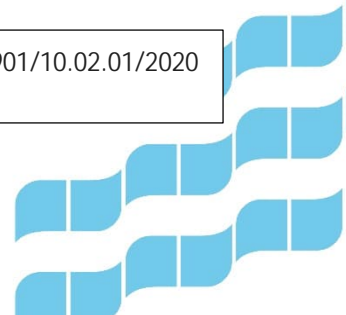


Ristimäki, Tesoman valtatie 38,
täydennysrakentaminen ja käyttötarkoituksen
muutos, asemakaava 8866

Asemakaavan selostus

23.9.2024, tark.20.1.2025, selostusta täyd. 17.3.2025



Ristimäki, Tesoman valtatie 38, täydennysrakentaminen ja käyttötarkoituksen muutos

ASEMAKAAVA NRO 8866

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 23.9.2024 päivättyä ja 20.1.2025 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8866. Muutoksella tontin 3813-1 käyttötarkoitusta muutetaan ja rakennusoikeutta lisätään. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Ristimäen kaupunginosan korttelin 3813 tonttia nro 1.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Ristimäen kaupunginosan korttelin 3813 tontti nro 4.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, kaavoitusarkkitehti
Katariina Korte.

Diaarinumero:

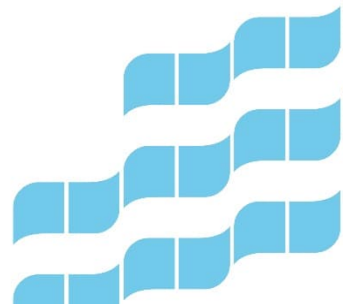
TRE: 7901/10.02.01/2020

Vireille tulo:

5.5.2023

Kaavan nimi ja tarkoitus

Ristimäki, Tesoman valtatie 38, täydennysrakentaminen ja käyttötarkoituksen muutos,
asemakaava nro 8866



1 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 31.12.2020 tontin haltijan toimesta.

1.1 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on mahdollistaa kaavamuutosalueelle asuinkerrostalon rakentaminen, ympäröivä kaupunkirakenne ja luontoarvot huomioiden.

Tampereen kaupungin strategia ohjaa yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen täydennysrakentamisella.

Asemakaavoituksen tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset hyvälle asuinympäristölle ja siihen sopeutuvalla täydennysrakentamiselle.

Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne.

1.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.2.1 Asemakaava-alue

Asemakaavan muutos koskee Tampereen kaupungin Ristimäen kaupunginosan korttelin 3813 tonttia 1, puistoaluetta ja kaupunginosan rajaa. Suunnittelualue sijaitsee noin 7 km länteen kaupungin keskustasta osoitteessa Tesoman valtatie 38.

Asemakaava-alue on kaupungin omistuksessa. Tontin 3813-1 pinta-ala on 2257 m². Se rajautuu lännessä Tesoman valtatiehen, pohjoisessa Käräjämäen luonnontilaiseen lähivirkistysalueeseen, etelässä kerrostalotonttiin sekä idässä kerrostalotonttiin ja Kohmankaari-katuun.

Tontilla 3813-1 on aiemmin sijainnut Tesoman kirjastorakennus. Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.

1.2.2 Lähialue

Suunnittelualueen pohjoispuolelle sijoittuu lähivirkistysaluetta ja Tesoman koulu, etelä- ja itäpuolella on elinkaarikortteliksi nimetty kerrostalokortteli ja länsipuolella Tesoman liikekeskus.

Asemakaavamuutosalueen lähiympäristöön on suunniteltu ja toteutettu viimeisten vuosien aikana useita muutoksia. Aluekeskusta ja katuverkkoa on kehitetty ja uusia kerrostaloasuntoja on rakennettu.

1.2.3 Luonnonympäristö

Tampereen suurmaisemassa asemakaavamuutosalue sijoittuu Nokian suunnasta tulevan harjumuodostuman pohjoispuolelle. Suunnittelualueesta alle kilometrin etäisyydellä koilliseen sijaitsee Tohloppijärvi ja luoteessa Tesomajärvi. Maanpinnan korkeus suunnittelualueella vaihtelee +127.00 ja +135.00 välillä. Maaperä on kalliomaata ja hiekkamoreenia. Kalliopinna päänäinen hiekkamoreenikerros on tontilla paikoin ohut ja kallio tulee maanpintaan tontin länsiosassa. Tontti ei sijaitse pohjavesialueella. Epilänharju-Villilä-pohjavesialue sijaitsee noin 0,5 km päässä selvitysalueelta kaakkoon.

