

Multisilta, Multiojankatu 2,3,4,5 ja 7, käyttötarkoituksen muutos ja rakennusoikeuden lisääminen

Asemakaavan selostus

9.6.2025 tark 16.12.2025 ja 1.9.2026



Asemakaava nro **8947**

TRE: 7802/10.02.01/2022

Multisilta, Multiojankatu 2,3,4,5 ja 7, käyttötarkoituksen muutos ja rakennusoikeuden lisääminen

ASEMAKAAVA NRO 8947

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 9.6.2025 päivättyä ja 16.12.2025 ja 1.9.2026 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8947. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Multisillan kaupunginosan kortteleita 6509 ja 6510, katu- ja puistoaluetta.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Multisillan kaupunginosan korttelit 6509 ja 6510, katu- ja erityisaluetta.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön suunnittelu, Asemakaavoitus, projektiarkkitehdit Marjut Lund-Rahkola ja Raija Mikkola.

Diaarinumero:

TRE: 7802/10.02.01/2022.

Vireille tulo:

28.3.2024.

Kaavan nimi ja tarkoitus

Multisilta, Multiojankatu 2,3,4,5 ja 7, käyttötarkoituksen muutos ja rakennusoikeuden lisääminen. Asemakaava numero 8947.

TIIVISTELMÄ

Asuinalueen täydennys Multisillan kaupunginosassa

Suunnittelualue sijaitsee Multisillan kaupunginosassa noin 7 km linnuntietä keskustasta etelään. Alueeseen kuuluu tontti 6510-1, jolla sijaitsee neljä 1970-luvulla rakennettua kerrostaloa. Alueeseen kuuluu myös korttelin 6509 rakentamattomat julkisten lähirakennusten ja liike- ja toimistorakennusten tontit 3 ja 4, pysäköintialuetontti 2 sekä osa Multiojankadun katualuetta ja istutettavaa puistoaluetta. Maan omistaa Tampereen kaupunki.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on kaupunkirakenteen täydentäminen uusilla kerrostaloilla ja rivitaloilla, suunnittelualueella olevien rakentamattomien tonttien käyttötarkoituksen muuttaminen asumiseen ja rakennusoikeuden lisääminen.

Hakijan ensisijaisena lähtökohtana on purkava täydennysrakentaminen. Olemassa olevat rakennukset ovat tarkoitus vaiheittain korvata uusilla, mikä on huomioitu asemakaavassa.

Kaupunkiympäristön suunnittelun tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset toimivalle, viihtyisälle ja rakennustyypeiltään monimuotoiselle asuinympäristölle.

Asemakaava on ollut kohteena vuoden 2024 kaavoitusohjelmassa.

Rakennusoikeutta 20905 kerrosalaneliömetriä

Uuden asemakaavan mukainen rakennusoikeus tonteille on yhteensä 20905 k-m². Asemakaava-alueelle muodostuu rivitalo- ja asuinkerrostalotonttien lisäksi autopaikkojen korttelialuetta, katu- ja erityisaluetta sekä aluevaraus muuntamolle.

Asemakaava-alueen nykyinen rakennusoikeus on 13 950 k-m². Uutta rakennusoikeutta muodostuu noin 6955 k-m² nykyiseen asemakaavaan nähden. Asemakaava mahdollistaa alueelle kodit noin 460 asukkaalle (laskentaperiaatteella 1 as/45 k-m²). Asukasmäärä vuonna 2024 on nykyisissä rakennuksissa ollut yhteensä 213, jolloin asukasmäärän arvioidaan kaksinkertaistuvan kaavamuutoksen myötä.

Pysäköintialue

Multiojankadun itäpuolella sijaitsevalle pysäköintialueelle osoitetaan tonttien 6510-3, 6510-4 ja 6510-5 pysäköintipaikkoja.

Asemakaavaproessin vaiheet

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava viitesuunnitelma kuulutettiin nähtäville 28.3.-18.4.2024 väliseksi ajaksi sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kolme viranomaiskommenttia sekä neljä mielipidettä. Vastineet palautteeseen on kirjoitettu dokumenttiin ”Vastine- ja palauteraportti”.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto - kaavaluonnos, siihen liittyvä havainnekuva, selostus ja selvitysaineistoa - asetettiin nähtäville 31.7. - 28.8.2025 väliseksi ajaksi. Valmisteluaineistosta pyydettiin viranomaiskommentit ja osallisilla oli mahdollisuus jättää mielipiteitä. Multisillan päiväkodilla 12.8.2025 pidetyssä asukastilaisuudessa vieraili noin kolmekymmentä asukasta suunnittelualueelta ja lähikortteleista. Tilaisuudessa käydyissä keskusteluissa nousi esiin mm. seuraavat aiheet:

- Pysäköintipaikkojen riittävyys
- Viherympäristö, jossa toivotaan vehreyden säilymistä. Multiojankatua toivotaan myös jatkossa vehreäksi
- Alueen hyvänä puolena pidetään lähellä olevaa luontoa ja ulkoilumahdollisuuksia
- Moottoritien ja lentokoneiden aiheuttama melu
- Palveluja toivotaan enemmän
- Kysymykset kohdistuen VTS:lle, mm. aikataulu, voiko taloihin muuttaa ”takaisin” tai nouseeko hintataso. VTS tiedottaa myöhemmin talokohtaisesti asukkaita.

Lausunnot:

Asemakaavan valmisteluaineistosta saatiin yhteensä neljä viranomaislausuntoa, lisäksi Elisa Oyj muistutti alueella sijaitsevista kaapeleista.

Pirkanmaan maakuntamuseo lausui mm. kaavamääräysten ja selostuksen täydennyksistä.

Ely lausui mm. alueen lahokaviosammaleiden huomioimisesta.

Ympäristönsuojeluyksikkö lausui myös alueen lahokaviosammaleiden huomioimisesta sekä lähellä sijaitsevaan noroon kohdistuvista vaikutuksista ja liito-oravien kulkuyhteyden varmistamisesta.

Pirkanmaan liitto pyysi päivittämään maakuntakaavaa koskevia tietoja.

Ehdotusvaihe

Asemakaavaa tarkistettiin kaavaluonnoksesta tulleen palautteen ja tarkentuvan suunnittelun myötä kaavaehdotukseksi.

Aineistoon tehtiin mm. seuraavat muutokset:

- Kaavamääräysten täydentäminen
- Myös toiselle muuntamoista oma tontti
- Rakennusaloihin tarkistuksia
- Pohjoisemmalla tontilla kerrosluvun nosto kahdeksaan.
- Multiojankadun pysäkin siirrosta sekä liikenteestä on laadittu selvitys
- Selostuksen täydennykset, piha- ja viitesuunnitelmien tarkistukset

Asemakaavaehdotus siihen liittyvine aineistoineen asetettiin julkisesti nähtäville 18.12.2025-22.1.2026 väliseksi ajaksi. Lausuntoja jätettiin neljä, joiden lisäksi ympäristönsuojeluyksikkö ja Pirkanmaan liitto lähettivät vastauksen, etteivät jätä lausuntoa.

Lausunnot:

Pirkanmaan maakuntamuseon edellisessä lausunnossa esitettiin kaavamääräyksiä täydennettäväksi siten, että ulkoarkkitehtuuria ohjataan sopeutumaan Multisillan kaupunkikuvaan.

Lisäksi esitettiin tiettyjä täydennyksiä kaavaselostukseen. Esitetyt täydennykset on tehty kaava-aineistoon, eikä maakuntamuseolla ole kaavan ehdotusaineistosta huomautettavaa.

Sisä-Suomen elinvoimakeskuksen Liikenneosastolla ei ollut huomautettavaa lausunnolla olevasta asemakaavaehdotuksesta, mutta Liikenneosasto toteaa, että olisi tarkoituksenmukaista muuttaa Lempääläntie liikennealueesta katualueeksi.

Pirkanmaan ELY-keskus on luonnosvaiheen lausunnossaan antanut palautetta koskien lahoaviosammalen ja alueen tuntumassa olevan noron huomioimista. Kaavamääräyksiä on päivitetty tämän jälkeen joiltain osin. Lupa- ja valvontavirasto ehdottaa noron osalta vielä seuraavaa:

Vaikka noro ja sen suojelutarve on käsitelty laajasti kaavaselostuksessa sekä hulevesisuunnitelmassa, tulisi asia todentaa myös kaavamääräysten tasolla, jotta vesilain (VL 2:11 §) mukainen luonnontilaisen noron suojelu toteutuu myös kaavan oikeusvaikutuksissa.

Kaavamääräyksiin voisi lisätä esimerkiksi seuraavanlaisen määräyksen: "Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevan vesilain (VL 2:11 §) mukaisen noron luonnontila ja virtausolosuhteet tulee säilyttää. Hulevesien käsittelystä ei saa aiheutua noroon epäpuhtauksien tai kiintoaineksen kulkeutumista eikä virtaamien olennaista muuttumista."

Terveysturvallisuusyksikkö lausui liittyen meluntorjuntasuunnitelmaan ja pima-selvityksiin.

Asemakaavakartalle tehtiin palautteen ja tarkentuneen suunnittelun myötä täydennyksiä:

- lisättiin noroa koskeva määräys
- lisättiin määräys Ak-tonteille tehtävästä yhteistilasta
- lisättiin uusi nimi Multiojankadun jatkeena olevalle kävelyn ja pyöräilyn reitille
- täydennettiin säilytettäviä puita
- pima-8-määräys päivitettiin pima-9-määräykseen
- lisättiin LPA-tonteille 5 ja 6 mahdollisuus sijoittaa myös tontin 3 autopaikkoja

Lisäksi laadittiin liito-oravaselvitys kaava-alueen ulkopuolelle jäävän, mutta kaavan toteutumista mahdollistavan bussien kääntöpaikan ympäristöstä Multiojankadun eteläosassa. Selvityksen tavoitteena oli tutkia kääntöpaikan laajennusmahdollisuuksia. Johtopäätösten perusteella voidaan arvioida, että laajentaminen ei hävittäisi tai heikentäisi liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkaa.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

SISÄLLYS

Asemakaavan selostus	1
Tiivistelmä	3
Nykytilanne ja tavoitteet	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
Rakennusoikeutta 20840 kerrosalaneliömetriä	3
Pysäköintialue.....	3
Asemakaavaprosessin vaiheet.....	4
Asemakaavan toteuttaminen	6
Sisälllys	7
1 LÄHTÖKOHDAT	10
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	10
1.1.1 Asemakaava-alueella asumista.....	10
1.1.2 Luonnonympäristö.....	10
1.1.3 Rakennettu ympäristö.....	13
1.1.4 Väestö ja palvelut	20
1.1.5 Maanomistus: kaupungin maita	20
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat.....	20
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	20
2.1 Kaavan rakenne.....	20
2.1.1 Mitoitus	21
2.1.2 Liikenne	21
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet	21
2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet.....	21
2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen	22
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset.....	22
2.3.1 Korttelialueet.....	23
2.3.2 Muut alueet	25
2.4 Nimistö	26
3 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	26
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	26
3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	26
3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin	26

3.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	26
3.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	28
3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	33
3.4.1	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen.....	34
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	34
3.5.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö	34
3.5.2	Rakennettu kulttuuriympäristö	34
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)	35
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	35
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen.....	35
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet	36
4.2.1	Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana	36
4.3	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	36
4.4	Osallistuminen ja vuorovaikutus.....	37
4.5	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana	37
4.5.1	Aloituvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen.....	38
4.5.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen	38
4.5.3	Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen.....	39
4.5.4	Täydentyä kaavan ehdotusvaiheen aineiston nähtävilläolon jälkeen. Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen.....	40
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET	40
5.1	Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma	41
5.2	Hulevesiselvitys.....	41
5.3	Tampereen 1960-luvun ja 1970-luvun asuinalueiden inventointi ja arvottaminen	42
5.4	Meluselvitys.....	43
5.5	Puustokartoitus.....	43
5.6	Luontoselvitys	44
5.7	Liito-orvaselvitys	45
5.8	Rakennettavuusselvitys.....	46
5.9	Hiilijalanjälkilaskenta.....	46
5.10	Multiojankadun pysäkkitarkastelu ja liikennesuunnitelma (Sitowise, 2025)	46
5.11	Asuinalueen inventointi	47

6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET	47
6.1	Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta	47
6.2	Yleiskaavassa alue on asumisen aluetta	48
6.3	Asemakaava	50
6.4	Kaupungin strategiat	51
6.5	Tonttijako	51
6.6	Pohjakartta	51
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	52
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	52
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	52
7.3	Toteutuksen seuranta	52
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	52
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista	52

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Asemakaava-alueella asumista

Suunnittelualue sijaitsee Multisillan kaupunginosassa noin 7 km linnuntietä keskustasta etelään. Alueeseen kuuluu tontti 6510-1, jolla sijaitsee neljä 1970-luvulla rakennettua kerrostaloa. Alueeseen kuuluu myös korttelin 6509 rakentamattomat julkisten lähirakennusten ja liike- ja toimistorakennusten tontit 3 ja 4, rakennettu pysäköintialuetontti 2 sekä osa Multiojankadunkatualuetta ja istutettavaa puistoaluetta.



Kuva 1. Olemassa olevat kerrostalot suunnittelualueella.

1.1.2 Luonnonympäristö

Multisillan maasto on korkeuseroltaan vaihtelevaa kallioaluetta ja suunnittelualue nousee Multiojankadulta kohti länttä, jolloin suunnittelualueen keskellä ja Multiojankadulla on noin 11 m korkeusero.

Multisillan kaupunginosassa asuinrakennukset sijoittuvat moreenimäkien rinteille, ja mäkien lakialueet on jätetty metsäpuistoiksi. Suunnittelualue sijoittuu kaupunginosan eteläisen mäen itärinteeseen. Metsäpuistossa, Multisillanpuistossa, on virkistysreittejä, leikkipaikka ja pelikenttä. Puistoon menee useita kulkureittejä ja yksi niistä kulkee suunnittelualueen eteläosasta parkkipaikan läpi.

Tontti 6510 on rakennettua aluetta, jossa on neljä asuinkerrostaloa, muuntamo ja asfalttipäällysteiset pysäköintialueet. Suunnittelualan jyrkät rinteet sijoittuvat tontin 6510 rakennusten väliin. Lakialueet ovat mäntyvaltaisia ja rinteet kuusivaltaisia, mutta myös lehtipuita sijaitsee alueella. Suunnittelualan pohjoisosassa on metsää, joka koostuu nuoresta ja keski-ikäisestä puustosta.

