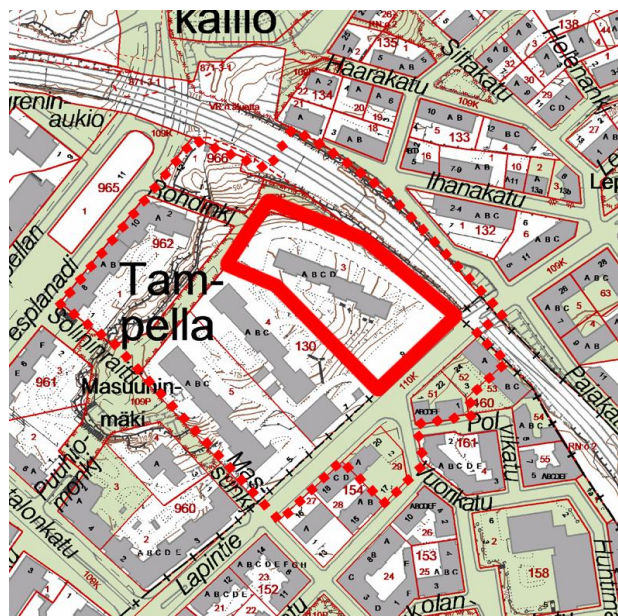




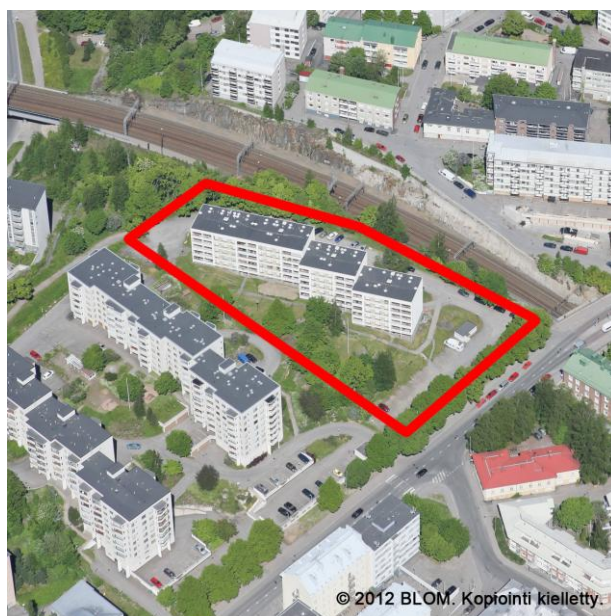
TAMPERE

## Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma 3.10.2013, tark. 3.2.2014

IX-130-3 (TAMPELLA) SEKÄ VIRKISTYSALUETTA, LAPINTIE 9, ASUINKORTTE-  
LIN TÄYDENNYSRAKENTAMINEN, KAAVA NRO 8504.



Kaava-alue lähivaikutusalueineen



Ilmakuva kaava-alueesta

### 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 vireilletulosta 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:

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt Asunto Oy Lapintie 9.

Dno: TRE:1588/10.02.01/2013, pvm 14.2.2013

### Suunnittelualue:

Suunnittelualue sijaitsee Tampereen ydinkeskustassa IX kaupunginosassa (Tampella). Kaavamuutos koskee korttelin nro 130 tonttia nro 3 osoitteessa Lapintie 9 sekä Masuuninmäen puistoaluetta. Tontti rajautuu kaakossa Lapintiehen, lounaassa viereiseen asuinkerrostalonttiin sekä pohjoisessa puistoon ja rautatiealueeseen. Lapintien etelä-

puolella on Jussinkylän matalia asuinrakennuksia. Suunnittelualueella sijaitsee 1972 rakennettu viisikerroksinen, kallioiseen maastoon porrastuva asuinkeuhkalo, jonka kerrosala on n. 4800 k-m<sup>2</sup>. Lapintien varressa on pysäköintikenttä. Tontin pinta-ala on 7912 m<sup>2</sup>.

