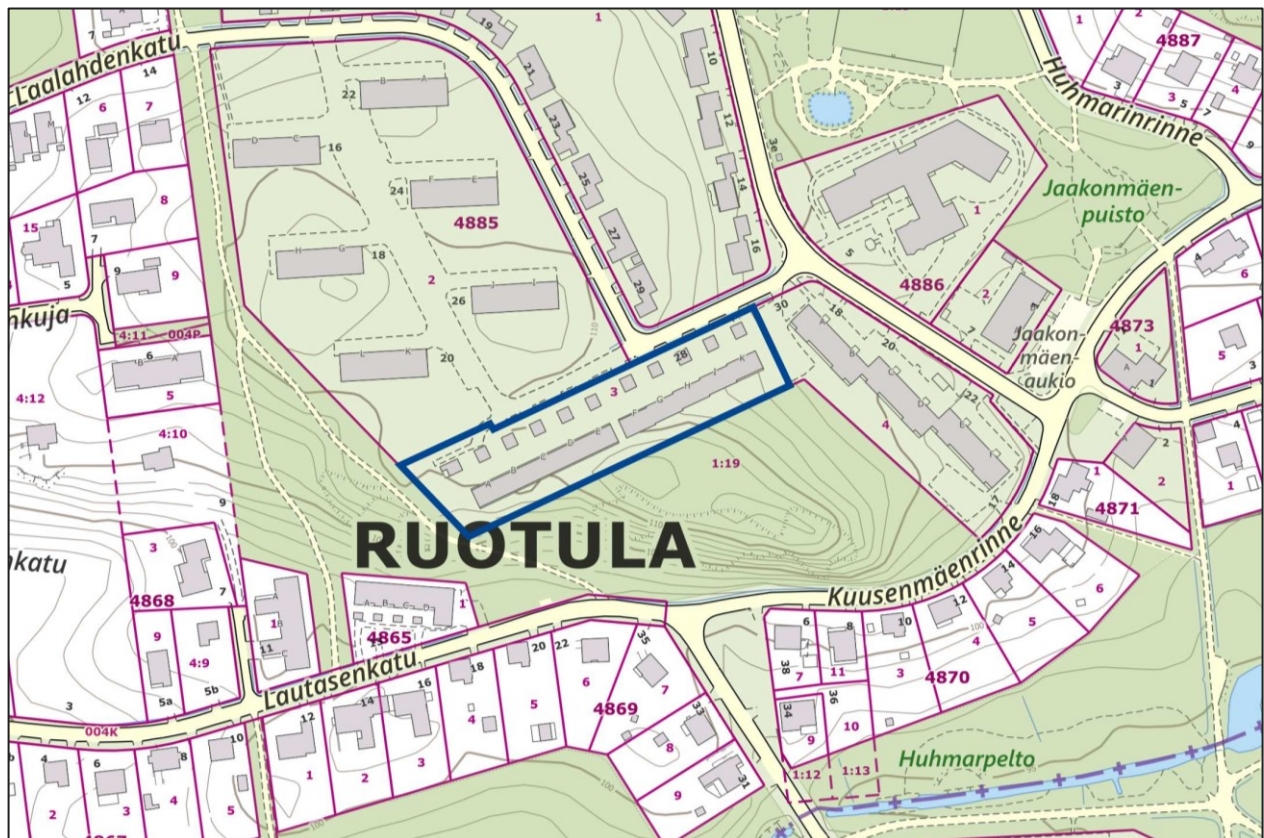


Ruotula, Laalahdenkatu 28, rakennusoikeuden muutos, vaiheasemakaava nro 9066

Vaiheasemakaavan selostus

6.11.2025



Ruotula, Laalahdenkatu 28, rakennusoikeuden muutos

VAIHEASEMAKAAVA NRO 9066

Vaiheasemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 6.11.2025 päivättyä asemakaavakarttaa nro 9066. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Vaiheasemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Ruotulan kaupunginosan korttelin 4885 tonttia nro 3.

Vaiheasemakaavalla muodostuu:

Vaiheasemakaavalla ei muodostu uusia kortteleita tai tontteja.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus,
suunnittelija Ilari Anttila.

