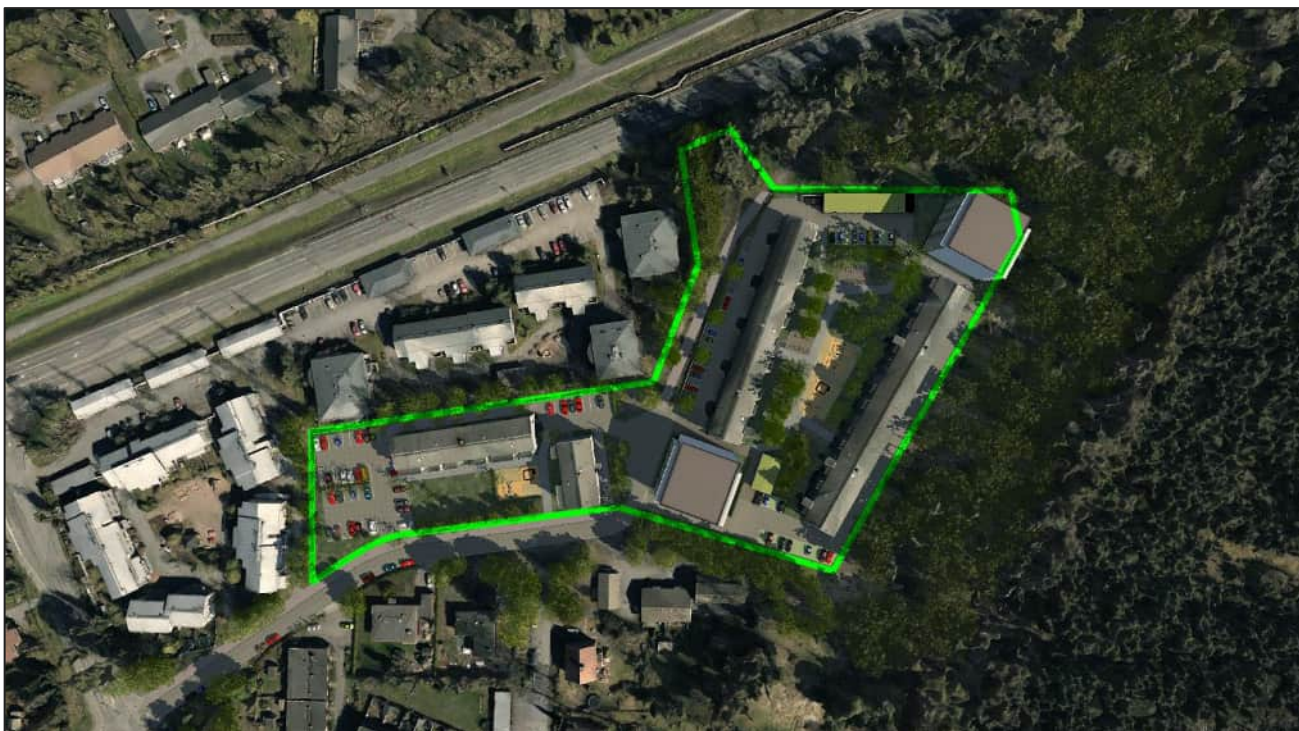


Tohloppi, Suoniemenkatu 2 ja 4, asuinkerrostalotonttien täydennysrakentaminen

Asemakaavan selostus Ehdotus

12.8.2024, tark. 20.10.2025



**Tohloppi, Suoniemenkatu 2 ja 4, asuinkerrostalotonttien täydennysrakentaminen
asemakaava nro 8950**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 12.8.2024 päivättyä ja 20.10.2025 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8950. Asian hyväksyminen kuuluu Yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Tohlopin kaupunginosan (223) tontteja 2207–1 ja 2208–1 sekä katu- ja virkistysaluetta.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Tohlopin (223) kaupunginosan tontti nro 2207–1 ja 2208–2 sekä katu- ja virkistysaluetta.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Susanna Virjo ja kaavoitusarkkitehti Timo Silomaa.

Diaarinumero:

TRE:7091/10.02.01/2022, pvm. 12.10.2022

Vireille tulo:

5.10.2023

Kaavan nimi ja tarkoitus

Tohloppi, Suoniemenkatu 2 ja 4, asuinkerrostalotonttien täydennysrakentaminen, asemakaavanmuutos, asemakaava nro 8950.

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos lisää asuinkerrostalokorttelin rakentamista ja tarjoaa uusia koteja n. sadalle asukkaalle

Tavoitteena on suunnittelualueen täydennysrakentaminen Tohlopin kaupunkirakenteeseen soveltuvalla tavalla alueen ominaispiirteet ja luontoarvot huomioiden.

Uutta rakennusoikeutta noin 4 800 kerrosalaneliömetriä (jatkossa k-m²)

Asemakaava-alueella uutta rakennusoikeutta muodostuu noin 4800 k-m², aiemmin toteutuneiden n. 8280 k-m² lisäksi. Eli yhteensä suunnittelualueella tulee kaavan toteutuessa olemaan rakennusoikeutta n. 13 080 k-m².

Suunnittelualueella tulee olemaan kerrostalotontteja, puistoa, viheraluetta ja katua.

Suunnittelualueella on kaksi asuinkerrostalojen tonttia, joista toinen säilyy ennallaan ja toinen kasvaa hieman (n. 53 m²). Pienehkö osa tonttien välisestä puistokaistaleesta muutetaan katualueeksi liikennejärjestelyjen selkeyttämiseksi ja liikenneturvallisuuden lisäämiseksi. Loppuosa kaava-alueesta on suojaviheraluetta.

Rakennettu kerrostalovaltainen alue Tohlopissa Myllypuronkadun varressa

Suunnittelualue sijaitsee Tampereella, Tohlopin kaupunginosassa. Suunnittelualueella on kaksi asuinkerrostalojen tonttia, jotka on alun perin kaavoitettu 1970-luvun alussa. Tonttien olemassa olevat rakennukset on rakennettu vuosien 1971–75 välillä.

Vuonna 2000 on tehty kaavamuutos, jossa tonttien väliin jatkuvasta Tohlopin suonpuistosta on erotettu tämän kaava-alueen länsi- ja luoteispuolella olevat asuinkerrostalojen tontit 2207-2 ja -3.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloituvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 5.10.2023 sekä lähetettiin tiedoksi ja kommentoitavaksi osallisille 5.10.—26.10.2023 väliseksi ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kolme viranomaiskommenttia. Mielenkiintoa ei saatu.

- Tampereen kaupungin viheralueet ja hulevedet yksikkö esitti, että hulevesiselvitys ja -suunnitelma tulee laatia.

- Pirkanmaan maakuntamuseo pitää viitesuunnitelman mukaista ratkaisua, jossa idän puoleista tonttia täydennettäisiin kahdella kuusikerroksisella pistetalolla, pääosin alueen ominaispiirteisiin ja kaupunkirakenteeseen sopivana. Kaavaselostukseen tulisi lisätä perustiedot ja valokuvat alueen rakennuksista sekä maininta EHYT-selvityksestä.
- Tampereen kaupungin kiinteistönmuodostus huomautti, että viitesuunnitelmassa oli kohteiden ositenumerot vaihtaneet järjestystä.

Valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnos ja -selostus liitteineen sekä oheismateriaalia olivat nähtävillä 22.8. — 12.9.2024. Aineistosta saatiin kolme mielipidettä ja neljä viranomaiskommenttia.

