8931 Kaupinlaakso II

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus

2.4.2024, tarkistettu 2.2.2026

Asemakaava nro **8931**	**TRE:4990/10.02.01/2022**

Kaupinlaakso II (entinen nimi Alasjärven länsipuoli)

Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 8931

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostusluonnos, joka koskee 2.4.2024 päivättyä ja 2.2.2026 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8931. Asian hyväksyminen kuuluu Kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavamuutos koskee:

Kaupunginosa: Kauppi
Kortteli nro: 4697. Katu- ja erityisaluetta. Kaupunginosan rajaa.

Kaupunginosa: Niihama
Kortteli nro: 4700, 5599. Katu- ja puistoaluetta. Kaupunginosan rajaa.

Kaupunginosa: Ruotula. Liikennealuetta.

Asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella muodostuu:

Kaupunginosa: Kaupinlaakso
Korttelit nro: 4700 osa, 4673, 4674, 4675, 4676, 4677, 4678, 4679, 4680, 4681, 4682, 4683, 4684, 4685, 4686, 4687, 4688, 4689, 4690, 4697, 5599.
Katu-, virkistys- ja erityisaluetta. Kaupunginosan rajaa.

Kaupunginosa: Ruotula
Liikennealuetta. Kaupunginosan rajaa.

Kaupunginosa: Niihama
Virkistysaluetta. Kaupunginosan rajaa.

Tonttijaolla muodostuu:

Kortteli/tontit nro: 4700/9-19, 4673/1-4, 4674/1, 4675/1, 4676/1, 4677/1-19, 4678/1-13, 4679/1-6, 4680/1-5, 4681/1-12, 4682/1-3, 4683/1-3, 4684/1, 4685/1, 4686/1, 4687/1-19, 4688/1-26, 4689/1, 4690/1, 4697/2-6, 5599/3

Asemakaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Markku Kaila ja projektiarkkitehti Susanna Virjo.

Diaarinumero: TRE:4990/10.02.01/2022, pvm 28.6.2022
Vireille tulo: 29.9.2022
Asemakaavan nimi ja tarkoitus: Kaupinlaakso II, asemakaava ja asemakaavan muutos. Asemakaava numero 8931.

TIIVISTELMÄ

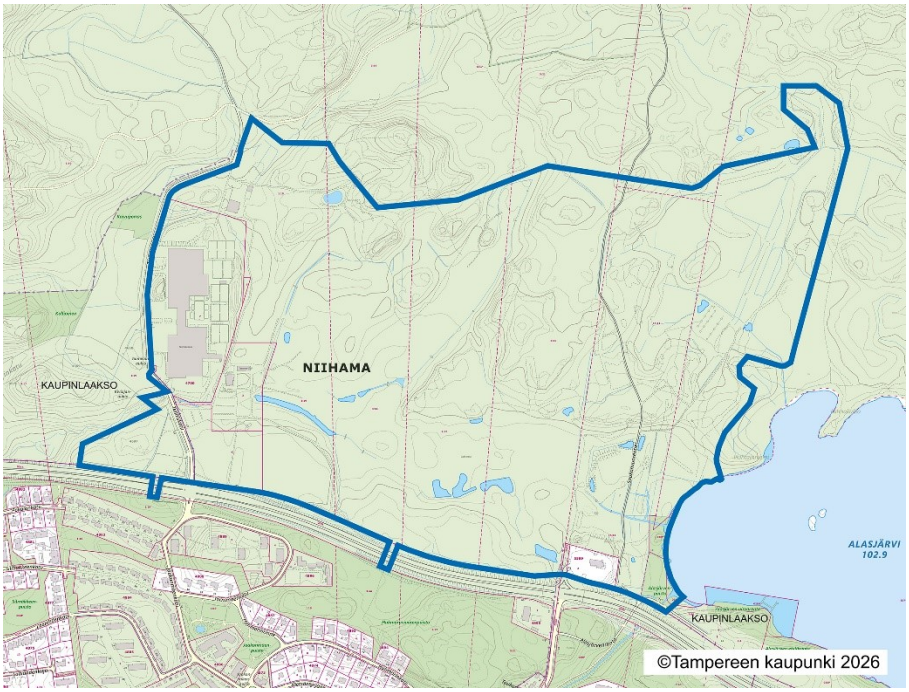
Kaupinlaakso II (entinen nimi Alasjärven länsipuoli)

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

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

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

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



Kuva 1: Suunnittelualueen rajaus.

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

Asemakaavan tavoitteet

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

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

Kaupinlaakso II asemakaavaratkaisu

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

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

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

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

Asemakaavatyön aikana on laadittu mm. luontoselvityksiä, liikenneverkkoselvityksiä, maisemaselvitys ja –suunnitelmia, katusuunnitelmia, viheralueiden viitesuunnitelma ja viherkerroinlaskelmia, rakennettavuus-, esirakentamis- ja maaperän haita-aineselvitykset,

hulevesiselvitys ja hulevesien hallintasuunnitelma, melu-, tärinä- ja runkomeluselvitys, energiaselvitys sekä kaupallinen selvitys.

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

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

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

Asemakaavan 8931 osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 29.9.2022 sekä lähettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 29.9. – 20.10.2022 välisenä aikana.

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

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

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

Valmisteluvaihe

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

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

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

Asemakaava-alueen ja raitiotien suunnittelua on esitelty asemakaavatyön aikana myös mm. vanhusneuvostolle, lasten parlamentille ja esteettömyystyöryhmälle. Lisäksi on pidetty vuoropuhelutilaisuuksia hankekehittäjien sekä kaupan toimijoiden kanssa.

Ehdotusvaihe

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

SISÄLLYS

Tiivistelmä ... 3
Kaupinlaakso II (entinen nimi Alasjärven länsipuoli) ... 3
Asemakaavaprosessin vaiheet ... 6
Asemakaavan toteuttaminen ... 7
Sisällys ... 8
1 LÄHTÖKOHDAT ... 11
1.1 Raitiotielinjaus ... 11
1.2 Alasjärven vaihtoehtotarkastelu sekä vaikutusten arviointi ... 11
1.3 Selvitys suunnittelualueen oloista ... 12
1.3.1 Suunnittelualueen sijainti ja laajuus ... 12
1.3.2 Alueen yleiskuvaus ... 12
1.3.3 Luonnonympäristö ... 13
1.3.4 Rakennettu ympäristö ... 15
1.3.5 Arvokkaat maisemat ja arvokas kulttuuriympäristö ... 17
1.3.6 Liikenne ... 17
1.3.7 Tekninen huolto ... 18
1.3.8 Väestö ja palvelut ... 18
1.3.9 Maanomistus ... 19
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS ... 19
2.1 Asemakaavan rakenne ... 19
2.1.1 Mitoitus ... 21
2.2 Asemakaavamerkinnät ja määräykset ... 22
2.2.1 Korttelialueet ... 23
3 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET ... 30
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön ... 30
3.1.1 Asuinympäristön muutos, uusi kaupunginosa ... 30
3.1.2 Palvelut ... 35
3.1.3 Vaikutukset ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen ... 37
3.1.4 Kaupalliset vaikutukset ... 43
3.1.5 Vaikutukset viherverkkoon ... 45

3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon ... 47
3.2.1 Esirakentaminen ja rakennettavuus ... 47
3.2.2 Mustaliuskeen ja turpeen ympäristönäkökulmat ... 49
3.2.3 Hulevesien hallinta ... 51
3.2.4 Ilmastovaikutukset ... 52
3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin ... 56
3.3.1 Viranomaisyhteistyö ... 57
3.3.2 Viitasammakko ja korennot ... 57
3.3.3 Poikkeamislupahakemus luonnonsuojelulaista poikkeamiseen ... 58
3.3.4 Asemakaavaratkaisu osoittaa korvaavia elinympäristöjä ... 59
3.3.5 Lahokaviosammal ... 61
3.3.6 Liito-orava ... 64
3.3.7 Lepakot ... 65
3.3.8 Mäkihiilikoi ... 66
3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen ... 67
3.4.1 Vaikutukset liikenteeseen ... 67
3.4.2 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen ... 68
3.5 Vaikutukset kulttuuriperintöön, maisemaan, kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön ... 69
3.5.1 Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön ... 69
3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset) ... 70
3.6.1 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset ... 71
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET ... 71
4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen ... 71
4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet ... 71
4.3 Tavoitteiden tarkentuminen asemakaavaprosessin aikana ... 72
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ... 72
4.5 Osallistuminen ja vuorovaikutus ... 72
4.5.1 Aloitusvaiheen palaute ja asemakaavan valmisteluaineiston laatiminen ... 73
4.5.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen sekä ehdotusaineiston laatiminen ... 73
4.5.3 Keskeisimmät muutokset ehdotusvaiheessa ... 74
4.5.4 Asemakaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävillä olon jälkeen ... 74

5 ASEMAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET ... 74
5.1.1 Luontoselvitykset ... 75
5.1.2 Kaupallinen selvitys ... 75
5.1.3 Liikenneverkkoselvitys ja liittymien toiminnallinen tarkastelu ... 75
5.1.4 Rakennettavuusselvitys ... 75
5.1.5 Geohydrologinen selvitys ... 76
5.1.6 Esirakentamisselvitys ... 77
5.1.7 Hulevesiselvitys ja hulevesien hallintasuunnitelma ... 81
5.1.8 Viherkerroinlaskelmat ... 85
5.1.9 Maaperä- ja pohjavesitutkimukset ... 86
5.1.10 Tärinä- ja runkomeluselvitykset ... 89
5.1.11 Liikennemelu (Melu-, runkomelu- ja tärinäselvitys, WSP Finland Oy 2025) ... 90
5.1.12 Kaupinlaakson energiaselvitys ... 90
5.1.13 Hiilijalanjälkilaskelma (A-insinöörit, 2025) ... 91
5.1.14 Ilmanlaatuselvitys ... 91
6 ASEMAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET ... 91
6.1 Pirkanmaan maakuntakaava ... 91
6.2 Kantakaupungin yleiskaava ... 93
6.3 Asemakaavat ... 95
6.4 Kaupunkistrategia ... 96
6.5 Muita suunnittelualuetta koskevia suunnitelmia ja päätöksiä ... 96
6.6 Tonttijako ... 98
6.7 Pohjakartta ... 98
7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS ... 98
7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat ... 98
7.2 Toteuttaminen ja ajoitus ... 98
7.3 Toteutuksen seuranta ... 99
8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA ... 99
8.1 Luettelo muista asemakaavaa koskevista asiakirjoista ... 99

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Raitiotielinjaus

Asemakaavan lähtökohtana on raitiotielinjaus, joka perustuu kaupunginvaltuuston vuonna 2020 hyväksymään Seuturaitiotien varauksiin Tampereen alueella, Tampereen seuturaitiotien yleissuunnitelmaan ja Pirkkala-Linnainmaa -hankesuunnitelmaan. Pirkkalan ja Tampereen valtuustoissa huhtikuussa 2023 hyväksytyssä Pirkkala-Linnainmaa -raitiotien hankesuunnitelmassa raitiotielinjaus tarkentui nykyiselle paikalleen.

Voimassa olevassa Kantakaupungin vaiheyleiskaavassa – valtuustokausi 2017-2021 - raitiotielinjaus kulkee Tenniskadulla ja sen jatkeella.

Tampereen ja Pirkkalan valtuustot hyväksyivät lokakuussa 2024 Pirkkala–Linnainmaa -raitiotien toteutussuunnitelman ja päättivät raitiotien toteutuksesta kahdessa vaiheessa. Ensimmäisessä vaiheessa rakennetaan raitiotieosuudet Sorin aukiolta Partolaan ja Kaupin kampukselta Ruotulaan. Vaiheessa 2 (2028–2032) rakennetaan osuudet Partolasta Suupalle ja Ruotulan pysäkiltä Linnainmaalle. Toteutussuunnitelmassa Kaupinlaaksoon on osoitettu kaksi raitiotiepysäkkiä, Ruotulan pysäkki Lääkärinkadulle Kaupinlaakso I:n asemakaava-alueelle ja Kaupinlaakson pysäkki Kaupinlaakson bulevardille.

1.2 Alasjärven vaihtoehtotarkastelu sekä vaikutusten arviointi

Alasjärven länsipuolen maankäytön vaihtoehtotarkastelu sekä vaikutusten arviointityö valmistui toukokuussa 2022. Työtä ohjasi pormestarin päätöksellä asetettu yhteistyöryhmä, jossa olivat mukana myös alueen toimijat. Yhteistyöryhmän näkemykseen perustuen kaupunginhallitus linjasi 13.6.2022, että suunnittelua jatketaan vaihtoehtoyhdistelmällä, jossa rakentamisen aluevaraukset tarkastellaan mahdollisimman laajana, ympäristön asettamat reunaehdot huomioiden. Frisbeegolfrata jää alueelle ja golftoimintojen jatkuminen turvataan toisessa sijainnissa. Golfilta vapautuva alue suunnitellaan osittain asumiseen, osittain sekä Kaupinlaakso I- että Kaupinlaakso II-asemakaava-alueen asukkaita palvelevaksi kaupunginosapuistoksi. Suunnittelussa tulee huomioida virkistysyhteystarpeet Ruotulasta Niihamaan sekä Medi-Parkiin sekä alueen ekologisten yhteyksien säilyttäminen ja parantaminen.

Alasjärven länsipuolen maankäytön vaihtoehtotarkastelu sekä vaikutusten arviointityö (06/2022) on asemakaavan liiteaineistossa.

1.3 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.3.1 Suunnittelualueen sijainti ja laajuus

Suunnittelualue sijaitsee noin 5 km itään kaupungin keskustasta. Alue kuuluu Kaupinlaakson kaupunginosaan.

Suunnittelualueen rajana on lännessä Toimelankatu sekä korttelin 4697 länsiraja, pohjoisessa Kauppi-Niihaman kaupunkimetsäalueella sijaitseva Tampereen kansallisen kaupunkipuiston aluerajausesitys, idässä Alasjärven ranta ja Lahnakallion luonnonsuojelualueelle esitetty aluerajaus sekä etelässä Teiskontien liikennealue.

Asemakaava-alueen rajausta on tarkennettu ehdotusvaiheessa. Rajausta on hieman laajennettu alueen koilliskulmassa ja Teiskontien alikulut on otettu asemakaava-alueeseen mukaan.

Suunnittelualueella sijaitsevat nykyisin Tampereen Tenniskeskus, Tammer Golf ry:n golfkenttä, Tampereen frisbeegolfkeskuksen frisbeegolfrata pääosin sekä tontilla 837-028-5599-2 polttonesteen jakeluasema ja liikerakennus. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 110 hehtaaria.

1.3.2 Alueen yleiskuvaus

Suurin osa suunnittelualueesta on nykyistä golfkenttää. Pohjoisosa alueesta on golfkenttää jakavine metsäkuvioharjanteineen havupuuvaltaista metsämaastoa, joka jatkuu saumattomasti Kauppi-Niihaman laajaan kaupunkimetsäalueeseen. Länsiosalla toimii Tampereen Tennisseuran laaja mailapelikeskus ulkopelikenttineen ja koillisosalla sijaitsee Tampereen frisbeegolfkeskus. Itäosalla Alasjärven vetisellä ranta-alueilla kasvaa eri-ikäistä, tiheää lehtipuustoa.

Kuva 2. Viistokuva suunnittelualueelle idän suunnasta. Suomen ilmakuva, 2023.

1.3.3 Luonnonympäristö

Kuva 3. Maaperäkartta. Nomaji maisema-arkkitehdit, GTK, Tampereen kaupunki.

Maaperä

Golfkentän alue on pääasiassa pehmeikköaluetta, joka on muodostunut ympäröivien moreeni- ja kalliokohoumien väliin. Moreeni- ja kallioalueet sijoittuvat alueen itä- ja koillisosiin, mutta myös golfkentän länsiosalla on pieniä kalliopaljastumia. Muuten pohjamaa on pääosin löyhää silttiä ja savea sekä lisäksi alueella on huomattavia eloperäisiä turve- ja liejukerroksia. Pehmeän kerroksen paksuus vaihtelee pienipiirteisesti. Tyypillisesti pehmeikköalueilla pehmeän maakerroksen paksuus vaihtelee noin 2…13 m välillä. Merkittävimmät pehmeikköalueet ovat aivan alueen

itäosassa, sekä nykyisen golfkentän rangealueen kohdalla, alueen keskiosassa. Näillä paikoilla on havaittu turvetta suurimmillaan noin 12 m syvyyteen saakka. Eloperäinen materiaali on sekoittunut monin paikoin täyttökerroksiin. Merkittävimmät täyttöalueet on esitetty rakennettavuuskartassa. Alueella on selvästi erottuvia täyttöalueita kuten Teiskontien varressa oleva rangealue ja alueen kaakkoisosassa oleva huoltoaseman alue. Näillä paikoilla täyttökerroksen arvioitu paksuus ylittää 1,5 m. Ohuempia tai paikallisia täyttöalueita on todennäköisesti muuallakin. Tyypillisesti täyttöpaksuus rasteroiduilla alueilla vaihtelee noin 2…4 m välillä, mutta jollain paikoin on havaittu jopa 6 m täyttöpaksuuksia. Täyttökerros on tyypillisesti sekalaisia maamassoja ja jotka ovat rakenteellisesti löyhässä tilassa.

Tenniskeskuksen alueella ja sen lähiympäristössä on tehty täyttöjä ennen vuotta 1974. Täytöt ovat Amurin purkujätteitä ja irtomaata (Tammergolf 2022) sekä TAYSin alueen kaivuumaita. Erityisesti Tenniskeskuksen alueella on käytetty purkumassoja. On myös mahdollista, että Teiskontien pintamaita on käytetty täytöissä.

Korkeussuhteet ja maastokuviot

Golfkentän kohdalla maasto kohoaa muutaman metrin etelään kohti Teiskontietä ja voimakkaammin pohjoisessa kohti poimuilevia metsäalueita. Alueen korkeustasot vaihtelevat välillä noin +100…+114 mpy. Pohjoisosalla sijaitsevat luonnontilaisemmat metsäkuvioharjanteet sekä idässä Alasjärven lehtipuustoinen ja vetinen rantavyöhyke.

Vesiolosuhteet

Suunnittelualue kuuluu Viinikanojan valuma-alueeseen. Lännessä vedet laskevat Myllypellonojan, Ritaojan ja Vuohenojan välityksellä Iidesjärveen ja edelleen Viinikanojaa pitkin Pyhäjärveen. Golfkentän itäreunalla kulkee etelä-pohjoissuuntainen paikallinen vedenjakaja, jonka itäpuolelta vedet kulkeutuvat Alasjärven ja Rahjukoskenojan kautta Vuohenojaan ja edelleen Iidesjärven kautta Pyhäjärveen.

Kantakaupungin yleiskaavan 2040 mukaan sekä Alasjärven että Iidesjärven tilaa tulee parantaa ja Viinikanojan valuma-alueen hulevesivirtaamia rajoittaa. Alasjärvi on herkkä vesistö, joka ei kestä kuormituksen lisääntymistä. On arvioitu, että nykyisen ekologisen tilan säilyttämiseksi Alasjärveen aiheutuvaa fosforikuormitusta ei saa lisätä ollenkaan ja typpikuormitusta tulee jopa vähentää. Hulevesiohjelman mukaan Vuohenojan valuma-alueella uusien alueiden rakentamisella ei tule lisätä

kiintoaines- ja ravinnekuormitusta tai hulevesivirtaamia. Tämä on kriittistä Iidesjärven vedenlaadun kannalta.

Pohjavesi

Alueelle on asennettu yhteensä 9 kpl pohjavesiputkia vuosina 2022 – 2023 ja 5 kpl keväällä 2025. Pohjaveden pinnankorkeus on havaittu tasovälillä +101,6 - +103,45 maanpinnantasosta 0,3-3 metrin syvyydellä tarkkailuajanjaksolla 9.2.2022 – 2.5.2024. Poikkeuksena on Teiskontien varren itäisin pohjavesiputki PVP 7, jossa pohjavesipinta on tasolla +105…+107. Vaikuttaa siltä, että kyseisellä kohtaa Teiskontien eteläpuolella oleva kallio-/moreenimäki syöttää pohjavettä alueelle ja kyse on oletettavasti suhteellisen paikallisesta poikkeamasta pohjavesipinnan tasoissa.

Uudet pohjavesiputket eivät muuttaneet alueen pohjavesipinnan yleiskuvaa. Mitattujen havaintojen perusteella pohjavedet eivät todennäköisesti virtaa pois alueelta, vaan ne kerääntyvät alueen keskiosaan purkautuen ojiin. Pohjaveden pinnankorkeudet ovat alueen keskiosassa mukautuneet samaan tasoon tai hieman alemmas kuin Alasjärven pinnantaso. Alueella ei geoteknisesti ole paineellista pohjavettä, vaikkakin pohjavesitaso on paikoin todella lähellä maanpintaa. Geologisesti taas alueen savikoissa esiintyy paineellista pohjavettä, mikä on tavanomaista.

Alasjärven pinnankorkeus on kaupungin suorittaman vedenpinnankorkeusmittauksen mukaan noin tasolla +102,9. Alasjärven vedenpinnantasoa säätelee pohjapato, joka on rakennettu Alasjärven lounaiskulmassa sijaitsevan purkuojan (Rahjukoskenoja) suulle.

1.3.4 Rakennettu ympäristö

Teiskontien ja Tenniskadun liittymän länsipuolella sijaitsee sorapintainen, mm. puutarha-alan myyntipisteenä toiminut kenttä, joka toimii nyt mm. maamassojen varastointialueena sekä raitiotietyömaan huoltoalueena.

Pohjoisempana, Toimelantien itäpuolella sijaitsee omalla tontillaan Tampereen Tennisseura ry:n Tampereen Tenniskeskus. Valtavaa, peltiverhoiltua hallirakennusta on alettu rakentaa 1970-luvulla ja sen pinta-ala on noin 21 000 m². Rakennusta on laajennettu lukuisia kertoja vuosikymmenten varrella, viimeksi vuonna 2023, jolloin itäsivulle valmistui uusi padelhalliosa. Toimelantien varrella tontin länsi- ja eteläsivuilla sijaitsee n. 300 pysäköintipaikkaa. Itäsivulla sijaitsee 12 ulkotenniskenttää.

Kuva 4. Tenniskeskus. Suomen ilmakuva Oy, 2023.

Suurin osa suunnittelualueesta on Tammer-Golf ry:n 18-väyläisen golfkentän aluetta. Kenttä on avattu vuonna 1969 ensin 9-väyläisenä ja laajennettu 18-väyläiseksi vuonna 1987. Ennen golfväylien rakentamista alue on ollut pääasiassa maatalouskäytössä ollutta peltoaluetta.

Kuva 5. Tammer -Golfin klubirakennus sekä varastorakennus. Suomen ilmakuva Oy, 2023.

Tenniskadun koillispuolella sijaitsevat tonteillaan Tammer-Golf ry:n pysäköintialue (noin 130 pysäköintipaikkaa) sekä Tammer -Golfin

yksikerroksiset vaaleat, puuverhoillut rakennukset, 1982 rakennettu varastorakennus sekä vuonna 1993 rakennettu klubirakennus.

Golfkentän kaksi huoltorakennusta Tenniskeskuksen tontin pohjoispuolella on rakennettu vuonna 2003.

Suunnittelualueen koillisosa on kokonaan, vähitellen 2010 -luvulta alkaen laajentunutta Tampereen frisbeegolfkeskuksen kenttäaluetta.

Suunnittelualueen kaakkoiskulmassa tontilla 837-028-5599-2 sijaitsee vuonna 1990 rakennettu, yksikerroksinen tiili- ja lautaverhoiltu liikerakennus sekä polttonesteen jakeluasema (St1).

Kuva 6. Liikerakennus ja polttonesteen jakeluasema. Suomen ilmakuva Oy, 2023.

1.3.5 Arvokkaat maisemat ja arvokas kulttuuriympäristö

Suunnittelualueeseen ei sisälly varsinaista arvokasta kulttuuriympäristöä. Golfkentän puoliavoimet maisematilat pitkine näkymineen sekä golfkentälle työntyvät arvokkaat metsäkuviot toimivat maisemasuunnittelun lähtökohtina.

1.3.6 Liikenne

Suunnittelualue rajautuu eteläsivultaan Teiskontiehen, eli valtatiehen numero 12. Länsisivulla alue rajautuu Toimelankatuun, joka pohjoisempana muuttuu Toimelantien yksityistieksi. Alueen itäsivulla kulkee Soukonvuorentien yksityistie, joka johtaa pohjoisessa Näsijärven rannoilla sijaitseviin yksityisiin vapaa-ajan kiinteistöihin.

Toimelantie sekä Soukonvuorentie toimivat merkittävinä kävely- ja pyöräily-yhteyksinä Kauppi-Niihaman laajoille virkistysalueille.

Teiskontien nykyiset keskivuorokausiliikennemäärät golfkentän kohdalla ovat noin 18 920 ajoneuvoa/vrk. Nopeusrajoitus on tällä hetkellä 70 km/t. Suunnittelualueen itäreunalla kulkevan Toimelankadun nykyiset liikennemäärät ovat noin 1 000 - 1 500 ajoneuvoa/vrk. Nopeusrajoitus on tällä hetkellä 40 km/t. Suunnittelualueen itäpuolella kulkevan Soukonvuorentien liikennemäärät eivät ole tiedossa, tie on ajoneuvojen käytössä pääasiassa kesäaikaan.

Suunnittelualue tukeutuu kohtuulliseen hyvään joukkoliikennetarjontaan. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Teiskontiellä Jaakonmäenkadun liittymässä sekä idässä St1 -tontin kohdalla.

1.3.7 Tekninen huolto

Suunnittelualueen asemakaavoitettu osa on liitetty kunnallistekniikan verkostoihin. Tenniskadulla kulkee kunnallistekniikkaa, mm. vesihuolto- ja sähkölinjoja. Teiskontien pohjoisreunalla, liikennealueella kulkee kaukolämpölinja sekä mm. 20 kV:n sähkökaapeli.

Golf-kentälle pumpataan vettä Näsijärvestä kentän pohjoisosalla sijaitsevaan pumppaamorakennuksen avulla viereiseen lampeen ja sieltä edelleen muualle kentän alueelle pääosin maan alla kulkevan kasteluputkiston avulla.

1.3.8 Väestö ja palvelut

Väestö

Asemakaava-alueella 8931 ei ole tällä hetkellä asukkaita.

Suunnittelualueen ja Teiskontien eteläpuolella sijaitsee Ruotulan – Pappilan pientalovaltainen laaja asuinalue. Teiskontien eteläpuolella, noin kilometrin säteellä suunnittelualueesta (raitiotiepysäkeistä ja palveluista) on tällä hetkellä asukkaita noin 6400.

Palvelut

Nykyinen kaupan palveluverkko Teiskontien suunnittelualueen lähiympäristössä nojaa vahvasti Kalevanrinteen ja Linnainmaan kaupan keskuksiin. Molemmat palvelevat laajaa paikallista markkina-aluetta. Niissä sijaitsevat hypermarketit. Supermarketteja on Linnainmaalla, Kalevassa sekä Linnainmaalla Lidl. Teiskontien länsipäässä, Kissanmaalla sekä Sammonkadulla on lähipalveluita ja kivijalkapalveluita. Lähikauppoja ovat K-market Ruotula Ritakadulla ja Taukopaikka Huili Teiskontie.

Suunnittelualueella toimivat polttoaineen jakeluasema ja urheiluvälinekauppa. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee palveluista lähes tyhjä, laaja pientalovaltainen asuinalue.

Suunnittelualueella toimivat Tenniskeskus, Tammer-Golfin golf-kenttä sekä Tampereen frisbeegolfkeskus ja alueelta lähtevät mm. ulkoilureitit ja ladut Kauppi-Niihaman laajoille luonto- ja virkistysalueille. Lähiympäristössä on lukuisia liikuntapalveluita mm. Kaupissa, Niihamassa, Hakametsässä ja Kalevassa.

Peruspalveluista lähimmät päiväkodit ovat noin kilometrin etäisyydellä (Kissankulman ja Irjalan päiväkodit). Lähimmät koulut ovat Kissanmaan koulu sekä Takahuhdin koulun Irjalan koulutalo, jossa on oppilaita esikoulusta 2-luokkaan.

Lähimmät terveyspalvelut löytyvät TAYS:n alueelta ja Linnainmaalta. Teiskontiellä kulkee tehokas bussiliikenne. Ratikan vaihtopysäkkinä toimii Kaupin kampus. Ruotulan raitiotiepysäkki on rakenteilla.

Keskustan monipuoliset palvelut sijaitsevat noin 5 km päässä suunnittelualueesta.

1.3.9 Maanomistus

Asemakaavan suunnittelualue on kokonaan kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta tonttia 837-028-5599–2 ja yhteistä maa-aluetta 837-878-5-0, jotka ovat yksityisessä omistuksessa. Tontista 837-028-5599-2 on jätetty 17.11.2020 päivätty asemakaavamuutoshakemus asuntorakentamiseen. Tampereen Tenniskeskus sijaitsee vuokratontilla 837-030-4700-7 ja tontista on jätetty 21.10.2025 päivätty asemakaavamuutoshakemus rakennuksen laajentamiseen. Suunnittelualueesta on vuokrattu 46 hehtaarin alue vuoteen 2029 saakka Tammer-Golf ry:n käyttöön.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Asemakaavan rakenne

Asemakaavaratkaisussa uusi korttelirakenne palveluineen on sijoitettu tiiviisti Kaupinlaakson bulevardin varrelle ratikkapysäkin vaikutuspiiriin. Asuinkorttelit ovat muodoltaan suljetumpia Teiskontien liikennemelun suuntaan. Asuinrakennusten kerrosluvut alueella vaihtelevat välillä II – XII. Ratikkapysäkin vieressä sijaitsevat iso koulu ja päiväkoti sekä

pienimuotoisempi asuntorakentaminen pohjoisempana asettuvat kaupunkirakenteen keskellä olevan Kaupinlaakson keskuspuiston ympärille. Kaupunginosapuisto rakennetaan nykyisen golfkentän alueelle rajautuen arvokkaisiin ja säilytettäviin metsäkuvioihin. Ratikkapysäkin, koulutontin, päivittäistavarakaupan ja niihin kytkeytyvien pienten aukioiden kivijalkaliiketiloineen ympärille muodostuu alueen keskus, jota korostetaan lähiympäristöä korkeammilla rakennuksilla.

