

ASEMAKAAVA, TESOMAJÄRVI 3804-1, -5, -7 JA -8, KATU- JA VIRKISTYSALUETTA, TESOMANVALTATIE 37, TESOMANKATU 2-4, TESOMANKUJA 5, TESOMAN LIIKEKESKUKSEN KEHITTÄMINEN SEKÄ TESOMAN KIRKON TONTTI, KAAVA NRO 8301

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 4. päivänä maaliskuuta 2009 päivättyä ja 27.10.2009, 8.12.2009 sekä 16.2.2010 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8301. Asemakaavan hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

TIIVISTELMÄ

Yleistä

Asemakaava-alue on Tesoman liikekeskuksen alue, jonka palvelutarjontaa halutaan kehittää ja laajentaa.

Kaavamuutoksen tavoitteena on toteuttaa alueelle toiminnallisesti yhtenäinen ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen liikekeskus, jossa olisi päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan myymälätilojen lisäksi julkisten palveluiden tiloja. Lisäksi kaava mahdollistaa korttelin pohjoispäähän senioriasuntojen rakentamisen ja Tesoman kirkon pysäköinnin sekä kirkon tontin läpi menevän kevyen liikenteen yhteyksien järjestämisen uudelleen. Tavoitteena on turvata liikekeskuksen saavutettavuus julkisilla kulkuneuvoilla sekä hyvät kevyen liikenteen yhteydet.

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Suunnittelualue sijaitsee n. 8 km länteen kaupungin keskustasta, Tesomajärven kaupunginosassa Tesomankadun ja Tesoman valtatie kulmassa. Kaavamuutos koskee korttelin 3804 tontteja 1, 5, 7 ja 8 ja osin ympäröiviä katualueita. Suunnittelualueella on nykyisellään Tesoman evankelisluterilainen kirkko sekä kolme liikerakennusta, joissa on mm. päivittäistavarakaupan yksiköitä ja erikoiskauppoja. Suunnittelualueen lähiympäristössä on kerros- ja omakotitaloja sekä julkisia ja kaupallisia palveluja. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 6,4 hehtaaria.

Kaavaprosessin vaiheet

- asemakaavan muutoshakemus; Ruokakeskon Kiinteistöt Oy, KOY Tesomajärven Liikekeskus, Sponda Oyj 13.5.2008
- yleisötilaisuus 27.10.2008
- asemakaava vireille 28.11.2008
- OAS ollut nähtävillä 28.11.–19.12.2008
- perustettu osallisyhmä 2.12.2008
- valmisteluvaiheen asemakaavaluonnos nähtävänä 6.3.–27.3.2009
- yleisötilaisuus 17.3.2009
- valmisteluvaiheen asemakaavaluonnos uudelleen nähtävänä 29.10.–19.11.2009
- yleisötilaisuus 4.11.2009
- asemakaavaehdotus nähtävänä 17.12.2009–18.1.2010

Valmisteluvaiheessa saatiin 23 mielipidettä ja 13 lausuntoa. Valmisteluvaiheen luonnoksesta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen sekä hankkeessa mukana olevien osapuolten kanssa käytyjen neuvottelujen jälkeen todettiin, että luonnokseen on tullut merkittäviä muutoksia. Asemakaava-alue on mm. päätetty laajentaa itään, jolloin kaava-alueen pinta-ala muodostuu 6,4 ha. Tämän takia nähtiin tarpeelliseksi asettaa valmisteluvaiheessa asemakaavaluonnos toiseen kertaan nähtäville ajalle 29.10.–20.11.2009.

Toisen luonnosvaiheen nähtävilläolon yhteydessä saatiin 15 mielipidettä sekä yleisötilaisuudessa saatu palaute. Lisäksi lausuntoja saatiin 11 kpl. Palautteen perusteella sekä käytyjen neuvottelujen pohjalta on toisen valmisteluvaiheen tehtiin erityisesti seuraavia muutoksia: Tesoman kirkko on merkitty kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeäksi rakennukseksi. Päivittäistavarakaupan määrää on tarkennettu. Tontin nro 10 rakennusoikeutta ja julkisen rakentamisen kerrosalaa määrää on tarkennettu. Lisäksi melumallia sekä liikennesuunnitelmaa kevyen liikenteen väylien ja suojatiejärjestelyjen osalta tarkistettiin.

Ehdotusvaiheessa saatiin kolme muistutusta sekä viranomaisilta kaksi lausuntoa. Kaavaehdotuksesta saaduissa muistutuksissa otettiin kantaa jalankulkuyhteyksiin sekä suojateiden sijaintiin, torin puutteeseen, havainneaineiston puuttumiseen kotisivuilta ja julkisten palvelujen sijoittumiseen. Muistutusten ja lausuntojen perusteella kaavaan tehtiin seuraavat muutokset:

- Liikekeskuksen päämaankäyttömerkintä muutetaan ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti merkinnäksi KMK-3.
- Päivittäistavarakauppaa koskeva kaavamääräystä muutetaan.
- Korttelialueen sisäiset pääjalankulkuyhteydet turvataan yleismääräyksellä.
- Tesoman kirkkoon liittyen kaavaselostusta täydennetään.

Suunnittelun lähtökohdat ja tehdyt selvitykset

Pirkanmaan 1. maakuntakaavassa (20.3.2008) alue on osoitettu keskustatoimintojen alakeskuksen merkinnällä (ca), jolla on osoitettu palvelurakenteeltaan kuntatasoiset Tampereen kaupungin alakeskukset. Merkinnän osoittamalle alueelle saa sijoittaa korkeintaan kaksi seudullisesti merkittävää päivittäistavarakaupan suuryksikköä.

Tampereen kantakaupungin yleiskaavassa (7.8.2003) alue on osoitettu aluekeskustoimintojen alueeksi (C-9), joka varataan aluekeskustasoisille julkisille ja yksityisille palveluille, ympäristöön soveltuvalla työpaikkatoiminnalle ja asunnoille.

Voimassa olevan asemakaavan mukaan kortteli no 3804 on osoitettu pääosin liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jonka kokonaiskerrosalasta osa saadaan käyttää julkisten palvelujen tiloiksi. Tontti 3804-1 on osoitettu seurakunnallisten- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi.

Liikekeskuksen laajenemisen kaupallisia vaikutuksia on arvioitu 8.5.2008 valmistuneessa selvityksessä (Tesomantorin kauppakeskus - kaupallisten vaikutusten arviointi, FCG Planeko Oy).

Kaavaprosessin kuluessa erillisselvityksissä on tarkasteltu mm. liikennejärjestelyitä ja -turvallisuutta, liikenteen aiheuttamaa melua sekä sosiaali- hyvinvointi- ja kulttuuritilojen tarvetta. Aiemmin tehtyjä selvityksiä on päivitetty tarpeellisilta osin.

Kaavan vaikutusarvioinnissa arvioidaan kaavan toteuttamisen merkittävät välilliset ja välittömät vaikutukset (MRL 9 §) mm. ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen ja kaupunkikuvaan.

Asemakaavan rakenne

Alueen pääkäyttötarkoitus säilyy pääosin kaupallisten palvelujen alueena ja muuttuu niin, että sille saa sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittaman vähittäiskaupan myymäläkeskittymän, jonne saa sijoittaa harkitusti vähittäiskaupan suuryksiköitä (KMK-3). Pohjoisosa muuttuu asuinkerrostaloluukseksi (AK), jolle tulee sijoittumaan palveluasuntoja.

Tesoman kirkon alue on kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta (YK) ja näin ollen pysyy pääkäyttötarkoitukseltaan samana, vaikka rakennusala ja kerrosala hieman laajenevat ja pysäköintialueisiin tulee muutoksia. Kirkon rakennus on suojeltu rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaana sekä kaupunkikuvan kannalta tärkeänä rakennuksena.

Alueen liikenteen, katujen ja ympäristön risteysjärjestelyjen suunnittelu tehdään samanaikaisesti asemakaavasunnittelun kanssa. Kevyen liikenteen pääyhteydet ja joukkoliikennereitit sivuavat suunnittelualueetta Tesomankadulla ja Tesoman valtatiellä.

Asuinkerrostalot sijoittuvat siten, että piha-alue voidaan suojata meluhaitoilta.

Mitoitus

Kaava-alueen kerrosalan määrä on noin 34 250 kem², josta myös yleisiä tiloja sisältäville kaupallisten palvelujen alueelle (KMK-3) on varattu 24 550 kem². Tähän myymäläkeskittymään saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka saavat sisältää yksikköä kohti korkeintaan 3500 m² päivittäistavarakaupan myyntipinta-alaa. Kaupallisten palvelujen alueen kokonaiskerrosalasta voidaan käyttää vain julkisia tiloja varten noin 5 400 kem². Asuinkerrostaloille (AK) on kaavassa osoitettu 4 500 kem². Maanalaisia pysäköintitiloja voidaan lisäksi rakentaa rakennusoikeuden sitä estämättä.