Mielipiteissä kiinnitetään eniten huomiota hankkeen vaikutuksista alueen liikenteeseen, kadunvarsien paikoitukseen, virkistysreitteihin ja viheralueisiin. Mielipiteissä ollaan huolissaan liikennemäärien kasvusta, erityisesti tonttien väliin osoitetulla jatkeella Suoniemenkadun päässä ja, että samalla jalankulku- ja pyöräreittien turvallisuus ja laatu heikkenevät. Kasvillisuuden väheneminen puistokaistaleella huolettaa myös.

Kommenteissa viheralueet- ja hulevedet yksikkö kiinnittää huomiota Suoniemenkatu 2:n ja 4:n välisen puistokaistaleen kapenemiseen ja puiden sekä pensasaidan vähenemiseen puistokaistaleen itärajalta. Lisäksi esitettiin joitain tarkennuksia hulevesimääräyksiin.

ELY-keskus kiinnittää huomiota Myllypuronkadun liikennemelun vaikutuksiin Suoniemenkatu 2:n pohjoispään alueeseen ja uudisrakennukseen. Lisäksi kommentissa suositellaan, että kaava-alueen itäpuolella olevan virkistysalueen asemakaavoja päivitettäisiin ottamaan huomioon alueen luontoarvot ja virkistystoiminnot.

Terveysturvallisuus pyytää huomioimaan meluntorjunnan Suoniemenkatu 2:n rakennuksen osalta ja osoittamaan jatkosuunnittelun yhteydessä, kuinka asuntoja tuuletetaan ilman melusta aiheutuvaa haittaa.

Maakuntamuseo toteaa kommentissaan, ettei sillä ole hankkeesta huomautettavaa ja, että jos jatkosuunnittelu etenee esitettyjen periaatteiden mukaisesti, ei siltä ole tarpeen pyytää lausuntoa ehdotusvaiheessa.

Tiivistelmät saadusta palautteesta ja kaupungin vastineet niihin, ovat asemakaavaselostuksen liitteenä olevassa palaute- ja vastineraportissa.

Ehdotusvaihe

Täydentyy ehdotuksen oltua nähtävillä.

Lausunnot:

Täydentyy ehdotuksen oltua nähtävillä.

Muistutukset

Täydentyy ehdotuksen oltua nähtävillä.

Kaava-aineistoon tehdyt muutokset ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen

Täydentyy ehdotuksen oltua nähtävillä.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

Ennen asemakaavaehdotuksen hyväksymiskäsittelyä vuokraoikeuden haltijan tulee allekirjoittaa sitoumus tontin vuokrauksen uudelleenjärjestelyistä, mikä toteutetaan asemakaavan tultua lainvoimaiseksi.

SISÄLLYS

Asemakaavan selostus Ehdotus.....	1
Tiivistelmä	3
Asemakaavan muutos lisää asuinkerrostalokorttelin rakentamista ja tarjoaa uusia koteja n. sadalle asukkaalle	3
Uutta rakennusoikeutta noin 4 800 kerrosalaneliömetriä (jatkossa k-m ²)	3
Suunnittelualueella tulee olemaan kerrostalotontteja, puistoa, viheraluetta ja katuja	3
Rakennettu kerrostalovaltainen alue Tohlopissa Myllypuronkadun varressa	3
Asemakaavaprosessin vaiheet.....	3
Asemakaavan toteuttaminen	5
Sisälllys	6
1 LÄHTÖKOHDAT	9
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	9
1.1.1 Asemakaava-alue on kerrostaloaluetta luonnonmukaisen virkistysalueen laidalla.....	9
1.1.2 Luonnonympäristö.....	9
1.1.3 Rakennettu ympäristö.....	10
1.1.4 Väestö ja palvelut	13
1.1.5 Maanomistus: pääosin kaupungin omistamia vuokratontteja	13
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat.....	13
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	13
2.1 Kaavan rakenne.....	13
2.1.1 Mitoitus	14
2.1.2 Palvelut.....	14
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet	14
2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet.....	14
2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen	15
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset.....	15
2.3.1 Korttelialueet.....	15
2.3.2 Muut alueet	15
2.4 Nimistö	16
3 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	16
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	16

3.1.1	Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	16
3.1.2	Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin	16
3.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	17
3.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	17
3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	17
3.4.1	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen.....	17
3.4.2	Vaikutukset liikenteeseen	17
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	18
3.5.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö	18
3.5.2	Kulttuuriperintö	18
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)	18
3.7	Muut kaavan merkittävät vaikutukset	18
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	18
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen.....	18
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet	18
4.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus.....	19
4.4	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana	19
4.4.1	Aloituvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen.....	19
4.4.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen	19
4.4.3	Palautteen vuoksi kaava-aineistoon tehdyt muutokset.....	20
4.4.4	Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen.....	21
4.4.5	Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävillöön jälkeen	21
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET.....	21
5.1	Liito-oravaselvitys	21
5.1.1	Liito-oravaselvityksen huomioiminen asemakaavaratkaisussa	22
5.2	Kaavataloustarkastelu	22
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET	22
6.1	Maakuntakaavassa alue on pääosin taajamatoimistojen aluetta.....	22
6.2	Yleiskaavassa alue on asumisen aluetta	23
6.3	Asemakaava	24
6.4	Kaupungin strategiat	25
6.5	Tonttijako	25

6.6	Pohjakartta	25
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	25
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	25
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	25
7.3	Toteutuksen seuranta	25
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	26
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista	26

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Asemakaava-alue on kerrostaloaluetta luonnonmukaisen virkistysalueen laidalla

Suunnittelualue sijaitsee Tohlopin kaupunginosassa Myllypuronkadun ja Suoniemenkadun välisellä alueella Tohlopinsuonpuiston länsilaidalla. Alueen koko on noin 1,7 hehtaaria.

Alue koostuu kahdesta asuinkerrostalojen tontista ja niiden välissä olevasta kapeasta puistosuikaleesta. Alueelle on toteutunut asuinrakentamista neljään kerrostaloon yhteensä noin 8280 k-m².

