

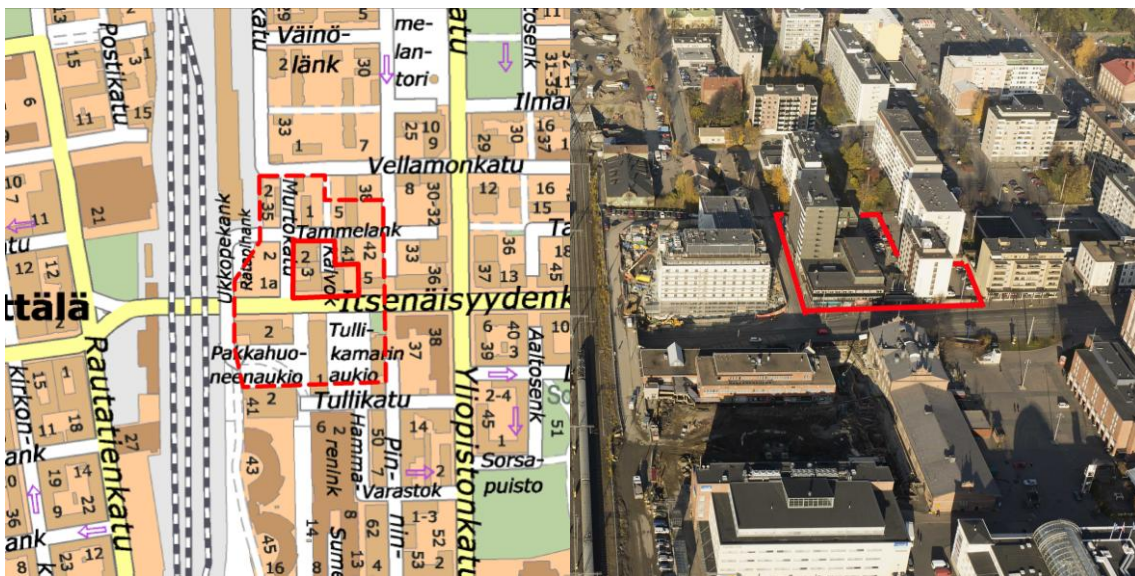


Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

23.01.2012

Tark. 20.8.2012

XVI 273-12,-13 ja -14, KATUALUETTA, ITSENÄISYYDENKATU 1-3, MURTOKATU 1-3, KAIVOKATU, NS. RASTIN KORTTELIN KEHITTÄMINEN. KAAVA NRO 8429



Kaava-alue

Ilmakuva kaava-alueesta v.2011

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) tarkoitus on säädetty Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä. ”Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointimenettelystä.”

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

Aloite

Insinöörioppilastalo Oy ja Yhteishotelli Oy ovat hakeneet 25.06.2008 asemakaavan muutosta tonteille XVI-273-12, -13 ja -14. Tonteille on tarkoitus rakentaa hotelli-, liike-, toimisto- ja asuintilaa. Maanomistajat ovat valtuuttaneet Skanskan tekemään rakentamista edistäviä toimenpiteitä tonteillaan.

Diaari nro TRE: 792/10.02.01/2012

Suunnittelualue

Asemakaavoitettava n. 3400 m²:n suuruinen suunnittelualue sijaitsee Tampereen kaupungin keskustassa rautatieaseman ratapihan läheisyydessä, Rautatieaseman itäpuolella, rajautuen etelässä Itsenäisyydenkatuun, lännessä Murtokatuun, pohjoisessa Tammelankatuun sekä idässä kortteliin 273 tontteihin 10 ja 15. Suunnittelualue koostuu liike-, hotelli- ja asuntolakäyttöön kaavoitetuista tonteista sekä Kaivokadun katualueesta. Alueella sijaitsee 1964-1981 rakentuneet tontit, jotka liittyvät Tammelan alueeseen, jossa on käynnissä yleissuunnitelman laatiminen alueen täydennysrakentamiseksi.

Suunnittelualan lähiympäristö on Tammelan asuinalueita sekä Tullin liike- ja toimistoaluetta. Suunnittelualan välittömään läheisyyteen suunnitellaan Ratapihankatua siihen liittyvine täydennysrakentamisineen.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA SELVITYKSET

Maakuntakaava



Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2007.

