

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

## § 91

### **Asemakaavaehdotuksen asettaminen nähtäville: Kauppi, Kaupinlaakso, Lääkärintkatu - Toimelankatu, asemakaava nro 8618**

TRE:2297/10.02.01/2023

Valmistelija / lisätiedot:  
Karppinen Elina

#### **Valmistelijan yhteystiedot**

Projektiarkkitehti Vesa Kinttula, puh. 040 800 7901 ja kaavoitusarkkitehti Anne Karlsson, puh. 044 481 1660, etunimi.sukunimi@tampere.fi

#### **Lisätietoja päätöksestä**

Hallintosihteeri Jonna Koivumäki, puh. 040 1241 626, etunimi.sukunimi@tampere.fi

#### **Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Nurminen Mikko, Johtaja

#### **Päätösehdotus**

Asemakaavaehdotus nro 8618 (päivätty 24.04.2023, tarkistettu 25.03.2024) hyväksytään asetettavaksi julkisesti nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Asemakaavaehdotus esitetään nähtävilläolon jälkeen kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi.

#### **Perustelut**

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 24.4.2023 päivätyn ja 25.3.2024 tarkistetun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 8618. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Asemakaavan valmistelussa on laadittu oheismateriaalina seuraavat selvitykset ja suunnitelmat.

1. Havainnekuva, MY Arkkitehdit, 3.4.2024
2. Hulevesiselvitys, Ramboll Finland Oy 2024
3. Kunnallistekniset yleissuunnitelmat (ei julkiset) Ramboll Finland Oy 2024
4. Pohjavesiselvitys, Ramboll Finland Oy 2022
5. Viitasammakkoselvitys, Ramboll Finland Oy 2018
6. Liito-oravaselvitys, Ramboll Finland Oy 2018
7. Alasjärven länsipuolen yleissuunnitelman luontoselvitys FCG Oy 2021
8. Luontoselvitys Ramboll Finland Oy 2022
9. Luontovaikutusten arviointi Ramboll Finland Oy 2022
10. Lahokaviosammalsevitys Ramboll Finland Oy 2022
11. Lepakkoselvitys Vihervaara Oy 2007
12. Kestävä kehitys: palveluselvitys, kaavatalous ja co2 (luonnos), kaupalliset palvelut, energia 2023.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

13. Alasjärvi ja Medipark liikenneverkkosuunnitelma WSP Finland Oy 2023
14. Katu- ja raitiotiesuunnitelmat Ramboll Finland Oy 2022
15. Maaperäkartta Tampereen kaupunki GTK 2023
16. Kallioperäanalyysi Ramboll Finland Oy 2022–23
17. Rakennettavuus selvitys Ramboll Finland Oy 2022
18. Massatalous selvitys Tampereen kaupunki Ramboll Finland Oy 2024
19. Melu-, runkomelu- ja värinäselvitys WSP Finland Oy 2022-24
20. Melu-, runkomelu- ja värinäselvitys PirLi allianssi/AFRY 2024
21. Viher- ja maisemasuunnitelmat, viherkertoimet, pienilmasto, latvuspeitteisyys, tuulisuus Ramboll Finland Oy 2024
22. Viitesuunnitelmat, Arkkitehdit M&Y Oy, 2024
23. Arkeologinen selvitys, FCG ja Heiskanen & Luoto, 2021
24. Yritysvaikutusten arviointi Tampereen kaupunki /asemakaava 2024
25. Teiskontien alikulkujen aluevarausten yleissuunnitelma, luonnos WSP Finland Oy 2022
26. Asemakaava 8618, yleissuunnitelman pohjavesiselvitys Ramboll 2022
27. Teiskontien hankekorin kaupallinen selvitys WSP Finland Oy 2023
28. Asemakaava 8618, viitasammakkoselvitys FCG Finland 2023
29. Asemakaavat 8933,8931,8876,8618 liito-oravaselvitys SITOWISE 2023
30. Asemakaavat 8618 Medi-Park IV, 8931 Alasjärven länsipuolen 8931, Alasjärven eteläpuoleisen 8933 ja Linnainmaan raitiotievarikon 8876 luontoselvitys SITOWISE 2023
31. Alasjärven länsipuolen ja 8931 ja Medi-Park 8618 luontoselvityksen täydennys, Teiskontien eteläpuoli SITOWISE 2023
32. Liikenneselvitys ja toimivuustarkastelu, PirLi allianssi/AFRY 2024
33. Kaupinlaakso I, katusuunnitelmat, Ramboll Finland Oy 2024
34. Katu- ja raitiotiesuunnitelmat, PirLi allianssi/AFRY 2024
35. Kokonaisvaikutusten arviointi ehdotusvaihe WSP Finland Oy 2024
36. Kaavatalous ja co2 ehdotusvaihe Tampereen kaupunki/yka 2024
37. Palaute- ja vastineraportti 2024

