Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Kaupunginhallitus, § 255, 10.08.2026
Yhdyskuntalautakunta, § 305, 03.12.2024
Yhdyskuntalautakunta, § 283, 04.11.2025

§ 255
Asemakaava nro 8523, Lukonmäki, Turtolankatu 31–33, kortteleiden täydennysrakentaminen

TRE:4618/10.02.01/2023

Kaupunginhallitus, 10.08.2026, § 255

Valmistelija / lisätiedot:
Nurminen Mikko

Valmistelijan yhteystiedot
Asemakaavapäällikkö Elina Karppinen, puh. 040 800 4908, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä
Juristi Juha Perämaa, puh. 040 503 9038, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Päätös
Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Yli-Rajala Juha, Konsernijohtaja

Päätösehdotus
Esitetään valtuuston päätettäväksi:

Asemakaavaehdotus nro 8523 (päivätty 9.10.2023, tarkistettu 18.11.2024 ja 20.10.2025) hyväksytään.

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

Perustelut
Aikaisempi käsittely

Yhdyskuntalautakunta 3.12.2024 § 305. Kaupungin internetsivulla osoitteessa www.tampere.fi. Asemakaavaehdotuksen nro 8523 asettaminen nähtäville/Tampere esityslistat ja pöytäkirjat

Yhdyskuntalautakunta 4.11.2025 § 283. Kaupungin internetsivulla osoitteessa www.tampere.fi. Asemakaavan nro 8523 hyväksyminen /Tampere esityslistat ja pöytäkirjat

Perustelut

Lukonmäessä Turtolankadun itäpuolella on Tampereen opiskelija-asuntosäätiön (TOAS) opiskelija-asumista. Huonokuntoiset II–III-kerroksiset rakennukset puretaan ja alue rakennetaan nykyistä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

tehokkaammin. Kortteleita laajennetaan Turtolankadun katualueelle ja lisäksi pohjoisen suuntaan suojaviheralueelle.

Turtolankadun varteen sijoittuu IV–VI-kerroksisia kerrostaloja. Väljillä maanvaraisilla pihoilla on tilaa oleskelulle sekä viihtyisyyttä lisääville puu- ja pensasistutuksille. Autopaikat sijoittuvat Turtolankadun kaupunkikuvasta piiloon pintapysäköintialueille, joiden reunoilla on viherkattoiset autokatokset. Nykyistä omakotiasutusta vasten sijoittuu viisi omakotitonttia, jotka ovat kooltaan noin 500 m^2 kuten nykyiset. Täydennysrakentamisella monipuolistetaan Lukonmäen asumisvaihtoehtoja muun muassa hissillisillä asuinkerrostaloilla ja tuetaan lähipalveluluiden sekä joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä. Tavoitteena on kohtuuhintainen asuminen, mitä tukee muun muassa pintapysäköinti.

Kaava-alueen nykyinen rakennusoikeus on 8 628 kem^2.
Kaavamuutoksella rakennusoikeudeksi muodostuu 18 190 kem^2. Mitoitus vastaa noin 400 asukasta, joista opiskelija-asuntoihin sijoittuu neljäsosa.

Asemakaavamuutokseen nro 8523 liittyvä kaupungin ja Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr:n välinen toteutussopimus on hyväksytty asunto- ja kiinteistölautakunnassa 4.6.2026 § 94.

Tiedoksi
Hakija TOAS, Virpi Ekholm, Heli Toukoniemi, Jori Alanko, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Finavia, Tampereen seudun polkupyöräilijät ry, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen, asemakaavaavustajat@tampere.fi

Liitteet

1 Liite yla 4.11.2025 Asemakaava
2 Liite yla 4.11.2025 Selostus
3 Liite yla 4.11.2025 Seurantalomake
4 Liite yla 4.11.2025 Rakentamistapaohje
5 Liite yla 4.11.2025 Kaupungin vastine muistutuksiin ja lausuntoihin

Yhdyskuntalautakunta, 03.12.2024, § 305

Valmistelijat / lisätiedot:
Karppinen Elina

Päätös
Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä: Nurminen Mikko, Johtaja

Päätösehdotus oli
Asemakaavaehdotus nro 8523 (päivätty 9.10.2023, tarkistettu 18.11.2024) hyväksytään asetettavaksi julkisesti nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Asemakaavaehdotus esitetään nähtävillä olon jälkeen kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi edellyttäen, että kaavan toteuttamiseen liittyvät sopimukset on hyväksytty.

