

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

**Kaupunginhallitus, § 431, 04.11.2024**

**Yhdyskuntalautakunta, § 106, 16.04.2024**

**Yhdyskuntalautakunta, § 269, 22.10.2024**

**§ 431**

**Asemakaava nro 8835, Ruotula, Jaakonmäenkatu 1**

TRE:5713/10.02.01/2020

**Kaupunginhallitus, 04.11.2024, § 431**

Valmistelija / lisätiedot:

Nurminen Mikko

**Valmistelijan yhteystiedot**

Projektiarkkitehti Ritva Kuusisto, puh. 040 182 6992, etunimi.sukunimi@tampere.fi

**Lisätietoja päätöksestä**

Lakiasiaintoimiston johtaja Laura Klami, puh. 040 543 2285, etunimi.sukunimi@tampere.fi

**Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Yli-Rajala Juha, Konsernijohtaja

**Päätösehdotus**

Esitetään valtuuston päätettäväksi:

Asemakaavaehdotus nro 8835 (päivätty 9.10.2023, tarkistettu 2.4.2024 ja 7.10.2024) hyväksytään.

**Kokouskäsitely**

Kaupunginhallitus myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden johtaja Mikko Nurmiselle. Hän oli asiantuntijana läsnä kokouksessa asian käsittelyn aikana ja poistui ennen päätöksentekoa.

**Perustelut**

Asemakaavalla mahdollistetaan rakennusoikeuden lisääminen Ruotulan kaupunginosan korttelissa 4889, joka muodostaa tontin 1. Kortteli sijaitsee tehokkaan joukkoliikenteen vyöhykkeellä, jossa asutusta tiivistetään Tampereen strategian mukaisesti.

Suunniteltava alue sijaitsee Ruotulan rakentumisperiaatteen mukaisesti kallioisella mäellä. Korttelissa on tällä hetkellä viisi pistetaloa, jotka edustavat betonirakentamisen varhaista vaihetta ja sijoittuvat väljästi vihreään ympäristöön. Suunnittelualan pinta-ala on 21 548 m<sup>2</sup> ja nykyisten rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 10 800 k-m<sup>2</sup>. Kaavalla osoitettavien kolmen uuden rakennuksen yhteenlaskettu, pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on 8050 k-m<sup>2</sup>. Tontin tehokkuusluku on näin nousemassa 0,51:stä 0,87:ään.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

Kaavasuunnittelussa keskeisimpiä asioita on melusuojausten ohella ollut kulttuuriympäristön arvojen säilyttäminen muuttuvassa tilanteessa. Kaavassa tehdyt ratkaisut ovat suuntautuneet toisaalta viherympäristön arvojen säilyttämiseen tiivistyvästä maankäytöstä huolimatta ja toisaalta uusien rakennusten rakennustavan ohjaamiseen alueen rakennetun ympäristön arvoja vahvistaviksi. Kaavanmuutosalue on merkitty merkinnällä AK-5/s: "Asuinkerrostalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Alue muodostaa kulttuurihistorian, rakennushistorian, viherympäristön ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaan kokonaisuuden, jonka merkittävyys perustuu yhtenäisyyden säilymiseen ja tyylinmukaiseen kokonaisvaikutelmaan. Asuinkerrostaloja ei saa purkaa. Alueen täydennysrakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että rakennuksen julkisivut rakennusaineen, mittasuhteiden, pintamateriaalien ja värityksen suhteen sopeutuvat kokonaisuuteen. Piha-alueet tulee säilyttää vihreinä ja luonnonmukaisina". Tontille on asemakaavassa varattu 196 autopaikkaa. Pysäköintialueita on sijoitettu eri puolille tonttia, mutta merkittävä osa paikoista sijoittuu Tornimäenkadun varteen. Kaavassa on useita merkintöjä, joilla pyritään siihen, että tontin vihreä ilme ja sitä kautta alkuperäinen ajatus "metsälähiöstä" säilyisivät. Tärkein niistä on korttelin eteläosaan osoitettu alue, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain maiseman hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet, ja että puustoa täydennetään tarpeen mukaan uusintaistutuksilla.