Suunnitteluala kuuluu Härmälänojan valuma-alueeseen.

Suunnittelualan maaperä vaihtelee. Tontin 6510 maaperä on kalliomaata, mutta suunnittelualueelta löytyy myös hiekkamoreenia ja täyttömaata. Rakentamattomilla tonteilla suunnittelualan pohjoisosassa pintamaana on myös savea ja turvetta.

Alueen pohjoispuolella on itä-länsisuuntainen avo-oja, joka lännessä muuttuu noroksi. Alueen läpi on Kantakaupungin liito-oravaselvityksessä sekä FCG:n vuonna 2024 laatimassa liito-oravaselvityksessä esitetty mahdollinen kulkureitti itä-länsisuunnassa. Reitin säilyttämistä suositellaan selvitysten johtopäätöksissä.



Kuva 2. Multisillanpuisto suunnittelualan länsipuolella on metsäpuistoalue, jossa sijaitsee alueleikkipaikka.



Kuva 3. Ote korkeusmallista. Suunnittelualueen korkein kohta on suunnittelualueen keskellä, tontilla 6510. Maasto laskee kohti itää ja pohjoista.



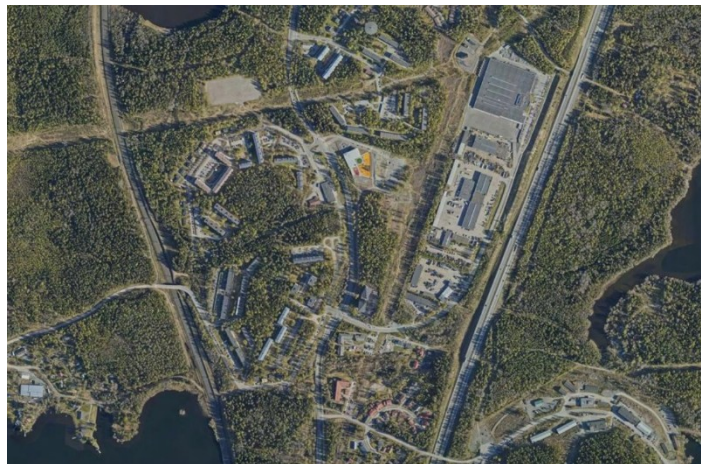
Kuva 4. Korttelipihan kookkaat puut suojaavat pihaa.

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva

Multisilta on yksi Tampereen etelärajan kaupunginosista. Multisillan asuinkorttelit sijoittuvat Tampere-Helsinki -junaradan ja Valtatie 3:n väliselle alueelle. Sekä kaupunginosan pohjois- että eteläraja sivuavat järveä, pohjoisessa Peltolammia ja etelässä Sääksjärveä. Lempääläntie jakaa Multisillan kahteen osaan. Länsipuolella on pääosa kerrostalokortteleista ja liikekeskus, jonka tiloissa tällä hetkellä toimivat vain lähikauppa ja -pubi. Liikekeskuksen länsipuolella toimii entisessä pienteollisuustilassa toistaiseksi nuorisotila Suklis. Lempääläntien itäpuolella sijaitsevat päiväkotit sekä vesitorni.

Lempääläntien länsipuolinen osa Multisiltaa on rakennettu keuhkokaavion mukaiseksi metsälähiöksi. Keuhkokaavion tyypillisiä ominaisuuksia ovat ulkosityöttöinen katuverkko ja palveluiden sijoittuminen alueen keskelle. Kerrostalokorttelit sijoittuvat metsäpuiston ympärille rinteeseen ja rakennukset mukailevat pääasiassa maaston muotoja. Multisillassa metsäpuisto on laaja ja runsaspuustoinen ja sieltä on polkuyhteydet ympäröiviin kortteleihin.



Kuva 5. Multisillan alue on rakennettu keuhkokaavio-periaatteella.

Multisillan historiaa

Multisillan asuinalue on arvioitu ja tarkasteltu selvityksessä ”Tampereen keskustan ulkopuolisten 1960- ja 1970-luvun asuinalueiden inventointi ja arvottaminen” vuodelta 2010.

Selvityksen lisäksi Multisilta on ollut osa kaupunginosakirjaa ”Eränkävynnistä aluerakentamiseen” vuodelta 1999. Kirja käsittelee Peltolammia, Multisiltaa ja Lakalaivaa. Siinä käydään läpi alueen historiaa ja syntymistä henkilötarinoiden avulla.

Peltolammin ja Multisillan välissä oleva Peltolammi-järvi on ollut Ancyliusjärven pieni lahti noin 6 800 eKr. Peltolammin ja Multisillan alueet kuuluivat 1600-luvulta alkaen Hatanpään kartanolle. Tampereen kaupunki osti Hatanpään maat vuonna 1913. Peltolammi ja Multisilta kuuluivat Messukylään vuoteen 1920 asti, kunnes ne liitettiin osaksi Tampereen kaupunkia. Multisilta on saanut nimensä Multiojan yli menneen sillan perusteella. Toisen maailmansodan jälkeen Suomessa maa- ja metsätalous koneistui, jolloin ihmiset alkoivat etsiä töitä muualta. Kaupungistumisen myötä ihmiset muuttivat lähiöihin. Koska Suomessa lähiöt rakennettiin erilleen kaupungista, syntyi metsäkaupunkeja. Peltolammi kaavoitettiin pari vuotta ennen Multisiltaa. Multisilta toimi jatkona Peltolammin lähiölle, koska asuntotarve oli vielä suuri ja kunnallistekniikka olivat lähellä.

Alueella on kerrostalojen lisäksi omakotitaloja, joita oli kaavoitettu alun perin enemmän. Koska omakotitaloja ei ryhdytty rakentamaan, kaavoitettiin kerrostalokortteleita.

Aluksi ihmiset, jotka muuttivat Multisiltaan, olivat kotoisin maaseudulta ja yleensä myös vähävaraisia. Kaupungin omistamien tonttien vuokrat eivät olleet korkeita. Alueelle syntyi pääasiassa vuokrataloja, joista ensimmäiset, Tampereen Vuokratalosäätiölle kaupungin luovuttamat, rakennettiin osoitteeseen Multiojankatu 4.

Selvityksen mukaan suunnittelualueen kortteli 6510 on aikakaudeltaan tyypillinen alueen osa, jolla alkuperäinen korttelirakenne on säilynyt. Tällä kaupunkirakenteella on tunnistettu olevan arvoa, joten mahdolliset muutokset tulisi sovittaa alkuperäiseen luonteeseen.

Suunnittelualueella on pääosin voimassa Multisillan lähiöasemakaava, joka vahvistettiin vuonna 1968. Lähiöasemakaavaa täydennettiin 1970-luvun alussa, mikä on toteutunut melko hyvin. Korttelissa 6509 on voimassa asemakaavan muutos vuodelta 1985. 6509-3 ja 6509-4 ovat yhä rakentamattomat julkisten lähirakennusten ja liike- ja toimistorakennusten tontit.

Kaava-alueen rakennukset

1968 vuonna aloitettiin kaupungin vuokrakerrostalojen rakentaminen osoitteessa Multiojankatu 4. Vuonna 1969 valmistuivat Multisillan ensimmäiset rakennukset, jotka sijaitsevat suunnittelualueen tontilla 6510-1. Kyseiset pistekerrostalot: A, B ja C valmistuivat vuonna 1969. Lisäksi pohjoisemmassa, osoitteessa Multiojankatu 2, on viiden porrashuoneen lamellitalo, joka on vuodelta 1970. Asuinrakennusten lisäksi alueella on yksikerroksinen kiinteistömuuntamo. Lempääläntien ja radan välisestä

alueen suunnittelusta ja toteutuksesta vastasivat Rakennusliike Mattinen & Niemelä sekä Aarne Heino.

Multiojankadun 4 kolmessa kerrostalossa on viisi asuinkerrosta ja kellarikerros osittain rinteeseen työntyneenä. Ullakkokerroksessa on hissikonehuone, joka tulee rakennusmassasta ulkonemana. Pistetalossa on yksi porrashuone rakennuksen keskellä, jolloin asunnot ympäröivät porrashuonetta. Asunnot vaihtelevat yksiöistä neliöihin.

Multiojankatu 4 kolme kerrostaloa vastaavat toisiaan arkkitehtuuriltaan. Arkkitehtuuriltaan rakennukset ovat tyyppillisiä aikakautensa betonielementtitaloja. Elementeistä on karsittu yksityiskohdat, jolloin kerrostalot ovat hyvin niukkailmeisiä. Julkisivua on jäsennelty eri väripinnoilla nauhamaisesti. Taloissa on tasakatto ja huopakate. Sisääntulon yhteydessä on loivasti kalteva katto. Parvekkeet ovat rakennusrungon ulkopuolisia rakenteita.

Talot ovat säilyttäneet pääosin alkuperäisen ulkoarkkitehtuurinsa, mutta muutamia muutoksia on kyseisissä kohteissa tehty. Elementit on rakennettu betonisokkelin päälle. Julkisivussa ikkunavälit ovat rihlattua betonia ja ne on maalattu Tehon 2860 hiekka -julkisivupinnoitteella. Muu julkisivu on harjattua betonia ja värinä on Kenitex 144 valkoapila. Kenitex on julkisivupinnoite, jota käytettiin vuosina 1960-1985. Se sisältää noin 5 prosenttia krysotiiliä, joka on valkoista asbestia. Konehuoneen julkisivumateriaali on pelti.

Ylimmäisiin parvekkeisiin lisättiin parvekekatokset vuonna 1986. Materiaalina toimii okran värinen pelti. Vuonna 1990 tehtiin piha- ja istutussuunnitelma, jolloin lisättiin mm. pyöräkatos, pihagrilli, leikkivälineet ja kalusteet. Myös rakennuksia muokattiin lisäämällä sisääntulokatos, uusimalla vesikate alusrakenteineen ja korottamalla räystästä. Vuonna 1997 Arkkitehtitoimisto Aarne Heino Oy suunnitteli talojen peruskorjauksen. Peruskorjauksen yhteydessä ikkunat ja parvekkeet uusittiin. Vanha betonikaide purettiin ja uusi kaide on polttomaalattua alumiinia ja väritään luonnonvalkoinen.

Jokaisessa rakennuksessa on 25 asuntoa, joihin on voitu tehdä asunnon sisäisiä muutoksia peruskorjauksen yhteydessä.



Kuva 6. Tontin 6510-1 pistekerrostalo A.



Kuva 7. Tontin 6510-1 pistekerrostalo B.



Kuva 8. Tontin 6510-1 pistekerrostalo C.

Kiinteistömuuntamo on rakennettu B rakennuksen viereen 1969. Muuntamon sisätilat koostuvat muuntajasta, lämpökeskuksesta ja taloustiloista, kuten pesutupa ja kuivaushuone.

Arkkitehtuuriltaan muuntamo toistaa asuinrakennusten niukkailmeisyyttä. Julkisivun harjattu betoni on maalattu Kenitex 144 valkoapila - julkisivupinnoitteella. Rakennuksen yläosa on valkoista peltiä.



Kuva 9. Tontin 6510-1 kiinteistömuuntamo

Suunnittelualueen olemassa olevista rakennuksista pohjoisin, osoitteessa Multiojankatu 2 sijaitseva lamellitalo on rakennettu loivaan rinteeseen. Talossa on viisi asuin kerrosta ja kellarikerros, joka painautuu osin rinteeseen. Sisäänkäynti sijoittuu kellarikerroksen ja ensimmäisen kerroksen väliin.

Myös tämä lamellitalo vastaa aikakautensa arkkitehtuuria. Talo koostuu betonielementeistä, joista on karsittu yksityiskohdat. Julkisivua jäsentää viisi porrashuonetta, jotka erottuvat rakennusmassasta.

Sisääntulokatoksen seinässä on klinkkeriä ja värinä Natura 401 vihreä. Ulkoseinien ikkunavälit ovat rihlattua betonia ja ne ovat pinnoitettu ja maalattu Kivitex 3555 vihreä -julkisivupinnoitteella. Muu julkisivu on harjattua betonia ja värinä on Kivitex 3122 valkoinen, joka on hieman harmahtava. Katto on loiva harjakatto ja materiaalina huopakate. Päätykolmio on peltiä.

Lamellitaloon on tehty vuosien saatossa vain muutamia muutostöitä.

Vuonna 1992 kohteeseen on tehty ulko- ja sisätilamuutostöitä.

Pihasuunnitelman mukaan alueelle mm. rakennettiin pyöräajat, jäteaitaus, lisättiin autopaikkoja, istutuksia, leikkivälineitä ja kalusteita. Ikkunat uusittiin ja rakennuksen ulkoseiniin ja yläpohjaan laitettiin lisäeristystä. Eteläjulkisivulle lisättiin uusi parvekelinja. Kellaritilojen huonejärjestystä muutettiin ja väestönsuojasuunnitelma vahvisti väestönsuojaa.

Asuntoja on 55, jotka koostuvat pääasiassa perheasunnoista, esim. kolmen huoneen asuntoja on 30. Autopaikkoja on kerrostalon edessä 61.



Kuva 10. Tontin 6510-1 lamellitalo.

Liikenne

Alueen pääväylä ja kokoojakatu on Lempääläntie. Keuhkokaavion mukaisesti alueen ulkokehällä kulkee molempiin suuntiin päättyvä Multiojankatu. Kaava-alueelle johtaa päättyvä Multiojankatu ja siihen liittyvä pysäköintialue, joka on palvellut alueen asukkaita.

Pohjoisen haaran liikennemäärä on noin 150 ajoneuvoa vuorokaudessa. Etelähaara jatkuu rautatien ylitse Sääksjärven länsipuolelle Kaitalankulmaan. Etelähaaran liikennemäärä on noin 550 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Joukkoliikennepysäkki sijaitsee suunnittelualueella Multiojankadun varrella, missä bussi käy kääntymässä. Lisää joukkoliikennepysäkkejä on Lempääläntien varrella n. 30 metrin päässä suunnittelualueesta.

Seudullinen pyöräilyn pääreitti kulkee Lempääläntien varressa. Suunnittelualueen läpi kulkee keskuspuistoverkoston kehittämistarvealue, jossa tulee kiinnittää erityistä huomiota virkistysreitistön kehittämiseen.

