



TAMPERE

Vehmainen KAUKANIEMI

Kangasalan tien ja Kaukajärventien
risteyksen eteläpuolinen alue
asemakaava nro 8455

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
15.4.2013



Suunnittelualue lähivaikutusalueineen



©Blom 2012. Kopiointi kielletty.

Ilmakuva suunnittelualueesta v. 2012

Mikä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) tarkoitus on määritelty Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä mm. seuraavasti: ”Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireille tulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointimenettelyistä.” Tarkoituksena on kertoa, miksi kaava laaditaan, miten asia etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa.

Aloite

Asemakaava sisältyy vuoden 2013 kaavoitusohjelmaan ja se laaditaan kaupungin aloitteesta. (Dno: TRE:3754/10.02.01/2012 pvm. 4.5.2012.)

Suunnittelualue

Kaukaniemi sijaitsee Vehmaisissa Kangasalantien ja Kaukajärventien risteuksen eteläpuolella kaupunkirakenteen solmukohdassa 8,5km kaupungin keskustasta. Kangasalantie on pääväylä ja Kaukajärventie muodostaa Vehmaisten kaupunginosan kokoojakadun, jonka varrelle julkiset palvelut, kuten koulu, päiväkot, seurakuntatalo sekä urheilukenttä ja pääosa puistoista ovat sijoittuneet. Kaukaniemi sijaitsee Kaukajärventien muodostaman julkisen akselin eteläisenä päätteenä.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Kangasalantiehen, etelässä Kaukajärveen ja itä- sekä länsipuolella pientaloasutukseen. Kooltaan 12 ha alue on pääosin rakentamaton, asemakaavan ja kaupungin omistuksessa. Pohjoisosan rakennettu liiketontti ja luoteisosan rakennettu tila ovat yksityisomistuksessa. Liikerakennuksessa on lähikauppa, parturi, kampaamo, kahvila-pizzeria, pankkiautomaatti sekä lahjatavara-kauppa, jossa on asiamiesposti.

Kaukajärven kartano sijaitsi aikanaan Kaukaniemessä. Kartanon kokonaisuus puutarhoineen sijoittui lähelle niemen kärkeä ja suuri osa niemestä oli avointa peltoaukeata. Kaukajärven kartano eli kukoistuskauttaan 1900–1939. Kartanon toiminta hiipui 1940-luvulla ja se siirtyi kaupungin omistukseen 1950-luvulla. Kaupunki vuokrasi 1970-luvun puoliväliin saakka rakennuksia ja maita Saarioisille, jonka taimisto toimi alueella. Saarioisista irtautuneen Arteknon toiminta alueella käsitti kangaspainon ja muovituotantoa. Huonoon kuntoon päässyt kartanon päärakennus purettiin 1975 ja muu rakennuskanta 1975–1983. Kartanon puutarhan kasvillisuus villiintyi ja pellot alkoivat kasvaa umpeen. Nykyisin Kaukaniemi on vehreä luonnon valloittama alue. Kartanon rakennuksien kivistökeleiden sekä puutarhan tukimuurien ja portaikkojen jäänteitä on kuitenkin yhä maastossa jäljellä.

Luonnon monimuotoisuus on nykyisin alueen keskeisin piirre. Alue on arvokas sekä kasvistoltaan että eliöstöltään. Luontaisen kasvillisuuden lisäksi alueella on runsaasti vieraslajistoon kuuluvaa kasvillisuutta. Vanhimmat jalopuut ovat peräisin kartanopuiston ajoilta, mutta suurin osa vieraslajeista on kuitenkin Saarioisten taimiston aikaan tuotuja. Alueen linnusto on monipuolinen.