Tesoman kirkkoa ja muuta seurakunnallista rakentamista varten on kaavassa osoitettu 2 400 kem².

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

Tampereen kaupungin Tesomajärven kaupunginosan korttelin 3804 tontteja 1, 5, 7 ja 8 sekä virkistys- ja katualueita

Asemakaavalla nro 8301 muodostuu:

Tampereen kaupungin Tesomajärven kaupunginosan korttelin 3804 tontit 9, 10, 11 ja 12 sekä katualuetta.

Tonttijako laaditaan sitovana.

Kaavan tilaaja:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön kehittäminen, Sakari Leinonen, asemakaava-arkkitehti.

Kaavan laatija:

Kaavakonsulttina on toiminut FCG Finnish Consulting Group Oy, Alf Lindström, arkkitehti SAFA.

Konsultit ja erityisasiantuntijat:

KSOY Arkkitehtuuria / arkkit. SAFA Erkki Karvala, arkkit. SAFA Kalevi Näkki: maankäyttösuunnitelmat

A-Insinöörit Oy / DI Hannu Kivelä: liikenneselvitykset

Ramboll Finland Oy / Hans Westman, Timo Korkee: ympäristömeluselvitys

FCG Planeko Oy / DI Satu Lehtikangas, yo.merkon. Kirsti Toivonen: kaupallisten vaikutusten arviointi

FCG Finnish Consulting Group Oy / FM tutkija Jari Heiskanen: Tesoman kirkkoa koskeva kulttuurihistoriallinen selvitys

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee n. 8 km länteen kaupungin keskustasta, Tesomajärven kaupunginosassa Tesomankadun ja Tesoman valtatie kulmassa. Kaavamuutos koskee korttelin 3804 tontteja 1, 5, 7 ja 8 ja osin ympäröiviä katu- ja viheralueita. Suunnittelualueella on nykyisellään kolme liikerakennusta, joissa on mm. päivittäistavarakaupan yksiköitä ja erikoiskauppoja, sekä Tesoman ev.lut. kirkko. Suunnittelualueen lähiympäristössä on kerros- ja omakotitaloja sekä julkisia ja kaupallisia palveluja. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 6,4 hehtaaria.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaava nro 8301, Tesomajärvi-3804-1, -5, -7 ja -8, katu- ja virkistysaluetta, Tesoman valtatie 37, Tesomankatu 2–4, Tesomankuja 5, Tesoman liikekeskuksen kehittäminen sekä Tesoman kirkon tontti.

1.4 Sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

1.2 Kaava-alueen sijainti

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

1.4 Sisällysluettelo

1.5 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.2 Suunnittelutilanne

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

5.3 Aluevaraukset

5.4 Kaavan vaikutukset

5.5 Ympäristön häiriötekijät

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

5.8 Nimistö

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

1.5 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Meluselvitys

2. Muistio liikennetarkasteluista

3. Tesomantorin kauppakeskus – kaupallisten vaikutusten arviointi

4. Tesoman kirkko –selvitys

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavoitettava alue on keskeinen osa Tesoman aluekeskusta. Alueen taajamakuva on jäänyt osin keskeneräiseksi, kun eriluonteiset liikerakennukset ovat sijoittuneet alueelle toisiinsa nähden hieman sattumanvaraisesti. Alueelle on kaavoitettu 60-luvun lopulla liiketontti ja naapuriin asuinkerrostalot. 70-luvun alussa kaavaa uudistettiin. Siinä yhteydessä muodostettiin kirkolle tontti ja liikekortteli jaettiin kolmeksi tontiksi. 80-luvun puolivälissä kaavaa tarkistettiin uudelleen. Laadittavan EHYT-selvityksen mukaan Tesoma on yksi Tampereen arvokkaimpia ja yhtenäisimpiä 60-70-luvun lähiöistä.

3.1.2 Luonnonympäristö

Ainoastaan kaava-alueen pohjoisimmassa osassa on hieman luonnontilaista viheraluetta. Muuten alue on rakennettua kaupunkiympäristöä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella on nykyisin kolme matalaa, 1-2 kerroksista liikerakennusta sekä Tesoman kirkko. Liikerakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 8 200 m². Spontan liikerakennukselle (siirtynyt Keskon omistukseen 2008) on haettu rakennuslupa vuonna 1970, Keskon 1975 ja Tesomajärven liikekeskukselle 1985. Rakennuksia ympäröivät laajahkot piha-alueet ovat pääasiassa pysäköintialueina.

Taajamakuvallisesti alue on jäsentymätön: matalia liikerakennuksia ympäröivät melko laajat, jäsentämättömät pysäköintialueet. Eri rakennusten välillä ei ole selkeästi osoitettuja jalankulkuyhteyksiä, vaan liikerakennukset linkittyvät toisiinsa pysäköintikenttien kautta. Kortteli-alueella on istutuksia niukalti. Lähinnä katualueiden reunoilla on puuistutuksia, sen sijaan piha-alueilla niitä ei ole juuri lainkaan.

3.1.3.1 Yhdyskuntarakenne

Asemakaavoitettava alue on Lielahden alueen lisäksi toinen Länsi-Tampereen aluekeskuksista. Näin alue on yhdyskuntarakenteen kannalta merkittävä erityisesti lähipalvelujen osalta.

3.1.3.2 Asuminen

Kaava-alueella ei ole nykyisin asumista. Aluetta ympäröivät asuinalueet, jotka idässä ja lännessä ovat kerrostalovaltaisia ja etelässä pientalovaltaisia.

3.1.3.3 Palvelut

Tesoman lähikeskuksen kaupalliset palvelut ovat suurimmaksi osaksi kaava-alueella. Alueella on mm. kaksi päivittäistavaramyymälää, ra-

vintoloita ja pubeja, apteekki, kioski sekä erikoisliikkeitä. Tesoman lähikeskuksen julkiset palvelut sijaitsevat kaava-alueen ulkopuolella.

3.1.3.4 Työpaikat

Kaava-alueella on kaupallisiin palveluihin liittyviä työpaikkoja noin 40 kpl. Alueen eteläpuolella Tampere-Pori-radon varressa on teollisuusalueita.

3.1.3.5 Virkistys

Kaava-alueen pohjoispuolella on laaja viheralue, jota pitkin kulkee ulkoilureittejä. Alueen pohjoispuolitse kulkee myös Tesomajärven ja Tohlopin järven välinen viheryhteys. Kaava-alueen pohjoisin nurkka on osa tätä viheraluetta. Kaava-alueeseen kuuluva viheralueen osa on kuitenkin kolmelta suunnalta katujen ympäröimä, joten sen merkitys virkistysalueelle kokonaisuutena on jäänyt vähäiseksi.

3.1.3.6 Liikenne

Suunnittelualuetta rajaavat vilkkaat pääkadut Tesoman valtatie ja Tesomankatu. Pohjoisessa ja lännessä aluetta rajaavat Raiskionkatu ja Tesomankuja, jotka ovat tonttikatuja. Pääasiallinen kulku katuverkolta korttelialueelle tapahtuu Tesoman valtatieltä ja Tesomankadulta suoraan tonttiliittymien kautta. Myös Tesomankujalta on tonttiliittymiä alueelle. Tesoman valtatie ja Tesomankadun liittymä on valo-ohjattu.

Alueelta on kattavat kevyen liikenteen yhteydet Länsi-Tampereen eri kaupunginosiin. Alueen sivuitse kulkee monia Tampereen joukkoliikenteen linjoja. Alueelta onkin kattavat linja-autoyhteydet läntisiin kaupunginosiin sekä Tampereen keskustaan.

Tampere–Pori –rautatie kulkee noin 150 metrin päässä kaava-alueesta sen eteläpuolella.

3.1.3.7 Tekninen huolto

Suunnittelualueella on olemassa vesihuollon linjat (vesijohdot, jätevesiviemärit sekä hulevesiviemärit), kaukolämpölinjat sekä sähkö- ym. kaapelit. Kunnallisteknisiä johtoja kulkee alueen keskikohdalta korttelialueen halki itä-länsi-suunnassa.

3.1.4 Maanomistus

Korttelin 3804 tontin 5 omistaa Keskon Eläkekassan Kauppakiinteistöt Oy, tontin 7 Kiinteistö Oy Tesomajärven Liikekeskus, ja tontin 8 Tampereen Länsikeskus Oy. Tesoman kirkon maa-alueen omistaa Tampereen ev.lut. seurakuntayhtymä. Kaava-alueeseen kuuluvat katu- ja viheralueet ovat Tampereen kaupungin omistuksessa

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1.1 Maakuntakaava

Pirkanmaan 1. maakuntakaavassa (KHO:n vahv. 20.3.2008) alue on osoitettu keskustatoimintojen alakeskuksen merkinnällä (ca). Kyseisellä merkinnällä on osoitettu palvelurakenteeltaan kuntatasoiset Tampereen kaupungin alakeskukset. Suunnittelumääräyksessä todetaan, ettei merkinnän osoittamalle alueelle saa sijoittaa enempää kuin kaksi seudullisesti merkittävää päivittäistavarakaupan suuryksikköä.