Suunnittelualueella Multiojankadun varrella sijaitsee päätepysäkki bussilinjalle 28, jonka vuoroväli tällä hetkellä arkisin on 1-2 kertaa tunnissa ja viikonloppuisin ei ole lähtöjä. Suunnittelualueen läheisyydessä Lempääläntien varrella sijaitsee Perkkoonkatu -niminen pysäkki, jonka läpi bussit kulkevat arkisin 1-6 kertaa tunnissa ja viikonloppuisin 1-5 kertaa tunnissa.



Kuva 11. Multiojankadulla on joukkoliikenteen pysäkki.

Tekninen huolto

Kaava-alueella on vesihuolto ja kaukolämpöliittymä.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Tampereen kaupungin meluselvityksen (2022) mukaan kaava-alueella Lempääläntien vieressä liikennemelun päiväajan keskiäänitaso on 60-65 dB. Liikennemelu vähenee metsäpuiston suuntaan, jossa on 45-50 dB. Ennuste 20240 ei eroa merkittävästi tästä.

Suunnittelualueelta laadittiin meluselvitys keväällä 2024 (WSP Finland Oy). Selvityksen mukaan suunnittelualueen oleskelu ja leikkialueille kohdistuvat melutasot alittavat päivä- ja yöajan ohjearvotasot lähes koko alueella. Suunniteltujen asuinrakennusten julkisivuille kohdistuu päiväaikana suurimmillaan 62 dB keskiäänitasoja. Yöaikana julkisivuille kohdistuu suurimmillaan 54 dB keskiäänitasoja. Suunniteltujen asuinrakennusten julkisivujen ääneneristävyysvaatimukseksi saadaan suurimmillaan 27 dB Lempääläntien puoleisilla julkisivuilla.

Alueen pohjoispuolelle on yleiskaavaan merkitty lentokoneiden laskeutumisvyöhyke, jolla melu on huomioitava rakentamisessa.

Ilmanlaatu

Tampereen ilmanlaatumallinnuksen (2011) mukaan alueella typpioksidin pitoisuudet ovat 40-60 µg/m³ vuorokaudessa. Hengitettävien hiukkasten pitoisuus on alle raja-arvotason, 50 µg/m³ vuorokaudessa.

1.1.4 Väestö ja palvelut

Multisillassa on noin 2400 asukasta ja kaava-alueella noin 220 asukasta. Lähiympäristön väestötiheys on noin 30-150 henkilö/hehtaari.

Multisillankadulla suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee ruokakauppa ja Lempääläntien varrella vuonna 2019 valmistunut päiväkotit. Peruskoulu ja kirjasto toimivat toistaiseksi väistötiloissa Peltolammilla noin kahden kilometrin päässä Peltolammin rakenteilla olevan hyvinvointikeskuksen yhteyteen runsaan kahden kilometrin etäisyydelle tulee uusi koulu ja muita palveluita. Suunnittelualueella käy kirjastoauto kerran viikossa.

1.1.5 Maanomistus: kaupungin maita

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.

1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Asemakaava on yleiskaavan ja kantakaupungin yleiskaavan mukainen.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaavan rakenne

Kerrostalot keskittyvät nykyiseen tapaan Multiojankadun varrelle ja alueella olevan mäen lakiosaan. Nykyisten neljän kerrostalon asemesta suunnittelualueelle esitetään asemakaavassa mahdollisuutta rakentaa seitsemän kerrostaloa ja rivitalokortteli suunnittelualueen länsireunalle.

Asuinrakennusten pysäköinti on suunniteltu joko tonteille tai Lempääläntien viereiselle pysäköintialueelle. Kaava mahdollistaa nykyisten kerrostalojen purkamisen ja korvaamisen uusilla. Multiojankatu jatkuu kohti pohjoista kävely- ja pyörätienä.

2.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueelle on osoitettu kerrosalaa yhteensä 20905 k-m²:iä, josta 20840 k-m² on osoitettu asumiselle.

2.1.2 Liikenne

Multiojankatu säilyy pääosin nykyisellä sijainnillaan. Kadun pohjoisosan kääntöpaikka on esitetty asemakaavassa osittain tonttimaaksi. Bussien kääntöpaikalle on suunniteltu uutta sijaintia Multiojankadun eteläosaan, jossa on Pali-bussin käyttämä kääntöpaikka. Selvitettävänä on ollut kaksi sijaintivaihtoehtoa varsinaiselle päätepysäkille, joko ajoratapysäkkeinä tai kääntöpaikalla, joka puolestaan edellyttäisi kääntöpaikan laajentamista metsään. Luontoarvojen puolesta molemmat vaihtoehdot on arvioitu mahdolliseksi ja lopullinen ratkaisu tehdään kaavaprosessin jälkeen.

2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on kaupunkirakenteen täydentäminen uusilla kerrostaloilla ja rivitaloilla, suunnittelualan pohjoisosassa olevien rakentamattomien liikerakentamisen tonttien käyttötarkoituksen muuttaminen asumiseen ja rakennusoikeuden lisääminen. Tavoitteena on rakennus- ja asuntotyyppien suhteen monipuolinen alue.

Hakijan tavoitteena on ollut tutkia kaikkien tai osan rakennuksista purkua.

Kaupunkiympäristön suunnittelun tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset hyvälle ja rakennustyypeiltään monimuotoiselle asuinympäristölle sekä ympäristöönsä sopeutuvalle täydennysrakentamiselle liikenneturvallisuus huomioiden.

Tavoitteena on huomioida myös itä-länsisuuntainen ekologinen yhteys ja alueen muut luontoarvot.

2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen

Ympäristöönsä sopeutuva täydennysrakentaminen/ Luonnonarvojen sekä kulttuuriympäristön arvojen turvaaminen

Asemakaavassa määrätään rakentamistavasta. Asemakaavan oheismateriaalina ovat viitesuunnitelma, piha- ja hulevesisuunnitelmat, joissa kuvataan rakentamisen tavoitteita. Pihasuunnitelmaan liittyy viherkerroinlaskelma ja siinä on huomioitu suunnittelualueutta koskeneet puusto- ja liito-oravaselvitykset. Ekologinen yhteys on huomioitu puustoon ja kasvillisuuteen liittyvillä määräyksillä. Hulevesisuunnitelmalla ja kaavamääräyksillä on tavoitteena minimoida lähellä sijaitsevaan noroon kohdistuvat vaikutukset.

Lahokaviosammaleen havaintopisteet on merkitty s-11-alueeksi (Alueen osa, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain maiseman hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet, ja että puustoa täydennetään tarpeen mukaisesti uusintaistutuksilla).

Lahokaviosammaleen ydinaluetta (ei merkittäväksi luokiteltu) on lisäksi osoitettu luo 4-merkinnällä (Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla esiintyy luonnonsuojelulain mukaisesti huomioitava laji tai luontotyyppi).

Ydinalueeksi rajattua osaa tontista on osittain osoitettu pysäköintialueeksi ja sen pengertä i-21-merkinnällä.

Voidaan arvioida, että rakentamisen myötä lahokaviosammaleen olosuhteisiin tulee muutoksia valon ja mahdollisesti myös kosteuden osalta etenkin pohjoisen havaintopisteen osalta. Koska lajin suojelun ei oleteta täysin toteutuvan kartan määräysvalikoimalla, haetaan yleispoikkeamaa siitä, mitä luonnonsuojelulain 70 ja 74 §:ssä säädetään, jotta aluetta saa käyttää rakennustoimintaan.

Uudet pistetalomaiset asuintalot on sijoitettu tonteille olevaa korttelirakennetta ja asuinrakennusten typologiaa noudattaen.

Kustannustehokkuus

Kaavassa on pyritty etsimään kustannustehokas ratkaisu, kuitenkin huomioiden kohteen ympäristö ja toiminnalliset tarpeet.

2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

2.3.1 Korttelialueet

AK-korttelialueet

Multiojankadun varrelle osoitetaan kolme asuinkerrostalotonttia, joilla säilytettävä kasvillisuus tulee suojata rakentamisen aikana niin, että se pysyy vahingoittumattomana ja elinkelpoisena.

Täytöllä olevien alueiden maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ja tarvittaessa puhdistaa sekä jätteet poistaa maaperästä ympäristöviranomaisen hyväksymien suunnitelmien mukaisesti.

Eteläisimmän, maastonmuodoiltaan vaihtelevan tontin (asemakaavassa tontti 3) rakennukset saavat olla korkeintaan kuusikerroksisia. Pysäköintiä on osoitettu tontille ja tarvittaessa myös pohjoisemmille LPA-tonteille. Mikäli uusi rakennuskanta ei toteutuisi korkotukikohteena, jolla on tavanomaista pienempi autopaikkavaatimus, rakennettaisiin osalle autopaikoista pysäköintilaitos tontin eteläreunalle. Osalle tontin piha-alueita on merkitty tärkeä liito-oravan kulkuyhteytenä säilytettävä ja kehitettävä alueen osa. Liito-oravan elinolosuhteiden ja kulkureittien turvaamiseksi alueella tulee säilyttää ja istuttaa lajiltaan, kooltaan ja tiheydeltään liito-oravalle suotuisaa puustoa. Lisäksi muutama yksittäispuu on merkitty säilytettäväksi. Tontin kalliomuodostumista kaksi on osoitettu säilytettäväksi osana maisemaa. Myöskään piha-alueena käytettävän tontin osan luonnollisen maanpinnan korkeusasemaa ei saa oleellisesti muuttaa ja tontin liittymisen ympäristöönsä tulee olla luonteva. Ohjeelliset leikkipaikat on osoitettu nykyisen leikkipaikan kohdalle sekä tontin länsireunalle. Tontille sijoittuu myös sähkömuuntamolle varattu toinen tontti nro 2, jolle on sallittu huoltoajo tontin läpi. Tontin läpi sijoittuu rasite sähköjohtoa varten. Kaakkoiskulmaan tontin rajalle on osoitettu merkintä, joka ohjaa kaupunkikuvallisesti laadukkaan tukimuurin rakentamiseen lähemmäs katualuetta siirtyvän pysäköintialueen ja Multiojankadun välille.

Tontilla 4 kerroksia sallitaan seitsemän. Pysäköintipaikat ovat osittain tontilla ja osittain Multiojankadun vastakkaisella puolella autopaikkojen korttelialueella. Tontin eteläosaan kohdistuu merkintä, jolla ohjataan tontin piha-alueiden olemassa olevaa puustoa säilyttämään ja tarvittaessa uusintaistuttamaan siten, että liito-oravan kulkureitit turvataan.

Alueen pohjoisimmalle tontille nro 5 sallitaan rakennettavan kaksi kahdeksankerroksista kerrostaloa, joilla tontin 4 tapaan osa pysäköintipaikoista sijaitsee tontilla ja osa erillisellä pysäköintialueella. Tontin maaperältään heikommin rakennettavalle, mutta alueen luontoarvoille tärkeälle osalle on osoitettu alue, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain maiseman hoidon kannalta

tarpeelliset toimenpiteet, ja että puustoa täydennetään tarpeen mukaisesti uusintaistutuksilla. Lahokaviosammaleen ydinaluetta on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi, jolla esiintyy luonnonsuojelulain mukaisesti huomioitava laji tai luontotyyppi (lahokaviosammal). Tontille sijoittuvan pysäköintialueen pengerrys on kehitettävä kasvillisuuden peittämäksi ympäristöön soveltuvalla tavalla.

Leikkiin ja oleskeluun sopivaa ulko-oleskelualueutta tulee olla vähintään 10 % asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta. Leikki- ja oleskelualueet on toteutettava yhtenäisinä. Elementtisaumat eivät saa olla näkyvissä tai ne tulee häivyttää julkisivuilla esimerkiksi lisäurituksin ja/tai ikkuna-aukotusten sijoittelulla. Asumisen kerrosalasta tulee vähintään 2% toteuttaa asukkaiden yhteis- ja vapaa-ajantiloina.

Metsään tai virkistysalueeseen rajautuvien kortteli- ja pysäköintialueiden mahdolliset louhetäyttöreunat tulee maisemoida maakerroksin.

Tonteille voidaan sijoittaa katoksia ja varastoja rakennusalaan riippumatta.

Tampereen viherkertoimen asuinalueille määritellyn tavoitetason täytyminen on osoitettava rakentamislupaan liitettävillä suunnitelmissa. Tähän asemakaavaan liittyvä hulevesiselvitys ja -suunnitelma on huomioitava jatkosuunnittelussa. Ennen rakentamisen aloittamista tulee tehdä rakentamisaikaisten hulevesien hallintasuunnitelma, jota laadittaessa on kuultava Tampereen ympäristönsuojeluviranomaista. Tontilla on viivytettävä hulevesiä viherkerroinlaskelman mukaisesti. Viivytystilavuuden tulee tyhjentyä 3-12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja järjestelmässä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköintialueiden hulevedet on käsiteltävä biosuodattamalla. Metsään tai virkistysalueeseen rajautuvien kortteli- ja pysäköintialueiden mahdolliset louhetäyttöreunat tulee maisemoida maakerroksin.

Rakentamislupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että asuintiloille, parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot alittuvat. Vaiheittain rakennettaessa tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden, parvekkeiden ja terassien melusuojauksen toteutuminen vaatimusten mukaiseksi tarvittaessa tilapäisiä meluntorjuntarakenteita hyödyntäen. Lempääläntien vastaisille julkisivuille on osoitettu kaavamerkintä, jonka mukaan mahdollisten parvekkeiden tai terassien tulee olla lasitettuja.

Suunnittelualueen kaikilla tonteilla tulee huomioida lähellä sijaitsevan vesilain mukaisen noron luonnontilaisuuden ja virtausolosuhteiden säilyttäminen.

Hulevesien käsittelystä ei saa aiheutua noroon epäpuhtauksien tai kiintoaineksen kulkeutumista eikä virtaamien olennaista muuttumista.

AR-korttelialueet

Kerrostalon tonttien länsipuolelle on osoitettu Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue, jossa rakennukset saavat olla korkeintaan 2-kerroksisia. Tontille saa lisäksi rakentaa auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen. Tontin pohjoisreunalle on osoitettu puurivi.

Piha-alueena käytettävän tontin osan luonnollisen maanpinnan korkeusasemia ei saa oleellisesti muuttaa. Tontin liittymisen ympäristöönsä tulee olla luonteva. Täytöllä olevien alueiden maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ja tarvittaessa puhdistaa sekä jätteet poistaa maaperästä.

