



Viite: Lausuntopyyntö TRE:260/10.02.01/2018

ELY-keskuksen lausunto asemakaavaehdotuksesta Tampere, Pohtola, Pohtolankatu 94 (kaava 8498)

Tampereen kaupunki on pyytänyt ELY-keskuksen lausuntoa asemakaavan nro 8498 ehdotuksesta (Tampere, Pohtola-609-Haga 1:1, Pohtolankatu 94, Miesmäen-puiston ja Backmanipuiston virkistysalueiden osittainen muuttaminen ehdotuksesta TRE:260/10.02.01/2018).

Asemakaava kuuluu ELY-keskuksen MRL 18.2 § mukaisen valvontatehtävän piiriin liito-oravan kulkuyhteyden sekä maakuntakaavassa osoitetun seudullisen ulkoilureitin jatkuvuuden osalta. Muilta osin kaava kuuluu ELY-keskuksen edistämistehtävän piiriin.

Maankäyttö

Asemakaavamuutosalue sijoittuu Pohtolan kaupunginosaan n. 6 km etäisyydelle kaupungin keskustasta, Ryydynpohjan ja Siivikkalanlahden väliselle kannakselle ja on osittain Siivikkalanlahden puolella Näsijärven rannassa. Suunnittelualan pinta-ala on yhteensä 2,1 ha. Asemakaavamuutoksessa suunnittelualueelle muodostuu yhteensä 14 pientalotonttia ja lähivirkistysaluetta. Rantaan rajoittuville tonteille (6 kpl) sijoittuu 15 metriä rantaviivasta ulottuva aluerajaus, jolla liito-oravan kulkureittien turvaamiseksi on säilytettävän puuston laatuun ja laajuuteen kiinnitettävä erityistä huomiota (sl-3). Rantaan on osoitettu pienehkö suojaviheralue. Rannan alueelta Backamanin puistosta on kokonaan poistettu lähivirkistysalue-kaavamääräys.

Suunnittelualueella on voimassa 24.9.1981 vahvistettu asemakaava nro 5744, jonka mukaan koko suunnittelualue on lähivirkistysaluetta eikä sillä ole rakennusoikeutta. Asemakaavamuutos on tullut vireille 2015 ja ELY-keskus on lausunut asemakaavaluonnoksen olevan silloisen oikeusvaikutteisen yleiskaavan vastainen.

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Hyväksymispäätöksestä on valitettu Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Pirkanmaan maakuntahallitus on 29.5.2017 MRL 201 §:n nojalla päättänyt maakuntakaavan voimaantulosta ennen kuin se on saanut lainvoiman. Maakuntakaava tuli päätöksen mukaisesti voimaan, kun päätöksestä kuulutettiin 8.6.2017.

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle. Alueen läpi etelä—pohjoissuunnassa on merkitty kulkevaksi myös ulkoilureitti. Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät ohjeelliset ulkoilureitit. Merkintä osoittaa ensisijaisesti tarpeen reitille. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava ulkoilureitin toteuttamisedellytykset osana maakunnallisesti ja seudullisesti toimivaa reitistöä.

Maakuntakaavassa on yleismääräys, jossa määrätään että taajamien rakentamattomat ranta-alueet tulee säilyttää rakentamattomina ja varata yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa yleiseen virkistyskäyttöön.

Kantakaupungin yleiskaava 2040 on hyväksytty valtuustossa 15.5.2017. Kaupunginhallitus on määrännyt yleiskaavan osittain voimaan kuulutuksella 20.9.2018 lukuun ottamatta Hämeenlinnan hallinto-oikeuden kumoamia osia ja lidesjärven osayleiskaavan aluetta.

Yleiskaava määrittelee koko Pohtolan, myös suunnittelualan, asumisen alueeksi (yleiskaavan kartta 1). Alue varataan pääosin asumiselle sekä sitä palveleville toiminnoille, mm. virkistys- ja suojaviheralueille, lähipalveluille sekä nykyiselle ja uudelle ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle elinkeinotoiminnalle. Alueelle sijoittuvien yksityisten rakentamishankkeiden yhteydessä varaudutaan tarvittaessa julkisten palvelujen tarvitsemiin tilavarauksiin. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomioita kulttuuriympäristön arvoihin.