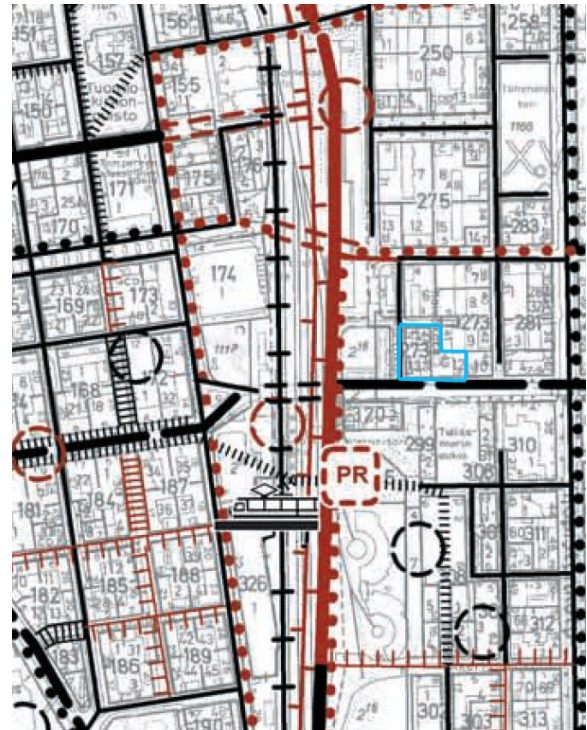
Pirkanmaan 1. maakuntakaavassa (vahvistettu 29.3.2007) suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Merkinnällä osoitetaan palveluvarustukseltaan kaupunkitasoisten keskustien palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueita ja niihin liittyviä liikennealueita ja puistoja. Alueelle voi sijoittua myös asumista. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Suunnittelualue sisältyy kaupunkikehittämisen kohdealueeseen (kk2). Merkinnällä osoitetaan Tampereen valtakunnanosakeskuksen ydinalue. alueen kehittämissuosituksena on kehittää Tampereen keskustaa vetovoimaisena ja dynaamisena valtakunnanosakeskuksena ottaen huomioon valtakunnallisiin kulttuuriympäristöihin liittyvät rakennus- ja teollisuushistorialliset arvot.

Yleiskaava



Asemakaavoitettava alue merkitty sinisellä otteeseen Keskustan osayleiskaavasta 1995. Keskustan osayleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 4.1.1995. Sen mukaan alue on keskustatoimintojen aluetta. Alue varataan liike-, toimisto-, hallinto- ja palvelutiloille, keskustaansoveltuvalla asumisella sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille.

Keskustan osayleiskaava vuodelta 1995 ei ole oikeusvaikutteinen. Keskustan osayleiskaavan tarkistaminen on käynnistymässä yleiskaavoitusohjelman 2011-2013 mukaisesti, mutta kaavan aloituspäätöstä tavoitteiden määrittelyineen ei ole vielä tehty.



Asemakaavoitettava alue merkitty sinisellä otteeseen Keskustan liikenneosayleiskaavasta 2009.

Merkintöjen selitykset:

	Pääkatu
	Kokoojakatu, katu
	Joukkoliikennepainotteinen katu - kadulle varataan joukkoliikennekaistat
	Tärkeä jalankulkureitti
	Kevyen liikenteen reitti
	Kävelypainotteinen katu
	Liikennetunneli
	Yhteystarve
	Kaksiajorajainen päätte
	Kävelykatu
	Pysäköintitalo
	Linja-autoasema, julkisen liikenteen vaihtopaikka
	Rautatieasema
	Rautatie
	Pikaraitiotie
	Pikaraitiotietunneli
	Pikaraitiotien seisake

