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa ja Vihiojaan kohdistuvaa hulevesivirtaamaa rajoittaa. Lisäksi tulee lisätä hulevesien laadullista hallintaa. (Tampereen kaupunki, Tampereen hulevesiohjelma ja valuma-alue selvitys, 2023. Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella. Lähin pohjavesialue on suunnittelualueen pohjois- ja koillispuolella lähimmillään vajaan 1 km etäisyydellä sijaitseva Aakkulanharjun I luokan pohjavesialue.

Kesällä 2024 tehdyn lepakkoselvityksen johtopäätöksissä todetaan, että selvitysalueella liikkuu runsaasti lepakoita. Lajeista alueella esiintyy tavallisimpia siippalajeja (*Myotis* sp.) sekä pohjalepakkoa (*Eptesicus nilssonii*). Havaintojen runsaan määrän (258 havaintoa) perusteella alue voidaan luokitella Suomen lepakkotieteellisen yhdistyksen suosittelman luokituksen mukaisesti luokkaan II: erityisen tärkeä kohde, joka toimii ravintoa tarjoavana alueen ja siirtymäreittinä tai näiden yhdistelmä (Suomen lepakkotieteellinen yhdistys 2023). Tulosten perusteella erityisesti Lukonkierikan ja Lukonlystin välissä sijaitseva käytävämäinen puutarha-alue oli lepakoille tärkeä kohde, ja tämä tai vastaava kohde tulisi pyrkiä säilyttämään selvitysalueella myös jatkossa. Lisäksi selvitysalueen pohjoispuolella sijaitseva metsäalue on todennäköistä lepakoille tärkeää aluetta. Aktiivikartoitusaineiston ja visuaalisen tarkastelun perusteella purettavat rakennukset eivät vaikuttaneet olevan lepakkojen aktiivisessa käytössä kartoitushetkellä. Lepakkoja ei esimerkiksi havaittu liikkuvan rakennusten ullakoiden läheisyydessä, eikä aktiivikartoitus rakennusten vierillä antanut havaintoja lepakoista. Rakennuksen C ullakolta löytyneet papanat viittaavat kuitenkin siihen, että lepakot ovat jossain määrin käyttäneet rakennusta vähintään päiväpiilona. Suomen lepakkotieteellisen yhdistyksen suosituksen mukaan monipuoliset ja paljon mahdollisia päiväpiiloja sisältävät kohteet edellyttävät yleensä kolmea tai useampaa käyntikertaa kohteella. Ottaen huomioon, että vain yhden rakennuksen

ullakolla voitiin käydä kartoittamassa lepakoiden papanoita, ja kokonaisuudessaan alueelle tehtiin vain yksi käynti, ei tämän selvityksen perusteella kuitenkaan voida aukottamasti poissulkea mahdollisuutta, että purattavaksi määrätyt rakennukset voisivat olla lepakoille tärkeitä päiväpiiloja sekä lisääntymis- ja levähtämispaikkoja.

Liito-oravaselvitys on tehty keväällä 2022, jolloin selvitysalueelta ei tehty havaintoja liito-oravasta. Alueella ei ole liito-oravalle soveltuvia elinympäristöjä. Liito-oravalle soveltuvia pesäpuita löytyi selvitysalueelta neljä kappaletta: läheltä Vihiojaa löytyi kaksi kolokoivua, Turtolankadun varrelta risupesä ja kaksi pönttöä. Toisen pöntön aukko oli vahvistettu metallilla ja liian pieni liito-oravalle. Lukonkallion alueelle sijoittuvalta elinympäristöltä on mahdollisia kulkuyhteyksiä Turtolankadun varressa sekä Turtolankadun länsipuolella asuinalueen läpi Lukonpuiston kautta. Selvityksen johtopäätöksissä ja suunnitteluosituksissa todetaan seuraavasti: Selvitysalueelle ei sijoitu liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Alueella ei myöskään ole liito-oravalle soveltuvia elinympäristöjä. Soveltuvan elinympäristön puuttuessa, eivät alueelta löydetty, liito-oravalle soveltuvat pesäpuut ole lajin käytössä. Alueen pohjoisosaan sijoittuu kuitenkin tärkeitä liito-oravan kulkuyhteyksiä kehätien yli. Nämä yhteydet tulisi säilyttää. Leipakantien alikulkuun olisi mahdollista kehittää liito-oravallekin suojaista kehätien alitus. Myös kehätien suuntainen kulkuyhteys kehätien eteläpuolella tulisi säilyttää.



Kuva. Kartta liito-oravaselvityksen tuloksista

1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva

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

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



Kuva. Lukonmäen korttelirakenne

Kaava-alueen rakennukset

Tontilla 6318–1 on neljä v. 1982 valmistunutta opiskelija-asuntoina toimivaa kolmikerroksista kerrostaloa. Rakennukset muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden. Tontin keskellä 'kuopassa' ovat autopaikat.

Rakennukset ovat teräsbetonirakenteisia. Julkisivuissa on pesubetonisandwichelementit. Kohde edustaa tyypillistä aikakautensa kerrostalorakentamista, eikä sillä ole merkittäviä kaupunkikuvallisia, historiallisia tai arkkitehtonisia arvoja. Rakennusten arvo on väljässä asutosuunnittelussa, mikä mahdollistaa joustavaa asumista erilaisiin tarpeisiin. Kohteen arvo on myös vehreä ympäristö ja runsas kasvillisuus.



Kuva. Tontin 6318–1 asuintaloja

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



Kuva. Tontin 6319–1 asuintalo, jätekatos ja talousrakennus

Rakennukset suunnitellut Pekka Ilveskoski (1931-1987) oli tamperelainen arkkitehti ja hän on tunnettu parhaiten Näsinneulan ja Sara Hildénin museon suunnittelusta. Ilveskoski teki urallaan lukuisia julkisia rakennuksia, mutta myös pientaloja ja kerrostaloja, joista jälkimmäisistä monet olivat ajalleen tyypillisiä betonielementtisiä lamellitaloja. Lukonkierikka ja Lukonlysti, jotka valmistuivat 1982 sijoittuvat Ilveskosken suunnittelu-uran loppupäähän. Rakennukset ovat tyologioiltaan ja arkkitehtuuriltaan tyypillisiä aikakautensa tuotteita. Kohteista on tehty rakennusinventointi vuonna 2024 (Neva arkkitehdit).

Liikenne

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

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

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

Nykytilanteessa ja myös tavoiteverkolla Turtolankadulla on pyöräliikenteen alueellinen pääreitti. Vireillä olevan vaiheleiskaavan ehdotuksessa on Turtolankatu kaupunkirakenteen kannalta merkittävä liikenteen kokoojakatu ja joukkoliikenteen laatukäytävä.