1.1.2 Luonnonympäristö

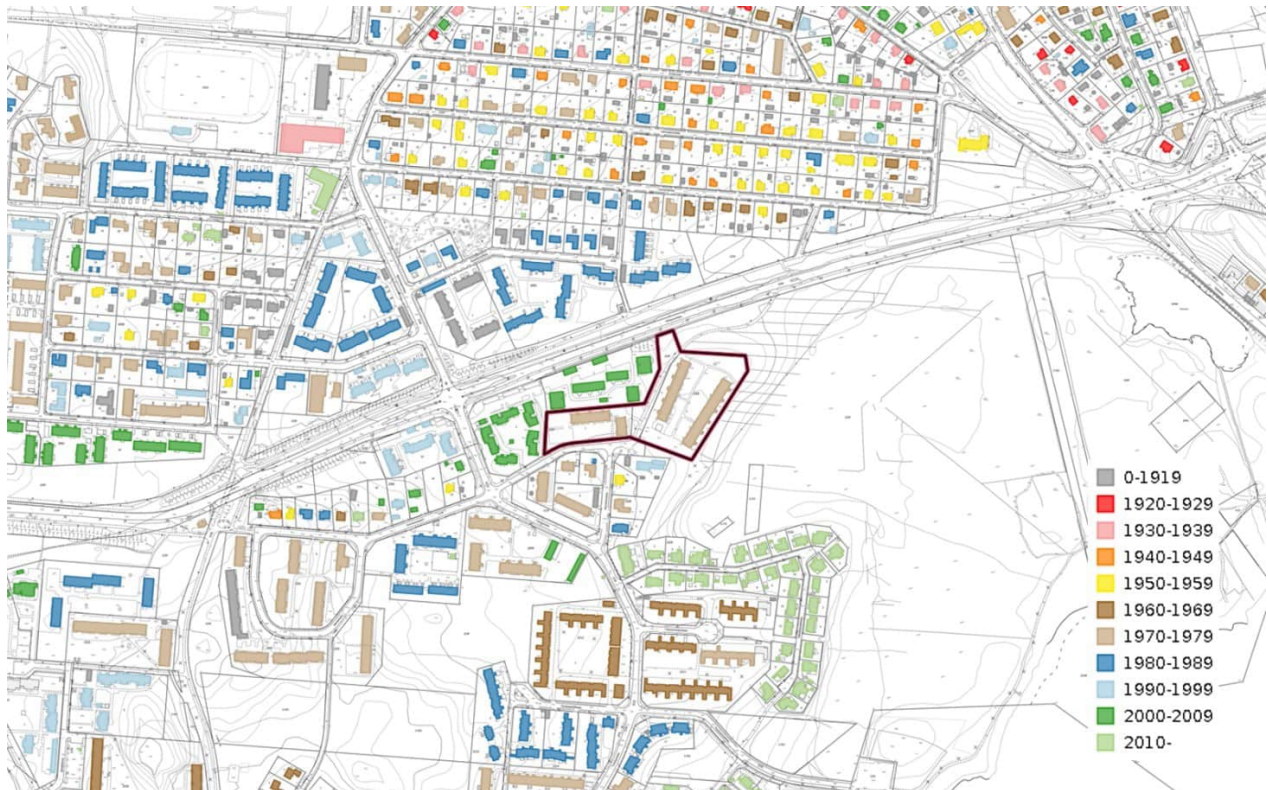
Alue sijaitsee rakennetulla asuinalueella Tohlopinsuonpuiston laidalla. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan ihmisen voimakkaasti muokkaamaa ympäristöä. Ilmakuvien perusteella suunnittelualueeseen rajautuva Tohlopinsuonpuiston osa on vielä 1970-luvun alussa ollut peltoa. Se on ollut avointa maastoa vielä 1990-luvun puolivälissä, ja sen jälkeen se on alkanut hitaasti metsittyä. Alueella ei ole havaittu merkittäviä luontoarvoja.



Kuva 1: Suunnittelualue on rajattu kuvaan punaisella.

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne



Kuva 2: Alueen rakennusten ikä ja rakeisuus. Suunnittelualue on rajattu karttaan punaisella.

Suunnittelualue on alueen vanhimpia kerrostalokortteleita

Lamminpään palstoittamalla syntyneen pientaloalueen eteläpuolinen alue alkoi kehittyä 1960-luvun loppupuolella ja ensimmäiset kerrostalot rakennettiin 1970-luvun alussa. Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkeva merkittävä alueellinen pääkatu, Myllypuronkatu, on rakennettu samoihin aikoihin.

Tampereen keskustan ulkopuolisten 1960- ja 1970-luvun asuinalueiden inventointi ja arvottaminen (Pöyry Environment Oy, 2010) selvityksen Tesoman kaupunginosaa koskevassa osiossa aluetta ei ole tunnistettu erityisen arvokkaaksi. Selvitys liittyi vuoden 2011 EHYT-hankkeeseen (Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen Tampereella). Hankkeen raportissa suunnittelualue on todettu täydennysrakentamiseen soveltuvaksi.

Suoniemenkatu 2 tontilla on kaksi vuosina 1971 ja -72 valmistunutta betonirakenteista lamellitaloa. Rakennuksissa on ns. maanpäällinen kellarikerros ja kolme asuinkerrosta. Kellarikerroksissa on autotalleja, varastoja ja asukkaiden yhteistiloja. Rakennuksista toisessa on kuusi ja toisessa viisi rappukäytävää. Yhteensä niissä on 81 asuntoa.



Kuva 3: Suoniemenkatu 2 oleskelupiha.



Kuva 4: Suoniemenkatu 2



Kuva 5: Suoniemenkatu 4



Kuva 6: Suoniemenkatu 4 oleskelupiha.

Suoniemenkatu 4 tontilla on kaksi 1975 valmistunutta betonirakenteista lamellitaloa, joissa on kellarikerros ja kolme asuinkerrosta.

Kellarikerroksissa on varastoja ja asukkaiden yhteistiloja. Rakennuksista toisessa on yksi ja toisessa kolme rappua. Yhteensä niissä on 33 asuntoa.

Liikenne

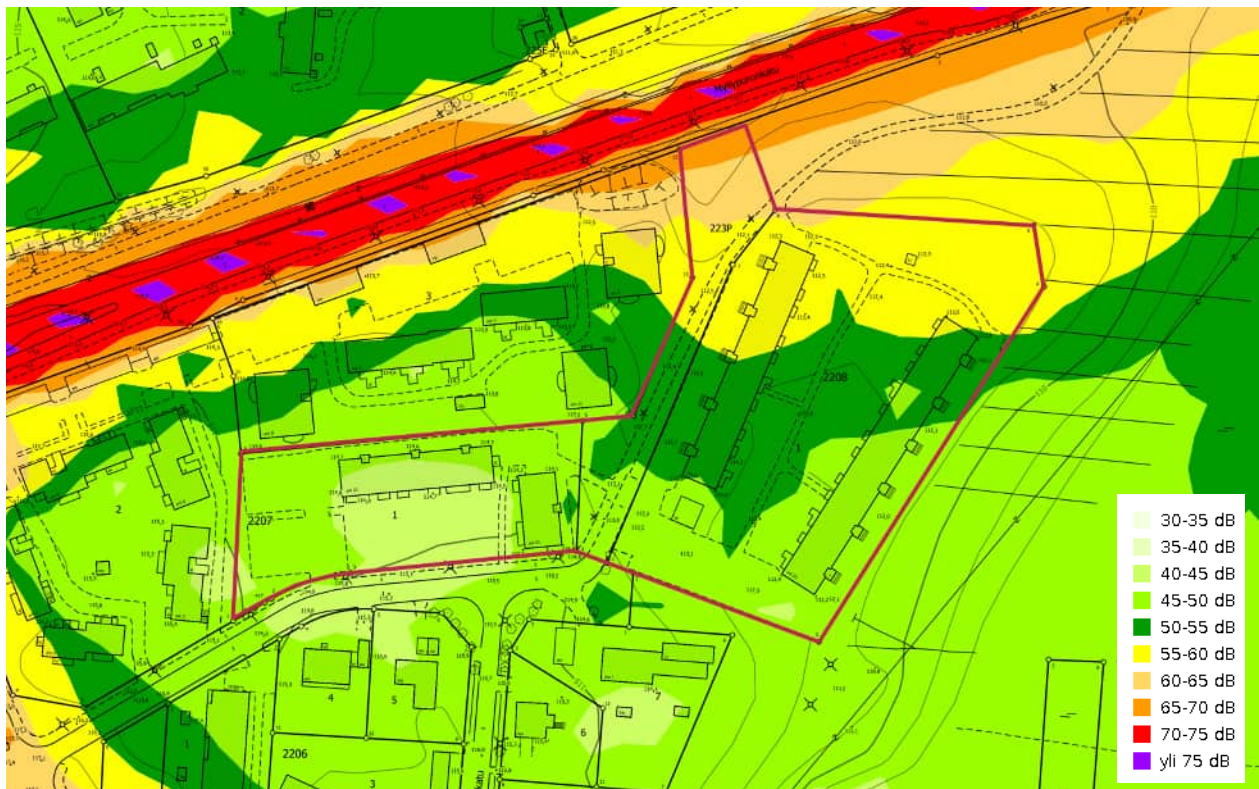
Suunnittelualan pohjoispuolella kulkee Myllypuronkatu, joka on alueellinen pääkatu ja jonka liikennemäärät olivat vuoden 2017 laskennassa n. 11 000 ajoneuvoa/vrk. Suunnittelualueelle kuljetaan Suoniemenkatua pitkin, jolla liikenne on suhteellisen vähäistä.

