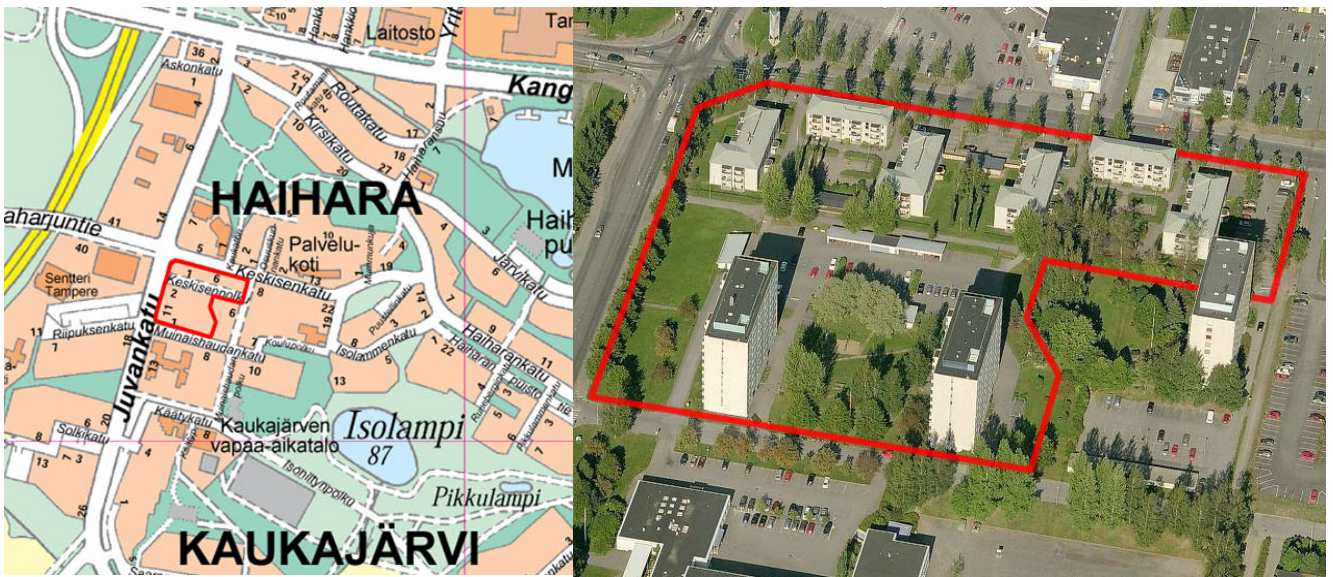


Tampereen kaupunki
Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma 12.3.2009

ASUINALUEEN TÄYDENNYSRAKENTAMINEN
KAUKAJÄRVI - 5849-1, 5849-2 ja 6115-1 ja katualuetta
Keskisenkatu 6, Muinaishaudankatu 1 ja 3

Kartta no 8315 (TRE: 10810/10.02.01/2008)



Kaavamuutosalueen rajaus ja ilmakuvanäkymä etelästä

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 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

Vilusen Rinne Oy ja Rakennustoimisto Palmberg Oy ovat jättäneet Tampereen Opiskelija-asuntosäätiön kanssa solmiman sopimuksen nojalla aluetta koskevan kaavamuutoshakemuksen 25.11.2008 (TRE: 10810/10.02.01/2008).

Suunnittelualue

Suunnittelualan tontit ovat Kaukajärvi 5849-1 ja -2 sekä 6115-1.

Alue sijaitsee Tampereen keskustan kaakkoispuolella, n. 7 km kaupungin keskustasta, valtatie 9 vieressä Kaukajärven kaupunginosan keskustan tuntumassa. Alue muodostuu nimen mukaisista kortteleista ja rajautuu lännessä Juvankatuun, pohjoisessa Keskipuistikuun ja etelässä Muinaishaudankatuun. Alueen pinta-ala on noin 2,2 ha.

Tarkastelualue

Tarkastelualue muodostuu kaava-alueesta ja sen lähiympäristöstä. Kaavaratkaisua ja kaavan vaikutuksia arvioidaan tarkastelualueella myös suhteessa lähiympäristöön.