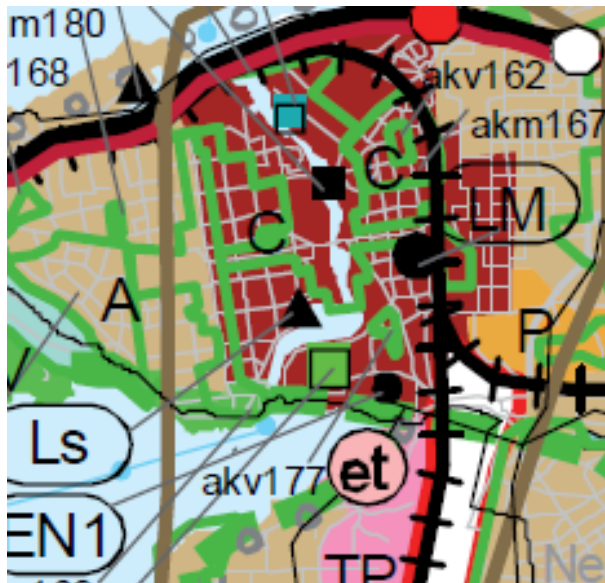
## Suunnittelun lähtökohdat ja tehtävät selvitykset:

### Maakuntakaava

Valtioneuvosto on vahvistanut Pirkanmaan maakuntakaavan 29.3.2007. Kaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C). Merkinnällä on osoitettu palveluvarustukseltaan kaupunkitasoisten keskusten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueita ja niihin liittyviä liikennealueita ja puistoja. Alueelle voi sijoittua myös asumista ja vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alue kuuluu kaupunkikehittämisen kohdealueeseen (kk 2), eli Tampereen valtakunnanosakeskuksen ydinalueeseen. Aluetta tulee kehittää vetovoimaisena ja dynaamisena valtakunnanosakeskuksena ottaen huomioon valtakunnallisiin kulttuuriympäristöihin liittyvät rakennus- ja teollisuushistorialliset arvot.

### Osayleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 4.1.1995 hyväksymä oikeusvaikutukseton Tampereen keskustan osayleiskaava 1995. Osayleiskaavassa suunnittelualue on kerrostalovaltaista asuntoaluetta, jonka kerrosalasta pääosa on sijoitettava kerrostaloihin (AK). Masuuninmäen puisto on lähivirkistysaluetta, joka varataan päivittäiseen yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön, kuten keskustan yleisille puistoille, lähileikki-alueille, pienille pallokentille ja leikkipuistoille (VL).



Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta



Ote Tampereen keskustan osayleiskaavasta

### Keskustan strateginen osayleiskaava

Keskustan osayleiskaavan tarkistaminen on käynnistynyt yleiskaavoitusohjelman 2012–2014 mukaisesti. Yhdyskuntalautakunta päätti kokouksessaan 8.1.2013 asettaa osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 10.1.–22.2.2013.

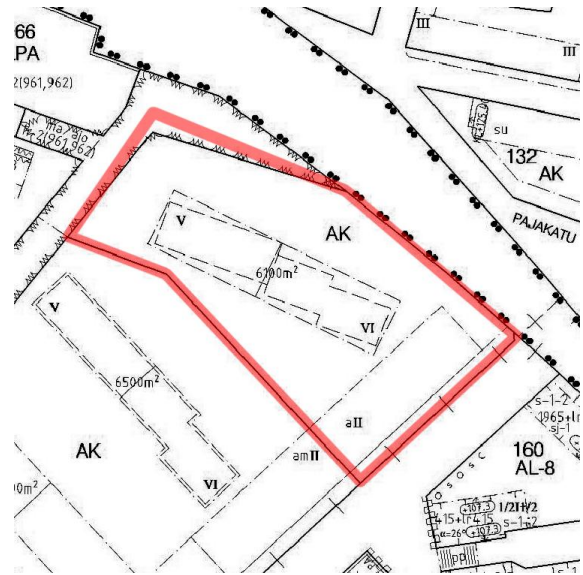
### Liikenneosayleiskaava

Kaava-alueella koskee kaupunginvaltuuston 18.1.2006 hyväksymä Keskustan liikenneosayleiskaava. Liikenneosayleiskaavassa Lapintie on merkitty kokoojakaduksi, jolla kulkee kevyen liikenteen reitti. Lapintielle on merkitty pikaraitiotunneli, ja korttelin pohjoispuolelle liikennetunneli.



## Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 31.1.1974 vahvistunut asemakaava nro 4147. Asemakaavassa suunnittelualue on asuntokerrostalojen korttelialuetta (AK). Korttelialueelle on varattava vähintään yksi autopaikka kutakin asuntoa ja myymälän 50 m<sup>2</sup> kohti. Talojen käyttöön tulevat saunat ja pesutilat saadaan rakentaa ullakkokerrokseen. Lasten leikkipaikat on oltava jokaisen asuntokerrostalon tai kerrostaloryhmän yhteydessä. Jos kerrosalaa on yli 1000 m<sup>2</sup>, leikkipaikan nettopinta-alan tulee olla vähintään 2 m<sup>2</sup> vaikutusalueen asuntoa kohti, ei kuitenkaan vähempää kuin 25 m<sup>2</sup>. Tontin keskellä viisi- ja kuusikerroksisen rakennuksen rakennusala, jossa on rakennusoikeutta 6100 m<sup>2</sup>. Lapintien varressa on kaksikerroksisen autosäilytyspaikan rakennusala.



Ote ajantasa-asetusta asemakaavasta (suunnittelualue rajattu punaisella)

Masuuninmäen puistossa on voimassa 8.11.1995 vahvistunut asemakaava nro 7300, jossa alue on puistoa (VP).

## Yleissuunnitelma

Tampereen kaupungin Maankäytön suunnittelu teetti kortteliin nro 130 yleissuunnitelman, jossa tutkittiin koko korttelin täydennysmahdollisuuksia kaupunkikuvallisista lähtökohdista (Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy 2013). Yleissuunnitelma toimii tonttia nro 130-3 koskevan kaavamuutoksen pohjana. Naapuritontit nro 130-4 ja 5 eivät ole mukana kaavamuutoksessa.

Yleissuunnitelmassa kortteli esitetään täydennettäväksi kolmella 6–8-kerroksisella kadunsuuntaisella asuinkerrostalolla Lapintien varressa. Pysäköinti järjestettäisiin maanlaisessa pysäköintihallissa uudisrakennusten ja niiden pihojen alla.



Yleissuunnitelman asemapiirustus



Yleissuunnitelman havainnekuva

## Muut suunnitelmat ja selvitykset

Asemakaavatyön yhteydessä tutkitaan Lapintien katujärjestelyjä. Lapintien kevyen liikenteen pääreittiä tullaan kehittämään jatkamalla eroteltua kävely- ja pyöräilyväylää myös kaava-alueen kohdalle.

Hakija on teettänyt aiempien viitesuunnitelmien perusteella meluselvityksen.

## Kaavan tavoitteet:

Asemakaavamuutoksen hakijan tavoitteena on yhdistää nykyisen kiinteistön käyttämätön rakennusoikeus ja uusi rakennusoikeus siten, että syntyy itsenäinen, rakennuskelpoinen tontti, jolla on asuinrakennusoikeutta vähintään 3500 k-m<sup>2</sup>.

Kaavoituksen tavoitteena on suunnittelutyön yhteydessä selvittää hakijan suunnitelmien toteuttamiskelpoisuus muutosalueella. Suunnittelussa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne, ja uudisrakentaminen sovitetaan ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Suunnitelma tukee kaupungin täydennysrakentamistavoitteita.

## Hankkeen kuvaus

Hakija on teettänyt tontille viitesuunnitelmia. Suunnitelmissa Lapintien varteen esitetään maaston mukaan porrastuva 6–8-kerroksinen asuinkerrostalo, jonka katutasoon sijoittuu liiketilaa. Pysäköinti järjestetään pääosin uudisrakennuksen alle maanalaiseen paikoitushalliin sekä vanhan rakennuksen tontille radan puolelle. Uudelle asuinrakennukselle muodostetaan tontti.