Tekninen huolto

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

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Itäinen kehätie ja Turtolankatu aiheuttavat liikennemelua alueelle.

1.4 Väestö ja palvelut

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

1.5 Maanomistus

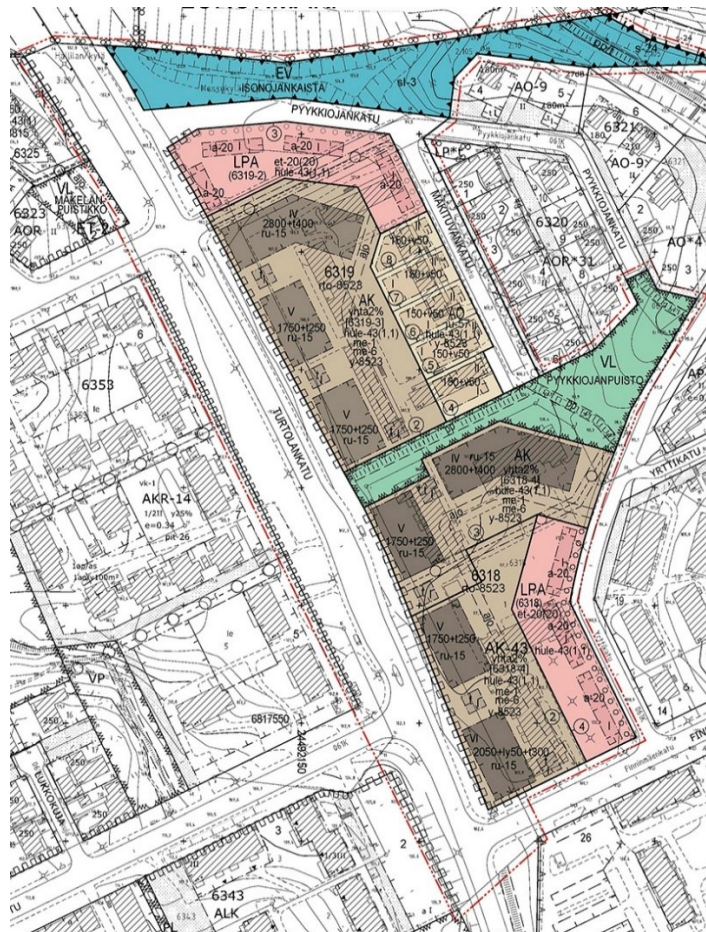
Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa. Tampereen opiskelija-asuntosäätiö TOAS on vuokraoikeuden haltija kaava-alueen tonteilla.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Molempia nykyisiä kortteleita laajennetaan Turtolankadun katualueelle sekä korttelia 6319 laajennetaan lisäksi pohjoispuoleiselle katualueelle ja suojaviheralueelle. Muodostuviin kortteleihin sijoittuu Turtolankadun varteen IV–VI-kerroksisia asuinkerrostaloja, jotka yhdessä polkupyöräsuojien kanssa suojaavat piha-alueita melulta. Väljillä maanvaraisilla korttelipihoilla on tilaa oleskelulle, leikkipaikoille, polkupyöräpysäköinnille, jätehuollolle, pelastustelle, hulevesijärjestelyille sekä asuinympäristön viihtyisyyttä lisääville puu- ja pensasistutuksille. Pysäköintialueet sijoittuvat piiloon Turtolankadun kaupunkikuvasta. Rakentaminen madaltuu kortteleiden pohjois- ja itäreunalla, jonne sijoittuu kerrostalojen autokatokset.

Nykyistä omakotiasutusta vasten Mäkituvankadun varteen sijoittuu viisi omakotitonttia, joilla suurin sallittu kerrosluku on II. Tonttien koko on noin 500 m² eli ne ovat samankokoisia kuin itäpuolen nykyiset tontit



Kuva. Ote kaavakartasta

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

Kaava-alueen nykyinen rakennusoikeus on 8628 kem². Kaavamuutoksella kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu 17840 kem². Rakennusoikeus kasvaa 9212 kem², mikä vastaa noin 200 asukkaan väestönkasvua. Pysäköinti perustuu pintapysäköintiin, jolloin kustannustaso säilyy kohtuullisena. Autopaikkanormi on pysäköintipolitiikan mukainen. Kaava-alueen pinta-ala on 4,8 ha.

2.2 Ympäristön laatutavoitteet

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

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



Kuva. Lintuperspektiivinäkymä viitesuunnitelmasta (Sweco arkkitehdit)

2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Korttelialueiden yhteenlaskettu kerrosala on 12400 kem², mistä asumiseen on 10850 ja talousteraileille 1550 kem². Tontin 6318–3 kerrosala on 5200 kem², mistä asumiseen on 4550 kem² ja talousteraileille 650 kem². Tontin 6319–2 kerrosala on 7200 kem², mistä asumiseen on 6300 kem² ja talousteraileille 900 kem². Suurin sallittu kerrosaluku tonteilla on IV-V.

Asuinkerrostalojen korttelialue opiskelija-asumista varten (AK-43)

Tontin 6318–2 kerrosala on 4400 kem². Asumiseen on 3800 kem², liike-, toimisto-, palvelu-, yhteis- ja työtilaile 50 kem² sekä talousteralalle 550 kem². Suurin sallittu kerrosaluku on V-VI.

Erillispienitalojen korttelialue (AO)

Korttelin 6319 itäosaan on osoitettu Mäkituvankadun varrelle viisi pientä kaupunkitonttia. Tonttien yhteenlaskettu kerrosala on 1000 kem². Kunkin tontin kerrosala on 200 kem², mistä asumiseen on 150 kem² ja autosuoja- ja talousteralalle 50 kem². Suurin sallittu kerrosaluku on II.

Korttelialueiden yhteiset määräykset

Kerrostalojen korttelialueilla on määräyksiä tonttien yhteisistä piha-alueista, maantasokerroksen avoimuudesta sekä porrashuoneiden valoisuudesta. Kaikilla korttelialueilla on määräyksiä hulevesistä, tieliikenne- ja lentomeluntorjunnasta, autopaikoista ja julkisivujen materiaaleista.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Asuinkerrostalojen autopaikat sijoittuvat keskitetysti kortteleiden reunaan pysäköintialueille, jonne sijoittuu myös sähkömuuntamot, joille on rakennusoikeutta 20 kem² kummallakin korttelialueella.