Diaarinumero:

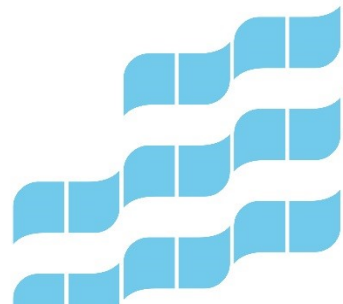
TRE:2345/10.02.01/2025

Vireille tulo:

6.11.2025

Kaavan nimi ja tarkoitus

Ruotula, Laalahdenkatu 28, rakennusoikeuden muutos.
Vaiheasemakaava numero 9066.



1 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 15.4.2025 tontin vuokralaisten toimesta.

1.1 Vaiheasemakaavan tavoitteet

Vaiheasemakaavan tavoitteena on rakennusoikeuden vähentäminen vastaamaan 1960-luvulla toteutettujen rakennusten kerrosalaa. Asemakaavassa määrätystä rakennusoikeudesta on käytetty noin puolet. Kaupungin omistaman tontin vuokra määräytyy asemakaavassa annetun rakennusoikeuden mukaan.

1.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.2.1 Vaiheasemakaava-alue

Vaiheasemakaava koskee Tampereen kaupungin Ruotulan kaupunginosan korttelin 4885 tonttia 3. Suunnittelualue sijaitsee noin 4 km itään kaupungin keskustasta osoitteessa Laalahdenkatu 28.

Tontti on kaupungin omistuksessa. Tontin 4885–3 pinta-ala on 6276 neliömetriä (jatkossa m²). Se rajautuu pohjoisessa Laalahdenkatuun sekä asuinkerrostalokortteliin, idässä asuinkerrostalokortteliin ja muissa suunnissa metsään.

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi vuonna 1965 valmistunutta yksikerroksista betonirakenteista rivitaloa sekä asuntokohtaiset irralliset talousrakennukset ja taloyhtiön sauna. Tontin rakennusoikeus on 3249 kerrosalaneliömetriä (jatkossa k-m²), josta on toteutunut 1438 k-m². Tonttitehokkuus on $e=0,52$. Rakennusoikeutta on käyttämättä 1811 k-m².

Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.



Kuva 1. Suunnittelualueen rakennuksen myötäilevät maastonmuotoja.

1.2.2 Lähialue

Suunnittelualue ja sen ympäristö on vehreää ja puustoista aluetta, jossa liikennemelu on vähäistä ja ilmanlaatu hyvä. Tontti rajautuu etelässä metsään. Tontin länsipuolella metsässä kulkee valaistu pohjois-eteläsuuntainen kevyen liikenteen reitti.

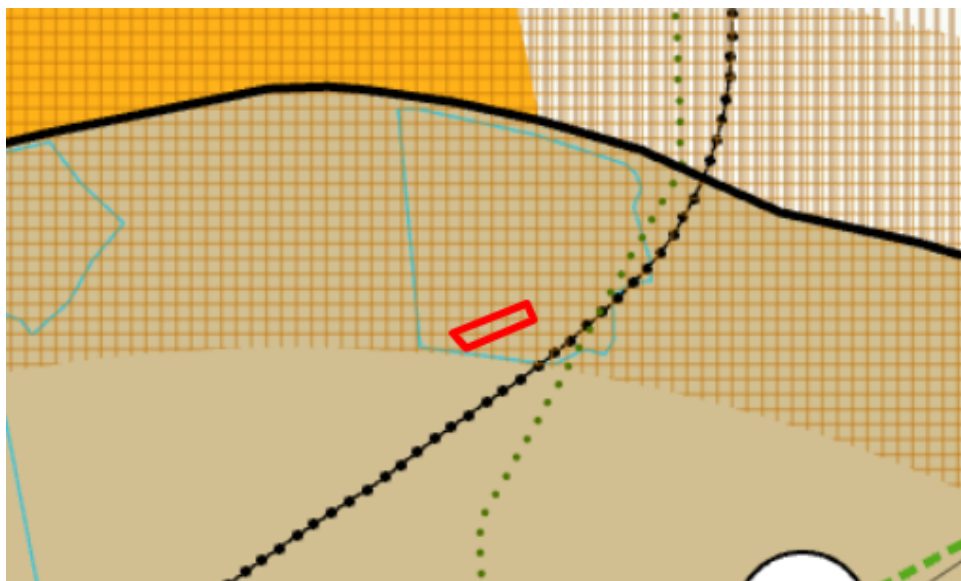
Suunnittelualue kuuluu maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Aluekokonaisuuteen ”Ruotula” kuuluu useita suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevia 1960-luvulla rakennettuja kerros- ja pientaloja. Maakuntakaavan liiteaineistossa *Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt 2016* Ruotulaa on luonnehdittu rakentamisaikansa arvoja ja asumista ilmentäväksi, yhtenäiseksi, selkeästi rajautuvaksi kokonaisuudeksi. Korkeatasoisesti suunniteltu asuinalue ilmentää teollisuuskaupungin suunnitelmallista laajentumista.

