

# Kauppi Medi-Park IV asemakaava nro 8618

## Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus

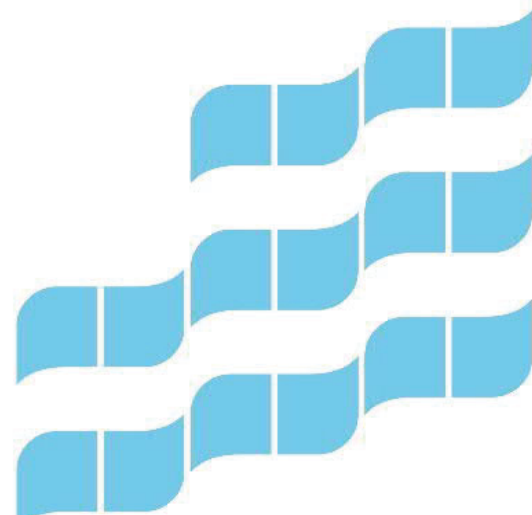
24.04.2023



*Kuva 1 Havainnekuva asemakaava-alueesta idästä päin*

Asemakaava nro **8618**

TRE:2297/10.02.01/2023



**KAUPPI, MEDI-PARK IV, ASEMAKAAVAMUUTOS JA ASEMAKAAVA. ASEMAKAAVA NUMERO 8618.**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 24.4.2023 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8618. Asian hyväksyminen kuuluu Kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

**PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Takahuhdin kylän (539) tilojen 1:19, 4:17, 9:40, 9:378, 11:133, 13:100,13:160 osia ja Ruotulan kylän (004) tilojen 004K, 004L sekä 133L osia. Tampereen kaupungin Kaupin kaupunginosan kortteleita nro 878, 892, 893, 894, 4698 ja 4699 sekä liikenne-, katu-, suojaviher- ja virkistysaluetta. Kissanmaan kaupunginosan liikenne- ja virkistysaluetta ja kaupunginosan rajaa. Ruotulan kaupunginosan liikennealuetta. Niihaman kaupunginosan korttelin 4700 tonttia 8.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Kaupin kaupunginosan korttelit nro 878, 892–894, 4691–4695, liikenne- ja erityisaluetta. Kissanmaan kaupunginosan liikenne- ja erityisaluetta, kaupunginosan rajaa., katu-, suojaviher- ja virkistysaluetta. Ruotulan kaupunginosan liikennealuetta. Niihaman kaupunginosan korttelin nro 4700 tontti 8.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Vesa Kinttula ja kaavoitusarkkitehti Anne Karlsson.

Diaarinumero:

TRE:2297/10.02.01/2023

Vireille tulo:

14.11.2019

Kaavan nimi ja tarkoitus

Kauppi, Medi-Park IV, asemakaavamuutos ja asemakaava. Asemakaava numero 8618. Asemakaavalla muutetaan ja asemakaavoitetaan terveydenhuollon opetus- tutkimus- ja tuotantotyöpaikoille, asumiselle, terveydenhuollon palveluille, keskustatoiminnoille ja urheilupalveluille ja viher- ja suojelualueille sekä kaupunkiraitiotielle maankäyttö suunnittelualueelle.

## TIIVISTELMÄ

### Kaupin Medi-Parkin asemakaava tarjoaa kodin 2500 asukkaalle ja työpaikan 440 työntekijälle

Asemakaavalla mahdollistetaan uuden mm. lääketieteen tutkimus-, kehitys-, palvelu- ja tuotantotoiminnan sekä urheilupalvelujen ja asuntokortteleiden rakentaminen Kauppiin Kaupin Kampuksen itäpuolen jatkoksi kehittyvän kaupunkiraitiotien varrelle. Kaupunginosa toimii rakenteellisesti yhdessä Teiskontien varren asuinalueen kanssa ja valmistuttuaan nämä asuinalueet tarjoavat kodin noin 9000 asukkaalle. Tämä asemakaava tuo alueelle noin 2500 asukasta ja 440 työpaikkaa.

Asemakaavalla mahdollistetaan uuden länsi-itäsuuntaisen kokoojakadun ja sinne sijoittuvan katuraitiotien sekä raitiotiepysäkin rakentaminen. Rakentaminen sijoittuu moreenirinteille ja kallioisille selänteille, osin savialueille. Luontoarvoiltaan rikkaat väli- ja laaksoalueet jäävät suojaviher- ja virkistysalueiksi. Merkittävät luontoarvot ja vanhat metsät suojellaan. Itäosassa Tenniskeskuksen lähelle sijoittuu uusi urheiluhalli ja jonkin verran kaupan palveluja sekä toimitiloja. Itäpään keskustatoimintojen korttelialue liittyy tiiviisti jatkorakentamiseen Teiskontien varrella.

### Rakennusoikeutta noin 193 180 kerrosalaneliömetriä (jatkossa k-m<sup>2</sup>)

Asemakaava-alueella rakennusoikeutta muodostuu noin 193 310 k-m<sup>2</sup>, josta kerrostalotonteille (AK, AL, C) noin 106 600 k-m<sup>2</sup>. Palveluasunnoille (YS) varataan 4 500 k-m<sup>2</sup>. Työpaikkojen toiminnoille (KS-4) varataan noin 63 600 k-m<sup>2</sup>. Pysäköintitaloille varataan noin 18 600 k-m<sup>2</sup>, urheiluhallille 9 000 k-m<sup>2</sup>, keskustatoimintojen korttelialueelle 22 400 k-m<sup>2</sup>, josta asumiselle 14 935 k-m<sup>2</sup> (2/3 osaa) ja 7 465 k-m<sup>2</sup> työpaikoille ja palveluille (1/3 osaa).

### Tutkimus-, palvelu- ja tuotantotoimintoja Kaupin Kampuksen jatkoksi, palveluasumista, urheilutoimintoja, kerrostaloja ja paljon viheralueita

Asemakaava-alueelle ei sijoitu omakotiasumista. Valtaosa kaava-alueen pinta-alasta jää viheralueeksi.

### Metsäinen kaava-alue Kaupin Kampuksen itäpuolella

Suunnittelualue sijaitsee Kaupissa Teiskontien varrella sen pohjoispuolella, Kaupin Kampuksen itäpuolella ja Tenniskeskuksen länsipuolella. Alue on laajuudeltaan noin 36,8 hehtaaria (jatkossa ha). Suunnittelualue käsittää Tenniskadun varren voimassa olevat liike- ja toimistorakennusten korttelialueet, jolla sallitaan terveydenhuoltoa palvelevien tutkimus-,

opetus- ja tuotantotilojen rakentaminen. Muutos koskee voimassa olevia kortteleita ja alueita Tenniskadun länsipäässä ja itäpäässä sekä osan asemakaavatonta metsäaluetta noin 240 m leveänä kaistana (entinen Laalahden kaista) Takahuhdin kylää ja sen viereistä metsäaluetta. Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

## Korttelialueet

Asemakaavassa osoitetaan uusia asuntokortteleita ja korttelinosia kolme kappaletta, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta terveydenhuoltoa palvelevien tutkimus-, opetus- ja tuotantotilojen rakentamiselle kaksi korttelia. Kortteli sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennuksille, jolle saa rakentaa pientaloita erityisryhmien käyttöön. Alueen itäpäässä osoitetaan keskustatoimintojen korttelialue, josta 2/3 osaa tulee asuntorakentamiselle ja loput liike- ja toimisto sekä palvelutiloina. Itäpäähän urheilutoimintoja vahvistamaan kaavassa varataan korttelinosa urheiluhallin rakentamiselle Toimelankadun varrelle Tenniskeskuksen länsipuolelle. Mediparkin asemakaava-alue suunnitellaan ja rakennetaan samanaikaisesti Alasjärven länsiosan asemakaava-alueen kanssa. Yhdessä nämä muodostavat vuoteen 2040 mennessä noin 9 000 asukkaan uuden työpaikka- ja asuinalueen Teiskontien varrelle Kaupin ja Niihaman kaupunginosaan kaupunkiraitiotien itään jatkuvalle vyöhykkeelle. Kokonaisuus sijoittuu noin 2 kilometrin matkalle.

## Suojaviher- ja virkistysalueet, suojelualueet, katualueet

Merkittävät luontoarvot on suojeltu kaava-alueiden sijoittamisen tarkalla suunnittelulla, jotta voidaan turvata lajien säilyminen ja liikkuminen Teiskontien varren metsäisellä vyöhykkeellä. Kaavamääräyksillä ja rakentamistapaohjeilla sekä viheralueiden yleissuunnitelmalla ja hulevesien yleissuunnitelmalla sekä korttelialueiden viherkerrointarkasteluilla tavoitellaan luontoympäristön jatkuvuuden säilymistä edelleenkin maankäytön tiivistäessä helminauhamaisesti kaupunki- ja viherrakennetta. Katuraitiotie sijoittuu Tenniskadulle ja sen pysäkki alueen itäpäähän. Vaikutukset on arvioitu tarkasti luontoselvityksissä, joiden ohjeita on tuotu asemakaavaan määräyksiin ja ohjeisiin. Tontteja on 32 % asemakaavan alasta. Yleisiä alueita on 68 % asemakaavan pinta-alasta, siitä 22 % on katualueita ja 78 % on viheralueita. Viheralueita on asemakaavasta yli puolet eli 52 %. Nämä ovat pääosin suojeltuja asemakaavamerkinöin.

## Tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa monipuolinen korkean tutkimuksen, tuotannon ja opetuksen työpaikat ja asuinrakentaminen sekä liikuntapalveluiden rakentaminen Tenniskadun varrelle ja samalla muodostaa merkittävät suojelualueet liito-oravalle, viitasammakolle ja lahokaviosammalelle. Kaupunkiseudun aluerakentamisen ja joukkoliikenteen katuraitiotien turvaaminen Lamminrahka – Pirkkala linjalla on jo valtuuston hyväksymä tavoite.

Asemakaavan laadinta on ollut asemakaavoitusohjelmassa 2017, mutta muun muassa luontoselvitystarpeiden vuoksi kaavatyössä on jouduttu odottamaan. Asemakaava tuli vireille 2019.

Hiilijalanjälki ilmaistaan hiilidioksidiekvivalentin (CO<sub>2</sub>e) avulla, joka on kasvihuonekaasujen yhteismitta kuvaten merkittävimpien kasvihuonekaasujen ilmastoa lämmittävää vaikutusta. Kaavaratkaisun toteuttamisen kokonaispäästöt ovat n. 7 127 000 kg CO<sub>2</sub>e tai hiilidioksiditonneina n. 7 127 t CO<sub>2</sub>e, josta valtaosa muodostuu raitiotie, katu ja vesihuollon uudisrakentamisen tuotannossa.

## Asemakaavaprosessin vaiheet

### Aloituvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 14.11.-5.12.2019 väliseksi ajaksi sekä se lähetettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kolme viranomaiskommenttia sekä seitsemän mielipidettä.

Palaute koski viranomaisilta mm. luontoselvitysten tarkkuuden lisäämistä ja maakuntakaavamerkintöjen huomiointia palvelujen aluemerkinän ja tiiviin joukkoliikennevyöhykkeen osalta. Asemakaavaa tulee jatkaa maakuntakaavassa esitetyn yhdyskuntarakenteen tiiveyden ja intensiiviseen joukkoliikenteeseen tukeutumisen tavoitteiden pohjalta. Tampereen sähköverkko esitti muuntamopaikkoja kulutuspisteiden lähelle, ympäristönsuojelu toi esiin, että aineistoa on täydennettävä yleiskaavassa olevan keskuspuistoverokoston merkinnän kuvauksen ja virkistysyhteyksien osalta. Yleiskaavoitus toi esiin edellisen ulkoilu- ja virkistysreittien lisäksi myös merkittävän liito-oravan elinympäristön alueella.

Kahdessa yksityisessä mielipiteessä kiinnitettiin huomiota pyöräilyn olosuhteisiin ja Teiskontien meluolosuhteisiin.

## Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto - kaavaluonnos, siihen liittyvä havainnekuva, selostus ja selvitysaineisto - ovat nähtävillä 27.04. – 25.05.2023. Valmisteluaineistoa esitellään Kaupin kampuksen yliopiston Arvo -rakennuksella yleisölle 16.05.2023. Valmisteluaineistosta saatavat viranomaiskommentit ja mielipiteet lisätään ehdotusvaiheessa palaute- ja vastineraporttiin.

## Ehdotusvaihe

Asemakaavaa tarkistetaan kaavaluonnoksesta tulleen palautteen ja tarkentuvan suunnittelun myötä kaavaehdotukseksi. Asemakaavaehdotus siihen liittyvine aineistoinen tuodaan julkisesti nähtäville yhdyskuntalautakunnan päätöksellä. Kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot ja siitä on osallisten mahdollista antaa mielipiteitä (muistutuksia).

### Lausunnot:

### Muistutukset:

Palaute- ja vastineraportissa, joka on asemakaavan liitteenä, on selostettu tarkemmin saatu palaute vastineineen ja toimenpiteineen asemakaavoituksen eri vaiheista.

Kaava-aineistoon tehdyt muutokset ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen

Valmisteluaineistosta saadun palautteen pohjalta valmistellaan asemakaavaehdotus.

## Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

## SISÄLLYS

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus .....	1
Tiivistelmä .....	3
Kaupin Medi-Parkin asemakaava tarjoaa kodin 2500 asukkaalle ja työpaikan 440 työntekijälle .....	3
Rakennusoikeutta noin 193 180 kerrosalaneliometriä (jatkossa k-m <sup>2</sup> ) .....	3
Tutkimus-, palvelu- ja tuotantotoimintoja Kaupin Kampuksen jatkoksi, palveluasumista, urheilutoimintoja, kerrostaloja ja paljon viheralueita .....	3
Metsäinen kaava-alue Kaupin Kampuksen itäpuolella .....	3
Korttelialueet.....	4
Suojaviher- ja virkistysalueet, suojelualueet, katualueet.....	4
Tavoitteet .....	5
Asemakaavaprosessin vaiheet.....	5
Asemakaavan toteuttaminen .....	6
Sisällys .....	7
1 LÄHTÖKOHDAT .....	10
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	10
1.1.1 Asemakaava-alue on osin rakennettua tonttimaata ja osin rakentamatonta metsämaata .....	10
1.1.2 Luonnonympäristö.....	10
1.1.3 Rakennettu ympäristö.....	11
1.1.4 Väestö ja palvelut .....	13
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat .....	14
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	14
2.1 Kaavan rakenne .....	14
2.1.1 Mitoitus.....	15
2.1.2 Palvelut.....	16
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet.....	16
2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet.....	16
2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen .....	16
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinntä ja määräykset .....	17
2.3.1 Korttelialueet.....	17
2.3.2 Muut alueet.....	19
2.4 Nimistö.....	20

3	KAAVAN VAIKUTUKSET.....	20
3.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön .....	20
3.1.1	Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen.....	20
3.1.2	Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin .....	21
3.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon .....	21
3.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin .....	21
3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen .....	22
3.4.1	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen .....	22
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	22
3.5.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö .....	22
3.5.2	Kulttuuriperintö.....	22
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset) .....	23
3.7	Muut kaavan merkittävät vaikutukset.....	23
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	23
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen .....	23
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet.....	23
4.2.1	Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana .....	24
4.3	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot .....	24
4.4	Osallistuminen ja vuorovaikutus .....	27
4.5	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana.....	27
4.5.1	Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen.....	27
4.5.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen .....	27
4.5.3	Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen .....	28
4.5.4	Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen.....	28
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET.....	28
5.1	Hydrologiset selvitykset.....	29
5.1.1	Hydrologisten selvitysten huomioiminen asemakaavaratkaisussa .....	29
5.2	Luontoselvitykset .....	29
5.2.1	Luontoselvitysten huomioiminen asemakaavaratkaisussa.....	37
5.3	Kestävä kehitys.....	38
5.3.1	Kestävän kehityksen selvitysten huomioiminen asemakaavaratkaisussa .....	39
5.4	Liikenteen selvitykset .....	40



5.4.1	Liikenteen selvitysten huomioiminen asemakaavaratkaisussa.....	40
5.5	Maankamaraselvitykset.....	40
5.5.1	Maankamaraselvitysten huomioiminen asemakaavaratkaisussa .....	41
5.6	Meluselvitykset .....	41
5.6.1	Melun ja tärinän huomioiminen asemakaavaratkaisussa.....	41
5.7	Viherympäristö.....	41
5.7.1	Viherympäristön huomioiminen asemakaavaratkaisussa .....	41
5.8	Viitesuunnitelma ja rakentamistapaohjeet.....	41
5.8.1	Viitesuunnitelman huomioiminen asemakaavaratkaisussa .....	42
5.9	Arkeologinen selvitys.....	42
5.9.1	Arkeologisten kohteiden huomioiminen asemakaavaratkaisussa .....	42
5.10	Alasjärven vaihtoehtotarkastelu .....	42
5.10.1	Kokonaistarkastelun huomioiminen asemakaavaratkaisussa.....	43
5.11	Yritysvaikutusten arviointi .....	43
5.11.1	Yritysvaikutusten arvioinnin huomioiminen kaavaratkaisussa .....	43
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET .....	43
6.1	Maakuntakaavassa alue on palvelujen aluetta P .....	43
6.2	Kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2040 .....	45
6.3	Yleiskaavassa 2040 alue on merkitty palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneeksi alueeksi P/T.....	46
6.4	Asemakaavat.....	47
6.5	Kaupungin strategiat .....	47
6.6	Muita suunnitelmia ja päätöksiä .....	48
6.7	Tonttijako.....	52
6.8	Pohjakartta.....	52
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	52
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	52
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	52
7.3	Toteutuksen seuranta.....	52
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA .....	53
8.1	Luettelo asemakaavan päätöksen liitteistä.....	53
8.2	Luettelo asemakaavan oheismateriaalista .....	53
8.3	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista.....	54

# 1 LÄHTÖKOHDAT

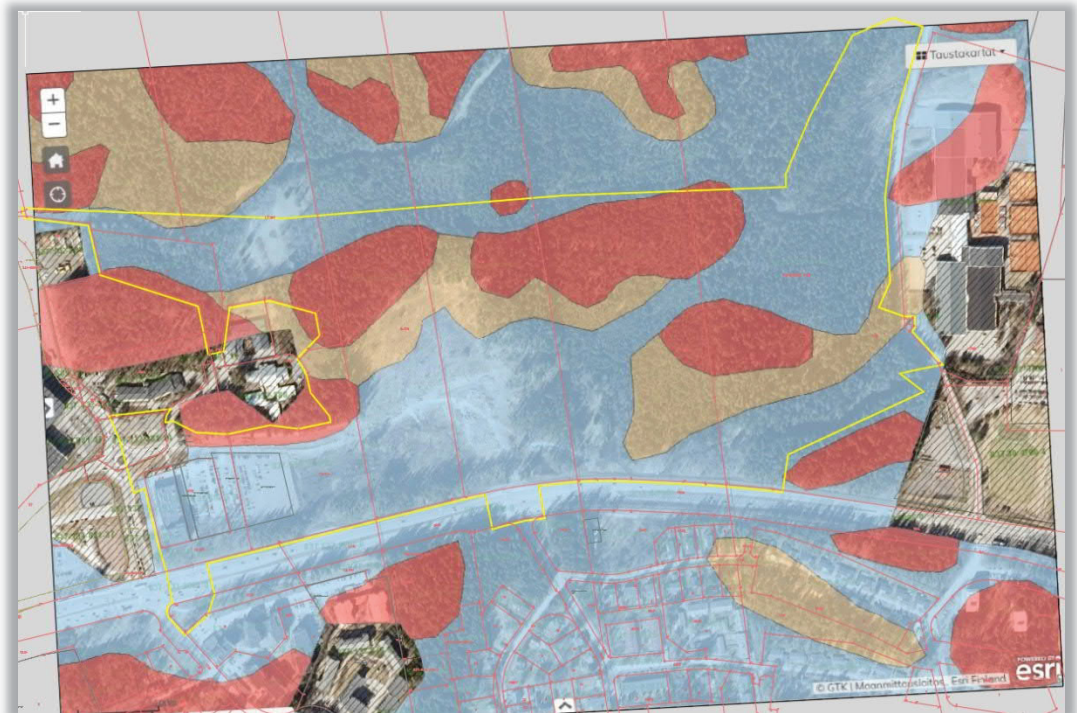
## 1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

### 1.1.1 Asemakaava-alue on osin rakennettua tonttimaata ja osin rakentamatonta metsämaata

Suunnittelualue sijaitsee Kaupin kaupunginosassa Teiskontien varrella sen pohjoispuolella Arvo Ylpön kadun ja Tenniskeskuksen välillä ja se on laajuudeltaan noin 36,8235 ha. Suunnittelualue käsittää osin rakennettua tonttimaata länsipäässä ja metsäaluetta itäpäässä. Alueella on pääosin voimassa olevat asemakaavat. Suunnittelualueen kehittäminen liittyy Kaupin Kampuksen yleissuunnitelman yhteydessä jatkettuun Medi-Park kehityshankkeeseen, joka on aloitettu 2000 luvun alkupuolella. Kaupunkiraitiotiehanke on tullut lisänä 2010 luvulla mukaan kehitykseen ja sen vuoksi suurempi osa rakentamisesta on ajateltu asemakaavoittaa asumiselle mm. pysäkkien käyttäjätavoitteiden osalta. Samalla on todettu voimassa olevat asemakaavat vanhentuneiksi suunnittelutilanteen muutoksen vuoksi.

