

Multisilta, Multiojankatu 2,3,4,5 ja 7, käyttötarkoituksen muutos ja rakennusoikeuden lisääminen

Asemakaavan selostus

9.6.2025



Asemakaava nro **8947**

TRE: 7802/10.02.01/2022

Multisilta, Multiojankatu 2,3,4,5 ja 7, käyttötarkoituksen muutos ja rakennusoikeuden lisääminen

ASEMAKAAVA NRO 8947

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 9.6.2025 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8947. Asian hyväksyminen kuuluu Kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Multisillan kaupunginosan kortteleita 6509 ja 6510, katu- ja puistoaluetta.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Multisillan kaupunginosan korttelit 6509 ja 6510, katu- ja erityisaluetta.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön suunnittelu, Asemakaavoitus, projektiarkkitehdit Raija Mikkola ja Marjut Lund-Rahkola.

Diaarinumero:

TRE: 7802/10.02.01/2022.

Vireille tulo:

28.3.2024.

Kaavan nimi ja tarkoitus

Multisilta, Multiojankatu 2,3,4,5 ja 7, käyttötarkoituksen muutos ja rakennusoikeuden lisääminen. Asemakaava numero 8947.

TIIVISTELMÄ

Asuinalueen täydennys Multisillan kaupunginosassa

Asemakaava-alue sijaitsee Multisillan kaupunginosassa Lempääläntien länsipuolella osoitteessa Multiojankatu 2,3,4,5 ja 7. Asemakaavalla mahdollistetaan täydennysrakentaminen uusilla kerros- ja rivitaloilla, suunnittelualueella olevien rakentamattomien tonttien käyttötarkoituksen muuttaminen asumiseen ja rakennusoikeuden lisääminen. Asemakaava mahdollistaa alueelle kodit noin 460 asukkaalle (laskentaperiaatteella 1 as/45 k-m²).

Rakennusoikeutta 20840 kerrosalaneliömetriä

Uuden asemakaavan mukainen rakennusoikeus tonteille on yhteensä 20840 k-m², joka osoitetaan asuinrakentamisen kerrosalaksi. Asemakaava-alueelle muodostuu rivitalo- ja asuinkerrostalotonttien lisäksi autopaikkojen korttelialuetta, katu- ja erityisaluetta sekä aluevaraus muuntamolle.

Asemakaava-alueen nykyinen rakennusoikeus on 13 950 k-m². Uutta rakennusoikeutta muodostuu noin 6890 k-m² nykyiseen asemakaavaan nähden. Asukasmäärä vuonna 2024 on nykyisissä rakennuksissa ollut yhteensä 213, jolloin asukasmäärän arvioidaan kaksinkertaistuvan kaavamuutoksen myötä.

Pysäköintialue

Multiojankadun itäpuolella sijaitsevalle pysäköintialueelle osoitetaan tonttien 6510-4 ja 6510-5 pysäköintipaikkoja yhteensä 61.

Nykytilanne

Suunnittelualue sijaitsee Multisillan kaupunginosassa noin 7 km linnuntietä keskustasta etelään. Alueeseen kuuluu tontti 6510-1, jolla sijaitsee neljä 1970-luvulla rakennettua kerrostaloa. Alueeseen kuuluu myös korttelin 6509 rakentamattomat julkisten lähirakennusten ja liike- ja toimistorakennusten tontit 3 ja 4, pysäköintialuetontti 2 sekä osa Multiojankadunkatualuetta ja istutettavaa puistoaluetta. Maan omistaa Tampereen kaupunki.

Tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on kaupunkirakenteen täydentäminen uusilla kerrostaloilla ja rivitaloilla, suunnittelualueella olevien

rakentamattomien tonttien käyttötarkoituksen muuttaminen asumiseen ja rakennusoikeuden lisääminen. Tavoitteena on rakennus- ja asuntotyyppien suhteen monipuolinen alue.

Hakijan ensisijaisena lähtökohtana on purkava täydennysrakentaminen. Olemassa olevat rakennukset on tarkoitus vaiheittain korvata uusilla.

Kaupunkiympäristön suunnittelun tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset toimivalle, viihtyisälle ja rakennustyypeiltään monimuotoiselle asuinympäristölle.

Asemakaava on ollut kohteena vuoden 2024 kaavoitusohjelmassa.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava viitesuunnitelma kuulutettiin nähtäville 28.3.-18.4.2024 väliseksi ajaksi sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 3 viranomaiskommenttia sekä neljä mielipidettä. Vastineet palautteeseen on kirjoitettu dokumenttiin ”Vastine- ja palauteraportti”.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto - kaavaluonnos, siihen liittyvä havainnekuva, selostus ja selvitysaineistoa asetetaan nähtäville 31.7.-28.8.2025 väliseksi ajaksi. Valmisteluaineistosta pyydetään viranomaiskommentit ja osalliset voivat jättää mielipiteitä.

Asemakaavaa tarkistetaan tarvittaessa mm. kaavaluonnoksesta tulleen palautteen ja tarkentuvan suunnittelun myötä kaavaehdotukseksi. Asemakaavaehdotus siihen liittyvine aineistoineen asetetaan julkisesti nähtäville, jolloin siitä voi jättää palautetta.

Lausunnot:

Täydentyä ehdotusvaiheessa.

Muistutukset

Täydentyä ehdotusvaiheessa.

Kaava-aineistoon tehdyt muutokset ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen

Asemakaavakarttaan tehdään tarvittaessa muutoksia saadun palautteen ja tarkentuvan suunnittelun perusteella.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

SISÄLLYS

Asemakaavan selostus	1
Tiivistelmä	3
Asuinalueen täydennys Multisillan kaupunginosassa	3
Rakennusoikeutta 20840 kerrosalaneliömetriä	3
Pysäköintialue	3
Nykytilanne	3
Tavoitteet	3
Asemakaavaprosessin vaiheet	4
Asemakaavan toteuttaminen	5
Sisällys	5
1 LÄHTÖKOHDAT	8
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	8
1.1.1 Asemakaava-alueella asumista	8
1.1.2 Luonnonympäristö	8
1.1.3 Rakennettu ympäristö	11
1.1.4 Väestö ja palvelut	18
1.1.5 Maanomistus: kaupungin maita	18
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat	18
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS	18
2.1 Kaavan rakenne	18
2.1.1 Mitoitus	18
2.1.2 Liikenne	19
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet	19
2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet	19
2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen	19
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset	20
2.3.1 Korttelialueet	20

2.3.2	Muut alueet	22
2.4	Nimistö	22
3	KAAVAN VAIKUTUKSET	22
3.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	22
3.1.1	Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	22
3.1.2	Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin	22
3.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	23
3.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	24
3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	25
3.4.1	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen	25
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	25
3.5.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö	25
3.5.2	Kulttuuriperintö	26
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)	26
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	27
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen	27
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet	27
4.2.1	Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana	27
4.3	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	28
4.4	Osallistuminen ja vuorovaikutus	28
4.5	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana	28
4.5.1	Aloituvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen	29
4.5.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen	29
4.5.3	Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen	29
4.5.4	Täydentyä kaavan ehdotusvaiheen aineiston nähtävilläolon jälkeen. Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen	29
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET	30
5.1	Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma	30
5.2	Hulevesiselvitys	30
5.3	Tampereen 1960-luvun ja 1970-luvun asuinalueiden inventointi ja arvottaminen	31
5.4	Meluselvitys	32
5.5	Puustokartoitus	32

5.6	Luontoselvitys	32
5.7	Liito-oravaselvitys	33
5.8	Rakennettavuusselvitys	34
5.9	Hiilijalanjälkilaskenta	34
5.10	Asuinalueen inventointi	34
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET	35
6.1	Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta	35
6.2	Yleiskaavassa alue on asumisen aluetta	35
6.3	Asemakaava	38
6.4	Kaupungin strategiat	39
6.5	Tonttijako	39
6.6	Pohjakartta	39
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	40
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	40
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	40
7.3	Toteutuksen seuranta	40
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	40
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista	40

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Asemakaava-alueella asumista

Suunnittelualue sijaitsee Multisillan kaupunginosassa noin 7 km linnuntietä keskustasta etelään. Alueeseen kuuluu tontti 6510-1, jolla sijaitsee neljä 1970-luvulla rakennettua kerrostaloa. Alueeseen kuuluu myös korttelin 6509 rakentamattomat julkisten lähirakennusten ja liike- ja toimistorakennusten tontit 3 ja 4, rakennettu pysäköintialuetontti 2 sekä osa Multiojankadunkatualuetta ja istutettavaa puistoaluetta.



Kuva 1. Olemassa olevat kerrostalot suunnittelualueella.

1.1.2 Luonnonympäristö

Multisillan maasto on korkeuseroltaan vaihtelevaa kallioaluetta ja suunnittelualue nousee Multiojankadulta kohti länttä, jolloin suunnittelualueen keskellä ja Multiojankadulla on noin 11 m korkeusero.

Multisillan kaupunginosassa asuinrakennukset sijoittuvat moreenimäkien rinteille, ja mäkien lakialueet on jätetty metsäpuistoiksi. Suunnittelualue sijoittuu kaupunginosan eteläisen mäen itärinteeseen. Metsäpuistossa, Multisillanpuistossa, on virkistysreittejä, leikkipaikka ja pelikenttä. Puistoon menee useita kulkureittejä ja yksi niistä kulkee suunnittelualueen eteläosasta parkkipaikan läpi.

Tontti 6510 on rakennettua aluetta, jossa on neljä asuinkerrostaloa, muuntamo ja asfalttipäällysteiset pysäköintialueet. Suunnittelualan jyrkät rinteet sijoittuvat tontin 6510 rakennusten väliin. Lakialueet ovat mäntyvaltaisia ja rinteet kuusivaltaisia, mutta myös lehtipuita sijaitsee alueella. Suunnittelualan pohjoisosassa on metsää, joka koostuu nuoresta ja keski-ikäisestä puustosta.

