

**XIII (Ratina), Voimakatu 11, 17 ja 19, Tampereen valtatie 20 ja 22,
käyttötarkoituksen muutos**

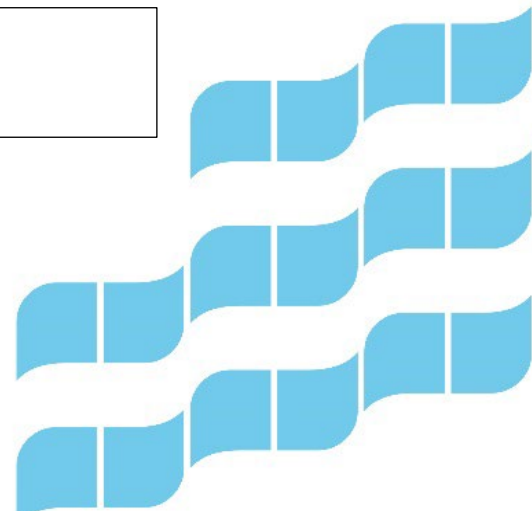
Asemakaavan selostus

30.5.2022, tarkistettu 27.2.2023, täydennetty 7.11.2023

8615 RATINA - VOIMAKATU



Asemakaava nro **8615**
TRE: **1778/10.02.01/2017**



**XIII (Ratina), Voimakatu 11, 17 Ja 19, Tampereen valtatie 20 Ja 22, käyttötarkoituksen muutos
ASEMAKAAVA NRO 8615**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 30.5.2022 päivättyä ja 27.2.2023 sekä 7.11.2023 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8615. Asian hyväksyminen kuuluu Kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin XIII (Ratina) kaupunginosan kortteli nro 453 ja katualuetta.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin XIII kaupunginosan kortteli nro 453 ja katualuetta.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus,
kaavoitusarkkitehti Hanna Ohtola.

Diaarinumero:

TRE:1778/10.02.01/2017, pvm 3.3.2017

Vireille tulo:

21.5.2020

Kaavan nimi ja tarkoitus

XIII (Ratina), Voimakatu 11, 17 Ja 19, Tampereen valtatie 20 Ja 22, käyttötarkoituksen
muutos. Asemakaava numero 8615.

TIIVISTELMÄ

Ratina täydentyy uusilla asuinrakennuksilla

Asemakaavalla mahdollistetaan Ratinan rakentamattoman alueen toteutuminen uusien asuinrakennuksien. Voimassa olevan asemakaavan mukainen toimitilarakentaminen ei ole lähtenyt toteutumaan, sillä paikalla ei ole kysyntää toimitiloille ja alue on ollut pitkään väliaikaisessa pysäköintikäytössä. Tarkoitus on myös purkaa 1990-luvulla rakennettu vajaakäytöllä oleva toimistorakennus ja korvata se uusilla asuinrakennuksilla. Tampereen valtatie varteen ja Voimakadun puolelle osoitetaan maantasoon liiketiloja. Uuden asuinkorttelin pysäköinti sijoittuu pihakannen alle, mihin ajo on Tampereen valtatie alla olevasta kiertoliittymästä. Vanhat punatiiliset arvorakennukset huomioidaan osana kokonaisuutta. Muuntamotorni jää asuinkorttelin pihamaalle ja tulee toimimaan asukkaiden yhteistilana. Entinen höyryvoima-asema jää toimitilarakennusten korttelialueeksi, kuten nykyäänkin. Öljysäiliölle osoitetaan kaavassa oma tontti.

Rakennusoikeutta 27 340 kerrosalaneliometriä (jatkossa k-m²)

Asemakaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 27 340 k-m², josta n. 22 200 k-m² on asuin, liike ja toimistorakennusten korttelialuetta ja n. 5100 k-m² toimitilarakennusten korttelialuetta. Rakennusoikeuden määrä ei lisäännä voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Alueen asukasluku nousee uuden asuinrakentamisen myötä arviolta noin 400 hengellä.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloituvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 21.5. – 12.6.2020 väliseksi ajaksi sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Aloitusvaihetta esiteltiin videolla ja siitä oli mahdollista jättää internetissä kysymyksiä, joihin vastattiin nähtävilläoloaikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kuusi mielipidettä ja kahdeksan viranomaiskommenttia. Mielipiteissä ja kommentteissa otettiin kantaa mm. rakennusten korkeuteen, liikenteeseen ja selvityksiin. Palautteet on koottu palaute- ja vastineraporttiin, ja ne ovat vaikuttaneet mm. viitesuunnitelman ja selvitysten laatimiseen sekä rakentamistapaohjeiden suunnitteluun.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto - kaavaluonnos, siihen liittyvä viitesuunnitelma, selostus ja selvityksineen - olivat nähtävillä 2.6. –

23.6.2022 välisen ajan. Valmisteluaineistoa esiteltiin videolla. Valmisteluaineistosta saatiin kuusi mielipidettä ja kuusi viranomaiskommenttia. Kaavan valmisteluaineistoa kommentoivat ELY-keskus ja ympäristönsuojelu. Pirkanmaan maakuntamuseolla, Pirkanmaan liitolla, Pelastuslaitoksella sekä viheralueet ja hulevedet yksiköillä ei ollut kaavasta huomautettavaa. Mielipiteissä otettiin kantaa mm. rakennusten korkeuteen, liikenteeseen ja pysäköintiin. Palautteet on koottu palaute- ja vastineraporttiin, ja ne ovat vaikuttaneet mm. viitesuunnitelmaan, asemakaavaan sekä rakentamistaohjeisiin.

Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotus ja siihen liittyvä aineisto oli nähtävillä 09.03.2023 – 10.04.2023 välisen ajan. Ehdotusaineistoa kommentoivat ELY-keskus ja Pirkanmaan maakuntamuseo. Lisäksi saatiin yksi muistutus. Saadut palautteet ja niiden vastineet on koottu ehdotusvaiheen palaute- ja vastineraporttiin.

Pirkanmaan ELY-keskus kommentoi seuraavaa: Huomio kiinnittyy yhä meluolosuhteisiin ja huoneistojen avautumissuuntiin. Kaavaan liittyvä meluselitys tulkitsee huoneiden avautumissuuntien osalta lähtökohtana Tampereen kaupungin melulinjauksia. Haasteena on, että valtioneuvoston periaatepäätöksen (VNP 993/1992) perustelumuiiston ja LIME-työryhmän mietinnön mukaisista tasoista poikkeavat, valmiiksi korkeat linjaukset eivät välttämättä ohjaa terveyden kannalta edullisimman suunnitteluratkaisun löytymiseen. ELY-keskus näkee, että tässä kohteessa 65-70 dB tason sijaan on tarkoituksenmukaista tavoitella matalampaa äänitasoa linjaamaan huoneistoja, jotka avautuvat myös hiljaiseen suuntaan. Terveyden kannalta parempi ratkaisu olisi tässä kohteessa löydettävissä, eikä se erityisesti heikentäisi asuntosuunnittelun mahdollisuuksia.