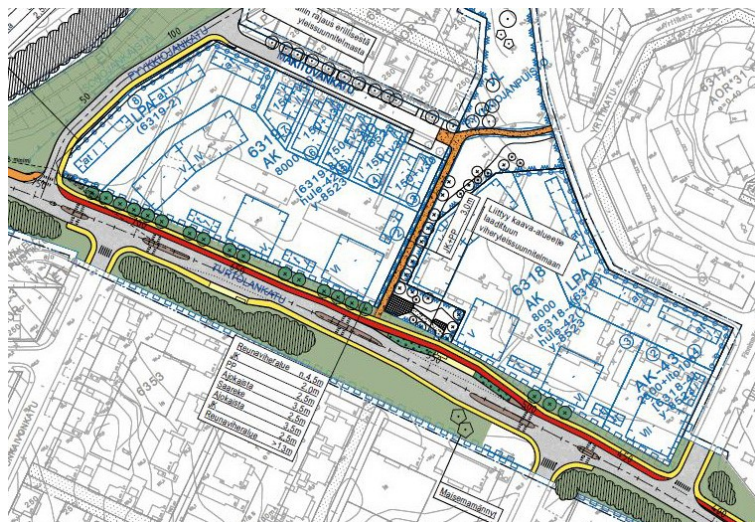
Kuva. Näkymä viitesuunnitelman korttelipihalle (Sweco arkitehdit)

Katualueet

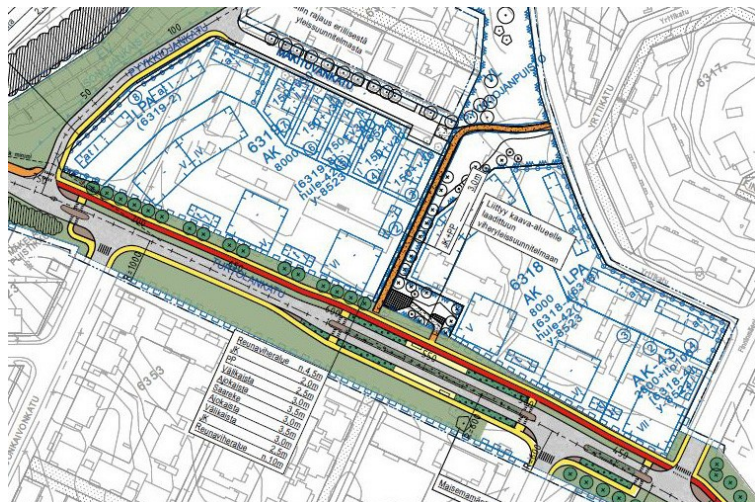
Katu järjestelyistä on tehty kaksi yleissuunnitelmaa, jotka eroavat Turtolankadun vaihtoehtoisten bussipysäkkien suhteen. Vaihtoehdossa 1 on busseille pysäkkisyvennykset ja vaihtoehdossa 2 ajoratapysäkit.

Molemmissa vaihtoehdoissa Pyykkiojankatu siirretään kiertämään korttelin 6319 laajennuksen pohjoispuolitse. Asuinkortteleiden väliin sijoittuu kävelyn ja pyöräilyn yhteys kaava-alueen itäpuolelta Turtolankadun varren kävelyreiteille ja pyöräilyn alueelliselle pääreitille sekä bussipysäkeille. Kadun länsipuolella puusto pääosin säilyy ja itäpuolelle istutetaan uutta puustoa.

Turtolankadun katualueen tilavaraus asemakaavassa mahdollistaa molemmat vaihtoehdot. Bussipysäkkiratkaisut sekä ajoratojen, kävelyn ja pyöräilyn väylien mitoitus, viherympäristö sekä muut yksityiskohdat tarkentuvat katusuunnitelmien laadinnan yhteydessä.



Kuvat. Katuyleissuunnitelman vaihtoehto VE1 (WSP Finland Oy)



Kuvat. Katuyleissuunnitelman vaihtoehto VE2 (WSP Finland Oy)

Lähivirkistysalue (VL) ja suojaviheralue (EVS)

Kortteleiden välinen lähivirkistysalueeksi VL osoitettu Pyykkiojanpuisto laajenee kaavamuutoksen myötä. Suojaviheralueeksi EVS osoitettu Isonojankaista pienenee jonkin verran kaavamuutoksen myötä. Merkinnän mukaisesti alueella sijaitsee luonnonmonimuotoisuuden kannalta arvokas ekologinen yhteys. Suojaviheralueelle on toteutettu vuoden 2019 aikana meluvalli eteläisen ohitustien varteen, mikä helpottaa asuinkortteleiden meluntorjuntaa. Pyykkiojanpuistossa ja Isonojankaistassa määräyksen slep-4 mukaan lepakoiden elinolosuhteiden ja kulkureittien turvaamiseksi tulee säilyttää ja istuttaa lepakoille suotuisaa puustoa. Isonojankaistassa on lisäksi määräys sl-3, jonka mukaan liito-oravan kulkureittien turvaamiseksi on säilytettävän puuston laatuun ja laajuuteen kiinnitettävä erityistä huomiota. Aiemmin laaditun 18.5.2005 vahvistuneen asemakaavan nro 7675 mukaisesti Isonojankaistan suojaviheralueella on Vihiojan molemmin puolin noin 10 metrin suojavyöhyke, joka on määräyksen s-24 mukaisesti alueen osa, jolla ei saa suorittaa sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä.

Viheralueiden toteutusta ohjaa viheryleissuunnitelma. Suunnitelmassa alueen sisäiset viheralueet säilyvät avoimina ja pihat liittyvät luontevasti niitä ympäröiviin julkisiin katu- ja puistoalueisiin. Kulkuyhteydet ovat selkeitä ja jatkuvia liittyen aluetta ympäröivään muuhun reitistöön. Lisäksi keskeisenä tavoitteena on ylläpitää ja kehittää ekologisen yhteydenä toimivaa puustovyöhykettä Isonojankaistan kaventuvalle suojaviheralueella. Pyykkiojanpuisto säilytetään luonteeltaan avoimena.