Viherkerroinmääräys ei koske rivitalotonttia, mutta vettäläpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyksrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla 1,1 kuutiometriä jokaista sataa vettäläpäisemättömää pintaneliometriä kohden. Täyttyneiden viivytyksrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.

LPA-korttelialue

Tonttien 3, 4 ja 5 asukaspysäköinnistä osa on suunniteltu Lempääläntien viereiselle pysäköintialueelle, joka muodostuu kahdesta erillisestä tontista. Pysäköintialueille sijoittuu maanalaista kunnallistekniikka.

Pysäköintialueiden hulevedet on käsiteltävä biosuodattamalla. Tampereen viherkertoimen logistiikan alueille määritellyn tavoitetason täyttyminen on osoitettava rakentamislupaan liitettävillä suunnitelmillä.

ET-korttelialueet

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueille saa rakentaa kerrosaltaan enintään 20 m²:n suuruiset muuntamorakennukset.

2.3.2 Muut alueet

Katualueet

Multiojankatu säilyy pääosin nykyisellä sijainnillaan, mutta kääntöpaikan alueella tonttirajoihin tulee muutoksia. Katualuetta jatketaan pohjoiseen pyörätienä, jolle nykyien pyörätie siirretään.

Suojaviheralueet

Multiojankadun ja Lempääläntien väliselle kapeahkolle alueelle osoitetaan kaksi suojaviheraluetta. Pohjoisemmalle sijoittuu pyörä- ja kävelytie, eteläisempi puolestaan osoitetaan luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaaksi ekologiseksi yhteydeksi. Jälkimmäisen alueen nykyinen kasvillisuus on tavoitteena säilyttää.

2.4 Nimistö

Alueen nykyiset kadunnimet säilyvät. Uusia suojaviheralueiden nimiä ovat Multikaista ja Multisillanniitty, jotka kadunnimitoimikunta on valinnut alueen vanhan nimistön perusteella. Multisillanniitty esiintyy alueen vanhoissa kartoissa jo 1860-luvulla.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Nykyisten asuinrakennusten korjaustarpeet ovat merkittäviä. Rakennuskannan uusiminen parantaa asukkaiden asumisen laatua ja mm. esteettömyyttä niin rakennuksissa kuin piha-alueillakin.

Valaistuksen ja Multiojankadun varteen sijoittuvien uusien asuinrakennusten myötä voidaan olettaa, että asukaskyselyissä turvattomaksi koettujen kohtien asukaslähtöinen valvonta lisääntyy ja turvallisuuden tunne paranee.

3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Uudet asuintilat ja kerrostalokortteleiden yhteistilat koetaan todennäköisesti positiivisena asiana ja alueen maine paranee. Rivitalokortteli tuo alueelle vaihtoehtoja kerrostaloasumiselle. Alueen asukasmäärän kasvu tukee Multisillan palveluiden säilymistä.

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

Ilmanlaatu on hyvä, eikä kaavalla ole siihen vaikutuksia.

Tulevan rakentamisen myötä alueen läpäisemättömän pinnan määrä tulee lisääntymään, mikä kasvattaa hieman alueelta muodostuvan huleveden määrää. Myös liikenteelle ja pysäköintiin käytettävien alueiden määrä lisääntyy. Näiden alueiden laadullinen kuormitus on muita alueita

suurempaa. Kuormituksen vaikutuksia vähennetään viivytyksellä ja biosuodatuksella tai suodatinkaivolla. Myös puhtaita kattovesiä viivytetään.

Osa hulevesistä johdetaan Multiojankadun hulevesiviemäriin, jossa virtaussuunta säilyy samana. Ne vedet, joita ei johdeta viemäriin, ohjataan tai johtuvat pintavaluntana kohti pohjoisessa olevaa puistoa.

Suunnittelualueen tonttien ja itäosan pysäköintialueen valuntakerroin on nykytilanteessa 0,49 ja tulevassa tilanteessa 0,53. Muodostuva hulevesivalunta on nykytilanteessa 250 l/s ja tulevassa tilanteessa 270 l/s. Laskennallinen valunta kasvaa tulevan rakentamisen myötä yhteensä noin 8 %.

Rakentamisen aikana muodostuvien hulevesien laatu on erityisen heikkoa ja alueelta tuleva kuormitus lisääntyy hetkellisesti. Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä ja siitä on kuultava Tampereen kaupungin ympäristönsuojeluviranomaista.

Alueen pohjoisosaan Multisillanpolun varrelle sijoittuu avouoma, joka on itäosastaan oja ja muuttuu länsiosassa luonnonmukaiseksi. Tampereen ympäristönsuojeluyksikkö on katsonut, että uoma on Vesilain 11§:n mukainen noro, jonka ominaispiirteitä ei saa muuttaa ilman vesilain mukaista poikkeamislupaa. Kaavamääräyksissä edellytetään, että vesilain mukaisen noron luonnontila ja virtausolosuhteet tulee säilyttää, eikä hulevesien käsittelystä ei saa aiheutua noroon epäpuhtauksien tai kiintoaineksen kulkeutumista eikä virtaamien olennaista muuttumista.

Tulevasta rakentamisesta potentiaalisesti aiheutuvaa haittaa norolle ja on pyritty huomioimaan hulevesisuunnittelussa. Noron laskennallinen keskivalunta kasvaa tulevan rakentamisen myötä noin 12 %. Rakentamisen aikainen hulevesien hallinta on suunniteltava ja toteutettava erityisellä huolellisuudella. Työmaavedet tulee johtaa hulevesiviemäriin Tampereen työmaavesiohjeen mukaisesti käsiteltyinä. Erityisesti tulee kiinnittää huomiota siihen, että rakentamisen aikaiset toimenpiteet eivät aiheuta haittaa norolle. Valmiin rakentamisen tilanteessa noroon johdetaan vain puhtaita kattopinnoilta ja piha-alueilta muodostuvia hulevesiä.

Suunnittelualueelta laadittiin kaavasunnittelun aikana tasaussuunnitelma osana pihasuunnittelua. Louhinta- ja maansiirtotarpeiden minimointiin on pyritty vaikuttamaan tontin 2 kaavamääräyksellä maa-5: Piha-alueena käytettävän tontin osan luonnollisen maanpinnan korkeusasemia ei saa oleellisesti muuttaa. Tontin liittymisen ympäristönsä tulee olla luonteva.

Samalla tontilla sallitaan kuitenkin maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentaminen. Toteutuminen käytännössä on hyvin epätodennäköistä, sillä hakijan tavoitteena on korkotuettu asuminen, jonka edellyttämät pysäköintipaikat mahtuvat maantasossa oleville alueille.

Suunnittelualueen pohjoisimman tontin maaperä on osittain rakentamiseen heikosti soveltuvaa turvetta, jolloin riskinä on mm. piha-alueiden kulkuväylien painuminen. Ne suositellaankin rakennettavan kansirakenteina tai murskepintaisina, mikäli turvetta ei poisteta alta pois. Maaperästä ja siitä johtuvista korkeista perustamiskustannuksista johtuen tontin käyttö matalaan liike- tai palvelurakennukseen ei olisi taloudellisesti kannattavaa.

Vanhojen täyttöjen puhtaus on tarpeen selvittää rakennusvaiheessa.

Kaavassa sovelletaan Tampereen viherkerroinmenetelmää.

Planect -työkalulla arvioitiin rakentamisen yleisten alueiden ja talonrakentamisen päästöiksi (huomioiden purkaminen) noin 11460 tCO₂e, liikenteen päästöjen kasvuksi tarkastelujaksolla arvioitiin noin 2161 tCO₂e. Kokonaisuudessaan muutosten arvioitiin lisäävän hiilijalanjälkeä noin 19034 tCO₂e. Tämä tarkoittaa keskimäärin noin 18,3 kg CO₂e hiilijalanjälkeä kerrosalaneliötä kohden, kun huomioidaan rakennettavissa olevat uudet kerrosalaneliöt.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Liito-oravat

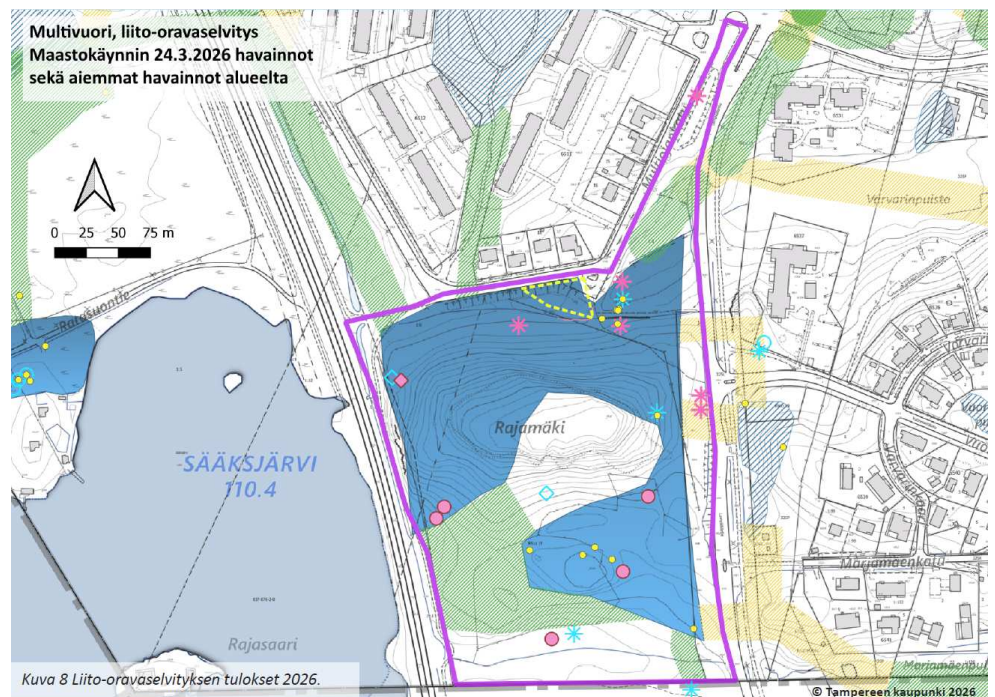
Kaava-alueen ja sen lähiympäristön luontoarvoja on selvitetty ja kaavakartalla on osoitettu alueet, joilla kasvillisuuden tulee ylläpitää ja vahvistaa alueen läpi kulkevaa, liito-oraville soveltuvaa ekologista yhteyttä.

Keväällä 2026 laadittiin liito-oravaselvitys (Tampereen kaupunki) myös kaava-alueen ulkopuolelta, Multiojankadun eteläpäässä sijaitsevan kääntöpaikan ympäristöstä, sillä bussin kääntöpaikan siirtäminen on edellytys kaavan toteutumiselle. Vuonna 2016 todetut liito-oravan pesäpuut (risupesät) ovat tämän uuden selvityksen mukaan todennäköisesti pudonneet, eikä niitä enää havaittu alueella. Vuoden 2026 selvityksessä alueelta ei myöskään enää havaittu liito-oravan jätöksiä tai muita merkkejä lajin esiintymisestä. Vanhan risupesän vierestä on kuitenkin löytynyt tuoreessa selvityksessä kaksi risupesää. Näistä ainakin toisesta risupesästä on todettu, että se soveltuu myös liito-oravan käyttöön. Selvityksessä on todettu, että metsäalue on edelleen liito-

oravalle soveltuvaa, joten jos kulkuyhteydet alueelle toimivat, on todennäköistä, että laji asuttaa aluetta myös tulevaisuudessa.

EUT:n ratkaisun C-477/19 ja KHO:n ratkaisun 2451/2023 mukaisesti myös tyhjillään olevat lisääntymis- ja levähdyspaikat voivat säilyä suojeltuina, mikäli lajin palaaminen niille on riittävän todennäköistä. Tässä tapauksessa aiemmin todettu elinpiiri on säilynyt liito-oravalle soveltuvana, eikä sen toiminnallinen kokonaisuus hävinnyt, vaikka yksittäiset pesärakenteet ovat muuttuneet. Tämän vuoksi aluetta voidaan pitää sellaisena liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkana tai siihen välittömästi liittyvänä kokonaisuutena, jolle lajin palaaminen on todennäköistä, eikä aluetta tule hävittää tai heikentää luonnonsuojelulain vastaisesti.

Kääntöpaikkaa joukkoliikenteen käyttöön toimivammaksi laajentavan suunnitelmavaihtoehdon mukaan puita olisi tarve kaataa karttakuvaan merkityltä keltaisella katkoviivalla merkityltä alueelta, joka sijaitsee n. 30 metrin päässä vuonna 2016 todetusta lisääntymis- tai levähdyspaikasta. Puiden kaataminen tältä alueelta ei Lupa- ja valvontaviraston tulkinnan mukaan hävittäisi tai heikentäisi lisääntymis- tai levähdyspaikkaa. Lähempänä lisääntymis- tai levähdyspaikkaa puita ei voi kuitenkaan kaataa. Lupa- ja valvontaviraston suosittelee myös, että lieventämistoimena Tampereen kaupunki laittaisi metsikköön pönttöjä liito-oravalle soveltuvalla alueella.



Kuvassa ote Liito-oravaselvityksestä (2026).

Noro

Kohdassa 3.2 mainittuun noroon ei arvioida kohdistuvan merkittäviä muutoksia. Asiaa on todennettu myös kaavamääräysten tasolla, jotta vesilain (VL 2:11 §) mukainen luonnontilaisen noron suojele toteutuu myös kaavan oikeusvaikutuksissa. Kaavakartalla on esitetty yleismääräys: ”Vesilain mukaisen noron luonnontila ja virtausolosuhteet tulee säilyttää. Hulevesien käsittelystä ei saa aiheutua noroon epäpuhtauksien tai kiintoaineksen kulkeutumista eikä virtaamien olennaista muuttumista.”

Lepakot

Selvityksessä ei todettu alueella olevan lepakoiden talvehtimispaikoiksi erityisen hyvin soveltuvia paikkoja tai tärkeitä ruokailualueita, joten vaikutuksia lepakoihin ei oleteta olevan.

Kasvillisuus

Selvitysalueen kasvillisuus on arvioitu luonteeltaan tavanomaiseksi, kulttuurivaikutteiseksi ja metsätalousmenetelmin melko tehokkaasti hoidetuksi kangasmetsää. Vaikka kasvillisuutta on pyritty säästämään mahdollisimman paljon, rakennettu ympäristö laajentuu kaavamuutoksen toteutuessa, mikä vähentää alueen metsäistä vaikutelmaa ja kasvillisuuden monipuolisuutta.