Suunnitteluala kuuluu Härmälänojan valuma-alueeseen.

Suunnittelualan maaperä vaihtelee. Tontin 6510 maaperä on kalliomaata, mutta suunnittelualueelta löytyy myös hiekkamoreenia ja täyttömaata. Rakentamattomilla tonteilla suunnittelualan pohjoisosassa pintamaana on myös savea ja turvetta.

Alueen pohjoispuolella on itä-länsisuuntainen avo-oja, joka lännessä muuttuu noroksi. Alueen läpi on Kantakaupungin liito-oravaselvityksessä sekä FCG:n vuonna 2024 laatimassa liito-oravaselvityksessä esitetty mahdollinen kulkureitti itä-länsisuunnassa. Reitin säilyttämistä suositellaan selvitysten johtopäätöksissä.



Kuva 2. Multisillanpuisto suunnittelualan länsipuolella on metsäpuistoalue, jossa sijaitsee alueleikkipaikka.



Kuva 3. Ote korkeusmallista. Suunnittelualan korkein kohta on suunnittelualan keskellä, tontilla 6510. Maasto laskee kohti itää ja pohjoista.



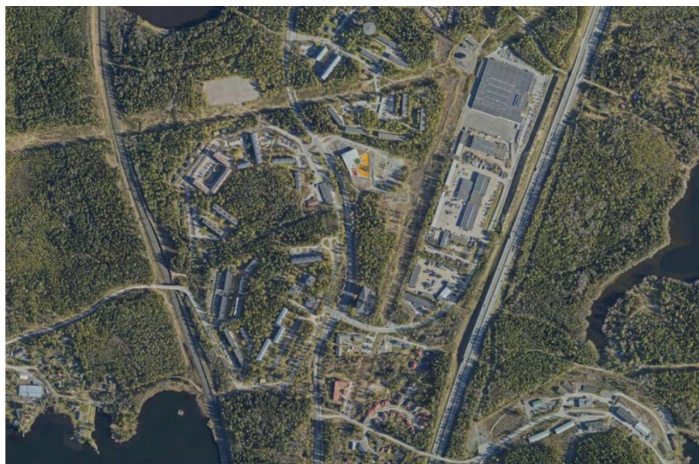
Kuva 4. Korttelipihan kookkaat puut suojaavat pihaa.

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva

Multisilta on yksi Tampereen etelärajan kaupunginosista. Multisillan asuinkorttelit sijoittuvat Tampere-Helsinki -junaradan ja Valtatie 3:n väliselle alueelle. Sekä kaupunginosan pohjois- että eteläraja sivuavat järveä, pohjoisessa Peltolammia ja etelässä Sääksjärveä. Lempääläntie jakaa Multisillan kahteen osaan. Länsipuolella on pääosa kerrostalokortteleista ja liikekeskus, jonka tiloissa tällä hetkellä toimivat vain lähikauppa ja -pubi. Lempääläntien itäpuolella sijaitsee päiväkotiki ja vesitorni.

Lempääläntien länsipuolinen osa Multisiltaa on rakennettu keuhkokaavion mukaiseksi metsälähiöksi. Keuhkokaavion tyypillisiä ominaisuuksia ovat ulkosityöttöinen katuverkko ja palveluiden sijoittuminen alueen keskelle. Kerrostalokorttelit sijoittuvat metsäpuiston ympärille rinteeseen ja rakennukset mukailevat pääasiassa maaston muotoja. Multisillassa metsäpuisto on laaja ja runsaspuustoinen ja sieltä on polkuyhteydet ympäröiviin kortteleihin.



Kuva 5. Multisillan alue on rakennettu keuhkokaavio-periaatteella.

Multisillan historiaa

Multisillan asuinalue on arvioitu ja tarkasteltu selvityksessä ”Tampereen keskustan ulkopuolisten 1960- ja 1970-luvun asuinalueiden inventointi ja arvottaminen” vuodelta 2010.

Selvityksen lisäksi Multisilta on ollut osa kaupunginosakirjaa ”Eränkävynistä aluerakentamiseen” vuodelta 1999. Kirja käsittelee Peltolammia, Multisiltaa ja Lakalaivaa. Siinä käydään läpi alueen historiaa ja syntymistä henkilötarinoiden avulla.

Peltolammin ja Multisillan välissä oleva Peltolammi-järvi on ollut Ancylysjärven pieni lahti noin 6 800 eKr. Peltolammin ja Multisillan alueet kuuluivat 1600-luvulta alkaen Hatanpään kartanolle. Tampereen kaupunki osti Hatanpään maat vuonna 1913. Peltolammi ja Multisilta kuuluivat Messukylään vuoteen 1920 asti, kunnes ne liitettiin osaksi Tampereen kaupunkia. Multisilta on saanut nimensä Multiojan yli menneen sillan perusteella. Toisen maailmansodan jälkeen Suomessa maa- ja metsätalous koneistui, jolloin ihmiset alkoivat etsiä töitä muualta. Kaupungistumisen myötä ihmiset muuttivat lähiöihin. Koska Suomessa lähiöt rakennettiin erilleen kaupungista, syntyi metsäkaupunkeja. Peltolammi kaavoitettiin pari vuotta ennen Multisiltaa. Multisilta toimi jatkona Peltolammin lähiölle, koska asuntotarve oli vielä suuri ja kunnallistekniikka olivat lähellä.

Alueella on kerrostalojen lisäksi omakotitaloja, joita oli kaavoitettu alun perin enemmän. Koska omakotitaloja ei ryhdytty rakentamaan, kaavoitettiin kerrostalokortteleita.

Aluksi ihmiset, jotka muuttivat Multisiltaan, olivat kotoisin maaseudulta ja yleensä myös vähävaraisia. Kaupungin omistamien tonttien vuokrat eivät olleet korkeita. Alueelle syntyi pääasiassa vuokrataloja, joista ensimmäiset, Tampereen Vuokratalosäätiölle kaupungin luovuttamat, rakennettiin osoitteeseen Multiojankatu 4.

Selvityksen mukaan suunnittelualueen kortteli 6510 on aikakaudeltaan tyypillinen alueen osa, jolla alkuperäinen korttelirakenne on säilynyt. Tällä kaupunkirakenteella on tunnistettu olevan arvoa, joten mahdolliset muutokset tulisi sovittaa alkuperäiseen luonteeseen.

Suunnittelualueella on pääosin voimassa Multisillan lähiöasemakaava, joka vahvistettiin vuonna 1968. Lähiöasemakaavaa täydennettiin 1970-luvun alussa, mikä on toteutunut melko hyvin. Korttelissa 6509 on voimassa asemakaavan muutos vuodelta 1985. 6509-3 ja 6509-4 ovat yhä rakentamattomat julkisten lähirakennusten ja liike- ja toimistorakennusten tontit.

Kaava-alueen rakennukset

1968 vuonna aloitettiin kaupungin vuokrakerrostalojen rakentaminen osoitteessa Multiojankatu 4. Vuonna 1969 valmistuivat Multisillan ensimmäiset rakennukset, jotka sijaitsevat suunnittelualueen tontilla 6510-1. Kyseiset pistekerrostalot: A, B ja C valmistuivat vuonna 1969. Lisäksi pohjoisemmassa, osoitteessa Multiojankatu 2, on viiden porrashuoneen lamellitalo, joka on vuodelta 1970. Asuinrakennusten lisäksi alueella on yksikerroksinen kiinteistömuuntamo. Lempääläntien ja radan välisestä

alueen suunnittelusta ja toteutuksesta vastasivat Rakennusliike Mattinen & Niemelä sekä Aarne Heino.

Multiojankadun 4 kolmessa kerrostalossa on viisi asuinkerrosta ja kellarikerros osittain rinteeseen työntyneenä. Ullakkokerroksessa on hissikonehuone, joka tulee rakennusmassasta ulkonemana. Pistetalossa on yksi porrashuone rakennuksen keskellä, jolloin asunnot ympäröivät porrashuonetta. Asunnot vaihtelevat yksiöistä neliöihin.

Multiojankatu 4 kolme kerrostaloa vastaavat toisiaan arkkitehtuuriltaan. Arkkitehtuuriltaan rakennukset ovat tyypillisiä aikakautensa betonielementtitaloja. Elementeistä on karsittu yksityiskohdat, jolloin kerrostalot ovat hyvin niukkailmeisiä. Julkisivua on jäsennelty eri väripinnoilla nauhamaisesti. Taloissa on tasakatto ja huopakate. Sisääntulon yhteydessä on loivasti kalteva katto. Parvekkeet ovat rakennusrungon ulkopuolisia rakenteita.

Talot ovat säilyttäneet pääosin alkuperäisen ulkoarkkitehtuurinsa, mutta muutamia muutoksia on kyseisissä kohteissa tehty. Elementit on rakennettu betonisokkelin päälle. Julkisivussa ikkunavälit ovat rihlattua betonia ja ne on maalattu Tehon 2860 hiekka -julkisivupinnoitteella. Muu julkisivu on harjattua betonia ja värinä on Kenitex 144 valkoapila. Kenitex on julkisivupinnoite, jota käytettiin vuosina 1960-1985. Se sisältää noin 5 prosenttia krysotiiliä, joka on valkoista asbestia. Konehuoneen julkisivumateriaali on pelti.

Ylimmäisiin parvekkeisiin lisättiin parvekekatokset vuonna 1986. Materiaalina toimii okran värinen pelti. Vuonna 1990 tehtiin piha- ja istutussuunnitelma, jolloin lisättiin mm. pyöräkatos, pihagrilli, leikkivälineet ja kalusteet. Myös rakennuksia muokattiin lisäämällä sisääntulokatos, uusimalla vesikate alusrakenteineen ja korottamalla räystästä. Vuonna 1997 Arkkitehtitoimisto Aarne Heino Oy suunnitteli talojen peruskorjauksen. Peruskorjauksen yhteydessä ikkunat ja parvekkeet uusittiin. Vanha betonikaide purettiin ja uusi kaide on polttomaalattua alumiinia ja väriltään luonnonvalkoinen.