Perustelut
Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 9.10.2023 päivätyn ja 18.11.2024 tarkistetun asemakaavamuutoksen nro 8523. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Asiakirjat ja lisätiedot ovat osoitteessa www.tampere.fi/kaavat/8523 ehdotuksen nähtävillepanosta lähtien.

Diaarinumero: TRE:4618/10.02.01/2023

Kaavan laatija: Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Ilkka Kotilainen.

Kaava-alue

Kaava-alue sijaitsee noin 6,5 km etäisyydellä kaupungin keskustasta kaakkoon Lukonmäen keskiosassa Turtolankadun itäpuolella. Tampereen opiskelija-asuntosäätiön TOAS:n hallinnassa olevilla tonteilla osoitteessa Turtolankatu 31–33 on II-III-kerroksista opiskelija-asumista. Kaava-alueeseen sisältyy lisäksi viereisiä katu- ja viheralueita. Kaava-alue sijaitsee kehittyvän joukkoliikenteen ja peruslähipalveluiden äärellä.

Korttelialueet

Tonteilla on tarkoitus purkaa huonokuntoiset rakennukset ja rakentaa tontit nykyistä tehokkaammin. Kortteleita laajennetaan Turtolankadun katualueelle. Pohjoista korttelia laajennetaan lisäksi pohjoisen suuntaan ja Pyykkiojankadun linjausta muutetaan.

Muodostuviin kortteleihin sijoittuu Turtolankadun varteen IV-VI-kerroksisia asuinkerrostaloja, jotka yhdessä polkupyöräsuojien kanssa suojaavat piha-alueita melulta. Väljillä maanvaraisilla korttelipihoilla on tilaa oleskelulle, leikkipaikoille, polkupyöräpysäköinnille, jätehuollolle, pelastusteille, hulevesijärjestelyille sekä asuinympäristön viihtyisyyttä lisääville puu- ja pensasistutuksille. Autopaikat sijoittuvat piiloon Turtolankadun kaupunkikuvasta pintapysäköintialueille, joiden reunoilla on viherkattoiset autokatokset.

Nykyistä omakotiasutusta vasten Mäkituvankadun varteen sijoittuu viisi omakotitonttia, joilla suurin sallittu kerrosluku on II. Uudet tontit ovat kooltaan noin 500 m2 eli ovat samankokoisia kuin itäpuolen nykyiset tontit.

Katu- ja viheralueet

Turtolankadun katualueen tilavaraus mahdollistaa bussipysäkkien, kävelyn ja pyöräilyn väylien sekä viherympäristön kehittämisen. Pyykkiojankadun linjaus siirretään kiertämään korttelin 6319 laajennuksen pohjoispuolitse. Kortteleiden väliin rakennetaan kävelyn ja pyöräilyn yhteys kaava-alueen itäpuolelta Turtolankadun varteen.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Isonojankaistan suojaviheralueelle on jo toteutettu vuoden 2019 aikana meluvalli itäisen kehätien varteen, mikä helpottaa asuinkortteleiden meluntorjuntaa.

Mitoitus

Kaava-alueen nykyinen rakennusoikeus on 8628 kem2. Kaavamuutoksella kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu 17840 kem2. Rakennusoikeus kasvaa 9212 kem2, mikä vastaa noin 200 asukkaan väestönkasvua. Autopaikkanormi on pysäköintipolitiikan mukainen. Kaava-alueen pinta-ala on 4,8 ha.

