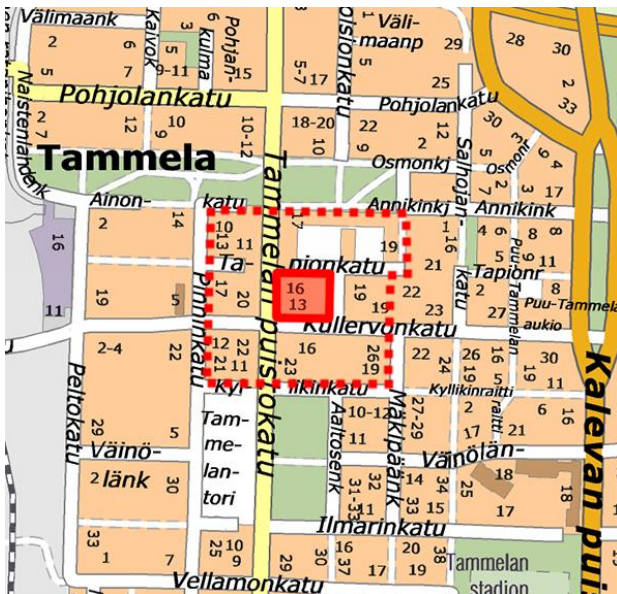




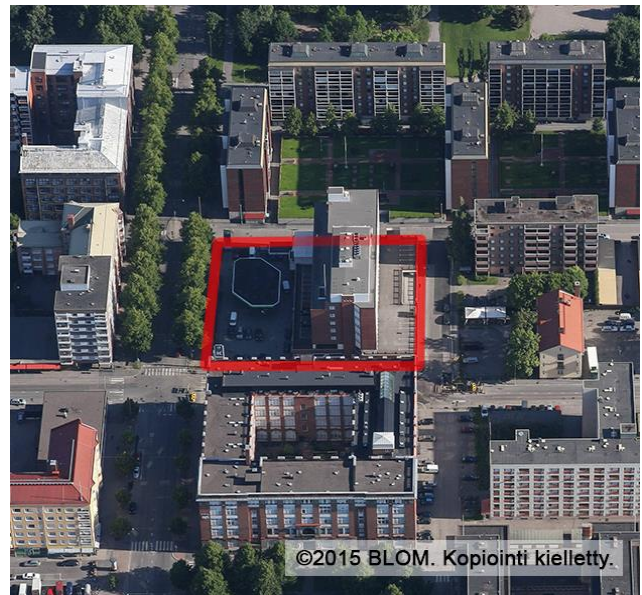
TAMPERE

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma 21.4.2016

XV (TAMMELA), TAMMELAN PUISTOKATU 21, LIIKETONTIN MUUTTAMINEN
ASUINKÄYTTÖÖN JA TÄYDENNYSRAKENTAMINEN. ASEMAKAAVA NRO 8622.



Kaava-alue, lähivaikutusalue katkoviivalla.



Ilmakuva kaava-alueesta v. 2015.

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 arviointimenetelystä.”

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

Aloite

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt tontin nro XV-262-1 omistaja Kiinteistö Oy Tammelan puistokatu 21.

Hankkeen diaarinumero: TRE:6247/10.02.01/2015, pvm 1.10.2015.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee kaupungin keskustassa Tammelan kaupunginosassa osoitteessa Tammelan puistokatu 21. Asemakaavamuutos koskee korttelin nro 262 tonttia nro 1, joka rajautuu pohjoisessa Tapionkatuun, idässä Aaltosenkatuun, etelässä Kullervonkatuun ja lännessä Tammelan puistokatuun. Suunnittelualue sijaitsee korttelin verran Tammelantorilta pohjoiseen alueen pääkadun, Tammelan puistokadun varrella. Suunnittelualueen lähiympäristössä on eri-ikäisiä asuinkerrostaloja, joissa on paikoin liiketilaa katutasossa.