Virkistyskäytön kannalta Kaukaniemellä on tärkeä rooli. Se on kaupunginosan ainoa viheralue, jossa voi ulkoilla luonnonläheisessä ympäristössä. Alue on ympäri vuoden koiranulkoiluttajien suosiossa. Nuoriso viihtyy viikonloppuisin rannoilla ja Sonnivuoren laen näköalapaikalla. Kesäisin hiekkapohjaisia rantoja hyödynnetään epävirallisina uimapaikkoina. Talvisin rantarinteillä lasketaan mäkeä ja polkuverkosto laajentuu järven jäälle, mikä tarjoaa yhteydet muille Kaukajärven rantojen viheralueille sekä mahdollisuuden hiihtämiseen, pilkkimiseen ja yhteisöllisiin tapahtumiin. Omakotiyhdistys on järjestänyt Kaukaniemessä alueen historiasta kertovia kävelykierroksia. Kulttuurivaikutus yhdessä luonnon olosuhteiden kanssa on tehnyt alueesta monipuolisen niin elämyksellisesti kuin luonto- ja hyötykäyttöarvoiltaan. Lähiympäristöä kauempaa alueelle tullaan etsimään geokätköjä, tarkkailemaan lintuja ja sukeltamaan Kaukajärven kirkkaisiin vesiin. Itäosassa on matonpesupaikka ja viljelypalstoja.

Kaavoituksen tavoiteasettelun ja suunnittelun tueksi on laadittu kolme erillisselvitystä, joissa perusselvitystyön lisäksi on tehty alustavaa arvotusta ja annettu suosituksia alueen tulevalle käytölle, hoidolle sekä täydennysrakentamiselle. Seuraavat erillisselvitykset on laadittu:

- Kulttuurihistoriallinen selvitys
- Eliöstö- ja biotooppiselvitys
- Viherympäristöselvitys



Suunnittelualueen alustava rajaus

Suunnittelun lähtökohdat (kaavatilanne)

