

RISTIMÄKI-3813-1, PUISTO- JA KATUALUETTA, KAUPUNGINOSAN RAJAA SEKÄ TESOMAJÄRVI KATUALUETTA JA KAUPUNGINOSAN RAJAA, TESOMAN VALTATIE 36, TESOMAN TERVEYSASEMAN JA KIRJASTON TONTIN YM. KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS. KAAVA NRO 8351

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 11. päivänä lokakuuta 2010 päivättyä sekä 8.12.2014 ja 15.6.2015 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8351. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Lisätiedot:

<http://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8351>



TIIVISTELMÄ

Suunnittelualue

Asemakaavamuutos koskee korttelin 3813 tonttia 1 sekä katu- ja puistoaluetta. Alue sijaitsee noin 7 km länteen Tampereen keskustasta Ristimäen ja Tesomajärven kaupunginosan aluekeskusten tuntumassa. Suunnittelualue rajautuu Tesoman valtatiehen, Telomankatuun ja Kohmankaareen sekä pohjoisessa luonnontilaiseen puistoalueeseen.

Tontilla 3813-1 sijaitsee Tesoman terveysasema ja kirjastorakennus, jossa toimivat myös Tesoman nuorisotilat. Suunnittelualueen pohjoispuolelle sijoittuu Tesoman koulu, itäpuolella on Kohmankaaren kerrostalokortteli ja länsipuolella Tesoman liikekeskus.

Tavoitteet

Tavoitteena on mahdollistaa kaavamuutosalueelle tehostetun palveluasumisen ryhmäkoti sekä tavanomaista asumista erilaisissa asumismuodoissa sekä Tesoman valtatiehen varteen maantasokerrokseen liiketoiminnan tiloja kuten liike- ja palvelutilaa tarvittavine aputiloineen.

Kirjastorakennukselle on tarkoitus muodostaa oma muusta asumisesta erillinen tonttinsa ja osoittaa sille keskustatoimintoihin sopeva pääkäyttötarkoitus, joka voisi mahdollistaa uuden palvelun tai toiminnan sijoittumisen rakennukseen. Terveysasemarakennus on tarkoitus purkaa.

Kaavaprosessin vaiheet ja osallistuminen

Aloituskvaihe

Aloituksen asemakaavan laatimiseksi on tehnyt Tampereen kaupungin tilakeskus yhdessä kiinteistötoimen kanssa kaavoituspyynnöllä 23.6.2009. Tampereen Vuokratalosäätiö liittyi myös hakijaksi 10.2.2010 päivätyllä hakemuksella.

Asemakaavamuutos on kirjattu kaavoitusohjelmaan 2014–2016 vuodelle 2014 kohteeksi nro 18. Kerrosalatavoite on asumisen osalta 15 000 kerrosalaneliömetriä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 14.5.–4.6.2010 väliseksi ajaksi ja lähetettiin sen nähtävilläoloaikana tiedossa oleville osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin yhteensä 8 mielipidettä ja Länsi-Alvarin kokousmuistio. Useissa mielipiteissä esitettiin, että suunnittelualueen rakennukset tai ainakin kirjastorakennus tulisi säilyttää ja liikenneturvallisuudesta huolehtia. Lisäksi muutamassa mielipiteessä tuotiin esiin, että suunnittelualueen luonnonympäristö ja alueella sijaitsevat toiminnot tulisi säilyttää, nuorison tiloja ei saa siirtää liikekeskuksen yhteyteen ja senioritalon rakentamista tulisi kiirehtiä. Muutamassa mielipiteessä vastustettiin yleensä kaupunkiraken-

teen tiivistämistä tai asemakaavamuutosta sekä esitettiin muita mahdollisia rakentamiskohteita alueella.

Luonnosvaihe

Asemakaavan valmisteluvaiheessa käsiteltiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute. Suunnittelualuetta laajennettiin kaakkoon katualueelle. Suunnittelualan laajennuksen vuoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma tarkastettiin ja asetettiin nähtäville 21.10.–19.11.2010 väliseksi ajaksi.

Valmisteluaineiston, asetettujen tavoitteiden ja saadun palautteen pohjalta laadittiin asemakaavaluonnos. Asemakaavaluonnos asetettiin nähtäville 21.10.–19.11.2010 väliseksi ajaksi. Nähtävilläoloaikana järjestettiin luonnoksen esittelytilaisuus. Asemakaavamuutoksen luonnoksesta saatua palautetta, asemakaavamuutoksen lähtökohtia ja eri kehitysvaihtoehtojen vaikutuksia esiteltiin 9.12.2010 järjestetyssä yleisötilaisuudessa. Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot suunnittelun kannalta keskeisiltä kaupungin toimialoilta sekä asianomaisilta viranomaisilta.

Asemakaavaluonnoksesta saatiin yhteensä 43 mielipidettä ja 9 lausuntoa, joista neljässä oli huomautettavaa. Luonnoksesta jätettyihin mielipiteisiin ja lausuntoihin laadittiin vastineet. Vastineluettelo liitettiin asemakaava-asiakirjoihin.

Useissa mielipiteissä esitettiin, että suunnittelualan rakennukset tai ainakin kirjastorakennus tulisi säilyttää, palveluja ei saa siirtää, vastustettiin esitettyä korkeaa 12-kerroksista rakentamista ja väljäksi koetun Tesoman keskusta tiivistämistä. Myös kaavaluonnosta kannattavia mielipiteitä esitettiin.

Joukkoliikenteen lausunnossa muistutettiin paikallisjunaliikenteen mahdollistamisen tärkeydestä tehostettaessa maankäyttöä Tesomalle. Lisäksi pyydettiin varmistamaan kaava-alueen siirrettävien julkisten palveluiden saavutettavuus uudessa sijainnissa joukkoliikenteellä.

Vihersuunnittelun lausunnossa todettiin kaavaluonnoksessa esitetyn jäljelle jäävän puistoalueen menettävän viheraluemerkityksensä ja esitettiin että se pitäisi liittää koulun tonttiin.

Ympäristönsuojelu muistutti lausunnossaan, että maaston suurista korkeuseroista johtuen on kaavan yhteydessä tarpeen esittää pihajha-alueiden suunnitellut korkeustasot ja reuna-alueiden luiskausten hallinta tontilla.

Pirkanmaan maakuntamuseo lausui että alueen rakennuskannasta tulee laatia asianmukainen rakennusinventointi sekä alueesta arkeologinen inventointi.

Vastineet lausuntoihin on esitetty kaavaselostuksessa, yhdistelmät mielipiteistä ja lausunnoista sekä mielipiteisiin annetut vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Ehdotusvaihe

Palautteen perusteella sekä käytyjen neuvottelujen pohjalta laadittiin kaavaehdotus, jossa kirjastorakennukselle muodostettiin oma tonttinsa. Tehostetun palveluasumisen sijoittuminen mahdollistettiin muodostuvalle tontille 3813-3. Rakentamisen korkeutta pienennettiin verrattuna kaavaluonnokseen. Kirjaston ja terveystakeskuksen toiminnot on tarkoitus edelleen siirtää Tesoman liikekeskukseen sen valmistuttua. Kirjastorakennuksen tulevasta käytöstä ei ole vielä tietoa.

Asemakaava-alueen rajausta tarkistettiin 18.8.2014 hyväksytyyn kaava-alueen pohjoispuolisen Tesoman yhtenäiskoulun kaavamuutoksen nro 8435 rajauksen vuoksi. Ehdotusratkaisussa huomioitiin suunnittelun korkeat meluarvot sekä rakennusten sijoittelussa että kaavamääräyksissä sekä hulevesien hallinta- ja viivytystarve.

Ehdotusvaiheesta saatu palaute ja tarkistukset

Asemakaavamuutoksen nro 8351 ehdotus ja tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 18.12.2014–30.1.2015 väliseksi ajaksi. Nähtävilläoloaikana 13.1.2015 pidettiin avointen ovien tilaisuus Tesoman kirjastolla. Asemakaavaehdotuksesta jätettiin yksi muistutus. Lisäksi saatiin alueellisen vuorovaikutustyöryhmä Länsi-Alvarin kokouksessaan kokoamat kommentit.

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunto Pirkanmaan maakuntamuseolta ja ELY-keskukselta. ELY-keskus ilmoitti, ettei anna asiassa lausuntoa. Maakuntamuseolla ei ollut lausunnoissaan kulttuuriympäristön osalta huomautettavaa.

Palaute kohdassa 4.3.3.4 Ehdotusvaiheesta saatu palaute, vastineet ja tarkistukset, lisäksi lausunto ja muistutukset sekä Alue-Alvarin kokoamat kommentit ja vastineet ovat kokonaisuudessaan kaavan liitteenä.

Yhteenveto kaavaan tehdyistä tarkistuksista

Saadun palautteen pohjalta kaavaan ei tehty muutoksia.

Asemakaavaan kaavanlaatijan huomiona lisättiin pihakannen tasoon ohjeellinen yksikerroksinen rakennusala mahdollistamaan yhdyskäytävä tonttien 3813-2 ja 3 asuinkerrostalojen välille tukemaan esiin nostettua ja kortteliin mahdollisesti toteutettavaa elinkaariasumisen konseptia.

Asemakaavan keskeinen sisältö

Suunnittelualueelle muodostuu kolme tonttia. Suunnittelun pääkäyttötarkoituksiksi osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialue, jolle saadaan rakentaa myös liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja (AK-36), keskustatoimintojen korttelialue (C) ja virkistysalue (VL).

Lisäksi asemakaavamääräyksellä *pa/as* mahdollistetaan palveluasumisen ja/tai hoitolaitoksen sijoittaminen tontin 3813-3 rakennusalueelle.

Asuinrakentamisen osalta kaavaehdotus mahdollistaa 6-8 kerroksista rakentamista sekä varsinaisen kerrosluvun ylittäen kattokerrokseen sauna, kerho- ja iv-konehuonetilaa kerrosluvun estämättä.. Kaavaehdotus ohjaa rakentamisen Tesoman valtatie ja varressa yhteen pitkään, muurimaiseen, pihaa liikennemelulta suojaavaan rakennusmassaan, joka on mahdollista liittää nykyiseen kirjastorakennukseen toisen kerroksen tasolla. Ajateltu tehostetun palveluasumisen ryhmäkodin sijoituspaikka on Kohmankaaren varressa.

Autopaikat ja jätehuolto tulee sijoittaa pihakannen alle. Pihakansi tulee toteuttaa pelastustiekäyttöön soveltuvaksi alueeksi tarvittavalla laajuudella ja muilta osin leikki- ja oleskelualueeksi yhtenäisenä viihtyisänä alueena. Autopaikkoja saadaan myös sijoittaa enintään 300 m päässä olevaan pysäköintilaitokseen. Pihalueesta on esitettävä erillinen pihasuunnitelma rakennuslupaprosessin yhteydessä. Tontille liikennöidään Kohmankaaren puolelta. Yleinen kävely-yhteys tontin poikki on osoitettu kaavassa

Uudisrakentamista koskevilla yleismääräyksillä, asemakaavamääräyksillä sekä rakentamistapaohjeella on ohjattu tonttien rakentamisen suhdetta maastoon ja ympäristöön ja ympäristöhäiriöihin. Uudisrakennusten sijoittumista kaupunkikuvaan on ohjattu julkisivumääräyksin ja katutasoon sijoittuvan kerroksen toimintoja koskevin määräyksin. Asemakaavassa on myös määritelty yleismääräyksessä mitoitus hulevesien viivyttämiseksi. Asemakaava edellyttää tontinkäyttösuunnitelman laatimista ennen rakennusluvan hakemista.

Mitoitus

Tontin 3813-2 pinta-alaksi muodostuu 3595 m², tontin 3813-3 pinta-alaksi muodostuu 3059 m² ja tontin 3813-4 pinta-alaksi 2257 m². Rakennusoikeutta asuinkeuhkalojen tonteille (AK-36) osoitetaan yhteensä 14 500 k-m². Tontille 3813-2 osoitetaan rakennusoikeutta 8500 k-m², tontille 3813-3 osoitetaan rakennusoikeutta 6000 k-m² ja tontilla 3813-4 osoitetaan rakennusoikeutta 1200 k-m² olevan rakennuksen mukaisesti. Rakennusoikeus lisääntyy alueella 12 691 k-m².

Vaadittavien autopaikkojen määrä on osoitettu kerrosalaa kohti kerrosalan käyttötarkoituksen mukaisesti huomioiden sijainti aluekeskuksen kävelyvyöhykkeellä.

Uudisrakentamista koskevilla yleismääräyksillä, asemakaavamääräyksillä sekä rakentamistapaohjeella on ohjattu tonttien rakentamisen suhdetta maastoon, ympäristöön ja ympäristöhäiriöihin.. Uudisrakennusten sijoittumista kaupunkikuvaan on ohjattu julkisi-

vumääräyksin ja katutasoon sijoittuvan kerroksen toimintoja koskevin määräyksin.

Asemakaavassa on myös määritelty yleismääräyksessä mitoitus hulevesien viivyttämiseksi.

Asemakaavan keskeiset vaikutukset

Asemakaava:

- Tukee kaupungin täydennysrakentamistavoitetta
- Lisää ja monipuolistaa asumisvaihtoehtojen tarjontaa (tehostettu palveluasuminen)
- Tukee kaupan ja muiden lähipalveluiden toimintaedellytyksiä
- Tehostaa joukkoliikenteen ja kuntateknisen verkoston hyödyntämistä
- Tukee kuntataloutta, kaupunki saa tonttien myynti- tai vuokratuloja ilman suuria kuntateknisiä rakentamiskustannuksia

Asemakaavan toteuttaminen

Tonttijako laaditaan sitovana ja kaavan yhteydessä tontin 3813-4 osalta ja tonttien 3813-2 ja 3 osalta sitovana ja erillisenä. Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Toteuttamiseen vaikuttaa viereisen Tesoman liikekeskuksen laajentamisen aikataulu; terveysasema voidaan purkaa vasta sen jälkeen kun toiminnot voivat muuttaa liikekeskukseen suunnitteilla oleviin uusiin tiloihin.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavamuutos koskee:

Tampereen kaupungin Ristimäen kaupunginosan korttelin 3813 tonttia 1, puisto- ja katualuetta sekä kaupunginosan rajaa, Tesomajärven kaupunginosan katualuetta ja kaupunginosan rajaa.