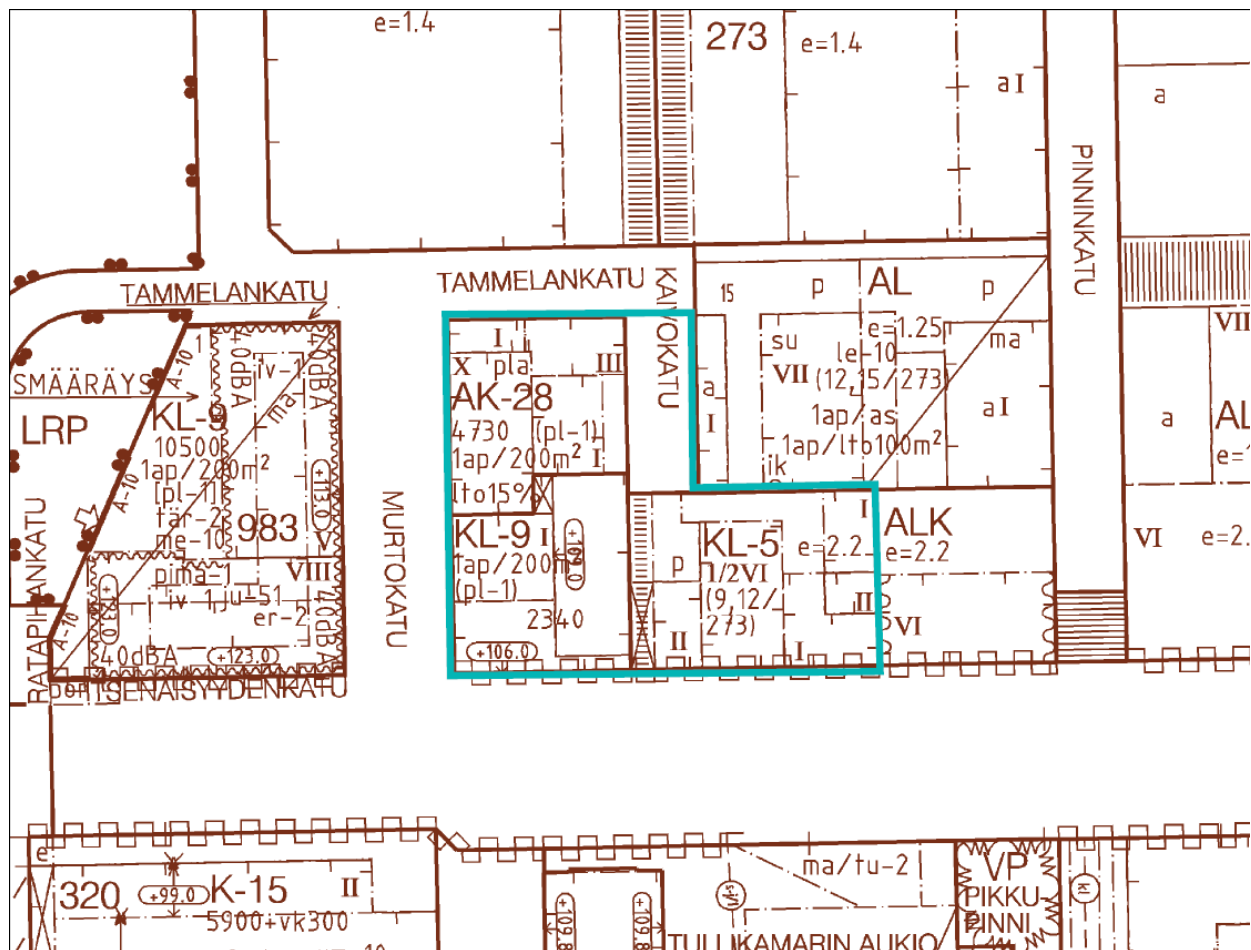
YLEISMÄÄRÄYKSET

Nykyiset tiet ja linjat mustalla, uudet ja muuttuvat punaisella. Punaisella merkittyjen kohteiden sijainti on ohjeellinen.

Yksityiskohtaisessa suunnittelussa ja rakentamisessa on huolehdittava haitallisten vaikutusten ehkäisemisestä / lieventämisestä mm. melun ja ilman laadun osalta.

Keskustan liikenneosayleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.1.2009 ja on oikeusvaikutteinen. Siinä Itsenäisyydenkatu on osoitettu joukkoliikennepainotteiseksi kaduksi ja Murtokatu kokoojakaduksi.

Asemakaava



Tontilla 273-12 on voimassa 21.12.1987 hyväksytty asemakaava nro 6641, jonka mukaan tontti on liikerakennusten korttelialuetta. Tontille on osoitettu rakennusoikeutta tonttitehokkuuden $e=2,2$ mukaan 2775 k-m².

Tontilla 273-13 on voimassa 10.4.1989 hyväksytty asemakaava nro 6789, jonka mukaan tontti on liikerakennusten korttelialue majoituspalvelurakennuksia varten. Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 2340 k-m² ($e=2,56$).

Tontilla 273-14 on voimassa 22.4.1988 vahvistettu asemakaava nro 6647, jonka mukaan tontti on asuinkerrostalojen korttelialue asuntolaa varten. Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 4730 k-m² ($e=5,33$).

Yhteensä suunnittelualueella on osoitettu voimassa olevissa asemakaavoissa rakennusoikeutta 9845 k-m².

