

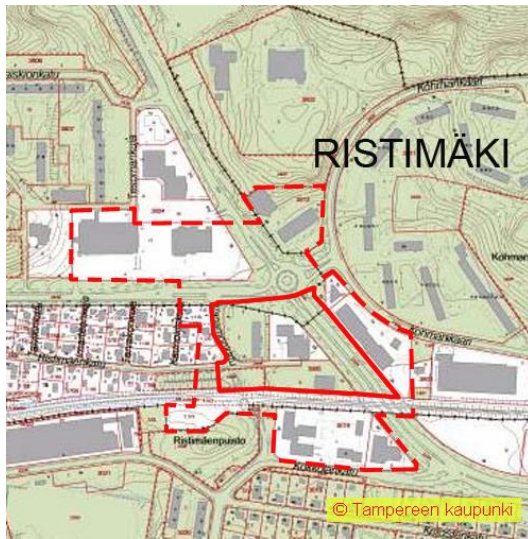


TAMPERE

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

5.6.2014

RISTIMÄKI-3805-3, 3805-4, 3805-5 SEKÄ KATU- JA PUISTOALUETTA. TESOMANKATU 1, TESOMAN VALTATIE 31 ja 33, KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS PÄIVITTÄISTAVARAKAUPALLE JA ASUMISELLE SEKÄ RAKENNUSOIKEUDEN LISÄÄMINEN. KAAVA NRO 8527.



Kaava-alue lähivaikutusalueineen



Ilmakuva kaava-alueesta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) tarkoitus on säädetty Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä mm. seuraavasti:

”Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireille tulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointimenettelyistä.”

Tarkoituksena on kertoa, miksi kaava laaditaan, miten asia etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa.

Aloite

Aloitteen asemakaavan laatimiseksi on tehnyt tontin 3805-3 vuokraoikeuden haltija Pirkanmaan Osuuskauppa sekä omistamansa kiinteistöyhtiöt Kiinteistö Oy Pankki-Tesoma ja Kiinteistö Oy Ristimäenkatu 1 kaavoituspyynnöllä 18.10.2013. Asemakaavamuutoksen diaarinumero: TRE: 8052/10.02.01/2013.

Suunnittelualue

Alue sijaitsee noin 7 km länteen kaupungin keskustasta. Kaavamuutos koskee korttelin 3805 tontteja 3,4 ja 5 sekä katu- ja puistoaluetta. Suunnittelualue rajautuu idässä Tesoman valtatiehen, pohjoisessa Tesomankatuun mukaan lukien osia em. katualueista ja etelässä Porin rataan. Lännessä alue rajautuu Ristimäen kaupungin osan kortteliin 3785 ja puistoalueeseen 240 P sisältäen siitä osan. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Tesoman uudistuvan liikekeskuksen alue. Kaava-alueen rajausta katu- ja puistoalueiden osalta tarkentuu suunnittelun kuluessa.

Tontin 3805-4 omistaa Kiinteistö Oy Pankki-Tesoma (Pirkanmaan Osuuskaupan omistuksessa). Muilta osin suunnittelualueen omistaa Tampereen kaupunki. Tonttien 3805-3 ja 3805-5 (Kiinteistö Oy Ristimäenkatu 1) vuokraoikeudet omistaa Pirkanmaan Osuuskauppa.

Alueella sijaitsee eri 1960- ja 1970-luvuilla rakennettuja ja osittain vajaakäytössä olevia liike- ja varastorakennuksia.

Tontin 3805-3 pinta-ala on 4290 m², ja se on merkitty tonttirekisteriin 4.10.1977. Tontilla sijaitsevan rakennuksen pohjoisosassa on sijainnut 2000-luvulla toimintansa lopettanut huoltoasema ja vuonna 2013 rakennettu polttoaineenjakelupiste. Rakennuksen eteläosa on varasto- ja korjaamokäytössä.

Tontin 8305-4 pinta-ala on 3673 m², ja se on merkitty tonttirekisteriin 4.10.1977. Tontilla sijaitsee liike- ja varastorakennus, jossa toimii pankki sekä toimisto- ja varastotiloja.

