



TOHLOPPI, Käräjätörmän pohjoisosa

Asemakaavan selostus

7.5.2018, tarkistettu 19.11.2018 ja 18.9.2023



Asemakaava nro **8678**

(TRE:3120/10.02.01/2017),

4.5.2023 lähtien **TRE:2573/10.02.01/2023**

KAAVASELOSTUKSEN SISÄLTÖ

KAAVASELOSTUKSEN SISÄLTÖ	2
TIIVISTELMÄ	4
ASEMAKAAVAN KESKEINEN SISÄLTÖ	4
RAKENNUSOIKEUS	5
Uudet korttelit	5
ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	5
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI JA LUONNE	5
ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	6
ASEMAKAAVAPROSESSIN VAIHEET	6
1. LÄHTÖKOHDAT	7
1.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	7
1.1.1 Käräjätörmä kuuluu Länsi-Tampereen täydentyviin alueisiin	7
1.1.2 Luonnonympäristö	8
1.1.3 Vesisuhteet	8
1.1.4 Liito-oravalle soveltuvat elinympäristöt	9
1.1.5 Rakennettu ympäristö	10
1.1.6 Väestö ja palvelut	13
1.1.7 Maanomistus: Alue kaupungin omistuksessa	14
1.2 SUUNNITTELUTILANNE	14
1.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset	14
1.2.2 Maakuntakaava	14
1.2.3 Yleiskaava	14
1.2.4 Asemakaava	17
1.2.5 Muut yleispiirteiset suunnitelmat	18
1.2.6 Kaupungin strategiat	19
1.2.7 Tonttijako	20
1.2.8 Pohjakartta	20
2. ASEMAKAAVAN KUVAUS	20
2.1 ASEMAKAAVAN RAKENNE	20
2.1.1 Mitoitus	20
2.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	20
2.3 ALUEVARAUKSET, KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET	20
2.3.1 Uusien asuinkeuhkojen korttelialueet	20
2.3.2 Muut alueet	21
2.4 NIMISTÖ	22
3. KAAVAN VAIKUTUKSET	22
3.1 VAIKUTUKSET IHMISTEN ELINOLOIHIN JA ELINYMPÄRISTÖÖN	22
3.1.1 Alueen sosiaalinen luonne	22
3.1.2 Toiminnallisuus ja turvallisuus	24
3.1.3 Terveellisyys	25
3.1.4 Kulttuurinen kestävyys	25
3.1.5 Kulttuuriympäristö ja kulttuuriperintö	26
3.2 VAIKUTUKSET MAA- JA KALLIOPERÄÄN, VETEEN, ILMAAN JA ILMASTOON;	26
3.2.1 Maa- ja kallioperä	26
3.2.2 Vesi	26
3.2.3 Ilma ja ilmasto	27
3.3 VAIKUTUKSET KASVI- JA ELÄINLAJEIHIN, LUONNON MONIMUOTOISUUTEEN JA LUONNONVAROIHIN;	28
3.3.1 Biologinen monimuotoisuus	28
3.3.2 Luonnonvarat	29
3.4 VAIKUTUKSET ALUE- JA YHDYSKUNTARAKENTEeseen, YHDYSKUNTA- JA ENERGIATALOUTEEN SEKÄ LIIKENTEeseen;	29

3.4.1	<i>Alue- ja yhdyskuntarakenne</i>	29
3.4.2	<i>Rakentamista valmistelevat toimet</i>	30
3.4.3	<i>Rakennusten ja rakenteiden rakentaminen</i>	30
3.4.4	<i>Kilpailukyky</i>	30
3.4.5	<i>Kunnan tuotot</i>	30
3.5	VAIKUTUKSET YRITYSTEN TOIMINTAEDELLYTYKSIIN	31
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	31
4.1	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KÄYNNISTÄMINEN	31
4.2	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITTEET	31
4.3	OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS	31
4.3.1	<i>Kaavaluonnoksen laatiminen</i>	31
5.	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET	37
5.1	KUNNALLISTEKNINEN YLEISSUUNNITTELU	38
5.2	MELUSELVITYS	38
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	39
6.1	TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	39
6.2	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	39
6.3	TOTEUTUKSEN SEURANTA	40
7.	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	40

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Tohlopin (223) kaupunginosan kortteleita 2222 ja 2223, Kärätätörmä -kadun, Tesoman valtatie ja Myllypuronkadun katualueita sekä Käräjätörmänpuistoa (223P).

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Tohlopin kaupunginosan korttelit nro 2222, 2223 ja 2236-2239 sekä katu- ja virkistysaluetta.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Raija Mikkola ja projektiarkkitehti Susanna Virjo.

Diaarinumero:

TRE:3120/10.02.01/2017 ja 4.5.2023 lähtien **TRE:2573/10.02.01/2023**

Vireille tulo: 25.1.2017

Kaavan nimi ja tarkoitus

Tohloppi, Käräjätörmän pohjoisosa, asemakaavan muutos. Asemakaava numero 8678.

TOHLOPPI, KÄRÄJÄTÖRMÄN POHJOISOSA ASEMAKAAVA NRO 8678

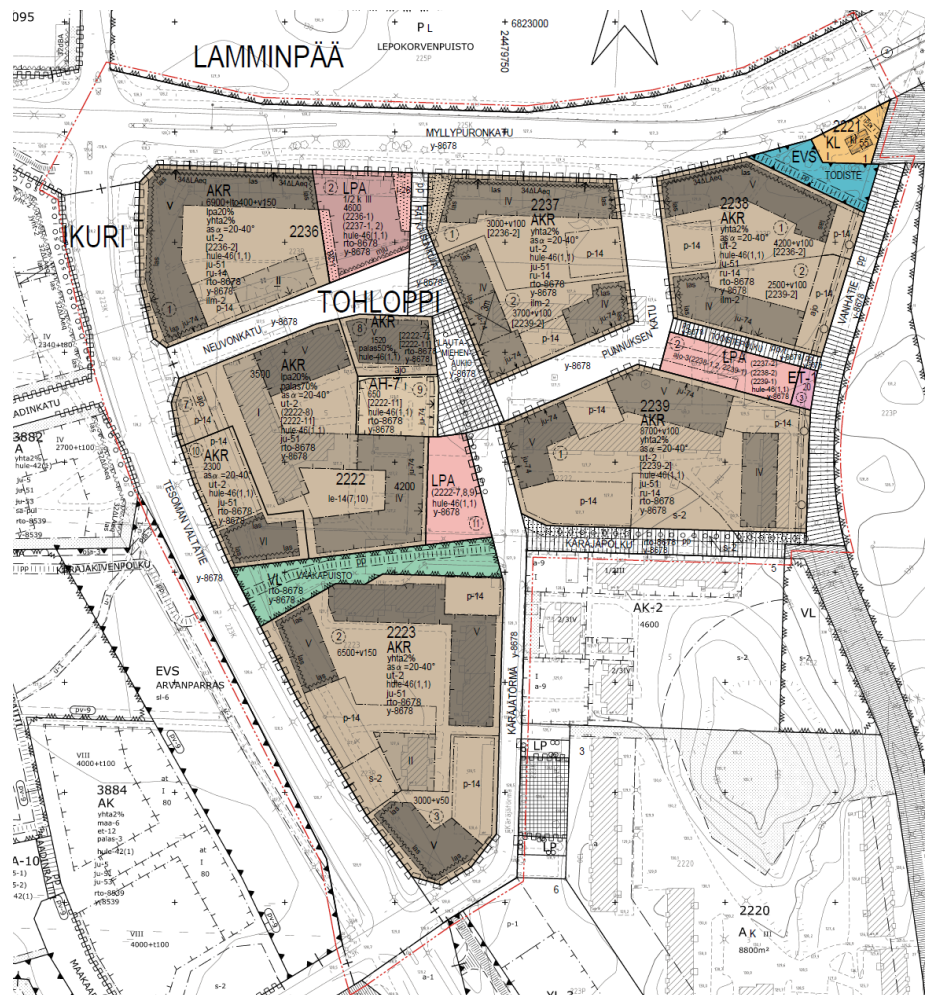
Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 7.5.2018 päivättyä ja 19.11.2018 sekä 18.9.2023 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8678. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan keskeinen sisältö

Asemakaavalla mahdollistetaan Käräjätörmän pohjoisosan täydennysrakentaminen.

Korttelien 2222 ja 2223 länsi- ja pohjoispuoliset osat Käräjätörmänpuistoa (223P) liitetään nykyisiin kortteleihin tai muodostetaan osaksi uusia asumisen korttelialueita.



Ote hyväksymisvaiheen asemakaavakartasta.

Asemakaavalla muodostuu Myllypuronkadun eteläpuolelle neljä uutta korttelia, numerot 2236-2239. Kahta olemassa olevaa tonttia,

numerot 2222-5 (Kotipirtin palvelutalo) ja 2223-1 (Käräjätörmä 3) laajennetaan Tesoman valtatie suuntaan.

Rakennusoikeus

Suunnittelualueen kokonaisrakennusoikeus on 56 595 k-m², josta asumisen (AKR-tontit) rakennusoikeus on 51 920 k-m² ja pysäköintilaitoksen kerrosala 4 600 k-m².

Nykyisten asemakaavojen osoittama rakennusoikeus on yhteensä 18 644 k-m². Kokonaisrakennusoikeuden lisäys nykyiseen on 37 951 k-m² ja asumisen (AKR) lisäys 38 281 k-m².

Uudet korttelit

Suunnittelualueen pohjoisosassa yhteensä noin 2 ha viher- ja katu- aluetta muutetaan osaksi uusia asumisen korttelialueita.

Asemakaavalla muodostuu Myllypuronkadun eteläpuolelle neljä uutta korttelia, numerot 2236-2239. Kahta olemassa olevaa tonttia, numerot 2222-5 (Kotipirtin palvelutalo) ja 2223-1 (Käräjätörmä 3) laajennetaan Tesoman valtatie suuntaan.

Alueen keskelle muodostetaan itä-länsi -suuntainen, Tohlopista Iku- riin johtava virkistysyhteys.

Asemakaavan toteuttaminen

Alue toteutuu vaiheittain. Alueen länsiosassa, korttelin 2222 tonteilla 5 ja 6 ja korttelissa 2223 asemakaavaa voidaan lähteä toteuttamaan sen saatua lainvoiman. Toteutus on kuitenkin mahdollista vasta kun Tesoman valtatie puolella kulkeva kävely- ja pyöräilyväylä on siirretty lähemmäksi ajorataa.

Kortteleissa 2237, 2238 ja 2239 asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa pohjoispuolisilla tonteilla, mutta rakentaminen kokonaisuudessaan edellyttää VTS Kotien Käräjätörmä 6-8 rakennusten purkamista ja katu- ja vesihuoltoverkoston kokonaisuuden rakentamista. Tältä osin on kysymys pidemmän aikavälin kehittämisestä.

Käräjätörmänpuiston pohjoisella osuudella asemakaavan mukainen rakentaminen voidaan aloittaa 110 kV voimalinjan kaapeloinnin toteututtua.

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Suunnittelualue Käräjätörmän pohjoisosa sijaitsee Tohlopin kaupunginosassa Länsi-Tampereella, noin kahdeksan kilometrin päässä kaupungin keskustasta Suunnittelualueen pinta-ala on noin 6,2 ha.

Suunnittelualue kattaa Käräjätörmän pohjoisosan korttelit 2222 ja 2223, Myllypuronkadun eteläpuolisen lähivirkistysalueen (Käräjätörmänpuisto, 223P), Tesoman valtatie itäpuolisen suojaviheralueen sekä Myllypuronkadun ja Tesoman valtatie katualueita.

Asemakaavan tavoitteet

Kaavatyön päätavoitteita ovat kaupunkirakenteen täydentäminen ja identiteetiltään vahvan, yhteisöllisen asuinalueen suunnittelu. Alueen käyttötarkoitus tulee painottumaan asumiseen ja palveluihin.

Asemakaavassa määritellään Kantakaupungin yleiskaavassa osoitetun itä-länsi -suuntaisen virkistysyhteyden tarkempi sijainti ja tutkitaan kaava-alueen osalta ilmajohtona kulkevan voimalinjan kaapelointireitti. Alue on ollut kohteena vuoden 2018 asemakaavoitusohjelmassa.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Asemakaavatyön taustalla on Tesoman täydennysrakentamisen EHYT-yleissuunnitelmassa (hyväksytty yhdyskuntalautakunnassa 1/2016) laadittu kartoitus alueen täydennysrakentamisen mahdollisuuksista.

Alueella vuoden 2016 lopulla järjestetyn Käräjätörmän monisukupolvisen yhteisökylän suunnittelukilpailun voittajaehdotukset ”Sydän” (Optiplan Oy) ja ”Punos” (UKI Arkkitehdit Oy) toimivat kaavamuutoksen pohjana.

Aloituskvaihe

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman ollessa nähtävillä 25.1. – 15.2.2017 järjestettiin yleisötilaisuus, johon osallistui noin 40 lähialueen asukasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yhdeksän asukaspalautetta ja yksi viranomaislausunto.

Valmisteluvaihe

Asemakaavasta valmisteltiin kaavaluonnos sekä siihen liittyvät havainnekuvat, selostus ja rakentamistapaohje sekä selvitykset.

Asemakaavaluonnos kuulutettiin nähtäville 11.5.–1.6.2018 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Asemakaavamuutosta esiteltiin Tesoman hyvinvointikeskuksella yleisötilaisuudessa 22.5.2018. Tilaisuudessa oli paikalla noin 15 henkilöä. Asemakaavaluonnoksesta saatiin 4 viranomaiskommenttia ja 7 mielipidettä.

Ehdotuskvaihe

Ehdotuskvaiheessa korttelien rajauksia on sovitettu katusuunnitelmiin ja korttelien mitoitusta ja pysäköintiratkaisuja on tarkennettu.

