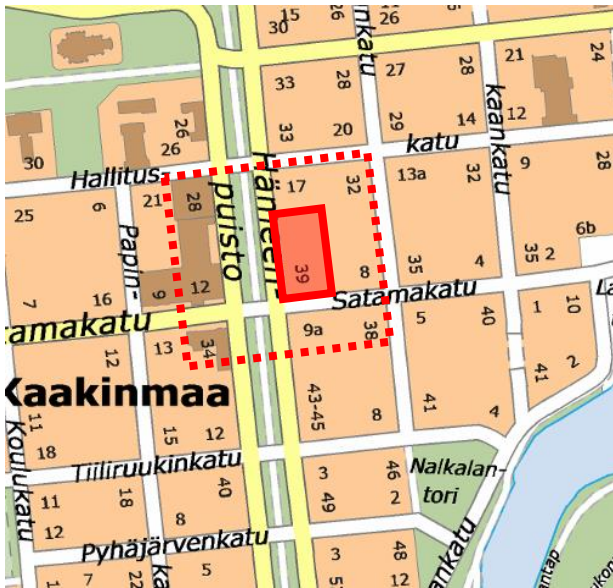




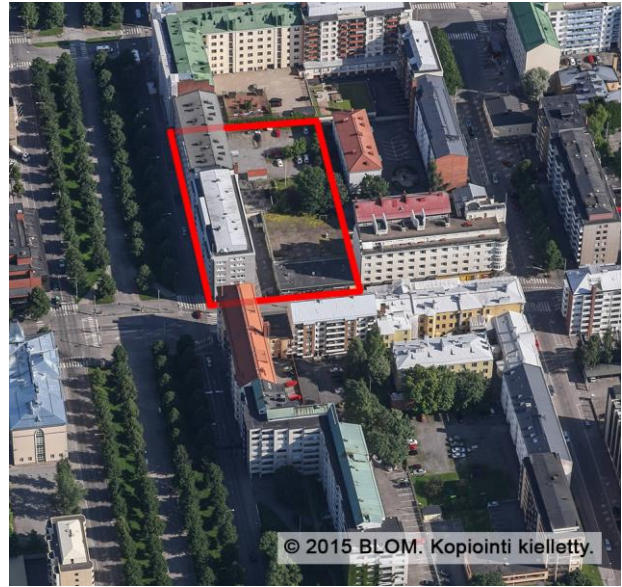
TAMPERE

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma 22.10.2015, tark. 23.5.2016

III (NALKALA), HÄMEENPUISTO 37 JA 39, ASUIN- JA LIIKETONTTIEN TÄYDEN-
NYSRAKENTAMINEN. ASEMAKAAVA NRO 8584.



Kaava-alue, lähivaikutusalue katkoviivalla.



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 vuorovaikutusmenetelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireille tulosta 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

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi ovat tehneet tontin nro III-30-54 omistaja Asunto-osakeyhtiö Hämeenpuisto 37 sekä tontin nro III-30-56 omistaja Asunto Oy Hämeenpuisto 39. Hankkeen diaarinumero: TRE:7568/10.02.01/2014, pvm 18.11.2014.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee kaupungin ydinkeskustassa Nalkalan kaupunginosassa osoitteessa Hämeenpuisto 37 ja 39. Asemakaavamuutos koskee korttelin nro 30 tontteja nro 54 ja 56, jotka rajautuvat lännessä Hämeenpuistoon, etelässä Satamakatuun ja muuten korttelin 30 muihin tontteihin. Suunnittelualueen lähiympäristö on tiiviisti rakennettua ydinkeskustan ker-

rostaloaluetta. Kortteli 30 on eteläreunastaan hiukan avonainen umpikortteli, jonka rakennuskanta koostuu pääosin 6–8-kerroksisista asuin- ja liikerakennuksista. Korttelin vanhimmat rakennukset ovat suunnittelualueen itänaapurissa sijaitsevat 1876 valmistunut yksikerroksinen puutalo ja 1910 valmistunut kaksikerroksinen tiili- ja puurakenteinen piharakennus. Korttelin muut rakennukset ovat 1930-, 50- ja 60-luvuilta.