Tontin 8305-5 pinta-ala on 4187 m², ja se on merkitty tonttirekisteriin 4.10.1977. Tontilla sijaitsee kylmä varastorakennus.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA SELVITYKSET

Maakuntakaava

Pirkanmaan 1. maakuntakaavan on hyväksytty maakuntavaltuustossa 9.3.2005 ja valtioneuvosto on sen vahvistanut 29.3.2007. Maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Merkinnällä osoitetaan asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueita. Merkintä sisältää kaupan, palvelujen ja hallinnon ja työpaikkatoimintojen alueita sekä pienehköjä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden alueita. Samoin siihen sisältyy virkistys-, puisto- ja erityisalueita sekä pääväyliä pienempiä liikennealueita.

Tesoman valtatie ja Tesomankadun risteykseen on merkitty keskustatoimintojen alakeskuksen (ca) kohdemerkintä. Merkinnällä osoitetaan palvelurakenteeltaan kuntatasoiset Tampereen kaupungin alakeskukset. Merkinnän osoittamalle alueelle ei saa sijoittaa enempää kuin kaksi seudullisesti merkittävää päivittäistavarakaupan suuryksikköä.

Suunnittelualueen eteläpuolelle on merkitty henkilö- tai tavaraliikenteen kannalta merkittävä päärata. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varauduttava junaliikenteen edellyttämän radan rakenteen ja turvallisuuden parantamiseen. Ympäröivässä maankäytössä on otettava huomioon junaliikenteen mahdollinen melu- ja värinävaikutus.

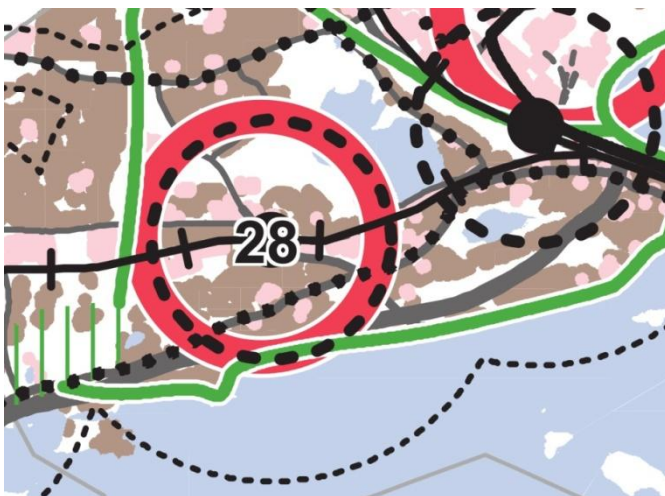


Ote maakuntakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on ca-merkin alla.

Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2030

Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2030, asuntopoliittinen ohjelma ja ilmastostrategia hyväksyttiin seutuhallituksen kokouksessa 24.3.2010 jäsenkuntien käsittelemään lähetettäväksi. Oikeusvaikutukseton rakennesuunnitelma osoittaa kaupunkiseudun ne alueet, joilla kaupunkirakennetta halutaan voimakkaasti kehittää.

Tesoman alue esitetään kehitettävänä alakeskuksena, jonne sijoitetaan kerrostalorakentamista ja tiivistä pientalorakentamista. Alueen asukasmäärän lisäykseksi vuoteen 2019 mennessä esitetään 2 000 uutta asukasta ja vuosille 2020-2030 1 000 uutta asukasta. Uusia työpaikkoja esitetään 500. Lisäksi Tesomalle esitetään uutta lähijunaliikenteen seisaketta. Suunnittelualue sijaitsee lähijunaliikenteen kävelyvyöhykkeellä (etäisyys asemasta alle 1 km). Tesoman alakeskus on merkitty kävelykeskustana kehitettäväksi alueeksi, jonne sijoitetaan monipuolisesti keskustahakuisia julkisia ja kaupallisia palveluja, työpaikkoja sekä asumista ja jolla kehitetään kevyen liikenteen käyttöedellytyksiä.



Ote Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelmasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on numeron 28 alla.

