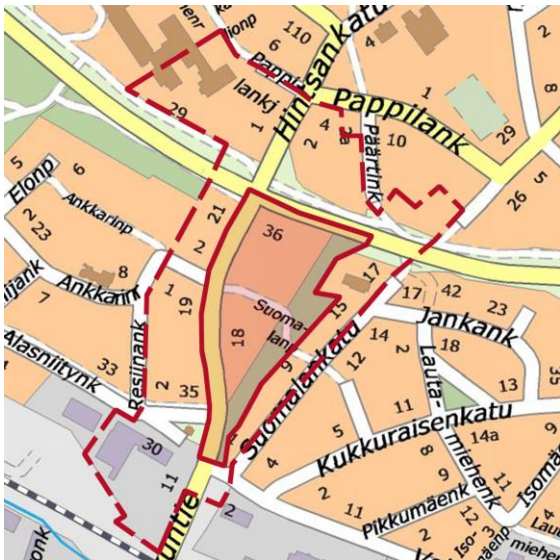




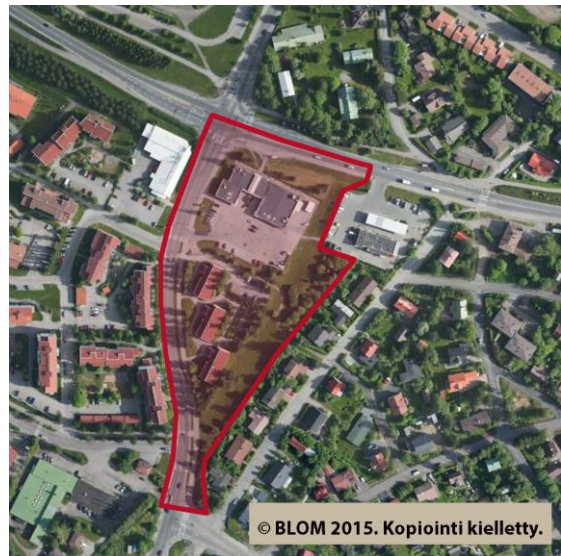
TAMPERE

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma 10.3.2016

RISTINARKKU, JANKAN LIIKEKESKUS, KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS JA RAKENNUSOIKEUDEN LISÄÄMINEN. ASEMAKAAVA NRO 8598.



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.”

Tarkoituksena on kertoa, miksi kaava laaditaan, miten asia etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa.

Aloite

Asemakaava sisältyy kaupungin kaavoitusohjelmaan 2016 - 2018 (kohde numero 20 vuodelle 2017).

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt Pohjola Rakennus Oy Häme, joka kiinteistön 837-015-5015-0002 osalta on kiinteistön haltijan Kiinteistö Oy Jankan Liikekeskus valtuuttama ja kiinteistön 837-015-5015-0003 osalta on kiinteistön haltijan Kiinteistö Oy Opintanner valtuuttama. Alueen omistaa Tampereen kaupunki.

Dnro: TRE:8266/10.02.01/2014 pvm. 12.12.2014

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Ristinarkun Jankassa noin viisi kilometriä kaupungin keskustasta. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Sammon valtatiehen, lännessä Ristinarkuntiehen ja idässä Suomalanpuistoon.

Suunnittelualueeseen kuuluvat Jankan liikekeskuksen tontti (kiinteistö 837-015-5015-0002) osoitteessa Ristinarkuntie 20 sekä Kiinteistö Oy Opintantereen tontti (kiinteistö 837-015-5015-0003) osoitteessa Ristinarkuntie 18.

Jankan liikekeskuksen 1-kerroksinen rakennus on valmistunut vuonna 1989. Sen kerrosala on 1240 m²(Lähde: Facta -rekisteri). Tontti on liike- ja toimistorakennusten korttelialutta (K-11), ja sen pinta-ala on 6491 m². Kiinteistö Oy Opintantereen tontilla on kolme kaksikerroksista asuintaloa, joiden yhteenlaskettu kerrosala on 1503 m² (lähde: Facta -rekisteri). Tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-23) ja sen pinta-ala on 4558 m².