Lähin peruskoulu, Takahuhdin koulu, sijaitsee osoitteissa Irjalankuja 4 (luokat 0–2), Hintsankatu 4 (luokat 0–4) ja Hanhenmäenkatu 2 (luokat 5–9). Koulutalot sijaitsevat noin 0,5–1,5 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Lähin päiväkotit sijaitsee noin kilometrin kävelyetäisyydellä suunnittelualueesta Irjalan koulutalolla. Lähin vähittäistavarakauppa sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä.

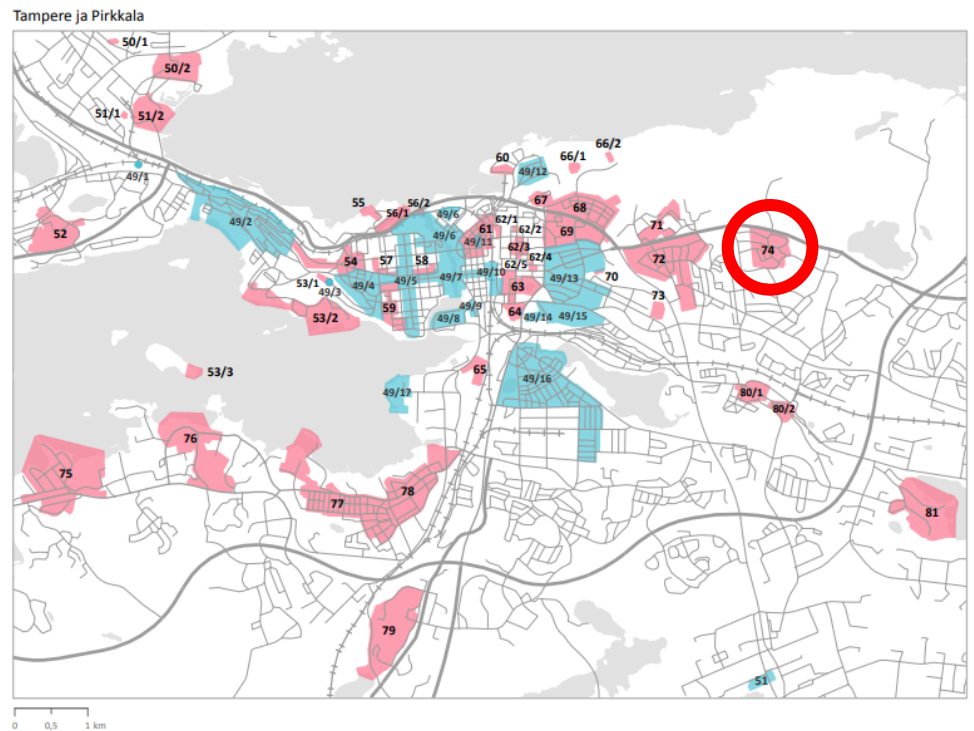
1.3 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

1.3.1 Maakuntakaava

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. Maakuntakaavan liitekartassa 12a suunnittelualue ja Ruotula on osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi.



Kuva 2. Ote maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualue rajattu punaisella.