Kuva. Ote viheryleissuunnitelmasta (WSP Finland Oy)

Hulevedet ja vesihuolto

Kaavamääräyksen hule-43(1,1):n mukaan korttelialueilla muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää. Viivytyksrakenteiden mitoituksessa periaatteena on se, että jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohti viivytetään 1,1 m³ hulevettä. Viivytyksrakenteiden tulee tyhjentyä vähintään 2 h ja korkeintaan 12 h kuluessa täyttymisestään seuraavaa sadetapahtumaa varten ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Hulevesien hallinnan tavoitteena on vähentää kortteleissa muodostuvan huleveden määrää, viivyttää hulevettä ennen niiden johtamista pois kortteleista, pienentää hulevesivirtaamia sekä puhdistaa pysäköintialueiden hulevesiä biosuodattamalla. Huleveden muodostumista voidaan vähentää kortteleissa vettä läpäisevien pintojen avulla, joita ovat esimerkiksi viheralueet ja päällystemateriaaleista reikäkiveys ja leveäsaumainen kiveys. Läpäisevien päällystemateriaalien kohdalla tulee huomioida se, että niiden pohjarakenteet ovat vettä läpäiseviä. Kaava-alueen maaperä on hiesua, joka ei sovellu hulevesien imeyttämiseen. Siksi hulevesien hallinnassa keskitytään niiden viivyttämiseen. Kattovedet viivytetään viheralueiden alimpiin kohtiin rakennettavissa viivytyksrakenteissa, joihin vedet johdetaan korttelin korkeusasemista riippuen joko pintavaluntana tai tontin sisäisten hulevesiviemäreiden avulla. Viivytetyt hulevedet ja ylivuoto johdetaan tontin hulevesiviemäriin avulla kadun hulevesiviemäriin.

Pysäköintialueiden hulevedet puhdistetaan yleismääräyksen mukaisesti biosuodatuspaineissa, joihin ne johdetaan pintavaluntana. Biosuodatusrakenteen läpi suotautuneet hulevedet kerätään esim. rakenteen alaosassa olevaan salaojaan, josta vedet johdetaan tontin hulevesiviemäriin. Ylivuotoa varten biosuodatuspaine varustetaan esim. kupukantisella ritiläkaivolla. Biosuodatuksen tavoitteena on sitoa huleveden sisältämiä ravinteita ja haitta-aineita rakenteen pinnalla olevaan hulevesikasvillisuuteen sekä poistaa vedestä kiintoainetta ja siihen sitoutuneita haitta-aineita, kuten fosforia ja metalleja, suodattamalla sitä rakenteen suodatusmateriaalien läpi.

Yleismääräyksen mukaisesti rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Rakentamisen aikaisia hulevesiä tulee viivyttää ja niiden sisältämää kiintoainetta laskeuttaa hulevesialtaissa, jotka rakennetaan etupainotteisesti. Korttelissa 6318 rakentamisen aikaisia hulevesiä voidaan käsitellä esim. kattovesien viivytykseen tarkoitettussa painanteessa, joka kunnostetaan rakentamisen lopuksi vastaamaan lopullista käyttötarkoitustaan. Korttelin 6319 työmaavesiä varten voidaan esim. tehdä AO-tonttien länsipuolella olevalle viheralueelle painanne. Rakentamisen lopuksi painanne täytetään ja maisemoidaan.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Ihmisten elinolot ja elinympäristö

Täydennysrakentaminen sijoittuu peruslähipalveluiden sekä hyvien joukkoliikenne-, pyöräily- ja jalankulkuyhteyksien sekä virkistysmahdollisuuksien äärelle.

Kaavamuutos lisää ja monipuolistaa asumisvaihtoehtojen tarjontaa Lukonmäessä. Alueelle rakentuu hissillisiä asuinkerrostaloja, joille voi olla kysyntää ikääntyvän väestön taholta. Tarjolle tulee myös omakotitontteja. Opiskelija-asuminen vähenee nykyisestä. Korttelirakenne on suojaisa ja rakennukset sijoittuvat kortteleiden reunoille suojaten piha-alueita liikennemelulta.

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

3.2 Maa- ja kallioperä, vesi, ilma ja ilmasto

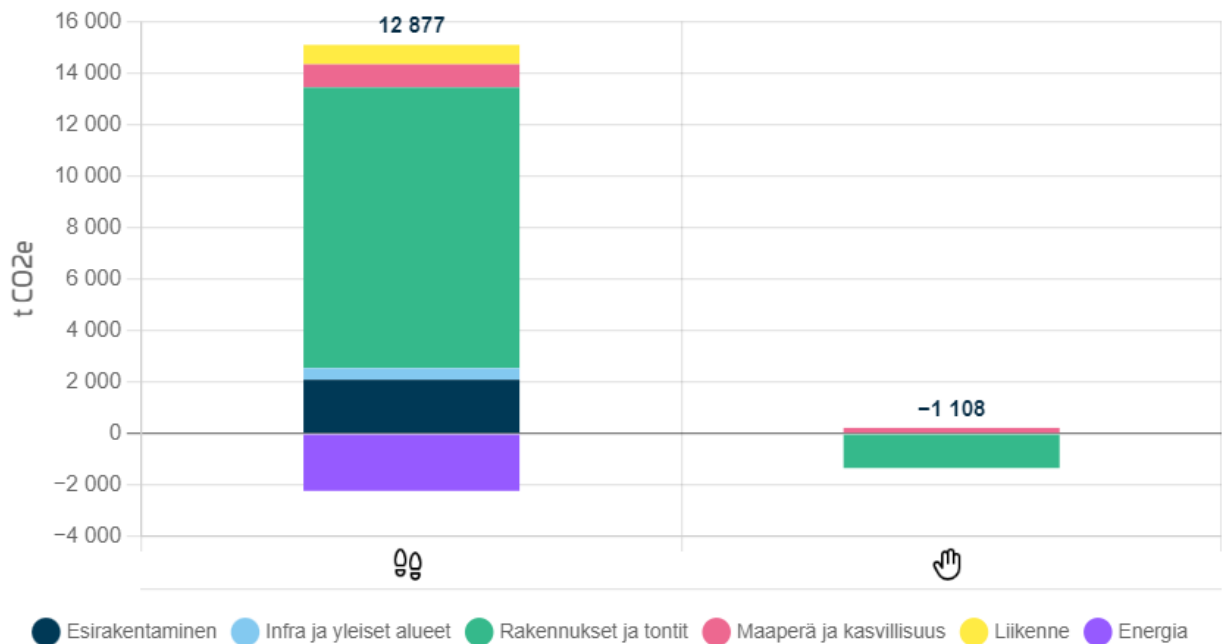
Katumuutokset ja muun infrastruktuurin rakentaminen edellyttävät maansiirtotöitä katu- ja korttelialueilla. Maastoa täytyy jonkin verran täyttää, mutta leikkausta ja kallion louhintaa ei tapahdu merkittävästi.

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

Hiilidioksidipäästöjen määrää on arvioitu uudella asemakaavojen ilmastovaikutusten arviointiin kehitetyllä Planect -työkalulla. Arvio päästöistä laskettiin 50 vuoden tarkastelujaksolla. Työkalu on otettu käyttöön vuonna 2024 eikä sen käytöstä ole vielä paljoa kokemuksia Tampereella. Työkaluun syötetään asemakaavan aluevaraukset paikkatietoaineistona ja niille tunnetut lähtötiedot.