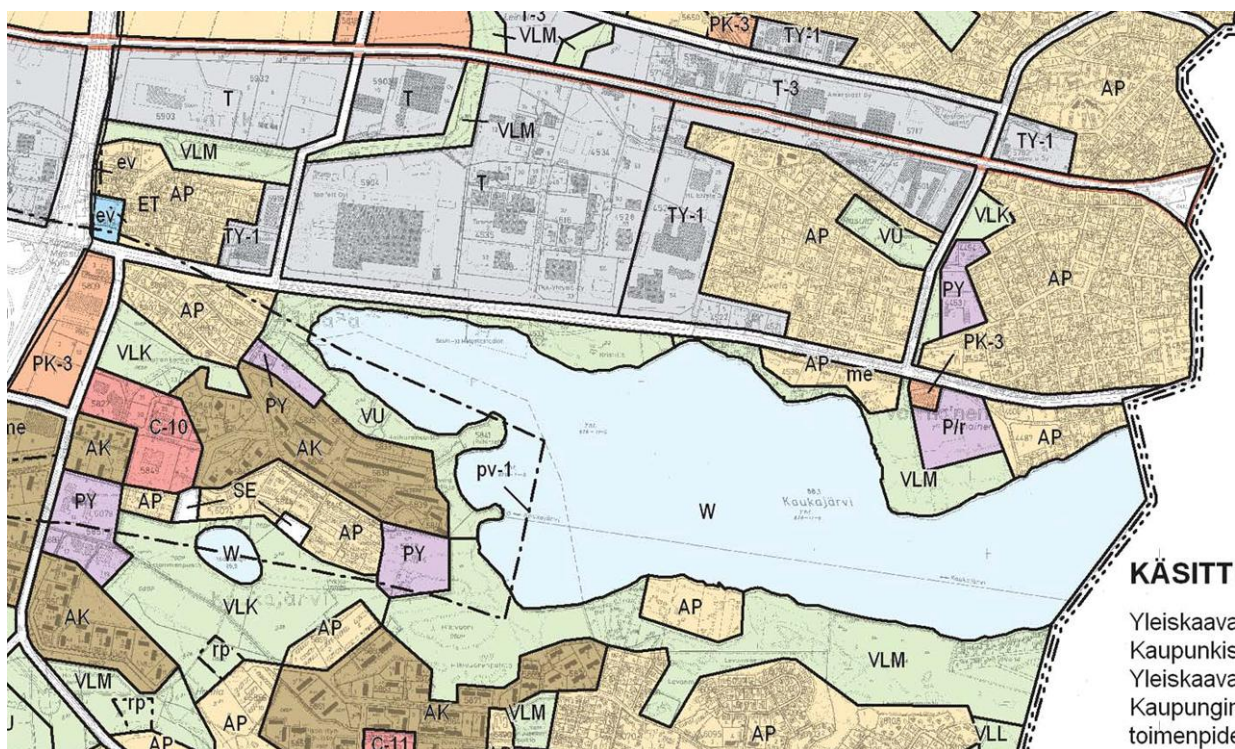
Yleiskaava

Kantakaupungin osayleiskaavassa Kaukaniemen rantavyöhyke on maiseman ja luonnonhoitoalueeksi varattua lähivirkistysaluetta kuten ranta, vesistön suoja-alue, harju, maisemapelto tai -niitty (VLM). Alueella säilytetään alkuperäinen luonnonympäristö. Puiden kaataminen, kaimis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttötyöt tai niihin verrattavat toimenpiteet ovat alueella luvanvaraisia, kuten RakL 124a §:ssä on säädetty. Alueella sallitaan vähäinen luonnonympäristön huomioonottava yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen. Lähivirkistysalue jatkuu Kaukaniemestä länteen kapeana rantavyöhykkeenä.

Kangasalantien varressa olevan liikerakennuksen tontti on palveluvaltaisen yritystoiminnan aluetta (PK-3), joka varataan pääasiassa liike- ja toimistotiloille sekä niihin liittyville varastotiloille. Alueelle saa sijoittaa myös ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa. Alueelle ei saa sijoittaa kaupan suuryksiköitä eikä suuria yli 400 m² päivittäistavaramyymälöitä.

Liikerakennuksen itä- ja eteläpuolinen alue on palvelujen ja hallinnon aluetta pitkän aikavälin varauksena (P/r).

Kaukaniemen itä- ja länsipuoleiset alueet on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Alueille voidaan rakentaa myös pienkerrostaloja ja asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Pienkerrostaloihin saadaan sijoittaa enintään 25 % alueen kerrosalasta.



Ote osayleiskaavasta

Asemakaava

Kangasalantien varrella tontti 4620-1 on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-1). Tontin länsipuolella on katualuetta. Koillisnurkassa on pieni puistoalue ja Ryötinkadun katualuetta. Muilta osin Kaukaniemi on asemakaavatonta. Kaukaniemen itä- ja länsipuolella on asemakaavoitettua pientaloasutusta.

Asemakaavan tavoitteet

Kasvillisuudeltaan ja kulttuurihistorialtaan monipuolisesta alueesta on tarkoitus osoittaa pääosa virkistysalueeksi sekä maiseman- ja luonnonhoitoalueeksi. Kaukajärven kartanon jäljellä olevat rakenteet, kartanopuutarhan paikka sekä alueen vakiintuneet kulkureitit otetaan huomioon puiston osana. Kaavan laadinnan yhteydessä laaditaan viheralueiden tulevaa käyttöä ja hoitotapaa kuvaavat selvitykset.

Kaavoitusohjelman tavoite on sijoittaa alueelle uutta asutusta 15000 kem². Mitoitustavoite on suuntaa antava ja tarvittaessa sitä tarkistetaan. Uudet asunnot sijoittuisivat Kangasalantien varteen kaupan lähiympäristöön. Pääosa olisi rivitalotyyppistä pientaloasutusta. Kangasalantien varteen voisi sijoittua kerrostaloja, jotta Vehmaisiin saataisiin myös pieniä asuntoja. Lähiasukkaiden aloitteesta tutkitaan mahdollisuus muodostaa ajoyhteys itäpuoleiselta Ryötinkadulta kaupan eteläpuolitse Kangasalantien valo-ohjattuun risteykseen. Luoteisosan rakennettu tila osoitetaan pientalotontiksi ja rantakaistale puistoksi yleiskaavan mukaisesti. Suunnittelun aikana selvitetään lisäksi pohjoisosan liiketontin mahdolliset kehittämistarpeet.

