



PIRKANMAAN MAAKUNTAMUSEO

23.03.2020 DIAR: 87/2020

Tampereen kaupunki
Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu
Asemakaavoitus
PL 487
33101 Tampere

kapakaava@tampere.fi

Tiedoksiannonne 14.2.2020

TAMPERE, TESOMAJÄRVI, TESOMANKUJA 3 JA 5, ASEMAKAAVAN OSALLISTUMIS-
JA ARVIOINTISUUNNITELMA SEKÄ VALMISTELUAINIESTOA, KAAVA NRO: 8790
(TRE: 8383/10.02.01/2018)

Pirkanmaan maakuntamuseolle on lähetty tiedoksi ja kommentointia varten otsikossa mainittu hanke. Suunnittelualue sijaitsee viimevuosina voimakkaasti kehittyneen Tesoman lähiön ytimessä ja koskee pääasiassa Tesoman liikekeskuksen kiinteistöä. Kaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa 1988 valmistuneen liikekeskuksen purkaminen ja korvaaminen kahdella 7-9-kerroksisella kerrostalolla sekä yksikerroksisella liikerakennuksella. Myös kerrostalojen kivijalkaan on tarkoitus rakentaa liiketiloja. Kaava-alueen pohjoispuolella on hiljattain valmistunut asuinkerrostalo ja koillispuolella uusi Tesoman yhtenäiskoulu ja päiväkotikoti. Kaakossa on Tesoman kirjasto, etelässä kauppakeskus Westeri ja lännessä Tesoman vanhinta rakentamista edustava kortteli, joka on Tampereen keskustan ulkopuolisten 1960- ja 1970-luvun asuinalueiden inventoinnissa todettu rakennuskannaltaan ja korttelirakenteeltaan hyvin säilyneeksi.

Pirkanmaan maakuntamuseo on toimittanut 29.10.2019 pidettyyn kaavan aloituskoukukseen kommenttinsa, jossa se on edellyttänyt rakennetun ympäristön selvityksen laatimista sekä edellä mainitun lähiöselvityksen lisäämistä kaavaselostuksen selvitysten luetteloon. Kaavan valmisteluvaiheessa Pirkanmaan maakuntamuseolle on tiedoksiannon liitteenä toimitettu asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, valmisteluaineiston seloste, viitesuunnitelma, kaavaluonnos, rakennetun ympäristön selvitys sekä liikekeskuksen kuntoarvio, joiden perusteella maakuntamuseo toteaa hankkeesta seuraavaa.

Rakennetun ympäristön selvityksen perusteella Tesoman liikekeskuksessa on vain vähän 1980-luvun rakentamiselle tyypillisiä postmodernismin piirteitä, eikä se siten ole erityisen merkittävä aikakautensa edustaja. Rakennus ei myöskään edusta lähiön vanhinta, vähintäänkin kaupunkikuvallisen ratkaisunsa puolesta arvokkaaksi todettua rakentamista. Eteläpuolisen Westerin kauppakeskuksen muutostöiden sekä lähiympäristön voimakkaan uudisrakentamisen vaikutuksesta liikekeskuksen kaupunkikuvallinen aseman on heikentynyt merkittävästi. Kuntoarvion perusteella rakennuksessa on runsaasti kunnostustarpeita lähivuosina, mutta vakavia rakenteellisia vau-

PIRKANMAAN MAAKUNTAMUSEO Museokeskus Vapriikki,

Alaverstaanraitti 5, 33101 Tampere. Puh. 040 6730784. Fax: 03 5656 5141

Sähköposti: pirkanmaan.maakuntamuseo@tampere.fi www.vapriikki.fi

rioita sen perusteella ei ole havaittu. Kaavamuutos on keskeisiltä osiltaan yhteneväinen maakuntakaavan, yleiskaavan ja Tesoman yleissuunnitelman tavoitteiden kanssa, joista jokainen osoittaa kaava-alueen keskustatoimintojen ja kaupunkirakenteen tiivistämisen alueeksi. Tontilla on nykyisenkin asemakaavan mukaan merkittävästi käyttämätöntä rakennusoikeutta, jonka sijoittaminen tontille ei ole mahdollista liikerakennusta purkamatta. Kaavan mahdollistaman uudisrakentamisen korkealaatuisuuden varmistamiseksi asemakaavan liitteeksi on laadittu rakentamistapaohjeet. Havainnemateriaalin perusteella uudisrakentaminen eheyttää kaupunkikuvaa ja sopeutuu kohtalaisen hyvin ympäristöönsä.