#### Tiedoksi

hakijat, Aila Taura, Virpi Ekholm, Sirpa Lehtonen, asemakaavaavustajat@tampere.fi, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

#### Liitteet

- 1 Liite yla 22.10.2024 Asemakaava
  - 2 Liite yla 22.10.2024 Asemakaavan selostus
  - 3 Liite yla 22.10.2024 Asemakaavan seurantalomake
  - 4 Liite yla 22.10.2024 Rakentamistapaohje
  - 5 Liite yla 22.10.2024 Kaupungin vastine lausuntoihin
  - 6 Liite yla 22.10.2024 Lausunto liito-oravan kulkuyhteyksistä
- 

#### Yhdyskuntalautakunta, 16.04.2024, § 106

Valmistelijat / lisätiedot:  
Karppinen Elina

#### Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.  
Esittelijä: Nurminen Mikko, Johtaja

#### Päätösehdotus oli

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

Asemakaavaehdotus nro 8835 (päiväty 2.4.2024) hyväksytään asetettavaksi julkisesti nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Asemakaavaehdotus esitetään nähtävilläolon jälkeen kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi.

### **Perustelut**

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 16.4.2024 päivätyn asemakaavanmuutoksen nro 8835. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Kaavan valmistelussa on laadittu viitesuunnitelma, liikennemeluserveys, pihasuunnitelma, viherkerroinlaskelma, hulevesiserveys, hulevesikartta, huleveden valuma-alueet -kartta, luonnosvaiheessa jätettyjen mielipiteiden vastineet, sekä tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Kaavaan liittyvät selvitykset, suunnitelmat ja havainnekuvat sekä muuta lisätietoa on löydettävissä osoitteesta: [www.tampere.fi/kaavat/8835](http://www.tampere.fi/kaavat/8835).

Diaarinumero: TRE:5713/10.02.01/2020

Kaavan laatija: Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Ritva Kuusisto

#### *Kaava-alueen sijainti ja luonne*

Suunnittelualue sijaitsee Ruotulan kaupunginosassa, noin neljän ja puolen kilometrin päässä kaupungin keskustasta. Suunnittelualue muodostuu korttelista 4889, joka on kokonaisuudessaan tonttia 1, ja sen laajuus on noin 2,2 ha.

Ruotula oli Tampereen ensimmäinen aluerakennuskohde, jonka asemakaava laadittiin kokonaisuutena ja jonka rakentamisessa käytettiin betonitekniikkaa laajasti kerrostaloista pientaloihin saakka. Alueen korkeimmat kerrostalot, joihin kuuluvat myös kaavanmuutosalueen Ruotulan tornit, on rakennettu selänteen lakialueille. Pientalot on sijoitettu alemmas rinteisiin ja alueen keskelle, savipohjaiselle peltoaukealle on sijoitettu puisto, jossa on entisestä kosteikkopainanteesta muotoiltu lampi. Alueen rakennusten suunnittelusta vastasi arkkitehtitoimisto Vahtera & Heino ja toteutuksesta rakennusliike Mattinen & Niemelä. Suunnittelusta ja toteutuksesta johtuen alueen arkkitehtuuri ja kokonaisilme ovat yhtenäiset ja alue on myös säilyttänyt piirteensä hyvin näihin päiviin saakka. Rakennuskannan ohella merkittävä arvotekijä alueella ovat pihat, joita luonnehtii luonnonpuustoa täydentämään istutetut koivut ja talojen ympärille sijoittuvat nurmialueet. Arvokkaana kokonaisuutena alue kuuluu Tampereen kantakaupungin yleiskaavan 2040 maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomioitavaan rakennetun kulttuuriympäristön kohteeseen M16, ja se on myös määritelty Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetun kulttuuriympäristön alueeksi.