Pirkanmaan maakuntamuseo otti lausunnossaan kantaa kaavan vaikutustenarviointiin: Viheraluesuunnitelman mukaan Tampereen valtatie puolelle, öljysäiliön ja tulevien asuinrakennusten välissä olevaan rinteeseen on sijoitettu monilajinen puuryhmä. Valmistelumateriaaliin sisältyvistä havainnekuvista ei käy ilmi, säilyykö Tampereen valtatieltä näkymä sähkölaitokselle esimerkiksi puuryhmän ja tien varressa sijaitsevan muurin välistä. Mikäli uudisrakentaminen ja istutukset sulkevat kokonaan näkymän Tampereen valtatieltä sähkölaitokselle, tämä on syytä kirjata kaavan kaupunkikuvallisten vaikutusten arviointiin.

Muutokset kaavan ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen

Asemakaavaratkaisua ei muutettu palautteen perusteella. Kaavaratkaisu on kaupungin melulinjausten mukainen. Kaava ohjaa rakennuksen asuintilojen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyttä melulle altistuvien rakennusalojen osalta ja lisäksi määrittää asuntojen avautumisen myös hiljaiselle puolelle, jos kaupungin melulinjausten mukainen ulkoseinään kohdistuvan melun päiväajan keskiäänitaso ylittyy. Lisäksi rakennuslupavaiheessa edellytetään meluntorjuntasuunnitelmaa, jolla varmistetaan, että edellytetyt melun ohjearvot alittuvat.

Selostuksen vaikutusten arviointia täydennettiin maakuntamuseon lausunnon pohjalta. Näkymä Tampereen valtatieltä kohti suojeltuja punatiilirakennuksia muuttuu. Uusi asuinkortteli sekä myös mahdollisesti pihasuunnitelmassa esitetty uuden korttelin itäpuolelle sijoittuva puustoisempi alue kaventavat näkymää, mutta näkymä ei sulkeudu kokonaan.

Lisäksi on tehty kaavamääräyksiin vähäisiä tarkistuksia sekä lisätty selostukseen tarkastelu Ratinanraitin huoltoliikenteestä.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

SISÄLLYS

Asemakaavan selostus	1
Tiivistelmä	3
Ratina täydentyy uusilla asuinrakennuksilla	3
Rakennusoikeutta 27 340 kerrosalaneliömetriä (jatkossa k-m ²).....	3
Asemakaavaprosessin vaiheet.....	3
Asemakaavan toteuttaminen	5
Sisällys	6
1 LÄHTÖKOHDAT	9
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	9
1.1.1 Asemakaava-alue on osittain rakentamaton	9
1.1.2 Luonnonympäristö.....	9
1.1.3 Rakennettu ympäristö.....	10
1.1.4 Väestö ja palvelut	14
1.1.5 Maanomistus: pääosin kaupungin maita	14
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat	14
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	14
2.1 Kaavan rakenne	14
2.1.1 Mitoitus	15
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet.....	15
2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet.....	15
2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen	15
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset	15
2.3.1 Korttelialueet.....	15
3 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	16
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	16
3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	16
3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin	17
3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	17
3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	17
3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	17

3.4.1	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen	19
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	19
3.5.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö	19
3.5.2	Kulttuuriperintö	20
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)	20
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	20
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen	20
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet.....	21
4.2.1	Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana	21
4.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus	21
4.4	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana.....	21
4.4.1	Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen.....	22
4.4.2	Valmisteluvaiheen palaute ja kaavan ehdotusaineiston laatiminen	22
4.4.3	Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen	23
4.4.4	Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen..... Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.	
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET	23
5.1	Viitesuunnitelma	23
5.2	Viheraluesuunnitelma	23
5.3	Hulevesiselvitys	24
5.4	Liikennemeluselvitys.....	24
5.5	Ilmanlaatuselvitys.....	24
5.6	Liikenneselvitys	25
5.7	Vaaranarviointi.....	25
5.8	Selvitys maa-alueen pilaantuneisuudesta	25
5.9	Kunnallistekninen selvitys.....	25
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET	26
6.1	Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta	26
6.2	Yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta	26
6.3	Asemakaava	27
6.4	Kaupungin strategiat	28
6.5	Tonttijako	28
6.6	Pohjakartta.....	28

7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	28
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	28
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	29
7.3	Toteutuksen seuranta.....	29
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	29
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista.....	29

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualan oloista

1.1.1 Asemakaava-alue on osittain rakentamaton

Suunnittelualue sijaitsee kaupungin keskustassa, 650 m linnuntietä Keskustorista eteläkaakkoon. Alue rajautuu Tampereen valtatie ja Voimakadun väliin. Asemakaavamuutosalueen pinta-ala on noin 1,7 ha.



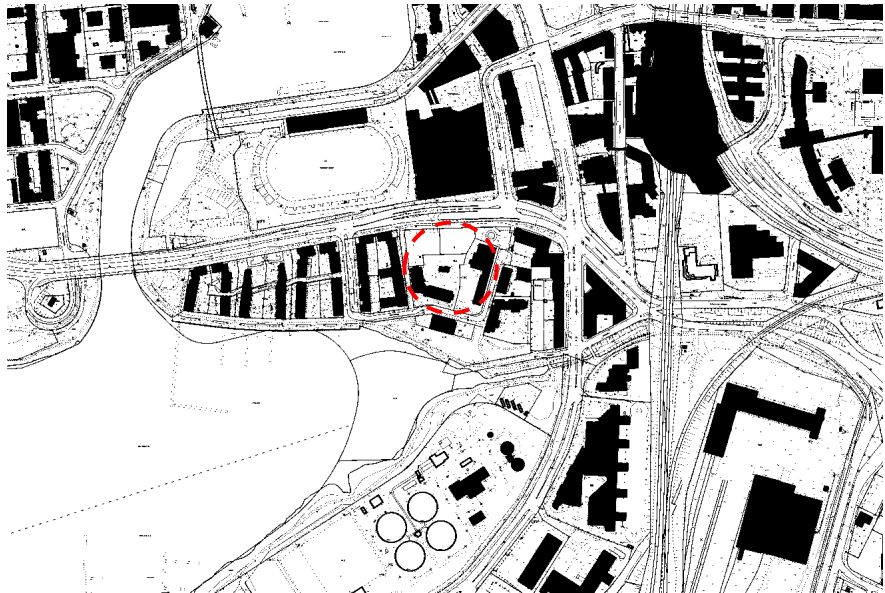
Kuva 1: Näkymä Tampereen valtatieltä suunnittelualueelle.

1.1.2 Luonnonympäristö

Asemakaava-alueella ei ole luonnontilaisia alueita. Ratinanniemeä on täytetty vuosikymmenien aikana ja sitä on aiemmin käytetty soranottoon. Nykyisellään kaava-alueen rakentamattomat alueet ovat osittain hiekaista ja osittain asfaltoitua kenttää, jota käytetään tilapäisesti pysäköintiin. Alueen eteläpuolella sijaitsee Höyrynpuisto, joka on Pyhäjärven rantapuistoa. Viinikanoja laskee Höyrynpuiston etelälaitaa Pyhäjärveen.