Raitiotiekatuun kytkeytyvällä kompaktilla kaupunkirakenteella säästetään pohjoisempana Kauppi-Niihaman monimuotoisesti arvokkaita ja yhtenäisiä kaupunkimetsäalueita rakentamiselta.

Kaupinlaakso II -asuinalueen toteuttamisen edellytyksenä on asuinkortteleiden sijoittaminen riittävän etäälle (suojavyöhykkeenä käytetty 40 metriä) Teiskontien liikennemelusta. Asuinkorttelit sijoittuvat nauhamaiseksi rakenteeksi raitiotiekadun varteen, jolloin tiivis korttelirakenne mahdollistaa ratikkapysäkin edellyttämän asukasmäärän (> 3000 asukasta).

Kuva 7: Kaupunkimallikuva lounaasta, Teiskontien suunnasta. Tampereen kaupunki, 2024.

Asemakaavaratkaisu mahdollistaa eri luonteisia osa-alueita monimuotoiselle kaupunkiasumiselle, monipuolisen liike- ja palvelutilojen keskittymän sekä niitä palvelevien pysäköintijärjestelyjen toteuttamisen alueella. Ratikkakadun varrelle kaupunkimaisesti asuinrakennuksiin kytketyt kaksi liiketilatonttia on tarkoitettu päivittäistavarakaupalle.

Suunnittelualueella sijaitsee yhteensä seitsemän kerrosluvuiltaan välillä IV – V vaihtelevaa pysäköintitaloa. Nykyiset ja kehittyvät virkistys- ja liikuntatoiminnot kytkeytyvät luontevasti kaupunkirakenteeseen lännessä, idässä ja pohjoisessa.

2.1.1 Mitoitus

Koko asemakaava-alueen 8931 korttelialueille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä noin 378 000 kerrosalaneliömetriä (k-m²).

Asumisen kerrosalaa on yhteensä noin 271 500 kerrosalaneliömetriä, mikä tarkoittaa arviolta 6 700 asukasta alueelle. Asumisen kerrosala jakaantuu asuinkerrostalojen korttelialueisiin (**AK**) Kaupinlaakson bulevardin, Viheriönkadun sekä Golfkadun varrella sekä pohjoisempana keskuspuiston ympärillä asuinrakennusten korttelialueisiin (**A**). Asukkaista asuu arviolta 400 pientaloissa ja 6 300 kerrostaloissa.

Asumisen kerrosalan mitoitus asemakaava-alueella pohjautuu ratikkapysäkin mahdollistavaan asukasmäärään. Toisaalta vaativat rakennettavuusolosuhteet edellyttävät alueelle riittävää aluetehokkuutta rakentamistalouden ja toteutettavuuden kannalta. Asemakaavan mitoitustavoitteita on tarkistettu keväällä 2025.

Kaupinlaakson bulevardin varrella on osoitettu asuinrakennusten katutasolle sijoittuvaa liike- ja palvelutilan kerrosalaa noin 3 600 k-m².

Liikerakennusten korttelialueille (**KL**) on osoitettu kaksi tonttia, jotka on tarkoitettu **päivittäistavarakaupalle**. Tonteille on osoitettu kerrosalaa yhteensä 3 300 k-m².

Ratikkapysäkin viereiselle Yleisten rakennusten korttelialueelle (**Y**), on osoitettu tontti **1000 lapsen koululle, 200 lapsen päiväkodille, nuorisotilalle sekä asiointikirjastolle**. Tontille on osoitettu kerrosalaa yhteensä 16 000 k-m². Idässä Teiskontien varrelle Yleisten rakennusten korttelialueelle on osoitettu tontti **paloasemalle** ja tontille kerrosalaa 1 200 k-m².

Asemakaava-alueella sijaitsee merkinnällä **LPA-15** (Autopaikkojen korttelialue) yhteensä seitsemän kerrosluvuilta (IV – V) ja ulkomitoiltaan vaihtelevan kokoista pysäköintitaloa omilla tonteillaan. Tonteille on osoitettu kerrosalaa yhteensä noin 50 200 k-m². Pysäköintitaloissa sijaitsevat pysäköintipaikat sijaitsevat enintään 250 m etäisyydellä asunnoista. Molemmin puolin ratikkakadun vartta sijaitsee asiakaspysäköintitaskuja ja lisäksi lyhytaikaista maantasopysäköintiä sijoittuu pihapiirien välisille, monikäyttöisille **LPA**-korttelialueille. Teiskontien varteen rajautuvissa autokatoksissa sijaitsee pihapiirin pitkäaikaisempaan pysäköintiin tarkoitettuja maantasopaikkoja.

Tampereen Tenniskeskuksen tontille **YU** – korttelialueella (Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue) on osoitettu lisää rakennusoikeutta ja kerrosalaa tontilla on nyt 30 000 k-m². Tontin kerrosalasta on käytetty tällä hetkellä noin 21 000 k-m².

Korttelitalon **KYYTS-1** (Liike- ja toimistorakennusten sekä kulttuuritoimintaa ja julkista palvelua palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saadaan sijoittaa myös ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja) korttelialueelle on osoitettu kerrosalaa 1 000 k-m². Tontin nykyiset rakennukset ovat Tammer-Golfin klubi- ja huoltotiloina.

Frisbeegolfkeskuksen uudelle huoltorakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta 200 k-m² ja Tenniskeskuksen pohjoispuolen nykyiselle huoltorakennukselle 650 k-m². Lisäksi ET-2- ja ET-19 -tonteille on osoitettu rakennusoikeutta muuntamolle ja jätevesipumppaamolle.

Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa asemakaava-alueella monen tyyppisiä osa-alueita, jotka tarjoavat eri luonteisia asuinympäristöjä. Asuinympäristöjen tulee kytkeytyä mahdollisimman paljon puistoympäristöön. Alueen rakennuskanta käsittää sekä pientaloja että kerrostaloja.

Lisäksi tavoitteena on monipuoliset lähipalvelut alueelle sekä laadukas ja kestävyyttä edistävä ympäristö; kaikki asunnot sijoittuvat enimmillään 500 metrin etäisyydelle ratikkapysäkeistä. Korttelirakenteen sijoittelulla sekä rakennusmassojen muodolla saadaan Teiskontien ääniympäristö hallituksi.

MAL-sopimuksessa asetetut tavoitteet

MAL-sopimuksen (Maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus) on valtion ja Suomen suurimpien kaupunkiseutujen välinen pitkän aikavälin (12 vuotta) yhteistyösopimus. Sen pohjalta asumisen kaavoituksen ja rakentamisen ohjauksen tulee olla laadukasta ja määrällisesti riittävää tuottaen monipuolisen koko- ja hallintamuotojakauman sekä erilaisia asuinrakennustyyppejä.

2.2 Asemakaavamerkinnät ja määräykset

Suunnittelualueen laajan pinta-alan vuoksi asemakaava esitetään kahdessa osassa: asemakaavakartta on osalla 1 ja asemakaavakartan asemakaavamerkinnät ja -määräykset on kuvattu osalla 2.

2.2.1 Korttelialueet

2.2.1.1 Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Pienet asuinkerrostalojen tontit (Asuinkerrostalojen korttelialue AK) on ryhmitelty pihapiireiksi yhteiskäyttöisten piha-alueiden (Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue AH-11) ympärille.

Ratikkabulevardin molemmilla puolilla pääsee porttikonkien kautta kävellen sisään pihapiireihin, joissa mahdollistuu väljä, vehreä, yhteisöllinen ja autoton piha-alue ilman tonttien rajoja.

Pysäköintipaikat sijaitsevat joko pysäköintitaloissa, pihapiirien välisillä LPA-16 -korttelialueilla (liikuntaesteispaikkoja sekä lyhytaikainen asiakas- ja huoltopysäköinti) tai Teiskontien varrella autokatoksissa.

2.2.1.2 Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH-11)

AH-11 -korttelialueet:

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue. Alue on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan. Korttelialueelle saa rakentaa siihen rajoittuvien tonttien yhteisiä talousrakennuksia, pyöräpysäköintipaikkoja, hulevesirakenteita sekä leikki- ja oleskelualueita. Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville tonteille.

Asuinkerrostalotontit on ryhmitelty AH-11 -korttelialueiden ympärille pihapiireihin, joissa mahdollistuu yhtenäisen suunnitelman mukaan toteutuva väljä, vehreä, yhteisöllinen ja autoton piha-alue ilman tonttien rajoja. AH-11 -piha-alueiden sivuille on osoitettu piha-alueeseen rajoittuvien tonttien yhteisiä, yksikerroksisten talousrakennuksen rakennusaloja.

2.2.1.3 Autopaikkojen korttelialue (LPA-16)

LPA-16-korttelialueet

Autopaikkojen korttelialue. Alue on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan. Alueelle tulee sijoittaa pihapiirien keskitettyjä jätekeräyspisteitä, hulevesi- ja teknisen huollon rakenteita, tarvittavia meluntorjuntarakenteita sekä istutuksia. Alueelle saa sijoittaa ainoastaan huolto- ja saattoliikenteelle, liiketiloille sekä liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja lukuun ottamatta autokatoksille osoitettuja rakennusaloja. Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville tonteille.

2.2.1.4 Autopaikkojen korttelialue (LPA-15)

Asemakaava-alueella sijaitsee merkinnällä **LPA-15** (Autopaikkojen korttelialue) yhteensä seitsemän kerrosluvuilta (IV – V) ja ulkomitoiltaan vaihtelevan kokoista pysäköintitaloa omilla tonteillaan.

lpah2%
Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan enintään käyttää liike-, palvelu- ja teknisen huollon tiloina.

2.2.1.5 Asuinrakennusten korttelialue (A)

Asemakaava-alueen pohjoisosan asuinrakennusten korttelialueet (A) rajautuvat kaupunginosapuistoon sekä nykyisiin metsäkuvioihin. Viheriönkadun sekä pihakatuina toteuttavien Puttikadun ja Golfkujan varren pientalokortteleissa pääosin kaksikerroksiset asuinrakennukset sijoittuvat pihapiireiksi yhteispihan ympärille. Pysäköintialueet sijoittuvat korttelien laidoille.

Tavoitteena on kaupunkimaisia, värikkäitä ja vaihtelevia pihakatuympäristöjä. Katutilaa rajaavat puurakenteiset kaupunkirivitalot, niiden sisäänkäynnit, edustat sekä autokatokset muodostaen mielenkiintoisia katunäkymiä.

A-korttelialueille on osoitettu kerrosalaa yhteensä 16 600 k-m² ja rakennusaloilla suurin sallittu kerrosluku on II.

2.2.1.6 Liikerakennusten korttelialue (KL)

Liikerakennusten korttelialueille (**KL**) on osoitettu kaksi liiketonttia, jotka on tarkoitettu päivittäistavarakaupalle. Tonteille on osoitettu kerrosalaa yhteensä 3 300 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on II.

Tavoitteena on kaupunkimaisia supermarket -kokoluokan päivittäistavarakaupparakennuksia, ja niitä ohjataan asemakaavassa sekä rakennusmassoiltaan että materiaaleiltaan kytkeytyviksi viereisiin asuinrakennuksiin.

KL-korttelialueet, autopaikkojen määrä:
alle 2000 kem² 1 ap / 80 kem² ja yli 2000 kem² 1 ap / 60 kem²

KL-korttelialueet, polkupyöräpysäköintipaikkojen määrä:
alle 2000 kem²1 pp / 100 kem² ja yli 2000 kem²1 pp / 150 kem²

2.2.1.7 Yleisten rakennusten korttelialue (Y)

Koulun ja päiväkodin tontti

Ratikkapysäkin viereiselle Yleisten rakennusten korttelialueelle (**Y**), on osoitettu tontti **1000 lapsen koululle, 200 lapsen päiväkodille, nuorisotilalle ja asiointikirjastolle**. Tontille on osoitettu kerrosalaa yhteensä 16 00 k-m² ja tontin suurin sallittu kerrosluku on IV.

Y-korttelialueet / koulu, autopaikkojen määrä:
- päiväkodit ja esiopetus väh.1 ap / lapsiryhmä tai esiopetusryhmä
- väh. 2 ap henkilökunnalle
- peruskoulu väh. 7 ap (henkilökunnalle, huollolle ja oppilashoidolle)

Y-korttelialueet / koulu, pyöräpaikkojen määrä:
- päiväkodit ja esiopetus 1 pp / 100 kem²
- peruskoulu 1 pp / 2-3 oppilas
- liiketilat 1 pp / 100 kem²

Paloaseman tontti

Idässä Teiskontien varrelle Yleisten rakennusten korttelialueelle on osoitettu tontti **paloasemalle** ja tontille kerrosalaa 1 200 k-m². Tontille osoitettu suurin sallittu kerrosluku on II.
Tontille saa sijoittaa aluepelastuslaitoksen toimintoja.

Y-korttelialueet / paloasema, autopaikkojen määrä:
- väh. 12 ap henkilökunnalle

Yksityisen maanomistajan kiinteistöstä 837-028-5599-2 on jätetty 17.11.2020 päivätty asemakaavamuutoshakemus asuntorakentamiseen.

Pirkanmaan pelastuslaitos on tuonut esiin tarpeensa uuden paloaseman sijoittamisesta Alasjärven länsipuolen alueelle.

Maanomistajien edustajien kanssa on käyty useita neuvotteluja mm. liikennemelun, liittymäjärjestelyjen ja raitiotien aiheuttamista monista reunaehdoista ja mahdollisista riskeistä kiinteistön asuinkäytössä. Raitiotie- ja raitiotiesiltasuunnitelmat ovat tarkentuneet ja varovaisuusperiaatteen pohjalta kiinteistön alueelle on asemakaavassa esitetty

käyttötarkoitukseltaan vähemmän herkkää toimintaa eli paloasemaa, jolle myös pelastuslaitoksen toiminnan kannalta on nähty tarvetta.

2.2.1.8 Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU)

Tenniskeskuksen tontti on osoitettu Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU) ja tontille osoitettu kerrosalaa 30 000 k-m². Tontille osoitettu suurin sallittu kerrosluku on II.

Tontin rajat sekä asemakaavamerkinnät ja -määräykset ovat tarkentuneet ehdotusvaiheessa.

YU-korttelialueet, autopaikkojen määrä:
- 1 ap / 120 kem²

YU-korttelialueet, pyöräpaikkojen määrä:
- 1 pp / 200 kem².

2.2.1.9 Asuinkortteleiden pysäköinti

Asuinkerrostalojen korttelialueita (AK) palvelevat pidempiaikaiseen pysäköintiin osoitetut pysäköintipaikat sijaitsevat joko pysäköintitaloissa (Autopaikkojen korttelialue LPA-15) tai Teiskontien varrella autokatoksissa (LPA-16-korttelialue).

Pihapiirien välisillä LPA-korttelialueilla (Autopaikkojen korttelialue LPA-16) sijaitsee liikuntaesteisille sekä lyhytaikaiselle asiakas- ja huoltopysäköinnille osoitettuja pysäköintipaikkoja.

Asuinkerrostalojen korttelialueita (A) palvelevat pysäköintipaikat sijaitsevat korttelialueiden reunalla.

Autopaikkojen määrä:
Autopaikkapaikkavaatimukset (tehokas joukkoliikennevyöhyke yli 3 km keskustasta):

AK- ja A-korttelialueet (tehokas joukkoliikennevyöhyke?):
- rivitalo ja kytketty pientalo 1 ap / 90 kem²
- asuinkerrostalo 1 ap / 120 kem²
- opiskelija-asuminen 1 ap / 300 kem²
- ympärivuorokautinen palveluasuminen 1 ap / 800 kem²
- yhteisöllinen palveluasuminen 1 ap / 500 kem²

- kaupungin oma vuokratuotanto ja valtion korkotukikohde sekä senioriasuminen1 ap / 160 kem²
- toimistotilat 1 ap / 80 kem²
- liiketilat alle 2000 kem² 1 ap / 80 kem²

Toteutettava autopaikkamäärä voi olla pysäköintinormia 20 % alempi, mikäli hankkeessa toteutetaan keskitetty rakenteellinen pysäköinti sekä vuorottaispysäköinti ja/tai paikkojen nimeämättömyys.

Mikäli hanke liittyy yhteiskäyttöautojärjestelmään, voidaan autopaikkavelvoitetta vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautoa kohden, yhteensä kuitenkin enintään 10 % normista.

Vähennyksen kokonaismäärä on enintään 30 % pysäköintinormista.

Asukkaiden yhteistilat, irtaimistovarastot sekä ilmanvaihtokonehuoneet eivät muodosta auto- ja polkupyöräpaikkoja mitoittavaa kerrosalaa.

Polkupyöräpaikkojen määrät:
Polkupyöräpaikkavaatimukset (tehokas joukkoliikennevyöhyke yli 3 km keskustasta):

AK- ja A-korttelialueet
- rivitalo ja kytketty pientalo 1 ap / 40 kem²
- asuinkerrostalot 1 pp / 40 kem²
- opiskelija-asuminen 1 pp / 30 kem²
- toimistotilat 1 pp / 100 kem²
- liiketilat alle 2000 kem² 1 pp / 100 kem²
- ympärivuorokautinen palveluasuminen ja yhteisöllinen palveluasuminen 0,25 pp työntekijää kohden
- kaupungin oma vuokratuotanto ja valtion korkotukikohde sekä senioriasuminen 1 pp / 35 kem²

Asuinkerrostaloissa vähintään 50% polkupyöräpaikoista on osoitettava katettuun ja lukittavaan tilaan. Vähintään puolet asemakaavan vaatimista polkupyöräpaikoista on sijoitettava maantasokerrokseen.

Pyöräpysäköintipaikoille tulee olla esteetön kulku.

Asukkaiden yhteistilat, irtaimistovarastot sekä ilmanvaihtokonehuoneet eivät muodosta auto- ja polkupyöräpaikkoja mitoittavaa kerrosalaa.

2.2.1.10 Yleiset alueet

Kuva 8. Näkymä Kaupinlaakson bulevardilla länteen. Arkkitehdit MY, 2024.

Asemakaavaan sisältyy Lääkärinkadun, Kaupinlaakson bulevardin, Tenniskadun, Voittokujan, Viheriönkadun, Heittokujan, Puttikadun, Golfkadun ja Golfkujan katualueet. Puttikatu, Golfkuja sekä osa Golfkadusta toteutetaan pihakatuina.

Asemakaavassa on osoitettu laajoja puisto-, lähivirkistys- ja urheilualueita sekä suojaviheralueita. Puisto- ja lähivirkistysalueille on merkitty jalankulku- ja pyöräreittejä sekä ulkoilureittejä. Alueiden merkintöjä on tarkennettu ehdotusvaiheessa.

Itäiselle suojaviheralueelle on osoitettu ohjeellinen joukkoliikenteen laatukäytävälle varattu alueen osa ja ohjeellinen alueen ylittävä joukkoliikenteen laatukäytävä.

Kolme AK-korttelialueisiin liittyvää pientä aukiotilaa on merkitty asemakaavakartalle. Tenniskadun ja Kaupinlaakson bulevardin risteykseen sijoittuvalta aukiolta tulee järjestää päivittäistavarakaupan ja liiketilojen sisäänkäynti. Kaupinlaakson raitiotiepysäkin molemmin puolin sijoittuvat pienet aukiotilat, jonka eteläpuoliselta tulee järjestää sisäänkäynti päivittäistavarakauppaan sekä muihin liiketiloihin.

2.2.1.11 Nimistö

Asemakaava-alueelle on osoitettu uutta nimistöä seuraavasti:

Katualueet: Raitiotiekatu on nimetty **Kaupinlaakson bulevardiksi**. Tenniskadulta länteen lähtee **Lääkärinkatu**. Nykyisen **Tenniskadun** nimi Teiskontieltä pohjoiseen Kaupinlaakson bulevardille asti säilyy. Tenniskadun länsipuolelle sijoittuu **Voittokuja**.

Tenniskadun kohdalta pohjoiseen lähtevä asuntokatu Tenniskeskuksen itäpuolisen uusien kortteleiden keskellä on nimetty **Golfkaduksi.** Golfkadusta itään johtaa **Golfkuja**. Teiskontieltä pohjoiseen lähtevä katu frisbeegolfkeskuksen länsipuolella on nimetty **Viheriönkaduksi**. Viheriönkatu kaartuu länteen ja länsipäässä poikittainen, pohjoiseteläsuuntainen katu on nimetty **Puttikaduksi.** Puttikadun eteläpäästä lähtee keskuspuiston ylittävä kävely- ja pyöräilyreitti **Puttikuja.** Viheriönkadulta itään, frisbeegolfkeskuksen eteläpuolitse kohti Alasjärven uimarantaa, johtaa **Heittokatu.**

Kävely- ja pyöräilytie Kaupinlaakson bulevardin itäpäässä pohjoiseen on nimetty **Täplälampikorennonpoluksi.** Viheriönkadun pohjoispuolella reitti jatkuu **Linnametsänpolkuna**, se sijaitsee Takahuhdin kylän Linnan talon entisellä metsäpalstalla. Koulun tontin läpi kulkeva reitti on **Suomalanmetsänpolku**, sijaiten lähellä Takahuhdin Suomalan entistä metsäpalstaa. Koulun itäpuolinen yhteys bulevardilta pohjoiseen nimettiin **Loutunmetsänpoluksi**, joka sijoittuu lähelle Takahuhdin Loutun entistä metsäpalstaa.

Puistoalueet ja -reitit: Kaupunginosapuisto sadevesipuutarhoineen on nimetty **Kaupinlaakson keskuspuistoksi**. Kaupinlaakson raitiotiepysäkin pohjoispuolinen taskupuisto nimettiin nimellä **Korennonpuistikko.** Tenniskeskuksen eteläpuolella pieni kolmiopuisto nimettiin **Sulkapallonpuistikoksi**. Itä-länsisuuntainen puistoreitti on **Sirolampikorennonpolku**.

Silta- ja ramppialueet sekä alikulut: Teiskontien ylittävä raitiotiesilta on nimetty **Rahjukoskensillaksi**. Silta on osittain asemakaavan alueella. Nimi viittaa Alasjärvestä juuri sillan kohdalla laskevaan ojaan, jossa sijaitsee Rahjukoskeksi kutsuttu virtauspaikka. Alueen itäisempi Teiskontien uusi alikulku on **Huhmarinvuoren alikulku**. Alikulku on Ruotulan Huhmarinvuoren kohdalla. Läntisempi uusi alikulku nimettiin **Ruotulan alikuluksi**. Alikulku johtaa Ruotulan suuntaan.

Nimistöä lisätään ennen asemakaavan hyväksymisvaihetta.

3 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

3.1.1 Asuinympäristön muutos, uusi kaupunginosa

Uusi kaupunginosa tarjoaa uusille asukkaille vaihtelevan asuinympäristön, uuden keskuksen lähipalveluineen, joita voivat hyödyntää myös lähialueen nykyiset asukkaat. Kaupinlaaksoon muodostuu oma identiteetti, johon vaikuttavat mm. alueen luonnonläheisyys, keskuspuisto, viheryhteydet, raitiotieyhteys ja alueelle rakentuvat uudet palvelut. Erityispiirteenä ovat Kaupinlaakson keskuspuistoon sekä lähiympäristön luontoalueisiin kytkeytyvät monimuotoiset asumismahdollisuudet.

Asuminen ja asuinympäristön laatu

Asemakaava mahdollistaa raitiotien, palvelujen ja luonnon läheisyyteen monipuolisia asumisvaihtoehtoja eri asukasryhmille ja eri elämäntilanteisiin. Asuinkortteleista on muodostettu eri luonteisia asumisympäristöjä, painottuen kuitenkin suurelta osin kerrostalotontteihin. Asuinkortteleiden luonne vaihtelee Kaupinlaakson bulevardin tehokkaammista, urbaaneista kortteleista pohjoisemman matalampiin ja väljempiin kerros- ja pientalokortteleihin.

Kuva 9. Näkymä pihakatuna toteutettavasta Puttikadusta. Arkkitehdit MY, 2026.

Teiskontien ja Kaupinlaakson bulevardin välin umpinaisemmat korttelit tarjoavat urbaaneja asumisvaihtoehtoja suojaisien pihapiirien ympärillä. Bulevardin pohjoispuoliset, metsäalueita kohden madaltuvat asuinkorttelit rajautuvat suurelta osin keskuspuistoon, mahdollistaen luonnonläheisen asumisen ja puisto- tai metsänäkymiä asunnoista. Pientalokorttelit mahdollistavat mm. uusia perheasuntoja pientaloihin lähelle luontoa, palveluja ja raitiotietä.

Kuva 10. Näkymä sadevesipuiston ympärillä sijaitsevista pihapiireistä idän suuntaan. Arkkitehdit MY, 2026.

Asuinkerrostaloja palvelevat pysäköintitalot mahdollistavat viihtyisän lähiympäristön asuinkortteleissa; maanvaraiset, laajat luontopihat, joille on mahdollista istuttaa isoja puita sekä rakentaa monipuolisia leikki- ja oleskelupaikkoja.

Asuinympäristöön ja katumiljööseen tuovat viihtyisyyttä istutettavat puut ja muu kasvillisuus, mm. Kaupinlaakson bulevardin neljä katupuuriviä ja raitiotien viherrata. Ratikkapysäkkiympäristöön ja liiketiloihin kytkeytyvät pienet kaupunkiaukiot on tavoitteena toteuttaa viihtyisiksi ja korkealaatuisiksi.

Kaupunginosan sosiaalisesti tasapainoisen kehityksen varmistamiseksi sekä veto- ja pitovoiman vahvistamiseksi tulee tonttien luovutuksessa varmistaa

asuntotarjonnan monipuolisuus niin asuntokoon kuin hallintamuotojen osalta. Omistusasumista tulisi olla enemmän kuin vuokra-asuntoja, ja perheasuntoja riittävästi. Asemakaava mahdollistaa kohtuuhintaisen asuntotuotannon. Alueelle on kaavassa osoitettu myös erityisasumista ja palveluasumista.

Kuva 11. Näkymä etelään Golfkadun pihakatuna toteutettavasta osasta. Arkkitehdit MY, 2026.

Alue toteutuu vaiheittain ja pitkän ajan kuluessa. Alueen toteutussuunnittelun yhteydessä tulisi miettiä keinoja, joilla voidaan edistää vielä keskeneräisen asuinalueen viihtyisyyttä ja vähentää rakentamisen aiheuttamaa haittaa asukkaille ja alueen muille käyttäjille.

Alueen sosiaalinen ja toiminnallinen luonne

Raitiotie ja uusi tiivis kaupunkirakenne palveluineen sekä viher- ja virkistysalueiden läheisyys mahdollistavat alueella myös autottoman elämäntavan: tavoitteena on monimuotoinen, urbaani asuminen ja sujuva arki.

Kaupinlaaksoon rakennettavat koulu ja päiväkoti, nuorisotilat ja asiointikirjasto, laajat puistoalueet liikuntapaikkoineen sekä muut kehittyvät ja uudet palvelut synnyttävät uuteen kaupunginosaan paljon vapaa-ajanvietto-, harrastus- ja kohtaamispaikkoja. Yhdeksi asukkaiden ja

lähiympäristön kohtaamispaikaksi on suunniteltu nykyisen golfklubin rakennuksia, joissa voi toimia korttelitupa, sauna tms.

Kaupinlaakson bulevardin ratikkapysäkkiympäristöön – alueen keskuspaikkaan - kytkeytyvät pienet kaupunkiaukiot mahdollistavat kohtaamisia sekä pienimuotoisia kaupunkitapahtumia. Erilaiset liiketilat mahdollistavat mm. kahvila- ja ravintolatoiminnan. Bulevardista on mahdollista muodostaa elävä katutila, johon avautuu kivijalan liike- ja palvelutilojen lisäksi pihapiirien porttikonkeja ja asuinrakennusten sisäänkäyntejä.

Kuva 12. Näkymä Kaupinlaakson raitiotiepysäkille puiston suunnasta. Arkkitehdit MY, 2024.

Tenniskeskus, frisbeegolfkeskus ja Tenniskeskuksen lähelle toteutettava uusi liikuntahalli tarjoavat monipuolisia liikunta- ja urheilumahdollisuuksia eri ikäryhmille. Nykyinen golfkentän alue muuttuu kaikille avoimeksi, julkiseksi ja monimuotoiseksi kaupunginosapuistoksi. Alasjärven uimaranta palvelee kesäaikaan, ja Kauppi-Niihaman virkistys- ja metsäalueet sekä ulkoilureitit ympäri vuoden. Lähietäisyydellä on myös Kaupin urheilupuisto ja Niihaman hevos- ja koiraharrastusalueet.

Asemakaava mahdollistaa kaksi supermarket –kokoluokan päivittäistavarakauppaa sekä liiketilaa ja lähipalveluja kivijalkatiloihin. Linnainmaan, Kalevan ja Tampereen keskustan palvelut ovat raitiotiellä hyvin saavutettavissa.

Työpaikkoja on kaava-alueelle arvioitu tulevan noin 150, ja Kaupinlaakso I:n kaava-alueelle noin 400. Uuden kaupunginosan omien työpaikkojen lisäksi

Tays:in sairaala-, yliopisto- ja yritystyöpaikat ovat hyvin saavutettavissa raitiotiellä, pyöräillen ja kävellenkin, samoin kuin Tampereen yliopiston Kaupin kampuksen opiskelupaikat.

Vaikutukset lähialueiden asukkaisiin ja alueen käyttäjiin

Kauppi-Niihaman laajoilla metsäalueilla on suuri merkitys eri käyttäjäryhmille. Kaavan suunnittelun aikana on tuotu esiin huoli uuden kaupunginosan toteuttamisen vaikutuksista mm. metsäalueiden säilymiseen, kulutuskestävyyteen sekä saavutettavuuteen Teiskontien eteläpuolelta. Myös huoli rakentamisen vaikutuksista Alasjärven veden laatuun on tuotu esiin.

