

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma 27.11.2008, tark. 27.10.2009

TESOMAN LIIKEKESKUKSEN KEHITTÄMINEN, TESOMAJÄRVI-3804-1, -5, -7 JA -8, TESOMANKATU 2-4, TESOMANVALTATIE 37, KAAVA NRO 8301.



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 vuorovaikutusmenetelmistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireille tulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointimenetelmästä.”

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

Aloite

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

Suunnittelualue

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 kirkko ja kolme liikerakennusta, joissa on mm. päivittäistavarakaupan yksiköitä ja erikoiskauppoja. Suunnittelualueen lähiympäristössä on kerros- ja omakotitaloja sekä julkisia ja kaupallisia palveluja. Kaavan lähivaikutusalue on merkitty karttaan katkoviivalla.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 6,4 hehtaaria.

Suunnittelun lähtökohdat

Pirkanmaan 1. maakuntakaavassa 29.3.2007 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. Tampereen kantakaupungin 12.12.2000 vahvistuneessa yleiskaavassa alue on osoitettu aluekeskustoimintojen alueeksi (C-9), joka varataan aluekeskustasoisille julkisille ja yksityisille palveluille, ympäristöön soveltuvalla työpaikkatoiminnalla ja asunnoille. Tontti 3804-1 osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Kaava-alueella on voimassa 1963, 1968, 1972, 1973, ja 1986 vahvistetut asemakaavat. Kyseessä oleva kortteli on pääosin osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-14), jonka tontin 3804-5 rakennusoikeus on 4500k-m², tontin 3804-7 rakennusoikeus on 2850 ja tontin 3804-8 rakennusoikeus 2000k-m². Tonttien 3804- 7 ja 8 kerrosalasta saadaan 45% käyttää julkisten palvelujen tiloiksi. Kirkon tontti on osoitettu seurakunnallisten ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YKS), jolle on osoitettu rakennusoikeutta 2000k-m².

Kaavan 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 palvelutiloineen nykyiseen (toteutuneeseen) verrattuna olisi kokonaisuudessaan noin 20 000 kem². Lisäksi kaavalla on tarkoitus mahdollistaa korttelin pohjoispäähän, tontille 7, senioriasuntojen rakentaminen. Tontin 3804-1 osalta tavoitteena on järjestää tontin pysäköintiä sekä kevyenliikenteen yhteyksiä Tesoman kadulta Tesomankujalle.

Kaavasuunnittelun tavoitteena on turvata liikekeskuksen saavutettavuus sekä julkisilla kulkuneuvoilla että kevyen liikenteen yhteyksillä.

Selvitykset ja vaikutusten arviointi

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. liikennejärjestelyitä ja –turvallisuutta, liikenteen aiheuttamaa melua sekä sosiaali- hyvinvointi- ja kulttuuritilojen tarvetta. Aiemmin tehtyjä selvityksiä päivitetään.

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.

Osalliset

MRL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viran-

omaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Tämän asema-kaavamuutoksen 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

Osallisten luettelo täydennetään tarvittaessa.

Tiedottaminen ja osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavaprosessin kuluessa järjestetään osallisille yleisötilaisuuksia ja tiedotusvälineille tiedotustilaisuuksia kaavoituksen kulusta. Osallisille varataan mahdollisuus mielipiteen ilmaisemiseen kaavoituksen eri vaiheissa. Kaavaprosessin aluksi on perustettu osallisryhmä, johon kaavan hakijoiden lisäksi on kutsuttu lähivaikutusalueen omakotiasukkaat, Tesomaseura ry, As Oy Kärjäkukkula ja seurakunta.

Aloitus

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta kuulutettiin kaupungin ilmoituslehdissä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 28.11.–19.12.2008 palvelupiste Frenckellissä, osoitteessa Frenckellinaukio 2 B sekä kaupungin internet-sivuilla <http://www.tampere.fi/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus/kuulutukset/>. Osallisilla on mahdollisuus antaa mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaavan lähtökohtia ja tavoitteita on esitelty osallisille ja tiedotusvälineiden edustajille yleisö- ja tiedotustilaisuudessa. Kaavan tavoitteista, tarvittavista selvityksistä ja arvioitavista vaikutuksista järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu (MRL 66 §).

Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheessa on ollut nähtävillä yksi kaavaluonnos 6.3.-27.3.2009 palvelupiste Frenckellissä ja kaupungin internet-sivuilla. Kaavaluonnosta on esitelty yleisölle yleisötilaisuudessa. Osallisilla on ollut mahdollisuus antaa mielipiteensä kaavaluonnoksesta nähtävilläoloaikana. Asemakaavaluonnoksesta on pyydetty lausunnot asianomaisilta kaupungin toimialoilta ja muilta viranomaisilta. Kaavaluonnoksesta pidettiin viranomaisneuvottelu 29.4.2009.

Koska valmisteluvaiheessa kaavaluonnokseen on tullut muutoksia, on kaavaluonnos päätetty asettaa uudelleen nähtäville 29.10.–19.11.2009 palvelupiste Frenckelliin sekä kaavoituksen internet-sivuille, <http://www.tampere.fi/kaavatjakiinteistot/kaavoitus.html>. Nähtävilläolosta kuulutetaan sanomalehdessä ja siitä tiedotetaan kaupungin internet-sivuilla. Uutta kaavaluonnosta esitellään yleisölle yleisötilaisuudessa 4.11.2009 Tesoman uimahallin kahvio Vesikirpussa. Osallisilla on mahdollisuus antaa mielipiteensä uudesta asemakaavaluonnoksesta. Uudesta asemakaavaluonnoksesta

pyydetään lausunnot asianomaisilta kaupungin toimialoilta ja muilta viranomaisilta.
(viranomaislausunnot pyydetään vasta ehdotuksesta!)