Kaava-alue

Kaava-alue muodostuu tontista 6115-1, jolla sijaitsee kuusi hissitöntä pienkerrostaloa ”TOAS Sepontalot”, joiden rakennusvuosi on 1985. Rakennuksissa on yhteensä 74 asuntoa. Tontin maapohja on Tampereen kaupungin omistuksessa. Kaava-alueeseen sisältyy lisäksi tontit 5849 1 ja 2, joilla sijaitsee kaksi Vilusen Rinne Oy:n omistamaa 9-kerroksista asuinkerrostaloa, joiden rakennusvuosi on 1967-68. Alueilla on lisäksi rakennusten pihajärviä ja nurmialueita sekä asukaspysäköintiin varattuja alueita. Suunnittelualueen lähiympäristössä on kerrostaloja sekä Kaukajärven julkisia ja kaupallisia palveluja.

Suunnittelun lähtökohdat

Maakuntakaava

Pirkanmaan 1. maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta (A), jolla osoitetaan asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueita. Merkintä sisältää kaupan palvelujen ja hallinnon ja työpaikkatoimintojen alueita, sekä pienehköjä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden alueita. Samoin siihen sisältyy virkistys- ja puisto- ja erityisalueita sekä pääväyliä pienempiä liikennealueita.

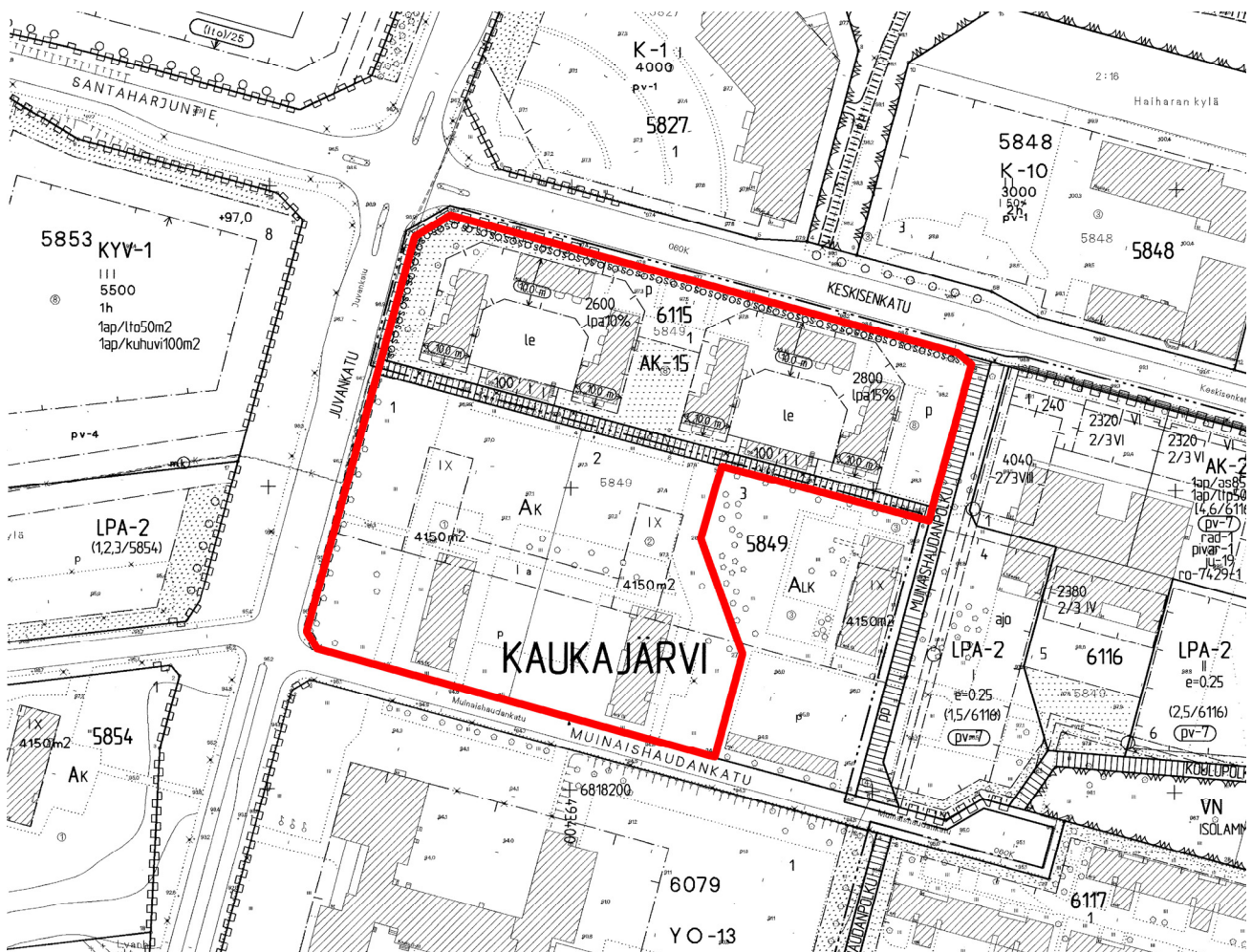
Yleiskaava

Korttelit sijoittuvat kaupunginvaltuuston 27.5.1998 hyväksymässä Tampereen kantakaupungin yleiskaavassa kerrostalovaltaiselle asuinalueelle (AK), jonka kaavamääräys kuuluu: ”Alue varataan kerrostaloille, joihin on sijoitettava vähintään 70 % alueen kerrosalasta. Alueelle voidaan rakentaa myös asuinympäristöön soveltuvia työtiloja”. Yleiskaavan AK-alue rajautuu pohjoisessa ja idässä paikalliskeskustoimintojen alueeseen (C-10), etelässä julkisten palvelujen ja hallinnon alueeseen (PY) ja lännessä liikennealueeseen. Kaava-alue sisältyy kokonaisuudessaan vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle (pv-1).

Asemakaavat