Kantakaupungin yleiskaava 2040 kaavaselostuksessa sivulla 50 on kohdassa Kaavamääräykset ja soveltaminen kerrottu asumisen alueen merkinnän kuvauksessa, että ko. kaavamerkinnän alueella alueiden kehittämisen lähtökohtana on pitää yllä ja parantaa nykyisten asumisen alueiden viihtyisyyttä ja turvallisuutta, johon myös alueiden uudistaminen ja täydentäminen tulee sovittaa. Puistojen osalta todetaan, että "alueen asemakaavoitettuja puistoja ja virkistysalueita ei ole tarkoitettu täydennysrakentamiseen." Alueella virkistysalueeksi asemakaavoitettujen alueiden riittävyys ja laadullinen kehittäminen tulisi varmistaa mahdollisen täydennysrakentamisen yhteydessä.

Suunnittelualan itäosa rantaan saakka ja koko Backmanin puisto on merkitty ohjeelliseksi virkistys- ja ekologiseksi yhteydeksi (yleiskaavan kartta 2). Ohjeellisella virkistysyhteydellä kuvataan keskuspuistoverkoston yhdistävä virkistysyhteys tai lähivirkistysalueiden sarja. Tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee ottaa huomioon lähivirkistysalueiden riittävyys, luontoarvot, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot sekä varmistaa virkistysyhteyksien ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus. Yhteyden luonne voi vaihdella rakennetusta luonnonmukaiseen. Ekologisella yhteydellä on merkitystä eliölajien liikkumiselle ja luonnon monimuotoisuuden säilymiselle. Ekologisen yhteyden jatkuvuus ja kytkeytyminen keskuspuistoverkoston tulee turvata. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muut näihin verrattavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia kuten MRL128 §:ssä on säädetty. Tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee huomioida arvokkaat luontokohteet sekä varmistaa, että ekologinen yhteys säilyy

mahdollisimman leveänä, puustoisena ja luonnon olosuhteiltaan monipuolisena.

Tampereen kaupungin omassa Yhdyskuntarakentamisen eheyttämishankkeessa (EHYT) Backmaninpuisto on osoitettu säilytettäväksi viheralueeksi ja Mlesmäenpuisto käyttötarkoituksen muutosalueeksi. Selvitys on oikeusvaikutukseton.

Virkistysalueiden riittävyys

Asemakaavasuunnittelussa ei ole huomioitu jo nyt Pohtolan alueen vähäisiä lähivirkistysalueita suhteessa asukasmäärään verrattuna muihin asuntoalueisiin vaan lähivirkistysalueita ollaan supistamassa. Kaavasuunnittelussa ei riittävästi ole tutkittu lähivirkistysalueiden riittävyyttä ja saavutettavuutta Pohtolan alueella, jota asumisen alueen yleiskaavamääräys tarkemmassa suunnittelussa ehdottomasti edellyttäisi.

Siitä, että alueen siirtyessä kaupungin omistukseen, virkistysalueen laatu paranisi vaikka pinta-ala vähenisi, ei ole osoitettu selvitystä, suunnitelmaa eikä arviointia.

On huomioitava, että täydennysrakentamisen osoittaminen ei ole edellytys puistoalueen saamiseen kaupungin hallintaan. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunta saa ilman erityistä lupaa lunastaa asemakaavoitetun yleisen alueen, kuten puiston.

Luonnonympäristö, liito-oravan kulkureitti ja virkistys- ja ekologiset yhteydet

Asemakaavasuunnittelussa ei ole riittävästi huomioitu alueelle osoitetun yleiskaavakartta 2:n virkistys- ja ekologista yhteyttä, jossa on määritelty että tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee huomioida arvokkaat luontokohteet sekä varmistaa, että ekologinen yhteys säilyy mahdollisimman leveänä, puustoisena ja luonnon olosuhteiltaan monipuolisena. Tarkemman suunnittelun yhteydessä merkintää tulisi tulkita voimassa olevan asemakaavan ja viheraluejärjestelmän mukaisen viherrakenteen mukaisesti, yleiskaavan kaavaselostuksen s. 61 kaavamerkinnän kuvauksen mukaisesti. Merkinnän lähelle tuleva täydennysrakentaminen tulisi suunnitella siten, että yhteysmerkinnän tarkoittaman olemassa olevan viherrakenteen toimivuus ekologisenä yhteytenä ei heikkenisi.

