



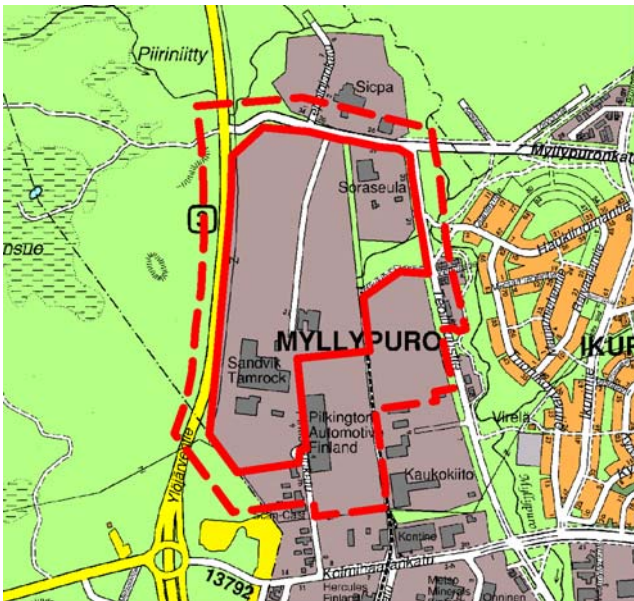
TAMPERE



Tampereen Infra
Yhdyskuntasuunnittelu

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma 26.8.2010

MYLLYPURO 3572- 5 ja 8, 3583- 4 ja 5, LUONNONSUOJELU-, RAUTATIE- JA KATUALUETTA, VT3 ITÄPUOLI JA MYLLYPURONKADUN ETELÄPUOLI - KOLMENKULMAN TYÖPAIKKA-ALUEEN ENSIMMÄINEN OSA – ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAAVA NRO 8183.



Kaava-alue lähivaikutusalueineen



Ortokuva 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 vireilletulosta 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 asemakaavoitusohjemaan 2009 – 2011, ohjelmassa Kolmenkulman alueen ensimmäinen vaihe on ajoitettu vuodelle 2009. Hankkeen diaarinumero on TRE: 5409 / 10.02.01 / 2010.

Suunnittelualue

N. 60 ha:n suuruinen kaava-alue sijaitsee n. 10 km länteen kaupungin keskustasta Myllypuron kaupunginosassa. Suunnittelualue rajoittuu lännessä VT-3:een, pohjoisessa Myllypuronkatuun, idässä Teollisuustiehen ja etelässä Haukihaaranraittiin, rautatiealueeseen sekä korttelin 3572 tontin 5 (Tamrock Oy) rajaan.

Alueella toimii kaksi suurta teollisuuslaitosta, toinen etelässä VT3 itäpuolella (Tamrock Oy) ja toinen Myllypuronkadun ja Teollisuustien risteyksen lounaispuolella (Soraseula Oy), lisäksi on alueella Nesteen D-asema Myllypuronkadun eteläpuolella VT3 reunassa. Suunnittelualan rakentamattomat alueet ovat n.50-60 vuoden ikäistä kuusimetsää. Alueen maaperä on moreenia. Maasto on alueen keskiosalla loivapiirteistä (+120–130 välillä) ja nousee hieman luoteisosassa aluetta. Ainoa merkittävä kohouma alueella on aivan suunnittelualan eteläosassa Tamrockin tontilla. Koko alueella korkeusasema vaihtelee +115 m ja +137 välillä. Alueen läpi länsi – itäsuuntaisesti kulkee Juhansuon pääoja, jonka varrella VT3 läheisyydessä on havaittu luonnonsuojelulain mukainen hajuheinäesiintymä. Suunnittelualan läheisyydessä itäpuolella on Natura 2000 (nat069) alue. Suunnittelualan on kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta korttelin 3572 tonttia 5.

