

# Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

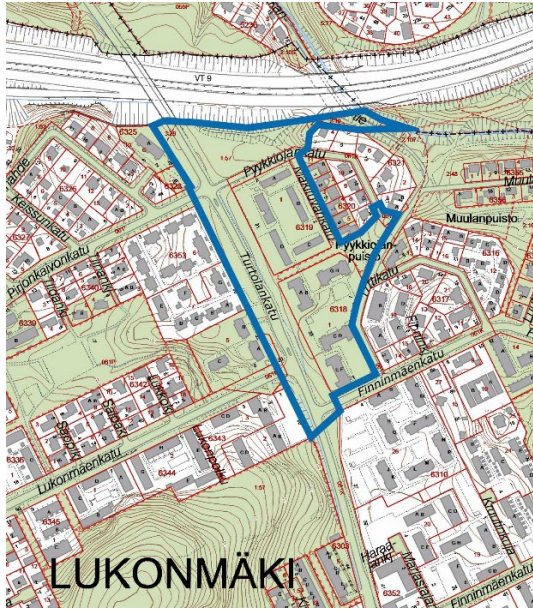
## Asemakaava nro 8523, Lukonmäki, Turtolankatu 31–33, kortteleiden täydennysrakentaminen

23.1.2014, tark. 9.10.2023, tark. 18.11.2024

Dno TRE:4618/10.02.01/2023

(aiemmin TRE:5412/10.02.01/2013)

Maankäyttö- ja rakennuslaki 63§



Kaavan suunnittelualue virastokartalla

### Kaavan suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Lukonmäen kaupunginosassa n. 6,5 km kaakkoon kaupungin keskustasta. Alueeseen sisältyy Turtolankadun itäpuolella kaksi asuintonttia sekä niiden viereisiä katu- ja viheralueita. Tonteilla on opiskelija-asuntoina toimivia asuinrakennuksia. Tontit ovat istutettuja ja kadun varressa kasvaa runsaasti koivua ja pihlajaa.

Lukonmäen korkein kohta on Lukonkallio +141 mpy. Maasto laskee koilliseen kohti Vihiojaa, missä korkeus on noin +90 mpy. Turtolankatu ja suunnittelualueen tontit sijoittuvat kumpareiden väliselle alavalle ja tasaiselle alueelle, jonka maaperä on hiesua ja hietaa.

Eteläisen tontin 6318-1 pinta-ala on 10190 m<sup>2</sup>. Tontilla on neljä vuonna 1982 valmistunutta kolmikerroksista kerrostaloa. Tontti on muuten tasainen, mutta keskellä on painanteessa pysäköintialue. Maanpinnan taso on länsireunalla jonkin verran alempana Turtolankatua.

Pohjoisen tontin 6319–1 pinta-ala on 8381 m<sup>2</sup>. Tontilla on neljä vuosina 1981–82 valmistunutta kaksikerroksista luhtitaloa sekä suurehko yksikerroksinen talousrakennus.

Turtolankadun, Pyykkiojankadun ja Pyhäjärventien (ohitustie) välissä on lehtipuustoa kasvava suojaviheralue Isonojankaista. Turtolankadun katualueella on ajoradan molemmin puolin leveät pientareet, joissa kasvaa nuorta puustoa.

### Maanomistus

Kaava-alue on Tampereen kaupungin omistuksessa. Tontit on vuokrattu Tampereen opiskelija-asuntosäätiölle (TOAS).

### Tavoitteet

Tampereen kaupungin tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset nykyistä rakennettua ympäristöä luontevasti täydentävälle rakentamiselle sekä toimiville katu- ja viheralueille. Tavoitteena on kaupunginosan yleisilmeen ja ympäristön laadun koheneminen sekä kaupunkirakenteen eheyttäminen. Kaava-alue sijoittuu laadukkaiden ja kehittyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle.

Kaavamuutoksen hakijan Tampereen opiskelija-asuntosäätiön tavoite on purkaa heikkokuntoiset tehottomat luhti- ja pienkerrostalot sekä rakentaa tehokkaampia asuinkerrostaloja.

Hanke on kaupungin maapolitiikan linjausten ja täydennysrakentamisen tavoitteiden mukainen. Kerrostaloihin tavoitellaan opiskelija-asumista ja omistusasumista. Tutkitaan myös pientalotonttien sijoittuminen alueelle.

### Lähtökohdat

Tampereen opiskelija-asuntosäätiö TOAS on jättänyt asemakaavan muutoshakemuksen 5.7.2013.

### Maakuntakaava

Maakuntakaavassa 2040 alue on taajamatoimintojen aluetta ja se sijoittuu kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeelle.

[tieto.pirkanmaa.fi/kartat/](http://tieto.pirkanmaa.fi/kartat/)

### Yleiskaava

Yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisista Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017–2021. Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi, joka sijoittuu kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeelle. Turtolankadulle on osoitettu pyöräliikenteen alueellinen pääreitti.

<https://kartat.tampere.fi/yleiskaavayhdistelmampdfkartat>

Kantakaupungin vaiheyleiskaava - valtuustokausi 2021–2025 on tullut vireille 7.3.2022. Vaiheyleiskaavaluonnoksessa on Turtolankatu kaupunkirakenteen kannalta merkittävä liikenteen kokoojakatu ja joukkoliikenteen laatukäytävä.

