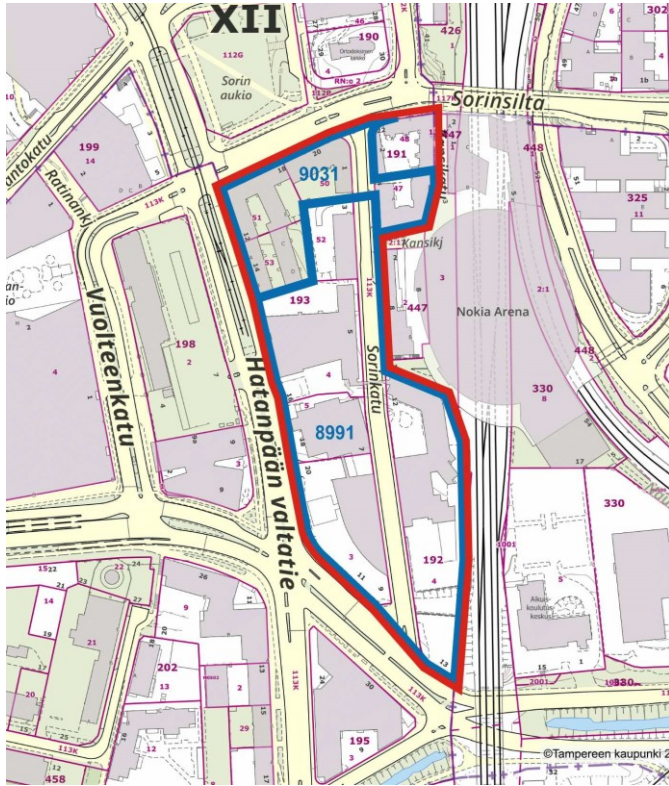


## XIII (Ratina), Sorin alue, täydennys- ja uudisrakentaminen, asemakaavat nro 8991 ja 9031

27.1.2025

Diarinumero TRE:335/10.02.01/2024 ja TRE:4988/10.02.01/2024  
Alueidenkäyttölaki 63§ (Maankäyttö- ja rakennuslain nimi on muuttunut Alueidenkäyttölaki 1.1.2025 alkaen)



Kaava-alueiden rajaus sinisellä ja kilpailualue punaisella virastokartalla.

### Kaavan suunnittelualue

Asemakaavan suunnittelualue sijoittuu Tampereen kaupungin keskustan kaakkoisosaan. Se rajautuu pohjoisessa Vuolteenkatuun, idässä rautatiealueeseen sekä Kannen ja Nokia Arenan alueeseen, lännessä Hatanpään valtatiehen sekä etelässä Tampereen valtatiehen. Alueen halki kulkee Sorinkatu. Nykytilassa alueelle sijoittuu hallinto-, toimisto- ja liikerakennuksia, muu-

tamia asuinkerrostaloja sekä polttoaineen jakeluasema. Hallintorakennuksia on kytketty toisiinsa kävelyputkilla, Alueen halki kulkee Sorinkatu. Idän puolella Sorin kaupunginosa liittyy Nokia Arenan ja Kalevanharjun kaupunginosaan. Sorin sillan pohjoispuolella on vireillä sekä Pohjoiskannan että Asemakeskuk- sen asemakaavamuutokset. Hatanpään valtatiehen pohjoispuolella on välittömässä läheisyydessä sijaitsee linja- autoasema, joka on ympäristöineen RKY-alueita. Lähistöllä sijaitsee myös Koskikeskuksen ja Ratinan kauppakeskukset lähi- kortteleineen. Suunnittelualueen pohjoispuolella on Sorin aukio, jonka itäreunalle sijoittuu Tampereen ortodoksinen kirkko. Asemakaavamuutoksien yhteenlaskettu pinta ala on noin 3,8 ha, kuten myös kilpailualueen laajuus.

### Maanomistus

Suunnittelualueeseen kuuluvat kaupungin omistamat tontit 193–50, -51, -53, sekä yksityisomistuksessa olevat tontit 192–4 sekä 193–3,4,5 ja 52 sekä 191–47. Senaatti-kiinteistöt on alueen suurin maanomistaja. Kaupunki omistaa katualueet.