### 1.1.2 Luonnonympäristö

Alue sijaitsee pohjoisosilla kallioisilla metsäselänneillä, laaksoissa on savimaata. Osin alueella on myös moreenia kallioselänneiden eteläpuolella.

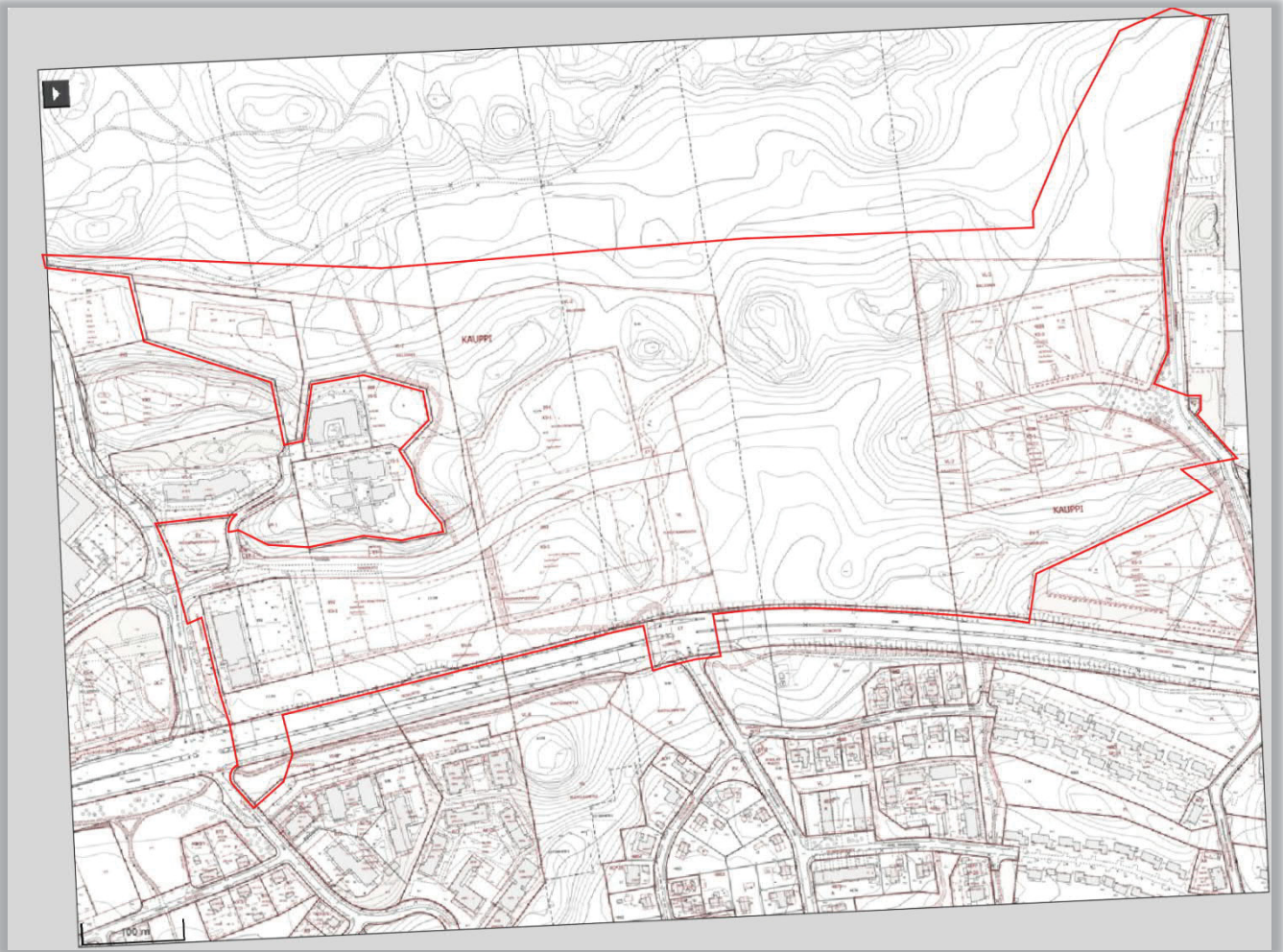


*Kuva 2 Ote maaperäkartasta ilmakuvan päällä, asemakaava-alueen rajausta keltaisella, punaisella kalliomaata, vaaleanruskealla hiekkamoreeni ja vaaleansininen savimaata.*

Alavilla osilla ja osin rinteissäkin on vahvat savikerrostumat, joissa on rinteissä pohjavesien tihkupintoja saven läpi. Alue on muutoin lähes luonnontilaista eri ikäistä metsää. Länsipäässä on muokattu maastoa mm. TAYS:in hulevesijohdon ja kaavatonttien pysäköintien takia. Eteläosilla on maastossa pinnassa olevia pohjavesiesiintymiä, joissa viitasammakot viihtyvät. Itäreunassa laskee Myllyojan purouoma Golfkentältä, joka tuo myös pintaojien valuntavesiä Kaupin ylätasanteilta Koivuportaan kautta.

### 1.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Yhdyskuntarakenne



*Kuva 3 Ote kantakartasta ja ajantasakaavasta sekä kiinteistöjaotus. Asemakaava-alue punaisella.*

Asemakaavan alue on pääosin voimassa olevien kaavojen mukaista yritystoiminnan rakentamista, josta on toteutunut Inion Oy:n lääketieteellinen yrityksen toimitilarakennus Arvo Ylpönkadun ja Teiskontien kulmassa. Muilta osin asemakaavoja ei ole toteutettu muutoin, kun ottamalla alueita tilapäiskäyttöön mm. pysäköinnille.

Asemakaava kuuluu Kaupin Kampukseen liittyvään Medi-Park -alueen kortteleihin

Kaava-alue on pääosin jo kaavoitettua yritystoimintojen ja puistoaluetta, jonka keskellä on noin 190 m leveä kaavoittamaton alueen osa. Kauppi-Niihaman laajat noin 900 ha:n virkistys- ja luontoalueet avautuvat kaava-alueen pohjoispuolella. Suunnittelualueella on hakattua metsää, laikuittaista sekametsää, pienialaisia kosteikkoja ja eri ikäisiä metsäkuvioita. Länsipäässä rakentuvat koko ajan Pirkanmaan sairaanhoitopiirin Kaupin Kampuksen sairaalatoimintojen ja Tampereen yliopiston lääketieteen laitoksen toiminnot sekä raitiotie Taysin alueen Vieritien kautta kohti Lääkärintatua. Alueen länsipään poikki on rakennettu Kaupin Kampuksen hulevesilinja. Inion Oy:n lääketieteen tutkimus- ja tuotantolaitos sijaitsee tontilla 892-4. Alueella ei ole asuntoja, lähimmät asuinkorttelit ovat Kissanmaalla ja Ruotulassa.

Rakennettu kulttuuriympäristö - muinaisjäänteet

Kaava-alueella on löydetty jäännöksenä kivikautinen kivikirveen terä Myllyojasta Toimelantien rummun itäpuolelta. Lisäksi alueella on Myllypelto -niminen rajamerkki ja Myllyojassa Kaupin kivirakenne 1. Arkeologisen selvityksen perusteella muuta merkittävää ei ole löytynyt,

Liikenne

Asemakaava-alueelle johtaa nykytilanteessa vain työmaatie Tenniskadun jatkeella ja Lääkärintatukadun päättävä tonttikatu. Toimelantieltä ei ole liittymää läntiselle metsäalueelle. Toimelantie palvelee Tenniskeskus ry:n ja Tammer Golf ry:n liikennettä sekä Kaupin ulkoiluun ja Toimela ry:n kiinteistölle kulkevaa yksityistien liikennettä. Alueella länsipäässä liikennettä ei ole muutoin, kun työmaa-ajoa ja kulku Lääkärintatukadun palvelutonteille.

Julkinen liikenne kulkee Arvo Ylpön kadulla ja Teiskontieellä, mistä löytyvät lähimmät pysäkit. Kaupunkiraitiotien päätepysäkki ja bussien vaihtotermiinaali on Kaupin Kampuksella yliopiston lääketieteen rakennuksen eteläpuolella Lääkärintien päässä.

Kaava-alueen läpi ei ole pyöräreittiä. Epävirallisia ulkoilupolkuja on maastossa Teiskontien ja Kaupin virkistysalueen välillä, jotka liittyvät Niihaman ulkoilumajalle menevään pääulkoilureittiin

Tekninen huolto

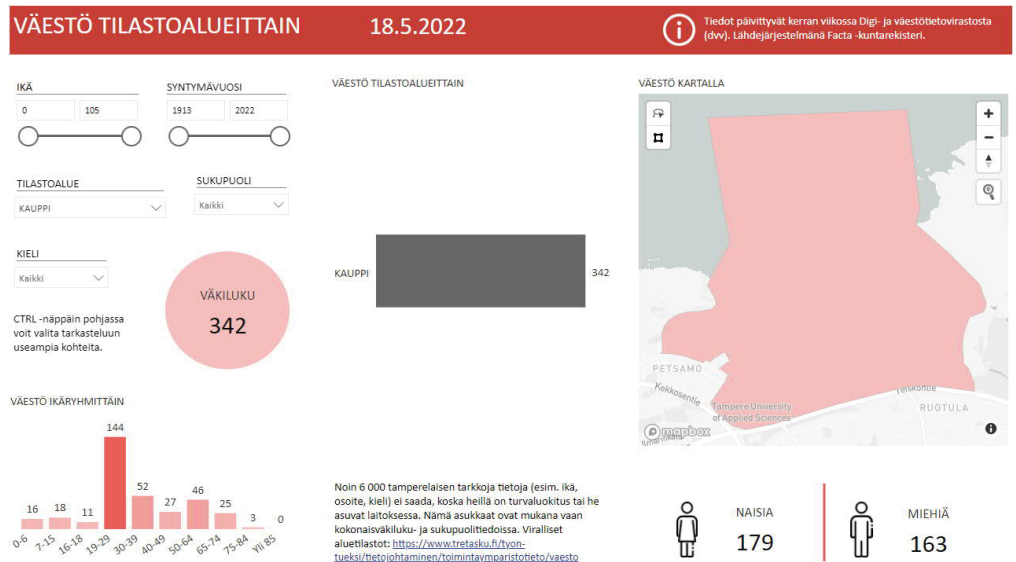
Kaava-alueella ei ole vielä vesihuoltoa. Alueen läpi on johdettu vesijohto likimain Tenniskadun linjalle. Tenniskadun linjauksella länsiosalla on Kaupin

Kampuksen hulevesipumppaamon hulevesiviemäri, joka johtaa maastoon viivytykseen itään päin alueen keskiosalla, josta Myllypellonojan uoma laskee Ritaojan kautta kohti Vuohenojaa ja lidesjärveä Teiskontien alittavan rummun kautta. Tenniskadun linjauksessa on sijoitettuna uudehko vesijohto, joka kulkee itään. Teiskontien varressa sen pohjoisreunassa keskiosalta itään päin sijaitsee Tarasten hyötyvoimalan kaukolämpöjohdot.

#### Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Tampereen kaupungin meluselvityksen (2012) mukaan kaava-alueella Teiskontien liikennemelusta johtuva keskiäänitaso nousee yli 45 dB. Tampereen ilmanlaatumallinnuksen (2011) alueella ole ongelmia typpidioksidin tai hengitettävien hiukkasten osalta. Korkeammat pitoisuudet sijoittuvat Teiskontien varrelle.

#### 1.1.4 Väestö ja palvelut

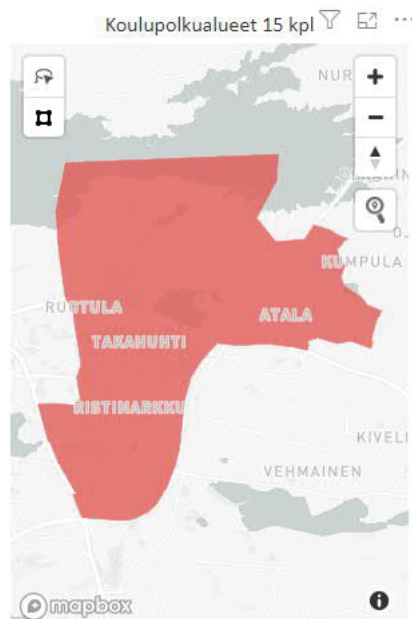


Kuva 4 Kuva 5 ote PowerBi tilasto-ohjelmasta, Kaupin tilastoalue

Asemakaava-alueen väestötiheys oli 2010 Kaupin tilastoalueella 64 henkilöä ja toukokuussa 2022 342 henkilöä. Lisäystä on tullut Kaupinkadun asuinkorttelin rakentamisessa noin 278 henkilöä.

Lähimmät päiväkodit ovat Kissankulman päiväkotit Ritakadulla ja Liikauntopäiväkotit Voitto Kuntokatu 17:ssä. Koivikkopuiston koulutalossa Kaupin Kampuksella palvelee Puistokoulu (sairaalakoulu). Kissanmaan koulu Hipposkatu 7 Kissanmaalla on lähin opetuspalvelu.

Medi-Parkin asemakaava kuuluu Takahuhdin koulupolkualueeseen.



Kuva 6 Ote PowerBi tilasto-ohjelmasta, Koulupolkualue Takahuhti.

Maanomistus on kaupungilla koko alueella. Vuokraoikeuden haltijana on Inion Oy Lääkärintäti 4:ssä.

## 1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Asemakaava on voimassa olevien yleiskaavojen mukainen. Voimassa olevat asemakaavat ovat vanhentuneet alueen luontoarvojen, kaupunkiraitiotielinjauksen ja maankäytön tavoitteiden muuttumisen vuoksi. Asemakaavatyötä on tehty voimassa olevien asemakaavojen maankäyttöä uudelleen sovittamalla ja aiempien selvitysten ja suunnitelmien tukemana. Myös aikaisempia yleiskaavoja ja yleiskaavaselvityksiä Kauppi-Niihamasta on hyödynnetty asemakaavatyössä. Seudullisen kaupunkiraitiotien selvitykset ja päätökset ovat olleet myös suunnittelun pohjana.

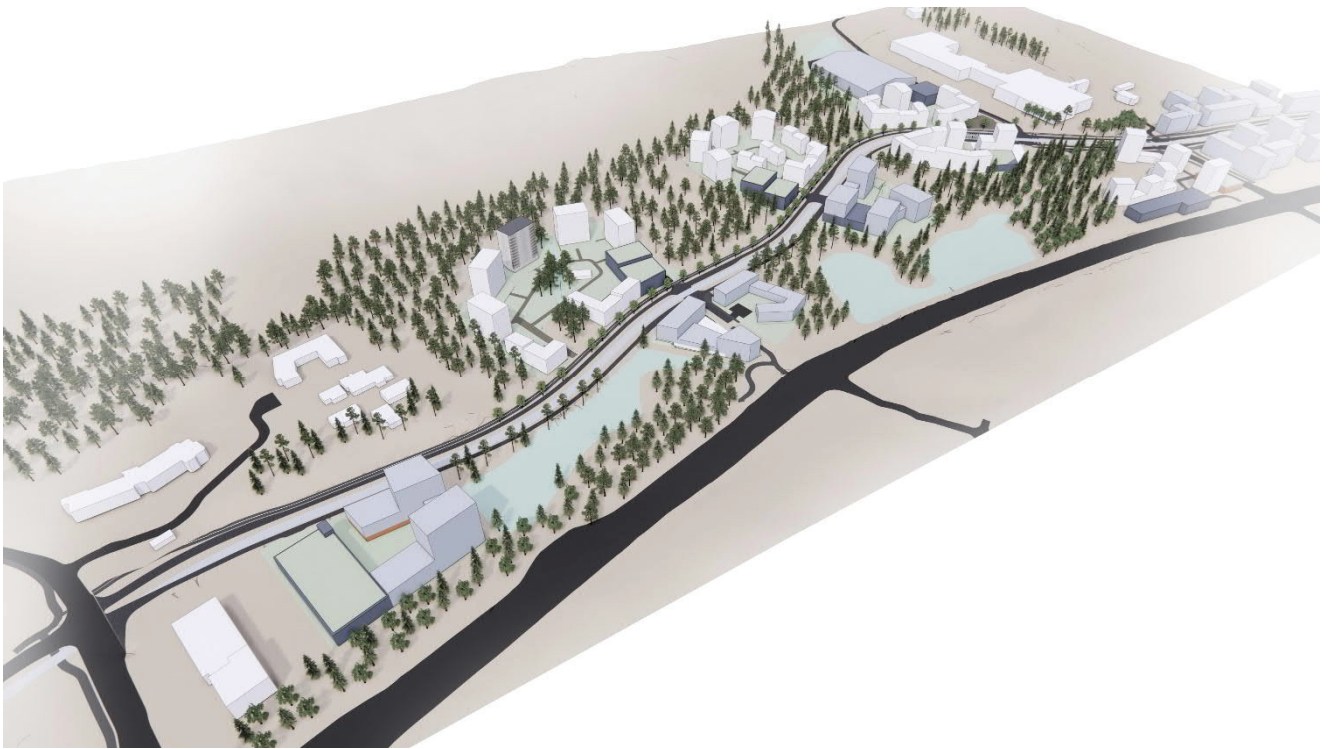
## 2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 2.1 Kaavan rakenne

Vuoteen 2040 mennessä suunnittelualue ja itäpuolella sijaitseva uusi asuinalue tulevat muodostamaan yhteisen noin 9 000 asukkaan kaupunginosan asuin- ja työpaikka- sekä virkistysalueen kaupunkiraitiotien varrelle noin 2 kilometrin matkalle Teiskontien pohjoispuolelle.