Ympäristön laatutavoitteet

Tavoitteena on Lukonmäen kaupunginosan kaupunkirakenteen eheyttäminen, kortteleiden maankäytön tehostaminen sekä ympäristön laadun ja yleisilmeen parantaminen. Kaavan yhteydessä laadittujen katu- ja viheryleissuunnitelmien mukaisesti kehitetään Turtolankatua ja alueen muuta liikkumisympäristöä turvallisemmaksi, viihtyisämmäksi ja parannetaan pyöräliikenteen ja kävelyn olosuhteita.

Täydennysrakentamisella monipuolistetaan Lukonmäen asumisvaihtoehtoja mm. hissillisillä asuinkerrostaloilla ja tuetaan lähipalveluiden sekä joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä. Tavoitteena on mahdollistaa kohtuuhintainen asuminen, mitä tukee pintapysäköinti ja asuinrakennuksien selkeä massoittelu.

Kaupunkikuvan vaihtelevuus ja rytmi muodostuu talotyypin, kerrosluvun ja pitkittäisten katonlappeiden suunnan vaihtelusta. Kerrostalojen päädyissä materiaalin tulee olla paikalla muurattu tiili. Päädyt näkyvät kadulle, pihalle ja pihalle johtaville kulkureiteille. Pienellä tiilipinnalla saadaan suuri vaikutus, eivätkä kustannukset nouse kohtuuhintaisen rakentamisen esteeksi. Pitkillä julkisivuilla, joilla on paljon parvekkeita, materiaali voi olla vaalea rappaus tai muu kiviaines pystysaumojen sulautuessa parvekerakenteisiin. Omakotitalojen julkisivujen päämateriaali on paikalla muurattu tiili.

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustavat maankäytön vaihtoehdot kuulutettiin nähtäville 23.1. - 13.2.2014 ja lähetettiin tiedoksi osallisille. Lukonmäessä järjestettiin avointen ovien yleisötilaisuus 5.2.2014. Palautteena saatiin 7 mielipidettä ja 3 viranomaiskommenttia. Mielipiteet käsittelivät rakentamistapaa, viherympäristöä, liikennettä, pysäköintiä ja meluntorjuntaa. Viranomaiskommentit käsittelivät kaupunkikuvaa, melua, ilmanlaatua ja olemassa olevia kaukolämpöjohtoja.

Valmisteluvaihe

Asemakaavaprosessi keskeytyi muutamaksi vuodeksi. Vuonna 2017 kortteleiden suunnittelu käynnistyi uudestaan. Laadittua viitesuunnitelmaa käsiteltiin kaupunkikuvatoimikunnassa 26.9.2017.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Toimikunnan kommentit käsittelivät täydennysrakentamisen mittakaavaa, massoittelua, rakennuksien runkosyvyyttä, piha-alueiden viihtyisyyttä ja puistomaisuutta.

Asemakaavoituksen tueksi tehtiin v. 2019 selvitykset liikenteestä, viheralueista, hulevesistä ja melusta. Kaupungin ja TOAS:n yhteistyösopimus hyväksyttiin kaupunginhallituksessa v. 2021. Liito-oravaselvitys tehtiin v. 2022. Rakennusinventointi tehtiin keväällä 2023. Syksyllä 2023 valmistui asemakaavaluonnos, havainnekuva, selostus, rakentamistapaohje ja lisäksi päivitettiin viitesuunnitelma sekä meluselvitys.

Valmisteluaineisto asetettiin nähtäville 12.10.-2.11.2023. Lukonmäessä järjestettiin suunnittelupäivystys 25.10.2023. Vapaamuotoisessa keskustelutilaisuudessa kävi noin 15 ihmistä. Nähtävillä olleesta valmisteluaineistosta saatiin 5 viranomaiskommenttia ja 3 mielipidettä. Viranomaiskommentit käsittelivät liito-oravan kulkuyhteyksiä, ekologisia yhteyksiä, lepakkoselvityksen tarvetta, hulevesien hallintaa ja liikennemelua. Mielipiteet käsittelivät liikennejärjestelyjä, pysäköintiä ja kehätien aiheuttamaa melua erityisesti Lukonmäen nykyiselle asutukselle

