



TAMPERE

Kaupunkiympäristön
suunnittelu
Asemakaavoitus

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

EPILÄNHARJU, TOHLOPINRANTA, TEOLLISUUSALUEEN MUUTTAMINEN ASUNTOALUEEKSI

Asemakaava nro 8525

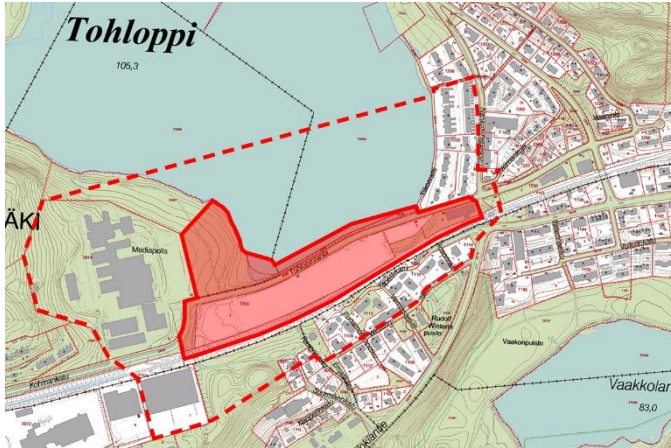
3.3.2016, tark. 12.8.2019

Dno TRE:5371/10.02.01./2013, 3.6.2019

alkaen TRE:4015/10.02.01/2019

Maankäyttö- ja rakennuslaki 63§

Kaavan suunnittelualue ja lähivaikutusalue



Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee noin 6 kilometriä länteen kaupungin keskustasta Epilänharjun kaupunginosassa. Asemakaavan muutos koskee entistä Abloyn tehtaan aluetta lähiympäristöineen. Entisen Abloy-tehtaan korttelialue sijaitsee Tohloppijärven etelärannalla, Tohlopinranta-nimisen kadun ja Porin radan välissä. (Mediapoliksen luota lännessä aina Epilän alikulkuun idässä ulottuva alue). Tarkemmin asemakaavan muutos koskee korttelin 1204 tontteja 3, 4 ja 6 osoitteessa Tohlopinranta 24-28 ja puisto-, katu-, rautatie- ja vesialuetta sekä Tampereen Ristimäen kaupunginosassa sijaitsevaa puisto- ja vesialuetta.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 9,1 ha.

Maanomistus

Alueella on sekä Tampereen kaupungin että yksityisten maanomistusta. Kiinteistöt 837-204-1204-3 ja 837-204-1204-4 ovat yksityisessä omistuksessa. Kaupungin omistama kiinteistö 837-204-1204-6 on vuokrattu ulkopuoliselle.

Tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Tohloppi-järven etelärantaan entiselle teollisuusalueelle uusi asuntoalue. Tavoitteena on poistaa kaava-alueelta teollisuuden ympäristöä kuormittavat tekijät ja siirtää Tohlopinranta-katu rautatien viereen, jolloin myös liikenteen koormitustekijät poistuvat järven rannasta. Tavoitteena on myös Tohloppi-järven rantojen virkistyskäytön ja kulkureittien laajentaminen ja täydentäminen. Lisäksi entisen TV-keskuksen paikalla kehittyvän uuden Mediapoliksen yhteistominnaalisia etuja uuden asuntoalueen kanssa on syytä kehittää.

Tohlopinrannan asemakaava nro 8525 oli Tampereen kaupungin asemakaavoitusohjelmassa 2015–2017 ajoitettu vuodelle 2016 ja tuli vireille tällöin, mutta prosessi on pitkittynyt lisäselvitystarpeiden vuoksi.

Lähtökohdat

Maakuntakaava

Pirkanmaalla on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jonka Pirkanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Korkein hallinto-oikeus on käsitellyt hyväksymispäätöstä koskeneet valitukset ja 24.4.2019 antamallaan päätökselle pitänyt kaavan voimassa sellaisena, kuin siitä päätettiin maakuntavaltuustossa.

