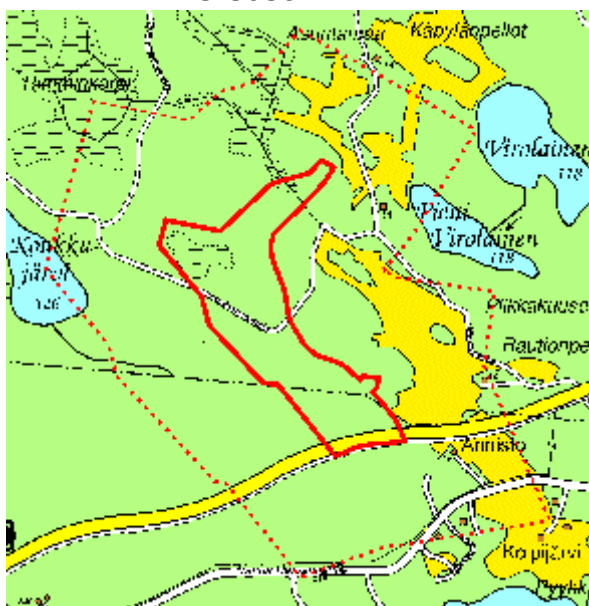


Asemakaavan 8036 osallistumis- ja arviointisuunnitelma 30.8.2007

**VUORES, VUORESKESKUksen LÄNSIOSA. ASUMISTA JA PALVELUJA.
KARTTA NRO 8036.**



Suunnittelualue punaisella rajattuna. Punainen katkoviiva osoittaa lähivaikutusalueen.

Mikä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) tarkoitus on määritelty 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

Asemakaava sisältyy Tampereen kaupungin asemakaavoitusohjelmaan 2007 - 2009. Se laaditaan Vuoreskeskuksen asemakaavaluonnoksen pohjalta Vuoreksen osayleiskaavan toteuttamiseksi.

Dno: YPA: 7933/611/2007. Verkkonumero 4009961.

Suunnittelualue

Alue sijaitsee noin 8 km kaupungin keskustasta etelään, Lempäälän kunnan Anniston kylän pohjoispuolella. Se rajautuu etelässä Ruskontiehen (maantie 309), lännessä Koukkujärven ja Rimminsuon laskuajan alueeseen ja Raution pelloista noin 200 metriä lounaaseen.

Suunnittelualue on mäkistä metsämaastoa. Korkeudet vaihtelevat +116m ja +130m välillä. Alueen maasto laskeutuu itään ja länteen. Maaperä on alimmilta kohdiltaan savea, silttiä tai turvetta ja korkeammat kohdat ovat kivistä moreenia tai kalliota. Alueen luoteispuolella sijaitsee tervaleppäkorpi. Alue kuuluu Koipijärven valuma-alueeseen. Alueella ei ole asutusta. Alueen halki kulkee Koukkujärventie.

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta Suomen valtion/Tiehallinnon omistuksessa olevaa Ruskontien aluetta.

Suunnittelun lähtökohdat

Maakuntakaava

Valtioneuvosto on vahvistanut 29.3.2007 Pirkanmaan 1. maakuntakaavan. Maakuntakaava tulee voimaan ja noudatettavaksi ennen kuin se on saanut lainvoiman. Samalla voimassa oleva Pirkanmaan 3. seutukaava kumoutuu.

Maakuntakaavassa suunnitteluala kuuluu Tampereen seudun kehä II kehittämiskäytävään ja Ruskontie on osoitettu merkittävästi parannettavaksi tieksi. Alue on taajamatoimintojen sekä ja palvelujen ja hallinnon aluetta. Alueelle on merkitty viheryhteystarve.

Osayleiskaava

Tampereen ja Lempäälän yhteinen toimielin hyväksyi Vuoreksen osayleiskaavan 17.11.2003. Ympäristöministeriö on vahvistanut osayleiskaavan 28.1.2005 lukuun ottamatta yhtä Suolijärven länsipuolella olevaa asuntoalueen osaa. Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 27.9.2006 osayleiskaava on saanut lainvoiman.

Osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu paikalliskeskustatoimintojen alueita, kerrostalovaltaisia asuntoalueita, lähivirkistysalueita ja liikenne- ja katualueita (Liite 1).