Täydennyshankkeen toteuttamisesta vastaa SRV Rakennus Oy ja kohteen arkkitehtisuunnittelijana on Arkkitehti-toimisto Helamaa & Heiskanen Oy.

Hankkeen toteuttaminen edellyttää tämänhetkisten suunnitelmien mukaan maankäyttösopimuksen laatimista.

Yleissuunnitelman tavoitteiden mukainen hanke mahdollistaa myös korttelin myöhemmän täydentymisen.



Hankkeen asemapiirros



Havainnekuva etelästä Lapintieltä

## **Osalliset:**

Kaavamuutoksen hakija

Naapurikiinteistöt (lähivaikutusalue)

Kaupungin eri toimialat, viranomaiset ja liikelaitokset

(mm. kaupunkiympäristön kehittäminen viranomaisyksikköineen, kiinteistötoimi, Pirkanmaan pelastuslaitos, Tampereen Kaukolämpö Oy, Tampereen Sähköverkko Oy, Tampereen Vesi liikelaitos)

Muut viranomaiset (mm. Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan ELY-keskus)

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)

Muut ilmoituksensa mukaan

## **Tiedottaminen ja osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen:**

Asemakaavatyön aikana aineistojen nähtävilläoloista (OAS, luonnos, kaavaehdotus) julkaistaan kuulutukset kaupungin ilmoituslehdessä (Aamulehti). Kaava-aineisto on nähtävillä kaavan eri vaiheissa nähtävilläoloaikoina Palvelupiste Frenckellissä osoitteessa Frenckellinaukio 2 B, jossa palvelupisteen neuvojilta saa opastusta kaavan valmisteluun liittyvistä asioista. Aineisto on lisäksi nähtävillä kaavoituksen Internet-sivuilla osoitteessa: <http://www.tampere.fi/kaavatjakiinteistot/kaavoitus/kuulutukset.html>.

Mahdolliset mielipiteet ja muistutukset tulee toimittaa nähtävilläoloaikoina kirjaamoon.

Kirjaamon postiosoite: Kirjaamo, PL 487, Tampere 33101

Kirjaamon käyntiosoite: Puutarhakatu 6

Kirjaamon sähköpostiosoite: [kirjaamo@tampere.fi](mailto:kirjaamo@tampere.fi)

Saaduista mielipiteistä ja lausunnoista laaditaan kooste asemakaavan selostukseen.

## **Aloituis**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä 3.–24.10.2013. Hakija ei ollut kuullut naapureitaan ennakoon. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin sen nähtävilläoloaikana tiedoksi edellä mainituille osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sai jättää mielipiteen nähtävilläoloaikana Tampereen kaupungin kirjaamoon.

## **Valmisteluvaihe**

Valmisteluvaiheessa tutkittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute ja järjestettiin tarvittavia neuvotteluja. Valmistelumateriaali kehitettiin kaavaluonnokseksi. Selostuksessa kerrotaan, miten osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet ovat vaikuttaneet kaavaluonnokseen. Kaavaluonnoksen yhteydessä laadittiin rakentamistapaohjeet. Laaditusta asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot asianomaisilta kaupungin toimialoilta ja muilta viranomaistahoilta, ja luonnosaineisto kuulutettiin nähtäville. Samat asiakirjat lähetettiin tiedoksi aloitteen tekijöille.

## **Ehdotusvaihe**

Luonnos muokattiin kaavaehdotukseksi saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta. Selostuksessa selvitetään eri vaiheissa tehdyt muutokset. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistettiin, kun kaava-alueeseen liitettiin Masuuninmäen puistoaluetta.