Selvityksessä tarkasteltiin tavoitetilannetta, jossa kaikki nykyiset rakennukset on purettu ja korvattu uusilla, katuverkolle on tehty kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen houkuttelevuutta lisääviä muutoksia ja pysäköintialueet rakennettu. Esirakentamisen osalta on tiedossa, että suunnittelualueen itäosaan on tulossa täyttöä, mutta lähtötietojen vajavuuden takia laskennalla tehty arvio on viitteellinen.

Tulosten yhteenveto



Kuva. Pylväsdiagrammissa on esitetty hiilijalanjälki ja -kädenjälki hiilidioksidiekvivalenttikiloina per kerrosalaneliometri. Esirakentamisen (tummansininen) vaikutusta on arvioitu viitteellisesti. Vihreällä on esitetty rakentamisen ja violetilla energian osuus päästöistä. Keltainen väri kuvaa liikenteen päästöjä.

Yleisten alueiden ja talonrakentamisen päästöiksi (huomioiden purkamisen) arvioitiin noin 10899 tCO₂e, liikenteen päästöjen kasvuksi tarkastelujaksolla noin 755 tCO₂e. Energiatohokkaiden uudisrakennusten myötä energiankulutus vähenee nykytilanteeseen verrattuna noin 2218 tCO₂e. Liikenteen päästöistä on arvioitu muodostuvan 86 % henkilöautoilun kautta. Hiilikädenjäljen arvioitiin olevan tarkastelujaksolla noin 1108 tCO₂e, mikä muodostui tässä tapauksessa laskennallisesti lähinnä uudelleenkäytöstä ja materiaali kierrätyksestä sekä hiilivarastovaikutuksesta. Kokonaisuudessaan muutosten arvioitiin lisäävän hiilijalanjälkeä noin 11280 tCO₂e. Tämä tarkoittaa keskimäärin noin 14 kg CO₂e hiilijalanjälkeä kerrosalaneliötä kohden, kun huomioidaan rakennettavissa olevat uudet kerrosalaneliöt. Hiilikädenjäljeksi per kem² arvioitiin 1,7 kgCO₂e.

Rakennusten purkamisesta arvioitiin syntyvän päästöjä noin 490 tCO₂e. Myös muut rakentamisesta, esirakentamisesta ja maaston muokkaamisesta aiheutuvat päästöt painottuvat hankkeen aloitusvaiheeseen. Päästöjä koskevat arviot on tehty rajallisten lähtötietojen pohjalta ja niihin liittyy epävarmuuksia. Myöhemmässä suunnittelussa ja toteutuksessa tehtävät ratkaisut vaikuttavat päästöjen toteumaan. Talonrakentamisen päästöihin voidaan suunnittelun edetessä vaikuttaa erityisesti vähähiilisillä materiaalivalinnoilla. Liikenteen päästöjä voidaan vähentää edistämällä suunnitteluratkaisuissa ja toteutuksessa jalankulun, pyöräilyn ja joukkoliikenteen houkuttelevuutta.

Vaikutuksia hiilijalanjälkeen ja ilmastoon voidaan tarkastella myös kaupunkistrategian ja yleiskaavan näkökulmasta. Rakennuksien purkamisella on kielteisiä vaikutuksia, mutta toisaalta se mahdollistaa tehokkaamman korttelirakenteen ja täydennysrakentamisen joukkoliikenteen äärellä, mikä tukee kaupunkistrategian ja yleiskaavan mukaisia tavoitteita:

- Kaupunkistrategian mukaisesti on Tampere vuoteen 2030 mennessä hiilineutraali sekä kestävä liikenteen ja kaupunkikehityksen edelläkävijä. Täydennysrakentaminen suunnataan joukkoliikennevyöhykkeille ja aluekeskuksiin. Tavoitteena on ilmastopäästöjen ja energiankulutuksen väheneminen ja kestävien liikkumismuotojen osuuden kasvu.
- Vaiheyleiskaavaehdotuksessa on Turtolankatu kaupunkirakenteen kannalta merkittävä liikenteen kokoojakatu ja joukkoliikenteen laatukäytävä, joka suunnitellaan ja rakennetaan huomioiden eri liikennemuotojen tarpeet. Kehitetään joukkoliikenteen laatua ja pysäkkien saavutettavuutta. Katuun rajautuvan maankäytön tulee olla tehokasta etenkin pysäkkien läheisyydessä.

Lisäksi kaavan vaikutuksia hiilijalanjälkeen ja ilmastoon lieventää:

- Kestävän elämäntavan mahdollistaminen. Alue on hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella ja peruslähipalvelut sekä virkistysalueet ovat kävelyetäisyydellä. Alue kytkeytyy hyvin myös nykyisiin moneen suuntaan johtaviin pyöräliikenteen yhteyksiin.
- Kulutuksen päästöjen minimointi. Rakennusten lämmitys on toteutettavissa kaukolämmön ohella myös esimerkiksi maalämmöllä, jonka mahdollistaa väljät maanvaraiset korttelipihat.
- Luonnonvarojen käytön minimointi. Täydennysrakentaminen sijoittuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen, jonka katuverkkoa, kunnallistekniikkaa ja palveluita hyödynnetään. Uutta katua rakennetaan vain vähäisesti. Kiertotaloutta ja kierrätystä pyritään edistämään hyödyntämällä purkamisessa syntyvää betonimurskaa luonnosta otettavan kalliomurskeen korvikkeena katujen sekä kävelyn ja pyöräilyn väylien rakenteissa kaava-alueella tai jossain muualla.
- Ilmastomuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen ja sopeutuminen. Maanvaraiset pihat mahdollistavat laadukkaat hulevesijärjestelyt ja varjoa luovat isot puut, jotka helpottavat hellekausina suojautumista liialta paahteelta.

3.3 Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat

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

Purkaminen ja uudisrakentaminen kuluttaa luonnonvaroja. Tätä voidaan kompensoida hyödyntämällä rakennuksien purkamisessa syntyvää betonimurskaa luonnosta otettavan kalliomurskeen korvikkeena katujen sekä kävelyn ja pyöräilyn väylien rakenteissa kaava-alueella tai jossain muualla.

Asemakaava-alueen pohjoisosassa oleva suojaviheralue on merkitty alueen osaksi, jolla liito-oravan kulkureittien turvaamiseksi on säilytettävän puuston laatuun ja laajuuteen kiinnitettävä erityistä huomiota. Suojaviheralue toimii myös ekologisen yhteyden osana. Puuston säilyttäminen turvaa liito-oravan kulkuyhteyden säilymisen kehätien yli.

