

8904 Turtola, Turtolankatu 10 ja 12 täydennysrakentaminen

Asemakaavan selostus

22.8.2024



ASEMAKAAVA NRO 8904

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 10.03.2025 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8904. Asian hyväksyminen kuuluu Yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Turtolan kaupunginosan korttelia nro 5421 tonttia numero 1

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Turtolan kaupunginosan kortteli nro 5421 tontti nro 2 ja 3

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus,
toimistoarkkitehti Ronja Laatu

Diaarinumero:

TRE:3024/10.02.01/2024

Vireille tulo:

22.8.2024

Kaavan nimi ja tarkoitus

Turtola, Turtolankatu 10 ja 12, täydennysrakentaminen. Asemakaava numero 8904.

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Asemakaavan keskeinen sisältö

Suunnittelualue sijaitsee Kaakkois-Tampereella noin viiden kilometrin päässä keskustasta. Asemakaavan muutos koskee korttelin 5421 tonttia 1, jonka pinta-ala on noin 1,2 hehtaaria. Tontti rajautuu pohjoisessa Kotikatuun, idässä Turtolankatuun, etelässä Turtolantanhuaan ja lännessä Turtolanpuistoon. Suunnittelualueena oleva tontti on kaupungin omistuksessa. Täydennysrakentaminen sijoittuu Turtolan palveluiden sekä hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja virkistysmahdollisuuksien äärelle. Suunnittelualue sijaitsee Tampereella Turtolan keskustan ja Viialan pientaloalueen länsipuolella.

Suunnittelualueen tontilla sijaitsee kaksi vuonna 1967 valmistunutta asuinkerrostaloa, joissa on kolme asuinkerrosta ja maanpäälliset kellarikerrokset. Suunnittelualueen tontilla sijaitsee vuonna 1967 valmistunut yksikerroksinen liikerakennus. Hakijan tavoitteena on asuinkerrostalotontin jakaminen sekä täydennysrakentaminen, mikä edellyttää tontilla sijaitsevan liikerakennuksen purkamista.

Rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksella suunnittelualueella noin 4560 kerrosneliömetriä, josta 4400 kerrosneliömetriä on osoitettu uudisrakennukselle ja 160 kerrosneliömetriä talousrakennuksille.

1.2 Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 22.8.2024 - 12.9.2024 väliseksi ajaksi sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin neljä kommenttia viranomaisilta ja kaupungin eri hallintokunnilta. Pirkanmaan liitolla ei ollut huomautettavaa. Viheralueet ja hulevedet -yksikön kommentin mukaan hulevesiselvitys on laadittava. Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -yksikön kommentin mukaan ennen asemakaavaehdotuksen hyväksymiskäsittelyä tulee maanvuokralaisen tehdä sitoumus maanvuokrasopimuksen uusimisesta.

Pirkanmaan maakuntamuseon kommentissa todettiin, ettei heillä ole huomautettavaa hankkeesta rakennetun ympäristön tai maiseman osalta. He kuitenkin mainitsivat, että noin 50 metrin päässä hankealueesta sijaitsee kiinteä muinaisjäänös, Turtolan makasiini, joka tulee tarvittaessa suojata rakentamisen aikana esimerkiksi aitaamalla.

Ympäristönsuojelun kommentissa korostettiin, että meluselvityksessä ja kaavan määräyksissä on huomioitava lentomelu. Lisäksi mainittiin, että alue sivuaa yleiskaavan ohjeellista ekologista yhteyttä, ja yhteyden laadun parantamista tulisi tarkastella erityisesti Sotilaankuja-Turtolantanhua välillä. Yhteyden parantamisen osalta tulisi myös pohtia tarvetta antaa erillisiä kaavamääräyksiä viherkertoimen soveltamisen lisäksi.

Valmisteluvaihe

Asemakaavoituksen tueksi laadittiin meluselvitys, hulevesien viivytyssuunnitelma sekä pihasuunnitelma.

Ehdotusvaihe

Täydentyy myöhemmin.