Voimassa olevassa 7.11.2001 vahvistetussa asemakaavassa, kortteli 6115 on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-15), jonka rakennusoikeudesta enintään merkinnän osoittama määrä saadaan rakentaa liike- ja palvelutarkoituksiin varattavaksi tilaksi. Tontilta on varattava leikkiin ja oleskeluun soveltuvaa yhtenäistä aluetta vähintään 10 m² asutokerrosalan 100 m² kohti sekä yksi autopaikka asutokerrosalan 85 m² kohti sekä liike- ja palvelutilan 100 m² kohti. Rakennusoikeutta korttelien rakennusaloille on osoitettu yhteensä 5600 k-m². Rakennusaloille on osoitettu enimmäismäärät kerrosaloille, joita enintään saadaan käyttää liike- ja palvelutiloihin. Rakennusten julkisivujen enimmäiskorkeus metreinä on korttelissa 10 m. Kortteliin on osoitettu istutettavat alueen osat, pysäköimispaikat, säilytettävät puurivit sekä katualueen rajan osat, joiden kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Voimassa olevassa 17.2.1967 päivityssä asemakaavassa korttelin 5849 tontit 1 ja 2 ovat asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Rakennusoikeutta korttelien kahdelle rakennus- alalle on osoitettu yhteensä 8300 k-m². Rakennusten kerrosten enimmäismääräksi on merkitty yhdeksän. Kortteliin on lisäksi osoitettu pysäköimispaikat ja auton säilytyspaikan rakennusala. Rakentaminen on toteutunut sivuun merkityiltä rakennusaloilta. Kaavaan on merkitty yleiselle jalankululle varattu katualue, Keskisenpolku.



Kaava-alueen rajaus ajantasa-asemakaavakartalla

Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Korttelin 6115-1 (Keskisenkatu 6) alkuperäinen kehittäjä on ollut TOAS (Tampereen Opiskelija-asuntosäätiö). Korttelin 5849 tonttien 1 ja 2 rakennukset omistaa Vilusen Rinne Oy, joka rakennuttaa pääosin ARA-hintavalvottua vuokra-asumista tonteilleen. Rakennustoimisto Palmberg Oy toimii sopimusten perusteella tontin 6115-1 jatkojalostajana. On muodostunut tarve asemakaavan muuttamiselle näille tonteille tilanteessa, jossa uusien asuntojen kysyntä jatkuu voimakkaana.

