

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 31

Asemakaavaehdotuksen asettaminen nähtäville: Kaupinlaakso, Ruotula, Niihama, Kaupinlaakso II, asemakaava nro 8931

TRE:4990/10.02.01/2022

Valmistelija / lisätiedot:
Karppinen Elina

Valmistelijan yhteystiedot

Projektiarkkitehti Markku Kaila, puh. 040 806 3018 ja projektiarkkitehti
Susanna Virjo, puh. 041 730 6093, 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 8931 (päivätty 2.4.2024, tarkistettu 2.2.2026)
hyväksytään asetettavaksi julkisesti nähtäville maankäyttö- ja
rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

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

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 2.4.2024 päivätyn ja
2.2.2026 tarkistetun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 8931.
Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Asiakirjat ja lisätiedot ovat osoitteessa www.tampere.fi/kaavat/8931
ehdotuksen nähtävillepanosta lähtien.

Diaarinumero TRE:4990/10.02.01/2022

Kaavan laatija: Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu,
asemakaavoitus, projektiarkkitehti Markku Kaila ja projektiarkkitehti
Susanna Virjo

Välille TAYS-Alasjärvi suunnitellaan Teiskontien pohjoispuolelle
raitiotiehen tukeutuvaa uutta Kaupinlaakson kaupunginosaa, joka tulee
muodostumaan Kaupinlaakso I (entinen nimi Medi Park IV) sekä
Kaupinlaakso II (entinen nimi Alasjärven länsipuoli) asemakaava-alueista.
Koko kaupunginosan mitoitustavoitteeksi on muodostunut
suunnitteluprosessin aikana noin 9 200 asukasta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Kaupinlaakso II -asemakaavan suunnittelualue sijaitsee noin 5 km itään kaupungin keskustasta. Nykyisen golfkentän poistuminen alueelta mahdollistaa raitiotien sekä uuden kaupunginosan korttelirakenteen toteuttamisen.

Suunnittelualueen rajana on lännessä Toimelankatu sekä nykyisen korttelin 4697 länsiraja, pohjoisessa Kauppi-Niihaman kaupunkimetsäalueilla sijaitseva Tampereen kansallisen kaupunkipuiston aluerajausesitys, idässä Alasjärven ranta ja Lahnakallion luonnonsuojelualueelle esitetty aluerajaus sekä etelässä Teiskontien liikennealue. Suunnittelualue kuuluu kokonaan uuteen Kaupinlaakson kaupunginosaan, ja alue on kooltaan noin 110 hehtaaria. Suunnittelualueen rajausta on tarkennettu suunnittelun aikana. Asemakaava 8931 on asemakaavoitusohjelman 2025 – 2029 kohde vuodelle 2025.

Suunnittelualueella sijaitsevat nykyisin Tampereen Tenniskeskus ry:n hallirakennus ulkotenniskenttineen, Tammer Golf ry:n golfkenttä klubirakennuksineen, Tampereen frisbeegolfkeskuksen frisbeegolfrata sekä tontilla 837-028-5599-2 polttonesteen jakeluasema ja liikerakennus.

Asemakaavan suunnittelualue on kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta tonttia 837-028-5599-2 ja yhteistä maa-aluetta 837-878-5-0, jotka ovat yksityisessä omistuksessa. Tontista 837-028-5599-2 on jätetty 17.11.2020 päivätty asemakaavamuutoshakemus asuntorakentamiseen. Tampereen Tenniskeskus sijaitsee vuokratontilla 837-30-4700-7, josta on jätetty 21.10.2025 päivätty asemakaavamuutoshakemus. Suunnittelualueesta on vuokrattu 46 hehtaarin alue vuoteen 2029 saakka Tammer-Golf ry:n käyttöön.

Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on nauhamainen kaupunkirakenne, joka sovitetaan huolellisesti alueen luontoarvoihin, rakennettavuuteen ja maisemallisiin lähtökohtiin. Uusi viher- ja korttelirakenne kytketään pohjoisessa luontevasti Kauppi-Niihaman kaupunkimetsäalueisiin sekä idässä Alasjärven rantavyöhykkeeseen.

Tavoitteena on toiminnallisesti monipuolinen sekä kaupunkikuvallisesti vaihteleva, värikäs ja viihtyisä korttelirakenne. Yhtenä tavoitteena on edistää laadukasta puurakentamista. Suunniteltava liikenneympäristö tukee joukkoliikennettä, kävelyä ja pyöräilyä. Asemakaavan tavoitteiden saavuttaminen edellyttää nykyisiä maanhallinnan rajoja ylittävää suunnittelua.

