



TAMPERE

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma 22.10.2015, tark. 25.4. ja 24.10.2016

III-31-59 NÄSILINNANKATU 40, TÄYDENNYSRAKENTAMINEN. ASEMAKAAVA
NRO 8597.



Kaava-alue lähivaikutusalueineen



Ilmakuva kaava-alueesta

Mikä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) tarkoitus on määritelty Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 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.”

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään aluetta koskevat perustiedot sekä suunnitelma hankkeessa käytettävistä osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä (MRL 6§) ja kaavan toteuttamisesta aiheutuvien vaikutusten arvioinnista (MRL 9§). Tarkoituksena on kertoa miksi kaava laaditaan, miten asia etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa.

Aloite

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt tontin 31-59 omistaja Kiinteistöosakeyhtiö Näsilinnankatu 40 (Dnro: TRE:1615/10.02.01/2015 pvm. 25.02.2015).

Suunnittelualue

Asemakaavan suunnittelualueena on Nalkalan kaupunginosassa sijaitsevan Näsilinnankatuun, Tiiliruukinkatuun, Hämeenpuistoon ja Satamakatuun rajautuvan korttelin nro 31 tontti nro 59. Suunnittelualue rajautuu lännessä korttelin 31 muihin tontteihin ja idässä Näsilinnankadun katualueeseen. Alueen pinta-ala on 2555 m².

Korttelin 31 vanhinta rakennuskantaa edustavat suunnittelualueen pohjoispuolella Satamakadun ja Näsilinnankadun kulmassa sijaitsevat uusrenesanssityyliset puu- ja kivi-rakennukset, jotka ovat valmistuneet 1800- ja 1900-lukujen taitteessa. Kulttuurihistoriallista ja kaupunkikuvallista arvoa on myös Hämeenpuiston ja Tiiliruukinkadun kulmaan sijoittuvalla, vuonna 1961 valmistuneen As Oy Tiilispuiston rakennuksilla. Muut korttelin 31 rakennukset ovat pääosin 1950- ja 1960- luvuilla valmistuneita 2-8- kerroksisia asuin- ja liikerakennuksia. Korttelin sisäpihat ovat pääosin pysäköintikäytössä ja niiden välillä on muutaman metrin korkeuseroja.

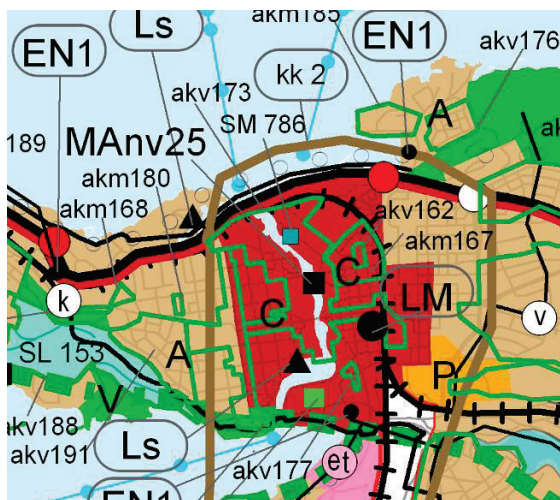
Suunnittelualueella sijaitsevassa vuonna 1952 valmistuneessa asuinrakennuksessa on neljä asuinkerrosta ja kellarikerros. Rakennuksen kerrosala on 2638 k-m² ja asuinhuoneistojen määrä 33 kpl (lähde: rakennusvalvonnan arkisto ja Facta-rekisteri). Rakennuksen katutasossa on lisäksi pienehkö liiketila. Kellarin tasolla on asukkaiden yhteistiloja sekä neuvottelu- ja kokoontumistiloja. Ajo tontille on järjestetty Näsilinnankadun puolelle sijoittuvan porttikäytävän kautta. Sisäpihalla on noin 25 autopaikkaa, kevytrakenteinen grillikatot ja jätteiden keräyspiste.