Lahokaviosammal

Suunnittelualueen rajauksen sisäpuolelta havaittiin kaavatyötä varten laaditun luontoselvityksen yhteydessä kaksi lahokaviosammaleesiintymää (Suomessa erittäin uhanalainen ja rauhoitettu laji), joista toinen sijoittuu ydinalueelle ja toinen sen ulkopuolelle. Lahokaviosammaleen ydinalue rajautuu kaava-alueen puolelle alueen pohjoisosassa noin 4-15 metriä. Ydinalue on kooltaan pienialainen (n. 1,2 ha). Rajatulla ydinalueella havaittiin yhteensä 24 itujuväsryhmällistä lahopuuyksikköä. Havainnot tehtiin pääosin vanhoilta kuusen kannoilta. Itujuväsryhmät olivat elinvoimaisia sijoittuen runsausluokaltaan pääosin luokkaan 3. Kasvualustoina olevat lahopuuyksiköt puolestaan sijoittuivat laholuokkiin 2–5 (painottuen luokkiin 4-5). Alueen kosteusolosuhteet ovat lahokaviosammalelle kohtalaiset. Kohteen lahoppuujatkumo ei ole erityisen hyvä, mutta alueella on vanhojen lahokantojen lisäksi kuitenkin jonkin verran tuoreita tuulenkaatoja. Mikäli tuulenkaatoja ei korjata pois, alueelle muodostuu lajille soveltuvaa lahoppuuta tulevana vuosikymmeninä. Alueella ei esiinny merkittävästi kulumista, luultavasti johtuen metsän kosteudesta ja hankalakulkaisuudesta.

Ydinalueen pisteytys on suppean pisteytyksen mukaan kolme (3) pistettä (Lammin & Vauhkonen 2019 mukaan) ”merkittävä esiintymä” ja laajan pisteytyksen mukaan viisi (5) pistettä.

Suppean luokituksen itujuväsryhmien luokitus perustuu kasvuston runsauteen seuraavasti:

1 = vähän

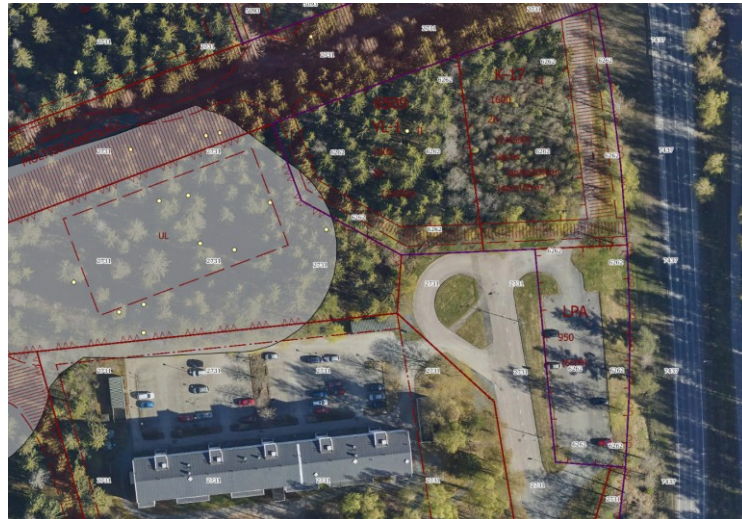
2 = kohtalaisesti

3 = runsaasti (runsausluokan 3 itujuväsryhmäkasvustot ovat potentiaalisia itiöpesäkkeiden kasvupaikkoja)

Itujuväsryhmien kasvualustan lahoastetta kuvataan asteikolla, jossa nro 1 on kova, äskettäin kaatunut runko ja 5 hyvin pehmeä, sormin hajotettavissa oleva puuaines.

TreLhks 2021 -ohjeistuksen mukaan kartoitusalueen sisältämä ydinalue on saanut arviointiasteikolla alhaisen pistemäärän (5 pistettä).

Luontoselvityksen ja TreLhks 2021 -työn tulokset eivät ole täysin vertailukelpoisia. Luontoselvityksessä esitetyt tulokset perustuvat asemakaavatasoiseen selvitykseen ja täten koko kartoitusalueen kattavaan yksityiskohtaiseen kartoittamiseen, kun taas yleiskaavatason selvityksessä (TreLhks) kartoitustarkkuus ei mahdollista lajin runsauden suoraa vertailua.



Kuvassa ote Oskari-karttapalvelusta, jossa ilmankuvan päällä on nykyinen asemakaava punaisella viivalla, lahokaviosammalhavainnot keltaisina pisteinä sekä ydinalue harmaana värinä.

3.4.3 Yleispoikkeamisen soveltaminen ja perustelut

Luonnonsuojelulain 82 §:n mukaan lajirauhoitus ei estä alueen käyttämistä maa- ja metsätalouteen tai rakennustoimintaan eikä rakennusten tai laitteen tarkoituksenmukaista käyttämistä. Tällöin on kuitenkin vältettävä vahingoittamista tai häiritsemistä rauhoitettuja eläimiä ja kasveja, jos sen on mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia.

Osa lahokaviosammaleen ydinalueesta ja sen yksi ulkopuolinen havaintopiste sijoittuvat suunnittelualueelle. Kaavamääräyksillä (säilytettävä tai istutettava puurivi sekä olemassa olevaa puustoa suojeleva määräys) pyritään suojaamaan lahokaviosammaleen elinolosuhteita. Pysäköintialueen esitetään kuitenkin osittain ulottuvan ydinalueelle ja voidaan arvioida, että rakentamisen myötä lahokaviosammaleen olosuhteisiin tulee muutoksia valon ja mahdollisesti myös kosteuden osalta. Näin ollen haetaan yleispoikkeamaa siitä, mitä luonnonsuojelulain 70 ja 74 §:ssä säädetään, jotta aluetta saa käyttää rakennustoimintaan.

Luontohaittojen välttäminen

Lahokaviosammalselvityksessä todetut havaintopisteet jäävät kaavakarttatasolla rakentamisen ulkopuolelle, mutta on oletettavissa, että AK-tontin 5 pysäköintialueen toteuttaminen edellyttää luiskausta, joka vaarantaa lähellä olevan esiintymän. Oletettavissa myös on, että osa niiden suojavyöhykkeestä menetetään.

Luontohaittojen lieventäminen ja arvojen suojelu

Ydinalue ei ole luokiteltu merkittäväksi. At- ja AR-alueita lukuun ottamatta jäljelle jäävä ydinalue säilyy (ydinalue ulottuu tonteille noin 4-15 m) ja siihen liittyvät asemakaava-alueelle jäävät osat osoitetaan kaavassa säilytettäväksi ja lahokaviosammalelle soveltuvalla tavalla hoidettavaksi lukuun ottamatta at-alueen luiskauksia. Rivitaloille varatun tontin pohjoispuolella oleva esiintymä on kaavassa huomioitu määräämällä kasvillisuutta tontin pohjoisreunalle, jotta varjostusvaikutus säilyy.

Ei muita vaihtoehtoja

Kaavaehdotuksessa AK-tontin 5 at-alue on osoitettu osittain lahokaviosammaleen ydinalueen päälle, sillä voimassa olevassa kaavassa palveluille ja liikerakennuksille osoitettujen tonttien maaperä on laajalti heikkoa ja haastavimmat osat on haluttu jättää rakentamisen ulkopuolelle. Alkuperäisen kaavan mukaisten matalien, pohjapinta-alaltaan laajojen rakennuksen perustaminen ei olisi taloudellisesti järkevää, jolloin tontit soveltuvat paremmin kerrostalorakentamiseen, jossa paaluperustusten toteuttaminen on tavanomaista. Pysäköintialueeksi osoitettua tontinosaa on jo valmiiksi pengerrytetty nykyistä pysäköintialuetta varten ja myös sen

pohjoispuolen oletetaan olevan korkeuskäyrien perusteella helpommin rakennettavissa.

Säilyttäminen ei ole mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia

Kaavaehdotuksessa esitetty tonttitehokkuus edistää kaupunkirakenteen tiivistämisen tavoitteita ja tuo alueelle asukkaita, mikä helpottaa alueen palveluiden säilymistä sekä tekee tontin rakentamisen toteutuskelpoisemmaksi. Pysäköintialueelle on haastava löytää parempaa sijaintia maaperältään ongelmallisella tontilla.

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

Jalankulun ja pyöräilyn pohjois-eteläsuuntainen reitti säilyy, joskin sen linjaus hieman muuttuu.

Kaavan toteutuessa liikenne lisääntyy.

Multiojankatu on molempiin suuntiin päättyvä tonttikatu. Pohjoisen haaran liikennemäärä on noin 150 ajoneuvoa vuorokaudessa. Etelähaara jatkuu rautatien ylitse Sääksjärven länsipuolelle Kaitalankulmaan. Etelähaaran liikennemäärä on noin 550 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Asemakaavanmuutos lisää Multiojankadun liikennemäärää noin 400 ajoneuvolla vuorokaudessa, jolloin Lempääläntien liittymässä Multiojankadun kokonaisliikennemäärä kasvaa noin 1 700 ajoneuvoon vuorokaudessa. Liikennemäärän nousulla ei ole liikenneselvityksen mukaan merkittävää vaikutusta Lempääläntien liittymän toimivuuteen. Liittymä toimii maankäytön tehostumisesta huolimatta valo-ohjaamattomana nelihaaraliittymänä.

Tampereen kaupungin pää- ja kokoojakatujen valo-ohjaamattomien suojateiden selvityksessä vuonna 2018 on Lempääläntien ja Multiojankadun liittymään esitetty parannustoimenpide-ehdotuksena kääntymiskaistojen tarpeellisuuden selvittämistä toimivuustarkastelun avulla. Lempääläntien liikennemäärien yleinen kasvu heikentää entisestään liikenneturvallisuutta valo-ohjaamattomilla suojateilla. Liittymän turvallisuutta tulisi parantaa ja tarkastella esim. liittymän muuttamisella valo-ohjatuksi tai liittymätyypin muuttamisella kiertoliittymäksi tulevaisuudessa.

Bussin kääntöpaikka on tarpeen siirtää Multiojankadun päästä. Uutta sijaintia on tutkittu ja vaihtoehtoina on ollut Lempääläntien läheinen kääntöpaikka ja Multiojankadun eteläpäässä oleva.

Linja-auton kääntöpaikan toteuttaminen Lempääläntien liittymän läheisyyteen on kuitenkin hankalaa, eikä pysäkeistä saada riittävän helposti liikennöitävää. Tästä syystä linja-auton olisi helpompi kääntyä Multiojankadun eteläpäässä. Tällöin olisi myös selkeää toteuttaa pysäkki kääntöpaikalle. Mikäli kääntöpaikalle toteuttaisi myös pysäkin, olisi nykyistä kääntöpaikkaa levitettävä etelään, niin että linja-auton kääntymisestä pysäkillä tulisi luonteva ja linja-auto pääsisi ajamaan pysäkin kohdalla reunatuen viereen. Vaihtoehtoisesti kääntöpaikkaa voisi nykyisessä muodossaan käyttää kääntymiseen ja sen lisäksi rakentaa erilliset jättöpysäkit Multiojankadulle (ajoratapysäkkeinä).

3.4.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Kaava mahdollistaa kaksi sähkömuuntamo: toinen korvaa olemassa olevaa muuntamo tontilla 2 ja toinen on varaus mm. sähköautojen lataustarpeisiin.

Olemassa olevia kaukolämpö-, vesi- ja viemäriliittymiä voidaan osittain hyödyntää. Multiojankadun linjaus säilyy kääntöpaikkaa lukuun ottamatta paikallaan, jolloin kadun alla, samoin kuin Lempääläntien ja Multiojankadun välissä kulkevat johdot linjaukset voidaan pääosin hyödyntää. Piha-alueille on tarpeen toteuttaa uusia jätepiteitä sekä hulevesien keräysjärjestelmiä.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Kaavan toteutuminen muuttaa suunnittelualueen maisemaa ja kaupunkikuvaa. Olemassa olevaa puustoa on kaavassa osoitettu säilytettäväksi, mutta erityisesti Multiojankadun länsi- ja pohjoispuolelta puusto vähenee merkittävästi uusien kerrostalojen ja pysäköintialueiden rakentamisen myötä. Puurivejä ja uusia istutettavia alueita on osoitettu kaavassa tuomaan viihtyisyyttä, mutta muutokset kortteleissa niin nykyisten kerrostalojen ympärillä kuin vielä rakentamattomilla tonteilla ovat merkittäviä täysikasvuisten puiden vähentyessä.

Suunnittelualueelta on tunnistettu kaksi maisemalle merkityksellistä kalliomuodostumaa, jotka on myös kaavassa osoitettu säästettäväksi.

3.5.2 Rakennettu kulttuuriympäristö

Lempääläntien länsipuolinen osa Multisiltaa on rakennettu keuhkokaavion mukaiseksi metsälähiöksi. Keuhkokaavion tyypillisiä ominaisuuksia ovat

ulkosyöttöinen katuverkko ja palveluiden sijoittuminen alueen keskelle. Myös kaavamuutoksessa asuinrakennukset sijoittuvat metsäpuiston ympärille rinteeseen ja rakennukset mukailevat pääasiassa maaston muotoja alkuperäiseen tapaan.

Myös alueen ensimmäisessä asemakaavassa asuinrakentamista oli osoitettu myös puustoiselle alueelle Multiojankadun pohjoispuolelle, mutta nämä kaksikerroksiset pientalot tai rivitalot ovat jääneet rakentamatta samaan tapaan kuin alueen pohjoisosan tontit.

Lempääläntien ja radan välisestä alueen suunnittelusta ja toteutuksesta vastasivat Rakennusliike Mattinen & Niemelä sekä Arne Heino. Rakennusliike Mattinen & Niemelä pidettiin asuinkerrostalojen elementtirakentamisen edelläkävijänä 1950-luvulta lähtien. Rakennusliikkeellä oli useita rakennuskohteita myös Kalevassa, Tesomajärvellä ja Peltolammilla. Multiojankadun kerrostalot ovat sinänsä tavanomaisia aikakautensa asuinkerrostaloja, eikä niiden purkaminen yksittäisinä kohteina jätä merkittävää aukkoa tamperelaisen arkkitehtuurin historiaan. Muutoksen voidaan ensisijaisesti nähdä koskevan Multiojankadun kokonaisuutta, joka on tähän asti säilynyt yhtenäisenä. kaupunginosan ensimmäisten rakennusten purkaminen hävittää osan lähiön asutushistoriaan ja kaupunkikuvalliseen yhtenäisyyteen liittyvistä arvoista.