3.2.1.2 Kantakaupungin yleiskaava

Tampereen kantakaupungin yleiskaavassa (KHO:n hyv. 7.8.2003) alue on osoitettu aluekeskustoimintojen alueeksi (C-9), joka varataan aluekeskustasoisille julkisille ja yksityisille palveluille, ympäristöön soveltuvalla työpaikkatoiminnalla ja asunnoille.

3.2.1.3 Asemakaava

Kaava-alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

| | | |
|------|-------------|---------------|
| 2097 | vahvistunut | 3.12.1963 |
| 2798 | -"- | 3.5.1968, |
| 3175 | -"- | 3.2.1972, |
| 4184 | -"- | 28.8.1973, |
| 6459 | -"- | 31.10.1986 ja |
| 6365 | -"- | 30.9.1986. |

Kyseessä oleva kortteli on pääosin osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jonka 2850km²:n suuruisesta kokonaiskerrosalasta saadaan 45 % käyttää julkisten palvelujen tiloiksi. Kirkon alue on osoitettu seurakunnallisten ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 2000km² kaksikerroksisen rakennuksen rakennusosalalle.

3.2.1.4 Rakennusjärjestys

Tampereen kaupungin rakennusjärjestyksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 6.9.2000.

3.2.1.5 Tonttijako ja pohjakartta

Tonttijako on hyväksytty tontin 3804-1 osalta 27.2.1980, tontin 3804-5 osalta 27.11.1978 ja 27.2.1980, tontin 3804-7 osalta 27.11.1978 ja 15.5.1984 ja tontin 2804-8 osalta 15.12.1986 ja 19.2.1988.

Pohjakartta on Tampereen kaupunkimittausyksikön laatima ja se on tarkistettu 2.11.2009.

3.2.1.6 Lähtökohtavaiheessa laaditut selvitykset

Liikekeskuksen laajenemisen kaupallisia vaikutuksia on arvioitu 8.5.2008 valmistuneessa erillisessä selvityksessä (Tesomantorin kauppakeskus – kaupallisten vaikutusten arviointi, FCG Planeko Oy). Kaavaprosessin kuluessa erillisselvityksissä on tarkasteltu mm. lii-

kennejärjestelyitä ja -turvallisuutta, liikenteen aiheuttamaa melua sekä sosiaali-, hyvinvointi- ja kulttuuritilojen tarvetta. Aiemmin tehtyjä selvityksiä on päivitetty.

Asemakaavoitettavan alueen laajentumisen myötä on tehty Tesoman kirkkoa koskeva selvitys, jossa on tarkastelu mm. kirkkorakennusta, sen ympäristöä, historiaa ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Lisäksi selvityksessä on annettu toimenpidesuosituksia kirkon kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämiseksi.

Tesoman kirkkoa koskevan selvityksen mukaan kirkkorakennus tulee ehdottomasti säilyttää. Selvityksessä suositellaan, että korjaustöissä tulee huomioida alkuperäiset materiaalit ja rakenneratkaisut sekä kirkon ns. metsäkirkon luonne tulisi säilyttää huomioimalla tontin puusto. Kirkkoon kuuluu luonnollisena osana tietty puuston hallitsevuus ja peitteisyys sekä sen näkyminen vain osittain mäntyjen runkojen lomasta. Selvityksessä todetaan, että rakennus kohoaa hierarkkisesti korkeammalle kuin läheiset kaupparakennukset ja päiväkotit, tämä kirkon hallitseva asema lähimaisemassa tulisi huomioida ja säilyttää. Tesoman kirkon ympäristöstä voidaan todeta lisäksi, että kirkon tontin metsäinen mäki on keskeinen osa rakennuksen arkkitehtuuria.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaupallisten palvelujen tarve alueella on kasvanut. Samalla nykyisten palvelujen vetovoima alkaa hiipua tilojen vanhentuessa ja uusien, kilpailevien liikekeskusten toteutuessa lähialueille. Kehityksen jatkuminen tähän suuntaan olisi ekologisesti ongelmallista ja heikentäisi alueen lähipalveluja.

Kaavamuutoksen tavoitteena on toteuttaa alueelle toiminnallisesti yhtenäinen ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen liikekeskus, jossa olisi päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan myymälätilojen lisäksi julkisten palveluiden tiloja. Lisäksi kaavalla on tarkoitus mahdollistaa korttelin pohjoispäähän senioriasuntojen rakentaminen. Tavoitteena on turvata liikekeskuksen saavutettavuus julkisilla kulkuneuvoilla sekä hyvät kevyen liikenteen yhteydet.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Ruokakesko Kiinteistöt Oy, KOY Tesomajärven Liikekeskus ja Sponda Oy ovat jättäneet aluetta koskevan kaavamuutoshakemuksen 13.5.2008 (TRE: 6150/ 2008). Tampereen ev.lut.seurakuntayhtymä on antanut 17.9.2009 suostumuksen tontin 8304-1 ottamiseksi mukaan asemakaava-alueeseen.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

MRL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Tämän asemakaavamuutoksen osallisia ovat:

Kaavamuutoksen hakijat

Kaavan lähivaikutusalueen omakotiasukkaat ja taloyhtiöt

Kaavan lähivaikutusalueen yritykset

Tiehallinnon Hämeen piiri

Pirkanmaan ympäristökeskus

Pirkanmaan liitto

Pirkanmaan maakuntamuseo

Kaupungin eri hallintokunnat, mm. ympäristövalvonta, kiinteistötoimi, pelastuslaitos sekä kaikki tekniset toimialat

Raholan omakotiyhdistys

Lamminpään-Tohlopin omakotiyhdistys

Tesomaseura ry

Ev.lut. seurakunta

ja muut ilmoituksensa mukaan.

Kaavahankkeen tueksi perustettiin osallisryhmä, johon kutsuttiin mukaan Tesomaseuran, seurakunnan, läheisten kerrostalojen ja omakotitalojen asukkaiden edustajia.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavahanke on tullut vireille 28.11.2008, jolloin osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 28.11.–19.12.2008 väliseksi ajaksi Palvelupiste Frenckelliin, Ilmoitus oli sanomalehdissä ja kaavoituksen Internet-sivuilla, jossa oli nähtävillä kuulutus ja laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Palaute OAS:ista

Pirkanmaan maakuntamuseo pyytää saada jatkosuunnitelmat maakuntamuseoon lausunnon antamista varten. Osa Tesomankadun eteläpuolen omakotiasukkaista on halunnut varmistua, ettei uuden liikekeskuksen rakentamisesta koidu heille liikenne- tai muita häiriöitä.

Kaavahankkeen tueksi perustettiin osallisryhmä, johon kutsuttiin mukaan Tesomaseuran, seurakunnan, läheisten kerrostalojen ja omakotitalojen asukkaiden edustajia. Osallisryhmä kokoontui ensimmäisen kerran 2.12.2008. Osalliset nostivat esille käytössä olevan kevyen liikenteen reitin liikekeskuksen halki, taksitolpan sekä kierrätyspisteen, joille toivotaan löytyvän hyvät ratkaisut kaavasta sekä toteutussuunnitelmasta.

Valmisteluvaihe ja luonnos

Valmisteluvaiheessa asemakaavaluonnos oli nähtävänä 6.3.–27.3.2009 palvelupiste Frenckellissä, Frenckellinaukio 2 B ja Internetissä /. Luonnoksesta saatiin 23 mielipidettä. Luonnoksesta pyydettiin lausunnon kaupungin asianomaisilta toimialoilta sekä muilta viranomaisilta, lausuntoja saatiin 13 kpl. Lausunnot ja mielipiteet vastineineen ovat kaava-aineistossa liitteenä.

Kaavaluonnoksesta saaduissa mielipiteissä kiinnitettiin huomiota kevyen liikenteen ja julkisen liikenteen turvallisuuteen ja saavutettavuuteen sekä muihin liikennejärjestelyihin, mm. päiväkodin ja kirkon liikennejärjestelyihin sekä pysäköintimahdollisuuksiin. Senioritalon korkeus ja suunnitelmien massiivisuus herättivät mielipiteissä vastustusta. Vastineet mielipiteisiin on liitteessä.