Jokaisessa rakennuksessa on 25 asuntoa, joihin on voitu tehdä asunnon sisäisiä muutoksia peruskorjauksen yhteydessä.



Kuva 6. Tontin 6510-1 pistekerrostalo A.



Kuva 7. Tontin 6510-1 pistekerrostalo B.



Kuva 8. Tontin 6510-1 pistekerrostalo C.

Kiinteistömuuntamo on rakennettu B rakennuksen viereen 1969. Muuntamon sisätilat koostuvat muuntajasta, lämpökeskuksesta ja taloustiloista, kuten pesutupa ja kuivaushuone.

Arkkitehtuuriltaan muuntamo toistaa asuinrakennusten niukkailmeisyyttä. Julkisivun harjattu betoni on maalattu Kenitex 144 valkoapila - julkisivupinnoitteella. Rakennuksen yläosa on valkoista peltiä.



Kuva 9. Tontin 6510-1 kiinteistömuuntamo

Osoitteen Multiojankatu 2 lamellitalo sijoittuu loivaan rinteeseen. Talossa on viisi asuinkerrosta ja kellarikerros, joka painautuu osin rinteeseen. Sisäänkäynti sijoittuu kellarikerroksen ja ensimmäisen kerroksen väliin.

Myös lamellitalo vastaa aikakautensa arkkitehtuuria. Talo koostuu betonielementeistä, joista on karsittu yksityiskohdat. Julkisivua jäsentää viisi porrashuonetta, jotka erottuvat rakennusmassasta. Sisääntulokatoksen seinässä on klinkkeriä ja värinä Natura 401 vihreä. Ulkoseinien ikkunavälit ovat rihlattua betonia ja ne ovat pinnoitettu ja maalattu Kivitex 3555 vihreä -julkisivupinnoitteella. Muu julkisivu on harjattua betonia ja värinä on Kivitex 3122 valkoinen, joka on hieman harmahtava. Katto on loiva harjakatto ja materiaalina huopakate. Päätykolmio on peltiä.

Lamellitaloon on tehty vuosien saatossa vain muutamia muutostöitä. Vuonna 1992 kohteeseen on tehty ulko- ja sisätilamuutostöitä. Pihasuunnitelman mukaan alueelle mm. rakennettiin pyöräajat, jäteaitaus, lisättiin autopaikkoja, istutuksia, leikkivälineitä ja kalusteita. Ikkunat uusittiin ja rakennuksen ulkoseiniin ja yläpohjaan laitettiin lisäeristystä. Eteläjulkisivulle lisättiin uusi parvekelinja. Kellaritilojen huonejärjestystä muutettiin ja väestönsuojasuunnitelma vahvisti väestönsuojaa.

Asuntoja on 55, jotka koostuvat pääasiassa perheasunnoista, esim. kolmen huoneen asuntoja on 30. Autopaikkoja on kerrostalon edessä 61.



Kuva 10. Tontin 6510-1 lamellitalo.

Liikenne

Alueen pääväylä ja kokoojkatu on Lempääläntie. Keuhkokaavion mukaisesti alueen ulkokehällä kulkee Multiojankatu. Kaava-alueelle johtaa päättyvä Multiojankatu ja siihen liittyvä pysäköintialue, joka on palvellut alueen asukkaita.

Joukkoliikennepysäkki sijaitsee suunnittelualueella Multiojankadun varrella, missä bussi käy kääntymässä. Lisää joukkoliikennepysäkkejä on Lempääläntien varrella n. 30 metrin päässä suunnittelualueesta.

Seudullinen pyöräilyn pääreitti kulkee Lempääläntien varressa. Suunnittelualueen läpi kulkee keskuspuistoverkoston kehittämistarvealue, jossa tulee kiinnittää erityistä huomiota virkistysreitistön kehittämiseen.

Suunnittelualueella Multiojankadun varrella sijaitsee päätepysäkki bussilinjalle 28, jonka vuoroväli tällä hetkellä arkisin on 1-2 kertaa tunnissa ja viikonloppuisin ei ole lähtöjä. Suunnittelualueen läheisyydessä Lempääläntien varrella sijaitsee Perkkoonkatu -pysäkki, jonka läpi bussit kulkevat arkisin 1-6 kertaa tunnissa ja viikonloppuisin 1-5 kertaa tunnissa.



Kuva 11. Multiojankadulla on joukkoliikenteen pysäkki.

Tekninen huolto

Kaava-alueella on vesihuolto ja kaukolämpöliittymä.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Tampereen kaupungin meluselvityksen (2022) mukaan kaava-alueella Lempääläntien vieressä liikennemelun päiväajan keskiäänitaso on 60-65 dB. Liikennemelu vähenee metsäpuiston suuntaan, jossa on 45-50 dB. Ennuste 20240 ei eroa merkittävästi tästä.

Suunnittelualueelta laadittiin meluselvitys keväällä 2024 (WSP Finland Oy). Selvityksen mukaan suunnittelualueen oleskelu ja leikkialueille kohdistuvat melutasot alittavat päivä- ja yöajan ohjearvotasot lähes koko alueella. Suunniteltujen asuinrakennusten julkisivuille kohdistuu päiväaikana suurimmillaan 62 dB keskiäänitasoja. Yöaikana julkisivuille kohdistuu

suurimmillaan 54 dB keskiäänitasoja. Suunniteltujen asuinrakennusten julkisivujen ääneneristävyysvaatimukseksi saadaan suurimmillaan 27 dB Lempääläntien puoleisilla julkisivuilla.

Ilmanlaatu

Tampereen ilmanlaatumallinnuksen (2011) mukaan alueella typpioksidin pitoisuudet ovat 40-60 µg/m³ vuorokaudessa. Hengitettävien hiukkasten pitoisuus on alle raja-arvotason, 50 µg/m³ vuorokaudessa.

1.1.4 Väestö ja palvelut

Multisillassa on noin 2400 asukasta ja kaava-alueella noin 220 asukasta. Lähiympäristön väestötiheys on noin 30-150 henkilö/hehtaari.

Multisillankadulla suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee ruokakauppa ja Lempääläntien varrella vuonna 2019 valmistunut päiväkot. Peltolammilla noin 2 km päässä sijaitsee peruskoulu ja kirjasto. Suunnittelualueella käy kirjastoauto kerran viikossa.

1.1.5 Maanomistus: kaupungin maita

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.

1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Asemakaava on yleiskaavan ja kantakaupungin yleiskaavan mukainen.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaavan rakenne

Kerrostalot keskittyvät Multiojankadun varrelle ja alueella olevan mäen lakiosaan. Suunnittelualueen länsireunalle on esitetty rivitaloja. Asuinrakennusten pysäköinti on suunniteltu joko tonteille tai Lempääläntien viereiselle pysäköintialueelle. Kaava mahdollistaa nykyisten kerrostalojen purkamisen. Multiojankatu jatkuu kohti pohjoista kävely- ja pyörätienä.

2.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueelle on osoitettu kerrosalaa yhteensä 20880 k-m²:iä, josta 20840 k-m² on osoitettu asumiselle.

2.1.2 Liikenne

Multiojankatu säilyy pääosin nykyisellä sijainnillaan. Kadun pohjoisosan kääntöpaikka on esitetty osittain tonttimaaksi. Bussien kääntöpaikka siirtyy Lempääläntien liittymän lähelle samaan paikkaan, jossa on kirjastoauton pysäkki.

2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on kaupunkirakenteen täydentäminen uusilla kerrostaloilla ja rivitaloilla, suunnittelualueella olevien rakentamattomien tonttien käyttötarkoituksen muuttaminen asumiseen ja rakennusoikeuden lisääminen. Tavoitteena on rakennus- ja asuntotyyppien suhteen monipuolinen alue.

Hakijan tavoitteena on ollut tutkia kaikkien tai osan rakennusten purkua.

Kaupunkiympäristön suunnittelun tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset hyvälle ja rakennustyypeiltään monimuotoiselle asuinympäristölle sekä ympäristöönsä sopeutuvalla täydennysrakentamiselle liikenneturvallisuus huomioiden.

Tavoitteena on huomioida myös itä-länsisuuntainen ekologinen yhteys.

2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen

Ympäristöönsä sopeutuva täydennysrakentaminen/ Luonnonarvojen sekä kulttuuriympäristön arvojen turvaaminen

Asemakaavassa määrätään rakentamistavasta. Asemakaavan oheismateriaalina ovat viitesuunnitelma, piha- ja hulevesisuunnitelmat, joissa kuvataan rakentamisen tavoitteita. Pihasuunnitelmaan liittyy viherkerroinlaskelma ja siinä on huomioitu suunnittelualueutta koskeneet puusto- ja liito-oravaselvitykset. Ekologinen yhteys on huomioitu puustoon ja kasvillisuuteen liittyvillä määräyksillä.

Uudet pistetalomaiset asuintalot on sijoitettu tonteille olevaa korttelirakennetta ja asuinrakennusten typologiaa noudattaen.

Kustannustehokkuus

Kaavassa on pyritty etsimään kustannustehokas ratkaisu, kuitenkin huomioiden kohteen ympäristö ja toiminnalliset tarpeet.

2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

2.3.1 Korttelialueet

AK-korttelialueet

Multiojankadun varrelle osoitetaan kolme asuinkerrostalotonttia, joilla säilytettävä kasvillisuus tulee suojata rakentamisen aikana niin, että se pysyy vahingoittumattomana ja elinkelpoisena.