Suunnittelualueen läpi kulkee pääkatu, joka johtaa itäpuolella uuden asuinalueen läpi kohti Linnainmaata. Tehokkain rakentaminen sijoittuu pääkadun varrelle muodostettuihin helminauhakortteihin ja länsi sekä itäpään palvelu ja työpaikkapainotteisiin kortteihin. Tenniskeskuksen viereen on osoitettu urheiluhallin tontti. Sen eteläpuolelle raitiotiepysäkin äärelle on osoitettu keskustatoimintojen kortteli, jossa 1/3 osa on liikerakentamista ja palveluja. ja 2/3 osaa asumista.

Korttelialueet sijoittuvat kallioisille ja moreeni mäille. Näiden väliin jäävät savipohjaiset, osin soiset, metsäalueet on jätetty viheralueiksi. Viheralueet, jotka on suojeltu luonnon monimuotoisuudelle, muodostavat jatkuvan verkoston ja korttelit jäävät kylmäisiksi kokonaisuuksiksi metsän keskelle.



*Kuva 7 Viitesuunnitelma katsottuna lounaasta ilmakuvana*

### 2.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueelle on osoitettu rakentamista yhteensä 193 310 k-m<sup>2</sup>. Rakennusalaista noin 66 % (127 510 k-m<sup>2</sup>) on kerrostalokortteleissa ja 34 % työpaikkakortteleissa (65 800 k-m<sup>2</sup>). Urheilupalveluille on osoitettu 5 % kerrosalasta. Sosiaali- ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten kortteliin ja palveluasunnoille kortteleihin itäosassa on varattu yhteensä 4 % kerrosalasta. AL ja C kortteleissa varataan kerrosalasta palveluasumiselle (palas) kerrosalaa 1 300 ja 1 400 k-m<sup>2</sup>. Keskustatoimintojen korttelista

tulee osoittaa toiminnoista 1/3 osa liike- toimisto ja palvelutiloille (7 460 k-m<sup>2</sup>). Pysäköintitaloille on varattu 16,4 % rakennusalasta.

Asemakaava-alueella ei ole omakotitontteja. Asunto- ja palveluasuntoala vastaa vajaan vuoden tarvetta noin 2500 asukkaan verran.

### 2.1.2 Palvelut

Alueelle osoitetaan sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa pientaloita erityisryhmien käyttöön (YL-12), joka mahdollistaa asuntojen sijoittamisen erityisryhmille. Lisäksi palveluasumiselle varataan AL ja C kortteleihin kerrosalaa.

Kaupunkiraitiotien pysäkki sijoittuu itäpään alueella, jolloin lähes kaikille asukkaille ja työpaikoille on hyvä saavutettavuus joukkoliikennepalveluihin. Myös Teiskontien alikulku Ali-Huikkaantien liittymän kohdalla tulee parantamaan bussipysäkkien saavutettavuutta. Pysäkin viereisiin kortteleihin on osoitettu liike- ja toimistotiloille varattua kaupan tilaa kivijalkaliiketiloihin. Keskustatoimintojen korttelissa 1/3 osa on tarkoitettu liike- toimisto ja palvelutiloille.

## 2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

### 2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Tavoitteena oli mahdollistaa muuttuvan kaupunginosan rakentaminen kustannus- ja ekotehokkaasti ja alueen luonto- ja kulttuuriympäristön sekä vesitalouden arvot turvaten. Tavoitteena on ollut myös kaupunkiraitiotien sijoittaminen alueen läpi em. arvot huomioiden ja uuden kaupunkirakenteen palvelujen ja toiminnan paras mahdollinen sijoittaminen asemakaavassa.

### 2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen

Luonnonarvojen sekä kulttuuriympäristön arvojen turvaaminen

Merkittäviä luontoarvoja sisältävät alueet on asemakaavassa merkitty viheralueiksi ja luontoarvot on suojeltu erillisillä aluemerkinnoilla. Asemakaavan alueesta 53 % (18,8 ha) on viheralueita. Luontoarvosta on tehty alueen merkittävä vetovoimatekijä. Ulkoilureitit on suunniteltu olevien polkujen perusteella ja korttelien rajaukset on tarkoitus tehdä kulkua ja kulutusta vähentäväksi mm. rakentamistapaohjeella.

Kustannustehokkuus

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



## 2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

### Aluevaraukset

Kortt.	Pääkäyttöt.	p-ala [m <sup>2</sup> ]	k-ala [m <sup>2</sup> ]	e=
892	KS-4	15766,1	27600	1,751
893	KS-4	3336	6000	1,799
894	AK	23100,1	41800	1,810
4691	YS-12	4163	4500	1,081
4692	KS-4	8690,8	17900	2,060
4693	C	10487,6	22400	2,136
4694	AL	10997,8	22000	2,000
4694	KYU	20197,5	14300	0,708
4695	AK	18720,8	36680	1,959
878	ET-1	181,1	20	0,11
4700	ET-1	132,4	20	0,15
	KATU	57093,6	0	0
	KATU	900,5	0	0
	LT-4	2017,1	0	0
	LT-4	666,5	0	0
	LT-4	3196,1	0	0
	EV	1157,7	90	0,08
	EVS	1407,9	0	0
	EVS	52897,6	0	0
	EVS	26880,0	0	0
	VM-3	1490,7	0	0
	VM-5	6785,2	0	0
	VM-5	97970,4	0	0
		368236,5	193310	

### 2.3.1 Korttelialueet

#### AK-korttelit 894 ja 4696

Pääkadun varrella, mäen rinteessä ja harjalla sijaitsevat korttelit muodostavat jaksottaisen ilmeen rakennetuille alueille, kun lähestytään lännestä. Korttelit on rajattu maastonmuotojen mukaan. Rakentamisen ulkopuolelle jäävät loivat ja jyrkät rinteet muodostavat reunan ympäröivälle viheralueelle. Kortteleiden tasaus tehdään maaston mukaiseksi terrassimaisesti ja lakialueiden reunoilla kallioleikkaukset muodostavat pystysuoria rajauksia luonnontilaiseen metsään. Korttelit aidataan suoja-aidoin ja yläreunoille tehdään tarvittavin osin niskaojastot hulevesille.

Rakennusten kerrosluvut vaihtelevat neljän ja kahdentoista välein muodostaen molempiin suurkortteleihin linnamaista tunnelmaa sisäpihoilla ja luonnontilaisen ympäristön välille. Pysäköinti on järjestetty pysäköintilaitoksiin, jolloin pihatilat jäävät maapohjaisiksi ja sitä kautta vehreiksi oleskelu- ja leikkitiloineen ja pihakäytävineen. Pihan rakentamista ohjataan pihojen vihersuunnitelmilla ha hulevesien ohjauksella. Merkinnät mahdollistavat moni-ilmeisen rakennuskannan luomisen alueelle.

#### AL-kortteli 4695 tontti 1, raitiotiepysäkki

Rakennukset rajaavat Tenniskadun kokoojakatua etelästä ja Toimelankatua idästä ja muodostavat suhteellisen leveälle kadulle muurimaisen reunan. Tämän takia rakennukset on tuotava tontin rajalle asti. Pysäkin ympäristöä tukemaan on merkitty tontille tym-4 merkinnällä ohjeellinen aukiomainen alueen osa, joka on toteutettava korkealaatuisesti ja ympäristöön sovittaen.

Korttelien eteläosissa on kaksikerroksisten rakennusten muodostama vyöhyke, joka luo mahdollisuuden myös pienimittakaavaiseen rakentamiseen keskustan alueella.

#### C-kortteli 4694, raitiotiepysäkki

Tavoitteena on luoda monipuolinen ja vaihteleva rakennuskanta siten, että osaksi varsin vaativien tonttien haasteet on mahdollista käyttää suunnittelun voimavarana. Lisäksi tavoitteena on järjestää rakentaminen siten, että rakentamisen vaikutukset pysyvät korttelialueella, ja maisemallisesti arka rakentamisen ja viheralueen raja muodostuu luontevaksi. Rakentaminen ohjataan pääasiassa tonttikatujen varteen, jolloin tonttien takaosaan jää yhtenäinen vapaa-alue. Pysäkin ympäristöä tukemaan on merkitty tontille tym-4 merkinnällä ohjeellinen aukiomainen alueen osa, joka on toteutettava korkealaatuisesti ja ympäristöön sovittaen.

#### KYU-kortteli 4695 tontti 2, raitiotiepysäkki

Tontti on merkitty liike- ja toimistorakennusten sekä kulttuuri- ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Tontille on sijoitettu myös korttelia palveleva pysäköintilaitos. Tavoitteena on urheiluhallin sijoitus vastapäätä Tenniskeskusta vahvistamaan liikunnan palveluja.

#### YS12 kortteli 4692

Tenniskadun keskivaiheille on sijoitettu sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa pienasuntoja erityisryhmien käyttöön. Kortteli sijoittuu yleiskaavan melunsuojauksen

selvitysalueelle ja asemakaavassa on merkinnät rakenteellisesta melusuojuuksesta. Meluselvityksellä on tutkittu sijoituksen mahdollisuus.

KS-4-korttelit 892, 4691 ja 4693

Inion Oy:n korttelin 892 asemakaavaa tarkistetaan pääkäyttötarkoituksen osalta KS-1:stä KS-4:ksi. Uusi merkintä on liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla sallitaan tutkimus- ja opetustilojen sekä terveydenhuoltoa ja sairaalatoimintaa palvelevien tuotantotilojen rakentaminen. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä.

Kortteliin merkitään pysäköintilaitos maanpäälliselle pysäköinnille.

Korttelissa 4691 Tenniskadun keskivaiheilla osoitetaan toiminnot KS- $\alpha$  merkinnällä ja pysäköinti pihakannen ja rakennuksen kellariin. Haasteena on orsikadulla saada kevyen liikenteen alikulkuun esteettömäksi määritelty kulku, mikä vaatii suunnittelulta ja rakentamiselta erityistä tarkkuutta ja suoritusta. Alikulun yhteyteen on suunniteltava pohjaveden kestävä rakenne ja infraa on siirrettävä ja rakennettava myös luonnonvesille, jotka muodostuvat viitasammakoiden asuttamaan lammikkoon alikulun luoteispuolella maastoon. Korttelin länsireuna rajautuu luontoarvoihin.

Korttelissa 4693 merkitään KS-4 merkinnällä rakennettavat tilat ja myös pysäköintirakenne, joka sijoittuu kellarikerrokseen. Korttelin haasteena on sijoittuminen länsirinteellä, jota joudutaan myös porrastamaan kallioleikkauksin. Korttelin itärajalalla on muinaismuistona vanha rajamerkki, joka suojellaan kaavamerkinnällä sm, alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaita rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös.

### 2.3.2 Muut alueet

#### Katualueet

Katuja ja kaupunkiraitiotietä sekä -pysäkkiä varten on kaavaan osoitettu katualueet. Kokoojakatu on luonteeltaan jaksoittain kaupunkimainen ja jaksoittain luontoarvoiltaan rikkaan metsäalueen läpi. Raitiotiekatu on sijoitettu pituusleikkaukseltaan maaston sekä luontoarvojen kannalta parhaaseen sijaintiin. Tenniskadun aluevaraus leikkaa osin lahokaviosammalen ydinaluetta (merkittävät ydinalueet, Koivuporras A ja B). Kadun ja raitiotien sijoitus alueelle ei ole mahdollista siten, ettei ydinalueita loukattaisi, joten katualueen sijoitusta varten haetaan poikkeamista luonnonsuojelulaista Pirkanmaan ELY-keskukselta. Katualueina on osoitettu myös orsikatun Tenniskadun keskiosalla, josta on poikittainen kevyen liikenteen yhteys Ruotula – Kauppi reiteille ja

Teiskontien eteläpuolen kevyen liikenteen pääreitille, baanalle sekä myös bussipysäkeille.

Liito-oravan ylityspaikat Lääkärinkadulla on merkitty alueen osana, jolle tulee istuttaa liito-oravan kulkureitiksi soveltuvaa puustoa. Tarvittaessa latvusyhteyden toteutuminen tulee turvata lisäksi rakenteellisin ratkaisuin. (sl-23).

#### Viheralueet

Pääkäyttötarkoituksina viheralueilla ovat: suojavihervalue (EV); suojavihervalue, jolla sijaitsee luonnonmonimuotoisuuden kannalta arvokas ekologinen yhteys (EVS); suojametsä (VM-3) ja suojametsä, joka havaintojen perusteella on varattu liito-oravan elinympäristöä varten. Metsää on hoidettava liito-oravaa suosivalla tavalla. Alueen puusto pitää säilyttää ja jättää tavanomaisten metsänhoidollisten toimenpiteiden ulkopuolelle (VM-4).

Medisiinarinpuistikon suojavihervalue varataan myös kaupunkiraitiotien sähkönsyöttöaseman, muuntamon ja puhelinjakamon sijaintipaikaksi rakennusaloin (et-1).

Kaikki muut viheralueet, luontoarvoiltaan rikkain osa puistoa, ovat suojeltuja tai sisältävät luonnonsuojelulaissa suojeltuja luontoarvoja mm. liito-oravalle, viitasammakolle ja lepakoille tärkeitä elinympäristöjä ja lahokaviosammalen ydinalueita. Viheralueille sijoittuvat suojelumerkinnot viitasammakolle (luo) ja lahokaviosammalen ydinalueille (luo-4) sekä liito-oravan suojelumerkinnot (sl-4). Viheralueet ovat asemakaavassa kaikki suojeltuja eri tavoin.

## 2.4 Nimistö

Alueen nimistö perustuu voimassa olevan asemakaavan paikalliseen nimistöön ja nimitoimikunnan päätökseen. Nimistöä tarkistetaan ja täydennetään ehdotusvaiheessa nimitoimikunnan päätösten mukaan.

# 3 KAAVAN VAIKUTUKSET

## 3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

### 3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Asemakaavalla mahdollistetaan Kaupin kaupunginosan uuden asuin- ja virkistysalueiden rakentaminen nykyiselle rakentamattomalle maapohjalle

ja metsävyöhykkeelle Teiskontien varrelle tulevan kaupunkiraitiotien äärelle. Lähi-alueen nykyisten asukkaiden virkistysmahdollisuudet luonnossa kapenevat, mutta uusi asuinalue luo uusia palveluita ja parantaa liikenneyhteyksiä.

### 3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Asemakaava mahdollistaa 2500 asukkaan asumisen ja 450 työpaikan sekä urheilutoimintojen sijoittumisen hyvien joukkoliikennepalvelujen ja muiden kaupunkiraitiotien pysäkkien äärellä olevien ja tulevien palvelujen piiriin. Tampereen keskusta, Kaupin kampuksen ja Kaupin puistojen palvelut ja Linnainmaan palvelut ovat ja tulevat olemaan erinomaisesti saavutettavissa ja käytettävissä. Sosiaaliset olot paranevat huomattavasti, myös asunnottomien palveluasuntojen myötä. Asukasmäärän lisäys ja paranevat liikenneolot lisäävät erilaisten kulttuuripalvelujen saavutettavuutta – tässä ensi sijalla ovat Kauppi-Niihaman virkistysalueet.

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

Katujen ja muun infrastruktuurin rakentaminen edellyttää voimakkaita maansiirtotöitä ja kallionlouhintaa katu- ja korttelialueilla sekä vähäisempiä kaivu- ja louhintatöitä viheralueilla. Ilmastovaikutuksia vähennetään asemakaavan vähähiilisillä rakentamistavoitteilla ja rakentamistapaohjeilla.

Kallioulouhinnassa tulee selvittää kallion laatua ja mahdollisia rajoitteita päästöihin tarkemmin, koska mahdolliset happamat kalloaineet saadaan selville vasta louhinnassa ja murskauksessa.

Kaavaratkaisun toteuttamisen kokonaispäästöt ovat n. 7 127 000 kg CO<sub>2</sub>e tai hiilidioksiditonneina n. 7 127 t CO<sub>2</sub>e, josta valtaosa muodostuu xx tuotannossa. Päästölaskenta on rakentamisen päästöjä.

## 3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Rakentamattoman metsäalueen muuttaminen asuinalueeksi muuttaa kaava-alueen luontoa. Arvokkaimmat osat viheralueista voidaan kuitenkin suojella ja säilyttää luonnon monimuotoisuutta tukemaan. Alueen muutoksessa luonnonvaroja kuluu rakentamisessa ja tulevassa käytössä. Lähes puolet alueesta voidaan kuitenkin säilyttää erilaisina luonnonvaroina. Tiivis rakentamistapa edesauttaa luonnon monimuotoisuuden ja luonnonvarojen säilymistä muualla globaalisti, mikäli niitä suojellaan ja säästetään.

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

Alue- ja yhdyskuntarakenne tiivistyy joukkoliikennekäytävän varrella. Yhdyskuntataloudessa kaavatalous tuo kustannuksia, jotka korvautuvat uusien työpaikkojen ja verotulojen myötä pitkällä aikavälillä. Energiatalous paranee energiatehokkaamman rakentamisen ja tiiviimmän yhdyskuntarakenteen myötä.

#### 3.4.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaava-alue on pääosin rakentamatonta. Asemakaavan muutoksella ja uudella asemakaavalla aloitetaan uuden yritystoiminnan, palveluasumisen, urheilun sekä asuinalueen rakentuminen nykyisin pääosin rakentamattomaan ympäristöön. Alueella sijaitsevat jo hulevesiviemäröinti ja vesijohto, jotka on huomioitu asemakaavassa. Kortteleiden ja katualueiden tarvitsema infra ja hulevesijärjestelmä suunnitellaan ja rakennetaan alusta alkaen kokonaisuutena yhdessä Alasjärven länsiosan asemakaava-alueen toteuttamisen kanssa.

### 3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

#### 3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Metsämaisema muuttuu pääosin alueen rakentuessa. Asemakaavalla muutetaan voimassa olevan asemakaavan tutkimus-, opetus- ja terveydenhuollolle varatut korttelialueet (KS-3) lisäksi myös sairaalatoimintojen tuotantotiloja varten (KS-4). Osa kortteleista muutetaan asumiselle ja keskustatoiminnoille. Korttelisaarekkeet muodostavat Lääkärinkadun vaihtelevan luontomiljöön ja kaupunkikuvan vaihdellessa kilometrin matkalla. Osa korttelialueista palautetaan luonnontilaan luontoarvojen vuoksi. Kaavaratkaisu perustuu maiseman perusrunkoon ja alueen topografiaan siten, että rakentaminen keskittyy kallioisille selänteille ja laaksot sekä luonnonarvoalueet jäävät pääasiassa rakentamisen ulkopuolelle. Perusrungon muodostaa katuraitiotien vaatimukset sijainnille maastossa. Rakennettua ympäristöä edustaa Inion Oy:n rakennukset länsipäässä Arvo Ylpön kadun alussa.

#### 3.5.2 Kulttuuriperintö

Kaava-alueella sijaitsee kolme tunnettua kulttuuriperintökohdetta, Myllypellon rajamerkki, Kaupin kivirakenne 1 ja Toimelankadun kivikautinen löytöpaikka. Arkeologisen selvityksen 2021 mukaan

Myllypellon rajamerkillä on historiallinen status. Rajamerkki on huomioitu asemakaavassa.