Asemakaavaehdotus kuulutettiin nähtäville 13.12.2018 - 28.1.2019 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Asemakaavaehdotuksesta saatiin yksi muistutus asukkailta eikä lainkaan viranomaislausuntoja.

Muistutus kohdistui kortteliin 2223. Muistutuksessa kommentoitiin uudisrakentamisen poistamista, metsikön säilyttämistä, autopaikkojen sijoittamista, ajonopeuksien hillitsemistä alueella ja nykyisten parvekkeiden korjaamista.

Tiivistelmä muistutuksesta ja kaupungin vastine muistutukseen on esitetty selostuksen kohdassa 4.4.3 ja 4.4.4.

Asemakaavaehdotuksen tarkistaminen

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen on tarkennettu pysäköintijärjestelyjä ja toteutusjärjestystä sekä varmistettu kaavan tavoitteiden toteutumista.

Katu- ja vesihuoltosuunnittelu on myös tarkentunut ehdotusvaiheen yleissuunnitelmasta ja katualueiden rajoja on vähäisesti tarkistettu. Meluselvitys on päivitetty ja liito-oravatilanne kartoitettu.

Kaava-aineistoon tehdyt muutokset ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen

Rakennusaloja on tarkennettu ja pysäköintialueiden sijainnit osoitettu kaavakartalla. Kaavakartalla on esitetty ohjeellisia tonttijakoja. Yksittäisten korttelien kerrosaloja on tarkistettu kaavan asumisen kokonaiskerrosalan puitteissa. Pysäköintirakennuksen korkeutta on kasvatettu. Yhteistiloja ja julkisivuja koskevat kaavamääräykset on päivitetty. Selostus ja rakentamistapaohje on päivitetty.

Muutokset on esitetty tarkemmin kohdassa 4.4.5.

Kaava-aineistoon tehdyt muutokset ovat luonteeltaan teknisiä, eikä siksi edellytä kaava-aineiston uudelleen nähtäville asettamista.

1. LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Käräjätörmä kuuluu Länsi-Tampereen täydentyviin alueisiin

Suunnittelualue Käräjätörmän pohjoisosa sijaitsee Tohlopin kaupunginosassa Länsi-Tampereella, noin kahdeksan kilometrin päässä kaupungin keskustasta. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 6,2 ha.

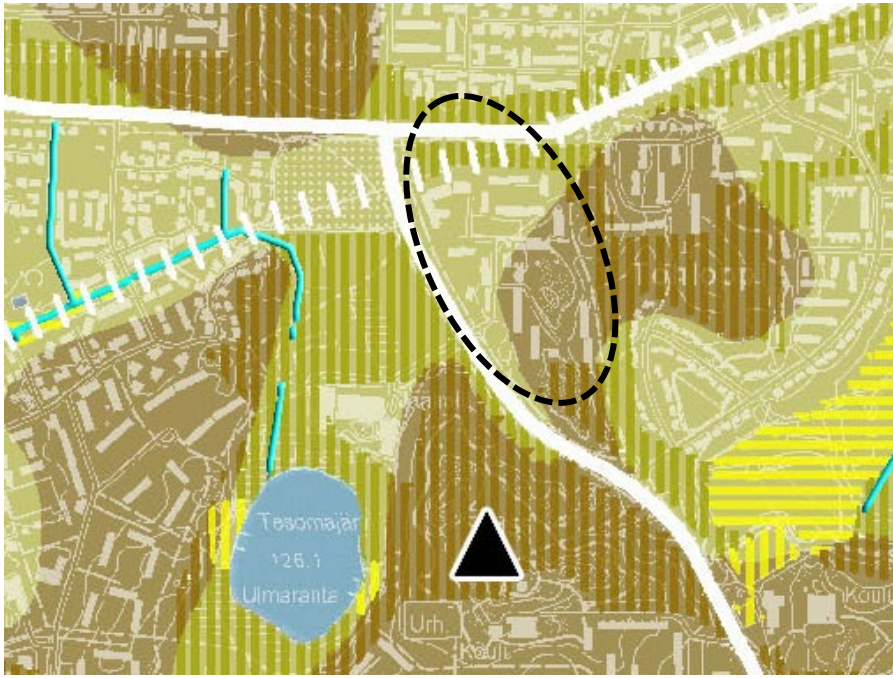
Suunnittelualue kattaa Käräjätörmän pohjoisosan korttelit 2222 ja 2223, Myllypuronkadun eteläpuolisen lähivirkistysalueen, Tesoman valtatie itäpuolisen suojaviheralueen sekä Myllypuronkadun ja Tesoman valtatie katualueita.

Korttelissa 2222 sijaitsevat tällä hetkellä Kotipirtin palvelutalo, As Oy Tampereen Omapirtin kerrostalo ja Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n (VTS-kodit) 1970-80-luvuilla rakennetut viisi asuinkerrostaloa. Korttelissa 2223 on kolme kerrostaloa, joiden omistaja on VTS-kodit.

Myllypuronkadun eteläpuolella on rakentamatonta puisto- ja suojaviheraluetta, jolla on nykytilanteessa voimalinjan johtokäytävä.

1.1.2 Luonnonympäristö

Käräjätörmä on rakennettua alavaa maata



Ote kantakaupungin maisemarakenneselvityksestä (Tampereen suunnittelupalvelut, 2010). Suunnittelualue (rengastettu mustalla katkoviivalla) on pääosin alavaa rakennettua aluetta. Myllypuronkadun tuntumassa maisematyyppi on laaksometsää.

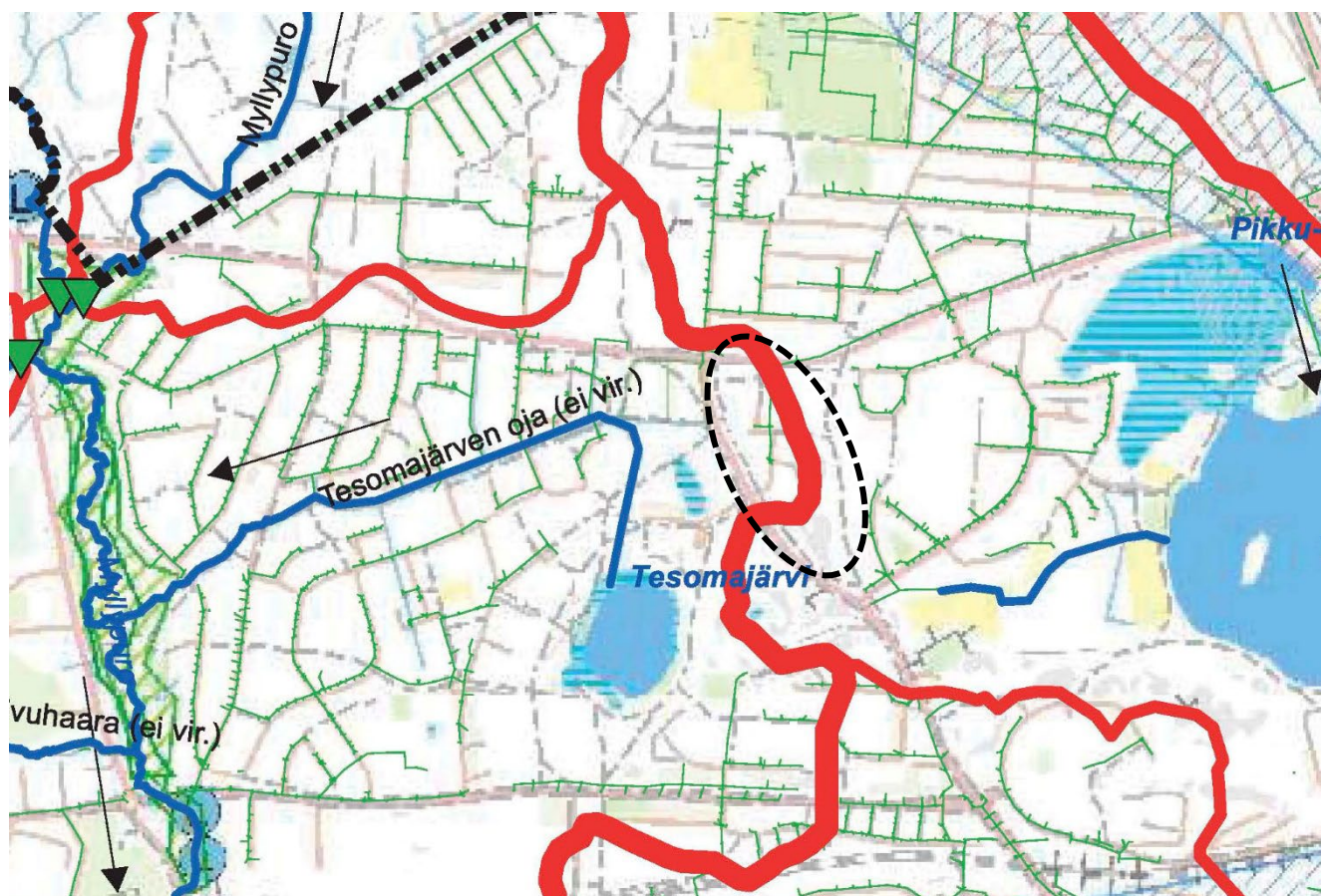
1.1.3 Vesisuhteet

Pohjavesi

Kaupungin pohjatutkimusrekisteristä löytyy yksi alueelle asennettu pohjaveden havaintoputki. Sen lisäksi alueella on tehty ainakin kaksi muuta havaintoa pohjavedenpinnan mittaamiseksi, joko pohjavesiputkesta tai suoraan kairareiästä mittaamalla. Aivan alueen koilliskulmaukseen asennetussa pohjavesiputkessa nro 220 on aikajaksolla 3.2 - 25.8.1995 havaittu vesipinta tasolla +123,87...+124,30 eli 2,58...3,01 metrin syvyydellä maanpinnasta.

Muut havainnot on tehty 8.1.1991 alueen länsireunalla tasolla +125,97 ja keskivaiheilla tasolla +125,48. Suunnittelualueen länsipuolella, Taimiston alueella, on havaintoja tehty kolmesta pohjaveden havaintoputkesta vuosina 1989–2001. Taimiston pohjavesi on vaihdellut välillä +124,6...+126,8.

Näiden tulosten perusteella arvioidaan pohjavedenpinnan olevan lähes koko suunnittelualueella noin 1,5...2,5 m syvyydellä luontaisesta maanpinnasta.

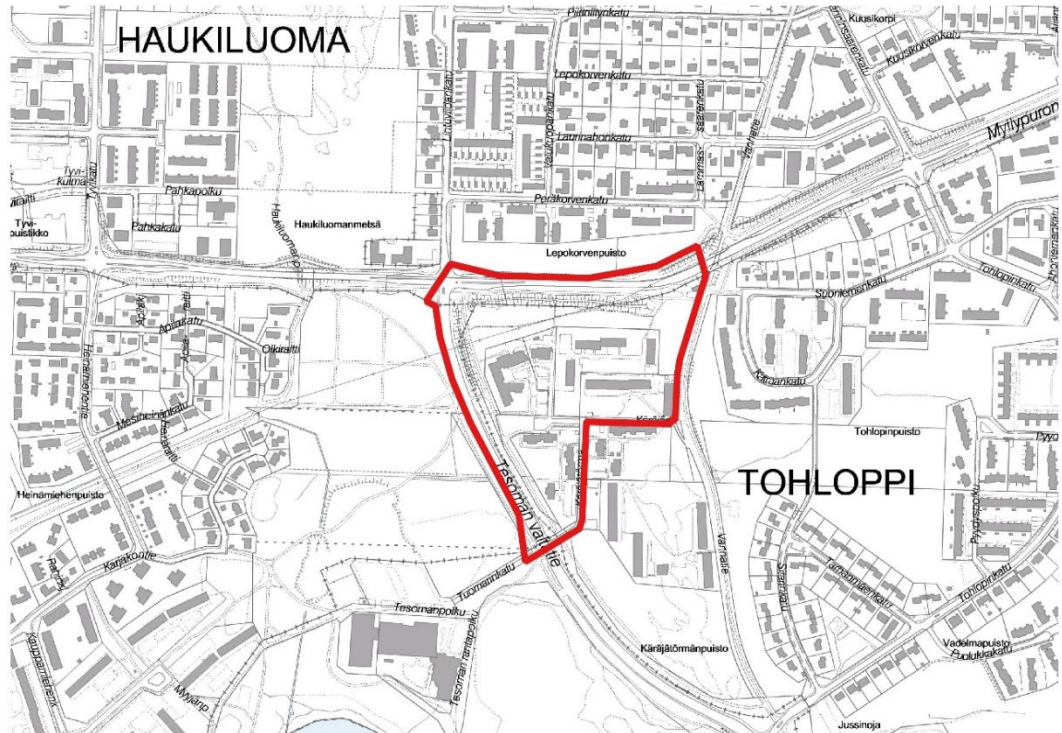


Ote Tampereen hulevesiohjelman valuma-aluekartasta. Suunnittelualue rengastettu mustalla katkoviivalla.

1.1.5 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Tohlopin kaupunginosan luoteisnurkassa. Alueeseen kuuluvat korttelit 2222 ja 2223 sekä noin 2,6 ha viheraluetta (Kärjätörmänpuisto).