Eteläisimmän, maastonmuodoiltaan vaihtelevan tontin rakennukset saavat olla korkeintaan kuusikerroksisia. Pysäköinti on osoitettu kokonaisuudessaan tontille ja mikäli uusi rakennuskanta ei toteutuisi korkotukikohteena, jolla on tavanomaista pienempi autopaikkavaatimus, rakennettaisiin osalle autopaikoista pysäköintilaitos tontin eteläreunalle. Osalla tontin piha-alueita on olemassa olevaa puustoa säilytettävä siten, että sallitaan vain maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Tontin kalliomuodostumista kaksi on osoitettu säilytettäväksi osana maisemaa. Myöskään piha-alueena käytettävän tontin osan luonnollisen maanpinnan korkeusasemaa ei saa oleellisesti muuttaa ja tontin liittymisen ympäristöönsä tulee olla luonteva. Tontin läpi sijoittuu rasite sähköjohto varten, sekä rakennusala sähkömuuntamo varten. Ohjeelliset leikkipaikat on osoitettu nykyisen leikkipaikan kohdalle sekä tontin länsireunalle.

Tontilla 4 kerroslukuja sallitaan seitsemän. Pysäköintipaikat ovat osittain tontilla ja osittain Multiojankadun vastakkaisella puolella autopaikkojen korttelialueella. Tontin eteläosaan kohdistuu merkintä, jolla ohjataan tontin piha-alueiden olemassa olevaa puustoa säilyttämään siten, että sallitaan vain maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.

Alueen pohjoisimmalle tontille nro 5 sallitaan rakennettavan kaksi seitsemänkerroksista kerrostaloa, joilla tontin 4 tapaan osa pysäköintipaikoista sijaitsee tontilla ja osa erillisellä pysäköintialueella. Tontin maaperältään heikommin rakennettavalle osalle on osoitettu istutettava alueen osa, jolle on istutettava havu- ja lehtipuita sekä pensaita luonnonmetsikköä vastaavalla tavalla.

Kaikilla tonteilla leikkiin ja oleskeluun sopivaa ulko-oleskelualueutta tulee olla vähintään 10 % tontin asumisen kerrosalasta. Leikki- ja oleskelualueet on toteutettava yhtenäisinä. Elementtisaumat eivät saa olla näkyvissä tai

41)

ne tulee häivyttää julkisivuilla esimerkiksi lisäurituksin ja/tai ikkuna-aukotusten sijoittelulla.

Tontille voidaan sijoittaa katoksia ja varastoja rakennusala-riippumatta.

Rakentamislupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesimenetelmistä. Rakennuslupa-asiakirjoihin liitettävillä suunnitelmilla on osoitettava, että tontilla täyttyy Tampereen viherkertoimen asuinalueille määritelty tavoitetaso. Tontilla on viivytettävä hulevesiä viherkerroinlaskelman mukaisesti. Viivytystilavuuden tulee tyhjentyä 3-12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja järjestelmässä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Rakentamislupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että asuintiloille, parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot alittuvat. Vaiheittain rakennettaessa tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden, parvekkeiden ja terassien melusuojausten toteutuminen vaatimusten mukaisesti tarvittaessa tilapäisiä meluntorjuntarakenteita hyödyntäen. Lempääläntien vastaisille julkisivuille on osoitettu kaavamerkintä, jonka mukaan mahdollisten parvekkeiden tai terassien tulee olla lasitettuja.

AR-korttelialueet

Kerrostalon tonttien länsipuolelle on osoitettu Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue, jossa rakennukset saavat olla korkeintaan 2-kerroksisia. Tontille saa lisäksi rakentaa auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen. Tontin pohjoisreunalle on osoitettu puurivi.

LPA-korttelialue

Tonttien 4 ja 5 asukaspysäköinnistä osa on suunniteltu Lempääläntien viereiselle pysäköintialueelle, joka muodostuu kahdesta erillisestä tontista.

Pysäköintialueiden hulevedet on käsiteltävä biosuodattamalla.

ET-korttelialue

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueelle saa rakentaa kerrosalaltaan enintään 20 m²:n suuruisen muuntamorakennuksen.

41)

2.3.2 Muut alueet

Katualueet

Multiojankatu säilyy pääosin nykyisellä sijainnillaan, mutta kääntöpaikan alueella tonttirajoihin tulee muutoksia.

Suojaviheralueet

Multiojankadun ja Lempääläntien väliselle kapeahkolle alueelle osoitetaan kaksi suojaviheraluetta. Pohjoisemmalle sijoittuu pyörä- ja kävelytie, eteläisempi puolestaan osoitetaan luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaaksi ekologisiksi yhteydeksi. Jälkimmäisen alueen nykyinen kasvillisuus on tavoitteena säilyttää.

2.4 Nimistö

Alueen nykyiset kadunnimet säilyvät. Uusia suojaviheralueiden nimiä ovat Multikaista ja Multisillanniitty, jotka kadunnimitoimikunta on valinnut alueen vanhan nimistön perusteella. Multisillanniitty esiintyy alueen vanhoissa kartoissa jo 1860-luvulla.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Nykyisten asuinrakennusten korjaustarpeet ovat merkittäviä. Rakennuskannan uusiminen parantaa asukkaiden asumisen laatua ja mm. esteettömyyttä niin rakennuksissa kuin piha-alueillakin.

Valaistuksen ja Multiojankadun varteen sijoittuvien uusien asuinrakennusten myötä voidaan olettaa, että asukaskyselyissä turvattomaksi koettujen kohtien asukaslähtöinen valvonta lisääntyy ja turvallisuuden tunne paranee.

3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Uudet asuintilat koetaan todennäköisesti positiivisena asiana ja alueen maine paranee. Rivitalokortteli tuo alueelle vaihtoehtoja kerrostaloasumiselle. Alueen asukasmäärän kasvu tukee Multisillan palveluiden säilymistä.

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

Ilmanlaatu on hyvä, eikä kaavalla ole siihen vaikutuksia.

Tulevan rakentamisen myötä alueen läpäisemättömän pinnan määrä tulee lisääntymään, mikä kasvattaa hieman alueelta muodostuvan huleveden määrää. Myös liikenteelle ja pysäköintiin käytettävien alueiden määrä lisääntyy. Näiden alueiden laadullinen kuormitus on muita alueita suurempaa. Kuormituksen vaikutuksia vähennetään viivytyksellä ja biosuodatuksella tai suodatinkaivolla. Myös puhtaita kattovesiä viivytetään.

Osa hulevesistä johdetaan Multiojankadun hulevesiviemäriin, jossa virtaussuunta säilyy samana. Ne vedet, joita ei johdeta viemäriin, ohjataan tai pintavaluntana siirtyy kohti pohjoisessa olevaa puistoa.

Suunnittelualueen tonttien ja itäosan pysäköintialueen valuntakerroin on nykytilanteessa 0,49 ja tulevassa tilanteessa 0,53. Muodostuva hulevesivalunta on nykytilanteessa 250 l/s ja tulevassa tilanteessa 270 l/s. Laskennallinen valunta kasvaa tulevan rakentamisen myötä yhteensä noin 8 %.

Rakentamisen aikana muodostuvien hulevesien laatu on erityisen heikkoa ja alueelta tuleva kuormitus lisääntyy hetkellisesti. Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Alueen pohjoisosaan Multisillanpolun varrelle sijoittuu Vesilain 11§:n mukainen noro, jonka ominaispiirteitä ei saa muuttaa ilman vesilain mukaista poikkeamislupaa.

Tulevasta rakentamisesta ei näin ollen saa aiheutua haittaa norolle. Noron laskennallinen keskivalunta kasvaa tulevan rakentamisen myötä noin 12 %. Rakentamisen aikaiseen hulevesien hallintaan on rakentajien kiinnitettävä erityistä huomiota, eikä noroon saa johtaa pudistamattomia hulevesiä. Valmiin rakentamisen tilanteessa Noroon johdetaan vain puhtaita kattopinnoilta ja piha-alueilta muodostuvia hulevesiä.

Suunnittelualueelta laadittiin kaavasunnittelun aikana tasaussuunnitelma osana pihasuunnittelua. Louhinta- ja maansiirtotarpeiden minimointiin on pyritty vaikuttamaan tontin 2 kaavamääräyksellä maa-5: Piha-alueena käytettävän tontin osan luonnollisen maanpinnan korkeusasemia ei saa oleellisesti muuttaa. Tontin liittymisen ympäristöönsä tulee olla luonteva.

Samalla tontilla sallitaan kuitenkin maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentaminen. Toteutuminen käytännössä on hyvin epätodennäköistä, sillä hakijan tavoitteena on korkotuettu asuminen, jonka edellyttämät pysäköintipaikat mahtuvat maantasossa oleville alueille.

Suunnittelualueen pohjoisimman tontin maaperä on osittain rakentamiseen heikosti soveltuvaa turvetta, jolloin riskinä on mm. piha-alueiden kulkuväyliä painuminen. Ne suositellaankin rakennettavan kansirakenteina tai murskepintaisina, mikäli turvetta ei poisteta alta pois. Maaperästä ja siitä johtuvista korkeista perustamiskustannuksista johtuen tontin käyttö matalaan liike- tai palvelurakennukseen ei olisi taloudellisesti kannattavaa.

Kaavassa sovelletaan Tampereen viherkerroinmenetelmää.

Planect -työkalulla arvioitiin rakentamisen yleisten alueiden ja talonrakentamisen päästöiksi (huomioiden purkaminen) noin 11460 tCO₂e, liikenteen päästöjen kasvuksi tarkastelujaksolla arvioitiin noin 2161 tCO₂e. Kokonaisuudessaan muutosten arvioitiin lisäävän hiilijalanjälkeä noin 19034 tCO₂e. Tämä tarkoittaa keskimäärin noin 18,3 kg CO₂e hiilijalanjälkeä kerrosalaneliötä kohden, kun huomioidaan rakennettavissa olevat uudet kerrosalaneliöt.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaava-alueen ja sen lähiympäristön luontoarvoja on selvitetty ja kaavakartalla on osoitettu alueet, joilla kasvillisuuden tulee ylläpitää ja vahvistaa alueen läpi kulkevaa, liito-oraville soveltuvaa ekologista yhteyttä.