Joukkoliikenne: Joukkoliikenteen käyttäjien näkökulmasta palveluiden saavutettavuus ei esitetyssä ratkaisussa oleellisesti parane, koska kävelyetäisyydet pysäkeiltä liikekeskuksensisäänkäynneille muodostuvat suhteellisen pitkiksi. Tilannetta parantaisi huomattavasti, mikäli liikekeskuksen kaakkoiskulmaan, Tesomankadulla sijaitsevien linja-autopysäkkien välittömään läheisyyteen, olisi mahdollista toteuttaa sisäänkäynti kauppakeskukseen.

Kaupunkiympäristön kehitys / Liikenne: Polkupyöräpysäköinti tulee tapahtua tontilla ja paikkoja tulee olla maankäytön tarpeita vastaava määrä.

Pirkanmaan maakuntamuseo: Kaavaratkaisu mahdollistaa paitsi uudisrakentamisen myös olemassa olevien rakennusten säilymisen osana uudisrakentamista, mitä museo pitää hyvänä lähtökohtana. Mahdollisten uudisrakennusten korkeussuhteiden määrittelyssä on lähdetty nykyisistä koroista, mitä museo pitää perusteltuna. Uudisrakentamisessa tulee riittävästi huomioida Tesomalle ominainen väljä rakentamistyyli.

Tampereen sähköverkko Oy: Tulevalla tontilla nro 11 on verkkoyhtiön omistama muuntamo ja siihen liittyviä johtoja. Johtoja on myös tontilla nro 10. Mahdolliset muutostyöt tulee korvata aiheuttamisperiaatteen mukaisesti. Tontilla nro 11 on lisäksi asiakkaan omistama muuntamo. Esitämme, että tontteihin 10 ja 11 varataan kumpaankin 50 k-m² yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaa tilaa (et-varaus) yksilöimättä varausta tarkemmin. Tällöin verkkoyhtiö sopii tarvittaessa tapauskohtaisesti kiinteistön omistajan kanssa puisto- tai rakennusmuuntamon sijoittamisesta alueelle.

Tilakeskus: Tilakeskus toivoo, että kaavaluonnosta edelleen työstetäessä otettaisiin huomioon myös Tesomankujan toisella puolella sijaitsevan Tesoman päiväkodin liikenne ja paikoitustilantarve. Ehdotamme tässä yhteydessä tutkittavaksi suoran ja turvallisen yhteyden muodostamista Tesomankadulta päiväkotiin. Samalla tulisi tutkia myös päiväkodin jättöliikenne ja pysäköinti.

Tilajaryhmä: Kaavavalmistelun yhteydessä on tarkoituksenmukaista selvittää tarkemmin, millä edellytyksillä Tesoman terveysasema, kirjasto ja nuorisokeskus voidaan sijoittaa liikekeskuksen yhteyteen. Tässä yhteydessä on selvitettävä sekä toiminnalliset että taloudelliset edellytykset. Lähtökohtana on, että tilat ovat ao. tarkoitukseen suunnitellut ja niiden erityisluonteet on otettu huomioon.

Jatkokehittämissä on kiinnitettävä huomiota turvallisiin suojatieyhteyksiin ja esteettämiin linja-autopysäkkeihin. Lisäksi on kiinnitettävä huomiota Tesomankadun kevyen liikenteen väylän turvallisuuden ja sujuvuuden takaamiseksi. On myös selvitettävä, miten ratkaistaan kevyen liikenteen reitti Tesomankujalta Tesomankadulle. Tesomankadun puoleiselle pääsisäänkäynnille on 3,6 metrin nousu itäpuolelta saavuttaessa. Tähän on kiinnitettävä jatkosuunnittelussa huomiota, jotta luiskasta saadaan toimiva. Tontille on osoitettu jonkin verran pyöräparkkeja, niiden riittävyyteen ja sijoitteluun on kiinnitettävä huomiota.

Ympäristön suojelu: Meluselvityksessä Tesomankadun varteen toteutettavaksi esitetyt melusuojaukset on syytä merkitä myös kaavakartalle.

Tampereen vesi: Tonteilla 7 ja 8 on kunnallistekniikan runkojohtoja. Mahdolliset runkojohtojen siirrot ja siirtojen suunnittelut ja myös rakentamisesta aiheutuvat kustannukset kaavamutoksen hakijan kustannuksella.

Kaava-asiaa on käsitelty Länsi-Alvarin Tesoma-ryhmässä 4.6.2009. Työryhmä esittää, että Tesoman terveysaseman, kirjaston ja nuorisotilat säilytetään nykyisellään ja Tesoman terveysasemaa laajennetaan aiemmin esitetyn suunnitelman mukaisesti. Työryhmä esittää myös, että Tesoman terveysaseman, kirjaston ja nuorisotilojen sijoittamisen eri vaihtoehdoista tehdään sosiaalisten vaikutusten arviointi.

6.3.–27.3.2009 nähtävillä olleen luonnoksen palautteen pohjalta sekä käytyjen neuvottelujen pohjalta on toisen valmisteluvaiheen luonnokseen tehty seuraavia muutoksia:

Osin Tampereen ev.lut. seurakuntayhtymän mielipiteen pohjalta asemakaava-aluetta on laajennettu itään päin siten, että YKS-alue (Tesoman kirkon tontti) on otettu kaavaan mukaan. Tällöin on mahdollista järjestellä kirkon ja sen lähiympäristön pysäköintiä ja liikennejärjestelyitä toimivammiksi. Samalla myös varmistetaan jalankululle etelä-pohjoissuuntainen reitti, mikä parantaa useissa mielipiteissä kaivattua kevyen liikenteen saavutettavuutta. Myös polkupyörien pysäköintiin on kiinnitetty huomiota kaavamääräyksiin.

Alueen kaakkoiskulman on sijoitettu torimainen alue, jolloin joukkoliikenneyksikön toivoma sisäänkäynti lähellä julkista liikennettä on mahdollista toteuttaa. Tämä pääsisäänkäynti torialueen yhteydessä parantaa myös kauppakeskuksen esteetöntä saavutettavuutta, sillä se sijaitsee katutasossa. Sisäänkäynnin muutoksen myötä liikekeskuksen ohjeellista sisäistä jalankulkualuetta on muutettu.

Ajoyhteyksiin on tehty muutoksia liikenneturvallisuuden ja sujuvuuden parantamiseksi. Katolle sijoitetut pysäköimispaikat on poistettu.

Asemakaavan sisältöä on tarkemmin selitetty kohdassa 5.1 Kaavan rakenne.

Palaute 2. valmisteluvaiheen nähtävillä olosta

Valmisteluvaiheessa asemakaavaluonnos oli toiseen kertaan nähtävänä 29.10.–19.11.2009 palvelupiste Frenckellissä, Frenckellinaukio 2 B ja Internetissä. Toisesta luonnoksesta saatiin 15 mielipidettä sekä yleisötilaisuudessa saatu palaute. Luonnoksesta pyydettiin lausunnon kaupungin asianomaisilta toimialoilta sekä muilta viranomaisilta. Yhteensä lausuntoja saatiin 11 kpl. Lausunnot ja mielipiteet vastineineen ovat kaava-aineistossa liitteenä.

Mielipiteet:

Toisen luonnoksen mielipiteissä kiinnitettiin huomiota liikennejärjestelyihin auto-, linja-auto- ja huoltoliikenteen osalta. Myös kevyenliikenteen ja jalankulkureitit olivat mielipiteiden kohteena. Huoltoliikenteen aiheuttamasta melusta oltiin huolissaan osassa mielipiteitä.

Mielipiteissä otettiin kantaa myös rakentamisen määrään (puolesta ja vastaan), laatuun, toteuttamisajankohtiin sekä rakentamishankkeiden tärkeyteen. Palveluiden saavutettavuus ja niiden järjestäminen sekä esteettömyys koettiin tärkeinä mielipiteissä.

Pirkanmaan ympäristökeskus:

Ympäristökeskuksen näkemyksen mukaan päivittäistavarakaupan osuudeksi korttelialueen kokonaisrakennusoikeudesta tulisi kaavamääräyksellä osoittaa maksimissaan 30 %, mikä kerrosalana merkitsee noin 5000 k-m². Erikoiskaupan osalta Tesoman kauppakeskuksen toiminta-alue on laajempi, mistä syystä ympäristökeskus katsoo, että kaavaluonnoksen mukainen kauppakeskuksen kokonaisrakennusoikeus on perusteltu.

Pirkanmaan maakuntamuseo

Museo on aiemmissa lausunnoissaan kiittänyt liikekeskuksen suunnitelmia siitä, että uudisrakentaminen on pidetty vanhan liikekeskuksen tapaan matalana ja vanhoja rakennuksia on päätetty säilyttää osana uudisrakentamista. Kaavoitusta varten kirkosta tulee hankkia riittävät lähtötiedot, joiden pohjalta kirkon mahdollinen suojelu voidaan ratkaista kaavatyön edetessä. Kirkko ympäristöineen tulee huomioida myös kaavaselostuksessa.