Asemakaavat

Suunnittelualueella ei ole voimassaolevaa asemakaavaa.

Vuoreskeskuksen alueelle on laadittu asemakaavaluonnos, joka on ollut nähtävänä 20.4.-11.5.2007. Yhdyskuntalautakunta hyväksyi 19.6.2007 (222 §) 16.4.2007 päivätyn asemakaavaluonnoskartan no 8160 asemakaavoituksen pohjaksi ja merkitsi tiedoksi asiasta jätetyt mielipiteet ja lausunnot sekä niihin annetut vastineet.

Asemakaavaluonnoksen mukaan Vuoreskeskuksen länsiosa on osoitettu asuinkerrostalojen ja asuinrakennusten, sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten, palvelurakennusten ja toimistorakennusten korttelialueeksi sekä katu- ja liikennealueeksi. Kaava-alueen länsipuoli on osoitettu luonnonmukaiseksi lähivirkistysalueeksi, jolla sijaitsee tervaleppäkorpi. Tervaleppäkorpi on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi. Asuinkorttelien rakennusoikeus on yhteensä 36 600 kem² ja muiden toimintojen 19 000 kem². (Liite 2)

Suunnittelualueeseen rajautuu koillisessa 13.12.2006 valtuuston hyväksymä Vuoreksen puistokadun (8080) asemakaava. Alueen luoteispuolella on vireillä Rimmin asuntoalueen ja Vuoreksen liikuntapuiston asemakaava (8044) ja alueen itäpuolella on vireillä Vuoreskeskuksen kaakkoisosan asemakaava (8161), jonka laatiminen kulkee rinnakkain länsiosan asemakaavan kanssa. Lempäälän puolella on vireillä Anniston asemakaava.

Vuoreskeskuksen länsiosan kaavoitus- ja toteutuskumppanien valinta

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi ja Vuores-projekti järjestivät Vuoreskeskuksen länsiosan kaavoitus- ja toteutuskumppanien valintaprosessin, joka käsitti keskustan ensimmäiseksi toteutettavat viisi asuntopainotteista korttelia Vuoreksen puistokadun länsipuolella. Valintamenettelyn tarkoituksena oli hakea aloituskortteleihin yritysryhmiä, jotka kykenevät korkealaatuiseen suunnitteluun ja toteutukseen.

Valintaprosessi käynnistyi 1.12.2006 ja ilmoittautumisaika päättyi 2.2.2007. Määräaikaan mennessä kaupungille toimitettiin 14 yritysryhmän ilmoittautumisasiainneisto suunnitelmaehdotuksineen. Valintaprosessiin liittyvän aineiston ja ehdotukset on arvostellut arviointiryhmä, joka valitsi seitsemän yritysryhmää. Valintaprosessin tulokset julkistettiin 22.5.2007. Ehdotukset olivat näytteillä 23.5.-4.6.2007 Virastotalon aulassa.

Kaupunginhallitus päätti 21.5.2007 kiinteistötoimen esityksen mukaisesti varata korttelit seuraavasti:

Kortteli 7619: VVO Rakennuttaja Oy ja Arkkitehdit Sarlin+Sopanen Oy

Kortteli 7620: Peab Seicon Oy ja Arkkitehtitoimisto Tilatakomo Oy

Kortteli 7622: YIT Rakennus Talonrakennus, VTS-Kodit Tampereen Vuokratalosäätiö, TOAS ja Arkkitehtitoimisto Erkki Helamaa & Keijo Heiskanen

Kortteli 7623 eteläosa: Rakennustoimisto Pohjola Oy ja Arkkitehtikonttori Vainio & Ekman Oy

Kortteli 7623 pohjoisosa: Hartela Oy ja Arkkitehtityöhuone Artto Palo Rossi Tikka Oy

Kortteli 7624 eteläosa: Rakennusliike Erkki Huhdanpää ja Arkkitehtitoimisto A3 Oy

Kortteli 7624 pohjoisosa: Visura Oy ja Arkkitehtitoimisto Lasse Kosunen Oy

Selvitykset ja suunnitelmat

Vuoreskeskuksen alueelle laaditaan Ruskontien ja Vuoreksen puistokadun liikennemeluselvitys (Ramboll). Selvitys tehdään nykytilanteesta, ennuste vuodelle 2030 ja tarvittaessa 2-kaistaisen Ruskontien maksimiliikennemäärästä. Melun leviämistä tutkitaan myös alueen eri rakentumisvaiheissa. Ruskontielle on tehty eläinjalitutkimus vuonna 2006. Kaavoituksen aikana tehdään lisäselvityksiä, mikäli tarvetta ilmenee.