### Tavoitteet

Sorin alueen maankäyttöä kehitetään ja tehostetaan vuonna 2025 käytävän suunnittelukilpailun pohjalta yhteistyössä alueen maanomistajien kanssa. Kilpailun tavoitteena on muodostaa Sorin kaupunginosasta asumisen, työpaikkojen ja palveluiden keskusta-alueita, jolla huomioidaan myös matkailun ja tapahtumien aikaiset tarpeet. Alue pyritään kehittämään viihtyisäksi ja turvalliseksi kävelypainotteiseksi ympäristöksi, joka on laadukkaasti ja kestävästi rakennettu. Sorin alueelle lisätään julkisia puistoja ja kaupunkivihreää. Kaavatyössä varmistetaan myös kohtuuhintaisen asumisen mahdollistaminen. Liikenteen osalta kehitetään jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä sekä muodostetaan tiiviissä keskustaympäristössä toimiva pyörä- ja autopysäköintiratkaisu.

Sorin alueen kehittäminen on asemakaavoitusohjelman kohde vuosille 2025–2026. Asemakaavoitusohjelmassa koko Sorin

alueelle tavoitellaan uutta kerrosalaa 40 000 k-m<sup>2</sup>, josta asuin- kerrosalan osuudeksi on esitetty 25 000 k-m<sup>2</sup> ja muille toimin- noille 15 000 k-m<sup>2</sup>. Kerrosalatavoitteita tarkennetaan suunnit- telun edetessä. Pohjoisosan kaavan tavoitteena on tunnistaa rakennusten kulttuuriympäristö – ja suojeluarvot, tarkentaa kaavamerkin- nät ja tutkia tonteille arvoihin sopeutuvaa täy- dennysrakentamista. Sorin kadun pohjoisosa on tavoitteena osoittaa kävelypainotteiseksi kaduksi.

### Lähtökohdat

### Maakuntakaava

Maakuntakaava 2040: [tieto.pirkanmaa.fi/kartat/](https://tieto.pirkanmaa.fi/kartat/)

Maakuntakaavassa kyseinen alue on osoitettu keskustatoimin- tojen alueeksi ja se sijaitsee Pyhäjärven alueen kehittämis- vyöhykkeen sekä Viinikanojan varrelle merkittyjen viheryh- teyksien välittömässä läheisyydessä.

### Yleiskaava

Tampereen keskustan strateginen osayleiskaava määrittää alueen kaupunkirakenteen ja liikkumisen kehittämistavoit- teita. Keskustan strategisessa osayleiskaavassa, maankäyttö- kartalla, kyseinen alue on osoitettu keskustatoimintojen alu- eeksi ja se sisältyy keskustan laajentumisvyöhykkeeseen sekä korkeaan rakentamiseen soveltuvalla alueella. Alueen itäosa kuuluu kaupunkiympäristön kehittämisalueeseen, jossa ase- makaavoituksen tulee perustua yleispiirteiseen maankäytön, liikenteen, viherympäristön ja toimintojen kokonaistarkaste- luun. Kytkeytyminen muihin keskustan alueisiin on varmistet- tava. Sorin aukio alueen pohjoispuolella on merkitty kehitettä- väksi torialueeksi. Hatanpään valtatie on merkitty joukkoli- iikenteen laatuikäntäväksi.

Keskustan strategisen osayleiskaavan liikennekartalla alue on suurimmaksi osaksi kävelykeskustana kehitettävän hitaan lii- kumisen aluetta. Alueen läpi, Nokia Arenan sivuitse, kulkee tärkeä jalankulun reitti, mikä lähtee Viinikasta Telkänpuistosta

ja johtaa kohti keskustaa. Lisäksi on osoitettu jalankulun yhteystarve Sorin alueelta radan länsipuolelle. Hatanpään valtatie on merkitty joukkoliikenteen laatukäytäväksi. Laatukäytävän varrella tehtävien toimenpiteiden on tuettava joukkoliikenteen käyttöä ja sujuvuutta. Jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiä pysäkeille ja pyöräpysäköintiä pysäkkien välittömässä läheisyydessä on kehitettävä hyvän saavutettavuuden näkökulmasta.

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

Kantakaupungin vaiheyleiskaava - valtuustokausi 2021–2025 on ollut nähtävillä keväällä 2024:

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

Vaiheyleiskaavassa alue sijoittuu kaupunkivihreän kehittämisvyöhykkeelle ja alueen läpi on esitetty ohjeellinen virkistysyhteys.

#### Asemakaavat

Ajantasa-asemakaava:

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

Alueella on voimassa 1930–1960- sekä 1980-luvuilla vahvistetuja asemakaavoja.

**Tontilla 191/47** on voimassa 16.8.1988 ympäristöministeriön vahvistama asemakaava nro 6688. Tontti on merkitty merkinnällä KTTY-3: Liike- ja toimisto- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Korttelialueelle sijoittuva teollisuustoiminta ei saa aiheuttaa alueelle melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Tontille on varattava autopaikkoja merkinnän osoittama määrä.