Laatutavoitteena on sovittaa täydennysrakentaminen hienovaraisesti Kaukaniemen kokonaisuuteen siten, että turvataan kulttuurihistoriaan, luontoon, maisemaan ja virkistykseen liittyvät keskeiset arvot. Hanke tukee kaupungin täydennysrakentamistavoitetta, jolla pyritään lisäämään asutusta palveluiden ja joukkoliikenteen vaikutuspiirissä sekä monipuolistamaan asuntotarjontaa eri kaupunginosissa. Hanke poikkeaa tavoitteiltaan osittain yleiskaavasta, koska yleiskaavassa osoitetulle palveluiden ja hallinnon alueelle tutkitaan asumisen sijoittumista.

Laadittavat selvitykset ja yleissuunnitelmat

Aloitusvaiheessa alueelle tehdään kulttuurihistoriallinen selvitys, eliöstö- ja biotooppiselvitys sekä viherympäristöselvitys, johon sisältyy inventointi ja kartoitus. prosessin aikana tehdään arkeologinen inventointi, meluselvitys sekä maaperän rakennettavuus- ja pilaantuneisuusselvitys. Lisäksi tehdään yleissuunnitelmat liikennejärjestelyistä, vesihuollosta ja hulevesien hallinnasta sekä tarkastelu energiaratkaisuista. Viheralueille laaditaan tyypitys ja hoitoluokitus.