### 3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Uuden asuinalueen vaatiman kunnallistekniikan ja rakennusten toteuttaminen työllistää rakennusvaiheessa voimakkaasti.

Uusi asuinalue vaatii suuria investointeja, jotka painottuvat rakentamisen alkuvaiheeseen. Tehdyn kaavatalousselvityksen mukaan ensimmäisen asemakaavan edellyttämät investoinnit kunnallistekniikan rakentamiseen nousevat noin 27 - 28 miljoonaan euroon.

### 3.7 Muut kaavan merkittävät vaikutukset

Asemakaavan laatiminen ja toteuttaminen vaatii myös Luonnonsuojelulain ja Vesilain poikkeamissäännösten tarkastelun. Tätä varten kaupunki hakee asemakaavan valmistelun yhteydessä Pirkanmaan ELY-keskukselta luonnonsuojelulain yleispoikkeamista lahokaviosammalesta. Vaikutukset liito-oraviin, viitasammakoihin ja lepakoihin voidaan ratkaista asemakaavan suojelumerkinnöin.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 14.11.2019.

### 4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Kaupin Kampus, Medi-Park IV alueen suunnittelun tavoitteena ovat palvelut, opetus- ja toimitilat mm. lääketieteen ja tutkimuksen toiminnoille sekä terveysteknologian tarpeisiin. Samalla tutkitaan asumisen eri muotojen sijoittamista sekä liikuntarakentamista ja pienimuotoisen liikerakentamisen sijoittumista.

Tavoitteena on myös kestävä kehityksen mukainen ja hiilineutraali rakentaminen alueen ja ympäristön merkittävät luontoarvot huomioiden.

Kaupin kampuksen ja Teiskontien liikenteen sekä kehittyvän maankäytön johdosta muodostuu tarve Lääkärikadun katuyhteydelle ja kaupunkiraitiotien sijoittamisen sekä sen linjaamisen alueen läpi itään.

Asemakaavan muutoksella tarkistetaan asemakaavaan nykyisen tonttijaon mukaiset pysäköintirasitteiden sijainnit Inion Oy:n osalta.

Tavoitteena on myös toteuttaa yleiskaavojen aluevaraukset, ohjaus ja mitoitus sekä ekologiset yhteydet.

#### 4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Luontoarvojen selvittäminen ja runsaat havainnot ovat johtaneet nauhamaisen rakenteen sijaan saarekemaiseen rakenteeseen, jolloin alun perin lääketieteen yritystoiminnan hakeutuminen alueelle on muuttunut painoarvoltaan vähäisemmäksi Kaupin Kampuksen alueen tarjotessa runsaasti yritystoiminnan ja sairaalarakentamisen kehittymismahdollisuuksia. Tästä johtuen on muutettu kaupunkirakenteen tavoitetta enemmän asumis- ja palvelupainotteiseksi. Asuminen voi tulevaisuudessa palvella läheisen laajan Kaupin Kampuksen runsasta työpaikkatarjontaa ja lisätä katuraitiotiepysäkin käyttöastetta.

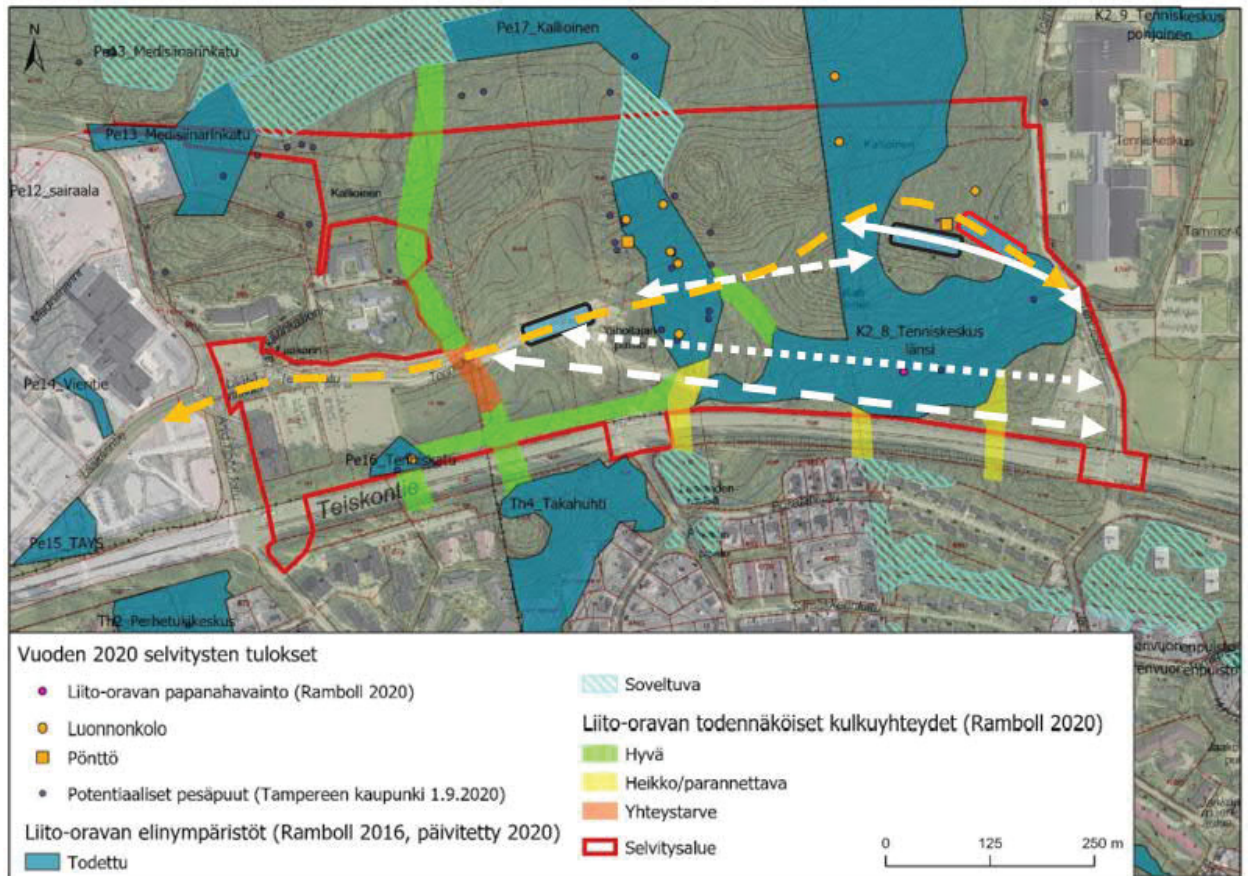
#### 4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavaratkaisun vaihtoehtoja on tarkasteltu valmistelussa siten, että on pyritty löytämään katuraitiotien ratageometrian, pysäkin sijainnin ja luontoarvojen kannalta mahdollisimman vähän suojelukohteita rasittava ratkaisu. Samalla on pidetty kiinni yleiskaavan tavoitteista ja pormestariohjelmasta Mediparkin asemakaava-alueen työpaikka-, asumis- ja palvelukortteleiden määrässä.

Alustavasti on tutkittu 2015–2020 voimassa olevan asemakaavan katualueiden yhdistämistä katukaavalla, katuraitiotien sijoittumista Teiskontien varteen, katuraitiotien sijoittumista kallioiden etelärinteille ja katuraitiotiekadun sijoitusta loivempana kaarteena itäpäässä kahdella pysäkillä. Taysin alueen liikenneverkon kehittäminen asetti myös rinnakkaiskadun tarpeen oleelliseksi tekijäksi huoltovarmuuden ja ambulanssireitin vaihtoehdon turvaamiseksi kriisitilanteessa. Vaihtoehto, jossa katuyhteyttä ei tulisi Arvo Ylpön kadun ja Toimelankadun välille oli poissuljettu.

Nämä kaikki vaihtoehdot olivat luontoarvojen, hulevesien järjestämisen ja katupoikkileikkausten kapeuden, maaston topografian sekä pysäkkien käyttäjämäärien sekä kustannusten kannalta huonoja. Lisänä kokonaisuuteen luontoarvoissa löytyi 2018 alkaen laajat lahokaviosammalen esiintymät itujuväsryhminä ja itiöpesäkkeinä, jotka asemakaavassa on pystytty pääosin huomioimaan siten, että ydinalueet voidaan säästää.



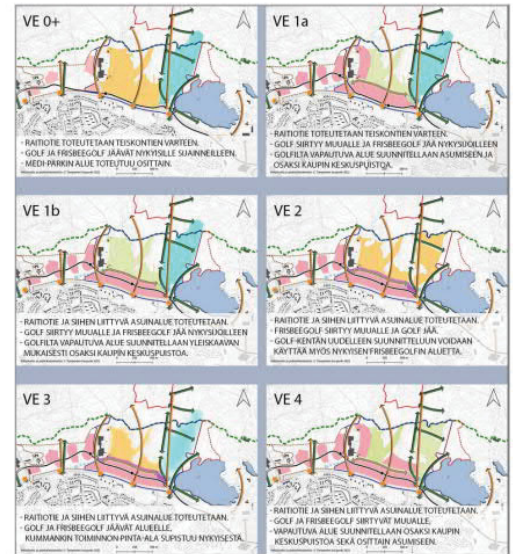


Kuva 8 Valmistelussa tutkitut vaihtoehdot katuraitiotielle liito-oravakartalla

On myös tutkittu Linnainmaan ratahaaralla vaihtoehdot Alasjärven länsipuolen maankäyttövaihtoehtojen vertailu ja vaikutusten arviointi - tarkastelussa 2021–22, jonka kaupunginhallitus on hyväksynyt 13.6.2022 jatkosuunnittelun pohjaksi.

# Tarkasteltavat vaihtoehdot

Vaihtoehto	Uusia asukkaita ~	Uusia työpaikkoja ~	Uutta kerrosalaa ~
	Medi-Park + Alasjärven YS	Medi-Park + Alasjärven YS	(kem2, ei sisällä pysäköintiiä) Medi-Park + Alasjärven YS
0	-	-	-
0+	1300 + 250	235 + 10	102 000 + 10 000
1a	2500 + 5500	445 + 120	172 000 + 226 000
1b	2500 + 4700	445 + 100	172 000 + 192 000
2	2500 + 4700	445 + 100	172 000 + 192 000
3	2500 + 4700	445 + 100	172 000 + 192 000
4	2500 + 6700	445 + 140	172 000 + 276 000



Kuva 9 Alasjärven länsipuolen maankäyttövaihtoehtojen tarkastelu 2022

Laajojen luontoselvitysten ja maankäytön osalta on kuitenkin tarpeen hakea Pirkanmaan ELY-keskukselta poikkeamista luonnonsuojelulain tarkoittamista elinympäristöistä niiltä osin, kun ei ole mahdollista löytää ratkaisua, missä ei kajottaisi luontoarvoihin. Raitiotien sijoittaminen Pirkkala-Linnainmaa ratahaaralla ei ole mahdollista selvitysten pohjalta muulla tavalla. Rakentamatta jättäminen aiheuttaisi 10 000 asukkaan yhdyskunnan syntymättä verotuloineen. Tutkittu Raitiotien Teiskontien varren ratkaisu aiheuttaa enemmän haitallisia luontovaikutuksia kuin nyt esitetty ratkaisu.

Asemakaavassa on esitetty myös sairaala- ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten (YSO) korttelialueen tontista 995-4 ja 5500 k-m<sup>2</sup> rakentamisesta luopumista ja sen kaavoittaminen mm. laho-kaviosammalen ja lepakoiden viheralueeksi, jolla ovat suojelumerkinnät.

Viitasammakoiden elinympäristö sijaitsee voimassa olevan asemakaavan tilalla R:no 13:100 ja tontilla 893-1. Asemakaavassa ne ovat liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla sallitaan terveydenhuoltoa palvelevien tutkimus-, opetus- ja tuotantotilojen rakentaminen (KS-1). Noin 29 400–58 000 k-m<sup>2</sup> kerrosalaa poistuu uudella asemakaavalla. Kortteli ja tilan osa muuttuu suojaviheralueeksi (EVS), jolle on merkitty viitasammakoiden ja laho-kaviosammaleiden suojelumerkinnät sekä liito-oravan elinympäristöä.

Itäpäässä muutetaan asemakaavassa voimassa olevia liike- ja toimistorakennusten korttelialueita, jolla sallitaan tutkimus- ja opetustilojen sekä terveydenhuoltoa palvelevien tuotantotilojen rakentaminen, korttelit nro 4698 ja 4699 (KS-3), lahokaviosammalen ja liito-oravien elinympäristöjen kohdalta luontoselvitysten pohjalta. Luontoarvot suojellaan asemakaavassa määräyksin.

#### 4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavan vireilletulovaiheessa 14.11.2019 saatiin yhteensä kahdeksan kommenttia, joista kaksi asukaspalautetta ja kolme viranomaislausuntoa sekä kolme kaupungin toimialojen kommenttia osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Asemakaavan valmisteluvaiheessa järjestetään yleisötilaisuus, jonka palaute kirjataan tähän ja lisätään palaute- ja vastineraporttiin.

Valmisteluaineiston nähtävilläolon aikana saatavat viranomais- ja toimialojen kommentit ja asukasmielipiteet kirjataan tähän ja lisätään palaute- ja vastineraporttiin. Tulleeseen palautteeseen on vastattu kaava-aineiston yhteydessä olevassa palauteraportissa.

Asemakaavaa valmisteltaessa on järjestetty erillisneuvotteluja ja työpajoja eri kaupungin organisaatioiden sekä suunnittelu- ja selvityskonsulttien kanssa. Kaavatyötä on ohjannut erillinen ohjausryhmä, joka on hyväksynyt asemakaavan ratkaisut.

#### 4.5 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

Asemakaavaluonnos pohjautuu kaavarunkoon. Kaavaratkaisu on tarkentunut mm. korttelialueiden rajauksen, katuverkoston ja rakennustyyppien osalta.

##### 4.5.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Kaavan valmisteluaineisto on laadittu Tampereen kaupunkiympäristön suunnittelussa yhteistyössä asemakaavaan osallistuneiden selvitys- ja suunnittelukonsulttien ja kaupungin toimialojen kanssa. Aloitusvaiheen palaute on liitteenä olevassa palaute- ja vastineraportissa.

##### 4.5.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Valmisteluaineistosta saatava palaute huomioidaan asemakaavaehdotusta laadittaessa ja viranomaisneuvotteluissa.

#### 4.5.3 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaava tarkistetaan kaavaluonnoksesta tulleen palautteen ja tarkentuvan suunnittelun myötä kaavaehdotukseksi. Asemakaavaehdotus siihen liittyvine aineistoinen tulee julkisesti nähtäville. Kaavaehdotuksesta saatavat viranomaislausunnot ja mahdolliset ja muistutukset käsitellään ja lisätään palaute- ja vastineraporttiin. Palaute huomioidaan asemakaavaehdotusta laadittaessa.

Lausunnot: ...

Muistutukset ...

#### 4.5.4 Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen

Kaavakarttaan tehdyt muutokset ja tarkistukset kerrotaan tässä asemakaavan ehdotusvaiheessa.

## 5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Hulevesiselvitys, Ramboll Finland Oy 2022
- Vesihuollon yleissuunnitelma Ramboll Finland Oy 2022
- Pohjavesiselvitys Ramboll Finland Oy 2022
- Viitasammakkoselvitys, Ramboll Finland Oy 2018
- Liito-oravaselvitys, Ramboll Finland Oy 2019
- Alasjärven länsipuolen yleissuunnitelman luontoselvitys FCG Oy 2021
- Luontoselvitys Ramboll Finland Oy 2022
- Luontovaikutusten arviointi Ramboll Finland Oy 2022
- Lahokaviosammaseelvitys Ramboll Finland Oy 2022
- Lepakkoselvitys Vihervaara Oy 2007
- Kestävä kehitys: palveluselvitys, kaavatalous ja co2, kaupalliset palvelut, energia 2023
- Liikenneselvitys Ramboll Finland Oy 2022
- Katu- ja raitiotiesuunnitelmat Ramboll Finland Oy 2022
- Teiskontien alikulkusuunnitelmaluonnokset WSP Finland Oy 2023
- Teiskontien kevyen liikenteen pääpyöräilyreitit suunnitelmat Ramboll Finland Oy 2021
- Maaperäkartta Tampereen kaupunki ja GTK 2023

- Kallioperäanalyysi Ramboll Finland Oy 2022
- Rakennettavuusselvitys Ramboll Finland Oy 2022
- Massatalousselvitys Tampereen kaupunki Ramboll Finland Oy 2022
- Melu-, runkomelu ja värinäselvitys WSP Finland Oy 2022
- Viher- ja maisemasuunnitelmat, viherkerroin Ramboll Finland Oy 2022
- Viitesuunnitelma ja rakentamistapaohjeet, Arkkitehdit M&Y Oy, 2022
- Arkeologinen selvitys, FCG ja Heiskanen & Luoto Oy, 2021
- Alasjärven vaihtoehtotarkastelu Tampereen kaupunki 2022
- Yritysvaikutusten arviointi
- Kauppi-Niihaman vertaissuunnittelun palaute (katso kohdasta 6.6 Muita suunnitelmia ja päätöksiä)

## 5.1 Hydrologiset selvitykset

Hulevesiselvitys, Ramboll Finland Oy 2022.

Vesihuollon yleissuunnitelma Ramboll Finland Oy.

Pohjavesiselvitys Ramboll Finland Oy 2022.

### 5.1.1 Hydrologisten selvitysten huomioiminen asemakaavaratkaisussa

Hulevesiselvitys, Ramboll Finland Oy 2022.

Asemakaavamerkintöjä on tarkistettu selvityksen mukaisiksi.

Vesihuollon yleissuunnitelma Ramboll Finland Oy.

Suunnitelman mukaan korttelit kytkeytyvät vesihuoltoon Lääkärinkadun kautta.

Pohjavesiselvitys Ramboll Finland Oy 2022.

Selvityksen mukaan lähteet eivät ole luonnontilaisia.

Asuintonttien hulevesiselvitykset ovat rakentamistapaohjeissa ja kaavamääräyksissä sekä viherkertoimen määrittelyssä.

## 5.2 Luontoselvitykset

Luontoselvitys Ramboll Finland Oy 2022.

Luontovaikutusten arviointi Ramboll Finland Oy 2022.

Lahokaviosammalsevitys Ramboll Finland Oy 2022.