Alueelle on selvityksessä (Tampereen keskustan ulkopuolisten 1960- ja 1970-luvun asuinalueiden inventointi ja arvottaminen) tehty toimenpidesuositus, jonka mukaan alueiden korttelirakenne ja viherympäristö tulee pyrkiä säilyttämään. Suunnitelmassa ulkosyöttöisyys ja maastonmuotojen mukailu säilyy, myös pihapiirit ohjataan vehreiksi.

3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Täydennysrakentamisen vaatima kunnallistekniikan sekä rakennusten toteuttaminen työllistää rakennusvaiheessa. Asemakaavalla ei ole muita merkittäviä yritysvaikutuksia.

Alueen asukasmäärän kasvu lisää myös palveluiden, kuten kaupan, käyttäjämääriä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 28.3.2024.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on kaupunkirakenteen täydentäminen uusilla kerrostaloilla ja rivitaloilla, suunnittelualueella olevien rakentamattomien tonttien käyttötarkoituksen muuttaminen asumiseen ja rakennusoikeuden lisääminen.

Olemassa olevat rakennukset kaava-alueella on tarkoitus korvata uusilla vaihteittain. Tavoitteena on tonttitehokkuus, joka ei edellytä rakenteellista pysäköintiä.

Kaupunkiympäristön suunnittelun tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset hyvälle ja rakennustyypeiltään monimuotoiselle asuinympäristölle sekä ympäristöönsä sopeutuvalle täydennysrakentamiselle liikenneturvallisuus huomioiden.

4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Rakennusten määrää, kerroslukua ja pysäköintialueiden sijainteja ja laajuuksia on tutkittu. Suunnittelun tarkentuessa todettiin esteettömyyden kriteerit täyttävän kävelyreitin saamisen haastavaksi Multiojankatu 4:n ylärinteeseen. Vaihtelevien maastonmuotojen takia myös jätehuollon sijoittumista on ollut tarpeen tutkia jo kaavoituksen aikana ja sen toteutusedellytyksiä tullaan varmistamaan vielä suunnittelun edetessä.

Alueen läpi esitetään puustoinen reitti. Sen sijaintia ja leveyttä on tutkittu. Myös uusien rakennusten vaikutusta säilytettävään kasvillisuuteen on arvioitu.

Suunnitelmavaihtoehtojen vaikutuksia Multiojankadun saneeraustarpeeseen on vertailtu ja pyritty valitsemaan ratkaisu, jossa yhdistyisi toimivuus ja taloudellisuus.

4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Kaavaprosessin aikana on tutkittu erilaisia kerroslukuja ja sekä rakennusten lukumäärää ja sijaintia.

Hakijan ensisijaisena tavoitteena on ollut tutkia rakennusten purkua kokonaan, mutta myös osan rakennuksista säilyttävää vaihtoehtoa on tutkittu. Kaikkien rakennusten säilyttämistä ei ole kuitenkaan tarkemmin tutkittu luonnosvaiheessa, sillä asemakaavaprojektin yksi lähtötavoitteista oli purkamisen kautta mahdollistaa monipuolisempaa rakennuskantaa alueelle.

Olemassa olevien rakennusten korjaustarpeet on arvioitu mittaviksi, jolloin niiden korjauskustannukset olisivat suuremmat kuin uudisrakennusten rakentaminen. Kyseessä on vuokratilokohde, jossa tavoitteena on mahdollistaa asukkaille mahdollisimman laadukasta mutta kohtuuhintaista asumista, huomioiden myös alueen vuokrien keskiarvoa matalampi neliöhintataso. Tavoitteena on lisäksi pitkällä aikavälillä minimoida myös mm. lämmityksen aiheuttamia kustannuksia.

Talojen kantavuus lisärakentamisen osalta on haastava, joten rakennusten säilyttäminen vaikeuttaisi kaupunkirakenteen täydentymistä. Yksittäisillä rakennuksilla ei ole arvioitu olevan erityisen merkittäviä arvoja, joten niiden purkamista voidaan pitää mahdollisena.

Suunnittelualueen pohjoisosassa olevien rakentamattomien tonttien asemakaavassa määrätyn käyttötarkoituksen muuttamista tutkittiin myös Multisillan uuden päiväkodin sijaintia ratkaistaessa. Tällöin tonttien maaperää selvitettiin ja se todettiin pääosin erittäin haastavaksi ja paalutusta vaativaksi, joten matala päiväkotirakennus oli taloudellisempaa rakentaa toisaalle. Maaperätietojen perusteella nähtiin perustelluksi tutkia tonteille korkeampia rakennuksia, joiden pohjapinta-ala on pienempi ja paalutus tavanomainen rakennusvaihe. Maaperän olosuhteet myös asettivat rajoitteita sille, missä rakennusalat voivat sijaita.

4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava viitesuunnitelma kuulutettiin nähtäville 28.3.-18.4.2024 väliseksi ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin viisi viranomaiskommenttia sekä kaksi mielipidettä.

Asemakaavaa valmisteltaessa järjestettiin erillisneuvotteluja eri kaupungin organisaatioiden kanssa. Kaavatyötä on ohjannut erillinen ohjausryhmä, joka on hyväksynyt asemakaavan ratkaisut.

4.5 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

Valmisteluvaiheessa asemakaavan aloitusvaiheen viitesuunnitelmaa on kehitetty tarkentuneen suunnittelun myötä. Suunnitelmasta on vähennetty yksi kerrostalo, pysäköintiä ryhmitelty uudestaan sekä sijoitettu etelä-pohjoissuuntainen, Multiojankadun jatkeena oleva pyörä- ja kävelytie suojaviheralueelle korttelialueen sijaan.

4.5.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Vireilletulovaiheessa saatiin viisi kommenttia sekä kaksi mielipidettä. Kommentteja antoivat Pirkanmaan maakuntamuseo, Ympäristönsuojelu, Tampereen Energian Sähköverkko, KOy Multitori ja As Oy Multisillanpuisto.

Kommenteissa otettiin kantaa selvityksiin ja selvitystarpeisiin, olemassa olevien rakennusten säilyttämismahdollisuuksiin, hulevesien ja melun huomioimiseen, kiinteistömuutoksen siirtämiseen, parkkipaikkojen vähenemiseen ja kannatettavaan täydennysrakentamiseen. Mielipiteissä toivottiin yleisiä pysäköintipaikkoja sekä monipuolisia ja isoja asuntoja.

Tulleeseen palautteeseen on vastattu kaava-aineiston yhteydessä olevassa palaute- ja vastineraportissa. Palautteen ja tehtyjen selvitysten pohjalta suunnitelmaratkaisua on tarkennettu hankkeen taloudelliset reunaehdot huomioiden ja laadittu asemakaavan valmisteluaineisto.

4.5.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Asemakaavan valmisteluaineisto - kaavaluonnos, siihen liittyvä havainnekuva, selostus ja selvitysaineistoa - asetettiin nähtäville 31.7. - 28.8.2025 väliseksi ajaksi. Valmisteluaineistosta pyydettiin viranomaiskommentit ja osallisilla oli mahdollisuus jättää mielipiteitä. Multisillan päiväkodilla 12.8.2025 pidetyssä asukastilaisuudessa vieraili noin kolmekymmentä asukasta suunnittelualueelta ja lähikortteleista. Tilaisuudessa käydyissä keskusteluissa nousi esiin mm. seuraavat aiheet:

- Pysäköintipaikkojen riittävyys
- Viherympäristö, jossa toivotaan vehreyden säilymistä. Multiojankatua toivotaan myös jatkossa vehreäksi
- Alueen hyvänä puolena pidetään lähellä olevaa luontoa ja ulkoilumahdollisuuksia
- Moottoritien ja lentokoneiden aiheuttama melu
- Palveluja toivotaan enemmän
- Kysymykset kohdistuen VTS:lle, mm. aikataulu, voiko taloihin muuttaa "takaisin" tai nouseeko hintataso. VTS tiedottaa myöhemmin talokohtaisesti asukkaita.

Asemakaavan valmisteluaineistosta saatiin yhteensä neljä viranomaislausuntoa, lisäksi Elisa Oyj muistutti alueella sijaitsevista kaapeleista.

Pirkanmaan maakuntamuseo lausui mm. kaavamääräysten ja selostuksen täydennyksistä.

Ely lausui mm. alueen lahokaviosammaleiden huomioimisesta.

Ympäristönsuojeluyksikkö lausui myös alueen lahokaviosammaleiden huomioimisesta sekä norosta ja liito-oravien kulkuyhteyden varmistamisesta.

Pirkanmaan liitto pyysi päivittämään maakuntakaavaa koskevia tietoja.

Asemakaavaa tarkistettiin kaavaluonnoksesta tulleen palautteen ja tarkentuvan suunnittelun myötä kaavaehdotukseksi.

Aineistoon tehtiin mm. seuraavat muutokset:

- Kaavamääräysten täydentäminen
- Myös toiselle muuntamoista oma tontti
- Rakennusaloihin tarkistuksia
- Pohjoisemmalla tontilla kerrosluvun nosto kahdeksaan.
- Multiojankadun pysäkin siirrosta sekä liikenteestä on laadittu selvitys
- Selostuksen täydennykset, piha- ja viitesuunnitelmien tarkistukset

4.5.3 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavaehdotus siihen liittyvine aineistoineen asetettiin julkisesti nähtäville 18.12.2025-22.1.2026 väliseksi ajaksi. Lausuntoja jätettiin neljä, joiden lisäksi ympäristönsuojeluyksikkö ja Pirkanmaan liitto lähettivät vastauksen, etteivät jätä lausuntoa. Vastineet lausuntoihin on kirjattu erilliseen palauteraporttiin.

Lausunnot:

Pirkanmaan maakuntamuseon edellisessä lausunnossa esitettiin kaavamääräyksiä täydennettäväksi siten, että ulkoarkkitehtuuria ohjataan sopeutumaan Multisillan kaupunkikuvaan.

Lisäksi esitettiin tiettyjä täydennyksiä kaavaselostukseen. Esitetyt täydennykset on tehty kaava-aineistoon, eikä maakuntamuseolla ole kaavan ehdotusaineistosta huomautettavaa.

Sisä-Suomen elinvoimakeskuksen Liikenneosastolla ei ollut huomautettavaa lausunnolla olevasta asemakaavaehdotuksesta, mutta Liikenneosasto toteaa, että olisi tarkoituksenmukaista muuttaa Lempääläntie liikennealueesta katualueeksi.

Pirkanmaan ELY-keskus on luonnosvaiheen lausunnossaan antanut palautetta koskien lahojaviosammalen ja alueen tuntumassa olevan noron huomioimista. Kaavamääräyksiä on päivitetty tämän jälkeen joiltain osin. Lupa- ja valvontavirasto ehdottaa noron osalta vielä seuraavaa:

Vaikka noro ja sen suojelutarve on käsitelty laajasti kaavaselostuksessa sekä hulevesisuunnitelmassa, tulisi asia todentaa myös kaavamääräysten tasolla, jotta vesilain (VL 2:11 §) mukainen luonnontilaisen noron suojelu toteutuu myös kaavan oikeusvaikutuksissa.

Kaavamääräyksiin voisi lisätä esimerkiksi seuraavanlaisen määräyksen: "Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevan vesilain (VL 2:11 §) mukaisen noron luonnontila ja virtausolosuhteet tulee säilyttää. Hulevesien käsittelystä ei saa aiheutua noroon epäpuhtauksien tai kiintoaineksen kulkeutumista eikä virtaamien olennaista muuttumista."

Terveystensuojelu-yksikkö lausui liittyen meluntorjuntasuunnitelmaan ja pima-selvityksiin.

4.5.4 Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen

Kaava-aineistoon tehtiin tarkistuksia ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen. Kaavakartalle tehtiin lisäyksiä ja kaava-alueen ulkopuolelle jäävän, mutta kaavan toteutumisesta mahdollistavan bussien kääntöpaikan ympäristöstä laadittiin liito-oravaselvitys, jonka tavoitteena oli tutkia kääntöpaikan laajennusmahdollisuuksia. Selvityksen perusteella voi arvioida, että laajentaminen ei hävittäisi tai heikentäisi liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkaa.

Asemakaavakarttaan tehtiin palautteen ja tarkentuneen suunnittelun myötä täydennyksiä:

- lisättiin noroa koskeva määräys
- lisättiin määräys Ak-tonteille tehtävistä yhteistiloista
- lisättiin uusi nimi Multiojankadun jatkeena olevalle kävelyn ja pyöräilyn reitille
- täydennettiin säilytettäviä puita
- pima-8-määräys päivitettiin pima-9-määräykseen
- pieni rakennusalan nurkkapisteen siirto

- lisättiin LPA-tonteille 5 ja 6 mahdollisuus sijoittaa myös tontin 3 autopaikkoja

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Viitesuunnitelma (bst arkkitehdit, 2025)
- Piha- ja tasaussuunnitelma sekä viherkerroinlaskelma (Sitowise, 2025)
- Hulevesiselvitys ja hulevesien hallintasuunnitelma (Sitowise, 2025)
- Meluselvitys (WSP, 2025)
- Puustokartoitus (Tampereen Infra, 2024)
- Hiilijalanjälkiselvitys (Asemakaavoitus, 2025)
- Luontoselvitys sekä liito-oravaselvityksen täydennys (FCG Finnish Consulting Group Oy, 2021 & 2024)
- Rakennettavuusselvitys (Tampereen kaupunki, 2024)
- Rakennusinventointi täydentämään/Asuinalue inventointi Tampereen keskustan ulkopuolisten 1960- ja 1970-luvun asuinalueiden inventointi ja arvottaminen-selvitystä (Tampereen kaupunki / Pöyry Environment Oy 2010)
- Multiojankadun pysäkkitarkastelu ja liikennesuunnitelma (Sitowise, 2025)
- Multivuori, liito-oravaselvitys 2026 (Tampereen kaupunki / Asemakaavoitus)

5.1 Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma

Asemakaavan laadinnan tueksi on tehty piha- ja tasaussuunnitelma sekä viherkerrointarkastelu. Pihasuunnitelmassa on tutkittu säilyvää ja uutta kasvillisuutta, pihan pintamateriaaleja, toimintoja ja korkeussuhteita sekä huomioitu maanalaiset johdot ja järjestelmät. Suunnitelmassa on tutkittu esteettömiä reittejä sisäänkäynneille ja oleskelualueille. Pihasuunnitelma tarkentuu rakennuslupavaiheessa.