Suunnittelualueen lähialueilta löydettiin selvityksessä lahopaviosammaleesiintymiä (Suomessa erittäin uhanalainen ja rauhoitettu laji). Rivitaloille varatun tontin pohjoispuolella oleva esiintymä on kaavassa huomioitu määräämällä kasvillisuutta tontin pohjoisreunalle, jotta varjostusvaikutus säilyy.

Kohdassa 3.2 mainittuun noroon ei arvioida kohdistuvan merkittäviä muutoksia.

Selvityksessä ei todettu alueella olevan lepakoiden talvehtimispaikoiksi erityisen hyvin soveltuvia paikkoja tai tärkeitä ruokailualueita, joten vaikutuksia lepakoihin ei oleteta olevan.

Selvitysalueen kasvillisuus on arvioitu luonteeltaan tavanomaiseksi, kulttuurivaikutteiseksi ja metsätalousmenetelmin melko tehokkaasti hoidetuksi kangasmetsää. Rakentamisen laajentuessa myös tällä hetkelle metsäisille tonttien osille voidaan kuitenkin nähdä alueen luonnontilaisen ympäristön vähenemistä.

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

Jalankulun ja pyöräilyn pohjoiseteläsuuntainen reitti säilyy, joskin sen linjaus hieman muuttuu.

Kaavan toteutuessa liikenne lisääntyy. Nykytilanteessa alueen 220 asukasta tuottavat noin 250 ajoa vuorokaudessa. Tulevassa rakenteessa (arvioitu 1 asukas/45 kem) alueella on arviolta 463 asukasta, jotka tuottavat noin 530 ajoa vuorokaudessa.

Bussin kääntöpaikka on tarpeen siirtää Multiojankadun päästä lähelle risteysaluetta, jossa on myös kirjastoauton kääntöpaikka. Bussipysäkin rakentaminen mahdollisesti synnyttää tarpeen tehdä pieni viiste myös tontille 8, joka sijaitsee kaava-alueen eteläpuolella.

3.4.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Kaava mahdollistaa kaksi sähkömuuntamoaa: toinen korvaa olemassa olevaa muuntamoaa tontilla 2 ja toinen on varaus mm. sähköautojen lataustarpeisiin.

Olemassa olevia kaukolämpö-, vesi- ja viemäri liittymiä voidaan osittain hyödyntää. Multiojankadun linjaus säilyy kääntöpaikkaa lukuun ottamatta paikallaan, jolloin kadun alla, samoin kuin Lempääläntien ja Multiojankadun välissä kulkevat johdot linjaukset voidaan pääosin hyödyntää. Piha-alueille on tarpeen toteuttaa uusia jäteposteitä sekä hulevesien keräysjärjestelmiä.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Kaavan toteutuminen muuttaa suunnittelualueen maisemaa ja kaupunkikuvaa. Olemassa olevaa puustoa on kaavassa osoitettu säilytettäväksi, mutta erityisesti Multiojankadun länsi- ja pohjoispuolelta puusto vähenee merkittävästi uusien kerrostalojen ja pysäköintialueiden

rakentamisen myötä. Puurivejä ja uusia istutettavia alueita on osoitettu kaavassa tuomaan viihtyisyyttä, mutta muutokset kortteleissa niin nykyisten kerrostalojen ympärillä kuin vielä rakentamattomilla tonteilla ovat merkittäviä täysikasvuisten puiden vähentyessä.

Suunnittelualueelta on tunnistettu kaksi maisemalle merkityksellistä kalliomuodostumaa, jotka on myös kaavassa osoitettu säästettäväksi.

3.5.2 Kulttuuriperintö

Lempääläntien länsipuolinen osa Multisiltaa on rakennettu keuhkokaavion mukaiseksi metsälahiöksi. Keuhkokaavion tyypillisiä ominaisuuksia ovat ulkosityöttöinen katuverkko ja palveluiden sijoittuminen alueen keskelle. Myös kaavamuutoksessa asuinrakennukset sijoittuvat metsäpuiston ympärille rinteeseen ja rakennukset mukailevat pääasiassa maaston muotoja alkuperäiseen tapaan.

Myös alueen ensimmäisessä asemakaavassa asuinrakentamista oli osoitettu myös puustoiselle alueelle Multiojankadun pohjoispuolelle, mutta nämä kaksikerroksiset pientalot tai rivitalot ovat jääneet rakentamatta samaan tapaan kuin alueen pohjoisosan tontit.

Lempääläntien ja radan välisestä alueen suunnittelusta ja toteutuksesta vastasivat Rakennusliike Mattinen & Niemelä sekä Aarne Heino. Rakennusliike Mattinen & Niemelää pidettiin asuinkerrostalojen elementtirakentamisen edelläkävijänä 1950-luvulta lähtien. Rakennusliikkeellä oli useita rakennuskohteita myös Kalevassa, Tesomajärvellä ja Peltolammilla. Multiojankadun kerrostalot ovat sinänsä tavanomaisia aikakautensa asuinkerrostaloja, eikä niiden purkaminen yksittäisinä kohteina jätä merkittävää aukkoa tamperelaisen arkkitehtuurin historiaan. Muutoksen voidaan ensisijaisesti nähdä koskevan Multiojankadun kokonaisuutta, joka on tähän asti säilynyt yhtenäisenä. Alueelle on selvityksessä (Tampereen keskustan ulkopuolisten 1960- ja 1970-luvun asuinalueiden inventointi ja arvottaminen) tehty toimenpidesuositus, jonka mukaan alueiden korttelirakenne ja viherympäristö tulee pyrkiä säilyttämään. Suunnitelmassa ulkosityöttöisyys ja maastonmuotojen mukailu säilyy, myös pihapiirit ohjataan vehreiksi.

3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Täydennysrakentamisen vaatima kunnallistekniikan sekä rakennusten toteuttaminen työllistää rakennusvaiheessa. Asemakaavalla ei ole muita merkittäviä yritysvaikutuksia.

Alueen asukasmäärän kasvu lisää myös palveluiden, kuten kaupan, käyttäjämääriä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 28.3.2024.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on kaupunkirakenteen täydentäminen uusilla kerrostaloilla ja rivitaloilla, suunnittelualueella olevien rakentamattomien tonttien käyttötarkoituksen muuttaminen asumiseen ja rakennusoikeuden lisääminen.

Olemassa olevat rakennukset kaava-alueella on tarkoitus korvata uusilla vaihteittain. Tavoitteena on tonttitehokkuus, joka ei edellytä rakenteellista pysäköintiä.

Kaupunkiympäristön suunnittelun tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset hyvälle ja rakennustyypeiltään monimuotoiselle asuinympäristölle sekä ympäristöönsä sopeutuvalle täydennysrakentamiselle liikenneturvallisuus huomioiden.

4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Rakennusten määrää, kerroslukua ja pysäköintialueiden sijainteja ja laajuuksia on tutkittu. Suunnittelun tarkentuessa todettiin esteettömyyden kriteerit täyttävän kävelyreitit saamisen haastavaksi Multiojankatu 4:n ylärinteeseen. Vaihtelevien maastonmuotojen takia myös jätehuollon sijoittumista on ollut tarpeen tutkia jo kaavoituksen aikana ja sen toteutusedellytyksiä tullaan varmistamaan vielä suunnittelun edetessä.

Alueen läpi esitetään puustoinen reitti. Sen sijaintia ja leveyttä on tutkittu. Myös uusien rakennusten vaikutusta säilytettävään kasvillisuuteen on arvioitu.

Suunnitelmavaihtoehtojen vaikutuksia Multiojankadun saneeraustarpeeseen on vertailtu ja pyritty valitsemaan ratkaisu, jossa yhdistyisi toimivuus ja taloudellisuus.

4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Kaavaprosessin aikana on tutkittu erilaisia kerroslukuja ja sekä rakennusten lukumäärää ja sijaintia.

Hakijan ensisijaisena tavoitteena on ollut tutkia rakennusten purkua kokonaan, mutta myös osan rakennuksista säilyttävää vaihtoehtoa on tutkittu. Kaikkien rakennusten säilyttämistä ei ole kuitenkaan tarkemmin tutkittu luonnosvaiheessa.

Pistetalojen kantavuus lisärakentamisen osalta on haastava, joten rakennusten säilyttäminen vaikeuttaisi kaupunkirakenteen täydentymistä. Yksittäisillä rakennuksilla ei ole arvioitu olevan erityisen merkittäviä arvoja, joten niiden purkamista voidaan pitää mahdollisena.

Suunnittelualueen pohjoisosassa olevien rakentamattomien tonttien asemakaavassa määrätyn käyttötarkoituksen muuttamista tutkittiin myös Multisillan uuden päiväkodin sijaintia ratkaistaessa. Tällöin tonttien maaperää selvitettiin ja se todettiin pääosin erittäin haastavaksi ja paalutusta vaativaksi, joten matala päiväkotirakennus oli taloudellisempaa rakentaa toisaalle. Maaperätietojen perusteella nähtiin perustelluksi tutkia tonteille korkeampia rakennuksia, joiden pohjapinta-ala on pienempi ja paalutus tavanomaista. Maaperän olosuhteet myös asettivat rajoitteita sille, missä rakennusalat voivat sijaita.

4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava viitesuunnitelma kuulutettiin nähtäville 28.3.-18.4.2024 väliseksi ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin viisi viranomaiskommenttia sekä kaksi mielipidettä.