Asemakaavaan liittyvät selvitykset ja suunnitelmat ja muita lisätietoja osoitteesta: [www.tampere.fi/kaavat/8618](http://www.tampere.fi/kaavat/8618)

Diaarinumero TRE:2297/10.02.01/2023

Kaavan laatija

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Vesa Kinttula

*TIIVISTELMÄ*

*Kaupinlaakso I asemakaava tarjoaa kodin 2450 asukkaalle ja työpaikan 615 työntekijälle*

Asemakaavalla mahdollistetaan uuden mm. lääketieteen tutkimus-, kehitys-, palvelu- ja tuotantotoiminnan sekä urheilupalvelujen ja asuntokortteleiden rakentaminen Kauppiin Kaupin Kampuksen itäpuolen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

jatkoksi kehittyvän kaupunkiraitiotien varrelle. Uusi kaupunginosa, Kaupinlaakso, toimii rakenteellisesti yhdessä Teiskontien varren Kaupinlaakso I ja II asuinalueiden kanssa ja valmistuttuaan nämä molemmat alueet tarjoavat kodin yhteensä noin 9000 asukkaalle. Tämä asemakaava tuo alueelle noin 2450 asukasta ja 615 työpaikkaa.

Asemakaavalla mahdollistetaan uuden länsi-itäsuuntaisen Lääkärinkadun ja sinne sijoittuvan katuraitiotien sekä raitiotiepysäkin rakentaminen. Rakentaminen sijoittuu moreenirinteille ja kallioisille selänteille, osin savialueille. Luontoarvoiltaan rikkaat väli- ja laaksoalueet jäävät suojaviher- ja virkistysalueiksi. Merkittävät luontoarvot ja vanhat metsät suojellaan niiltä osin, kuin ne jäävät rakentamisalueiden lomaan. Itäosassa Tenniskeskuksen lähelle sijoittuu uusi urheiluhalli ja jonkin verran kaupan palveluja sekä toimitiloja. Itäpään keskustatoimintojen korttelialue liittyy tiiviisti Kaupinlaakson jatkorakentamiseen Teiskontien varrella.

#### *Rakennusoikeutta noin 196 730 kerrosalaneliömetriä (jatkossa k-m<sup>2</sup>)*

Asemakaava-alueella rakennusoikeutta muodostuu 196 730 k-m<sup>2</sup>, josta kerrostalotonteille asumiselle (AK, AL) noin 98 000 k-m<sup>2</sup>. Palveluasunnoille (YS) varataan 3100 k-m<sup>2</sup>. Työpaikkojen toiminnoille (KS-4, AL-29/Itot) varataan noin 63 200 k-m<sup>2</sup>. Pysäköintitaloille varataan noin 35 700 k-m<sup>2</sup>, urheiluhallille 9 300 k-m<sup>2</sup>. Muuntamoille ja sähkönsyöttöasemalle varataan 140 k-m<sup>2</sup>

Tutkimus-, palvelu- ja tuotantotoimintoja Kaupin Kampuksen jatkoksi, palveluasumista, urheilutoimintoja, kerrostaloja ja paljon viheralueita

Asemakaava-alueelle ei sijoitu omakotiasumista. Suurin osa pinta-alasta osoitetaan viheralueeksi. Viheralueita muodostuu 20,47 ha.