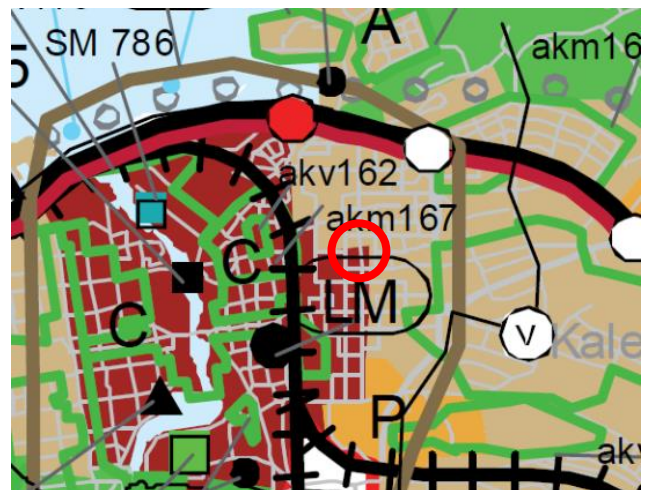
Tammela on 1960–1980-luvuilla rajusti uudistunut, kaupunkikuvaltaan hajanainen entinen puukaupunginosa, jossa on paikoin jäljellä alkuperäistä asuntorakennuskantaa sekä entisiä teollisuusrakennuksia. Suunnittelualueen lähistöllä sijaitsee Tammelan rakennuskulttuurikohteita: Kullervonkadun eteläpuolella on Aaltosen tehdas (Lambert Petterson 1913–16, 1926; Jaakko Tähtinen 1951) ja Tammelan puistokadun länsipuolella kulmittain tonttiin nähden on Branderin kenkätehdas (Bertel Strömmer 1919).

Koko korttelin kattavan tontin nro 262-1 keskellä sijaitsee kuusikerroksinen, 1986 valmistunut liike- ja toimistorakennus. Tammelan puistokadun puolella on huoltoasema kahviloineen, Kullervonkadun puolella päivittäistavaramyymälä ja Aaltosenkadun puolella kulku pysäköintilaitokseen. Rakennuksen julkisivumateriaali on pääosin tiililaattapintainen betonielementti. Huoltoaseman pihaa rajaa Tammelan puistokadun ja Kullervonkadun kulmassa tiiliaita. Tontin pinta-ala on 3240 m² ja käytetty kerrosala on n. 6480 k-m².

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA SELVITYKSET

Maakuntakaava

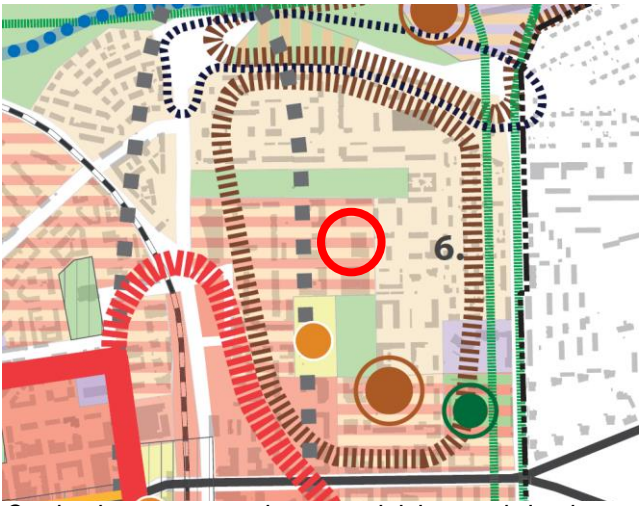
Pirkanmaan 1. maakuntakaavassa (vahvistettu 29.3.2007) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Suunnittelualue kuuluu kaupunkikehittämisen kohdealueeseen (kk 2), jolla osoitetaan Tampereen valtakunnanosaikeskuksen ydinalue.



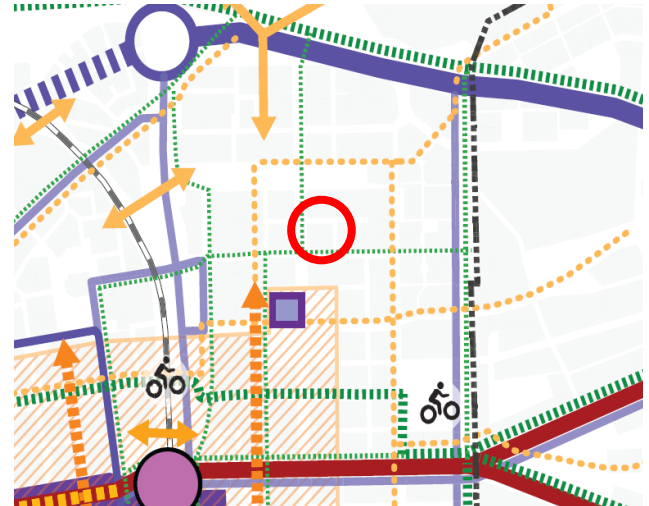
Ote Pirkanmaan 1. maakuntakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti ympyröity punaisella