Kaupinlaakso II asemakaavaratkaisu

Asemakaava ja asemakaavan muutos mahdollistaa urbaanin raitiotiekadun, asuinkorttelit lähipalveluineen sekä laajan keskuspuiston rakentamisen nykyisen golfkentän alueelle Tampereen Tenniskeskuksen ja Tampereen frisbeegolfkeskuksen välille.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Asemakaavassa on yhteensovitettu luonto-, virkistys- ja liikunta-alueiden sekä katu- ja korttelialueiden tilatarpeet ja rajapinnat. Lisäksi korttelirakenteeseen ovat vaikuttaneet ekologiset ja virkistysyhteystarpeet, maaperän rakennettavuusolosuhteet ja hulevesien hallinta, palveluverkon tilatarpeet, pysäköintijärjestelmä sekä Teiskontien liikennemelun hallinta. Asemakaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä noin 378 000 kerrosneliömetriä ja asukkaita alueelle tulisi arviolta 6 700.

Asemakaavaratkaisussa korttelirakenne lähipalveluineen on sijoitettu tiiviisti Kaupinlaakson bulevardin varrelle ratikkapysäkkien vaikutuspiiriin (vaikutussäteenä 500 m). Kaupinlaakson ratikkapysäkkiin liittyvät iso koulu, päiväkotito, nuorisotila ja asiointikirjasto sekä pienimuotoisempi asuntorakentaminen pohjoisempana sijoittuvat Kaupinlaakson keskuspuiston ympärille. Ratikkapysäkin ympäristöön kytkeytyvä koulu- ja päiväkotirakennus sekä päivittäistavarakauppaan liittyvät pienet aukiot kivijalkaliiketiloinen muodostavat alueelle keskuksen, jota on korostettu lähiympäristöä korkeammilla rakennuksilla.

Asemakaavaratkaisu mahdollistaa eri luonteisia asumisympäristöjä, ja asuinrakennusten kerrosluvut vaihtelevat välillä II – XII. Raitiotiekadun varren tiiviimmät asuinkorttelit väljenevät ja laskevat kerrosluvultaan pohjoiseen päin mentäessä. Raitiotien pohjoispuoliset asuinkorttelit punoutuvat golfkentän puoliavoimen maisematilan ympärille sekä rajautuvat pohjoisessa nykyisiin metsäkuvioihin. Korttelirakenteen identiteetti- ja maisematekijänä on Kaupinlaakson keskuspuisto, jonka keskeinen osa on itä-länsi-suuntainen sadevesipuisto. Asemakaavan pääosin pysäköintitaloihin pohjautuva pysäköintijärjestelmä mahdollistaa laajojen, viihtyisien ja autottomien piha-alueiden toteuttamisen korttelialueilla.

Asemakaavatyön aikana on laadittu mm. luontoselvityksiä, liikenneverkkoselvityksiä, maisemaselvitys ja -suunnitelmia, katusuunnitelmia, viheralueiden viitesuunnitelma ja viherkerroinlaskelmia, rakennettavuus-, esirakentamis- ja maaperän haita-aineselvitykset, hulevesiselvitys ja hulevesien hallintasuunnitelma, melu-, tärinä- ja runkomeluselvitys, energiaselvitys sekä kaupallinen selvitys.

Asemakaavatyön pohjaksi on laadittu viitesuunnitelmia sekä asemakaavaa täydentävä ja havainnollistava sekä jatkosuunnittelua ohjaava Laatuohje ja rakentamistapaohje.

Asemakaavatyön yhteydessä on suunniteltu Kaupinlaakson bulevardin ratikkakatua sekä alueen muita katualueita, Rahjukosken ratikkasiltaa sekä Ruotulan alikulkua Tampereen Ratikan Pirkkala-Linnainmaa – allianssin kanssa yhteistyössä.

Asemakaavan aloitusvaihe

Asemakaavan 8931 osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 29.9.2022 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 29.9. – 20.10.2022.

OAS:n ja valmisteluaineiston pääkohtia esiteltiin yleisölle Pirkkala-Linnainmaan raitiotien hankesuunnitelman yleisötilaisuudessa 3.10.2022, jolloin nousivat esille erityisesti ratikkapysäkkien sijainti sekä reitit niille.