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

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

Asemakaavan vaikutukset jäävät liikenteen osalta vähäisiksi. Asukasmäärä alueella kasvaa ja sen myötä myös liikennemäärät kasvavat hieman, mutta liikenneverkon ja liittymien toimivuus säilyy edelleen hyvänä. Ajoliittymät uusille pysäköintialueille sijoittuvat Pyykkiojankadun ja Finninmäenkadun alkupäähän lähelle Turtolankatua. Alueen liikkumisympäristöä kehitetään turvallisemmaksi, viihtyisämmäksi ja parannetaan kävelyn ja pyöräilyn olosuhteita.

3.5 Kaupunkikuva, maisema, kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö

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

Kaava-alueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä, eikä hankkeeseen liity niiden osalta selvitystarpeita. Alueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Purettavat rakennukset edustavat tyypillistä aikakautensa kerrostalorakentamista, eikä niillä ole merkittäviä historiallisia, arkkitehtonisia tai kaupunkikuvallisia arvoja

lukuun ottamatta pohjoisemman korttelin mittakaavallista sopeutumista viereiseen pientaloalueeseen. Kortteleiden arvoja ovat myös vehreä ympäristö ja runsas kasvillisuus tonteilla.

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

3.6 Talous ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittyminen (yritysvaikutukset)

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

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 23.1.2014.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

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



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

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

4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Aloitusvaihe

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

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

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

Aloituvaiheessa saatiin seuraavat kommentit:

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

Valmisteluvaihe

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



Viitesuunnitelma v. 2017 (Neva arkkitehdit)

Viitesuunnitelmaa käsiteltiin kaupunkikuvatoimikunnassa 26.9.2017. Esille nousi seuraavia näkökulmia:

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

Asemakaavan sisällön kehittämisessä hyödynnettiin aloitusvaiheen palautetta ja kaupunkikuvatoimikunnan lausuntoa. Tehtiin selvitykset liikenteestä, viheralueista, hulevesistä ja melusta v. 2019. Kaupungin ja TOAS:n yhteistyösopimus hyväksyttiin kaupunginhallituksessa v. 2021. Liito-oravaselvitys tehtiin v. 2022 ja rakennusinventointi v. 2023. Syksyllä v. 2023 valmistui asemakaavaluonnos, havainnekuva, selostus, rakentamistapaohje. Lisäksi päivitettiin viitesuunnitelma sekä meluselvitys. Rakentamisen määrä ja mittakaava sopeutettiin ympäristöön, massoitteleva muokattiin elävämmäksi ja korttelipihoja muokattiin puistomaisiksi. Lisärakentaminen tukee Lukonmäen nykyisten palveluiden säilymistä, mutta sen ei katsottu mahdollistavan liiketilojen tai muiden uusien palveluiden syntymistä. Eteläisin kortteli 6310 jätettiin pois kaava-alueesta.

Valmisteluaineisto asetettiin nähtäville 12.10-2.11.2023. Lukonmäessä järjestettiin suunnittelupäivystys 25.10.2023 Lukonlystin kerhotilassa osoitteessa Pyykkiojankatu 2. Keskustelutilaisuudessa kävi noin 15 ihmistä.

- Täydennysrakentamiseen suhtauduttiin kokonaisuutena positiivisesti.
- Liikenneasiat puhuttivat, Turtolankadulle toivottiin liikenteen rauhoittamisesta toimenpiteitä ja turvallisemmat kadun ylitykset.
- Kehätien melu kaava-alueen itäpuolen nykyiseen asutukseen koettiin haitallisena ja toivottiin parannuksia meluntorjuntaan.
- Muutama lähistön omakotitaloissa asuva eläkeläinen oli kiinnostunut muuttamaan uusiin asuinkerrostaloihin.

Nähtävillä olleesta valmisteluaineistosta saatiin 5 viranomaiskommenttia ja 3 mielipidettä.

Pirkanmaan ELY-keskus.

- Luonto. Liito-oravaselvityksen mukaan kaava-alueen pohjoisosaan sijoittuu liito-oravalle hyvin soveltuva kulkureitti ja kadunvarteen heikko/parannettava reitti. Yleiskaavassa pohjoisosaan sijoittuu ohjeellinen ekologinen yhteys. Selostuksessa on tarpeen kuvata, miten reitit ja yhteydet on otettu kaavoituksessa huomioon ja arvioida vaikutukset liito-oravalle. Pohjoisosan EV-alueeseen on tarpeen täydentää hoitoa koskevia määräyksiä tukemaan liito-oravan kulkuyhteyden ja ekologisen yhteyden säilymistä. Yhteyden kaventamisen vaikutukset on tarpeen käsitellä. On tarpeen arvioida Turtolankadun katusuunnitelmavaihtoehtoissa esitettyjen toimenpiteiden riittävyys liito-oravan yhteyden parantamisen kannalta ja täydentää tarvittavat määräykset. Koilliskulman suojelumääräyksen s-24 sisältö on tarpeen avata ja perustella kaavaselostuksessa.
- Jatkossa on hyvä tarkistaa kaavan ja hulevesisuunnitelman yhdenmukaisuus, mm. istutettava puurivi vs. johdon sijainti, tavoitteena ekologisia yhteyksiä tukeva ratkaisu.
- Purettavien rakennusten osalta on tarpeen tehdä lepakkoselvitys.
- Ilmastonmuutos. Olisi suositeltavaa arvioida purkavan uudisrakentamisen hiilijalanjälki
- Melu. Tulisi kiinnittää huomio asuntojen suuntautumiseen meluun nähden erityisesti pohjoisimmassa rakennuksessa, mutta myös laajemmin Turtolankadun varressa. Viitesuunnitelman mukaan tarkoitus on toteuttaa myös huoneistoja, jotka suuntaavat ainoastaan melun suuntaan. Tämä on paikoin ristiriidassa kaavamääräyksen kanssa. ELY-keskus näkee valtakunnalliset ohjeavot meluntorjunnan lähtökohtana. Valtioneuvoston periaatepäätöksen (VNP 1993/1192) perustelumuiotiossa sanotaan ”Jos asuintalon kadunpuoleisella julkisivun ulkopuolella ei voida varmistaa melutason olevan alle 55 dB tulee näissä tapauksissa huoneistokohtaisin järjestelyin varata huoneiston tuuletusmahdollisuus talon hiljaisemmalta puolelta”. LIME-työryhmän mietinnössä (2001) sanotaan ”Jos ei voida varmistaa, että melutaso asuintalon liikenneväylän puoleisella julkisivulla on alle 55-60 dB, tulisi huoneistojen ulottua läpi talon, jolloin tuuletus voidaan järjestää talon hiljaisemmalla puolella”. Mietinnössä sanotaan myös, että parvekkeita ei tulisi sijoittaa julkisivuille, joiden melutaso ylittää 60 dB. On suositeltavaa kiinnittää huomio huoneistojen aukeamissuuntiin. Osassa asunnoista jopa kaupungin omat melulinjaukset huoneistojen avautumisen osalta ylittyvät. Tulee kiinnittää huomio pohjoisimman omakotitalon pihan melun suojaukseen.

