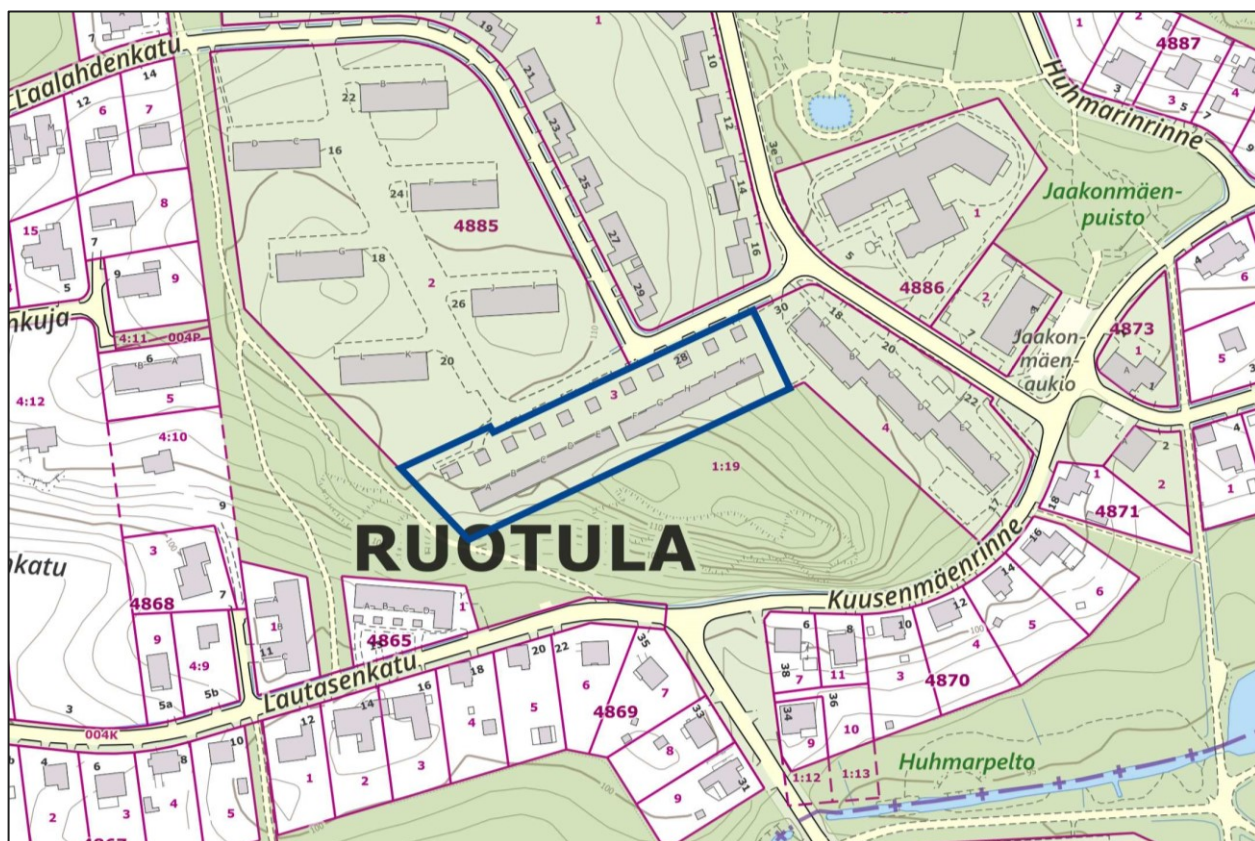


Ruotula, Laalahdenkatu 28, rakennusoikeuden muutos, vaiheasemakaava nro 9066

Vaiheasemakaavan selostus

6.11.2025, täydennetty 12.1.2026 ja 23.2.2026



Ruotula, Laalahdenkatu 28, rakennusoikeuden muutos

VAIHEASEMAKAAVA NRO 9066

Vaiheasemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 6.11.2025 päivättyä asemakaavakarttaa nro 9066. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Vaiheasemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Ruotulan kaupunginosan korttelin 4885 tonttia nro 3.

Vaiheasemakaavalla muodostuu:

Vaiheasemakaavalla ei muodostu uusia kortteleita tai tontteja.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus,
suunnittelija Ilari Anttila.