1.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

2 SISÄLLYS

1	Tiivistelmä.....	3
1.1	Asemakaavan keskeinen sisältö.....	3
1.2	Asemakaavaprosessin vaiheet.....	3
1.3	Asemakaavan toteuttaminen	4
2	Sisälllys	5
1	LÄHTÖKOHDAT	7
1.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
1.1.1	Suunnittelualueen sijainti ja yleiskuvaus	7
1.1.2	Luonnonympäristö.....	7
1.1.3	Rakennettu ympäristö.....	7
1.1.4	Väestö ja palvelut	9
1.1.5	Maanomistus	9
2	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	9
2.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen.....	9
2.2	Kaavan rakenne.....	10
2.3	Ympäristön laatua koskevat tavoitteet	10
2.3.1	Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet.....	10
2.3.2	Tavoitteiden toteutuminen	11
3	KAAVAN VAIKUTUKSET.....	11
3.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	11
3.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	11
3.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	12
3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	12
3.4.1	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen.....	13
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	13
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)	13
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen.....	13
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet	13
4.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus.....	14
4.4	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana	14

4.4.1	Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen.....	14
4.4.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen	14
4.4.3	Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen.....	15
4.4.4	Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen	15
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET	15
5.1	Asemakaavan viitesuunnitelma	15
5.2	Meluselvitys.....	15
5.3	Alustava pihasuunnitelma, viherkerroinlaskelma ja hulevesien hallintasuunnitelma.....	15
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET	16
6.1	Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta	16
6.2	Yleiskaavassa alue on asumisen aluetta	17
6.3	Asemakaavassa suunnittelualue on asuntokerrostalojen korttelialuetta	18
6.4	Kaupungin strategiat	19
6.5	Tonttijako	19
6.6	Pohjakartta	19
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	19
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	19
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	19
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	19
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista	19

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Suunnittelualueen sijainti ja yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kaakkois-Tampereella noin viiden kilometrin päässä keskustasta. Asemakaavan muutos koskee korttelin 5421 tonttia 1, jonka pinta-ala on noin 1,2 hehtaaria. Tontti rajautuu pohjoisessa Kotikatuun, idässä Turtolankatuun, etelässä Turtolantanhuaan ja lännessä Turtolanpuistoon. Suunnittelualueena oleva tontti on kaupungin omistuksessa. Täydennysrakentaminen sijoittuu Turtolan palveluiden sekä hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja virkistysmahdollisuuksien äärelle.

1.1.2 Luonnonympäristö

Tontti on pääosin tasainen. Turtolankadun katualue on kaava-alueen kohdalla leveä ja kadun varren puusto on kookasta ja muodostaa visuaalisesti vahvan puustovyöhykkeen. Suunnittelualueen arvoja on vehreä ympäristö ja runsas kasvillisuus tontilla. Arvoja ovat myös vehreä ja suuri sisäpiha.

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen lähiympäristö koostuu rakennetuista kortteli- ja katualueista sekä puistoista. Alueella on pääasiassa kolme- ja neljäkerroksisia asuinkerrostaloja ja asuinpientaloja. Turtolan ensimmäiset asuinkerrostalot on rakennettu 60-luvulla Sotilaankadulle ja suunnittelualueelle. 80-luvulla alue täydentyi Turtolan liikekeskuksella. Suunnittelualueen eteläpuolelle valmistui 90-luvulla päiväkotia ja pientaloja. Alue on täydentynyt 2000-luvulla asuinkerrostalolla ja asuinpientaloilla sekä Turtolan palvelut uudella liikekeskuksella.

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee muinaisjäännekohte Turtolan makasiini.

Kaava-alueen rakennukset

Suunnittelualueen tontilla sijaitsee kaksi vuonna 1967 valmistunutta asuinkerrostaloa, joissa on kolme asuinkerrosta ja maanpäälliset kellarikerrokset. Olemassa olevissa asuinkerrostaloissa ei ole hissejä. Suunnittelualueen tontilla sijaitsee vuonna 1967 valmistunut yksikerroksinen liikerakennus, joka on laajuudeltaan noin 300 kerrosalaneliömetriä. Purettavalla liikerakennuksella ei ole merkittäviä kaupunkikuvallisia, historiallisia tai arkkitehtonisia arvoja.