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne



Kuva 2: Suunnittelualue sijaitsee Ratinan niemessä, Viinikanlahden pohjukassa. Suunnittelualue osoitettu punaisella katkoviivalla.

Kehittyvä kaupunginosa

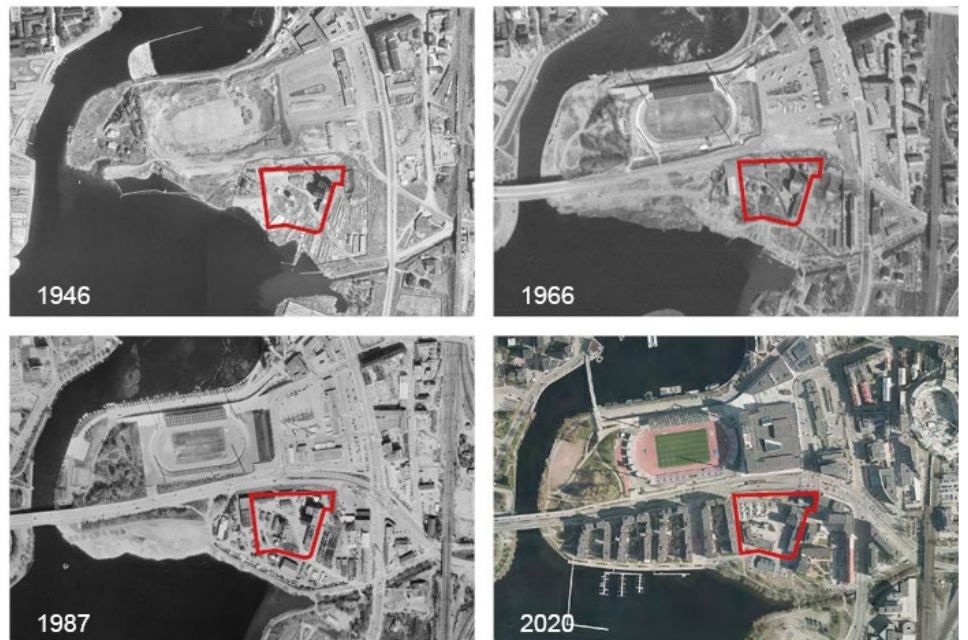
Ratinan alue on kehittynyt viime vuosien aikana voimakkaasti. Ratinan urheilustadion ja linja-autoasema ovat kaupunginosan vanhimpia ja tunnetuimpia maamerkkejä. Niiden väliin vastikään valmistunut kauppakeskus on tuonut uudenlaista elämää alueelle. Kauppakeskuksen rakentamisen yhteydessä rakennettiin myös jalankulun ja pyöräilyn yhteys Tampereen valtatie alii kohti keskustaa yhdistämään Ratinanranta paremmin osaksi kaupunkirakennetta. Ratinanrannan noin vuosikymmen sitten toteutuneet asuinkerrostalot muodostavat kaupunkikuvallisesti laadukkaan kokonaisuuden. Tampereen valtatie ja Hatanpään valtatie liikenteelliseen solmukohtaan on toteutunut toimitilarakentamista. Vain kivenheitonpäähän suunnittelualueesta on toteutunut myös Sorin aukion raitiotiepysäkki. Tulevaisuudessa myös eteläpuolella oleva Viinikanlahden alue tulee muuttumaan asuntovaltaisen kaupunkirakentamisen ja virkistyskäytön.

Rakennettu kulttuuriympäristö – punatiilistä historiaa

Suunnittelualue rajautuu osittain pohjoisessa Ratinan stadionin RKY-alueeseen (valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt). Stadion on valmistunut vuonna 1966 ja on hieno betoniarkkitehtuurin ja

stadionarkkitehtuurin edustaja. Myös läheinen funktionalistinen Tampereen linja-autoasema vuodelta 1938 on RKY-kohde.

Ratinan niemessä tapahtuneet muutokset viimeisen noin kahdeksankymmenen vuoden aikana näkyvät hyvin vanhoissa ilmakuvissa. 1940-luvulla puiden uittaminen näkyi vesistöissä ja rannoilla. 1960-luvulla tapahtui suuri muutos, kun Ratinan silta rakennettiin yhdistämään Ratinan niemi ja Eteläpuisto. Tampereen valtatie halkaisi niemen kahteen osaan ja eteläpuoli jäi pitkäksi ajaksi irralleen kaupunkirakenteesta. Rantaa on täytetty vuosien saatossa, viimeksi Ratinanrannan asuinrakentamisen yhteydessä 2000-luvulla.



Kuva 3: Suunnittelualueen lähiympäristön kehitystä ilmakuvissa vuosilta 1946, 1966, 1987 ja 2020. Suunnittelualue on merkitty karttaan punaisella.

Suunnittelualueella on nykyisin kolme rakennusta sekä öljysäiliö. Vuonna 2009 alueelta purettiin kaksi varistorakennusta ja korjaamorakennus. Lambert Pettersonin suunnittelema punatiilinen höyryvoima-asema rakennettiin vuonna 1919. Rakennuksen arkkitehtuuria leimaavat komeat kaari-ikkunat ja pylväsaiheet. Rakennusta laajennettiin pitkällä kaksikerroksisella punatiilisellä osalla vuonna 1956 ja öljysäiliö rakennettiin rakennuksen pohjoispäättyyn vuonna 1963.



Kuva 4: Entisen höyryvoima-aseman punatiilinen julkisivu komeine kaari-ikkunoineen sekä myöhemmin rakennettu laajennusosa.

Bertel Strömmerin suunnittelema punatiilinen muuntamotorni rakennettiin vuonna 1921. Muuntamotornin kylkeen rakennettiin vuonna 1953 noppamainen punatiilinen matala laajennusosa.



Kuva 5: Muuntamotorni ja laajennusosa.

Teuvo Vastamäen suunnittelema kolmikerroksinen toimistorakennus rakennettiin vuonna 1997. Rakennuksen arkkitehtuuri edustaa 1990-luvun postmodernia tyyliisuuntausta. Rakennus on elementtirakenteinen ja julkisivut ovat pääasiassa punaista tiililaattaa. Toimistorakennus on tarkoitus purkaa.



Kuva 6: Purettava toimistorakennus Pyhäjärven suunnasta.