Joukkoliikenne

Liikekeskuksen sisäänkäyntiratkaisu näyttää erittäin hyvältä ja tukee liikekeskuksen saavutettavuutta. Pysäkkien sijainti on matkustajanäkökulmasta optimaalinen. Tesoman koulua palveleva Tesoman valtavyhlän itäpuolen pysäkki voisi jäädä käyttöön. Tesomankadulle kirkon kohdalle ehdotettua pysäkkiä ei nähdä tässä vaiheessa tarpeelliseksi koska se ei tue joukkoliikenteen sujuvuuden optimointia.

Kaupunkiympäristön kehitys / Rakennusvalvonta

y13%, alempi määräys on parempi.

Tilakeskus

Tilakeskus esittää asemakaavaan merkittäväksi autopaikkavaatimuksen 1ap/y120m².

Tilajaryhmä

Kaavaluonnos mahdollistaa julkisten palveluiden (terveysasema, kirjasto, nuorisokeskus) sijoittumisen kauppakeskuksen yhteyteen. Julkiset palvelut muodostavat oman kokonaisuutensa liikekeskuksen toisessa kerroksessa. Julkisten palveluiden sijoittamisesta, tilatarpeista ja ratkaisumahdollisuuksista on käyty alustavia neuvotteluja tilakeskuksen ja hankkeen suunnittelijoiden kanssa. Julkiset palvelut sijoituvat hyvin saavutettavaan paikkaan, jossa muutoinkin alueen asukkaat asioivat. Lopulliset päätökset julkisten palvelujen sijoittamisesta liikerakennuksen yhteyteen voidaan tehdä siinä vaiheessa, kun saadaan tietoja tilajärjestelyiden taloudellisista vaikutuksista.

Esteettömyys: Kaavan toteutuminen parantaa palveluiden saatavuutta ja saavutettavuutta. Jatkosuunnittelussa on otettava huomioon turvalliset suojatieratkaisut, esteettömät bussipysäkit, pyöräparkkien sijoittelu sekä liikekeskuksen eri palvelupisteiden saavutettavuus.

Ympäristön suojelu

Liikekiinteistön itäpuoleisen huolto- ja meluaitan on merkittävä kaavakartalle, samoin tilavaraus Tesomankadun eteläpuolen melusuoja-

ukselle. Melutilannetta ja melun vaikutuksia ympäristöön on tarpeen tarkastella myös selostusosan vaikutusten arvioinnissa.

Kiinteistötoimi

Ennen kunnanhallituksen käsittelyä tulee tehdä maankäyttösopimukset maanomistajien kanssa.

Tampereen aluepelastuslaitos

Ei huomauttamista.

Tampereen vesi

Ei huomauttamista.

Tampereen sähköverkko Oy

Ei huomauttamista.

29.10.–20.11.2009 nähtävillä olleen toisen luonnoksen palautteen pohjalta sekä käytyjen neuvottelujen pohjalta on toisen valmisteluvaiheen toiseen luonnokseen tehty erityisesti seuraavia muutoksia:

- Tesoman kirkko on merkitty rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeäksi rakennukseksi. Lisäksi on annettu purku-, korjaus- ja muutostöitä koskevia ohjeita.
- Päivittäistavarakaupan määrää on tarkennettu.
- Tontin nro 10 rakennusoikeutta ja julkisen rakentamisen kerrosal määrää on tarkennettu.

Lisäksi melumallia sekä liikennesuunnitelmaa kevyen liikenteen väylien ja suojatiejärjestelyjen osalta on tarkistettu.

Palaute kaavaehdotuksesta

Kaavaehdotusvaiheessa asemakaavaehdotus oli nähtävänä 17.12.2009–18.1.2010 palvelupiste Frenckelissä, Frenckellinaukio 2 B ja Internetissä. Ehdotuksesta saatiin kolme muistutusta. Lisäksi ehdotuksesta pyydettiin lausunnot kaupungin asianomaisilta toimialoilta sekä muilta viranomaisilta. Lausuntoja saatiin kaksi sekä Pirkanmaan liitto ilmoitti, ettei jätä lausuntoa. Vastineluettelo on asemakaavan selostuksen liitteenä.

Muistutukset:

Kaavaehdotuksesta saaduissa muistutuksissa otettiin kantaa jalankulkuyhteyksiin sekä suojateiden sijaintiin, torin puutteeseen, havainneaineiston puuttumiseen kotisivuilta ja julkisten palvelujen sijoittumiseen.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY):

Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ent. Pirkanmaan ympäristökeskus) ottaa kantaa kaupan mitoittamiseen sekä kaavamääräyksiin ja merkintöihin erityisesti vähittäiskaupan suuryksikön ja päivittäistavarakaupan myymälätilan osalta. Lisäksi ELY-keskus katsoo, että pääjalankulkuyhteydet korttelialueen sisällä tulee turvata sitovin kaavamääräyksin.

Pirkanmaan maakuntamuseo:

Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto keskittyy lähinnä Tampereen kaupungissa tekeillä olevaan lähiinventointiin sekä Tesoman kirkon ympäristön suojelumerkintöihin.

17.12.2009–18.1.2010 nähtävillä olleen kaavaehdotuksen palautteen pohjalta sekä käytyjen neuvottelujen pohjalta on toisen valmisteluvaiheen toiseen luonnokseen tehty seuraavat muutokset:

- Liikekeskuksen päämaankäyttömerkintä muutetaan ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti merkinnäksi KMK-3: ”Kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitetun vähittäiskaupan myymäläkeskittymän. Myymäläkeskittymään saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka saavat sisältää yksikköä kohti korkeintaan 3500 m² päivittäistavarakaupan myyntialaa.”
- Päivittäistavarakauppaa koskeva kaavamääräys muutetaan muotoon: ”Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia korttelialueen liikerakentamisen kokonaisrakennusoikeudesta saadaan enintään käyttää liiketiloihin laskettavana päivittäistavara-alan myyntialana.”
- Korttelialueen sisäiset pääjalankulkyhteydet turvataan yleismääräyksellä: ”Kortteliin tulee järjestää vähintään yksi kauppakeskuksen sisäinen Tesomankujan ja Tesomankadun välinen jalankulkyhteys, joka on käytettävissä kauppakeskuksen aukioloaikana.”
- Tesoman kirkkoon liittyen kaavaselostusta täydennetään niin, että siinä selvennetään, miten ympäristön piirteet ovat sidoksissa suojellun kirkkorakennuksen arkkitehtonisiin arvoihin.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavahanketta on käsitelty kaupungin ja Pirkanmaan ympäristökeskuksen säännöllisten työneuvotteluiden yhteydessä 9.9.2009 ja 4.11.2009. Viranomaisneuvottelu on pidetty luonnosvaiheessa 29.4.2009. Lisäksi viranomaisilta on pyydetty valmistelu- ja ehdotusvaiheissa lausunnot nähtävillä olleista aineistoista.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on toteuttaa alueelle toiminnallisesti yhtenäinen ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen liikekeskus, jossa olisi päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan myymälätilojen lisäksi julkisten palveluiden tiloja. Kaupallisten palveluiden monipuolistuminen ja tarjonnan lisääntyminen alueella tukee Tesoman alakeskuksen palvelutason kehittymistä. Liikekeskuksen laajennus palvelutiloihin nykyiseen (toteutuneeseen) verrattuna olisi kokonaisuudessaan noin 20 000 kem². Lisäksi kaavalla on tarkoitus mahdollistaa korttelin pohjoispäähän, nykyiselle tontille 7, senioriasuntojen rakentaminen sekä kirkolle pieni laajennus.

Kaavan suunnittelussa otetaan huomioon liikekeskuksen saavutettavuus sekä julkisilla kulkuneuvoilla että kevyen liikenteen yhteyksillä.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Alueen kaupunkikuvaan ja ympäristölle aiheutuvien häiriöiden vähentämiseen on työn edetessä kiinnitetty erityistä huomiota mm. rakennusten, huoltoalueiden ja suojarakenteiden sijoittelussa. Pysäköintiratkaisujen vaikutus alueen viihtyisyyteen on tutkittu, huomioiden samalla niiden taloudellinen toteutettavuus.

Korkeussuhteiden määrittelyssä on lähdetty suunnittelualueen nykyisistä koroista. Kevyen liikenteen kulkuväylien ja maaston korkeusvaihtelut on pyritty hallitsemaan tarkoin alueen viihtyisyyden parantamiseksi. Erityisesti liikekeskuksen liittyminen Tesomankadun kevyen liikenteen väylän varrelle sijoittuva toriaukio on suunniteltu esteettömän ja viihtyisän kaupunkiympäristön ehdoilla. Toriaukion ja liikekeskuksen pääsisäänkäynnin sijoittelua on jatkettu valmisteluvaiheen aikana vielä tarkistettu esteettömän kulun ja välittömien julkisen liikenteen yhteyksien takaamiseksi.

