

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 119

Asemakaavaehdotuksen asettaminen nähtäville: Rahola, radanvarsikortteli, asemakaava nro 8707

TRE:1208/10.02.01/2019

Valmistelija / lisätiedot:
Elina Karppinen

Valmistelijan yhteystiedot

Projektiarkkitehti Minna Kiviluoto, puh. 040 801 6951, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Jonna Koivumäki, puh. 040 1241 626, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

Päätösehdotus

Asemakaavaehdotus nro 8707 (päivätty 10.2.2020, tarkistettu 29.3.2021) hyväksytään asetettavaksi nähtäville.

Asemakaavaehdotus esitetään nähtävilläolon jälkeen kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi edellyttäen, että kaavan toteuttamiseen liittyvät sopimukset on hyväksytty.

Kokouskäsitely

Minna Kiviluoto ja Hanna Montonen olivat paikalla asiantuntijoina ja poistuivat kokouksesta esitystensä jälkeen ennen päätöksentekoa.

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 10.2.2020 päivätyn ja 29.3.2021 tarkistetun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 8707. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteessa:

Diaarinumero: TRE: 1208/10.02.01/2019

Kaavan laatija

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus

Projektiarkkitehti Minna Kiviluoto, toimistoarkkitehti Heidi Sumkin, yhdyskuntasuunnittelupäällikkö Hanna Montonen

Kaava-alueen luonne ja sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Raholan kaupunginosassa n. 6 km länteen Tampereen keskustasta rajoittuen pohjoisessa pääratana, lännessä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Tesoman valtatiehen sekä etelässä ja idässä Risuharjunpuistoon. Suunnittelualue on laajuudeltaan n. 13 ha ja käsittää korttelin 3072 ja katu- ja viheraluetta sekä lämpövoimalan kortteleiden eteläpuolella.

Suunnittelun haasteena liikenneväylien välissä sijaitsevalla alueella on ratamelu pohjoispuolella, Tesoman valtatie ajoneuvoliikenteen melu etelässä ja junaliikenteen aiheuttama tärinä koko suunnittelualueella. Pääosa suunnittelualueesta on veden hankintaa varten tärkeää pohjavesialuetta. Ennen asuinrakentamista alueella olevien teollisuusrakennusten alla mahdollisesti olevat pilaantuneet maa-ainekset tulee selvittää tarkemmin. Suunnittelualueen keskellä on pohjois-eteläsuuntainen liito-oravan kulkuyhteys.

Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on kantakaupungin yleiskaavan 2040 mukainen kaupunkimainen alue.

Teollisuustontit on tarkoitus osoittaa kerrostalovaltaisen asumisen ja työpaikka- ja liiketilojen korttelialueeksi, jonne osoitetaan varaus myös päivittäistavarakaupalle, paloasemalle, päiväkodille, seurakuntarakennukselle sekä polttoaineenjakeleen kylmäasemalle. Lämpövoimalan on toistaiseksi tarkoitus säilyä nykyisellä paikallaan.

Kaavamuutoksen tavoitteena on Tesoman aluekeskuksen vahvistaminen. Hankkeessa pyritään vahvistamaan yhteyksiä Tesomalta Tohlopin suuntaan Mediapolikseen ja Hiedanrantaan.

Kaavan avulla pyritään luomaan alueelle uusia asumisen mahdollisuuksia, ympäristöhäiriötä tuottamatonta työpaikkatilaa, monipuolisia toimintoja, kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä, sekä turvaamaan ekologisia yhteyksiä ja laadukasta viherympäristöä.

Kaavoitusohjelmaan vuosille 2020-2024 merkittynä tavoitteena oli suunnittelualueelle n. 50 000 k-m² asuinkerrosalaa ja n. 15 000 k-m² muuta kerrosalaa.

Valmisteluvaiheessa alueen maankäyttöä tutkittiin yleissuunnitelman avulla. Yleissuunnitelmassa esitettiin asemakaava-alueelle rakennusoikeutta noin 95 000 k-m², josta asuinkerrostalojen korttelialueelle noin 85 000 k-m². Lisäksi yleissuunnitelmassa esitettiin liikerakennusten korttelialueelle kerrosalaa 2 000 k-m² päivittäistavarakauppaa varten, yleisten rakennusten korttelialueelle mm. paloasemaa, työpaikka- ja liikuntatilaa varten n. 5 000 k-m² sekä päiväkotia varten noin 2 600 k-m².