Diaarinumero:

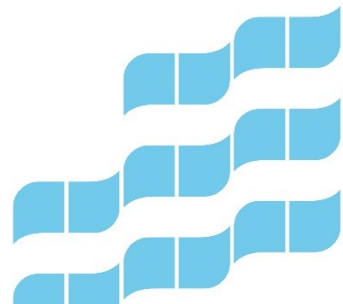
TRE:2345/10.02.01/2025

Vireille tulo:

6.11.2025

Kaavan nimi ja tarkoitus

Ruotula, Laalahdenkatu 28, rakennusoikeuden muutos.
Vaiheasemakaava numero 9066.



1 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 15.4.2025 tontin vuokralaisten toimesta.

1.1 Vaiheasemakaavan tavoitteet

Vaiheasemakaavan tavoitteena on rakennusoikeuden vähentäminen vastaamaan 1960-luvulla toteutettujen rakennusten kerrosalaa. Asemakaavassa määrätystä rakennusoikeudesta on käytetty noin puolet. Kaupungin omistaman tontin vuokra määräytyy asemakaavassa annetun rakennusoikeuden mukaan.

1.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.2.1 Vaiheasemakaava-alue

Vaiheasemakaava koskee Tampereen kaupungin Ruotulan kaupunginosan korttelin 4885 tonttia 3, jolla sijaitsee asunto-osakeyhtiö Ruotulan Lukko. Suunnittelualue sijaitsee noin 4 km itään kaupungin keskustasta osoitteessa Laalahdenkatu 28.

Tontti on kaupungin omistuksessa. Tontin 4885–3 pinta-ala on 6276 neliömetriä (jatkossa m²). Se rajautuu pohjoisessa Laalahdenkatuun sekä asuinkerrostalokortteliin, idässä asuinkerrostalokortteliin ja muissa suunnissa metsään.

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi vuonna 1965 valmistunutta yksikerroksista betonirakenteista rivitaloa sekä asuntokohtaiset irralliset talousrakennukset ja taloyhtiön sauna. Matalien rivitalojen pohjoispuolella sijaitsevat talousrakennukset rajaavat suojaisia etupihoja. Tontin rakennusoikeus on 3 249 kerrosalaneliömetriä (jatkossa k-m²), josta on toteutunut 1 438 k-m². Tonttitehokkuus on $e=0,52$. Rakennusoikeutta on käyttämättä 1 811 k-m².

Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.



Kuva 1. Suunnittelualueen rakennuksen myötäilevät maastonmuotoja.

1.2.2 Lähialue

Suunnittelualue ja sen ympäristö on vehreää ja puustoista aluetta, jossa liikennemelu on vähäistä ja ilmanlaatu hyvä. Tontti rajautuu etelässä metsään. Tontin länsipuolella metsässä kulkee valaistu pohjois-eteläsuuntainen kevyen liikenteen reitti.

Suunnittelualue kuuluu maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Aluekokonaisuuteen ”Ruotula” kuuluu useita suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevia 1960-luvulla rakennettuja kerros- ja pientaloja. Maakuntakaavan liiteaineistossa *Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt 2016* Ruotulaa on luonnehdittu rakentamisaikansa arvoja ja asumista ilmentäväksi, yhtenäiseksi, selkeästi rajautuvaksi kokonaisuudeksi. Korkeatasoisesti suunniteltu asuinalue ilmentää teollisuuskaupungin suunnitelmallista laajentumista.

Tampereen keskustan ulkopuolisten 1960- ja 1970-luvun asuinalueiden inventointi ja arvottaminen -selvityksessä mainitaan, että Ruotulaa voidaan pitää Tampereen ensimmäisenä yhtenäisesti suunniteltuna ja toteutettuna aluerakentamiskohteena. Selvityksessä myös tuodaan esille, kuinka alueen kokonaisilme ja alkuperäiset piirteet ovat hyvin säilyneet, mikä koskee myös suunnittelualuetta. Selvityksen toimenpidesuosituksen mukaan alueella tulisi pyrkiä säilyttämään korttelirakenne, viherympäristö ja rakennusten alkuperäiset ominaispiirteet ja virheelliset rakenneratkaisut tulisi pyrkiä korjaamaan siten,

että rakennusten arkkitehtoniset arvot säilyvät. Lisäksi selvityksessä todetaan kyseisten alueiden olevan arkoja muutokselle.