Tontin nro 54 länsireunassa Hämeenpuiston varrella sijaitsee 1937 rakennettu asuinkerrostalo, jossa on rinteeseen porrastuen 6 ½ kerrosta ja ullakko. Ajo tontille kulkee Hämeenpuistosta. Rakennuksessa on kerrosalaa n. 4900 m² ja tontin pinta-ala on 2553 m².

Tontin nro 56 länsireunassa sijaitsee 1963 valmistunut asuin- ja liikekerrostalo, jossa on 8 kerrosta ja ullakko. Satamakadun puolella on yksikerroksinen liikerakennus ja sen jatkeena pysäköintihalli. Pysäköintihallin päällä on kansipiha. Ajo tontille kulkee Satamakadulta. Rakennuksissa on kerrosalaa yhteensä n. 5400 m² ja tontin pinta-ala on 2643 m².

Suunnittelualue kuuluu länsiosastaan Hämeenpuiston valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY). Hämeenpuisto on 1830-luvun kaupunkisuunnitteluun liittyvä pisin yhtenäinen puistokäytävä Pohjoismaissa, joka sitä reunustavine rakennuksineen muodostaa historiallisesti kerroksellisen ja mittakaavaltaan yhtenäisen kaupunkitilan.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA SELVITYKSET

Maakuntakaava

Pirkanmaan 1. maakuntakaavassa (vahvistettu 29.3.2007) suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Suunnittelualue kuuluu kaupunkikehittämisen kohdealueeseen (kk 2), jolla osoitetaan Tampereen valtakunnanosakeskuksen ydinalue. Suunnittelualueita sivuaa lännessä valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi osoitettu Hämeenpuisto (akv169).



Ote Pirkanmaan 1. maakuntakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti ympyröity punaisella

Yleiskaava

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 18.1.2016 keskustan strategisen osayleiskaavaehdotuksen, joka vahvistuessaan korvaa keskustan oikeusvaikutuksettomat osayleiskaavan (kv hyv. 4.1.1995) ja keskustan liikenneosayleiskaavan (kv hyv. 18.1.2006). Kaupunginvaltuuston päätöksestä on valitettu Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

Osayleiskaavaehdotuksen maankäyttökartalla suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi, joka kuuluu myös ydinkeskustan kehittämisvyöhykkeeseen. Hämeenpuisto on kehitettävää viher- ja virkistysvyöhykettä. Liikennekartalla suunnittelualue kuuluu kävelykeskustana kehitettävään hitaan liikkumisen alueeseen. Satamakadulla kulkee keskustan pyöräilyn pääreitti ja Hämeenpuistossa keskustan kehä, tärkeä jalankulun reitti sekä keskustan pyöräilyn pääreitti.

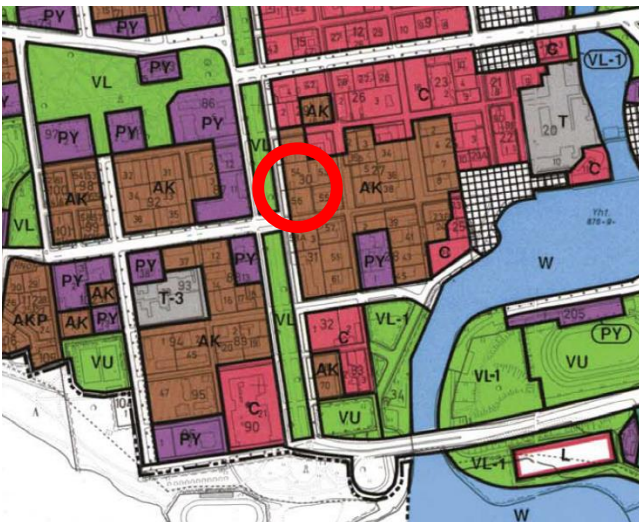


Ote keskustan strategisen osayleiskaavaehdotuksen maankäyttökartasta. Suunnittelualue ympäröity punaisella.