Liikekeskuksen vähäisistä kulttuurihistoriallisista ja kaupunkikuvallisista arvoista johtuen, Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että rakennuksen korvaaminen uudisrakennuksilla on mahdollista, joskin erittäin valitettavaa. Samalla maakuntamuseo haluaa tuoda julki huolensa vallalla olevasta ajattelumallista, jonka mukaan kolmisenkymmentä vuotta palvellut, peruskorjaamaton liikekeskus voidaan automaattisesti katsoa tulleen teknisen käyttöikänsä päähän. Rakennusmateriaaleja tuhlaava kertakäytökulttuuri ei ole kestävä kehityksen mukaista, eikä edistä Suomen hiilineutraalustavoitteen saavuttamista.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Yksikön päällikkö

Tuija-Liisa Soininen

Tutkija

Miia Hinnerichsen

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

MH/va/mh

Asiakirjan diaarinumero: 87/2020

Päivämäärä: 23.03.2020

Otsikko: Tampere, Tesomajärvi, Tesomankuja 3 ja 5, asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa, kaava nro: 8790 (TRE: 8383/10.02.01/2018)

Allekirjoittajat:

<i>Nimi</i>	<i>Allekirjoitettu tunnisteella</i>	<i>Allekirjoituspäivä EE(S)T</i>
Hinnerichsen Miia Kariina	Vahva	2020-03-23 11:36
Soininen Tuija-Liisa	Vahva	2020-03-23 11:54



Tämä dokumentti sisältää:

- Etusivun
- Alkuperäisen dokumentin (tai dokumentit)
- Sähköiset allekirjoitukset. Nämä eivät ole asiakirjan sivuilla nähtävillä, mutta ovat sähköisesti liitettynä.



Tämä tiedosto on sinetöity digitaalisella allekirjoituksella, joka toimii asiakirjan eheyden takaajana. Asiakirjamuoto tukee pitkäaikaista säilytystä.

Allekirjoitettu asiakirja alkaa seuraavalta sivulta >

55/2020

LAUSUNTO TAMPEREEN TESOMAJÄRVEN (TESOMANKUJA 3 JA 5) ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN (NRO 8790) OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA SEKÄ VALMISTELUAINIESTOSTA (TRE: 8383/10.02.01/2018)

Tampereen kaupunki pyytää 14.2.2020 lähetetyssä sähköpostissa Pirkanmaan liitolta mahdollisia kommentteja otsikon asemakaavamuutoksen (nro 8790) osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta. Kommentit on pyydetty toimittamaan 12.3.2020 mennessä Tampereen kaupungille. Pirkanmaan liiton lausunto on sovittu lähetettäväksi 19.3.2020 mennessä.

Kaavan kuvaus, tavoitteet ja aikataulu

Kaavamuutoskohteena olevan korttelin 3804 tontit 13 ja 14 sijaitsevat Tampereen Tesomalla, n. 7,5 kilometrin päässä Tampereen keskustasta. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee Tesoman liike- ja hyvinvointikeskus ja itäpuolta rajaa Tesoman valtatie ja länsisivua Tesomankuja.

Suunnittelun tavoitteena on luoda edellytykset asumista ja liiketilaa yhdistävälle ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoiselle rakentamiselle. Tavoite on muodostaa laadukasta asuinympäristöä monipuolisella asuntojakaumalla sekä turvallista ja viihtyisää jalankulkuympäristöä. Tavoitteena on, että osa asuinkerrostalojen pysäköinnistä järjestetään maanalaisena.

Tontilla 13 sijaitsee v.1986 valmistunut kaksikerroksinen liikekeskus, joka on tarkoitus purkaa. Nykyisin pysäköintikäytössä oleva Keskon tontti 14 on mukana kaavassa tonttien rajojen tarkistamiseksi sekä kevyenliikenteen reitin muodostamiseksi tonttien rajalle.

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä viitesuunnitelma on asetettu nähtäville 13.2. - 12.3.2020. Arviota kaavan etenemisaikataulusta ei ole osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kuvattu.