Maakuntamuseo.

- Rakennusinventointi on rakennusten kuvauksen osalta asianmukaisesti laadittu ja riittävä. Siinä ei ole tarkasteltu rakennuksia osana Pekka Ilveskosken tuotantoa eikä ole arvioitu niiden merkitystä osana Lukonmäen kokonaisuutta, esimerkiksi suhteessa muuhun kerrostalorakentamiseen. Rakennusten purkaminen on mahdollista, koska alueella tai sen läheisyydessä ei ole erityisiä rakennetun kulttuuriympäristön arvoja. Tulee huomioida vaikutustenarvioinnissa Pekka Ilveskosken tuotantoon kuuluvien rakennusten purkaminen. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ei ole huomautettavaa.

Pirkanmaan liitto.

- Kaavaselostuksen kappaletta 3.2 Maa- ja kallioperä, vesi, ilma ja ilmasto olisi hyvä täydentää purkavan täydennysrakentamisen hiilijalanjälkivaikutusten osalta.

Terveydensuojelu.

- Meluselvityksen määräykset rakennusten ääneneristävydestä on otettava huomioon rakennusten suunnittelu- ja rakennusvaiheessa.

Huleveden hallinta.

- Hulevesiselvitys- ja suunnitelma tulee tarkistaa ehdotusvaiheessa. Pysäköintialueiden hulevedet tulisi käsitellä laadullisesti ja tasaukset pitäisi tarkistaa. Selvitys ja -suunnitelma tulee laatia kaupungin ohjeiden mukaisesti. Viivytysvaatimus tulee olla 1,1 m³:lle/100m².

Asukasmielipiteet.

- Kehätie aiheuttaa liikennemelua nykyiselle ja uudelle asutukselle, tien varren melusuojusta tulisi parantaa
- Esitettiin ideoita viherympäristön visuaaliseen näyttävyyteen: kuusirivi moottoritien reunaan, vaahterarivi Pyykkiojankadulle ja maisemakukkaniitty Turtolankadun varteen.
- Aineistoon on sisällytettävä tarkempi kevyen liikenteen väylien suunnitelma, missä esitetään ajoneston järjestäminen Pyykkiojanpuistoon ja muihin tarpeellisiin kohtiin. Tällainen on erityisesti ajo korttelien 6318 ja 6319 välillä, mihin on esitettävä huoltoajon mahdollistava mutta muun autoliikenteen estävä ratkaisu.
- Pysäköinti Mäkituvankadun varressa on jatkossakin mahdollistettava siinä laajuudessa kuin uusien omakotitalojen tonttiliittymät mahdollistavat. Muuten esimerkiksi vieraspysäköinnistä on odotettavissa ylimääräistä liikennettä, kun pysäköintipaikkaa joudutaan etsimään pitkänkin matkan päästä. Tämä olisi selkeää liikenneturvallisuuden heikkenemistä nykyiseen nähden. Mäkituvankadusta on laadittava suunnitelma, jossa esitetään pysäköinti nykyisessä laajuudessa, ilman aika- tai muita rajoituksia.

Ehdotusvaihe

Asemakaavaa tarkistettiin palautteen, kaupungin toimialojen ja muiden yhteistyökumppaneiden kanssa käytyjen neuvottelujen pohjalta asemakaavaehdotukseksi:

- Suojaviheralueen EV merkinnäksi muutettiin EVS, jonka mukaisesti alueella sijaitsee luonnonmonimuotoisuuden kannalta arvokas ekologinen yhteys. Alueelle lisättiin määräys sl-3, jonka mukaan liito-oravan kulkureittien turvaamiseksi on säilytettävän puuston laatuun ja laajuuteen kiinnitettävä erityistä huomiota.
- Yleiskaavan pohjalta lisättiin määräys, jonka mukaan alue kuuluu lentokoneiden laskeutumisvyöhykkeeseen, jolla lentomelu on huomioitava rakentamisessa. Asumiseen ja muille melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkovaipan ääneneristävyyden lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.
- Erillispientalojen AO-tonteilla päärakennukset siirrettiin tonttien pohjoisreunaan suojaamaan pihaa kehätien liikennemelulta. Taloustilan kerrosalaa lisättiin, ennen 30 kem² ja nyt 50 kem².
- Asuinkerrostalojen AK-kortteleihin lisättiin tontteja palveleva ohjeellinen kulkuyhteys. Asumisen kerrosalasta tulee vähintään 2 prosenttia toteuttaa asukkaiden yhteis- ja vapaa-ajantiloina. Ylimmän kerroksen yläpuolelle saa sijoittaa ilmanvaihtokonehuoneen asemakaavassa osoitetun kerrosluvun sekä rakennusoikeuden estämättä. Katoissa tulee olla yhtenäiset viistot pitkittäislappeet.
- Hulevesisuunnitelma päivitettiin ja määräyksiä hulevesistä.
- Teetettiin lepakkoselvitys ja sen pohjalta lisättiin kaavamääräyksiä
- Täydennettiin rakennusinventointiin kuvaus arkkitehti Pekka Ilveskosken tuotannosta.
- Tehtiin hiilijalanjälkilaskenta Planect-työkalulla.
- Pyöräliikenteen muuttuneiden suunnittelu- ja mitoitusohjeiden vuoksi varmistettiin Turtolankadun katualueen tilavarauksien riittävyys ja tehtiin pieniä muutoksia katualueen rajauksiin.
- Päivitettiin kortteleiden viitesuunnitelma.
- Kortteleiden rakennusalojen rajauksia tarkistettiin.
- Rakentamistapaohjeeseen tehtiin pieniä täsmennyksiä.
- Selostukseen täydennettiin prosessin vaiheita, asemakaavan kuvausta sekä vaikutuksia liito-oravan kulkuyhteyksiin, hiilijalanjälkeen ja ilmastoon

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

5.1 Liikenneselvitys ja vaihtoehtoiset katuyleissuunnitelmat

Liikenneselvityksessä on kuvattu kaava-alueen kytkeytyminen liikenneverkkoihin sekä arvioitu maankäytön muutosten liikennetuotoksia ja liikenteellisiä vaikutuksia mm. Turtolankadun liittymien toimivuuteen. Lisäksi Turtolankadusta ja Pyykkiojankadusta on laadittu yleissuunnitelmaluonnokset, joissa on esitetty Pyykkiojankadun linjausmuutoksen tilavaraukset ja kaksi vaihtoehtoista tilavaraussuunnitelmaa Turtolankadun kehittämistä. Vaihtoehdossa 1 on busseille pysäkkisyvennykset ja vaihtoehdossa 2 on ajoratapysäkit.