Asemakaavamuutoksella muodostuu:

Tampereen kaupungin Ristimäen kaupunginosan kortteli 3813, virkistysaluetta, kaupunginosan rajaa sekä Tesomajärven kaupunginosan katualuetta ja kaupunginosan rajaa.

Tonttijako

Tonttijako nro 8417 laaditaan sitovana ja se sisältyy asemakaavaan. Tonttijaolla muodostuu Ristimäen kaupunginosan korttelin 3813 tontti 4.

Tonttijako tonttien nro 3813-2 ja 3 osalta laaditaan sitovana ja erillisenä.

Asemakaavaluonnoksen laatija:

Tampereen Infra, Supa/YKS, arkkitehti Anna-Leena Toivonen.

Asemakaavaehdotuksen laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön kehittäminen, maankäytön suunnittelu, kaavoitusarkkitehti Sari Pietilä.

Asemakaavamuutoksen vireilletulo:

13.5.2010

Asemakaavamuutoksen diaarinumero:

TRE: 5858/10.02.01/2009

1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee noin 7 km länteen kaupungin keskustasta, osoitteessa Tesoman valtatie 36.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Ristimäki -3813-1, puisto- ja katualuetta, kaupunginosan rajaa sekä Tesomajärvi katualuetta ja kaupunginosan rajaa, Tesoman valtatie 36, **Tesoman terveysaseman ja kirjaston tontin ym. alueiden käyttötarkoituksen muutos.** Kaava nro 8351.

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 13.5.2010, tark. 11.10.2010, tark. 8.12.2014

- Asemakaavakartta 8.12.2014
- Havainnepiirros 8.12.2014
- Havainnekuvia kaupunkimallista 8.12.2014
- Tesoman keskustakortteli, Asemakaavan nro 8351 meluselvitys, Ramboll, 1.12.2014, ID 1 237 749
- Tesoman asemakaavan 8351 hulevesiselvitys ja -suunnitelma, SITO, 2.12.2014, ID 1 240 957
- Tampereen Tesoman Ristimäen asemakaava-alueen, kaava 8351 ja koulun tontin eteläosan arkeologinen inventointi, Pirkanmaan maakuntamuseo, 16.5.2011
- Rakennusinventointi kaava 8351, Ristimäki Tesoman terveysasema, kirjasto ja nuorisokeskus, Maankäytön suunnittelu, Tampereen kaupunki 2014, ID 604238
- Ristimäen tontit 3813-1 ja 3802-2 konglomeraattikartoitus, Geologi-palvelu K. Uusikartano, 25.05.2010
- Tesoman, Ristimäen asemakaavamuutosalueen (kortteli nro 3813-1, kaava nro 8351) liito-oravatilanteesta, Tampereen kaupunki Supa/YKS, 24.6.2010
- Valmisteluaineiston nähtävilläoloaikana saadut mielipiteet ja niistä laadittu vastineluettelo 8.12.2014

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Tampereen keskustan ulkopuolisten 1960- ja 1970-luvun asuinalueiden inventointi ja arvottaminen, 2010
- Tesoman yleissuunnitelma, jonka viimeistelyvaiheen aineisto on nähtävillä 4.12.2014–2.1.2015.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavamuutos koskee korttelin 3813 tonttia 1 sekä katu- ja puistoaluetta. Alue sijaitsee noin 7 km länteen Tampereen keskustasta Ristimäen ja Tesomajärven kaupunginosan aluekeskusten tuntumassa, joka puhuttaessa nimetään usein Tesomaksi. Suunnitteluala rajautuu Tesoman valtatiehen, Tesomankatuun ja Kohmankaareen sekä pohjoisessa luonnontilaiseen puistoalueeseen.

Tontilla 3813-1 sijaitsee Tesoman terveysasema ja kirjastorakennus, jossa toimivat myös Tesoman nuorisotilat. Suunnittelualan pohjoispuolelle sijoittuu Tesoman koulu, itäpuolella on Kohmankaaren kerrostalokortteli ja länsipuolella Tesoman liikekeskus.

Asemakaavamuutosalueen lähiympäristöön on suunniteltu ja toteutettu viimeisten vuosien aikana useita muutoksia. Aluekeskusta ja sitä ympäröivää katuverkkoa on kehitetty, lähialueella on vah-

vistunut asemakaavoja ja asuntoja on rakentunut. Tesoman liikekeskuksen alueelle on vahvistunut asemakaavamuutos nro 8301 vuonna 2011 ja Kohmankaaren päähän vuonna 2005 tehty asemakaavanmuutos on jo rakentunut vuonna 2008. Pohjoispuolinen Tesoman yhtenäiskoulun kaavamuutos nro 8435 on vahvistunut vuonna 2014. Lisäksi Porin radan pohjoispuolella on vireillä asemakaavamuutos nro 8527 päivittäistavarakaupalle ja asumiselle sekä radan eteläpuolella kaavamuutos nro 8299.

3.1.2 Luonnonympäristö

Tampereen suurmaisemassa asemakaavamuutosalue sijoittuu Nokian suunnasta tulevan harjumuodostuman pohjoispuolelle. Suunnittelualueesta alle kilometrin etäisyydellä koilliseen sijaitsee Tohloppijärvi ja luoteeseen Tesomajärvi. Pyhäjärvi sijaitsee suunnittelualueesta hieman yli kilometrin etäisyydellä etelässä. Maanpinnan korkeus suunnittelualueella vaihtelee +124.00 ja +141.00 välillä siten, että matalin kohta on suunnittelualueen eteläkärjessä ja korkein kohta sijoittuu alueen koillisosaan. Maaperä on Tampereen kaupungin paikkatietoaineiston mukaan kalliota, alueen eteläkärkeen sijoittuvaa moreenialuetta lukuun ottamatta.

Asemakaavamuutosalueen pohjoisosa on metsää, mutta alue on paikoin voimakkaasti kulunutta. Alueella kasvaa mm. kuusta, mäntyä, haapaa ja koivua sekä piholle istutettua pihlajaa. Rasonhaan perintömetsä sijoittuu asemakaavamuutosalueen koillispuolelle noin 300 m etäisyydelle.

Selvitysalueelta inventoitiin ja arvioitiin biotoopiltaan liito-oravan elinympäristöksi soveltuvat alueet, mahdolliset kolopuut, risupesät ja lajille sopivat pöntöt. Selvitysalueen metsä voisi teoriassa juuri ja juuri soveltua liito-oravan asuttavaksi, mikäli alueelta löytyisi kolopuita tai joitakin muita pesiksi sopivia kohteita. Alue ei kuitenkaan sijaitse mitenkään keskeisellä paikalla liito-oravien kulkuyhteyksien eikä pesinnän kannalta. Alueelta ei ole yhtään havaintoa liito-oravasta myöskään aiemmilta vuosilta. Selvitysalue vaikuttaisi olevan merkityksetön liito-oravan kannalta.

Geologi-palvelu K. Uusikartano kartoitti Ristimäen alueella tonteilla 3813-1 ja 3802-2 sekä puiston osilla mahdollisesti esiintyvää kallioperän konglomeraattialuetta. Työn tarkoituksena oli selvittää konglomeraatin esiintymistä ja edustavuutta suhteessa Ristimäen alueelle asemakaavamuutoksen nro 8351 yhteydessä suunnitella olevaan rakentamiseen. Tarkoista tutkimuksista huolimatta alueella ei havaittu konglomeraattia lainkaan.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueeseen kuuluvalla olevalla tontilla nro 3813-1 on vuonna 1981 valmistunut ja vuonna 1997 laajennettu terveysasema ja vuonna 1990 valmistunut kirjastorakennus.

Tesoman terveysasema on Arkkitehtuuritoimisto Pekka Terävän suunnittelema kaksiosainen, 1-kerroksinen elementtirakenteinen rakennus, jonka julkisivut ovat punaista tiililaattaa ja katto mustaa kuitusementtilevyä.

Tesoman kirjasto aloitti toimintansa jo vuonna 1979, mutta omat tilat kirjasto sai vasta vuonna 1990. Samassa rakennuksessa toimii myös Tesoman nuorisokeskus. Kirjastorakennuksen suunnitteli Jukka Hagman Tampereen kaupungin talonrakennusvirastosta. Rakennus sijoittuu rinteeseen, ja sen kellaritilat ovat nuorisotilakäytössä. Nuorisotiloja sijoittuu myös varsinaiseen pääkerrokseen. Kirjastotilat sijaitsevat rakennuksen pohjoisosassa. Pääkerroksessa sijaitsee myös monitoimisali. Rakennuksen julkisivut ovat punatiililaattaa ja katto mustaa kuitusementtilevyä.

3.1.3.1

Oleva rakennuskannan inventointi

Kaavamuutosalueen rakentumisen historiasta sekä rakennuksista on tehty rakennusinventointi, joka lisätään asemakaavan selostuksen liiteasiakirjoihin.

Inventoinnin mukaan korttelin jatkosuunnittelussa tulisi kiinnittää huomiota kevyen liikenteen yhteyksiin Tesoman valtavyhlän suunnassa. Korttelin metsäalue pohjoisreunalla on pienialainen. Korttelin luonne metsäkaupungin osana ei ole riippuvainen korttelin pienestä metsäisestä pihanosasta, sillä pohjoispuolen puistoalue on kooltaan merkittävämpi. Korttelin laajentuessa pohjoiseen, tulee nykyinen puistoalueen puusto säilyttää. Korttelin uuden käyttötarkoituksen tulee olla julkisuusasteeltaan Tesoman keskusta-alueelle sopivaa sekä alueen tesomalaisille totuttua julkista käyttöä vastaavaa.

Korttelin rakennuksilla ei ole asemakaavallisen suojelun tarvetta, eikä sellaisia arkkitehtonisia arvoja, jotka estäisivät rakennusten laajentamisen tai käyttömuutokset. Kirjasto ja nuorisokeskuksen tilat ovat kunnostustarpeessa. Nuorisotiloissa ei ole arkkitehtonisia arvoja ja ne soveltuvat uudiskäyttöön muokattaviksi. Kirjastosalilla on vahvempi arkkitehtoninen ulkoasu, jota muutettaessa tulee käyttää hienovaraisempia keinoja. Kirjastorakennus on suositeltavaa säilyttää, mikäli sille löytyy luonteva käyttötarkoitus. Ottaen huomioon kirjaston merkittävän aseman tesomalaisten yhteisenä tilana, on suositeltavaa panostaa muualle sijoittuvan uuden kirjaston suunnittelussa erityisesti omaleimaisen ja viihtyisän tilan luomiseen.

3.1.3.2 Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Tampereen kaupungin Facta-kuntarekisterin väestöosan mukaan 24.11.2014 Ristimäen kaupunginosan 2 012 asukkaan keski-ikä

oli 42,2 vuotta ja Tesomajärven 1 285 asukkaan keski-ikä 49,1 vuotta. Yli 50-vuotiaita Ristimäen asukkaista oli 41,7 % ja Tesomajärven asukkaista 54,2 %. Alueen asukasmäärä on laskenut vuodesta 2009 Ristimäen kaupunginosassa 123 ja Tesomajärven kaupunginosassa 31 asukkaalla, asukkaiden keski-ikä nousussa viiden vuoden tarkastelujaksolla 1–1,5 vuotta.

3.1.3.2 Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Suunnittelualue on tyypillinen ns. metsälähiö, joka on suunniteltu autokaupungin periaatteiden mukaan helposti autolla saavutettavaksi. Suunnittelualan ympäristöä voidaan luonnehtia väljäkäksi ja kaupunkirakenteeltaan hajanaiseksi. Katualueet ovat leveitä ja heikosti jäsenneiltyjä. Väljä rakenne mahdollistaa virkistysalueiden hyvän saavutettavuuden, tonttien metsäisyyden ja on osa metsälähiön identiteettiä.

Lähiympäristön rakennuskanta jakautuu muutamaankin toisistaan toiminnoiltaan ja ajallisesti erottuvaan kokonaisuuteen. Kohmankaaren länsipuolelle sijoittuvan As Oy Ristikukkulan 8-kerroksisten 1964–1967 rakennettujen asuinkerrostalojen kortteli muodostaa voimakkaan maastomuotoihin liittyvän formalistisen aiheen. Korttelin vastakkaisille puolille sijoittuu katu ja puisto. Tesomankadun eteläpuolelle sijoittuu matalaa toimitilaa, teollisuutta ja Ristimäen torpan maille 1920-luvulla lohkottu pientaloalue. Tesoman valtatie länsipuolelle sijoittuva Länsi-Tampereen aluekeskus on rakentunut alun perin useassa osassa vuosien 1960–1980 aikana. Sen matalia liikerakennuksia ympäröivät laajat, jäsentämättömät pysäköintialueet. Suunnittelualan pohjoispuolelle kallion harjanteelle sijoittuu Tesoman koulu. Kolmikerroksinen rinneratkaisu on Tampereen kaupungin talonrakennusviraston tuotantoa vuodelta 1970.

Koulun alueelle on vahvistunut uusi asemakaava nro 8435 vuonna 2014. Asemakaavamuutos mahdollistaa koulun merkittävän laajentamisen yli 1 000 yhtenäiskoulun oppilaalle soveltuvaksi ja lisäksi esiopetukseen varataan tilat 80 ja valmistavaan opetukseen tilat 30 oppilaalle. Päiväkotitiloja varataan 140 lapselle. Lisäksi kaava mahdollistaa uuden palloiluhallin rakentamisen koulun pohjoispuolelle.

3.1.3.3 Palvelut

Suunnittelualueelle sijoittuvat kirjaston ja terveysaseman palvelut sekä nuorison vapaa-ajantoiminta nuorisotiloissa. Kirjasto- ja terveysaseman palvelut on suunniteltu siirrettäväksi Tesoman valtatie toiselle puolelle valmistuvaan liikekeskukseen. Nuorison vapaa-aikatoiminta on päätetty siirtää rakennettavan Tesoman yhtenäiskoulun yhteyteen.