Sekä Myllypuronkadulla että suunnittelualan länsipuolella kulkevalla Tohlopinkadulla kulkee bussilinjoja ja molemmilla kaduilla on bussipysäkit alle 250 m etäisyydellä suunnittelualueesta. Suunnittelualue kuuluu joukkoliikenteen palvelustasoluokkaan kolme. Tavoitteena on hyvä arkiliikenne ja vuoroja myös viikonloppuisin, joukkoliikenne on liikkumisvaihtoehto päivittäisiin kohteisiin, mutta vaatii kuitenkin matkustuksen ajallista joustamista.

Tekninen huolto

Kaava-alueella on rakennettuna tarvittava kunnallistekniikka.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt



Kuva 7: Vuoden 2022 meluselvityksen mukainen päiväajan tilanne. ©Tampereen kaupunki, 2022

Tampereen kaupungin meluselvityksen (2022) mukaan kaava-alueen pohjoisosassa Myllypuronkadun liikennemelu ylittää 55 dB, joka on yli oleskeluun tarkoitettujen alueiden melun ohjearvon. Vuodelle 2040 lasketussa ennusteessa tilanne ei muutu ratkaisevasti.

Ilmanlaatumallinnuksen (2013) mukaan sekä pienhiukkas- että typpioksidipitoisuudet ovat koholla suunnittelualueen pohjoisosassa, mutta alittavat kuitenkin ohjearvot selvästi. Kohonneiden arvojen vuoksi asuntojen ilmanvaihtoon alueen pohjoisosassa tulee kiinnittää huomiota.

1.1.4 Väestö ja palvelut

Suunnittelualueella asuu nykyisin n. 210—220 asukasta. Koko Tohlopin kaupunginosassa asui vuonna 2022 n. 2200 asukasta. Tohlopin asukkaista n. 7 % oli alle kouluikäisiä (<7 v), kouluikäisiä oli n. 15 % (7—16 v), toisen asteen koulutusikäisiä n. 5 % (17—19 v), 20—64-vuotiaita oli n. 53 % ja yli 65-vuotiaita oli n. 20 %.

Lähin päiväkoti on kävellen vajaan puolen kilometrin päässä suunnittelualueesta sijaitseva Tohlopin päiväkoti. Suunnittelualue kuuluu Tesoman koulupolkualueeseen. Lähin alakoulu on kävellen n. 700 m etäisyydellä sijaitseva Lamminpään koulu ja lähin yläkoulu on noin 1,5 km päässä sijaitseva Tesoman koulu.

1.1.5 Maanomistus: pääosin kaupungin omistamia vuokratontteja

Suunnittelualue on kokonaan kaupungin omistuksessa ja suurin osa siitä on vuokrattuna. Ennen asemakaavaehdotuksen hyväksymiskäsittelyä vuokraoikeuden haltijan tulee allekirjoittaa sitoumus tontin vuokrauksen uudelleenjärjestelyistä, mikä toteutetaan asemakaavan tultua lainvoimaiseksi.

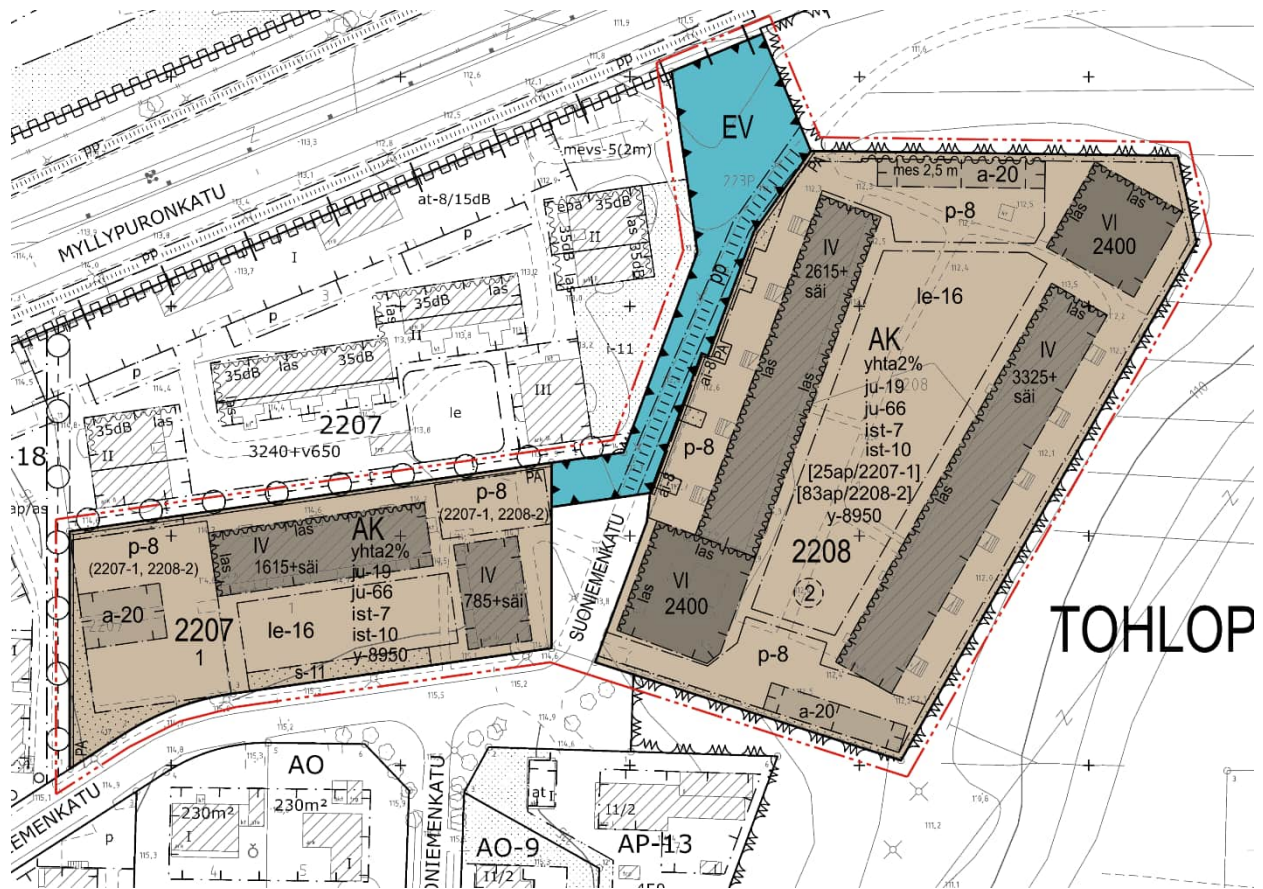
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Asemakaava on kantakaupungin yleiskaavan ja vaiheyleiskaavan mukainen.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualue on nykyisellään asuinkerrostalojen aluetta ja sellaisena myös säilyy. Muutoksena suunnittelualueella sijaitsevista tonteista toisen rakentamista tiivistetään ja tehostetaan ja samalla tutkitaan kaavoitettavan alueen pysäköintijärjestelyjä.



Kuva 8: Asemakaavakartan pienennös.

2.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueelle on osoitettu uutta rakentamista yhteensä n. 4 800 k-m².

Lisärakentamisen vaatiman pysäköintipaikkojen määrän lisäyksen vuoksi, tonttien välisestä puistokaistaleesta liitetään Suoniemenkatu 2:n tonttiin pieni n. 53 m² kokoinen ja 1,5 m leveä kaistale. Näin tontin koko kasvaa 10 680 m² suuruiseksi.