5.2 Viheryleissuunnitelma

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

5.3 Hulevesiselvitys

Hulevesiselvityksessä on kuvattu nykytila ja uuden maankäytön vaikutukset hulevesimääriin ja esitetty viivytyksen ja muun hallinnan periaatteet.

5.4 Meluselvitys

Meluselvityksessä on tutkittu melutasot nykytilanteen ja ennustetilanteen (2040) melutasot. Lähikatujen lisäksi on otettu huomioon Hervannan valtavyöly, valtatie 9 ja sijainti lentokoneiden laskeutumisyöhykkeellä.

5.5 Liito-oravaselvitys

Liito-oravaselvityksessä on esitetty kaava-alueen ja lähiympäristön liito-oravan soveltuvat kulkureitit ja elinympäristöt sekä potentiaaliset pesät.

5.6 Lepakkoselvitys

Lepakkoselvityksen pohjalta on lisätty viheralueille kaavamääräyksiä lepakoiden elinolosuhteiden ja kulkureittien turvaamiseksi.

5.7 Rakennusinventointi

Inventoinnissa on kuvattu tonttien rakennuksien historiaa ja nykytilannetta sekä kaupunkikuvallisia, historiallisia ja arkkitehtonisia arvoja.

5.8 Viitesuunnitelma

Viitesuunnitelma kuvaa korttelien massoittelua ja rakentamistapaa sekä piha-alueiden kulkureittejä, oleskelualueita ja kasvillisuutta.

6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET

6.1 Maakuntakaava

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

6.2 Yleiskaava

Yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisista Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017–2021. Yleiskaavassa kaava-alue on osoitettu asumisen alueeksi, joka sijoittuu kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeelle. Turtolankadulla on pyöräliikenteen alueellinen pääreitti. Pohjoisosan suojaviheralue on osa ohjeellista ekologista yhteyttä, jolla on merkitystä eliölajien liikkumiselle ja luonnon monimuotoisuuden säilymiselle. Kaava-alue on lentoliikenteen laskeutumisvyöhykkeellä, jossa asumiseen ja muille melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkovaipan ääneneristävyyden lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Kantakaupungin vaiheyleiskaava - valtuustokausi 2021–2025 on tullut vireille 7.3.2022. Vaiheyleiskaavan ehdotuksessa on Turtolankatu kaupunkirakenteen kannalta merkittävä liikenteen kokoojakatu ja joukkoliikenteen laatukäytävä. Katu suunnitellaan ja rakennetaan huomioiden eri liikennemuotojen tarpeet. Kehitetään erityisesti joukkoliikenteen laatua ja pysäkkien saavutettavuutta. Katuun rajautuvan maankäytön tulee olla tehokasta etenkin pysäkkien läheisyydessä.

6.3 Asemakaava

Tontilla 6318–1 on voimassa 4.6.1980 vahvistettu asemakaava nro 5659. Tontin pinta-ala on 10190 m². Tontti on yhdistettyjen liike- ja asutokerrostalojen korttelialuetta (ALK), jonka mukaan korttelialue on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaisesti. Rakennusten katoille saa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi rakentaa saunoja tms. tiloja asukkaiden käyttöön, kuitenkin enintään 40 % kattopinta-alasta. Vesikattorakenteet eivät saa nousta yhtenäisen vaakasuoran kattolistan rajoittaman vaakatason yläpuolelle. Tontteja ei saa aidata. Autopaikkoja on oltava 1 kerrosalan 70 m² kohti tai 1 asuntoa kohti ja liiketilojen osalta 1 kerrosalan 55 m² kohti. Tonttitehokkuusluku on $e = 0,6$, jolloin rakennusoikeudeksi muodostuu 6114 m². Kerrosluku on kaksi ja kolme eri rakennusaloilla. Turtolankadun viereisellä rajalla on tonttiliittymäkielto. Tontille on osoitettu viemäriä varten varattu alue.

Tontilla 6319–1 on voimassa 3.9.1976 vahvistettu asemakaava nro 5043. Tontin pinta-ala on 8381 m². Tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK30). Varsinaisen kerrosalan lisäksi tontin rakennusosalalle saadaan rakentaa maanpäällistä taloustilaa enintään 30 % ilmoitetusta varsinaisen kerrosalan määrästä. Tontille on varattava yksi autopaikka kerrosalan 80 m² kohti. Tonttitehokkuusluku on $e = 0,3$, jolloin rakennusoikeudeksi muodostuu 2514 m². Kerrosluku on kaksi. Turtolankadun viereisellä rajalla on tonttiliittymäkielto.

Suojaviheralueella (EV) ja korttelien 6319 ja 6318 väliin ulottuvalla Pyykkiojanpuiston (VL) osalla on voimassa 18.5.2005 vahvistettu asemakaava nro 7675. Suojaviheralueella on Vihiojan molemmin puolin noin 10 metrin suojavyöhyke, joka on määräyksen s-24 mukaisesti alueen osa, jolla ei saa suorittaa sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä.

Turtolankadun osalla ja Finnimäenkadun osalla on voimassa 4.1.1973 vahvistettu asemakaava nro 3665. Pyykkiojankadun osalla on voimassa 15.12.1977 vahvistettu asemakaava nro 5210.

6.4 Kaupungin strategiat

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

6.5 Tonttijako

Tontin 6318–1 pinta-ala on 10190 m² ja sen tonttijako on merkitty tonttirekisteriin vuonna 1976. Tontin 6319–1 pinta-ala on 8381 m² ja sen tonttijako on merkitty tonttirekisteriin vuonna 1976.

6.6 Pohjakartta

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

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

Asemakaavaa voidaan alkaa toteuttamaan sen saatua lainvoiman.

8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Asemakaavan liitteet

- Asemakaavakartta
- Asemakaavan seurantalomake
- Rakentamistapaohje

Asemakaavan oheismateriaali

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Valmisteluvaiheen palauteraportti
- Havainnekuva
- Viitesuunnitelma (Sweco arkkitehdit 2024)
- Rakennusten inventointi (Neva arkkitehdit 2024)
- Liikenneselvitys (WSP 2019)
- Katuyleissuunnitelma VE1 ja VE2 (WSP 2019)
- Viheryleissuunnitelma (WSP 2019)
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma (WSP 2024)
- Meluselvitys (WSP 2023)
- Liito-oravaselvitys (Tampereen kaupunki 2022)
- Lepakkoselvitys (WSP 2024)
- Hiilijalanjälkilaskelma (Tampereen kaupunki 2024)