Kaavassa ei ole osoitettu rakentamista metsäalueille, ja kaavan alueella olevat metsäkuviot on merkitty suojelumerkinnällä. Kaava mahdollistaa nykyisen golfkentän alueella uusien virkistysreittien toteuttamisen ja niiden kytkemisen nykyisiin virkistysreitteihin – reitit ovat hyvin saavutettavissa myös Teiskontien eteläpuolelta mm. uusien alikulkujen kautta. Alasjärven veden laatua turvataan hulevesien käsittelyllä ja ohjaamisella.

Lähialueiden asukkaiden palvelutarjonta paranee uuden kaupunginosan myötä. Kaupinlaakson raitiotiepysäkit palvelevat myös Teiskontien eteläpuolen asukkaita, vaikka osalla matka joukkoliikennepysäkille voi pidentyä. Uudet asumisvaihtoehdot raitiotien varressa ja Kauppi-Niihaman kupeessa voivat kiinnostaa myös lähialueiden nykyisiä asukkaita, esim. Ikääntyviä. Raitiotie ja uusi kaupunginosa palveluineen voi nostaa myös lähialueiden kiinteistöjen hintoja.

Nykyisten liikuntapalveluiden ja virkistysalueiden saavutettavuus paranee joukkoliikenteellä ja uusien kävely- ja pyöräilyreittien myötä. Palvelujen saavutettavuutta edistävät myös Teiskontien uudet alikulut.

Käyttäjämäärien lisääntyminen voi vaikuttaa kielteisesti virkistysreittien ja –alueiden koettuun rauhallisuuteen ja ruuhkauttaa nykyisellääkin suosittua Alasjärven uimarantaa. Haitallisia vaikutuksia voidaan lieventää parantamalla reittiverkostoa ja uimarannan palveluja.

Asemakaavan toteuttamisen myötä golfkenttä poistuu, mikä vaikuttaa lajin harrastajiin ja Tammer-Golf ry:n toimintaan.

Raitiotien ja alueen rakentaminen voi aiheuttaa haittaa useiden vuosien ajan alueen liikunta- ja urheilupalveluille ja virkistysreitteihin.

Työmaaliikenne ja rakentamisen aiheuttama melu voi haitata myös lähialueen asukkaita.

Asumisen laatutavoitteet
Asumisen laatutavoitteita, kaupunkikuvallisia ja kaupunkiympäristöllisiä laatutavoitteita ohjataan asemakaavamääräyksillä sekä asemakaava täydentävällä Laatuohjeella ja rakentamistapaohjeilla. Asemakaavaratkaisun pohjaksi laadittu keskuspuiston viitesuunnitelma, ratikkakadun mitoitus ja ympäristösuunnitelmat sekä mm. asuinkortteiden mitoitus muodostavat hyvän lähtökohdan jatkosuunnittelulle.

3.1.2 Palvelut

Kaupinlaakson vahvistuva palveluverkko palvelee erityisesti alueen uusia asukkaita. Arjen palvelutarjonnan löytyminen läheltä edistää sujuvaa arkea. Myös Teiskontien eteläpuolen lähialueiden asukkaiden palvelutaso lähiympäristössään paranee.

Asemakaavan mahdollistama uusi kaupunkirakenne perustuu kestäviin liikkumismuotoihin: hyvin saavutettava tehokas joukkoliikenne, sujuvat pyöräilyn reitit ja viihtyisä jalankulkuympäristö tukevat niin lähi- kuin kauempanakin sijaitsevien palveluiden saavutettavuutta.

Julkiset palvelut

Alueelle rakennettava iso koulu ja päiväkoti pihoineen on merkittävä lähipalvelu, joka sijoittuu alueen keskukseen raitiotiepysäkin ja keskuspuiston yhteyteen. Koulurakennukseen sijoittuvat asiointikirjasto ja nuorisotilat sekä koulun liikuntatilat palvelevat eri ikäisiä asukkaita tarjoten harrastusmahdollisuuksia ja kohtaamispaikkoja. Koulurakennus sisääntuloaukioineen elävöittää kaupunkiympäristöä myös iltaisin. Kouluun ja päiväkotiin on mahdollista kulkea turvallisesti, esimerkiksi puistoreittejä pitkin.

Lähimmät, raitiotiellä hyvin saavutettavat sosiaali- ja terveyspalvelut tulevat olemaan Taysin alueella, jonne rakentuu uusi Kaupin yliopistollinen sote-asema.

Muut julkiset palvelut ovat raitiotiellä hyvin saavutettavissa, mm. laajemmat kirjastopalvelut Linnainmaalla ja Kalevassa.

Palveluiden saavutettavuuden näkökulmasta alueen jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa tulisi huomioida erityisesti ikäihmisiä palvelevien penkkien tai muiden levähdyspaikkojen riittävyys reittien varrella.

Liikunta- ja virkistyspalvelut

Erilaiset liikuntamahdollisuudet ja virkistysalueet sijaitsevat aivan asukkaiden lähiympäristössä. Tenniskeskuksen länsipuolelle suunnitellaan uutta liikuntahallia ja idässä Linnainmaan varikon viereen uutta uimahallia. Tenniskeskuksen on mahdollista laajentua tontillaan. Suunnitelmien myötä alueella nykyisin oleva golfkenttä siirtyy pois. Sen osalta palvelutarjonta alueella tulee supistumaan. Frisbeegolfkeskus säilyy edelleen alueella ja sen tilanne vakiintuu ja oheispalvelut paranevat asemakaavaratkaisun myötä.

Alasjärven uimaranta palvelee Kaupinlaakson asukkaita. Alueelle vuonna 2024 vahvistunut asemakaava (nro 8933) mahdollistaa Alasjärven uimarannan virkistyspalveluiden kehittämisen. Asemakaavassa 8933 on osoitettu rakennusoikeutta uimarannan toimintaa palvelevalle rakennukselle sekä uimarannan saavutettavuutta palvelevia polkuja. Uimarannan melutilanteen parantamiseksi on Teiskontien pohjoisen ajoradan reunaan, uimarannan kohdalle, osoitettu kaavassa merkintä meluesteestä.

Kaupunginosapuistoon toteutetaan uusia leikki- ja liikuntapaikkoja. Liikunta- ja virkistyspalvelut palvelevat lähiympäristössä asuvien ohella laajempaa aluetta ja niiden saavutettavuus paranee raitiotien, uusien alikulkujen sekä uusien hiihto-, kävely- ja pyöräreittien myötä.

Kaupan palvelut

Julkisten palveluiden lisäksi suunnittelualueelle on osoitettu kaupallisia palveluita, mm. päivittäistavarakauppoja ja kivijalkaliiketiloja painottuen raitiotiepysäkkien yhteyteen. Laajemmat hypermarketit ja erikoiskaupat ovat hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä mm. Linnainmaalla, Kalevanrinteessä ja Tampereen keskustassa.

Teiskontien eteläpuolella olevien asukkaiden kaupalliset palvelut ovat nykyisin melko kaukana. Palveluiden saavutettavuus paranee sekä tulevien asukkaiden että nykyisten lähialueen asukkaiden näkökulmasta.

Kaupallisia palveluja on kuvattu lisäksi kohdassa 3.1.4.

3.1.3 Vaikutukset ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen

Liikennemeluvaikutukset

Vilkasliikenteinen Teiskontie eli valtatie 12 aiheuttaa asemakaava-alueella merkittävimmät liikennemeluvaikutukset. Suunnittelualueen läpi kulkeva Kaupinlaakson bulevardi on toinen melulähde.

Kaupinlaakso II:n asuinalueen toteuttaminen edellyttää, että Teiskontien liikennemelu saadaan hallintaan. Hyvän ääniympäristön saavuttamiseksi nykyisen golfkentän kohdalla uudet asuinkorttelit on sijoitettu 40 metrin suojavyöhykkeen etäisyydelle Teiskontien ajoratojen pohjoisreunasta. Raitiotiekadun eteläpuoliset asuinkorttelit ovat massoittelultaan sulkeutuneempia Teiskontien liikennemelun suuntaan, jotta muodostuu melulta suojattuja ulko-oleskelualueita.

Irjalankadun neliliittymään on suunnitteilla uusi liikennevalo-ohjaus. Samalla Teiskontien nopeusrajoitusta lasketaan Irjalankadun ja Jaakonmäenkadun välisellä osuudelle 70 km/t alaspäin 60 km /t, mikä vaikuttaa merkittävästi ääniympäristöön. Nopeusrajoituksen laskusta on neuvoteltu ja sovittu työkokouksissa ELY-keskuksen kanssa.

Kaupinlaakso II -alueelle suunniteltu tiivis uusi korttelirakenne vähentää melua Kauppi-Niihaman virkistysalueilla nykyisen golfkentän kohdalla. Osalla viheralueista virkistysalueille asetetut melun ohjearvot ylittyvät myös jatkossa. Tämän vuoksi nykyisiä puistoalueita on osoitettu suojaviheralueiksi.

Ulkoalueisiin ja rakennusten julkisivuihin kohdistuvat melutasot ja niiden huomioiminen

Liikennemeluselvityksen (WSP Finland Oy 2025) perusteella Teiskontien varrelle esitetyt rakennusmassat torjuvat hyvin melun leviämistä ja pihapiirien sisäosissa melutason ohjearvot alittuvat. Pihapiirien sisäpihoilla päiväaikaiset keskiäänitasot jäävät alle 50 dB (LAeq 7-22) tason ja yöaikaiset keskiäänitasot alle 45 dB tason (LAeq 22-7-22).

Pääosin autoliikenteen aiheuttamat melutasot ulkoalueilla pihapiirien väleissä sekä pihapiirien ja paikoitustalojen väleissä vaihtelevat välillä 54 – 58 dB.

Tieliikenteen aiheuttamat melutasot nousevat korkeimmillaan 66 – 67 dB tasolle pihapiirien Teiskontien puoleisilla julkisivuilla. Pihapiirien sisäpihan

puoleisilla julkisivuilla päiväaikaiset keskiäänitasot alittavat 55 dB tason (LAeq 7-22). Melutasot Teiskontien varren pihapiirien julkisivuilla ylittävät yleisesti melutasojen ohjearvot, joten näille julkisivuille on asetettu asemakaavamääräykset parvekkeiden lasittamisesta:

" Parvekkeiden tulee olla lasitettuja."

Muilta osin asuinrakennuksiin ja niiden piha-alueille kohdistuvat melutasot alittavat Tampereen kaupungin melulinjauksissa mainitut kriteerit.

Teiskontien varren pihapiirien Teiskontien puoleisille julkisivuille kohdistuu yli 65 dB (LAeq 7-22) melutasoja. Tampereen kaupungin melulinjauksen mukaisesti näille julkisivuille sijoittuvien huoneistojen (julkisivutaso > 65 dB, LAeq 7-22) tulee avautua myös hiljaiselle puolelle (alle 55 dB). Tästä on esitetty asemakaavamääräys, joka koskee käytännössä vain Teiskontien puoleisille julkisivuille avautuvia huoneistoja:

"Jos asunnon ulkoseinään kohdistuvan melun päiväajan keskiäänitaso on 65 dB - 70 dB, tulee asuntojen avautua myös hiljaiselle puolelle (alle 55 dB)."

Lisäksi asemakaavaratkaisussa on esitetty äänitasoerovaatimus (32 dB) Teiskontien varren pihapiirien itä-, etelä- ja länsipuolisille julkisivuille.

"Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään rakennusalalla osoitetun dBA-luvun mukainen."

Teiskontien reunaan suojaviheralueen (EVS) kohdalle sijoitettava 3 metriä korkea melueste suojaa aluetta siinä määrin, että siihen kohdistuvat melutasot alittavat laajalla alueella 55 dB (LAeq 7-22).

Raitiotieliikenteen meluvaikutus näkyy vain raitiotielinjauksen välittömässä läheisyydessä alle 10 metrin etäisyydellä lähimmästä raiteesta. Raitiovaunujen ohitukset aiheuttavat hetkellisesti melua, joka erottuu alueella autoliikenteen aiheuttamasta melusta. Raitiovaunujen aiheuttamat melun hetkelliset maksimitasot ovat korkeimmillaan Kaupinlaakson bulevardin varrella sijaitsevien asuinrakennusten julkisivuilla noin 69 dB. Asuinrakennusten ääneneristävyyden ollessa vähintään 30 dB (äänitasoero) raitiovaunujen ohitusten aiheuttamat sisämelutasot eivät ylitä suositeltavaa tasoa 45 dB (LAFmax).

Kaupinlaakson bulevardin varrella auto- ja raitiovaunuliikenteen aiheuttamat melutasot aiheuttavat katutilan reunoille 60 – 65 dB

melutason (LAeq 7-22). Kaupinlaakson bulevardin varrelle sijoittuvien rakennusten julkisivuille kohdistuvat päivä- ja yöaikaiset keskiäänitasot edellyttävät suurimmillaan 25 dB äänitasoeron vaatimusta julkisivuilta. Raitiovaunuliikenteen aiheuttamat melun hetkelliset maksimitasot edellyttävät 24 dB äänitasoeroa Kaupinlaakson bulevardin puoleisilta julkisivuilta. Edellä esitetyt äänitasoeron vaatimukset ovat pienemmät kuin melualueella sijaitsevien asuinrakennusten julkisivuilta edellytettävä äänneneristävyyden vähimmäisvaatimus (30 dB äänitasoero). Asemakaava-alueella ei ole laskennallisen tarkastelujen perusteella asuin-, päiväkoti-, koulu- tai hoitolaitosrakennuksia, joiden julkisivuilla ylittyisi 70 dB päiväaikainen keskiäänitaso. Tältä osin suunniteltujen rakennusten toteuttamiselle ei ole melusta aiheutuvia esteitä.

Runkomeluvaikutukset

Runkomeluvaikutuksia on arvioitu Kaupinlaakso II –asemakaava-alueella sekä Tampereen Ratikan Tärinä- ja runkomeluselvitys – KAS -vaihe (Tampereen Ratikka 2024) että Melu-, runkomelu- ja tärinäselvityksessä (WSP Finland 2025). Molempien selvitysten tärinä- että runkomelulaskelmiin liittyy epävarmuutta, johtuen mm. eri laskentamenetelmien käytöstä, laajan alueen maaperä- ja korkeusasematietojen puutteellisuudesta sekä aineistojen tulkintaeroista.

Tampereen Ratikan Tärinä- ja runkomeluselvitys – KAS -vaihe (Tampereen Ratikka 2024)

Raitiotierata kulkee asemakaava-alueella 8931 Lääkärinkadulla ja Kaupinlaakson bulevardilla paaluvälillä 5900 – 6850. Raitiovaunun maksiminopeus alueella on pääosin 40 km/h. Raitiotiekadun ja -radan pohjaa suunnitellaan vahvistettavan suurelta osin massanvaihdoilla.

Asemakaava-alueella kallionpinnan syvyys on tarkasti tiedossa vain Kaupinlaakson bulevardin itäpäässä (pl. 6800 eteenpäin), missä kallio on noin kahdeksan metrin syvyydellä. Muulta osin kallio on kairaus- ja maatutkaustietojen perusteella pääosin yli viiden metrin syvyydellä. Koska tarkkaa tietoa kallionpinnan sijainnista koko asemakaava-alueella ei ole, tehtiin KAS-vaiheen runkomeluanalyysissä herkkyystarkastelua siten, että lähialueen rakennusten perustukset oletettiin maanvaraisten ohella kallionvaraisiksi (alle kolme metriä maata perustuksen ja kallion välissä).

Asemakaava-alueella paaluvälille 5900 – 6400 sijoittuu paksuhko pehmeikkö ja rataa on pehmeikön kohdalla suunniteltu vahvistettavan paalulaatalla. Sen kohdalla runkomeluriskiä ei laskennallisesti alueella ole.

KAS-vaiheen selvityksen perusteella Kaupinlaakso II –asemakaava-alue todetaan osittain runkomelun riskialueeksi. Lääkärinkadulla, paaluluvun 5900 kohdalla Myllypellonojan siltarumpu, Kaupinlaakson bulevardilla raitiotievaihde paaluluvulla 6510 sekä Rahjukosken ratikkasillan (S51) pohjoinen päätytuki (paaluluku 6960), on tulkittu raitiotieradan epäjatkuvuuskohdiksi. Sekä Myllypellonojan siltarummun että raitiotievaihteen kohdalla raitiotierata kulkee puistoalueiden läpi eikä kummallakaan puolella rataa sijaitse asuinrakennuksia. Tämä pienentää molemmissa paikoissa runkomeluriskiä.

Arvioidut runkomeluvaikutukset (WSP Finland Oy)

Selvityksen laskennalliseen runkomeluarvioitiin liittyy epävarmuutta, johtuen kalliopinnan korkeustietojen epävarmuuksista ja käytettyjen laskentamenetelmien eroista.

VTT:n menetelmällä arvioidut runkomelulaskennan tulokset ovat pitkälti hyvin samanlaiset kuin Tampereen Ratikan Tärinä- ja runkomeluselvityksessä (2024). Poikkeavat tulokset asemakaava-alueen itäisissä osissa johtuvat tulkinnanvaraisista kalliopinnan korkeustiedoista.

FEM-menetelmällä tehdyllä runkomelulaskennalla Kaupinlaakson bulevardin paaluluvulla 6150 on todettu yli 43 dB runkomelutaso. Samalla kohdalla VTT:n menetelmällä saadut tulokset olivat WSP:n selvityksessä ja Tampereen Ratikan (2024) selvityksessä 27 dB. Tulosten ero johtuu todennäköisesti siitä, että FEM-laskenta ottaa huomioon värähtelyn etenemisen paalujen ja kallion kautta rakennukseen (paalulaatta / paalu / kallio / paalu / rakennuksen perustukset / rakennuksen runko). Raitiotien runkomeluselvitystä tulisi tarkentaa paalulaattaosuuksille tehtävillä FEM-laskennoilla.

FEM-laskennalla tehdyn tärinätarkastelun perusteella kellarin lisääminen rakennusrunkoon lisää tärinän taajuusalueella esiintyvää värähtelyä noin 70 % suhteessa kellarittomaan rakennusrunkoon. Runkomelun taajuusalueelta vastaavaa vertailevaa laskentaa ei ole tehty, mutta todennäköisesti maanvaraisesti perustetuissa rakennuksissa (myös raitiotie maanvarainen ja kalliopinta lähellä) runkomelua aiheuttava värähtely on suurempaa kellarikerroksisessa rakennuksessa kuin ilman kellarikerrosta olevassa rakennuksessa. Paaluperusteisissa rakennuksissa merkittävin osa runkomelua aiheuttavasta värähtelystä etenee rakennuksiin paalujen välityksellä, jolloin kellarikerroksen merkitys värähtelyä lisäävänä tekijänä ei olisi niin merkittävä kuin tärinän taajuusalueella.

Runkomelun vaimentamiseen tulee varautua Kaupinlaakson bulevardin paaluvälillä 6400 – 6950 sekä mahdollisesti myös paalulaattaosuudella (paaluväli 6030 – 6320). Runkomeluvaimennus tulee mitoittaa tarkemmilla laskennoilla. Paalulaattaosuuksilla runkomeluvaimennuksen tarvetta tulee tarkentaa FEM-laskentaan perustuvilla menetelmillä.

Runkomeluvaimennukselta edellytettävä vaimennustarve on laskennallisen arvioinnin perusteella paikoitellen suuri. Mahdollisesti runkomeluvaimennusta on tarpeen toteuttaa myös rakennusten perustuksiin sijoitettavilla vaimentimilla. Runkomelun vaimennustarve ylittää paikoitellen 20 dB:n tason arvioitaessa runkomelutasoja VTT:n menetelmän mukaisesti. VTT:n menetelmällä saatuja tuloksia tarkasteltaessa on otettava huomioon, että tarkastelu sisältää merkittäviä epävarmuuksia, jotka aiheutuvat lähinnä maaperä- ja kalliopinnan korkeustiedoista johtuvista epävarmuuksista. VTT:n menetelmällä saatuihin tuloksiin sisältyy +6 dB varmuusmarginaali. VTT:n mukainen tarkastelu ei ota huomioon paalujen kautta välittyvän värähtelyn vaikutuksia.

Tärinävaikutukset

Tärinävaikutuksia on arvioitu Kaupinlaakso II –asemakaava-alueella sekä Tampereen Ratikan Tärinä- ja runkomeluselvitys – KAS -vaihe (Tampereen Ratikka 2024) että Melu-, runkomelu- ja tärinäselvityksessä (WSP Finland 2025). Molempien selvitysten tärinä- että runkomelulaskelmiin liittyy epävarmuutta johtuen useasta syystä, johtuen mm. eri laskentamenetelmien käytöstä, laajan alueen maaperä- ja korkeusasematietojen puutteellisuudesta sekä aineistojen tulkintaeroista.

KAS -selvityksen perusteella asemakaava-alueella 8931 ei ole erityistä tärinäriskiä pois lukien pehmeikköalue paaluvälillä 6000 – 6300 sekä radan epäjatkuvuuskohdat, joilla tärinäriskin arvioidaan olevan vähäinen.

Tampereen Ratikan Tärinä- ja runkomeluselvitys – KAS -vaihe (Tampereen Ratikka 2024) / Tärinä

Häiritsevää tärinää tai runkomelua voi esiintyä paikallisesti myös alueilla, joilla riskiä ei KAS -selvityksessä arvioitu olevan, johtuen esimerkiksi poikkeamista maa- tai kallioperässä. Etenkin vaihteiden ja muiden radan epäjatkuvuuskohtien, joihin ajetaan raideosuuden maksiminopeutta, suunnitteluun on kiinnitettävä erityishuomiota sekä tärinän että runkomelun osalta. Runkomelun tapauksessa väylän perustaminen paalulaatalle voi tietyissä tapauksissa kasvattaa laskennallisia äänitasoja

LpA, mikäli tärinän todetaan siirtyvän paaluista kallioon ja edelleen lähialueen rakennusten perustuksiin ja paaluihin. Rakennusten välipohjien resonanssi on mahdollinen lopulta hyvin monenlaisissa rakennuksissa ja maaperissä etenkin alle 50 metrin etäisyydellä väylästä.

Tärinän osalta raitiotien suunnitteluperusteisiin sekä asemakaavoihin on syytä lisätä ohjeistus raitioliikenteen aiheuttaman tärinän huomioimiseksi. Erityisesti uusien rakennusten välipohjien suunnittelussa tulisi huomioida raitiovaunun aiheuttaman värähtelyn taajuusalue, pohjamaan ominaistaajuudet ja radan epäjatkuvuuskohdat.

WSP Arvioidut tärinävaikutukset (WSP Finland Oy 2025)

Asemakaava-alueella raitiotielinjaus tulee maaperäolosuhteiltaan ongelmallisten kohtien osalta olemaan pääosin pohjavahvistettua, jolloin tärinävasteet ongelmakohdissa ovat osin hallinnassa tätä kautta. Nämä vahvistukset vaikuttavat erityisesti värähtelyn pystykomponenttien vaimentumiseen.

Laskennallisen tarkastelun perusteella raitiovaunuliikenteen aiheuttamat värähtelytasot alittavat tärinän heilahdusnopeudelle suositellut ohjearvot (0,3 tai 0,6 mm/s) eikä ohjearvoon verrannollinen tulos (vw,95) ylity suunnittelualueen asuinkohteissa.

FEM-laskentaan perustuva tarkastelu on tehty poikkileikkaukseen, jonka arvioidaan edustavan tärinän etenemisen kannalta pahinta mahdollista kohtaa (paalulukema 6150) raitiotielinjauksen varrella. Tarkastelussa on otettu huomioon keskiarvoinen arvioitu värähtelyenergia (vasteet), raitiotieosuudelle suunnittelut pohjanvahvistukset sekä rakennusten kellarikerroksen korkeusasema.

Asemakaava-alueen laajuuteen nähden maaperätietoja on vielä suhteellisen vähän ja jatkossa on vielä tarpeen täydentää selvityksiä. Mahdollisen runkomelun ja tärinän torjuntaan on syytä varautua sekä Kaupinlaakson bulevardin katualueella että ympäröivillä korttelialueilla.

Laadittujen runkomelu- ja tärinäselvitysten perusteella Kaupinlaakso II -asemakaavaan on liitetty seuraavat yleismääräykset:

”Rakentamislupaa haettaessa on osoitettava, että rakennusten sisätiloissa saavutetaan runkomelun ja tärinän osalta tilojen käyttötarkoituksen edellyttämät olosuhteet.”

”Rakentamislupahakemukseen liitettävässä runkomelun ja tärinän hallintasuunnitelmassa tulee ottaa huomioon asemakaavan yhteydessä laadittu runkomelu- ja tärinäselvitys.”

”Raitiotie tulee suunnitella siten, ettei raitioliikenteen aiheuttama tärinä tai runkomelu ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja rakennusten sisätiloissa.”

Maaperän haitta-aineet

Asemakaava-alueella on suoritettu maaperä-, pohjavesi- ja huokosilmatutkimuksia. Tutkimusten tuloksia esitellään selostuksen kohdassa 5.1.9 Maaperä- ja pohjavesitutkimukset. Alueelta löydettiin raja-arvojen ylittäviä pitoisuuksia eri kiinteistöiltä. Tarvittaville kiinteistöille tullaan tekemään lisätutkimuksia viimeistään siinä vaiheessa, kun alueen rakennussuunnitelmat tarkentuvat.

Asemakaavan ehdotusvaiheessa on tehty lisää pohjatutkimuksia ja jatkosuunnittelussa tutkimuksia tarkennetaan.

Tutkimustulokset on huomioitu asemakaavatyössä ja osalle korttelialueista ja puistoalueista on osoitettu pima-8 - asemakaavamääräys. Alueen maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ja tarvittaessa puhdistaa sekä jätteet poistaa maaperästä ympäristöviranomaisen hyväksymien suunnitelmien mukaisesti. Asemakaavassa määrätään myös, että hulevesiä ei saa imeyttää pilaantuneiden maa-ainesten läpi.

3.1.4 Kaupalliset vaikutukset

Kaupinlaakson alueesta laadittiin vuonna 2023 Kaupallinen selvitys (Teiskontien hankekori - Kaupallinen selvitys, WSP Finland Oy), jossa kaupallisia vaikutuksia arvioitiin kolmen laaditun skenaarion avulla. Niillä arvioitiin, miten uuden kaupunginosan asema ja vetovoima palveluverkossa muotoutuvat. Lisäksi arvioitiin vaikutuksia palveluiden saavutettavuuteen ja sitä kautta asukkaisiin sekä asiointiin.

Vaikutukset lähiympäristön ja seudun palveluverkkoon

Kaupinlaakson kaupan ja palveluiden mitoituksen lähtökohtana on uuden kaupunginosan ja lähialueen asukkaat (noin kilometrin säteellä suunnittelualueesta). Kaavassa on varaukset kahdelle supermarket kokoluokan päivittäistavarakaupalle ja arjen palveluja mahdollistaville kivijalkatiloille.

Alueelle ei ole suunniteltu sellaisia kaupallisia palveluita, jotka houkuttelevat asiointiin laajalta alueelta. Näin ollen asemakaavalla ei ole vaikutuksia seudulliseen kaupan palveluverkkoon.

Asemakaavan toteutumisen myötä lähiympäristön palveluverkko vahvistuu. Alueelle saadaan uusia palveluita ja uusia paikallisia palvelevia kaupan keskittymiä. Kaupinlaakson palvelutarjonta painottuu päivittäistavarakauppaan ja arjen palveluihin. Sen sijaan erikoiskaupan asiointi suuntautuu mm. Linnainmaalle ja Kalevanrinteeseen.

Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen ja asiointiin

Tällä hetkellä suunnittelualueella ja sen välittömässä lähiympäristössä ei juurikaan ole kaupan palveluita. Palveluiden saavutettavuus paranee uusien palveluiden myötä sekä Kaupinlaakson tulevien asukkaiden että nykyisten lähialueen asukkaiden näkökulmasta.

Palvelut sijoittuvat asutuksen yhteyteen ja pääosin myös raitiotiepysäkkien läheisyyteen. Palvelut ovat myös hyvin saavutettavissa lähialueelta kävellen ja pyörällä. Raitiotie tukee saavutettavuutta, ja pysäkkien ympäristössä on luontevia asiakasvirtoja, mutta raitiotie ei olennaisesti tuo uusia asiakkaita alueelle. Raitiotie mahdollistaa kuitenkin alueella asioimisen esimerkiksi sellaisissa erikoispalveluissa, joita kaupunkiin sijoittuu vain muutamia. Palvelujen kestävään saavutettavuuteen sekä kestävän liikkumisen edistämiseen vaikuttavat lähiasukkaiden lisäksi merkittävästi lähiympäristön viihtyisyys sekä luontevat kulkureitit.

Monipuoliset erikoiskaupan ostokset ja viihdepalveluissa asiointi suuntautuvat suunnittelualueen ulkopuolelle. Raitiotie mahdollistaa liikkumisen näihin palveluihin kestävästi. Läheisissä keskuksissa asioidaan kuitenkin myös autolla. Koska matkat ovat lyhyet asiointikertymät jäävät lyhyiksi.

Suunnittelualueella vahvistuvat kaupan palveluiden ohella myös liikunta- ja vapaa-ajan palvelut. Niissä asioidaan ympäri kaupunkia ja myös seudullisesti, mutta raitiotie mahdollistaa monille asioinnin kestävästi.

Vaikutukset kaupan toimintaedellytyksiin ja kilpailuun

Kivijalkaliiketilat tarjoavat toimintaedellytyksiä pienyrittäjille ja kaupallisille palveluille. Asemakaavassa on osoitettu sijaintipaikkoja kivijalkapalveluille lähelle päivittäistavarakauppoja, jolloin pienpalvelut voivat hyödyntää

niiden asiakasvirtaa. Myös liikuntapalvelut tuovat asiakasvirtaa ja tukevat palveluita esim. Tenniskeskuksen lähiympäristössä.

Kivijalkapalveluiden toimintaedellytyksiin vaikuttaa oleellisesti myös asiakaspysäköinti, joten liiketilojen lähelle on kaavassa osoitettu kadunvarsipysäköintipaikkoja.