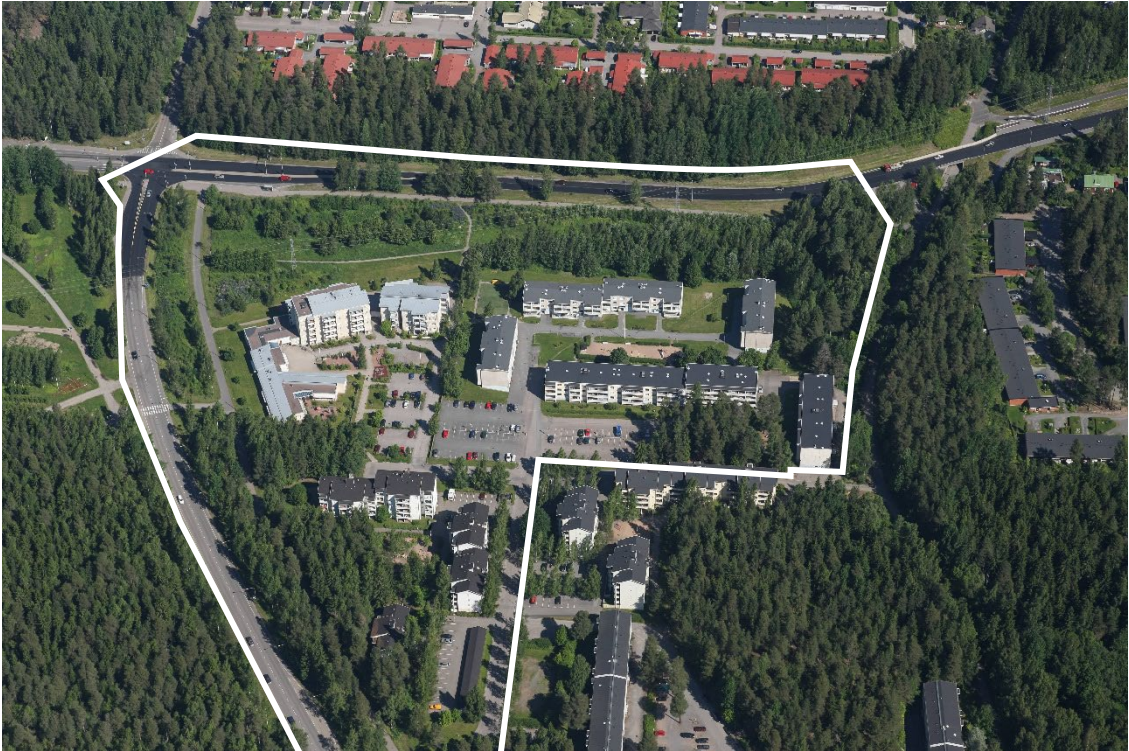


Suunnittelualueen sijainti yhdyskuntarakenteessa

Tohlopin kaupunginosa kuuluu Tesoman aluekeskukseen yhdessä Epilänharjun, Haukiluoman, Lamminpään, Myllypuron, Ikurin, Ristimäen ja Tesomajärven kaupunginosien kanssa. Tohloppi sijoittuu Tohloppijärven länsirannalle, ja sen rakennuskanta koostuu pääosin pien- ja kerrostaloista. Asukkaita Tohlopissa on n. 2 000.

Tesoman täydennysrakentamisen yleissuunnitelmassa suunnittelualueelle ja sen länsipuolelle on esitetty täydennysrakentamista.

Kaupunkikuva ja alueen rakennuskanta



Rakennuksista vasemmalla ylimpänä näkyvät yksi- ja viisikerroksisista osista muodostuva Kotipirtti ja viisikerroksinen asunto-osakeyhtiö Omapirtti, niistä oikealle Käräjätörmä 6-8 ja Kotipirtin alapuolella Käräjätörmä 3.

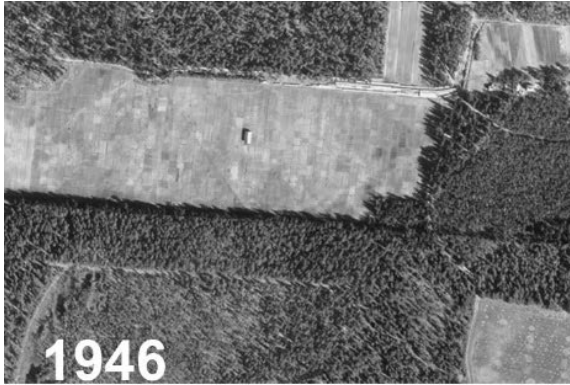
Suunnittelualan kaupunkikuvaa leimaavat väljät korttelit, suuret pysäköintialueet ja runsas puusto.

Korttelissa 2222 oleva Kotipirtin palvelutalo on rakennettu 1990-luvun lopulla. Kokonaisuus muodostuu yksikerroksisesta ja viisikerroksisesta rakennuksesta. Asunto-osakeyhtiö Omapirtti Kotipirtin vieressä on viisikerroksinen.

VTS Kotien korttelikokonaisuuksista Käräjätörmä 6-8 on rakennettu 1970-1980 -luvuilla ja Käräjätörmä 3 puolestaan 1990-luvulla.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Vanha Kirkkotie ja käräjäpaikka on mainittu arkeologisessa selvityksessä, mutta ne eivät ole suojeltavia muinaismuistoja.



Suunnittelualue on vanhaa peltoa ja laaksometsää, jonne kaupunkirakenne levittäytyi 1970-luvulta alkaen.

Oheinen ilmakuvasarja Käräjätörmän pohjoisosasta ja Ikurista näyttää, miten alue säilyi pitkään viljelykäytössä ja metsäisenä.

Vuoden 1976 ilmakuvassa näkyy kerrostalolamelleja, jotka kuuluvat Tesoman lähiörakentamisen ensimmäiseen vaiheeseen.



Ilmakuvassa vuodelta 1987 Käräjätörmä 6-8:n kortteli näkyy keskellä peltoa jo nykyisessä muodossaan.

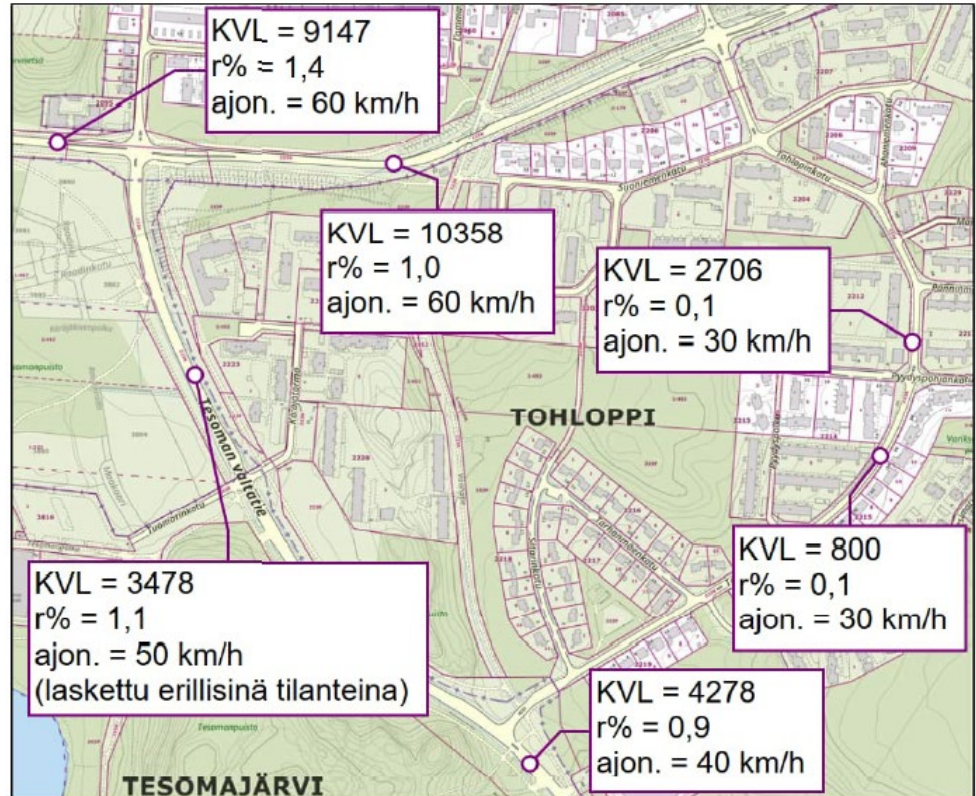
Vuoden 2015 tilanne vastaa nykyhetkeä. Tesoman valtatie itäpuolella näkyvät Kotipirtin palvelutalo ja As. Oy Oma-pirtti sekä Käräjätörmä 3:n talot.



Virkistys

Suunnittelualueelta on noin puolen kilometrin matka Haukiluomanmetsään ja Tesomajärven ympäristön virkistysalueille. Tohloppijärven rantaan on matkaa runsaan kilometrin verran.

Liikenne



Kuvassa nykytilanteen keskimääräinen arkivuorokausiliikenne. Tesoman valtatiellä kulkee keskimäärin 3480 ajoneuvoa vuorokaudessa. Myllypuronkadun liikennemäärä on noin 10 360 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Tekninen huolto

Kaava-alue kuuluu rakennettuun taajama-alueeseen ja uudisrakentaminen voidaan liittää normaalisti kunnallistekniikan verkostoihin.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueen merkittävin ympäristöhäiriö on liikennemelu. Suunnittelualueelle laaditussa meluselvityksessä on esitetty periaatteet Myllypuronkadulta ja Tesoman valtatieltä kantautuvan liikennemelun huomioimisesta suunnitteluratkaisuissa.

1.1.6 Väestö ja palvelut

Tesoman uima- ja jäähallit sijaitsevat alle puolen kilometrin päässä suunnittelualueelta. Uudistettu Tesomajärven puistoalue uimarantoinen on samoin alle puolen kilometrin etäisyydellä. Alle kilometrin päässä sijaitsee palloilulajien harrastamiseen painottuva liikuntahalli

sekä sen viereen valmistunut yhtenäiskoulu. Koulurakennuksiin sijoittuvat päiväkotit, ala- ja yläkoulu sekä nuorisokeskuksen palvelut.

1.1.7 Maanomistus: Alue kaupungin omistuksessa

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa. Vuokranhaltijoina ovat Kotipirtti ry., As. Oy Omapirtti ja VTS Kodit.

1.2 Suunnittelutilanne

1.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

1.2.2 Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019. Maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Kaavakarttaan on lisäksi merkitty suunnittelualueella ilmajohtona kulkeva 110 kV voimalinja.

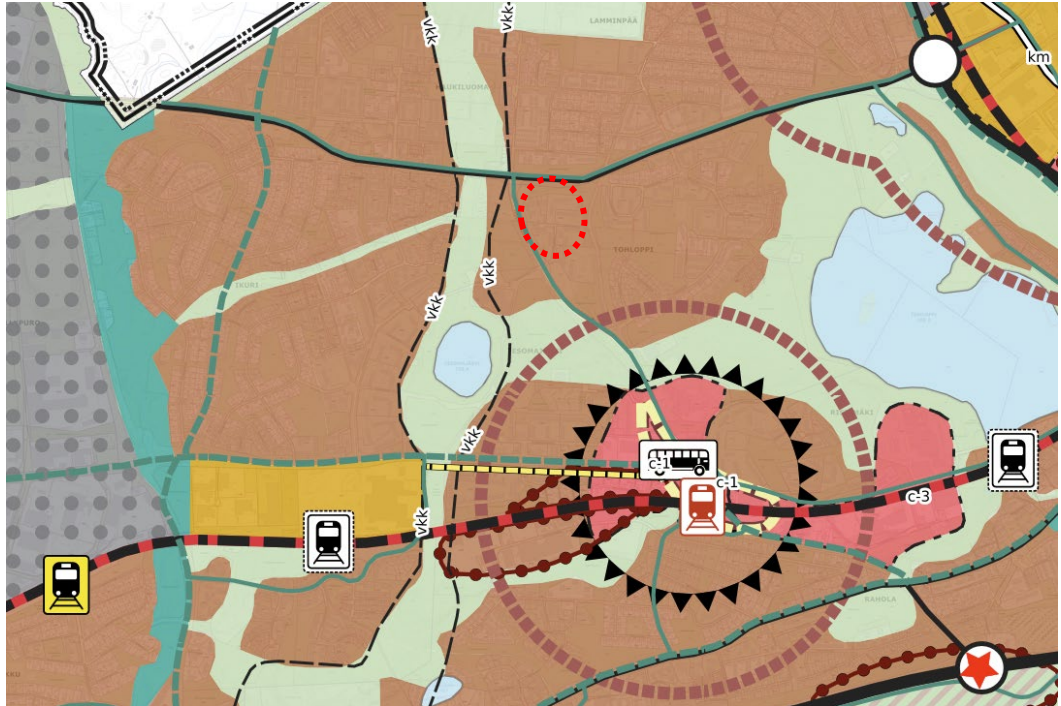


Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu mustalla katkoviivoitetulla soikiolla. Suunnittelualueeseen ja sen lähiympäristöön kohdistuvat merkinnät: A (ruskea pohjaväri) = Taajamatoimintojen alue, V=Virkistysalue, C=keskustatoimintojen alue.

1.2.3 Yleiskaava

Kantakaupungin yleiskaava 2040

Kantakaupungin yleiskaava 2040 tuli voimaan 20.1.2020 annetulla kuulutuksella. Kantakaupungin vaiheyleiskaavan tarkistetussa ehdotuksessa 2017 - 2021 kyseinen alue on osoitettu mm. osaksi kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykettä.