Liikenne

Suunnittelualue kuuluu kaupungin pysäköintinormin vyöhykekartan mukaan Turtolan alakeskuksen kävelyvyöhykkeeseen. Suunnittelualueen lähin raitiotiepysäkki sijaitsee Hervannan valtaväylällä noin kilometrin päässä.

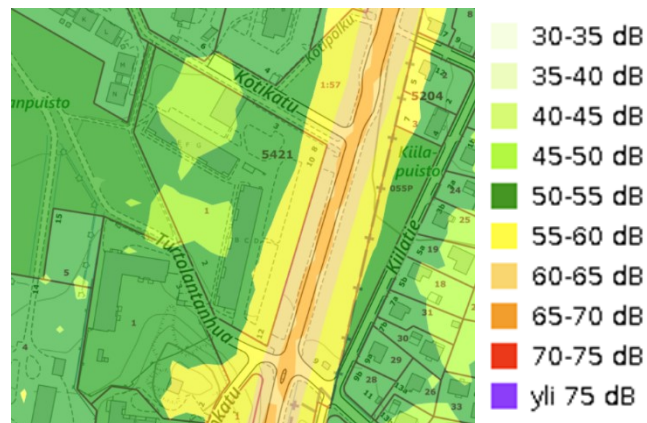
Turtolankatu on alueen kokoojakuu. Kaava-alueelta on hyvät joukkoliikenneyhteydet keskustan, Hervannan sekä Kaukajärven suuntaan. Linja-autopysäkit sijoittuvat Turtolan ja Viialan välisellä rajalla kulkevalle Turtolankadulle sekä Sotilaankadulle. Turtolan jalankulun ja pyöräilyn verkko on tiheä sekä väylät valaistuja. Turtolankadun itäpuolella on kaava-alueen kohdalla yhdistetty kävelyn ja pyöräilyn väylä. Turtolankadun länsipuolella on jalkakäytävä. Yleiskaavassa Turtolankatu on pyöräliikenteen alueellinen pääreitti. Suunnittelualueen lähellä Turtolankadun toisella puolella linja-autopysäkin välittömässä läheisyydessä on yleistä pyöräpysäköintiä.

Tekninen huolto

Suunnittelualue sijoittuu olemassa olevien teknisten verkostojen äärelle.

Ympäristöhäiriöt

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi Tampereen kaupungin melulinjaukset 27.8.2019. Melulinjauksissa ohjeistetaan mm. rakennuspaikan, asuntojen avautumisen, parvekkeiden ja pihojen suunnittelua sekä melusuojausten toteuttamista.



Kartalla on esitetty Tampereen kaupungin meluselvityksen 2022 meluvyöhykkeet, joiden mukaan päiväajan keskiäänitaso vuoden 2040 ennustetilanteessa on kaavan suunnittelualueella noin 55–60 dB. (Lähde: Tampereen karttapalvelu Oskari 2025)

Tampereen kaupungin meluselvityksen (2022) perusteella tontin rajalla vuoden 2040 ennustetun päiväajan keskiäänitaso voi nousta yli 55 dB Turtolankadun liikenteen vuoksi.

1.1.4 Väestö ja palvelut

Turtolan tilastoalueella asui vuoden 2023 tietojen mukaan yhteensä 971 asukasta. Suunnittelualueen lähiympäristö on sekoittunutta kaupunkirakennetta. Turtolan palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Turtolan liikekeskus ja Turtolan päiväkoti sijaitsevat suunnittelualueen länsipuolella.

1.1.5 Maanomistus

Suunnittelualueena oleva tontti on kaupungin omistuksessa. Sato on vuokraoikeuden haltija asemakaava-alueen nykyisellä tontilla. Ennen asemakaavaehdotuksen hyväksymiskäsittelyä tulee maanvuokralaisen tehdä sitoumus maanvuokrasopimuksen uusimisesta.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavan muutoksen hakemus on jätetty 18.12.2018.