Asemakaavamuutoksen hakijan tavoitteena on muodostaa suunnittelualueesta asuinkerrostaloihin perustuva nykyistä tehokkaampi asuinalue mm. täydennysrakentamisen ja uusien pysäköintijärjestelyiden avulla. TOAS on nähnyt tarpeelliseksi luopua epätarkoitukseenmukaisista soluasunnoista ja siirtää opiskelija-asumisen painopistettä Hervantaan. Korttelin 6115 tontilta 1 on tarkoitus purkaa 6 opiskelija-asuntolakäytössä ollutta kerrostaloa. Suunnittelun tavoitteena on hyödyntää alueen sijainnista johtuvat mahdollisuudet parantaa kaupunginosan keskeisen sisääntulomaiseman kaupunkikuvaa, tiivistää Kaukajärven keskusta-alueen kaupunkirakennetta, sekä muodostaa nykyiselle keskusta-alueelle sen palvelutarjonnan elinvoimaisuutta hyödyntävä ja lisäävä asuntoalue. Asemakaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain sekä valtakunnallisten alueiden käytön tavoitteiden mukaisesti.

Täydennysrakentamissuunnitelma

Arkkitehtuuritoimisto Vihanto & co on laatinut TOAS:in, Rakennustoimisto Palmberg Oy:n ja Tampereen vuokratulosäätiö Vilusen Rinne Oy:n toimeksiannosta alueelle täydennysrakentamissuunnitelman 18.11.2008.

Vaikutusten selvittäminen ja arviointi

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan kaavaa laadittaessa on vaikutuksia selvitettävä siinä laajuudessa, että voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

1. ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
2. maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
3. kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
4. alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
5. kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Tässä tapauksessa vaikutusten selvittämisessä tulee painottumaan vaikutukset elinympäristöön, liikenteeseen, kaupunkikuvaan ja –rakenteeseen, palveluiden saatavuuteen sekä pohjavesiin.

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.

Alustavan arvioinnin perusteella osallisia ovat seuraavat tahot:

Pirkanmaan liitto

Pirkanmaan ympäristökeskus

Kaupungin eri toimialat: kaupunkiympäristön kehittäminen (kaavatyön tilaaja) viranomaisyksikköineen, kiinteistötoimi, Tampereen aluepelastuslaitos

Tampereen kaupungin liikennelaitos

Kaupungin liikelaitokset: Tampereen Sähkölaitos, Tampereen Sähköverkko Oy, Tampereen Vesi

Fingrid Oyj

Kaukajärvisseura

Kaavamuutoksen hakijat

Suunnittelu- ja vaikutusalueen maanomistajat, kiinteistöjen haltijat ja asukkaat.

Osallisten luetteloa voidaan täydentää suunnittelutyön aikana.

Tiedottaminen sekä osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Asemakaavoituksesta tiedotetaan kaupungin kuulutuksissa Aamulehdessä, Demarissa ja Tamperelaisessa.

Kaavan vireille tulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan vireille tulosta kuulutetaan kaupungin ilmoituslehdissä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 13.3.-3.4.2009 välisen ajan Palvelupiste Frenckellissä, osoitteessa Frenckellinaukio 2 B sekä kaupungin Internetsivuilla osoitteessa <http://www.tampere.fi/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus/kuulutukset>. Osallisilla ja muilla kuntalaisilla on mahdollisuus antaa kirjallista tai suullista palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, jota on mahdollisuus täydentää suunnittelutyön aikana.

Valmisteluvaihe

Luonnoksen laatimisen yhteydessä tutkitaan tarvittaessa myös vaihtoehtoja maankäytön järjestämiseksi alueella. Asemakaavan muutosluonnos ja siihen liittyvä valmisteluaineisto asetetaan valmisteluvaiheen kuulemistä varten julkisesti nähtäville. Kaavaluonnosta esitellään yleisötilaisuudessa osallisille. Osallisille ja kunnan jäsenille varataan mahdollisuus jättää luonnoksesta mielipiteensä kirjallisesti tai suullisesti. Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa nähtävilläoloaikana Tampereen kaupungin kirjaamoon. Asemakaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot asianomaisilta kaupungin hallintokunnilta.