Maakuntakaavassa pääosa suunnittelualueesta on osoitettu taa-jamatoimintojen alueeksi. Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Alueen luoteisosassa on maaseutualueita. Merkinnällä osoitetaan alueet, jotka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön. Suunnittelualue sijoittuu kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeelle. Aluetta koskee merkintä: tiivis joukkoliikennevyöhyke. Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiiviit, tiivistettävät tai tiiviinä toteutettavat alueet, jotka tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään. Mediapoliksen kohdalla on kohdemerkintä: palvelujen alue. Suunnittelualueen länsiosaan on osoitettu viheryhteys. Pääosaa suunnittelualueesta

koskee lisäksi merkintä: tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue. Rautatie on osoitettu merkittävästi parannettavaksi pääradaksi. Alueen länsipuolella, Ristimäellä, on merkintä: arvokas geologinen muodostuma (ge2-115). Kohdassa kallioperä on konglomeraattia.

Maakuntakaava 2040 verkossa: <https://maakunta-kaava2040.pirkanmaa.fi/>

Yleiskaava

Kantakaupungin yleiskaava 2040 on hyväksytty valtuustossa 15.5.2017. Yleiskaavan voimaantulosta päätettiin kaupunginhallituksessa 17.9.2018 ja se kuulutettiin voimaan 20.9.2018 lukuun ottamatta Hämeenlinnan hallinto-oikeuden kumoamia osia ja lidesjärven osayleiskaavan aluetta. Hallinto-oikeuden päätöksestä on valitettu korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Yleiskaavassa suunnittelualue on laajentuvan keskustan aluetta. Aluetta kehitetään kaupunkitaltaan ja tehokkuudeltaan keskusmaisena alueena. Aluetta koskee lisäksi merkintä: kasvun vyöhyke. Alueen eteläreunaan on osoitettu rautatie. Tohloppi-järven rannan läheisyyteen on osoitettu pyöräilylään pääreitistön tavoiteverkkoon kuuluva pyöräilyreitti. Suunnittelualueen länsiosa kuuluu keskuspuistoverkostoon. Alueita ylläpidetään ja kehitetään yhtenäisinä, hyvin saavutettavina sekä toimintoiltaan ja luonnon ympäristöltään monipuolisina virkistys- ja viheralueina. Suunnittelualueita koskee lisäksi Tohloppijärven rantoja kiertävä, ohjeellisena osoitettu virkistysyhteys. Merkinnällä on osoitettu keskuspuistoverkosta yhdistävä virkistysyhteys tai lähivirkistysalueiden sarja. Yhteyden luonne voi vaihdella rakennetusta luonnonmukaiseen. Pääosaa suunnittelualueesta koskee merkintä: pohjavesialue. Suunnittelualue kuuluu pääosin Epilänharju-Villilän pohjavesialueeseen B, mutta aivan itäisimmältä osaltaan Epilänharju-Villilän pohjavesialueeseen A. Suunnittelualue kuuluu Pyhäjärven lähialueeseen, jota koskee määräysteksti: "Tohlopin tila tulee säilyttää. Vaakkolammin tilaa tulee parantaa". Tohloppijärven eteläpuolinen alue kuuluu melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueeseen. Merkinnällä on osoitettu alue, jolla asemakaavan laadinnan yhteydessä on harkittava melu- ja ilmanlaatuselvityksen tarve.

Asemakaavan vaihe

ALOITUS

VALMISTELU

EHDOTUS

VALMIS

Kantakaupungin yleiskaava 2040 verkossa: <https://www.tampere.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/yleiskaavoitus/kantakaupungin-yleiskaava-2040.html>

Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa viisi eri asemakaavaa.