Suunnittelun lähtökohdat

Maakuntakaava

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

Maakuntakaavassa suunnittelualan on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP). TP -merkinnällä osoitetaan maakuntakaavassa liike- ja toimistorakentamiseen tai tuotantokäyttöön varattuja seudullisesti merkittäviä alueita. Alueelle voidaan sijoittaa asumista, jos siihen ei kohdistu ympäristöhäiriöitä. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen toteuttamisessa tulee kiinnittää huomiota tarkoituksenmukaiseen toteuttamisjärjestykseen. Koko aluetta koskee erityismääräys 5 (em5). Tämä tarkoittaa, että suunnittelussa ja toteuttamisessa on huolehdittava siitä, että rakentaminen ei yksin tai tarkasteltuna muiden hankkeiden tai suunnitelmien kanssa merkittävästi heikennä Myllypuron Natura-alueen vesitasapainoa. Myllypuron veden laadun säilymisestä on huolehdittava siten, ettei suojelun perusteena olevia luontotyyppisiä merkittävästi heikennetä. Suunnittelualan länsireunassa kulkee 400 kV - 110 kV voimalinjat ja itäreunaan on merkitty korkeapaineinen maakaasulinja. Itäosassa suunnittelualuetta on osoitettu luonnonsuojelualan (SL). Merkinnällä osoitetaan luonnonsuojelulain nojalla suojeltuja tai suojeltaviksi tarkoitettuja alueita kuten kansallispuistoja ja luonnonpuistoja sekä soiden-, rantojen-, vanhojen metsien, lehtojen- ja lintuvesiensuojelualan alueita. Aluetta koskee suojelumääräys jonka mukaan alueella ei saa ryhtyä sellaisiin toimenpiteisiin, jotka saattavat vaarantaa alueen suojeluarvoja. Määräys on voimassa kunnes alue on muodostettu luonnonsuojelulain mukaiseksi luonnonsuojelualan alueeksi. Perustettuja alueita koskevat suojelupäätöksessä annetut määräykset. Alueen toteuttamisesta vastaa ensisijaisesti valtio.

Suunnittelualan itäisenä rajana toimivan Teollisuustien itäpuolella on Natura 2000-alue (nat069). Aluetta koskee suunnittelumääräys, jonka mukaan alueelle tai sen läheisyyteen ei tule suunnitella toimenpiteitä, jotka merkityksellisesti heikentävät niitä lintu- tai luontodirektiivin mukaisia luonnonarvoja, joiden perusteella alue on otettu ohjelmaan. Alueen suojeluarvojen huomioon ottamisesta on säädetty LSL 65 ja 66 §:ssä.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Myllypuron osayleiskaava, jonka Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 17.12.2008. Päätöksestä ei valitettu ja se vahvistui 23 päivänä tammikuuta 2009.

Osayleiskaavassa suunnittelualan on osoitettu teollisuusalueeksi (TY-3), jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia ja työpaikka-alueeksi (TP-6). TP-6 alueelle ei saa sijoittaa MRL 114 §:n mukaista vähittäiskaupan suuryksikköä eikä myyntipinta-alaltaan yli 400 m² suuruisia päivittäistavarakaupan myymälöitä. Myyntipinta-alaa voidaan rakentaa enintään 1/3 toimintojen kerrosalasta. Alueella tapahtuva toiminta ei saa aiheuttaa vesistön pilaantumista eikä likaantumista. Kaava-alueen halki (itä-länsi suunta) on osoitettu suojaviheralue (EV-2), joka on varattu alueellista sadevesijärjestelmää varten.

Suojaviheralueelle on osoitettu luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisen EU:n luontodirektiivissä IV mainitun lajin esiintymisalue ja sen suojavyöhyke, jotka tulee säilyttää luonnontilaisena (s-3). Lisäksi suojaviheralueelle on varattu alueellinen hulevesien viivytysallas (w). Suunnittelualueen läpi lounas – koillisuunnassa on merkitty liikennealue kevyenliikenteen reitteineen.