Ehdotusvaihe

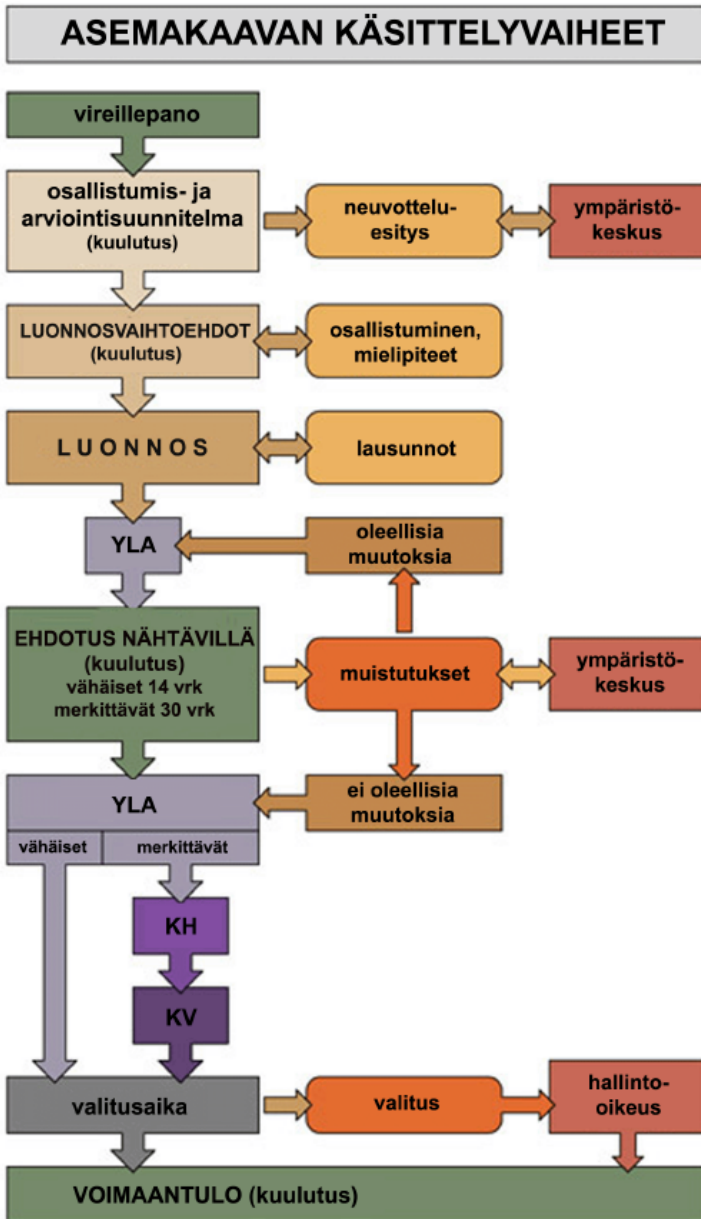
Yhdyskuntalautakunta käsittelee saadun palautteen pohjalta laaditun asemakaavan muutosehdotuksen ja asettaa kaavakartan, kaavamerkinnot ja –määräykset, havainnekuvan sekä kaavaselostuksen virallisesti nähtäville (MRL 65 §) palvelupiste Frenckelliin sekä kaavoituksen Internet-sivuille. Nähtävilläolosta kuulutetaan sanomalehdissä ja siitä tiedotetaan kaupungin Internet –sivuilla. Kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaisten lausunnot. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on oikeus jättää muistutus asemakaavaehdotuksesta. Muistutukset tulee toimittaa nähtävilläoloaikana Tampereen kaupungin kirjaamoon. Kaavaehdotuksesta saadut muistutukset ja lausunnot käsitellään yhdyskuntalautakunnassa. Mikäli ne antavat aihetta muutoksiin, kaavaa tarkistetaan. Jos kaavaehdotusta muutetaan olennaisesti, se asetetaan uudelleen nähtäville. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymispäätökseen voi hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen.

Kaavoitusaikataulu

Tavoitteellisen aikataulun mukaisesti kaavan valmisteluaineisto (kaavaluonnos) laaditaan maaliskuu-kuussa 2009 ja kaavaehdotus kesäkuussa 2009. Kaavan hyväksymismenettelystä vastaa Tampereen kaupunki tavoitteena syyskuu 2009.

Kaavan käsittelyvaiheet kaaviona ja asiasta päättäminen

Asian päättäminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan. Kaavahankkeen käsittelyvaiheet on esitelty alla olevassa kaaviossa.



Työn tilaaja/kaavoitusviranomainen

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön kehittäminen / maankäytön suunnittelu.
Arkkitehti Elina Karppinen

Kaavan laatija

Tampereen kaupungin konsulttina toimii WSP Finland Oy. Yhteyshenkilö: arkkitehti SAFA Petri Saarikoski, petri.saarikoski@wspgroup.fi puh. 0207 864 427.