- 1) Suunnittelualueen länsipäässä, puisto- ja vesialueella on voimassa 26.10.1965 vahvistettu asemakaava nro 2355. Länsiosan viheralue on kaavassa osoitettu luonnontilassa säilytettäväksi puistoalueeksi (PL) ja Tohloppijärven eteläranta istutettavaksi puistoalueeksi.
- 2) Tohlopinranta-kadun länsipäässä on voimassa 23.3.1989 vahvistettu asemakaava nro 6697. Tohlopinranta-kadun länsireunaan on osoitettu yleiselle jalankululle ja pyöräilylle osoitettu ohjeellinen alue. Asemakaavaan on merkitty myös rautatien alikulku.
- 3) Korttelin 1204 länsiosalla on voimassa 5.11.1970 vahvistettu asemakaava nro 3222. Sen mukaan korttelin länsiosa on Yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta TTV. Enimmäiskerrosluku on viisi. Tonttitehokkuusluvaksi on merkitty $e=0,5$.
- 4) Kaava-alueen keskiosalla on voimassa 5.4.1956 vahvistettu asemakaava nro 722. Sen mukaan korttelialueen osa on teollisuustontti (TT). Kyseisessä kohdassa on myös merkintä rautatiealueesta.
- 5) Kaava-alueen itäpäässä on voimassa 13.10.1988 vahvistettu asemakaava nro 6650. Sen mukaan korttelialue on ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue, jonka kokonaiskerrosalasta saadaan enintään 20 % käyttää liike- ja toimistotiloina. Tontille saa rakentaa enintään kaksikerroksisen rakennuksen. Tonttitehokkuus $e=0,4$. Korttelialueen poikki on merkitty sadevesiviemäriä varten alue, joka osoittaa, missä Tohloppi-järven laskuoja Tiikonoja laskee Vaakkolampeen. Tontin rajoille tulee istuttaa lehtipuita. Korttelialue rajoittuu itäpäässä Tohlopinrannan ja Nokiantien väliseen rautatiealikulkuun kevyenliikenteenväylään.

Ajantasa-aseamakaavakooste verkossa:

<https://www.tampere.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/aseamakaavoitus/ajantasa-aseamakaava.html>

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet ja muistutukset voi jättää kohdan tiedottaminen ja yhteystiedot mukaisesti.

- Vireilletulo ja valmisteluvaihe: osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 3.3. – 31.3.2016. Saatiin viisi viranomaislausuntoa/-kommenttia ja 13 mielipidettä. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 14.4.2016.
- Kaavaluonnos- ja valmisteluaineisto sekä päivitetty OAS nähtäville. Mielipiteet ja viranomaiskommentit.
- Asemakaavaehdotuksen käsittely. Yhdyskuntalautakunta päättää ehdotuksen nähtäville asettamisesta, kuulutus ja nähtävilletulo. Muistutukset ja viranomaislausunnot.
- Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Muutoksenhakumahdollisuus.

Laadittavat oheismateriaalit, suunnitelmat ja selvitykset

Kaavahankkeeseen on laadittu seuraavat oheismateriaalit, selvitykset ja suunnitelmat:

- Palauteraportti, OAS-vaihe
- Viranomaisneuvottelun 14.4.2016 muistio
- Havainnekuva 31.5.2019
- Tohlopinranta 26, 5/1204/Epilänharju/Tampere, Pohjatutkimusraportti liitteineen (Geopalvelu Oy 17.12.2012 ja liitekartan 001 päivitys 5.4.2016)
- Rakennettavuusselvitys (Ramboll Finland Oy 16.3.2016) liitteineen
- Erhike Oy, 5/1204/Epilänharju/Tampere, Maaperän pilaantuneisuusselvitys (Geopalvelu Oy 17.12.2012)
- Erhike Oy, 3/1204/Epilänharju/Tampere, Pilaantuneen maaperän kunnostuksen loppuraportti (Geopalvelu Oy 15.5.2014)
- Epilänharju-Villilän pohjavesitutkimukset, raportti 6404-D4153 (FCG 7.2.2011, rev. 3.3.2011)
- Maaperän kunnostussuunnitelma (Ramboll Finland Oy 3.5.2013) karttaliitteineen
- Tohlopinranta. Haitta-aineiden tutkimusraportti 2016 (Ramboll Finland Oy 28.10.2016)