Yleiskaava

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 18.1.2016 keskustan strategisen osayleiskaavaehdotuksen, joka vahvistuessaan korvaa keskustan oikeusvaikutuksettoman osayleiskaavan (kv hyv. 4.1.1995) ja keskustan liikenneosayleiskaavan (kv hyv. 18.1.2006). Kaupunginvaltuuston päätöksestä on valitettu Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Osayleiskaavaehdotuksen maankäyttökartassa suunnittelualue on merkitty asumisen ja keskustatoimintojen sekoittuneeksi alueeksi. Suunnittelualue sijoittuu Tammelan asuntovaltaisen täydennysrakentamisen vyöhykkeelle. Liikennekartassa Kullervonkadulle ja Tammelan puistokadulle on merkitty keskustan pyöräilyn pääreitti.

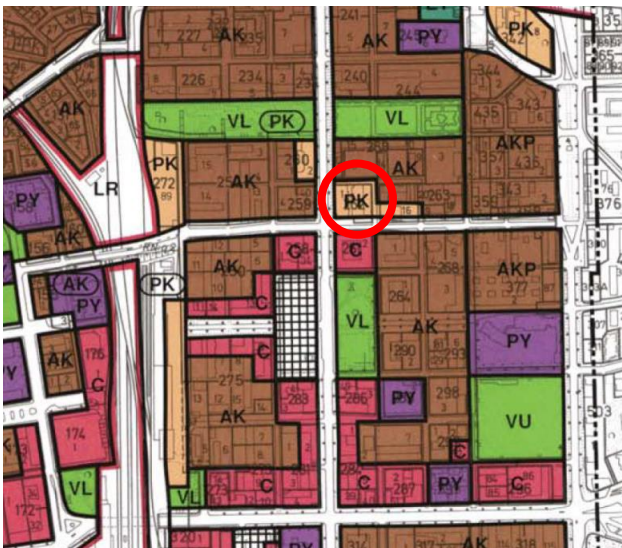


Ote keskustan strategisen osayleiskaavaehdotuksen maankäyttökartasta. Suunnittelualue ympyröity punaisella.



Ote keskustan strategisen osayleiskaavaehdotuksen liikennekartasta. Suunnittelualue ympyröity punaisella.

Kaupunginvaltuuston 4.1.1995 hyväksymässä keskustan osayleiskaavassa suunnittelualue on yksityisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PK). Alue varataan pääasiassa liike- ja toimistotiloille ja niihin liittyville varastotiloille, yksityisten hallintotoimien tiloille sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Kaupunginvaltuuston 18.1.2006 hyväksymässä keskustan liikenneosayleiskaavassa Kullervonkatu on kokoojakatu, johon merkitty myös tuleva kevyen liikenteen pääreitti. Tammelan puistokadulla on kevyen liikenteen pääreitti.