Lähialueelle sijoittuu monipuolinen palvelutarjonta. Suunnittelualan pohjoispuolella on Tesoman koulu, joka on yläkoulu ja länsipuolella alle 200 metrin päässä sijaitsee lopetettava alakoulu

Tesomajärven koulu. Suunnittelualueen länsipuolelle sijoittuvan liikekeskuksen alueella sijaitsee useita päivittäis- ja erikoistavara-kauppoja, monipuolinen ravintolatarjonta, pankki, parturikampaamo ja videovuokraamo. Palvelutarjonnan voidaan odottaa paranevan entisestään liikekeskuksen kehittyessä.

3.1.3.4 Virkistys

Suunnittelualueen koillispuolella on laaja virkistysalue, jota pitkin kulkee ulkoilureittejä. Alueen pohjoispuolelle sijoittuva Tesomajärven ja Tohloppi-järven välinen viheryhteys on määritelty merkittäväksi viherverkon osaksi Kantakaupungin ympäristö- ja maisemaselvityksessä.

Suunnittelualueesta noin 45 % on puistoa. Puistoalue on pohjoisrajaansa lukuun ottamatta rakennettujen kortteleiden tai katualueiden ympäröimä puustoinen 35–45 metriä leveä vyöhyke, jonka eteläosassa sijaitsee kalliomuodostumia. Puistoaluetta käytetään osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun palautteen mukaan sekä koiranulkoilutukseen että nuorten oleskelupaikkoina.

3.1.3.5 Liikenne

Suunnittelualuetta rajaavat vilkkaat pääkadut - etelästä Tesoman valtatie ja lännestä Tesomankatu sekä idästä Kohmankaaren tonttikatu. Tontin länsi- ja eteläpuolella tontin ja ajoradan välissä on yhdistetty kevyenliikenteen väylä mahdollistaen sekä jalankulun että pyöräilyn. Alueen nykyiset tonttiliittymät sijoittuvat Kohmankaareen. Tesoman valtatie ja Tesomankadun liittymä on muutettu kiertoliittymäksi. Kohmankaaren katualueen leveys pientareineen vaihtelee 14,5 metrin ja 16 metrin välillä: ajoradan leveys on noin 6,7–7 metriä ja ajoradan ulkokaarteeseen sijoittuu jalkakäytävä.

Alueelta on kattavat kevyenliikenteen yhteydet Länsi-Tampereen eri osiin. Viereisillä Terveysaseman ja Länsitorin pysäkeillä pysähtyy Tampereen joukkoliikenteen viisi bussilinjaa tiheällä vuorovälillä.

Tampere-Pori-rautatie sijaitsee noin 150 metrin etäisyydellä kaava-alueen eteläpuolella.

3.1.3.6 Tekninen huolto

Asemakaavamuutosalueella on toimivat normaalit kunnallistekniset ja yhdyskuntatekniset verkostot.

3.1.3.7 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualuetta ympäröiviltä liikenneväyliltä kohdistuu kaava-alueelle melua. Kaavaehdotusta varten on tehty meluselvitys kahdella erityyppisellä massoitteluvaihtoehdolla.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on Tampereen kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1.1 Maakuntakaava

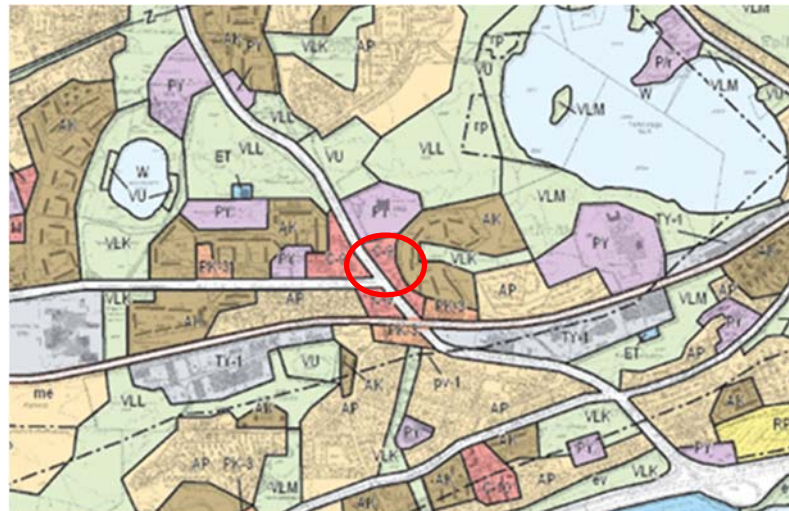
Pirkanmaan 1. maakuntakaavan on hyväksytty maakuntavaltuustossa 9.3.2005 ja valtio-neuvosto on sen vahvistanut 29.3.2007. Maakuntakaavassa alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Tesoman valtatie ja Tesomankadun risteys on merkitty keskustatoimintojen alakeskus.



Ote maakuntakaavasta

3.2.1.2 Yleiskaava

Tampereen kantakaupungin 12.12.2000 vahvistetun yleiskaavan mukaan korttelin 3813 tontti nro 1 on aluekeskustoimintojen aluetta.

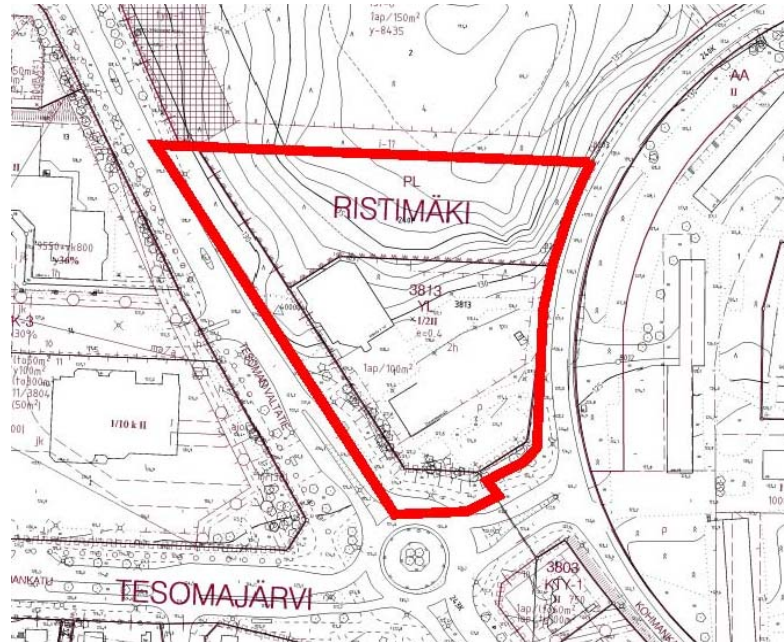


Ote yleiskaavan kartasta 1 (maankäyttö). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella värillä.

3.2.1.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on tontin 3813-1 osalla voimassa 10.8.1987 vahvistettu asemakaava nro 6563. Tontti on julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL). Rakennusoikeutta tontille on osoitettu tehokkuusluvulla 0,4 noin 3000 m² ja autopaikkavaati-

mus on 1 autopaikka 100 m² kohti. Tontin pohjoispuolelle sijoittuvalla virkistysalueella ja Tesoman valtatiellä on voimassa 3.12.1963 vahvistettu asemakaava nro 2097, jossa puistoalue on määritelty luonnontilassa säilytettäväksi puistoalueeksi (PL). Osalla Tesoman valtatieltä on voimassa 16.12.1976 vahvistettu asemakaava nro 5130, jossa se on katualuetta.



Ote ajantasa-asemakaavasta

3.2.1.5 Muut suunnitelmat

Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelmassa 2030 alue esitetään kehitettävänä alakeskuksena, jonne sijoitetaan kerrostalorakentamista ja tiivistä pientalorakentamista. Alueen asukasmäärän lisäykseksi vuoteen 2019 mennessä esitetään 2 000 uutta asukasta ja vuosille 2020-2030 1 000 uutta asukasta. Uusia työpaikkoja esitetään 500. Lisäksi Tesomalle esitetään uutta lähijunaliikenteen seisaketta. Suunnittelualue sijaitsee lähijunaliikenteen kävelyvyöhykkeellä (etäisyys asemasta alle 1 km). Tesoman alakeskus on merkitty kävelykeskustana kehitettäväksi alueeksi, jonne sijoitetaan monipuolisesti keskustahakuisia julkisia ja kaupallisia palveluja, työpaikkoja sekä asumista ja jolla kehitetään kevyen liikenteen käyttöedellytyksiä.

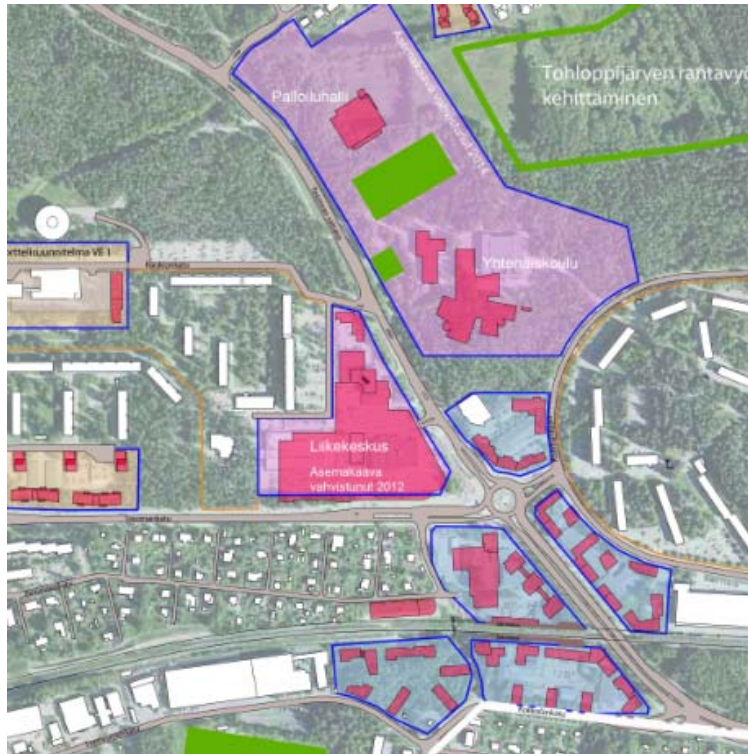


Ote Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelmasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on numeron 28 yläpuolella.

Suunnittelualueetta on käsitelty *Tampereen keskustan ulkopuolisten 1960- ja 1970-luvun asuinalueiden inventointi ja arvottaminen* -selvityksessä. Suunnittelualueen lähiympäristön kohteista itäpuolella sijaitseva Ristikukkulan kortteli on todettu arkkitehtonisesti arvokkaaksi kokonaisuudeksi ja suunnittelualueen pohjoispuolelle sijoittuvan koulurakennuksen alue on todettu kaupunkirakenteellisesti arvokkaaksi. Suunnittelualueelle sijoittuvia rakennuksia ei ole arvoitettu, mutta alueelle on annettu toimenpidesuositus, jonka mukaan alueella tulisi huomioida kaupunkirakenteellinen kokonaisuus sekä rakennusten ja lähiympäristön ominaispiirteet.

Kaupunkiympäristön kehittäminen -yksikkö käynnisti vuonna 2012 *Tesoman yleissuunnitelman* laatimisen. Yleissuunnitelman laadinnan tarkoituksena on tutkia täydennysrakentamisen mahdollisuuksia Tesomalla alueen kokonaisrakente, kaupunkikuva ja ympäristön arvot huomioon ottaen. Täydennysrakentamisen tavoitteena on monipuolinen, elinkaariasumista edistävä asuntojakauma, kaupunkikuvallisen yhtenäisyyden säilyttäminen ja paran-

taminen, kevyen ja joukkoliikenteen edistäminen ja pysäköintitarkaisujen kehittäminen sekä viheryhteyksien ja palveluiden turvaaminen.



Ote Tesoman yleissuunnitelman viimeistelyvaiheen aineistosta

3.3 Tonttijako

Tontille 3813-1 on tehty tonttijako 3.1.1977 ja se on merkitty tonttirekisteriin 10.3.1978.

3.4 Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Tampereen kaupungin rakennusjärjestyksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 18.8.2014 ja se on tullut voimaan 1.10.2014.

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu vuonna 2014.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutos on kirjattu kaavoitusohjelmaan 2014–2016 vuodelle 2014 kohteeksi nro 18. Tavoitteeksi on asetettu 15 000 asuinkerrosneliömetriä.

Aloitteen asemakaavan laatimiseksi on tehnyt Tampereen kaupungin tilakeskus yhdessä kiinteistötoimen kanssa kaavoitus-

pyynnöllä 23.6.2009. Tampereen Vuokratalosäätiö liittyi myös hakijaksi 10.2.2010 päivätyllä hakemuksella.

Asemakaavan muutos laaditaan tontin haltijan aloitteesta ja siitä peritään taksan mukaiset kulut.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

- Muutoksen hakijana Tilakeskus, Kiinteistötoimi ja Tampereen Vuokratalosäätiö
- Lähivaikutusalueen kiinteistöt ja asuntoyhtiöt
- Tesoma-Seura ry, Raholan omakotiyhdistys ry
- Alueellinen kuntademokratiatyöryhmä Länsi- Alvari
- Kaupunkiympäristön kehittäminen: maankäytön suunnittelu, yleisten alueiden suunnittelu, joukkoliikenne, rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, Tampereen aluepelastuslaitos
- Kehittämis- ja suunnitteluyksikkö, Vammais- ja esteettömyysasiamies
- Terveiden ja toimintakyvyn edistäminen: Vanhusasiat
- Ikäihmisten hyvinvoinnin ylläpitäminen
- Kaupungin yhtiöt ja liikelaitokset: Tampereen Kaukolämpö Oy, Tampereen Sähköverkko Oy, Tampereen Vesi Liikelaitos
- TeliaSonera Finland Oy, Elisa Oy, DNA Oy, Tampereen Puhe-
lin
- Vanhusneuvosto
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutos tuli vireille 13.5.2010, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

4.3.3.1 Aloitusvaihe / osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 14.5–4.6.2010 väliseksi ajaksi ja lähetettiin sen nähtävilläoloaikana tiedossa oleville osallisille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin yhteensä 8 mielipidettä ja Länsi-Alvarin kokousmuistio. Useissa mielipiteissä esitettiin, että suunnittelun alueen rakennukset tai ainakin kirjastorakennus tulisi säilyttää ja liikenneturvallisuudesta huolehtia. Lisäksi muutamassa mielipiteessä tuotiin esiin, että suunnittelun alueen luonnonympäristö ja alueella sijaitsevat toiminnot tulisi säilyttää, nuorison tiloja ei saa siirtää liikekeskuksen yhteyteen ja senioritalon rakentamista tulisi kiirehtiä. Lisäksi muutamassa mielipiteessä vastustettiin yleensä kaupunkirakenteen tiivistämistä tai asemakaavamuutosta sekä esitettiin muita mahdollisia rakentamiskohteita alueella.