Uudella rakentuvalla alueella kaupan toimintaedellytyksiin ja sijoittumisen ajoitukseen vaikuttaa väestönkehitys. Tyypillisesti myymälät pyrkivät sijoittumaan alueelle vasta, kun alueella on riittävästi asukkaita, jolloin alueella on rakentamisen aikana todennäköisesti palvelutyhjiötä. Rakentamisvaiheessa osa liiketiloista saattaa myös olla tyhjänä tai muussa kuin kaupallisten palveluiden käytössä esim. rakennusliikkeen toimistona. Päivittäistavarakaupan näkökulmasta sijoittumiseen vaikuttaa oleellisesti myös lähialueen väestö ja yhteydet Teiskontielle, jolloin liike palvelee myös olemassa olevaa asutusta ja voi sijoittua paikalle osin etupainotteisestikin. Lisäksi sijoittumisen edellytyksiä voi parantaa myös vaiheittain toteutuminen, jos toimija pystyy tulemaan markkinoille ensin pienellä myymälällä ja asutuksen myötä päivittää konseptia suuremmaksi.

Asemakaavaprosessin aikana päivittäistavarakaupan tilavarausten riittävyydestä ja sijainnista on keskusteltu myös kaupan keskusliikkeiden edustajien kanssa.

3.1.5 Vaikutukset viher- ja virkistysverkkoon

Kansallisen kaupunkipuiston perustaminen

Kaupinlaakson asemakaava-alueiden pohjoispuolella sijaitseva Kauppi-Niihaman virkistysalue on osa Tampereelle suunniteltua kansallista kaupunkipuistoa. Kaupunki jätti Ympäristöministeriölle hakemuksen kaupunkipuiston perustamiseksi 17.4.2025. Kaupunkipuiston kehittäminen todennäköisesti lisää Kauppi-Niihaman houkuttelevuutta ja kasvattaa alueen kävijämääriä. Tampereen kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelmassa (30.9.2021) on nimetty keskeisiksi tavoitteiksi muun muassa kansallisen kaupunkipuiston virkistyskäytön -ja palveluiden kehittämisen, matkailun edistämisen ja tunnettavuuden lisäämisen.

Kaupinlaakson keskuspuisto

Uusi kaupunginosapuisto sijoittuu keskeiselle paikalle Kaupinlaaksoa. Kaikki Kaupinlaakso II alueen asukkaat sekä suuri osa Kaupinlaakso I:n asukkaista tulevat asumaan alle kilometrin päässä noin 20 hehtaarin kokoisesta

Kaupinlaakson keskuspuistosta. Uusien asukkaiden lisäksi puisto on saavutettavissa myös Teiskontien eteläpuolen asukkaille paremmin kuin Kauppi-Niihaman virkistysalue.

Uusi kaupunginosapuisto tulee liittymään osaksi Kauppi-Niihaman reittiverkostoa ja osaltaan täydentämään sekä monipuolistamaan Kauppi-Niihaman palvelurakennetta. Kaupunginosapuisto toimii yhtenä porttina Kauppi-Niihaman alueelle, mikä vähentää kuormitusta mm. pysäköinnin suhteen Kaupin urheilupuiston alueelta. Suunnittelualue liittyy luoteiskulmastaan Kauppi-Niihaman läpi kulkevaan seudullisesti merkittävään ulkoilu- ja latureittiin. Tämä reittien solmukohta on suunniteltu eri kulkumuodot yhteensovittavaksi lähtöpisteeksi. Toinen tärkeä lähtöpaikka virkistysreiteille on frisbeegolfkeskuksen parkkipaikka Soukonvuorentien eteläpäässä.

Kokonaisuutena suurin merkitys Kauppi-Niihaman virkistyskäyttäjien määrään on Kaupinlaakson asuinalueelle sijoittuvalla uudella asutuksella. Mahdollisen tulevan Kansallisen kaupunkipuiston status, raitiotie ja uudet alikulut lisäävät vetovoimaa, mutta niiden merkitys jää selkeästi vähäisemmäksi. Kaupinlaakson asuinalue tarvitsee kattavan reittiverkoston, jossa on sekä valaistuja talvikunnossapidettäviä kävelyreittejä, valaisemattomia reittejä että vahvistettuja polkureittejä. Uuden asuinalueen rakentaminen tulee kasvattamaan metsäalueiden kulutusta ja käyttöä. Selkeän ja tarpeeksi kattavan reitti- ja polkuverkoston osoittaminen onkin tärkeää metsänpohjan säilymisen kannalta. Reittiverkosto on suunniteltu tukeutumaan golfkentän nykyisiin kulkuväyliin ja ympäröivien alueiden metsäpolkuihin.

Talviajan reitit

Kaupunginosapuistoon osoitetaan tilavaraus Kauppi-Niihaman nykyiseen pääreittiin liittyvälle hiihtoladulle. Yhdysladut mahdollistavat sujuvan saapumisen hiihtämään Kaupinlaakson ratikkapysäkiltä tai pysäköinnin Toimelankadun varrelle sekä Soukonvuorentien eteläpäätyyn.

Talvikunnossapidettävien kävelyreittien määrää kasvatetaan ja nykyistä, suunnittelualueen itälaitaa seurailevaa kävely-yhteyttä Niihaman majalle vahvistetaan.

Uusia pyöräilyreittejä

Suunnittelualueen eteläpuolella Teiskontien varrella kulkee seudullinen pyöräliikenteen pääreitti, johon Kaupinlaakson kävelyn ja pyöräilyn reitit

liittyvät. Uusi kaupunginosa parantaa pyöräilyn olosuhteita mahdollistamalla uuden pyöräilyreitin Kaupin kampukselta Alasjärvelle.

Reitit suhteessa luontoarvoihin

Uusien virkistysreittien toteutuksessa tulee huomioida alueen moninaiset luontoarvot. Alasjärven pohjoispuoleinen Lahnakallion alue on luonnonsuojeluohjelman kohde ja sen valmistelu luonnonsuojelualueeksi on meneillään. Alasjärven rantaa seurailevaksi esitetty ja Lahnakallion läpi kulkeva, mahdollinen pitkospuureitti tulee suunnitella luontoarvot huomioiden.

Tarkemmassa suunnittelussa reittien linjaukset sovitetaan yhteen mm. liito-oravan ydinalueiden, reittien ja pesä- ja kolopuiden kanssa. Metsän säästämiseksi reittilinjaukset seuraavat pääosin olevia polkuja ja ajopolkuja.

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

Asemakaavatyössä on yhteensovitettu esirakentamisselvitys, mustaliuske- ja turveselvitys, hulevesien hallintasuunnitelma, viheralueiden viitesuunnitelma, katusuunnitelmat sekä päivittyvät luontoseurannan tulokset. Asemakaavan vaikutuksia on voitu arvioida näiden selvitysten perusteella. Asemakaavassa on annettu laajasti määräyksiä koskien esirakentamista ja hulevesien hallintaa. Selvitykset ovat myös merkittävä lähtötieto jatkosuunnitteluun. Asemakaavassa määrätään, että suunnittelussa tulee huomioida alueelle asemakaavan yhteydessä laaditut esirakentamisselvitys sekä hulevesiselvitys ja –suunnitelma.

3.2.1 Esirakentaminen ja rakennettavuus

Kaupinlaakso II -asemakaava-alueelle 8931 on laadittu esirakentamisselvitys (Afry, 2026). Selvitys kuvataan tarkemmin selostuksen kohdassa 5.1.6 Esirakentamisselvitys. Asemakaava ja esirakentamisen toimenpide-ehdotukset on laadittu oletuksella, että korttelialueilla tehdään turpeen osalta massavaihto.

Maanpinnan tasausta on suunniteltu seuraamalla mahdollisimman paljon nykyisen maanpinnan korkeusasemia. Ratikkakadun ja sadevesipuiston välillä on kuitenkin suuri korkeusero, mikä on tehnyt yhteensovituksesta haastavaa. Esirakentamisen päästövaikutuksia ja hiilijalanjälkeä on vähennetty asemakaavan suunnittelussa sijoittamalla korttelialueita kantavimmille maapohjille. Määräyksissä myös huomautetaan, että

alueella esiintyy runsaasti eloperäisiä maakerroksia, joiden varaan ei tule perustaa pysyviä rakenteita. Myös muissa rakenteissa, kuten piharakenteissa, tulee huomioida eloperäisten maakerrosten ominaisuudet kuten pitkäaikaispainumat. Alueen perustusrakenteiden ja muiden maanalaisten rakenteiden suunnittelussa ja toteutuksessa on tarvittaessa otettava huomioon maaperän siirtymäolosuhteet.

Esirakentaminen

Suurimmat esirakentamistyöt kohdistuvat alueen keskellä olevan nykyisen uoman ympäristöön, missä maaperän pintaosa koostuu vaihtelevan paksuisesta turvekerroksesta. Esirakentamistoimenpiteenä turvealueilla käytetään massanvaihtoa. Puistoalueet sijoittuvat laajalti hyvin pehmeille ja heikosti rakennettaville alueille. Pinnantasauksessa on pyritty minimoimaan puistoalueille tulevat täytöt ja siten vähentämään alueiden painumia. Puistoalueet, joilla ei tehdä pohjanvahvistusta, tulevat painumaan lisätäyttöjen vaikutuksesta.

Alueen vaativista maaperäominaisuuksista aiheutuu suuri massakoordinointitarve / maamassojen hallinta- ja esirakentamistarve. Erityisesti ratikkakadun ja korttelialueiden osalla tarvitaan paljon massanvaihtoja, täyttöä ja kuljetuksia sekä väliaikaisia läjitysalueita. Asemakaavamääräysten mukaan katualueiden, muiden yleisten alueiden, kunnallistekniikan sekä tonttien esirakentaminen ja rakentaminen on suunniteltava koordinoidusti, toteutettava laajoina kokonaisuuksina sekä yhteensovitettava huolellisesti. Alueella tulee pyrkiä kierrättämään rakentamisessa muodostuvia ja käytettäviä massoja mahdollisimman tehokkaasti ja varautua rakentamisen aikaiseen massojen välivarastointi- ja käsittelytoimintaan.

Pohjavesi

Alueen yleistasauksessa on huomioitu Alasjärven mahdollinen tulvatilanteiden aiheuttama riski, alin suositeltava rakentamiskorkeus on +104.2. Alasjärven tulviminen länsisuuntaan estetään rakentamalla alueen itäreunaan pohjois-etelä suuntainen Viheriönkatu vähintään korkeustasoon +104.70.

Tasaussuunnitelmassa on huomioitu pohjavesipinta laajalla alueella lähellä maanpintaa. Esirakentamisselvityksessä esitettyjen alin lattiataso -korkeuksien perusteella osalle tonteista on asemakaavassa kielletty kellareiden rakentaminen. Pihoille on asemakaavakartalla osoitettu ohjeelliset korkeusasemat. Asemakaavassa määrätään, että pohjavesipinta

on osalla aluetta lähellä maanpintaa, mikä tulee huomioida rakennusten kuivatusratkaisuissa.

Rakentamisen ei suoraan arvioida vaikuttavan pysyvään pohjavedenpinnan tasoon, pois lukien korttelin 4687 alue. Kyseisellä alueella pohjavedenpinnan lasku voisi aiheuttaa pieniä painumia Teiskontiehen, mutta läheisyydessä ei tiettävästi ole rakennuksia tai rakenteita, joille pinnan laskusta olisi haittaa. Asemakaava-alueella painumariski voidaan estää esikuormituksella. Yleisesti ottaen aluerakentaminen laskee pohjavettä, sillä veden johtuminen pois alueelta tehostuu.

Kokonaisuuden hallinta

Esirakentamisselvityksessä suositellaan, että jatkossa laadittaisiin yksityiskohtaisempi esirakentamissuunnitelma joko koko alueesta tai ensimmäisinä rakentumaan lähtevistä alueista, kuitenkin siinä laajuudessa, että toimenpiteiden vaikutukset viereisille alueille ja mm. hulevesiin tulevat huomioiduksi. Asemakaavassa onkin määrätty:

Rakentamisessa tulee huomioida hulevesien laadun varmistaminen, tiukasti suojeltujen lajien elinympäristöt ja niihin liittyvä voimassa oleva poikkeamislupa sekä eroosiosuojaukseen, massanhallintaan ja rakentamisen vaiheistamiseen liittyvät seikat.

Katualueiden, muiden yleisten alueiden, kunnallistekniikan sekä tonttien esirakentaminen ja rakentaminen on suunniteltava koordinoidusti, toteutettava laajoina kokonaisuuksina sekä yhteensovitettava huolellisesti.

Maanrakentamisen ja rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä ja siitä tulee pyytää lausunto ympäristönsuojeluviranomaiselta.

3.2.2 Mustaliuskeen ja turpeen ympäristönäkökulmat

Tampereen koko keskusta-alueella ja myös tulevalla Kaupinlaakso II asemakaava-alueella esiintyy kallioperässä mustaliusketta. GTK on tehnyt asemakaava-alueella vuoden 2025 aikana luotauksia, jotka vahvistavat kuvaa siitä, että mustaliusketta alueen kallioperässä esiintyy. Mustaliuske tuo rakentamis- ja maankäyttösuunnitteluun erityispiirteitä, jotka jäänevät kuitenkin alueen geologisten olosuhteiden vuoksi melko vähäisiksi. Mustaliuskeen esiintyminen on Tampereen alueella ollut paikallista ja hajanaista, eikä se käytännön havaintojen perusteella muodosta laajoja, yhtenäisiä juonteita – tästä syystä sen kattava etukäteistutkiminen

maastossa ja geofysikaalisesti on monesti haastavaa. Samasta syystä mustaliuske ei ole Tampereen seudulla aiheuttanut merkittäviä ongelmia rakentamiselle, edes merkittävissä louhintaurakoissa. Mustaliusketta on havaittu keskusta-alueen kallioperässä muutamassa talonrakennushankkeessa paalutusten ja ankkurointiporausten yhteydessä. Havainnot ovat olleet hyvin paikallisia, vain muutamia metrejä leveitä, eikä niiden laajuutta ole etukäteistutkimuksissa pystytty, eikä ole ollut tarkoituksenmukaistakaan selvittää.

Korroosiotutkimuksissa mustaliuske on ollut lievästi hapanta, mutta ei ole edellyttänyt merkittäviä muutoksia teräs- tai betonipaalujen mitoitukseen. Mustaliuske on pehmeää ja rakennusteknisesti heikkolaatuista kiveä, mikä on porapaalutuksessa aiheuttanut pieniä lisäkustannuksia paalupituuden kasvaessa. Esiintymien pienialaisuuden takia kustannusvaikutus on ollut hankkeissa melko merkityksetön, eikä niistä ole seurannut merkittäviä teknisiä ongelmia. Kaupinlaakso II -alueella ei tulla tekemään laajoja louhintoja, mistä aiheutuisi merkittävää ympäristöriskiä valumavesien happamoitumisen muodossa. Aikanaan alueen talonrakennushankkeissa rakennuspaikka tutkitaan etukäteen ja hankkeen vastaava pohjarakennesuunnittelija huomioi paalutuksen mitoituksessa mustaliuskeen, mikäli sellaista havaitaan. Yleisesti alueella paalutuksia ajatellen mustaliuskeen voidaan arvioida aiheuttavan jonkin verran materiaalimenekin kasvua teräspaaluissa. Betonipaaluissa voi olla tarvetta käyttää SR sementtiä, joka nostaa hieman paalujen hintaa.

Kaupinlaakso II -alueella tullaan alustavien suunnitelmien mukaan tekemään merkittäviä turvemassanvaihtoja. Turve on hapanta ja sen käsittely tulee edellyttämään alueella toimenpiteitä, kuten pH:n säätöä kalkitsemalla. GTK on esittänyt, että alueen maaperä voi olla tavanomaista happamampi mustaliuskeen vaikutuksesta. Tämä on todennäköistä, mutta se ei sinänsä vaikuta rakentamisessa edellytettäviin toimenpiteisiin. Myös GTK:n Opas mustaliuskeiden ympäristövaikutusten arviointiin ja hallintaan toteaa, että maa-aineksen rikkipitoisuuden ja hapontuottopotentiaalin kartoittaminen voi etukäteen olla vaikeaa ja että mustaliuskepitoisen maa-aineksen neutralointiin vaadittu kalkkimäärä on usein vähäinen, eikä siitä muodostu suuria kuluja (GTK:n tutkimusraportti 81/2023. Opas mustaliuskeiden ympäristövaikutusten arviointiin ja hallintaan s. 20, s.42). Näin ollen voidaan arvioida, että turvemassanvaihdot tulevat vaatimaan toimenpiteitä vesien laadun turvaamiseksi, mutta neutralointityö on toteutettavissa kohtuullisin kustannuksin.

Alueen esirakentamisen toteutussuunnittelun yhteydessä vesien hallinta ja neutralointi pitää suunnitella ja vaikutuksia seurata rakentamisen aikana ja rakentamisen jälkeen. Alueella toimivien rakentajien tulee tiedostaa mustaliuskeen olemassaolo, mahdolliset vaikutukset ja huomioida em. seikat.

Asemakaavassa määrätään, että rakentamisluvan yhteydessä tulee huomioida happamuutta tuottavien maa-ainesten osalta rakentamisen aikaiset ja rakentamisen jälkeen tarvittavat varotoimenpiteet. Lisäksi tulee huomioida mahdolliset kallioperän mustaliuske ja happamat sulfidimaat.

GTK:n laatimia Mustaliuske- ja turveselvityksiä kuvattu kohdassa 5.1.9 Maaperä- ja pohjavesitutkimukset.

3.2.3 Hulevesien hallinta

Asemakaavamuutosalueelle on laadittu hulevesiselvitys ja – hallintasuunnitelma (Ramboll Finland Oy 2025). Hulevesisuunnitelmassa sadevesipuiston kokonaisuus palvelee alueellista hulevesien hallintaa, joka on erityisen tärkeää Iidesjärven latvavesille sijoittuvalla kaava-alueella. Asemakaavan lähtökohtana on ollut luoda tiukasti suojelluille direktiivilajeille sopivia uusia elinympäristöjä ja osoittaa niille riittävästi häiriintymättömiä alueita rakentamisen aikana ja sen jälkeen. Nämä tavoitteet ja reunaehdot eivät ole ristiriidassa hulevesien hallinnalle asetetuille tavoitteille, vaan ne muodostavat yhdessä luontevan kokonaisuuden monipuoliselle sadevesipuistolle.

Hulevesien hallinnan yleisenä tavoitteena on välttää Myllypellonojaan kohdistuvien äärivirtaamien kasvu sekä hulevesikuormituksesta johtuva alapuolisiin vesistöihin kohdistuva haitta. Hulevesiä hallitaan kiinteistökohtaisilla hulevesien viivytysvelvoitteilla sekä puistoalueille sijoittuvilla alueellisilla hulevesien hallinta-alueilla. Kaava-alueella muodostuvat hulevedet ohjataan pääsääntöisesti sadevesipuistoon.

Tonteilla muodostuvia hulevesiä viivytetään ennen niiden johtamista sadevesipuistoon viherkerroinlaskelman mukaisesti ja pysäköintialueiden hulevedet käsitellään biosuodattamalla. Kaupinlaakson bulevardille toteutetaan biosuodatusrakenteet, joiden kautta ajoratojen hulevedet johdetaan sadevesipuistoon. Osaan kortteleista laadittiin asemakaavatyön aikana viherkerroinlaskelmat, joissa yllettiin asetettuun tavoitetasoon.

Sadevesipuisto mahdollistaa hulevesien viivytyksen sekä laadullisen käsittelyn kaava-alueella ennen vesien päätymistä Myllypellonojaan.

Muuta kaupunkirakennetta alavampi sadevesipuisto tarjoaa hyvät lähtökohdat poikkeuksellisten rankkasateiden aikaiselle hulevesien padottamiselle; hulevesien leviäminen tulvatilanteissa rajautuu lampien ja uomaston sekä niitä ympäröivien tulvatasanteiden alueelle. Alasjärven tulviminen kaava-alueelle estetään rakentamalla alueen itäreunaan pohjois-etelä suuntainen katuyhteys (Viheriönkatu).

Rakentamisen aikaiset vaikutukset

Esirakentamisvaihe on hulevesien hallinnalle kriittinen vaihe vesistövaikutusten ja tiukasti suojeltujen lajien elinympäristöjen näkökulmasta. Rakentamisen aikainen kuormitus on suurinta esirakentamisvaiheessa maaperän paljastuessa ja altistuessa sade- ja sulamisvesille, jotka huuhtovat häiriintynyttä, löyhtynyttä maapohjaa ja läjityksiä. Kaava-alueella on tutkimusten perusteella arvioitu olevan kohonnut riski rakentamisen aikaiselle fosforikuormitukselle sekä happamille valumavesille laajojen turvemassanvaihtojen sekä paikoittaisten kallioperän mustaliuske-esiintymien takia. Alueen esirakentamisen arvioidaan kestävän useita vuosia. Happamia valumavesiä voidaan hallita neutraloivilla toimenpiteillä, kuten pH:n säätöä kalkitsemalla.

Asemakaavassa on annettu laajasti määräyksiä hulevesien hallintaan liittyen, sekä kortteli- että yleisille alueille. Asemakaavassa määrätään, että rakentamislupa-asiakirjoihin sekä katu- ja puistoalueiden toteutussuunnitelmiin on liitettävä hankkeen pohjalta laadittu hulevesisuunnitelma, jossa tulee esittää rakentamisen ja toiminnan aikaiset hulevesimenetelmät, -rakenteiden suunnitelmat sekä tulvareitit. Maanrakentamisen ja rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä ja siitä tulee pyytää lausunto ympäristönsuojeluviranomaiselta. Hulevesiselvityksessä on esitetty keinoja haitallisten vaikutusten minimoimiseksi.

3.2.4 Ilmastovaikutukset

Suunniteltu liikenneympäristö tukeutuu raitiotiehen, kävelyyn ja pyöräilyyn, mikä edistää Tampereen ilmastotavoitteiden toteutumista. Alueen vaativista maaperäominaisuuksista muodostuu merkittävä maa- ja turvemassojen hallinta- ja esirakentamistarve, mistä rakentamisvaiheessa aiheutuu hiilidioksidipäästöjä. Rakenteeltaan tiivis ja kaupunginosapuiston

ympärille sijoittuva korttelirakenne mahdollistaa hyvät lähtökohdat ilmastonmuutoksen hillintään ja siihen sopeutumiseen.

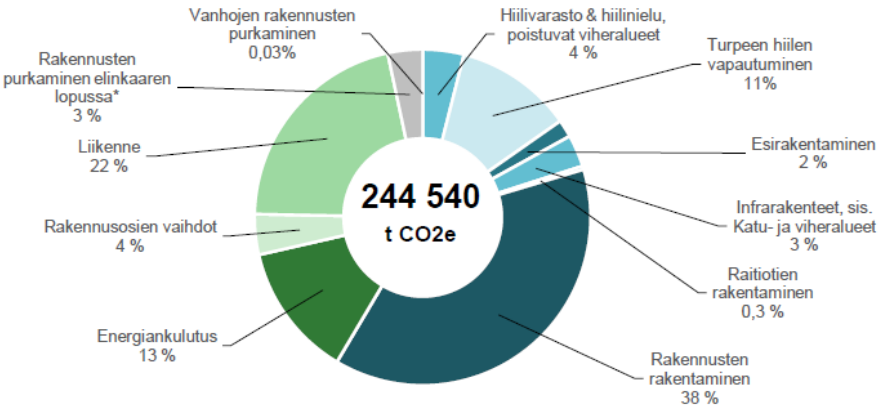
Laaja kaupunginosapuisto sekä siihen sisältyvä sadevesipuisto muodostavat alueen keskelle monitoiminnallisen, yhteisöllisyyttä korostavan kaupunkivihreän alueen. Sadevesipuiston avulla voidaan hallita hulevesiä ilmastonmuutoksen lisätessä myös rankkasateiden määrä. Sadevesipuiston runsailla vesiaiheilla voidaan lisäksi tasata alueen lämpötilavaihteluita ja ehkäistään lämpösaarekeilmiötä.

Kaupinlaakson bulevardin alueelle istutetaan neljään riviin kilometrin matkalle runsaasti uutta katupuustoa, mikä lisää hiilikädenjälkeä. Katupuustosta on tavoitteena tehdä monilajista, mikä lisää resilienssiä kasvisairauksia ja tuholaisia vastaan.

Hiilijalanjälkilaskelma (A-insinöörit, 2025)

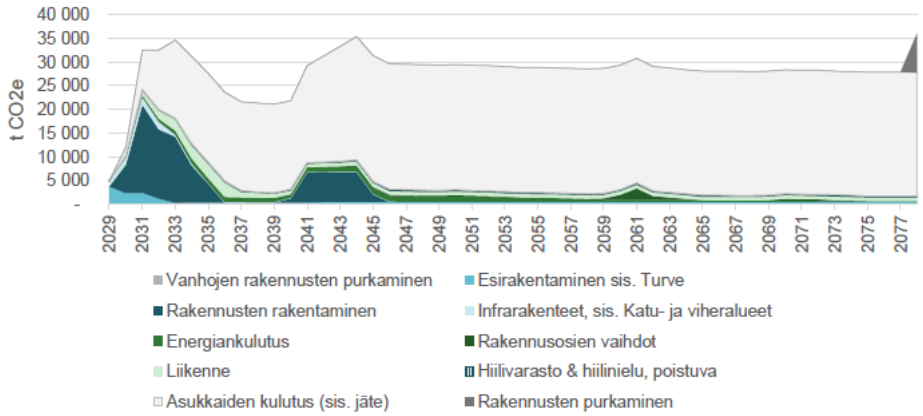
Kaupinlaakso II asemakaava-alueelle laadittiin aluetason hiilijalanjälkilaskelma (A-insinöörit, 2025).

Asemakaava-alueen arvioitu hiilijalanjälki on noin 1 400 600 t CO2e 50 vuoden laskentajakson aikana, kun huomioidaan seuraavat alueeseen vaikuttavat tekijät: vanhojen rakennusten purkaminen, infra- ja esirakentaminen, rakennusten rakentaminen, energiankulutus, käytönaikaiset korjaukset, liikenne, asukkaiden kulutus, jätehuolto ja rakennusten purkaminen elinkaaren lopussa.



Kuva 13: Alueen päästöt, 50 vuotta, ilman asukkaiden kulutusta. (A-Insinöörit 2025)

Asukkaiden kulutus muodostaa koko arviointijakson aikana merkittävimmän osan päästöistä, mutta näiden päästöjen osuutta ei pystytä aluesuunnittelun keinoin ohjaamaan tai todentamaan, joten ne on esitetty raportissa lisätietona kuten myös asukkaiden laiva- ja lentoliikenne ja yhdyskuntajäte. Jos asukkaiden kulutuksen vaikutusta ei huomioida, muodostaa alueen rakentaminen noin puolet muista päästöistä. Erityisesti rakennusten rakentaminen aiheuttaa paljon päästöjä (lähes 40 %), esi- ja infrarakentaminen muodostavat yhteensä noin 20 %, energiankulutus käytön aikana noin 13 % ja liikenne noin 20 %. Rakennusosien vaihdot käytön aikana muodostavat alle 5 % päästöistä.



Kuva 14: Alueen aiheuttamat päästöt 50 vuoden arviointijaksolla esitettynä asukkaiden kulutuksen kanssa. (A-Insinöörit 2025)

Asemakaava-alueen rakennuksia ei ole ajateltu purettavan 50 vuoden jälkeen, mutta arviointijaksoksi on valittu 50 vuotta hyvän ennustettavuuden ja käytössä olevien menetelmien vuoksi. Purkaminen on esitetty kuvaajissa 50 vuoden kohdalla, mutta tämä on vain teoreettinen esitystapa.

Asemakaavan viitesuunnitelmaan pohjautuvassa arviossa ei ole huomioitu rakennusmateriaalien vähäpäästöisyyden tai energiankulutuksen pienentämisen ratkaisuja. Nämä tulevat ratkaistavaksi vasta myöhemmissä vaiheissa, esimerkiksi tontinluovutusehtojen kautta. Arviossa on kuitenkin huomioitu ne tavanomaisen kaupunkirakentamisen perustasosta poikkeavat asiat, joita asemakaava ohjaa, ja joihin se vaikuttaa. Näitä asioita ovat esimerkiksi liikenneratkaisut ja korttelialueiden sijoittaminen sekä viheralueiden määrän lisääminen. Liikenteen päästöt ovat toiseen, vastaavankokoiseen Tampereelle rakennettavaan alueeseen verrattuna noin 8 % pienemmät, ja näitä päästöjä voi pienentää entisestään

Tampereen ilmastovahdin mukaisen tavoitteen täyttyminen julkisen liikenteen vähäpäästöisyydestä.

Korttelialueiden sijoittelulla ja metsien vähentämisen minimoimisella on pystytty ohjaamaan alueen hiilivarastojen ja hiilinielujen syntymistä, mutta pelkät päästöt eivät kuvaa alueen muokkaamisen todellisia vaikutuksia. Mm. lampi- ja uomastoalueiden lisäämisellä pystytään säilyttämään ja lisäämään alueen monimuotoisuutta, jonka muutos ei heijastu päästölaskelmaan.