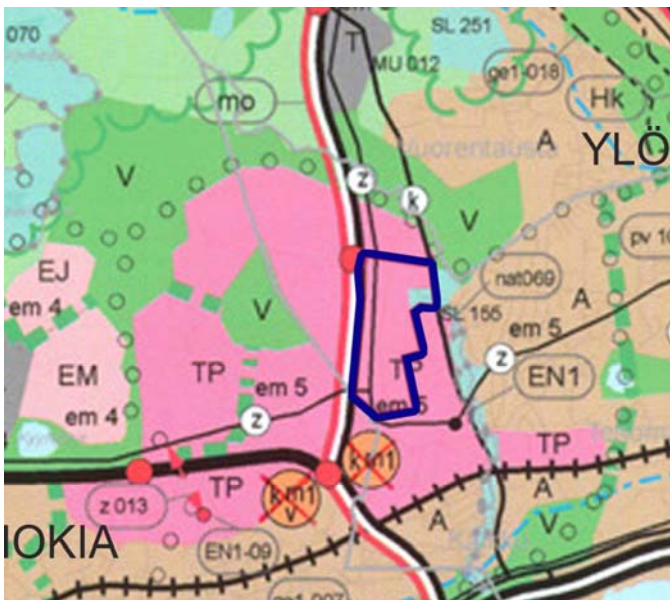
Osayleiskaavassa on yleismääräyksenä, että alueella syntyvät hulevedet tulee hoitaa kiinteistökohtaisesti tai ohjata hallitusti alueelliseen sadevesijärjestelmään.

Asemakaavoituksen yhteydessä on laadittava erillinen hulevesien hallintaa koskeva suunnitelma. Lisäksi on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, ettei Natura 2000-verkoston kuuluvan Myllypuron valinnan perusteina olevia luontoarvoja merkittävästi heikennetä.

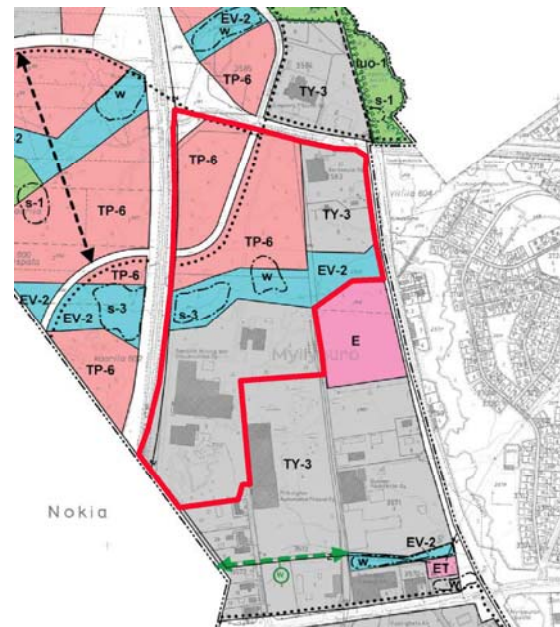
Asemakaavat

Tonteilla 3572-5 ja -8 on voimassa asemakaava nro 6049, joka on vahvistunut 1.6.1983. Nämä tontit ovat osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-10). Tonteille on varattava yksi autopaikka jokaista asuntoa, teollisuus- ja varastotilan kolmea työntekijää sekä toimistotilan kerrosalan 50 m² kohti. Tontille 3572-8 tehokkuusluvaksi on määritelty $e=0.40$ ja tontille 3572-5 $e=0.25$. Haukihaaranraittia koskee asemakaava nro 5044, joka on vahvistunut 3.9.1976. Asemakaavassa Haukihaaranraitti on osoitettu porraskaduksi tai yleiselle jalankululle varatuksi katualueeksi. Tonteilla 3583-4 ja -5 on voimassa 6.3.1974 vahvistunut asemakaava nro 4378. Tontit on osoitettu siinä yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (TTV). Tonttien tehokkuusluvaksi on merkitty $e=0.40$. Haukihaaranraitin ja tontin 3583-5 väliin jäävä alue on osoitettu samassa kaavassa luonnonsuojelualueeksi (EL). Rautatiealueeksi (LR) merkityllä alueella on voimassa jo mainittu asemakaava nro 4378 sekä 7.4.1971 vahvistunut asemakaava nro 3451. Myllypuronkadulla on voimassa asemakaava nro 7745, joka on hyväksytty 12.9.2001 ja asemakaava nro 5799, joka on vahvistettu 25.8.1981.