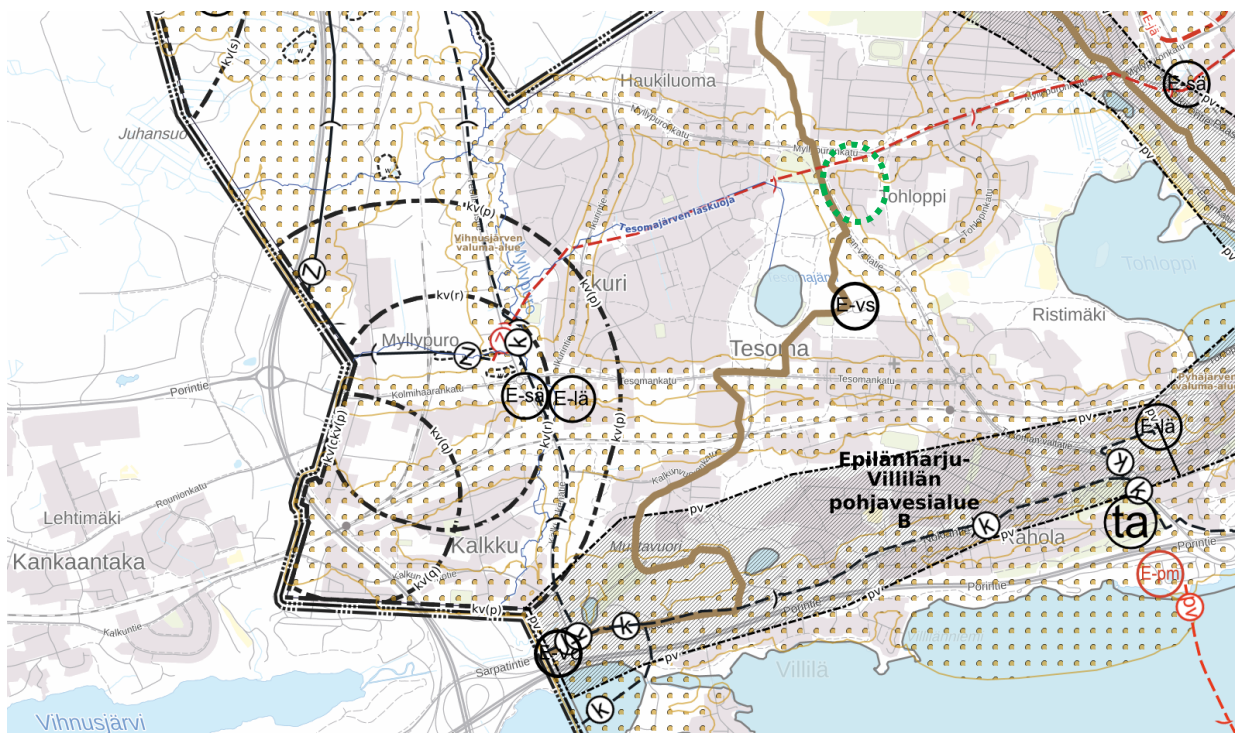
Ote Kantakaupungin yleiskaavan 2040 ja vaiheyleiskaavan yhdistelmäkartasta 1 "Yhdyskuntarakenne". Suunnittelualueen sijainti osoitettu kirkkaanpunaisella katkoviivalla. Suunnittelualue on esitetty asumisen alueeksi (ruskea). Tesoman keskusta on esitetty keskustatoimintojen alueena (punainen ja aluekeskuksena. Aluetta kiertää pyöräliikenteen alueellinen pääreitistö (vihreä).



Ote Kantakaupungin yleiskaavan 2040 ja vaiheyleiskaavan yhdistelmäkartasta 2 "Viherverkko ja virkistysalueet". Suunnittelualueen sijainti osoitettu punaisella katkoviivalla. Suunnittelualueen läpi on osoitettu itä-länsi -suunnassa ohjeellinen virkistysyhteys (vihreä pisteviiva).



Ote Kantakaupungin yleiskaavan 2040 ja vaiheyleiskaavan yhdistelmäkartasta: ”Kulttuuriympäristön arvoalueet ja kohteet”. Suunnittelualueen sijainti osoitettu punaisella katkoviivalla. Suunnittelualueella tai sen lähistöllä ei ole arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.



Ote Kantakaupungin yleiskaavan 2040 ja vaiheyleiskaavan yhdistelmäkartasta: ”Kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto”. Suunnittelualueen sijainti osoitettu vihreällä katkoviivalla. Suunnittelualue kuuluu Tesomajärven laskuojan ja Myllypuron kautta Vihnusjärven valuma-alueeseen. Alueen läpi kulkeva 110 kV voimalinja on osoitettu kehitettäväksi (kaapeloinnin tutkiminen saaneerauksen yhteydessä tai viereisen maankäytön muuttuessa). Myllypuronkadun

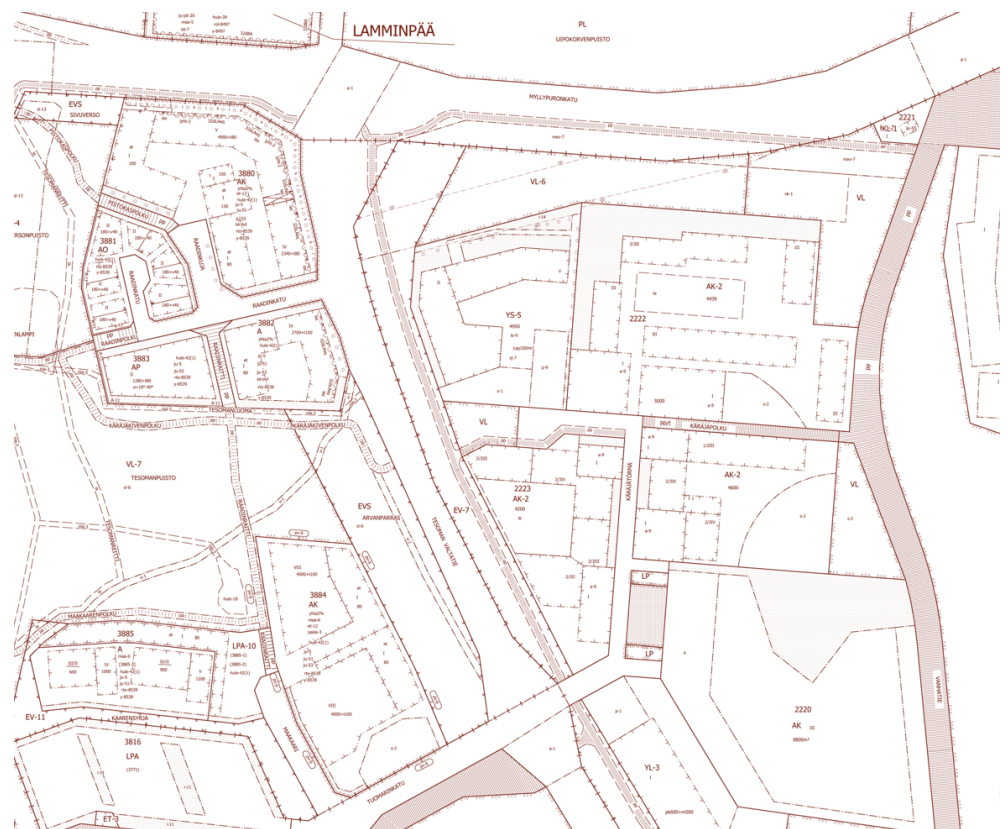
ja Tesoman valtatie varsille on osoitettu melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen har-
kinta-alue

1.2.4 Asemakaava

Korttelin 2222 tonteilla 5 ja 6 (Kotipirtin palvelutalo ja As. Oy Oma-
pirtti) on voimassa asemakaava 7597, joka on hyväksytty vuonna
2000. Siinä kortteli on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa
palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolle saa rakentaa myös
henkilökunnan ja toimintaan liittyviä asuntoja (YS-5). Rakentamatto-
mat alueet ovat lähivirkistysaluetta (VL-6) ja suojaviheraluetta (EV-
7).

VTS:n asuinkerrostalot osoitteissa Käräjätörmä 6 - 8 sijaitsevat kort-
telin 2222 tonteilla 1 ja 4. Nämä tontit on vuonna 1990 vahvistetussa
asemakaavassa 6888 määritelty asuinkerrostalojen korttelialueeksi.
Asuinkorttelin pohjois- ja itäpuolelle on osoitettu istutettavaa puisto-
aluetta (PI).

VTS:n asuinkerrostalot osoitteessa Käräjätörmä 3 sijaitsevat korttelin
2223 tontilla 1. Kortteli kuuluu laajempaan asemakaavaan 6994, joka
on vahvistettu vuonna 1991. Korttelille määritelty pääkäyttötarkoitus
on asuinkerrostalojen korttelialue (AK-2).

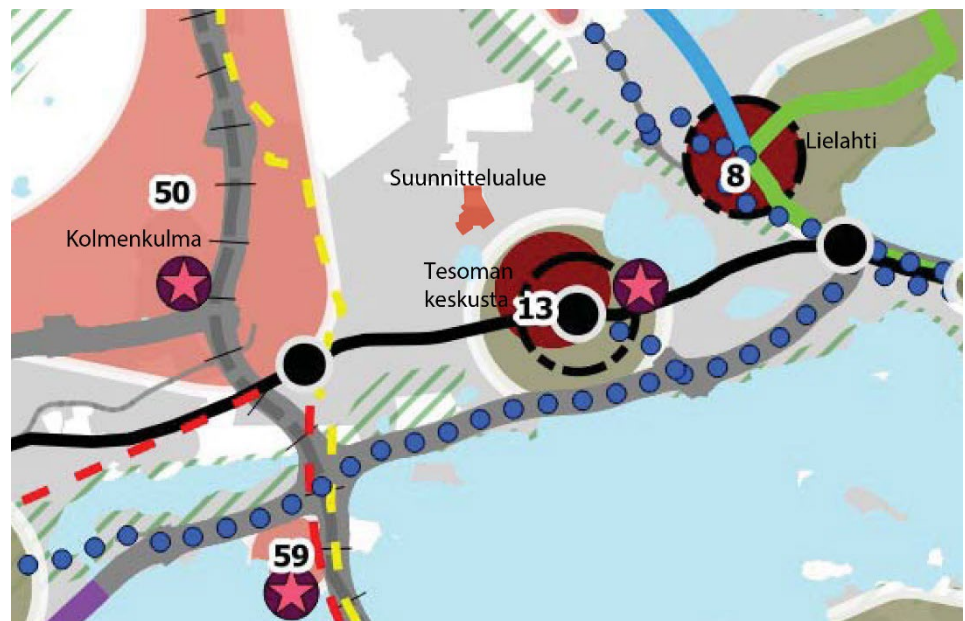


Ote Ajantasa-asemakaavakartasta.

1.2.5 Muut yleispiirteiset suunnitelmat

Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2040

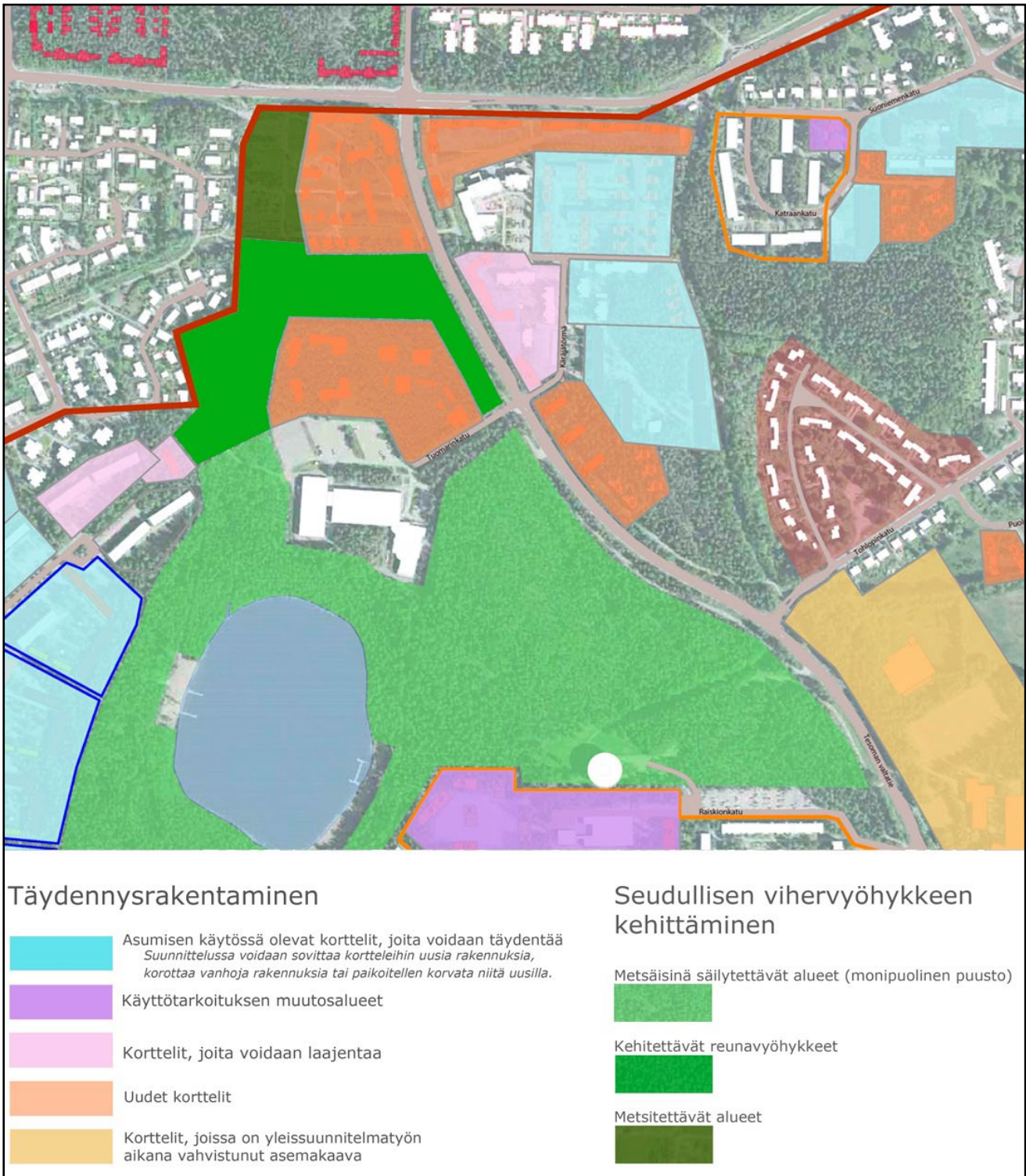
Rakennesuunnitelma ei ole Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen suunnittelutaso, vaan Tampereen kaupunkiseudun kuntien yhteinen visio seudun maankäytöstä. Rakennesuunnitelma on hyväksytty Tampereen kaupunkiseudun seutuhallituksessa 17.12.2014 ja Tampereen kaupunginvaltuustossa 16.2.2015. Suunnitelmassa Tesoma on esitetty aluekeskuksena ja merkittävästi kehitettävänä asuinalueena. Tesoman keskusta on rakennesuunnitelman mukaan tavoitteena kehittää juna-asema / seisake ja joukkoliikenteen solmukohta.