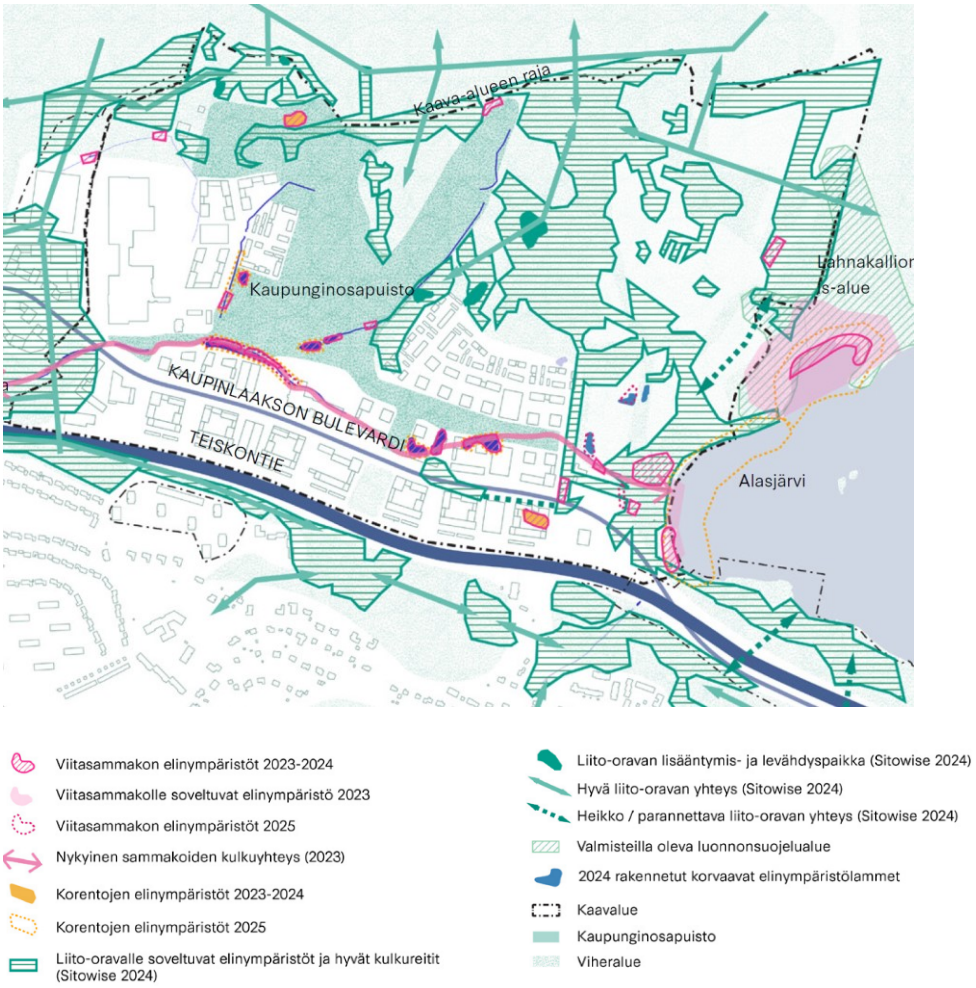
Asemakaavaehdotus ja selvitykset on laadittu oletuksella, että alueen esirakentamisessa poistetaan merkittävä määrä turvetta, jonka käytön vaihtoehtoisia vaikutuksia on arvioitu raportissa. Turve pyritään ensisijaisesti hyödyntämään, eikä sitä viedä poltettavaksi. Turpeen polton vaikutukset on kuitenkin esitetty raportissa. Turpeen päästöt muodostuvat turpeen kuljetuksesta, turpeen hyödyntämistavan päästöistä (kuivatuksesta tai mahdollisen stabiloinnin sideaineista) sekä turpeen hiilivaraston poistumisesta arviointijakson aikana. Mahdollisen stabiloinnin ja kasvuturpeena käytön kokonaispäästöt eivät 50 vuoden aikana merkittävästi poikkea toisistaan, mutta stabilointi aiheuttaa alussa merkittävämmät päästöt, kun taas hiilivaraston poistuminen on vähäisempää kuin kasvuturpeena käytössä. Stabiloinnin osalta on kuitenkin tunnistettu merkittäviksi riskeiksi painumien ja hajuhaittojen syntyminen. Turpeen käyttö viherrakentamisessa ja kasvuturpeena on turpeen ensisijainen hyödyntämistapa. Turvetta pyritään hyödyntämään alueella, mutta sen suuren määrän takia on tunnistettu, että osa joudutaan todennäköisesti hyödyntämään myös muualla. Turpeen käyttövaihtoehtojen vaikutuksia on arvioitu raportissa erilaisten vaikutusskenaarioiden kautta.

Esirakentamisen ilmastovaikutukset aiheutuvat työmaatoiminnoista, materiaaleista ja kuljetuksista sekä poistettavan puuston ja maaperän hiilivarastojen menetyksestä. Maamassojen kuljetusetäisyyksiä minimoivalla massojenhallintasuunnitelmalla on merkittävä rooli, kuljetusmatkojen vähentäminen ja vähäpäästöisiä polttoaineita käyttävän kuljetuskaluston valinta. Esirakentamisen yhteydessä alueelta poistetaan massanvaihdolla suuria määriä pintamaita sekä turvetta. Varastoihin sitoutuneen hiilen vapautumisaika riippuu massojen ja puuaineksen loppukäsittelystä. Ilmastovaikutusten ja kiertotalouden kannalta puulle ja turpeelle olisi hyvä osoittaa jokin korkeamman jalostusasteen käyttömuoto kuin poltto/energiahyödyntäminen. Turpeen osalta vaihtoehtoina voivat olla esim. hyödyntäminen kasvualustojen tai aktiivihiilen raaka-aineena.

Alueelle esitetty asemakaavaratkaisu mahdollistaa asukkaille ja käyttäjille runsaat viher- ja virkistysalueet sekä hyvät joukkoliikenneyhteydet. Näiden tekijöiden on arvioitu edistävän asukkaiden hyvinvointia, tarjoavan mahdollisuudet aktiiviseen elämään sekä kestävämpien elämäntapojen toteuttamisen.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaava-alueella 8931 esiintyy vuosina 2017 – 2025 laadittujen luontoselvitysten perusteella erityistä suojelua vaativista eliölajeista viitasammakkoa, täplälampikorentoa, idänkirsikorentoa, sirolampikorentoa, lummelampikorentoa, lepakoita ja liito-oravaa sekä erittäin uhanalaisista ja erityisesti suojeltavista lajeista mäkihiilikoita ja uhanalaisista ja rauhoitetuista lajeista lahokaviosammalta. Suunnittelualuetta koskevat luontoselvitykset on lueteltu kohdassa 8.1.



Kuva 15: Kaavio direktiivilajien esiintymisestä suhteessa asemakaava-alueeseen 8931. Nomaji maisema-arkkitehdit, 2025.

Alasjärven länsipuolelle suunniteltu uusi kaupunkirakenne sijoittuu tiiviisti raitiotiekadun ja -pysäkin ympärille pääosin nykyisen golfkentän alueelle, sitä rajaaviin arvokkaisiin metsäkuvioihin tukeutuen. Raitiotiekadun sekä orsikatujen varteen kompaktisti sijoittuvalla kortteli-rakenteella pyritään säästämään erityisesti pohjoisessa Kauppi-Niihaman monimuotoisesti arvokkaita ja yhtenäisiä kaupunkimetsäalueita rakentamiselta mahdollisimman paljon. Päivittäisten virkistysalueiden käyttäjien ja lähiliikkujien määrä kuitenkin kasvaa alueella huomattavasti uuden kaupunginosan rakentumisen myötä. Tästä voi seurata alueiden kulumisen lisääntymistä, mikä voi olla uhka luonnon monimuotoisuudelle yleisesti sekä lisätä erityisesti painetta läheisillä luonnonsuojelualueilla, jos käyttöä ei pystytä alueella riittävissä määrin ohjaamaan. Kaavaratkaisussa asia on huomioitu osoittamalla luontoarvot huomioiva, kattava reitti- ja polkuverkosto alueelle.

Kaupinlaakso II - asuinalueen toteuttamisen edellytyksenä on asuinkortteleiden sijoittaminen riittävän etäälle (suojavyöhykkeenä käytetty 40 metriä) Teiskontien liikennemelusta. Pohjoisessa rakentamisaluetta taas rajoittavat luonto- ja maisema-arvoja omaavat nykyiset metsäalueet ja -kuviot. Nämä pohjois-eteläsuuntaiset reunaehdot ohjaavat asemakaavaratkaisun raitiotiekadun ja -pysäkin ympärille tiiviiksi nauhamaiseksi korttelirakenteeksi, joka toteutuessaan hävittää golfkentän keskiosalla nykyisin sijaitsevat lammet.

3.3.1 Viranomaisyhteistyö

ELY-keskuksen kanssa on pidetty useita luontoarvojen huomioimista koskevia työneuvotteluja. 15.2.2023 sekä 29.9.2023 pidettiin kaupungin ja ELY-keskuksen kesken työneuvottelut luontoarvojen huomioimisesta Teiskontien hankekoriin sisältyvissä asemakaavahankkeissa. Lisäksi 7.12.2023, 23.1.2024, 13.9.2024, 28.1.2025 ja 27.8.2025 on pidetty työpalaverit, joissa on keskitytty viitasammakon sekä korentojen huomioimiseen asemakaavan 8931 alueella.

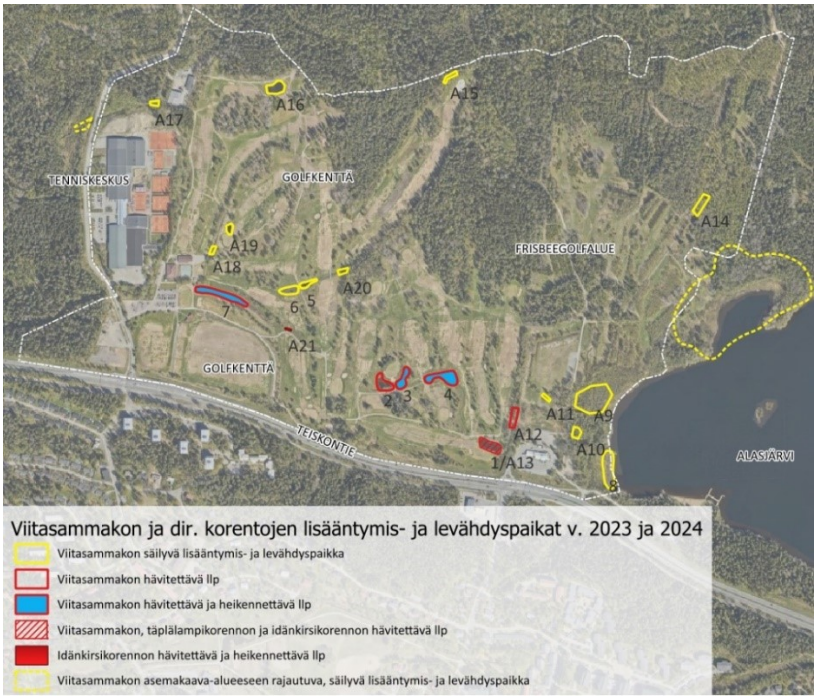
3.3.2 Viitasammakko ja korennot

Tampereen Alasjärven länsipuolella sijaitsevalla golf- ja frisbeegolfkentällä on asemakaavan 8931 laatimisen aikana havaittu useita viitasammakon kutualueina toimivia lampia, kaksi täplälampikorennon lisääntymis- ja levähdysalueeksi tulkittua lampea sekä seitsemän idänkirsikorennon

lisääntymis- ja levähdysalueeksi tulkittua kohdetta, joista viisi on lampia, yksi ojaleventymiä ja yksi järven ranta-alue. Sirolampikorennosta on tehty yhtenä vuonna havainto golfkentän alueelta. Tämä havainto on todennäköisesti vain satunnaishavainto, sillä kenttien alueella ei ole lummelampi- tai sirolampikorennolle soveltuvia lummekasvustoja. Molempia lajeja tavataan Alasjärveltä. Lammet ovat alkujaan alueella sijainneen Alasjärven laskuojan reitille kaivettuja sekä monin tavoin muokattuja lampia/vesiesteitä, jotka ovat rinnastettavissa tekolammiksi. Alueen ojaverkosto on myös paljolti ihmisen muovaamaa.

3.3.3 Poikkeamislupahakemus luonnonsuojelulaista poikkeamiseen

Tampereen kaupunki haki asemakaavatyön yhteydessä Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta lupaa poiketa luonnonsuojelulain 78 § mukaisesta heikentämis- ja hävittämiskiellosta, joka koskee Alasjärven länsipuolella sijaitsevalla golfkentällä (Tammer-Golf) todettujen viitasammakon ja täplälampikorennon ja idänkirsikorennon lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. 31.1.2024 jätettyä poikkeamislupahakemusta täydennettiin uusien lajiesiintymien havaitsemisen / ELY-keskuksen täydennyspyyntöjen jälkeen 10.4.2024 ja 7.10.2024.



Kuva 16: Viitasammakoiden ja täplälampikorennon lisääntymis- ja levähdyspaikat asemakaava-alueella 8931 (Luonnonsuojelulain poikkeamislupahakemus 2024).

Poikkeamislupaa haettiin kuuden viitasammakko-, yhden täplälampikorento- ja kahden idänkirsikorennon lisääntymis- ja levähdyspaikan heikentämiseksi ja hävittämiseksi. Yksi esiintymispaikka on kaikkien kolmen direktiivilajin osalta päällekkäinen. Hakemuksella haettiin myös poikkeamista eläinlajien rauhoituksesta (luonnonsuojelulaki 70 §), koska hankkeen aikaisissa maansiirtotöissä on mahdollista, että viitasammakoita voi menehtyä. Hakemukseen liittyy lieventämissuunnitelma sekä vaiheistamissuunnitelma, jossa uuden kaupunkirakenteen keskelle on osoitettu laaja, viitasammakon ja täplälampikorennon elinympäristön mahdollistava sadevesipuisto.

ELY-keskus myönsi hakemuksessa esitetyn poikkeamisluvan 26.11.2024.

Kaupinlaakso II asemakaava-alueelle on laadittu viitasammakoiden ja korentojen sekä hulevesien hallinnan yhteensovittamisen suunnitelmaa maisema-arkkitehtitoimisto Nomajin kanssa. Tavoitteena on toteuttaa alueelle korvaavia lampia em. direktiivilajeille sekä tehdä parannustoimia säilyville elinympäristöille vaiheittain rakentamisen edetessä.

3.3.4 Asemakaavaratkaisu osoittaa korvaavia elinympäristöjä

Asemakaavaratkaisussa korttelirakenteen keskelle on osoitettu koko Kaupinlaakson uutta kaupunginosaa palveleva laaja (n. 20 ha) kaupunginosapuisto (Kaupinlaakson keskuspuisto, merkintänä VL-7). Puiston eteläosalla sijaitsee itä-länsi -suuntainen sadevesipuisto.

Sadevesipuistosta on laadittu asemakaavan pohjaksi viitesuunnitelma, jossa sen avouomista, lammikkoista ja tulvaniityistä muodostuva mosaiikki mahdollistaa toteutuessaan direktiivilajeille korvaavia elinympäristöjä rakentamisen myötä häviäville lisääntymis- ja levähdyspaikoille. Viitesuunnitelman keskeinen sisältö on siirretty asemakaavaratkaisussa asemakaavamerkinnöiksi ja määräyksiksi. Sadevesipuiston viitesuunnitelma sekä sen rakentamisesta laadittu alustava vaiheistamissuunnitelma sisältyvät asemakaavan liiteaineistoon.

Sadevesipuisto on osoitettu asemakaavamerkinnällä **luo-5,** jolla turvataan ja muodostetaan Kaupinlaakso I sekä Kaupinlaakso II -asemakaava-alueiden välille ekologinen käytävä. **Luo-5**: *Siniviherrakenne, joka mahdollistaa tiukasti suojeltujen lajien (viitasammakko, täplälampikorento ja idänkirsikorento) elinympäristökokonaisuuden. Suojeltavien lajien elinympäristöä heikentävät toimet ovat kiellettyjä. Luo-5-alueille tulee yhteensä rakentaa tai säilyttää voimassa olevan poikkeamisluvan lievennystoimien mukainen määrä lampia ja ojaleventymiä, jotka*

soveltuvat tiukasti suojeltujen lajien elinympäristöksi. Uusien, elinympäristöksi osoitettujen vesialtaiden tulee olla rakennettu kaksi kasvukautta ennen kuin nykyisiä asemakaava-alueen todennettuja tiukasti suojeltujen lajien elinympäristölampia heikennetään. Puistotoimintojen ja reittien toteutuksessa sekä kunnossapidossa on erityisesti huomioitava tiukasti suojeltujen lajien elinympäristöjen vaatimukset. Alueen jatkosuunnittelu tulee tehdä yhteistyössä ympäristöviranomaisten kanssa.

Sadevesipuiston ulkopuolelle jäävät viitasammakon ja/tai korentojen lisääntymis- ja levähdyspaikat on osoitettu merkinnällä **luo-6** *(Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla esiintyy luonnonsuojelulain mukaisesti huomioitava tiukasti suojeltu laji. Elinympäristöä heikentävät toimet ovat kiellettyjä.*).

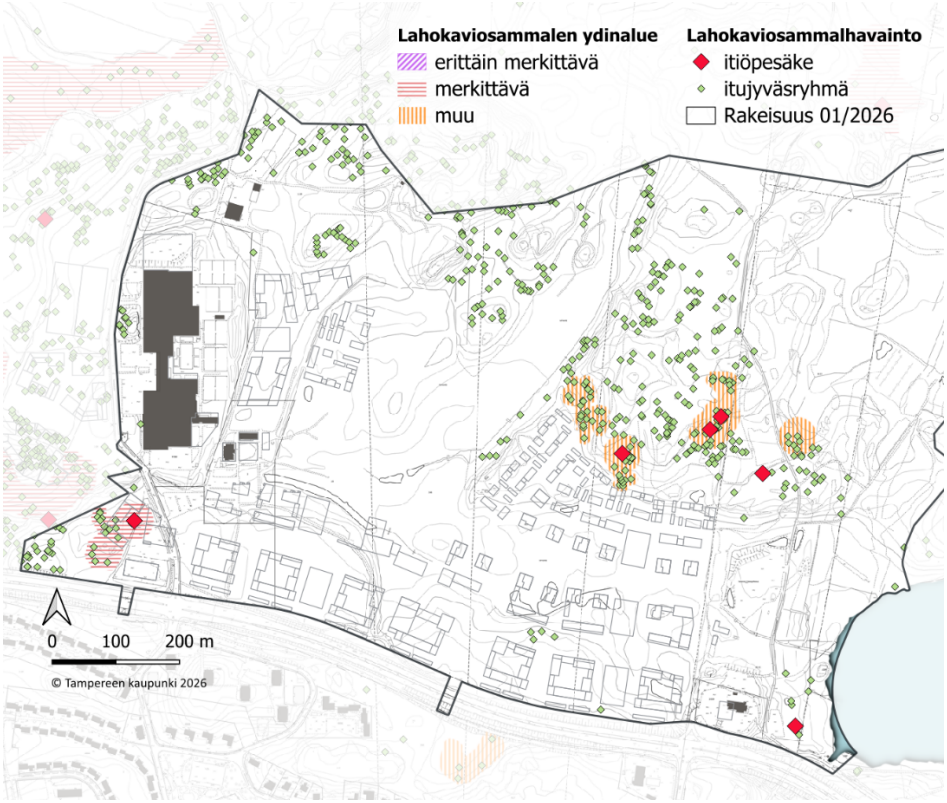
Sadevesipuiston vesiaihe on osoitettu asemakaavamerkinnällä **hule-54**, jolla mahdollistetaan itä-länsisuuntaisen avouomista, lammikkoista ja tulvaniityistä muodostuva mosaiikin toteuttaminen. **Hule-54:** *Ohjeellinen alueelliselle hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa. Alue on keskeinen osa hulevesijärjestelmää, johon johdetaan katu- ja korttelialueiden hulevesiä ja jossa niitä viivytetään oja- ja allasrakentein sekä luonnonmukaisissa painanteissa.*

Kaupinlaakso II asemakaava-alueella sekä sen välittömässä läheisyydessä Alasjärven rannoilla että Kaupinlaakso I asemakaava-alueella on säilymässä viitasammakon ja korentojen lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Mikäli rakentamisen aikaiset vaikutukset pystytään alueella hallitsemaan, säilyviin lisääntymis- ja levähdyspaikkoihin kohdistuvat haitat tai heikennykset voidaan arvioida vähäisiksi. Osa lisääntymis- ja levähdyspaikoista häviää ja heikkenee rakentamisen myötä, mutta tilalle ollaan rakentamassa monimuotoinen lammikoista ja tulvaniityistä muodostuva sadevesipuisto, jonne muodostetaan merkittävä määrä uusia, korvaavia elinympäristöjä viitasammakolle ja korennoille. Korvaavia elinympäristöjä ollaan rakentamassa 1,5-kertainen määrä häviäviin elinympäristöihin nähden, jonka voidaan arvioida olevan riittävää. (Sammakkoasiantuntija Jarmo Saarikiven lausunto sadevesipuistosuunnitelmista 10/2024). Lajien kantoja seurataan alueella tiiviisti luonnonsuojelulain poikkeamislupaan liittyvän seurantasuunnitelman mukaisesti. Seurannan avulla suojelu- ja hoitotoimenpiteitä on mahdollista kohdentaa ja vahvistaa, jos se nähdään tarpeelliseksi.

3.3.5 Lahokaviosammal

Suunnittelualueen lounaiskulmassa, asemakaavojen 8618 ja 8931 rajalla, on havaittu selvityksissä lahokaviosammaleen merkittäväksi luokiteltu, pinta-alaltaan pienehkö ydinalue. Esiintymän itiöpesäkkeen suojavyöhykkeen itäosa sijoittuu sorapintaiselle, nykyisin mm. varastoalueena toimivalle kenttäalueelle. Asemakaavaratkaisussa 8931 raitiotiekadun rakentaminen sekä AK- ja KL -korttelialueiden rakentaminen hävittävät lahokaviosammalesiintymän itäreunalla itiöpesäkkeen sekä seitsemän itujyväsryhmää. Länsi- ja eteläosa esiintymästä sijoittuu asemakaavaratkaisussa EVS -alueeksi osoitetulle alueelle ja osille on osoitettu suojelumerkintä **luo-4**. Myös ratikkapysäkin itäpuolella Kaupinlaakson bulevardin keskiosalla sijaitsee viisi itujyväsryhmää, jotka häviävät raitiotien ja meluvallin rakentamisen myötä.

Voimassa olevassa asemakaavassa 8312 Myllypellonojan lounaisosa ja sille sijoittuva nykyinen metsäalue on osoitettu toimitilarakentamiselle. Lieventämisratkaisuna asemakaavaratkaisussa 8931 nykyisen asemakaavan toimitilarakentamisen alue Myllypellonojan lounaisosalla Teiskontielle asti muuttuu suojaviheralueeksi. Teiskontien ja Myllypellonojan varrelle osoitettu laajempi EVS -alue sekä alueelle osoitettu sl-6- suojelumerkintä mahdollistavat sijainnillaan myös hyvän liito-oravan kulkuyhteyden muodostamisen Teiskontien yli.



Kuva 17: Lahokaviosammalen ydinalueet sekä lahokaviosammalhavainnot raitiotiekadun vaikutuspiirissä asemakaava-alueella 8931.

Lahokaviosammaleen ydinalueen heikentämiselle sekä 12 itujyväsryhmän ja yhden itiöpesäkkeen hävittämiselle haetaan luonnonsuojelulain 82 § mahdollistamaa yleispoikkeamista siitä, mitä luonnonsuojelulain 70 ja 74 §:ssä säädetään, jotta aluetta saa käyttää rakennustoimintaan.

Yleispoikkeamisen perustelut:

Suotuisan suojelutason säilyttäminen

Asemakaavaratkaisun toteuttamisella ei arvioida olevan merkittäviä haitallisia vaikutuksia lahokaviosammalen elinvoimaisuuteen tai suotuisan suojelun tasoon Tampereella tai valtakunnallisesti. Tampereen lahokaviosammalselvityksen (2021) yleiskaavan viherverkoston alueista saatujen tulosten perusteella lahokaviosammalen suojelun taso Tampereen kantakaupungissa on tällä hetkellä suotuisa, eikä lajilla ole häviämisuhkaa. Lisäksi arvioitiin, että kartoittamattomilla, lahokaviosammaleelle soveltuvilla tai erityisen soveltuvilla alueilla esiintyy lajia samassa suhteessa kuin Tampereen lahokaviosammalselvityksessä kartoitetuilla alueilla.

Säilyttäminen ei ole mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia

Maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksen (MAL-sopimus) tavoitteena on luoda edellytykset kaupunkiseudun kestävälle kasvulle, tarvetta vastaavalle monipuoliselle tonttitarjonnalle ja asuntotuotannolle sekä liikennejärjestelmän tarvetta vastaavalle kehittämiselle. Tavoitteena on edistää vähähiilistä ja kestävää yhdyskuntarakennetta sekä rakentamista ja lisätä kestävää liikkumista ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi. Lisäksi tavoitteena on mm. torjua segregaatiota ja asunnottomuutta sekä edistää asuinalueiden monimuotoisuutta ja alueiden asuntokannan monipuolisuutta.

MAL-sopimusten keskeisenä lähtökohtana ovat mm. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Pirkkala-Linnainmaan raitiohaaran toteuttamisella on merkittävä rooli Tampereen kaupunkiseudun kuntien ja valtion välisen MAL-sopimuksen tavoitteiden sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) saavuttamisessa. Raitiotien rakentamiseen ja asemakaavan 8931 toteuttamiseen liittyy keskeisiä VAT:n sisältämiä kestävän yhdyskunnan tunnusmerkkejä kuten: merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Ilman Kaupinlaakson uuden asuinalueen tuomaa mahdollisimman suurta asukaspohjaa raitiotielle, Linnainmaan raitiotien ratahaaran toteuttaminen ei ole mahdollista.

Muuta tyydyttävää ratkaisua ei ole

Asemakaavaratkaisussa Tenniskadun länsipuolelle osoitettu korttelialue, on koko Kaupinlaakson alueen kannalta keskeinen osakokonaisuus. Kortteliin on sijoitettu alueen toiminnan kannalta tärkeitä liikennejärjestelyjä, kooltaan ja sijainniltaan merkittävä päivittäistavarakaupan tontti sekä Ruotulan ratikkapysäkin asukaspohjaa tukeva asuinkortteli kaupunkiaukioineen ja kivijalkaliiketiloineen. Korttelikokonaisuus hävittää toteutuessaan yhdessä raitiotiekadun rakentamisen kanssa osittain paikalla nykyisin todettua merkittävää lahokaviosammaleen ydinaluetta.

Tenniskadun ympäristö toimii Teiskontieltä raitiokadulle ja -pysäkille (Ruotulan pysäkki) sekä kävelyä että pyöräilyä ja ajoneuvoliikennettä syöttävänä ”orsikatuna”. Orsikadun ympäristö toimii koko Kaupinlaakson

alueen liikennejärjestelmän ja myös palveluverkon keskeisenä solmukohtana.

Tenniskadun länsisivulle sijoittuva Teiskontien alittava jalankulun ja pyöräilyn yhteys (suunniteltu Ruotulann alikulkuyhteys), toimii keskustan suunnasta tärkeimpänä kävely- ja pyöräilyverkon kytköskohtana Kaupinlaakso II asemakaava-alueelle. Tenniskadun varsi on todettu myös Teiskontien eteläpuolen nykyisille asukkaille, Kaupinlaakson kaupan uuden palveluverkon sekä kaikilla liikennemuodoilla saavutettavuuden kannalta erittäin otolliseksi ja luontevaksi paikaksi supermarkettyyppiselle päivittäistavarakaupalle. Kauppapaikka näkyy hyvin Teiskontielle, kaupan tontti on helposti myös Teiskontieltä suuntautuvan ajoneuvoliikenteen saavutettavissa ja tontille on järjestettävissä riittävästi asiakaspysäköintipaikkoja.

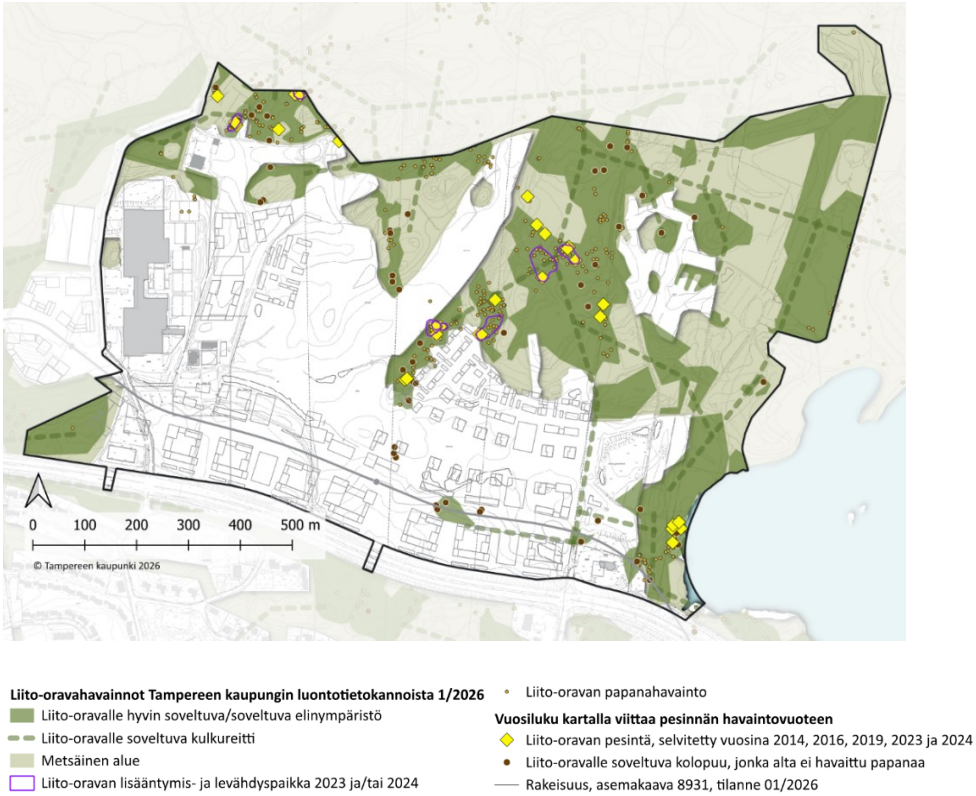
Tenniskadun länsipuolista korttelikokonaisuutta, missä yhdistyvät luontevalla tavalla alueen sisääntulokadun eri liikennemuotojen liikennejärjestelyt, päivittäistavarakauppa sekä eri muotoinen asuminen liiketiloineen, ei voida toteuttaa muualla asemakaava-alueella.