Alasjärven länsipuolen yleissuunnitelman luontoselvitys FCG Oy 2021

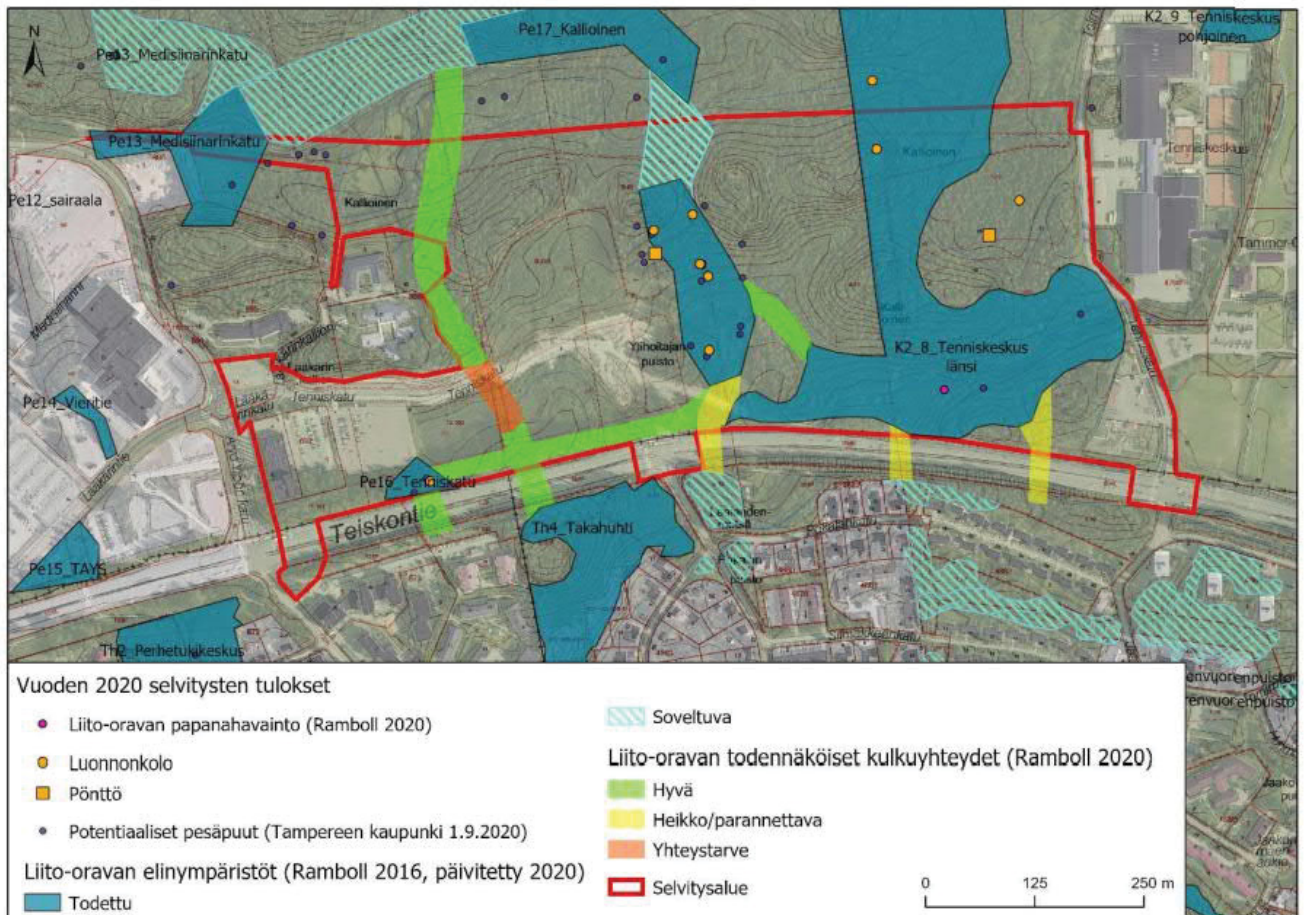
Liito-oravaselvitys, Ramboll Finland Oy 2019

Viitasammakkoselvitys, Ramboll Finland Oy 2018

Lepakkoselvitys Vihervaara Oy 2007.

Liito-orava

Liito-oravaa on seurattu Kaupin alueella maankäytön kehittyessä 2000 luvun alulta lähtien. Kaupungin paikkatietoaineistossa on koosteet eri aikoina tehdyistä seurannoista ja selvityksistä.



**Kuva 6-1. Liito-oravaselvityksen tulokset ja elinympäristörajaukset on esitetty kartalla. Taustakartat © Tampereen kaupunki.**

*Kuva 10 Ote Luontoselvityksestä 2021*

Medi-parkin asemakaavan 8618 suunnittelualueen liito-oravatilanne on selvitetty 2018 ja tarkistettu luontoselvitysten yhteydessä 2021 (Ramboll). Siinä on tarkentuneet havainnot kaavatyön pohjaksi.

### *Lepakot*

Lepakkoselvityksessä vuodelta 2007, joka liittyi voimassa olevaan itäpään asemakaavaan 8312, kohdassa yhteenveto ja johtopäätökset kuvataan: ”Medi-Park 3 asemakaava-alue sijoittuu Kaupin laajahkojen metsäalueiden eteläreunaan. Länsireunan iäkäs kuusikko oli yllättävän hiljainen, mikä saattaa johtua siitä, että kyse oli laajemman kuusikon reuna-alueesta ja lepakot saalistelivat enimmäkseen syvemmillä metsässä. Ison osan alueesta kattava nuoren metsikön osa lähellä länsipäättyä osoittautui aivan tyhjäksi lepakoista. Tuon ikäinen metsä on usein aivan liian tiheä lepakoiden käyttöön. Itäpuolen hakkuuaukealla tavattiin pohjanlepakoita vain loppukesällä. Muun ajan sekin oli hiljainen. Eniten havaintoja tehtiin hakkuun ja golfkentältä laskevan ojan välisestä sekametsästä. Tämä alue on rajattu 5 liitteen I karttaan. Myös hakkuun pohjoispuolisessa metsikössä lenteli yksittäisiä siippoja, mutta lepakotihentymiä ei havaittu. Lepakoiden lisääntymisyhdyskunnista ei tehty suorita eikä epäsuoria havaintoja. Lähimmät rakennukset sijaitsevat idässä golf-kentän laidalla ja etelässä Teiskontien toisella puolella. Aiemmin laaditun Medi-Park 3 asemakaava-alueelta ei kesän 2007 lepakokartoituksen yhteydessä tehtyjen havaintojen perusteella ole rajattavissa yhtään lepakoiden kannalta erityistä suojelua vaativaa aluetta. Löydetyt lepakkoalueet ovat yksilö- ja lajimäärältään vähäisiä, eivätkä ne muodosta lepakoille korvaamattomia kulkureittejä. Vaikka alueen itäpäässä sijaitsevassa kuusikossa lepakkohavainnot olivat vähäiset, olisi reuna-alue hyvä säästää, jotta jäljellä oleva metsä säilyttäisi ominaispiirteensä ja tarjoaisi Teiskontien eteläpuolella mahdollisesti oleville yhdyskunnille kulkuväylän Kaupin metsiin.”

Luontoselvityksessä 2022 todettiin mm. ruokailualueista seuraavaa.

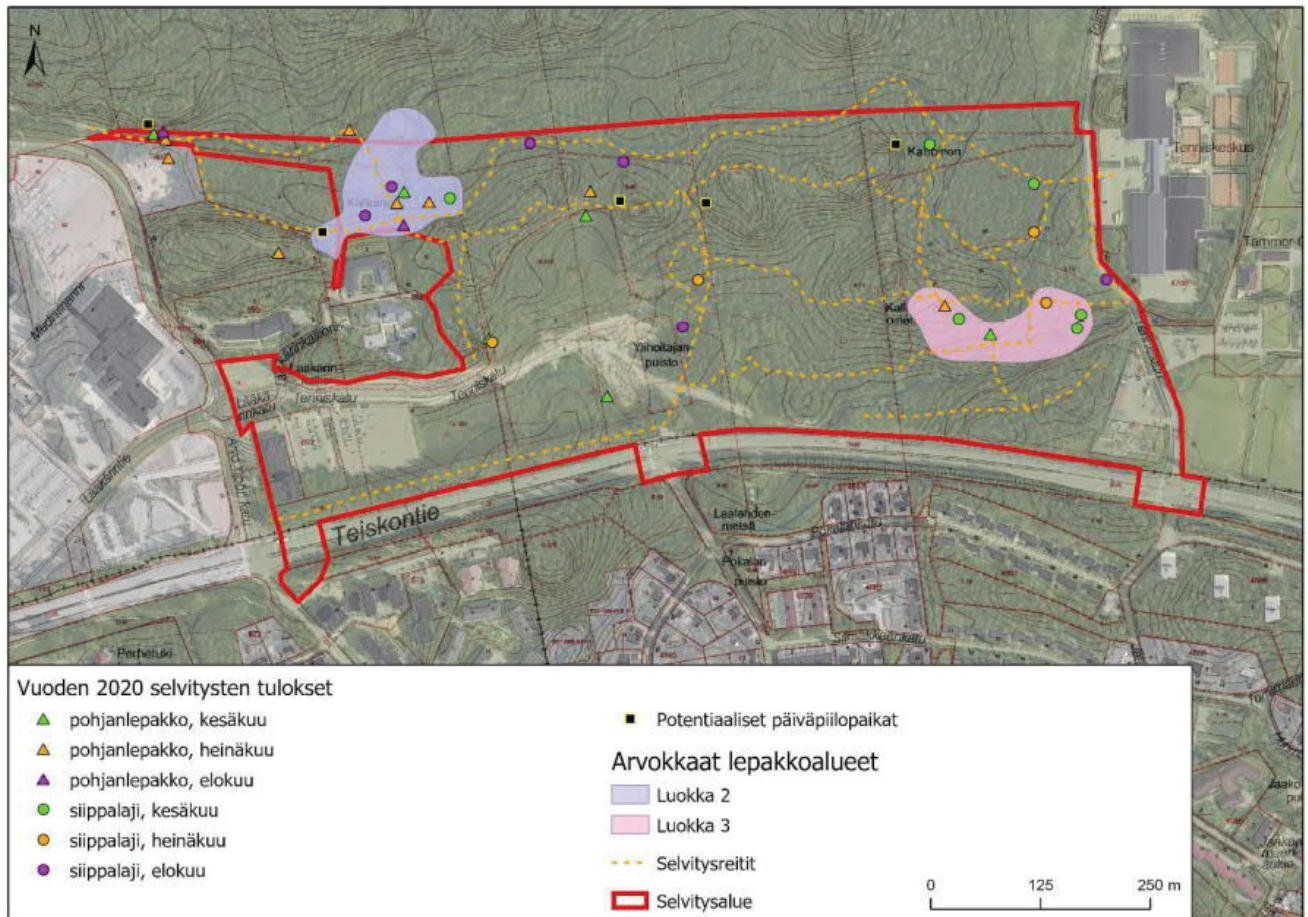
”Luokan 2 tärkeä ruokailualue selvitysalueen luoteisosassa.

Alue käsittää avoimen niittyalueen, sen eteläreunan metsikön, sekä yhden potentiaalisen piilopaikan kallioseinämässä selvitysalueen ulkopuolella. Alueella tavattiin useita pohjanlepakoita ja siippoja. Pohjanlepakoita tavattiin joka käyntikerta, mutta siippoja ei havaittu heinäkuussa. Siipat saalistivat alueen eteläosan metsäalueella, jossa kasvaa järeitä kuusia. Pohjanlepakot lensivät joka selvityskerralla avointa niittyä ympäri, pitkin niityn reunoja.

Luokan 3 tärkeä ruokailualue selvitysalueen itäosassa.

Selvitysalueen itäosasta läheltä tenniskeskusta rajattiin luokan 3 lepakkoalue, jolla tavattiin pohjanlepakkoa ja siippoja, mutta yksilömäärät jäivät vähäisemmiksi, kuin luokan 2 lepakkoalueella. Alueella ei myöskään

tavattu elokuussa ollenkaan lepakoita. Alueelta ei havaittu lepakoille soveltuvia potentiaalisia piilopaikkoja. Alueella on kuitenkin runsaasti vanhaa järeää puustoa, joten lepakot voivat piilotella esimerkiksi puiden koloissa.”



**Kuva 7-2. Lepakkoselvityksen tulokset ja havaintojen perusteella rajatut arvokkaat lepakkoalueet, lepakkohavainnot, selvitysreitit ja potentiaaliset piilopaikat. Taustakartat © Tampereen kaupunki.**

*Kuva 11 Ote luontoselvityksestä 2022*

Elinympäristöissä (ruokailualueet II ja III) ei ole ollut merkittäviä muutoksia 2007 ja 2020 havaintojen jälkeen ja ne on huomioitu asemakaavan ratkaisuisissa.

*Lahokaviosammal*

Medipark IV:n asemakaava-alueelta sekä Alasjärven länsipuolen yleissuunnitelma-alueelta TreLhks 2021 -ohjeistuksen mukaisesti määritettiin kolme merkittävää ydinaluetta sekä kuusi lajin esiintymistä tukevaa, muuta ydinaluetta. Erittäin merkittäviä ydinalueita ei havaittu.



Alueelta tehtiin yli 1700 havaintoa lahokaviosammaleesta, pääsääntöisesti itujuväsrhymistä, joista merkittävä osuus sijoittui runsausluokkaan II. Runsausluokasta III tehtiin yksi havainto sekä itiöpesäkkeitä havaittiin 13. TreLhks 2021 -työhön verraten tässä raportissa esitetyt ydinalueet ovat osa laajempaa Tampereen kantakaupungin lahokavioesiintymien verkostoa. TreLhks 2021 -mukaan Tampereella tunnetaan nykytiedoilla 80 itiöpesäkkeiden - ja yli 6800 itujuväsrhymän kasvupaikkaa, sekä näistä rajattuja ydinaluetta yli 120, joista suhteellisesti suurin osuus on merkittäviä ydinalueita (FCG 2021). Tunnistetut ydinalueet ovat jakautuneet tasaisesti yleiskaava-alueen viherverkkoon (FCG 2021). Näistä useita sijoittuu alle 2 km säteelle tässä raportissa esitetyistä ydinalueista. Tämän raportin ja TreLhks 2021 -työn tulokset eivät ole kuitenkaan täysin vertailukelpoisia. Tässä raportissa esitetyt tulokset perustuvat asemakaavatasoiseen selvitykseen ja täten koko kartoitusalueen kattavaan yksityiskohtaiseen kartoittamiseen, siinä missä yleiskaavatason selvityksessä kartoitustarkkuus ei mahdollista lajin runsauden suoraa vertailua. Tulee myös huomata, että Medi-Parkin ja Alasjärven kartoitusalueen sisältämät ydinalueet ovat saaneet arviointiasteikolla alhaisia pisteitä (5-8 pistettä), joista merkittävät ydinalueet ovat muun ydinalueen (0-7 pistettä) arvotusasteikon rajavyöhykkeellä 8 kokonaispisteellä. TreLhks 2021 työssä ydinalueiden saamat kokonaispisteet ovat olleet parhaimmillaan 17 pistettä suhteessa 21 maksimipistemäärään (FCG 2021). Kartoitusalueen esiintymien merkityksen arviointiin lajin suotuisan suojelutason näkökulmasta liittyy useita epävarmuuksia. Käsitys lajin esiintymisestä Suomen mittakaavassa sekä tieto lajin ekologiasta sekä leviämistavoista on edelleen jossain määrin puutteellinen. Viimeisimmässä EU:n komission seurantaraportissa (2014–2019) lajin levinneisyys Suomessa on arvioitu suojelutasoltaan suotuisaksi, kun taas kokonaisarvioltaan epäsuotuisaksi ja riittämättömäksi, mutta kuitenkin vakaaksi. Lahokaviosammaleen valtakunnallisen suotuisan suojelutason määrittelyyn on vaikuttanut ennen lajin tunnistamisen parantumista saatavilla olevien seurantatietojen vähyys. Aikaisempi selvitystieto on nojannut myös yksinomaan itiöpesäkkeiden kartoittamiseen, jonka epävarmuutta on lisännyt myös se, ettei laji välttämättä tuota itiöpesäkkeitä vuosittain. Lajin arvioitiin pitkään esiintyvän vain suppealla maantieteellisellä alueella, joista tunnetuista kasvupaikoista arviotiin hävinneen merkittävä osuus lyhyessä ajassa, erityisesti rakentamisen ja voimakkaan metsänkäsittelytoimien seurauksena. Viime vuosina tieto lajin kasvupaikkojen määrästä sekä sijoittumisesta on kasvanut merkittävästi kartoitusaktiivisuuden, kuin myös suvuttoman vaiheen itujuväsrhymien tunnistamisen myötä. Vaikkakin nykyisellään lajin tutkimustieto nojaa tarkkoihin selvityksiin, joita pääsääntöisesti on laadittu Etelä-Suomessa ja sen suurissa kaupungeissa,

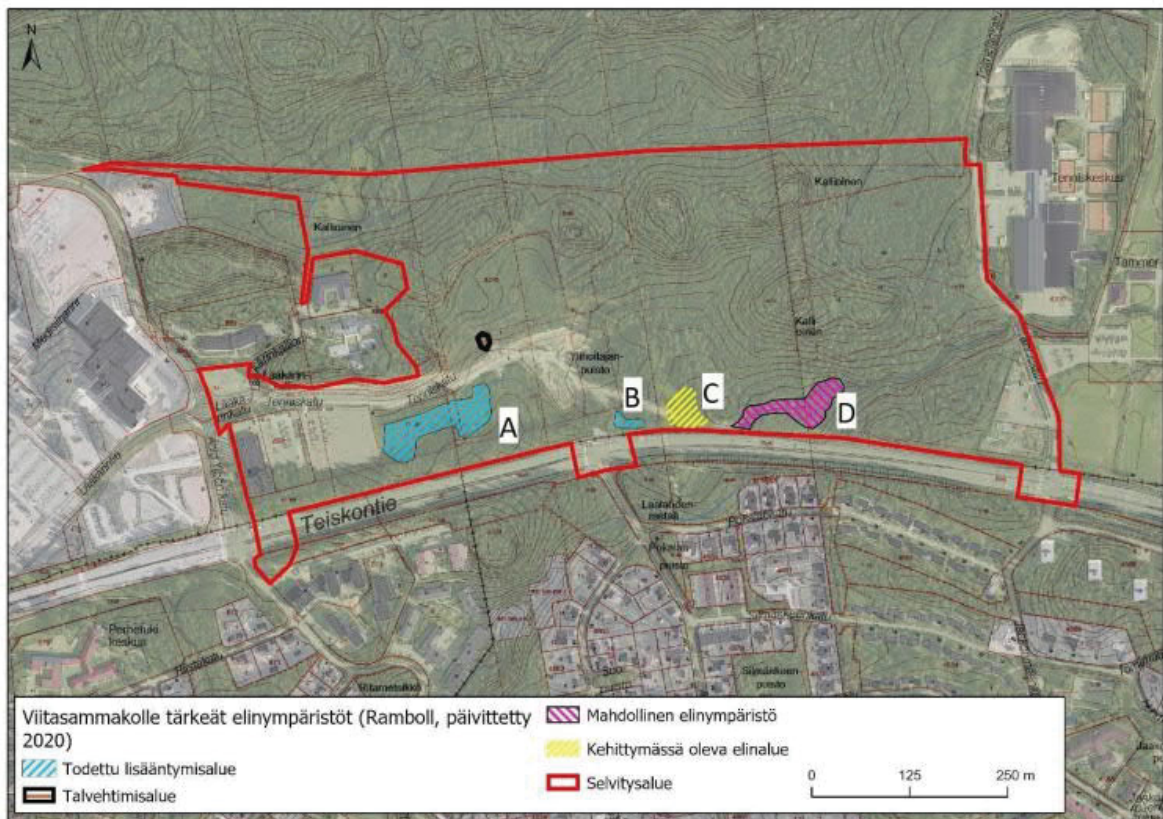
on näiden perusteella arvioitu lajin todennäköisesti esiintyvän oletettua laajemmalla maantieteellisellä alueella sekä ensisijaisesti vanhojen metsien lajistatuksen sijaan yleisesti myös nuoremmilla ja käsitellyillä metsäkuvioilla. (FCG 2021) TreLhks selvityksen perusteella lahokaviosammal esiintyy Tampereen kantakaupungin alueella yleisenä sekä monin paikoin runsaana, missä esiintyvät lajin ydinalueet arvioitiin myös pitkällä aikavälillä vakaiksi. Selvityksen mukaan voidaan pitää melko todennäköisenä lajin esiintyvän myös vastaavissa lajille soveltuissa elinympäristöissä muualla Tampereen sekä Suomen alueella heijastellen nyt systemaattisemmin kartoitettuja alueita. TreLhks selvityksen tulosten perusteella lahokaviosammaleen suojelun taso Tampereen kantakaupungin alueella on tällä hetkellä suotuisa, eikä lajilla ole ilmeistä häviämishuhtaa. (FCG 2021) Tämän perusteella kartoitusalueen metsät vaikuttavat olevan osa lahokaviosammaleen runsaita esiintymisalueita, joiden ydinalueet koostuvat lajin elinympäristövaatimusten kannalta kaikista soveltuvimmista alueista, joilla lajin voidaan arvioida oleva nykytilassaan elinvoimainen ja fertiili. Kantakaupungin selvityksen valossa lajin suotuisa suojelun taso voidaan kartoitusalueella arvioida paikallisesti vakaaksi, mikäli pitkällä aikavälillä tarkasteltuna toteutetaan TreLhks (2021) työssä esitettyjä suojeluohjelman mukaisia toimenpiteitä, joilla pyritään varmistamaan tärkeiksi arvioitujen ydinalueiden ominaispiirteet säilyminen sekä niiden välisten yhteyksien pysyminen metsäisinä (FCG 2021). Tässä raportissa havaitut lahokaviosammaleen ydinalueet tulee ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa ja toteutuksessa. Lahokaviosammaleesiintymien vakauden varmistamiseksi lajin ydinalueille ei tulisi osoittaa sen ominaispiirteitä muuttavaa maankäyttöä tai kohdistaa lahopuujatkumoa vaarantavia metsänhoitotoimia (mm. kantojen poistoa). Metsänhoidon ratkaisuilla voidaan suuresti vaikuttaa alueiden soveltuvuuteen lajille myös jatkossa sekä mahdollistaa pitkällä aikavälillä myös potentiaalisesti uusien ydinalueiden muodostuminen lahopuunjatkumon sekä laadukkaan lahopuun säilyttämisen kautta.