Ruskontien aluevaraussuunnitelman tarkistus on tekeillä (Destia). Suunnitelman pohjalta määritellään liikennealueet. Katusuunnitelmat kaupunki laatii omana työnään Vuoreskeskuksen katujen yleissuunnitelman pohjalta. Kaava-alueen virkistysalueelle kaupunki laatii yleissuunnitelman hulevesien käsittelyratkaisuihin. Ulkopuolisena hulevesiasiantuntijana toimii Jukka Jormola Suomen Ympäristökeskuksesta.

Asemakaavan tavoitteet

Vuoreskeskuksen asemakaavaluonnoksen mukaan Vuoreskeskus on kehitelty Vuoreksen toiminnalliseksi ytimeksi, jonka luonne perustuu pikkukaupunkimaiseen miljööseen, toiminnallisesti sekoittuneeseen kaupunkirakenteeseen ja luonnonläheisyyteen. Asemakaavaluonnoksen pohjalta laadittavan Vuoreskeskuksen länsiosan asemakaavan jatkokehittelyssä kiinnitetään huomiota seuraaviin seikkoihin:

- asuinkortteleissa lomitetaan kerrostalo- ja kaupunkimaista pientaloasumista siten, että luodaan edellytyksiä monipuoliselle asuntotarjonnalle ja asuntojen hallintajakaumalle
- asuinkorttelit kehitetään paikan ominaisuuspiirteet huomioiden viihtyisäksi ja vehreäksi asuinympäristöksi
- Vuoreksen puistokatuun rajautuvissa asuinkerrostaloissa tulee voida toteuttaa liike-, toimisto-, palvelu- ja harrastustiloja, joiden tila- ja rakenneratkaisujen on oltava joustavia ja monikäyttöisiä Vuoreksen alueen palvelukysyntää silmällä pitäen
- rakentamisessa pyritään kaupunkirakentamisen perinteitä omaavaan ja modernin keinoin tulkittuun pienimittakaavaiseen arkkitehtuuriin, joka on omiaan tukemaan alueen identiteettiä
- sosiaali- ja terveysaseman korttelissa, palvelukorttelissa sekä toimistorakennusten korttelissa tulee mahdollistaa vaihtoehtoisia ratkaisuja kohteiden toteutusaikataulua silmällä pitäen
- alueen liikenne- ja pysäköintijärjestelyissä on tavoitteena viihtyisyydeltään ja toimivuudeltaan korkeatasoinen keskustaympäristö, joka tukee Vuoreksen vetovoimaisuutta asuntoalueena ja liikekeskuskseen
- korttelien ja virkistysalueiden hulevesien käsittelyratkaisuilla turvataan alueen veden laadun ja vesitaseen säilyminen. Korttelialueella hulevettä käsitellään ja viivytetään mahdollisuuksien mukaan myös tontti- ja korttelikohtaisilla menetelmillä
- viheralueet kehitetään monipuolisiksi virkistysalueiksi puusto ja olosuhteet huomioiden sekä tervaleppäkorpi ennallistetaan

Vuoreskeskuksen asemakaavaluonnoksesta (8160) saaduissa mielipiteissä ja lausunnoissa esiin tulleet osallisten tavoitteet koskivat lähinnä hulevesien käsittelyä yleensä ja erityisesti

rakennusaikaisten hulevesien hallintaa, liikenteen meluntorjuntaa, tervaleppäkorven säilymistä sekä ekologisten yhteyksien huomioimista.

Asemakaavan vaikutusten arviointi

Vaikutusten arviointi tehdään asemakaavoituksen yhteydessä ja siinä tarkastellaan mm.