3.3.6 Liito-orava

Asemakaavassa luontoarvoja ja eläinlajien kulkuyhteyksiä mahdollistavat reuna-alueet lännessä ja idässä Teiskontien varrella on osoitettu suojelumerkintöjä sisältäviksi suojaviher- ja virkistysalueiksi **EVS** -merkinnällä (*Suojaviheralue, jolla sijaitsee luonnonmonimuotoisuuden kannalta arvokas ekologinen yhteys*.) Lisäksi näille alueille on osoitettu suojelumerkintä **sl-6** (*Alueen osa, jolla liito-oravan elinolosuhteiden ja kulkureittien turvaamiseksi tulee säilyttää ja istuttaa lajiltaan liito-oravalle suotuisaa puustoa*.)

Asemakaava-alueen pohjoisosan metsäalueet on osoitettu kaupunkimetsäalueiksi käyttötarkoitusmerkinnällä **VL-7** (*Lähivirkistysalue. Aluetta tulee hoitaa ja kehittää alueen arvokkaat luonnonominaisuudet huomioonottavalla tavalla*.). **VL-7** -alueille on lisäksi osoitettu liito-oravan huomioiva suojelumerkintä **sl-6.** Näin on toimittu myös niiden metsäisten alueiden osalta, jotka sijoittuvat frisbeegolfin alueelle. Frisbeegolfin alueella pääkäyttötarkoitus on VU-6 (*Urheilu- ja virkistyspalveluiden alue*) ja liito-oravien huomioiva suojelumerkintä sl-6. Liito-oravan vuosien 2023 ja 2024 luontoselvityksissä todetut lisääntymis- ja levähdyspaikat sijoittuvat VL-7-alueelle ja on osoitettu osa-aluemerkinnällä sl-17 (*Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkana säilytettävä ja kehitettävä alueen*

osa.). Asemakaava-alueelle sijoittuvat liito-oravan elinympäristöt yhdistyvät saumatta Kauppi-Niihaman laajalle kaupunkimetsäalueelle sijoittuviin elinympäristöihin.



Kuva 18: Liito-oravalle soveltuvat metsäalueet, kulkureitit ja liito-oravahavainnot asemakaava-alueella.

Kaikki liito-oravan todetut lisääntymis- ja levähdyspaikat ovat säilymässä asemakaavaratkaisussa. Liito-oravan todetuista ja soveltuvista elinympäristöistä pääosa jää rakentamisen ulkopuolelle sijoittuen säilyviin metsäalueisiin. Puttikadun varteen osoitetuista asuinrakennuksista ja autokatoksista osa ulottuu liito-oravalle hyvin soveltuvan elinympäristön alueelle. Tällä alueella rakennusten sijoittelu vaatii jatkosuunnittelussa huolellista sovittamista metsän reunavyöhykkeelle.

3.3.7 Lepakot

Lepakoiden kannalta tärkeät ruokailualueet (luokka II) on asemakaavaratkaisussa osoitettu osa-aluemerkinnällä slep-8 (*Tärkeänä lepakkoalueena säilytettävä alueen osa. Valaistusratkaisuissa on huomioitava, ettei kesäaikainen keinovalaistus haittaa lepakoiden elinolosuhteita*.).

Arvokas lepakkoalue 2018 (kartta laadittu 01/2026)
lähde: Niihaman kasvillisuus-, linnusto- ja lepakkoselvitys FCG 2019
II-luokka (erityisen tärkeä kohde)
III-luokka (muu lepakoiden käyttämä alue)

Alasjärven länsipuolen yleissuunnitelman laadinnan yhteydessä teetettiin uusi lepakkoselvitys vuonna 2021 (Alasjärven länsipuolen yleissuunnitelma-alueen nro 8799 luontoselvitykset/FCG 2021). Tuolloin ei rajattu lepakoille tärkeitä ruokailualueita tai muita lepakoiden kannalta tärkeitä alueita vähäisistä lepakkohavainnoista johtuen.

Kuva 19: Asemakaava-alueelle sijoittuvat lepakoille soveltuvat alueet.

Selvitysalueelta ei tehty havaintoja luontodirektiivin mukaista lepakoiden lisääntymis- ja levähdysalueista eli I-luokan lepakkoalueista. Kaikki tärkeät ruokailualueet ovat säilymässä. Alasjärven lounaisreunalle sijoittuvasta ruokailualueesta pieni osa on kaavaratkaisussa osoitettu uimarannan katuyhteydeksi ja frisbeegolfin pysäköintialueeksi. Tällä ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia lepakoille, koska lepakoille soveltuvia ruokailualueita ja muita soveltuvia alueita on jäämässä runsaasti alueelle.

3.3.8 Mäkihiilikoi

Mäkihiilikoi on Suomessa erittäin uhanalainen (EN) ja erityisesti suojeltava (luonnonsuojelulaki 77 §) sekä hallinnollisesti kiireellisesti suojeltavaksi määritelty laji. Mäkihiilikoita havaittiin asemakaava-alueen lounaiskulmasta, läheltä Teiskontietä Pirkanmaan hyönteistutkijain jäsenten toimesta vuonna 2024 (Raportti uhanalaisten hyönteislajien kartoituksesta ja seurannasta Pirkanmaalla vuonna 2024, Tampereen Hyönteistutkijain Seura ry). Mäkihiilikoi-havainto on kaavaratkaisussa osoitettu osa-aluemerkinnällä luo-4 Teiskontien varren suojaviheralueelle, jolla sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas ekologinen yhteys (EVS). Osa havainnosta sijoittuu kaava-alueen ulkopuolelle valtion

tiealueelle. Tiealueeseen kohdistuvilla hoitotoimenpiteillä voi olla vaikutusta esiintymän säilymiseen.

3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen

Asemakaava mahdollistaa raitiotien ja siihen tukeutuvan, merkittävän kokoisen uuden kaupunginosan toteuttamisen. Kaupunkirakenne tiivistyy joukkoliikennekäytävän varrella ja siihen kytkeytyvä olemassaoleva palveluverkko täydentyy. Alueen toteuttaminen aiheuttaa yhdyskuntataloudellisesti merkittäviä panostuksia mutta kustannukset korvautuvat verotulojen ja uusien työpaikkojen myötä pitkällä aikavälillä. Energiatalous paranee energiatehokkaamman rakentamisen ja tiiviimmän yhdyskuntarakenteen myötä.

Asemakaavamuutosalue sijoittuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen, noin 5 km etäisyydelle Tampereen keskustasta sekä merkittävän työpaikka-alueen läheisyyteen. Täydennysrakentamispaikka on yhdyskuntarakenteen tiivistämisen ja ilmastomuutoksen hallinnan kannalta perusteltu. Asemakaavamuutosalue liittyy osittain olemassa oleviin palveluihin ja kunnallisteknisiin verkostoihin sekä laajoihin, nykyisiin virkistysalueisiin. Alue on saavutettavissa hyvin kestävillä liikennemuodoilla.

3.4.1 Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavasuunnittelun lähtökohtana ja tavoitteena ovat raitiotie ja laadukkaat joukkoliikennepalvelut, mikä toteuttaa MAL-sopimuksen tavoitetta kohti Hiilineutraalia Tamperetta 2030. Raitiotieverkon laajentaminen vähentää autoliikenteen määrää, kun raitiotie tarjoaa henkilöautolle kilpailukykyisen ja kestävän kulkumuotovaihtoehdon. Toisaalta raitiotien mahdollistama uusi maankäyttö lisää liikkumistarpeita ja liikkujien kokonaismäärää alueella. Asemakaava-alueelle sijoittuvat uudet asunnot, työpaikat ja virkistystoiminnot lisäävät liikkujien määrää alueella ja nostavat myös autoliikenteen määriä.

Liikenne-ennusteen perusteella on syytä kiinnittää erityistä huomiota liittymien (orsikatujen) toimivuuteen, sillä jo nykyisin kapasiteettinsa rajoilla toimiva Teiskontien valo-ohjatut tasoliittymät ruuhkautuvat tulevaisuudessa yhä pahemmin. Liittymien toimivuutta ja jalanliikkumisen turvallisuutta on esitetty parannettavaksi uusilla alikulkukäytävillä, jotka sijoittuvat myös raitiotiepysäkkien läheisyyteen. Alikulut vähentävät myös Teiskontien estevaikutusta, minkä lisäksi Heikkilänkadun ratikkavarikon kohdalle on tulossa kävely- ja pyöräilysilta. Teiskontien pääsuunnan

toimivuus säilyy tulevaisuudessakin nykyisellä tasollaan ja vaikutukset koskevat pääosin kääntyviä liikennevirtoja.

Uudet asukkaat, työpaikat ja virkistystoiminnot lisäävät pyöräliikennettä Kaupinlaakso I:n ja Kaupinlaakso II:n alueilla. Raitiotie vaikuttaa joukkoliikennepalveluihin myös nykyisillä asuinalueilla Teiskontien eteläpuolella: osalla asukkaista joukkoliikennepalvelut voivat heikentyä, koska matka raitiotiepysäkille on pidempi kuin nykyiselle linja-autopysäkille.

Liikenteen ennustetaan kasvavan Teiskontiellä (+9000 ajon/vrk) ja sen vaikutusalueella merkittävästi Tampereen seudun kasvun ja uuden maankäytön takia. Teiskontien hankekorin asemakaavojen tuoman maankäytön lisääntyminen on tästä merkittävää noin 5000-7000 ajon./vrk. Liikenteen kasvussa on hyvä huomioida, että uusi maankäyttö sijoittuu joukkoliikenteen intensiivialueelle, jossa kestävien kulkumuotojen osuus on arviolta jopa yli 60 %. Mikäli tämä sama maankäyttö sijoittuisi Itä-Tampereelle autovyöhykkeelle, niin autoliikenteen määrät ja kunnallistekniikan kustannukset olisivat merkittävästi isommat.

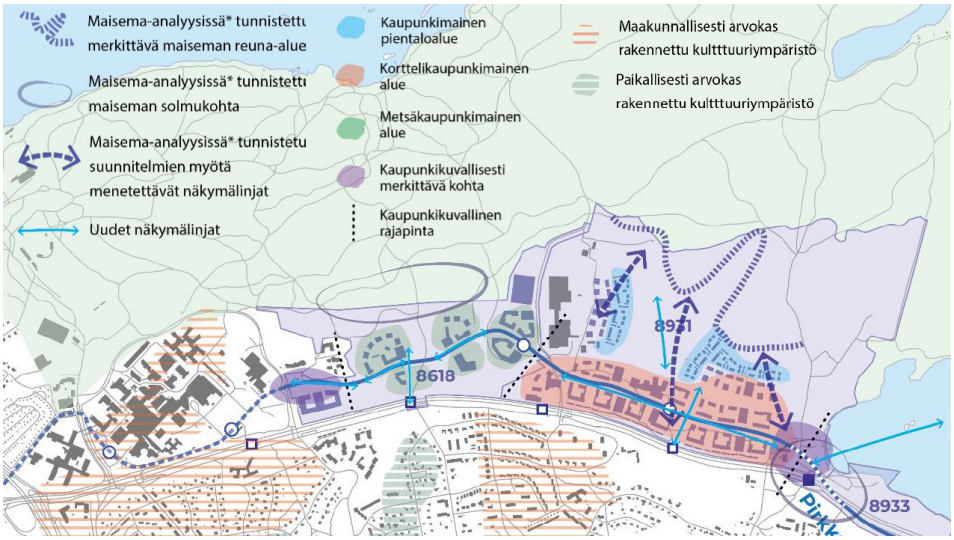
3.4.2 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Täydennysrakentaminen tukeutuu osittain (mm. vesihuolto, kaukolämpö ja sähkö) alueen nykyiseen teknisen huollon verkostoon

Asemakaavojen 8618 Kaupinlaakso I ja Alasjärven länsipuoli alueille on laadittu kunnallistekniikan yleissuunnitelma.

3.5 Vaikutukset kulttuuriperintöön, maisemaan, kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

3.5.1 Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön



Kuva 20. Kaupunkikuvalliset ja maisemalliset vaikutukset. Kokonaisvaikutusten arviointi, Teiskontien hankekori, WSP Finland Oy, 2024.

Alasjärveen liittyy laajalti avoin laaksoalue, jossa näkymät ovat monin paikoin pitkiä. Nykyiset metsäisten selänteiden reuna-alueet jäsentävät maisematilaa selkeästi ja nämä metsänreunat säilyvät edelleen rakentamattomina.

Asemakaavan toteutuessa korttelialueiden keskelle ja pohjoispuolelle toteutettava kaupunginosapuisto säilyttää pitkiä näkymiä puistossa. Pohjoisosassa myös laaja ja avoin sekä metsien rajaama maisematila säilyy sellaisenaan. Alasjärven rantaan sijoittuva frisbeegolfalue säilyttää pääasiassa nykyisen puoliavoimen puustoisen luonteensa. Alueella sijaitsevia näkymälinjoja menetetään uuden rakentamisen sijoittuessa pääosin avoimeen maastoon.

Teiskontieltä etelään tarkasteltaessa maisemakuva muuttuu kokonaisuudessaan rakennetummaksi. Teiskontien varrelle syntyy rytmitetyistä korttelialueista uuden kaupunginosan reunavyöhyke. Nykyinen puistomainen tila muuttuu kaupunkimaisesti rakennetuksi ympäristöksi. Alueen itäosassa uusi Teiskontien ylittävä Rahjukosken raitiotiesilta muuttaa maisemakuvaa laajasti. Vehreät pihat ja katuvihreä liittävät korttelialueet osaksi laajempaa viherrakennetta.

Suunniteltujen rakennusten kerrosluvut laskevat raitiotiekadulta pohjoisen suuntaan. Kerrosluvut vaihtelevat 12-kerroksisista tornimaisista kerrostaloista pohjoisosien kaksikerroksiseen kaupunkimaiseen pientalorakentamiseen. Korkein rakentaminen sijoittuu luontaisesti raitiotien ympärille ja pientaloalueet sijoittuvat omiksi alueikseen lähemmäksi puiston ja metsän reunaa.

Vaihtelevat rakennustyypit mahdollistavat monipuolista kaupunkimiljöötä. Tavoitteena on kaupunkikuvallisesti vaihteleva, mielenkiintoinen ja viihtyisä korttelirakenne. Raitiotiekadun kaupunkikuvasta saadaan elävä eri väristen rakennusten, kivijalkaliiketilojen, kauppojen ja aukioiden rakentuessa Kaupinlaakson bulevardin varrelle. Isot katupuut luovat tilan tuntua ja kortteleiden välisille pysäköintialueille istutettavat puut rytmittävät katunäkymiä.

3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Uuden Kaupinlaakson asuinalueen vaatiman raitiotien, kunnallistekniikan ja mm. palvelurakennusten toteuttaminen työllistää rakennusvaiheessa voimakkaasti. Uusi asuinalue vaatii suuria investointeja, jotka painottuvat rakentamisen alkuvaiheeseen. Tehdyn kaavatalousselvityksen mukaan asemakaavan edellyttämät investoinnit kunnallistekniikan rakentamiseen nousevat noin 140 miljoonaan euroon.

Yrityksiin kohdistuvien vaikutusten taustalla on mm. raitiotien mahdollistama asukas- ja työpaikkamäärän kasvu suunnittelualueella. Asemakaavojen myötä Kaupinlaaksoon tulee 9 000 uutta asukasta, mikä luo toimintaedellytyksiä suunnittelualueella mm. palvelualan yrityksille. Lisäksi asukasmäärä kasvattaa asiakasmääriä mm. läheisessä Linnainmaan aluekeskuksessa.

Uuden kaupunginosan asukasmäärä parantaa myös lähiseudun yritysten työvoiman saatavuutta. Uudet asunnot ja raitiotie vahvistavat mm. Kaupin kampuksen vetovoimaa yritysten näkökulmasta.

Asemakaava mahdollistaa Tenniskeskuksen laajentamisen ja toiminnan kehittämisen. Uusi kaupunginosa tuhansine uusine asukkaineen tuo keskukselle lisää asiakkaita, ja raitiotie sekä uudet pyöräilyreitit ja Teiskontien alikulut parantavat sen saavutettavuutta myös kauempaa.

St-1 -tontin käyttötarkoitus muuttuu, ja tontin yritystoiminta lakkaa olemassa olevan liikerakennuksen poistuessa uuden paloaseman tieltä.

Liikerakennuksen nykyisestä yritystoiminnasta esim. frisbeegolfiin liittyvä voi siirtyä joko frisbeegolfkentän huoltorakennuksen yhteyteen tai Kaupinlaakson bulevardin uusiin kivijalkatiloihin.

Asemakaavan toteuttamisen myötä Golf-keskuksen toiminta lakkaa, millä voi olla taloudellisia vaikutuksia Tammer-Golf ry:n toiminnalle sekä golfkentän klubirakennuksen yritystoiminnalle. Kaava mahdollistaa klubirakennuksen säilymisen yleisessä ja yrityskäytössä, joten uuden asuinalueen toteuttaminen mahdollistaa rakennuksissa ympärivuotisen yritystoiminnan, esim. kahvilan.

Asemakaavan toteuttaminen vaikuttaa myönteisesti Tampereen elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin. Vaikutukset kohdistuvat asemakaava-alueeseen ja sen lähiympäristöön, erityisesti Kaupin työpaikka- ja yritysalueeseen, mutta myös laajemmin koko kaupunkiin. Uusi, merkittävän kokoinen kaupunginosa raitiotien, palvelujen, työpaikkojen ja liikunta- ja virkistysalueiden läheisyydessä lisää kaupungin veto- ja pitovoimaa yrityksille ja työntekijöille.

3.6.1 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan 8931 kaavatalousselvitys on asemakaavan oheismateriaalina.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 29.9.2022.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Alasjärven länsipuolen asemakaava ja asemakaavan muutos mahdollistaa urbaanin raitiotiekadun ja kaupunginosapuiston sekä niitä ympäröivien asuinkortteleiden rakentamisen nykyisen golfkentän alueelle. Lisäksi asemakaavassa osoitetaan kerrosalaa mm. kaupan, palvelujen ja liikunnan tiloja sekä pysäköintirakennuksia varten.

Asemakaavassa määritellään ja yhteensovitetaan suunnittelualueella luonto-, virkistys- ja liikunta-alueiden sekä korttelialueiden tilatarpeet ja rajapinnat. Korttelirakenteeseen vaikuttavat lisäksi myös ekologiset ja

virkistysyhteystarpeet, palveluverkon tilatarpeet, pysäköintijärjestelmä, Teiskontien liikennemelun hallinta sekä maaperän rakennettavuusolosuhteet. Asemakaavalle asetettavien tavoitteiden saavuttaminen edellyttää nykyisiä maanhallinnan rajoja ylittävää suunnittelua.

4.3 Tavoitteiden tarkentuminen asemakaavaprosessin aikana

Erityisesti viitasammakko- ja korentoselvitysten tulosten pohjalta alueen tavoitteet painottuvat vahvemmin kaupunginosa- ja sadevesipuiston suunnitteluun. Luontoarvojen sekä selvitysten huomiointi edellytti esirakentamisselvityksen- ja suunnittelun, maisema- ja korttelisuunnittelun ja hulevesien hallinnan yhteensovittamista, mistä muodostui vahvemmin identiteettitekijä koko Kaupinlaakso II -asemakaava-alueelle.

Viitasammakoiden ja korentojen seurannan tuloksena löydettyjen uusien havaintojen huomiointi on vaikuttanut kortteleiden rajoihin ja sadevesipuiston asemakaavamerkintöihin.

Keväällä 2025 Tampereen pormestarin johtoryhmä linjasi laadittujen vaihtoehtotarkastelujen pohjalta asukaslukutavoitteen lisäykseksi 500 asukasta kehitettyyn asemakaavaluonnokseen verrattuna.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavatyön aikana on tarkasteltu alueen rakennettavuusolosuhteet huomioiden vaihtoehtoja luontoarvojen (eliölajit ja metsäalueet) sekä puisto- ja korttelialueiden luontevalle yhteensovittamiselle. Vaihtoehtoja on tarkasteltu sitovasti määritellyn raitiotielinjauksen sijainnin antamien reunaehtojen puitteissa.

4.5 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavatyötä on ohjannut erillinen ohjausryhmä. Lisäksi asemakaavaa valmisteltaessa järjestettiin viikoittain suunnitteluryhmän kokouksia sekä erillisneuvotteluja kaupungin eri organisaatioiden sekä konsulttien välillä.

Asemakaavan 8931 osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 29.9.2022 sekä lähettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa olivat nähtävillä 29.9. – 20.10.2022 välisenä aikana.

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

OAS:n ja valmisteluaineiston nähtävillä oloaikana saatiin viranomaiskommentteja 6 kpl ja mielipiteitä 4 kpl. Viranomaiskommenteissa nousivat esiin selvitysten täydennystarpeet. Mielipiteissä nousivat esille ratikkapysäkkien sijainti, tarve esteettömille ja sujuville kulkureiteille Teiskontien alikulkupaikoilta ratikkapysäkeille sekä niiden nimeäminen. Lisäksi tuotiin esille näkymät golfkentän alueelle sekä Teiskontien varren kaupunkikuvallisesti laadukas ratkaisu.

Yksityisen maanomistajan kiinteistölle suunnittelualueen kaakkoiskulmassa jätetyn asemakaavamuutosesityksen sekä mielipiteiden pohjalta on järjestetty useita työneuvotteluja mm. liikennemelun ja raitiotien maankäytölle aiheuttavista reunaehdoista kiinteistöllä.

ELY-keskuksen kanssa on järjestetty työneuvotteluja luontoarvojen huomioimisesta ja liikenneasioista.

4.5.1 Aloitusvaiheen palaute ja asemakaavan valmisteluaineiston laatiminen

Aloitusvaiheessa saatu palaute on huomioitu asemakaavaluonnoksessa. Vastineet aloitusvaiheesta saatuun palautteeseen on koottu valmisteluaineistossa olevaan aloitusvaiheen Palaute- ja vastineraporttiin.

4.5.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen sekä ehdotusaineiston laatiminen

Valmisteluaineisto oli nähtävillä 5.-26.4.2024. Nähtävillä oloaikana saatiin viranomaiskommentteja 9 kpl ja mielipiteitä 6 kpl. Viranomaiskommentteja saatiin Pirkanmaan maakuntamuseolta, Pirkanmaan liitolta, Pirkanmaan ELY-keskukselta, Pirkanmaan pelastuslaitokselta, Pirkanmaan hyvinvointialueelta, Tampereen kaupungin ympäristönsuojelulta, Tampereen Sähköverkolta, Tampereen Raitiotie Oy:ltä ja Pirkanmaan jätehuollolta.

Viranomaiskommenteissa nousivat esiin direktiivilajien huomiointi, hulevesien hallinta, hiilijalanjälki, melu- ja tärinäkysymykset, maaperän pilaantuneisuus sekä esirakentamisen järjestelyt. Lisäksi tuotiin esiin Teiskontien liittymä- ja alikulkujärjestelyt, niiden toteutusvastuut sekä erityisryhmien asumisen tarpeet.

Mielipiteissä tuotiin esiin raitiotielinjauksen sijoittaminen Teiskontien varteen, luontoarvojen huomiointi sekä pyöräilyreittien luonne ja linjaukset. Yksityisen maanomistajan kiinteistö suunnittelualueen kaakkoiskulmassa toivotaan osoitettavaksi asuinrakentamiselle. Lisäksi nousi esille pysäköintiratkaisujen kehittäminen ja annettiin ideoita tontinluovutukseen.

Vastineet valmisteluvaiheesta saatuun palautteeseen on koottu ehdotusaineistossa olevaan valmisteluvaiheen Palaute- ja vastineraporttiin.

Asemakaavaratkaisua on tarkistettu valmisteluvaiheen aineistosta saadun palautteen, täydennetyn selvitysaineiston sekä jatkosuunnittelun pohjalta asemakaavaehdotukseksi. Ks. kohta 4.5.3

Asemakaavaehdotusaineisto asetetaan julkisesti nähtäville xx-xx. Asemakaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot.

4.5.3 Keskeisimmät muutokset ehdotusvaiheessa

Asemakaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen on päätetty nostaa asemakaava-alueen asukaslukutavoitetta 500 asukkaalla. Kerroslukuja on nostettu Kaupinlaakson bulevardin varrella. Golfkadun alueella korttelirakenteeseen on tehty muutoksia. Yksi pientalokortteli on muutettu kerrostalojen ympäröimäksi pihapiiriksi ja on väistetty uusia lisääntymis- ja levähdyspaikkahavaintoja. Kaupinlaakson keskuspuiston sadevesipuistoa eli luo-5-merkinnän aluetta on laajennettu pohjoiseen.

Tenniskadun länsipuolisella Voittokujan alueella korttelirakennetta on muutettu läntistä metsäaluetta enemmän säästäväksi. Voittokuja on linjattu uudelleen ja pysäköintitalo on siirretty idemmäksi. Tenniskeskuksen asemakaavamuutoshakemuksen mukainen laajentaminen mahdollistetaan, nykyisen asemakaavan mukaista rakennusoikeutta on nostettu noin 5000 k-m^2. Kerrostalopihapiirien tonttijakoperiaate on muuttunut, tontit ympäröivät asumisen yhteiskäyttöisiä korttelialueita.

4.5.4 Asemakaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävillä olon jälkeen

5 ASEMAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä sekä aiemmin laaditut selvitykset ja suunnitelmat on lueteltu kohdassa 8.1.

5.1.1 Luontoselvitykset

Laadittuja luontoselvityksiä on esitelty ja tuloksia hyödynnetty kohdassa 3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.

5.1.2 Kaupallinen selvitys

Teiskontien hankekorin alueesta laadittiin vuonna 2023 Kaupallinen selvitys (WSP Finland Oy), jossa kaupallisia vaikutuksia arvioitiin kolmen laaditun skenaarion avulla. Skenaarioissa arvioitiin, miten uuden kaupunginosan asema ja vetovoima palveluverkossa muotoutuvat. Lisäksi arvioitiin vaikutuksia palveluiden saavutettavuuteen ja sitä kautta asukkaisiin sekä asiointiin.

Kaupallisen selvityksen johtopäätökset on kuvattu edellä vaikutusten arvioinnissa kohdassa 3.1.4 Kaupallisten vaikutukset.

5.1.3 Liikenneverkkoselvitys ja liittymien toiminnallinen tarkastelu

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu liikenneverkkosuunnitelma (Alasjärven länsipuoli ja Medi Park IV, liikenneverkkosuunnitelma, Ramboll Finland 2023), jossa on esitetty liikenteelliset periaateratkaisut Kaupinlaakso II -alueelle (8931). Liikenneverkolliset ratkaisut ennusteineen ja toimivuustarkasteluineen ulottuivat asemakaava-aluetta 8931 laajemmalle alueelle sisältäen myös asemakaava-alueen nro 8618 (Kaupinlaakso I, entinen nimi Medi Park IV), jonka liikennesuunnittelu kytkeytyi tiiviisti yhteen Kaupinlaakso II -asemakaavatyön kanssa.

Tays – Alasjärvi -alueen liikenteellinen toimivuustarkastelu valmistui helmikuussa 2024. Siinä selvitettiin alueen liikenteellinen toimivuus liittymissä sekä koko verkolla.

5.1.4 Rakennettavuusselvitys

Rakennettavuusselvitys laadittiin kahdessa vaiheessa vuosina 2022 ja 2023 (Ramboll Finland Oy, 2022 ja 2023). Vuonna 2025 rakennettavuuskartta päivitettiin lisätutkimusten jälkeen (Afry, 2025).

II Hyvä rakennettavuus
Alueet, joissa maaperä on moreenia, hiekkaa tai silttiä
Pehmeän kerroksen paksuus enintään 2,5 metriä
Ei merkittäviä eloperäisiä kerrostumia

III Keskinkertainen rakennettavuus
Savi- ja silttipehmeikköalueet, jotka ulottuvat 2,5 - 4,5 metrin syvyyteen
Eloperäiset kerrostumat (lieju, turve), jotka ulottuvat alle 2 metrin syvyyteen

IV Melko huono rakennettavuus
Savi- ja silttipehmeikköalueet, jotka ulottuvat 4,5 - 13 metrin syvyyteen
Eloperäiset kerrostumat (lieju, turve), jotka ulottuvat 2 - 4 metrin syvyyteen

VI Heikko rakennettavuus
Eloperäiset kerrostumat (lieju, turve), jotka ulottuvat 4 - 12 metrin syvyyteen

Alueella merkittäviä täyttöjä

Kuva 21. Rakennettavuuskartta. Afry, 2025.

5.1.5 Geohydrologinen selvitys

Geohydrologinen selvitys (Ramboll Finland Oy 2024), koski asemakaava-alueita 8618 (Kaupinlaakso I) ja 8931 (Kaupinlaakso II). Selvityksessä suoritettiin geohydrologian aihepiiristä siihen mennessä laadittujen

selvitysten yhteenvetoa sekä laadittu johtopäätöksiä ja annettu suosituksia.

Selvityksessä tarkasteltiin myös happamien savien riskiä, eloperäisestä turpeesta liukenevan happaman aineksen riskiä, hienojakoisen maa-aineksen riskiä sekä golfkenttätoiminnan aiheuttamaa rehevyyttä / viljavuutta.

Asemakaavan ehdotusvaiheessa selvitystä ei ole päivitetty. Raportissa esitettyjä riskejä on tarkasteltu ehdotuksen yhteydessä laadituissa selvityksissä.

5.1.6 Esirakentamisselvitys

Asemakaava-alueelle 8931 laadittiin vuonna 2024 esirakentamisselvitys, jota päivitettiin ehdotusvaiheessa (Afry Finland Oy, 2026). Työssä on selvitetty esirakentamistarve ja -toimien laajuutta sekä kohteeseen parhaiten soveltuvia esirakentamismenetelmiä. Selvityksessä on kuvattu pohjanvahvistusperiaatteet, alustavan maanpinnan korkeustason määrittäminen, alustavan rakentamisen vaiheistuksen kuvaus sekä ympäristönäkökulmia liittyen mustaliuskeeseen ja turpeeseen (kuvattu selostuksen kohdassa 3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon). Asemakaava ja esirakentamisen toimenpide-ehdotukset on laadittu oletuksella, että korttelialueilla tehdään turpeen osalta massavaihto.