Suunnittelualue länsipuolella sijaitseva Hämeenpuisto on Museoviraston vuoden 2009 päivittämän inventoinnin mukainen valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009). Hämeenpuisto on 1830-luvun kaupunkisuunnitteluun liittyvä pisin yhtenäinen puistokäytävä Pohjoismaissa, joka sitä reunustavine rakennuksineen muodostaa historiallisesti kerroksellisen ja mittakaavaltaan yhtenäisen kaupunkitilan.

Tontilla 31-59 on voimassa tonttijako nro -162 (2.12.1897) ja se on merkitty tonttirekisteriin 28.3.1903.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA SELVITYKSET

Maakuntakaava



Pirkanmaan 1. maakuntakaavassa (vahvistettu 29.3.2007) suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Merkinnällä osoitetaan palveluvarustukseltaan kaupunkitasoisten keskusten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueita ja niihin liittyviä liikennealueita ja puistoja. Alueelle voi sijoittua myös asumista ja sille voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä.

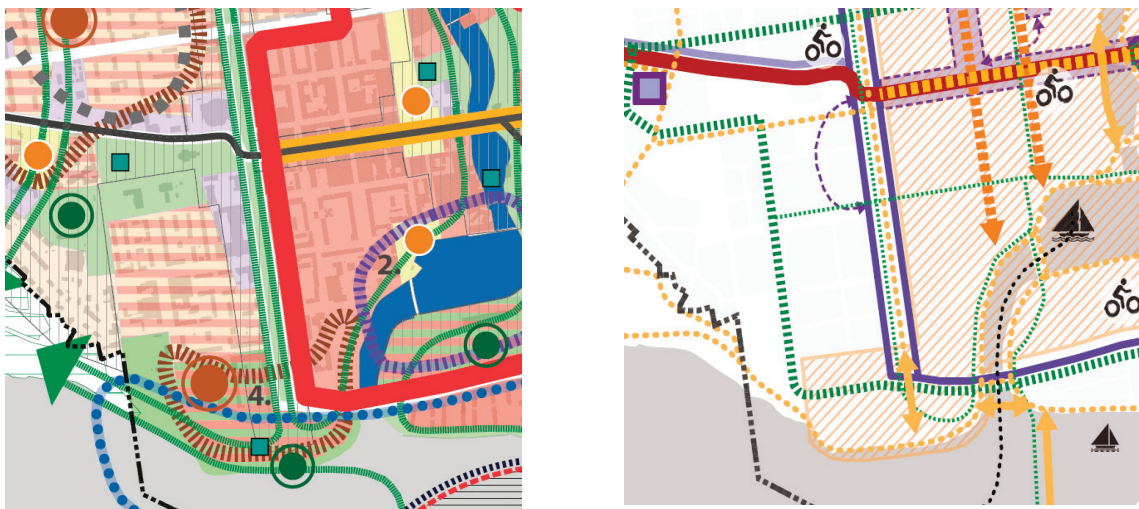
Ote Pirkanmaan 1. maakuntakaavasta

Suunnittelualue kuuluu lisäksi kaupunkikehittämisen kohdealueeseen (kk2), jolla on osoitettu vetovoimaisena ja dynaamisena kehitettävä Tampereen valtakunnanosakeskuksen ydinalue. Suunnittelualueita sivuaa lännessä valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi osoitettu Hämeenpuisto (akv169).

Voimassa olevissa Pirkanmaan vaihemaakuntakaavoissa 1 (turvetuotanto) ja 2 (liikenne ja logistiikka) ei ole osoitettu suunnittelualueelle sijoittuvia toimintoja tai aluevarauksia.

Yleiskaava

Keskustan strategisen osayleiskaavan ehdotus on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.1.2016. Osayleiskaavaehdotuksen maankäyttökartalla suunnittelualue on merkitty ydinkeskustan kehittämisvyöhykkeelle sijoittuvaksi keskustatoimintojen alueeksi. Liikennekartalla suunnittelualue kuuluu kävelykeskustana kehitettävään hitaan liikkumisen alueeseen, jonka liikenneympäristöä on kehitettävä kävelyn ehdoilla.