Yleiskaava

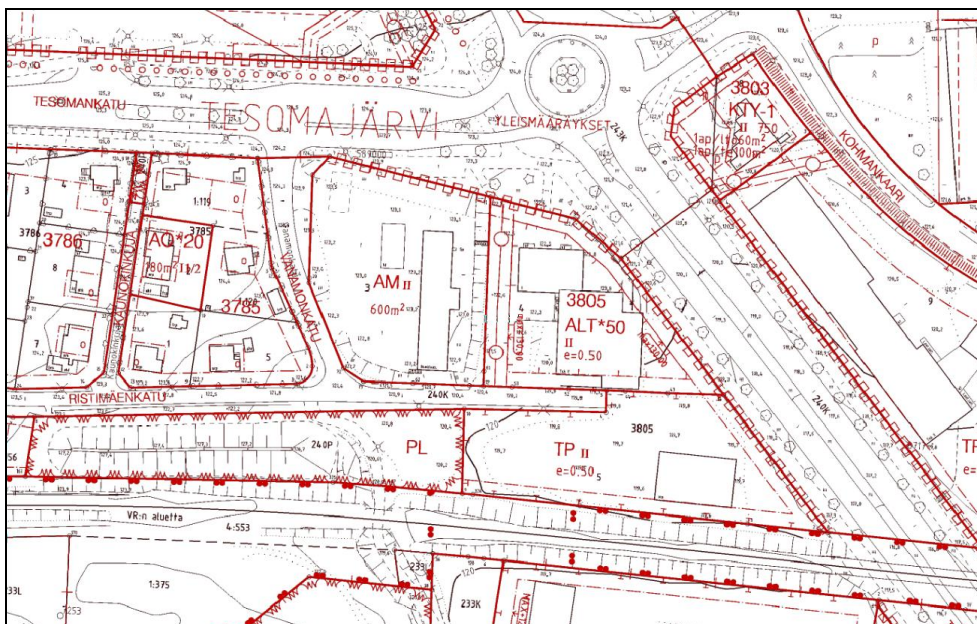
Kaupunginvaltuuston 27.5.1998 hyväksymässä ja 16.10.2003 voimaan tulleessa Tampereen kantakaupungin yleiskaavassa kortteli 3805 sijoittuu aluekeskustoimintojen alueelle (C-9). Alue varataan aluekeskustasoisille julkisille ja yksityisille palveluille, ympäristöön soveltuvalle työpaikkatoiminnalle ja asunnoille.



Ote yleiskaavan kartasta 1 (maankäyttö). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu mustalla ympyrällä.

Asemakaava

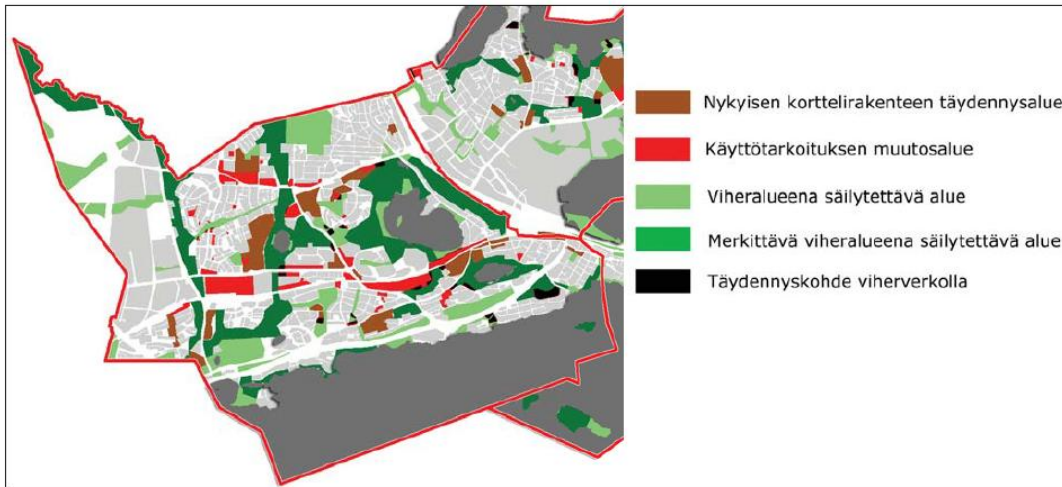
Kaava-alueella on korttelin 3805 tonteilla 3 ja 5 on voimassa vuonna 30.10.1965 vahvistettu asemakaava nro 2380. Asemakaavassa tontti 3 on osoitettu moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialueeksi. Rakennusoikeutta tontille 3805-3 on osoitettu 600 m². Tontti 5 on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi. Tontilla on rakennusoikeutta tehokkuusluvun $e = 0,5$ mukaisesti 2094 k-m². Tontilla 3805-4 on voimassa 7.9.1976 vahvistettu asemakaava nro 5094. Asemakaavassa tontti on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, rakennusoikeutta tontilla on tehokkuusluvun $e = 0,50$ mukaisesti 1837 k-m².