Hakijan tavoitteena on asuinkerrostalotontin jakaminen sekä uuden asuinkerrostalon rakentaminen, mikä edellyttää tontilla sijaitsevan liikerakennuksen purkamista.

Vuonna 2018 kaavamuutoksen hakija oli teettänyt kolme alustavaa maankäytön vaihtoehtoa. Kotikadun varrelle esitettiin 5–8-kerroksisia pistemäisiä asuinkerrostaloja ja olemassa olevien asuinkerrostalojen tilalle 5-kerroksisia asuinkerrostaloja. Turtolankadun varrelle esitettiin pysäköintilaitosta. Muut vaihtoehdot erosivat asuinrakennuksien kerroskorkeuden, tonttien ajoyhteyksien ja pysäköintialueiden sijoittumisen suhteen. Silloin alueen sijainti nähtiin asemakaavoituksessa otollisena täydennysrakentamiselle, mutta rakentamisen mittakaavaa ja rakennusmassojen sopeutumista oli tarkasteltava lisää.

Vuonna 2019 hakija oli teettänyt kaksi uudenlaista alustavaa maankäytön vaihtoehtoa. Kotikadun varrelle esitettiin 5–8-kerroksiset kiilamaisia kerrostaloja ja olemassa olevien asuinkerrostalojen tilalla 3–7-kerroksiset kerrostalot. Turtolankadun varrelle esitettiin pysäköintilaitosta. Silloin katsottiin, että suunnitelmassa tulisi kiinnittää enemmän huomiota rakennusten koon ja korkeuden soveltumiseen ympäristöönsä.

Vuonna 2021 hakija oli teettänyt kaksi alustavaa maankäytön vaihtoehtoa, jossa Kotikadun ja Turtolankadun risteyksessä oli 6-kerroksinen asuinkerrostalo, ja nykyiset asuinkerrostalot säilytetään. Toisessa suunnitelmassa täydennysrakentamista oli esitetty 5200 kerrosneliömetriä ja toisessa 3600 kerrosneliömetriä.

Silloin olemassa olevien rakennusten säilyttämistä pidettiin kannatettavana. L-muotoinen uudisrakennus sijoittuminen tontin koilliskulmaan Turtolankadun ja Kotikadun risteyksen viereen siten, että se rajaa nykyisten kerrostalojen päätyjen kanssa yhteisen pihatilan, nähtiin hyvänä ratkaisuna.

Myöhemmin vuonna 2021 hakija teetti alustavan maankäytön vaihtoehdon 5-kerroksisesta asuinkerrostalosta. Asemakaavan muutokselle jätettiin uusi päivitetty hakemus 31.5.2024, jossa asemakaavamuutoksen tavoitteita tarkennettiin.

2.2 Kaavan rakenne

Mitoitus

Rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksella suunnittelualueella noin 4560 kerrosneliömetriä, josta 4400 kerrosneliömetriä on osoitettu uudisrakennukselle ja 160 kerrosneliömetriä talousrakennuksille. Pysäköinti perustuu pintapysäköintiin. Autopaikkanormi on kaupungin pysäköintinormin mukainen.

Kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

2.3 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

2.3.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Hakijan tavoitteena on asuinkerrostalotontin jakaminen sekä täydennysrakentaminen, mikä edellyttää tontilla sijaitsevan liikerakennuksen purkamista.

Kaupunkiympäristön suunnittelun tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset ympäristöönsä sopeutuvalle täydennysrakentamiselle. Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne. Suunnitelma tukee kaupungin täydennysrakentamistavoitetta.

2.3.2 Tavoitteiden toteutuminen

Turtolan kaupunginosan korttelissa numero 5421 sijaitseva tontista numero 1 muodostetaan kaksi uutta tonttia. Toiselle muodostuvalle tontille sijoittuu 5-kerroksinen asuinkerrostalo ja toiselle olemassa olevat 3-kerroksiset asuinkerrostalot, joissa on nykytilanteessa kerrosten lisäksi maanpäälliset kellarikerrokset.