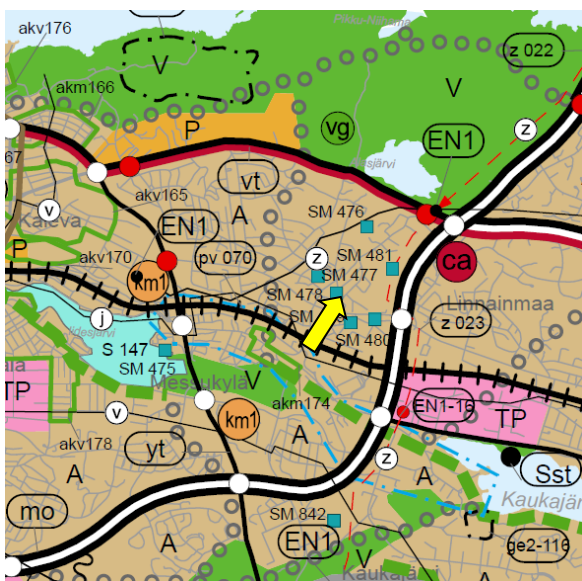
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA SELVITYKSET

Maakuntakaava

Pirkanmaan 1. maakuntakaavassa (vahvistettu 29.3.2007) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Merkinnällä osoitetaan asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueita, jotka voivat sisältää myös kaupan, palvelujen ja hallinnon ja työpaikkatoimintojen alueita sekä pienehköjä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden alueita. Merkintää sisältyy myös taajamarakenteen sisäisiä virkistys-, puisto- ja erityisalueita sekä pääväyliä pienempiä liikennealueita.

Suunnittelualueen läheisyyteen on osoitettu useita kiinteitä muinaisjäänneksiä kuten Linnan rautakautinen röykkiö (SM 477) sekä Kukkojenkivenmäen ja Pappulanmäen hautapaikat (SM 478 ja SM479).

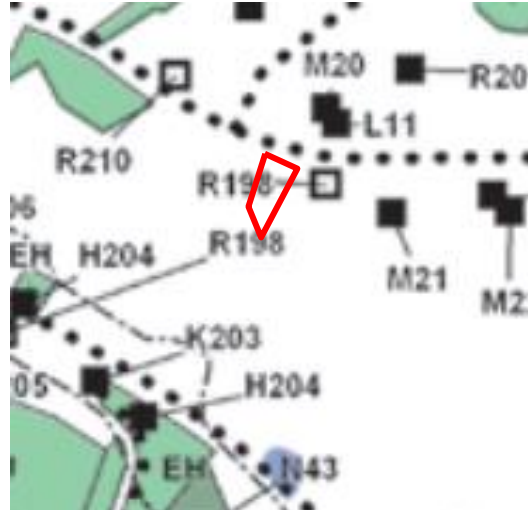
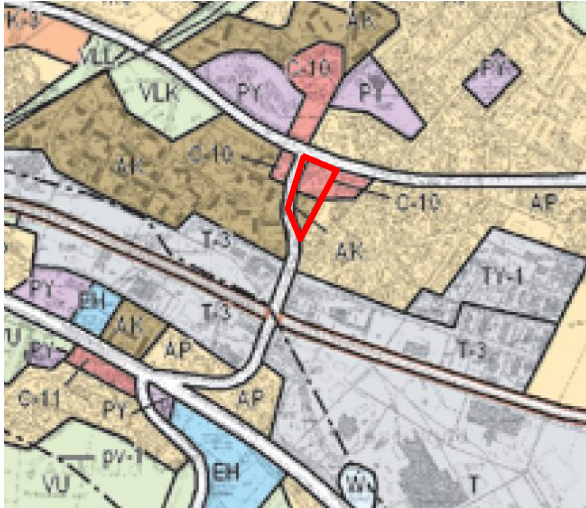
Voimassa olevissa Pirkanmaan vaihemaakuntakaavoissa 1 (turvetuotanto) ja 2 (liikenne ja logistiikka) ei ole osoitettu suunnittelualueelle sijoituvia toimintoja tai aluevarauksia.



Ote Pirkanmaan 1. maakuntakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu keltaisella nuolella.

Yleiskaava

Tampereen kantakaupungin 12.12.2000 vahvistetun yleiskaavan mukaan alue on paikalliskeskustatoimintojen aluetta (C-10) sekä kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK). Paikalliskeskustatoimintojen alue varataan paikalliskeskustasoisille julkisille ja yksityisille palveluille, ympäristöön soveltuvalla työpaikkatoiminnalla sekä asunnoille. Kerrostalovaltaisella asuntoalueella vähintään 70% alueen kerrosalasta on sijoitettava kerrostaloille. Alueelle voidaan rakentaa myös ympäristöön soveltuvia työtiloja.