#### *Metsäinen kaava-alue Kaupin Kampuksen itäpuolella*

Suunnittelualue sijaitsee Kaupissa Teiskontien varrella sen pohjoispuolella, Kaupin Kampuksen itäpuolella ja Tenniskeskuksen länsipuolella. Alue on laajuudeltaan noin 36,1627 hehtaaria (jatkossa ha). Suunnittelualue käsittää Tenniskadun varren voimassa olevat liike- ja toimistorakennusten korttelialueet, joilla sallitaan terveydenhuoltoa palvelevien tutkimus-, opetus- ja tuotantotilojen rakentaminen. Muutos koskee voimassa olevia kortteleita ja alueita Tenniskadun länsipäässä ja itäpäässä sekä osan asemakaavatonta metsäaluetta noin 240 m leveänä kaistana (entinen Laalahden kaista) Takahuhdin kylää ja sen viereistä metsäaluetta. Tällä alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

#### *Korttelialueet*

Asemakaavassa osoitetaan uusia asuntokortteleita ja korttelinosia neljä kappaletta, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta terveydenhuoltoa palvelevien tutkimus-, opetus- ja tuotantotilojen rakentamiselle kaksi korttelia sekä yksi kortteli sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palveleville rakennuksille, jolle saa rakentaa pientasuntoja erityisryhmien käyttöön.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

Alueen itäpäässä osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, josta 3/4 tulee asuntorakentamiselle ja loput 1/4 liike- ja toimisto- sekä palvelutiloina. Itäpään urheilutoimintoja vahvistamaan kaavassa varataan korttelinosa urheiluhallin rakentamiselle Toimelankadun varrelle Tenniskeskuksen länsipuolelle. Kaupinlaakso I asemakaava-alue suunnitellaan ja rakennetaan samanaikaisesti Teiskontien varren itään päin jatkuvan Kaupinlaakso II asemakaava-alueen kanssa. Yhdessä nämä muodostavat vuoteen 2040 mennessä noin 9 000 asukkaan uuden työpaikka- ja asuinalueen Teiskontien varrelle uuteen Kaupinlaakson kaupunginosaan raitiotien itään jatkuvalle vyöhykkeelle. Kokonaisuus sijoittuu noin 2 kilometrin matkalle.

#### *Suojaviher- ja virkistysalueet, suojelualueet, katualueet*

Merkittävät luontoarvot on suojeltu kaava-alueiden sijoittamisen tarkalla suunnittelulla, jotta voidaan turvata lajien säilyminen ja liikkuminen Teiskontien varren metsäisellä vyöhykkeellä sekä ekologisilla käytävillä. Kaavamääräyksillä ja rakentamistapaohjeilla sekä viheralueiden yleissuunnitelmalla ja hulevesien yleissuunnitelmalla sekä korttelialueiden viherkerrointarkasteluilla tavoitellaan luontoympäristön jatkuvuuden säilymistä edelleenkin maankäytön tiivistäessä helminauhamaisesti kaupunki- ja viherrakennetta. Katuraitiotie sijoittuu Lääkärinkadulle ja sen pysäkki alueen itäpäähän. Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen on arvioitu tarkasti luontoselvityksissä, joiden ohjeita on tuotu asemakaavaan määräyksiin ja ohjeisiin sekä rakentamista ohjaaviin asiakirjoihin.