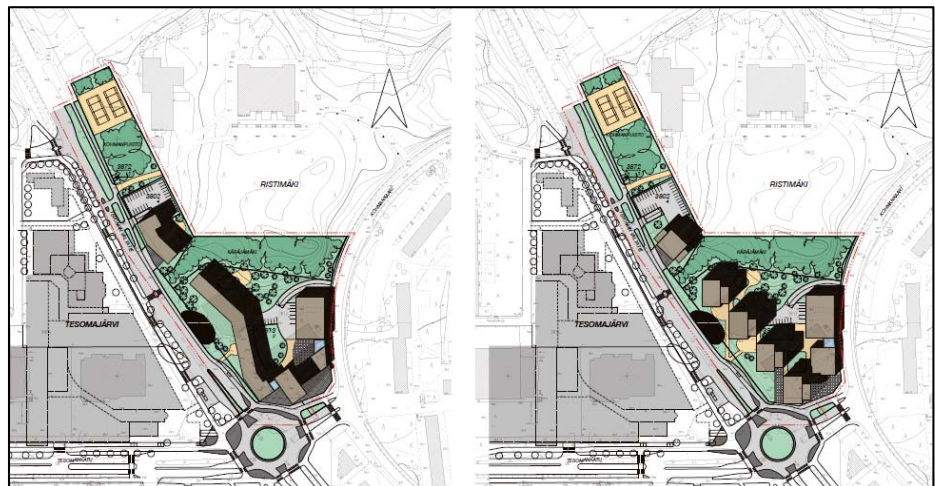
Asemakaavan valmisteluvaiheessa käsiteltiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute. Se eriteltiin aihealueittain ja esitettyjen asioiden huomioimistapoja pohdittiin kaupungin toimialojen edustajien kanssa. Todettiin, että suunnittelun alueen nykyisellä rakennuskannalla ei ole todettu olevan säilyttämistä edellyttäviä arvoja. Terveyskeskukselle pitäisi suorittaa peruskorjaus

ja tiloja pitäisi laajentaa. Suunnittelualueelle sijoittuvien toimintojen siirtäminen liikekeskuksen yhteyteen mahdollistaisi aluekeskuksen välittömään läheisyyteen sijoittuvan korttelin tehokkaamman käytön ja palveluasumisen yksiköiden sijoittamisen alueelle. Tesoman valtatie ja Tesomankadun liikennejärjestelyjen kehittäminen käynnistettiin.

Suunnittelun pohjaksi laadittiin yleissuunnitelmatasoiset tarkastellut Kohmankaaren kevyenliikenteenväylän vaatimasta tilasta. Valmisteluaineiston, asetettujen tavoitteiden ja saadun palautteen pohjalta laadittiin asemakaavaluonnos.

4.3.3.2 Luonnosvaihe

Asemakaavaluonnos ja tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 21.10.–19.11.2010 väliseksi ajaksi mielipiteiden jättämistä varten ja siitä pyydettiin lausunnot suunnittelun kannalta keskeisiltä kaupungin toimialoilta sekä asianomaisilta viranomaisilta.



Kaavaluonnoksen havainnekuvat, Tampereen Infra, Supa, Anna-Leena Toivonen

Luonnoksesta saatiin yhdeksän lausuntoa. Saaduista lausunnoista viidessä ei ollut huomauttamista. Huomauttamista ei ollut seuraavilla lausunnon jättäneillä:

- Tampereen aluepelastuslaitos
- Hyvinvointipalveluiden tuotantoalueen avopalvelut
- Tampereen Sähköverkko Oy
- Kaupunkiympäristön kehittäminen / yleisten alueiden suunnittelu

- Elisa OYJ:llä ei ollut huomautettavaa, mutta se lausui seuraavasti:

Elisa Oyj:llä on alueella tietoliikennekaapeleita sekä kaapeli putkituksia. Kyseisten reittien, kaapeleiden ja putkitusten siirtojen kustannukset peritään siirtojen aiheuttajalta. Uudet tietoliikenneyhteydet rakennetaan muun kunnallistekniikan mukana.

Kaavoittajan vastaus: Asia tulee ajankohtaiseksi, kun kaava toteutuu, mutta ei aiheuta muutoksia kaava-aineistoon.

Seuraavilla lausunnonantajilla oli huomautettavaa:

- Kaupunkiympäristön kehittäminen, joukkoliikenne
- Kaupunkiympäristön kehittäminen, ympäristönsuojelu
Suunnittelupalvelut, Vihersuunnittelu
- Elisa Oyj
- Pirkanmaan maakuntamuseo

Kaupunkiympäristön kehitys, Joukkoliikenne:

Hanke on myönteinen joukkoliikenteen toimintaedellytysten kehittämisen näkökulmasta. Kaavoitettava alue sijaitsee Länsi-Tampereen joukkoliikenteen tärkeimmän solmukohdan välittömässä läheisyydessä. Kaavaluonnoksen mahdollistama alueen asukasmäärän ja työpaikkojen lisääntyminen luo edellytyksiä joukkoliikenteen entistä tehokkaammalle toiminnalle laajoilla alueilla Länsi-Tampereella.

Alueen kaavoituksessa on myös hyvä ottaa huomioon Tampereen kaupunkiseudun rakennemallissa ja aiemmin liikennejärjestelmätyön (TASE 2025) joukkoliikennejärjestelmävaihtoehtojen vertailussa esitetty paikallisjunaliikenteen kehittäminen osana Tampereen kaupunkiseudun liikennejärjestelmää. Tesoma on yksi potentiaalisimmista paikallisjunaliikenteen aseman paikoista. Maankäytön tehostaminen paikallisjunaliikenteen mahdollisten asemien ympäristössä on välttämätöntä, mikäli halutaan luoda edellytykset paikallisjunaliikenteen järjestämiselle tulevaisuudessa.

Kaavoittajan vastaus: Lähijunaliikenteeseen varaudutaan vireillä olevassa asemakaavamuutoksessa nro 8527.

Mikäli kaavoitettavalla alueella nykyisin sijaitsevia julkisia palveluita joudutaan kaavan toteutumisen myötä siirtämään, tulee varmistua palveluiden uuden sijainnin olevan myös joukkoliikenteellä yhtä hyvin saavutettavissa kuin nykyinen palveluiden sijainti.

Kaavoittajan vastaus: Tesoman liikekeskukseen siirrettävät palvelut ovat myös siellä hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä.

Kaupunkiympäristön kehittäminen, Ympäristönsuojelu:

Maaston suurista korkeuseroista johtuen on kaavan yhteydessä tarpeen esittää piha-alueiden suunnitellut korkeustasot ja reuna-alueiden luiskausten hallinta tontilla.

Kaavoittajan vastaus: Kaavaehdotuksen yleismääräykseen on kirjattu, että tontilla nro 2 maastoa tulee muokata ja asuinrakennus sijoittaa korkeusasemaltaan siten, että Tesoman valtatie ja Tesomankadun puolella käynti viereiseltä

kevyenliikenteen väylän tasolta porrashuoneisiin, liike-, toimisto- ja palvelutiloihin, asukkaiden yhteistiloihin sekä lastenvaunu- tai polkupyörävarastoihin on esteetön. Tontin nro 2 asuinrakennuksen tiloihin on siten käynti viereisen kevyenliikenteen väylän tasolta ja luiskausten määrä minimoidaan. Tätä varten tontin olevaa maanpintaa tulee alentaa. Korttelin keskiosaan on osoitettu maanalainen pysäköinti, jonka pihakannen kansitason likimääräinen korkeusasemaksi on määrätty + 128.5. Pihakannelle tontin nro 3 rakennusalan pohjoispuolelta johtava pelastustie aiheuttaa jonkin verran luiskaamistarvetta ylärinteen puolella. Luiskauksen määrä riippuu väljäksi osoitetulle rakennusosalalle tulevan rakennuksen ratkaisusta ja sijoituksesta.

Vihersuunnittelu:

Ottaen huomioon kaavaluonnoksessa esitetyn jäljelle jäävän puistoalueen koon ja sijainnin rinteessä korkeiden talojen pohjoispuolella, ei sillä olisi enää virkistysmerkitystä. Puustoinen rinne toimii kuitenkin tärkeänä puskurivyöhykkeenä tulevan asutuksen ja koulun tontin välillä ja sen maisemallinen merkitys asuntojen ikkunoista tulee olemaan huomattava. Asemakaavaluonnoksessa Käräjämäeksi nimetty viheralue tulisi liittää osaksi koulun tonttia ja merkitään asemakaavaan Puustisena säilytettäväksi tontin osaksi.

Tesoman valtatie varsi olisi luontevampaa kaavoittaa kuuluvaksi kortteleihin 3802 ja 3813. Jäljelle jäävällä kaapealla kaistaleella ei ole merkitystä viheralueena kuten edellä on kuvattu.

Kaavoittajan vastaus: Puustoista rinnettä säilyy kaavaehdotuksessa enemmän kuin kaavaluonnoksessa. Kaavaehdotuksessa kaava-alue on pienempi, kuin kaavaluonnosvaiheessa, johtuen suunnittelualueen pohjoispuolella valmistuneesta yhtenäiskoulun kaavasta. Käräjämäki osoitetaan lähivirkistysalueeksi, VL. Tesoman yhtenäiskoulun kaavamuutoksessa 8435 huomioitiin tontin rajauksen osalta yleisten alueiden suunnittelun näkemys tarpeesta säilyttää virkistysaluetta koulun ja tontin nro 3813 välissä. Tesoman valtatie varren kapeat alueet eivät kaavaehdotusvaiheessa kuulu suunnittelualueeseen.

Pirkanmaan maakuntamuseo:

Maakuntamuseo toteaa, että kaava-alueen rakennuskannasta tulee laatia asianmukainen rakennusinventointi, jotta kirjaston ja terveysaseman kulttuurihistoriallisesta, arkkitehtonisesta ja maisemallisesta arvosta saadaan riittävät tiedot kaavan laatimista varten.

Hankkeen johdosta tulee tehdä arkeologinen inventointi, jossa selvitetään historiallisten karttojen paikkanimistöä ja

perimätietoja koskevien asianmukaisten lähteiden sekä maastotutkimuksen avulla, sijaitseeko alueella kiinteää muinaisjäännöstä.

Lausunnosta pidettiin työpalaveri, jonka seurauksena todettiin, että rakennuskannan laajempi selvittäminen asemakaavaselostuksessa riittää.

Kaavoittajan vastaus: Kirjastorakennuksesta ja terveysasemasta on laadittu rakennusinventointi. Kaavan yhteydessä on vuonna 2011 laadittu arkeologinen inventointi; tutkitulla alueella ei löydetty merkkejä kiinteistä muinaisjäännöksistä.

Nähtävilläoloaikana järjestettiin 1.11.2010 luonnoksen esittelytilaisuus, joka ilmoitettiin kuulutuksella kaupungin ilmoituslehdessä. Tilaisuuteen osallistui 102 henkilöä.

Luonnoksesta saadun palautteen pohjalta todettiin, että asemakaavamuutoksen lähtökohtia ja vaikutuksia pitäisi avata laajemmin asukkaille. Kaupunginhallituksessa käydyn keskustelun pohjalta tehtiin lisävaihtoehto, jossa kirjastorakennus säilytettiin.

Asemakaavamuutoksen luonnoksesta saatua palautetta, asemakaavamuutoksen lähtökohtia ja eri kehitysvaihtoehtojen vaikutuksia esiteltiin 9.12.2010 järjestetyssä yleisötilaisuudessa. Yleisötilaisuuteen osallistui 81 henkilöä. Vaikutuksia olemassa olevaan rakennuskantaan, kaupunkikuvaan ja palveluihin havainnollistettiin kolmella kehitysvaihtoehdolla, jotka lisättiin tilaisuuden jälkeen asemakaavamuutoksen Internet-sivuille.

Asemakaavaluonnoksesta jätettiin **kaikkiaan 43 mielipidettä**.

Nähtävilläoloaikana jätettiin yhteensä **27** mielipidettä mukaan lukien Länsi-Alvarin mielipidekoonti ja Tesoma-seura ry:n adressi Tesoman tiilirakennusten säilyttämisen puolesta, jonka oli allekirjoittanut 1999 henkilöä. Mielipiteissä esiintyi 11 henkilöä ja Rahoilan omakotiyhdistys ja kaupunginosayhdistys Tesoma-Seura. Mielipiteistä puolet eli **12** jätettiin **nimettömänä**.

Yleisötilaisuudessa ja sen jälkeen jätettiin yhteensä **16** kirjallista mielipidettä, joista **6** mielipidettä jätettiin **nimettömänä**. Lisäksi ilmoitettiin, että adressiin Tesoman tiilirakennusten säilyttämisen puolesta kerättiin edelleen nimiä. Mielipiteissä esiintyy 7 henkilöä ja Tesoma-Seura.