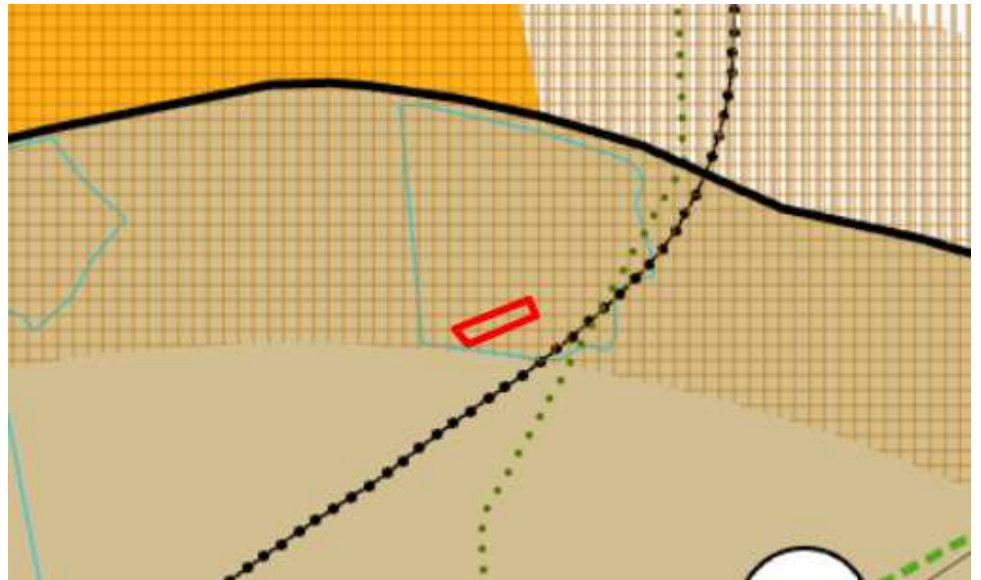
Lähin peruskoulu, Takahuhdin koulu, sijaitsee osoitteissa Irjalankuja 4 (luokat 0–2), Hintsankatu 4 (luokat 0–4) ja Hanhenmäenkatu 2 (luokat 5–9). Koulutalot sijaitsevat noin 0,5–1,5 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Lähin päiväkotiki sijaitsee noin kilometrin kävelyetäisyydellä suunnittelualueesta Irjalan koulutalolla. Lähin vähittäistavarakauppa sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä.

1.3 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

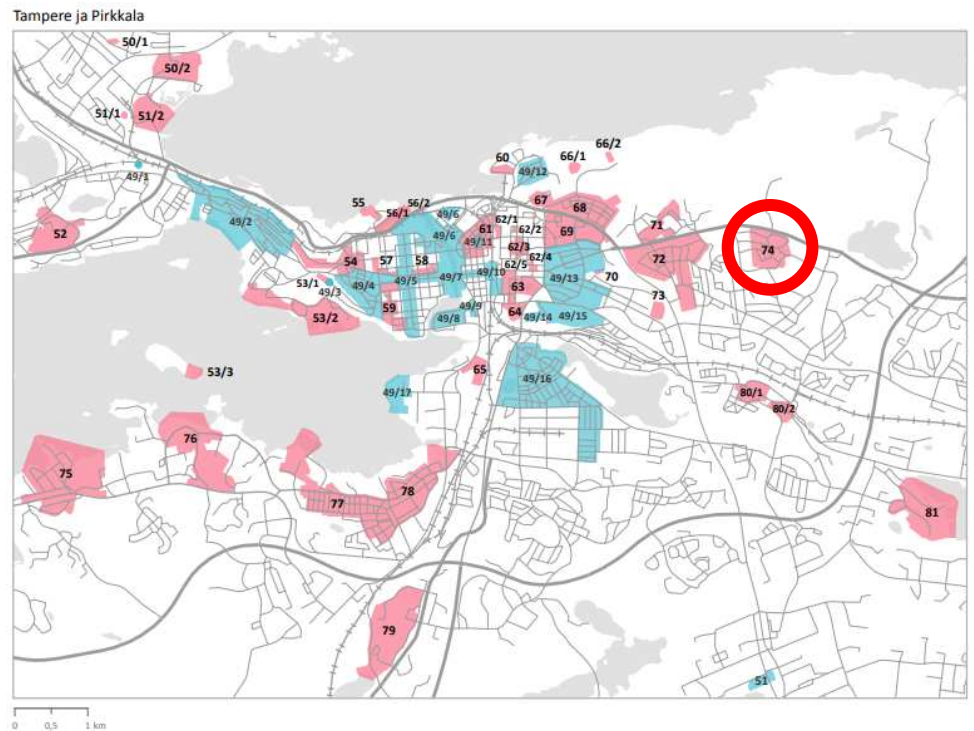
1.3.1 Maakuntakaava

Alueen maakuntakaavatilanne muodostuu Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040 (lainvoimainen) ja Elonkirjo ja energia-teemaisesta Pirkanmaan vaihemaakuntakaavasta (voimaantulopäätös).