- alueen asemaa Vuoreskeskuksen kokonaisrakenteessa ja sen liittymistä nykyiseen ja tulevaan ympäröivään kaupunkirakenteeseen
- alueen vaikutusta maisemaan ja luonnonympäristöön, erityisesti tervaleppäkorpeen
- hulevesien ja erityisesti rakentamisaikaisten hulevesien hallintaa
- katu- ja kevyen liikenteen verkon toimivuutta ja turvallisuutta
- kaupunkikuvallisia laatutekijöitä mm. katunäkymiä ja rakentamisen mittakaavaa
- asuinkorttelien käytettävyyttä ja viihtyisyyttä
- asumis- ja hallintamuotojen monipuolisuutta ja palvelujen saatavuutta
- Ruskontien ja Vuoreksen puistokadun liikennemelun hallintaa
- alueen vaiheittaista toteutusta ja infrastruktuurin kustannuksia

Osalliset

- Suunnittelu- ja lähivaikutusalueen maanomistajat, vuokra-alueiden haltijat, toimijat ja asukkaat
- Pirkanmaan ympäristökeskus, Pirkanmaan liitto, Tiehallinnon Hämeen tiepiiri
- Lempäälän kunta
- Kaupungin eri toimialat kuten kaupunkiympäristön kehittäminen, hyvinvointipalveluiden kehittämisyksikkö, viranomaispalvelut, Tampereen aluepelastuslaitos, kiinteistötoimi, elinkeinokeskus, Tampereen Sähköverkko, Tampereen Vesi, Elisa Oyj, Telia Sonera Finland Oy
- Tampereen Ympäristönsuojeluyhdistys ry, Pirkanmaan luonnonsuojelupiiri, Hervanta-Seura ry, Tampereen Hervantalaiset ry, Anniston kyläyhdistys ry
- Muut ilmoituksensa mukaan

Tiedottaminen ja osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Aloitukset

Kaupungin ilmoituslehdissä 30.8.2007 kuulutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävänä **31.8. - 21.9.2007** välisen ajan Palvelupiste Frencellissä, Frencellinaukio 2 B ja Hervannan kirjastossa, Insinöörinkatu 38. Mahdolliset mielipiteet tulee toimittaa nähtävilläoloaikana kirjaamoon, PL 487, Tampere 33101, käyntiosoite Frencellinaukio 2 B tai sähköpostitse kirjaamo@tampere.fi. Kuulutus ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat myös nähtävänä Tampereen kaupungin kaavoituksen Internet-sivuilla osoitteissa

<http://www.tampere.fi/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus/kuulutukset/> ja <http://www.vuores.fi/>

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään sen nähtävilläoloaikana osallisille. Saadut mielipiteet ja niihin laaditut vastineet kirjataan asemakaavan selostukseen tai vastineluetteloon.

Valmisteluvaihe

Asemakaava valmistellaan nk. kumppanuuskaavoituksena Vuoreskeskuksen asemakaava-luonnoksen pohjalta. Kaavoituksen tueksi yritysryhmät laativat yhteistyössä kaupungin kanssa tontinkäyttösuunnitelmat valintaprosessissa valittujen suunnitelmaluonnosten ja arviointiryhmän suositusten pohjalta. Suunnittelutyötä ohjaa hanketta varten perustettu ohjausryhmä, johon kuuluvat kaupungin eri toimialojen tilaajaorganisaation edustajat, Lempäälän kunnan edustaja sekä kaavahankkeen suunnittelijat. Pirkanmaan ympäristökeskuksen kanssa järjestetään tarvittaessa työneuvotteluja suunnittelun kuluessa.

Valmisteluvaiheen asiakirjat (asemakaavaluonnos) asetetaan nähtäville mielipiteiden saamista varten ja siitä ilmoitetaan kuulutuksella. Nähtävilläoloaikana järjestetään yleisötilaisuus, josta ilmoitetaan kaupungin ilmoituslehdissä. Asemakaavaluonnos lähetetään osallisille mahdollisten mielipiteiden ja lausuntojen saamista varten. Saadut mielipiteet ja lausunnot kirjataan selostukseen tai vastineluetteloon ja niihin laaditaan vastineet, josta selviää aiheuttavatko ne muutoksia suunnitelmaan.