Vaikkakin virkistys- ja ekologinen yhteys on yleiskaavassa ohjeellisena osoitettu, ei se tarkoita, että sitä ei tulisi huomioida kaavasuunnittelussa. Vaikka ranta-alueen tonteille on asemakaavaehdotuksessa määritelty aluerajaus sl-3, jolla liito-oravan kulkureittien turvaamiseksi on säilytettävän puuston laatuun ja laajuuteen kiinnitettävä erityistä huomiota, merkittävä rakentaminen tulee heikentämään sekä ekologista yhteyttä että ennen kaikkea virkistysarvoa alueella sekä supistamaan vapaan rantaviivan aluetta huomattavasti.

Backmaninpuisto ja Miesmäenpuisto on todettu vuonna 2016 liito-oravalle soveltuviksi elinympäristöiksi. Liito-oravan esiintyminen kaava-alueella tulee päivittää. Kaavassa esitetty sl-3-alue ei ole riittävän leveä eikä kaavamääräyksen sisältö ole riittävä turvaamaan liito-oravan kulkuyhteyden säilymistä pohjois-etelä-suuntaisesti.

Kaavasunnittelussa ja kaavamerkinnöissä ei ole huomioitu myöskään maakuntakaavassa osoitettua seudullisesti tai maakunnallisesti merkittävää ulkoilureittiä. Merkintä osoittaa ensisijaisesti tarpeen reitille. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa olisi turvattava ulkoilureitin toteuttamisedellytykset osana maakunnallisesti ja seudullisesti toimivaa reitistöä.

Koko ranta-alue (Backmaninpuisto) on osoitettu yleiskaavassa virkistys- ja ekologinen yhteys kaavamerkinnällä. Koska myös Tampereen kaupungin oma EHYT-hanke on määritellyt Backmanin puiston säilytettäväksi virkistysalueeksi, yleiskaavan kaavamääräykset ja kaavalliset selvitykset, virkistysalueiden vähäisyys alueella, liito-oravan kulkuyhteys sekä yleiskaavan selvitykset tukevat voimakkaasti sitä, että ranta-alue tulisi säilyttää kaikille avoimena virkistysalueena, osana maankuntakaavaan osoitettua seudullista ulkoilureittiä, ja säilyttää alueella avointa rantaviivaa maakuntakaavan yleismääräyksen mukaisesti sekä turvata asukkaiden riittävät lähivirkistysalueet sekä liito-oravan kulkureitti Pohtolassa.

Yleiskaavan ohjausvaikutus

Yleiskaavan strategisen ja yleispiirteisen esitystavan vuoksi asumisen alueet sisältävät myös alueiden puistot ja lähivirkistysalueet. Asumisen alueen kaavamerkinnän kuvauksessa, joka toimii määräyksen soveltamisen ohjeena, todetaan, että asumisen alueen asemakaavoitettuja puistoja ja virkistysalueita ei ole tarkoitettu täydennysrakentamiseen. Myöskään yleiskaavan kaavaselostuksessa kohdassa Muuttuvien alueiden kuvaukset, Läntinen alue (s.34-35) ei ole ko. suunnittelualuetta osoitettu muuttuvan tai tehostuvan maankäytön alueeksi. Suunnittelualueen muuttuvaa käyttötarkoitusta ei näin ollen ole yleiskaavasunnittelussa tarkasteltu tai selvitetty. Kantakaupungin yleiskaavan 2040 ei näin ollen voida katsoa korvaavan aiemman yleiskaavan virkistysaluemerkintää ja siten vapauttavan aluetta asemakaavoitettavaksi täydennysrakentamiseen.