2.1.2 Palvelut

Alueelle ei tule uusia palveluita.

2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Tavoitteena oli mahdollistaa suunnittelualueen asuinrakentamisen lisääminen. Kuitenkin niin, että oleskelu- ja leikkipihojen riittävyys ja

viihtyisyys sekä alueen halki kulkevan jalankulku- ja pyöräreitien toimivuus turvataan.

2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen

Luonnonarvojen sekä kulttuuriympäristön arvojen turvaaminen

Alueella ei ole merkittäviä luonto- tai kulttuuriympäristöarvoja. Alueen halki kulkeva puistokaistale sekä pyörä- ja kävelyreitti säilyy lähes ennallaan. Puistokaistale pienenee noin 53 m² ja kapenee kapeimmassa kohdassaan 1,5 metriä eli se kapenee n. kymmenestä metristä n. 8,5 metriin.

Kustannustehokkuus

Kaavassa on pyritty etsimään mahdollisimman kustannustehokkaita vaihtoehtoja siten, että kaavan muista tavoitteista ei ole tingitty.

2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

2.3.1 Korttelialueet

AK-korttelialueet

Asemakaavassa on kaksi asuinkerrostalojen (AK) korttelialueella sijaitsevaa tonttia, jotka sijaitsevat Suoniemenkadun päässä sen pohjoispuolella. Uudisrakentaminen osoitetaan tonteista suuremmalle Suonniemenkatu 2:n tontille.

Pienempi tontti, Suoniemenkatu 4, kuuluu samaan taloyhtiöön ja osa Suoniemenkatu 2:n pysäköintipaikoista osoitetaan sen tontille.

2.3.2 Muut alueet

Katualueet

Suoniemenkatu jalankulku- ja pyöräkaistoineen jatkuu itäpäässään nykyisin voimassa olevan asemakaavan vastaisesti tonttien kaksi ja neljä väliselle puistokaistaleelle. Kadun päästä kuljetaan moottoriajoneuvoilla Suoniemenkatu 2:n pysäköintialueelle ja huoltoajo on sallittu Suoniemenkatu 4:n tontille. Kaavamuutoksessa todetaan nykytilanne, eli voimassa olevaan asemakaavaan merkityn puistokaistaleen eteläisin osa muutetaan Suoniemenkadun jatkeeksi, kuten se todellisuudessa on jo nyt. Moottoriajoneuvoilla ajo sallitaan molempien tonttien paikoitusalueille.

Tällä pyritään mahdollistamaan liikennejärjestelyjen suunnittelu ja toteuttaminen nykyistä selkeämmiksi ja turvallisemmiksi.

Viheralueet

Tohlopinsuonpuisto on suuri puistoalue, joka sijaitsee osin suunnittelualueen pohjois- ja länsipuolella. Suurin osa puistosta on suunnittelualueen itä- ja kaakkoispuolella ja puisto on osa Tohloppi järveä ympäröivää merkittäviä ympäristöarvoja sisältävää viheraluetta.

Suoniemenkatu kahden ja neljän välissä on kapea kaistale Tohlopinsuonpuistoa ja puistokaistaleella kulkee jalankulku- ja pyöräreitti. Kaistaleen itäreunasta liitetään n. 53 m² suuruinen ja 1,5 m levyinen osa Suoniemenkatu kahden tonttiin, jotta tontin kasvaneen rakennusoikeuden mukainen pysäköinti saadaan järjestettyä. Puistokaistaleen eteläisin osa merkitään asemakaavaan Suoniemenkadun jatkeeksi, kuten se todellisuudessa on jo nyt. Kaavamuutoksen toteutuessa Suoniemenkadun päätteen sekä jalankulku- ja pyöräreitin itäreunalta joudutaan varmuudella kaatamaan yksi mänty ja mahdollisesti neljä muuta.

Loppuosa puistokaistaleesta säilytetään nykyisellään, vaikka se saakin Myllypuronkadun katumelun takia suojaviheralue (EV) merkinnän nykyisen puistomerkinnän (VP) sijaan. Muita muutoksia suunnittelualueetta ympäröivään viheralueeseen ei tehdä.

2.4 Nimistö

Asemakaava-alueen keskellä oleva Tohlopin suon puiston kaistale muuttuu suojaviheralueeksi ja samalla se saa uuden nimen, Suoniemen torpanportti.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Asemakaavan mukaisella rakentamisella ei ole huomattavia vaikutuksia terveyteen eikä turvallisuuteen.

3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Asemakaavan mukaisella rakentamisella ei ole huomattavia vaikutuksia sosiaalisiin oloihin eikä kulttuuriin, vaikka kaavan toteutuessa asuinalueen asukasluku voi kasvaa noin sadalla hengellä.

3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Asemakaavan mukaisella rakentamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan eikä ilmastoon. Kaava-alueen sijainti Tohloppi järven valuma-alueella huomioidaan kaavan hulevesimääräyksissä.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaavan mukaisella rakentamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen eikä luonnonvaroihin.

3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

3.4.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaava-alueella on jo nyt toimiva kunnallistekniikka. Asemakaavan mukaisella rakentamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia teknisen huollon järjestämiseen.

3.4.2 Vaikutukset liikenteeseen

Suoniemenkatu jalankulku- ja pyöräkaistoinen jatkuu itäpäässään nykyisin voimassa olevan asemakaavan vastaisesti tonttien kaksi ja neljä väliselle puistokaistaleelle. Kadun päästä kuljetaan moottoriajoneuvoilla Suoniemenkatu 2:n pysäköintialueelle ja huoltoajo on sallittu Suoniemenkatu 4:n tontille. Kaavamuutoksessa lähinnä todetaan nykytilanne, eli voimassa olevaan asemakaavaan merkityn puistokaistaleen eteläisin osa muutetaan Suoniemenkadun jatkeeksi, kuten se todellisuudessa on jo nyt. Moottoriajoneuvoilla ajo sallitaan molempien tonttien paikoitusalueille. Tällä pyritään mahdollistamaan liikennejärjestelyjen suunnittelu ja toteuttaminen nykyistä selkeämmiksi ja turvallisemmiksi.

Suunnittelualueen väkimäärä saattaa kaavan toteutuessa lisääntyä noin sadalla henkilöllä, jolloin autojen sekä moottoriliikenteen määrä todennäköisesti lisääntyy vastaavasti. Liikennemäärän lisäys ei vaadi uutta infrarakentamista.

Tampereen kaupungin pysäköintipolitiikan pysäköintinormin mukainen autopaikkamäärä on kaavaa laadittaessa sovitettu Suoniemenkatu kahden ja neljän tonteille. Tästä huolimatta pysäköintimäärä Suoniemen- ja Ahoniemenkadun kadunvarsipaikoilla voi lisääntyä.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Asemakaavan mukainen rakentaminen muuttaa alueen kaupunkikuvaa ja lähimaisemaa. Kuusikerroksiset pistetalot tuovat uuden aiheen aiemmin rakennettujen nelikerroksisten pitkien lamellitalojen joukkoon. Vaikutukset ovat maltillisia.

3.5.2 Kulttuuriperintö

Asemakaavan mukaisella rakentamisella ei ole nähtävissä merkittäviä vaikutuksia kulttuuriperintöön.

3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Asemakaavan sallima lisärakentaminen on suhteellisen vähäistä, sillä ei ole nähtävissä merkittäviä vaikutuksia talouteen eikä elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

3.7 Muut kaavan merkittävät vaikutukset

Kaavamuutoksella ei ole arveltavissa muita merkittäviä vaikutuksia.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 5.10.2023.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Tavoitteena on suunnittelualueen täydennysrakentaminen Tohlopin kaupunkirakenteeseen soveltuvalla tavalla alueen ominaispiirteet ja luontoarvot huomioiden.