Asemakaavan 36,16 ha alasta kortteleita on 7,8 ha (21,5 %). Yleisiä alueita on yhteensä 28,4 ha (78,5 %) asemakaavan pinta-alasta, josta katu- ja tiealueita on 7,9 ha (21,8 %) ja viheralueita on 20,5 ha (56,6 %). Viheralueita on yli puolet asemakaavan alueesta. Viheralueet ovat suojeltuja asemakaavan suojelumääräyksiin.

#### *Tavoitteet*

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa monipuolinen lääketieteeseen liittyvän tutkimuksen, tuotannon ja opetuksen työpaikkatoiminta, Kaupin kampusta tukeva asuinrakentaminen ja liikuntapalveluiden rakentaminen Lääkärinkadun ja Toimelankadun kadun varrelle. Samalla muodostetaan merkittävät suojelualueet liito-oravalle, viitasammakolle ja lahokaviosammalelle sekä lepakoille.

Asemakaavan maankäyttöä on jouduttu muuttamaan maakuntakaavan ja yleiskaavojen tavoitteista, koska ei ole mahdollista muodostaa sellaista yhtenäistä maakuntakaavan palvelujen tai yleiskaavan 2040 palvelujen ja työpaikkojen aluetta Kaupin kampuksesta itään, joka olisi kilpailukykyinen tällaisten toimintojen sijoittumiselle.

Alueen luonto-olosuhteet eivät salli yhtenäisen kaupunkirakenteen muodostamista työpaikoille riittävän houkuttelevasti vaan rakenne hajautuu pakollisesti. Tämän sijaan tavoitteeksi on tullut asuntorakentamiseen painottuva saarekemainen rakenne, jolla turvataan

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

raitiotiepysäkin käyttäjämäärä ja voidaan muodostaa ja tarjota lähialueelta Kaupin kampuksen merkittävälle yli 10 000 terveysalan työntekijä- ja opiskelijamäärälle erittäin houkutteleva kilpailukykyinen asuminen luonnonmaisemien äärellä.

Kaupunkiseudun aluerakentamisen ja joukkoliikenteen raitiotien turvaaminen Lamminrahka – Pirkkala linjalla on jo valtuuston hyväksymä tavoite.

Asemakaavan laadinta on ollut asemakaavoitusohjelmassa 2017, mutta luontoselvitystarpeiden vuoksi kaavatyössä on jouduttu odottamaan ja siirtämään. Asemakaava tuli vireille 2019.

Hiilijalanjälki ilmaistaan hiilidioksidiekvivalentin (CO<sub>2</sub>e) avulla, joka on kasvihuonekaasujen yhteismitta kuvaten merkittävimpien kasvihuonekaasujen ilmastoa lämmittävää vaikutusta. Kaavaratkaisun toteuttamisen kokonaispäästöt olivat luonnoksessa n. 7 127 000 kg CO<sub>2</sub>e tai hiilidioksiditonneina n. 7 127 t CO<sub>2</sub>e. Ehdotuksessa päästöt ovat 5 000 000 kg CO<sub>2</sub>e tai tonneina 5 000 t CO<sub>2</sub>e. Vähennys luonnoksesta on 2 127 t CO<sub>2</sub>e eli -42 %, mikä johtuu uudelleen suunnitellusta korttelirakenteesta ja viheralueiden lisäämisestä. Co<sub>2</sub> päästöistä valtaosa muodostuu raitiotie, katu ja vesihuollon uudisrakentamisen tuotannossa.

Kaavatalous luonnoksessa oli kaupungin maankäytön tuloja 80 milj€ ja rakentamisen kustannuksia 28 milj€ (ilman ratikan kustannuksia), josta hyötyä tuli 52 milj€. Ehdotusvaiheessa kustannukset ovat 16 Milj€ ja tulot 63 Milj€, kun huomioitiin pysäköintilaitokset.

#### *Asemakaavaprosessin vaiheet*

##### *Aloitusvaihe*

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 14.11.-5.12.2019 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kolme viranomaiskommenttia sekä seitsemän mielipidettä.