Uudisrakennusten sijoittelu ja massoittelu on suunniteltu siten, että rakennus sopeutuu ympäristön rakennuskantaan, olemassa oleviin katualueen puihin ja alueen ominaispiirteisiin.

Alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja. Maanvaraisella yhteisellä pihalla on tilaa oleskelulle, leikkipaikoille, polkupyöräpysäköinnille, jätehuollolle, pelastusteilille, hulevesijärjestelyille sekä asuin ympäristön viihtyisyyttä lisääville puu- ja pensasistutuksille.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Täydennysrakentaminen sijoittuu lähipalveluiden sekä hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja virkistysmahdollisuuksien äärelle. Muodostuva kortteli on suojaisa ja rakennukset suojaavat yhteisiä piha-alueita Turtolankadun liikennemelulta. Meluselvityksen pohjalta molempien tonttien oleskelualueet on sijoitettu yhteisesti tontin 2 sisäpihalle siten, että melun ohjeavot alittuvat. Muutostyöt voivat aiheuttaa ympäristöön rakentamisaikana tilapäistä meluhaittaa.

Rakennusoikeus ja samalla myös asukasluku hieman kasvaa. Muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia Turtolan alueen väestörakenteeseen.

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

Hulevesiä imeytetään ja viivytetään tonteilla. Asemakaava edellyttää hulevesien viivyttämistä alueella, mikä kokonaisuudessaan parantaa hulevesien hallintaa alueella. Pysäköintialueiden hulevedet on käsiteltävä biosuodattamalla. Kaavatyössä on hyödynnetty viherkerrointyökalua riittävän vehreyden ja hulevesien hallinnan takaamiseksi.

Täydennysrakentaminen mahdollistaa yhdyskuntarakenteen tiivistämisen sekä asukasmäärän lisäämisen olemassa olevien Turtolan liikekeskuksen palvelujen, hyvien joukkoliikenneyhteyksien sekä kävely- ja pyöräreittien äärellä.

Hiilidioksidipäästöjen määrää arvioidaan uudella asemakaavojen ilmastovaikutusten arviointiin kehitetyllä Planect -työkalulla. Työkalu on otettu käyttöön vuonna 2024 ja kokemusta sen käytöstä Tampereella on vielä vähän. Päästölaskenta on erillisenä liitteenä.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualueella ei ole merkittäviä luontoarvoja tai -varoja. Täydennysrakentaminen keskittyy pääosin jo rakennetuille alueille eikä kaavamutoksella ole merkittäviä vaikutuksia luontoon.

Täydennysrakentamisen myötä joudutaan nykyistä puustoa ja muuta kasvillisuutta sekä maaperän pintakerrosta osittain poistamaan. Olemassa olevaa puustoa säilytetään mahdollisuuksien mukaan. Tontin rajalta mitattujen uudisrakennuksen ja talousrakennusten rakennusalojen etäisyyksien suunnittelussa on pyritty huomioimaan katualueen puiden juuristojen vaatima tila. Tämän lisäksi suunnittelualueen länsiosaan esitetty istutettavaksi tarkoitettu alue tukee yleiskaavassa osoitettua ohjeellista ekologista yhteyttä. Nykyisten asukkaiden näkymät säilyvät vehreinä ja väljinä.

Asemakaavalla ei ole vaikutusta yleisessä käytössä olevien virkistysalueiden määrään tai sijoittumiseen.

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

Alueella on hyvät kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen yhteydet. Pyöräilyä tuetaan osoittamalla asemakaavassa riittävä pyöräpysäköinnin mitoitus. Asemakaavamutoksella ei ole vaikutuksia ympäröivään katuverkkoon. Liikenteen määrä Turtolankadulla ja Kotikadulla nousee täydennysrakentamisen myötä. Ajoneuvoliittymän järjestäminen Turtolantanhualta on kaavamääräyksissä kielletty, koska Turtolantanhua on kapea ja päättyvä tie, jota käytetään tällä hetkellä päiväkodin saattoliikenteeseen.