Aineiston esittely

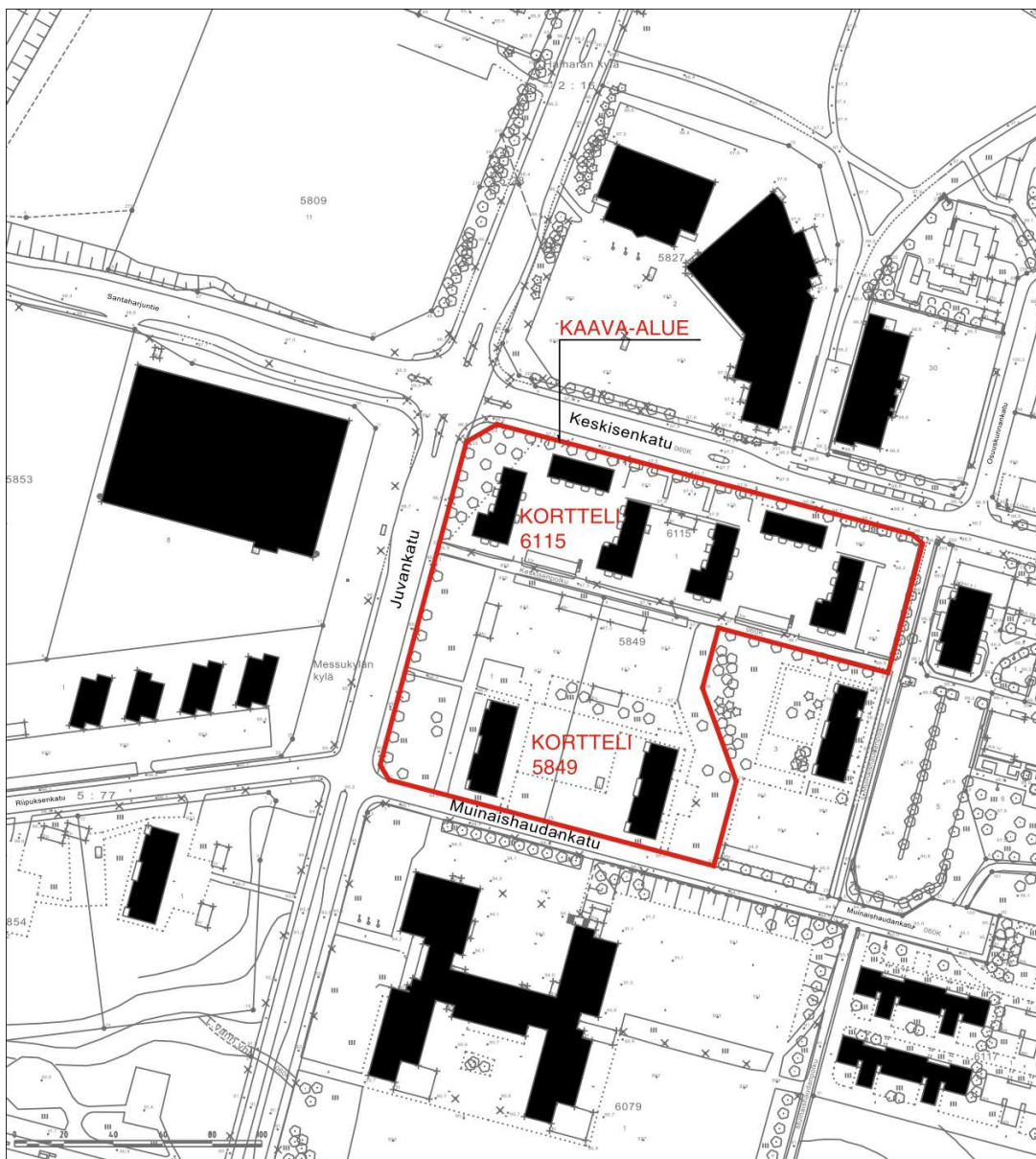
Asiakaspalvelu
Palvelupiste Frenckell
Frenckellinaukio 2B
Puh. 03-56566700

Kaavoituksen Internet-sivut

<http://www.tampere.fi/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus>

Mielipiteiden vastaanotto

Kirjaamo PL 487, 33101 Tampere
Käyntiosoite: Puutarhakatu 6
Sähköpostiosoite: kirjaamo@tampere.fi



Suunnittelualueen pohjakartta, nykytilanne ja lähtötietoja