ELY-keskus toi Kantakaupungin yleiskaava 2040:n suunnitteluprosessin yhteydessä lausunnoissa ja viranomaisneuvotteluissa esille asemakaavoitettujen lähivirkistysalueiden ja puistojen turvaamisen tärkeänä suunnittelukysymyksenä. ELY-keskus toi myös esille, että Kantakaupungin yleiskaavan 2040:n hyvin yleispiirteinen esitysmittakaava 1: 58 000 tulee tulkita siten, että sen kehittämismerkinnät ovat suuntaa antavia mutta eivät ohjaa asemakaavoitusta yksityiskohdissaan käyttötarkoituserkinnöiltään erilaisten alueiden rajauksen osalta. Kaavamerkinnän kuvauksen kirjausta siitä, että asumisen alueen asemakaavoitettuja puistoja ja virkistysalueita ei ole tarkoitettu täydennysrakentamiseen, pidettiin kaavan laatimisvaiheessa riittävänä

ilmaisemaan kaupungin tahtotilan siitä, miten sisällöltään yleispiirteistä kaavamerkintää tulisi tulkita.

ELY-keskus katsoo, että jos kaupungin tarkoituksena olisi ollut mahdollistaa kantakaupungin yleiskaavalla 2040 jo asemakaavoitettujen puistojen ja virkistysalueiden täydennysrakentaminen, tästä olisi pitänyt mainita kaavaselostuksessa tai vaihtoehtoisesti selostuksessa ei olisi pitänyt olla lainkaan mainintaa siitä, miten asemakaavoitettujen puistojen ja virkistysalueiden täydennysrakentamiseen suhtaudutaan. Siten riippumatta kaavamerkinnän, kaavamääräyksen ja selostuksessa esitetyn merkinnän kuvauksen oikeudellisesta asemasta, kantakaupungin yleiskaavalla 2040 ei ELY-keskuksen näkemyksen mukaan voida perustella asemakaavoitetun puiston ottamista täydennysrakentamiseen.

Johtopäätökset

ELY-keskus katsoo, että kuten asemakaavaluonnos oli tuolloin voimassa olleen yleiskaavan vastainen, nyt lausuttavana oleva asemakaavaehdotus on edellä esitetyillä perusteilla Kantakaupungin yleiskaava 2040:n vastainen.

Pohtolan ja Lentävänniemen virkistysalueiden kokonaisuus ja mahdollinen osittainen ottaminen täydennysrakentamiseen tulisi käsitellä tarkkuustasoltaan aiempaa yleiskaavaa vastaavalla oikeusvaikutteisella vaiheyleiskaavalla.

Liito-oravan esiintyminen kaava-alueella tulee päivittää. Kaavassa esitetty sl-3-alue ei ole riittävän leveä eikä kaavamääräyksen sisältö ole riittävä turvaamaan liito-oravan kulkuyhteyden säilymistä pohjois-etelä-suuntaisesti.

ELY-keskus katsoo, että kaava-alueen ja laajemmin Pohtolan asuinalueen virkistysaluetarjonnan turvaamiseksi kaupungin olisi tarpeen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti ryhtyä toimiin puiston lunastamiseksi. Koska alue on jo voimassa olevassa asemakaavassa puistoa, kunta saa MRL 96 §:n mukaisesti lunastaa alueen ilman erillistä lupaa.

Jatkotoimenpiteet

Asemakaava kuuluu osin ELY-keskuksen MRL 18.2 § mukaisen valvontatehtävän piiriin. Asemakaavan hyväksymispäätös (MRL 67§) tulee lähettää ELY-keskukseen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty. Asian on esitellyt Ylitarkastaja Pauliina Pelkonen ja ratkaissut Johtava asiantuntija Samuli Alppi

Tämä asiakirja PIRELY/5367/2015 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument PIRELY/5367/2015 har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Alppi Samuli 18.02.2019 14:21

Esittelijä Pelkonen Pauliina 18.02.2019 13:33



44/2019

LAUSUNTO ASEMAKAAVAEHDOTUKSESTA, TAMPERE, POHTOLA, POHTOLANKATU 94 (KAAVANRO 8498)

Tampereen kaupunki on valmistellut asemakaavan muutosta Pohtolan alueella, osoitteessa Pohtolankatu 94, ja on asettanut nähtäville asemakaavaehdotuksen. Pirkanmaan liittoa ei ole mainittu kaavan osallisena, eikä liitolla ole ollut tietoa asemakaavan vireilläolosta. Pirkanmaan liitto sai tiedon asemakaavan vireilläolosta kaavan nähtävilläolon päättyessä ja pyysi kaavasta lausuntopyyntöä ja lisäaikaa lausunnon antamiseen. Pyydetty lisäaika 25.2.2019 asti myönnettiin.