Asemakaavaehdotus

Yhdyskuntalautakunta käsittelee ehdotuksen ja asettaa sen yleisesti nähtäville. Nähtävillä olosta julkaistaan sanomalehtikuulutus ja siitä tiedotetaan Internetissä. Kaavoitusviranomaisen pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

Kartat oheismateriaaleineen ja asemakaavan selostus ovat nähtävänä palvelupisteessä, osoitteessa Frencellinaukio 2 B sekä suunnittelupalveluiden Internet-sivuilla osoitteessa <http://www.tampere.fi/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus> ja <http://www.vuores.fi/>. Ehdotuksen selostuksesta selviää, miten jätetyt mielipiteet ovat vaikuttaneet suunnitteluun. Ehdotuksesta on mahdollista jättää muistutuksia ja ne käsitellään säädetyssä järjestyksessä.

Kaavan käsittelyvaiheet kaaviona ja asiasta päättäminen:

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

Tampereen kaupunki

Työn tilaaja/kaavoitusviranomainen

Tampereen kaupunki,
kaupunkiympäristön kehittäminen/kaupunkisuunnittelu
asemakaava-arkkitehti Sakari Leinonen

Kaavan laatija

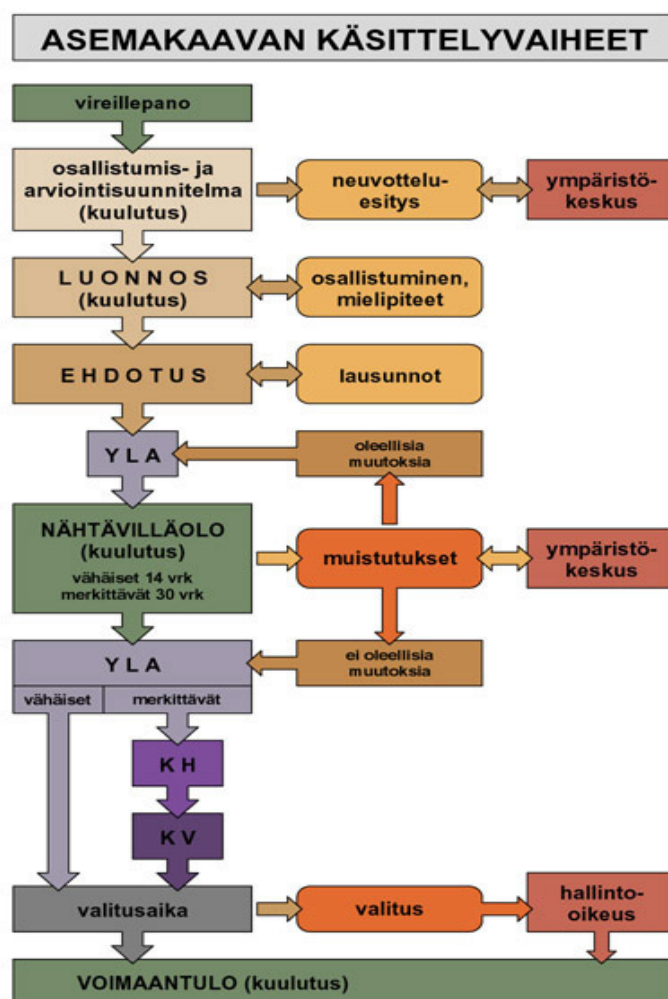
Tampereen kaupunki
Suunnittelupalvelut
Asemakaavoitus
projektiarkkitehti Kay Bierganns,
p. 040 726 7340
arkkitehti Anne Kangasniemi
p. (03) 5656 5597