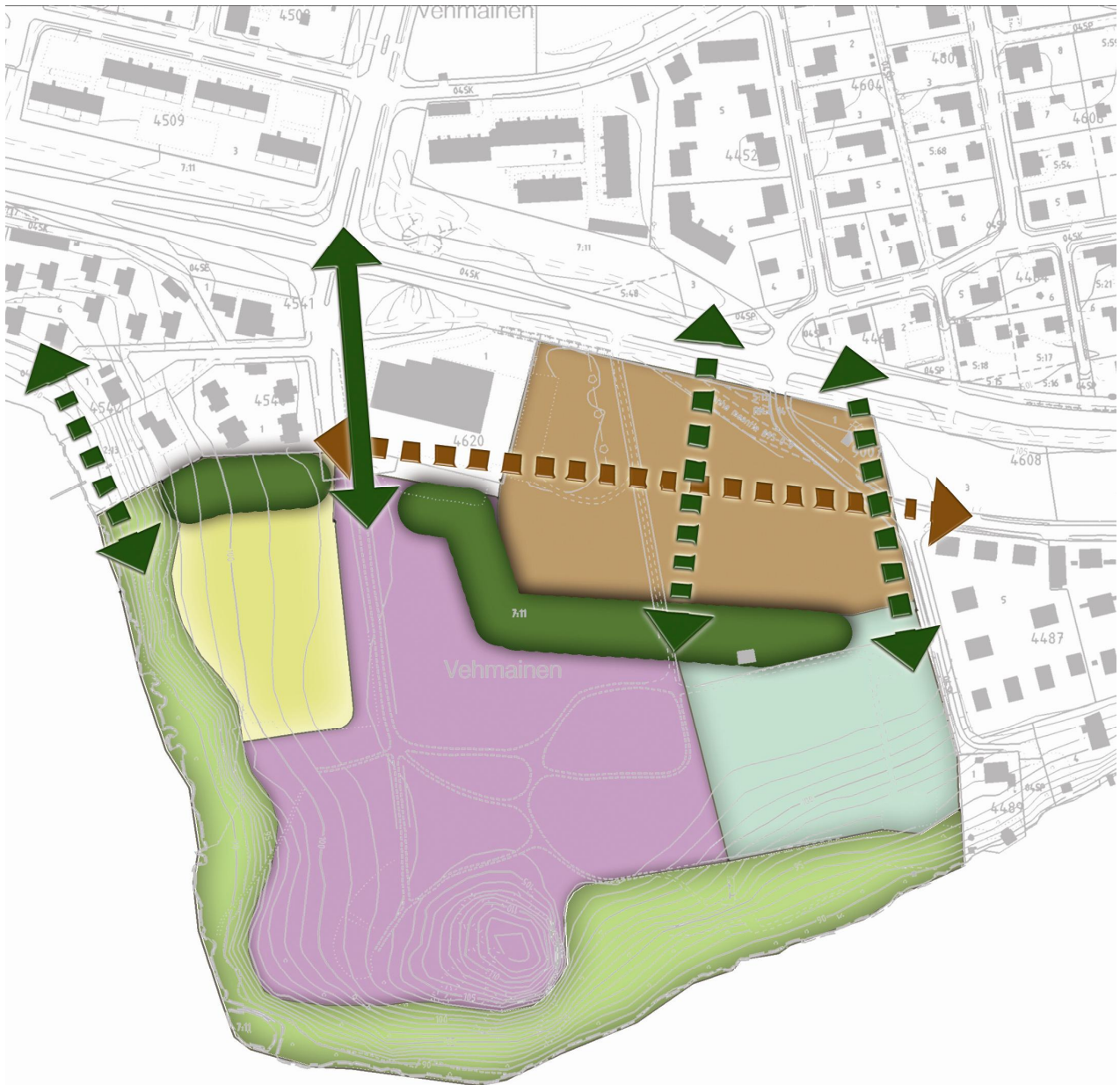
Vaikutusten arviointi

Asemakaavan vaikutusten arviointi tehdään kaavan laatimisen yhteydessä. Vaikutusten arviointi kirjataan asemakaavaselostukseen. Suunnitelmasta arvioidaan vaikutukset:

- yhdyskuntarakenteeseen ja yhdyskuntatalouteen
- rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja maisemaan
- luonnon ympäristöön
- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Osalliset

- Suunnittelualueen maanomistajat (Vehmainen 2:13 ja Vehmainen-4620-1)
- Naapurikiinteistöt (lähivaikutusalue)
- Koillis-Alvari
- Vehmaisten omakotiyhdistys
- Tampereen ympäristönsuojeluyhdistys, Pirkanmaan luonnonsuojelupiiri
- Kaupungin toimialat mm. kaupunkiympäristön kehittäminen viranomaisyksikköineen: yleiskaavoitus, yleisten alueiden suunnittelu, kaupunkimittaus, joukkoliikenne, rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, kiinteistötoimi, tilaajaryhmän kehittämis- ja suunnittelupalvelut, hyvinvointipalveluiden päivähoito- ja perusopetuksen tuotantoalue, Pirkanmaan pelastuslaitos
- Tampereen Kaukolämpö Oy, Tampereen Sähköverkko Oy, Tampereen Vesi
- Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto
- Muut ilmoituksensa mukaan



Alustavat maisemalliset maankäyttösuositukset

- Erikoispuisto - historiallinen kartanopuisto:**
virkistyskäytön turvaaminen ja kehittäminen kulttuuri-, maisema- ja luontoarvot huomioiden ja niitä hyödyntäen
- Maiseman- ja luonnonhoitoalue - rannat ja rinteet:**
harkittu näkymien avaus, luonnon, rantamaiseman ja vesistön suojelu; eroosion ehkäiseminen, kulutuksen ohjaus
- Maiseman- ja luonnonhoitoalue - niitty:**
avoimen maisematilan palauttaminen, viherpalveluiden kehittämismahdollisuus (käyttöniitty)
- Lähivirkistysalue:**
reitistöjen turvaaminen, viherpalveluiden ja virkistystoimintojen kehittämismahdollisuus
- Alue, jota voidaan tutkia yhdyskuntarakennetta eheyttävään rakentamiseen:**
olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen ja tukeminen asuinrakentamisella
- Maidollista rakentamista vasten jätettävä/kehitettävä kasvullinen vyöhyke:**
luontokokemuksen säilyttäminen ja linnustoarvojen tukeminen
- Säilytettävä toiminnallinen viheryhteys**
- Tutkittavat virkistysyhteystarpeet**
Kaukaniemen aluepuiston kytkeminen asutukseen ja muuhun viherverkkoon (sijainti viitteellinen, kytkeytymisessä Kangasalan tien pohjoispuolisiin alueisiin huomioitava mahdollinen suojaajajärjestelytarve)
- Muu tutkittava yhteys**