Maakuntakaavassa 2040 kyseinen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Maakuntakaavan liitekartassa 12a suunnittelualue ja Ruotula on osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi.



Kuva 2. Ote maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualue rajattu punaisella.



Kuva 3. Ote maakuntakaavan liitekartasta 12a. Ruotulan maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö merkitty punaisella ympyrällä.

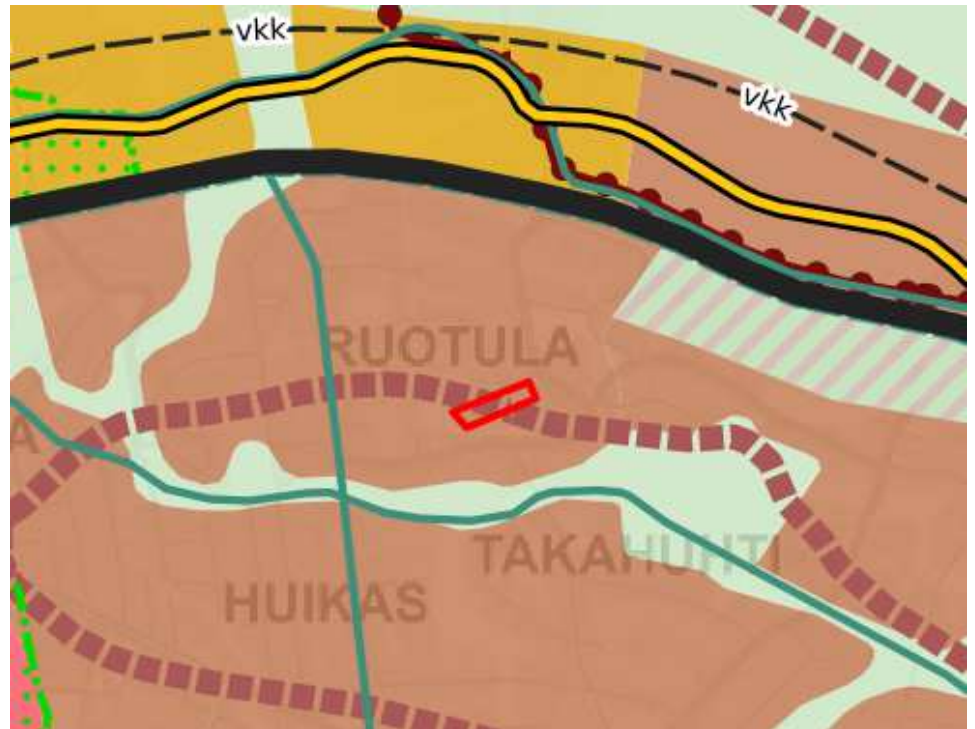
1.3.2 Yleiskaava

Tampereen kantakaupungin alueella on voimassa useita eri yleiskaavoja. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu asumisen alueeksi.

Alue varataan pääosin asumiselle sekä sitä palveleville toiminnoille, muun muassa virkistys- ja suojaviheralueille, lähipalveluille sekä nykyiselle ja uudelle ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle elinkeinotoiminnalle. Alueelle sijoittuvien yksityisten rakentamishankkeiden yhteydessä varaudutaan tarvittaessa julkisten palvelujen tarvitsemiin tilavarauksiin. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomioita kulttuuriympäristön arvoihin.