Höyryvoima-asema ja muuntamotorni ovat voimassa olevassa asemakaavassa suojeltuja. Höyryvoima-asema toimii nykyään lämpökeskuksena. Kiinteistöllä on myös Sähkölaitoksen muita tiloja, kuten toimistoja. Muuntamotornissa on nykyään toimisto- ja kokoustiloja.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee suurien väylien läheisyydessä; Tampereen valtatie rajaa kaava-aluetta pohjoisessa ja Hatanpään valtatie on korttelin verran itään päin. Tampereen valtatie nykyinen keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) Ratinan kauppakeskuksen kohdalla on helmikuussa 2020 suoritettujen laskentojen perusteella noin 29 700 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikennemääränodotetaan kasvavan vuoteen 2040 mennessä noin 7 %. Liittymät nykyisille kiinteistöille ovat Voimakadun kautta. Tulevassa tilanteessa tarkoitus on hyödyntää Tampereen valtatie alla olevaa Ratinan kauppakeskuksen kiertoliittymää.

Julkinen liikenne on lähellä. Linja-autoasemalle on noin 150 metriä matkaa. Sorin aukion raitiotiepysäkki on reilun kolmensadan metrin päässä kaava-alueesta. Rautatieasema sijaitsee noin 700 m päässä.

Seudullinen pyöräilyn pääreitti kulkee asemakaava-alueen eteläpuolella Höyrynpuistossa ja Tampereen Valtatiellä. Kaava-alueen länsipuolella oleva Ratinanraitti on osa aluereitistöä. Ratinanraittia pitkin pääsee pyörällä ja jalan Tampereen valtatie alko kohti Ratinan kauppakeskuksen palveluita ja keskustaa. Tampereen valtatie ja Voimakadun välisen alueen kulkuyhteyksissä olisi parannettavaa. Nykyisellään suuri korkeusero luosteen kulkemiselle.

Tekninen huolto

Kaava-alue on kunnallistekniikan piirissä. Alueella on maanalaisia johtoja (mm. kaukokylmä), jotka vaativat siirtoja.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alueelle laaditun liikennemeluselvityksen (A-Insinöörit, 2022) mukaan voidaan todeta, että liikenne aiheuttaa meluhaittaa kaava-alueelle. Myös Ratinan stadionin tapahtumat ja lämpökeskukselle suunnautuva raskas liikenne aiheuttavat ajoittaista meluhaittaa kaava-alueelle. Melunlähteitä ja meluntorjuntaa on avattu laajemmin meluselvityksessä.

Kaava-alueelle laaditussa ilmalaatuserelvityksessä (Ilmatieteen laitos, 2021) tehtyjen laskelmien mukaan lähiliikenteen ja Ratinan lämpökeskuksen päästöjen sekä alueellisen taustapitoisuuden yhteisvaikutuksen aiheuttama pitoisuus ei ylitä tutkituissa erillistarkastelupisteissä ilmanlaadun raja-arvoja eikä typpidioksidin ja pienhiukkasten pitoisuudelle annettuja ohje-arvoja. Ilmanlaatuun liittyviä asioita on avattu laajemmin ilmanlaatuserelvityksessä.

1.1.4 Väestö ja palvelut

Kaava-alueella ei ole tällä hetkellä asukkaita. Ratinassa asuu noin 1400 asukasta ja koko keskustan palvelualueella noin 70 000.

Palvelut ovat keskustassa hyvin saavutettavissa. Keskustan alueella on useita päiväkoteja ja kouluja. Ratinan kauppakeskuksesta ja Koskikeskuksesta löytyvät kaikki päivittäisasiointiin liittyvät palvelut.

1.1.5 Maanomistus: pääosin kaupungin maita

Korttelin 453 tontit 6 ja 12 ja niillä sijaitsevat rakennukset omistaa Tampereen kaupunki. Tontit 7 ja 8 ovat yksityisessä omistuksessa.

1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Asemakaava on keskustan strategisen osayleiskaavan mukainen.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla mahdollistetaan Ratinan rakentamattoman alueen toteutuminen uusin asuinrakennuksin. 1990-luvulla rakennettu toimistorakennus puretaan ja korvataan asuinrakennuksilla. Tampereen valtatie varteen ja Voimakadun puolelle osoitetaan liiketiloja. Uuden

asuinkorttelin pysäköinti sijoittuu pihakannen alle, mihin ajo on Tampereen valtatie alla olevasta kiertoliittymästä. Vanhat punatiiliset arvorakennukset huomioidaan osana kokonaisuutta. Muuntamotorni jää asuinkorttelin pihamaalle ja tulee toimimaan asukkaiden yhteistilana. Entinen höyryvoima-asema jää toimitilarakennusten korttelialueeksi, kuten nykyäänkin. Öljysäiliölle osoitetaan kaavassa oma tontti.

2.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 27 340 k-m², josta n. 22 200 k-m² on asuin, liike ja toimistorakennusten korttelialuetta ja n. 5100 k-m² toimitilarakennusten korttelialuetta. Rakennusoikeuden määrä ei lisäännä voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Alueen asukasluku nousee uuden asuinrakentamisen myötä arviolta noin 400 hengellä.

2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Tavoitteena oli korttelin täydennysrakentamisen mahdollistaminen siten, että alueen kaupunkikuvallinen laatu ja viihtyisyys paranevat. Korttelin kehittämisen lähtökohtia ovat liittyminen Ratinan kokonaisrakenteeseen ja rantasiluettiin, suojeltujen punatiilirakennusten huomioiminen osana kokonaisuutta, yhteinen maanalainen pysäköintilaitos ja yhtenäinen viihtyisä korttelipiha.

2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen

Alueen kaupunkikuvallinen laatu ja viihtyisyys paranevat, kun rakentamaton alue täydentyy uudisrakentamisella. Suunnittelussa on huomioitu Ratinan kokonaisrakenne ja sen mittakaava. Vanhat punatiilirakennukset istuvat kokonaisuuteen luontevasti. Maanalainen pysäköintilaitos mahdollistaa sen päälle rakennettavan viihtyisän korttelipihan.

2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnät ja määräykset

Asemakaavamerkinnät ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

2.3.1 Korttelialueet

Korttelin uusi rakentaminen sijoittuu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (AL) ja asumista palvelevalle yhteiskäyttöiselle

korttelialueelle (AH-10). Entinen höyryvoima-asema sijoittuu toimitilarakennusten korttelialueelle (KTY-2) ja öljysäiliölle on muodostettu oma yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET-1).

Rakennusalat osoittavan tavoitteellisen rakentamisen tavan ja ne ovat suhteellisen tiukkoja tiiviin rakenteen johdosta. Kerrosluku on sidottu rakennusalalle ja rakennusoikeus on osoitettu tontille. Kaavassa annetaan määräyksiä mm. meluntorjunnasta, rakentamisen laadusta ja viherkertoimesta. Asemakaavaa varten on laadittu rakentamistapaohjeet, jotka ovat asemakaavan liitteenä.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavahankkeen avulla luodaan lisää melulta ja ilmansaasteilta suojattua puolijulkista pihatilaa Ratinaan. Melu ja ilmanlaatu aiheuttavat haasteita uudelle rakentamiselle, mutta hyvällä suunnittelulla voidaan luoda hyvät asumisen olosuhteet uusille asukkaille. Viitesuunnitelmassa on esitetty ratkaisu, miten asunnot eivät avaudu pelkästään Tampereen valtatie melun suuntaan. Lisäksi uudet rakennukset tuovat jonkun verran melusuojaa alueen nykyisillekin asukkaille ja Pyhäjärven rannan virkistysalueelle.