Vasemmassa ote kantakaupungin yleiskaavasta ja oikealla osayleiskaavan liitekartasta viheralueet ja kulttuuriympäristö.

Asemakaavan suunnittelualue sisältyy valmisteilla olevan Tampereen kantakaupungin yleiskaavan 2040 suunnittelualueeseen. Kaavan keskeisenä tavoitteena on varautua kaupungin asukasmäärän kasvulle asetettuun tavoitteeseen. Yleiskaavan tavoitteet ovat syntyneet strategiapohjan lisäksi laajan vuorovaikutuksen ja selvitysaineiston pohjalta, ja ne hyväksyttiin 9.11.2015. Tavoitteiden pohjalta valmistellaan yleiskaavan luonnos ja myöhemmin valtuustokauden loppuun mennessä lopullinen hyväksyttävä yleiskaava.

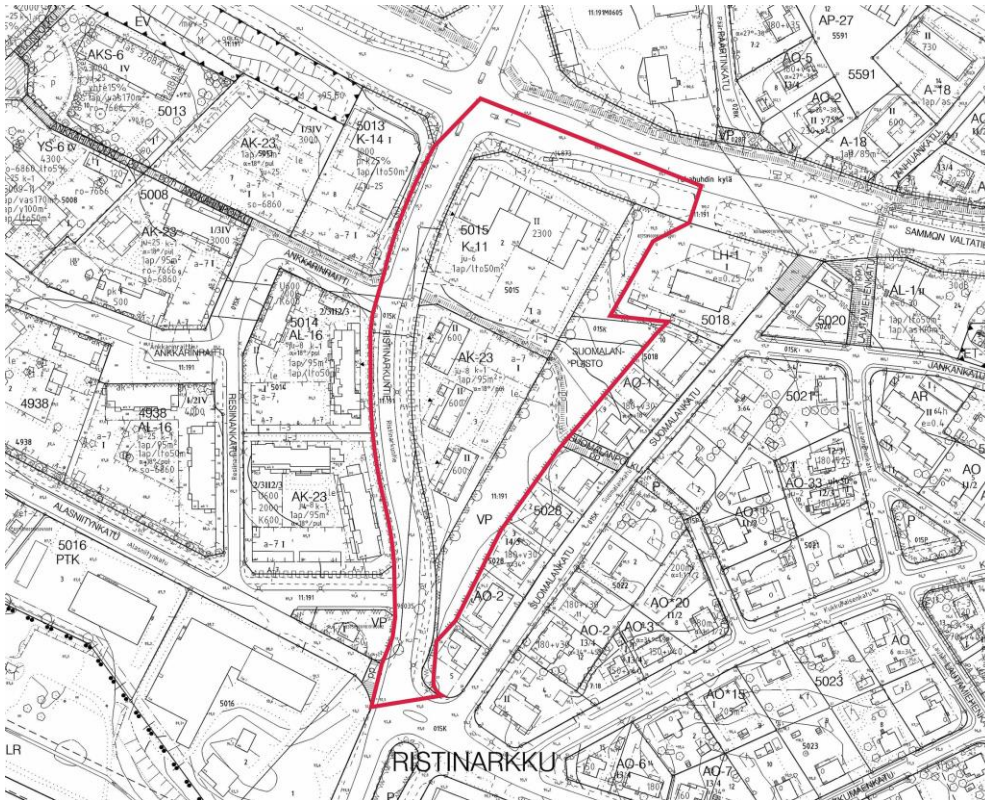
Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 30.10.1985 vahvistettu asemakaava nro 6305.

Tontti 2 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-11). Tontin rakennusoikeus on 2300 m². Kutakin 50 liike- ja toimistotilan kerrosalaneliometriä kohden on rakennettava yksi autopaikka. Ulkoseinän pintakäsittelyn tulee pääasiassa olla karkeat rappausta vastaava ja väriltään hillitty tai vaihtoehtoisesti pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää vaaleata poltettua tiiltä. Lisäksi tontille on osoitettu istutettava alueen osa. Alueelle tulee istuttaa puita vähintään 1 kpl jokaista alueen 100 m² kohden sekä pensasistutuksia vähintään yksi kolmasosa alueen pinta-alasta. Havupuiden tulee olla kooltaan vähintään 1 m ja lehtipuiden rungon ympärystimitan tulee olla 1 m:n korkeudella vähintään 6 cm. Tontilla on myös ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Tontti 3 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-23). Tontille on osoitettu kolme rakennusala, joilla on rakennusoikeutta 600 m² kullakin. Kerroksia saa rakentaa kaksi. Näiden lisäksi on osoitettu yksikerroksinen auton säilytyspaikan rakennusala. Autopaikkoja on rakennettava yksi paikka kutakin 95 kerrosalaneliometriä kohden. Rakennuksen pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla vaaleata betonia. Rakennuksen