4.4.2.1 Osallisten tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan yhteydessä saatu palaute: Liikekeskuksen laajentaminen ja sen palvelujen parantaminen nähtiin yleisesti hyviksi ja tarpeellisiksi tavoitteiksi. Aluetta pitäisi kehittää niin, että mm. liikenteestä aiheutuvat häiriöt ympäröiville asuinalueille eivät lisäänty.

Valmisteluvaiheen aikana saatu palaute:

Osallisyhmässä nousivat esille käytössä olevat kevyen liikenteen reitit alueen läpi, taksien säilyminen sekä nykyinen kierrätyspiste, joille toivotaan löytyvän hyvät paikat kaavasta sekä toteutussuunnitelmas- ta.

Tampereen ev.lut. seurakuntayhtymä esitti valmisteluvaiheessa nähtävilläoloaikana toivomuksen, että Tesoman kirkon pysäköinti voitaisiin huomioida kaavahankkeessa.

Osallisten tavoitteet on otettu kaavan suunnittelussa huomioon. Tavoitteiden toteutumista on eritelty tarkemmin luvussa 5.

4.4.2.2 Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Kaavalla pyritään luomaan Tesoman aluekeskuksesta selkeästi tunnistettava ja asiointiympäristönä miellyttävä keskus. Kaupunkikuvallisesti pyritään huolitellun, kaupunkimaisen julkisivun muodostamiseen, missä tärkeää on erityisesti julkisivujen ja katutilan välinen suhde. Toiminnallisesti tavoitteena on erityisesti kevyen liikenteen kanalta esteetön asiointiympäristö.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Parhaan asemakaavaratkaisun löytämiseksi laadittiin valmisteluvaiheessa runsaasti alustavia suunnitelmavaihtoehtoja, joiden vaikutuksia tutkittiin ja verrattiin.

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Alustavissa tontinkäyttösuunnitelmissa erityishuomio on ollut rakennuksen kaupunkikuvallisessa ilmeessä ja häiriöttömässä liittymisessä ympäröivään rakenteeseen sekä keskuksen sisäisissä järjestelyissä (säilyvät rakennukset, pysäköinnin järjestäminen, keskuksen sisäiset jalankulkualueet).

Luonnosten pohjalta päädyttiin kahteen maankäyttövaihtoehtoon, jotka eroavat toisistaan kauppakeskuksen säilyvien rakennusten sekä pysäköintijärjestelyjen osalta. Ensimmäisessä vaihtoehdossa ainoastaan liikerakennuksista pohjoisin säilyy, ja pysäköinti sijoittuu kokonaisuudessaan kellaritasoon uusien liiketilojen alle. Toisessa vaihtoehdossa nykyinen K-marketin rakennus säilyy, ja osa pysäköinnistä sijoittuu kauppakeskuksen katolle. Pohjoispuolisen asuinkerrostalotontin osalta vaihtoehdot ovat yhtenevät.

Alueen maankäyttövaihtoehtojen muodostuttua tehtiin yksi asemakaavaluonnos, joka mahdollistaa kumman tahansa toteutusvaihtoehdon.

Valmisteluvaiheessa päätettiin asettaa muutettu kaavaluonnos toisen kerran nähtäville saadun palautteen ja käytyjen neuvottelujen jälkeen. Muutoksista on kerrottu tarkemmin kohdassa 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.

Toisen valmisteluvaiheen jälkeen päätettiin asettaa asemakaavaehdotus nähtäville. Asemakaavaehdotus on nähtävillä 17.12.2009–18.1.2010 palvelupiste Frenckellissä, Frenckellinaukio 2 B ja Internetissä osoitteessa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutoksella osoitetaan nykyisen liikekeskuksen alueelle yksi myymäläkeskittymä sekä alueen itäosaan kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue. Paikalle tulisi pääasiassa uudisrakentamista, mutta kaava mahdollistaa nykyisten rakennusten säilymisen niin, että rakennukset liittyvät uudisrakentamisella yhdeksi kokonaisuudeksi. Uudisrakennuksen sopeutumiseen kaupunginosa-kokonaisuuteen ja katukuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota. Myymäläkeskittymä olisi osin yksikerroksinen ja osin kaksikerroksinen. Huoltopihan suojaksi on rakennettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen muuri. Myymäläkeskittymän pihamaa autopaikkojen ulkopuolella on istutettava ja viimeisteltävä korkeatasoisesti.

Tesoman kirkkoon ei ole tiedossa muutoksia, mutta kaava mahdollistaa kirkon laajentamisen siten, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella rakennuksen rakennustaiteellisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja.

Rakennuksen sisältä on osoitettu ohjeelliset, kauppakeskuksen sisäistä kulkua palvelevat jalankulkualueet. Kauppakeskuksen pääsisäänkäynti sijoittuu kaakkoiskulmaan, Tesomankadun ja Tesoman valtatie kulmaukseen. Pääsisäänkäyntiä korostetaan katutasossa sijaitsevalla etuaukiolla, josta on esteetön kulku linja-autopysäkeille. Pääsisäänkäynnin läheisyyteen on osoitettu paikka enintään 30 metriä korkealle mainosrakenteelle.

Kauppakeskuksen pysäköintijärjestelyt hoidetaan pääosin maanalaisena pysäköintinä. Ajo pysäköintitiloihin osoitetaan Tesoman valtatieltä sekä Tesomankadulta. Maantasossa pysäköintiä on hieman Tesomankujan puoleisella sivulla sekä Tesoman kirkon etelä- ja länsipuolella. Kauppakeskuksen huoltoajo sijoittuu pääosin liikerakennuksen länsipuolelle Tesomankujan ja Tesomankadun välille sekä osin itäpuolelle Tesoman valtatie viereen.

Kauppakeskuksen pohjoispuolelle on osoitettu tontti 8-kerroksiselle asuinkerrostalolle. Rakennus sijoittuu L-mallisen Tesoman valtatie ja Raiskionkadun puoleisille sivuille, ja sen lounaispuolelle jää Tesoman valtatie liikennemelulta suojattu piha-alue. Asuinkerrostalon pysäköinti hoidetaan pääosin tontille rakennettavalla maanalaisella pysäköintitilalla, mutta myös kauppakeskuksen pysäköintitiloja on mahdollista osoittaa kerrostalon käyttöön.

Kevyt liikenne alueella tukeutuu katujen varsien kevyen liikenteen väyliin. Nykyinen avoin kulkumahdollisuus alueen halki Tesomankujalta Tesoman valtatie ja Tesomankadun liittymään poistuu, ja korvaava yhteys osoitetaan kauppakeskuksen pohjoispuolitse sekä jalankululle kauppakeskuksen ja seurakunnan alueen välistä. Liikekeskuksen läpi johtava kauppakäytävä on lisäksi käytettävissä myymälöiden aukioloaikana.

Alueen pohjoisosaan tulevan asuinkerrostalon takia Tesoman valtatie ja Raiskionkadun liittymä on osoitettu uuteen paikkaan hieman nykyistä pohjoisemmaksi. Kauppakeskuksen korttelialueen laajeneminen kaventaa Tesoman valtatie sekä sen ja Tesomankadun liittymän katualuetta hieman. Tesoman valtatie tonttiliittymät siirtyvät nykyisestä ja muuttuvat palvelemaan huoltoliikennettä. Myös Tesomankujalla ja Tesomankadulla tonttiliittymien paikat muuttuvat nykyisestä. Tesoman valtatielle ja Tesomankadun pohjoispuolelle on osoitettu istutettava puurivi.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu meluntorjuntasuunnitelma.

5.1.1 Mitoitus

Kaavaluonnoksen yhteenlaskettu kerrosala on 31 000 kem², joka jakautuu seuraavasti:

- asuinrakentaminen 4 500 kem²
- liikerakentaminen 24 550 kem², josta päivittäistavaran myyntialan osuus on 5584km².
- Tesoman kirkko ja muu seurakunnallinen rakentaminen 2 400 kem²

Lisäksi:

- liikerakentamisen yhteyteen on osoitettu 2 800 kem² korttelin sisäisiä jalankulkualueita

Sallitun rakennusoikeuden lisäksi voidaan rakentaa maanalaisia pysäköintitiloja rakennusoikeuden sitä estämättä.

Yhteensä enintään 30 % korttelialueen liikerakentamisen kokonaisrakennusoikeudesta saadaan käyttää liiketiloihin laskettavina päivittäistavara-alan myyntipinta-alana. Myymäläkeskittymään saadaan sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksiköitä, jotka yksikköä kohti saavat sisältää korkeintaan 3500 m² päivittäistavarakaupan myyntipinta-alaa.