3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Liikenteestä aiheutuvaa melua voidaan minimoida uusissa rakennuksissa rakennussuunnittelun yhteydessä laadittavan meluntorjuntasuunnitelman mukaisilla toimenpiteillä. Asuinkorttelin ulko-oleskelualueet ovat melulta suojassa.

Kaava-alueella sijaitsee Tampereen lämpökeskus, joka tuottaa kaukolämpöä Tampereen sähkölaitoksen kaukolämpöverkkoon. Lämpökeskus toimii vuoden aikana yhteensä n. 2000–2500 tuntia talvikautena. Lämpökeskuksen ympäristöluvassa on vaatimus, jonka mukaan laitoksen toiminnan aiheuttama melu ei saa ylittää läheisillä asuinalueilla A-painotettua keskiäänitasoa päiväaikaan $LA_{eq,7-22} = 55$ dB tai yöaikaan $LA_{eq,22-7} = 50$ dB. Lämpökeskuksen toimintaan liittyen on teetetty myös vaaranarviointiselvitys, mukaan lämpökeskuksen muodostamia vaaroja voidaan pitää kokonaisuutena hallittuina. Viitesuunnitelmassa asuinrakennuksissa on poistumistiet myös lännen suuntaan ja asia on huomioitu rakentamistapaohjeessa.

Kaavassa on annettu maaperän pilaantuneisuutta ja puhdistustarvetta koskevat määräykset.

3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Rakentamattoman alueen muuttuminen asuinkortteliksi tuo alueelle elämää myös iltaisin. Kortteliin osoitetut liiketilat lisäävät Ratinan alueen palvelutarjontaa.

3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Rakentaminen ja vanhan rakennuksen purkaminen aiheuttavat merkittäviä laskennallisia hiilidioksidipäästöjä. Rakentamisen ilmastovaikutuksia voidaan kompensoida mm. huolehtimalla rakennuksen energiatehokkuudesta.

Rakentamisen ei ole tarkoitus ulottua pohjaveden pinnan alapuolelle.

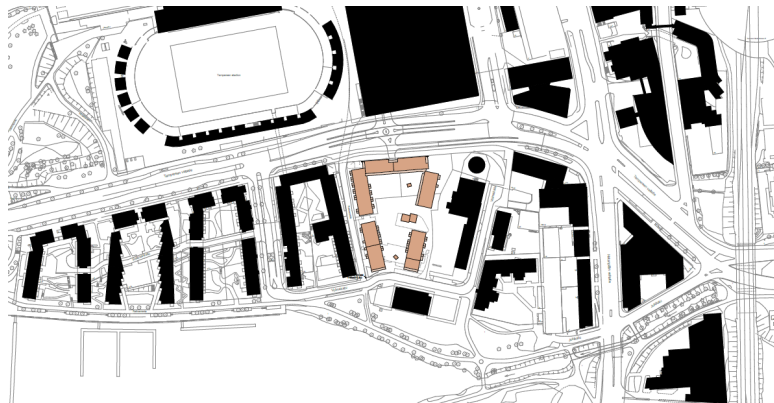
3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaavassa edellytetyn viherkertoimen noudattaminen luo mahdollisuuksia luonnon monimuotoisuuden parantamiseen nykytilaan verrattuna. Istutettu piha-alue ja rakennusten viherkatot luovat monimuotoisempaa ympäristöä nykytilaan verrattuna. Vanhan purkaminen ja uuden rakentaminen kuluttavat aina luonnonvaroja. Tätä vaikutusta voidaan lieventää suunnittelemalla rakentaminen huolellisesti ja kierrättämällä olevat rakennukset materiaaleja.

3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Asemakaava-alueella ei tällä hetkellä asu ketään. Alueen tuleva asukasmäärä kasvaa arvioilta 400 hengellä, jolloin Ratinan asukastiheyskin nousee.

Asemakaava-alue sijaitsee raitiotien läheisyydessä ja tukee osaltaan kaupungin sisäistä kasvua tehokkaan joukkoliikenteen yhteyteen. Voimakadun liikennemäärien on arvioitu pienenevän asemakaavamuutoksen johdosta, jolloin osa liikenteestä siirtyy Voimakadulta Tampereen valtatielle. Muutos jopa parantaa hieman Voimakadun ja Tampereen valtatieen liittymän autoliikenteen toimivuutta.



Kuva 7: Uudet rakennukset osana yhdyskuntarakennetta (Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy). Uuden rakennukset merkitty ruskealla.

Asemakaavamuutoksen myötä nykyinen pysäköintialue muuttuu luonteeltaan puolijulkiseksi piha-alueeksi, mikä luo turvallisia ja miellyttäviä kohtaamispaikkoja. Jalankulun yhteyksiä korttelista Tampereen valtatieen tasoon parannetaan porrasyhteyksin.

Huoltoyhteyksiä on tarkasteltu Ratinanraitin osalta ja uuden korttelin huoltoyhteys Ratinanraitilla voidaan toteuttaa Ratinanraitilla siten, ettei se merkittävästi muuta Ratinanraitin jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita.

Kortteliin sijoittuu sekä asumista, liiketiloja että työpaikkatoimintaa, jolloin yhdyskuntarakenne on monipuolinen.



Kuva 8: Tarkastelu huoltoyhteyksistä Ratinanraitin puolella, vasemmalla viitesuunnitelman asemapiirros, jossa näkyy Ratinanraitti korttelin länsipuolella. Oikealla tarkastelu kadun liikennejärjestelyistä.. (Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy)

3.4.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Kaava-alue sijaitsee rakennetun kunnallistekniikan piirissä, jolloin alue liitettävissä olemassa oleviin kunnallisteknisiin verkostoihin. Kaava-muutosalueella on johtoja, jotka vaativat siirtoja ennen kaavanmuutoksen toteuttamista.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva eheytyy, kun rakentamattomat tontit toteutetaan yhtenäistä kaupunkikuvaa noudattavalla rakentamistavalla. Uusien rakennusten sopeutuminen Ratinanrannan olemassa oleviin rakennuksiin on huomioitu suunnitteluprosessin alusta lähtien. Suojellut vanhat punatiilirakennukset liittyvät kokonaisuuteen luontevasti, tuoden esiin alueen ajallista kerrostumaa. Uusi asuinkortteli sekä sen itäpuolelle viitesuunnitelmassa esitetty puustoinen istutusalue muuttavat näkymää Tampereen valtatieltä kohti suojeltuja punatiilirakennuksia. Puuston kohdalla näkymäyhteys säilyy osittain. Laajemmassa maisemassa muutos ei ole erityisen suuri, sillä rakennusten mittakaava on sovitettu ympäröiviin rakennuksiin.



Kuva 8: Uudet rakennukset osana maisemaa (Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy).