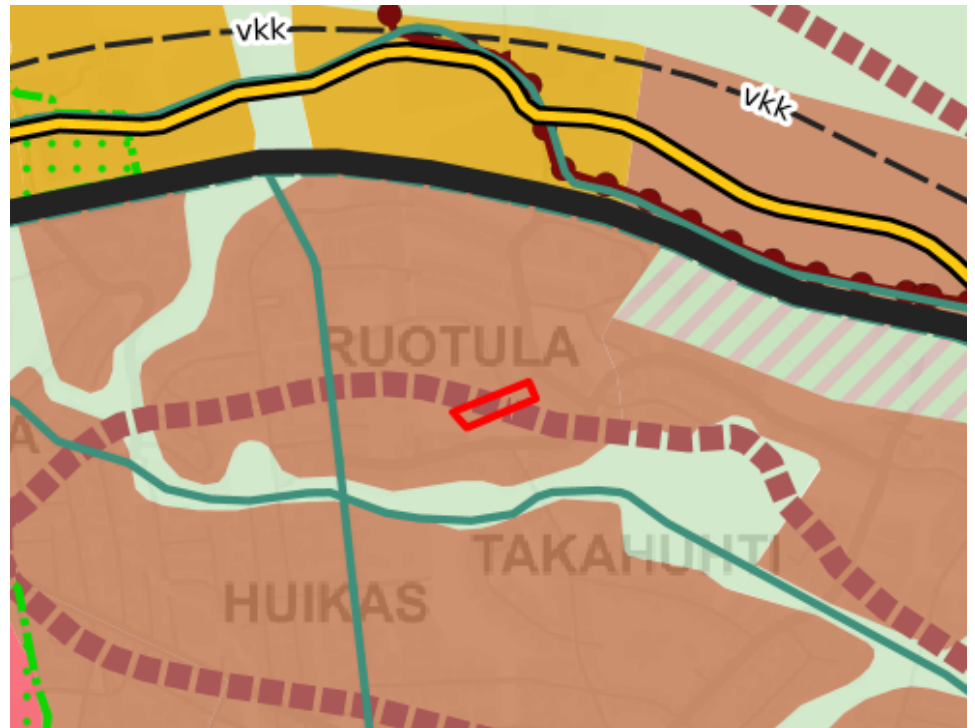
Kuva 3. Ote maakuntakaavan liitekartasta 12a. Ruotulan maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö merkitty punaisella ympyrällä.

1.3.2 Yleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu kolmesta voimassa olevasta yleiskaavasta: Kantakaupungin yleiskaava 2040, Kantakaupungin vaiheyleiskaava – valtuustokausi 2017–2021 sekä Kantakaupungin vaiheyleiskaava – valtuustokausi 2021–2025. Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi. Alue varataan pääosin asumiselle sekä sitä palveleville toiminnoille, muun muassa virkistys- ja suojaviheralueille, lähipalveluille sekä nykyiselle ja uudelle ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle elinkeinotoiminnalle. Alueelle sijoittuvien yksityisten rakentamishankkeiden yhteydessä varaudutaan tarvittaessa julkisten palvelujen tarvitsemiin tilavarauksiin. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomioita kulttuuriympäristön arvoihin.

Alue kuuluu osittain kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeelle. Vyöhyke koostuu kantakaupungin tehokkaimmin rakennetusta asioinnin ja työssäkäynnin sekä kaupunkiasumisen alueista yhdistäen Tampereen ydinkeskustan ja aluekeskukset toimivaksi osaksi kaupunkiseudun yhdyskuntarakennetta. Hiilineutraalisuutta ja kestävää liikkumista koskevien tavoitteiden saavuttamiseksi vyöhykkeelle tulee ohjelmoida merkittävä osuus kaupungin kasvua toteuttavasta asunto- ja toimitilarakentamisesta sekä kestävien kulkumuotojen kehittämistoimenpiteistä. Joukkoliikennepysäkkien lähikortteleita kehitetään vaikutusalueensa lähipalvelujen kävelen saavutettavina keskittyminä. Vyöhykkeelle sijoittuvan täydentävän

asuntotuotannon tulee olla monipuolista ja suunnittelussa varmistaa asukkaiden riittävät lähivirkistysalueet ja virkistyspalvelut. Rakentaminen sovitetaan ympäristöönsä siten, että luonnonympäristön, viherympäristön ja kulttuuriympäristön arvot säilyvät.