Asemakaava-alueella uutta rakennusoikeutta muodostuu noin 4800 k-m², aiemmin toteutuneiden n. 8280 k-m² lisäksi. Eli yhteensä suunnittelualueella tulee kaavan toteutuessa olemaan rakennusoikeutta n. 13 080 k-m².

4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 5.10.2023 sekä lähetettiin tiedoksi ja kommentoitavaksi osallisille 5.10.—26.10.2023 väliseksi ajaksi.

4.4 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

4.4.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kolme viranomaiskommenttia. Mielenpitoja ei saatu.

- Tampereen kaupungin viheralueet ja hulevedet yksikkö esitti, että hulevesiselvitys ja -suunnitelma tulee laatia.
- Pirkanmaan maakuntamuseo pitää viitesuunnitelman mukaista ratkaisua, jossa idän puoleista tonttia täydennettäisiin kahdella kuusikerroksisella pistetalolla, pääosin alueen ominaispiirteisiin ja kaupunkirakenteeseen sopivana. Kaavaselostukseen tulisi lisätä perustiedot ja valokuvat alueen rakennuksista sekä maininta EHYT-selvityksestä.
- Tampereen kaupungin kiinteistönmuodostus huomautti, että viitesuunnitelmassa oli kohteiden osoitenumerot vaihtaneet järjestystä.

Kaavan valmisteluaineisto on laadittu Tampereen kaupunkiympäristön suunnittelussa.

4.4.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Asemakaavaluonnos ja -selostus liitteineen sekä oheismateriaalia oli nähtävillä 22.8. — 12.9.2024. Aineistosta saatiin kolme mielipidettä ja neljä viranomaiskommenttia.

Mielipiteissä kiinnitetään eniten huomiota hankkeen vaikutuksiin alueen liikenteeseen, kadunvarren paikoitukseen, virkistysreitteihin ja viheralueisiin. Mielipiteissä ollaan huolissaan liikennemäärien kasvusta erityisesti tonttien väliin osoitetulla jatkeella Suoniemenkadun päässä ja, että samalla jalankulku- ja pyöräreitien turvallisuus ja laatu heikkenevät. Kasvillisuuden väheneminen puistokaistaleella huolettaa myös.

Kommenteissa viheralueet- ja hulevedet yksikkö kiinnittää huomiota Suoniemenkatu 2:n ja 4:n välisen puistokaistaleen kapenemiseen ja puiden sekä pensasaidan vähenemiseen puistokaistaleen itärajalta. Lisäksi esitettiin joitain tarkennuksia hulevesimääräyksiin.

ELY-keskus kiinnittää huomiota Myllypuronkadun liikennemelun vaikutuksiin Suoniemenkatu 2:n pohjoispään alueeseen ja uudisrakennukseen. Lisäksi kommentissa suositellaan, että kaava-alueen itäpuolella olevan virkistysalueen asemakaavoja päivitettäisiin ottamaan huomioon alueen luontoarvot ja virkistystoiminnot.

Terveystensuojelu pyytää huomioimaan meluntorjunnan Suoniemenkatu 2:n rakennuksen osalta ja osoittamaan jatkosuunnittelun yhteydessä, kuinka asuntoja tuuletetaan ilman melusta aiheutuvaa haittaa.

Maakuntamuseo toteaa kommentissaan, ettei sillä ole hankkeesta huomautettavaa ja, että jos jatkosuunnittelu etenee esitettyjen periaatteiden mukaisesti, ei siltä ole tarpeen pyytää lausuntoa ehdotusvaiheessa.

Tiivistelmät saadusta palautteesta ja kaupungin vastineet niihin, ovat asemakaavaselostuksen liitteenä olevassa palaute- ja vastineraportissa.

4.4.3 Palautteen vuoksi kaava-aineistoon tehdyt muutokset

Viheralueet ja hulevedet yksikön esittämät hulevesiä koskevat määräykset on lisätty asemakaavaan. Lisäksi Suoniemenkatu 2:n ja puistokaistaleen väliselle rajalle on lisätty määräys muurin rakentamisesta ja pensasaidan istuttamisesta.

Kaavaselostuksen luvun 2. ”Asemakaavan kuvaus” osaa 2.3.2. ”Muut alueet” on täydennetty katujen ja viheralueiden osalta.

Lukuun 3. ”Kaavan vaikutukset” on lisätty osa 3.4.2. ”Vaikutukset liikenteeseen”.

ELY-keskuksen ja terveystensuojelun Myllypuronkadun melusta esittämän huolen takia asemakaavaan ei ole tehty muutoksia. Tehtyjen meluselvitysten perusteella asemakaavassa esitetty ratkaisut ovat Tampereen kaupungin melulinjauksen mukaisia: ”Jos rakennuksen ulkoseinään kohdistuva päiväajan keskiäänitaso (LAeq klo 7–22) ylittää arvon 70 dB, siihen ei tule sijoittaa asumista eikä muita melulle herkkiä toimintoja kuten päiväkoteja, hoito- ja oppilaitoksia. Jos asuinrakennuksen ulkoseinään kohdistuvan melun päiväajan keskiäänitaso on 65–70 dB, tulee asuntojen avautua myös hiljaiselle puolelle (alle 55 dB), mikä määrätään asemakaavassa.”.

Melua koskien asemakaavaan on lisätty yleismääräys: ”Rakentamislupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että asuintiloille, parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun

ohjeavot alittuvat. Vaiheittain rakennettaessa tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden, parvekkeiden ja terassien melusuojausten toteutuminen vaatimusten mukaiseksi tarvittaessa tilapäisiä meluntorjuntarakenteita hyödyntäen”.

4.4.4 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen

Täydentyy asemakaavaehdotuksen oltua nähtävillä.

Lausunnot:

Täydentyy asemakaavaehdotuksen oltua nähtävillä.

Muistutukset

Täydentyy asemakaavaehdotuksen oltua nähtävillä.

4.4.5 Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen

Täydentyy asemakaavaehdotuksen oltua nähtävillä.

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Meluselvitys (Promethor Oy, 2024).
- Luontoselvitys (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2023)
- Puustokartoitus (Tampereen kaupunki, 2024)
- Viitesuunnitelma (HIMLA architects Oy, 2025)
- Pihasuunnitelma (Loci Maisema-arkkitehdit Oy, 2025)
- Viherkerroinlaskelma (Loci Maisema-arkkitehdit Oy, GeoPro Consulting Oy, 2025).
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelmat (GeoPro Consulting Oy, 2025).

5.1 Liito-oravaselvitys

Liito-oravaselvitys tehtiin toukokuussa 2023. Selvityksen mukaan alueella ei ole merkkejä liito-oravista eikä alueella juurikaan ole liito-oraville soveltuvaa puustoa. Puustokartoituksen yhteydessä havaittiin yksi risupesä kuusessa sekä pesäksi sopiva kolo koivussa. Molemmat puut sijaitsevat asemakaavaan merkityllä suojaviheralueella.

5.1.1 Liito-oravaselvityksen huomioiminen asemakaavaratkaisussa

Selvityksen perusteella liito-oravia ei ole tarpeen huomioida asemakaavan suunnittelussa.