Kaavan kuvaus ja tavoitteet

Suunnittelualue sijaitsee Pohtolan kaupunginosassa, Ryydynpohjan ja Siivikkalanlahden välisellä niemellä Pohtolankadun molemmin puolin. Alue on yksityisessä omistuksessa olevaa asemakaavan lähivirkistysaluetta, jossa on muutamia purkukuntoisiksi mainittuja entisiä maatilan rakennuksia.

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi ovat tehneet suunnittelualueen (tila Haga RN:o 1:1) maanomistajat 19.12.2012. Kaava on tullut vireille vuonna 2015.

Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteeksi mainitaan virkistysalueiden osittainen muuttaminen asuinkäyttöön. Tarkoituksena on rakentaa alueelle pientaloparotteista asumista ja jättää osa alueesta virkistysalueeksi. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa haettu käyttötarkoituksen muutos.

Alueen kaavoitushistoria

Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön ensimmäinen asemakaava (nro 2172) on vuodelta 1964. Tässä kaavassa Pohtolan pientalovaltainen, pääosin jo palstoitettu ja rakennettu alue on osoitettu suurelta osin toteutuneen mukaisesti pientaloalueeksi. Tuolloin vielä palstoittamaton ja maatilan pihapiiriä lukuun ottamatta rakentamaton tila Haga (1:1) on sen sijaan osoitettu kerros- (AK) ja rivitalorakentamista (AR) (yht. 3,16 ha) sekä puistoaluetta (P) (yht. 2,44 ha) varten. Rakennusoikeutta on kerrostalotonteille osoitettu tehokkuusluvun $e=0,6$ ja rivitalotonteille $e=0,2$ mukaisesti, joten tilalle on näin ollen tullut n. 10 800 k-m² rakennusoikeutta, mikä vastaa aluetehokkuutta $e=0,19$.

Vuonna 1981 on hyväksytty edelleen uudisrakentamatonta tilaa Haga (1:1) koskeva asemakaavan muutos (nro 5744). Nyt vireillä olevan kaavan (nro 8498) aloitteentekijät mainitaan jo tuolloin tilan Haga omistajina, ja tuolloisen aloitteen on tehnyt rakennusliike maanomistajan kanssa tehtyyn sopimukseen perustuen. Tässä kaavamuutoksessa kolmikerroksisten kerrostalojen tontit on muutettu aloitteentekijän toiveesta rivitalotonteiksi ja maanomistajien toiveesta on heidän omaa käyttöönsä varten osoitettu kaksi uutta omarantaista omakotitonttia. Kaavan kokonaisrakennusoikeus on pysynyt kutakuinkin ennallaan n. 10 800 k-m²:ssä, mutta tonttimaan pinta-ala on kasvanut n. 2040 m² puistoalan vastaavasti vähentyessä. Puistoalueen kaavamerkintä on tässä yhteydessä muutettu nykyiseksi lähivirkistysalueeksi (VL). Asemakaava on edelleen voimassa nyt puheena olevalla lähivirkistysalueella.



Kaavatilanne

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Pirkanmaan maakuntahallitus on päättänyt MRL 201 §:n nojalla maakuntakaavan voimaantulosta ennen kuin se on saanut lainvoiman. Maakuntakaava tuli päätöksen mukaisesti voimaan, kun päätöksestä kuulutettiin 8.6.2017. Pirkanmaan maakuntakaava 2040 kumosi lainvoimaiset Pirkanmaan 1. maakuntakaavan, turvetuotantoa koskevan Pirkanmaan 1. vaihemaakuntakaavan, liikennettä ja logistiikkaa koskevan Pirkanmaan 2. vaihemaakuntakaavan sekä lisäksi entisen Kiikoisten kunnan alueen osalta Satakunnan maakuntakaavan.