Esirakentamisselvityksessä arvioitujen ohjeellisten massa- ja materiaalimäärien sekä Infrarakentamisen vähähiilisyyden arviointimenetelmään perustuen on arvioitu kustannukset sekä laadittu päästölaskelma esirakentamisen aiheuttamista hiilidioksidipäästöistä päästölaskenta. Laskenta oli lähtötietona aluetason hiilijalanjälkilaskelmassa (A-insinöörit, 2025).

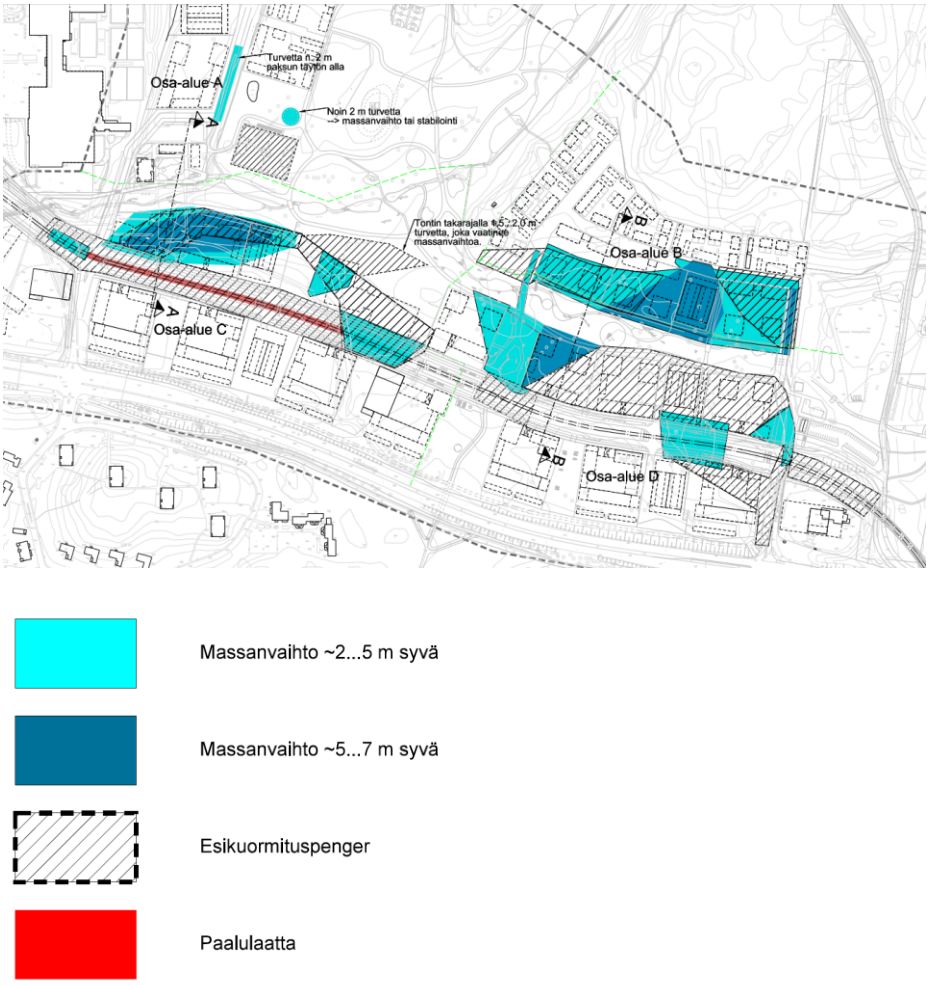
Tasaussuunnitelma

Tasauksen lähtökohtana olivat mm. Kaupinlaakson bulevardin tasaus, Rambollin aiemmin laatima yleistasaus, asuntokatujen yleissuunnitelmaluonnokset, Nomaji maisema-arkkitehtien tarkastelu sekä asemakaavan viitesuunnitelma. Ratikkakadun eli Kaupinlaakson bulevardin ja sadevesipuiston välinen suuri korkeusero on tehnyt yhteensovituksesta haastavan. Merkittävä määrittävä tekijä on ollut myös pohjavesipinta, joka laajalla alueella on lähellä maanpintaa. Alimmat mahdolliset lattiakorot on määritetty selvityksen yhteydessä suhteessa pohjavedenpinnantasoon,

mikä on asemoinut lattiatasot ja mahdolliset kellarit. Ratikkakadun ja sadevesipuiston välisellä alueella yläpihojen suunniteltu tasaus on melko lähellä ratikkakadun tasausta. Ratikkakadun ja sadevesipuiston välisillä piha-alueilla tarvitaan tukimuurien rakentamista korkeuseron sekä pihapintojen mahdollisen painumisen hallitsemiseksi.

Korttelialueilla on huomioitu pohjaveden pinnankorkeus siten, että rakennusten oletetut perustamis- ja kuivatustasot ovat pohjaveden pinnantasoa ylempänä. Yleistasauksessa on oletettu, että rakennusten perustukset ja kuivatustasot ovat noin 1,5 metrin syvyydellä yleistasauksesta. Myös Alasjärven tulvatilanteiden aiheuttama riski on huomioitu.

Yleistasauksessa tuleva maanpinta on suunniteltu nykyisen maanpinnan tason yläpuolelle suurimmalla osalla aluetta.



Kuva 22. Esirakentamistoimenpiteet. Afry, 2026.

Esirakentaminen

Alustavat esirakennustoimenpiteet perustuvat olemassa olevaan pohjatutkimusaineistoon sekä alueesta aiemmin laadittuihin selvityksiin. Pohjatutkimuksia täydennettiin selvitystyön yhteydessä. Esirakennettaville alueille on tehtävä jatkosuunnittelun yhteydessä lisää pohjatutkimuksia, joiden avulla toimenpiteiden ja maaperäolosuhteiden tarkempi laajuus saadaan selvitettyä. Perustamistavan määrittää kussakin rakennushankkeessa lopulta kohteen vastaava pohjarakennesuunnittelija.

Alueelle soveltuvista esirakentamismenetelmistä suositeltavimmat ovat teknis-taloudellisin perustein massanvaihto sekä esikuormitus ylipenkereillä. Alustavissa toimenpidevaihtoehdoissa on käytetty neljää erilaista esirakentamistapaa: 1. matala massanvaihto, syvyys ~2…5 m, 2. syvä massanvaihto, syvyys ~5…7 m, 3. esikuormituspenger ja 4. paalulaatta (raitiotiellä). Suurimmat esirakentamistyöt kohdistuvat alueen keskellä olevan nykyisen ojauoman ympäristöön, missä maaperän pintaosa koostuu vaihtelevan paksuisesta turvekerroksesta.

Esirakentamistoimenpiteenä turvealueilla käytetään massanvaihtoa. Paksuimmat turvekerrokset ovat paikoitellen jopa 6–7 metrin syvyisiä. Esikuormituspenkereitä on suunniteltu alueille, missä esiintyy paksuja kokoonpuristuvia hienoainespitoisia maakerroksia (savi, siltti) sekä alueilla missä poistetun turvekerroksen alapuolelle jää kokoonpuristuvia maakerroksia, joita ei ole tarve poistaa.

Korkeat rakennukset tulee massanvaihtoalueilla lähtökohtaisesti perustaa paaluilla. Lohkareita sisältävä massanvaihto edellyttää porapaalujen käyttöä. Kunnallistekniikka ja mahdollisesti matalia rakennuksia on mahdollista perustaa maanvaraisesti esikuormitetun ja tiivistetyn massanvaihdon varaan. Savipehmeikköjä ei esitetä esirakennettavaksi. Näillä alueilla tulee tapahtumaan painumia, mikä tulee huomioida jatkosuunnittelussa ja rakentamisessa.

Arvioitujen massanvaihtojen kokonaistilavuus on noin 240 000 m^3. Alueelle tarvitaan myös täyttöjä alueen ulkopuolelta noin 235 000 m^3, joten kokonaisuudessaan tarvitaan hieman alle 500 000 m^3 täyttömaita (vastaa louheena noin 280 000 m^3 kiintokalliosta saatavaa louhetta).

Kortteleiden esirakentaminen

Korttelialueiden esirakentamistoimenpiteet suoritetaan usein vasta kortteleiden rakentamisen yhteydessä. Korttelialueilla on myös alueita,

joissa on tarpeen tehdä esirakentamista samassa yhteydessä yleisten alueiden esirakentamisen kanssa ennen katujen- ja kunnallistekniikan rakennustoimia. Näitä alueita ovat katu-, puisto- ja korttelialueiden rajapinnassa tehtävät massanvaihdot.

Puistoalueet

Puistoalueet sijoittuvat laajalti hyvin pehmeille ja heikosti rakennettaville alueille, mikä on ollut yksi suunnittelun lähtökohdistakin. Pinnantasauksessa on pyritty minimoimaan puistoalueille tulevat täytöt ja siten vähentämään alueiden painumia. Puistoalueet, joilla ei tehdä pohjanvahvistusta, tulevat silti painumaan lisätäyttöjen vaikutuksesta. Pohjanvahvistuksia on esitetty puistoissa vain alueille, joilla on tiukempia vaatimuksia painumattomuuden suhteen. Puistokäytävät, joilla liikennöidään huoltoajoneuvoilla, vahvistetaan geolujitteilla.

Pohjavesi

Pohjaveden nykyisiä tasoja on kuvattu kappaleessa 1.3.3. Luonnonympäristö.

Esirakentamisselvityksessä on arvioitu alimmat mahdolliset lattiatasot rakennuksille. Lattiatasoja on arvioitu siten, että taso sijoittuisi alimmillaan noin 1,5 m pohjavesipinnan yläpuolelle, muutama poikkeus huomioiden. Lähtökohtana on ollut lattiatasojen toteuttaminen ilman vesipaine-eristystä.

Rakentamisen ei suoraan arvioida vaikuttavan pysyvään pohjavedenpinnan tasoon pois lukien pohjavesiputken PVP 7 alue. Kyseisellä alueella pohjavedenpinnan lasku voisi aiheuttaa pieniä painumia Teiskontiehen, mutta läheisyydessä ei tiettävästi ole rakennuksia tai rakenteita, joille pinnan laskusta olisi haittaa. Asemakaava-alueella painumariski voidaan estää esikuormituksella. Yleisesti ottaen aluerakentaminen laskee pohjavettä, sillä veden johtuminen pois alueelta tehostuu.

Tulvapenger

ELY-keskuksen lausunnossa esitetty alin suositeltava rakentamiskorkeus on +104.2. Useat rakennukset asemakaava-alueella tulevat sijoittumaan tämän korkeustason alapuolelle. Alasjärven tulviminen kaava-alueelle estetään rakentamalla alueen itäreunaan pohjois-etelä suuntainen katu (Viheriönkatu) vähintään korkeustasoon +104.70. Katu toimii tällöin suunnitellusti patorakenteena tulvatilanteessa. Patorakenteen osalta katu

tulee rakentaa valmiiksi ennen länsipuolen alueiden korttelirakentamista. Katurakenteen sisään tai luiskaan rakennetaan tiivisteosa, mikä estää veden suotautumisen katurakenteen läpi.

Vaiheistus ja massojen välivarastointi

Esirakentamisselvityksen liitteessä on esitetty arvio alueen rakentamisen vaiheistuksesta ja toteuttamisjärjestyksestä. Kartoilla on esitetty myös massojen välivarastointiin soveltuvia alueita.

Jatkotoimenpiteet

Esitetyt esirakentamistoimenpiteet toimivat pohjana alueen jatkosuunnittelulle. Paikoin pohjatutkimuksia on harvassa, mistä syystä esirakentamistoimenpiteisiin liittyy tavanomaista epävarmuutta. Pohjatutkimuksia täydennetään myöhemmin alueen pohjanvahvistusten toteutussuunnittelun yhteydessä.

Jatkossa on suositeltavaa laatia tätä selvitystä yksityiskohtaisempi esirakentamissuunnitelma joko koko alueesta tai ensimmäisinä rakentumaan lähtevistä alueista, kuitenkin siinä laajuudessa, että toimenpiteiden vaikutukset viereisille alueille ja mm. hulevesiin tulevat huomioiduksi.

5.1.7 Hulevesiselvitys ja hulevesien hallintasuunnitelma

Hulevesien hallintaa Kaupinlaakso II -alueella toteutetaan kiinteistökohtaisilla hulevesien viivytysvelvoitteilla sekä puistoalueille sijoittuvilla hulevesien hallinta-alueilla.

Kiinteistökohtainen hulevesien hallinta:

Pihapiirit ja niiden viereiset pysäköintialueet (LPA-16) muodostavat tonttikokonaisuuksia, joissa viherkertoimen tulee täyttyä. Asemakaavassa määritellyillä tonttikokonaisuuksilla ja tonteilla on viivytettävä hulevesiä viherkerroinlaskelman mukaisesti. Viivytystilavuuden tulee tyhjentyä 3-12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja järjestelmässä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Tonteilla, joita viherkerroin ei koske, on annettu kaavamääräys **hule-43(1,1)**: *Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytysrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla suluissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliömetriä kohden. Täyttyneiden*

viivytysrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Pysäköintialueiden hulevedet on käsiteltävä biosuodattamalla.

Hulevesien hallinnassa kannustetaan suosimaan vettä läpäiseviä päällysteitä sekä maanpäällisiä kasvillisuusrakenteita, kuten sadepuutarhoja. Hulevesien hallintarakenteet voidaan toteuttaa yksittäisinä kiinteistökohtaisina ratkaisuina tai koko korttelin yhteisinä rakenteina.

Asemakaava-alueella kiinteistöjen ensisijaisena liitospisteenä kaupungin hulevesijärjestelmään on tontin reunalla tarjolla oleva hulevesiviemärin tonttiliittymä. Hulevesiuomaston ja lampien muodostamaan sadevesipuistoon rajautuvilla kiinteistöillä kyseeseen voivat tulla myös kiinteistöjen suorat liitokset puiston hulevesiuomastoon ja lampiin esimerkiksi puistoalueelle sijoittuvan tonttiojan välityksellä. Näissä paikoissa kiinteistöillä ei välttämättä ole kaikissa tapauksissa tarjolla liitospistettä kaupungin hulevesiviemäriin, johon ne pystyisivät liittymään painovoimaisesti. Liitospiste ja -tapa on ratkaistava aina tapauskohtaisesti kortteleiden ja yleisten alueiden tarkemman jatkosuunnittelun yhteydessä.

Yleisten alueiden hulevesien hallinta

Yleisillä alueilla muodostuvia hulevesiä hallitaan laadullisesti ja määrällisesti. Tavoitteena hallinnassa on, etteivät alueelta Myllypellonojaan kohdistuvat äärivirtaamat kasva nykytilanteeseen nähden eikä hulevesikuormituksesta aiheudu haittaa alapuolisille vesistöille. Hallintarakenteiden toteutuksessa ja kunnossapidossa huomioidaan erityisesti alueen tiukasti suojeltujen lajien elinympäristöt.

Hulevesiuomaston ja lampien muodostama verkosto luo sadevesipuiston alueelle kosteikkomaisen kokonaisuuden, jota luonnehtivat vaihtelevat vedensyvyydet ja kasvuolosuhteet. Tämä itä-länsisuuntainen siniviherakseli toimii ekologisena kulkuyhteytenä ja tarjoaa elinympäristöjä alueella esiintyville EU:n luontodirektiivilajeille.

Lampien ja uomaston muodostama kosteikkomainen kokonaisuus mahdollistaa hulevesien puhdistumisen niin fysikaalisten, kemiallisten kuin biologisten prosessien kautta. Uomaston pieni pituuskaltevuus alavimmalla osalla puistoa takaa pidemmät viipymät hulevesille, mikä tehostaa puhdistusprosesseja. Pysäköintialueille ja Kaupinlaakson bulevardilla

hulevesiä käsitellään biosuodatusrakenteissa ennen johtamista puistoalueelle.

Sadevesipuisto

Asemakaava-alueen maaston muodot tarjoavat poikkeuksellisen hyvät lähtökohdat hulevesien hallinnalle kaupunginosapuiston eteläisellä osa-alueella. Sadevesipuisto mahdollistaa hulevesien laajamittaisen viivytyksen ja käsittelyn kaava-alueella ennen vesien päätymistä Myllypellonojaan. Näin alapuolisia vesistöjä pystytään suojelemaan tehokkaasti kaava-alueen rakentamisen aiheuttamilta virtaamien kasvulta ja kuormitukselta. Kaikki kaava-alueella muodostuvat hulevedet, aivan alueen läntisimpiä osia lukuun ottamatta, ohjataan sadevesipuistoon. Sadevesipuiston hulevesiuoma ja lammet osoitetaan **hule-54** asemakaavamerkinnällä:

Ohjeellinen alueelliselle hulevesijärjestelmälle varattu alueenosa. Alue on keskeinen osa hulevesijärjestelmää, johon johdetaan katu- ja korttelialueiden hulevesiä ja jossa niitä viivytetään oja- ja allasrakentein sekä luonnonmukaisissa painanteissa. Oja- ja allasrakenteiden varrella tulee olla alueelle luonteenomaista varjostavaa, kerroksellista kasvillisuutta sekä avoimia niittyalueita, joista osa voi toimia tulva-alueina. Rakentamisessa ja kunnossapidossa on erityisesti huomioitava tiukasti suojeltujen lajien elinympäristöt.

Sadevesipuistoon pystytään varaamaan tuhansia kuutioita hulevesien viivytystilavuutta. Alavaa puistoaluetta maastollisesti korkeammalle sijoittuvat kortteli- ja katualueet mahdollistavat hulevesien padottamisen puistoalueella poikkeustilanteissa jopa +102,5 tasoon. Lähtökohtana sadevesipuiston alueella on, että yleisemmillä rankkasateilla (=toistuvuus 5–10 vuotta) hulevesien leviäminen tulvatilanteissa rajautuu lampien ja uomaston sekä niitä ympäröivien tulvatasanteiden alueelle. Tätä harvinaisemmilla rankkasateilla tulvavedet voivat hetkellisesti nousta laajemmalle puistoalueella.

Hulevesiuomaston ja lampien muodostama verkosto luo sadevesipuiston alueelle kosteikkomaisen kokonaisuuden, jota luonnehtivat vaihtelevat vedensyvyydet ja kasvuolosuhteet. Tämä mahdollistaa hulevesien puhdistumisen niin fysikaalisten, kemiallisten kuin biologisten prosessien kautta. Uomaston pieni pituuskaltevuus alavimmalla osalla puistoa takaa pidemmät viipymät hulevesille, mikä tehostaa puhdistusprosesseja.

Direktiivilajien huomioiminen

Sadevesipuiston alueelle esiintyvät EU:n luontodirektiivilajit, viitasammakko, täplälampikorento ja idänkirsikorento, asettavat omat vaatimuksensa lampien suunnittelulle ja lajeille sopivien elinympäristöjen luomiselle. Tarkemmin näitä vaatimuksia ja reunaehtoja on kuvattu viheralueiden viitesuunnitelmassa (Nomaji, 2025). Nämä tavoitteet ja reunaehdot eivät ole ristiriidassa hulevesien hallinnalle asetetuille tavoitteille, vaan muodostavat luontevan kokonaisuuden monipuoliselle sadevesipuistolle.

Hulevesien hallinnan ohella uomasto toimii itä-länsisuuntaisena siniviherakselina sekä ekologisena yhteytenä Alasjärven ja Myllypellonojan välillä etenkin viitasammakoille. Hydraulinen yhteys Alasjärveen ja pohjavedenkorkeus alueelle tulevat ylläpitämään pysyvää vedenpintaa lammissa ainakin puiston alavimmilla osilla. Todennäköisesti myös alueen uomastossa esiintyy virtausta suurimman osan vuodesta edellä mainituista syistä ja ojaston pienistä pituuskaltevuuksista johtuen. Lammet ja uomasto toteutetaan loivaluiskaisina, mikä parantaa turvallisuutta, lisää varastotilavuutta tulvatilanteissa ja tarjoaa monipuoliset kasvuolosuhteet

Katuvesien laadullinen hallinta

Raitiotiekadulla muodostuvia hulevesiä on käsiteltävä laadullisesti. Ratkaisuna esitetään ajoratojen vesien ohjaamista ajoradoilta niitä reunustaville istutuskaistoille biosuodatusrakenteisiin (=istutuskaistoilla esimerkiksi vettä läpäisevä kasvualusta + tarvittaessa erillinen salaojitus).

Biosuodatusrakenteet voidaan toteuttaa esimerkiksi ajokaistojen ulkopuolisille erotusalueille (istutusaluetta) toteutettavina suodatusrakenteina. Tällöin ajokaistojen vedet kallistavat suoraan istutusalueille. Hulevedet ohjataan ajoradalta painanteisiin esimerkiksi reunakivilinjaan sijoitettujen läpivirtaavien kitakansistojen kautta.

Alasjärven suunta

Alasjärven suuntaan ei ohjata asemakaava-alueelta hulevesiä lukuun ottamatta Viheriönkadun itäpuoleisia katu- ja puistoalueita. Kaupunginosapuiston ja Alasjärven ekologista yhteyttä varten Viheriönkadun alitse tarvitaan matelijarummut / pieneläntunnelit, joita pitkin esimerkiksi viitasammakon on mahdollista siirtyä alueiden välillä. Rumpujen vesijuoksu on suositeltavaa toteuttaa vähintään tasoon +103,40

jonka Pirkanmaan ELY-keskus on määrittänyt Alasjärven HW1/100 -vedenkorkeudeksi.

Rakentamisen aikaiset hulevedet

Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnasta ja esimerkkitoimenpiteistä on kerrottu tarkemmin Hulevesiselvityksen raportissa.

Alue rakentuu vaiheittain. Rakentamisen aikana hulevesiä tulee pyrkiä pidättämään ja käsittelemään kaava-alueella mahdollisimman tehokkaasti, jotta rakentamisen aikaisesta kuormituksesta ei aiheudu haittaa alapuolisille vesistöille ja niiden luontoarvoille. Toisaalta rakentamisen aikaisissa hulevesien hallintaratkaisuissa on huomioitava erityisesti direktiivilajit.

Tärkein ja tehokkain keino kaava-alueen rakentamisen aikaisen kuormituksen hallinnassa on minimoida paljastuneen työmaa-alueen pinta-ala ja estää valunnan päätymistä alueelta eteenpäin. Valmiisiin lampiin ei johdeta työmaavesiä käsittelemättöminä missään vaiheessa esirakentamista, vaan työmaavedet kulkevat aina käsittelyalueiden kautta.

5.1.8 Viherkerroinlaskelmat

Korttelipihat

Tarkastelukohteena oli Teiskontiehen rajautuva mallikorttelin pihapiiri ja alustavaksi viherkertoimeksi saatiin 0,94. Tavoitekerroin 0,8 täyttyy.

Pintamateriaaleissa on huomioitu läpäisevyys. Pysäköintialueet ja mm. pelastuspaikat on esitetty vettä läpäisevällä nurmikiveyksellä. Läpäisemättömiä tai heikosti läpäiseviä pintamateriaaleja on esitetty ainoastaan talvikunnossapidettäville kulkureiteille. Laskelmassa kaikki heikosti läpäisevät pintamateriaalit on laskettu läpäisemättömänä. Pihalla on kuitenkin syytä jatkosuunnittelussa tarkastella asfaltin ja erilaisten heikosti vettä läpäisevien kiveysalueiden laajuutta. Kivettyjä alueita voi pihalla toteuttaa esimerkiksi sisäänkäyntien yhteyteen.

Vaadittua hulevesien viivytyskapasiteettia ei saavuteta maanpäällisillä ratkaisuilla, joten n. 16 kuutiota hulevettä täytyy alustavan tarkastelun perusteella viivyttää maanalaisella ratkaisulla.

Pysäköintitalot

Viherkerroin laskettiin yhdelle pysäköintitalon tontille, jolle laskettiin viherkertoimeksi 0,64. Tavoitteellinen kerroin 0,5 täyttyy tällä suunnitteluratkaisulla ilman viherkattoa. Esitetyssä ratkaisussa kaikki maanvaraiset alueet ovat vettä läpäisevää pintaa ja tontille on sijoitettu maanalainen viivytysrakenne.

Koulun tontti

Koulun tontille viherkertoimeksi saatiin alustavassa laskennassa 0,92. Tavoite tontille on 0,7. Koulun tontin laskelma perustuu hyvin karkeaan luonnokseen tilatarpeista tontilla. Laskelmassa ei ole huomioitu hulevesien hallintaa.

5.1.9 Maaperä- ja pohjavesitutkimukset

Sitowise Oy suoritti Tampereen kaupungin toimeksiannosta kesällä 2023 Alasjärven länsipuolen asemakaava-alueella maaperä-, pohjavesi- ja huokosilmatutkimuksia osana alueen asemakaavaprosessia.

Tutkimusten tarkoituksena oli selvittää, että esiintyykö kohteen maaperässä haitta-aineita tai jätteisyyttä sekä pohjaveden ja huokosilman mahdollisia haitta-ainepitoisuuksia. Mahdolliset maaperän, pohjaveden tai huokosilman haitta-aineet ja maaperän jätteisyys tulee ottaa huomioon asemakaavoituksen etenemisessä.

Kohteen maaperässä todettiin vaarallisen jätteen raja-arvon ylittävä pitoisuus sekä alemman ohjearvon ylittävä pitoisuus sinkkiä, VNa:n 214/2007 ylemmän ohjearvon ylittävä pitoisuus lyijyä sekä alemman ohjearvon ylittäviä pitoisuuksia PAH-yhdisteitä. Tutkittavan alueen maaperässä todettiin paikoin myös jätettä, ennen kaikkea tiilenpalasia. WSP:n vuoden 2022 maaperätutkimuksissa golfkentän range-alueella on todettu alemman ohjearvon ylittävä pitoisuus öljyhiilivetyjen raskaita jakeita C22-C40 ja lyijyä sekä ylemmän ohjearvon ylittävä pitoisuus lindaania.

Kiinteistölle 837–30–4700–7 (Tenniskeskuksen tontti) laaditun pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnin perusteella kiinteistön maaperää ei luokitella pilaantuneeksi, eikä maaperällä ole riskeihin perustuvaa puhdistustarvetta. Ohjearvovertailun perusteella range-alueen maaperä on ainakin osittain pilaantunut. Kohteelle tullaan tekemään pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi viimeistään siinä

vaiheessa, kun alueen rakennussuunnitelmat tarkentuvat. VNa:n 214/2007 kynnysarvon ylittävistä pitoisuuksista kohteelle jää toimenpidetarve.

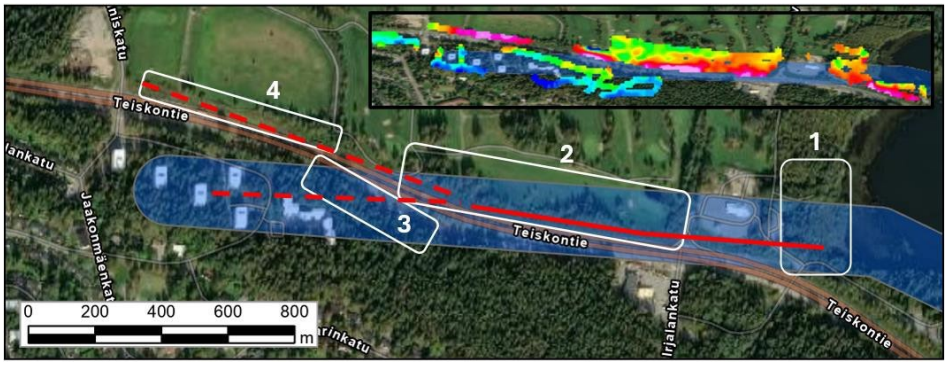
Asemakaavan ehdotusvaiheessa on tehty lisää pohjatutkimuksia. Pohjatutkimuksia ei ole ollut mahdollista tehdä tiheästi suunnittelualueen nykyisen käytön vuoksi ja jatkosuunnittelussa tutkimuksia tarkennetaan.

Tutkimusten tuloksia hyödynnetty vaikutusten arvioinnin kohdassa 3.2.4 Maaperä- ja pohjavesitutkimukset.

Mustaliusketutkimukset

Geologian tutkimuskeskus suoritti kesällä 2025 Tampereen kaupungin toimeksiannosta geofysikaalisia sähkömagneettisia mittauksia GEM-2H -laitteella Alasjärven länsipuolella, Teiskontien pohjois- ja eteläpuolella. Tutkimuksen tarkoituksena oli selvittää alueella olevan, lentogeofysiikan aineiston pohjalta tulkitun, mustaliuske-esiintymän tarkempaa sijaintia. Alue oli mittausteknillisesti haastava, sillä mustaliuskeen oletettu kulku oli samansuuntainen Teiskontien kanssa ja infrastruktuurin aiheuttamilta häiriöiltä ei voitu mittauksen aikana välttyä. Mittauksen avulla voitiin kuitenkin tulkita mustaliuske-esiintymän sijaintia alueella.

Kuvassa alla on esitetty punaisella viivalla tulosten pohjalta tulkitun mustaliuskeen oletettu kulku. Katkoviiva kuvastaa epävarmempaa tulkintaa mustaliuskeen suunnasta. Teiskontien eteläpuolelle sijoittuva katkoviiva noudattaa aiempaa tulkintaa (sininen alue), mutta sähkönjohtavuustulokset eivät selvästi viittaa mustaliuske-esiintymän jatkumisesta Tornimäenkadun kerrostaloalueelle.



Kuva 23. Punainen viiva kuvaa oikean yläkulman sähkönjohtavuuskartan perusteella tulkittua mustaliuskeen sijaintia. Katkoviivat kuvaavat mustaliuskeen mahdollista jatkoa. Valkoisilla laatikoilla merkatut alueet kuvastavat mahdollisia alueita jatkotutkimuksiin, mikäli sellaisille nähdään tarvetta. GTK 2025.