#### Viitasammakko

”Vuonna 2016 parkkipaikan itäpuolella olevassa kosteikossa (Kuva 3–3, A) havaittiin olevan viitasammakoiden lisääntymisalue (Ramboll Finland Oy 2016a). Tenniskadun länsipuolella sijaitsevassa kosteikossa ei havaittu laulavia koiraita, mutta alueen arvioitiin soveltuvan viitasammakon lisääntymisalueeksi. Talvella 2016–2017 alueella sijaitsevassa lähteessä todettiin talvehtimispaikka, kun lähteessä havaittiin sammakkoeläimiä rakennustöiden yhteydessä. Kohteessa ei käynyt tällöin biologi tai ekologi, vaan eläinten arvioitiin olevan viitasammakoita kuvien perusteella. Keväällä 2017 alueelle tehtiin uusi viitasammakkokartoitus kudun alkuvaiheessa toukokuun alussa, sekä kudun huippu-aikaan toukokuun

puolen välin jälkeen (Ramboll Finland Oy 2017b). Kevään 2017 säätila oli poikkeava, tämän vuoksi viitasammakon kutu alkoi normaalia myöhemmin ja jatkui normaalia pidempään. Vuonna 2018 alueelle tehtiin viitasammakkokartoitus kahtena yönä, jotka sijoituivat kudun alku- ja keskivaiheille (Ramboll Finland Oy 2018a, c). Kevät 2018 alkoi myöhään, mutta oli lämmin. Viitasammakon kutukausi oli vuonna 2018 Tampereen seudulla toukokuun alusta toukokuun puoleen väliin. Vuosina 2018 ja 2019 viitasammakoita havaittiin 2016 löydetyin pääesiintymän (Kuva 3–3, A) lisäksi (Ramboll Finland Oy 2017, 2018 ja 2019) huleveden purkuputken alapuolisessa kosteikossa (Kuva 3-3, B). Vuonna 2019 havaittiin laulavien viitasammakkokoiraiden määrän lisääntyneen tässä elinympäristössä myös hiukan.

Vuonna 2020 parkkipaikan itäpuolella olevassa kosteikossa (Kuva 3–3, A), joka on selvitysalueen vanhin tunnettu esiintymisalue ja alueen pääesiintymä ja merkittävin elinympäristö, havaittiin vähintään 100 laulavaa koirasta. Sairaalan alueelta tulevan tulvavesien purkureitin



**Kuva 3-3. Viitasammakon lisääntymisalueet, talvehtimisalue, mahdollinen elinympäristö ja kehittymässä oleva elinympäristö on osoitettu kartassa eri värein. Taustakartat © Tampereen kaupunki.**

purkuputken alapuoliseen kosteikkoon on kehittynyt ja edelleen kehittyä uusi elinympäristö (Kuva 3–3, C). Tässä kosteikossa havaittiin vähintään 10 laulavaa koirasta 2020. Talvehtimisalueeksi määritetystä lähteestä ei havaittu viitasammakkoa. Alueella on lisäksi viitasammakolle soveltuvaa elinympäristöä (Kuva 3–3, D), purkuputken alapuolisen kosteikon länsipuolella, mutta tästä ei ole havaittu viitasammakoita vuosina 2016–2020 (Ramboll Finland Oy 2020b) (Kuva 3-3).

Kynäjalava tai vuorijalava



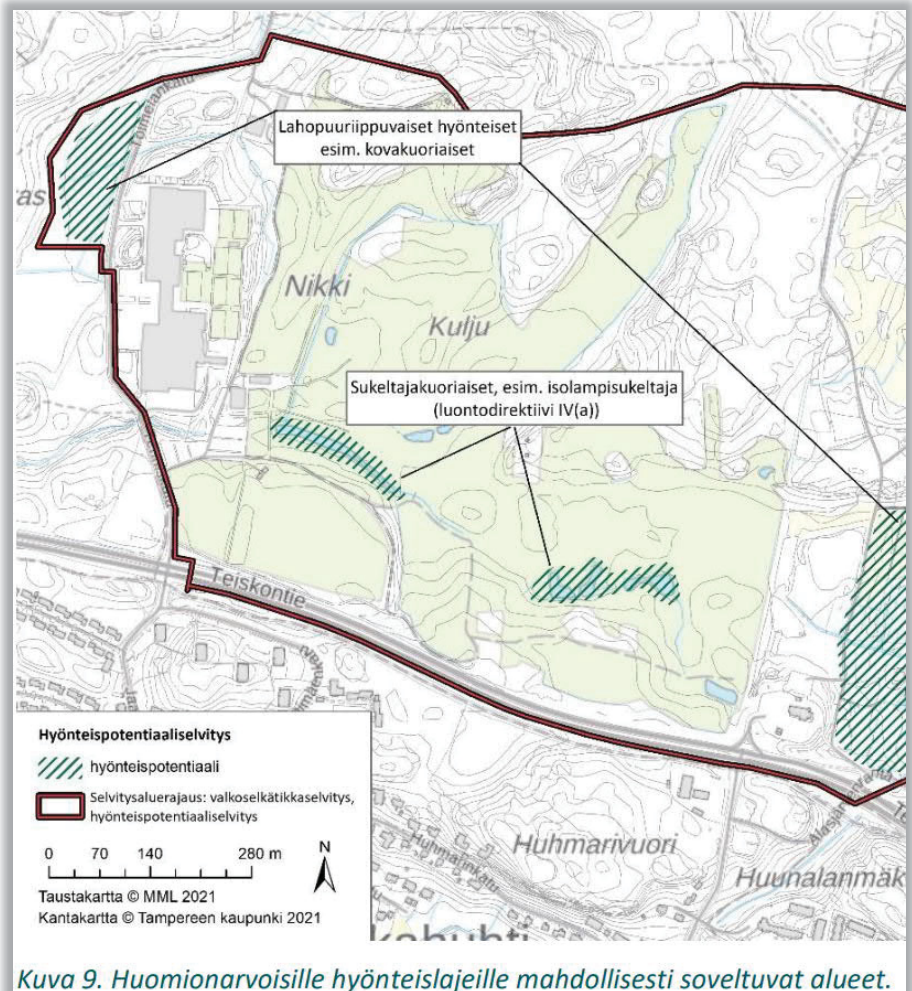
**Kuva 11-5. Kuviolla 2 sijaitseva noin 15 metriä korkea jalava.**

*Kuva 13 Vuorijalava, ote luontoselvityksestä*

Potentiaalinen hyönteisalue Toimelankadun varrella

Alasjärven yleissuunnitelmassa 8799 kartoitettiin luontoarvoja 2021 myös Mediparkin asemakaava-alueella koskien. FCG Oy:n raportissa mainitaan potentiaalinen hyönteisalue Toimelankadun länsipuolella. Sivulla 13 on pohdintaa hyönteisalueen merkityksestä: ”Toimelankadun länsipuolelle

sijoittuu pieni kostea metsäalue, jossa on kuolleita koivuja sekä pystyjuuna että maapuina. Myös tällä alueella voi olla merkitystä lahopuuriippuvaiselle hyönteislajistolle. Alueella oleva koivulahopuusto on kuitenkin jo melko iäkstä, eikä uutta lahopuuta ole lähivuosina juurikaan syntymässä, joten alueen jatkumo on heikko.”



Kuva 14 Ote Alasjärven länsipuolen luontoselvityksistä s.13

### 5.2.1 Luontoselvitysten huomioiminen asemakaavaratkaisussa

Asemakaavan katu- ja korttelialueet on sijoitettu siten, että mahdollisimman vähän vaikutetaan liito-oravan elinympäristöihin. Pitkän ajan seurannan perusteella voidaan todeta tilanteen olevan edelleen luontoselvityksen mukainen.

Vaikutukset liito-oravan elinympäristöihin on pystytty pääosin huomioimaan maankäytön ratkaisuissa ja siten myös turvaamaan

elinympäristöjen jatko biotooppina. Liito-oravan osa-alueiden elinympäristöt on kuvattu tarkemmin luontoselvityksessä, joka on asemakaavan liitteenä.

Lepakoiden osalta asemakaava turvaa elinympäristöt suojelumerkinnoin ja laajoin viheraluein lepakoiden elinympäristöjen kohdilla.

Lahokaviosammalen eri ydinalueet on pyritty huomioimaan asemakaavaratkaisuissa. Asemakaavalla on muutettu ja poistettu alueen länsipäässä voimassa oleva tontti 895–4 (YSO) luontoarvojen ja lahokaviosammalen ydinalueen vuoksi. Asemakaavaan on merkitty suojelumääräykset tilalle muodostettavalle Kallioinen -puiston viheralueille. Lahokaviosammalelle tärkeän lahopuujatkumon turvaaminen on määrätty suojelumerkinnoin ja asemakaavan yleismääräyksessä.

Viitasammakon elinympäristöt on rajattu maankäytöltä pois suojaviheralueelle ja niiden vesitasapaino ja säilyminen huomioidaan asemakaavan toteutuksessa.

Kynäjalava tai vuorijalava voidaan tarvittaessa siirtää maastossa suojellulle viheralueelle.

Urheiluhallin sijoittaminen potentiaaliselle hyönteisalueelle on myös maaperän suhteen haasteellista ja olosuhteet on tiedostettu. Tarve urheiluhallille alueella on kuitenkin selkeä liikuntapalveluiden ja maanomistajan ohjauksessa syntynyt. Ajan myötä vesi on padottunut vuosia entiselle metsittyneelle peltoalueelle, koska uudemman Toimelankadun rakentamisessa ei ole tehty ojaan tierumpua ja tien kohdan oja on täytetty louheella. Näin on syntynyt ”luhta” tai ”korpi”, joka ei ole luonnonmuodostama. Luontoselvityksissäkin todetaan, että hyönteisille ei ole syntymässä uutta lahopuuta. Yleiskaavan aluevaraukset ovat ohjeena asemakaavan laadinnalle ja viherverkkoa parannetaan Mediparkin asemakaavan alueella ja samalla täydennetään urheilutoimintoja Toimelankadun varrella, kokonaisuus ei ole siten ristiriidassa yleiskaavan ohjausvaikutuksen kanssa.

### 5.3 Kestävä kehitys

Kestävän kehityksen selvityksiin on koottu palveluselvitys, kaavatalous ja CO<sub>2</sub> tarkastelut, kaupallisten palvelujen selvitys ja energiatarpeen selvitys.

Palveluselvityksessä 2023 on kaupungin palveluverkon tavoitteiksi muodostunut Medi-Park IV asemakaavassa palveluasuntokorttelin

sijoittaminen, ikäihmisten asumisen sijoittaminen ja urheilu ja liikuntapalvelujen lisääminen.

Asemakaavan toteuttamisesta on tehty Fore -laskelma kaupungin toimesta, josta selviävät infran ja liikennehankkeiden rakentamiskustannukset sekä hiilidioksidipäästöt.

Kaupallisten palvelujen selvitys on valmisteilla kaupungin tilaamana hankkeille Medi-Park IV 8618 ja Alasjärven länsipuolen asemakaava 8931. Konsulttina on WSP Finland Oy.

Energiaselvityksessä on laskettu energiantarve ja molempien asemakaavojen alueelta. Selvityksessä on ollut mukana sähkölaitos ja energiaverkot sekä konsulttina on Sitowise Oy.

### 5.3.1 Kestävän kehityksen selvitysten huomioiminen asemakaavaratkaisussa

Palveluverkon tavoitteita on voitu sijoittaa asemakaavaan halutulla tavalla.

Tehdyn kaavataloustarkastelun mukaan kustannukset nousevat. Tontinluovutuksesta voidaan odottaa tulevan tuottoa. CO<sub>2</sub> päästöt kasvavat paikallisesti melko merkittävästi. Asemakaavan toteuttamisesta merkittävimmät kustannukset ja hiilidioksidipäästöt tulevat raitiotieliikenteen rakentamisesta.

Kaavaratkaisun toteuttamisen kokonaispäästöt ovat n. 7 127 000 kg CO<sub>2</sub>e tai hiilidioksiditonneina n. 7 127 t CO<sub>2</sub>e, josta valtaosa muodostuu raitiotie, katu ja vesihuollon uudisrakentamisen tuotannossa.

Koska kyse on uudisrakentamisesta vielä rakentamattomalle alueelle, ei ole olemassa päästöjä kompensoivia toimia juurikaan alueen rakentamiskelpoiseksi saattamisessa.

Asemakaavan korttelien toteuttamisessa talonrakennuksessa voidaan toteuttaa vähähiilistä rakentamistapaa. Viherkertoimella voidaan vaikuttaa tonttien rakentamisen päästövaikutuksia alentavasti.

Asemakaavassa suojellaan rakentamiselta merkittävät viheralueet myös hiilensidontaan sopiviksi.

Joukkoliikenteen raideliikenteenä toteuttaminen vähentää kaupungin tasolla yksityisautoilun tarvetta, mikä voi vähentää osaltaan päästöjä.

Kokonaisuutena Medi-Park IV asemakaavaratkaisu huomioi varsin hyvin kaavataloutta ja CO<sub>2</sub> päästöjä.

Kaupallisten palvelujen selvitys on valmisteilla ja siihen on määritelty alustavat tarpeet. Medi-Parkin osalta pysäkin ympäristö painottuu kaupallisissa palveluissa.

Energiaselvityksessä on laskettu tuleva energiantarve molempien asemakaavojen alueelta asemakaavan tulevan toteuttamisen arvioidulta ajalta.

## 5.4 Liikenteen selvitykset

Liikenneselvitys Ramboll Finland Oy 2022.

Katu- ja raitiotiesuunnitelmat Ramboll Finland Oy 2022.

Teiskontien alikulkusuunnitelmaluonnokset WSP Finland Oy 2022.

Teiskontien kevyen liikenteen pääpyöräilyreitien suunnitelmat Ramboll Finland Oy 2021.

### 5.4.1 Liikenteen selvitysten huomioiminen asemakaavaratkaisussa

Liikenneselvityksellä on perusteltu eri liikennemuotojen sijoitus ja mitoitus asemakaavaan sekä varausten mitoitukset melu-, runkomelu- ja tärinäselvitykseen. Näiden pohjalta asemakaavassa ovat määräykset ja yleismääräys. Katu- ja raitiotiesuunnitelmien sekä kevyen liikenteen eri suunnitelmat (Teiskontien alikulut ja pääpyöräilyreitti Teiskontien eteläpuolella) on yhteensovitettu asemakaavassa maankäytössä, tie- ja katualueilla.

## 5.5 Maankamara selvitykset

Maaperäkartta Tampereen kaupunki, GTK 2023.

Kallioperäanalyysi Ramboll Finland Oy 2022.

Rakennettavuus selvitys Ramboll Finland Oy 2022.

Massatalous selvitys Tampereen kaupunki, Ramboll Finland Oy 2022.

Kaava-alueen kallioperä on pääosin granodioriittia ja porfyryrasta granodioriittia. Avokallioita esiintyy kaava-alueen keskiosassa granodioriitin alueella. Kaava-alueen koillisosassa, syvemmällä maakerrosten alla oleva kallio on kivilajiltaan biotiittiparagneissia.

Alueen kallioperän kokonaisrikkipitoisuudet ovat olleet avokallioiden alueilta otettujen näytteiden perusteella suurimmillaan 0,1–0,2 %. Maaperän hienoainekseen kokonaisrikkipitoisuudet ovat olleet alle 0,05 %. Sekä maa- että kallioperästä tehtyjen tutkimusten perusteella alueen metallipitoisuudet ovat olleet pieniä.



Kaava-alueen eteläosaan, Teiskontien välittömään läheisyyteen on merkitty kallioperäkartalle magneettisia anomaliaviivoja, joiden lähtöaineistona on käytetty GTK:n vuosina 1972–2007 tekemää 3 kHz:n taajuuden sähkömagneettista ja magneettista matalalentomittausaineistoa ja niistä prosessoituja aineistoja. Todennäköisesti kalliiossa on viivojen kohdalla sulfideja sisältäviä kapeita juonia tai pirotetta. Kaava-alueen tutkimuksia tarkennetaan mahdollisten happamoittavien ominaisuuksien osalta. Mikäli sulfidimineraaleja ei esiinny, niin lähtökohtaisesti granodioriitti luokitellaan mineralogisten ja kemiallisten ominaisuuksien perusteella ns. pysyväksi kivilajiksi, jotka harvoin sisältävät haitallisia määriä sulfidista rikkiä tai metallipitoisuuksia.

### 5.5.1 Maankamaraselvitysten huomioiminen asemakaavaratkaisussa

Maankamaraa koskeva tieto on myös pohjana kaavatalousselvitykselle ja hiilijalanjäljen selvitykselle. Maa- ja kalliomassojen logistiikkaa varten hyödynnetään massataloutta. Katu ja korttelialueet on pyritty sijoittamaan mahdollisimman taloudellisesti ja luontoarvojen kannalta mahdollisimman vähän haitallisesti vaikuttavasti. Selvitykset täydentyvät tiedon lisääntyessä asemakaavan ehdotusvaiheessa 2023–24.