Suunnittelualue rajautuu seuraaviin asemakaavoihin: 5853 (3.2.1982), 4977(10.12.1975), 3654 (8.6.1971), 3690 (25.8.1071) ja 2505 (3.1.1967).



Ote Pirkanmaan 1. maakuntakaavasta



Ote Myllypuron osayleiskaavasta

Selvitykset ja suunnitelmat

Suunnittelu tukeutuu alueelle laadittuun Myllypuron osayleiskaavan ja sen laadinnan yhteydessä valmistuneisiin selvityksiin ja suunnitelmiin. Näistä keskeisemmät ovat:

- Myllypuron ympäristöselvitys (1993), Tampereen kaupunginkanslia kaupunkisuunnitteluryhmä

- Valtatien 3 tiesuunnitelma 2000-2001
- Vihnusjärven valuma-alueen hydrologinen selvitys (30.12.2002), Suunnittelukeskus Oy
- Vihnusjärven valuma-alueen hydrologinen selvitys – lisäselvitykset (14.1.2004), Suunnittelukeskus Oy
- Myllypuron-Vihnusjärven ympäristöselvitys (2005), Yhdyskuntapalvelut / Selvitykset ja arvioinnit / Yleiskaavoitus
- Myllypuron riskikartoitus (2005)
- Ikurin vanhan kaatopaikan ympäristöriskinarviointi (12.12.2005)
- Pirkanmaan Natura 2000 -verkoston hoidon ja käytön yleissuunnitelma (2005)
- Kolmenkulman alueen vesihuollon yleissuunnitelma (13.1.2006) ja Myllypuron virtausmallinnuksen päivitys (8.5.2006), Suunnittelukeskus Oy
- Tampereen Myllypuron ja Nokian Kyynijärven-Juhansuon osayleiskaavojen Natura 2000- vaikutusarvio (24.10.2006), Pöyry Environment Oy
- Kyynijärvi-Juhansuon ja Myllypuron osayleiskaavojen yhdistelmän liikennemallitarkastelujen tulokset. (28.11.2006)
- Tampereen Myllypuron ja Nokian Kyynijärven-Juhansuon osayleiskaavaluonnosvaihtoehtojen vaikutusten arviointi (8.12.2006), Suunnittelukeskus Oy
- Ikuri-Kalkun-Myllypuron luonnonsuojelualueen hoito- ja käyttösuunnitelma, johon liitetään suojelualueen seurantaohjelma (19.2.2008)
- Myllypuron osayleiskaava ja selostus, vahvistui 23.1.2009

Suunnittelualueelle on laadittu osayleiskaavan yhteydessä vesihuollon yleissuunnitelma joka sisältää hulevesien hallintasuunnitelman. Kaavoituksen yhteydessä tarkennetaan suunnittelua paikallisten hulevesien hallintamenetelmien osalta. Kaavoituksen tueksi laatii kaupunki omana työnään suunnittelualueen katujen yleissuunnitelman. Muiden mahdollisten selvityksien ja suunnitelmien tarve selviää kaavan valmistelun aikana.

Asemakaavan tavoitteet

Lähtötavoitteena on Myllypuron osayleiskaavan toteuttaminen. Tavoitteena on luontoarvot huomioiden, mahdollistaa korkeatasoisen ja toimivan liike-, toimisto- ja teollisuusalueen rakentuminen. Alueelle tavoitellaan omaleimaista identiteettiä sekä tarjota monipuolisia tilaratkaisuja eri tarpeisiin. Kaavaratkaisussa tavoitellaan joustavuutta ajatellen tulevaa rakentamista, toimintoja sekä toteutusaikataulua. Tavoitteena on myös tehokas maankäyttö, laadukas kaupunkikuva ja toimivat liikenne-, pysäköinti- ja hulevesihallinnanjärjestelyt. Kaavamuutoksen yhteydessä myös tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa palveluhuoltoasema valtatie 3 ja Myllypuronkadun liittymän läheisyyteen.