Turveselvitys (Turpeen / maaperän rikkipitoisuus Alasjärven länsipuolen kaava-alueilla)

Geologian tutkimuskeskus laati kesällä 2025 Alasjärven länsipuoleiselta alueelta turpeen / maaperän rikkipitoisuutta koskevan selvityksen. Selvityksessä tarkasteltiin Alasjärven länsipuolen kaava-alueilta siihen mennessä laadittuja maaperätutkimuksia ja -näytteitä sekä arvioitiin niiden riittävyyttä maaperän (erityisesti turve) mahdollisen rikkipitoisuuden/hapontuottopotentiaalin aiheuttaman riskin arviointiin. Asemakaava-alueelta 8931 ollaan suunnitelmien mukaan poistamassa suuri määrä turvetta ja sen mahdollinen rikkipitoisuus voi vaikuttaa merkittävästi turpeen kaivamiseen, sijoittamiseen ja hyötykäyttöön.

GTK tulkitsi kesällä 2025 asemakaava-alueen 8931 eteläreunalle kallioperän mustaliuskevyöhykkeen, josta on voinut rapautua ja rikastua rikkiä sekä metalleja erityisesti alueen turvekerrostumiin. Alueen kivennäismaissa rikin esiintyminen on melko epätodennäköistä, sillä jäätikkösyntyiset maalajit, joissa mustaliuskeainesta voi esiintyä, ovat kerrostuneet jäätikön virtaussuunnassa mustaliuskevyöhykkeen etelä- ja kaakkoispuolelle, asemakaava-alueen ulkopuolelle. Turpeessa oleva rikki on sen sijaan voinut kerrostua myös valumavesien mukana laajemmin vyöhykkeen pohjoispuolelle.

Alasjärven länsipuolen asemakaava-alueiden selvityksissä ei ole tutkittu systemaattisesti turve-/liejukerrosten rikkipitoisuutta tai hapontuottopotentiaalia eikä olemassa olevien aineistojen perusteella voida tehdä tarkempaa arviota rikkipitoisuuden aiheuttamasta riskistä / haitoista massanvaihdoissa ja turpeen hyötykäytössä.

Jo olemassa olevista asemakaava-alueen turve- / maanäytteistä suositeltiin otettavaksi, esim. inkubaatio-kokeella kokonaisrikkipitoisuudet ja hapontuottopotentiaali. Kesällä 2025 laboratoriossa suoritettiin turvenäytteiden rikkianalyysit. Turvenäytteiden rikkipitoisuudet olivat tavanomaisia (alle 1%).

Lisäksi suositeltiin, että otettaisiin lisänäytteitä asemakaava-alueen massanvaihtoalueilta vähintään suunniteltuun vaihtosyvyyteen tai kovaan pohjaan saakka. Näytteitä ei ole tarve välttämättä ottaa jatkuvana sarjana, mutta erityisesti turvekerroksen syvimmistä osista ja liejukerroksesta, joihin mustaliuskeperäistä rikkiä on voinut tyypillisesti rikastua, olisi hyvä ottaa näytteet.

5.1.10 Tärinä- ja runkomeluselvitykset

Runkomelu- ja tärinävaikutukset

Kaupinlaakso II –asemakaava-alueelle kohdistuvia runkomelu- ja tärinävaikutuksia vaikutuksia on arvioitu sekä Tampereen Ratikan Tärinä- ja runkomeluselvitys – KAS -vaihe (Tampereen Ratikka 2024) että Melu-, runkomelu- ja tärinäselvityksessä (WSP Finland Oy 2025).

Molempien selvitysten tärinä- että runkomeluarviointeihin liittyy epävarmuutta johtuen useasta syystä, mm. eri laskentamenetelmien käytöstä, laajan asemakaava-alueen maaperä- ja korkeusasematietojen puutteellisuudesta sekä aineistojen tulkintaeroista.

KAS –vaiheen selvityksessä tärinää tarkasteltiin laskennallisesti rakennusten vaurioitumisalttiuden ja asumismukavuuden näkökulmista. Tulosten perusteella raitiovaunuliikenteestä aiheudu erityistä riskiä rakennusten tai rakenneosien vaurioitumiselle Linnainmaan ja Pirkkalan haaroilla.

KAS-vaiheen analyysin perusteella raitiovaunun aiheuttama tärinä ei rajoita suunnittelualueen maankäyttöä, koska pääosa rakennuksista sijaitsee vähintään 15 metrin etäisyydellä radasta ja pehmeikköalueilla radan alusrakennetta vahvistetaan paalulaatoin.

KAS-vaiheen selvityksen laskentaan liittyi epävarmuutta. Etenkin alle 50 metrin päässä radasta sijaitsevien rakennusten välipohjien resonanssivärähtelyä ei voitu kokonaan poissulkea. Pehmeikköalueilla rata perustetaan pääasiassa paalulaatalle, mutta maan värähtelyn vaakakomponentit voivat paikallisesti aiheuttaa lähialueen rakennuksissa ja välipohjissa havaittavaa tärinää. Lisäksi vaihteet ja muut radan epäjatkuvuuskohdat, vinot kalliopinnat ja suuret lohkareet voivat aikaansaada heijasteita ja värähtelyn paikallista voimistumista, mikä voidaan havaita lähialueella rakennusten tai rakenneosien tärinänä. Kyseiset riskit katsottiin KAS –vaiheen selvityksessä asumismukavuuden kannalta pääosin vähäisiksi johtuen tärinää vaimentavista radan pohjanvahvistustoimenpiteistä ja Tampereen raitiotien aiemmista vaiheista kertyneestä kokemusperäisestä tiedosta. Lisäksi runkomeluvaimennetuilla rataosuuksilla eristysratkaisu vaimentaa tyypillisesti myös tärinää.

Molempien runkomelu- ja tärinäselvitysten johtopäätöksiä on kuvattu kohdassa 3.1.3 Vaikutukset

5.1.11 Liikennemelu (Melu-, runkomelu- ja tärinäselvitys, WSP Finland Oy 2025)

Liikennemelu

Asemakaava-alueita 8618 ja 8931 koskevia liikennemeluselvityksiä on laadittu vuonna 2022 – 2023 ja niitä on täydennetty keväällä 2024 (WSP Finland Oy). Liikenne-, runkomelu- ja tärinäselvitystä päivitettiin Kaupinlaakso II -asemakaavan osalta syksyllä 2025 (WSP Finland Oy).

Meluselvityksessä on tarkasteltu asemakaava-alueella 8931 Teiskontien tieliikenteen sekä Kaupinlaakson bulevardilla raitiotie- ja autoliikenteen aiheuttamia ympäristömelutasoja laskentamallin avulla.

Vuoden 2025 liikennemeluselvityksen tulokset ja vaikutukset asemakaavaratkaisuun on esitetty selostuksen kohdassa 3.1.3. Vaikutukset ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen.

5.1.12 Kaupinlaakson energiaselvitys

Tampereen Energia laati loppuvuonna 2023 Kaupinlaakson energiaselvityksen, joka käsitti asemakaavojen 8618 (Kaupinlaakso I) ja 8931 (Alasjärven länsipuoli) alueet. Energiaselvityksen tarkoituksen oli arvioida alueen energiatarpeita ja energiankäytön potentiaaleja sekä miten ne vaikuttavat pitkän aikavälin päästöihin.

Selvityksessä tarjotaan asemakaavoitukselle arvoja / tunnuslukuja, joita voidaan jatkossa käyttää sekä Kaupinlaakson että muidenkin asemakaavoitettavien alueiden energiankäytön ja päästöjen arviointiin.

Selvitystä varten luotiin 8 erilaista skenaariota, joissa otettiin kantaa eri energiaratkaisuihin kiinteistöissä. Skenaariot erosivat toisistaan vaikutuksiltaan ostoenergian tarpeisiin ja syntyviin elinkaaripäästöihin, aurinkoenergian hyödyntämisessä sekä lämmitys- ja sähkötehon tarpeissa.

Energiapotentiaaleissa arvioitiin kolmea energialähdettä, mitkä tunnistettiin mahdollisiksi Kaupinlaakson alueella:
- maalämmön toteutus tontin lämmitystarpeen huomioiden kaikelle vapaalle piha-alalle
- aurinkovoiman toteutus 70% vapaalle kattopinta-alalle
- kauppojen kylmälaitteiden lauhdelämpö.

Kaupinlaakson alueella rakennusten energiatarpeet ovat kokonaisuudessaan noin 44% matalammat verrattaessa Tampereen

olemassa olevaan kiinteistökantaan. Myös tehontarpeissa on tapahtunut laskua, mutta ei niin merkittävästi kuin energiantarpeessa.

Riippuen kiinteistöihin toteutuvista lämmitysjärjestelmäratkaisuista sekä liikenteen sähköistymisestä, voi sähkötehon tarve Kaupinlaakson alueella olla kaksinkertainen lähtötilanteeseen nähden, mikä luo tarvetta sähköverkkojen siirtokyvylle. Myös sähkön tuotannossa selvityksessä keskityttiin kiinteistötason ratkaisuihin, millä voidaan saada jopa merkittäviä vaikutuksia sähköenergian kokonaistarpeisiin, mutta ei sähkötehon tarpeeseen.

Kaupinlaakson alueella sekä kaukolämpö- että sähköverkon tehokas hyödyntäminen on avainasemassa kestävien energiaratkaisujen toteuttamisessa.

5.1.13 Hiilijalanjälkilaskelma (A-insinöörit, 2025)

Kaupinlaakso II asemakaava-alueelle on laadittu aluetason hiilijalanjälkilaskelma (A-Insinöörit Oy 2025). Selvityksen tulokset ja johtopäätökset on esitetty selostuksen vaikutusten arvioinnissa kohdassa 3.2.4 Ilmastovaikutukset

5.1.14 Ilmanlaatuselvitys

Kantakaupungin alueelta on laadittu vuonna 2025 ilmanlaatumallinnus ja -ennuste.

6 ASEMAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 sekä voimassa olevan Kantakaupungin yleiskaavan mukainen.

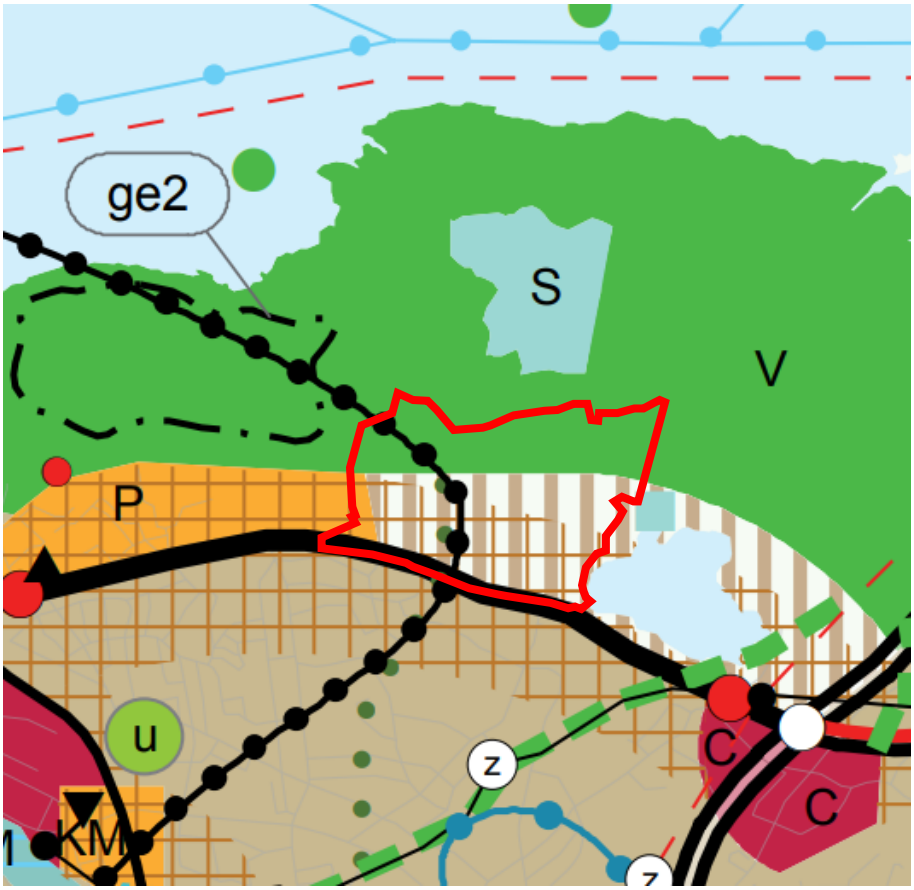
6.1 Pirkanmaan maakuntakaava

Maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue on osoitettu Taajamatoimintojen alueeksi (Ae, ehdollinen). Aluetta koskee suunnittelumääräys, jonka mukaan aluetta koskevat taajamatoimintojen alueen suunnittelumääräykset. Lisäksi alueen suunnittelussa tulee määritellä alueen toteuttamisen tarkoituksenmukainen ajoitus suhteessa maakuntakaavassa osoitettuun muuhun yhdyskuntarakenteeseen. Lisäksi Tampereen Niihaman alueen toteuttaminen edellyttää raitiotien tai palvelutasoltaan vastaavan joukkoliikennekäytävän toteutumista alueelle.

Lisäksi suunnittelualue on osoitettu Tiiviiksi joukkoliikennevyöhykkeeksi (Kaleva – Kangasala). Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiiviit, tiivistettävät tai tiiviinä toteutettavat alueet, jotka tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään. Aluetta koskee Suunnittelumääräys, jonka mukaan alueen tulee tukeutua tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä tiiviiseen rakenteeseen, joka mahdollistaa tehokkaan joukkoliikenteen järjestämisen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää pysäkkijärjestelyjen toimivuuteen ja saavutettavuuteen, liikenneturvallisuuteen sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin. Alueen suunnittelussa tulee liikenneväylien läheisyydessä kiinnittää erityistä huomiota liikenteen melun, tärinän ja ilman laadun haittojen hallintaan.

Lisäksi suunnittelualueen länsiosa sijoittuu Kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeelle (kk1). Suunnittelualueen pohjoisosa on osoitettu Virkistysalueeksi (V, Kauppi-Niihama). Länsireunalle on osoitettu pohjois-eteläsuuntainen, maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävä ohjeellinen Ulkoilureitti (ur). Merkintä osoittaa ensisijaisesti tarpeen reitille. Merkintää koskee suunnittelumääräys, jonka mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava ulkoilureitin toteuttamisedellytykset osana maakunnallisesti ja seudullisesti toimivaa reitistöä. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota luonnonarvojen säilymiseen suuntaamalla reitit kulutusta kestäville alueille. Alasjärven luoteiskulmaan sijoittuu Suojelualue -kohdemerkintä, turkoosi neliö, koskien Lahnakalliota.

Teiskontie on osoitettu valtatieksi (Vt12), joka palvelee valtakunnallista ja maakuntien välistä pitkämatkaista liikennettä.

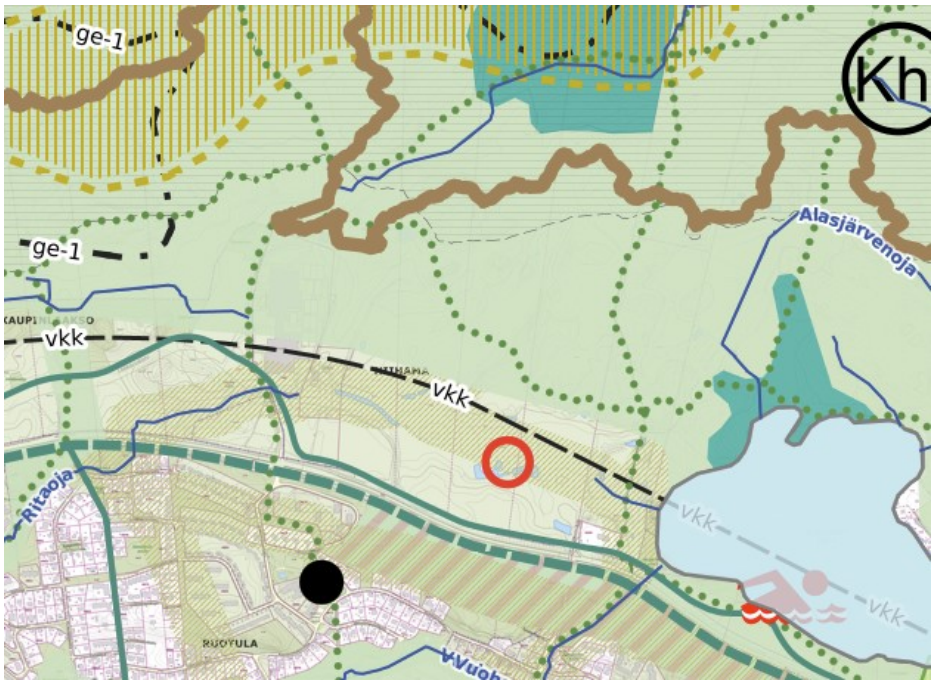


Kuva 24: Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040.

6.2 Kantakaupungin yleiskaava

Tampereen kantakaupungin alueella on voimassa useita eri yleiskaavoja.

Kuva 25. Ote Kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kartta 1 Yhdyskuntarakenne.



Kuva 26. Ote Kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kartta 2 Viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut sekä kartta 4 Kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto.

Suunnittelualue sisältyy suurimmaksi osaksi Kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeeseen. Suunnittelualueen eteläosa on osoitettu Asumisen alueeseen ja länsiosa Palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneeksi alueeksi tai kohteeksi. Pohjoisosa kuuluu Keskuspuistoverkoston alueeseen

sekä Ohjeellisen keskuspuistoverkoston kehittämistarvealueeksi (vkk). Lisäksi suunnittelualue on osoitettu Kokonaissuunnitelman tarvealueeksi. Suunnittelualueelle on osoitettu Raitiotie, Teiskontie on osoitettu Valtakunnalliseksi pääväyläksi, Teiskontien pohjoispuolelle Pyöräliikenteen alueellinen pääreitistö sekä eteläpuolelle Pyöräliikenteen seudullinen pääreitistö. Yleismääräyksessä todetaan, että Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle ei saa sijoittaa yli 4 000 k-m² suuruisia vähittäiskaupan suuryksiköitä ja myymäläkeskittymiä.

Suunnittelualueen läpi on osoitettu itä-länsisuuntainen Ohjeellinen ekologinen yhteys. Lännessä Toimelantielle ja idässä Soukonvuorentielle sekä itä-länsisuunnassa näiden välille on merkitty Ohjeellinen virkistysyhteys. Lisäksi alueen keskelle on osoitettu Ohjeellinen uusi kaupunginosapuisto. Alasjärvenoja, Golfkentän oja II ja Myllypellonoja on merkitty Merkittäväksi uomaksi. Suunnittelualue kuuluu luoteiskulmaa lukuun ottamatta pääosin Viinikanojan valuma-alueeseen.

6.3 Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava **7926,** missä Tenniskeskuksen tontti sekä golfkenttäalueen länsiosa (klubirakennus ym.) on osoitettu Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU-1). Kortteli 4697 Toimelantien länsipuolella on osoitettu asemakaavassa **8312** Liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (KS-3), jolla sallitaan tutkimus- ja opetustilojen sekä terveydenhuoltoa palvelevien tuotantotilojen rakentaminen.

Tontti 837-028-5599-2 Teiskontien varrella on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa **2940** Moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialueeksi (AM). Alasjärven länsirannalla on voimassa asemakaava 2634, missä alue on osoitettu Alasjärvenpuistoksi (PI). Muu alue on asemakaavoittamaton lukuun ottamatta Teiskontien tiealueen asemakaavoja **7307** ja **7308**.

Kuva 27. Asemakaavayhdistelmä ja käyttötarkoitusalueet. Tampereen kaupunki, 2026.

6.4 Kaupunkistrategia

Kaupunkistrategia pitää sisällään tärkeimmät tavoitteet ja ne suuret linjat, joiden mukaan kaupunkia kehitetään tulevina vuosina. Strategia tähtää vuoteen 2035. Valtuusto hyväksyi kaupunkistrategian ”Tekemisen kaupunki” marraskuussa 2021, ja uuden, päivitetyn strategian marraskuussa 2025.

Kaupinlaakso II asemakaava on asemakaavoitusohjelman vuosien 2025-2029 kohde vuodelle 2025.

Asemakaava edistää kaupungin strategiaa mahdollistamalla uusia asuinkorttelialueita, uusia palveluita sekä uusia työpaikkoja joukkoliikennevyöhykkeelle. Asemakaavassa osoitetuilla maankäytöllä edistetään kestävien liikkumismuotojen kulkutapaosuuden kasvua sekä vahvistetaan arjen sujuvuutta tarjoamalla laadukkaita ja sujuvia palveluita.

6.5 Muita suunnittelualuetta koskevia suunnitelmia ja päätöksiä

Raitiotiejärjestelmän suunnittelu ja Pirkkala-Linnainmaa raitiotielinjaus

Tampereen raitiotiejärjestelmää suunnitellaan laajennettavaksi vaiheittain seudulliseksi. Asemakaavan lähtökohtana on raitiotielinjaus, joka perustuu kaupunginvaltuuston vuonna 2020 hyväksymään Seuturaitiotien varauksiin Tampereen alueella, Tampereen seuturaitiotien yleissuunnitelmaan (02/2021) ja Pirkkalan ja Tampereen valtuustoissa huhtikuussa 2023 hyväksyttyyn Pirkkala-Linnainmaa –raitiotien hankesuunnitelmaan.

Tampereen ja Pirkkalan valtuustot hyväksyivät lokakuussa 2024 Pirkkala-Linnainmaa raitiotien toteutussuunnitelman, ja päättivät raitiotien toteutuksesta kahdessa vaiheessa. Ensimmäisessä vaiheessa vuosina 2024-2028 rakennetaan raitiotieosuudet Sorin aukiolta Partolaan ja Kaupin kampukselta Ruotulaan. Vaiheessa 2 (2028–2032) rakennetaan osuudet Partolasta Suupalle ja Ruotulan pysäkiltä Linnainmaalle.

Kansallinen kaupunkipuisto

Kaupunginhallitus päätti 7.12.2020, että ympäristöministeriölle jätetään hakemus Tampereen kansallisen kaupunkipuiston perustamiseksi. Hakemus kansallisen kaupunkipuiston perustamiseksi toimitettiin ympäristöministeriöön 28.1.2021. Kaupunkipuistohakemusta on täydennetty vuonna 2025, ja päätöstä odotetaan keväällä 2026.

Kaupinlaakso II -asemakaavan 8931 rajautumista pohjoisosaltaan Kansalliselle kaupunkipuistolle esitettyyn rajaukseen on tarkistettu asemakaavan ehdotusvaiheessa. Asemakaavan 8931 asemakaavamerkinnöillä ja -määräyksillä huomioidaan viher- ja virkistysyhteyksien sekä ekologisten yhteyksien jatkuvuus suunnitellun Kaupunkipuiston alueelle.

Kauppi-Niihaman vertaissuunnitteluhanke v. 2018-2019

Asukkaat ja alueen toimijat tuottivat hankkeessa alueelle kehittämisideoita ja -ratkaisuja. Ryhmien töistä julkaistiin suunnitelmakoonti. Ryhmien näkemykset poikkesivat golf-kentän osalta toisistaan: golfkentän laajentumista metsäalueille vastustettiin, golfkentän säilymistä alueella kannatettiin ja osa toivoi hybridimallia, jossa sekä golf, että asuminen mahtuisivat alueelle.

Vertaissuunnittelun suunnitelmakoontia on hyödynnetty asemakaavan 8931 laadinnassa.

3.6.2021 kuntalaisaloite "Tampereelle uusi frisbeegolfrata".
20.9.2021 valtuustoaloite Ruotulan frisbeegolfkeskuksen sekä Kaupin metsäalueiden turvaamisesta.
31.5.2024 kuntalaisaloite Kauppi-Niihaman arvokkaan metsäalueen suojelusta
27.1.2025 kaksi valtuustoaloitetta Kauppi-Niihaman luonto- ja virkistysmetsän suojelusta.
13.10.2025 kaupunginvaltuuston vastine suojelualoitteisiin.

6.6 Tonttijako

Alueella on voimassa olevaa tonttijakoa asemakaava-alueilla.

6.7 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu v. 2026.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan liittyy toteuttamista ohjaavia ja havainnollistavia havainnekuvia.

Ohjaavia ja havainnollistavia asiakirjoja ovat Laatuohje ja rakentamistapaohje, Kaupinlaakso II –alueen viitesuunnitelma / havainnekuva, viheralueiden viitesuunnitelma, myöhemmin laadittavat esirakentamissuunnitelmat ja keskuspuiston yleissuunnitelma, hulevesien hallintasuunnitelmat sekä katusuunnitelmat. Nämä ovat asemakaavan liiteaineistona tai oheismateriaalina.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

Asemakaava-alueen toteuttaminen tulee tapahtumaan useammassa vaiheessa, mistä laaditaan erillisiä toteuttamissuunnitelmia. Esirakentamisselvityksen (Afry, 2026) yhteydessä on laadittu kartat alustavasta rakentamisen vaiheistuksesta.

Asemakaavan yhteydessä myönnetyn poikkeamisluvan ehtona olleessa Seurantasuunnitelmassa kerrotaan alueen hoidosta, kunnossapidosta ja seurantatavoista.

7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 29.9.2022, tark 2.4.2024 ja 2.2.2026
- Asemakaavakarttaehdotus 2.4.2024, tark. 2.2.2026
- Asemakaavan seurantalomake 2.4.2024, tark. 2.2.2026
- Palaute- ja vastineraportti aloitusvaihe 2.4.2024
- Palaute- ja vastineraportti valmisteluvaihe 2.2.2026
- Kaupinlaakso II, viitesuunnitelma / havainnekuva. Tampereen kaupunki, Asemakaavoitus, 2.4.2024, tark. 2.2.2026
- Laatuohje ja rakentamistapaohje, Tampereen kaupunki, Asemakaavoitus, 2.4.2024, tark. 2.2.2026

8.1 Luettelo muista asemakaavaa koskevista asiakirjoista

- Alasjärven länsipuoli ja Medi Park IV / Liikenneverkkosuunnitelma (Ramboll Finland Oy), 2023
- Tays-Alasjärvi liikenteellinen toimivuustarkastelu. Afry Finland Oy, 2024
- Kaupinlaakson bulevardi ja liittyvät osiot, katusuunnitelmaehdotukset. Tampereen Raitiotie, Pirkkala-Linnainmaa, 2026.
- Ruotulan alikulun yleissuunnitelma. Sweco, 2026.
- Asemakaava-alueen katujen yleissuunnitelmat. Ramboll, 2026.
- Tenniskeskuksen liikenneselvitys. Ramboll, 2026.
- Maisemaselvitys / Medi Park IV 8618 ja Alasjärvi 8799. Ramboll Finland Oy, 2023
- Viheralueiden viitesuunnitelma ja viherkerroinlaskennat, Nomaji maisema-arkkitehdit Oy, 2025

- Yleiskaava, Niihaman kasvillisuus-, linnusto- ja lepakkoselvitys, FCG 2019
- Alasjärven länsipuolen yleissuunnitelma-alueen nro 8799 luontoselvitykset, FCG 2021
- Medi-Park IV ak 8618 ja Alasjärven länsipuolen yleissuunnitelma-alue 8799 lahokaviosammalselvitys, Ramboll 2022
- Alasjärven länsipuolen ak 8931, Alasjärven eteläpuoleisen raitiotieasemakaavan nro 8933 ja Linnainmaan raitiotievarikon asemakaavan 8876 luontoselvitys, Sitowise 2022
- Asemakaavat 8618 Medi-Park IV, 8931 Alasjärven länsipuoli, 8933 VT 12 ja VT 9 raitiotiesillat sekä 8876 Linnainmaan varikko. Liito-oravaselvitys, Sitowise 2023
- Alasjärven länsipuolen ak 8931 ja Medi-Park IV ak 8618 kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitysten täydennys, lahokaviosammal- sekä lepakkoselvitys, Sitowise 2023
- Asemakaava nro 8931 viitasammakkoselvitys, FCG 2023
- Asemakaavojen 8931 ja 8933 korentoselvitys, Sitowise 2023
- Alasjärven länsipuolen asuinalueen / Kaupinlaakson asemakaavan nro 8931 viitasammakko- ja korentoseuranta 2024. Sitowise, 2024.
- Kaupinlaakso II asemakaava nro 8931. Liito-oravaseuranta 2024. Sitowise, 2024.
- Raportti uhanalaisten hyönteislajien kartoituksesta ja seurannasta Pirkanmaalla vuonna 2024. Tampereen Hyönteistutkijain Seura ry, 2024.
- Kaupinlaakso II asemakaava nro 8931 Viitasammakko- ja korentoseuranta 2025. WSP, 2025.
- Ak 8931 Rakennettavuusselvitys. Ramboll Finland Oy, 2023
- Ak 8931 Maaperän haitta-aineselvitys. Sitowise Oy, 2023

- Alasjärven länsipuolen ympäristötutkimukset – Yhteenvetoraportti ja mahdollisten ympäristöriskien tarkastelu (Ak 8618 ja 8931 Geohydrologinen selvitys). Ramboll Finland Oy, 2024
- Mustaliuskeselvitys Alasjärvi. GTK, 2025
- Turveselvitys Alasjärven länsipuoli. GTK, 2025
- Ak 8931 Esirakentamisselvitys. Afry Finland Oy, 2026
- Hulevesiselvitys ja hallintasuunnitelma. Ramboll Finland Oy, 2026.
- Vesihuollon yleissuunnitelma. Ramboll Finland Oy, 2026. (ei julkisesti nähtävillä)
- Runkomelu- ja tärinäselvitys, KAS-vaihe. Tampereen Raitiotie Pirkkala-Linnainmaa, 2024
- Melu-, runkomelu- ja tärinäselvitys. WSP Finland Oy, 2026
- Kaupinlaakson energiaselvitys – yhteenveto. Tampereen Energia Oy, 2023
- Hiilijalanjälkilaskelma. A-insinöörit Oy, 2025
- Alasjärven maankäyttövaihtoehtovertailu, tiivistelmä kh 22.6.2022
- Teiskontien hankekorin kokonaisvaikutusten arviointi. WSP Finland Oy, 2024
- Teiskontien hankekori, Kaupallinen selvitys. WSP Finland Oy, 2023
- 8931 Kaavatalousselvitys. Tampereen kaupunki, 2026
- Kaupinlaakso II Varjostustarkastelut. Tampereen kaupunki, 2026