## 5.6 Meluselvitykset

Melu-, runkomelu ja värinäselvitys WSP Finland Oy 2022.

### 5.6.1 Melun ja värinän huomioiminen asemakaavaratkaisussa

Meluselvitysten pohjalta asemakaavaan on määrätty melu-, runkomelu ja värinäsuojausmääräykset ja merkinnät. Selvityksen pohjalta voidaan todeta myös YS-12 korttelin palveluasumisen olevan mahdollista rakennuksen sijoittamisella tontille ja siitä syntyvällä melusuojauksella.

## 5.7 Viherympäristö

Viher- ja maisemasuunnitelmat Ramboll Finland Oy 2022.

### 5.7.1 Viherympäristön huomioiminen asemakaavaratkaisussa

Viher- ja maisemasuunnitelmilla on perusteltu asemakaavassa viheralueiden käyttösuunnitelmien perustelut, ulkoilureittien sijoittaminen, korttelien reuna-alueiden käsittely rakentamistapaohjeeseen. Metsäiset alueet tulee säilyttää korttelien ja katualueiden väleissä mahdollisimman luonnonmukaisina. Metsien kulumista estetään ohjaamalla ulkoilu jo muodostuneille polkureiteille.

## 5.8 Viitesuunnitelma ja rakentamistapaohjeet

Viitesuunnitelma, Arkkitehdit M&Y, 2022.

Asemakaavaa varten kaupunki on tilannut viitesuunnitelmatyön ja rakentamistapaohjeet syksyllä 2019.

### 5.8.1 Viitesuunnitelman huomioiminen asemakaavaratkaisussa

Viitesuunnitelmaa on kehitetty yhteistyössä asemakaavoituksen ohjauksessa ja katuraitiotien sijoittamisen sekä kaupunkirakenteen mitoitustalusteen kehittämisessä. Viitesuunnitelma on asemakaavan korttelien ja rakennusalojen sekä kerroslukujen pohjana. Viitesuunnitelmalla osoitetaan rakentamistapa ja sitä ohjaavat rakentamistapaohjeet.

## 5.9 Arkeologinen selvitys

Arkeologinen selvitys, FCG ja Heiskanen & Luoto Oy, 2021.

### 5.9.1 Arkeologisten kohteiden huomioiminen asemakaavaratkaisussa

Asemakaavaan on merkitty Myllypellon rajamerkille suoja-alue ja muinaismuistomerkintä. Muilta osin ei ole tarvetta merkinnöille.

## 5.10 Alasjärven vaihtoehtotarkastelu

Alasjärven vaihtoehtotarkastelu Tampereen kaupunki 2022.

Alasjärven länsipuolen alustavien maankäyttövaihtoehtojen vertailu ja vaikutusten arviointi, joka on tehty noin 2 km matkalle Teiskontien varren pohjoispuolelle Tammer Golfkentän tulevaisuuden tarkastelemiseksi ja katuraitiotien sijoitusvaihtoehtojen tutkimiseksi, on laadittu 2021–22 ja hyväksytty kaupunginhallituksessa 13.6.2022 yleis- ja asemakaavasuunnittelun pohjaksi. ”Alasjärven länsipuolen maankäytön suunnittelua jatketaan vaihtoehtojen 1b ja 4 yhdistelmällä, jossa raitiotie toteutetaan Tenniskadun vaihtoehdon mukaisesti ja rakentamisen aluevaraukset tarkastellaan mahdollisimman laajana, ympäristön reunaehdot huomioiden. Frisbeegolf jää alueelle, ja golftoimintojen jatkuminen turvataan toisessa sijainnissa Nurmi-Sorilassa. Uuden golfkentän ja Alasjärven länsipuolen alueen rakentamisen aikana golfille turvataan supistetut toimintaedellytykset nykyisen alueen pohjoisosassa. Kaupunkiympäristön suunnittelussa käynnistetään tarvittavat kaavaprosessit golftoimintojen siirtämiseksi. Golfilta vapautuva alue suunnitellaan osittain asumiseen, osittain sekä Medi-Parkin että Alasjärven uusia asukkaita palvelevaksi kaupunginosapuistoksi.”

Tavoitteena on sijoittaa noin 10 000 asukasta tulevan kaupunginosan alueille ja siirtää golfkenttä alueelta.

### 5.10.1 Kokonaistarkastelun huomioiminen asemakaavaratkaisussa

Asemakaavoja on laadittu yhdessä Medi-Parkin ja Alasjärven alueiden kanssa samanaikaisesti kokonaisuuden yhteen sovittamiseksi. Osa selvityksistä on tehty kokonaisuudesta.

### 5.11 Yritysvaikutusten arviointi

Yritysvaikutusten arviointi peilaa myös kaavataloudellista tarkastelun tulosta. Uuden kaupunginosan rakentaminen muodostaa raitiotien ohessa hyvin merkittävän yritystoiminnan potentiaalin rakentamiselle ja asumiselle.

#### 5.11.1 Yritysvaikutusten arvioinnin huomioiminen kaavaratkaisussa

Asemakaava toteuttaa hyvin yritys- ja rakentamistoiminnalle tarkoitettua maankäyttöä siitä huolimatta, että asemakaava sijoittuu myös hyvin merkittävälle luonnonarvoalueelle. Yleiskaavallinen mitoitus on saavutettavissa.

## 6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava noudattaa voimassa olevaa maakuntakaavaa sekä se on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

### 6.1 Maakuntakaavassa alue on palvelujen aluetta P

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019.

Maakuntakaavassa 2040 kyseinen alue on osoitettu palvelujen alueeksi (P). Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät keskustatoimintojen alueiden ulkopuoliset julkisen tai yksityisen palvelu- ja tutkimustoiminnan keskittymät. Alue voi sisältää myös sen ydintoimintaan liittyvää asumista ja muita tukitoimintoja. Suunnittelumääräyksellä määrätään, että taajamarakenteessa sijaitsevien palvelualueiden suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen saavutettavuuteen kävelen ja pyöräillen sekä joukkoliikenteellä. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen.

Itäosa on taajamatoimintojen ehdollista aluetta (Ae). Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen alueet, joiden toteuttaminen edellyttää jonkin suunnittelumääräyksessä esitetyn ehdon täyttymistä. Mikäli aluetta ei ole erikseen mainittu suunnittelumääräyksessä, merkintä osoittaa toteutukseltaan maakuntakaavan suunnittelukauden loppupuolelle ajoitettavat taajamatoimintojen alueet.

Suunnittelumääräys: Aluetta koskevat taajamatoimintojen alueen suunnittelumääräykset. Lisäksi alueen suunnittelussa tulee määritellä alueen toteuttamisen tarkoituksenmukainen ajoitus suhteessa maakuntakaavassa osoitettuun muuhun yhdyskuntarakenteeseen.

Tampereen Niihaman alueen toteuttaminen edellyttää raitiotien tai palvelutasoltaan vastaavan joukkoliikennekäytävän toteutumista alueelle.

Maakuntakaavassa alue on myös tiivis joukkoliikennevyöhyke.

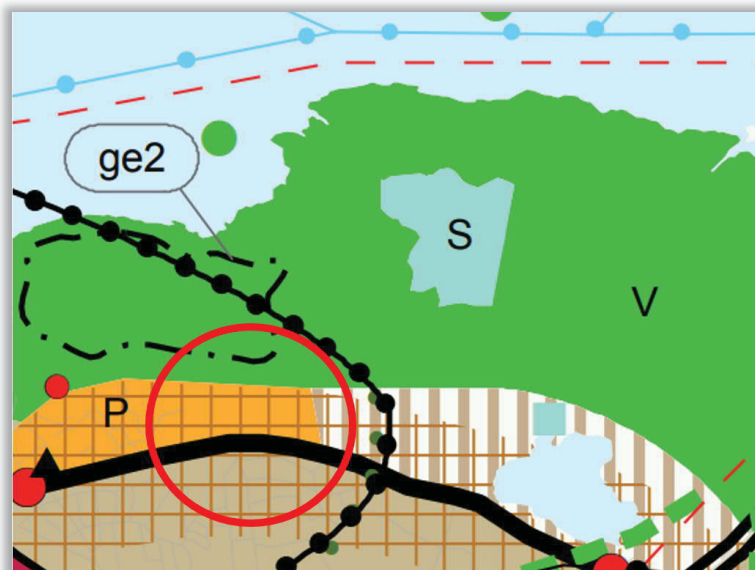
Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiiviit, tiivistettävät tai tiiviinä toteutettavat alueet, jotka tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään.

Suunnittelumääräys: 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.

Aluetta koskee myös kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhyke (kk1, musta palloviiva). Merkinnällä osoitetaan Tampereen ydinkaupunkiseudun ja eteläisen Pirkanmaan pohjois-eteläsuuntainen kehittämisvyöhyke, joka ulottuu Tampereen kaupunkikeskustan ja Lielahden alakeskuksen alueelta Rautaharkko-Lakalaivan alakeskuksen ja henkilöliikenteen aseman sekä Sääksjärven alakeskuksen kautta Lempäälän keskusta. Etelä-Pirkanmaalla vyöhyke jatkuu Akaan taajamassa.

Suunnittelumääräys: Aluekokonaisuutta kehitetään hyvin saavutettavana ja monipuolisena yritystoiminnan, asumisen sekä kaupallisten ja julkisten palvelujen alueena. Kehittämisvyöhykkeen kunta- ja alakeskukset toimivat merkittävänä asumisen, palveluiden ja työpaikkojen keskittyminä sekä seudullisesti merkittävinä liikenteellisinä solmukohtina. Tampereen

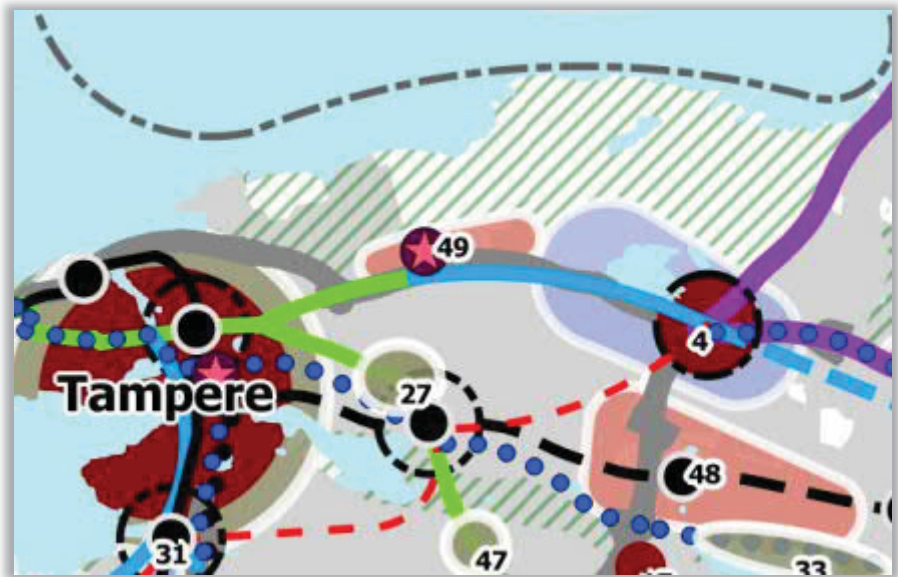
keskustan asemaa valtakunnallisesti merkittävänä kaupunkikeskuksena vahvistetaan. Tampereen eteläisen alakeskuksen, siihen liittyvän henkilöliikenteen aseman, Sarankulman, Härmälän ja Partolan ympäristöä kehitetään vetovoimaisena messukeskusalueena sekä monipuolisena kaupallisten ja muiden palveluiden, työpaikkojen ja asumisen kasvualueena. Alueen liikennejärjestelyjen toimivuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Sääksjärven alakeskusta kehitetään tiiviinä alakeskuksena ja joukkoliikenteen terminaalina, joka kytkee vaiheittain toteutuvan 2-kehän välityksellä läntistä ja itäistä kaupunkiseutua keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen. Akaassa tiivistetään asemanseutuja sekä Viialan ja Toijalan keskusten välisen alueen yhdyskuntarakennetta sekä kehitetään Yritys-Konhon aluetta hyvin saavutettavana työpaikka-alueena. Aluetta tulee kehittää tiiviissä yhteistyössä kuntien ja muiden viranomaisten kanssa. Maankäytön suunnittelussa tulee tavoitella tiivistä ja sekoittunutta yhdyskuntarakennetta sekä edistää toimintojen saavutettavuutta kävellen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä.



Kuva 15 Ote Maakuntakaavasta 2040

## 6.2 Kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2040

Rakennesuunnitelmassa Medi-Park asemakaava sijoittuu Kaupin-Kampuksen uudelle/merkittävästi kehitettävälle työpaikka-alueelle (vaaleanpunainen) ja asuin- ja työpaikka-alueelle (vaaleansininen) sekä osaamiskeskittymän (tähti nro 49) merkinnälle. Kartalla ovat myös yleispiirteisesti raitiotien 1. vaihe (vihreä) ja 2. vaihe (sininen), laajenemisvaraus (sininen katkoviiva) sekä Kauppi-Niihaman viherverkosto (vihreä vinoviivoitus).



Kuva 16. Ote Kaupunkiseudun rakennesuunnitelmasta 2040.

### 6.3 Yleiskaavassa 2040 alue on merkitty palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneeksi alueeksi P/T

Kantakaupungin yleiskaava 2040 tuli voimaan 20.1.2020 annetulla kuulutuksella. Kantakaupungin yleiskaava 2040 on hyväksytty valtuustossa 15.5.2017. Kaupunginhallitus on määrännyt yleiskaavan osittain voimaan kuulutuksella 20.9.2018 lukuun ottamatta Hämeenlinnan hallinto-oikeuden kumoamia osia ja lidesjärven osayleiskaavan aluetta. Hallinto-oikeuden päätöksestä on valitettu korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneeksi alueeksi tai kohteeksi. Aluetta kehitetään monipuolisten työpaikka- ja koulutustoimintojen, kaupallisten palvelujen, kulttuuri- ja vapaa-ajantoimintojen sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman tuotantotoiminnan alueena. Alueen liikenneympäristön tulee tukea kestävien liikkumismuotojen käyttöä.

Yleismääräyksessä todetaan, että yleiskaavan käyttötarkoitusalueilla voidaan sallia käyttötarkoituksesta poikkeavaa rakentamista, mikäli siitä ei aiheudu haittaa alueen pääasialliselle käyttötarkoitukselle.

Asemakaavoitusta ja muuta alueidenkäytön suunnittelua ohjataan yleiskaavan kartoilla 1–4.

Kartalla 4 todetaan kaavamääräyksessä, että hulevesien käsittelyssä ja johtamisessa on noudatettava Tampereen kaupungin hulevesiohjelmassa

esitettyä periaatejärjestystä: 1. Hulevesien syntyminen on ehkäistävä, 2. hulevedet on imeytettävä, 3. hulevedet on hyödynnettävä ja puhdistettava ja 4. hulevedet on viivytettävä syntypaikalla ennen johtamista avouomaan, vesistöön tai hulevesiviemäriin. Asemakaavoituksen ja muiden hankkeiden yhteydessä on selvítettävä hulevesien hallinta ja tarvittaessa varattava tila hulevesien käsittelylle. Rakennusluvan yhteydessä on laadittava hulevesijärjestelmän toteutussuunnitelma ja rakentamisen aikaisten hulevesien hallintasuunnitelma. Alueelliset huleveden hallintarakenteet on toteutettava alueen muun kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä.

Kantakaupungin yleiskaavassa 2017–2021 kyseinen alue on osoitettu palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneeksi alueeksi tai kohteeksi. Lisäksi alue on siinä merkitty kokonaissuunnitelman tarvealueeksi. Kokonaissuunnitelman tarvealueiden kehittämiseksi tarvitaan laajempaa kokonaisuutta koskevaa, erilaiset tavoitteet ja ympäristön reunaehdot yhteen sovittavaa suunnitelmaa. Kyse voi olla käyttötarkoituksen ja rakentamistehokkuuden muutoksesta tai 1. asemakaavan laatimisesta.

## 6.4 Asemakaavat

Alueella ovat voimassa asemakaavat 7306 (vahvistettu 12.7.1995), 7307 (vahvistettu 12.7.1995), 7667 (vahvistettu 29.10.2003), 7926 (vahvistettu 6.1.2005), 7949 (vahvistettu 16.3.2005), 8312 (voimaan 19.5.2010) ja 8311 (voimaan 11.5.2015). Asemakaavojen mukaan korttelialueet 892 ja 893 sekä 894 ovat liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (KS-1), jolla sallitaan terveydenhuoltoa palvelevien tutkimus-, opetus- ja tuotantotilojen rakentaminen. Korttelialueet 4697, 4698 ja 4699 ovat Liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, jolla sallitaan tutkimus- ja opetustilojen sekä terveydenhuoltoa palvelevien tuotantotilojen rakentaminen. (KS-3). Lisäksi alueella on katu-, liikenne, puisto-, viher- ja suojaviheralueita sekä suojelumerkintöjä luonnonympäristöä koskien. Asemakaava-alue on pääosin rakentumatta lukuun ottamatta tulevan Lääkärinkadun (Tenniskadun) alueelle sijoitettua hulevesiviemäriä ja muuta infraa. Rakennusoikeutta on käyttämättä 230 000 tai 390 000 kem<sup>2</sup> riippuen pysäköinnin ratkaisusta (e=1,0–2,0).

Takahuhdin kylän tiloilla R:no 11:191, 13:160, 9:378, 9:40, 4:17 ja 1:19 maarekisterikiinteistöt ovat osittain asemakaavattomia.

## 6.5 Kaupungin strategiat

Kaupunkistrategia on kuvaus painotuksista ja tavoitteista, joita kaupunginvaltuusto pitää tärkeimpinä. Se sisältää keskeiset viestit

Tampereen kehittämiselle ja on perusta kaupungin johtamiselle. Valtuusto hyväksyi strategian 2030 ”Tekemisen kaupunki” 15.11.2021.

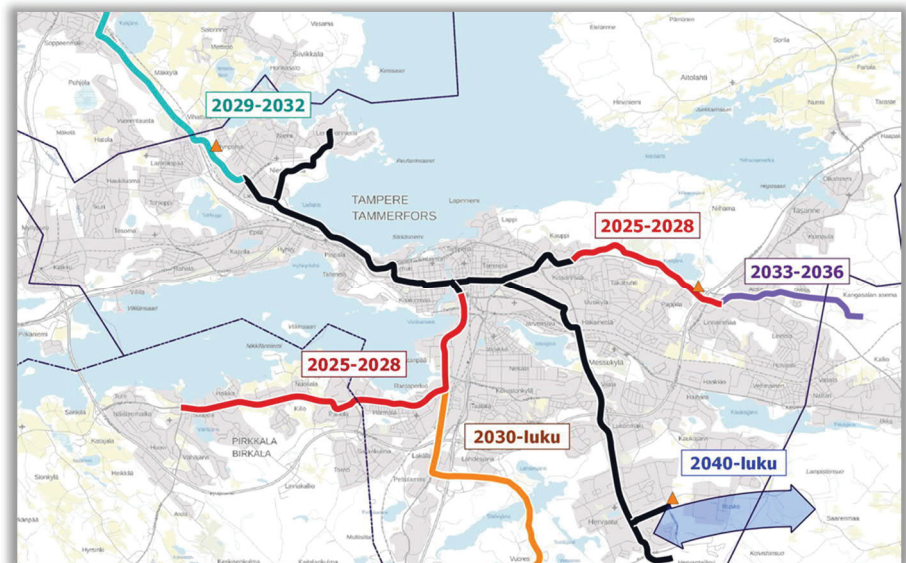
## 6.6 Muita suunnitelmia ja päätöksiä

### *Seuturaitiotie Pirkkala-Linnainmaa.*

Tampereen raitiotiejärjestelmää suunnitellaan laajennettavaksi vaiheittain seudulliseksi. Tampere, Kangasala, Ylöjärvi ja Pirkkala teettävät yhdessä Tampereen raitiotien seudullisen yleissuunnitelman, jossa määritellään ratavaraukset tulevaisuuden raitiotielinjoille neljällä kuntarajan ylittävällä ratahaaralla.