Maakuntakaavan hyväksymispäätöksestä valitettiin Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Hämeenlinnan hallinto-oikeus on antanut 23.5.2018 päätöksensä Pirkanmaan maakuntakaavaa 2040 koskien. Päätöksessään Hämeenlinnan hallinto-oikeus hyväksyy neljän valituksen jättäneen valitukset osittain ja kumoaa Pirkanmaan maakuntavaltuuston päätöksen hyväksyä Pirkanmaan maakuntakaava 2040 eräiden kaavamerkintöjen osalta. Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätöksen mukaiset kumottavat merkinnät eivät koske Pohtolan asemakaavan suunnittelualuetta.

Pirkanmaan maakuntahallitus on valittanut Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätöksestä korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Maakuntahallitus vaatii, että hallinto-oikeuden päätös on kumottu ja kaavamerkintöjä ja -määräyksiä koskevilta osin kumottava lainvastaisena ja saatettava Pirkanmaan maakuntakaavaa koskeva hyväksymispäätös voimaan sellaisena kuin Pirkanmaan maakuntavaltuusto on sen hyväksynyt.

Maakuntakaavassa suunnittelualaue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, ja alueen kautta kulkee ulkoilureitti (Pohtola-Siivikkala). Lisäksi tulee huomioida yleismääräys, jonka mukaan taajamien rakentamattomat ranta-alueet tulee säilyttää pääsääntöisesti rakentamattomina ja varata yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa yleiseen virkistyskäyttöön.

Suunnittelualueella on voimassa Tampereen kantakaupungin yleiskaava 2040, jossa koko Pohtolan alue on osoitettu asumisen alueeksi (kartta 1), mikä tarkoittaa että alue varataan pääosin asumiselle sekä sitä palveleville toiminnoille, mm. virkistys- ja suojaviheralueille, lähipalveluille sekä nykyiselle ja uudelle ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle elinkeinotoiminnalle. Kaavaselostuksessa todetaan lisäksi kohdassa kaavamääräykset ja soveltaminen, että alueen asemakaavoitettu ja virkistysalueita ei ole tarkoitettu täydennysrakentamiseen. Suunnittelualueen itäosaan on osoitettu pohjois-etelä-suuntaiset ohjeelliset ekologinen ja virkistysyhteys (kartta 2). Lisäksi alueelle on osoitettu kiinteä muinaisjäännös (SM11). Alue sijoittuu myös yleiskaavan (kartta 4) melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harjanta-alueelle.

Alueella on voimassa 24.9.1981 vahvistettu asemakaava nro 5744, jossa nyt puheena oleva suunnittelualaue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (kts. edellä kohta Alueen kaavoitushistoria).

Kaavaehdotus

Asemakaavaehdotuksessa nykyiselle lähivirkistysalueelle on osoitettu 14 erillispientalotonttia (AO, AO-37), uutta katualuetta, lähivirkistysaluetta (VL) ja suojaviheraluetta (EVS). Pientalotonteista kuusi on omarantaisia sijoittuen nykyisen Backmanipuiston paikalle. Muut kahdeksan tonttia sijoittuvat kahteen ryppäeseen nykyisen Miesmäenpuiston alueelle. Asemakaavaehdotuksessa alueelle osoitetaan yhteensä 3185 k-m² rakennusoikeutta tonttitehokkuuden ollessa $e=0,24 - 0,30$. Voimassa olevan asemakaavan virkistysaluetta supistetaan kaavamutoksella 57,1 % (EVS-alue virkistysalueeksi laskien).



Ma. kaavoitusasiantuntija Rasimus:

Pirkanmaan liitto tulisi lukea Pohtolan asemakaavan muutoksen osalliseksi ja lisätä kaava-asiakirjoihin osallisten luetteloon.

Ehdotuksen mukainen maankäyttö on ristiriidassa maakuntakaavan taajamarantoja koskevan yleismääräyksen kanssa. Määräys on asemakaavaa muutettaessa otettava huomioon, koska voimassa olevassa yleiskaavassa ei kysymykseen ole esitetty tarkentavia periaatteita. Asemakaavaehdotus on voimassa olevan kanta-kaupungin yleiskaavan vastainen, kun otetaan huomioon yleiskaavamerkinnot, -määräykset sekä kaavan tulkintaohjeet. Kaavaehdotuksen voi katsoa olevan myös MRL 54.2 §:n vastainen sen osalta, mitä säädetään kaavoitettavan alueen tai sen lähialueen riittävästä puistoista tai muista virkistykseen soveltuvista alueista.