Kaivokadulla on voimassa 27.8.1959 hyväksytty asemakaava nro 1270, jossa alue on kaavoitettu katualueeksi.

Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2030

Tampereen kaupunkiseudun seutuhallituksen 24.3.2010 hyväksymän rakennesuunnitelman tavoitteena on tukea seudullista kaupunkirakenteen kehittämistä ja vastata asukas- ja työpaikkamäärien kasvun haasteisiin tasapainoisesti. Tampereen keskusta on määritelty valtakunnanosakeskukseksi, jonne tulisi sijoittaa monipuolisesti keskustahakuisia julkisia ja kaupallisia palveluja, työpaikkoja sekä asumista ja jolla tulisi kehittää kevyen liikenteen käyttöedellytyksiä. Lisäksi keskuksen kehittämisen lähtökohdaksi tulisi ottaa sijainti historiallisten vesi- ja maareittien solmukohtassa sekä niihin liittyvät kulttuuriympäristön arvot. Rakennesuunnitelman mukaan Tampereen

keskustan yhdyskuntarakenteeseen sijoittuisi noin 10 000 uutta asukasta sekä 15 000 uutta työpaikkaa vuoteen 2030 mennessä.

Muut suunnitelmat ja selvitykset

Ennen asemakaavoituksen vireilletuloa on Skanska Oy:n toimesta järjestetty suunnittelukilpailu, jonka voittanut suunnitelma toimii asemakaavoituksen lähtökohtana.

Kaupunginhallituksen suunnittelujaoston 18.6.2012 hyväksymässä Tammelan yleissuunnitelmassa esitetään Tammelan kehittämisalueet ja –vyöhykkeet sekä kehittämisen päälinjat, toimintamallit, strategiset linjaukset, verkostot, teemat ja hankkeet eri mittakaavoissa. Yleissuunnitelmaa käytetään alueen täydennysrakentamisen, erillishankkeiden jatkokehittämisen ja keskustan strategisen osayleiskaavatyön valmistelussa pohjamateriaalina. Rastin korttelin osalta yleissuunnitelmassa esitetään, että Kaivokadun puistomaiseksi muodostettava kävelykatumainen alue ohjaisi kevyen liikenteen Rastin tontin kautta Itsenäisyydenkadulle.

Asemakaavan yhteydessä laaditaan melu- ja ilmanlaatuselvitys sekä varjostustarkastelu.

Kaavan tavoitteet

Asemakaavatyön tarkoituksena on tutkia kaupunkikuvallisesti korkeatasoista, palveluja sekä asumista sisältävää rakentamista Itsenäisyydenkadun varrelle. Hanke tukee Tampereen kaupungin täydennysrakentamista.

Hankkeen kuvaus

Ehdotus muotoutuu hankkeelle valittujen ydinarvojen mukaisesti. Rakennuksen massoittelulla ja sijoittelulla luodaan pienimittakaavaista kaupunkitilaa, eheytetään Itsenäisyydenkadun julkisivua ja luodaan korkea, näköaloja luova maamerkki. Rakennuttajan (Skanska Oy) suunnittelijana hankkeeseen on kiinnitetty suunnittelukilpailun voittanut BST arkkitehdit.

Asemakaavatyön lähtökohtana oleva suunnitelma on laadittu hankkeen ydinarvojen pohjalta Skanskan toimesta. Kohteen ydinarvoiksi valittiin ”Olohuone laajenee kaupungille”, ”Finnish Design”, ”Kotiin tulon luksus”, ”Helppo lähteä – mukava palata” ja ”Ekotehokkuus”. Ydinarvot heijastavat hankkeen sijaintia ja sen luonnetta asuin- ja työtilana. Ydinarvojen pohjalta BST arkkitehdit tekivät kilpailuesityksen, joka parhaiten otti huomioon nämä arvot. Arvotutkielman tuloksia noudatetaan läpi hankkeen suunnittelun.

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Osalliset

Osallisia ovat mm.

