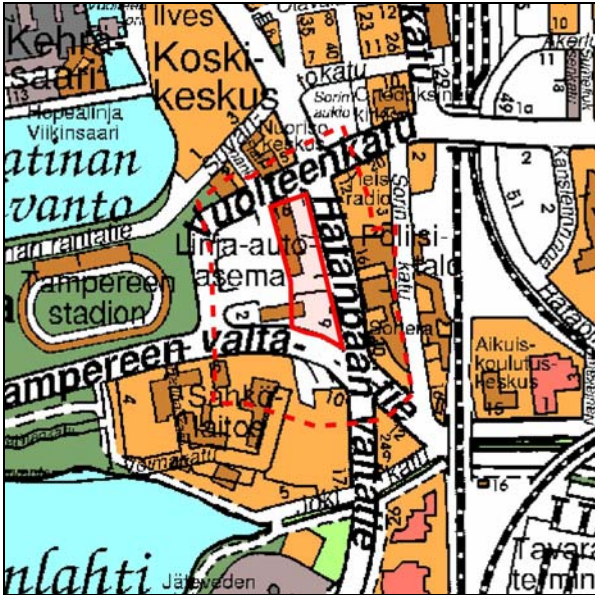


Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma 29.09.2011 tark. 30.4.2012

XIII-198-1 (RATINA), LINJA-AUTOASEMAN TONTIN JAKAMINEN, TONTIN ETELÄOSAN PÄÄKÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTTAMINEN JA KERROSALAN LISÄÄMINEN, KAAVA NRO 8093.



Kaava-alue lähivaikutusalueineen



Viistokuva kaava-alueesta v. 2006

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

Kaavan laatiminen perustuu Tampereen kaupungin yhdyskuntalautakunnan ja Tampereen kaupungin kaupunginhallituksen suunnittelujaoston hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2011-2013, jossa kaava-alueita koskevan asemakaavan muutoksen laadinta on aikataulutettu vuodelle 2011. Dnro TRE: 7811/10.02.01/2011, 28.09.2011.

Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee Tampereen kaupungin XIII:n kaupunginosan korttelin nro 198 tonttia nro 1, jonka pinta-ala on 11 308 m². Kaava-alue sijaitsee Tampereen ydinkeskustan eteläreunalla. Kaava-alue rajautuu Hatanpään valtatie, Tampereen valtatie ja Vuolteenkadun katualueisiin. Vuolteenkadun siirtoa linja-autoaseman länsipuolelle ei ole vielä toteutettu. Tontilla XIII-198-1 on voimassa 13.06.2008 hyväksytty tonttijako nro 8196. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 18.06.2008. Tontilla sijaitsee 1938 valmistunut, Bertel

Strömmerin ja Jaakko Laaksovirran suunnittelema Tampereen linja-autoasema, joka on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi Museoviraston laatimassa inventoinnissa.

Suunnittelualueen lähtökohdat

Pirkanmaan maakuntakaava

Valtioneuvoston 29.03.2007 vahvistamassa Pirkanmaan maakuntakaavassa kaava-alue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle (C). Merkinnällä osoitetaan palveluvarustukseltaan kaupunki-tasoisien keskusten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueita ja niihin liittyviä liikennealueita ja puistoja. Alueelle voi sijoittua myös asumista. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Kaava-alueelle sijoittuva Tampereen linja-autoasema on ympäristöineen osoitettu valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi (akv177). Merkintä on alueen päämaankäyttöä täydentävä, usein eri aluevarauksia ja maankäyttömuotoja sisältävä alue tai kohde. Alueen suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on edistettävä kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon kulttuuriympäristöjen kokonaisuus ja ominaislaatu. Alueen käyttö ja rakentaminen tulee sopeuttaa kunkin alueen kulttuuriperintöön ja ominaislaatuun.

Maakuntakaavan suunnittelusuosituksen mukaan valtakunnallisesti arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin merkittävästi vaikuttavissa hankkeissa on pyydettävä lausunto museoviranomaisilta ja alueelliselta ympäristökeskukselta.



Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta

Tampereen keskustan osayleiskaava ja Ratinan yleissuunnitelma, kartta nro 7990

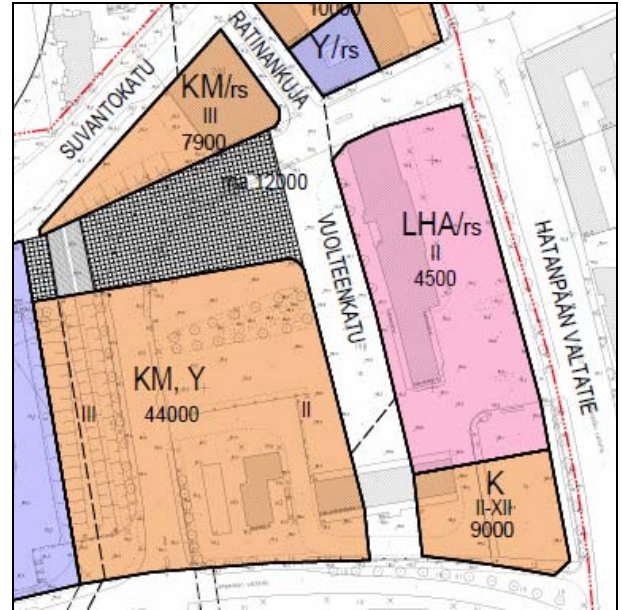
Tampereen kaupunginvaltuuston 04.01.1995 hyväksymässä, oikeusvaikutuksettomassa Tampereen keskustan osayleiskaavassa kaava-alue on osoitettu liikennealueeksi (L). Osayleiskaavan maankäyttö vastaa Ratinan senhetkistä tilannetta.

Tampereen kaupunginhallituksen 11.10.2004 hyväksymä Ratinan yleissuunnitelma tarkoittaa ylemmillä kaavatasoilla Ratinanniemen osalle asetettuja tavoitteita. Yleissuunnitelmassa kaava-alueen pohjoisosa on osoitettu henkilöliikenneterminaalin korttelialueeksi, jolla on rakennussuojelullista arvoa (LHA/rs) ja eteläosa liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Henkilöliikenneterminaalin korttelialueen kerrosalaksi on osoitettu 4 500 m² ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi II. Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen

kerrosalaksi on osoitettu 9 000 m² ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi II-XII. Linja-autoaseman länsipuolelle on osoitettu Vuolteenkadun uutta linjausta vastaava katualue.



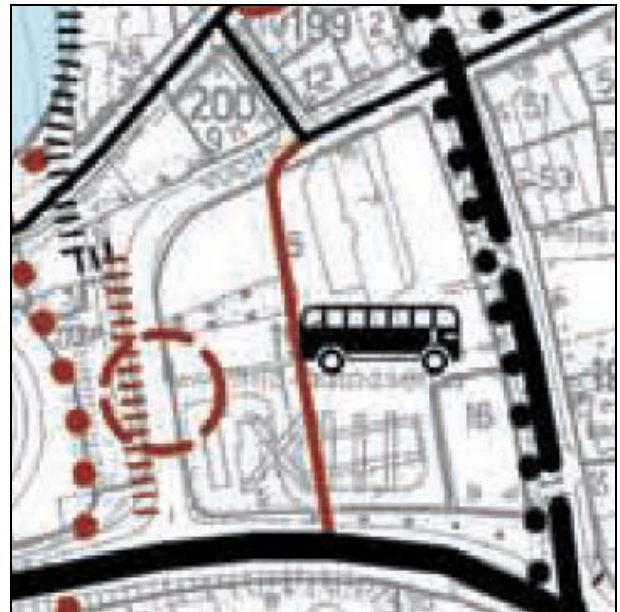
Ote Tampereen keskustan osayleiskaavasta.



Ote Ratinan yleissuunnitelmasta (kartta nro 7990)

Keskustan liikenneosayleiskaava

Tampereen kaupunginvaltuuston 18.01.2006 hyväksymässä, oikeusvaikutteisessa Keskustan liikenneosayleiskaavassa on osoitettu asemakaavan muutosta koskevalle kaava-alueelle sijoittuva linja-autoasema/julkisen liikenteen vaihtopaikka, kaava-alueen länsireunalle sijoittuva Vuolteenkadun uusi linjaus, sekä kaava-alueen länsipuolelle, Tampereen stadionin ja Vuolteenkadun uuden linjauksen väliin sijoittuva uusi 800-1200 auton pysäköintilaitos. Osayleiskaavassa Tampereen valtatie on osoitettu keskustan kehän pääkatuluokkaan kuuluvaksi osaksi, Hatanpään valtatie joukkoliikennepainotteiseksi kaduksi ja Vuolteenkatu kokoojakaduksi. Keskustan liikenneosayleiskaavan ratkaisut perustuvat Ratinan yleissuunnitelmaan.