Turtolankadun ja Turtolantanhuan risteyksessä sijaitsevaa tonttiliittymää ohjataan uudessa asemakaavassa kauemmas risteyksestä. Nykyisessä tilanteessa tonttiliittymä sijaitsee suojatien kohdalla.

3.4.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Täydennysrakentaminen sijoittuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen, jonka katuverkkoa, kunnallistekniikkaa ja palveluita hyödynnetään. Tonttijaossa on huomioitava, että jokaisella tontilla on oltava oma sähköliittymä. Suunnittelualueella sijaitseva kaukolämpölinja tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa ja tarvittavista siirroista vastaa kaavamuutoksen hakija eli tontin vuokraoikeuden haltija.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Uudisrakennus sijoittuu Turtolankadun ja Kotikadun risteykseen lähemmäksi katua kuin muut suunnittelualueen rakennukset. Uudisrakennus tiivistää Turtolan kaupunkirakennetta. Lisäksi uudisrakennus on kerroslukumäärältään korkeampi kuin suunnittelualueella sijaitsevat olemassa olevat rakennukset. Lähiympäristön asuinkerrostalojen sijoittelu Turtolankadun ja Sotilaankadun varrella noudattavat samanlaista vinokulmaa kuin uudisrakennus.

Suunnittelualueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muita kulttuuriperintökohteita. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee kiinteä muinaisjäännös Turtolan makasiini.

3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Asemakaavalla ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin vireille 22.08.2024.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Hakijan tavoitteena on asuinkerrostalotontin jakaminen sekä täydennysrakentaminen, mikä edellyttää tontilla sijaitsevan liikerakennuksen purkamista.

Kaupunkiympäristön suunnittelun tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset ympäristöönsä sopeutuvalle täydennysrakentamiselle.

Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne. Suunnitelma tukee kaupungin täydennysrakentamistavoitetta.

4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 22.8.2024 - 12.9.2024 väliseksi ajaksi sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Asemakaavaa valmisteltaessa järjestettiin erillisneuvotteluja eri kaupungin hallintokuntien kanssa. Kaavatyötä on ohjannut erillinen ohjausryhmä.

4.4 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

Täydentyy myöhemmin.

4.4.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 22.8.2024 - 12.9.2024 väliseksi ajaksi sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin neljä kommenttia viranomaisilta ja kaupungin eri hallintokunnilta. Pirkanmaan liitolla ei ollut huomautettavaa. Viheralueet ja hulevedet -yksikön kommentin mukaan hulevesiselvitys on laadittava. Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -yksikön kommentin mukaan ennen asemakaavaehdotuksen hyväksymiskäsittelyä tulee maanvuokralaisen tehdä sitoumus maanvuokrasopimuksen uusimisesta.

Pirkanmaan maakuntamuseon kommentissa todettiin, ettei heillä ole huomautettavaa hankkeesta rakennetun ympäristön tai maiseman osalta. He kuitenkin mainitsivat, että noin 50 metrin päässä hankealueesta sijaitsee kiinteä muinaisjäännös, Turtolan makasiini, joka tulee tarvittaessa suojata rakentamisen aikana esimerkiksi aitaamalla.

Ympäristönsuojelun kommentissa korostettiin, että meluselvityksessä ja kaavan määräyksissä on huomioitava lentomelu. Lisäksi mainittiin, että alue sivuaa yleiskaavan ohjeellista ekologista yhteyttä, ja yhteyden laadun parantamista tulisi tarkastella erityisesti Sotilaankuja-Turtolantanhua välillä. Yhteyden parantamisen osalta tulisi myös pohtia tarvetta antaa erillisiä kaavamääräyksiä viherkertoimen soveltamisen lisäksi.

Kaavan valmisteluaineisto on laadittu Tampereen kaupunkiympäristön suunnittelussa.

4.4.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Täydentyy myöhemmin.

4.4.3 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen

Täydentyy myöhemmin.

4.4.4 Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen

Täydentyy myöhemmin.

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä laaditut selvitykset ja suunnitelmat sisältyvät kaavan valmisteluaineistoon.