- Muutoksen hakija SKANSKA maanomistajien valtuuttamana
- Maanomistajat Insinöörioppilastalo Oy ja Yhteishotelli Oy
- Pirkanmaan Liitto
- Pirkanmaan ELY –keskus
- Naapurikiinteistöt
- Lähialueen asukkaat
- Alueella työskentelevät

- Tampereen tammelalaiset ry,
- Kaupungin eri toimialat, mm.
kaupunkiympäristön kehittäminen (kaavan tilaaja)
viranomaisyksikköineen, kiinteistötoimi, kaupunkikehitysryhmä,
Tampereen aluepelastuslaitos, joukkoliikenne, hyvinvointipalveluiden
liikuntapalvelut ja kulttuuri- ja vapaa-aikapalvelut, tilaajaryhmän
kehittämisen- ja suunnittelupalvelu, esteettömyysasiamies
- Kaupungin yhtiöt ja liikelaitokset: Tampereen Kaukolämpö Oy,
Tampereen Sähköverkko Oy, Tampereen Vesi Liikelaitos, Tampereen
Tilakeskus Liikelaitos
- Pirkanmaan Jätehuolto Oy
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Elinkeinotoiminta: TREDEA OY
- Muut ilmoituksensa mukaan

Aloitus, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Hakija ei ole ennakoon kuullut naapureita. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään sen nähtävilläoloaikana naapurikiinteistöille, yllämainituille viranomaisille ja yhdistyksille.

Kuulutus kaupungin ilmoituslehdissä kertoo, että osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 26.01.–16.2.2012 välisen ajan Palvelupiste Frenckellissä, Frenckellin aukio 2 B ja Internet-sivuilla osoitteessa

<http://www.tampere.fi/kaavatjakiinteistot/kaavoitus/kuulutukset.html>. Mahdolliset mielipiteet tulee toimittaa nähtävilläoloaikana Tampereen kaupungin kirjaamoon.

Kirjaamon postiosoite: Tampereen kaupunki, Kirjaamo, PL 487, Tampere 33101

Kirjaamon käyntiosoite: Puutarhakatu 6

Kirjaamon sähköpostiosoite: kirjaamo@tampere.fi

Kaavan valmisteluvaihe, asemakaavaluonnos

Valmisteluvaiheessa tutkitaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute ja järjestetään tarvittaessa neuvotteluja eri osapuolten kesken. Luonnosmateriaali kehitetään hankkeeseen kiinnitetyn arkkitehtitoimiston kanssa yhteistyössä kaavaluonnokseksi. Kaavaan laaditaan erillinen rakentamistapaohje, jossa kuvataan yksityiskohtaisemmin rakentamisen tavoitteita. Laaditusta asemakaavaluonnoksesta liitemateriaaleineen pyydetään lausunnot asianomaisilta kaupungin toimialoilta ja muilta viranomaisista. Samat asiakirjat lähetetään tiedoksi aloitteen tekijöille ja kuulutetaan nähtäville. Mahdollisten yleisötilaisuuksien ajankohdasta ilmoitetaan erikseen.

Asemakaavaan liittyen laaditaan rakentamistapaohjeet, joiden tarkoituksena on varmistaa korttein korkeatasoinen toteutus. Asemakaavan valmistelun yhteydessä kuullaan kaupunkikuvatoimikuntaa.

Kooste saaduista lausunnoista ja mielipiteistä kirjataan asemakaavan selostukseen tai laadittavaan vastineluetteluun. Luonnos valmistellaan ehdotukseksi ottaen huomioon saatu palaute.

Asemakaavatyön aikana aineistojen nähtävillä oloista julkaistaan kuulutukset kaupungin ilmoituslehdissä. Aineisto on nähtävillä Palvelupiste Frenckellissä

osoitteessa Frenckellinaukio 2 B, josta saa opastusta kaavan valmisteluun liittyvistä asioista.

Aineisto on lisäksi nähtävillä kaavoituksen Internet-sivuilla osoitteessa:

<http://www.tampere.fi/kaavatjakiinteistot/kaavoitus/kuulutukset.html>.

Mahdolliset mielipiteet luonnoksesta tulee toimittaa nähtävilläoloaikana kirjaamoon.

Kirjaamon postiosoite: Tampereen kaupunki, Kirjaamo, PL 487, Tampere 33101

Kirjaamon käyntiosoite: Puutarhakatu 6

Kirjaamon sähköpostiosoite: kirjaamo@tampere.fi

Asemakaavaehdotus

Luonnoksesta saadun palautteen ja valmisteluaineiston sekä vaikutusten arviointien pohjalta laaditaan kaavaehdotus. Kaavaselostuksesta selviää kuinka saatu palaute on vaikuttanut suunnitelmaan.

Yhdyskuntalautakunta käsittelee asemakaavaehdotuksen ja asettaa sen yleisesti nähtäville. Nähtävilläolosta julkaistaan sanomalehtikuulutus ja siitä tiedotetaan Internet-sivuilla. Kartta ja asemakaavan selostus ovat nähtävillä palvelupisteessä, Frenckellinaukio 2 B ja Internet-sivuilla osoitteessa

<http://www.tampere.fi/kaavatjakiinteistot/kaavoitus/kuulutukset.html>.