Ote Rakennesuunnitelmasta 2040.

Tesoman täydennysrakentamisen EHYT-yleissuunnitelma

Täydennysrakentamisen EHYT- yleissuunnitelmassa on oikeusvaikutukseton tarkastelu Tesoman alueen täydennysrakentamisesta. Asemakaavan 8678 suunnittelualueelle on esitetty täydennysrakentamista olemassa olevia kortteleita täydentämällä ja laajentamalla. Myllypuronkadun eteläpuolelle on esitetty uusia korttelialueita, joiden toteutumisen edellytyksenä on voimalinjan kaapelointi.



Ote Tesoman täydennysrakentamisen EHYT-yleissuunnitelmasta

1.2.6 Kaupungin strategiat

Kaupunkistrategia on kuvaus painotuksista ja tavoitteista, joita kaupunginvaltuusto pitää tärkeimpinä. Se sisältää keskeiset viestit Tampereen kehittämiseksi ja on perusta kaupungin johtamiselle. Kaupun-

ginvaltuusto hyväksyi 15.11.2021 ”Tekemisen kaupunki” -kaupunki-strategian 2030. Strategiassa on tavoitteena mm., että sovitetaan yhtiön kasvavan ja kestävä kaupunkin haasteita keskittyen kasvun laatuun. Strategia päivitettiin keväällä 2023 vastaamaan muuttuneeseen toimintaympäristöön. Kaupunginvaltuusto hyväksyi päivityksen 24.4.2023.

1.2.7 Tonttijako

Alueella on voimassa oleva tonttijako. Tonttijako muuttuu asemakaavan myötä.

1.2.8 Pohjakartta

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

2. ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Asemakaavan rakenne

Asemakaavalla muodostuu Myllypuronkadun eteläpuolelle neljä uutta korttelia, numerot 2236-2239. Kahta olemassa olevaa tonttia, numerot 2222-5 (Kotipirtin palvelutalo) ja 2223-1 (Käräjätörmä 3) laajennetaan Tesoman valtatie suuntaan.

2.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen kokonaisrakennusoikeus on 56 595 k-m², josta asumisen (AKR-tontit) rakennusoikeus on 51 920 k-m² ja pysäköintilaitoksen kerrosala 4 600 k-m².

Nykyisten asemakaavojen osoittama rakennusoikeus on yhteensä 18 644 k-m². Kokonaisrakennusoikeuden lisäys nykyiseen on 37 951 k-m² ja asumisen (AKR) lisäys 38 281 k-m².

2.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavassa annetaan määräykset korttelien rakentamisen periaatteista, arkkitehtuurin perusratkaisuista, luontoarvojen säilyttämisestä ja liikennemelun huomioon ottamisesta suunnittelussa. Asemakaavassa esitetyt rakennusalat määrittelevät rakennusten sijainnit korttelialueilla suhteellisen tarkasti. Rakentamistaohjeet varmistavat tavoitteiden toteutumista.

2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

2.3.1 Uusien asuinkerrostalojen korttelialueet

Alueen nykyinen rakennuskanta säilyy osittain, alue rakentuu vaiheittain karkeasti kahdessa osassa.

Alueelle muodostetaan uusi kylämäinen korttelirakenne ja liikenneverkko. Uudet asuinrakennukset sijoittuvat kortteleiden reunoille muodostaen umpikortteleita, joiden sisään jää melulta suojainen laaja piha-alue. Pysäköinti on keskitetty osin pysäköintilaitokseen tai se on sijoitettu korttelin reunoille. Rakennukset ovat pääosin lamellimaisia ja kerrosluku vaihtelee neljästä kuuteen.

Täydennysrakentamiselle tarkoitetuille korttelialueille on osoitettu pääkäyttötarkoitus seuraavalla merkinnällä:

AKR, Asuinkerrostalojen korttelialue

2.3.2 Muut korttelialueet

Alueelle on osoitettu asumisen lisäksi seuraavat pääkäyttötarkoitukset seuraavilla merkinnöillä:

AH-7, Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue. Tontti varataan alueen yhteiskäyttöön eri ikäisten monipuolista toimintaa varten ja kortteliin rakennetaan kylätalo.

KL, Liikerakennusten korttelialue. Alue varataan nykyistä pientä kioskirakennusta varten.

LPA, Autopaikkojen korttelialue. Alueen kortteleita palvelevat tonteille sijoittuvien pysäköintialueiden lisäksi kolme erillistä pysäköintialuetta, joista yhteen on mahdollista rakentaa pysäköintilaitos.

ET-1, Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue. Alue on varattu jätevesipumppaamo ja kerrosalataan 20 k-m² kokoista sähkömuuntamo varten.

2.3.3 Muut alueet

Katualueet

Alueella on laadittu yhteistyössä ehdotusvaiheessa katujen yleisuunnitelma ja katusuunnitelmaluonnoksia kaavaehdotuksen tarkistamisen kanssa.

Asemakaavassa alueelle on esitetty alueelle uudet katuliittymät Myllypuronkadulta ja Tesoman valtatieltä. Kortteleiden keskelle sijoittuu uusi aukio rakennettavan kylätalon viereen.

Tesoman valtatie katualuetta on kavennettu ja Käräjätörmän risteykseen tehty tilavaraus kierto liittymälle. Kaava-alueeseen sisältyvät uudet kadut Neuvonkatu ja Punnuksenkatu sekä kävelyn ja pyöräilyn alueet Vanhatie, Käräjäpolku sekä uusi Ratkaisunkuja.

Viheralueet

Suunnittelualueella oleva lähivirkistysalue (VL) Vaakapuisto liittyy Ikurista Tohlopin suuntaan johtavaan itä-länsi-suuntaiseen virkistysreittiin. Alueen koilliskulmaan sijoittuu ekologisen yhteyden kannalta

merkittävä suojaviheralue (EVS) liikennemelualueelle. Näiden kautta on osoitettu reitit kävelylle ja pyöräilylle.

2.4 Nimistö

Suunnittelualueella olevien katujen nimiksi tulevat Neuvonkuja ja Punnuksenkatu.

Kävelyn ja pyöräilyn reitit ovat nimeltään Ratkaisunkuja ja Käräjäpolku.

Keskeinen aukio on nimeltään Lautamiehenaukio.

Lähivirkistysalue on nimeltään Vaakapuisto.

Suojaviheralueen nimi on Todiste.

3. KAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

3.1.1 Alueen sosiaalinen luonne

Asemakaavan luomat mahdollisuudet laadukkaampaan elinympäristöön

Asemakaavan mukaisesti on mahdollista rakentaa suunnittelualueelle uusia asuntoja ja monipuolistaa alueen kaupunkikuvaa. Asemakaavassa on esitetty tavoitteita kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien ja virkistysreittien kehittämisestä.

Olellaiset väestöryhmät ja niiden tarpeiden tunnistaminen

Suunnittelualueen lähikaupunginosissa on paljon ikääntyviä asukkaita. Etenkin 1970-luvulla rakennetuilla alueilla asukkaiden ikäkauma painottuu ikäihmisiin. Täydennysrakentamisen myötä alueelle voi syntyä uusia, esteettömiä pientaloasuntoja, jotka parantavat mahdollisuuksia asua omalla tutulla asuinalueella vielä silloinkin, kun toimintakyky vähenee.

Pientalotyyppinen asuminen ja uudet kerrostalot korttelipihoineen voivat vastata lapsiperheiden tarpeisiin.

Uudet ja parannettavat kävelyn ja pyöräilyn yhteydet palvelevat erityisesti ikäihmisiä ja lapsiperheitä.

Asuntotarjonnan monipuolisuus ja alueen elinkaari

Asuntojen hallintamuodot lähialueilla ovat verraten sekoittuneet. Käräjätörmän lisäksi vuokra-asumista on paljon kerrostalokortteleissa Virontörmällä ja Tesomankadun eteläpuolella. (Järnefelt, 2012)

Asemakaavassa on esitetty mahdollisuuksia monen tyyppiseen asuntorakentamiseen. Ikääntyneiden ja liikuntaesteisten käyttöön voidaan rakentaa hissillisiä kerrostaloasuntoja palveluiden tuntuun.

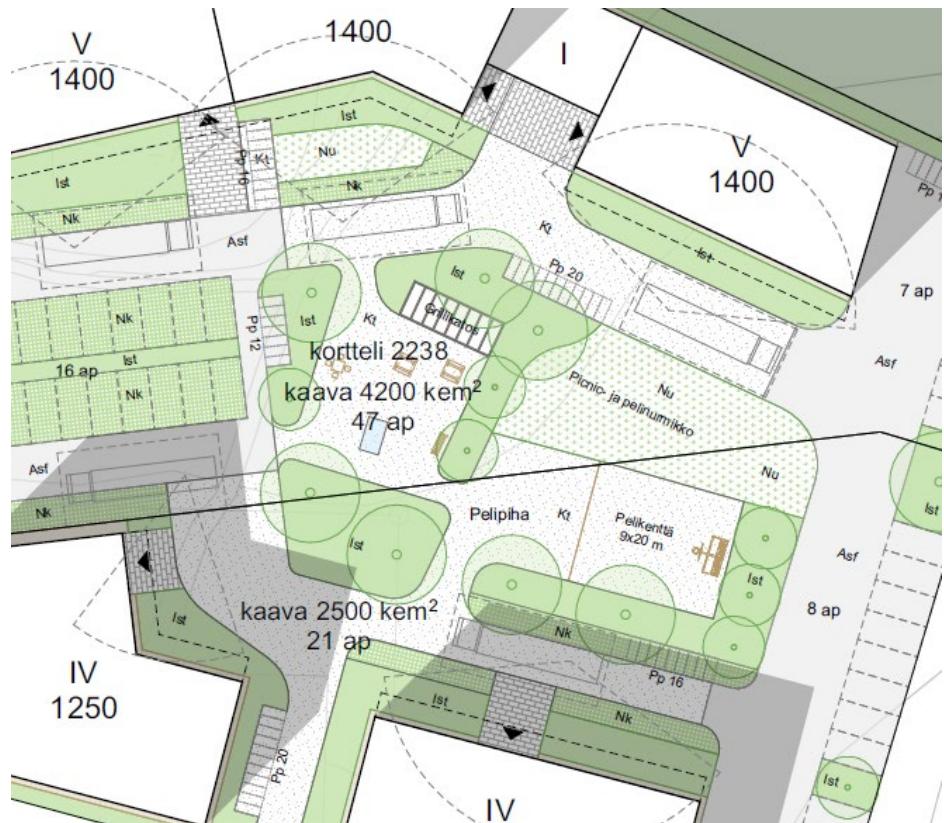
Toimijat kehittävät alueelle yhteisöllisen asumisen kokeiluja, jotka lisäävät asumisen vaihtoehtoja.

Mahdollisuudet kohtaamiseen

Asukasmäärän ja reittien lisääntyminen sekä kaupunkitilan jäsentely luovat uusia mahdollisuuksia kohtaamiseen. Käräjätörmän pohjois-osan täydennysrakentaminen tuo asukkaita Tesoman palvelujen ääreen ja lisää siten toimintojen sekoittuneisuutta.

Yhteisöllisen asumisen hankkeet ja asukkaiden yhteiskäyttöön suunniteltu Kylätalo aukioineen lisäävät omalta osaltaan mahdollisuuksia kohtaamiseen.

Alueelle tavoitellaan koko aluetta yhteisesti palvelevia korttelipihoja, joilla on jokaisella oma teemansa.



Pihasuunnitelma korttelista 2238 teemalla pelipiha. Kuva: Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy (2023).

Alueen ominaispiirteiden tunnistaminen (huomioon ottaminen ja korostaminen) ja paikallisidentiteetin muodostaminen

Tesoman ominaispiirteistä on saatu tietoa asukkailta työpajatyöskentelyn kautta ja erilaisissa tutkimushankkeissa. Tesoman yleissuunnittelu- ja asemakaavoitushankkeissa on tehty yhteistyötä Oma Tesoma-hankkeen kanssa. Alueella on aktiivinen asuinalueyhdistys, Tesoma-seura.

Rakennettu ympäristö vaikuttaa tesomalaiseen paikallisidentiteettiin. Pienempiin korttelikokonaisuuksiin (esimerkiksi Käräjätörmä, Viron-törmä, Ristikukkula) kiinnittyvät alueidentiteetit muodostavat osan tesomalaisuutta.

Täydennysrakentamisella Käräjätörmälle pyritään luomaan pienipiirteinen naapurusto, joka vahvistaa alueidentiteettiä.

3.1.2 Toiminnallisuus ja turvallisuus

Paikallisten palveluiden saatavuus

Asemakaavan mukainen rakentaminen tukee paikallisten palveluiden säilymistä ja kehittymistä. Alueelle on osoitettu asemakaavassa liiketilaa pienelle kaupalle kortteliin 2236 ja kortteleiden yhteiskäyttöön tulevalle rakennukselle, kylätalolle, kortteliin 2222.