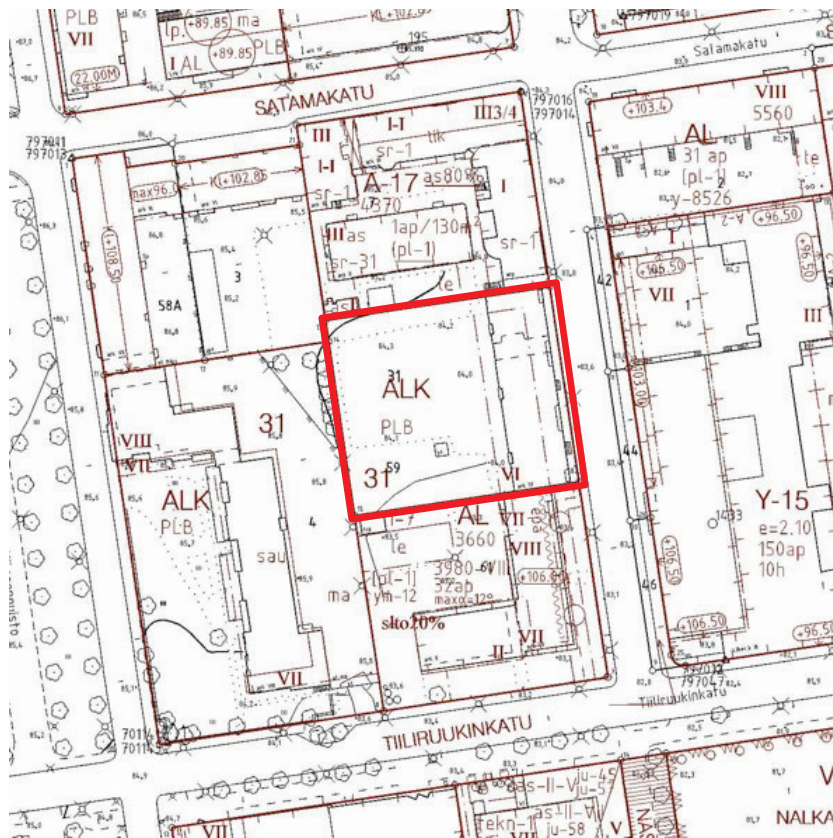


Otteet keskustan strategisen osayleiskaavaehdotuksen maankäyttö- ja liikennekartoista (ehdotus 10.11.2015, kv hyv. 18.1.2016).

Strateginen osayleiskaava korvaa voimaan tullessaan keskustan oikeusvaikutuksettomman yleiskaavan (kv hyv. 4.1.1995) ja oikeusvaikutteisen keskustan liikenneosayleiskaavan (kv hyv. 18.1.2006). Keskustan yleiskaavassa suunnittelualue oli osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK), jonka kerrosalasta pääosa on sijoitettava kerrostaloihin. Liikenneosayleiskaavassa suunnittelualueen eteläpuolelle oli osoitettu 425-paikkainen pysäköintilaitos. Lähimmät pääkadut ja kevyen liikenteen pääreitit sijoittuivat Hämeenpuistoon ja Satamakadulle.

Asemakaava

19.10.1961 vahvistetussa asemakaavassa nro 1659 suunnittelualue on osoitettu liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueeksi (ALK). Tontin kadunpuoleiselle sivulle on osoitettu rakennusala, jolla suurin sallittu kerrosluku on kuusi (VI). Rakennusalan pinta-alan ja suurimman sallitun kerrosluvun perusteella määritelty laskennallinen rakennusoikeus on noin 3060 k-m².



Ote ajantasa-asemakaavasta

Muut suunnitelmat ja selvitykset

Asemakaavan suunnittelun pohjana käytetään hakijan teettämiä viitesuunnitelmaluonnoksia ja havainnemateriaalia. Lisäksi kootaan kohteen rakennus- ja kulttuurihistoriaa koskevat perustiedot ja laaditaan hulevesien hallintaa koskevia tarkasteluja.

Muita erillisselvityksiä tai –suunnitelmia laaditaan tarvittaessa asemakaavan valmistelun yhteydessä. Selvitysten keskeiset tulokset raportoidaan osana kaavaselostusta.

Maankäytösopimus

MRL 91 b §:n tarkoittama maankäytösopimus laaditaan ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä kaupunginvaltuustossa.