Ehdotusvaihe

Yhdyskuntalautakunta käsittelee laaditun asemakaavaehdotuksen ja asettaa kaavakartan, havainnekuvan sekä kaavaselostuksen yleisesti nähtäville Palvelupiste Frenckelliin sekä kaavoituksen internet-sivuille, www.tampere.fi. Nähtävilläolosta kuulutetaan sanomalehdessä ja siitä tiedotetaan kaupungin internet-sivuilla.

Kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaisten lausunnot.

Osallisilla on mahdollisuus jättää muistutus asemakaavaehdotuksesta. Muistutukset tulee toimittaa nähtävilläoloaikana Tampereen kaupungin kirjaamoon. Muistutukset käsitellään säädetyssä järjestyksessä.

Kaavoituksen alustava aikataulu

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja alustava maankäyttöluonnos 05/08

Selvitykset 05/08–09/09

Valmisteluvaiheen nähtävilläolo (asemakaavaluonnos) 03/09

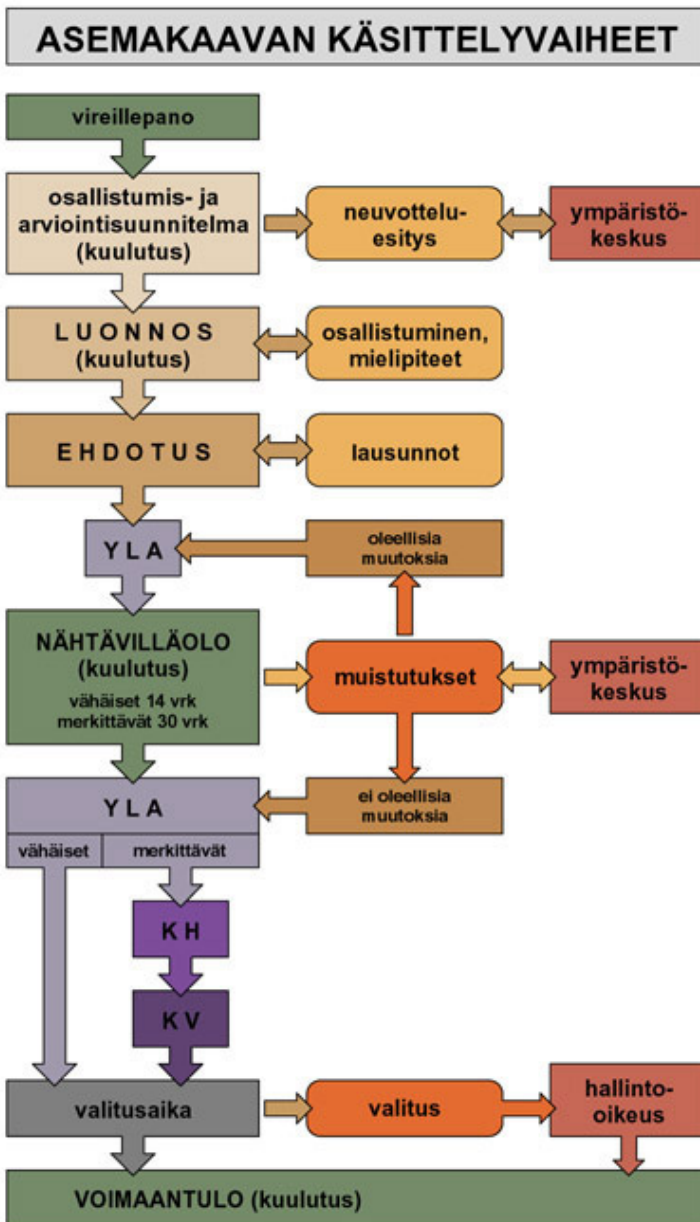
Valmisteluvaiheen toinen nähtävilläolo (uusi asemakaavaluonnos) 11/09

Ehdotuksen laatiminen 11/09-12/09

Ehdotusvaiheen nähtävilläolo 01/10

Kaavan käsittelyvaiheet kaaviona ja asiasta päättäminen

Asiasta päättäminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan. Kaavahankkeen käsittelyvaiheet on esitetty alla olevassa kaaviossa.



**Työn tilaaja /
kaavoitusviranomainen**
Tampereen kaupunki
Kaupunkiympäristön kehittäminen/
kaupunkisuunnittelu
asemakaava-arkkitehti Sakari
Leinonen

Kaavan laatija
Tampereen kaupungin konsulttina
FCG Planeko Oy
arkkitehti Alf Lindström
puh 010 409 6702.

Aineiston esittely
Asiakaspalvelu
Palvelupiste Frenckell
Frenckellinaukio 2 B
puh. 03-56566700

Kaavoituksen internet-sivut
[http://www.tampere.fi/kaavatjakiintei
stot/kaavoitus.html](http://www.tampere.fi/kaavatjakiintei
stot/kaavoitus.html)

Mielipiteiden vastaanotto
Kirjaamo
PL 487, Tampere 33101
käyntiosoite: Frenckellinaukio 2 B
sähköpostiosoite:
kirjaamo@tampere.fi