Aineiston esittely

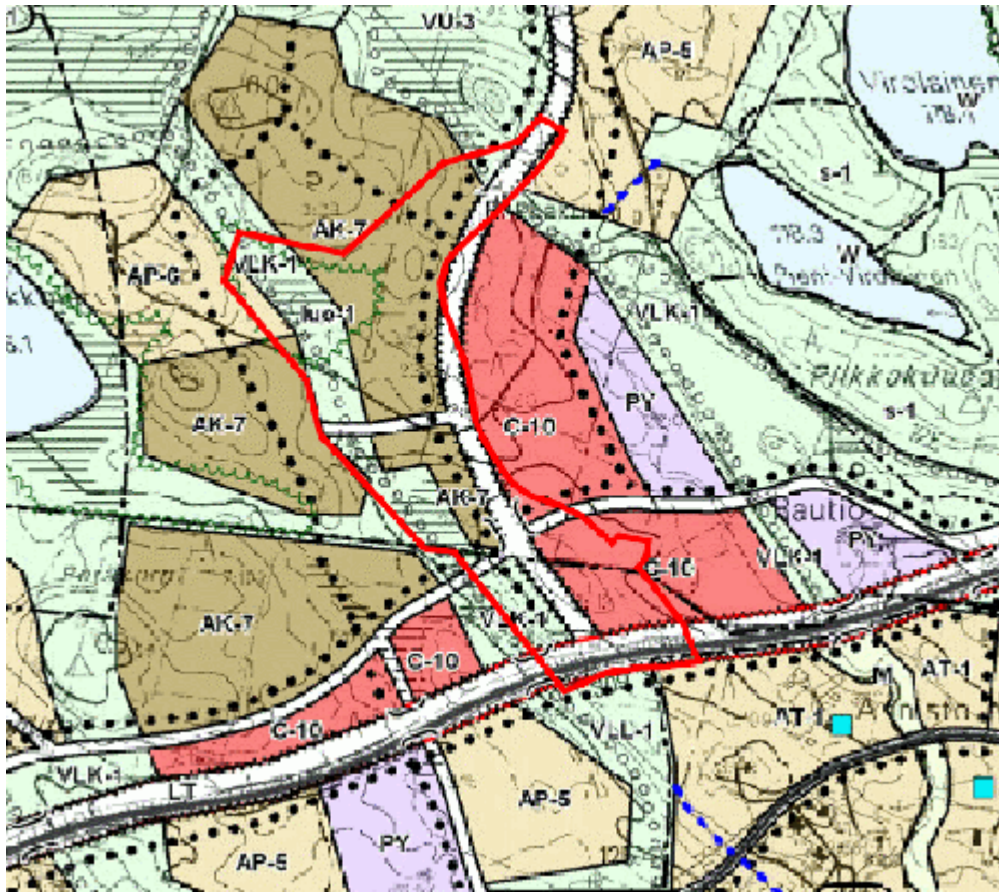
Asiakaspalvelu, Palvelupiste Frencell
Frencellinaukio 2 B
p. (03) 5656 6700

Mielipiteiden vastaanotto

Yhdyskuntapalveluiden kirjaamo
PL 487, Tampere 33101
käyntiosoite: Frencellinaukio 2 B
kirjaamo@tampere.fi
Dno: YPA: 7064/16/2006
Kaava nro: 8036



Liite 1 OTE VUOREKSEN OSAYLEISKAAVASTA



TAMPERE LEMPÄÄLÄ

VUOREKSEN OSAYLEISKAAVA

**KERROSTALOVALTAINEN ASUNTOALUE**

Alue varataan kerrostaloille, joihin on sijoitettava vähintään 70 % alueen kerrosalasta. Alueelle voidaan rakentaa myös asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Alue on tarkoitettu rakennettavaksi ikimäärin 0,50 -0,80 tonttitehokkuudella keskimäärin kolmesta viiteen kerroksisena.

**PAIKALLISKESKUSTOIMINTOJEN ALUE**

Alue varataan paikalliskeskustasoisille julkisille ja yksityisille palveluille, ympäristöön soveltuvalla työpaikkatoiminnalla ja asunnoilla.

**JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE****KAUPUNKIPUISTOKSI VARATTU LÄHIVIRKISTYSAALUE**

Alue varataan päivittäiseen yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön, kuten yleisille puistoille, pienille pallokentille ja leikkipuistoille. Alueella sallitaan yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muut näihin verrattavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia kuten MRL:n 128 §:ssä on säädetty.