ullakkokerroksen pääasiallisen julkisivu materiaalin tulee olla puuta. Kellarikerroksen pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla keraamista laattaa. Kattomateriaalin tulee olla tiilenpunaista poimulevyä tai tiiltä ja kattokaltevuuden 18 astetta. Lisäksi tontille on osoitettu leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa.



Ote ajantasa-asemakaavasta

Tonttijako

Alueella on voimassaoleva tonttijako (5858, hyväksytty 17.3.1986).

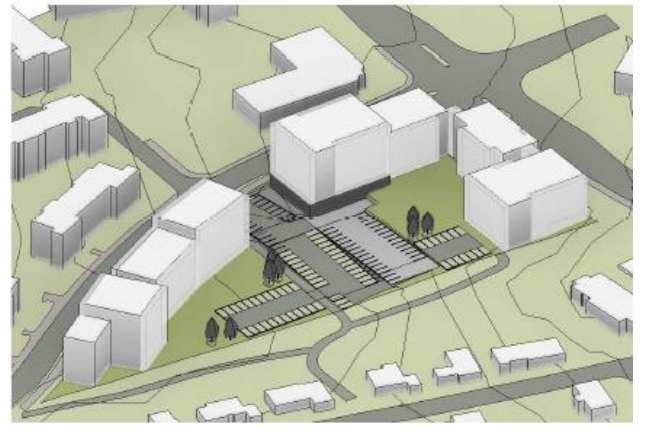
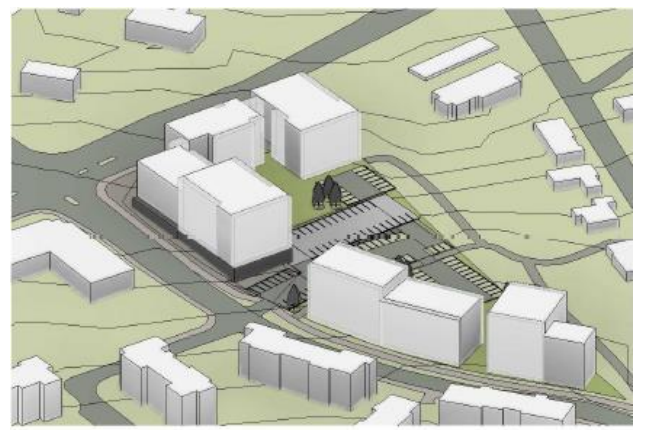
Muut suunnitelmat ja selvitykset

Koska Jankan alueelle on vireillä useita hankkeita, joista osa poikkeaa voimassa olevasta yleiskaavasta, laadittiin suunnittelualueelle yleiskaavallinen tarkastelu keväällä 2015.

Suunnittelualueetta koskien on laadittu myös Jankan ja Ristinarkun liikenteellinen selvitys (Ramboll 2015) sekä selvitys Takahuhti - Ristinarkku - Messukylän maiseman kehitysvaiheista ja ominaispiirteistä (Tampereen kaupunki 2015).

Alustavan suunnittelun yhteydessä on laadittu ilmanlaatuselvitys (Enwin 2015), melutarkastelu (A-insinöörit 2015) sekä maaperän pilaantuneisuuden historia- ja perustietoselvitys (A-insinöörit 2015). Näitä selvityksiä täydennetään suunnittelutyön edetessä.

Asemakaavasunnittelun pohjana käytetään bst-Arkkitehdit Oy:n laatimaa viitesuunnitelmaa ja havainnemateriaalia. Viitesuunnitelmaa kehitetään edelleen kaavan laatimisen aikana osallisilta, hankkeen ohjausryhmältä ja viranomaisilta saatavan palautteen perusteella.



Viitesuunnitelmaluonnos. bst-Arkkitehdit Oy 2016. Vasemmalla asemapiirros ja oikealla suunniteltujen rakennusten suhde ympäröivään kaupunkirakenteeseen.