Luonnoksesta esitettyihin mielipiteisiin on laadittu **vastineet**, joista selviää miten saadut mielipiteet ovat vaikuttaneet kaavaehdotukseen. **Vastineluettelo lisätään asemakaavan selostuksen liiteasiakirjoihin.**

Mielipiteissä esitetyt asiat jakautuivat seitsemään aihealueeseen ja ovat tiivistettävissä seuraavasti:

1. Kaavaprosessi
2. Palvelujen järjestäminen
3. Kirjaston ja terveyskeskuksen säilyttäminen
4. Kaupunkirakenteen ja kaupunkikuvan muutos
5. Virkistysalueet ja selvitysten riittävyys
6. Liikenteen järjestäminen
7. Liikekeskus ja sen liikenne

1. Kritiikkiä kaavaprosessia kohtaan esiintyi useissa mielipiteissä. Kritiikki kohdistui:

- osallisten rajaamiseen
- asukkaille suunnattujen ennakkokyselyjen puuttumiseen
- asukasryhmille suunnattujen kyselyjen puuttumiseen
- 1.10.2010 järjestettyyn yleisötilaisuuteen ja tiedon esiintuomiseen
- kaupungin motiiveihin
- yhteistyöhön rakentajien kanssa jo kaavoitusvaiheessa
- Tesoman liikekeskuksen kaavan (8301) ja kirjaston ja terveyskeskuksen tontin kaavan (8351) kytkemiseen toisiinsa

2. Palvelujen järjestämiseen otettiin kantaa useissa mielipiteissä.

- vanhusten palvelutaloa pidettiin useissa mielipiteessä hyvänä asiana
- yksittäisissä mielipiteissä esitettiin, että palveluasuntojen pitäisi olla hyvin yhteydessä liikekeskukseen ja kaikkien palvelujen pitäisi olla saman katon alla
- uusia terveyskeskuksen ja kirjaston tiloja pidettiin useissa mielipiteessä hyvänä asian, mutta kirjaston ja/tai nuorisotilan siirtämistä liikekeskuksen ympäristöön myös vastustettiin useissa mielipiteistä mm. koska kirjaston käyttäjiä ei saa pakottaa liikekeskuksen asiakkaiksi
- useissa mielipiteissä tuotiin esiin Tesomalla kaivattavan luento-, kokoontumis- ja kerhotiloja
- muutamassa mielipiteessä ehdotettiin terveysasemalta ja kirjastolta vapautuviin tiloihin kylätalotoimintaa ja muutamassa kirjastotalon luovuttamista kokonaan nuorisotiloiksi
- yhdessä mielipiteessä kysyttiin pitkän aikavälin kustannuksia kirjaston ja terveyskeskuksen siirtymisestä kaupungin omistamista tiloista vuokratiloihin ja kyseisten tilojen riittävyydestä mahdollisesti laajenevalle toiminnalle

3. Kannanottoja kirjaston ja terveyskeskuksen säilyttämisen puolesta oli yli puolessa mielipiteistä. Kirjaston säilyttämisen puolesta otettiin kantaa huomattavasti voimakkaammin kuin terveysaseman rakennuksen. Perusteluina esitettiin mm. rakennusten nuorta ikää, arkkitehtonisia arvoja ja asukkaiden kiin-

tymistä rakennuksiin. Lisäksi tuotiin esiin terveysaseman laajennuksen mahtuvan nykyiselle tontille.

4. Kaupunkirakenteen ja kaupunkikuvan muutoksesta esitettiin useita kannanottoja
 - Neljäsosa mielipiteen jättäneistä piti kaavamuutosta alueen pilaajana tai/ja halusi säilyttää väljyyden alueella
 - Kolmasosa mielipiteen jättäneistä piti kerrostaloja liian korkeina ja massiivisina, erityisesti 12-kerroksisia rakennuksia pidettiin liian suurina alueelle
 - osa mielipiteen jättäneistä kannatti alueen tiivistämistä ja rakentamista olemassa olevat rakennukset säilyttäen ja niihin sopeutuen
 - Tesoman metsälähiön yleisilmeen ja ominaispiirteiden toivottiin muutamassa mielipiteessä säilyvän
 - muutamat mielipiteen jättäneet toivat esiin, että rakentamisen tulisi pohjautua toteutusvaihtoehtoon 1 eli lamelliratkaisuihin ja yksi kannatti toteutusvaihtoehtoa 2 eli pistetaloratkaisua
5. Virkistysalueiden säilyttämisen puolesta ja selvityksien riittävydestä esitettiin muutamia kannanottoja.
 - Koulun pihaan liittyvien kallioiden säilyttämistä vaadittiin yksittäisessä mielipiteessä
 - vaadittiin lisäselvityksiä mm. konglomeraatin esiintymisestä, liikenteestä ja sosiaalisista vaikutuksista
6. Liikenteen järjestämiseen otettiin kantaa useissa mielipiteissä.
 - viidesosassa mielipiteistä esitettiin kevyenliikenteen väylän rakentamista terveysaseman ja kirjaston pihan läpi
 - yhdessä mielipiteessä esitettiin alikulun rakentamista samaan kohtaan Tesoman valtatie alii
 - useissa mielipiteissä tuotiin esiin huoli massiivisen rakentamisen vaikutuksista Kohmankaaren ja Kohmankadun liikenteeseen ja toivottiin mm. hidasteita ja 30 km/h rajoituksia
 - kiertoliittymää kiiteltiin muutamissa mielipiteissä hyväksi, mutta muutamassa myös vastustettiin sitä tai pelätettiin sen toteutuksen epäonnistumista
 - yksittäisissä mielipiteissä otettiin kantaa katualueiden kaventamiseen, Tesoman koulun pysäköintiin ja Tesomankadun suojatien sijoitukseen
7. Liikekeskukseen ja sen liikenteeseen tuli muutamia kannanottoja.
 - Muutamissa mielipiteissä otettiin kantaa liikekeskuksen tavaraliikenteen sijoittamiseen.

Tesoman yleissuunnittelun käynnistyttyä kesällä 2012 on tämän kaavan ratkaisu kytkeytynyt osaksi laajempaa kokonaisuutta. Tämän kaavan ratkaisun kehittelyn viitesuunnitelmia ja vaihetta on

esitelty Tesoman yleissuunnitelman laatimiseen liittyvissä yleisötilaisuuksissa muiden alueen ajankohtaisten asemakaavahankkeiden ohella 21.8.2012, 13.9.2013 ja 25.9.2013.

4.3.3.3 Ehdotusvaihe

Palautteen perusteella sekä käytyjen neuvottelujen pohjalta laadittiin kaavaehdotus, jossa kirjastorakennukselle muodostettiin oma tonttinsa. Tehostetun palveluasumisen sijoittuminen mahdollistettiin muodostuvalle tontille 3813-3. Rakentamisen korkeutta pienennettiin verrattuna kaavaluonnokseen. Kirjaston ja terveystieteiden toiminnat tullaan siirtämään Tesoman liikekeskukseen sen valmistuttua. Kirjastorakennuksen tulevasta käytöstä ei ole vielä tietoa.

Asemakaava-alueen rajausta tarkistettiin 18.8.2014 hyväksytyyn kaava-alueen pohjoispuolisen Tesoman yhtenäiskoulun kaavamuutoksen nro 8435 rajauksen vuoksi. Ehdotusratkaisussa huomioitiin suunnittelun korkeat meluarvot sekä rakennusten sijoittelussa että kaavamääräyksissä sekä hulevesien hallinta- ja viivytystarve.

4.3.3.4 Ehdotusvaiheesta saatu palaute, vastineet ja tarkistukset

Asemakaavamuutoksen nro 8351 ehdotus ja tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 18.12.2014–30.1.2015 väliseksi ajaksi. Nähtävilläoloaikana 13.1.2015 pidettiin avointen ovien tilaisuus Tesoman kirjastolla. Asemakaavaehdotuksesta jätettiin **yksi muistutus**. Lisäksi saatiin alueellisen vuorovaikutustyöryhmä **Länsi-Alvarin** kokouksessaan kokoamat **kommentit**.

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunto Pirkanmaan maakuntamuseolta ja ELY-keskukselta. **ELY-keskus** ilmoitti, ettei anna asiassa lausuntoa. **Pirkanmaan maakuntamuseolla** ei ollut lausunnossaan kulttuuriympäristön osalta huomautettavaa, mutta esitti kommenttinaan, että Tesoman kirjastolla ja nuorisotilalla on rakennetun ympäristön inventoinnissa todettu olevan arvoa osana Tesoman kaupunginosan historiaa ja rakennuskantaa, joten (kirjasto)rakennuksen säilyminen olisi suotavaa.

Saadussa muistutuksessa **Maritta Kivinen-Wahlroos** esitti seuraavasti:

- ”Olin toivonut, että kirjaston kiinteistö olisi säilynyt ko. kohdassa. Kiinteistöä toivoisin käytettävän alueen kulttuuri-keskuksena, eri kulttuurialojen ja eri ikäisten käytössä. Kirjastotalon rakennus ja sen ympäröimä kallioinen metsä saisi jatkua pidemmälle ja kauppakeskuksen alueelta katsottuna alue olisi miellyttävä ja luokseen kutsuva, jossa alueen

asukkaat voisivat harrastaa erilaisia kulttuuri ja käsityöas-karteluita.”

Kaavoittajan vastaus

Kirjastotoiminta siirtyy liikekeskukseen sen valmistuttua, mutta kirjastorakennus säilyy nykyisellä paikallaan. Tesoman nykyiselle kirjastorakennukselle ei ole Tampereen kaupungin palvelutoiminnassa käyttöä. Kirjastorakennus ei ole hyväkuntoinen, vaan tarvitsee mittavan perusparannuksen. Lähivirkistysalue pienenee kaavamuutoksessa vain vähäisesti, kun luonnontilassa säilytettävästä puistoalueesta noin kolme metriä leveä vyöhyke, 320 m², muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

- ”Kiinteistö on mielestäni arkitehtonisesti kaunis ja hyvin maastoon sulautuva.”

Kaavoittajan vastaus

Tesomalaiset ovat kaavoitusprosessin aikana ilmaisseet pitävänsä kirjastorakennuksesta.

- ”En pidä mielekkäänä että kaupalliset ja kulttuuri-toiminnot keskitetään pakonomaisesti samoihin kiinteistöihin.”

Kaavoittajan vastaus

Terveyskeskuksen ja kirjastotilojen sijoittumista Tesoman uudistettavaan liikekeskuksen yhteyteen suunnitellaan parhaillaan. Suunnittelun lähtökohtana ovat hankkeen tarveselvitystä koskevat päätökset terveyttä ja toimintakykyä edistävien palvelujen lautakunnassa 11.4.2012, sivistys ja elämänlaatupalvelujen lautakunnassa 19.4.2012, lasten ja nuorten palvelujen lautakunnassa 12.4.2012 sekä ikäihmisten palvelujen lautakunnassa 25.4.2012. Tarveselvityksessä todetaan mm., että ”sijainniltaan palvelut ovat hyvin saavutettavissa sekä kevyen liikenteen väyliä pitkin että julkisella liikenteellä.

Vastaava palvelukeskittymä liikekeskukseen valmistui vuoden 2014 keväällä Lielahteen. Lielahtikeskus sisältää kaupungin kirjasto-, suun terveydenhuollon, ikäihmisten, hyvinvointineuvola- ja terveysasemapalvelut. Tavoitteena on edelleen tuoda kaupungin palvelut lähemmäksi asukkaiden käyttämiä muita palveluja, sinne missä asukkaat muutoinkin liikkuvat.

- ”Jos tontin kulmaus rakennetaan nyt noin tiiviiksi kerrostalokortteliksi se vaikuttaa ahdistavalle, päälle kaatuvalle.”

Kaavoittajan vastaus

Tontti on aluekeskuksen ytimessä, jossa palvelut, julkinen liikenne ja virkistysalueet ovat hyvin saavutettavissa. Tontin voimakkaampi rakentaminen muuttaa kaupunkikuvaa ja tuo siihen uusia elementtejä, mutta on mm. kaupunkirakenteen tiivistämisen ja palvelujen kehittämisen kannalta järkevää.

Aluetta pyritään kehittämään siten, että palvelut paranevat, aluekeskus tiivistyy ja väestön ikärakenne monipuolistuu. Palvelujen kehittämiseksi tarvitaan lisää tilaa ja aluekeskuksen kehittämiseksi kaupunkirakenteen tiivistämisen mahdollistavia kaavamuutoksia ja monipuolista asuntotarjontaa.

- ”Terveyskeskuksen kiinteistö arkitehtonisesti ole merkittävä mutta sen käyttö esim eri harrastustiloina voisi olla käyttökelpoinen.”

Kaavoittajan vastaus

Tesoman terveysasema ei ole hyväkuntoinen. Rakennuksessa on todettu vakava sisäilmaongelma, jonka vaikutuksia pyritään sulkemaan pois monin keinoin. Nykyinen terveysasema tarvitsisi perusteellisen perusparantamisen.

- ”Rakennusten lähiympäristö tältä kohdilta voisi saada enemmän puistomaisen ja pientenlasten leikkipuiston luonteen. Tesoman kauppakeskuksen lähialueella ei mielestäni ole tällaista ”perhepuistoa” joka mielestäni olisi alueelle tärkeä myös alueen yhteisöllisyyttä rakentava. Pelkkä kauppa-keskus toimintoinen ei mielestäni palvele tällaista perheiden ja asukkaiden yhteistoiminnallisuutta jota tälle tonttialueelle voisi luoda.”

Kaavoittajan vastaus

Kaavamuutosalueen sijainti vilkkaan liikenne-väylän varressa ei ole optimaalinen uuden leikki-puiston sijoittamiselle, sillä katualueilta kohdistuu kortteliin voimakasta liikennemelua. Leikkipuisto- ja on lähiympäristössä kohtuullisella etäisyydellä Kohmanpuistossa (Miikkaanraitin varressa) sekä Käärmekallionpuistossa (Tesomajärvenkadun ja Käärmekallionpolun kulmaus).