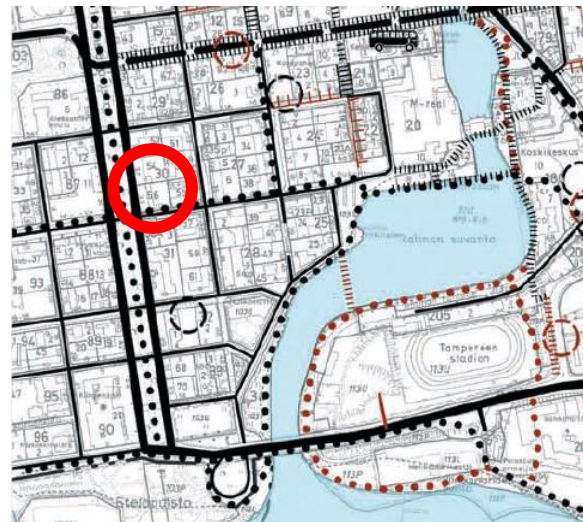


Ote keskustan strategisen osayleiskaavaehdotuksen liikennekartasta. Suunnittelualue ympäröity punaisella.

Kaupunginvaltuuston 4.1.1995 hyväksymässä keskustan osayleiskaavassa suunnittelualue on kerrostalovaltaista asuntoaluetta, jonka kerrosalasta pääosa on sijoitettava kerrostaloihin (AK). Kaupunginvaltuuston 18.1.2006 hyväksymässä keskustan liikenneosayleiskaavassa Hämeenpuisto on alueellinen pääkatu, jossa kulkee myös kevyen liikenteen pääreitti.



Ote keskustan osayleiskaavasta. Suunnittelualue ympäröity punaisella.



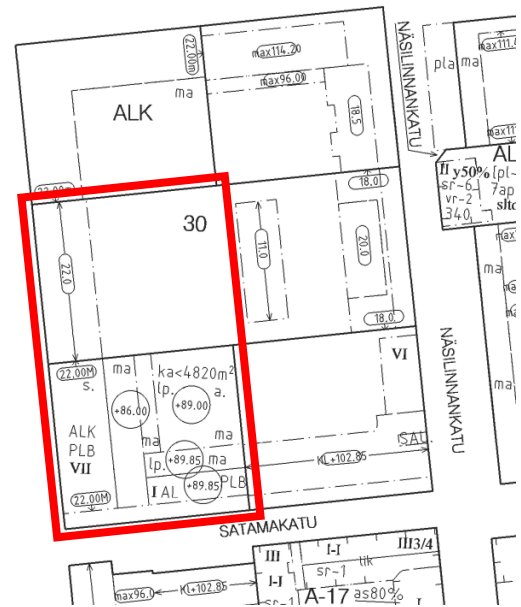
Ote keskustan liikenneosayleiskaavasta. Suunnittelualue ympäröity punaisella.

Asemakaava

Tontilla nro 54 on voimassa 15.8.1956 vahvistettu asemakaava nro 819. Asemakaavassa tontti on asunto- ja liiketontti, jonka länsireunassa on rakennusala ainakin PL4§:n B-luokan vaatimukset täyttävää asuin- ja liikerakennusta varten. Rakennuksen suurin sallittu keskikorkeus on 22,0 m. Rakennukseen saadaan sijoittaa niin monta kerrosta kuin sallittuja kerroskorkeuksia käyttäen on mahdollista.

Tontilla nro 56 on voimassa 24.3.1962 vahvistettu asemakaava nro 1775. Asemakaavassa tontin itäosaan on osoitettu VII-kerroksisen liike- ja asuntokerrostalon rakennusala (ALK) ja eteläosaan I-kerroksisen liiketalon rakennusala (AL). Rakennusten on täytettävä ainakin PLB-paloluokan vaatimukset. Suurin sallittu varsinainen kerrosala on 4820 m². Asuinrakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan keskikorkeus viereisestä katutasosta mitattuna saa olla enintään 22 m. Ullakon paloluokan B vaatimukset täyttävään osaan saadaan sisustaa sauna ja pesutupa lisätiloineen talon omaa käyttöä varten (s).

Liikerakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on + 89,85. Rakennuksen maanpäällisen osan ja kadun välisen tontinosan tulee korkeus-suhteiltaan noudattaa viereisen kadun korkeuksia. Sisäpihalla on maanalaisista tilaa (ma), autosäilytyspaikan rakennusala (a), lasten leikkialue (lp) sekä ohjeellinen istutettava tontinosa. Pihamaan korkeusasemat ovat +86,00 ja +89,00. Pihalta maanalaisen autosäilytyspaikan päälle saa tehdä käyntiluiskan tai portaan. Korttelipiha on tehtävä yhteiseksi ilman tonttien välisiä aitauksia siten, että merkityt korkeuspisteet liittyvät toisiinsa joustavasti. Mahdolliset luiskat on sijoitettava istutettavalle tontinosalle.