Palaute koski viranomaisilta mm. luontoselvitysten tarkkuuden lisäämistä ja maakuntakaavamerkintöjen huomiointia palvelujen aluemerkinän ja tiiviin joukkoliikennevyöhykkeen osalta. Asemakaavaa tulee jatkaa maakuntakaavassa esitetyn yhdyskuntarakenteen tiiveyden ja intensiiviseen joukkoliikenteeseen tukeutumisen tavoitteiden pohjalta. Tampereen sähköverkko esitti muuntamopaikkoja kulutuspuisteiden lähelle, ympäristönsuojelu toi esiin, että aineistoa on täydennettävä yleiskaavassa olevan keskuspuistoverkoston merkinnän kuvauksen ja virkistysyhteyksien osalta.

Yleiskaavoitus toi esiin mainittujen ulkoilu- ja virkistysreittien lisäksi myös merkittävän liito-oravan elinympäristön alueella.

Kahdessa yksityisessä mielipiteessä kiinnitettiin huomiota pyöräilyn olosuhteisiin ja Teiskontien meluolosuhteisiin.

##### *Valmisteluvaihe*

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

Asemakaavan valmisteluaineisto - kaavaluonnos, siihen liittyvä havainnekuva, selostus ja selvitysaineisto - ovat nähtävillä 27.04. – 25.05.2023. Valmisteluaineistoa esitellään Kaupin kampuksen yliopiston Arvo -rakennuksella yleisölle 16.05.2023.

Valmisteluvaiheesta nähtävilläoloaikana saatiin mielipiteitä 2 ja kommentteja/lausuntoja 8 sekä jatkoajan palaute 1 (yhteensä 14 kpl). Yleisötilaisuudesta saatu palaute on lisätty palaute- ja vastineraporttiin.

#### *Ehdotusvaihe*

Asemakaavaa tarkistetaan kaavaluonnoksesta tulleen palautteen ja tarkentuvan suunnittelun myötä kaavaehdotukseksi. Asemakaavaehdotus siihen liittyvine aineistoineen tuodaan julkisesti nähtäville yhdyskuntalautakunnan päätöksellä. Kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot ja siitä on osallisten mahdollista antaa mielipiteitä (muistutuksia).

#### **Lausunnot**

Pirkanmaan Pelastuslaitos, Pirkanmaan hyvinvointialue (PirHa), Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), Pirkanmaan liitto, Turvallisuustekniikan keskus (TUKES) ja Pirkanmaan maakuntamuseo

#### **Tiedoksi**

hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen, Tampereen Infra, Joukkoliikenne, Tampereen Vesi, Pirkanmaan Pelastuslaitos, Tampereen Energia Oy, Tampereen Sähköverkko Oy, Tampereen Energia Oy, Tampereen Vera oy, Tammervoima Oy, Pirkanmaan Jätehuolto Oy, Tampereen Raitiotie Oy, Pirkkala-Linnainmaa raitiotieallianssi, Tammergolf ry, Tenniskeskus Oy, Inion oy

#### Liitteet

- 1 Liite yla 3.4.2024 Asemakaava
- 2 Liite yla 3.4.2024 Asemakaavan selostus
- 3 Liite yla 3.4.2024 Asemakaavan seurantalomake
- 4 Liite yla 3.4.2024 Rakentamistapaohje
- 5 Liite yla 3.4.2024 Poistettava asemakaava
- 6 Liite yla 3.4.2024 Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 7 Liite yla 3.4.2024 Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun muistio

#### **Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle**

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 8.4.2024 kaupungin internetsivuille [www.tampere.fi](http://www.tampere.fi)

Päätös on lähetetty sähköpostilla 5.4.2024

Tampere  
05.04.2024

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

Jonna Koivumäki  
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

## **Muutoksenhakukielto**

§91

## **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.)