Alue kuuluu osittain kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeelle. Vyöhyke koostuu kantakaupungin tehokkaimmin rakennetusta asuin- ja työssäkäynnin sekä kaupunkiasumisen alueista yhdistäen Tampereen ydinkeskustan ja aluekeskukset toimivaksi osaksi kaupunkiseudun yhdyskuntarakennetta. Hiilineutraalisuutta ja kestävää liikkumista koskevien tavoitteiden saavuttamiseksi vyöhykkeelle tulee ohjelmoida merkittävä osuus kaupungin kasvua toteuttavasta asunto- ja toimitilarakentamisesta sekä kestävien kulkumuotojen kehittämistoimenpiteistä. Joukkoliikennepysäkkien lähikortteleita kehitetään vaikutusalueensa lähipalvelujen kävelen saavutettavina keskittyminä. Vyöhykkeelle sijoittuvan täydentävän asuntotuotannon tulee olla monipuolista ja suunnittelussa varmistaa asukkaiden

riittävät lähivirkistysalueet ja virkistyspalvelut. Rakentaminen sovitetaan ympäristöönsä siten, että luonnonympäristön, viherympäristön ja kulttuuriympäristön arvot säilyvät.

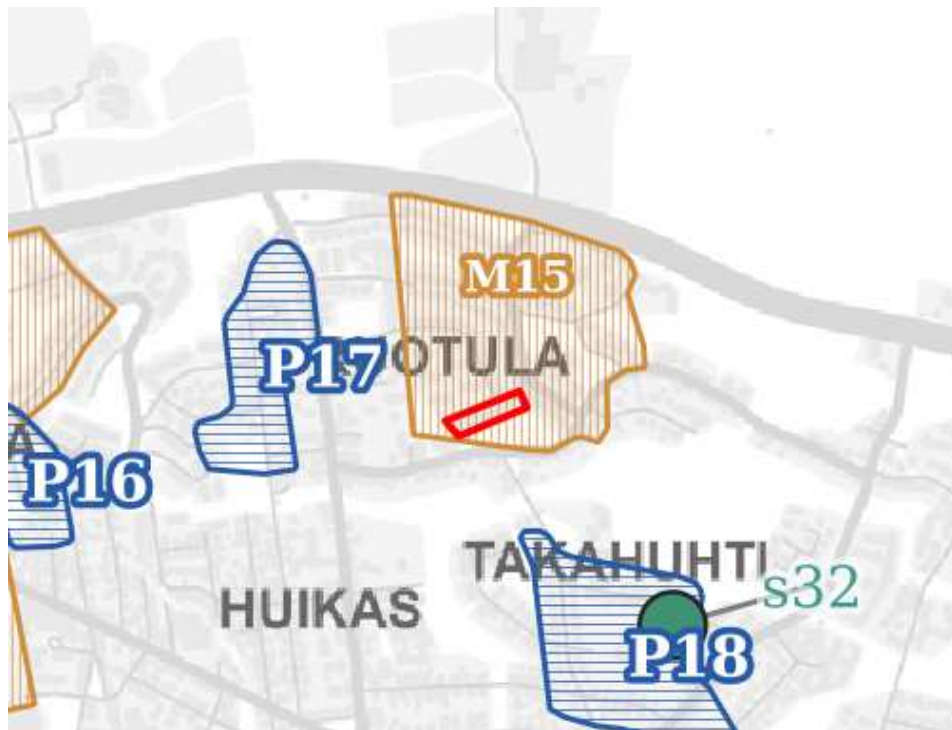


Kuva 4. Ote yleiskaavayhdistelmän kartasta 1, yhdyskuntarakenne. Kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeen raja-
aus kulkee suunnittelualueen poikki. Suunnittelualue on rajattu punaisella.

Tontin länsipuolella on merkintä ohjeellisesta ekologisesta yhteydestä. Ekologinen yhteys on merkittävä eliölajien liikkumiselle ja luonnon monimuotoisuuden säilymiselle. Ekologisen yhteyden toimivuus ja kytkeytyminen keskuspuistoverkostoon on turvattava. Ekologinen yhteys on säilytettävä mahdollisimman leveänä ja kehitettävä kullekin yhteystyypille ominaisella tavalla. Ekologinen yhteys on tyypiltään puustoinen-, avoin- tai siniyhteys, tai näiden yhdistelmä. Tarkemman suunnittelun yhteydessä ratkaistaan ekologisen yhteyden täsmällinen sijainti ja leveys huomioiden arvokkaat luontokohteet sekä kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot. Ekologinen yhteys on turvattava maisemaa muuttavien maanrakennustöiden, puiden kaatojen tai muiden näihin verrattavien toimenpiteiden yhteydessä. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muut näihin verrattavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia kuten MRL128 §:ssä on säädetty.