Länsi-Alvarin 15.1.2015 kokouksessaan kokoamat kommentit jakautuvat kolmeen aihealueeseen:

Liikenteellisesti ja sijoittumisesta kaupunkikuvaan

- ”Etelän suunnasta Tesomalle tullessa kaavoitettava alue sijaitsee merkittäväällä paikalla: ”alhaalta rautatien suunnasta ylöspäin” katsottuna rakennusmassaa on liikaa eikä se sovi olemassa olevaan rakennuskantaan. Tällä hetkellä Porin radan alta tullessa on Tesoman valtatie molemmin puolin kaunis koivu-kuja, joka tulee säilyttää. Tesoman valtatie alikulkua pidetään edelleen tarpeellisena kaavoitettavan tontin kohdalla. Tesoman valtatie alla kulkevat putket jne. eivät asukkaiden mielestä ole alikulun rakentamisen esteenä isompien rakennushankkeidenkaan yhteydessä.”

Kaavoittajan vastaus

Alueen nykyinen oleva rakenne on väljyyden lisäksi myös hajanaisuutta ja jäsentymättömyyttä. Alueen luonne väistämättä muut-

tuu Tesoman aluekeskusta kehitettäessä ja rakennettaessa. Tesoman aluekeskuksen kehittäminen asuntorakentamisella tukee Tesoman palveluiden säilymistä ja kehittymistä. Kun aluekeskusta kehitetään kaupunkirakenne tiivistyy ja kaupunkikuva muuttuu. Ilmeisimmin kommentissa tarkoitetaan radan ja liikenneympyrän välistä osaa Tesoman valtatiestä. Muistutus ei koske kaava- aluetta.

Tesomajärven kiertoliittymän (Tesoman valtatie ja Tesomankadun liittymä) ja Raiskionkadun välistä osuutta kehitetään hitaan liikummisen alueena. Tesoman valtatie varteen toteutetaan liikenneympäristö, joka parantaa jalankulkijoiden olosuhteita ja mahdollistaa kadun ylityksen tasossa.

Tesoman valtatie katualueen leveys ei ole riittävä alikulun toteuttamiseen. Katua reunustamilla tonteilla ei ole tilavaroja alikulun nousuluiskien toteuttamista varten. Lisäksi Tesoman valtatie ja kadun itäpuolisen tontin väliset korkeuserot eivät ole alikuluratkaisun kannalta edulliset. Tesoman valtatie itäpuolisen tontin piha on noin 1,5 metriä kadun tasoa sekä kadun länsipuolisen tontin piha-alueita ylempänä. Alikulun toteuttaminen edellyttäisi minimissään 45–60 metrin pituisten nousuluiskien rakentamista kadun varteen tai tonteille.

Kaavoitusprosessia koskien:

- ”Muutokset tapahtuvat niin nopeasti, että asukkaat eivät pysy kaavoituksessa mukana kun asukkaille esitellään havainnekuvia, ne vaihtuvat jatkuvasti: kaava esimerkiksi määrittelee neliömäärät ja tonttiliittymät, mutta sijoittelu ja rakennusten ulkonäkö vaihtuvat aina edellisestä asukkaille esitellyt havainnekuvat eivät myöskään pidä enää päätöksentekovaiheessa (lautakunnassa ja valtuustossa) paikansa. Rakentamisen viivästyminen vaikuttaa palvelujen saatavuuteen, ja asukkaat kärsivät palvelujen puuttumisesta, esimerkiksi uutta terveystalosta on odotettu vuodesta 2010 alkaen.”

Kaavoittajan vastaus

Kaavamuutos on ollut vireillä 13.5.2010 lähtien, kun osallistumista ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville.

Havainnekuvat kaavan luonnos- ja ehdotusvaiheessa antavat informaatiota suunnitellun rakentamisen koosta ja vaikutuksista katukuvaan. Asemakaavoitusvaiheessa ei määritellä tulevaa rakentamista samalla tarkkuudella, kuin mitä tullaan rakennusluvan yhteydessä määrittelemään. Jos kaavaa tehtäessä ei ole vielä varsinaista hankesuunnittelua tai projektia käynnissä, ei voida esittää detaloituja, yksityiskohtaisia suunnitelmia. Neliömäärät kerrosalaneliömetreinä sekä rakennusten suurin sallittu kerrosaluku määritellään kaavakartalla ja havainnekuva esittää tältä pohjalta hyvin kaavamaisesti yhden vaihtoehdon siitä, mitä kaavan mahdollistama rakentaminen voisi olla hahmoltaan.

Liikekeskuksen asemakaavaprosessi venyi kaavasta tehtyjen valitusten vuoksi. Kaavan vahvistuttua yleiset taloudelliset näkymät heikentyivät ja kaavan toteutuminen on viivästynyt. Tesomalla on kuitenkin ollut saatavilla kaiken aikaa sekä terveysaseman että kirjaston palvelut. Tesoman aluekeskuksen kehittäminen asuntorakentamisella tukee Tesoman palveluiden säilymistä ja kehittymistä.

Kommentit luonnosvaiheen vastineluettelon vastineisiin

- ”(s. 2) Lasten ja nuorten osallisuus: kun ”lapsilla ja nuorilla on ollut mahdollisuus kertoa mielipiteensä ja osallistua kaavan valmiste-luun”, niin asukkaat toivovat tietoa myös heidän näkemyksistään – miten on kysytty ja onko käytetty esimerkiksi Lasten Parlamenttia? (s. 5, 7–9) kirjastorakennuksen purkamisesta / säilyttämisestä: onko kirjastorakennuksen tontti jo erotettu omakseen, koska tulee nähtäville ja koska asukkaat saavat tietoa rakennuksen kohtalosta? Kysyttiin myös, mitä käyttöä rakennukselle on tässä vaiheessa suunniteltu, voivatko esimerkiksi seurat saada siitä tiloja toimintaansa varten? Laittaako kaupunki kirjastorakennuksen myytävien kiinteistöjen listalle ja korjaako rakennuksen ostajan odottamaan kuntoon?” (s. 7) Onko alueelle tulossa CP-vammaisten asuntoja? (s. 9) kirjastokortteliin toivotaan katutason tiloja pienyrittäjille.”

Kaavoittajan vastaus

Yleissuunnitelman aloitusvaiheessa järjestettiin myös Lasten Parlamentille ohjatut kävelykierrokset Tesomalla. Kävelyillä lapset kuvasivat mieluisia ja epämieluisia paikkoja.

Kooste Lasten parlamentin kävelykierroksesta ja lasten mielipiteistä:

http://www.tampere.fi/material/attachments/l/3NhWlb0cu/LP_kooste_13112012.pdf

Materiaali löytyy myös kaavoituksen nettisivuilta Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen - EHYT -aineiston Tesoman yleissuunnitelman hanke-esite ja vuorovaikutussuunnitelman alta.

Kirjastorakennuksen tontti 3813-4 muodostuu asemakaavan yhteydessä tonttijaolla. Tontin 3813-4 tonttijako nro 8417 on laadittu sitovana ja se sisältyy asemakaavaan.

Kirjastorakennus kuuluu Tampereen Tilakeskus Liikelaitoksen hallintaan. Kirjastorakennukselle ei ole Tampereen kaupungin palvelutoiminnassa käyttöä. Kirjastorakennukselle tarvitaankin joku muu käyttötarkoitus. Kirjastorakennuksen tulevaisuudesta ei ole tällä hetkellä tietoa.

Alueelle on suunniteltu tehostetun palveluasumisen ryhmäkotia 90 asukkaalle. Asunnot on tarkoitettu vanhuksille.

Kaavan yleismääräykseen on kirjattu:

”Maantasokerroksen käsittely: Tesoman valtatie ja Tesomankadun puoleiselle katujulkisivulle tulee maantasokerrokseen sijoittaa kahdelle kolmasosalle julkisivupituudesta liike-, toimisto- ja palvelutiloja, asukkaiden yhteistiloja, lastenvaunu- tai polkupyörävarastoja.” Kaava mahdollistaa liiketilat katutasoon, mutta ei voi pakottaa siihen.

Yhteenveto kaavaan tehdyistä tarkistuksista

Saadun palautteen pohjalta kaavaan ei tehty muutoksia.

Asemakaavaan kaavanlaatijan huomiona lisättiin ohjeellinen yksikerroksinen rakennusala mahdollistamaan yhdyskäytävä tonttien 3813-2 ja 3 asuinkerrostalojen välille pihakannen tasoon tukemaan esiin nostettua elinkaariasumisen konseptia. Muutos mahdollistaa sisäyhteyden rakennusten välille. Tämän voidaan arvioida mahdollistavan ja edistävän elinkaariasumisen konseptissa vanhusten pärjäämistä pidempään omassa kodissaan esim. terveydenhuolto- ja ruokapalveluiden saavutettavuuden parantumisen. Lisäksi yhdyskäytävällä on alentava vaikutus pihatilan melutasoon.

Tehty tarkistus on teknisluonteinen ja vähäinen, eikä edellytä kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutos on Tampereen kantakaupungin 12.12.2000 vahvistetun yleiskaavan mukainen.

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavamuutos on kirjattu kaavoitusohjelmaan 2014–2016 vuodelle 2014 kohteeksi nro 18. Kaavoitusohjelman lähtökohtana ovat kaupunkistrategiassa asetetut tavoitteet rakentamisen riittävän tason mahdollistamisesta ja monipuolisten asumisvaihtoehtojen turvaamisesta Tampereella. Ennakoidut väestönkasvun ja asumisväljyyden kasvun tarpeet huomioidaan ohjelman mitoituksessa. Ohjelman toteutuksessa otetaan huomioon arkkitehtuuriohjelman linjaukset. Asuinrakentamisen määrällisinä tavoitteina on kaavoittaa vuosittain lisää asuntokerrosalaa 200 000 k-m² ja muuta kerrosalaa 100 000 k-m².

Kaavoitusohjelmaan asemakaavamuutoksen tavoitteeksi Tesoman kirjaston ja terveysaseman tontille on asetettu 15 000 asuin-kerrosneliömetriä.

Kaavan tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on Tampereen kantakaupungin yleiskaavan ja Tesoman yleissuunnitelman mukaisesti mahdollistaa Te-

soman aluekeskusta vahvistava kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja viihtyisä korttelikonaisuus, joka lisää alueen palvelutarjontaa ja asumisen mahdollisuuksia.

Tavoitteena on mahdollistaa kaavamuutosalueelle tehostetun palveluasumisen ryhmäkoti sekä normaalia asumista erilaisissa asumismuodoissa (omistusasuminen tai vuokraus). Lisäksi kokonaisuuteen kuuluu Tesoman valtatievarren maantasokerrokseen liiketoiminnan tiloja kuten liike- ja palvelutiloja tarvittavine aputiloineen. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota ajoneuvoja kevyen liikenteen järjestelyjen toimivuuteen ja turvallisuuteen sekä ympäristöhäiriöiden hallintaan. Kaupunkikuvallisesti pyritään huolitellun, kaupunkimaisen julkisivun muodostamiseen, missä tärkeää on erityisesti julkisivujen ja katutilan välinen suhde.

Kirjasto- ja nuorisotoiminnan tiloina toimineelle rakennukselle on tarkoitus muodostaa oma muusta asumisesta erillinen tonttinsa ja osoittaa sille keskustatoimintoihin sopiva pääkäyttötarkoitus, joka voisi mahdollistaa uuden palvelun tai toiminnan sijoittumisen rakennukseen. Terveysasemarakennus on tarkoitus purkaa.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Osallisten tavoitteita on tarkistettu luonnoksen nähtävilläolon aikana saatavan palautteen pohjalta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä luonnoksesta jätetyistä mielipiteistä johdettiin seuraavat osallisten tavoitteet:

- suunnittelualueen rakennusten tai ainakin kirjastorakennuksen säilyttäminen
- liikenneturvallisuuden säilyttäminen
- suunnittelualueen luonnonympäristön säilyttäminen
- suunnittelualueen toimintojen säilyttäminen
- nuorison tilojen pitäminen poissa liikekeskuksesta
- senioritalon rakentamisen kiirehtiminen
- kaupunkirakennetta ei tulisi tiivistää eikä asemakaavamuutosta tehdä
- alueen rakennuskannan korkeuksien pitäminen maltillisina

Kaavahanke on ollut kaavoitusohjelmassa jo pitkään. Kerrosalatavoitetta on pienennetty prosessin aikana syntyneiden tavoitteiden vuoksi.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kaavaluonnosvaiheen jälkeen asemakaavaratkaisun pohjaksi tutkittiin rakennusliikkeen toimesta kaarevaa ja tornimaista ratkaisumallia, jotka olisivat johtaneet sekä kirjaston että terveystaseman purkamiseen. Tesoman yleissuunnitelmaluonnosta varten laadittiin Tesoman keskustan osasuunnitelma, jossa tutkittiin kahta ratkaisua kirjastorakennus säilyttäen. Ratkaisuissa oli kehitettävää

mm. palveluasumisen sijoittumisen toiminnallisuudessa sekä alueen viherympäristön turvaamisessa.



Ote Tesoman yleissuunnitelman luonnosvaiheen aineistosta, Tengbom -Eriksson Arkkitehdit Oy

Kirjastorakennuksen säilyttämiseksi rakennuksen soveltuvuutta kehitysvammaisten asumiseen selvitettiin. Rakennuksen ei katsottu soveltuvan riittävän hyvin tähän tarkoitukseen

Koska kirjastorakennukselle ei ollut toistaiseksi löytynyt selkeää uutta käyttötarkoitusta, tutkittiin tontille vaiheittaiseen rakentamiseen perustuvia ratkaisuja, myös kirjastorakennuksen säilyminen huomioiden; erillisistä pistetaloista ja niitä yhdistävistä matalista liikesiivistä muodostuvaa vaihtoehtoa että pitkästä yhtenäisestä rakennuksesta muodostuvaa lamellivaihtoehtoa. Vaihtoehtoja tutkittiin meluselvityksen avulla.