Osayleiskaava asettaa erityisiä tavoitteita alueen hulevesien hallinnan ja luontoarvojen huomioimisen suhteen. Alueella syntyvät hulevedet tulee hoitaa kiinteistökohtaisesti tai ohjata hallitusti alueelliseen sadevesijärjestelmään. Asemakaavoituksen yhteydessä on laadittava erillinen hulevesien hallintaa koskeva suunnitelma. Erityisesti on kiinnitettävä huomiota, ettei Natura 2000 –verkostoon kuuluvan Myllypuron valinnan perusteina olevia luontoarvoja vaaranneta.

Lopullisen asemakaavaehdotuksen kaupunkikuvallisia, toiminnallisia ja mitoituksellisia tavoitteita käsitellään ja täsmennetään kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä. Näiden tavoitteiden lopulliset linjaukset suorittaa tilaajaorganisaation edustaja.

Asemakaavaluonnoksen laidinnassa kiinnitetään huomiota seuraaviin seikkoihin:

- Sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne
- Monipuoliset käyttö- ja toteutusmahdollisuudet
- Liikenne- ja pysäköintijärjestelyiden turvallisuus ja toimivuus sekä liikenne ympäristön viihtyisyys

- Hulevesienhallinnan (sade- ja sulamisvesien) toimivuus ja toteutus
- Alueen luontoarvojen sekä Natura-alueen huomioiminen

Vaikutusten arviointi

Vaikutusten arviointi tehdään asemakaavan laatimisen yhteydessä. Arvioinnissa tarkastellaan mm:

- Vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön
- Liikenteelliset vaikutukset
- Vaikutus maisemaan ja luonnonympäristöön
- Vaihteellinen toteutus ja toimintojen monipuolisuus
- Hulevesien hallintaan

Osallisia ovat

- Suunnittelualueen maanomistajat, vuokra-alueiden haltijat, toimijat ja asukkaat
- Lähivaikutusalueen kiinteistöt ja asuntoyhtiöt
- Nokian ja Ylöjärven kaupungit
- Kaupunkiympäristön kehittäminen: Maankäytön suunnittelu (kaavatyön tilaaja), Yleisten alueiden suunnittelu, Kiinteistötoimi, Joukkoliikenne, Rakennusvalvonta ja Ympäristönsuojelu
- Kaupunkikehitys
- Kaupungin yhtiöt ja liikelaitokset: Tampereen Kaukolämpö Oy, Tampereen Sähköverkko Oy, Tampereen Vesi Liikelaitos, Tilakeskus Liikelaitos
- Tredea Oy
- Tampereen aluepelastuslaitos
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus (ELY)
- Ikuri – Haukiluoma omakotiyhdistys
- Muut ilmoituksensa mukaan

Tiedottaminen ja osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Asemakaavatyön aikana aineistojen nähtävillä oloista julkaistaan kuulutukset kaupungin ilmoituslehdissä (Aamulehti, Tamperelainen, Uutispäivä Demari) ja aineisto on nähtävillä Palvelupiste Frencckellissä osoitteessa Frencckellinaukio 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 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja luonnoksesta tai muistutukset kaavaehdotuksesta tulee toimittaa asiakirjojen nähtävillä oloaikoina kirjaamoon.

Kirjaamon postiosoite: Kirjaamo, PL 487, Tampere 33101

Kirjaamon käyntiosoite: Puutarhakatu 6

Kirjaamon sähköpostiosoite: kirjaamo@tampere.fi

Aloitukset

Asemakaavamuutos tulee vireille 26.8.2010, jolloin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) kuulutetaan nähtäville 26.8.2010 – 24.9.2010 väliseksi ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään sen nähtävillä oloaikana tiedossa oleville osallisille.

Valmisteluvaihe ja lausuntopyynnöt luonnoksesta

Valmisteluvaiheessa tutkitaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute. Esitetyt mielipiteet otetaan huomioon mahdollisuuksien mukaan. Tarvittaessa järjestetään neuvotteluja eri osapuolten kesken.