Ote ajantasakaavasta. Suunnittelualue rajattu punaisella.

Suunnittelualue sisältyy vireillä olevan Kunkun parkin maanalaisen asemakaavan suunnittelualueeseen (kaava nro 8437). Kunkun parkin kaava on asemakaavoitusohjelman kohde vuodelle 2016.

Muut suunnitelmat ja selvitykset

Asemakaavan suunnittelun pohjana käytetään BST-Arkkitehdit Oy:n laatimaa viitesuunnitelmaa ja havainnemateriaalia. Suunnittelualueelta on laadittu melu- ja hulevesiselvitykset. Selvitysten keskeiset tulokset raportoidaan osana kaavaselistusta.

Maankäyttösopimus

MRL 91 b §:n tarkoittama maankäyttösopimus laaditaan ennen kuin asemakaavaehdotus käsitellään kaupunginhallituksessa.

SUUNNITTELUN TAVOITTEET JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Asemakaavan tavoitteet

Tontin nro 54 (Hämeenpuisto 37) omistajan tavoitteena on rakentaa pihaan 4- tai 5-kerroksinen asuinrakennus ja korottaa olemassa olevaa rakennusta yhdellä kerroksella. Pihaan rakennetaan pihakannen alle pysäköintilaitos. Kaavamuutoksen myötä osa piha-alueesta saadaan asuinkäyttöön ja pysäköintilaitoksen ansiosta piha vapautuu pysäköinnistä. Kaavamuutos tukee keskusta-alueiden täydennysrakentamista ja kaupunkirakenteen tiivistämistä.

Tontin nro 56 (Hämeenpuisto 39) omistajan tavoitteena on purkaa matalat jo elinkaarensa loppupäässä olevat rakennukset pois ja rakentaa tilalle uudisrakennus, jossa on asuntoja ja liiketilaa sekä osittain maanalainen autohalli. Hämeenpuiston suuntaisen korkean talon ullakolle rakennettaisiin lisäasuntoja ja pihaan tehtäisiin viihtyisä yhteinen oleskelualue. Perusteluna on kaupunkirakenteen tiivistäminen ja yleisilmeen kohentaminen. Hanke kuuluu samaan kokonaisuuteen jo valmistuneen peruskorjauksen kanssa. Tonttijako pysyisi entisellään.

Kaupungin tavoitteena on selvittää hakijan suunnitelman mukaisen hankkeen toteuttamiskelpoisuus ja siitä aiheutuvat merkittävät ympäristövaikutukset. Suunnittelussa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa, muutoksen vaikutukset korttelirakenteeseen sekä vaikutusalueen erityiset kaupunkikuvalliset, kulttuuri- ja rakennushistorialliset arvot.

Suunnitelma edistää kaupungin täydennysrakentamistavoitteiden toteutumista. Täydennysrakentamisen hyödyistä ja kannustimista on lisätietoa kaupungin internet-sivuilla osoitteessa: www.tampere.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/yleissuunnittelu-ja-selvitykset/yhdyskuntarakenteen-ehyttaminen/taydennysrakentaminen-hankkeena.html

Suunnittelutilanteesta johtuvat tavoitteet

Maakuntakaava 2040

Valmisteilla olevan Pirkanmaan uuden kokonaismaakuntakaavan (maakuntakaava 2040) luonnos kuulutettiin nähtäville 5.3.–10.4.2015. Maakuntakaava 2040 korvaa vahvistuessaan nyt voimassa olevan Pirkanmaan 1. maakuntakaavan. Maakuntakaavan 2040 luonnoksessa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Alue kuuluu myös kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen (kk-1).



Ote maakuntakaavan 2040 luonnoksesta.

Tampereen kantakaupungin yleiskaava 2040

Tampereen keskusta sisältyy myös valmisteilla olevan Tampereen kantakaupungin yleiskaavan 2040 suunnittelualueeseen. Kantakaupungin yleiskaavatyön tavoitteet hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 9.11.2015. Tavoitteiden pohjalta valmistellaan yleiskaavan luonnos ja myöhemmin valtuustokauden loppuun mennessä lopullinen hyväksyttävä yleiskaava.