SUUNNITTELUN TAVOITTEET JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Tavoitteet

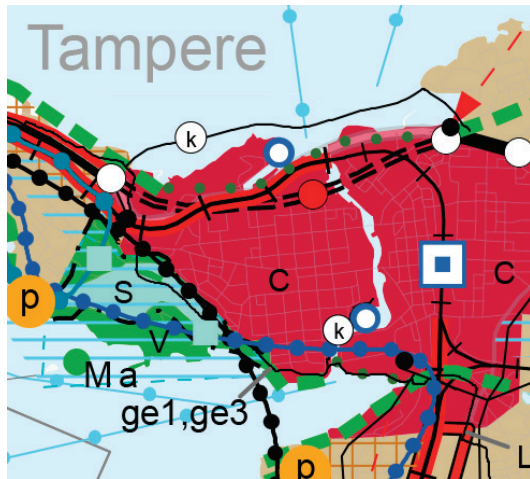
Hakijoiden tavoitteena on tutkia tontin rakennusoikeuden tarkastamista siten, että nykyisin pysäköintikäytössä olevalle sisäpihalle voidaan rakentaa uusi asuinkerrostalo. Lisäksi asemakaava on tarpeen ajantasaistaa tontilla säilyvän rakennuksen osalta. Kiinteistön pysäköintipaikat sijoitetaan läheisiin pysäköintilaitoksiin ja pihan rakentamattomaksi jäävät osat kunnostetaan asukkaiden ulko-oleskelualueeksi.

Kaupungin tavoitteena on selvittää hakijan suunnitelman mukaisen hankkeen toteuttamiskelpoisuus ja siitä aiheutuvat merkittävät ympäristövaikutukset. Suunnittelussa pyritään ottamaan erityisesti huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja 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: <http://www.tampere.fi/asuminenjarakentaminen/taydennysrakentaminen.html>

Suunnittelutilanteesta johtuvat tavoitteet

Valmisteilla olevan Pirkanmaan uuden kokonaismaakuntakaavan (maakuntakaava 2040) ehdotus on kuulutettu julkisesti nähtäville lokakuussa 2016. Maakuntakaava 2040 korvaa vahvistuessaan nyt voimassa olevan Pirkanmaan 1. maakuntakaavan ja vahvistetut vaihemaakuntakaavat.



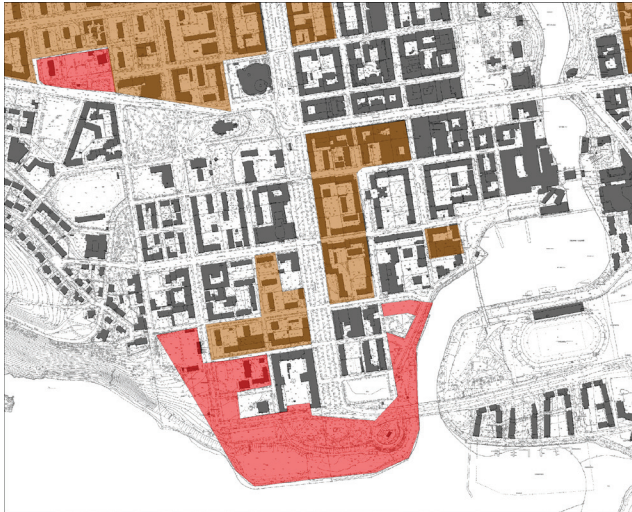
Maakuntakaavan 2040 ehdotuksessa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Alue kuuluu kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen (kk-1), jota koskevia suunnittelumääräyksiä ja kehittämissuosituksia ovat mm. hyvin saavutettava ja monipuolinen yritystoiminnan, asuminen sekä kaupallisten ja julkisten palvelujen alue sekä alueen saavutettavuuden edistäminen kävellessä, pyöräillen ja joukkoliikenteellä.

Ote Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 ehdotuksesta.