Ote ajantasa-asetuksesta

Ehyt-selvitys

Tampereen kaupungin vuonna 2011 laatimassa yhdyskuntarakenteen ehyttämisen - raportissa alue on osoitettu käyttötarkoituksen muutosalueeksi.



Ehyt-selvityksen ehyttämiskohteet läntisellä Tampereella.

Tesoman yleissuunnitelma

Kaupunkiympäristön kehittäminen –yksikkö käynnisti vuonna 2012 Tesoman yleissuunnitelman laatimisen. Yleissuunnitelman laadinnan tarkoituksena on tutkia täydennysrakentamisen mahdollisuuksia Tesomalla alueen kokonaisrakente, kaupunkikuva ja ympäristön arvot huomioon ottaen. Täydennysrakentamisen tavoitteena on monipuolinen, elinkaariasumista edistävä asuntajakauma, kaupunkikuvallisen yhtenäisyyden säilyttäminen ja parantaminen, kevyen ja joukkoliikenteen edistäminen ja pysäköintiratkaisujen kehittäminen sekä viheryhteyksien ja palveluiden turvaaminen.

Tesoman yleissuunnitelmaluonnos oli nähtävillä 12.9 -14.10.2013. Suunnittelualan asemakaavaratkaisu kehitetään Tesoman yleissuunnitelmaluonnoksen pohjalta selvitysten tuomat muutostarpeet huomioiden.



Ote Tesoman yleissuunnitelmaluonnoksesta

Suunnittelun pohjaksi tehdyt selvitykset tms.

- Tampereen kaupungin meluselvitys 2012. WSP Finland Oy, Liikennevirasto, Tampereen kaupunki, 2012
- Tampereen ilmanlaatuselvitys 2013, Tampereen kaupunki, Ympäristönsuojelun julkaisuja 5/2013, Enwin Oy, 2013
- Kantakaupungin luonto- ja maisemaselvitys (KYMS), Tampereen kaupunki, Suunnittelupalvelut, 2008
- Pirkanmaan rataverkon liikenteellisen kehittämisen tarveselvitys. Liikenneviraston tutkimuksia ja selvityksiä 24/2013, Liikennevirasto 2013.
- Tampereen kaupunkiseudun lähijunaliikenteen kehittämisselvitys. Loppuraportti, Tampereen kaupunkiseutu, Ramboll, 2012.
- Tampereen seudun lisäraiteet – tilantarvetarkastelu, Tampereen kaupunkiseudun kuntayhtymä, 2009

Tesoman yleissuunnittelun yhteydessä on laadittu/laaditaan seuraavat selvitykset:

- Tesoman ympäristö- ja maisemaselvitys, Tesoman yleissuunnitelma, Tampereen kaupunki, Maankäytön suunnittelu, 2013
- Tampereen keskustan ulkopuolisten alueiden arvottaminen, Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön kehittäminen, Maankäytön suunnittelu ja Pöyry Environment, 2010
- Tesoman korttelikortit, Tampereen Infratuotanto Liikelaitos, Suunnittelupalvelut ja Yleiskaavoitus, 2009
- Tesoman yleissuunnitelma-alueen muinaisjäännösinventointi, Mikroliitti Oy, 2012
- Tesoman yleissuunnitelma-alueen ekosysteemipalveluselvitys, Ramboll, 2013
- Tesoman yleissuunnitelma-alueen hulevesiselvitys ja suunnitelma, Loppuraportti, Sito 2013
- Tampereen aluekeskusten korkean rakentamisen selvitys on tekeillä