5.2 Hulevesiselvitys

Hulevesiselvitys ja -suunnitelma on laadittu keväällä 2025 ja laatijana oli Sitowise Oy.

Selvityksessä todetaan, että suunnittelualueen rakennusoikeus tulee kaavamuutoksen myötä kasvamaan, mikä lisää hieman suunnittelualueelta tulevaa valuntaa. Suunnittelualueella on tarvetta sekä hulevesien laadulliselle että määrälliselle hallinnalle. Määrällistä hallintaa tulee toteuttaa vähintään viherkerroinlaskelman antaman viivytystarpeen

verran. Viivytystarve perustuu viherkerroinlaskelman mukaiseen viivytysmääräykseen $1,1 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Lisäksi ajoneuvoliikennöityjen alueiden hulevedet tulee käsitellä suodattavalla menetelmällä ennen niiden johtamista vastaanottavaan hulevesiviemäriin.

Tonteille 1, 2 ja 4 on esitetty maanalaista viivytystä ja ajoneuvoliikennöityjen alueiden hulevesien käsittelyä suodatinkaivoilla. Tontin 3 hulevesille on esitetty imeytys- / viivytyspainannetta, joka toteutetaan maaperäolosuhteiden salliessa imeyttävänä rakenteena. Lisäksi tontin 3 ajoneuvoliikennöidyn alueen hulevesille on esitetty erillistä järjestelmää, jossa hulevedet purkavat suodatinkaivon ja maanalaisen viivytysjärjestelmän kautta eteenpäin. Kaava-alueen itäosan pysäköintialueen hulevesille on esitetty laadullista ja määrällistä hallintaa biosuodatusrakenteilla.

Viivytystilavuuden tulee tyhjentyä 3–12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja järjestelmässä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Biosuodatusrakenteet toteutetaan salaojitettuina ja niihin tulee toteuttaa suunniteltu ylivuoto.

Tulevasta rakentamisesta ei saa aiheutua haittaa Multisillanpolun varressa olevalle Norolle. Noron laskennallinen keskivalunta kasvaa tulevan rakentamisen myötä noin 12 %. Erityisesti tulee kiinnittää huomiota rakentamisen aikaiseen hulevesien hallintaan. Noroon ei saa johtaa pudistamattomia hulevesiä. Valmiin rakentamisen tilanteessa Noroon johdetaan vain puhtaita kattopinnoilta ja piha-alueilta muodostuvia hulevesiä.

5.3 Tampereen 1960-luvun ja 1970-luvun asuinalueiden inventointi ja arvottaminen

Multisilta on ollut osana Tampereen keskustan ulkopuolisten 1960- ja 1970-luvun asuinalueiden inventointi ja arvottaminen -selvitystä (Tampereen kaupunki / Pöyry Environment Oy, 2010). Selvityksessä on inventoitu asuinalueita ja arvotettu ne kaupunkikuvan ja rakennuskulttuurin näkökulmasta. Selvitys liittyy Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen Tampereella -työhön, jonka tavoitteena on etsiä olemassa olevia asuinalueita täydentäen ja jatkaen.

Tampereen kaupungin asemakaavaosastolla laadittu Multisillan lähiöasemakaava vahvistettiin vuonna 1968 ja alueen tehokkuutta nostettiin jo 1970-luvun alussa, joka mahdollisti alueen yhtenäisen ilmeen. Lamellitalot on sijoitettu mäkistä maastoa mukaillen kahdeksi kokonaisuudeksi, joita erottaa Lempääläntie. Kummankin alueen reunamilla on pientalokortteleita. Koulu, päiväkotit ja liikekeskus sijaitsevat lähiön keskellä. Selvityksessä todetaan, ettei kaupunkirakenne kuitenkaan

muodosta samalla tavalla yhtenäistä kokonaisuutta kuin esimerkiksi Peltolampi.

Selvitys on huomionnut kohteen erilaisia arvoja. Multisilta muodostaa ajallisesti yhtenäisen 1970-luvun lähiön. Multisilta mukailee keuhkokaaviota. Maaston lakialueet on säilytetty laajoiksi viheralueiksi, joiden kautta kulkee kattava kevyenliikenteen verkosto. Korkeuseron vuoksi metsäpuisto ei ole esteetön. Rakennuskanta on arkkitehtuuriltaan yhtenäistä ja kuvastaa ajan elementtirakentamisen niukkalinjaista arkkitehtuuria.

Alueet on selvityksessä jaettu eri teemoihin, joista suunnittelualue sijaitsee alueella, joka merkitsee aikakaudeltaan tyyppillistä asuinalueutta tai alueen osaa, jolla alkuperäinen korttelirakenne on säilynyt. Alueen kaupunkirakenteella on arvoa. Selvitys on antanut toimenpidesuosituksen, että alueiden korttelirakenne ja viherympäristö tulee pyrkiä säilyttämään. Tarvittavat muutokset ja lisäykset tulee sovittaa alkuperäiseen luonteeseen.

5.4 Meluselvitys

Meluselvitys on laadittu keväällä 2024 ja sen laatijana oli WSP Finland Oy:n meluasiantuntija. Selvityksen mukaan suunnittelualueen oleskelu ja leikkialueille kohdistuvat melutasot alittavat päivä- ja yöajan ohjearvotasot lähes koko alueella. Tontilla 2 sijaitsevan leikkialueen osalta päiväajan ohjearvotaso 55 dB ylittyy osittain. Suunniteltujen asuinrakennusten julkisivuille kohdistuu päiväaikana suurimmillaan 62 dB keskiäänitasoja. Yöaikana julkisivuille kohdistuu suurimmillaan 54 dB keskiäänitasoja. Suunniteltujen asuinrakennusten julkisivujen ääneneristävyysvaatimukseksi saadaan suurimmillaan 27 dB Lempääläntien puoleisilla julkisivuilla.

5.5 Puustokartoitus

Puustokartoituksessa on kartoitettu puiden keskimääräinen kunto puulajikohtaisesti. Lisäksi esitetään mahdollisia muita huomioita, kuten merkitys maisemassa tai puun sijainti osana puuriviä, -ryhmää tai -kujannetta. Raportissa on mainittu kasvupaikan erityispiirteistä, mikäli niillä on erityistä merkitystä puun elinvoimaisuudelle tai -kestävyydelle olosuhteiden muuttuessa.

Raporttiin on kirjattu myös havaitut pesintään sopivat kolot, risupesät sekä luonnon monimuotoisuutta lisäävät piirteet. Kuntoluokituksessa on arvioitu puun elinvoimaisuutta ja mahdollisuuksia säilyä elinvoimaisena.

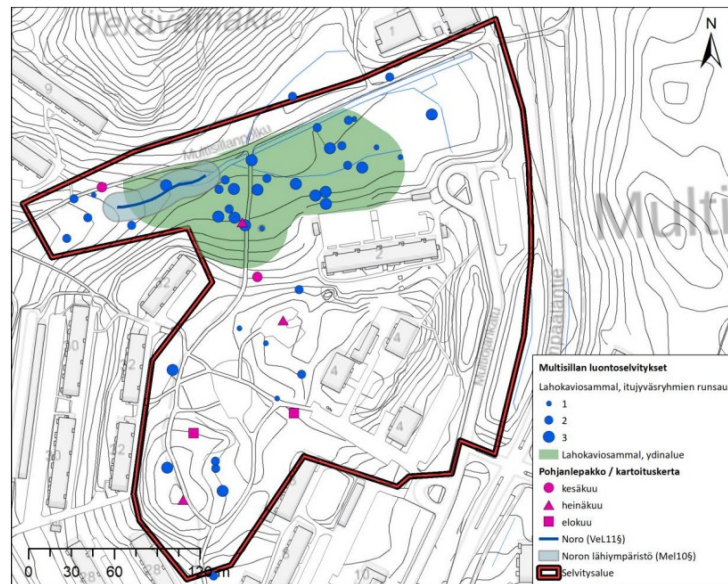
5.6 Luontoselvitys

Vuosina 2020-2021 laadittiin luontoselvitys, johon kuuluu kasvillisuus-, luontotyyppi-, lahokaviosammal-, liito-orava- ja lepakkoselvitys (FCG Oy, 2021). Selvitysalue kattaa suunnittelualueen lisäksi Multisillanpolun, Multisillanpuiston sekä Multiojankadun ja Lempääläntien välisen puistoalueen. Liito-orava- ja lepakkoselvityksissä on tutkittu kulkuyhteyksiä myös selvitysalueen ulkopuolelta. Liito-oravaselvitystä täydennettiin 2024.

Kasvillisuus- ja luontotyyppiselvityksen maastotyöt laadittiin kesällä 2021. Alueen kasvillisuus on luonteeltaan tavanomaista, kulttuurivaikutteista ja metsätalousmenetelmin melko tehokkaasti hoidettua kangasmetsää. Alueella ei esiinny huomionarvoista lajistoa, joka tulisi huomioida maankäytössä. Suunnittelualueen ulkopuolella, Multisillan polun varrella, kulkee Vesilain mukainen noro, jota ei saa muuttaa ilman vesilain mukaista poikkeamislupaa.

Lahokaviosammalselvityksen maastotyö laadittiin alkutalvesta 2020 ja keväällä 2021. Lahokaviosammal on rauhoitettu ja erittäin uhanalainen laji. Multisillanpuistossa ja Multisillanpolun varrelta havaittiin yhteensä 44 lahopuuyksikköä. Pari näistä havainnoista sijoittuu suunnittelualueen pohjoisosaan. Lajille otollisemmat paikat sijaitsevat ydinalueella, joka ylettyy suunnittelualueen pohjoisosan rajaan. Alue ei kuitenkaan ole suojelun kannalta erityisen merkittävä esiintymä

Lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja sekä ruokailualueita ja siirtymäreittejä kartoitettiin kesällä 2021. Multisillanpuistossa havaittiin pohjanlepakoita ruokailemassa läpi kesän. Nämä eivät kuitenkaan ole havaintojen perusteella tärkeitä ruokailualueita, joilla saalistaisi useita eri lepakkolajeja tai merkittävä määrä yksilöitä. Alueelta ei löytynyt tärkeitä ruokailualueita tai muita lepakoiden kannalta tarkeitä alueita.



Kuva 12. Multisillan lahokaviosammal-, lepakko-, liito-orava- ja kasvillisuusselvitysten havainnot. © FCG Finnish Consulting Group Oy. Pohjakartta © MML 2021, Kantakartta © Tampereen kaupunki 2021.

5.7 Liito-oravaselvitykset 2024 ja 2026

Liito-oravaselvitys tehtiin keväällä 2024 (FCG Oy, 2024). Selvityksen tuloksissa todetaan, että kaava-alueelta tai sen lähiympäristöstä ei ole tehty liito-oravahavaintoja. Havaintojen puuttuminen selittyy yksipuoleisen metsän rakenteen perusteella. Lähimmät havainnot liito-oravasta ovat noin 230 m päässä suunnittelualueelta Multivuoren alueella. Kantakaupungin liito-oravaselvityksen mukaan suunnittelualueen pohjoisosa on liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä. Alueen halki kulkee itä-länsisuuntainen mahdollinen kulkureitti. Selvityksen johtopäätösten mukaan nämä puustoiset mahdolliset kulkureitit on hyvä huomioida maankäyttösuunnittelussa.

Multiojankadun eteläosaan kaava-alueen ulkopuolelle laadittiin liito-oravaselvitys keväällä 2026, jotta tutkitaan mahdollisuudet laajentaa kaavaratkaisun vuoksi siirrettävää bussin kääntöpaikkaa tai vaihtoehtoisesti rakentaa uudet ajoratapysäkit. Tälle selvitysalueelle ei sijoitu liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Alueelta ei keväällä 2026 havaittu liito-oravan jätöksiä tai muita merkkejä lajista kuten virtsajälkiä. Alue on kuitenkin edelleen liito-oravalle hyvin soveltuvaa. Erityisesti Multivuoren etelä- ja länsiosissa on liito-oravalle soveltuvia pesäkoloja ja ruokailupuustoa.

5.8 Rakennettavuusselvitys

Tonteille 6509-3 ja 6509-4 on tehty vuonna 2024 rakennettavuusselvitys, johon liittyy Tampereen Infran tekemät asemapiirros ja pohjatutkimusleikkaukset (Tampereen kaupunki, 2024).

Tontilla 3 on kohtuulliset pohjaolosuhteet. Rakennukset voidaan perustaa massanvaihdon välityksellä perusmaan varaan tai tukipaalujen varaan. Turvetta on vain pintakerroksessa, mutta tontin länsirajalla turvekerroksen paksuus kuitenkin kasvaa.

Tontilla 4 pohjaolosuhteet ovat huonommat, koska pintakerroksessa on 2-3 m paksu turvekerros, jonka alla on pehmeä lieju- ja savikerros. Rakennukset ja viettoviemärit tulee perustaa tukipaalujen varaan. Piha-alueet suositellaan tekemään kansirakenteena tai murskepintaisiin, mikäli turvetta ei poisteta. Turvekerros on niin syvä, että todennäköisesti kaivutöiden yhteydessä tulee ongelmia pohja- tai hulevesien kanssa.

Rakennettavuusselvitysalueen eteläreunassa on täyttömaita. Täyttömaiden ja maaperän pilaantuneisuutta on syytä seurata aistinvaraisesti rakennustöiden aikana.

5.9 Hiilijalanjälkilaskenta

Planect -työkalulla arvioitiin rakentamisen yleisten alueiden ja talonrakentamisen päästöiksi (huomioiden purkaminen) noin 11460 tCO₂e, liikenteen päästöjen kasvuksi tarkastelujaksolla arvioitiin noin 2161 tCO₂e. Kokonaisuudessaan muutosten arvioitiin lisäävän hiilijalanjälkeä noin 19034 tCO₂e. Tämä tarkoittaa keskimäärin noin 18,3 kg CO₂e hiilijalanjälkeä kerrosalaneliötä kohden, kun huomioidaan rakennettavissa olevat uudet kerrosalaneliöt.