Ote Keskustan liikenneosayleiskaavasta (kartta 2)

Asemakaava nro 7992

Kaava-alueella on voimassa Tampereen kaupunginvaltuuston 21.3.2007 hyväksymä asemakaava nro 7992. Kaava-alue on osoitettu henkilöliikenneterminaalin korttelialueeksi (LHA).

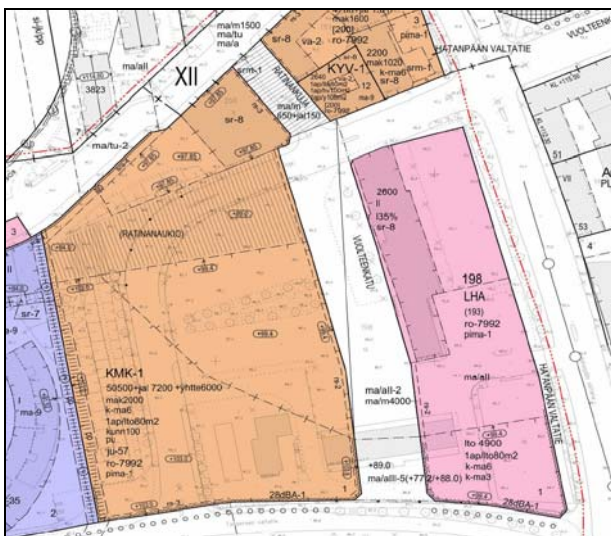
Kaava-alueena olevan tontin koilliskulmaan on osoitettu rakennusala Tampereen linja-autoasemaa varten. Linja-autoasema on määritelty rakennustaiteellisesti arvokkaaksi ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeäksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa (sr-8). Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Rakennusalan kerrosalaksi on osoitettu 2 600 m² ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi II. Rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää liiketiloina enintään 35% (I35%).

Kaava-alueena olevan tontin eteläpäähän on osoitettu rakennusala liike- ja toimistotilojen rakentamista varten (Ito 4900). Rakennusalan kerrosalaksi on osoitettu 4 900 m². Rakennusalan suurinta sallittua kerroslukua ei ole esitetty. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on +99,4. Autopaikkojen mitoitusperusteena on käytetty tontille rakennettavien, liike- ja toimistotilojen kerrosalaa, jonka jokaista 80 m²:iä kohti tulee rakentaa yksi autopaikka (1ap/Ito80m²). Rakennusalan itä-, etelä- ja länsirajoille sijoittuvien rakennusten toimisto- ja liiketilojen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 28 dBA (28dBA-1). Liike- ja toimitiloille osoitetulle rakennusosalalle saadaan rakentaa kolme kellarikerrosta (k-ma3), joista kahdella saa olla varsinaisen käyttötarkoituksen mukaisia liike- ja työtiloja (k-ma6).

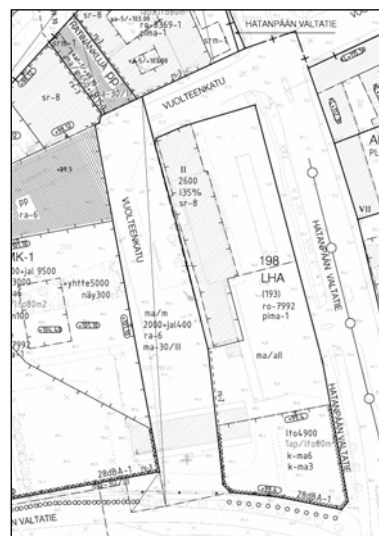
Linja-autoasemalle ja liike- ja toimistorakennukselle osoitettujen rakennusalojen väliin jäävällä rakennusosalalla sallitaan maanalaisten pysäköintitasojen rakentaminen kahteen kerrokseen (ma/all). Kaava-alueen maanalaista rakentamista ohjaavilla määräyksillä mahdollistetaan huoltoyhteys kaava-alueen länsipuolelle rakennettavaan Ratinan kauppakeskukseen.

Asemakaava nro 8204

Kaava-alueen länsipuolella on voimassa Ratinan kauppakeskuksen kaava numero 8204.