#### *Kaavan tavoitteet*

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

Hakijan tavoitteena on asumisen rakennusoikeuden lisääminen korttelissa. Kaupungin tavoitteena on kaupunkistrategian mukainen yhdyskuntarakenteen tiivistäminen tehokkaan joukkoliikenteen vyöhykkeellä, tulevan raitiotiepysäkin läheisyydessä. Tärkeää on myös nykyistä rakennettua kulttuuriympäristöä luontevasti täydentävä rakentaminen sekä viihtyisiä ja vehreä asuinympäristö. Alueen eteläosassa on turvattava liito-oravan ekologinen yhteys ja myös keskuspuistoverkoston väliset virkistysyhteydet.

#### *Asemakaavaprosessin vaiheet*

##### Asemakaavan aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineistoa oli nähtävillä 27.5.-17.6.2021. Siitä saatiin kaksi asukasmielipidettä, yksi yhdistyksen mielipide ja viisi viranomaislausuntoa. Palaute koski lähinnä kulttuuriympäristön arvojen huomioon ottamista ja liikennemelua.

##### Asemakaavan valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 12.10.-2.11.2023. Aineistosta saatu palaute käsitti seitsemän lausuntoa ja yhden yksityishenkilön jättämän mielipiteen. Merkittävien viranomaispalautteissa esille nousseita seikkoja oli suunniteltujen talotyyppien ja niiden sijoittumisen vaikutus Ruotulan maakunnallisesti merkittäviin arvoihin.

#### *Asemakaavan keskeinen sisältö*

Korttelissa on tällä hetkellä viisi pistetaloa, joiden yhteenlaskettu ala on 10 980 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kolmen uuden, seitsemänkerroksisen pistetalon rakentaminen. Niiden yhteenlaskettu pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on 7960 k-m<sup>2</sup>. Uudet pistetalot on sijoitettu tontin itä- ja länsireunoille.

Tontille on asemakaavassa varattu 196 autopaikkaa ja varauksia pysäköintialueille on eri puolilla tonttia. Merkittävä osa pysäköinnistä sijoittuu Tornimäenkadun varteen, johon sijoittuu myös tasopysäköintiratkaisu. Sen maanpinnan yläpuolelle sijoittuvalla pysäköintikannella olevat, Tornimäenkadun puoleiset autopaikat on merkitty katettaviksi, jolloin rakennelmasta tulee riittävän korkea suojaamaan korttelin sisäosia melulta.

Kortteli on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AK-5/s): Alue muodostaa kulttuurihistorian, rakennushistorian, viherympäristön ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaan kokonaisuuden, jonka merkittävyys perustuu yhtenäisyyden säilymiseen ja tyylinmukaiseen kokonaisvaikutelmaan. Asuinkerrostaloja ei saa purkaa. Alueen täydennysrakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että rakennuksen julkisivut rakennusaineen, mittasuhteiden, pintamateriaalien ja värityksen suhteen sopeutuvat kokonaisuuteen. Piha-alueet tulee säilyttää vihreinä ja luonnonmukaisina.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

Liito-oravaa varten on varattu tontille kaksi ekologista käytävää merkinnällä sl-18: toinen tontin länsireunaan, mutta koska se on kapea, on varattu myös toinen läntisimmän pistetalon itäpuolelle siten, että liitomatkaa pysäköintialueen yli lyhentää alueen keskelle istutettava puu.

#### **Lausunnot**

Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo

#### **Tiedoksi**

Pirkanmaan ELY-keskus, Anssi Kankaanpää, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen, Ritva Kuusisto

#### **Kokouskäsitely**

Elina Karppinen oli paikalla kokouksessa asiantuntijana.

#### Liitteet

- 1 Liite yla 16.4.2024 Asemakaava
  - 2 Liite yla 16.4.2024 Asemakaavan selostus
  - 3 Liite yla 16.4.2024 Asemakaavan seurantalomake
  - 4 Liite yla 16.4.2024 Rakentamistapaohje
- 

#### **Yhdyskuntalautakunta, 22.10.2024, § 269**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Karppinen Elina

#### **Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.  
Esittelijä: Nurminen Mikko, Johtaja

#### **Päätösehdotus oli**

Asemakaavaehdotus nro 8835 (päivätty 9.10.2023, tarkistettu 2.4.2024 ja 7.10.2024) hyväksytään ja esitetään kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi.