Kaavaprosessin yhteydessä laaditut ja laadittavat selvitykset:

Suunnittelualueen ympäristöstä on vuonna 2014 laadittu kaavan hakijan toimesta seuraavat selvitykset:

- Tesoman rautatiekorttelin asemakaavamuutoksen nro 8527 tärinä- ja runkomeluselvitys, A-insinöörit Suunnittelu Oy, 9.5.2014
- Tesoman rautatiekorttelin asemakaavamuutoksen nro 8527 ympäristömeluselvitys, A-insinöörit Suunnittelu Oy
- Tesoman rautatiekorttelin asemakaavamuutoksen nro 8527 liikenneselvitys, A-insinöörit Suunnittelu Oy, toukokuu 2014
- Pohjatutkimusraportti, Tesoman rautatiekortteli, Tampere, HRK Suunnittelu/HRK Konsultointi Oy, 15.5.2014
- Kortteli 3805, Tesoma/Tampere, Maaperän pilaantuneisuusselvitys ja puhdistustarpeen arviointi, Sito, 22.5.2014

Hulevesisuunnitelma laaditaan kaavaratkaisusta.

Kaavaratkaisun pohjaksi laaditaan viitesuunnitelmia ja 3d-mallinnuksia kaupunkikuvalisten ja maisemallisten vaikutusten arvioimiseksi.

Kaavaa varten laaditaan erilliset rakentamistapaohjeet.

Kaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on toteuttaa kortteliin liike- ja asuinrakentamisen kokonaisuus, johon sisältyy n. 4000 k-m² liiketilaa; n. 3000 k-m² päivittäistavarakauppa, muita liike- ja palvelutiloja n. 500 k-m², varasto- ja taustatiloja n. 500 k-m² sekä asumista n. 14 000 k-m². Hakija on jo toteuttanut alueelle polttoaineenjakelupisteen. Kortteliin suunnitellaan sekä maantaso- että laitospysäköintiä. Korttelissa 3805 sijaitsevat rakennukset on tarkoitus purkaa.

Kaupungin tavoitteena on Tampereen kantakaupungin yleiskaavan ja Tesoman yleisuunnitelman mukaisesti mahdollistaa Tesoman aluekeskusta vahvistava kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja viihtyisä korttelikokonaisuus, joka lisää alueen palvelutarjontaa ja asumisen mahdollisuuksia. Korttelin kehittämisessä varaudutaan lähijunaseisakkeen mahdolliseen toteuttamiseen tulevaisuudessa kaavoitettavan alueen kohdalle radan varteen.

Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota ajoneuvo- ja kevyen liikenteen järjestelyjen toimivuuteen ja turvallisuuteen sekä ympäristöhäiriöiden hallintaan. Kaavaprosessin yhteydessä selvitetään mahdollisuudet Vanamonkujan leventämiseen ja Tesoman valtatie kaventamiseen korttelin kohdalla.

Asemakaavamuutoksesta laaditaan kaavan laatimisen yhteydessä maankäytösopimus.

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Osalliset

Osallisia ovat mm.:

- Kaavamuutoksen hakijat
- Lähivaikutusalueen kiinteistöt ja asuntoyhtiöt
- Tesoma-Seura ry, Raholan omakotiyhdistys ry
- Länsi- Alvari
- Kaupunkiympäristön kehittäminen viranomaisyksikköineen, tilaajaryhmän suunnittelu ja kehittäminen sekä hyvinvointipalveluiden tuotantoalueet päivähoito ja perusopetus, joukkoliikenne, viherrakentaminen, kiinteistötoimi, asuntotoimi, esteettömyysasiamies, Tampereen aluepelastuslaitos
- Kaupungin yhtiöt ja liikelaitokset: Tampereen Kaukolämpö Oy, Tampereen Sähköverkko Oy, Tampereen Vesi Liikelaitos
- TeliaSonera Finland Oy, Elisa Oy,
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- VR-yhtymä
- Liikennevirasto
- Liikenteen turvallisuusvirasto Trafi
- Muut ilmoituksensa mukaan

Tiedottaminen ja osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavahankkeesta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa vuonna 2014. Kaavoituskatsaus jaetaan vuosittain ilmaisjakelun mukana kotitalouksiin ja se on esillä myös kaupungin internet-sivuilla