Ote viherympäristöselvityksestä

Kaavan vaiheet sekä tiedottamisen, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Yleisjärjestelyt

Kaava-aineistojen nähtävillä oloista julkaistaan kuulutukset kaupungin ilmoituslehdessä Aamulehdessä ja Internetissä. Aineistoa on nähtävillä kaavaprosessin eri vaiheissa nähtävillä oloaikoina Palvelupiste Frenckellissä, missä palvelupisteen neuvojilta saa opastusta kaavan valmisteluun liittyvistä asioista. Aineistoa on lisäksi nähtävillä kaavoituksen Internet-sivuilla. Mahdolliset mielipiteet ja muistutukset tulee toimittaa nähtävillä oloaikoina kirjaamoon. Kaupungin yhteystiedot ovat osallistumis- ja arviointisuunnitelman takasivulla.

Kaavan valmistelun aikana järjestetään tarpeen mukaan yhdyskuntalautakunnan kanssa tavoitekeskustelut tai kaava-aineiston esittelyt tarkoituksenmukaisissa vaiheissa. Suunnittelualueen yksityisten maanomistajien kanssa järjestetään tarvittavat neuvottelut.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (aloitusvaihe)

Hankkeesta laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (tämä asiakirja). Kulttuurihistoriallinen selvitys, eliöstö- ja biotooppiselvitys sekä viherympäristöselvitys kootaan raporteiksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä selvityksiä asetetaan nähtäville 18.4.–31.5.2013. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään nähtävillä oloaikana osallisiksi nimetyille. Avointen ovien yleisötilaisuus järjestetään 15.5.2013 K-marketin kiinteistön aulassa osoitteessa Kangasalan tie 120. Yleisötilaisuudesta kuulutetaan erikseen kaupungin ilmoituslehdessä Aamulehdessä ja Internetissä. Aloituskvaiheessa toivotaan palautteena lisätietoa alueen historiasta ja nykyisestä käytöstä. Lisäksi toivotaan mielipiteitä siitä, mitä tulevaisuudessa tulisi ottaa huomioon alueen käytössä, hoidossa ja täydennysrakentamisessa.

Asemakaavaluonnos (valmisteluvaihe)

Edellisessä vaiheessa saaduista mielipiteistä ja mahdollisista ennakkolausunnoista tehdään yhteenveto. Palautteen pohjalta selvitysaineistoa ja tavoiteasettelua tarvittaessa tarkistetaan.

Laaditaan asemakaavaluonnos. Tavoiteasettelun pohjalta suunnitellaan uusien asuinkorttelien laajuus, rakentamisen määrä, rakennusten sijoittelu, pihapiirin muodostus, talotyyppi, kerrosluvut ja pysäköintijärjestelyt. Lisäksi luonnostellaan rakentamistapaa ja energiaratkaisuja (aurinkoenergia, maalämpö ym.). Viheralueiden tulevaa käyttöä ja hoitotapaa kuvaavat selvitykset laaditaan. Luonnoksen keskeisistä vaikutuksista tehdään arviointi ja sitä vertaillaan ns. nollavaihtoehtoon, jossa alueelle ei esitetä uutta rakentamista.

Luonnosaineisto asetetaan nähtäville mielipiteiden saamista varten. Aineistosta pyydetään lausunnot asianomaisilta kaupungin toimialoilta ja viranomaisilta.

Asemakaavaehdotus

Edellisessä vaiheessa saaduista mielipiteistä ja mahdollisista ennakkolausunnoista tehdään yhteenveto. Palautteen pohjalta selvitysaineistoa ja tavoiteasettelua tarvittaessa tarkistetaan.