#### **Perustelut**

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 9.10.2023 päivätyn ja 2.4.2024 sekä 7.10.2024 tarkistetun asemakaavamuutoksen nro 8835. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Asemakaava-aineisto on osoitteessa [www.tampere.fi/kaavat/8835](http://www.tampere.fi/kaavat/8835).

Diaarinumero: TRE:5713/10.02.01/2020

Kaavan laatija: Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Ritva Kuusisto

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 18.4.-20.5.2024 ja siitä saatiin kolme lausuntoa. Muistutuksia kaavasta ei jätetty. Päätöksen liitteenä on kaupungin vastine lausuntoihin ja Sitowisen laatima asiantuntijalausunto liito-oravan kulkuyhteyksistä, jota on käytetty apuna kaupungin vastineen laatimisessa. Alkuperäiset lausunnot ovat päätöksen liitteinä.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

Pirkanmaan ELY-keskuksen antaman lausunnon luontoa käsittelevässä osuudessa kiinnitettiin huomiota liito-oravien kulkuyhteyteen alueen läpi. Kaavakarttaan on merkitty sl-18-alue, jolla pyritään säilyttämään ja kehittämään liito-oravien kulkuyhteyttä, mutta ELY-keskus katsoi, ettei merkinnän laajuus riitä kulkureitin turvaamiseen. Paras keino turvata liito-oravien mahdollinen kulkureitti olisi ELY:n mielestä jättää kaava-alueen länsireunaan sijoitettu uudisrakennus rakentamatta ja mikäli uudisrakennukselle ei löydy vaihtoehtoista sijaintia, eikä hankkeen rakennusoikeutta ole mahdollista vähentää, tulisi kulkuyhteyttä vahvistaa muilla keinoilla. ELY-keskus katsoo myös, että uudisrakennuksen vierelle nykyiselle puustoiselle alueelle sijoittuva parkkialue sekä leikki- ja oleskelualue on syytä poistaa ja sl-18 merkintää laajentaa uudisrakennukseen asti. Uudisrakennuksen rakennusala ja sijaintia on tarpeen tarkastella myös siten, että sen ja olemassa olevan rakennuskannan väliin jää mahdollisimman leveä alue. Lisäksi Jaakonmäenkadun varsi on syytä osoittaa puustoisena säilytettäväksi/istutettavaksi alueeksi.

Melun osalta ELY-keskuksen lausunnossa todettiin, että mikäli vaatimukset täyttäviä ratkaisuja ei ole, tulisi arvioida kaavan toteutuskelpoisuutta, sillä rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava maankäyttö- ja rakennuslain 117 f §:n mukaisesti tarvittavasta meluntorjunnasta sekä ulko-oleskelu- että rakennusten sisätilojen osalta.

ELY-keskuksen liikennevastuualue toi esille nykyisten katuliittymien kaistajärjestelyjen parantamistarpeet yhdessä kaupungin kanssa mm. Jaakonmäenkadun liittymässä. Edelleen he totesivat, että melutasoihin voi tulevaisuudessa jossain määrin vaikuttaa Teiskontien pohjoispuolelle rakentuvan Alasjärven länsipuolen asemakaava-alueen rakennusmassojen ja muiden rakenteiden melua heijastava vaikutus. Tämä tulee pyrkiä estämään tien pohjoispuolelle sijoittuvien rakennusmassojen ja rakenteiden sijoittelussa ja seinärakenteissa.

Pirkanmaan liitto totesi lausunnossaan, että sen luonnoksesta antama palaute on otettu kaavaehdotusta laadittaessa kiitettävällä tavalla huomioon eikä liitto anna viranhaltijapäätöstä kaavaehdotuksesta.

Pirkanmaan maakuntamuseo totesi lausunnossaan, että kaavaehdotus on kulttuuriympäristön arvojen osalta asianmukainen.