Asemakaavan vaiheet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 13.6. — 9.8.2019.

Valmisteluvaiheessa tutkittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute ja tehtiin lisäselvityksiä.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Asemakaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkistetun version kanssa 13.2.-12.3.2020 ja nähtävillä oloaikana järjestettiin yleisötilaisuus.

Valmisteluaineistosta saatiin 6 viranomaiskommenttia ja 1 mielipide.

Viranomaiskommenttien pääsisältö:

Tavoiteltu maankäytön muutos edellyttää riittävän kattavaa maaperä-, pohja- ja hulevesivaikutusten selvittämistä.

Alueella tehdyissä pohjavesitutkimuksissa on havaittu kohonneita öljyhiilivety- ja raskasmetallipitoisuuksia sekä kloorattujen hiilivety-yhdisteiden pitoisuuksia. Haitta-aineet ovat kulkeutuneet pohjaveteen alueella pitkään harjoitetun pilaavan toiminnan seurauksena. Kaava-alue sijaitsee Epilänharju-Villilä B-pohjavesialueella, joten pohjaveden haitta-ainepitoisuuksien seuranta on alueella tulevat jatkaa.

Koko kaava-alueelle on laadittava käyttöhistoriaselvitys, jotta sekä maaperän että pohjaveden mahdollista pilaantuneisuutta aiheuttaneista toiminnoista saadaan alueelta kokonaiskuva.

Pohjaveden likaantuminen on estettävä ensisijaisesti käsittelemällä likaiset hulevedet ennen imeytystä ja toissijaisesti johtamalla pois pohjavesialueelta. Pilaantuneeseen maaperään ei tule imeyttää hulevesiä.

Melun ja tärinän torjunta, lähijunaliikenne ja mahdollinen lisäraide on huomioitava selvityksissä.

Jatkosuunnittelussa tulee varmistaa, etteivät asunnot avaudu pelkästään meluisan julkisivun puolelle. Alue tulkitaan uudeksi alueeksi, jolloin yömelu on mitoittava tekijä. Julkisivun keskiäänitason ylittäessä 60 dB ei parvekkeita tule sijoittaa tällaiselle julkisivulle lainkaan.

Liito-oravan kulkuyhteydet on huomioitava.

Pirkanmaan pelastuslaitos on kartoittanut pelastustoiminnan toimintavalmiuden parantamiseksi Tampereen länsiosissa sijoituspaikkaa uudelle läntiselle tukikohdalle. Toinen potentiaalisista sijoituspaikoista sijaitsee alueella ja tulee huomioida kaavassa.

Alueen jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa tulee varmistaa, ettei luvaton liikkuminen rautatiealueella ja siitä aiheutuvat vaaratilanteet lisäänty. Asemakaavassa suunnittelualan rautatiealueen puoleinen raja tulee osoittaa varustettavaksi luvattoman rautatiealueella liikkumisen estävällä suoja-aidalla tai muulla rakenteella.

Mielipiteessä todettiin suunnittelualan olevan tärkeä jalankulku- ja pyöräilyreitistön osa, läntisimpään kortteliin sopivan esitettyä korkeampaakin rakentamista sekä toivottiin suojatiejärjestelyjen kehittämistä Kolismaankadun liittymän tuntumassa.

Tiivistelmä palautteesta ja siihen annetut kaavoittajan vastineet on koottu palauteraportiksi kaavan liiteasiakirjoihin.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Asemakaavaehdotukseen tehdyt muutokset

Ehdotusvaiheessa kaavaratkaisua on tarkistettu valmisteluvaiheen palautteen ja tarkentuneen suunnittelun myötä. Aluetta koskevia selvityksiä on täydennetty ja päivitetty. Kaavaratkaisua ja viitesuunnitelmaa käsiteltiin myös kaupunkikuvatoimikunnassa, joka korosti suunnittelussa tavoiteltavaa asuinalueen monimuotoisuutta, omaa identiteettiä ja laadukasta kaupunkikuvaa sekä alueen itä- ja länsipäiden erilaista luonnetta.