5.10 Multiojankadun pysäkkitarkastelu ja liikennesuunnitelma (Sitowise, 2025)

Selvityksessä arvioidaan muuttuvan maankäytön aiheuttamaa liikennemäärien kasvua suhteessa nykytilanteeseen sekä tutkitaan kolmea vaihtoehtoa Multiojankadun bussin päätepysäkille.

Selvityksessä arvioidaan, että Liikennemäärän nousulla ei ole merkittävää vaikutusta Lempääläntien liittymän toimivuuteen. Liittymä toimii maankäytön tehostumisesta huolimatta valo-ohjaamattomana nelihaaraliittymänä.

Asemakaavamuutoksessa Multiojankadun pohjoispään pysäköintialue ja joukkoliikenteen kääntöpaikka poistuvat. Kääntöpaikka korvataan

normaalille kunnossapidolle mitoitettulla kääntöpaikalla, eikä se sovellu enää jatkossa linja-autoliikenteelle.

Lempääläntien liittymän kääntöpaikka

Kääntöpaikan nykyinen mitoitus riittää telilinja-auton kääntymiseen, kun käännätyssä käytetään päällystetty alue kokonaisuudessaan. Auto ei kuitenkaan mahdu suoristumaan matkustajien nousua tai poistumistaan varten.

Multiojankadun eteläpää

Nykyinen kääntöpaikka rajautuu metsään ja alueen koko riittää telilinja-auton kääntymiseen, kun käännätyssä käytetään koko asfaltoitu alue hyödyksi. Alueen koko ei kuitenkaan mahdollista linja-autopysäkin toteuttamista. Linja-auto ei mahdu suoristumaan riittävästi matkustajaliikenteen operointia varten. Multiojankatu ja kääntöpaikka ovat korkeusasemaltaan ympäröivää maastoa noin 1,3-1,4 metriä ylempänä ja kääntöpaikka on toteutettu penkereelle. Kääntöpaikan suurentaminen vaatisi puuston karsimista sekä metsäalueen täyttöä (liito-oraville soveltuvaa elinympäristöä). Vaihtoehtoisesti pysäkit voisi toteuttaa erillisinä ajoratapysäkkeinä, ja kääntöpaikkaa käytettäisiin vain kääntymiseen.

5.11 Asuinalueen inventointi

Nykyisen rakennetun ympäristön arvoja on koostettu ja tarkasteltu tämän asemakaavaselostuksen kappaleessa 1.1.3 Rakennettu ympäristö, alkaen sivulta 13.

6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

6.1 Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta

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 alue on taajamatoimintojen aluetta. Pirkanmaan maakuntakaavaa 2040 täydentävä vaihemaakuntakaava (elonkirjo ja energia) on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.4.2025 ja astunut voimaan 16.6.2025 maakuntahallituksen erillisellä päätöksellä, mutta kaava ei ole toistaiseksi lainvoimainen. Ko. vaihemaakuntakaavassa on täydennetty

mm. Taajamatoimintojen aluetta koskevaa kaavamääräystä lähivirkistykseen, luontoarvojen, kaupunkiluonnon monimuotoisuuden sekä ilmastomuutokseen sopeutumisen osalta.

6.2 Yleiskaavassa alue on asumisen aluetta

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisista Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017-2021. Kantakaupungin yleiskaava 2040 tuli voimaan 20.1.2020 annetulla kuulutuksella. Kantakaupungin vaiheyleiskaava - valtuustokausi 2021-2025 on tullut vireille 7.3.2022.

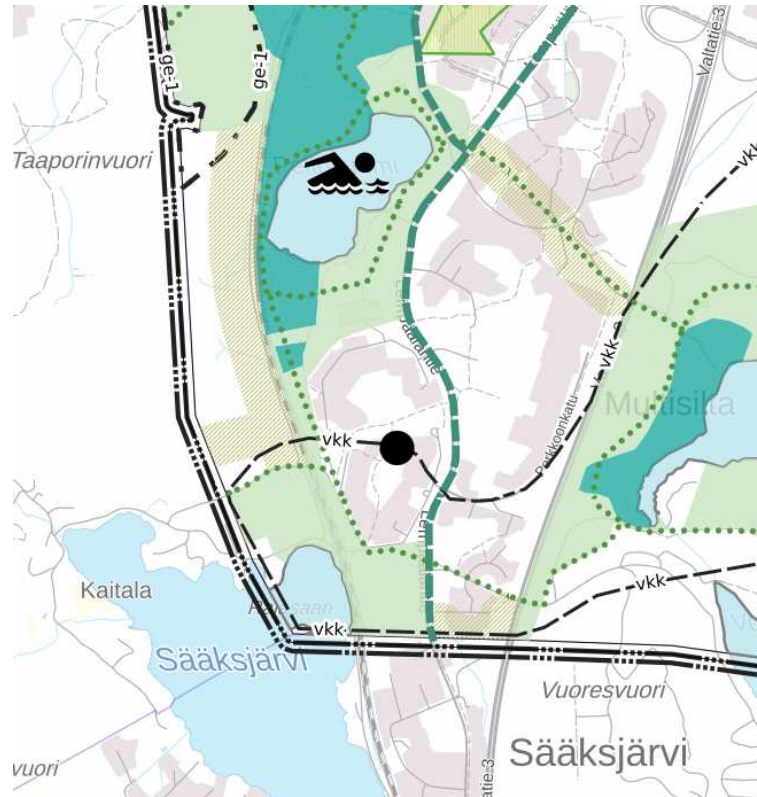
Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi, joka on varattu asumisen lisäksi myös sitä palveleville toiminnoille.



Kuva 13. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kantakaupungin yleiskaavat 2040 ja valtuustokausi 2017-2021, kartta 1, yhdyskuntarakenne. Kohde sijaitsee yleiskaavassa asumiselle osoitetulla alueella. © Tampereen kaupunki 2024.

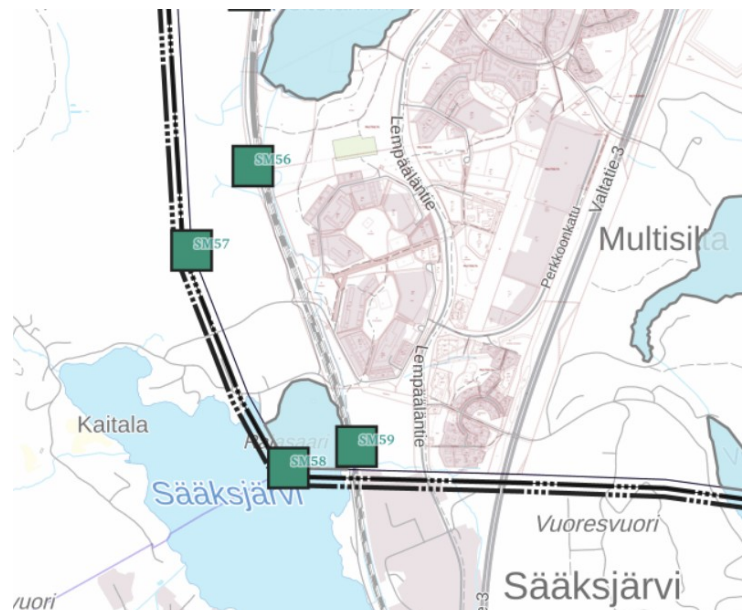
Kartalla 2 (viherympäristö ja vapaa-ajanpalvelut) todetaan, että asemakaava-alueen läpi kulkee ohjeellinen keskuspuistoverkoston kehittämistarvealueen raja. Sen tavoitteena on vahvistaa alueen tunnettavuutta ja saavutettavuutta koko kaupunkiseutua palvelevana

monipuolisena keskuspuistona. Lempääläntiellä kulkee pyöräliikenteen seudullinen pääreitistö.



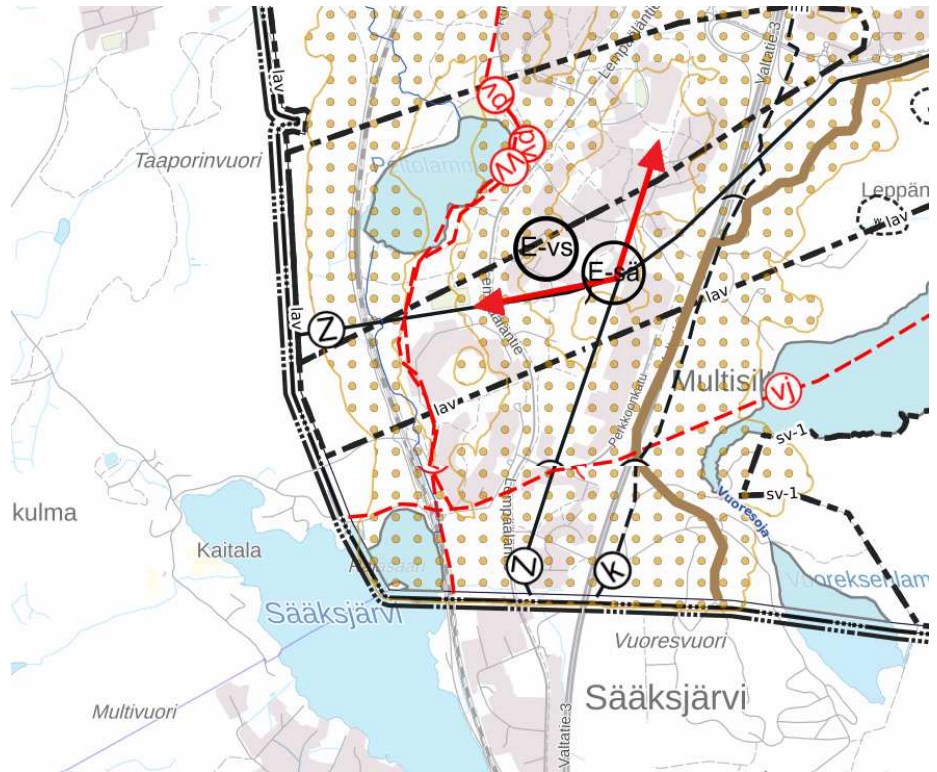
Kuva 14. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kantakaupungin yleiskaavat 2040 ja valtuustokausi 2017-2021, kartta 2, viherympäristö ja vapaa-ajpalvelut. Suunnittelualueen läpi kulkee ohjeellinen keskuspuistoverkoston kehittämistarvealue. © Tampereen kaupunki 2024.

Länsi-Multisillassa kaava-alueen ulkopuolella sijaitsee kulttuuriperinnön kohteita, jotka on merkitty muinaisjäännöskohteiksi.



Kuva 15. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kantakaupungin yleiskaavat 2040 ja valtuustokausi 2017-2021, kartta 3, kulttuuriperintö. Länsi-Multisillassa sijaitsee muinaisjäännöskohteita. © Tampereen kaupunki 2024.

Alue on Härmälänojan valuma-alue. Alueella on asemakaavan laadinnan yhteydessä harkittava melu- ja ilmanlaadunselvitysten tarvetta.



Kuva 16. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kantakaupungin yleiskaavat 2040 ja valtuustokausi 2017-2021, kartta 4, kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto. Asemakaava-alue on melu- ja ilmanlaadunselvitystarpeen harkinta-alueella. © Tampereen kaupunki 2024.

6.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa useita/kaksi asemakaavaa.

Korttelissa 6510 on voimassa asemakaava 2731 vuodelta 1968. Tontti 1 on osoitettu asuntokerrostalojen korttelialueeksi. Rakennusoikeutta on 10 400 m² ja suurin sallittu varsinainen kerrosluku 5. Tontin pohjoispuolella on istutettavaa puistoa. Kaavassa Multiojankadun katualueen ja Lempääläntien välinen alue istutettavaa puistoaluetta.

Korttelissa 6509 on voimassa asemakaavan muutos 6262 vuodelta 1985. Tontti 2 on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi, tontti 3 liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi ja tontti 4 julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi.

6.4 Kaupungin strategiat

Tampereen strategia Tekemisen kaupunki hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 10.11.2025. Strategia kuvaa kaupunginvaltuuston tulevaisuuden tahtotilaa ja siihen on tiivistetty linjaukset, joiden mukaan kaupunkia kehitetään tulevina vuosina.

Tampereen strategiassa vuodelle 2035 on painopisteenä Yhdenvertaiset yksilöt, Tekevät yhteisöt, Hiilineutraaleja tekoja ja Tulevaisuuden edelläkävijyyttä.

Strategiassa kaupunkisuunnitteluun liittyviksi tavoitteiksi on nostettu mm.:

- eriarvoisuuden, syrjinnän ja turvattomuuden vähentäminen
- asuntokannan monipuolisuus
- kohtuuhintaisten asuntojen määrä ja koko
- turvallisuus katuymäristössä
- yhteisöllisyyden ja osallisuuden tukeminen
- elämystalouden ja luovien alojen tukeminen
- kasvua keskimäärin 3000 asukkaalla vuodessa
- kasvun keskittäminen joukkoliikennevyöhykkeille ja asutuskeskuksiin. Työpaikkojen sijoittuminen samoille vyöhykkeille.
- ilmastopäästöjen ja energiankulutuksen väheneminen
- kestävien liikkumismuotojen osuuden kasvu
- luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen kaupunkiympäristössä

6.5 Tonttijako

Alueella on voimassa oleva tonttijako. Tonttijako muuttuu asemakaavan myötä.

6.6 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu v.2025.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavaa havainnollistavat viitesuunnitelma ja pihasuunnitelma. Nämä ovat asemakaavan liiteaineistona.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 23.11.2023 tark. 9.6.2025
- Asemakaavakartta 9.6.2025 tarkistettu 8.12.2025
- Asemakaavan seurantalomake.
- OAS-vaiheen palauteraportti
- Luonnosvaiheen palauteraportti

8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Viitesuunnitelmat
- Piha- ja tasaussuunnitelma sekä viherkerroinlaskelma
- Hulevesiselvitys ja hulevesien hallintasuunnitelma
- Meluselvitys
- Puustokartoitus
- Luontoselvitys sekä liito-oravaselvityksen täydennys 2024 ja liito-oravaselvitys 2026
- Rakennettavuusselvitys
- Hiilijalanjälkilaskenta
- Tampereen keskustan ulkopuolisten 1960- ja 1970-luvun asuinalueiden inventointi ja arvottaminen-selvitys

- Multiojankadun pysäkkitarkastelu ja liikennesuunnitelma

Taulukko 1:

ML-R 9.6.2025	ML-R 21.8.2026	
ML-R 5.12.2025		
RM 9.12.2025		
ML-R 25.5.2026		