Asemakaavan muuttamiselle ei ole riittäviä perusteita. Muuttamistarpeen osalta kaavaselostuksessa viitataan ainoastaan maanomistajan aloitteeseen ja tämän esittämiin tavoitteisiin, minkä lisäksi suunnitelman katsotaan tukevan kaupungin täydennysrakentamistavoitteita. Perusteita ei ole esitetty sille, miksi tämä nimenomainen alue olisi välttämätön täydennysrakentamisen kannalta. Lisäksi esitetty rakentamisen määrä on kaavaselostuksessa todettu vähäiseksi, joten sitä ei voi pitää merkittävänä perusteena virkistysalueen supistamiselle, johon oikeuskäytäntö on ilman erityisiä perusteita laadituissa kaavaratkaisuissa suhtautunut hyvin kriittisesti. Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyyteen tulee suunnittelualueella suhtautua erityisellä huolella, koska Pohtolan alueella virkistykseen soveltuvien alueiden määrä on nykyisin vähäinen, ja virkistysalueita on jo aikaisemmin asemakaavan muutoksilla supistettu.

Vastineena luonnosvaiheessa esitettyihin mielipiteisiin todetaan, että kaavassa on haettu nykyiseen rakennettuun ympäristöön sopeutuvaa rakennusvolyymiä ja -tapaa samalla *turvaten maanomistajalle kohtuullinen hyöty omistamastaan maasta*. Kaava-aineistossa ei kuitenkaan viitata siihen olennaiseen tosiasiaan, että kyseiselle maanomistajalle on jo aikaisemmin asemakaavoitettu merkittävä määrä rakennusoikeutta viereisille korttelialueelle 2597 ja 2600 (vrt. Alueen kaavoitushistoria). Nyt kaavamuutoksen kohteena oleva alue on aikaisemmissa kaavoissa nimenomaisesti tarkoitettu virkistysalueeksi, ja maanomistajan tuolloin omistaman kaavoitetun alueen aluetehokkuudeksi muodostui virkistysalue mukaan lukien $e=0,19$, mikä vastaa Pohtolan alueen yleistä tasoa. Maanomistajalle on siis jo vuosien 1964 ja 1981 asemakaavoissa turvattu vähintään kohtuullinen ja yhdenvertainen hyöty omistamastaan maasta. Asemakaavoitetun virkistysalueen lunastaminen kaupungin omistukseen ja siten myös hoidon piiriin olisikin nykytilanteessa kaikin puolin tarkoituksenmukaista.

Asemakaavoitetun virkistysalueen supistamista ja rakentamattoman taajamaranta-alueen varaamista rakentamiskäyttöön ei ole syytä puoltaa ilman erityisen painavia perusteita. Esitetyllä kaavaratkaisulla olisi toteutuessaan laajoja seurannaisvaikutuksia, kun otetaan huomioon maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimus sekä Pirkanmaan maakuntakaavan alueella yksityisessä omistuksessa olevien virkistysalueiden suuri määrä. Pirkanmaan liitto on suhtautunut kriittisesti myös muiden kuntien vastaaviin rakentamattomia taajamarantoja varaaviin asemakaavoihin.

Liitteet:

- Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040
- Maakuntakaavamerkinnot ja -määräykset



Päätös:

Pirkanmaan liitto katsoo olevansa Pohtolan asemakaavan muutoksessa osallinen ja pyytää Tampereen kaupunkia täydentämään osallisten luetteloa kaava-asiakirjoihin tältä osin.

Pirkanmaan liitto ei puolla ehdotusta Pohtolan asemakaavan muuttamiseksi. Asemakaavan muutosehdotus nro 8498 on selkeässä ristiriidassa maakuntakaavan rakentamattomia taajamarantoja koskevan yleismääräyksen kanssa. Asemakaavaehdotus on myös voimassa olevan kantakaupungin yleiskaavan 2040 vastainen, koska kaavamuutoksella asemakaavoitettua virkistysaluetta supistetaan merkittävässä määrin. Myöskään vaikutuksia virkistykseen Pohtolan alueella ei ole pystytty osoittamaan haitattomiksi.