Lisäksi alueella on merkintä maakunnallisesti arvokkaasta rakennetusta kulttuuriympäristöstä. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Uusi

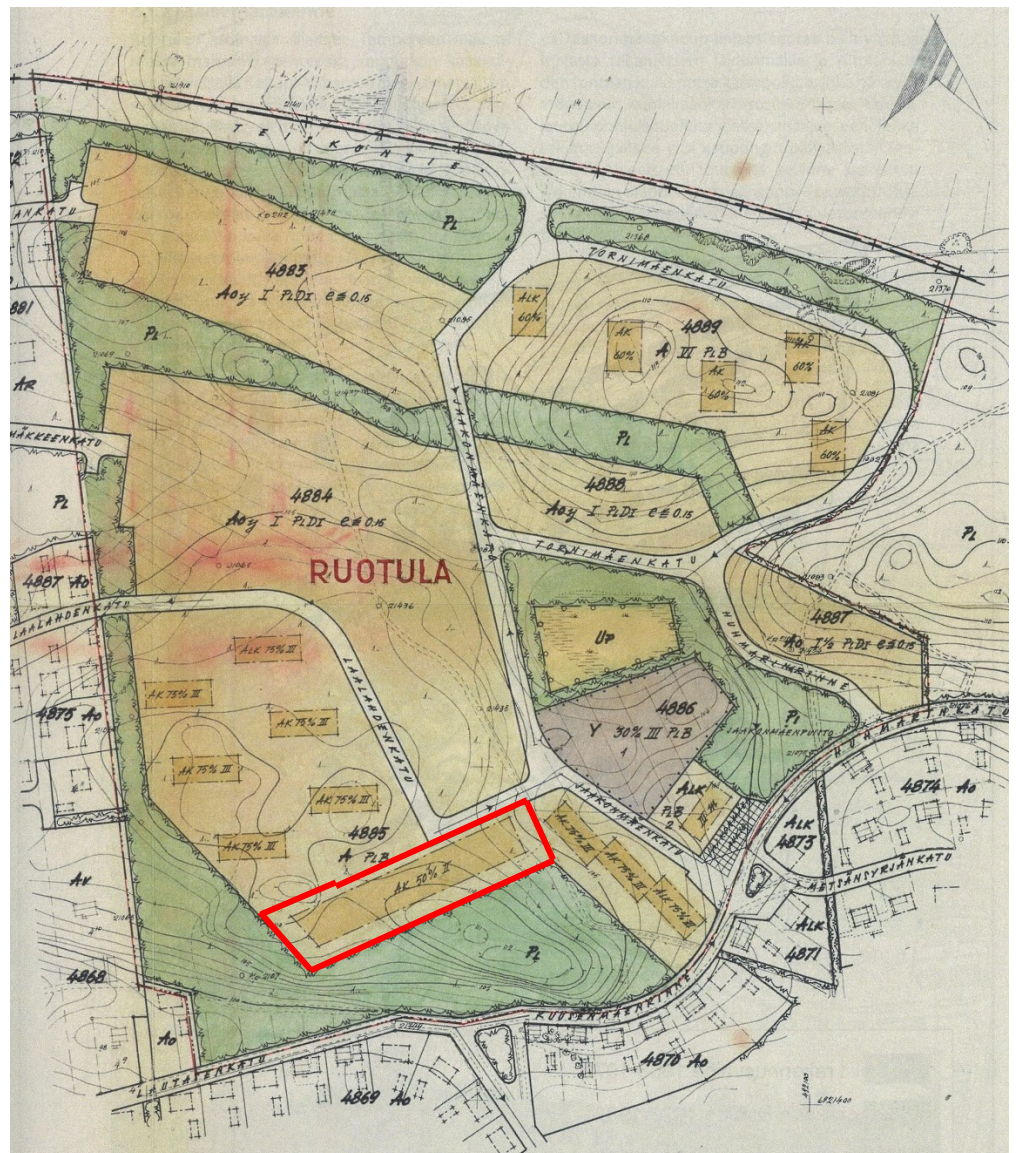
rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.



Kuva 5. Ote yleiskaavayhdistelmän kartasta 3, kulttuuriperintö. Suunnittelualue rajattu punaisella.