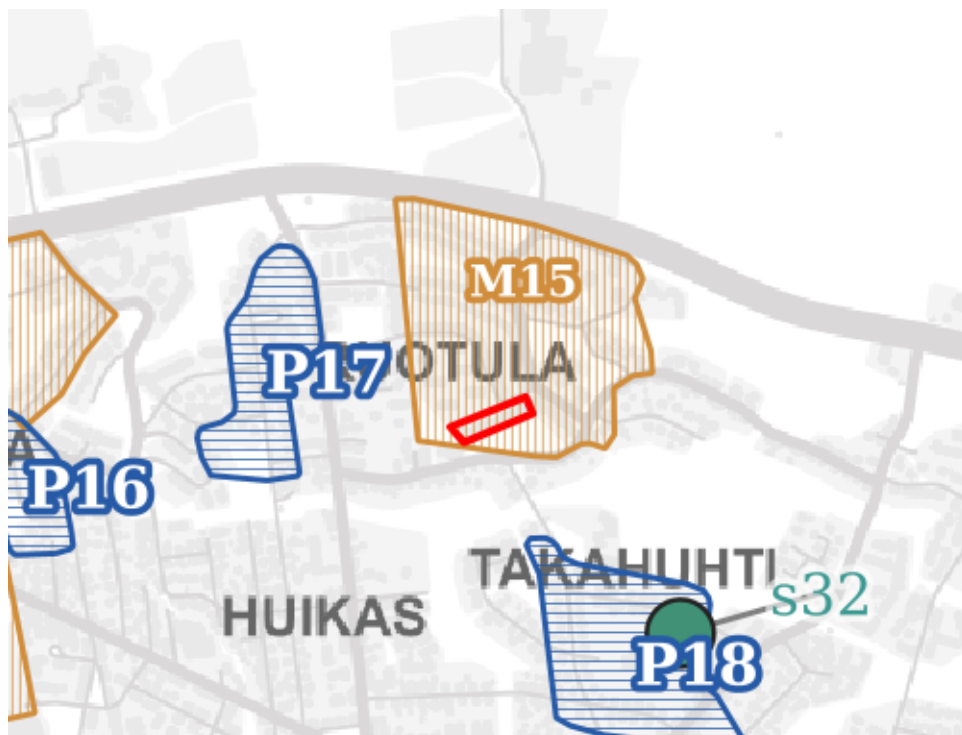


Kuva 4. Ote yleiskaavayhdistelmän kartasta 1, yhdyskuntarakenne. Kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeen raja-
aus kulkee suunnittelualueen poikki. Suunnittelualue on rajattu punaisella.

Tontin länsipuolella on merkintä ohjeellisesta ekologisesta yhteydestä. Ekologinen yhteys on merkittävä eliölajien liikkumiselle ja luonnon monimuotoisuuden säilymiselle. Ekologisen yhteyden toimivuus ja kytkeytyminen keskuspuistoverkostoon on turvattava. Ekologinen yhteys on säilytettävä mahdollisimman leveänä ja kehitettävä kullekin yhteystyypille ominaisella tavalla. Ekologinen yhteys on tyypiltään puustoinen-, avoin- tai siniyhteys, tai näiden yhdistelmä. Tarkemman suunnittelun yhteydessä ratkaistaan ekologisen yhteyden täsmällinen sijainti ja leveys huomioiden arvokkaat luontokohteet sekä kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot. Ekologinen yhteys on turvattava maisemaa muuttavien maanrakennustöiden, puiden kaatojen tai muiden näihin verrattavien toimenpiteiden yhteydessä. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muut näihin verrattavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia kuten MRL128 §:ssä on säädetty.

Lisäksi alueella on merkintä maakunnallisesti arvokkaasta rakennetusta kulttuuriympäristöstä. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja

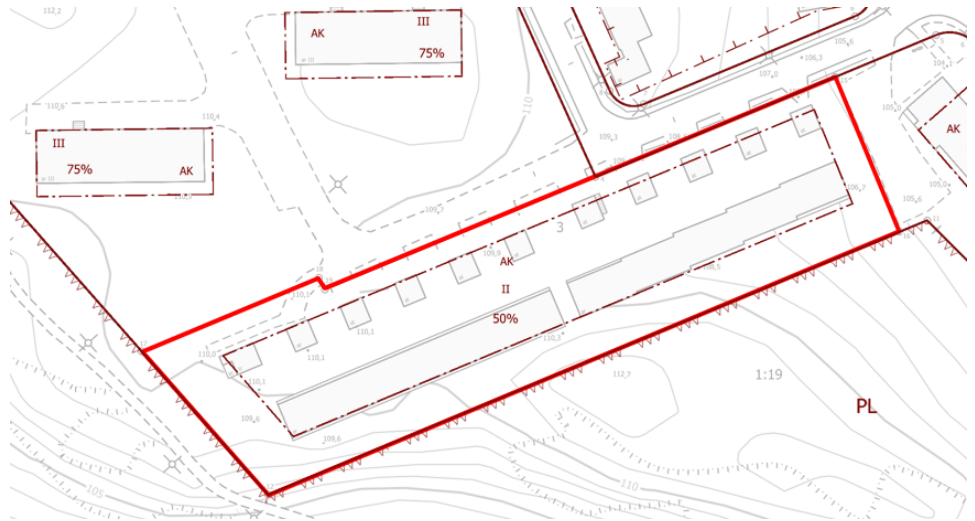
rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.