Suunnittelualue sisältyy lisäksi valmisteilla olevan Tampereen kantakaupungin yleiskaavan 2040 suunnittelualueeseen. Yleiskaavan tavoitteet hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 9.11.2015 ja kaavaluonnos kuulutettiin nähtäville elokuussa 2016. Kyseessä on uudenlainen, strategisen tason yleiskaava, jossa esitetään tulevan maankäytön tavoitteita pääpiirteissään. Yleiskaavaluonnos on esitetty seitsemällä kartalla, joissa suunnittelu-alueelle on osoitettu mm. seuraavia kaavamerkintöjä ja -määräyksiä:

- Kartalla 1 (yhdyskuntarakenne) keskustatoimintojen aluetta (C) ja pääkeskus.
- Kartalla 2 (palvelut, elinkeinot ja liikennejärjestelmä) tehokkaaseen joukkoliikenteeseen ja raitiotiehen tukeutuva vyöhyke sekä keskustatoimintojen alue, jolle sijoittuu vähittäiskauppaa.
- Kartalla 3 (asuminen ja arkiliikkuminen) keskusta, jolla noudatetaan kaupunkimaista rakentamistehokkuutta ja joka tuottaa laadukasta, keskustamaista ympäristöä, jossa kävely on luonnollisin kulkumuoto.
- Kartalla 6 (kestävä vesitalous ja ympäristöterveys) keskustan valuma-alue ja meluselvitystarpeen harkinta-alue.
- Kartoilla 4 (viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut), 5 (kulttuuriympäristön suojelu) ja 7 (yhdyskuntatekninen huolto) ei suunnittelualueetta koskevia merkintöjä.

Vuonna 2011 valmistuneessa yhdyskuntarakenteen eheyttämistä koskeneessa selvityksessä (EHYT) suunnittelualue sisältyy Hämeenkadulta Tiiliruukinkadulle ulottuvaan nykyisen korttelirakenteen täydennysalueeseen.



EHYT-selvityksen mukaisia nykyisen kortteli-rakenteen täydennysrakentamisen alueita (ruskea) ja käyttötarkoituksen muutosalueita (punainen).

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 sekä kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriperintöön.

Vaikutukset arvioidaan kaavan laatimisen yhteydessä ja ne kirjataan asemakaava-selostukseen. 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 hakijat
- Suunnittelualueen asukkaat ja työntekijät
- Naapurikiinteistöjen omistajat, asukkaat ja työntekijät (lähivaikutusalue)
- Kaupungin eri toimialat ja liikelaitokset (mm. kaupunkiympäristön kehittäminen viranomaisyksikköineen, 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.

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 Tampereen kaupungin kirjaamoon:

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

Käyntiosoite: Puutarhakatu 6, 33210 Tampere

Sähköpostiosoite: kirjaamo@tampere.fi

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineistoja kuulutettiin nähtäville 22.10.-19.11.2015 väliseksi ajaksi. Asiakirjat lähetettiin tiedoksi kaavamuutoksen hakijoille, naapurikiinteistöille ja ao. viranomaistahoille. Nähtävilläoloaikana osallisilla oli mahdollisuus jättää suunnitelmasta kirjallisia mielipiteitä. Yleisötilaisuus järjestettiin 29.10.2015 Galleria Nottbeckissä.

Valmisteluvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadusta palautteesta tehty yhteenveto liitettiin kaavaselostukseen. Asemakaavan valmisteluaineisto laadittiin yhteistyössä kaavamuutoksen hakijoiden, kaupungin ao. toimialojen ja liikelaitosten sekä viranomaisten kanssa.

Valmisteluaineisto kuulutettiin julkisesti nähtäville 28.4.-19.5.2016 väliseksi ajaksi ja suunnitelmia esiteltiin palvelupiste Frenckellissä 10.5.2016. Nähtävilläoloaikana osallisilla oli mahdollisuus jättää suunnitelmasta kirjallisia mielipiteitä ja viranomaisille varattiin mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Ehdotusvaihe

Valmisteluaineistosta saadusta palautteesta tehty yhteenveto ja vastineet on liitetty kaavaselostukseen.