Vaikutusten arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 1 §:n mukaan kaavaa laadittaessa on arvioitava sen toteuttamisesta aiheutuvat merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset mm. ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, luonnonympäristöön, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskuntatalouteen ja liikenteeseen, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Vaikutukset arvioidaan kaavan laatimisen yhteydessä ja ne kirjataan asemakaavaselostukseen. Arviointiin sisältyy tarvittaessa myös kaupungin strategisen suunnittelun kannalta merkittäviin kehittämistavoitteisiin liittyvien erityisten vaikutusten arviointia (esim. yritysvaikutukset).

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62§:n mukaan kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (*osallinen*), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Osallisia tässä hankkeessa ovat mm.:

- Kaavamuutoksen hakija
- Suunnittelualueen asukkaat ja työntekijät
- Naapurikiinteistöjen omistajat, asukkaat ja työntekijät (lähivaikutusalue)
- Kaupungin eri toimialat ja liikelaitokset (mm. kaupunkiympäristön kehittäminen, viranomaispalvelut, kiinteistötoimi, Pirkanmaan Pelastuslaitos, Tampereen Kaukolämpö Oy, Tampereen Sähköverkko Oy, Tampereen Vesi liikelaitos)
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Muut ilmoituksensa mukaan

Tiedottaminen

Asemakaavatyön aikana aineistojen nähtävillä oloista 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, missä palvelupisteen neuvojilta saa opastusta kaavan valmisteluun liittyvistä asioista.

Aineisto on lisäksi nähtävillä kaavoituksen internet-sivuilla osoitteessa:

www.tampere.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/ajankohtaiset-suunnitelmat

Nähtävilläoloaikoina jätettävä osallispalaute toimitetaan kirjallisena kaupungin kirjaamoon:

Postiosoite: Tampereen kaupunki, Kirjaamo, PL 487, Tampere 33101

Käyntiosoite: Puutarhakatu 6, 33210 Tampere

Sähköpostiosoite: kirjaamo@tampere.fi

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluainestoa kuulutettiin nähtäville 22.10.–19.11.2015 palautteen saamista varten. Asiakirjat lähetettiin tiedoksi kaavamuutoksen hakijoille, naapurikiinteistöille ja ao. viranomaistahoille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmas- ta ja valmisteluaineistosta saattoi jättää mielipiteen nähtävilläoloaikana. Osallisilla oli mahdollisuus antaa palautetta ja keskustella hankkeesta suunnittelijoiden kanssa 29.10.2015 klo 15–18 Galleria Nottbeckissä (os. Satakunnankatu 18).

Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheessa tutkittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute ja järjestettiin tarvittavia neuvotteluja. Suunnitelmia kehitettiin saadun palautteen, neuvottelujen ja laadittavien selvitysten pohjalta. Asemakaavan selostuksessa kerrotaan, miten osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet ovat vaikuttaneet suunnitelmiin. Aloitusvaiheen jälkeen kaava-alueeseen liitettiin tontti nro 54. Kaava-alueen laajentumisen myötä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistettiin. Valmisteluvaiheen aineisto ja tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville **26.5.–16.6.2016**, jolloin niistä voi jättää mielipiteitä. Osallisilla on mahdollisuus keskustella hankkeesta suunnittelijoiden kanssa **torstaina 2.6.2016 klo 15.30–17.30** Palvelupiste Frenckellissä (os. Frenckellinaukio 2 B).

Ehdotusvaihe

Edellisessä vaiheessa saaduista mielipiteistä ja lausunnoista tehdään yhteenveto ja niihin laaditaan vastineet. Tarvittavat neuvottelut järjestetään. Asiakirjat täydennetään asemakaavaehdotukseksi. Yhdyskuntalautakunta käsittelee ehdotuksen ja päättää sen julkisesta nähtävillä asettamisesta. Nähtävillä olosta julkaistaan sanomalehtikuulutus ja siitä tiedotetaan internetissä. Ehdotuksesta on mahdollista jättää muistutuksia ja viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot.