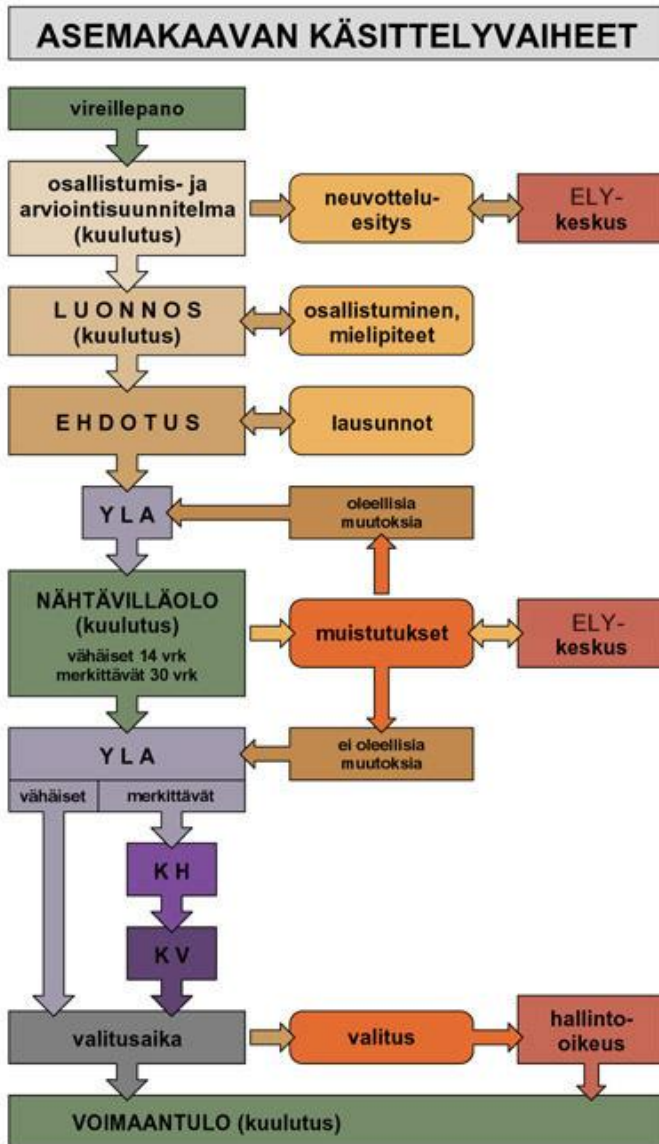
Laaditaan asemakaavaehdotus, johon sisältyy asiakirjoina asemakaavakartta, selostus, havainnollistavaa aineistoa sekä selvitys- ja yleissuunnitelma-aineistoa. Edellisessä vaiheessa saaduista mielipiteistä ja lausunnoista tehdään yhteenveto asemakaavaselostukseen.

Yhdyskuntalautakunta käsittelee ehdotuksen ja päättää sen asettamisesta yleisesti nähtäville. Ehdotusta vastaan voi jättää muistutuksia ja ne käsitellään säädetyssä järjestyksessä.

Kaavan käsittelyvaiheet kaaviona ja asiasta päättäminen

Oheisena kaavio asemakaavan käsittelyvaiheista, josta selviää, miten osallistumismahdollisuus jatkuu yhdyskuntalautakunnan käsittelyn jälkeen.

Asiasta päättäminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.



Tampereen kaupungin yhteystiedot

Kaavoitusviranomainen

Kaupunkiympäristön kehittäminen
Maankäytön suunnittelu
Asemakaavapäällikkö Sakari Leinonen
puh. 040 7015 792

Kaavan laatija

Kaupunkiympäristön kehittäminen
Maankäytön suunnittelu
Projektiarkkitehti Ilkka Kotilainen
puh. 040 8062 485

Asiakaspalvelu

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

Kaavoituksen Internet-sivut

<http://www.tampere.fi/kaavatjakiinteistot/kaavoitus.html>
Sivuilta löytyy kuulutukset sekä vireillä olevat asemakaavat kartalla, josta on linkit kaavojen kotisivuille.

Mielipiteiden ja muistutuksien vastaanotto

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