**Tontilla 191/48** on voimassa kaava nro 5712, joka on vahvistettu 08.02.1982. Tontti on osoitettu liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialueeksi. Tontille on vireillä kaavamuuutos nro 8376.

**Tontilla 192/4** on voimassa 19.1.2015 hyväksytty asemakaava nro 8430. Tontti on merkitty merkinnällä YH-3: Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue poliisitoimintaa varten.

**Tontilla 193/3** on voimassa 25.8.1999 vahvistettu asemakaava nro 7522, jossa tontti on osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi. Alueen kokonaisrakennusoikeudesta saadaan enintään 10 %:a käyttää huoltoasematiloina, liiketiloja sallitaan enintään 15 %:a. Autopaikkoja tulee osoittaa 1 ap / 80 kem<sup>2</sup> liike- ja toimistotilan kerrosalaneliometriä kohti sekä 5 ap huoltamorakennukselle.

**Tonteilla 193/4 ja 193/5** on voimassa 26.3.1996 ympäristöministeriön vahvistama asemakaava nro 7354. Tontti 4 on merkitty merkinnällä YH-2: Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue. Rakennukseen saadaan tehdä pääikkunoita ja kulkuaukoja rakennettaessa kiinni tontin rajalla kulkevaan rakennusalan sivuun. Tontti 5 on merkitty merkinnällä KY-2: Toimistorakennusten korttelialue. Tontille on varattava yksi autopaikka kerrosalan 100 m<sup>2</sup> kohti.

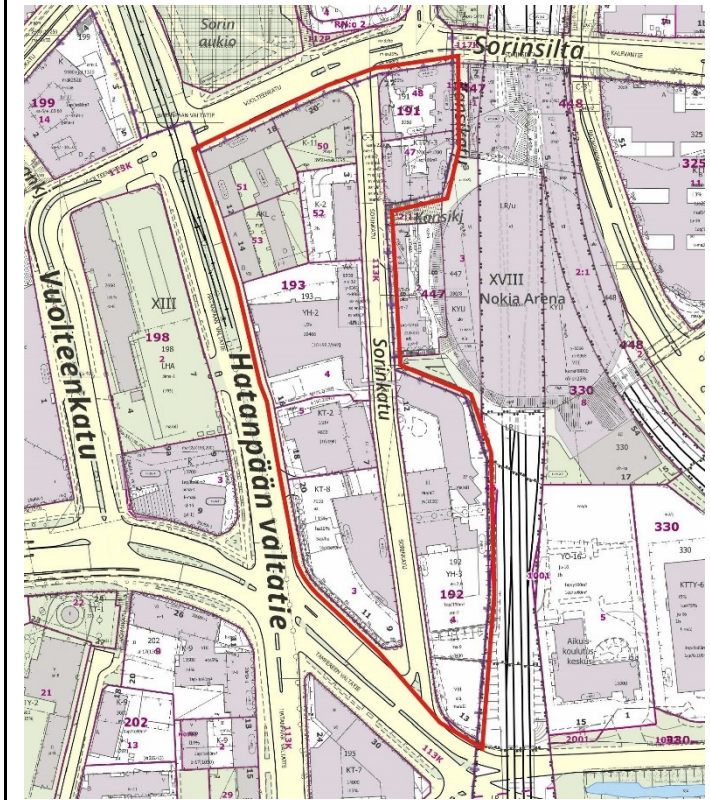
**Tontilla 193/50** on voimassa 2.8.1983 vahvistettu asemakaava nro 6075. Tontti on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolta on varattava 36 autopaikkaa. Rakennus on suojeltu asemakaavamerkinnällä sr-3, ja se on osoitettu kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeäksi rakennukseksi. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa suoritettavien korjaus ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

**Tontilla 193/51** **Tontilla 193/51** on voimassa 31.10.1935 hyväksytty asemakaava. Kaavassa on tontille merkitty rajat ja rakennusalat osittain 6- ja osittain 7- kerroksisille asuinrakennuksille.