Asiakirjat on täydennetty asemakaavaehdotukseksi. Yhdyskuntalautakunta käsittelee ehdotuksen ja päättää sen julkisesta nähtäville asettamisesta. Nähtävillä olosta julkaistaan sanomalehtikuulutus ja siitä tiedotetaan internetissä. Osalliset voivat jättää ehdotuksesta kirjallisia muistutuksia ja viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot.

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

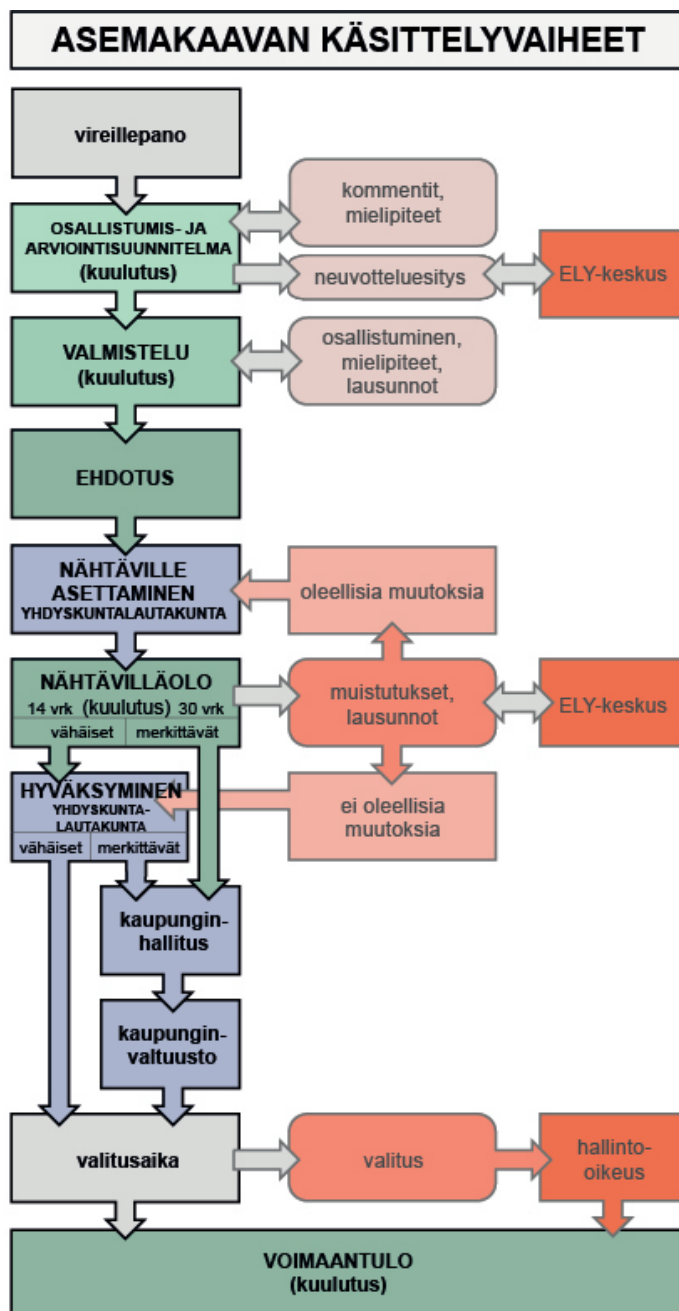
Kaavan hyväksyminen ja voimaantulo

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.

Kaavan hyväksymistä koskevasta valtuuston päätöksestä voi jättää valituksen Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Valtuuston päätöstä seuraavan valitusajan ja mahdollisten valitusten käsittelyn päätyttyä kaupunki ilmoittaa kaavan voimaantulosta kuulutuksella.

ASEMAKAAVAN KÄSITTELYVAIHEET KAAVIONA JA YHTEYSTIEDOT



Kaavoitusviranomainen:

Tampereen kaupunki
Kaupunkiympäristö
Maankäytön suunnittelu
Asemakaavapäällikkö
Elina Karppinen
puh. 040 800 4908
etunimi.sukunimi@tampere.fi

Asiaa hoitaa:

Projektiarkkitehti Marjut Ahponen
puh. 040 689 1326
etunimi.sukunimi@tampere.fi

Aineiston esittely:

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

Palutteen 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