1.3.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava numero 1650, joka on vahvistettu 29.3.1961. Asemakaavassa tontille on merkitty kaksikerroksisen asuinkerrostalon rakennusala ja 3249 k-m² rakennusoikeutta. Kaavassa rakennusoikeuden määrittämiseen on käytetty määräystä 50 %: ”luku, joka osoittaa, kuinka suuren osan alueesta tai rakennusosalasta saa käyttää rakentamiseen.”



1.4 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla on voimassa 19.12.1964 hyväksytty tonttijako nro 2612. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 16.1.1965.

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

2 VAIHEASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Vaiheasemakaavan muutos kohdistuu kaavan määräykseen rakennusoikeudesta

Vaiheasemakaavan muutos kohdistuu tontin 4885–3 rakennusoikeuteen. Rakennusoikeutta lukuun ottamatta tontilla voimassa oleva asemakaava 1650 määräyksineen säilyy ennallaan.

Nykytila	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
4885–3	6 276	3 249	0,52

Kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
4885–3	6 276	1 450	0,23

2.2 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat liitteenä olevassa asemakaavakartassa.

2.3 Kaavan vaikutukset

Alueidenkäyttölain mukainen asemakaavan muutos (AKL 50.2 §) voidaan laatia myös vaiheittain tiettyä osakokonaisuutta tai osakokonaisuuksia koskien. Vaikutukset arvioidaan vain muutoksen osalta. Muutos kohdistuu kaava-alueen rakennusoikeuteen ja vaikutukset arvioidaan sen asiakokonaisuuden osalta.

Vaiheasemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin tai -ympäristöön, maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan, ilmastoon, kasvi- tai eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen, luonnonvaroihin, alue- tai yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- tai energiatalouteen, liikenteeseen, talouteen, tai elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen, sillä muutoksella ainoastaan vähennetään kaava-alueen rakennusoikeutta. Uutta rakentamista ei suunnitelmissa osoiteta. Kaavamuutosalueen rakennusoikeutta lukuun ottamatta voimassa oleva asemakaava nro 1650 määräyksineen säilyy ennallaan. Vaiheasemakaavalla tehtävä rakennusoikeuden vähentäminen tukee olevan rakennuskannan sekä kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilymistä kaavamuutosalueella rajoittamalla täydennysrakentamisen mahdollisuuksia.

3 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Vaiheasemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 6.11.2025.

3.1.1 Vaiheasemakaavamuutoksen osalliset

Tieto asemakaavamuutoksen vireille kuuluttamisesta ja valmisteluaineisto saatettiin tiedoksi osallisille.

- Kaavamuutoksen hakijat
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähivaikutusalue)
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- Pirkanmaan ELY-keskus (1.1.026 alkaen Lupa- ja valvontavirasto)
- Pirkanmaan liitto
- Muut ilmoituksensa mukaan

3.2 Vireilletulo- ja valmisteluvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto (asemakaavakartta ja asemakaavaselostus) olivat nähtävillä 6.11.–27.11.2025. Nähtävillä olon ajan oli mahdollista antaa palautetta valmisteluaineistosta. Aineistosta saatiin 5 viranomaiskommenttia (Pirkanmaan maakuntamuseo, Terveystieteiden tutkimuskeskus, Pirkanmaan liitto, Ympäristönsuojelu ja ELY-keskus).

Pirkanmaan maakuntamuseo kommentissaan 17.11.2025 toteaa, että Ruotulan Lukon vuonna 1965 valmistuneet rivitalot sijaitsevat maakunnallisen arvoalueen rakennuskulttuurin ydinalueella. Ruotulan alue on inventoitu osana Tampereen keskustan ulkopuolisten 1960- ja 1970-luvun asuinalueiden inventointi ja arvottaminen -selvitystä. Ruotulan Lukon kiinteistö on edustava 1960-luvun asuinalue, jossa alkuperäinen korttelirakenne, ympäristö ja rakennuskanta ovat säilyneet, ja lisäksi kokonaisuudella on arkkitehtonista arvoa. Selvityksen toimenpidesuosituksen mukaan alueella tulisi pyrkiä säilyttämään korttelirakenne, viherympäristö ja rakennusten alkuperäiset ominaispiirteet ja virheelliset rakenneratkaisut tulisi pyrkiä korjaamaan siten, että rakennusten arkkitehtoniset arvot säilyvät. Lisäksi selvityksessä todetaan kyseisten alueiden olevan arkoja muutokselle. Ruotulan Lukon kiinteistöllä on voimassa vuoden 1961 asemakaava, joka ei huomioi alueen kulttuurihistoriallisia arvoja.