**Tontilla 193/52** on voimassa 1.11.2000 vahvistettu asemakaava nro 7656. Tontti on osoitettu liike ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jonne on varattava yksi autopaikka 100m<sup>2</sup>

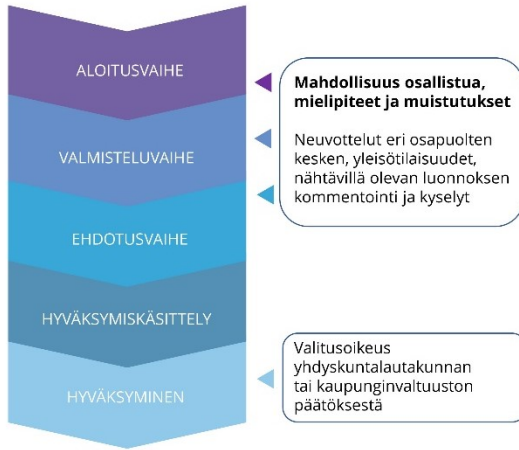
kohti. Rakennuslalle on osoitettu enintään kolme kerrosta korkea tehdasrakennus.

**Tontilla 193/53** on voimassa 13.07.1961 vahvistettu asemakaava nro 1615. Tontti on osoitettu yhdistettyjen liike- ja asutokerrostalojen korttelialueeksi. Alueesta saa käyttää 75 % rakentamiseen.



Ajantasa-asemakaavaote virastokartalla, Pääkäyttötarkoitukset: liike-toimisto-hallinto-virasto- ja teollisuusrakennusten sekä asuinrakennusten korttelialuetta. Suunnittelukilpailu- ja asemakaava-alueen ulkopuolella on maanalainen kaava 8670. Suunnittelukilpailualueen rajaus punaisella.

## Asemakaavoituksen vaiheet



Asemakaava on aloitusvaiheessa.

## Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet ja muistutukset voi jättää kohdan tiedottaminen ja yhteystiedot mukaisesti.

- Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutetaan nähtäville 30.1.-20.2.2025. Mielipiteet ja kommentit, tarvittaessa viranomaisneuvottelu.
- Valmisteluaineiston nähtäville kuuluttaminen. Mielipiteet ja lausunnot. Esittelytilaisuus.
- Asemakaavaehdotuksen käsittely. Yhdyskuntalautakunta päättää ehdotuksen nähtäville asettamisesta, kuulutus ja nähtävilletulo. Muistutukset ja viranomaislausunnot.
- Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Muutoksenhakumahdollisuus.

## Selvitykset ja suunnitelmat

Suunnittelutyön aikana laaditaan mm. seuraavat selvitykset:

- Liikenneselvitys
- Melu-, värinä-, runkomelu- ja ilmanlaatuselvitykset
- Verkostoselvitys ja kunnallistekninen yleissuunnitelma
- Rakennetun ympäristön selvitys ja kaupunkikuvallinen selvitys
- Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma
- Hulevesiselvitys- ja suunnitelma

- Puustokartoitus
- Rakentamistapaohje

## Vaikutuksia arvioidaan maan-käyttö- 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 energia-talouteen 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

Yhteiskehittämistä varten laaditaan kaavoituksen käynnistämissopimus ja kilpailun ratkettua yhteistyösopimus. Ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä yksityisten tonttien osalta tulee laadittavaksi maankäyttösopimus ja kaupungin omistamien tonttien osalta vastaavasti sitoumus maanvuokrasopimuksen uusimisen osalta. Asemakaavan sisältyy tonttijako.

## Osalliset

- Kaavamuutoksen hakija
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähialue)
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset, esim. viheralue- ja hulevesisuunnittelu ja liikennejärjestelmän suunnittelu.
- Tampereen Raitiotie Oy
- Väylävirasto
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Muut ilmoituksensa mukaan.

## Tiedottaminen ja yhteystiedot

Aineistojen nähtävillä pidosta tiedotetaan kuulutuksilla, jotka julkaistaan Aamulehdessä, kaupungin virallisella ilmoitustaululla (Tampereen palvelupiste, os. Frencellinaukio 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. Frencellinaukio 2 B. Aineisto on lisäksi nähtävillä kaavoituksen internetsivuilla osoitteessa:

[www.tampere.fi/kaavat/8991](http://www.tampere.fi/kaavat/8991)

[www.tampere.fi/kaavat/9031](http://www.tampere.fi/kaavat/9031)

## Mielipiteet, muistutukset ja lausunnot

Tampereen kaupunki, Kirjaamo, PL 487, 33101 Tampere.

Käyntiosoite: Frencellinaukio 2 B, Tampere.

Sähköpostiosoite: [kirjaamo@tampere.fi](mailto:kirjaamo@tampere.fi)

## Kaavan laatija

Tampereen kaupunki

Kaupunkiympäristön suunnittelu

Asemakaavoitus

## Asiaa hoitaa

Projektiarkkitehti Iina Laakkonen

Puh. 040 8063080

etunimi.sukunimi@tampere.fi