Liikerakentamisen yhteenlasketusta kerrosalasta täytyy käyttää noin 22 % osuus julkisia tiloja varten.

Alueen pysäköinnin mitoitusperusteena on:

- 1 ap/85 kem²
- 1 ap/250 kem² palveluasuntolan osalta
- 1 ap/180 kem² vanhusten asuntolan osalta
- 1 ap/50 kem² liike- ja toimistorakentamisen osalta
- 1 ap/100 kem² yleisten tilojen osalta

Lisäksi on varattava polkupyörille 1 pp/300 kem² liike- ja toimistorakentamisen osalta.

5.1.2 Palvelut

Kaava-alue muodostaa Tesoman aluekeskuksen ytimen, joten se on merkittävä lähipalveluiden tarjoamisen kannalta. Kaava mahdollistaa keskuksen palvelutarjonnan kehittämisen nykyisestä. Lisäksi on mahdollista sijoittaa julkisia palveluita kauppakeskuksen yhteyteen. Julkisten ja yksityisten palvelujen sijoittuminen lähekkäin parantaa molempien käytettävyyttä.

Tesoman kirkko säilyy nykyisessä käyttötarkoituksessaan.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Keskeisimpiä laatutavoitteita ovat:

- ulkoinen kaupunkikuva (Tesoman valtatielle, Tesomankadulle / mittakaava, viimeistely, vaihtelevuus, paikallinen maamerkkiluonne)

- sisäinen kaupunkikuva (Tesomankujalle, sisäisille väylille / mitta-kaava, vaihtelevuus, viimeistely)
- lähiympäristön laatu (näkyvät, viihtyisyys, turvallisuus, häiriöttömyys)
- terveellisyys (meluttomuus, puhtaus, turvallisuus, aurinkoisuus, suojaisuus)
- palvelujen käytettävyys (saavutettavuus, esteettömyys, turvallisuus)
- Tesoman kirkon turvaaminen rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisena sekä kaupunkikuvallisesti tärkeänä kohteena

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AK – Asuinkerrostalojen korttelialuetta, n. 2 000 m².

KMK-3 – Kaupallisten palvelujen korttelialue, jolle saa sijoittaa vähit-
täistavarakaupan suuryksikön, n. 30 000 m².

YK – Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialu-
etta, n. 5800 m².

5.3.2 Muut alueet

Katualuetta n. 25 000 m².

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Alustavien maankäyttösuunnitelmien mukaan nykyisistä liikeraken-
nuksista pohjoisin säilyisi, läntisin (K-market) purettaisiin mahdollises-
ti ja itäisin purettaisiin. Näiden tilalle tai niitä yhdistämään rakentuisi
kauppakeskus, johon säilytettävät rakennukset liittyisivät kiinteästi.

Kaava-alueen pohjoisosaan osoitetaan tontti yhdelle uudelle asuin-
kerrostalolle.

Tesoman kirkon alueella pystyttäisiin järjestelemään uudelleen pysä-
köinti pohjoisosassa ja lisäämään eteläosaan.

5.4.1.1 Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutos mahdollistaa Tesoman aluekeskuksen kehittymisen
nykyisestä. Kaavamuutos mahdollistaa myös julkisten palveluiden si-
joittumisen kauppakeskuksen yhteyteen. Kaupallisten ja muiden pal-
veluiden määrän ja monipuolisuuden lisääntyminen vahvistaa alue-
keskuksen kilpailuasemaa muihin alakeskuksiin (esim. Lielähti, tuleva
Kolmenkulman alue) nähden. Kauppakeskustyylinen toteutus, jossa
palvelut on saavutettavissa kulkematta ulkotilojen kautta, luo nykyistä
houkuttelevamman asiointiympäristön, mikä myös parantaa alakes-
kuksen asemaa.

Alueen pohjoisosaan suunniteltu asuinkerrostalo lisää suunnitellulla tavalla toteutuessaan erityisesti senioriväestön asumismahdollisuuksia Tesoman alakeskuksen ympäristössä. Kokonaisuuteen verrattuna asuntokannan lisäys on kuitenkin vähäinen.

5.4.1.2 Kaupunkikuva

Alueen sijainnista johtuen muodostuvaa kaupunkikuvaa pidetään erittäin tärkeänä.

Tesoman liikekeskuksen kehittäminen muuttaa alueen kaupunkikuvaa merkittävästi. Aluetta nykyisin hallitsevat erilliset liikerakennukset ja laajahkot pysäköintikentät poistuvat, ja ne korvautuvat yhdellä laajemmalla liikerakennuksella. Säilyvät rakennukset liitetään kiinteästi uuteen kauppakeskukseen. Uusi rakennus levittäytyy korttelissa laajemmalle kuin nykyiset rakennukset, ja erityisesti Tesomankadun puolelle muodostuu selkeä katutilaa rajaava julkisivu. Tämä luo alueelle keskusmaista mielikuvaa nykyisen jäsentymättömän liikerakennusten ryhmän sijaan. Rakennuksen kaakkoiskulmaan suunniteltu aukiomainen sisäänkäynti tuo helposti havaittavan, visuaalisesti ympäristöstään erottuvan pääsisäänkäynnin kauppakeskukseen.

Uuden kauppakeskuksen suhteellinen mataluus, 1–2-kerroksisuus, verrattuna sen pinta-alaan sekä pitkät, verrattain yhtenäiset julkisivut ilman avoimia poikkikäytäviä voivat hieman latistaa katutilaa. Toteutuksen epäonnistuessa rakennus näyttäytyy pitkänä umpinaisena massana, varsinkin, jos sitä vahvistaa liiketilojen ”kääntyminen sisäänpäin”, eikä katujen puoleisilla julkisivuille tule suoraa sisäänkäyntiä tai näyteikkunoita. Asiaan on syytä kiinnittää huomiota julkisivusuunnittelussa. Siihen ei kuitenkaan ole haluttu erityisesti puuttua kaavamääräyksillä.

Kaava-alueen pohjoisosaan suunniteltu asuinkerrostalo on kerrosluultaan sopusoinnussa läheisten kerrostalojen kanssa. Suunniteltu kerrostalo on muodoltaan pistemäisempi kuin ympäristön lamellitalot ja katujen erottama, joten se voi jäädä hieman orvoksi kaupunkikuvassa. Tämä muodostaa haasteen arkkitehtisuunnittelulle.

Tesoman kirkkoa koskevassa selvityksessä on suositeltu kirkkorakennuksen säilyttämistä. Lisäksi voidaan todeta, että kirkon tontin metsäinen mäki on keskeinen osa rakennuksen arkkitehtuuria. Kaavassa kirkko on merkitty rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeäksi rakennukseksi. Määräyksen mukaan rakennusta ei saa purkaa. Muutenkin korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Tämä kaavamääräys pyrkii turvaamaan kirkon säilymisen oleellisena osana Tesoman kaupunkikuvaa.

5.4.1.3 Asuminen, palvelut, työpaikat

Kaava-alueen pohjoisosaan on osoitettu tontti yhdelle uudelle kerrostalolle. Kaavan toteutuminen lisää ja monipuolistaa Tesoman keskuk-

sen palvelutarjontaa. Myös julkisia palveluita voi sijoittua laajenevaan keskukseen. Tämä parantaa lähipalveluiden saatavuutta Länsi-Tampereella. Palveluiden kehittyminen lisää myös palvelualueiden työpaikkoja alueella.

Alueen pohjoisosaan suunniteltu asuinkerrostalo lisää hieman alakeskusten ympäristön asukasmäärää, joskin kokonaisuuteen verrattuna lisäys on melko vähäinen.

5.4.1.4 Virkistys

Asemakaava-alue tukeutuu sen pohjoispuoliseen laajaan virkistys- ja retkeilyalueeseen. Tesoman alueella on lähellä runsaasti urheilutiloja ja -kenttiä. Pohjoispuolisen viheralueen pienen osan lohkaisu katualueeksi (liittymän muodon parantamiseksi) ei heikennä sen käytettävyyttä.

5.4.1.5 Liikenne ja liikenneturvallisuus

Kaavamuutoksen myötä ajo liikekeskuksen pysäköintitiloihin siirtyy pääosin Tesoman valtatielle sekä osin Tesomankadun tonttiliittymään. Tämä parantaneekin hieman Tesomankadun sujuvuutta ja turvallisuutta, mutta vastaavasti Tesoman valtatie sujuvuus saattaa heikentyä. Keskukseen kehittyminen lisää myös hieman sinne suuntautuvaa ajoneuvoliikennettä, mutta kokonaisliikennemääriin verrattuna muutos on pieni.

Pysäköinnin järjestäminen uudelleen Tesoman kirkon ympäristössä muuttaa kirkon ympäristöä, mutta pysäköinnin uudelleen järjestämisellä ja selkiyttämällä pyritään parantamaan alueen liikenneturvallisuutta.