Tampereen kaupunginvaltuusto päätti 19.10.2020 seuturaitiotien varauksista Tampereen alueella. Härmälän ja Pirkkalan ratahaaralla raitiotien ratavaraukset tehdään Hatanpään valtatielle ja Nuolialantielle. Vuoreksen ratahaara ei kuulunut suunnittelualueeseen, mutta se voidaan myöhemmin kytkeä Pirkkalan ratahaaraan. Seudullinen yleissuunnitelma valmistui keuhällä 2021 ja ratahaaran Koilliskeskus-Pirkkala hankesuunnittelu alkoi syksyllä 2021. Syksyllä 2022 nähtävillä oli katusuunnitelmaluonnokset. Koilliskeskus-Pirkkala-linjan arvioitu rakentamisaika on 2025–2028. Kuntien päätöksiä raitiotien laajentamisesta ei ole tehty. Toteuttamispäätöksen tavoiteajaksi on ilmoitettu kevät 2023.

Medi-Park asemakaava toteuttaa tilavarauksillaan osaa Linnainmaan ratahaarasta.



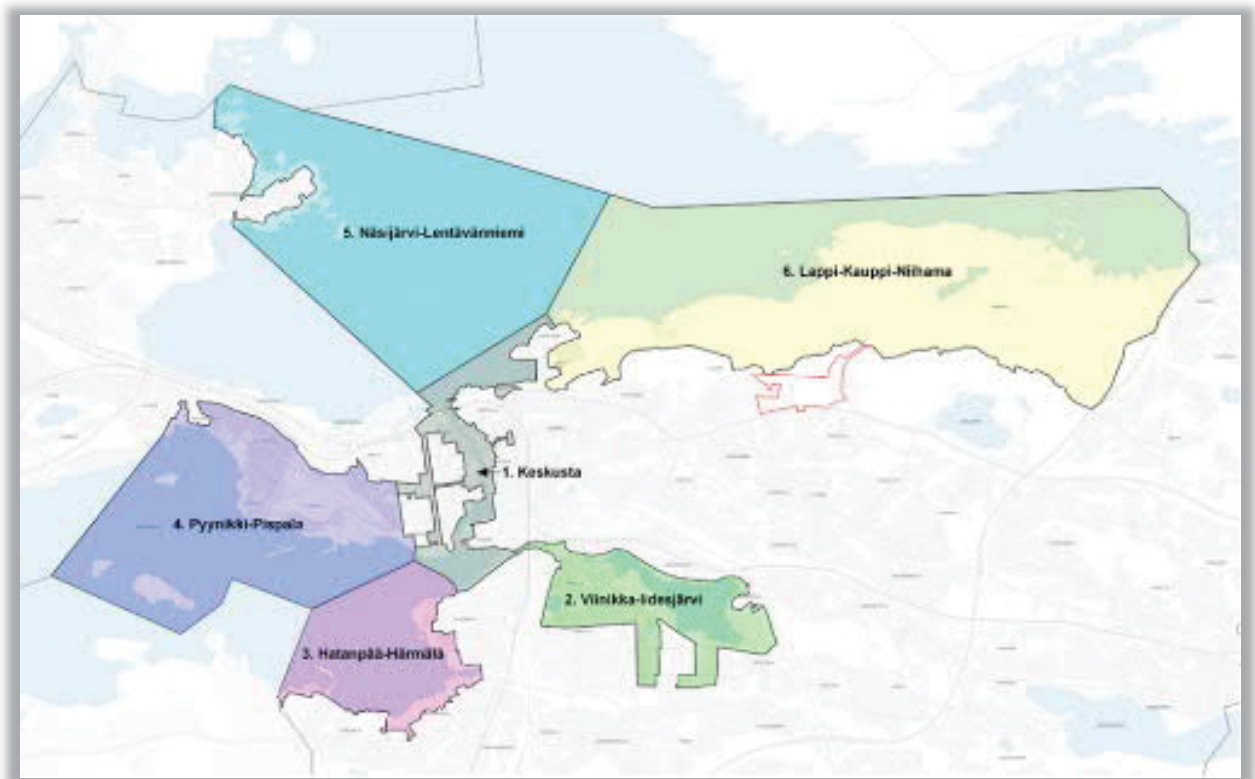
Kuva 17. Seudullisen raitiotien linjaukset ja rakentamisen ajankohdat.



*Kansallinen kaupunkipuisto.*

Kansallinen kaupunkipuisto on rakennettua kulttuuriympäristöä ja kaupunkiluontoa yhdistävä laaja aluekokonaisuus, jonka tavoitteena on turvata arvokkaiden kaupunkiympäristöjen säilyminen ja kehittäminen viihtyisänä kaupunkilaisten olohuoneena kestävällä tavalla. Kaupunginhallitus päätti 7.12.2020, että ympäristöministeriölle jätetään hakemus Tampereen kansallisen kaupunkipuiston perustamiseksi. Hakemus toimitettiin ympäristöministeriöön 28.1.2021.

Hakemus kansallisen kaupunkipuiston perustamiseksi jätettiin ympäristöministeriölle tammikuussa 2021. Lokakuussa 2021 Tampereen kaupunki pyysi lisäaikaa hakemuksen täydentämistä varten. Lisäajalla kaupunki valmistelee ja tarkentaa Eteläpuisto-Viinikanlahden, Hämeenpuiston, Sara Hildénin taidemuseon sekä Alasjärven länsipuolen asemakaavoja asemakaavaohjelman mukaisesti.



*Kuva 18. Kansallisen kaupunkipuiston osa-alueet (hakemus). Medi-Park 8618 sijainti punaisella.*

Kaupunkipuistohakemuksta täydennetään, kun näiden kaupunkipuiston alueeseen vaikuttavien keskeisten alueiden suunnitelmat ja kaavalliset ratkaisut ovat tarkentuneet.

Medi-Parkin asemakaava sijoittuu Kansallisen kaupunkipuiston rajauksen eteläpuolelle. Viher- ja virkistysyhteyksien sekä ekologisten yhteyksien

jatkuvuus huomioidaan Kaupunkipuiston suhteen asemakaavassa määräyksiin ja merkinnöihin.

#### *Kauppi-Niihaman vertaissuunnittelu 2018–19*

##### Luonto

Kauppi-Niihama säilytetään nykyisessä laajuudessaan yhtenäisenä metsäalueena, joka palvelee kaikkia tamperelaisia monimuotoisena virkistysalueena. Kauppi-Niihamassa vaalitaan arvokasta metsäluontoa hoitamalla metsää luonnonmukaisuuteen pyrkimällä sekä laajentamalla luonnonsuojelualueita. Ehdotusten myötä Kauppi-Niihamassa olisi nykyiset ja uudet luonnonsuojelualueet yhteenlaskettuna noin 380 hehtaaria luonnonsuojelualuetta. Luonnonsuojelualueiden lisäksi Kauppi-Niihaman metsien luontoarvoja kehitetään aktiivisesti ennallistamistoimenpitein sekä ympäristötaiteen avulla.

Varsinaisten suojeluehdotusten lisäksi metsäluonnon rauhoittaminen maankäyttöpaineilta on tärkeää ryhmille. Ruotulassa metsän ja golfkentän raja tulee säilyttää nykyisellään eikä metsää saa kaataa golfkentän tai asuntojen tieltä.

(Suunnitteluryhmät Luontotyypit, Polkujuoksijat, SLL Tampere, Tammer-Golf, Tampereen ratsastusseura)

##### Reitit ja opastus

Polkujen osalta Kauppi-Niihama on jo nyt erinomainen alue virkistyspyöräilijöille ja polkujuoksijoille. Virallisia reittejä luomalla, eli opasteilla, viitotuksilla ja reittikartoilla alueesta voidaan tehdä vielä parempi luontoliikuntakohde. Merkityt reitit houkuttelevat kulkijoita hiljaisen ja monipuolisen metsäluonnon pariin ja samalla ohjaavat kulutusta herkiltä alueilta kestäville poluille. Eri tavoin liikkuvat ja aluetta käyttävät huomioidaan kaikkina vuodenaikoina ja alueella kulkemisen pitää olla selkeää ja turvallista myös hiihtoaikaan. Reittien varrelle rakennetaan virallisia tulistelupaikkoja. Ryhmien ehdottamia reittejä on yhteensä noin 50 kilometrin verran - osa päällekkäisiä tai rinnakkaisia.

(Suunnitteluryhmät Kaupin Kanuunat, Koilliskulkijat, Luontotyypit, Polkujuoksijat, SLL Tampere)

##### Harrastaminen

Kauppi-Niihamassa on monipuoliset mahdollisuudet harrastaa ja liikkua eri lajien parissa. Ehdotuksissa eri harrastusmuodoista tehdään helposti lähestyttäviä ja liikunnan pariin houkutellaan uusia harrastajia. Erityisesti Kaupin urheilupuiston kehittämisessä kilpa- ja joukkueurheiluun panostamisen rinnalla huomioidaan myös arkiliikkujat ja kuntoilijat käyttäjäryhmittäin ja eri vuodenaikoina. Keinoja tähän ovat mm. monikäyttökenttien rakentaminen, lasten liikkumismahdollisuuksien lisääminen sekä kuntoladun erottaminen kilpaladusta.

Eri harrastaja- ja liikkujaryhmiä täytyy ottaa huomioon urheilupuiston lisäksi muuallakin Kauppi-Niihamassa. Golfkentän alueesta voidaan luoda monipuolinen ja ympärivuotinen virkistyskeskittymä. Tasoitettuja reittejä rakentamalla ja hidaslataja ajamalla luodaan mahdollisuuksia liikkumiseen myös eri tavoin liikkumisrajoitteisille. Liikkumisen houkuttelevuuteen panostamalla parannetaan kaikenikäisten kaupunkilaisten hyvinvointia.

(Suunnitteluryhmät Karilahti, Kaupin Hiihtäjät, Petsun Peikot, Tammer-Golf, #visitKauppi)

#### Palvelut

Alueesta tarjottavaa tietoa kehitetään systemaattisesti niin karttojen, reittien kuin palveluiden osalta. Informaatiosta tehdään helposti saavutettavaa tarjoamalla sitä internetsivulla, mobiiliapplikaatiossa, esitteinä, palvelupisteissä ja infotauluilla. Palveluita tarkastellaan ja kehitetään Kauppi-Niihamassa kokonaisuutena ennen yksityiskohtiin paneutumista ja palveluita kehitetään käyttäjäryhmälähtöisesti.

(Suunnitteluryhmät Koilliskulkijat, #visitKauppi)

#### Liikenne ja pysäköinti

Alueelle saapumisessa ja siellä liikkumisessa kiinnitetään huomiota erityisesti joukkoliikenteeseen ja omin voimin liikkumiseen. Joukkoliikenteen yhteyksiä kehitetään esimerkiksi kutsuliikenteen ja viikonloppuvuorojen avulla, ja pysäkeiltä alueelle siirtymisestä tehdään selkeää ja turvallista. Sisääntuloalueille tuodaan runkolukittavat pyörätelineet. Pysäköintiä kehitetään ja sitä pyritään ohjaamaan alueen reunoille luomalla opastettuja polku- ja latuyhteyksiä reuna-alueilta pääreiteille.

(Suunnitteluryhmät Kaupin Hiihtäjät, Kaupin Kanuunat, Petsun Peikot, Polkujuoksijat)

#### Esteettömyys

Panostetaan laadukkaaseen esteettömyyteen Kauppi-Niihamassa. Luodaan esteetön rengasreitti tai reittejä helposti saavutettavan paikan läheisyyteen ja esteetön laavu tai tulipaikka reitin varteen. Alueen saavutettavuutta liikuntarajoitteisten erityisryhmien näkökulmasta edistäisi myös joukkoliikenteen yhteyksien parantaminen, esimerkiksi kutsuliikennettä tai viikonloppuvuoroja kehittämällä. Esteettömien ratkaisujen suunnitteluun otetaan mukaan järjestöjä ja kokemusasiantuntijoita, jotta toteutettavat reitit ja palvelut ovat kaikilta osin liikkumista ja toimimista edistäviä.

Esteettömyyttä parannetaan myös tekemällä kaikista alueen reiteistä yksityiskohtaiset reittikuvaukset sähköiseen muotoon. Esteettömille reiteille voidaan luoda paikkatietoon perustuvia audio-opastuksia. Näin yhä useampi pääsee virkistäytymään lähiluontoon.

(Suunnitteluryhmät Karilahti, Kaupin Kanuunat, Koilliskulkijat, Luontotyytit, Petsun Peikot, Polkujuoksijat, SLL Tampere, #visitKauppi)

Vertaissuunnittelun koontia, palautetta ja tietoja on hyödynnetty asemakaavan laadinnassa.

## 6.7 Tonttijako

Alueella on voimassa olevaa tonttijako asemakaava-alueilla.

## 6.8 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu v.2022

# 7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

## 7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaava havainnekuva. Muita toteuttamista kuvaavia asiakirjoja ovat alustavat katusuunnitelmat ja vesihuollon suunnitelmat, viheralueiden yleissuunnitelma ja rakentamistapaohje. Nämä ovat asemakaavan liitteaineistona.

## 7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

## 7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

## 8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

### 8.1 Luettelo asemakaavan päätöksen liitteistä

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 14.11.2019, tarkistettu 24.04.2023
2. Asemakaavakartta 24.04.2023
3. Asemakaavan seurantalomake
4. Poistettava asemakaava 24.4.2023
5. Asemakaavan selostus 24.04.2022
6. Palauteraportti 10.03.2023
7. Rakentamistapaohjeet 04.11.2022
8. Havainnekuva 03.11.2022

### 8.2 Luettelo asemakaavan oheismateriaalista

9. Hulevesiselvitys, Ramboll Finland Oy 2022
10. Vesihuollon yleissuunnitelma Ramboll Finland Oy 2023
11. Pohjavesiselvitys, Ramboll Finland Oy 2022
12. Viitasammakkoselvitys, Ramboll Finland Oy 2018
13. Liito-oravaselvitys, Ramboll Finland Oy 2019
14. Alasjärven länsipuolen yleissuunnitelman luontoselvitys FCG Oy 2021
15. Luontoselvitys Ramboll Finland Oy 2022
16. Luontovaikutusten arviointi Ramboll Finland Oy 2022
17. Lahokaviosammalsevitys Ramboll Finland Oy 2022
18. Lepakkoselvitys Vihervaara Oy 2007
19. Kestävä kehitys: palveluselvitys, kaavatalous ja co2, kaupalliset palvelut, energia 2023
20. Liikenneselvitys Ramboll Finland Oy 2022
21. Katu- ja raitiotiesuunnitelmat Ramboll Finland Oy 2022
22. Maaperäkartta Tampereen kaupunki GTK 2023
23. Kallioperäanalyysi Ramboll Finland Oy 2022
24. Rakennettavuusselvitys Ramboll Finland Oy 2022
25. Massatalousselvitys Tampereen kaupunki Ramboll Finland Oy 2022
26. Melu-, runkomelu ja värinäselvitys WSP Finland Oy 2022
27. Viher- ja maisemasuunnitelmat, viherkertoimet Ramboll Finland Oy 2022-23
28. Viitesuunnitelma, Arkkitehdit M&Y Oy, 2022
29. Arkeologinen selvitys, FCG ja Heiskanen & Luoto, 2021

30. Yritysvaikutusten arviointi

31. Teiskontien alikulkujen aluevarausten yleissuunnitelma, luonnos WSP Finland Oy 2022

### 8.3 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Raitiotiehanke Pirkkala-Linnainmaa, Ramboll Finland Oy ja WSP Finland Oy 2022–2023
- Teiskontien kevyen liikenteen pääpyöräilyreitit suunnitelmat Ramboll Finland Oy 2021
- Alasjärven vaihtoehtotarkastelu Tampereen kaupunki 2022
- Kansallinen kaupunkipuisto 2020
- Kauppi-Niihaman vertaissuunnittelu 2018–19

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	837 Tampere	Täyttämispvm	17.04.2023
Kaavan nimi	Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 8618, Kauppi, Ruotula, Kissanmaa, Niihama		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	14.11.2019
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	837-8618
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	36,8235	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	12,5820
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	24,2415

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>36,8235</b>	<b>100,0</b>	<b>193310</b>	<b>0,52</b>	<b>12,6619</b>	<b>29325</b>
<b>A yhteensä</b>	5,2812	14,3	100480	1,90	5,2812	100480
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>	0,4163	1,1	4500	1,08	-0,7129	-1000
<b>C yhteensä</b>	1,0488	2,8	22400	2,14	1,0488	22400
<b>K yhteensä</b>	4,7986	13,0	65800	1,37	-4,4703	-92575
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	10,6243	28,9			3,7800	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	6,3885	17,3			2,9981	
<b>E yhteensä</b>	8,2658	22,4	130	0,00	4,7370	20
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>				

## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>36,8235</b>	<b>100,0</b>	<b>193310</b>	<b>0,52</b>	<b>12,6619</b>	<b>29325</b>
<b>A yhteensä</b>	5,2812	14,3	100480	1,90	5,2812	100480
AK	4,1821	79,2	78480	1,88	4,1821	78480
AL	1,0991	20,8	22000	2,00	1,0991	22000
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>	0,4163	1,1	4500	1,08	-0,7129	-1000
YSO					-1,1292	-5500
YS-12	0,4163	100,0	4500	1,08	0,4163	4500
<b>C yhteensä</b>	1,0488	2,8	22400	2,14	1,0488	22400
C	1,0488	100,0	22400	2,14	1,0488	22400
<b>K yhteensä</b>	4,7986	13,0	65800	1,37	-4,4703	-92575
KS-1					-5,6100	-112200
KYU	2,0193	42,1	14300	0,71	2,0193	14300
KS-4	2,7793	57,9	51500	1,85	2,7793	51500
KS-3					-3,6589	-46175
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	10,6243	28,9			3,7800	
VM-5	10,4752	98,6			10,4752	
VP-1					-0,3408	
VM-3	0,1491	1,4			0,1491	
VL-2					-5,7931	
VL-8					-0,1408	
VP					-0,0880	
VL					-0,4816	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	6,3885	17,3			2,9981	
LT-4	0,5880	9,2			0,5880	
Kadut	5,8005	90,8			2,9314	
LT					-0,5213	
<b>E yhteensä</b>	8,2658	22,4	130	0,00	4,7370	20
EVS	8,1186	98,2			8,1186	
ET-3					-0,0344	-90
ET-2					-0,0132	-20
EV-9					-3,1938	



ET-1	0,0314	0,4	40	0,13	0,0314	40
EV	0,1158	1,4	90	0,08	-0,1716	90
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						