- Abloyn pilaantuneen maaperän kunnostus, loppuraportti (Ramboll Finland 30.11.2016)
- Lausunto kunnostuksen loppuraportista (Pirkanmaan ELY-keskus 27.6.2017)
- Tohlopinranta. Haitta-aineiden lisätutkimukset ja riskinarvio (Ramboll Finland Oy 23.3.2017)
- Lausunto lisätutkimuksista ja riskinarviosta (Pirkanmaan ELY-keskus 18.12.2017)
- Abloyn tontin tärinäselvitys (Ramboll Finland Oy 13.9.2013)
- Abloy, Tampere. Tärinäselvitys, täydentävä raportti Tapetतिकatu 9 (Ramboll Finland Oy 9.12.2014)
- Tohlopinranta. Abloyn tontin luontoselvitykset (Ramboll Finland Oy 13.9.2013)
- Liito-oravayhteyksien tarkistus (Tampereen kaupunki 27.3.2014)
- Tampereen kantakaupungin liito-oravaselvitys (Ramboll Finland Oy 30.10.2016)
- Lisäraiteiden aluevaraus selvitys (Destia 27.1.2015);
- Tohlopinrannan asemakaavan liikenneselvitys (Ramboll Finland Oy 11.5.2017)
- Tohlopinranta (AK8525), asemakaavan muutoksen melu- selvitys, luonnos (Ramboll Finland Oy 10.4.2017 ja 3D meluhavainne päivämelu 19.4.2017);
- Tohlopinrannan asemakaavamuutoksen nro 8525 hulevesielvitys (sisältää myös hulevesien hallinnan suunnitelman) (Ramboll Finland Oy 17.3.2017)
- Tohloppijärven ympäristön kehittämissuunnitelma ja viheralueiden hoitosuunnitelma v. 2017-2030 (Ramboll Finland Oy 25.3.2019)
- Tohlopinrannan rantapuiston yleissuunnitelma, luonnos (Ramboll Finland Oy 21.6.2017)
- Viitesuunnitelmat / havainneaineisto, YIT:n hanke (BST-Arkkitehdit Oy 4.4.2019)
- Viitesuunnitelmat / havainneaineisto, Lujatalon hanke (Arkkitehtitoimisto Helamaa&Heiskanen Oy 2.5.2017)
- Yritysvaikutusten arviointi

Asemakaavan vaihe

ALOITUS

VALMISTELU

EHDOTUS

VALMIS

Kaavaa laadittaessa tehdään rakentamistapaohje. Muita selvityksiä tai olemassa olevien selvitysten päivityksiä laaditaan asemakaavaprosessin aikana tarpeen mukaan.

Vaikutuksia arvioidaan (MRA 1 §)

- Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Vaikutukset arvioidaan kaavan laatimisen yhteydessä ja ne kirjataan asemakaavaselostukseen.

Maankäyttösopimus

MRL 91 b §:n tarkoittama maankäyttösopimus laaditaan ennen kaavaehdotuksen käsittelyä kaupunginhallituksessa.

Osalliset

- Kaavamutoksen hakija
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähivaikutusalue)
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset (mm. viranomaispalvelut, kaupunkiympäristön kehittäminen, joukkoliikenne, kiinteistötoimi, Pirkanmaan pelastuslaitos, Tampereen Sähköverkko Oy, Tampereen Vesi Liikelaitos)
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Liikennevirasto
- Länsi-Alvari
- Tampereen ympäristönsuojeluyhdistys ry
- Tampereen polkupyöräilijät ry
- Tohlopin kalastusyhdistys ry
- Muut ilmoituksensa mukaan

Tiedottaminen ja yhteystiedot

Aineistojen nähtävillä pidosta tiedotetaan kuulutuksilla, jotka julkaistaan Aamulehdessä, kaupungin virallisella ilmoitustaululla (keskusvirastotalo, os. Aleksis Kiven katu 14–16 C) ja kaupungin internet-sivuilla osoitteessa: www.tampere.fi/ilmoitustaulu

Nähtävillä olevaan kaava-aineistoon voi tutustua Palvelupiste Frenckellissä, os. Frenckellinaukio 2 B. Aineisto on lisäksi nähtävillä kaavoituksen internetsivuilla osoitteessa: <https://www.tampere.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/ajankohtaiset-suunnitelmat.html>

Mielipiteet, muistutukset ja lausunnot

Tampereen kaupunki, Kirjaamo, PL 487, 33101 Tampere.
Käyntiosoite: Aleksis Kiven katu 14–16 C, Tampere.
Sähköpostiosoite: kirjaamo@tampere.fi

Kaavan laatija

luonnosvaihe:
Ramboll Finland Oy
arkkitehti Kirsikka Siik

ehdotus- ja hyväksymisvaiheet:
projektiarkkitehti Minna Kiviluoto

Asiaa hoitaa

projektiarkkitehti Minna Kiviluoto
puh. 040 8016951
etunimi.sukunimi@tampere.fi