Lähipalveluiden saavutettavuus

Kävely- ja pyöräilyverkoston kehittäminen parantaa Tesoman lähipalveluiden saavutettavuutta.

Ympäristön turvallisuus

Koulureittien toimivuuteen ja turvallisuuteen on kiinnitetty suunnitelmassa erityishuomiota.

Uudet asuinalueet lisäävät sosiaalista kontrollia ja lisääntynyt virkistysreittien käyttäjämäärä voi osaltaan luoda turvallisuuden tuntua ulkoilualueilla.

Esteettömyys

Uusien asuntojen rakentaminen lisää alueen esteettömien asuntojen määrää. Uudet kävely- ja pyöräilyreitit suunnitellaan esteettömiksi.

Joukkoliikenne

Joukkoliikenteen toimintaedellytykset paranevat asukaspuhjan lisääntymisen myötä. Asemakaavoitettava alue sijoittuu Tampereen joukkoliikennevyöhykkeelle.

Kävely ja pyöräily

Asemakaavoitettava alue on suunniteltu osana laajempaa kävelyn ja pyöräilyn reittiverkoston. Talvikunnossapidettävät ja valaistut kevyen liikenteen yhteydet Tesomalta Haukiluoman ja Ikurin suuntiin parantavat koulumatkojen turvallisuutta ja viihtyisyyttä.

Kaupunkirakenteen hierarkia ja kaupunkitilan mittakaava

Tesoman ja Ikurin alueita leimaa rakennettujen ja rakentamattomien alueiden vaihtelu. Kerrostalot on järjestetty lähion avointa korttelirakennetta noudattaen. Asemakaavan mukainen rakentaminen muuttaa Käräjätörmän pohjoisosan tiiviisti rakennetuksi naapurustoksi. Myllypuronkadun ja Tesoman valtatiepuolella asemakaavassa esitetty rakentaminen on korkeampaa ja sisäkatujen varrella tavoitellaan pienempää, kylämäistä mittakaavaa. Korttelipihat muotoutuvat suojaisiksi ja puoliyksityisiksi tiloiksi.



Näkymäkuva suunnitelmasta kuvattuna idän suunnasta.

3.1.3 Terveellisyys

Ympäristömelun hallinta

Asemakaavassa ei osoiteta ympäristömelua tuottavia käyttötarkoituksia.

Asemakaava mahdollistaa terveellisen, turvallisen ja viihtyisän asuinratkaisun. Asemakaava edellyttää, että asuintilat ja ulko-oleskelualueet suojataan melulta.

Hiljaisten alueiden säilyminen

Tesoman kaupunkihiljaisille alueille (Kantakaupungin vaiheyleiskaava 2017-21) ei osoiteta melua tuottavia toimintoja tai uusia liikenneväyliä.

Liikunta- ja virkistyspalveluiden saatavuus ja saavutettavuus

Suunnittelualueelle esitetty rakentaminen tuo asukkaita liikuntapalvelujen tuntumaan. Liikuntapalvelujen saavutettavuus paranee kehitettävien kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien myötä.

3.1.4 Kulttuurinen kestävyys

Kaupunkikuva ja maisema

Kaupunkikuva

Kokonaan uudet korttelit mahdollistavat omaleimaisen alueen suunnittelun monipuolistamaan Käräjätörmän rakennettua ympäristöä.

Kaupunkimaiseman ajallisen kerrostuman ilmentäminen

Tesoman EHYT-yleissuunnittelualueelle laadittiin rakennetun ympäristön inventointi vuonna 2010 (Tampereen keskustan ulkopuolisten 1960- ja 1970-luvun asuinalueiden inventointi ja arvottaminen).

Suunnittelualueella ei ole rakennetun ympäristön arvokohteita. Suunnittelualueen uusi rakennettu ympäristö tulee muodostamaan oman ajallisen kerrostumansa ympäröivien alueiden rinnalle.

Maisemarakenteen vaaliminen

Tesoman alueella maisemarakenteen äärialueet on jätetty rakentamatta ja siten viherverkon perusrunko muodostuu laaksojen alavimmista alueista ja selänteiden lakialueista. Käräjätörmä on Ikurin pientaloalueen tapaan rakentunut pääosin entisille peltoalueille.

3.1.5 Kulttuuriympäristö ja kulttuuriperintö

Arvokkaiden kulttuuriympäristöjen vaaliminen ja muinaisjäännökset

Suunnittelualueella ei ole todettu arvokkaita kulttuuriympäristöjä tai muinaisjäännöksiä. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitseva Vanha kirkkotie noudattelee pääosin historiallisen tien linjausta.

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

3.2.1 Maa- ja kallioperä

Perusmaan ylimpänä maakerroksena joko ohuen humusmaan tai tonttien nykyisten täyttökerrosten alla on löyhää silttiä tai hienoa hiekkaa. Alimpana maakerroksena on karkearakeisempi ohut kerros soraa tai moreenia. Löyhien maakerrosten paksuus on suurimmillaan 6...9 m nykyisen suurjännitelinjan ja Myllypuronkadun välisellä alueella sekä nykyisellä viheralueella Tesoman valtatie vieressä. Muilta osin löyhien maakerrosten paksuus on ohuempi, noin 2...5 metriä.

3.2.2 Vesi

Veden kulku luonnossa

Lähtökohtana suunnittelualueella on Tampereen kaupungin hulevesiohjelman ja Tesoman täydennysrakentamisen yleissuunnitelmaa varten tehdyn hulevesisuunnitelman mukaisesti hulevesivirtaamien pysyminen nykyisellään. Asemakaavan 8678 hulevesisuunnitelmaa on esitetty suositukset korttelialueita koskevalle hulevesien viivytysvaatimukselle ja kaavamääräys hule-46(1,1) on tehty suosituksen mukaisesti.

Suunnittelualueelta johtuu hulevesiä kahdelle osavaluma-alueelle. Idän suunnalle hulevedet johdetaan Pikku-Tohloppijärven osavaluma-alueelle ja länteen Tesomajärven laskuojan osavaluma-alueelle.

Tesomajärven laskuojan valuma-alueen kautta Käräjätörmän pohjoisosan rakentamisella voi olla vaikutuksia Myllypuron Natura 2000 -suojelualueeseen. Käräjätörmän suuntaan johdettavat hulevedet johtuvat Myllypuroon Taimiston alueen (asemakaava 8539) kautta. Myllypuron Natura-aluetta koskien on laadittu asemakaavan 8539 (Ikuri,

Tesomajärvi, Taimiston ja Tuomarinkadun alue) Natura-arviointi vuonna 2020.

Arvioinnissa todetaan, että toteutettaessa asemakaavasta laaditun hulevesiselvityksen mukaiset hulevesien hallintatoimet, asemakaavalla nro 8539 ei ole todennäköisesti merkittävästi heikentäviä vaikutuksia Myllypuron Natura-alueen suojeluperusteena oleville luontotyypeille tai lajille eikä Natura-alueen eheys ole uhattuna. Hulevesiselvityksessä osoitettujen hulevesien hallintatoimien toteuttaminen on ehdoton edellytys tälle johtopäätökselle.

Epävarmuutta johtopäätökseen aiheuttaa Myllypuron valuma-alueen huomattavan tiivis maankäyttö Natura-alueen ympärillä jo nykytilanteessa, jonka myötä poikkeuksellisessa voimakkaassa tulvatilanteessa Natura-alueen luontotyyppien sieto- ja palautumiskyky voi osoittautua riittämättömäksi. Toisin sanoen uusien tiivistävien maankäyttösuunnitelmien mukaisilla hulevesien hallintatoimilla on selvää myönteistä vaikutusta myös jo rakennettujen alueiden nykyiseen hulevesitilanteeseen verrattuna, mutta samalla tiivis maankäyttö tekee Natura-alueen haavoittuvaksi poikkeuksellisissa tulvatilanteissa, joissa hulevesijärjestelmien kapasiteetti ei riitä.

Poikkeuksellisten tulvatilanteiden aiheuttamaa riskiä on pyritty pienentämään laatimalla Tesomajärven laskuojan viivytykskapasiteetista kokonaistarkastelu (Sitowise Oy, 2022), jossa arvioitiin myös ilmastomuutoksen vaikutuksia.

Tesomajärven laskuojaan suunniteltiin vuosina 2021–2022 kaksi hulevesien viivytyksrakennetta. Raadinlammin hulevesiallas tulee sijaitsemaan laskuojan sivuhaarassa ja viivyttää tulevan Taimiston asuinalueen hulevesiä. Ikurinpuiston virtauksensäätörakenne, joka myös toteutettiin vuonna 2022, sijaitsee laskuojan alaosassa ja rajoittaa koko pääuoman virtausta ennen Myllypuroa.

Päästöjen määrän vähentäminen vesistöön ja maaperään

Suunnittelualueelle on esitetty korttelikohtaiset hulevesien viivytyksvaatimukset. Puoliläpäisevien pintamateriaalien suosiminen kortteli-alueilla edistää hulevesien suodattumista maakerrosten läpi.

Täydennysrakentaminen toimenpiteenä lisää vesistöjen kuormitusta.

Pohjavesiin ja vesistöihin kohdistuvien päästöjen ennaltaehkäisy

Hulevesien viivyttäminen tonteilla vähentää veden mukana kulkeutuvia epäpuhtauksia.

3.2.3 Ilma ja ilmasto

Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen ja ilmanlaadun parantaminen

Tiivis yhdyskuntarakenne mahdollistaa kaukolämmön käytön ja tehokkaan joukkoliikenteen. Yhdyskuntarakenteen tiivisyys vähentää liikkumistarvetta ja suuntaa liikkumista kävelyyn ja pyöräilyyn.

Ilmastonmuutokseen varautuminen

Täydennysrakentaminen lisää läpäisemättömien pintojen määrää. Suunnitelmassa tullaan esittämään suositus läpäisemättömien pintamateriaalien välttämiseksi. Hulevesien viivyttäminen tonteilla pienentää huippuvirtaamia rankkasateilla. Hulevesisuunnitelmassa on arvioitu kortteli- ja tonttikohtaisen hulevesiviivytyksen tilantarve. Kasvulliset piha-alueet ja katupuut tasaavat ääriämpötiloja ja -kosteusolosuhteita.

Edellisessä kappaleessa kuvatut hulevesien viivytyksrakenteet Tesomajärven laskuojassa on mitoitettu ilmastonmuutos huomioiden.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;

3.3.1 Biologinen monimuotoisuus

Virkistysalueiden luominen ja säilyttäminen

Kantakaupungin ympäristö- ja maisemaselvityksessä 2008 suunnittelualueen merkittäviin viherverkon kohteisiin luettiin Tohloppi-järven ympäristö, Tesoman ja Haukiluoman viheryhteys sekä Myllypuron ympäristö.

Tesoman yleissuunnitelmatyön yhteydessä tehty ympäristö- ja maisemaselvitys antaa suosituksia säilytettävistä ja kehitettävistä viheralueista ja -yhteyksistä. Keskeisimpänä säilytettävänä viheralueena on nostettu esiin Tesomajärven-Tohloppijärven keskuspuisto. Viheryhteyksistä keskeisin on Myllypurosta Haukiluoman metsäselänteelle Tesomajärven kautta johtava yhteys. Käräjätörmän asemakaavassa osoitetaan itä-länsi -suuntainen yhteys näiden solmukohtaan.

Luonnonsuojelulain mukaiset suojellut luontotyytit ja metsälakikohteet

Suunnittelualueelta ei ole löytynyt luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisia suojeltavia luontotyyppieitä.

Käräjätörmän pohjoisosan täydennysrakentaminen sijoittuu pieneltä osin Tesomajärven laskuojan kautta Myllypuron valuma-alueeseen. Myllypuron Natura-arviointia ja Tesomajärven laskuojan hulevesien viivytyksrakenteita on kuvattu edellä kappaleessa 3.2.2

Arvokkaiden luontokohteiden säilyttäminen

Tesoman luontoarvoja on kartoitettu yleissuunnittelualueen luontoselvityksessä vuonna 2011 (Virtanen ja Yrjölä). Luontoselvityksessä arvokohteiksi on tunnistettu uhanalaisuusluokituksen mukaiset luontotyytit ja metsälaissa mainittujen arvokkaiden elinympäristöjen kaltaiset kohteet. Selvityksessä ei todettu Käräjätörmän pohjoisosasta edellä mainittuja kohteita.

Liito-oravatarkasteluja on tehty alueelle vuosina 2016 (Kantakaupungin liito-oravaselvitys), v. 2020 (alueen länsireuna) ja v. 2023.

Ekologiset käytävät

Vaakapuiston ja Käräjätien muodostama reitti toimii myös ekologisen yhteydenä. Suunnittelualueen koillisnurkassa on EVS-merkinällä osoitettu ekologisen yhteyden osa.



Kaupunkimallissa esitetty vihreä virkistysyhteys alueen poikki.

3.3.2 Luonnonvarat

Metsien ja puuston säilyminen

Mikäli kaikki asemakaavan mahdollistama rakentaminen toteutuu, metsän määrä suunnittelualueella vähenee. Puustoa on mahdollista säilyttää ainakin lähivirkistysalueella ja kortteleissa 2223 ja 2239, joissa osa nykyisestä puustosta on määrätty säilytettäväksi (s-2).

Kiviainesten säilyminen (sora ja kalliot)

Suunnittelualueen kalliopinta on yli 10 m maan pintaa alempana, joten louhintatarvetta ei ole. Suunnittelualueella ei ole soraesiintymiä.

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

3.4.1 Alue- ja yhdyskuntarakenne

Asuinalueen ekotehokkuus

Haukiluoman yleissuunnitelman yhteydessä tehdyn ekotehokkuus selvityksen (Sito, 2013) perusteella täydennysrakentaminen parantaa asuinalueen ekotehokkuutta.