<http://www.tampere.fi/kaavatjakiinteistot/kaavoitus/kaavoituskatsaus.html>

Asemakaavatyön aikana aineistojen nähtävillä oloista julkaistaan kuulutukset kaupungin ilmoituslehdissä (Aamulehti). Kaava-aineisto on nähtävillä kaavaprosessin eri vaiheissa nähtävilläoloaikoina Palvelupiste Frenckellissä osoitteessa Frenckellin aukio 2 B sekä Tesoman kirjastolla osoitteessa Kohmankaari 9. Frenckellin palvelupisteen neuvojilta saa opastusta kaavan valmisteluun liittyvistä asioista.

Aineisto on lisäksi nähtävillä kaavoituksen Internet-sivuilla osoitteessa:

<http://www.tampere.fi/kaavatjakiinteistot/kaavoitus/kuulutukset.html>

Mahdolliset mielipiteet tai muistutukset tulee toimittaa asiakirjojen nähtävillä oloaikoina kirjaamoon.

Kirjaamon postiosoite: Kirjaamo, PL 487, Tampere 33101

Kirjaamon käyntiosoite: Puutarhakatu 6

Kirjaamon sähköpostiosoite: kirjaamo@tampere.fi

Aloituskvaihe

Hankkeesta laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (tämä asiakirja). Kaavoituksen tueksi laadittavat selvitykset käynnistetään.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville 5.6. – 26.6.2014 väliseksi ajaksi ja lähetetään nähtävillä oloaikana tiedoksi edellä mainituille osallisille.

Valmisteluvaihe, asemakaavaluonnos

Valmisteluvaiheessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatua palautetta käsitellään kaupungin toimialojen edustajien kanssa ja järjestetään tarvittaessa neuvotteluja eri osapuolten kesken.

Valmisteluaineiston, asetettujen tavoitteiden ja saadun palautteen pohjalta laaditaan Asemakaavaluonnos, johon sisältyy asiakirjoina asemakaavakartta, havainnekuva, Selostus, rakentamistapaohje ja mahdolliset selvitykset. Selostuksessa kerrotaan, miten osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet ovat vaikuttaneet kaavaluonnokseen.

Luonnosaineisto asetetaan nähtäville mielipiteiden saamista varten. Aineistosta pyydetään lausunnot asianomaisilta kaupungin toimialoilta ja viranomaistahoilta. Asiakirjat lähetetään tiedoksi aloitteen tekijälle. Nähtävilläoloaikana järjestetään asemakaavaluonnoksen esittelytilaisuus. Esittelytilaisuudesta ilmoitetaan kuulutuksella kaupungin ilmoituslehdessä.

Ehdotusvaihe, asemakaavaehdotus

Asiakirjat täydennetään asemakaavaehdotukseksi saadun palautteen ja käytyjen neuvottelujen pohjalta. Yhdyskuntalautakunta käsittelee asemakaavaehdotuksen ja rakentamistapaohjeen ja asettaa sen yleisesti nähtäville. Nähtävillä olosta julkaistaan sanomalehtikuulutus ja siitä tiedotetaan internetissä. Asemakaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot. Ehdotuksen selostuksesta selviää, kuinka saatu palaute on otettu huomioon suunnittelussa. Asemakaavaehdotusta vastaan on mahdollista jättää muistutuksia kirjaamoon. Muistutukset käsitellään lain säätämässä järjestyksessä.