5.2 Kaavataloustarkastelu

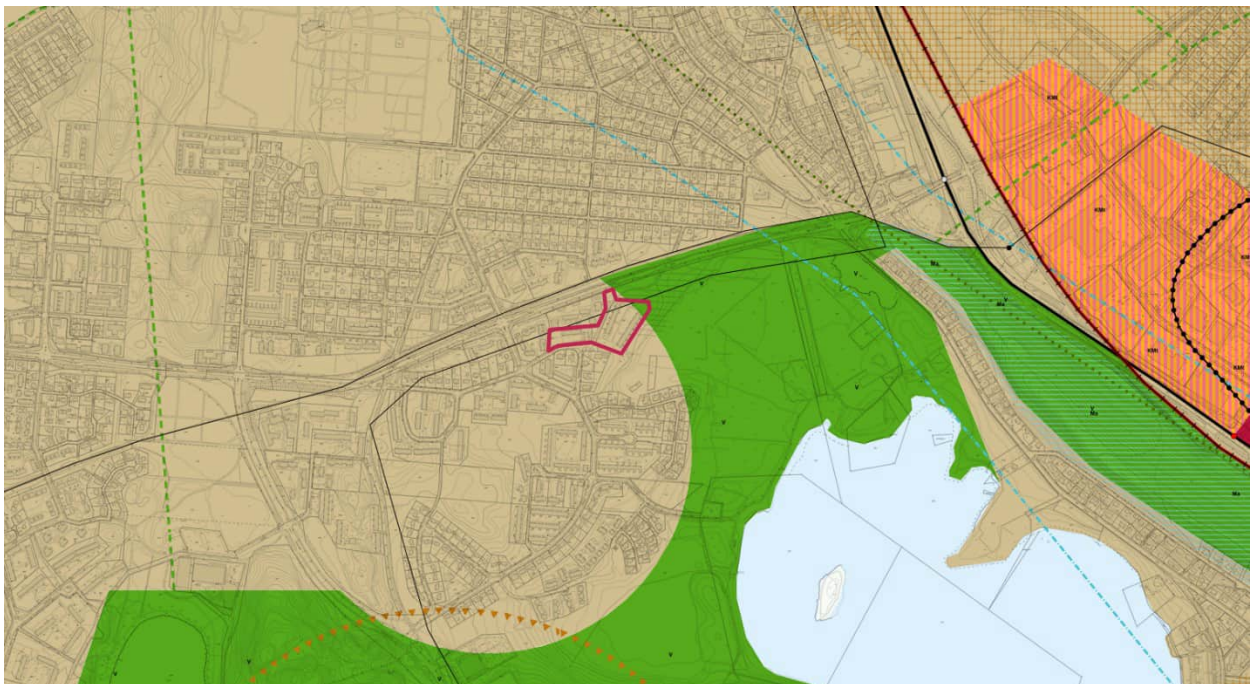
Asemakaavamuutos tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tiivistäen sitä, jolloin taloudellisesta näkökulmasta katsoen täydennysrakentaminen on kannattavaa pienten infrakustannusten vuoksi.

6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

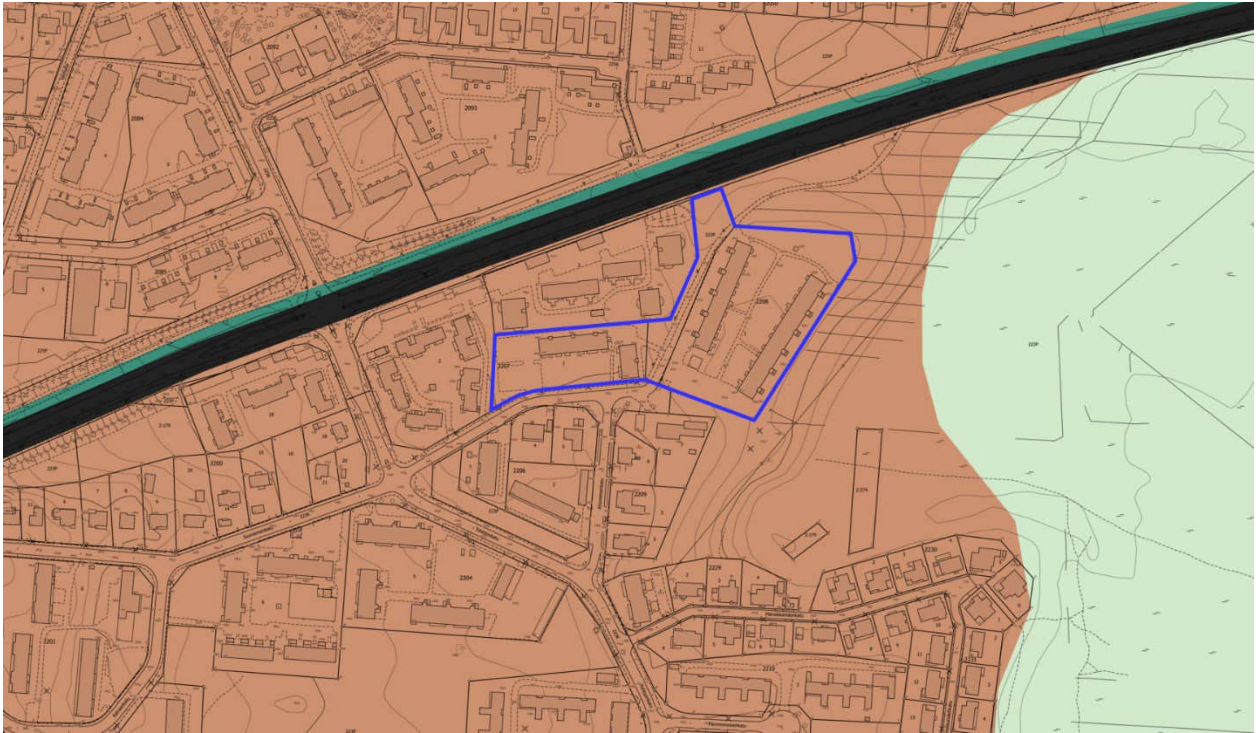
6.1 Maakuntakaavassa alue on pääosin taajamatoimistojen aluetta

Maakuntakaavassa alue on osoitettu pääosin taajamatoimintojen alueeksi ja pieni osa virkistysalueeksi. Lisäksi alueella on kasvutaajamien kehittämisvyöhykemerkintä.