OAS:n ja valmisteluaineiston nähtävillä oloaikana saatiin viranomaiskommentteja 6 kpl ja mielipiteitä 4 kpl. Viranomaiskommenteissa nousivat esiin selvitysten täydennystarpeet. Mielipiteissä nousivat esille ratikkapysäkkien sijainti, tarve esteettömille ja sujuville kulkureiteille Teiskontien alikulkupaikoilta ratikkapysäkeille sekä niiden nimeäminen. Lisäksi tuotiin esille näkymät golfkentän alueelle sekä Teiskontien varren kaupunkikuvallisesti laadukas ratkaisu. Yksityisen maanomistajan kiinteistölle suunnittelualueen kaakkoiskulmassa jätetyn asemakaavamuutosesityksen sekä mielipiteiden pohjalta on järjestetty neuvotteluja mm. liikennemelun ja raitiotien maankäytölle aiheuttavista reunaehdoista kiinteistöllä.

OAS:aa ja valmisteluaineistoa esiteltiin myös Kaupinlaakso I asemakaavan valmisteluvaiheen ja raitiotien yleisötilaisuudessa toukokuussa 2023 sekä raitiotiesiltojen ja -varikon asemakaavojen yleisötilaisuudessa marraskuussa 2023.

Asemakaavan valmisteluvaihe

Asemakaavan 8931 valmisteluaineistoa esiteltiin ajankohtaisena asiana yhdyskuntalautakunnassa 3.4.2024. Valmisteluaineisto asetettiin nähtäville 5.4. – 26.4.2024. Valmisteluaineistoon sisältyivät Kaupinlaakson bulevardin katusuunnitelmaluonnokset. Valmisteluaineiston esittely tapahtui yleisötilaisuudessa 17.4.2024.

Nähtävillä oloaikana saatiin viranomaiskommentteja 9 kpl ja mielipiteitä 6 kpl. Viranomaiskommenteissa nousivat esiin direktiivilajien huomiointi, hulevesien hallinta, hiilijalanjälki, melu- ja värinäkyksymykset, maaperän pilaantuneisuus sekä esirakentamisen järjestelyt. Lisäksi tuotiin esiin Teiskontien liittymä- ja alikulkujärjestelyt, niiden toteutusvastuut sekä erityisryhmien asumisen tarpeet. Mielipiteissä tuotiin esiin raitiotielinjauksen sijoittaminen Teiskontien varteen, luontoarvojen huomiointi sekä pyöräilyreittien luonne ja linjaukset. Yksityisen maanomistajan kiinteistö suunnittelualueen kaakkoiskulmassa toivotaan osoitettavaksi asuinrakentamiselle. Lisäksi nousi esille pysäköintiratkaisujen kehittäminen ja annettiin ideoita tontinluovutukseen.

Asemakaavatyön aikana on käyty useita neuvotteluja Tammer-Golf ry:n, Tampereen Tenniskeskuksen, Tampereen Frisbeegolfseuran sekä yksityisomistuksessa olevan St 1-tontin edustajien kanssa. Edellä mainitut tahot ovat olleet edustettuina myös asemakaavan ohjausryhmässä.

Asemakaava-alueen ja raitiotien suunnittelua on esitelty asemakaavatyön aikana myös mm. vanhusneuvostolle, lasten parlamentille ja

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

esteettömyystyöryhmälle. Lisäksi on pidetty vuoropuhelutilaisuuksia hankekehittäjien sekä kaupan toimijoiden kanssa.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

Lausunnot

Lupa- ja valvontavirasto, Sisä-Suomen elinvoimakeskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan pelastuslaitos, Pirkanmaan hyvinvointialue, ympäristönsuojelu, terveydensuojelu

Tiedoksi

Lupa- ja valvontavirasto, Sisä-Suomen elinvoimakeskus, Pirkanmaan jätehuolto, Digita Oy, DNA Oy, Elisa Oyj, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen, Tampereen Raitiotie Oy, Jani Kiiskilä, Mervi Huhtelin

Liitteet

- 1 Liite yla 10.2.2026 8931 Asemakaavakartta
- 2 Liite yla 10.2.2026 8931 Asemakaavaselostus
- 3 Liite yla 10.2.2026 8931 Seurantalomake
- 4 Liite yla 10.2.2026 8931 Asemakaavamääräykset
- 5 Liite yla 10.2.2026 8931 Laatuohje ja rakentamistapaohje
- 6 Liite yla 10.2.2026 8931 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 7 Liite yla 10.2.2026 8931 Poistettava kaava

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 13.2.2026 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 13.2.2026

Tampere
13.02.2026

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Muutoksenhakukielto

§31

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.)
- etuusto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)