5.1 Asemakaavan viitesuunnitelma

Kaavaan liittyy viitesuunnitelma (Arco Architecture Company 30.1.2025). Viitesuunnitelmassa on esitetty kaavan laatimisen aikaan mahdollisena pidetty toteutustapa. Suunnitelmaa on kehitetty kaavatyön aikana kaupungin ohjauksen mukaisesti.

5.2 Meluselvitys

Meluselvityksessä tutkittiin suunnittelualue nykytilanteessa ja ennustetilanteessa ja tämän lisäksi siinä esitettiin toimenpide-ehdotuksia.

Meluselvityksen mukaan yleiskaavan asettama laskeutumisalueen mukainen ulkovaipan äänitasoerovaatimus 35 dB lento- ja tieliikenne melua vastaan on riittävä. Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että asuintiloille, parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot alittuvat.

5.3 Alustava pihasuunnitelma, viherkerroinlaskelma ja hulevesien hallintasuunnitelma

Alustava pihasuunnitelma, viherkerroinlaskelma ja hulevesien hallintasuunnitelma (Arco Architecture Company 30.1.2025) on laadittu kaavan valmisteluvaiheessa. Pihasuunnitelmassa on tarkasteltu edellytyksiä viihtyisän ja riittävän laajan oleskelupihan muodostamiseksi korttelin sisäosaan suunnittelualan yhteiseen käyttöön. Viherkerroinlaskelma osoittaa, että suunnitelmalla tavoitetaan asuinalueille asetettu viherkertoimen tavoitetaso. Hulevesien hallinnan osalta kaavan toteuttaminen tuo parannuksia nykytilanteeseen, kun hulevesiä voidaan viivyttaa tontilla ennen niiden johtamista kaupungin hulevesiviemäriin.

Muita selvityksiä, jotka koskevat suunnittelualueen ympäristöä:

- Tampereen kaupungin Turtolan liikenne- ja maankäyttötarkastelu 2017

6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

6.1 Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019. Maakuntakaavassa 2040 kyseinen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.



Kuva 1: Ote Maakuntakaavasta

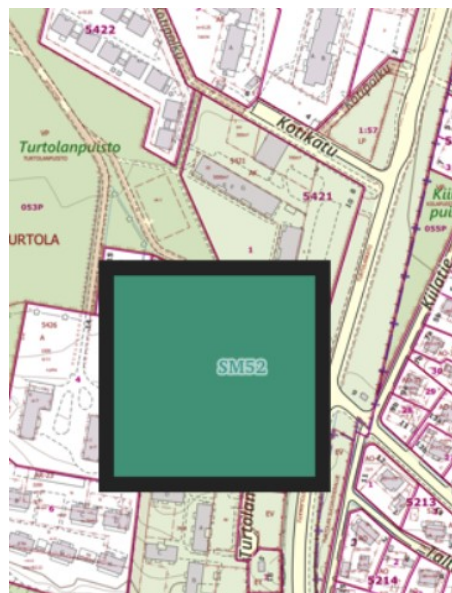
6.2 Yleiskaavassa alue on asumisen aluetta



Kuva 2: Ote Kantakaupungin yleiskaava 2040 ja vaiheyleiskaava valtuustokausi 2017–2021, Yhdyskuntarakenne



Kuva 3: Ote Kantakaupungin yleiskaava 2040 ja vaiheyleiskaava valtuustokausi 2017–2021, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut



Kuva 4: Ote Kantakaupungin yleiskaava 2040 ja vaiheyleiskaava valtuustokausi 2017–2021, Kulttuuriperintö