<https://www.tampere.fi/vaiheyleiskaava2021-2025>

### Asemakaava

Tontilla 6318–1 on voimassa v. 1980 vahvistettu asemakaava nro 5659. Tontti on yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialuetta (ALK). Tehokkuusluku on  $e = 0,6$  ja rakennusoikeutta on 6114 m<sup>2</sup>. Kerrosluku on II-III.

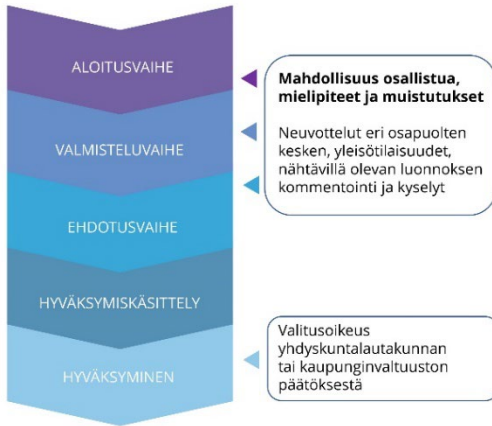
Turtolankadun rajalla on tonttiliittymäkielto. Tontin keskiosassa on viemäriä varten varattu alue.

Tontilla 6319–1 on voimassa v. 1976 vahvistettu asemakaava nro 5043. Tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK30). Tehokkuusluku on  $e = 0,3$  ja rakennusoikeutta on 2514 m<sup>2</sup>. Kerrosluku on II. Turtolankadun rajalla on tonttiliittymäkielto.

Turtolan- ja Finninmäenkaduilla on voimassa v. 1973 vahvistettu asemakaava nro 3665. Pyykkiojankadulla on voimassa v. 1977 vahvistettu asemakaava nro 5210. Suojaviheralueella ja Pyykkiojanpuistossa on voimassa v. 2005 vahvistettu asemakaava nro 7675.

Ajantasa-asekaava: [www.tampere.fi/ajantasa-asekaava](http://www.tampere.fi/ajantasa-asekaava)

## Asemakaavoituksen vaiheet



## Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet ja muistutukset voi jättää kohdan tiedottaminen ja yhteystiedot mukaisesti.

- Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustat vaihtoehdot kuulutettiin nähtäville 23.1. – 13.2.2014. Yleisötilaisuus järjestettiin 5.2.2014 Lukonmäessä. Mielipiteet ja kommentit.
- Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 12.10.- 2.11.2023. Mielipiteet ja lausunnot. Asemakaavoittaja ja muita suunnittelijoita tavattavissa keskiviikkona 25.10.2023 klo 14–19 Lukonmäessä Lukonlystin kerhotilassa osoitteessa Pyykkiojankatu 2. Tilaisuudessa voi tutustua valmisteluaineistoon ja keskustella paikalla olevien suunnittelijoiden kanssa.
- Asemakaavaehdotuksen käsittely. Yhdyskuntalautakunta päättää ehdotuksen nähtäville asettamisesta, kuulutus ja nähtävilletulo. Muistutukset ja viranomaislausunnot.
- Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Muutoksenhakumahdollisuus.

## Laadittavat selvitykset ja suunnitelmat

Tehdään selvitykset ja yleissuunnitelmat mm. liikenteestä, viherverkosta ja hulevesistä. Lisäksi tehdään meluselvitys, liito-oravaselvitys, lepakkoselvitys, rakennusinventointi, hiilijalanjälkilaskelma, viitesuunnitelma ja toteutuksen tueksi rakentamistapaohjeet.

## Vaikutuksia arvioidaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaan (MRA 1§)

- Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Lisäksi arvioidaan kaupungin oman linjauksen mukaisesti yritysvaikutukset. Vaikutukset arvioidaan kaavan laatimisen yhteydessä ja ne kirjataan asemakaavaselostukseen.

## Sopimukset

Tampereen kaupunki ja Tampereen opiskelija-asuntosäätiö TOAS ovat tehneet v. 2021 yhteistyösopimuksen alueen kehittämisestä. Asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheessa osapuolten välille tehdään toteutussopimus. Asemakaavan tultua lainvoimaiseksi laaditaan muodostuvien uusien tonttien maanvuokrasopimukset.

## Osalliset

- Kaavamuutoksen hakija
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähialue)
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Pirkanmaan liitto
- Muut ilmoituksensa mukaan.

## Tiedottaminen ja yhteystiedot

Aineistojen nähtävillä pidosta tiedotetaan kuulutuksilla, jotka julkaistaan Aamulehdessä, kaupungin virallisella ilmoitustaululla (Tampereen palvelupiste, os. Frenckellinaukio 2 B) ja kaupungin internet-sivuilla osoitteessa:

[www.tampere.fi/ilmoitustaulu](http://www.tampere.fi/ilmoitustaulu)

Nähtävillä olevaan kaava-aineistoon voi tutustua Tampereen palvelupisteellä, os. Frenckellinaukio 2 B. Aineisto on lisäksi nähtävillä kaavoituksen internetsivuilla osoitteessa:

[www.tampere.fi/kaavat/8523](http://www.tampere.fi/kaavat/8523)

## Mielipiteet, muistutukset ja lausunnot

Tampereen kaupunki, Kirjaamo, PL 487, 33101 Tampere.

Käyntiosoite: Frenckellinaukio 2 B, Tampere.

Sähköpostiosoite: kirjaamo@tampere.fi

## Kaavan laatija

Tampereen kaupunki

Kaupunkiympäristön suunnittelu

Asemakaavoitus

## Asiaa hoitaa

projektiarkkitehti Ilkka Kotilainen

puh. 040 806 2485

etunimi.sukunimi@tampere.fi