3.5.2 Kulttuuriperintö

Kaava-alueella sijaitsevat vanhat punatiilirakennukset, höyryvoima-asema ja muuntamotorni ovat asemakaavassa suojeltu ja niiden liittymiseen uuteen kokonaisuuteen on kiinnitetty suunnittelussa erityistä huomiota.



Kuva 9: Vanha punatiilinen muuntamotorni osana uuden asuinkokonaisuuden pihapiiriä (Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy).

3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Voimassa olevassa asemakaavassa kaavamuutosalue on osoitettu toimitilarakennusten alueeksi. Kaava kuitenkin ole toteutunut, koska toimitilarakentamiselle ei ole ollut tarvetta tällä paikalla.

Asemakaavamuutos mahdollistaa alueen toteutumisen pääosin asuinrakentamisella, jolle on paremmin kysyntää tällä paikalla. Kaupungin omistamat uudet tontit myydään tai vuokrataan rakentajalle, mikä tuo kaupungille tuloja.

Alueen uusi rakentaminen tuo alueelle uusia asukkaita, mikä luo lisäkysyntää lähialueen palveluille ja mahdollistaa kaupallisten palveluiden kehittymisen alueella.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 21.5.2020.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Kaavamuutoksen hakijan tavoitteena on nykyisen toimistorakennuksen purkaminen, korttelin käyttötarkoituksen muuttaminen asumiseen sekä rakennusoikeuden lisäys.

Kaupungin tavoitteena on lisätä asumista keskustaan.

Täydennysrakentamisen yhteydessä pyritään lisäämään ulko-oleskelutiloja ja niiden viihtyisyyttä. Pysäköinti sijoitetaan ensisijaisesti maan alle. Kadun varren rakennusten ensimmäiset kerrokset osoitetaan liike- ja palvelukäyttöön. Hankkeen merkittävät ympäristövaikutukset selvitetään ja alueen erityiset kaupunkikuvalliset ja kulttuuriympäristön arvot huomioidaan suunnittelussa.

Asemakaavoituksen tavoitteena on korttelin täydennysrakentamisen mahdollistaminen siten, että alueen kaupunkikuvallinen laatu ja viihtyisyys paranevat. Korttelin kehittämisen lähtökohtia ovat liittyminen Ratinan kokonaisrakenteeseen ja rantasiluettiin, yhteinen maanalainen pysäköintilaitos ja yhtenäinen viihtyisä korttelipiha.

4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 21.5.2020 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Aloituvaihetta esiteltiin videolla ja siitä oli mahdollista jättää netin kautta kysymyksiä. Kysymyksiä saatiin seitsemän, joihin vastattiin nähtävilläoloaikana ja vastaukset julkaistiin netissä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kuusi mielipidettä ja kahdeksan viranomaiskommenttia.

MRL 66 § mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu käytiin 17.9.2020.

Asemakaavaa valmisteltaessa järjestettiin erillisneuvotteluja eri kaupungin organisaatioiden kanssa. Kaavatyötä on ohjannut erillinen ohjausryhmä, joka on hyväksynyt asemakaavan ratkaisut.

4.4 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

Asemakaavaluonnos pohjautuu viitesuunnitelmaan, jota on valmisteltu yhteistyössä kaupungin eri toimialojen kanssa. Suunnitelma on tarkentunut mm. meluntorjunnan ratkaisujen osalta.

4.4.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 21.5.2020 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Aloitusvaihetta esiteltiin videolla ja siitä oli mahdollista jättää internetin kautta kysymyksiä. Kysymyksiä saatiin seitsemän, joihin vastattiin nähtävilläoloaikana ja vastaukset julkaistiin netissä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kuusi mielipidettä ja kahdeksan viranomaiskommenttia. Mielipiteissä ja kommentteissa otettiin kantaa mm. rakennusten korkeuteen, liikenteeseen ja selvityksiin. Palautteet on koottu palaute- ja vastineraporttiin, ja ne ovat vaikuttaneet mm. viitesuunnitelman ja selvitysten laatimiseen sekä rakentamistapaohjeiden suunnitteluun.

4.4.2 Valmisteluvaiheen palaute ja kaavan ehdotusaineiston laatiminen

Asemakaavan valmisteluaineisto - kaavaluonnos, siihen liittyvä viitesuunnitelma, selostus ja selvitysaineistoa - olivat nähtävillä 2.6. – 23.6.2022 välisen ajan. Valmisteluaineistoa esiteltiin videolla. Valmisteluaineistosta saatiin kuusi mielipidettä ja kuusi viranomaiskommenttia. Kaavan valmisteluaineistoa kommentoivat ELY-keskus ja ympäristönsuojelu. Pirkanmaan maakuntamuseolla, Pirkanmaan liitolla, Pelastuslaitoksella sekä viheralueet ja hulevedet yksiköillä ei ollut kaavasta huomautettavaa. Mielipiteissä otettiin kantaa mm. rakennusten korkeuteen, liikenteeseen ja pysäköintiin. Palautteet on koottu palaute- ja vastineraporttiin, ja ne ovat vaikuttaneet mm. viitesuunnitelmaan, asemakaavaan sekä rakentamistapaohjeisiin.

Valmisteluaineistoa esiteltiin kaupunkikuvatoimikunnalle 21.6.2022

Kaupunkikuvatoimikunta totesi hankkeen olevan kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla. Pihan säilytettävä muuntamorakennus ja sen huomioiminen suunnittelussa keräsi kiitoksia. Etelän suuntaan aukeavat maisemaportaat koettiin alueellisesti viehättävinä. Arkkitehtuurin jäsentely, erityisesti massoittelu, kaipaa vielä kehitystä. Sisäpihan potentiaalia ei ollut hyödynnetty tarpeeksi tehokkaasti. Rakennusten päädyt, erityisesti pohjoisen ja etelän suuntaan kaipaavat vielä yksityiskohtaisempaa tarkastelua. Toimikunta painotti järvinäkymien priorisointia jatkosuunnittelussa. Lisäksi kaupunkikuvatoimikunnan mukaan seuraavia asioita tulee vielä kehittää: arkkitehtuuri, purettava toimistorakennus, piha ja viherkerroin sekä yhteistilat.

Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto on huomioitu asemakaavaehdotusta laadittaessa.

4.4.3 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavan ehdotusvaiheen aineisto - kaavaehdotus, siihen liittyvä viitesuunnitelma, selostus ja selvitysaineistoa - olivat nähtävillä 9.3. – 10.4.2023 välisen ajan. Palaute ja vastineet on koostettu palaute- ja vastineraporttiin. Asemakaavaratkaisua ei muutettu palautteen perusteella. Kaupunkikuvallisten vaikutusten arviointia on tarkennettu maakuntamuseolta saadun kommentin pohjalta. Lisäksi kaavakartalle on tehty vähäisiä tarkistuksia; huoltoajoa varten varattua alueen osaa täydennettiin ja tarkennettiin ilmanvaihtoon liittyvää määräystä. Myös huoltoliikenteestä laadittiin tarkastelu, joka lisättiin selostukseen.