Kaavan toteutuminen poistaa jalankulkumahdollisuuden korttelin halki kauppa-aikojen ulkopuolella. Korvaava reitti rakennuksen pohjoispuolitse on hieman nykyistä pidempi, ja Tesomankadun linja-autopysäkkien saavutettavuuden koettaneen osittain heikkenevän. Muuten kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia kevyeen liikenteeseen eikä joukkoliikenteeseen.

5.4.1.6 Tekninen huolto

Alueella on liittymät sähkölle, vedelle, viemärille, hulevesiviemärille ja kaukolämmölle. Nykyinen johtorasite korttelialueen halki säilyy.

5.4.1.7 Pinta- ja pohjavedet

Alue on rakennettua maata. Hulevedet viemäroidään ja kaavamuutos ei aiheuta niihin muutosta. Alue ei ole pohjaveden muodostumisaluetta.

5.4.1.8 Pienilmasto

Pysäköintikenttien poistuminen ja korvautuminen rakennuksella vähentää hieman tuulisuutta maantasolla. Muuten kaavan vaikutukset pienilmastoon ovat vähäiset.

5.4.2 Vaikutukset ihmisiin

5.4.2.1 Sosiaalinen ympäristö

Kaavan toteutuminen parantaa lähipalveluiden saatavuutta Länsi-Tampereella. Erityisesti palveluiden saatavuus turvataan niille, joilla ei ole käytössään henkilöautoa, sillä Tesoman keskus on paremmin saavutettavissa joukko- ja kevyellä liikenteellä kuin muut lähellä olevat alakeskukset.

Uusi asuinkerrostalo täydentää alueen asumismahdollisuuksia, muttei ole mittakaavaltaan niin iso, että sillä olisi suurta merkitystä väestörakenteeseen.

Tesomankujan länsipuolisista asunnoista katsoen uusi kauppakeskus voidaan kokea muurimaisena elementtinä, joka katkaisee suoran yhteyden Tesoman valtatie ja Tesomankadun liittymään ja linja-autopysäkeille.

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavalla ei ole välittömiä vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön. Välillisesti kaavan toteutuminen voi vähentää asiointiliikenteen aiheuttamaa luonnon kuormitusta.

5.4.4 Muut vaikutukset

5.4.4.1 Vaikutukset esteettömyyteen

Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa varmistetaan esteetön pääsy palveluiden ääreen. Kaava-alueen sivuitse johdettu julkinen liikenne varmistaa esteettömän pääsyn julkisiin liikennevälineisiin. Torialueen ja pääsisäänkäynnin sijaitseminen lähellä linja-autopysäkkejä mahdollistaa entistä paremmin esteettömyyden. Tärkeät kevyen liikenteen yhteydet ovat esteettömiä.

Kauppakeskus koettaneen esteettömämpänä asioimisympäristönä kuin nykyinen useasta rakennuksesta koostuva keskus, kun liikkeestä toiseen siirryttäessä ei tarvitse kulkea ulkokautta.

Välittömästi alueen länsipuolelta kulku (ulkokautta liikeajan ulkopuolella) Tesoman valtatie ja Tesomankadun linja-autopysäkeille pitee nykyisestä ja uusi reitti voidaan kokea kiertäväksi.

5.4.4.2 Kaupalliset vaikutukset

Tesomantorin kauppakeskuksen kaupallisista vaikutuksista on tehty erillinen selvitys (Tesomantorin kauppakeskus – kaupallisten vaikutusten selvitys).

tusten arviointi, FCG Planeko Oy), joka on kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liitteenä. Arviointiraportissa käydään läpi mm. lähtötiedot ja -oletukset. Raportissa on laajemmin käsitelty vaikutuksia asiointitottumuksiin ja ostovoiman suuntautumiseen, myyntitavoitteita suhteessa ostovoimapotentiaaliin, vaikutuksia myymäläverkkoon sekä yhdyskuntarakenteeseen ja palvelujen saatavuuteen.

Uudistuvan ja laajentuvan kauppakeskuksen vaikutus asiointitottumuksiin ja ostovoiman suuntautumiseen riippuu tarjonnasta ja keskuksen sijoittuvista uusista toimijoista. Mahdollisuudet asiointitottumusten selvään muuttumiseen ovat olemassa erityisesti, mikäli keskus pystyy vastaamaan lähialueen asutuksen päivittäin tarvitsemien tuotteiden kysyntään. Lähtökohtaisesti Tesoman keskuksen luonne on toinen kuin seudullisten liikenneväylien varrelle sijoittuvien kaupallisten keskusten.

Kauppakeskushankkeen vaikutus jää ensisijassa paikalliseksi. Tesoman keskuksen vetovoimaisuus lisääntyy alueella, josta jo nykyisinkin asioidaan liikekeskuksessa. Mahdollisuudet ostovoiman vuodon supistumiseen ovat sekä päivittäis- että erikoiskaupassa. Nykyisen K-supermarketin muuttuminen hypermarketiksi sekä uusi iso supermarket-kokoluokan myymälä vahvistaisivat Tesoman asemaa erityisesti suhteessa Lielahden hypermarketteihin, mutta tulevaisuudessa myös mahdolliseen Kalkun hypermarkettiin nähden.

Paikallisesti vaikutus kilpailutilanteeseen kohdistuu ensisijaisesti lähialueella toimiviin myymälöihin ja erityisesti Tesomajärven tilastoalueella toimiviin myymälöihin. Kauempana sijaitsevat lähimyymälät (valintamyymälät) palvelevat lähiasutuksen täydennysostopaikkoina eikä asiointitottumuksiin niiden osalta ole ennakoitavissa tulevan merkittävää muutosta.

Toteutuessaan suunniteltu kauppakeskushanke vahvistaisi Tesoman asemaa yhtenä Tampereen kaupungin alakeskuksista. Hanke myös lisää keskuksen vetovoimaisuutta ja elinvoimaisuutta. Hankkeen myötä nykyinen liikekeskus laajenee yhtenäiseksi kaupallisten sekä julkisten palveluiden keskeiseksi. Hanke sijoittuu keskeiselle paikalle asutusrakenteen ja kaupunginosan sisäisten liikenneyhteyksien kannalta. Lähialueen asutuksen näkökulmasta kauppakeskuksen palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Uusien toimintojen myötä kauppakeskushanke lisää merkittäväällä tavalla Tesoman alakeskuksen kaupallista palvelutarjontaa. Tämän seurauksena asiointitarve muualle vähenee.

5.4.4.3 Taloudelliset vaikutukset

Tesoman alakeskuksen kehittyminen vahvistaa sen palveluiden saatavuutta ja monipuolisuutta. Kaavamuutoksen toteutumisen myötä Tesomakeskus muodostuu todennäköisesti nykyistä houkuttelevammaksi asiointipaikaksi Länsi-Tampereen asukkaille.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

5.5.1 Liikennemelu ja tärinä

Tesoman valtatie liikennemelu edellyttää, että kaava-alueen pohjoisosan asuinkerrostalon katujen puoleiset julkisivut toteutetaan riittävän hyvin ääntä eristävinä. Myös piha-alueen sijoittelussa tulee huomioida liikennemelun vaikutus. Alueelle tehty liikennemelun mallinnus ei kuitenkaan tuonut esille sellaisia häiriötasoja, jotka vaatisivat tavanomaisesta poikkeavia rakenteita tai rakennustapoja.

Melumallin päivitys 8.12.2009

5.8 Nimistö

Kaava-alueen nimistö ei muutu nykyisestä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavoituksen kanssa samanaikaisesti on laadittu maankäyttö- ja alustavia rakennussuunnitelmia tarkemman suunnittelun pohjaksi. Tästä saadut havainnekartat ja perspektiivikuvat havainnollistavat asemakaavaa.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan idean toteuttamisen kannalta tärkeää on, että kauppakeskus toteutetaan yhdellä kertaa siten, että rakentamisen sisäisellä vaiheistuksella mahdollistetaan päivittäistavarakaupan keskeytymättömän toiminta. Näin tonttien väliset rajapinnat erityisesti pysäköinti- ja sisäisten jalankulkutilojen osalta saadaan sovitettua toisiinsa. Samanaikaisesti kauppakeskuksen toteuttamisen kanssa tehdään tarvittavat muutoksen katuverkolle lähinnä tonttiliittymiä sekä Tesomankadun pohjoispuolista kevyen liikenteen väylää koskien.

Kaava-alueen pohjoisosaan osoitettu tontti asuinkerrostalolle voidaan toteuttaa muusta kauppakeskuksen toteuttamisesta riippumattomassa aikataulussa. Tämän kanssa samaan aikaan tulee tehtäväksi Tesoman valtatie ja Raiskionkadun liittymän siirto.

Asemakaavan seurantalomake täydennetään hyväksymisvaiheessa selostuksen liitteeksi.