Ehdotusvaihe

Asemakaavaa tarkistettiin valmisteluaineistosta saadun palautteen ja kaupungin toimialojen kanssa käytyjen neuvottelujen pohjalta asemakaavaehdotukseksi. Vuonna 2024 päivitettiin hulevesiselvitys ja rakennusinventointi sekä teetettiin lepakkoselvitys ja hiilijalanjälkilaskenta. Kaavamääräyksiä täydennettiin lentomelun torjuntaan, hulevesien hallintaan sekä luontoarvoihin liittyen. Tarkistuksia tehtiin kortteleiden, katujen rajauksiin ja rakennusaloihin. Päivitettiin rakentamistapaohje. Selostukseen täydennettiin mm. kaavaprosessin vaiheita, asemakaavan kuvausta sekä vaikutuksia liito-oravan kulkuyhteyksiin, hiilijalanjälkeen ja ilmastoon.

Toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan lähteä toteuttamaan sen saatua lainvoiman.

Lausunnot
Pirkanmaan Ely-keskus, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo, Finavia, Puolustusvoimat

Tiedoksi
Hakijat, Virpi Ekholm, Heli Toukoniemi, Jori Alanko, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

Kokouskäsittely
Elina Karppinen oli paikalla kokouksessa asiantuntijana tämän asian aikana.

Liitteet

1 Liite yla 3.12.2024 Asemakaava
2 Liite yla 3.12.2024 Selostus

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

3 Liite yla 3.12.2024 Seurantalomake
4 Liite yla 3.12.2024 Rakentamistapaohje

Yhdyskuntalautakunta, 04.11.2025, § 283

Valmistelijat / lisätiedot:
Karppinen Elina

Päätös
Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä: Nurminen Mikko, Johtaja

Päätösehdotus oli
Asemakaavaehdotus nro 8523 (päivätty 9.10.2023, tarkistettu 18.11.2024 ja 20.10.2025) hyväksytään ja esitetään kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi edellyttäen, että kaavan toteuttamiseen liittyvät sopimukset on hyväksytty.

Perustelut
Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 9.10.2023 päivätyn ja 18.11.2024 sekä 20.10.2025 tarkistetun asemakaavamuutoksen nro 8523. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Asemakaava-aineisto on osoitteessa www.tampere.fi/kaavat/8523

Diaarinumero TRE:4618/10.02.01/2023

Ehdotusaineisto oli nähtävillä 5.12.2024-7.1.2025. Palautteena saatiin 3 viranomaislausuntoa ja 1 muistutus. Päätöksen liitteenä on kaupungin vastine lausuntoihin ja muistutukseen. Alkuperäiset lausunnot ja muistutus ovat päätöksen oheismateriaalina.

ELY-keskus totesi, että lepakkoselvityksestä tulee hankkia ulkopuolisen asiantuntijan arvio, ovatko purettavaksi esitettyjen rakennuksien ullakot tulkittavissa lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikaksi. Arviosta pitää pyytää ELY-keskuksen lausunto ennen kuin kaavaehdotus voidaan hyväksyä. Valtatien varren meluvallin korottamista on hyvä tutkia ja toteutuksessa tulee huomioida alueella kulkevat ekologiset yhteydet ja luonnon monimuotoisuutta tukevat kaavamääräykset. Tulee kiinnittää huomiota huoneistojen aukeamissuuntaan meluun nähden. Kapearunkoisilla rakennuksilla varmistettaisiin, että asuntoja ei avaudu ainoastaan meluisalle puolelle.

Finavia totesi, että alue sijaitsee lentomelun laskeutumisvyöhykkeellä ja kaavassa esitetty asuinrakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden vähimmäisvaatimus 35 dB on hyvä ratkaisu.