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Viitesuunnitelma, 16.2.2023, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy
- Viheraluesuunnitelma ja viherkerroinselvitys, 27.10.2022, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy
- Hulevesiselvitys, A-Insinöörit, 7.10.2022
- Liikennemeluselvitys, A-Insinöörit, 14.10.2022
- Ilmanlaatuseelvitys, Ilmatieteenlaitos, 17.2.2021
- Liikenneselvitys, Sitowise, 30.5.2022
- Lämpökeskuksen vaaranarviointi, Palotekninen insinööritoimisto Markku Kauriala Oy, 5.2.2021
- Selvitys maa-alueen pilaantuneisuudesta, A-Insinöörit, 3.11.2021
- Johtosiirtotarkastelu, Sitowise, 3.1.2023

5.1 Viitesuunnitelma

Viitesuunnitelmassa on havainnollistettu asemakaavan mahdollistama rakentaminen ja kuvattu kaavan tavoitteita visuaalisessa muodossa.

5.2 Viheraluesuunnitelma

Pihasuunnitelman perusteella on voitu laskea kaavamuutostonttien viherkerroin, joka on 0,85. Viherkerroimen tavoitetasoksi oli asetettu 0,80. Viherkerroin pystytään saavuttamaan AL ja AH-10 tonteilla

pihasuunnitelmassa osoitetuilla toimilla. Kaavassa päädyttiin jättämään KTY-2 ja ET-1 -alueet viherkertoimen ulkopuolelle, koska erityislaatuudesta toiminnasta ja suojelluista rakennuksista johtuen viherkertoimen saavuttaminen alueella olisi erityisen haastavaa.

5.3 Hulevesiselvitys

Hulevesiselvityksen mukaan tontilta pois johdettavan veden virtaama vähenee noin 16%, kun tontille sijoitetaan vettä läpäiseviä pintamateriaaleja (nurmikivi tms.) ja viheralueita. Kaavamuutoksen aiheuttamasta hulevesimäärästä osa voidaan imeyttää korttelin alueella. Kaavamuutoksen seurauksena tontin käyttötarkoituksen muuttaminen toimitilarakennusten korttelialueesta asuintalokortteliksi ei aiheuta merkittäviä riskejä huleveden pilaantumiselle. Tuleva toiminta on ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta, eikä tontti sijaitse pohjavesialueella, joten tulevalla toiminnalla ei arvioida olevanvaikutuksia hulevesien laatuun. Kaavaan on merkitty määräys hulevesien käsittelystä (hule-27). Lisäksi hulevesiä ei saa johtaa pilaantuneiden maa-ainesten läpi (yleismääräys).

5.4 Liikennemeluselvitys

Selvityksen mukaan valtioneuvoston päätöksen mukaiset ohjearvot täyttyvät asuinkorttelin sisäpihalla sekä tontin itäreunalla nyky- ja ennustetilanteessa. Selvityksessä suositellaan, että Ratinan stadionin tapahtumien meluhaitan minimoimiseksi pohjois- ja osien itäjulkisivun äänitasoerovaatimukseksi asetetaan $\Delta LA, \text{vaad} = 35 \text{ dB}$. Raskaan liikenteen tuottamat enimmäisäänitasot voivat olla korttelin eteläjulkisivuilla jopa $LA, \text{max} = 75 \dots 83 \text{ dB}$. Tämän perusteella selvityksessä suositellaan, että myös korttelin eteläjulkisivuille asetetaan selvityksen mukaiset äänitasoerovaatimukset. Tarvittavat määräykset on osoitettu kaavassa. Viitesuunnitelmaa on kehitetty valmisteluvaiheessa siten, että suunnitelmissa ei ole pelkästään melun suuntaan avautuvia asuntoja.

5.5 Ilmanlaatuselvitys

Selvityksen mukaan tehtyjen laskelmien mukaan lähiliikenteen ja Ratinan lämpökeskuksen päästöjen sekä alueellisen taustapitoisuuden yhteisvaikutuksen aiheuttama pitoisuus ei ylitä tutkituissa erillistarkastelupisteissä ilmanlaadun raja-arvoja eikä typpidioksidin ja pienhiukkasten pitoisuudelle annettuja ohjearvoja. Laskelmien mukaan hengitettävien hiukkasten pitoisuudet kohoavat kuitenkin selvästi yli vuorokausiohjearvotason alemmilla korkeustasoilla ja siksi läheisten

asuintalojen tai liiketilojen riittävän hyvän sisäilmanlaadun kannalta kaikkina aikoina on ilmastoinnin korvausilma suositeltavinta ottaa mahdollisimman korkealta ja etäältä maanpintaa ja kaavamuutosaluetta ympäröivään tieliikenteeseen nähden. Laskelmien mukaan hengitettävien hiukkasten vuorokausiohjearvo ylittyy keväisin katupölyaikaan Voimakadun kaavamuutosalueella korkeustason +91 mmpy alapuolella. Suositus ilmanoton sijoittamisesta on huomioitu kaavan yleismääräyksessä.

5.6 Liikenneselvitys

Liikenneselvityksessä tutkittiin mm. uuden rakentamisen vaikutuksia nykyiseen liikenneverkkoon, pysäköinnin mitoittamista sekä jalankulun ja pyöräilyn verkkoja. Selvityksessä todettiin mm., että kaavamuutosalueen uudella liittymällä kauppakeskuksen maanalaiseen kiertoliittymään on vain vähäistä vaikutusta koko kiertoliittymän liikenteeseen ja että muutoksen myötä Voimakadun liikenne tulee hieman vähenemään.

5.7 Vaaranarviointi

Selvityksen mukaan lämpökeskuksen muodostamia vaaroja voidaan pitää kokonaisuutena hallittuina. On suositeltavaa, ettei lähimmäksi säiliötä tuleviin uusiin asuinrakennuksiin suunniteltaisi porrashuoneita, joista ainoa poistumisovi olisi vain idän suuntaan. Viitesuunnitelmassa asuinrakennuksissa on poistumistiet myös lännen suuntaan ja asia on huomioitu rakentamistapaohjeessa.

5.8 Selvitys maa-alueen pilaantuneisuudesta

Selvityksessä havaittiin alemman ohjearvon ylittävä pitoisuus sinkkiä. Pilaantuneiden maiden poisto tehdään osana rakennuskaivantoja. Koska alueella on havaittu alemman ohjearvon ylittäviä pitoisuuksia, on tehtävä ilmoitus ELY-keskukselle pilaantuneen maa-alueen puhdistamisesta. Kaavaan on merkitty määräys pilaantuneiden maiden käsittelystä (pima-7).