Kaavaratkaisulle ei ole riittäviä maankäytöllisiä perusteita. Kaavaratkaisussa osoitettu vähäinen täydennysrakentaminen ei ole sellaista maakuntakaavan toteuttamisen kannalta merkittävää yhdyskuntarakenteen tiivistämistä, joka oikeuttaisi poikkeamaan taajamarantoja koskevan yleismääräyksen pääsäännöstä. Myöskään maanomistajan mahdollisuus kohtuulliseen hyötyyn omistamastaan maasta ei edellytä asemakaavan muuttamista maanomistajalle edullisempaan suuntaan, kun otetaan huomioon maanomistajan jo aikaisemmista asemakaavoista saama hyöty.

Pirkanmaan liitto ei puolla asemakaavoitetun virkistysalueen supistamista ja rakentamattoman taajamaranta-alueen varaamista rakentamiskäyttöön ilman erityisen painavia perusteita. Esitetyllä kaavaratkaisulla olisi toteutuessaan laajoja seurannaisvaikutuksia, kun otetaan huomioon maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimus sekä Pirkanmaan maakuntakaavan alueella yksityisessä omistuksessa olevien virkistysalueiden suuri määrä. Pirkanmaan liitto on suhtautunut kriittisesti myös muiden kuntien vastaaviin rakentamattomia taajamarantoja varaaviin asemakaavoihin.

Petri Pikkuaho
Maakuntajohtajan varahenkilö

Hanna Djupsjöbacka
Ma. kaavoitusjohtaja

Liite 2. Maakuntakaavamerkinnot ja -määräykset

Yleismääräys

Taajamien rakentamattomat ranta-alueet tulee säilyttää pääsääntöisesti rakentamattomina ja varata yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa yleiseen virkistyskäyttöön.

Taajamatoimintojen alue.

Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.

Merkintään liittyy Tampereella ja Ylöjärvellä Myllypuron Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em13.

Suunnittelumääräys:

Aluetta tulee suunnitella 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. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajat ovat seuraavat:

- Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 15 000 k-m²; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 7 000 k-m².
- Keskustahakuisen kaupan eli päivittäistavarakaupan ja muun erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 10 000 k-m², kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 5 000 k-m²; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 5 000 k-m², kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 3 000 k-m².
- Muilla taajamatoimintojen alueilla koon alaraja on kaikkien kaupan laatujen osalta 3 000 k-m².

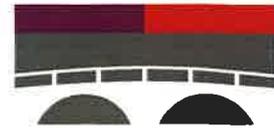
Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja toteutus on suunniteltava siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

••••• **Ulkoilureitti.**

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät ohjeelliset ulkoilureitit. Merkintä osoittaa ensisijaisesti tarpeen reitille.

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava ulkoilureitin toteuttamisedellytykset osana maakunnallisesti ja seudullisesti toimivaa reitistöä. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota luonnonarvojen säilymiseen suuntaamalla reitit kulutusta kestäville alueille.



PIRKANMAAN MAAKUNTAMUSEO

24.01.2019

DIAR: 42/2019

Tampereen kaupunki
Kirjaamo

kirjaamo@tampere.fi

Lausuntopyyntö 16.1.2019

TAMPERE, POHTOLA, POHTOLANKATU 94, MIESMÄENPUISTON JA BACKMANIN-
PUISTON VIRKISTYSALUEIDEN OSITTAINEN MUUTTAMINEN ASUINKÄYTTÖÖN,
ASEMAKAAVAEHDOTUS NRO 8498

Pirkanmaan maakuntamuseo on tutustunut otsikossa mainittuun kaavaehdotukseen. Kaavasuunnitelmassa arkeologinen suojelukohde, *Miesmäenpuiston puolustusvarustukset*, on otettu hyvällä tavalla huomioon. Maakuntamuseolla ei ole muutoinkaan kulttuuriympäristön osalta huomautettavaa ehdotuksesta.

Yksikön päällikkö

Tuija-Liisa Soininen

Tutkija

Ulla Lähdesmäki

Tiedoksi: Museovirasto/Kulttuuriympäristöpalvelut; Pirkanmaan liitto; Pirkanmaan ELY-keskus/Y-vastuualue/Yhdyskunnat ja luonto

UL/ul