Ehdotuksen selostuksessa tai sen vastineluettelossa sekä asian päätöksessä on kerrottu, kuinka saatu palaute on otettu huomioon suunnittelussa. Ehdotusta vastaan on mahdollista jättää muistutuksia kirjaamoon ja ne käsitellään lain säätämässä järjestyksessä.

Ehdotuksen nähtävilläolon ja palautteen jälkeen tullaan järjestämään ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu.

Kaavan hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan. Viimeisellä sivulla on asemakaavan käsittelyvaiheista kaavio, josta selviää, miten osallistumismahdollisuus jatkuu yhdyskuntalautakunnan käsittelyn jälkeen. Kaava tulee voimaan kuulutuksella.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Asemakaavan yhteydessä laaditaan vaikutusten arviointi. Kaavan toteutumisen vaikutukset arvioidaan mm.

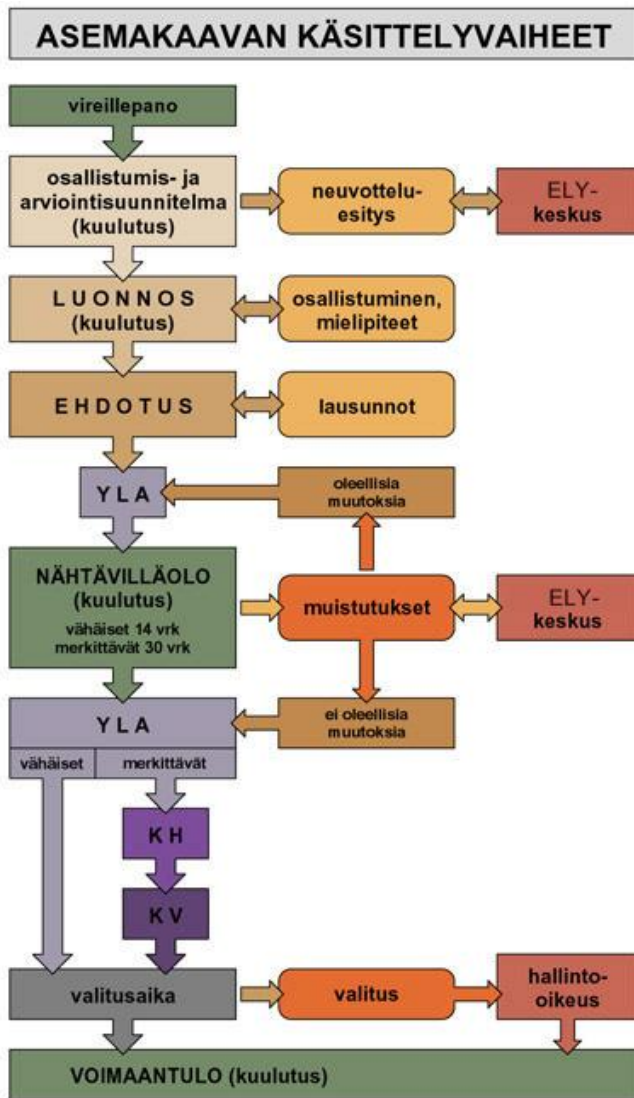
- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- 2) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- 3) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;

Kaavaa valmisteltaessa vaikutusten arvioinnin tarvetta täsmennetään.

Kaavan laatimisen yhteydessä laaditaan yleiskaavallinen tarkastelu, jolla arvioidaan suunnitelman vaikutukset yleiskaavaan sekä arvioidaan aiheuttaako ratkaisu esteitä yleiskaavan tavoitteiden ja ratkaisujen toteutumiselle.

Kaavan käsittelyvaiheet kaaviona ja asiasta päättäminen

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



Kaavan käsittelyvaiheet kaaviona ja yhteystiedot

Kaavoitusviranomainen

Tampereen kaupunki
Kaupunkiympäristön kehittäminen /
Maankäytön suunnittelu
Asemakaavapäällikkö
Sakari Leinonen
puh. 040 7015792
Projektiarkkitehti Elina Karppinen
puh. 040 8004908

Kaavan laatija

Ramboll Finland Oy
Projektipäällikkö Marjut Ahponen
puh. 040 129 3783

Aineiston esittely

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

Mielipiteiden vastaanotto

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