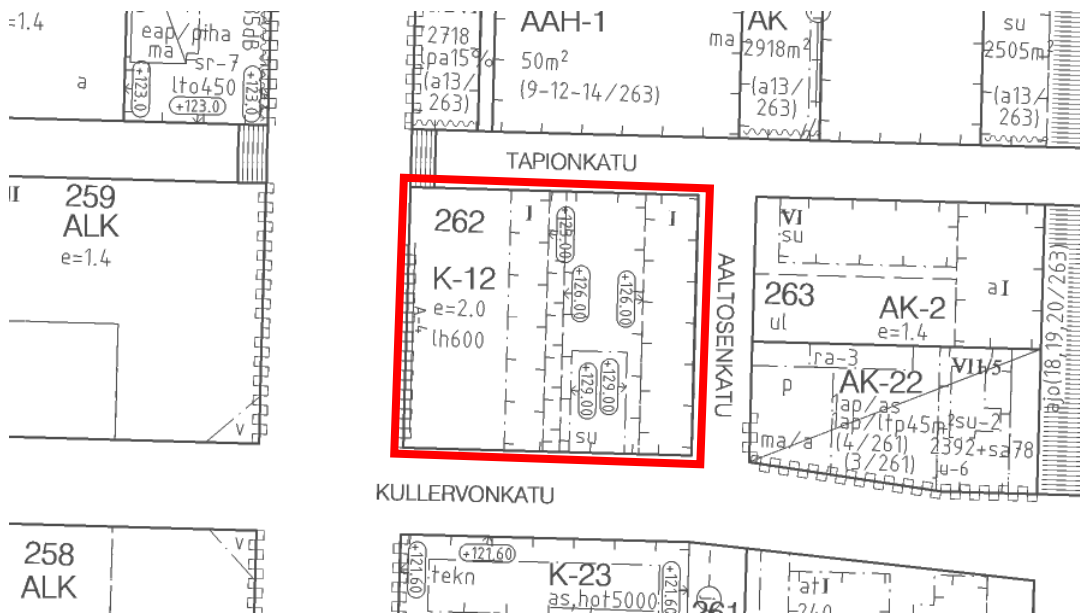
Ote keskustan osayleiskaavasta. Suunnittelualue ympyröity punaisella.



Ote keskustan liikenneosayleiskaavasta. Suunnittelualue ympyröity punaisella.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 16.8.1984 vahvistettu asemakaava nro 6163. Asemakaavassa tontti on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle saadaan rakentaa myös huoltoasematiloja merkinnän osoittama määrä (K-12). Maanpäälliseen kellarikerrokseen saadaan sijoittaa vain pysäköimistöjä. Tontille on varattava yksi autopaikka kerrosalan 60 m² kohti. Rakennusoikeutta on tehokkuusluvun e=2.0 mukaisesti 6480 k-m², josta huoltoasematilojen rakennusoikeus on 600 k-m² (lh). Tontin keskiosassa on pohjois-eteläsuuntainen rakennusala. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmät korkeusasemat ovat keski-osasta Tammelan puistokadulle päin madaltuen +129.00, +126.00 ja 123.00. Korkeimman rakennuksen molemmin puolin ovat Aaltosenkatuun ja pihaan rajautuvat I-kerrok-siset rakennusalat. Ullakolle saadaan tehdä sauna tarpeellisine lisätiloineen talon omaan käyttöön (su). Tammelan puistokadun puolella on liittymäkielto sekä raja, jolle on rakennettava vähintään 120 cm korkea rakenteellinen aita (A-4). Tontti on rakentunut asemakaavan mukaisesti.



Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue rajattu punaisella.

Tonttijako

Tontilla 262-1 on voimassa 11.11.1968 hyväksytty tonttijako nro 14116 ja se on merkitty tonttirekisteriin 10.5.1982.

Muut suunnitelmat ja selvitykset

Asemakaavan suunnittelun pohjana käytetään Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy:n laatimaa viitesuunnitelmaa ja havainnemateriaalia. Asemakaavatyön aikana laadittavia selvityksiä ja suunnitelmia ovat mm. melu- ja hulevesiselvitykset. Muita erillisselvityksiä tai -suunnitelmia laaditaan tarvittaessa asemakaavan valmistelun yhteydessä. Selvitysten keskeiset tulokset raportoidaan osana kaavaselostusta.

Maankäyttösopimus

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

SUUNNITTELUN TAVOITTEET JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on kiinteistön pääkäyttötarkoituksen muuttaminen asuinrakentamiseksi. Perusteluina ovat heikentynyt ja muuttunut toimistotilojen kysyntä sekä Tammelan kaupunginosan kehittäminen. Hakijan alustavassa tontinkäyttöluonnoksessa on esitetty nykyisen rakennuksen purkamista ja uuden asuin- ja liikerakennuksen rakentamista tontille.