Pistetaloihin perustuva ratkaisumalli, arkkitehtitoimisto Ahonen& Kangasvieri Oy



Muurimainen lamelliratkaisu, Maankäytön suunnittelu, Sari Pietilä

Meluseelvityksen suositusten mukaan asuinviihtyvyyden lisäämiseksi tulisi mahdollisimman monen asunnon avautua myös hiljaisen julkisivunpuolelle. Takaamalla asunnon avautuminen hiljaisemman julkisivun puolelle mahdollistetaan asunnon tuulettaminen ilman melusta aiheutuvaa haittaa. Tehdyn tarkastelun perusteella pistetalovaihtoehdossa 51,5 %:ssa asunnoista löytyy seinäpinta, missä päiväaikainen keskiäänitaso on alle 55 dB. Lamellivaihtoehdossa on mahdollisuus muodostaa huoneistot siten, että jokaisesta avautuu vähintään yksi huone myös hiljaiselle puolelle, missä päiväaikainen keskiäänitaso on alle 55 dB.

Melulta suojautumien on alueen identiteettiä vahvistava imagote-kijä ja toimii vetovoimatekijänä alueelle sijoittumista harkitsevien asukkaiden mielessä.

Pitkäaikainen liikennemelualtistus vaikuttaa tutkimusten mukaan ihmisten terveyteen haitallisesti lisäten altistusta esim. sydän- ja verisuonitaudeille ja kasvattaen näin yhteiskunnalle aiheutuvia terveydenhoitokustannuksia. Melulta suojauminen rakenteellisin keinoin on tämän vuoksi yhteiskuntataloudellisesti järkevää.
http://yle.fi/uutiset/melu_aiheuttaa_vakavia_sairauksia/7330956

Asemakaavaehdotuksen vaihtoehdoksi valittiin ns. pitkä lamelli-vaihtoehdo, jossa kirjistorakennus on mahdollista säilyttää. Ratkaisu luo myös urbaanimpaa kaupunkitilaa ja tukee näin tavoitetta luoda Tesoman aluekeskusta vahvistavaa keskustamaista kaupunkirakennetta.

Asemakaavamuutoksen mukainen rakentaminen tiivistää Tesoman aluekeskusta, luo edellytykset asuinrakentamisen sekä asumiseen liittyvien palvelujen monipuolistumiselle ja palvelujen lisäykselle.

Asemakaavamuutos tukee kaupungin täydennysrakentamistavoitetta. Asemakaava toteutuessaan myös tehostaa joukkoliikenteen ja kuntateknisen verkoston hyödyntämistä ja tukee kuntataloutta, kaupunki saa tonttien myynti- tai vuokratuloja ilman suuria kuntateknisiä rakentamiskustannuksia.

4.5.1.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamuutos mahdollistaa kirjastorakennuksen säilymisen, vaikka sille ei vielä ole tiedossa tulevaa käyttöä. Kirjastorakennus ei ole hyväkuntoinen. Ennen uutta käyttöä se tarvitsee mittavan perusparannuksen.

Asemakaavamuutos mahdollistaa mm. tehostetun palveluasumisen yksikön sijoittamisen alueelle, joten sen voidaan todeta monipuolistavan alueen asuntotarjontaa. Asemakaavamuutos mahdollistaa alueen asukasmäärän lisääntymisen noin 300–360 asukkaalla (1 as / 40–45 k-m²). Asuntojen määrän voidaan arvioida lisääntyvän noin 170 asunnolla.

Asemakaavamuutos mahdollistaa Tesoman keskustan yhdyskuntarakenteen tiivistymisen ja leveiden katualueiden jäsentymisen. Se voimistaa alueen luonnetta keskusta-alueena ja mahdollistaa uuden ajallisen kerrostuman luomisen alueen rakennuskantaan.

Suunnittelualueelle on voimassaolevassa asemakaavassa osoitettu rakennusoikeutta noin 3000 m². Asemakaavamuutoksessa rakennusoikeus lisääntyy ja kaavan toteutuminen tulee johtamaan terveysaseman rakennuksen purkamiseen.

Asemakaavamuutoksen myötä Tesoman kirjaston takaisesta virkistysalueesta noin 320 m² muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tesoman valtatie ja Tesoman kadun varrelta 1709 m² muuttuu katualueesta asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

Asemakaavamuutoksen merkittävimmät muutokset alueen liikenejärjestelyihin ovat Kohmankaaren katualueen leventäminen kevyenliikenteenväylän kehittämisen mahdollistamiseksi ja sekä Tesoman valtatie että Tesomankadun katualueen kaventaminen.

4.5.1.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualue sijaitsee verraten korkealla ja kaavan mahdollistamat rakennukset tulevatkin luultavasti vaikuttamaan kaukomaisemassa. Alueelle 1960-luvulla rakennetuista kerrostaloista osa näkyy maisemassa helpottaen alueen rakenteen hahmottumista. Asemakaavamuutoksen mahdollistamat rakennukset tulevat täydentämään jo näkyvää rakennuskantaa.

Asemakaavamuutosalueesta osa on metsän peitossa, mutta alue on paikoin voimakkaasti kulunutta. Pääosa luonnonmukaisesta

puistoalueesta säilyy puistona. Kirjastorakennukselle osoitettavalla tontilla kasvillisuus tulee säilymään ennallaan. Asemakaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen täysimääräinen toteutuminen asuinkerrostalojen korttelialueella tulee johtamaan kasvillisuuden uudistumiseen.

Asemakaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen täysimääräinen toteutuminen tulee johtamaan maaston uudelleenmuotoiluun asuinkerrostalojen tonteilla pysäköintikannen ja asuinkerrostalojen vuoksi ja saattaa johtaa kallioiden leikkauksiin kaavamuu-
tosalueen koilliskulmassa ajoyhteyden ja pelastustien vuoksi. Leikkausten määrä tarkentuu rakennuslupavaiheessa muodostuvan tontin 3813-3 osalta.

4.5.1.3 Vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä

Asemakaavamuutos mahdollistaa aluekeskuksen tiivistämisen ja alueen asukkaiden lisäämisen. Kaavamuutosalueelle on suunniteltu monipuolista asuntotarjontaa sekä tehostetun palveluasumisen ryhmäkotia sekä liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja. Kirjastorakennuksen tuleva käyttö ei ole vielä tiedossa, mutta sille osoitetaan pääkäyttötarkoitus keskustatoimintojen korttelialue (C). Merkintä voi sisältää muun muassa palvelu- ja liikerakentamista sekä hallintoa ja asumista. Asemakaavamuutoksen voidaan taten odottaa parantavan palveluja tarvitsevien väestöryhmien toimintamahdollisuuksia alueella.

4.5.1.4

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavaprosessissa on tullut ilmi asukkaiden huoli kaavan vaikutuksista. Asemakaavamuutos tulee muuttamaan väljäksi rakennetun metsälähiön aluekeskuksen rakennetta tiiviimmäksi. Muutos itsessään luo vastustusta, vaikka sillä tavoitellaan aluekeskuksen asukasmäärän kasvun kautta sekä julkisen liikenteen että palveluiden vahvistamista alueelle. Palveluiden turvaaminen tulee kuitenkin parantamaan asukkaiden arkea Tesomalla, kun palvelut löytyvät edelleen läheltä.

Tesomalaiset ovat kokeneet asioinnin terveysasemalla tutuksi ja miellyttäväksi. Edellytykset julkisten palvelujen uusille toimitiloille on luotu Tesoman liikekeskuksen asemakaavamuutoksessa. Tällä kaavalla luodaan edellytykset palveluasumiselle ja asumisen lisäämiselle Tesoman keskustassa.

Uusi sijainti tulee olemaan yhtäläisesti saavutettavissa ja Lielahdessa vastaavaan terveysaseman siirtymään liikekeskukseen on sopeuduttu lyhyessä ajassa hyvin.

Kaava mahdollistaa asumismuodoiltaan ja asukasrakenteeltaan monimuotoisen korttelin toteuttamisen, mutta mikäli asunnot to-

teutetaan pieninä, on riskinä että korttelista muodostuu ikäihmisten kortteli. Tehostetun palveluasumisen mahdollisuuksien lisääminen alueella antaa useammalle mahdollisuuden asua kotiseudullaan loppuun asti.

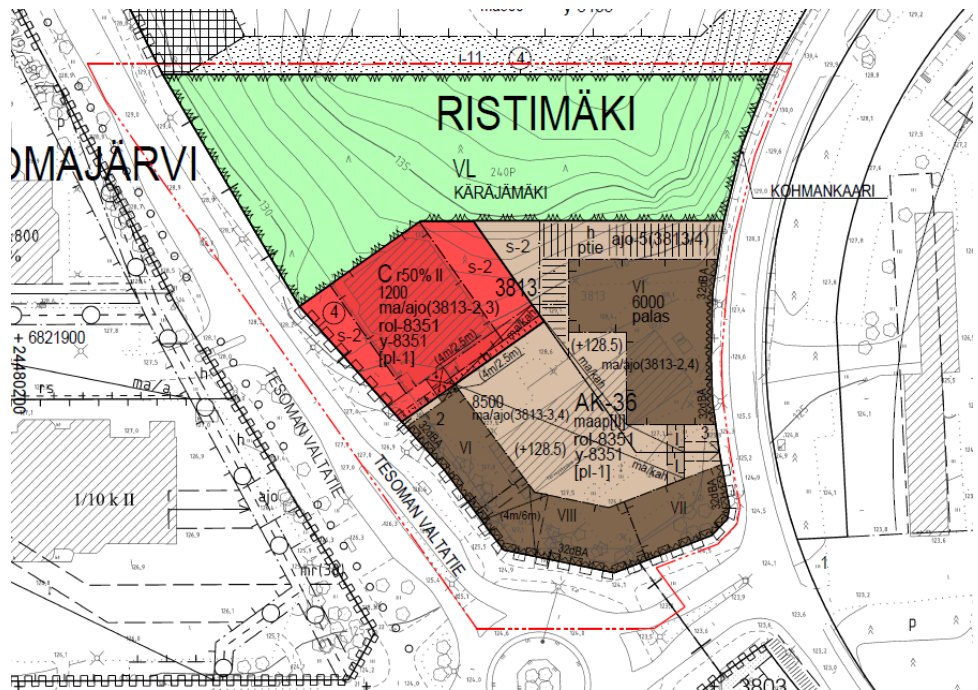
Tesoman terveysasema ei ole hyväkuntoinen, siellä on todettu vakava sisäilmaongelma, jonka vaikutuksia pyritään sulkemaan pois monin keinoin; tilannetta keuhketaan, kun tiedetään, että muutto uusiin tiloihin on tulossa. Rakennuksessa, jossa on sisäilmaongelma, on asiointi ja työskentely sisäilmaongelmille herkistyneille henkilöille ahdistavaa ellei jopa mahdotonta.

Nykyinen terveysasema tarvitsisi perusteellisen perusparantamisen ja sitä tulisi laajentaa kaksinkertaiseksi, jotta saataisiin riittävät tilat nyt ajatellulle toiminnalle. Perusparannuksen ja laajentamisen aikana terveysasema ei voisi toimia, joten toiminta tulisi joka tapauksessa siirtää muualle.

Osa kaavaprosessissa esiin nousseista asukkaiden huolista poistuu, kun kaavan toteuttaminen ei edellytä kirjastorakennuksen purkamista. Osalle kirjaston käyttäjistä uudet kirjastotilat tuntuvat aikanaan vierailta, osalle käyttäjistä uuden kirjaston tuomat mahdollisuudet ovat selvä parannus entiseen. Kirjastorakennus tarjoaa mahdollisuuden tuoda Tesomalle jotakin uutta sosiaalista palvelua tai toimintaa, joka osaltaan piristäisi keskustan toiminnallisuutta ja rikastaisi korttelin kokonaisuutta. Mikäli rakennukseen on vaikea löytää käyttäjiä tai käyttäjät vaihtuvat usein/osa tiloista ajoittain tyhjänä, tuo se haasteita valvonnalle ja Tesoman keskustan kehittämiseksi.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne



Ote asemakaavasta. Ei mittakaavassa.

Muodostuvilla tonteilla maankäytön periaatteet muuttuvat: Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueen (YL) sijaan osoitetaan kirjastorakennuksen muodostuvalle tontille nro 3813-4 keskusta-toimintojen korttelialue (C) ja muodostuville tonteille 3813-2 ja 3 asuinkerrostalojen korttelialue, jolle saadaan rakentaa myös liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja, (AK-36). Lisäksi asemakaavamääräyksellä *palas* mahdollistetaan palveluasumisen ja/tai hoitolaitoksen sijoittaminen tontin 3813-3 rakennusosalalle. Luonnontilassa säilytettäväksi puistoalueen osalta maankäytön periaatteet eivät pääosin muutu: Viheralue osoitetaan pääkäyttötarkoituksella lähivirkistysalue (VL).

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavamuutos mahdollistaa alueen asukasmäärän lisääntymisen noin 300–360 asukkaalla (1 as / 40–45 k-m²) ja asuntojen määrän voidaan arvioida lisääntyvän noin 170 asunnolla.

Asemakaavan muutos mahdollistaa toteutuessaan arviolta kaikkiaan noin 20 työpaikan syntymisen tehostetun palveluasumisen sekä liike- ja toimistotilojen rakennuttua.

Asuinkerrostalojen korttelialue, jolle saadaan rakentaa myös liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja (AK-36) lisäänty n. 6654 m²
Keskusta-toimintojen korttelialue (C) lisäänty 2257 m²

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue vähenee n. 7522 m²
 Katualue vähenee n. 1709 m²
 Luonnontilassa säilytettävä puistoalue vähenee n. 6782 m²
 Lähivirkistysalue lisääntyy n. 7102 m²
 Luonnontilassa säilytettävästä puistoalueesta 320 m² muuttuu
 Asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle saadaan rakentaa myös
 liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja (AK-36).

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Alueelle osoitettiin kahdelle muodostuvalle tontille pääkäyttötarkoitukseksi asuinkerrostalojen korttelialue, jolle saadaan rakentaa myös liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja (AK-36), joista toiselle saa palas-määräyksen mukaisesti jolle sijoittaa palveluasumista ja/tai hoitolaitoksen.

Rakennusoikeutta asuinkerrostalojen tonteille(AK-36) osoitettiin yhteensä 14 500 k-m².