Asemakaavaa valmisteltaessa järjestettiin erillisneuvotteluja eri kaupungin organisaatioiden kanssa. Kaavatyötä on ohjannut erillinen ohjausryhmä, joka on hyväksynyt asemakaavan ratkaisut.

4.5 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

Valmisteluvaiheessa asemakaavan aloitusvaiheen viitesuunnitelmaa on kehitetty tarkentuneen suunnittelun myötä. Suunnitelmasta on vähennetty yksi kerrostalo, pysäköintiä ryhmitelty uudestaan sekä sijoitettu etelä-pohjoissuuntainen, Multiojankadun jatkeena oleva pyörä- ja kävelytie suojaviheralueelle korttelialueen sijaan.

4.5.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Vireilletulovaiheessa saatiin viisi kommenttia sekä kaksi mielipidettä. Kommentteja antoivat Pirkanmaan maakuntamuseo, Ympäristönsuojelu, Tampereen Energian Sähköverkko, KOy Multitori ja As Oy Multisillanpuisto.

Kommenteissa otettiin kantaa selvityksiin ja selvitystarpeisiin, olemassa olevien rakennusten säilyttämismahdollisuuteen, hulevesien ja melun huomioimiseen, kiinteistömuuntamon siirtämiseen, parkkipaikkojen vähenemiseen ja kannatettavaan täydennysrakentamiseen. Mielipiteissä toivottiin yleisiä pysäköintipaikkoja sekä monipuolisia ja isoja asuntoja.

Tulleeseen palautteeseen on vastattu kaava-aineiston yhteydessä olevassa palaute- ja vastineraportissa. Palautteen ja tehtyjen selvitysten pohjalta suunnitelmaratkaisua on tarkennettu hankkeen taloudelliset reunaehdot huomioiden ja laadittu asemakaavan valmisteluaineisto.

4.5.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Kaavaluonnos asetetaan nähtäville, jona aikana siitä on mahdollista jättää palautetta. Aineistosta pyydetään myös viranomaislausunnot. Täydentyy kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolon jälkeen.

4.5.3 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen

Kaavaehdotus asetetaan nähtäville, jonka aikana siitä on mahdollista jättää palautetta. Aineistosta pyydetään myös viranomaislausunnot. Täydentyy kaavan ehdotusvaiheen aineiston nähtävilläolon jälkeen.

Lausunnot:

Täydentyy kaavan ehdotusvaiheen aineiston nähtävilläolon jälkeen.

Muistutukset

4.5.4 Täydentyy kaavan ehdotusvaiheen aineiston nähtävilläolon jälkeen. Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen

Kaavakarttaa tarkistetaan tarvittaessa saadun palautteen perusteella.

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Viitesuunnitelma (bst arkkitehdit, 2025)
- Piha- ja tasaussuunnitelma sekä viherkerroinlaskelma (Sitowise, 2025)
- Hulevesiselvitys ja hulevesien hallintasuunnitelma (Sitowise, 2025)
- Meluselvitys (WSP, 2025)
- Puustokartoitus (Tampereen Infra, 2024)
- Hiilijalanjälkiselvitys (Asemakaavoitus, 2025)
- Luontoselvitys sekä liito-oravaselvityksen täydennys (FCG Finnish Consulting Group Oy, 2021 & 2024)
- Rakennettavuusselvitys (Tampereen kaupunki, 2024)
- Rakennusinventointi täydentämään/Asuinalue inventointi Tampereen keskustan ulkopuolisten 1960- ja 1970-luvun asuinalueiden inventointi ja arvottaminen-selvitystä (Tampereen kaupunki / Pöyry Environment Oy 2010)

5.1 Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma

Asemakaavan laadinnan tueksi on tehty piha- ja tasaussuunnitelma sekä viherkerrointarkastelu. Pihasuunnitelmassa on tutkittu säilyvää ja uutta kasvillisuutta, pihan pintamateriaaleja, toimintoja ja korkeussuhteita sekä huomioitu maanalaiset johdot ja järjestelmät. Suunnitelmassa on tutkittu esteettömiä reittejä sisäänkäynneille ja oleskelualueille. Pihasuunnitelma tarkentuu rakennuslupavaiheessa.

5.2 Hulevesiselvitys

Hulevesiselvitys ja -suunnitelma on laadittu keväällä 2025 ja laatijana oli Sitowise Oy.

Selvityksessä todetaan, että suunnittelualueen rakennusoikeus tulee kaavamuutoksen myötä kasvamaan, mikä lisää hieman suunnittelualueelta tulevaa valuntaa. Suunnittelualueella on tarvetta sekä hulevesien laadulliselle että määrälliselle hallinnalle. Määrällistä hallintaa tulee toteuttaa vähintään viherkerroinlaskelman antaman viivytystarpeen verran. Viivytystarve perustuu viherkerroinlaskelman mukaiseen viivytysmääräykseen $1,1 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Lisäksi ajoneuvoliikennöityjen alueiden hulevedet tulee käsitellä suodattavalla menetelmällä ennen niiden johtamista vastaanottavaan hulevesiviemäriin.

Tonteille 1, 2 ja 4 on esitetty maanalaista viivytystä ja ajoneuvoliikennöityjen alueiden hulevesien käsittelyä suodatinkaivoilla. Tontin 3 hulevesille on esitetty imeytys- / viivytyspainannetta, joka toteutetaan maaperäolosuhteiden salliessa imeyttävänä rakenteena. Lisäksi tontin 3 ajoneuvoliikennöidyn alueen hulevesille on esitetty erillistä järjestelmää, jossa hulevedet purkavat suodatinkaivon ja maanalaisen viivytysjärjestelmän kautta eteenpäin. Kaava-alueen itäosan pysäköintialueen hulevesille on esitetty laadullista ja määrällistä hallintaa biosuodatusrakenteilla.

Viivytystilavuuden tulee tyhjentyä 3–12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja järjestelmässä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Biosuodatusrakenteet toteutetaan salaojitettuina ja niihin tulee toteuttaa suunniteltu ylivuoto.

Tulevasta rakentamisesta ei saa aiheutua haittaa Multisillanpolun varressa olevalle Norolle. Noron laskennallinen keskivalunta kasvaa tulevan rakentamisen myötä noin 12 %. Erityisesti tulee kiinnittää huomiota rakentamisen aikaiseen hulevesien hallintaan. Noroon ei saa johtaa pudistamattomia hulevesiä. Valmiin rakentamisen tilanteessa Noroon johdetaan vain puhtaita kattopinnoilta ja piha-alueilta muodostuvia hulevesiä.

5.3 Tampereen 1960-luvun ja 1970-luvun asuinalueiden inventointi ja arvottaminen

Inventointi laadittiin vuonna 2010 ja siinä käsiteltiin Ruotulan, Peltolammin, Multisillan, Kaukajärven ja Annalan, Tesoman sekä Lentävänniemen asuinalueita ja arvotettiin ne kaupunkikuvan ja rakennuskulttuurin näkökulmasta.

Selvityksessä todetaan, että Multisillan kaupunginosa muodostaa rakennuskannaltaan ajallisesti yhtenäisen 1970-luvun lähiön. Tampereen kaupungin asemakaavaosastolla laadittu Multisillan lähiöasemakaava vahvistettiin vuonna 1968 ja alueen tehokkuutta nostettiin jo 1970-luvun alussa, joka mahdollisti alueen yhtenäisen ilmeen. Rakennuskanta kuvastaa ajan elementtirakentamisen niukkalinjaista arkkitehtuuria. Lamellitalot on sijoitettu mäkiä maastoa mukaillen kahdeksi kokonaisuudeksi, joita erottaa Lempääläntie. Kummankin alueen reunamilla on pientalokortteleita. Koulu, päiväkotit ja liikekeskus sijaitsevat lähiön keskellä. Selvityksessä todetaan, ettei kaupunkirakenne kuitenkaan muodosta samalla tavalla yhtenäistä kokonaisuutta kuin esimerkiksi Peltolampi.

5.4 Meluselvitys

Meluselvitys on laadittu keväällä 2024 ja sen laatijana oli WSP Finland Oy:n meluasiantuntija. Selvityksen mukaan suunnittelualueen oleskelu ja leikkialueille kohdistuvat melutasot alittavat päivä- ja yöajan ohjearvotasot lähes koko alueella. Tontilla 2 sijaitsevan leikkialueen osalta päiväajan ohjearvotaso 55 dB ylittyy osittain. Suunniteltujen asuinrakennusten julkisivuille kohdistuu päiväaikana suurimmillaan 62 dB keskiäänitasoja. Yöaikana julkisivuille kohdistuu suurimmillaan 54 dB keskiäänitasoja. Suunniteltujen asuinrakennusten julkisivujen ääneneristävyysvaatimukseksi saadaan suurimmillaan 27 dB Lempääläntien puoleisilla julkisivuilla.

5.5 Puustokartoitus

Puustokartoituksessa on kartoitettu puiden keskimääräinen kunto puulajikohtaisesti. Lisäksi esitetään mahdollisia muita huomioita, kuten merkitys maisemassa tai puun sijainti osana puuriviä, -ryhmää tai -kujannetta. Raportissa on mainittu kasvupaikan erityispiirteistä, mikäli niillä on erityistä merkitystä puun elinvoimaisuudelle tai -kestävyydelle olosuhteiden muuttuessa.

Raporttiin on kirjattu myös havaitut pesintään sopivat kolot, risupesät sekä luonnon monimuotoisuutta lisäävät piirteet. Kuntoluokituksessa on arvioitu puun elinvoimaisuutta ja mahdollisuuksia säilyä elinvoimaisena.