Asemakaavan laatimisen aikana laadittavia selvityksiä ja suunnitelmia ovat mm.

- hulevesisuunnitelma
- meluselvityksen täydentäminen
- ilmanlaatuselvityksen täydentäminen
- kaava-alueeseen liittyvien yleisten alueiden suunnitelmat

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

Maanvuokrasopimukset

Ennen kaupunginhallituksen käsittelyä tulee vuokramiehiltä olla sitoumus siitä, että vuokrasopimusta tullaan tarkastamaan tulevan asemakaavan mukaiseksi.

SUUNNITTELUN TAVOITTEET JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Valmisteilla olevan Pirkanmaan uuden kokonaismaakuntakaavan (maakuntakaava 2040) luonnos sekä täydennetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat julkisesti nähtävillä 5.3.-10.4.2015 välisen ajan. Maakuntakaavan 2040 luonnoksessa suunnitteleualaue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisaalueet. Merkintä sisältää näihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdys-

kuntateknisen huollon alueet, pienet ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.

Aluetta koskevan suunnittelumääräyksen mukaan sitä suunnitellaan asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilyttäminen tulee ottaa huomioon. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

Maakuntakaava 2040 korvaa vahvistuessaan nyt voimassa olevan Pirkanmaan 1. maakuntakaavan ja vahvistetut vaihemaakuntakaavat.



Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:n luonnoksesta. Suunnittelualan likimääräinen sijainti on osoitettu keltaisella nuolella.

Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on täydentää Jankan keskustaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisella ratkaisulla, joka huomioi alueen arvot.

Asemakaavoitusohjelmassa 2016 - 2018 on asetettu tavoitteeksi kaavoittaa suunnittelualueelle noin 10 000 k-m² asumista sekä noin 5 000 k-m² muuta käyttöä

Kiinteistö Oy Jankan Liikekeskuksen tavoitteena on korvata kiinteistön 837-15-5015-2 nykyiset yksikerroksiset liikerakennukset kahdella viisikerroksisilla asuinrakennuksella Sammon valtatie varressa sekä yhdellä viisi- ja yhdellä seitsemänkerroksisella rakennuksella Ristinarkuntien varressa. Ristinarkuntien varteen sijoitettavien asuinrakennusten ensimmäiseen kerrokseen on tarkoitus toteuttaa liiketiloja. Hankkeen toteuttaminen edellyttää mm. alueen käyttötarkoituksen muuttamista ja rakennusoikeuden lisäämistä sekä tonttijaon osoittamista toteutuvan kiinteistöjaon mukaisena.

Kiinteistö Oy Opintannerin tavoitteena on korvata kiinteistöllä 837-15-5015-3 sijaitsevat kaksikerrokset asuintalot viisi- ja kuusikerroksisilla asuintaloilla. Hankkeen toteuttaminen edellyttää mm. rakennusoikeuden lisäämistä. Kaavan suunnittelussa on huomioita-

va korttelissa säilyvä kevyen liikenteen yhteys Suomalanpuiston ja Ristinarkuntien välillä.

Suunnitelma edistää kaupungin täydennysrakentamistavoitteiden toteutumista.

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.

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

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 hakija

Suunnittelualueen maanomistajat, 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.

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:
<http://www.tampere.fi/kaavatjakiinteistot/kaavoitus>

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 kuulutetaan nähtäville **10.3. - 31.3.2016** väliseksi ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään tiedoksi kaavamutoksen hakijoille, naapurikiinteistöille ja ao. viranomaistahoille.

Nähtävilläoloaikana osalliset voivat jättää suunnitelmasta kirjallisia mielipiteitä. Lisäksi osallisille varataan mahdollisuus keskustella hankkeesta suunnittelijoiden kanssa **tiistaina 15.3.2016 klo 17.30** alkaen Takahuhdin koulun B-rakennuksen ruokasalissa, osoitteessa Hintsantie 4 järjestettävässä avoimessa yleisötilaisuudessa.

Valmisteluvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadusta palautteesta tehdään yhteenveto, joka liitetään kaavaselostukseen.

Asemakaavan valmisteluaineisto laaditaan yhteistyössä kaavamutoksen hakijoiden, kaupungin ao. toimialojen ja liikelaitosten sekä viranomaisten kanssa.