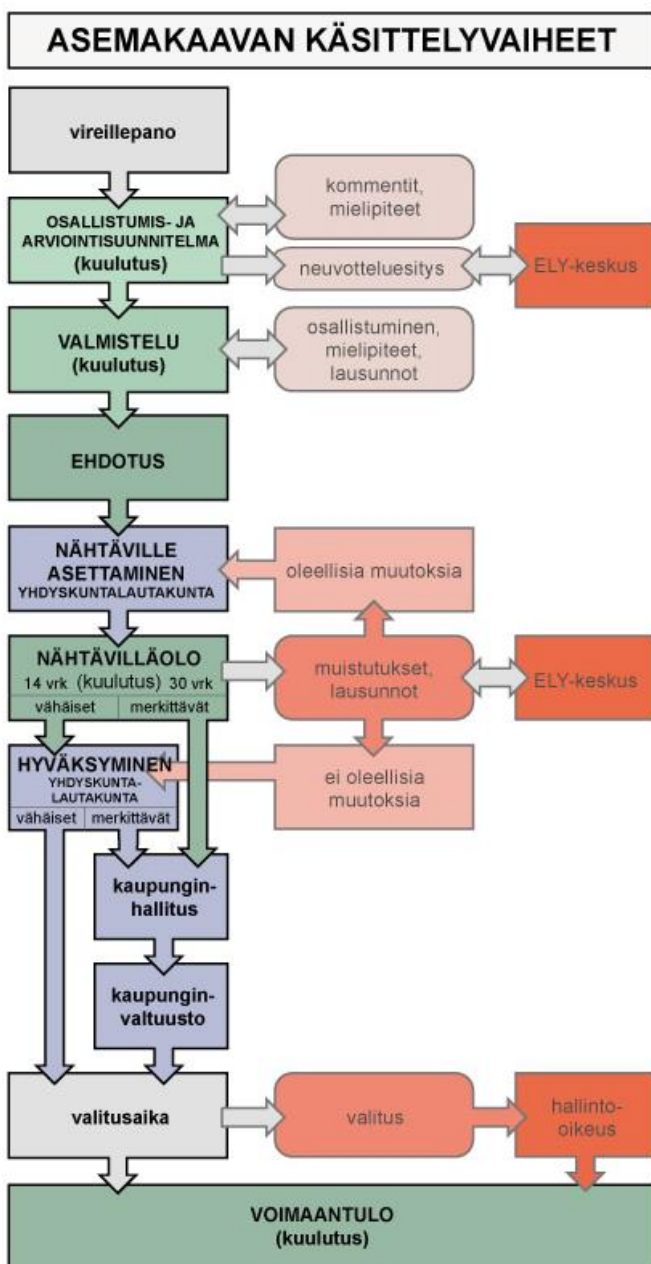
Kaavaehdotuksesta saadusta palautteesta laadittava yhteenveto ja vastineet liitetään kaava-selostukseen. Ennen hyväksymiskäsittelyä kaavaehdotukseen voidaan tehdä myös muita muutoksia tai täydennyksiä. Jos tarvittavat muutokset ovat maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:ssä tarkoitetulla tavalla olennaisia, kaavaehdotus voidaan kuuluttaa uudelleen nähtäville.

Kaavan hyväksyminen ja voimaantulo

Asemakaavan hyväksyy Tampereen kaupunginvaltuusto yhdyskuntalautakunnan ja kaupunginhallituksen esityksestä. Yhdyskuntalautakunnan käsittelyn jälkeen asemakaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin laaditut vastineet sekä ote yhdyskuntalautakunnan päätöksestä lähetetään niille muistuttajille, jotka ovat jättäneet osoitetietonsa. Maankäytösopimus käsitellään kaupunginhallituksessa ennen kaavan hyväksymistä.

Kaavan hyväksymistä koskevasta valtuuston päätöksestä voi jättää valituksen Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Kaupunki ilmoittaa kaavan voimaantulosta kuulutuksella.

ASEMAKAAVAN KÄSITTELYVAIHEET KAAVIONA JA YHTEYSTIEDOT



Kaavoitusviranomainen

Tampereen kaupunki
Kaupunkiympäristön kehittäminen
Maankäytön suunnittelu
Vs. asemakaavapäällikkö
Riikka Rahkonen
puh. 040 801 2724

Kaavan laatija

Tampereen kaupunki
Kaupunkiympäristön kehittäminen
Maankäytön suunnittelu
Asemakaavasuunnittelu

Asiaa hoitaa

Kaavoitusarkkitehti Anna Hyypä
puh. 040 800 7905
etunimi.sukunimi@tampere.fi

Aineiston esittely

Tampereen kaupunki
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

Kaavoituksen internet-sivut

www.tampere.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/ajankohtaiset-suunnitelmat