Tiivis rakentamistapa

Asemakaavassa esitetyn rakentamisen korttelitehokkuus ilman LPA-alueita laskettuna vaihtelee välillä 0,9–1,29.

Rakennetun ympäristön täydentäminen

Asemakaavassa esitetty rakentaminen on joukkoliikennereittien, palveluiden ja yhdyskuntateknisten verkostojen tuntumassa.

Joukkoliikenteen hyödyntämisen aste

Täydennysrakentaminen sijoittuu joukkoliikennevyöhykkeelle. Uusien vuorojen lisääminen asukasmäärän lisääntyessä on helppoa ja kustannustehokasta.

Kevyen liikenteen hyödyntämisen aste

Kevyen liikenteen reitistöön esitetyt uudistukset parantavat kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä alueelta ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Kaupunkirakenteen tiivistäminen palveluiden ääreen vähentää liikkumisen ja yksityisautoilun tarvetta ja tukee palveluiden elinvoimaisuutta.

3.4.2 Rakentamista valmistelevat toimet

Maan hankinta

Alue on Tampereen kaupungin omistuksessa.

3.4.3 Rakennusten ja rakenteiden rakentaminen

Tekninen huolto (investoinnit)

Suunnittelualue sijoittuu olevien kunnallisteknisten verkostojen läheisyyteen ja tukeutuu pitkälti nykyiseen katuverkkoon. Tämä mahdollistaa teknisten järjestelmien ja katujen edullisen toteuttamisen. Teknisten verkostojen verkostopituuden pysyminen hallinnassa vaikuttaa osaltaan käyttömenoja hillitsevästi. Olevan viemäriverkoston materiaalia on tarvittaessa mahdollista vaihtaa ilman kaivutöitä.

Rakenteellinen pysäköinti

Rakenteellista pysäköintiä on mahdollista rakentaa alueelle. Kaavaratkaisussa esitetään tontti yhdelle pysäköintitalolle.

Kunnalliset palvelut

Kunnalliset palvelut ovat olemassa, mutta asukasmäärän lisääntyminen aiheuttaa tarpeen tarkastella niiden kapasiteettia alueella.

Tehostetun palveluasumisen paikkamäärä lisääntyy ja mahdollisuudet tuottaa kotipalvelua paranevat.

3.4.4 Kilpailukyky

Monipuoliset ja riittävät työpaikka- ja teollisuusvaraukset

Aluetta suunnitellaan pääasiassa asumisen käyttöön. Alueella mahdollistetaan pieni elintarvikekauppa sekä yhteisöllinen kylätalo. Lähi-alueilla on olemassa olevia työpaikka-alueita.

Monipuoliset ja riittävät asuntovaraukset

Asemakaava mahdollistaa kerros- ja rivitalojen korttelialueita. Palveluasuminen on mahdollista korttelissa 2222. Asemakaavassa esitetyt säilyvän ja uuden asuinrakentamisen kokonaismäärä on yhteensä 51 920 k-m².

Tampereen tai alueen imago ja houkuttelevuus

Liikenneyhteyksiin ja palveluihin nähden keskeisesti sijaitsevat uudet asunnot voivat osaltaan lisätä Käräjätörmän alueen houkuttelevuutta.

3.4.5 Kunnan tuotot

Kaupunki saa tonteista myynti- tai vuokratuloja.

Täydennysrakentamisen myötä lisääntyvä asukasmäärä kasvattaa kaupungin verokertymää.

Uudet asukkaat alueella, jonne vesihuolto voidaan järjestää suhteellisen matalin kustannuksin, kasvattavat vesihuollon tulokertymää.

Energiahuoltomaksuihin voidaan soveltaa edellä vesihuollosta todettua.

Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen joukkoliikennevyöhykkeellä lisää joukkoliikenteen potentiaalista käyttäjäkuntaa.

3.5 Vaikutukset yritysten toimintaedellytyksiin

Täydennysrakentamisella on rakentamisvaiheessa työllistävä vaikutus.

Kasvava asukasmäärä parantaa lähialueiden palvelujen toimintaedellytyksiä.

Käräjätörmän pohjoisosassa on mahdollista toteuttaa liiketilaa kahteen kortteliin.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 25.1.2017.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Käräjätörmän pohjoisosan täydennysrakentaminen.

Asemakaava kuului maankäytön suunnittelun kaavoitusohjelmaan vuosille 2018 - 2022. Kaavoitusohjelmassa tavoitteeksi asetettiin noin 35 000 k-m² uutta asumista ja palveluita.

4.3 Tavoitteiden tarkentuminen

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi Tampereen kaupungin melulinjaukset 27.8.2019. Melulinjauksissa ohjeistetaan mm. rakennuspaikan, asuntojen, parvekkeiden ja pihojen suunnittelua sekä melusuojausten toteuttamista. Linjauksen takia melusuojausta koskevaa yleismääräystä täsmennettiin ehdotusvaiheessa.

4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus

4.4.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 25.1. – 15.2.2017 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Asemakaavamuutosta

esiteltiin Kotipirtin palvelutalolla yleisötilaisuudessa 6.2.2018. Tilaisuudessa oli paikalla noin 40 henkilöä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 1 viranomaiskommentti sekä 9 mielipidettä. Mieli-
pитеissä toivottiin mm. riittävien virkistysalueiden ja -reittien turvaamista, turvallisten ja toimivien kävely- ja pyöräily-yhteyksien varmistamista sekä ajoneuvoliikenteen tuottamien häiriöiden minimointia niin suunnittelualueella kuin sen ympäristössäkin.

Pirkanmaan maakuntamuseo totesi, että alueella ei ole erityisiä rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyviä tai arkeologisia arvoja, joten maakuntamuseota ei ole tarpeen pitää osallisena jatkosuunnittelussa.

Tampereen kaupungin ympäristönsuojelu muistutti riittävistä ilmanlaatuviyöhykkeistä Myllypuronkadun ja asuinrakennusten välillä, asuntojen suuntaamisesta pääosin muihin kuin melun suuntaan sekä ekologisten yhteyksien varmistamisesta.

Asemakaavan valmisteluaineisto on laadittu Käräjätörmän monisukupolvisen yhteisökylän kilpailuehdotusten pohjalta. Asemakaavasta valmisteltiin kaavaluonnos sekä siihen liittyvät havainnekuvat, selostus ja rakentamistapaohje sekä selvitykset.

Kaavaluonnoksessa esitettiin korttelin 2222 tontin 5 (Kotipirtin palvelutalo) ja korttelin 2223 (VTS Käräjätörmä 3) laajentamista siten, että niihin liitetään noin 0,5 ha Käräjätörmänpuistoon kuuluvaa suojaveraluetta. Käräjätörmänpuiston pohjoisosaan esitettiin muodostettavaksi uutta korttelialuetta noin 2 ha.

Luonnoksessa suunnittelualueelle esitettiin kahta uutta katuliittymää, joista toinen pohjoisesta Myllypuronkadulta ja toinen Kotipirtin pohjoispuolelta Tesoman valtatieltä.

Alueen läpi, korttelien 2222 ja 2223 välistä osoitettiin itä-länsi-suuntainen ulkoilureitti.

Asemakaavaluonnoksessa alueelle esitetty kokonaisrakennusoikeus oli 54 880 k-m², josta uudisrakennusoikeutta 36 290 k-m².

Asuinkorttelien pysäköintipaikat oli sijoitettu maan pinnalle.

4.4.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Asemakaavaluonnos kuulutettiin nähtäville 11.5.–1.6.2018 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Asemakaavamuutosta esiteltiin Tesoman hyvinvointikeskuksella yleisötilaisuudessa 22.5.2018. Tilaisuudessa oli paikalla noin 15 henkilöä. Asemakaavaluonnoksesta saatiin 4 viranomaiskommenttia ja 7 mielipidettä.

Mielipiteissä toivottiin mm. alueen virkistysreittien ja luonnonympäristön säilyttämistä, esteetöntä viherympäristöä ja ajoneuvoliikenteen tuottamien häiriöiden minimointia, mutta myös joukkoliikenteen lisäämistä alueella.

Tampereen sähköverkon lausunnon mukaan Käräjätörmän alueen muuntamo ei yksin riitä kasvavaan tehotarpeeseen, ja kaavaan olisi syytä merkitä 1-2 ET-aluetta jakelumuuntamoita varten.

Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ollut hankkeesta huomautettavaa.

Tampereen kaupungin ympäristösuojelulla ei ollut huomautettavaa, kunhan tarvittavat melusuojaukset tehdään Sitowisen (19.4.2018) laaditun meluselvityksen mukaisena ja asuinrakennusten sisämeluvaatimukset ovat asumisterveysohjeen (545/2015) mukaiset.

Pirkanmaan liitto ei jättänyt kommenttia asemakaavaluonnoksesta, mutta pyysi lisäämään maakuntakaavaa koskeviin tietoihin voimalinjan merkinnän.

Kaavaehdotus laadittiin Tampereen kaupunkiympäristön suunnittelussa. Työtä ohjasi ohjausryhmä. Viitesuunnitelmia ja havainneaineistoa laativat Optiplan Oy ja UKI Arkkitehdit Oy.

Kaavaehdotukseen lisättiin palautteiden johdosta alue jakelumuuntamo varten.

4.4.3 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja sen huomioon ottaminen

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana 13.12.2018 - 28.1.2019 asemakaavaehdotuksesta saatiin yksi muistutus korttelin 2223 asukkailta. Viranomaislausuntoja ei jätetty yhtään.

Muistutuksessa huomautetaan, että korttelin 2223 rakennusoikeuden lisääminen jopa 2,5 kertaisesti on vahvasti ylimitoitettu. Pienempikin lisäys aiheuttaa merkittävää asuinviihtyvyyshaittaa asukkaille, joista osa on asunut nykyisten talojen valmistumisesta lähtien. Kortteli on pysynyt muuttumattomana pitkään, jolloin asukkaille on kehittynyt tuntuma korttelin asuinviihtyvyydestä ja -väljyydestä/tiheydestä.

Sisäpiha-alueeseen kuuluvat leikkipaikka, grillikatos ja sen viereinen luonnontilainen metsä. Metsäalueella ja sen erilaisilla eläimillä on suuri merkitys viihtyvyyden kannalta. Halutaan, että metsikköön, korttelin sydämeen, ei kajota. Grillikatos nykyisellä paikallaan on osa asumisviihtyvyyttä. Jos läheisyyteen rakennetaan, laskee käyttö oleellisesti. Katos on vaikea sijoittaa uuteen paikkaan savuhaittojen vuoksi.

Parvekkeet ovat yhdeltä sivultaan avonaisia ja ylimpien kerrosten parvekkeet yläosaltaan avoimia myös vierekkäisten huoneistojen osalta. Tästä johtuvat ongelmat: 1) Kesällä parvekkeiden lämpötila kohoaa ja osa lisälämmöstä siirtyy sisätiloihin. Varsinkin ylimmät kerrokset kärsivät merkittävästä lisälämmöstä. 2) Sisäpihaan avautuvat parvekkeet aiheuttavat meluhaittaa viereisissä taloissa, mm. äänenkäs puhelinkeskustelu yöaikaan. Suuret parvekkeet mahdollistavat äänekkäät illanvietot, myös yöaikaan. 3) Tupakansavua tulee parvekkeiden kautta. 4) Avonaiset parvekkeet koetaan yksityisyyttä

loukkaavaksi viihtyvyyshaitaksi, joka tulisi ottaa huomioon uusien rakennusten sijoittelussa. Kaavassa ei ole huomioitu näitä ongelmia erillisin määräyksin.

Korttelin autopaikat ovat lähes täynnä, autoja säilytetään jo nyt korttelin ulkopuolella. Autopaikkojen määrä tulee kasvamaan, kaavassa paikoitusalueita ja väyliä on useita siellä täällä. Ne aiheuttavat vaaratilanteita ja meluhaittaa sekä haittaavat riittävän suuren ja turvallisen leikkialueen muodostamista ja viihtyvyyttä. Myös huoltotyöt ja pelastusajot hankalaa ahtaassa tiestössä.

Sisäpihan metsän alue tulee säilyttää. Tesoman valtatie melua tulee vähentää meluaidalla/-vallilla ja/tai nopeusrajoitusta laskemalla (esim. 40 km/h). Tarvittaessa risteyskojiin on syytä rakentaa korkealliset suojatiet ja voisi asentaa nopeusvalvontakameran.

Mittavista rakennushankkeista aiheutuu merkittävää viihtyvyyshaittaa. Hankkeet on syytä ajoittaa samaan aikaan rakennusten perusparannusremontin kanssa. Tällöin edellä mainitut parvekeongelmat voidaan korjata samassa yhteydessä. Tärkein asia on, että kaavasta poistetaan lisärakentamissuunnitelmat.

4.4.4 Kaupungin vastine palautteeseen

Muistutuksen kuvissa viitattu suunnitteluaineisto on asemakaavan luonnosvaiheesta.

1. Muistutuksessa rakennusoikeuden arvioidaan noin 2,5-kertaistuvan, mikä on ylimitoitettua.

Vastine: Rakennusoikeuden määrä kasvaa korttelissa noin 2,3 kertaiseksi. Korttelin pinta-ala kasvaa myös nykyisestä tontin rajasta länteen päin kävely- ja pyörätien kohdalle, suojaviheralueelle, ja uudisrakentaminen pääosin sijoittuu tälle laajennusalueelle. Tarkistuksessa asemakaavaehdotuksessa korttelin 2223 kokonaisrakennusoikeudeksi on esitetty 9 500 k-m² asumista, jonka lisäksi on mahdollisuus toteuttaa piha-alueelle 200 k-m² autosuoja- tai varastotilaa. Kerrosalaa kortteliin on esitetty yhteensä 9 700 k-m². Tämä sisältää nykyisten rakennusten rakennusoikeuden 4200 k-m². Asuinkerrosalan muutos on 5300 k-m². Ehdotusvaiheessa esitettyä rakentamisen määrää on vähennetty n. 500 k-m² siten, että rakennusoikeutta on siirretty toiseen kortteliin.