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, yhdyskuntalouteen 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 vaihtoehtoista 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
- Tampereen tammelalaiset ry
- 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 sekä valmisteluaineistoa kuulutetaan nähtäville **21.4.–12.5.2016** palautteen saamista varten. Asiakirjat lähetetään tiedoksi kaavamuutoksen hakijoille, naapurikiinteistöille ja ao. viranomaistahoille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta voi jättää mielipiteen nähtävilläoloaikana. Osallisille varataan mahdollisuus keskustella hankkeesta suunnittelijoiden kanssa **tiistaina 3.5.2016 klo 17** Galleria Nottbeckissä, osoitteessa Satakunnankatu 18 järjestettävässä avoimessa yleisötilaisuudessa.

Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheessa tutkitaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute ja järjestetään tarvittavia neuvotteluja. Suunnitelmia kehitetään saadun palautteen, neuvottelujen ja laadittavien selvitysten pohjalta. Asemakaavan selostuksessa kerrotaan, miten osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet ovat vaikuttaneet suunnitelmiin. Valmisteluvaiheen aineisto asetetaan nähtäville, jolloin siitä voi jättää mielipiteitä.

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 nähtäville asettamisesta. Nähtävillä olosta julkaistaan sanomalehtikuulutus ja siitä tiedotetaan internetissä. Ehdotuksesta on mahdollista jättää muistutuksia ja viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot.

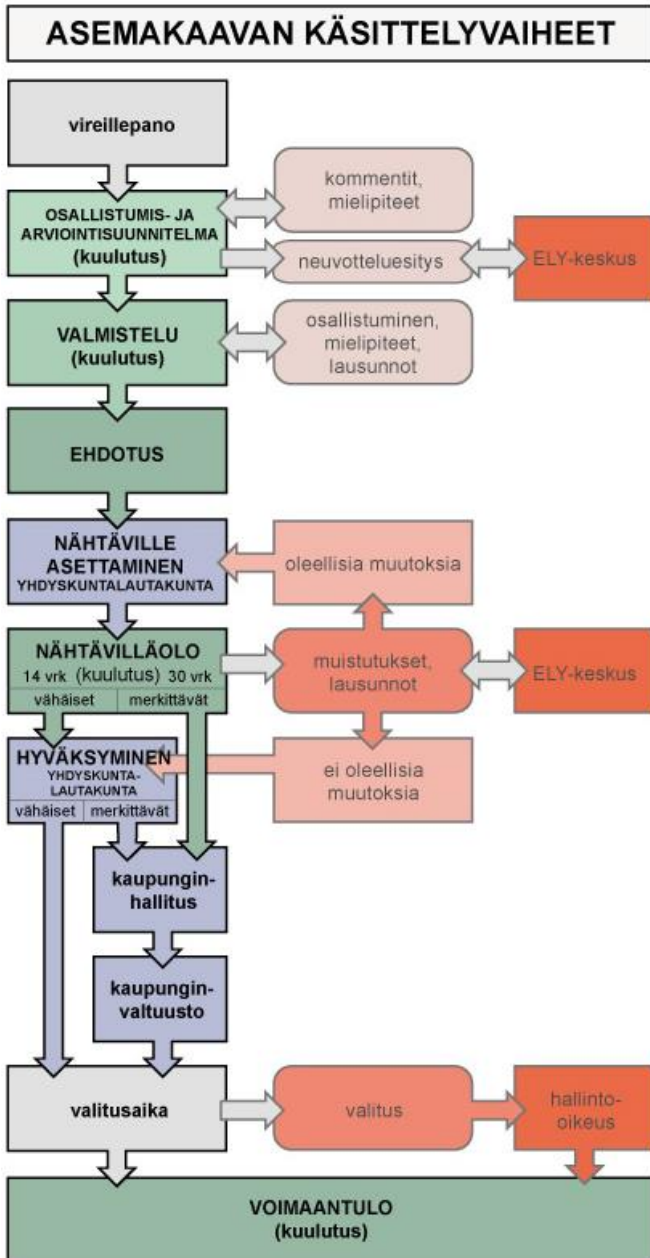
Kaavaehdotuksesta saadusta palautteesta laadittava yhteenveto ja vastineet liitetään kaava-selostukseen. Ennen hyväksymiskäsittelyä kaavaehdotukseen voidaan tehdä myös muita muutoksia tai täydennyksiä. Jos tarvittavat muutokset ovat maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:ssä tarkoitetulla tavalla olennaisia,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

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

Asiaa hoitaa

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

Kaavan laatija

Ramboll Finland Oy
Projektipäällikkö Saara Melama

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