Valmisteluaineisto asetetaan nähtäville palautteen saamista varten. Osalliset voivat jättää suunnitelmasta kirjallisia mielipiteitä. Valmisteluvaiheessa järjestetään yleisötilaisuus sekä tarvittavat neuvottelut kaupungin ao. toimialojen ja liikelaitosten sekä viranomaisten kanssa.

Ehdotusvaihe

Valmisteluaineistosta saadusta palautteesta tehdään yhteenveto ja siihen laaditaan tarvittavat vastineet, jotka liitetään kaavaselostukseen.

Asiakirjat täydennetään 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.

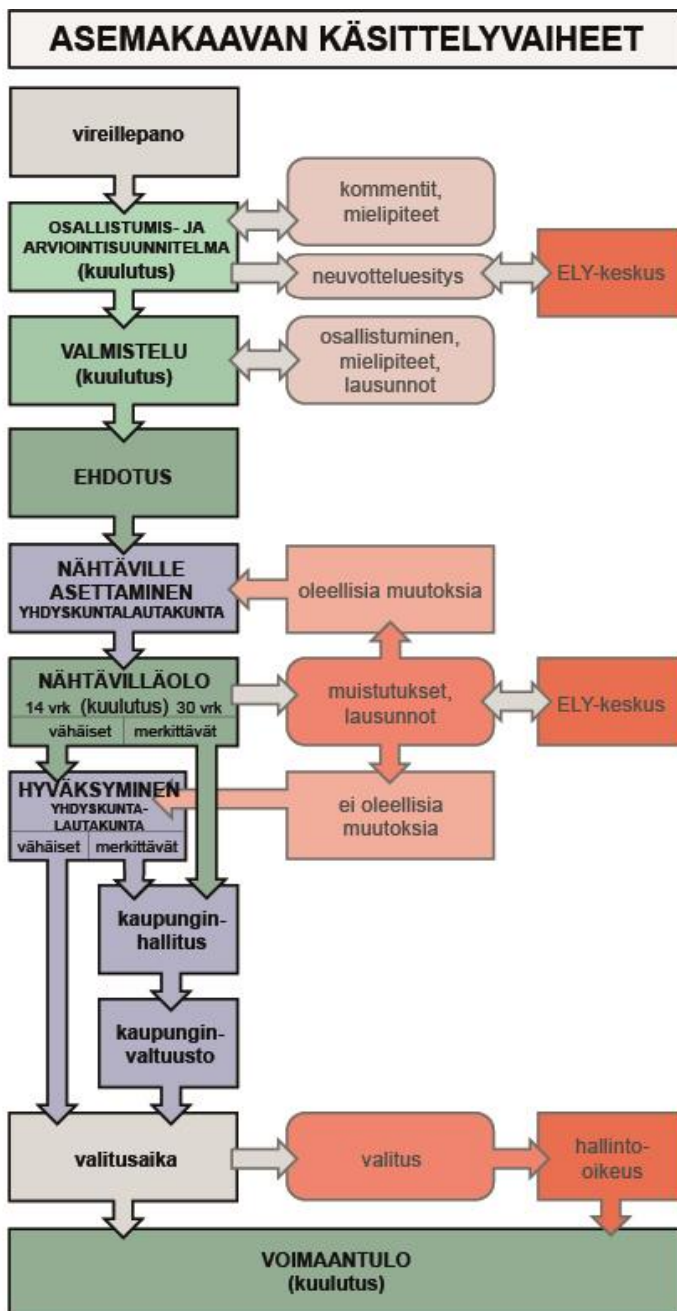
Kaavan hyväksyminen ja voimaantulo

Asemakaavan hyväksyy Tampereen valtuusto yhdyskuntalautakunnan ja kaupungin-hallituksen 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. Kaupunki ilmoittaa kaavan voimaantulosta kuulutuksella.

ASEMAKAAVAN KÄSITTELYVAIHEET KAAVIONA JA YHTEYSTIEDOT



Kaavoitusviranomaisen:

Tampereen kaupunki
 Kaupunkiympäristön kehittäminen
 Maankäytön suunnittelu
 Asemakaavasuunnittelu
 Asemakaavapäällikkö
 Elina Karppinen
 puh. 040 800 4906

Asiaa hoitaa:

Kaavoitusarkkitehti Katarina Surakka
 katarina.surakka@tampere.fi
 puh. 040 806 3935

Aineiston esittely:

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

Palautteen vastaanotto:

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