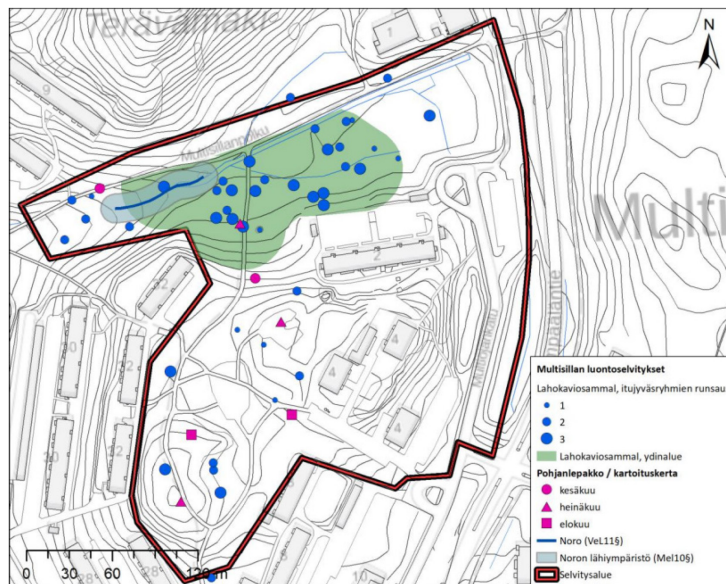
5.6 Luontoselvitys

Vuosina 2020-2021 laadittiin luontoselvitys, johon kuuluu kasvillisuus-, luontotyyppi-, lahokaviosammal-, liito-orava- ja lepakkoselvitys (FCG Oy, 2021). Selvitysalue kattaa suunnittelualueen lisäksi Multisillanpolun, Multisillanpuiston sekä Multiojankadun ja Lempääläntien välisen puistoalueen. Liito-orava- ja lepakkoselvityksissä on tutkittu kulkuyhteyksiä myös selvitysalueen ulkopuolelta. Liito-oravaselvitystä täydennettiin 2024.

Kasvillisuus- ja luontotyyppiselvityksen maastotyöt laadittiin kesällä 2021. Alueen kasvillisuus on luonteeltaan tavanomaista, kulttuurivaikutteista ja metsätalousmenetelmin melko tehokkaasti hoidettua kangasmetsää. Alueella ei esiinny huomionarvoista lajistoa, joka tulisi huomioida maankäytössä. Suunnittelualueen ulkopuolella, Multisillan polun varrella, kulkee Vesilain mukainen noro, jota ei saa muuttaa ilman vesilain mukaista poikkeamislupaa.

Lahokaviosammalselvityksen maastotyö laadittiin alkutalvesta 2020 ja keväällä 2021. Lahokaviosammal on rauhoitettu ja erittäin uhanalainen laji. Multisillanpuistossa ja Multisillanpolun varrelta havaittiin yhteensä 44 lahoppuuyksikköä. Pari näistä havainnoista sijoittuu suunnittelualueen pohjoisosaan. Lajille otollisemmat paikat sijaitsevat ydinalueella, joka ylettyy suunnittelualueen pohjoisosan rajaan. Alue ei kuitenkaan ole suojelun kannalta erityisen merkittävä esiintymä

Lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja sekä ruokailualueita ja siirtymäreittejä kartoitettiin kesällä 2021. Multisillanpuistossa havaittiin pohjanlepakoita ruokailemassa läpi kesän. Nämä eivät kuitenkaan ole havaintojen perusteella tärkeitä ruokailualueita, joilla saalistaisi useita eri lepakkolajeja tai merkittävä määrä yksilöitä. Alueelta ei löytynyt tärkeitä ruokailualueita tai muita lepakoiden kannalta tarkeitä alueita.



Kuva 12. Multisillan lahokaviosammal-, lepako-, liito-orava- ja kasvillisuusselvitysten havainnot. © FCG Finnish Consulting Group Oy. Pohjakartta © MML 2021, Kantakartta © Tampereen kaupunki 2021.

5.7 Liito-oravaselvitys

Liito-oravaselvitys tehtiin keväällä 2024 (FCG Oy, 2024). Selvityksen tuloksissa todetaan, että kaava-alueelta tai sen lähiympäristöstä ei ole tehty liito-oravahavaintoja. Havaintojen puuttuminen selittyy yksipuoleisen metsän rakenteen perusteella. Lähimmät havainnot liito-oravasta ovat noin 230 m päässä suunnittelualueelta Multivuoren alueella. Kantakaupungin liito-oravaselvityksen mukaan suunnittelualueen pohjoisosa on liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä. Alueen halki kulkee itä-länsisuuntainen mahdollinen kulkureitti. Selvityksen johtopäätösten

mukaan nämä puustoiset mahdolliset kulkureitit on hyvä huomioida maankäyttösuunnittelussa.

5.8 Rakennettavuusselvitys

Tonteille 6509-3 ja 6509-4 on tehty vuonna 2024 rakennettavuusselvitys, johon liittyy Tampereen Infran tekemät asemapiirros ja pohjatutkimusleikkaukset (Tampereen kaupunki, 2024).

Tontilla 3 on kohtuulliset pohjaolosuhteet. Rakennukset voidaan perustaa massanvaihdon välityksellä perusmaan varaan tai tukipaalujen varaan. Turvetta on vain pintakerroksessa, mutta tontin länsirajalla turvekerroksen paksuus kuitenkin kasvaa.

Tontilla 4 pohjaolosuhteet ovat huonommat, koska pintakerroksessa on 2-3 m paksu turvekerros, jonka alla on pehmeä lieju ja savi kerros. Rakennukset ja viettoviemärit tulee perustaa tukipaalujen varaan. Piha-alueet suositellaan tekemään kansirakenteena tai murskepintaisin, mikäli turvetta ei poisteta. Turvekerros on niin syvä, että todennäköisesti kaivutöiden yhteydessä tulee ongelmia pohja- tai hulevesien kanssa.

Rakennettavuusselvitysalueen eteläreunassa on täyttömaita. Täyttömaiden ja maaperän pilaantuneisuutta on syytä seurata aistinvaraisesti rakennustöiden aikana.

5.9 Hiilijalanjälkilaskenta

Planect -työkalulla arvioitiin rakentamisen yleisten alueiden ja talonrakentamisen päästöiksi (huomioiden purkamisen) noin 11460 tCO₂e, liikenteen päästöjen kasvuksi tarkastelujaksolla arvioitiin noin 2161 tCO₂e. Kokonaisuudessaan muutosten arvioitiin lisäävän hiilijalanjälkeä noin 19034 tCO₂e. Tämä tarkoittaa keskimäärin noin 18,3 kg CO₂e hiilijalanjälkeä kerrosalaneliötä kohden, kun huomioidaan rakennettavissa olevat uudet kerrosalaneliöt.

5.10 Asuinalueen inventointi

Multisilta on ollut osana Tampereen keskustan ulkopuolisten 1960- ja 1970-luvun asuinalueiden inventointi ja arvottaminen -selvitystä (Tampereen kaupunki / Pöyry Environment Oy, 2010). Selvityksessä on inventoitu asuinalueita ja arvotettu ne kaupunkikuvan ja rakennuskulttuurin näkökulmasta. Selvitys liittyy Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen Tampereella -työhön, jonka tavoitteena on etsiä olemassa olevia asuinalueita täydentäen ja jatkaen.

Selvitys on huomionnut kohteen erilaisia arvoja. Multisilta muodostaa ajallisesti yhtenäisen 1970-luvun lähiön. Multisilta mukailee keuhkokaaviota, mutta Lempääläntie jakaa alueen kahteen kokonaisuuteen. Maaston lakialueet on säilytetty laajoiksi viheralueiksi, joiden kautta kulkee kattava kevyenliikenteen verkosto. Korkeuseron vuoksi metsäpuisto ei ole esteetön. Rakennuskanta on arkkitehtuuriltaan yhtenäistä ja kuvastaa ajan elementtirakentamisen niukkalinjaista arkkitehtuuria.

Alueet on selvityksessä jaettu eri teemoihin, joista suunnittelualue sijaitsee alueella, joka merkitsee aikakaudeltaan tyyppillistä asuinalueetta tai alueen osaa, jolla alkuperäinen korttelirakenne on säilynyt. Alueen kaupunkirakenteella on arvoa. Selvitys on antanut toimenpidesuosituksen, että alueiden korttelirakenne ja viherympäristö tulee pyrkiä säilyttämään. Tarvittavat muutokset ja lisäykset tulee sovittaa alkuperäiseen luonteeseen.

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 20240 kyseinen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi sekä tiiviiksi joukkoliikennevyöhykkeeksi.

6.2 Yleiskaavassa alue on asumisen aluetta

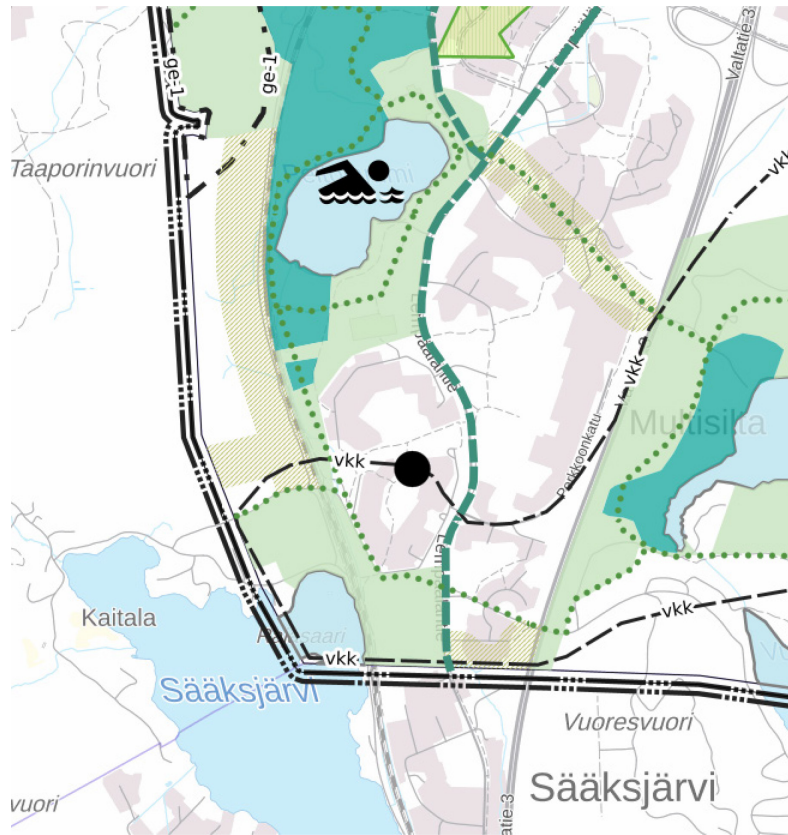
Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisista Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017-2021. Kantakaupungin yleiskaava 2040 tuli voimaan 20.1.2020 annetulla kuulutuksella. Kantakaupungin vaiheyleiskaava - valtuustokausi 2021-2025 on tullut vireille 7.3.2022.

Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi, joka on varattu asumisen lisäksi myös sitä palveleville toiminnoille.



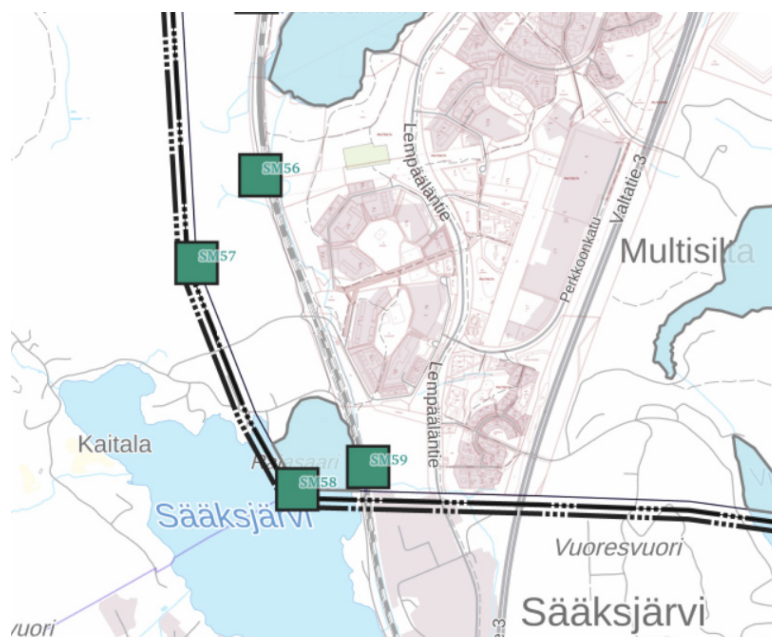
Kuva 13. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kantakaupungin yleiskaavat 2040 ja valtuustokausi 2017-2021, kartta 1, yhdyskuntarakenne. Kohde sijaitsee yleiskaavassa asumiselle osoitetulla alueella. © Tampereen kaupunki 2024.

Kartalla 2 (viherympäristö ja vapaa-ajanpalvelut) todetaan, että asemakaava-alueen läpi kulkee ohjeellinen keskuspuistoverkoston kehittämistarvealueen raja. Sen tavoitteena on vahvistaa alueen tunnettavuutta ja saavutettavuutta koko kaupunkiseutua palvelevana monipuolisena keskuspuistona. Lempääläntiellä kulkee pyöräliikenteen seudullinen pääreitistö.

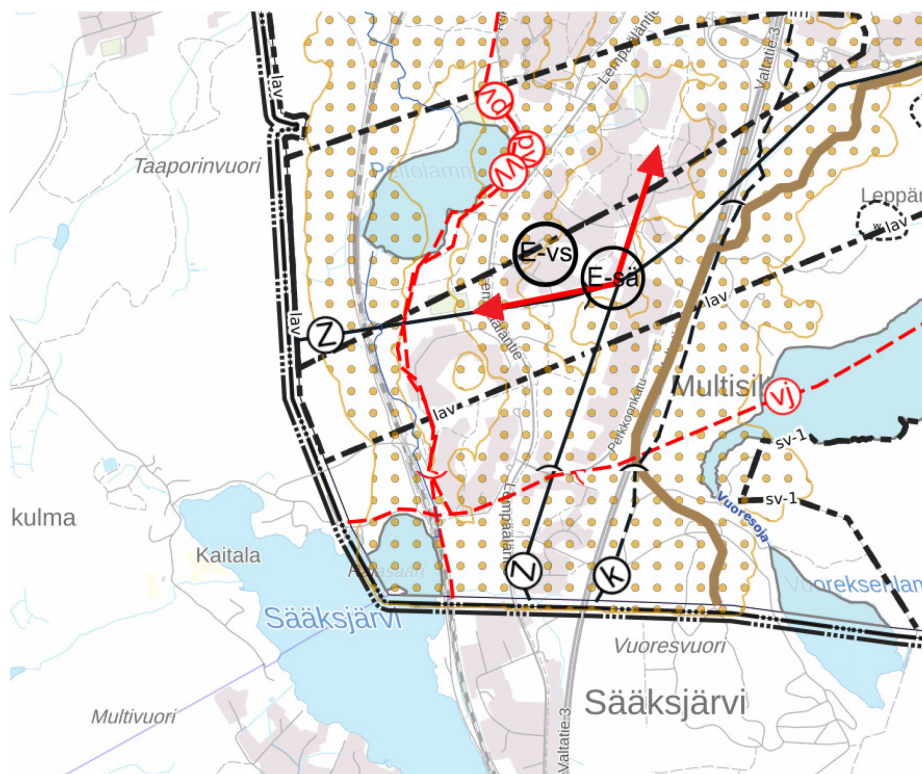


Kuva 14. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kantakaupungin yleiskaavat 2040 ja valtuustokausi 2017-2021, kartta 2, viherympäristö ja vapaa-ajanpalvelut. Suunnittelualueen läpi kulkee ohjeellinen keskuspuistoverkoston kehittämistarvealue. © Tampereen kaupunki 2024.

Länsi-Multisillassa kaava-alueen ulkopuolella sijaitsee kulttuuriperinnön kohteita, jotka on merkitty muinaisjäännöskohteiksi.



Alue on Härmälänojan valuma-aluetta. Alueella on asemakaavan laadinnan yhteydessä harkittava melu- ja ilmanlaadunselvitysten tarvetta.



Kuva 16. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kantakaupungin yleiskaavat 2040 ja valtuustokausi 2017-2021, kartta 4, kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto. Asemakaava-alue on melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueella. © Tampereen kaupunki 2024.

6.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa useita/kaksi asemakaavaa.

Korttelissa 6510 on voimassa asemakaava 2731 vuodelta 1968. Tontti 1 on osoitettu asuntokerrostalojen korttelialueeksi. Rakennusoikeutta on 10 400 m² ja suurin sallittu varsinainen kerrosluku 5. Tontin pohjoispuolella on istutettavaa puistoa. Kaavassa Multiojankadun katualueen ja Lempääläntien välinen alue istutettavaa puistoaluetta.

Korttelissa 6509 on voimassa asemakaavan muutos 6262 vuodelta 1985. Tontti 2 on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi, tontti 3 liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi ja tontti 4 julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi.

6.4 Kaupungin strategiat

Tampereen uusi strategia Tekemisen kaupunki hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 15.11.2021. Strategia kuvaa kaupunginvaltuuston tulevaisuuden tahtotilaa ja siihen on tiivistetty linjaukset, joiden mukaan kaupunkia kehitetään tulevina vuosina.

Tampereen strategiassa vuodelle 2030 on painopisteenä Yhdenvertaiset yksilöt, Tekevät yhteisöt, Hiilineutraaleja tekoja ja Tulevaisuuden edelläkävijyyttä.

Strategiassa kaupunkisuunnitteluun liittyviksi tavoitteiksi on nostettu mm.:

- eriarvoisuuden, syrjinnän ja turvattomuuden vähentäminen
- asuntokannan monipuolisuus
- kohtuuhintaisten asuntojen määrä ja koko
- turvallisuus katuympäristössä
- yhteisöllisyyden ja osallisuuden tukeminen
- elämystalouden ja luovien alojen tukeminen
- kasvua keskimäärin 3000 asukkaalla vuodessa
- kasvun keskittäminen joukkoliikennevyöhykkeille ja asutuskeskuksiin. Työpaikkojen sijoittuminen samoille vyöhykkeille.
- ilmastopäästöjen ja energiankulutuksen väheneminen
- kestävien liikkumismuotojen osuuden kasvu
- luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen kaupunkiympäristössä

6.5 Tonttijako

Alueella on voimassa oleva tonttijako. Tonttijako muuttuu asemakaavan myötä.

6.6 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu v.2025.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavaa havainnollistavat viitesuunnitelma ja pihasuunnitelma. Nämä ovat asemakaavan liiteaineistona.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 23.11.2023 tark. 9.6.2025
- Asemakaavakartta 9.6.2025
- Asemakaavan seurantalomake.
- OAS-vaiheen palauteraportti

8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Viitesuunnitelmat
- Piha- ja tasaussuunnitelma sekä viherkerroinlaskelma
- Hulevesiselvitys ja hulevesien hallintasuunnitelma
- Meluselvitys
- Puustokartoitus
- Luontoselvitys sekä liito-oravaselvityksen täydennys
- Rakennettavuusselvitys
- Hiilijalanjälkilaskenta
- Tampereen keskustan ulkopuolisten 1960- ja 1970-luvun asuinalueiden inventointi ja arvottaminen-selvitys (Tampereen kaupunki / Pöyry Environment Oy 2010)

Taulukko 1:

ML-R 9.6.2025		