Kuva 5. Ote yleiskaavayhdistelmän kartasta 3, kulttuuriperintö. Suunnittelualue rajattu punaisella.

1.3.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava numero 1650, joka on vahvistettu 29.3.1961. Asemakaavassa tontille on merkitty kaksikerroksisen asuinkerrostalon rakennusala ja 3249 k-m² rakennusoikeutta. Kaavassa rakennusoikeuden määrittämiseen on käytetty määräystä 50%: ”luku, joka osoittaa, kuinka suuren osan alueesta tai rakennusosalasta saa käyttää rakentamiseen.”



Kuva 6. Ote ajantasa-asemakaavasta. Taustalla kantakartta. Suunnittelualue rajattu punaisella.

1.4 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla on voimassa 19.12.1964 hyväksytty tonttijako nro 2612. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 16.1.1965.

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

2 VAIHEASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Vaiheasemakaavan muutos kohdistuu kaavan määräykseen rakennusoikeudesta

Vaiheasemakaavan muutos kohdistuu tontin 4885–3 rakennusoikeuteen. Rakennusoikeutta lukuun ottamatta tontilla voimassa oleva asemakaava 1650 määräyksineen säilyy ennallaan.

Nykytila	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
4885–3	6 276	3 249	0,52

Kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
4885–3	6 276	1 450	0,23

2.2 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat liitteenä olevassa asemakaavakartassa.

2.3 Kaavan vaikutukset

Alueidenkäyttölain mukainen asemakaavan muutos (AKL 50.2 §) voidaan laatia myös vaiheittain tiettyä osakokonaisuutta tai osakokonaisuuksia koskien. Vaikutukset arvioidaan vain muutoksen osalta. Muutos kohdistuu kaava-alueen rakennusoikeuteen ja vaikutukset arvioidaan sen asiakokonaisuuden osalta.

Vaiheasemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin tai -ympäristöön, maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan, ilmastoon, kasvi- tai eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen, luonnonvaroihin, alue- tai yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- tai energiatalouteen, liikenteeseen, talouteen, tai elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen, sillä muutoksella ainoastaan vähennetään kaava-alueen rakennusoikeutta. Uutta rakentamista ei suunnitelmissa osoiteta. Kaavamuutosalueen rakennusoikeutta lukuun ottamatta voimassa oleva asemakaava nro 1650 määräyksineen säilyy ennallaan. Vaiheasemakaavalla tehtävä rakennusoikeuden vähentäminen tukee olevan rakennuskannan sekä kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilymistä kaavamuutosalueella rajoittamalla täydennysrakentamisen mahdollisuuksia.

3 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Vaiheasemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 6.11.2025.

3.1.1 Vaiheasemakaavamuutoksen osalliset

Tieto asemakaavamuutoksen vireille kuuluttamisesta ja valmisteluaineisto saatettiin tiedoksi osallisille.

- Kaavamuutoksen hakijat
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähivaikutusalue)
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan liitto
- Muut ilmoituksensa mukaan

3.2 Vireilletulo- ja valmisteluvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto (asemakaavakartta ja asemakaavaselostus) ovat nähtävillä 6.11.–27.11.2025. Esillä olevasta aineistosta voi antaa palautetta.

3.3 Vaiheasemakaavaehdotus

Ehdotus uudeksi vaiheasemakaavaksi esitellään yhdyskuntalautakunnalle, joka päättää sen asettamisesta nähtäville.

3.4 Vaiheasemakaavan hyväksyminen

Vaiheasemakaava hyväksytään yhdyskuntalautakunnassa sen oltua nähtävillä. Hyväksymisen jälkeen päätökseen voi hakea muutosta.

4 VAIHEASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä vuokralaisen tulee allekirjoittaa sitoumus tontin vuokrauksen uudelleenjärjestelystä, mikä toteutetaan kaavan tultua lainvoimaiseksi.

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 6.11.2025
- Asemakaavakartta 6.11.2025
- Asemakaavan seurantalomake