Asemakaavaluonnos laaditaan valmisteluaineiston, tavoitteiden ja saadun palautteen pohjalta. Suunnittelutyötä ohjaa tilaajaorganisaation edustaja, tarvittaessa järjestetään neuvottelu Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskuksen) kanssa.

Valmisteluvaiheen asiakirjat (asemakaavaluonnos) asetetaan nähtäville mielipiteiden saamista varten ja siitä ilmoitetaan kuulutuksella kaupungin ilmoituslehdissä. Esitettyihin mielipiteisiin laaditaan vastineet, joista selviää aiheuttavatko ne muutoksia suunnitelmaan. Saadut mielipiteet ja lausunnot kirjataan selostukseen tai vastineluetteloon.

Asemakaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot suunnittelun kannalta keskeisiltä kaupungin toimialoilta sekä asianomaisilta viranomaisilta.

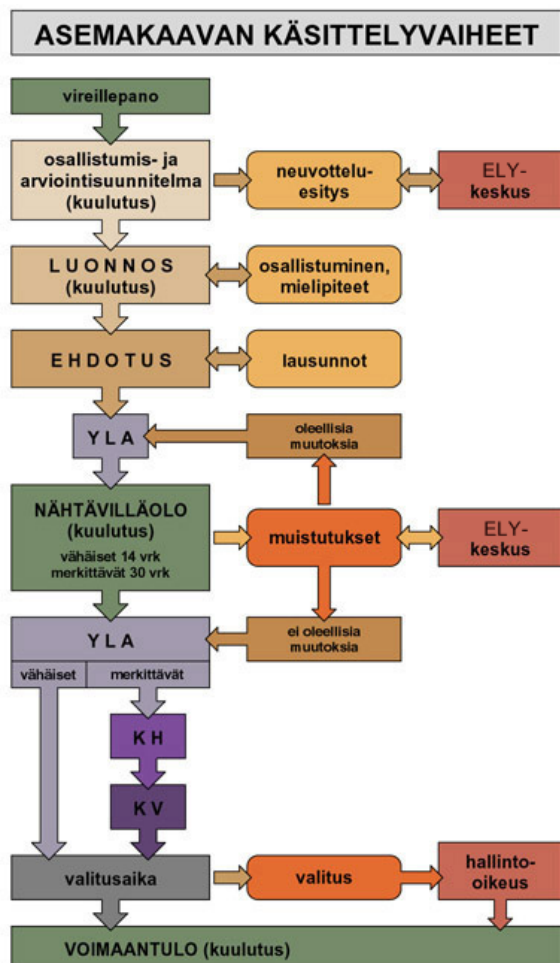
Asemakaavaehdotus

Asemakaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus joka esitellään Yhdyskuntalautakunnalle. Yhdyskuntalautakunta käsittelee asemakaavaehdotuksen ja asettaa sen yleisesti nähtäville. Nähtävillä olosta julkaistaan sanomalehtikuulutus ja siitä tiedotetaan internetissä. Asemakaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot lautakunnan käsittelyn jälkeen.

Ehdotusta vastaan on mahdollista jättää muistutuksia ja ne käsitellään laissa säädetyssä järjestyksessä. Ehdotuksen selostuksesta tai vastineluettelosta selviää, miten jätetyt mielipiteet ovat vaikuttaneet suunnitteluun.

Kaavan käsittelyvaiheet kaaviona ja asiasta päättäminen

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



Yhteystiedot:

Kaavoitusviranomaisen:

Tampereen kaupunki
Kaupunkiympäristön kehittäminen,
Maankäytön suunnittelu
arkkitehti Vesa Kinttula
puh. (040) 800 7901

Kaavan laatija:

Tampereen Infra
Suunnittelupalvelut, yhdyskuntasuunnittelu,
vanhempi erikoissuunnittelija
arkkitehti Matti Jääskeläinen
puh. (03) 5656 6438

Aineiston esittely:

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

Mielipiteiden ja muistutusten vastaanotto:

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