Kaavatilanne

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Korkein hallinto-oikeus on käsitellyt hyväksymispäätöstä sekä sitä koskenutta Hämeenlinnan hallinto-oikeuden ratkaisua koskeneet valitukset ja 24.4.2019 antamallaan päätöksellä pitänyt Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 voimassa sellaisena, kuin siitä maakuntavaltuustossa päätettiin.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu Keskustatoimintojen alueeksi sekä Tiivistettävä asemanseutu -kehittämisperiaatemerkinällä.

Suunnitelman kuvaus

Tontille 13 on suunniteltu kaksi asuinkerrostaloa. Liiketiloja sijoittuu uuden kevyenliikenteen reitin varrelle asuintalojen pohjakerroksiin sekä erilliseen yksikerroksiseen liikerakennukseen. Tontin kaakkoisnurkkaan muodostuu pieni toriaukio.

Viitesuunnitelmassa on asemakaava-alueelle suunniteltu rakennusoikeutta tontille 13 yhteensä 11 000 k-m², josta asuinkerrosalaa 10 500 k-m² ja liiketilaa 500 k-m². Tontin 13 rakennusoikeus kasvaa 650 k-m². Tontin 14 rakennusoikeus pysyy ennallaan.

Liitteet: - Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040
- Ote maakuntakaavamerkinnoistä ja -määräyksistä

Päätös: Pirkanmaan liitto on tutustunut Tampereen Tesomajärven Tesomankuja 3 ja 5 asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja valmisteluai-neistoon.

Pirkanmaan liitto toteaa, että asemakaavamuutokseen liittyvästä selosteesta ei käy selville, onko Tesomankujan kaavamuutosta laadittaessa otettu huomioon keskustatoimintojen aluetta koskeva vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalan enimmäismitoitus (Tesoman alakeskus / 30 000). Ehdotusvaiheen kaavaselostukseen on tarpeen kirjata koko Tesoman keskusta-alueita koskeva kaupan mitoituksen kokonaistarkastelu, josta käy selville myös liikekeskus Westerin (ja lähiliikkeiden) rooli kauppakokonaisuuden osana. Tässä tarkastelussa tulee ottaa huomioon, että merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksiköön.

Tampereen kaupunki on ottanut viherkerroinmenetelmän laajempaan käyttöön siihen soveltuvissa asemakaavoissa vuoden 2020 alusta lähtien. Koska nyt laadittavana oleva asemakaavamuutos muodostaa tiivistä taajamarakennetta, kannustaa Pirkanmaan liitto hyödyntämään Tesoman lähiökeskuksen viihtyisyyden ja vehreyden kehittämisessä myös viherkerroin-suunnittelutyökalun käyttöönottoa. Tämä osaltaan tukisi tavoitetta laadukkaana asuinympäristön toteutumisesta. Asemakaavan laadinnassa tulee kiinnittää huomiota myös Tesomankujalta Tesoman valtatielle johtavan kevyen liikenteen reittiin, jonka pitäisi toimia houkuttelevana jalankulkuakselina kirkolta koululle. Kauppakeskus Westerin aikanaan toteutettavan laajennusosan pohjoisjulkisivun vaihtelevuuteen ja muihin reitin viihtyisyystekijöihin (valoisuus, istutukset, tuulisuuden eliminointi) on tarkoituksenmukaista jo kaavasuunnitteluvaiheessa panostaa.

ESA HALME
Esa Halme
Maakuntajohtaja

HANNA DJUPSJÖBACKA
Hanna Djupsjöbacka
Maakunta-arkkitehti

Kirjaamo

Lähettäjä: Hoffren Esa (ELY) <esa.hoffren@ely-keskus.fi>
Lähetetty: maanantai, 30. maaliskuuta 2020 16:08
Vastaanottaja: Kirjaamo
Kopio: Lehtonen Sirpa Maarit
Aihe: ELYn kommentit asemakaavan nro 8790 valmisteluaineisto, Tampere, Tesomajärvi, Tesomankuja 3 ja 5 (TRE:8383/10.02.01/2018)

Luokat: Oranssi luokka

Viite: Lausuntopyyntöne kaavan valmisteluaineistosta, Asemakaava nro 8790, Tampere, Tesomajärvi, Tesomankuja 3 ja 5, (TRE:8383/10.02.01/2018)

PIRELY/1247/2020

ELY-keskukseen on toimitettu valmisteluvaiheessa OAS ja viitesuunnitelma sekä tähän liittyvä seloste kommentoitavaksi. Asemaakaavaluonnoksen ja kaavaselostuksen sekä vaikutusten arvioinnin vielä puuttuessa varsinaiseen kaavaratkaisuun ei ole mahdollista ottaa kantaa. Keskeisiä jatkossa arvioitavia vaikutuksia kaavaa muutettaessa ovat kaupallisten- ja kaupunkikuvallisten vaikutusten ohella ovat mm. melunhallinta ja hulevedet.