2. Muistuttajat ovat huolissaan täydennysrakentamisen vaikutuksista nykyisin sisäpiha-alueella oleviin lasten leikkipaikkaan, grillikatokseen ja luonnontilaiseen metsäalueeseen.

Vastine: Tarkennetussa asemakaavaehdotuksessa rakennusaloja ja on tarkennettu siten, että tontin pihan keskeisin osa, jolla grillikatok-

leikkialue ja niiden ympärillä oleva puusto sijaitsevat, jätetään pääosin rakentamattomaksi. Uusi rakentaminen sijoittuu pääosin nykyiselle suojaviheralueelle, ei nykyiselle tontille. Kadun varteen on lisätty säilytettävä puustoinen alue merkinnällä s-2.

3. Muistuttajat toteavat nykyisten parvekkeiden lämpö- ja ääniongelmat ja esittävät, että kaavassa tulisi olla määräykset parvekkeiden rakenteiden, sijoittumisen ja maksimimitoituksen osalta.

Vastine: Asemakaavassa ei ole mahdollista esittää olemassa olevien rakennusten ominaisuuksiin kohdistuvia vaatimuksia. Nykyisten talojen olosuhteet tulevat jonkin verran muuttumaan lisärakentamisen myötä. Uusia asuinrakennuksia on sijoitettu kortteliin nurkkiin tavoitteena sisäpihan ja puuston säilyminen mahdollisimman laajoina.

4. Korttelin autopaikat ovat lähes täynnä, autoja säilytetään jo nyt korttelin ulkopuolella. Asemakaava antaa liian yleisluontoiset vapaudet sijoitella autopaikkoja. Autopaikkojen palastelu ympäri korttelia johtaa muistuttajien mielestä viihtyvyys- ja huolto-ongelmia sekä vaikeuttaa pelastusteiden järjestämistä.

Vastine: Pysäköintimitoitus esitetään asemakaavassa kaupungin pysäköintipolitiikan mukaisesti. Tarkennetussa asemakaavaehdotuksessa esitettyjä pysäköintijärjestelyjä on edelleen tarkennettu tavoitteena mahdollisimman yhtenäiset pysäköintialueet tavoitteena sisäpihan ja puuston säilyminen mahdollisimman laajoina.

5. Sisäpihan metsäalue jätettävä nykyiselleen.

Vastine: Tarkennetussa kaavaehdotuksessa on ollut tavoitteena, että sisäpiha ja puusto säilyvät mahdollisimman laajoina.

6. Käräjätörmä-kadun ja sen ylittävän kevyen liikenteen väylän väliin on tarpeen rakentaa korokkeelliset suojatiet. Sama Tuomarinkujan risteykseen.

Vastine: Asemakaavaan liittyvää katusuunnitelmaluonnosta on tarkennettu tältä osin. Katusuunnitelmaluonnoksessa esitetään Tesoman valtatielle uusia suojateiden paikkoja.

7. Rakentamishankkeet ajoitettava nykyisten rakennusten korjauksiin.

Vastine: Asemakaavalla ei voi ottaa kantaa rakentamisen ajankohtaan, mutta vuokratalojen omistajan VTS Kotien on mahdollista sovittaa aikatauluja yhteen omassa tarkemmassa suunnittelussaan.

8. Korttelia 2223 koskevat lisärakentamissuunnitelmat poistettava asemakaavasta.

Vastine: Kortteliin 2223 on esitetty lisärakentamista Tesoman täydennysrakentamisen yleissuunnitelmassa, jonka yhdyskuntalautakunta hyväksyi tarkemman suunnittelun pohjaksi vuonna 2016. Lisärakentaminen vastaa siten paitsi kaavan hakijan VTS Kotien myös Tampereen kaupungin tavoitteita.

4.4.5 Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen

Ehdotusvaiheen jälkeen on varmistettu tavoitteiden toteutumista, laadittu katusuunnittelua, otettu huomioon palaute sekä tarkennettu vaiheittain rakentamisen mahdollistamista. Nämä tarkastelut ovat johtaneet muutoksiin ja tarkennuksiin kaavaehdotuksen aineistossa.

Palautteen, lisäselvitysten ja toteutettavuustarkastelujen pohjalta on tehty kaavakarttaan ja muuhun aineistoon muutoksia. Rakennusta-paohjetta on päivitetty ja täydennetty.

Kaavakarttaa on tarkistettu seuraavilta osin:

- Kortteleissa 2222, 2223 ja 2236 kortteleiden rajoja on vähäisesti tarkistettu mm. riittävien katualueiden ja kulkureittien varaa-miseksi. ET-2-alueen merkintä on muutettu ET-1-merkinnäksi ja sen rajoja on tarkistettu.
- Kortteleissa 2222, 2223, 2237 ja 2238 esitetään ohjeelliset tontti-jaot toteutuksen helpottamiseksi. Korttelissa 2222 kylätalolle on merkitty oma tontti ja käyttötarkoitus muutettu asumista palvele-vaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH-7). AKR-17-merkintä on muutettu AKR-merkinnäksi. Kortteliin on lisätty le-14-määräys ja poistettu rakennusaloja koskeva palas-1-määräys.
- Rakennusoikeuksia on kaikissa kortteleissa tarkennettu ja vähäi-sesti siirretty kortteleiden välillä. Yhteistilamääräys on muutettu sisältymään korttelin kokonaisrakennusoikeuteen ja ilmoitettu prosenttina. Rakentamismahdollisuudet ilmoitetun rakennusoi-keuden lisäksi on poistettu. Asuinrakentamisen kokonaisraken-nusoikeus on pysynyt lähes samana.
- Talous- ja autosuojarakennusten rakennusoikeutta ja rakennus-alan ulkopuolelle rakentamisen mahdollistavaa määräystä on muutettu erilaiseen muotoon eli v- ja ut-2-määräykset on lisätty.
- Kortteliin 2236 on lisätty liike- ja toimistotilojen rakennusoikeus 400 k-m².
- Korttelissa 2236 pysäköintilaitoksen (LPA) rakennusoikeutta ja kerroslukua on lisätty. LPA-tontin ja AKR-tontin välistä rajaa on siirretty ja lisätty istutettava alue. Liiketilalle on lisätty rakennusoi-keus 400 k-m².
- Rakennusaloja ja kerroslukuja on tarkennettu kaikissa kortte-leissa, jotta asemakaavan tavoitteiden toteutuminen varmistuu. Pysäköintialueet on merkitty tonteille, at vaihdettu merkintään p-

14. Pysäköintipaikkojen sijoittumisia toiseen kortteliin tai tontille on muutettu. Ajoyhteyksiä on lisätty tonteille.

- Pysäköintimääräykset on tarkistettu voimassa olevan pysäköinti-politiikan mukaiseksi. Pyörän kuljetuskärryille tulee huomioida tila ulkoiluvälinevarastoissa.
- Korttelisuunnitelmaan kohdistuvia yleismääräyksiä on tarkennettu ja täydennetty. Käyttösuunnitelman laatiminen on poistettu.
- Melumääräykset on päivitetty voimassa olevan melulinjauksen mukaisiksi. Parvekkeiden lasituksen määräystä on lisätty rakennusaloihin. Julkisivuun kohdistuvan keskiäänitason ja sisällä asuintiloissa sallitun keskiäänitason erotus (LAeq) on muutettu 32:sta 34:ään.
- Julkisivuihin kohdistuvia määräyksiä on tarkennettu. Määräys ju-53 on vaihdettu merkinnäksi ju-74 ja koskemaan vain osaa rakennusaloista. Suurin sallittu runkosyvyys on lisätty (ru-14). Pysäköintitalon eteläjulkisivu on merkitty kaupunkikuvan kannalta merkittäväksi julkisivuksi. Kattomuodoksi on määrätty harjakatto, siirretty rakennustapaohjeista kaavakartalle. Kattokaltevuus on muutettu koskemaan vain asuinrakennuksia. Parvekkeita ja porraskäytävää koskevia yleismääräyksiä on tarkennettu. Julkisivumateriaalivalikoimaan on lisätty paikalla muurattu tiili.
- Rakennusten sijoitteluun liittyviä määräyksiä on tarkennettu. Tontin rakennusalat muodostavat umpikorttelin, jonka ulkonurkat on rajattava rakennuksin. Korttelialueen rajalla rakennuksen ja yleisen alueen väliin jäävä osa tontista käsitellään viereisen yleisen alueen tasoa vastaavaksi.
- Pysäköintialueiden ja -rakennusten määräyksiä on tarkennettu ja täydennetty. Viherkattomääräystä on täydennetty. Kortteliin 2223 on lisätty s-2-määräys. Hulevesien viivytyrakenteen mitoitustilavuudeksi on muutettu 1,1 ja hulevesimääräys lisätty LPA-alueille. Pysäköintialueiden hulevesistä on lisätty yleismääräys. Myllypuronkadun varren tonteille on lisätty ilm-2-määräys.
- Puiston ja suojaviheralueiden kävely- ja pyöräilyreitti on muutettu ohjeelliseksi.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ovat luonteeltaan teknisiä, eivätkä ne edellytä kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville.

5. KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä luonnosvaiheessa laadittiin seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Viitesuunnitelmia (Optiplan Oy ja UKI Arkkitehdit Oy)
- Liikenneverkon toimivuustarkastelu (Destia Oy)

- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma (FCG Oy)
- Melumallinnus (Sitowise Oy)

Ehdotusvaiheessa on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Viitesuunnitelmia (Optiplan Oy ja UKI Arkkitehdit Oy)
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma, päivitykset (FCG Oy)
- Katujen yleissuunnitelma

Hyväksymisvaiheessa on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Liito-oravatarkastelu (Tampereen kaupunki)
- Meluselvityksen päivitys (Sitowise Oy)
- Katusuunnitelmaluonnokset (Afy, 2023)

5.1 Kunnallistekninen yleissuunnittelu

Kaavan valmistelun yhteydessä tehdään alueen kunnallisteknistä suunnittelua, mm. katusuunnitelmia, vesihuollon periaatteita, tarvittavat rasitteet ja sähkönjakelun tarvitsemat varaukset.

5.2 Meluselvitys

Suunnittelualueesta on tehty ehdotusvaiheessa meluselvitys, joka perustuu liikennetarkastelun arvioon Myllypuronkadun ja Tesoman valtatie ennustetuista liikennemääristä vuonna 2040. Hyväksymisvaiheessa selvitystä on päivitetty huomioiden tarkistetut kaavasunnitelmat sekä nopeusrajoitukset ja liikennemääräennusteet.

Meluselvityksessä todetaan, että tarpeen on antaa kaavamääräys lähinnä Myllypuronkatua olevien asuinkerrostalojen Myllypuronkadun puoleisten julkisivujen äänitasoerovaatimuksista. Myllypuronkadun puoleiselle julkisivulle on merkitty yhtenäinen äänitasoerovaatimus 34 dB ($\Delta L = 32$ dB).

Niiltä osin kuin julkisivumelutasot ylittävät päiväajan 65 dB Myllypuronkadun puoleisella julkisivulla, tulee asuntojen avautua myös hiljaiselle puolelle. Näin mahdollistetaan asunnon tuulettaminen ilman melusta aiheutuvaa haittaa.

Niillä julkisivuilla, joilla päiväajan keskiäänitaso ylittää 53 dB, on tarpeellista antaa kaavamääräys parvekkeiden lasittamisesta. Yli 65 dB keskiäänitasoalueelle ei ole suositeltavaa osoittaa parvekkeita.



Kuva meluselvityksestä. Julkisivupinnoille kohdistuvat päivääjan meluarvot ennustetilanteessa 2040, Tesoman valtatie 50 km/h. (Sitowise, 2023).

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaavia havainnekuvia ja rakentamistapaohje.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Toteuttaminen voidaan korttelien 2222 ja 2223 itä- ja eteläosissa aloittaa heti asemakaavan saatua lainvoiman. Näiden korttelien länsiosien toteuttaminen edellyttää kuitenkin muutoksia Tesoman valtatieen katualueella. Korttelien 2236 ja 2237 toteuttaminen on mahdollista 110 kV voimajohdon Ikuri-Lamminpää kaapeliin siirtämisen jälkeen.

Ensimmäisessä vaiheessa on tarkoitus toteuttaa korttelit 2236, 2237 pohjoisosa ja 2238 pohjoisosa. Korttelin 2238 pohjoisosan rakentaminen edellyttää Punnuksenkadun pohjoispään toteuttamista.

Toisessa vaiheessa rakennettavaksi suunniteltujen korttelien 2237 ja 2238 eteläpuolen tonttien sekä korttelin 2239 toteuttaminen edellyttää näillä tonteilla nykyisten rakennusten purkamista. Myöskään Punnuksenkatua ei voida rakentaa ennen rakennusten purkamista.

6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

7. LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Asemakaavakartta 7.5.2018 ja tarkistettu 19.11.2018 ja 18.9.2023
Rakentamistapaohje 7.5.2018 ja tarkistettu 19.11.2018 ja 18.9.2023
Seurantalomake 7.5.2018 ja tarkistettu 19.11.2018 ja 18.9.2023

Oheisaineisto:

Havainneaineisto 2023 (Tampereen kaupunki)
Hulevesiselvitys ja suunnitelmakartta 2018 (FCG Oy)
Meluselvityksen päivitys 2023 (Sitowise Oy)
Liito-oravatarkastelu 2023 (Tampereen kaupunki)
Katusuunnitelmaluonnokset 2023 (Afry Oy)
Liikenteen toimivuustarkastelu 2018 (Destia Oy)
Palaute- ja vastineraportti valmisteluvaihe 2018 (Tampereen kaupunki)