== KATUALUE

() ALI- TAI YLIKULKU

..... KEVYEN LIIKENTEEN PÄÄREITTI ooooo ULKOILUREITTI

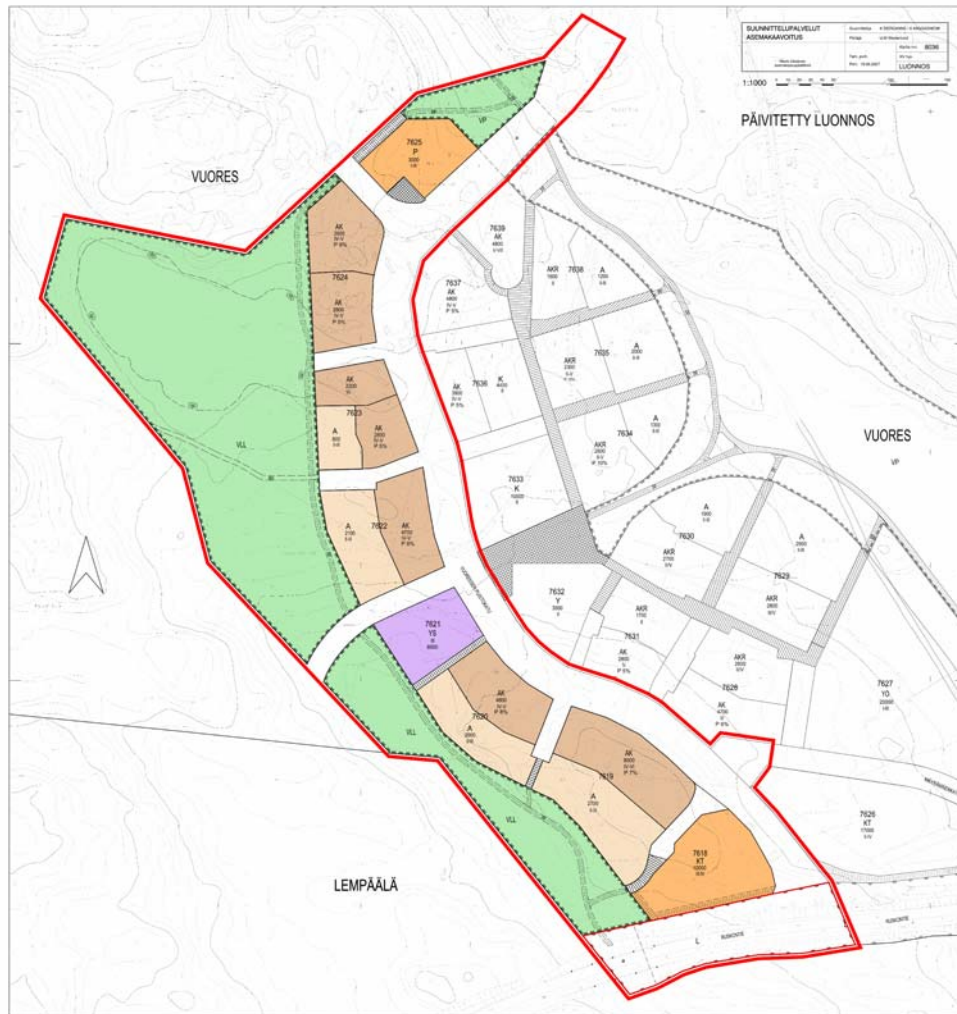
**LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN ARVOKAS ALUE**

Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muut näihin verrattavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia kuten MRL:n 128 §:ssä on säädetty.

~~~~~ Meluntorjuntatarve

## Liite 2

# VUORESKESKUksen ASEMAKAAVALUONNOS JA HAVAINNEKUVA



**VUORES, Vuoreskeskuksen länsiosa. Dno YPA 7064/16/2006**

**Mielipiteitä ja ehdotuksia suunnittelusta:**

|  |
|--|
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |

**Nimistöä, paikallistietoa tai muuta mielenkiintoista alueesta:**

|  |
|--|
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |

|                                      |
|--------------------------------------|
| <b>Päivämäärä ja vastaajan nimi:</b> |
| <b>Osoite ja puhelinnumero:</b>      |

**Palautusosoite: Tampereen kaupungin kirjaamo**  
**PL 487, 33101 Tampere, käyntiosoite Frenckellinaukio 2 B tai**  
**sähköpostitse [kirjaamo@tampere.fi](mailto:kirjaamo@tampere.fi)**