Pirkanmaan Maakuntamuseo esitti, että olisi hyvä kirjata myös kaavaselostukseen rakennusinventoinnissa esitetyt arviot purettavien rakennusten merkityksestä Lukonmäen kaupunkikuvassa ja osana arkkitehti Pekka Ilveskosken tuotantoa.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Tampereen seudun polkupyöräilijät ry kiitti muistutuksessaan, että kaavassa on huomioitu pyöräily esimerkillisesti. Katuyleissuunnitelmista yhdistys kannatti vaihtoehtoa 2, sillä se mahdollistaa suuremman lumitilan ja helpomman talvikunnossapidon pyörätiellä. Molemmissa vaihtoehdoissa kaava-alueen ulkopuolisen Lukonmäen nousuun johtavan pyörätien alikulku ei ole nykyisten laatuvaatimusten mukainen ja tämä kohta tulisi uudistaa alueen jatkosuunnittelussa.

Lausuntojen, muistutuksien ja lisäsuunnittelun pohjalta tehtiin kaava-aineistoon seuraavia tarkistuksia ja täydennyksiä:

- ELY-keskuksen lausunnon pohjalta pyydettiin lepakkoselvityksestä Suomen lepakkotieteelliseltä yhdistykseltä arvio, jonka perusteella selvitystä täydennettiin kesällä 2025. Selvitys toimitettiin ELY-keskukselle, joka totesi johtopäätöksenä, etteivät rakennuksien ullakot ole lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Rakennuksien purkamiselle ei näin ollen ole lepakoiden kannalta estettä, ja kaava voi edetä hyväksymiskäsittelyyn. Kortteleiden välisen puutarhamaisen viheralueen (VL) havaittiin toimivan lepakoiden ravintoa tarjoavana alueena ja tärkeänä siirtymäreittinä, ja sen leveyttä kasvatettiin asemakaavassa. Lisättiin yleismääräys, jonka mukaan suojaviheralueelle (EVS) voidaan toteuttaa istutettava meluvalli, meluaita tai näiden yhdistelmä luontoarvot huomioon ottavalla tavalla. Lisättiin myös yleismääräys parvekkeiden lasituksesta melun ohjearvojen ylittyessä.
- Maakuntamuseon lausunnon pohjalta selostukseen täydennettiin vaikutusten arviointiin purettavien rakennusten merkitystä Lukonmäen kaupunkikuvassa ja arkkitehti Pekka Ilveskosken tuotannon osana.
- Polkupyöräilijöiden muistutuksessa esiin tuotuja kaava-alueen sisä- ja ulkopuolisia ratkaisuja voidaan selvitellä Turtolankadun saneerauksen katusuunnittelussa tulevaisuudessa.
- Asuinkerrostalojen korttelialueille (AK, AK-43) lisättiin talousrakennuksien rakennusaloille niiltä puuttuneet rakennusoikeudet 50 kem2 ja lisättiin määräys istutettavasta pensasaidasta omakotitontteja (AO) vasten.
- Rakentamistapaohjeeseen päivitettiin kuva tarkistetusta asemakaavasta.

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

Tiedoksi
Valtuuston päätöksestä: Hakija TOAS, Virpi Ekholm, Heli Toukoniemi, Jori Alanko, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Finavia, Tampereen seudun polkupyöräilijät ry, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen, asemakaavaavustajat@tampere.fi

Kokouskäsittely

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Ilkka Kotilainen oli paikalla asiantuntijana ja poistui kokouksesta esityksensä jälkeen ennen päätöksentekoa.

Juho Hirvelä teki seuraavan toivomusponsiehdotuksen: "Taloihin tehdään harjakatot." Ehdotus raukesi kannattamattomana.

Liitteet

1 Liite yla 4.11.2025 Asemakaava
2 Liite yla 4.11.2025 Selostus
3 Liite yla 4.11.2025 Seurantalomake
4 Liite yla 4.11.2025 Rakentamistapaohje
5 Liite yla 4.11.2025 Kaupungin vastine muistutuksiin ja lausuntoihin

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Muutoksenhakukielto

§255

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta 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.)
-etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)