Ehdotusvaiheessa on tarkistettu asuinkorttelien mitoitusta, pysäköintijärjestelyjä, lännen palvelukorttelin toimintojen sijoittelua, pyrkimyksenä korostaa alueen länsiosan urbaania luonnetta ja koko alueen kaupunkikuvallista laatua. Lisäksi kaavaan on merkitty keskeiset kaavamääräykset mm. ympäristöhäiriöiden osalta. Asuinkorttelien ja niiden välisten istutettavien alueiden suhde on tarkemmin jäsennetty. Rakentamisen tapaa koskevia kaavamääräyksiä ja ohjeita on tarkennettu.

Asemakaava

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uuden kaupunkimaisen asuinalueen sekä työpaikka- ja palvelutilojen rakentaminen Raholan kaupunginosaan, Tesoman valtatie varteen, nykyisen teollisuusalueen tilalle. Alueelle muodostuu myös viheraluetta sekä uusia jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiä mm. radan alitse Kohmankaareen ja virkistysyhteydet Risuharjunpuistoon ja Tohloppijärvelle.

Asemakaavan toteutumisen myötä alueelle syntyy kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti uusi ajallinen kerrostuma, asuntotarjonta monipuolistuu ja asukasmäärä lisääntyy.

Asemakaavamuutoksella osoitetaan suunnittelualueelle rakennusoikeutta yhteensä n. 112 000 k-m². Asuinkerrostalojen korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 102 000 k-m². Liikerakennusten korttelialueelle osoitetaan 2 000 k-m² päivittäistavarakauppaa varten, yleisten rakennusten korttelialueelle mm. paloasemaa, työpaikka- ja liikuntatiloja varten n. 5 000 k-m² sekä alueen itäosaan päiväkotia varten 3 000 k-m².

Asemakaavalla radanvarteen muodostuva uusi asuinalue koostuu umpikorttelien ketjusta, jonka välit ovat vehreitä ja puistomaisia. Alueen länsipää on kaupunkimaisen tiivis työpaikka- ja palvelutiloineen. Alueen keskellä taitekohdassa sijaitsee puistovyöhyke ja sen itäpuolella Risuharjun kupeessa astetta pienimittakaavaisemmat asuinkorttelit. Umpikorttelit muodostavat melusuojan rata-alueen vasten. Autosäilytys keskitetään radan varren pysäköintilaitoksiin ja autokatoksiin, jolloin korttelien sisäpihat ovat autottomia yhteispihoja. Korttelialueen läpi kulkee itä-länsi-suuntainen alueen sisäinen jalankulun ja pyöräilyn reitti.

Toteuttaminen ja ajoitus

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Kaavan toteutus voi alkaa sen saatua lainvoiman. Asemakaavasuunnittelun rinnalla BST Arkkitehdit Oy on laatinut viitesuunnitelmia, jotka havainnollistavat alueen mahdollista toteuttamistapaa ja kaava-alueella tapahtuvaa muutosta.

Lausunnot

Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo, Väylävirasto

Tiedoksi

hakijat, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen, Minna Kiviluoto

Liitteet

- 1 Liite yla 13.4.2021 Asemakaava
- 2 Liite yla 13.4.2021 Asemakaavan selostus
- 3 Liite yla 13.4.2021 Asemakaavan seurantalomake
- 4 Liite yla 13.4.2021 Rakentamistapaohje

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali yla 13.4.2021 Eliöstö- ja biotooppiselvitys
- 2 Oheismateriaali yla 13.4.2021 Käyttöhistoriaselvitys
- 3 Oheismateriaali yla 13.4.2021 Pilaantuneisuusselvitys suppa
- 4 Oheismateriaali yla 13.4.2021 Pima koontiraportti
- 5 Oheismateriaali yla 13.4.2021 Meluselvitys
- 6 Oheismateriaali yla 13.4.2021 Hulevesiselvitys
- 7 Oheismateriaali yla 13.4.2021 Hulevesiselvitys liitekartat
- 8 Oheismateriaali yla 13.4.2021 Yritysvaikutusten arviointi
- 9 Oheismateriaali yla 13.4.2021 Havainnekuvat
- 10 Oheismateriaali yla 13.4.2021 Valmisteluvaiheen palauteraportti
- 11 Oheismateriaali yla 13.4.2021 Valmisteluvaiheen kommentit

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja on asetettu nähtäväksi 16.4.2021 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 19.4.2021

Tampere
19.04.2021

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Muutoksenhakukielto

§119

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

-vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)

-virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)

-etuusto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)