Ruotulan Lukolla on erityistä kulttuurihistoriallista arvoa osana Ruotulan maakunnallista arvoaluetta. Kiinteistön rivitalot edustavat laadukkaasti oman aikansa suunnittelua ja ihanteita. Maakuntamuseo katsoo, että rakennuksilla on vaalimista edellyttäviä kulttuurihistoriallisia arvoja. Asemakaavahanke tukee

osaltaan nykyisen rakennuskannan säilymistä. Maakuntamuseo kuitenkin toteaa, että Ruotulan alueella olisi tarvetta myös yleiseen asemakaavojen päivittämiseen, jotta ne vastaisivat alueen kulttuurihistoriallisia arvoja. Maakuntamuseolla ei ole arkeologisen kulttuuriperinnön osalta hankkeesta huomautettavaa. Mikäli kaavahanke etenee luonnoksessa esitettyjen periaatteiden mukaisesti, kaavaehdotuksesta ei ole välttämätöntä pyytää lausuntoa Pirkanmaan maakuntamuseolta.

Asemakaavoitus: Merkitään tiedoksi. Vaiheasemakaavan selostusta on täydennetty Tampereen keskustan ulkopuolisten 1960- ja 1970-luvun asuinalueiden inventointi ja arvottaminen -selvityksen osalta palautteen pohjalta.

Terveystieteiden tutkimuskeskus kommentissaan 18.11.2025 toteaa, että hankkeesta ei ole huomautettavaa.

Pirkanmaan liitto kommentissaan 24.11.2025 toteaa, että hankkeesta ei ole huomautettavaa.

Ympäristönsuojelu kommentissaan 25.11.2025 toteaa, että hankkeesta ei ole huomautettavaa.

Asemakaavoitus: Merkitään yllä mainitut kommentit tiedoksi.

Pirkanmaan ELY-keskus (1.1.2026 alkaen Lupa- ja valvontavirasto) kommentissaan 27.11.2025 toteaa, että maakuntakaavan liiteaineistossa Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt 2016 Ruotulaa on luonnehdittu rakentamisaikansa arvoja ja asumista ilmentäväksi, yhtenäiseksi, selkeästi rajautuvaksi kokonaisuudeksi. Korkeatasoisesti suunniteltu asuinalue ilmentää teollisuuskaupungin suunnitelmallista laajentumista. Myös Ruotulan alueen inventoinnissa kaavam muutoksen alaisella rakennuskannalla on todettu olevan erityistä kulttuurihistoriallista arvoa osana Ruotulan arvoaluetta. Selvityksen mukaan alueella tulisi pyrkiä säilyttämään korttelirakenne, viherympäristö ja rakennusten alkuperäiset ominaispiirteet.

ELY-keskus katsoo, että kaavaluonnoksessa esitetty rakennusoikeuden vähentäminen osaltaan edistää rakennuskannan säilymistä. ELY-keskus korostaa kuitenkin, että kiinteistöllä on voimassa vanha asemakaava, jossa ei ole huomioitu kulttuurihistoriallisia arvoja. Vastaava tilanne on koko Ruotulan alueella. ELY-keskus korostaa sekä tarvetta asemakaavan ajanmukaisuuden arviointiin että tarvetta päivittää alueen asemakaavoja yleiskaavan lähtökohdista siten, että huomioidaan rakennetun kulttuuriympäristön arvojen vaalimiseen liittyvät tavoitteet kokonaisuuksina.

Asemakaavoitus: Merkitään tiedoksi.

3.3 Vaiheasemakaavaehdotus

Vaiheasemakaava oli yleisesti nähtävillä 29.1.-12.2.2026 välisen ajan. Siitä ei jätetty muistutuksia.

3.4 Vaiheasemakaavan hyväksyminen

Vaiheasemakaava hyväksytään yhdyskuntalautakunnassa sen oltua nähtävillä. Hyväksymisen jälkeen päätökseen voi hakea muutosta.

4 VAIHEASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä vuokralaisen tulee allekirjoittaa sitoumus tontin vuokrauksen uudelleenjärjestelystä, mikä toteutetaan kaavan tultua lainvoimaiseksi.

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavakartta 6.11.2025
- Asemakaavan seurantalomake