Kommentoitavana olevassa viitesuunnitelmassa on tutkittu yhtä mahdollisuutta kaavamuutosalueen tontin toteuttamisesta. Asumisen toimintojen sijoittaminen ja väestöpohjan lisääminen aluekeskukseen palveluiden äärelle ja tuleva seisakkeen ja tehokkaan joukkoliikenteen tuntumaan on lähtökohdiltaan kannatettavaa, samoin tavoiteltu eheyttäminen ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen toteutus ovat hyviä tavoitteita.

Viitesuunnitelmaselosteen mukaan asemakaavamuutos koskee korttelin 8304 tontteja 13 ja 14, ja kaavamuutokseen sisältyy purettavan 80-luvulla rakennetun liikekeskuksen ohella Westerin hyvinvointi- ja palvelukeskuksen laajentumiseen varattu korttelin osa. Viitesuunnitelman yhteydessä ei ole ELY-keskuksen näkemyksen mukaan vielä riittävällä tavalla tutkittu kaupallisten palveluiden kokonaisuutta ja sekoittuneiden toimintojen kytkeytymistä toisiinsa. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan koko korttelin 8304 toimintoja tulisi tarkastella yksittäisten tonttien sijaan kattavana kokonaisuutena siten, että toimintojen järjestämisessä kiinnitetään huomiota laadukkaiden julkisten katu- ja oleskelutilojen muodostamiseen ottaen huomioon toimintojen kokonaisuuden kytkeytyminen olevan ja tulevaisuudessa mahdollisesti laajenevan kauppakeskukseen suuntaan. Jatkossa on tarpeen käsitellä myös toteutunutta kaupan rakentamista Tesoman aluekeskuksessa sekä laajemmin kaavamuutoksen suhdetta alueen palvelujen kokonaisuuden kehittämisen tavoitteisiin. Tässä yhteydessä on tarpeen kiinnittää huomiota myös alueellisen kierrätyspisteen sijoittamiseen. Edelleen suunnittelun yhteydessä on tarpeen myös arvioida kuinka kaavamuutos toteuttaa kaupungin ja seudun hiilineutraalius tavoitteiden saavuttamista.

Viitesuunnitelmaselosteen mukaan kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteuttamiseksi laaditaan ehdotusvaiheessa rakennustapaohje. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan keskeisimmät kaavan toteuttamista ohjaavat määräykset tulisi esittää oikeusvaikutteisissa kaavamääräyksissä pääkäyttötarkoituserköntöjen yhteydessä rakennustapaohjeessa näitä edelleen täsmentäen.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan asemakaavamuutos on tarpeen asettaa jatkossa nähtävillä luonnoksena sisältäen toteuttamisvaihtoehtoja. Myös kaavamääräykset ja kaavaselostus vaikutusten arvioinnilla liitteineen varustettuna tulisi olla tässä vaiheessa käytettävissä.

Kaava pyydetään nähtävillä olon yhteydessä toimittamaan ELY-keskukseen siten, että varataan edelleen mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Esa Hoffrén

Ylitarkastaja

esa.hoffren@ely-keskus.fi

+358295036370

Yhdyskunnat ja luonto -yksikkö

Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

PL 297, 33101 Tampere

Yliopistonkatu 38 (Attila)

www.ely-keskus.fi

ELY-keskukseen voit toimittaa asiakirjat turvallisesti verkossa [Sähköiset asiointilomakkeet ja niiden käyttöohjeet](#)

Tilaa uutiskirjeemme ja seuraa ajankohtaisia uutisia ja tapahtumia verkkosivuilla www.ely-keskus.fi/pirkanmaa ja Twitter-tilillä [@PirkanmaanELY](https://twitter.com/PirkanmaanELY)

Tämä viesti on tarkoitettu ainoastaan henkilölle tai yhteisölle, jolle se kuuluu. Viesti saattaa sisältää luottamuksellista tietoa. Jos olet saanut viestin erehdyksessä, sinulla ei ole siihen käyttöoikeutta. Tässä tapauksessa ilmoita siitä lähettäjälle ja poista viesti postilaatikostasi.