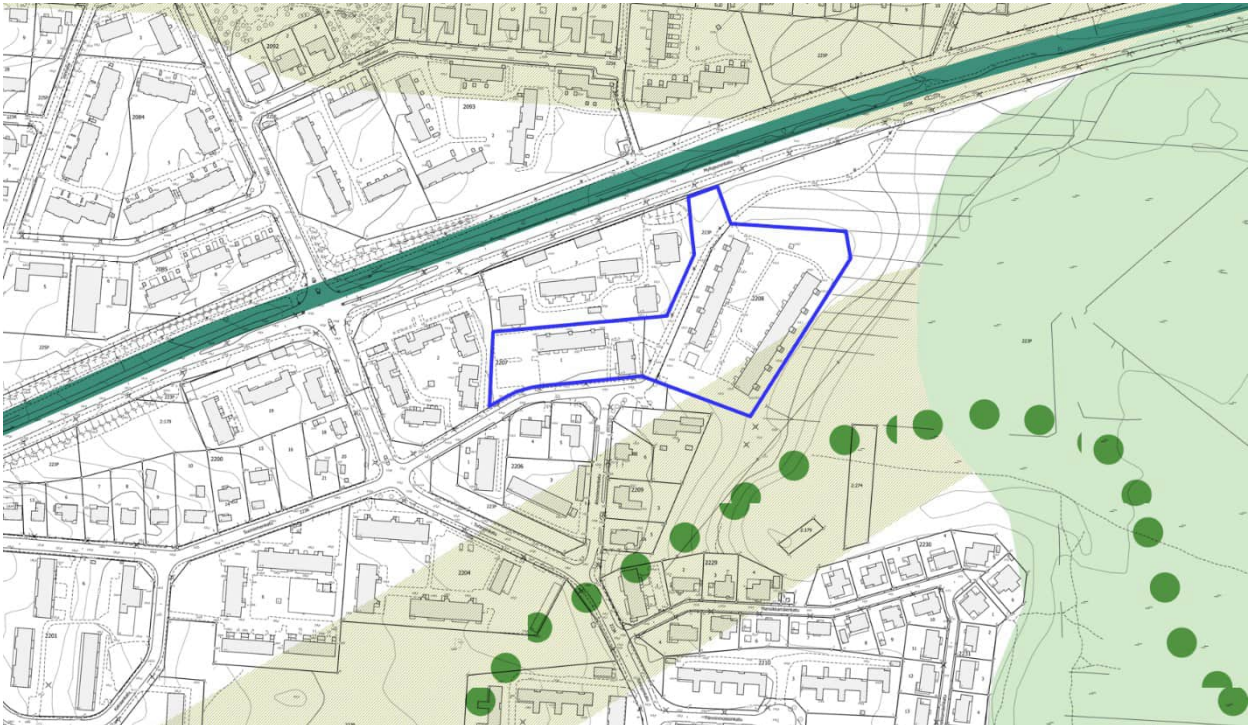


Kuva 9: Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040.

6.2 Yleiskaavassa alue on asumisen aluetta



Kuva 10: Ote yleiskaavakartalta 1, yhdyskuntarakenne



Kuva 11: Ote yleiskaavakartalta 2, viherympäristö ja vapaa-ajanpalvelut.

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisista Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2021–2025.

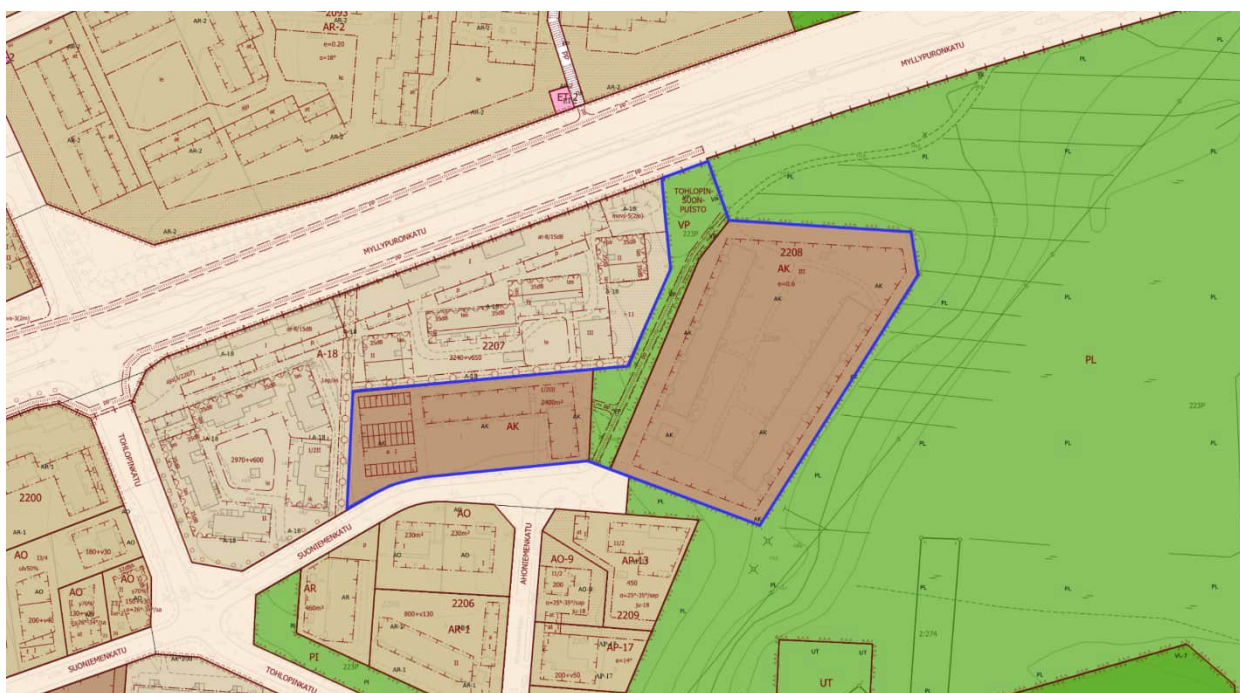
Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu asumisen alueeksi. Alueen kaakkoiskulmassa on merkintä ohjeellinen ekologinen yhteys.

Edellisten lisäksi alueella on merkintä Pyhäjärven valuma-alueesta.

Yleiskaavoissa alueella ei ole merkittävän kulttuuriperinnön, kestävän vesitalouden, ympäristöterveyden tai yhdyskuntateknisen huollon merkintöjä, joten alla ei ole otteita yleiskaavakartoilta kolme eikä neljä.

6.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaavat vuosilta 1970, 1972 ja 2000. Vuoden 1970 kaavassa Suoniemenkatu 2 on osoitettu enintään kolmikerroksisten asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jonka tehokkuus eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan on 0,6.



Kuva 12: Ote ajantasa-asemakaavasta.

Vuoden 1972 kaavassa Suoniemenkatu 4 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tontille on merkitty rakennusala, jolle saa rakentaa enintään 2400 kerrosalaneliömetriä. Rakennusosalle saa rakentaa enintään kolmikerroksia rakennuksia, joiden kellarikerrokseen saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja enintään puolet ylemmän kerroksen

kerrosalasta. Lisäksi tontille on osoitettu autosäilytyspaikan rakennusala, jolle saa rakentaa enintään yksikerroksisia rakennuksia.

Vuoden 2000 kaavassa tonttien väliin on osoitettu puistoalue, jolla sijaitsee ohjeellinen yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.

6.4 Kaupungin strategiat

Kaupunkistrategia on kuvaus painotuksista ja tavoitteista, joita kaupunginvaltuusto pitää tärkeimpinä. Se sisältää keskeiset viestit Tampereen kehittämiseksi ja on perusta kaupungin johtamiselle. Valtuusto hyväksyi kaupunkistrategian.

6.5 Tonttijako

Tontilla 2208–1 on sitova tonttijako 23157 vuodelta 1963 ja tontilla 2207–1 sitova tonttijako 2411A vuodelta 1963.

6.6 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu v.2024

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaavia havainnekuvia.

Muita toteuttamista kuvaavia asiakirjoja ovat alustavat pihojen yleissuunnitelmat, viherkerroinlaskelmat ja hulevesien yleissuunnitelmat sekä viitesuunnitelmat. Nämä ovat asemakaavan oheismateriaalina.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

Ennen asemakaavaehdotuksen hyväksymiskäsittelyä vuokraoikeuden haltijan tulee allekirjoittaa sitoumus tontin vuokrauksen uudelleenjärjestelystä, mikä toteutetaan asemakaavan tultua lainvoimaiseksi.

7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis ja arviointisuunnitelma 5.10.2023, päivitetty 12.8.2024
- Asemakaavakartta 12.08.2024, tark. 20.10.2025
- Asemakaavan seurantalomake 15.10.2025.
- Havainnekuvia, 20.10.2025

8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Viitesuunnitelma (HIMLA architects Oy, 2025)
- Meluselvitys (Promethor Oy, 2024).
- Luontoselvitys (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2023)
- Puustokartoitus (Tampereen kaupunki, 2024).
- Pihasuunnitelma (Loci Maisema-arkkitehdit Oy, 2025).
- Viherkerroinlaskelma (Loci Maisema-arkkitehdit Oy, GeoPro Consulting Oy, 2025).
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelmat (GeoPro Consulting Oy, 2025).