5.9 Kunnallistekninen selvitys

Selvityksen mukaan asemakaava-alueen rakentuminen ei aiheuta siirtotarpeita alueen merkittävimpiin kunnallistekniikan putkien ja johtojen runkoreitteihin. Johtosiirtoja tulee kuitenkin tehdä kaukojäähdytysputkelle ja kaapelireiteille. Lisäksi tontin jätevesiviemäreiden rakentaminen edellyttää rakentamista nykyisten putkien läheisyydessä ja risteämistä niiden kanssa. Alueen hulevesiviemäreiden reitit ja purkupisteet kannattaa yhteensovittaa jätevesiviemäreiden ja tonttivesijohtojen kanssa, jolloin on mahdollista saada synergiaetuja yhteiskaivuista.

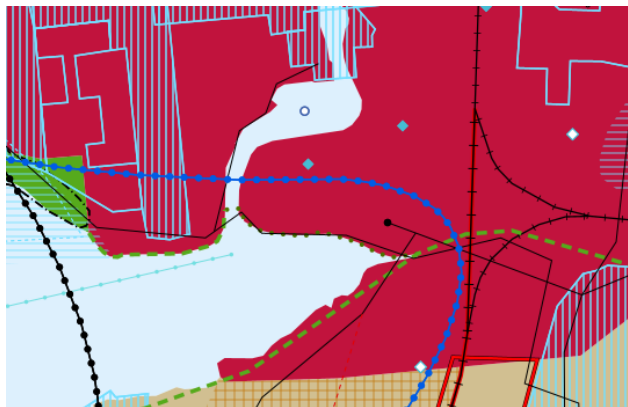
6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

6.1 Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019.

Maakuntakaavassa 2040 kyseinen alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, joka kuuluu Pyhäjärven ympäristön kehittämisvyöhykkeeseen.



Kuva 10: Ote maakuntakaavasta.

6.2 Yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta

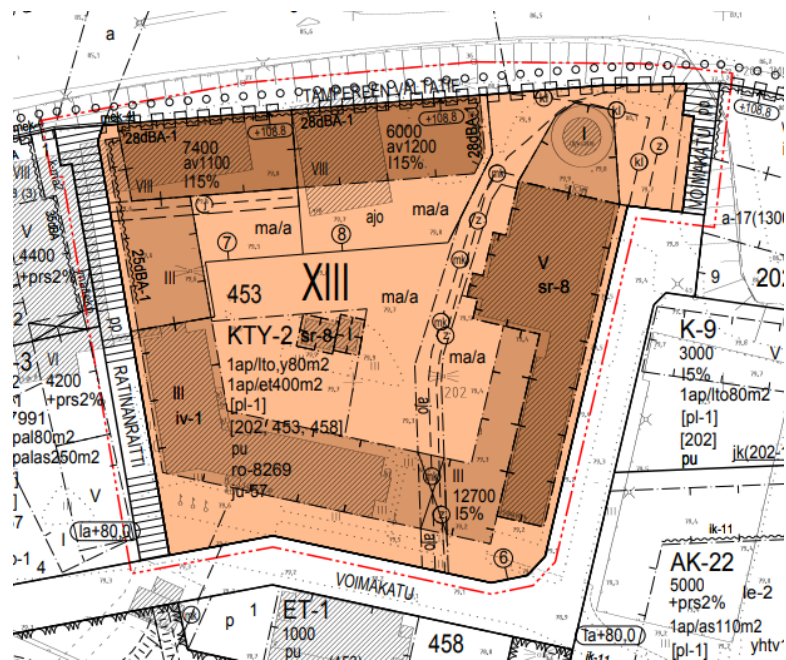
Alueella on voimassa keskustan strateginen osayleiskaava, joka on kuulutettu voimaan 16.1.2019. Kortteli sijaitsee keskustatoimintojen alueella sekä Näsijärven ja Pyhäjärven rantojen kehittämisvyöhykkeellä. Ratinanranta on tärkeä jalankulun reitti, ja Tampereen valtatie on seudullinen pyöräilyn pääreitti.



Kuva 11: Ote keskustan strategisesta yleiskaavasta.

6.3 Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 8269 vuodelta 2008. Asemakaavassa kortteli 453 on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi. Kaavan määrittelemä rakennusoikeus on yhteensä 28 400 k-m².



Kuva 12: Voimassa oleva asemakaava nro 8269.

6.4 Kaupungin strategiat

Tampereen uusi strategia Tekemisen kaupunki hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 15.11.2021. Strategia kuvaa kaupunginvaltuuston tulevaisuuden tahtotilaa ja siihen on tiivistetty linjaukset, joiden mukaan kaupunkia kehitetään tulevina vuosina.

Tampereen strategiassa vuodelle 2030 on painopisteenä Yhdenvertaiset yksilöt, Tekevät yhteisöt, Hiilineutraaleja tekoja ja Tulevaisuuden edelläkävijyyttä.

Strategiassa kaupunkisuunnitteluun liittyviksi tavoitteiksi on nostettu mm.:

- eriarvoisuuden, syrjinnän ja turvattomuuden vähentäminen
- asuntokannan monipuolisuus
- kohtuuhintaisten asuntojen määrä ja koko
- turvallisuus katuympäristössä
- yhteisöllisyyden ja osallisuuden tukeminen
- elämystalouden ja luovien alojen tukeminen
- kasvua keskimäärin 3000 asukkaalla vuodessa
- kasvun keskittäminen joukkoliikennevyöhykkeille ja asutuskeskuksiin sekä työpaikkojen sijoittuminen samoille vyöhykkeille
- ilmastopäästöjen ja energiankulutuksen väheneminen
- kestävien liikkumismuotojen osuuden kasvu
- luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen kaupunkiympäristössä

6.5 Tonttijako

Tämän asemakaavan alueella tonttijako nro 9396 on laadittu sitovana korttelin 453 tonteille 14-23 ja se sisältyy asemakaavaan.

6.6 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu v. 2022.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista ohjaavat rakentamistapaohjeet sekä kaavan tavoitteita kuvaavat viitesuunnitelmat.

29)

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis ja arviointisuunnitelma 21.5.2020, tark. 30.5.2022
- Asemakaavakartta 30.5.2022, tark. 27.2.2023
- Asemakaavan seurantalomake 22.2.2023
- Aloitusvaiheen palaute- ja vastineraportti 30.5.2022
- Valmisteluvaiheen palaute- ja vastineraportti 27.2.2023
- Ehdotusvaiheen palaute- ja vastineraportti 11.7.2023
- Rakentamistapaohje 27.2.2023
- Viitesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy, 16.2.2023

8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Viheraluesuunnitelma ja viherkerroinselvitys, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy, 26.10.2022
- Hulevesiselvitys, A-Insinöörit, 7.10.2022
- Liikennemeluselvitys, A-Insinöörit, 14.10.2022
- Ilmanlaatuselvitys, Ilmatieteenlaitos, 17.2.2021
- Liikenneselvitys, Sitowise, 30.5.2022
- Lämpökeskuksen vaaranarviointi, Palotekninen insinööritoimisto Markku Kauriala Oy, 5.2.2021
- Selvitys maa-alueen pilaantuneisuudesta, A-Insinöörit, 3.11.2021
- Johtosiirtotarkastelu, Sitowise, 3.1.2023