Lausunnoista johtuen kaavaan ei tehty tarkistuksia.

Kaupungin toimialojen ja muiden yhteistyökumppaneiden kanssa käytyjen neuvottelujen ja tarkentuneen suunnittelun myötä kaavaan tehtiin seuraavia tarkistuksia:

- Korttelissa tällä hetkellä olevien rakennusten rakennusoikeudet on korjattu yhtäpitäviksi maanvuokrasopimuksessa mainitun rakennusoikeuden kanssa.
- Korttelissa tällä hetkellä olevien rakennusten kerrosluvut on korjattu Tampereen maanpäällisellä kellarilla rakennettujen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

kerrostalojen kerrosluvun merkitsemistä koskevan linjauksen mukaisiksi.

- Kortteliin rakennettavien uusien rakennusten osalta rakennusoikeuksiin on lisätty varastotilojen kerrosalaneliömetrit.
- Osoitettu rakennusaloja mahdollisesti myöhemmin rakennettavia pyöräkatoksia tai pihavarastoja varten.
- Lisätty tonttirajat ja tontinnumerot.
- Pinnanmuotoja, pihvoja ja jätehuoltoa koskeviin määräyksiin on lisätty kaavamääräys yhtenäisen pihasuunnitelman esittämisestä myös rakennuslupavaiheessa.
- Viherkerrointa koskevissa määräyksissä on korjattu hulevesien viivyttämistä koskeva määräys korttelikohtaiseksi ja lisätty määräys, joka koskee viherkertoimen tavoitetason täyttymistä korttelikohtaisesti.
- Lisätty hulevesiä koskeva määräys, joka koskee vain kortteliin vuoden 2024 jälkeen rakennettavia rakennuksia ja rakennelmia.
- Muutettu korttelin itäpäässä olevan istutettavan alueen osan merkintä alueeksi, jolle on muodostettava painanne hulevesien viivyttämistä varten.
- Muutettu rakennusten massoittelu ja julkisivut -määräyksissä olevia ikkunoita ja sisäänkäyntikatoksia koskevia määräyksiä.
- Tehty pieniä päivityksiä rakentamistapaohjeeseen.

Tarkistukset ovat luonteeltaan teknisiä tai vähäisiä, eivätkä edellytä kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville.

### **Tiedoksi**

Valtuuston päätöksestä: hakijat, Aila Taura, Virpi Ekholm, Sirpa Lehtonen, asemakaavaavustajat@tampere.fi, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

### **Kokouskäsittely**

Jouni Sirén ehdotti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten evästettynä, että rakennusten julkisivut määrätään toteutettavaksi rapattuina.

Tiina Leppänen-Kaarsalo kannatti ehdotusta.

Koska oli tehty kannatettu palautusehdotus, jota ei voitu yksimielisesti hyväksyä, asiasta oli äänestettävä.

Puheenjohtajan äänestysesitys: Asian palauttaminen uudelleen valmisteltavaksi = JAA, Asian käsittelyn jatkaminen = EI

Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksen tulos: Asian palauttaminen uudelleen valmisteltavaksi hylättiin äänin 4-9.

Asian käsittelyä jatkettiin.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

Liitteet

- 1 Liite yla 22.10.2024 Asemakaava
- 2 Liite yla 22.10.2024 Asemakaavan selostus
- 3 Liite yla 22.10.2024 Asemakaavan seurantalomake
- 4 Liite yla 22.10.2024 Rakentamistapaohje
- 5 Liite yla 22.10.2024 Lausunto liito-oravan kulkuyhteyksistä
- 6 Liite yla 22.10.2024 Kaupungin vastine lausuntoihin



Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

## **Muutoksenhakukielto**

§431

### **Muutoksenhakukielto**

Oikaisuvaatimusta tai valitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

- vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)
- virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)
- etuusto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)
- varhaiskasvatuslain 57 §:n mukaista huomautusta tai huomion kiinnittämistä (Varhaiskasvatuslaki 63 § 2 mom.)