Kirjastorakennuksen muodostuvalla tontilla nro 3813-4 osoitetaan pääkäyttötarkoitukseksi keskustatoimintojen korttelialue (C). Tontilla oleva rakennus todetaan oleva rakennusoikeudella 1200 k-m², joka ei mahdollista rakennuksen laajentamista.

Tonttien pinta-alat, rakennusoikeudet osoitettiin seuraavasti:

	pääkäyttötark.	pinta-ala	rakennusoikeus	vastaa tonttitehokkuutta
	VL	7102 m ²		
Tontti nro 2	AK-36	3595 m ²	8500 k-m ²	e = 2,36
Tontti nro 3	AK-36	3059 m ²	6000 k-m ²	e = 1,96
Tontti nro 4	C	2257 m ²	1200 k-m ²	e = 0,53

Suurimmat mahdolliset kerroslukumäärät on määritelty rakennus- alakohtaisesti. Tontille 3813-2 saa rakentaa rakennuksen jossa on enintään 6-, 7- ja 8-kerroksiset osat ja tontille 3813-3 saa rakentaa 6-kerroksisen rakennuksen. Rakennusalat sijaitsevat pääosin kadun varressa. Kaavaehdotus ohjaa rakentamisen Tesoman valtatie ja varressa yhteen pitkään, muurimaiseen, pihaa liikennemelulta suojaavaan rakennusmassaan. Kohmankaaren varressa tehostetun palveluasumisen ryhmäkodin rakennusala on myös kadun varressa, sallien kuitenkin rakennuksen kääntyä tontin pohjoisosassa kohti korttelin keskiosaa, mikä olisi suotavaa, jotta vältyttäisiin hyvin syvärunkoiselta ratkaisulta aluekeskuksen keskeisessä sijainnissa. Tontilla nro 2 ja 3 tulee rakennusten kattomuodon olla tasakatto tai yksilapainen pulpettikatto.

Ohjeellinen yksikerroksinen rakennusala mahdollistaa yhdyskäv-
tävän tonttien 3813-2 ja 3 asuinkerrostalojen välille pihakannen
tasossa.

Tonteilla 3813-2 ja 3 saadaan rakentaa sauna-, takka- ja kerhoti-
laa sekä iv-konehuone ullakkokerrokseen sen estämättä, mitä on
määrätty kerrosluvusta. Näiden tilojen sekä tontin 3813-2 maanta-
sokerroksen kadun puolella olevan ulkoseinäpinnan on oltava vä-
hintään 1,8 metriä sisäänvedetty muusta julkisivusta. Saunatilojen
julkisivut ja materiaalit on sovitettava kaupunkikuvaan ja raken-
nuksen arkkitehtuurin tyyliin, väritykseltään niiden tulee olla tum-
mempia ja materiaaliltaan poiketa asuinkerroksien julkisivuista.

Asukkaiden yhteistilat, porrashuoneiden 15 m² ylittävät osat ker-
roksittain sekä ilmanvaihtokonehuoneet eivät muodosta auto- ja
polkupyöräpaikkoja mitoittavaa kerrosalaa. Kortteleissa 8313
maalalaiseen pysäköintitilaan saa sijoittaa asemakaavan vaati-
mia korttelin kaikkien tonttien autopaikkoja tonttirajoista riippumat-
ta. Korttelialueella ei tonttien välisille rajoille tarvitse maalalaiseen
tiloihin rakentaa rajaseinää. Lisäksi kortteliin 3813 saa rakentaa
maalalaisia autonsäilytys- ja pysäköintitiloja kahteen kerrokseen.
Autopaikat ja jätehuolto tulee sijoittaa pihakannen alle. Korttelin
autopaikkoja saadaan sijoittaa enintään 300 m päässä olevaan
pysäköintilaitokseen. Pihakansi tulee toteuttaa pelastustiekäyttöön
soveltuvaksi alueeksi tarvittavalla laajuudella ja muilta osin leikki-
ja oleskelualueeksi yhtenäisenä viihtyisänä alueena. Piha-
alueesta on esitettävä erillinen pihasuunnitelma rakennuslupapro-
sessin yhteydessä

Vaadittavien autopaikkojen määrä on osoitettu kerrosalaa kohti
kerrosalan käyttötarkoituksen mukaisesti huomioiden sijainti alue-
keskuksen kävelyvyöhykkeellä.

Korttelissa 3813 on varattava autopaikkoja seuraavasti:

1ap / 120 asuinkerrosalaneliömetriä kohden

1ap / 220 opiskelija-asumisen asuinkerrosalaneliömetriä kohden

1ap / 300 tehostetun palveluasumisen asuinkerrosalaneliömetriä
kohden

1ap / 150 vuokra-asumisen asuinkerrosalaneliömetriä kohden

1ap / 100 kaupan kerrosalaneliömetriä kohden

1ap / 200 urheilu-, teatteri- ja konsertti- ja vastaavan tilan kerros-
alaneliömetriä kohden

1ap / 400 museo-, kirjasto ja kirkkotilan kerrosalaneliömetriä koh-
den

Korttelissa 3813 on varattava polkupyöräpaikkoja seuraavasti:

1pp / 37 asuinkerrosalaneliömetriä kohden

1pp / 40 opiskelija-asumisen asuinkerrosalaneliömetriä kohden

1pp / 40 vuokra-asumisen asuinkerrosalaneliometriä kohden
1pp / 400 tehostetun palveluasumisen asuinkerrosalaneliometriä
kohden
1pp / 150 kaupan kerrosalaneliometriä kohden
1pp / 0,3 urheilu-, vastaavan tilan kävijää kohden
1pp / 0,02 teatteri- ja konsertti- ja vastaavan tilan istumapaikkaa
kohden
1pp / 100 museo-, kirjasto ja kirkkotilan kerrosalaneliometriä koh-
den

Vähintään puolet asumiseen liittyvistä polkupyöräpaikoista tulee rakentaa katetuiksi. Sisäsäilytyspaikkoja tulee olla vähintään puolet ulkosäilytyspaikkojen määrästä.

Asemakaavaehdotuksen massoittelu johtaa katualueita reunustaviin massoihin siten, että Tesoman valtatieä reunustamaan syntyy asuinrakennusten rivistö. Asuinrakennusten pihataso nousee katutasoa korkeammalle pysäköinnin sijoituessa pihakannen alle. Tämä mahdollistaa kortteliin tehokkaan rakentamisen aluekeskuksessa, rakennusoikeuden sijoittaminen rakennusosalalla yhteen pitkään muurimaiseen rakennusmassaan liikennemelun torjunnan ja samalla myös pihan niveltyymisen osaksi kalliorinnettä. Tontin 3813-2 rakennusosalalle on osoitettu ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

Porrashuoneisiin tulee olla pääsy sekä kadun että pihan puolelta. Korttelialueilla saa rakentaa kaikissa kerroksissa porrashuoneen 15 m² ylittävän osan asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi edellyttäen, että se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja että kukin kerrostaso saa riittävästi luonnonvaloa. 15 m² porrashuonetilan ylitys kerrostasolla saa olla enintään 30 neliometriä.

Sauna- ja iv-konehuonetilojen ulkoseinäpinnan on oltava vähintään 1,8 metriä sisäänvedetty muusta julkisivusta. Saunatilojen julkisivut ja materiaalit on sovitettava kaupunkikuvaan ja rakennuksen arkkitehtuurin tyyliin, väritykseltään niiden tulee olla tummempia ja materiaaliltaan poiketa asuinkerroksien julkisivuista.

Asuinkerrostalojen tien- ja kadunpuoleisissa julkisivuissa sekä päädyissä tulee asuinkerroksissa käyttää päämateriaalina kolmi-kerrosrappausta, jonka pinta on hierretty. Asuinkerrosten julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita, harkitut korostevärit ovat mahdollisia.

Jokaisella asunnolla tulee olla suojattu asuntopiha tai parveke, paitsi rakennettaessa palas-määräyksen mukaisesti.

Korttelialueiden uudisrakennusten arkkitehtuurissa tulee huomioida alueen sijainti kaupunkikuvallisesti keskeisellä paikalla aluekeskuksessa.

Rakennustapaa koskevissa määräyksissä ja ohjeissa kiinnitetään erityistä huomiota julkisivujen arkkitehtoniseen laatuun, maantasokerrosten kaupunkikuvalliseen ilmeeseen sekä liittymiseen lähiympäristön toimintoihin.

Piha-alueet:

Pihakansi tulee toteuttaa pelastustiekäyttöön soveltuvaksi alueeksi tarvittavalla laajuudella. Pihakannen korkeusasema tulee toteuttaa siten, että pelastustien järjestäminen tontille nro 2 tontin nro 3 kautta on mahdollinen. Myös säilyvän kirjistorakennuksen sisäänkäynnin korkeusasema tulee huomioida.

Tonttien liittymisen ympäristöönsä ja toisiinsa tulee olla luonteva. Korttelialueiden tonttirajoja ei saa aidata. Toisiinsa rajautuvilla tonteilla nro 2 ja 3 tulee pihakansi sekä asuinrakennusten välinen alue kulku- ja pelastusteiden ulkopuolisilta osiltaan rakentaa ja istuttaa leikki- ja oleskelualueeksi. Korttelin leikki- ja oleskelualueet sekä istutukset tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä viihtyisänä alueena. Korttelissa 8313 ei saa sijoittaa autopaikkoja pihakannelle, katettujen polkupyöräpaikkojen sijoittaminen on mahdollista. Julkisivujen pihantasokerroksissa voidaan pihan puolella käyttää istutusetupihoja matalin muuriaidoin muodostamaan yksityisyyttä. Jätehuoltoa ei saa sijoittaa pihakannelle.

Piha-alueesta on esitettävä erillinen pihasuunnitelma rakennuslupaprosessin yhteydessä

Julkisivumääräysten ja tonttien rajausta koskevien määräysten tarkoitus on tuottaa kaavamuutoksen mahdollistamasta rakennuskannasta ulkonäöllisesti yhtenäinen kokonaisuus, joka sopeutuu 1960-luvulla rakennettujen Kohmankaaren lamellien viereiseen kortteliin.

5.3.2 Muut alueet

Virkistysalueet

Kaavamuutoksen myötä puistoalueiden käyttötarkoitukset tarkistettiin vastaamaan toimintojen mukaisia kaavamerkintöjä (VL). Suunnittelualueelle sijoittuvat jyrkimmät kalliomuodostumat jätettiin rakentamisen ulkopuolelle niiden säilymisedellytysten parantamiseksi.

Katualueet

Katualueiden rajoja tarkistettiin sekä Tesoman valtatie, Tesomankadun että Kohmankaaren varrella. Tesoman valtatie ja Tesomankadun katualueita kavennettiin. Kaventamalla katualuetta saavutettiin aluekeskuksen ympäristön katukuvassa huomattava tiivistämisen mahdollisuus, mikä mahdollistaa keskustamaisem-

man kaupunkikuvan syntyminen ja ehkäisee hoitamattoman ympäristön muodostumista. Kohmankaaren katualuetta levennettiin, jotta kadulla kulkevaa kevyenliikenteenväylää on tulevaisuudessa mahdollista kehittää.

5.3.3 Toteuttamisen laatua ohjaavat merkinnät

Ehdotusvaiheessa on tarkistettu ympäristön laatua ohjaavia määräyksiä kaavassa ja laadittu yleismääräys koskien rakennuksia ja kaupunkikuvaa, piha- ja pysäköintialueita sekä hulevesien hallintaa.

Hulevedet:

Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1,1 m³ jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytystilavuuden tulee tyhjentyä 3–12 tunnin kuluessa täytymisestä ja järjestelmässä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Hulevesijärjestelmän suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien laatuun. Maanalaisissa hulevesijärjestelmissä tulee olla kiintoainetta tehokkaasti keräävä lietepesä. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesimenetelmistä ja tulvareiteistä. Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttävä valvontaviranomaisella, joka myös valvoo rakentamisaikaisia hulevesien hallintaa. Korttelialueita suunniteltaessa ja hulevesien hallinnassa on otettava huomioon asemakaavan 8351 asiakirjoihin kuuluvat hulevesiselvitykset.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

5.5.1 Liikennemelu

Tesoman valtatie liikennemelu edellyttää, että kaava-alueen asuinkerrostalojen katujen puoleiset julkisivut toteutetaan riittävän hyvin ääntä eristävinä. Korttelin 3813 tontilla nro 2 sallittu kerrosala tulee sijoittaa yhteen asuinrakennukseen siten, että se suojaa ulko-oleskelualueita liikenteen aiheuttamilta häiriöiltä.

Rakennettavat asunnot tulee suunnitella siten, että niiden asuinhuoneiden pääikkunoita on ainakin liikennemelulta suojatun pihan puolella. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu meluntorjuntasuunnitelma, jossa on huomioitu asemakaavan liitteenä oleva meluselvitys.

5.7 Nimistö

Asemakaavaehdotuksessa virkistysalueelle on esitetty nimeksi Käräjämäki. Tampereen kaupungin tietokantojen mukaan mäen ohi on kulkenut vanha kirkkotie ja viereisestä mäestä on käytetty nimitystä "Käräjämäki". Asemakaavamuutosalueesta pohjoiseen, Tohlopissa on Käräjätörmä-niminen katu.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan tavoitteita selventämään ja täydentämään on laadittu havainnepiirros sekä rakentamistapaohjeet, jotka ovat tämän asemakaavaselostuksen liitteenä.

6.2 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan valmisteluvaiheessa on laadittu yleissuunnitelmatasoiset tarkastelut Kohmankaaren kevyenliikenteenväylän vaatimasta tilasta. Tonttijako laaditaan sitovana ja kaavan yhteydessä tontin 3813-4 osalta ja tonttien 3813-2 ja 3 osalta sitovana ja erillisenä. Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

Tontin uudisrakentamisen toteuttajat suositellaan valittavaksi tontinluovutuskilpailun perusteella.

6.3 Toteutuksen seuranta

Maankäytön suunnittelun asemakaavoituksen, rakennusvalvonnan ja kiinteistötoimen yhteistyönä voidaan rakentamiselta edellyttää laatua ja tarkoituksenmukaista toteutusta.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.