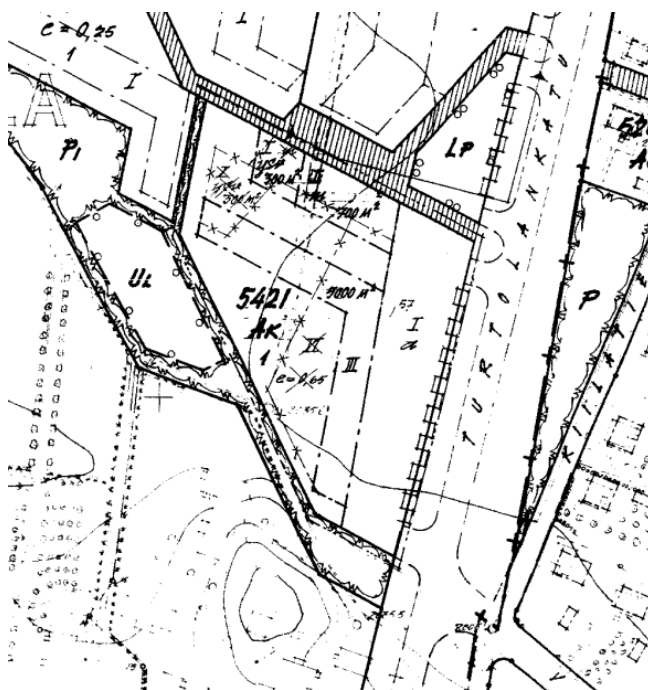


Kuva 5: Ote Kantakaupungin yleiskaava 2040 ja vaiheyleiskaava valtuustokausi 2017–2021, Kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisista Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017-2021. Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu asumisen alueelle. Suunnittelualue sijaitsee kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeellä. Suunnittelualueen ulkopuolella itäpuolella kulkee pyöräliikenteen alueellinen pääreitistö ja länsipuolella Turtolanpuistossa suunnittelualueen ulkopuolella kulkee ohjeellinen ekologinen yhteys. Suunnittelualue kuuluu Tampere-Pirkkalan lentoaseman laskeutumisvyöhykkeelle, Viinikanojan valuma-alueelle ja melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueelle.

Ehdotuksenä keväällä 2024 nähtävillä olleessa vaiheyleiskaavan 2021-2025 luonnoksessa Turtolankatu on osoitettu kaupunkirakenteen kannalta merkittäväksi liikenteen kokoojakaduksi ja joukkoliikenteen laatuikäytäväksi.

6.3 Asemakaavassa suunnittelualue on asuntokerrostalojen korttelialuetta



Kuva 6: Ote asemakaavasta

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on asuntokerrostalojen korttelialuetta. Asuntokerrostaloille, liikerakennukselle sosiaalista ja viihdetoimintaa palvelevalle rakennukselle sekä autonsäilytykselle on osoitettu omat rakennusalat ja rakennusoikeus. Rakennusoikeutta on

osoitettu asuinkerrostaloille yhteensä 5000 kerrosneliömetriä, liikerakennukselle 700 kerrosneliömetriä & sosiaalista ja viihdetoimintaa palvelevalle rakennukselle 300 kerrosneliömetriä.

6.4 Kaupungin strategiat

Tampereen strategia 2030 - Tekemisen kaupunki on kuvaus painotuksista ja tavoitteista, joita kaupunginvaltuusto pitää tärkeimpinä. Se sisältää keskeiset viestit Tampereen kehittämiseksi ja on perusta kaupungin johtamiselle. Strategia hyväksyttiin valtuustossa 15.11.2021 ja päivitettiin 24.4.2023.

6.5 Tonttijako

Tontin nro 5421-1 pinta-ala on 12 034 m² ja sen tonttijako on merkitty rekisteriin vuonna 1965.

6.6 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu 12.2.2025.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Muita toteuttamista kuvaavia asiakirjoja ovat alustava pihasuunnitelma. Tämä on asemakaavan liiteaineistona.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis ja arviointisuunnitelma 22.08.2025
- Asemakaavakartta 10.03.2025
- Asemakaavan seurantalomake.

8.1 Luettelo muista kaavaa koskevistä asiakirjoista

- Viitesuunnitelma (Arco Architecture Company 30.1.2025)
- Hulevesiselvitys (Arco Architecture Company 30.1.2025)
- Meluselvitys (Sitowise 5.12.2024)

- Pihasuunnitelma (Arco Architecture Company 30.1.2025)