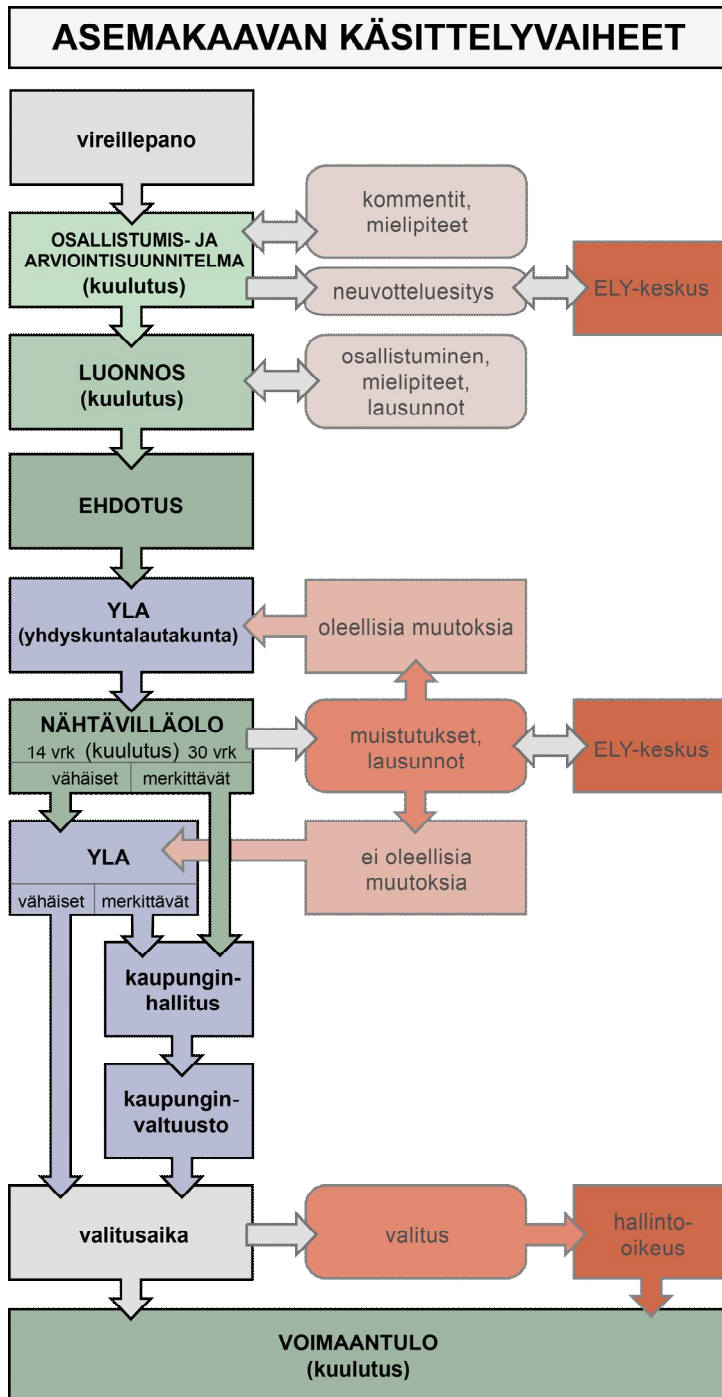
VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Asemakaavan vaikutukset arvioidaan kaavan laatimisen yhteydessä. Suunnitelmasta arvioidaan mm. vaikutukset:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä
- liikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Kaavan käsittelyvaiheet kaaviona ja asiasta päättäminen:

Asiasta päättäminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan. Oheisena kaavio asemakaavan käsittelyvaiheista, josta selviää, miten osallistumismahdollisuus jatkuu yhdyskuntalautakunnan käsittelyn jälkeen.



Yhteystiedot:

Kaavoitusviranomainen:

Tampereen kaupunki
Kaupunkiympäristön kehittäminen
Maankäytön suunnittelu
Asemakaavapäällikkö Elina
Karppinen
puh. 040 800 4908

Asiaa hoitaa:

Kaupunkiympäristön kehittäminen
Maankäytön suunnittelu
Asemakaavasuunnittelu
projektiarkkitehti Riikka Rahkonen
puh. 040 801 2724

Kaavan laatija:

Tengbom Eriksson arkkitehdit Oy
projektipäällikkö, maisema-arkkitehti
YKS 359
Maarit Suomenkorpi
Asiaa hoitaa:
puh. 0108 354 241
maarit.suomenkorpi@tengbom.fi

Aineiston esittely:

Asiakaspalvelu
Palvelupiste Frenckell
Frenckellinaukio 2 B
puh. (03) 5656 4400
palvelupiste.frenckell@tampere.fi

Mielipiteiden vastaanotto:

Tampereen kaupunki,
kirjaamo,
PL 487, Tampere 33101
käyntiosoite Puutarhakatu 6
kirjaamo@tampere.fi