Yhdyskuntalautakunta käsittelee ehdotuksen ja asettaa sen sekä tarkistetun osallistumis- ja arviointisuunnitelman yleisesti nähtäville. Nähtävilläolosta julkaistaan sanomalehtikuulutus ja siitä tiedotetaan internetissä. Ehdotuksen selostuksesta selviää, miten jätetyt mielipiteet ovat vaikuttaneet suunnitteluun. Ehdotusta vastaan on mahdollista jättää muistutuksia ja ne käsitellään säädetyssä järjestyksessä.



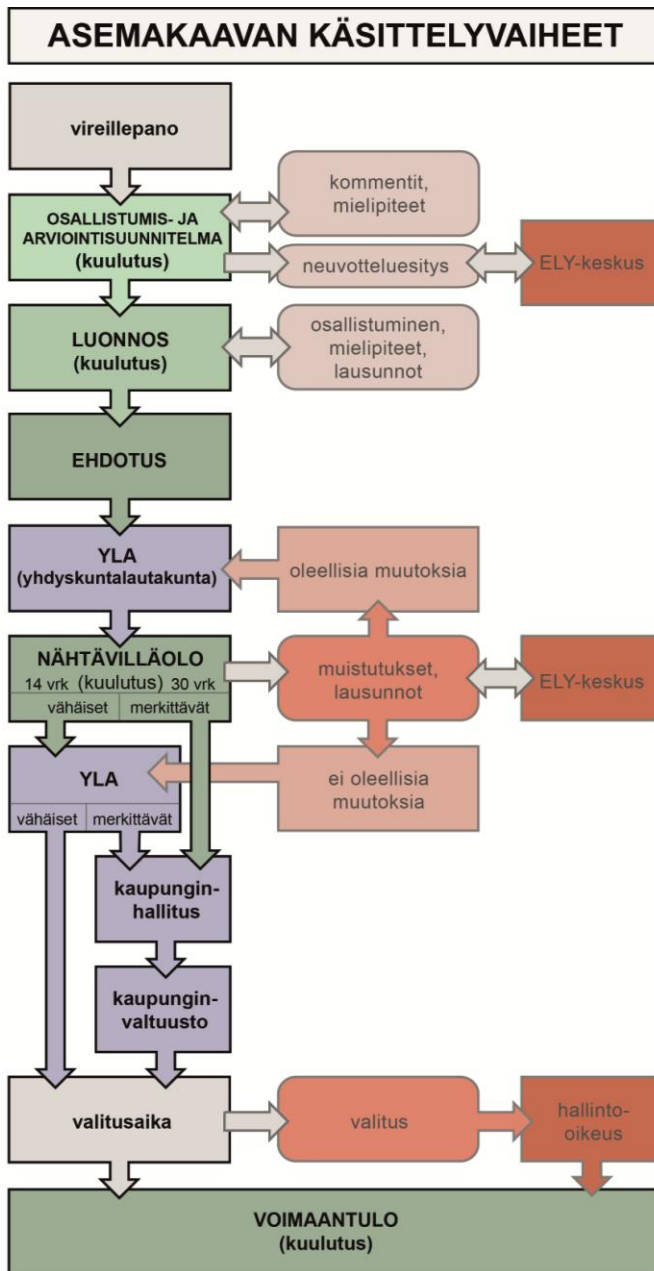
## Vaikutusten arviointi:

Asemakaavan vaikutusten arviointi tehdään kaavan laatimisen yhteydessä. Suunnitelmista arvioidaan vaikutukset mm.

- 1) yhdyskuntarakenteeseen
- 2) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- 3) kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

## Kaavan käsittelyvaiheet kaaviona ja asiasta päättäminen:

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



## Yhteystiedot:

### Kaavoitusviranomainen:

Tampereen kaupunki  
Kaupunkiympäristön kehittäminen  
Maankäytön suunnittelu  
Asemakaavapäällikkö Sakari Leinonen  
puh. 040 701 5792

### Kaavan laatija:

Kaupunkiympäristön kehittäminen  
Maankäytön suunnittelu  
Asemakaavasuunnittelu

### Asiaa hoitaa:

Kaavoitusarkkitehti Anna Hyyppä  
puh. 040 800 7905

### 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](mailto:kirjaamo@tampere.fi)