Ote asemakaavasta nro 7992



Ote Ratinan ajantasa-asekaavasta, 2012

Asemakaavahankkeelle asetetut tavoitteet

Hankkeen tavoitteena on toteuttaa Ratinan yleissuunnitelmassa kaava-alueelle asetetut keskeiset tavoitteet, osoittaa kaava-alueen pohjoisosa henkilöliikenneterminaalin kortteli-alueeksi (LHA/rs) ja kaava-alueen eteläosa liike- ja toimistokäyttöön sitovalla tonttijaolla. Linja-autoasemalle osoitettavalla tontilla asemakaavamerkinnot säilyvät ennallaan. Liike- ja toimistokäyttöön osoitettavalla tontilla muutetaan pääkäyttötarkoitusta ja lisätään kerrosalaa.

Hankkeen tavoitteena on mahdollistaa arkkitehtonisesti korkeatasoisen liike- ja toimistorakennuksen rakentaminen linja-autoaseman eteläpuolelle osoitettavalle tontille. Rakennus on tarkoitus liittää luontevalla tavalla linja-autoaseman ja lähiympäristön arvokkaaseen rakennuskantaan, sekä Tampereen valtatie varteen rakentuvaan rakennusrintamaan. Tontille osoitetaan pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa on noin 13 700 m². Tonttien ja katualueiden rajauksiin tehdään asemakaavan muutoksen yhteydessä tarkennuksia alueen tarkentuneiden katusuunnitelmien pohjalta.

Sponda Oyj on antanut Tampereen kaupungille ostotarjouksen linja-autoaseman tontin eteläpäähän muodostettavasta tontista ja teettänyt luonnosvaihtoehtoja Arkkitehtitoimisto Tuomo Siitonen Oy:llä, joiden pohjalta asemakaavamuutos laaditaan.

Asemakaavahankkeen yhteydessä hyödynnettävät ja laadittavat selvitykset

Hankkeessa hyödynnetään kaava-aluetta ja kaava-alueen lähivaikutusaluetta koskien aiemmin tuotettua selvitys- ja suunnitteluaineistoa tarpeelliseksi katsuilta osin täydentäen.

Osalliset

- Naapurikiinteistöt:
- Kiinteistö Oy Ratinan Kauppakeskus
- Asunto Oy Hatapäänvaltatie 12
- Asunto Oy Sorinmäki
- Suomen valtio, Senaatti-kiinteistöt
- Mandatum Henkivakuutus Oy
- Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma
- Neste Markkinointi Oy
- Kiinteistö Oy Tampereen Hatanpäänvaltatie 11
- OP-Eläkekassa ja OP-Eläkesäätiö
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- kaupungin eri toimialat: Kaupunkiympäristön kehittäminen, viranomaispalvelut, kiinteistötoimi, tilakeskus, aluepelastuslaitos
- kaupungin liikelaitokset: Tampereen Sähkölaitos, Tampereen Sähköverkko Oy, Tampereen Vesi
- kaava-alueella toimivat yhteisöt ja yritykset
- kaava-alueen lähivaikutusalueen asukkaat

Osallisuutteloa täydennetään hankkeen aikana tulleiden ilmoitusten mukaan.

Tiedottaminen ja osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Asemakaavatyön aikana aineistojen nähtävillä oloista tiedotetaan sanomalehtikuulutuksin ja kaavoituksen Internet-sivuilla. Kaava-aineisto on nähtävillä kaavan eri vaiheissa nähtävillä olon aikoina Palvelupiste Frenckellissä osoitteessa Frenckellinaukio 2 B, missä

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 ja muistutukset tulee toimittaa nähtävilläolon aikoina kirjaamoon. Kirjaamon postiosoite: Kirjaamo, PL 487, Tampere 33101
Kirjaamon käyntiosoite: Puutarhakatu 6
Kirjaamon sähköpostiosoite: kirjaamo@tampere.fi
Saaduista mielipiteistä ja lausunnoista laaditaan kooste asemakaavan selostukseen.

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä **29.09.-19.10.2011**. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään nähtävillä olon aikana tiedoksi osallisille. Nähtävälle asetettavaan aineistoon liittyen on mahdollista jättää aloitusvaiheessa mielipiteitä.

Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheessa kehitetään asemakaavaluonnos. Laaditusta asemakaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot asianomaisilta kaupungin toimialoilta ja muilta viranomaistahoilta. Asemakaavan luonnos, selostus, sekä havainnemateriaali kuulutetaan ja asetetaan nähtävälle 3.5.-24.5.2012. Nähtävälle asetettavaan aineistoon liittyen on mahdollista jättää valmisteluvaiheessa mielipiteitä. Luonnos muokataan kaavaehdotukseksi saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta.

Ehdotusvaihe

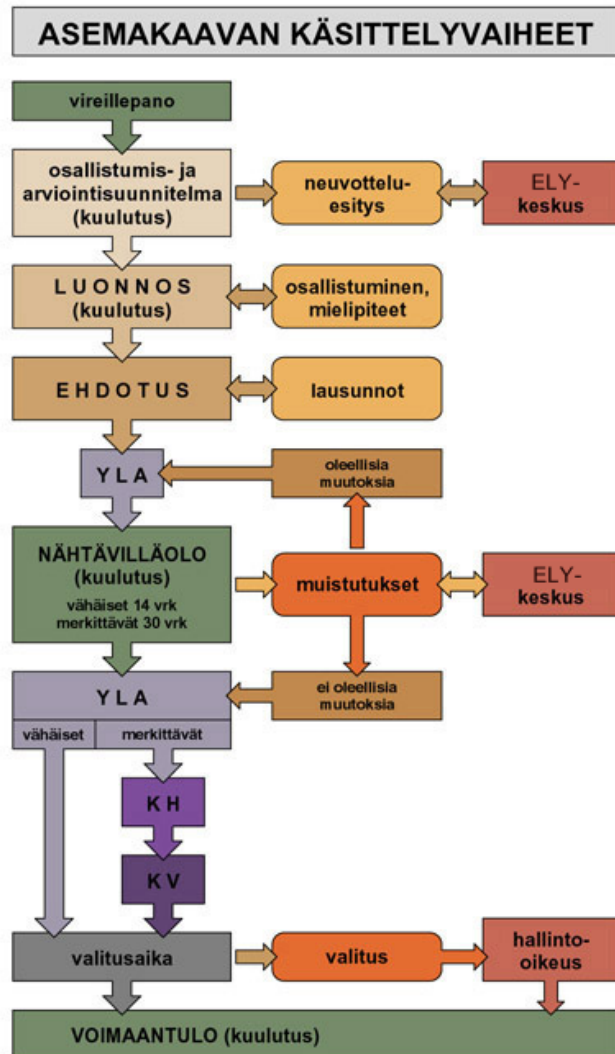
Yhdyskuntalautakunta käsittelee asemakaavaehdotuksen ja asettaa sen yleisesti nähtävillä. Nähtävälle asettamisesta tiedotetaan sanomalehtikuulutuksin ja kaavoituksen Internet-sivuilla. Tarvittaessa ehdotuksesta pyydetään viranomaislausuntoja. Ehdotusta vastaan on mahdollista jättää nähtävillä olon aikana muistutuksia ja ne käsitellään säädetyssä järjestyksessä. Lausunnot, sekä hankkeen aikana mahdollisesti jätetyt mielipiteet ja muistutukset kirjataan vastineineen asemakaavaehdotuksen vastineluetteloon. Vastineluettelosta ja asemakaavan selostuksesta käy ilmi, miten mielipiteet, muistutukset ja lausunnot ovat vaikuttaneet suunnitteluun.

Asemakaavahankkeen yhteydessä tehtävä vaikutustenarviointi

Asemakaavan vaikutusten arviointi tehdään kaavan laatimisen yhteydessä. Suunnitelmas- ta arvioidaan vaikutukset mm. ihmisten elinoloihin, kaupunkikuvaan, yhdyskuntarakentee- seen ja liikenteeseen, sekä elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin.

Kaavan käsittelyvaiheet kaaviona ja asiasta päättäminen

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



Kaavoitusviranomainen

Tampereen kaupunki
Kaupunkiympäristön kehittäminen
Maankäytönsuunnittelu
asemakaavapäällikkö Sakari Leinonen
puh. 040 7015792

Kaavan laatija

Tampereen kaupunki
Kaupunkiympäristön kehittäminen
Maankäytön suunnittelu
Arkkitehti Iina Laakkonen
puh. 040 806 3080

Aineiston esittely

Palvelupiste Frenckell
Frenckellinaukio 2 B
puh. 03 5656 4400

Kaavoituksen Internet-sivut

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

Mielipiteiden vastaanotto

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