Tontille ja sen lähiympäristöön on tehty puustokartoitus vuonna 2023. Valtaosa tontin puista säästetään kaavassa. Asemakaavamuutosalueen pohjoispuolella on metsää, mutta alue on paikoin voimakkaasti kulunutta.

Selvitysalueelle tai kaava-alueelle ei sijoitu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueelta ei havaittu keväällä 2023 liito-oravan jätöksiä tai muita merkkejä lajista kuten virtsajälkiä. Alueelta ei myöskään ole aiempia havaintoja lajista. Asemakaavan muutosalueelle ei sijoitu liito-oravalle soveltuvaa metsää tai lajin kannalta merkityksellistä puustoa. Metsäalueen koilliset, itäiset ja läntiset osat soveltuvat välttävästi liito-oravan käyttöön, mutta alueella on hyvin vähän liito-oravalle pesiksi soveltuvia kohteita. Alue ei ole osa liito-oravan kulkureittiverkostoa, vaan alue jää huonojen kulkuyhteyksien takana olevaksi pussinperäksi. Asemakaavamuutoksella ei kevään 2023 selvityksen sekä aiempien liito-oravatietojen pohjalta vaikuta olevan merkitystä liito-oravan elinympäristöihin tai kulkureitteihin Ristimäen alueella, eikä lajia näin ollen tarvitse huomioida kaavaratkaisussa.

1.2.4 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen ympäristöön on tullut runsaasti täydennysrakentamista viime vuosina. Kaupunkirakenne mahdollistaa virkistysalueiden hyvän saavutettavuuden, tonttien puustoisuuden ja on osa metsälähiön identiteettiä.

Suunnittelualueeseen rajautuu eteläpuolella ns. elinkaarikortteli, suunnittelualue liittyy tähän saumattomasti. Kohmankaaren itäpuolelle sijoittuu 1960-luvulla rakennettujen asuinkerrostalojen kortteli. Tesoman valtatie länsipuolella on Länsi-Tampereen aluekeskus liikekeskuksineen. 2020-luvulla on rakennettu asuinkerrostaloja täydentämään liikekeskuksen ympäristön vanhempaa rakennuskantaa. Suunnittelualueen pohjoispuolelle kallion harjanteelle sijoittuu uusi Tesoman yhtenäiskoulu yli 1 000 oppilaalle, lisäksi esiopetukseen tilat 80 ja valmistavaan opetukseen tilat 30 oppilaalle sekä päiväkotitiloja 140 lapselle. Koulun pohjoispuolella on palloiluhalli.

1.2.5 Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

1.2.6 Palvelut

Lähialueella on monipuolinen palvelutarjonta. Suunnittelualan pohjoispuolella on Tesoman yhtenäiskoulu. Kirjaston ja terveysaseman palvelut sekä nuorisotila sijaitsevat suunnittelualan länsipuolella Tesoman valtatievarren liikekeskuksessa. Suunnittelualan länsipuolelle sijoittuvan liikekeskuksen alueella sijaitsee päivittäistavarakauppoja ja monipuolinen ravintolatarjonta.

1.2.7 Virkistys

Suunnittelualan pohjoispuolella on laaja virkistysalue, jossa kulkee ulkoilureittejä. Alueen pohjoispuolelle sijoittuva Tesomajärven ja Tohloppi-järven välinen viheryhteys on määritelty merkittäväksi viherverkon osaksi Kantakaupungin ympäristö- ja maisemaselvityksessä.

1.2.8 Liikenne

Suunnittelualan rajoittuu vilkkaaseen pääkatuun, Tesoman valtatiehen. Tontille on yhteys myös Kohmankaari-kadun kautta; naapuritontin kautta on nykyisessä asemakaavassa ajoyhteysoikeus suunnittelualan alueelle.

Alueelta on kattavat kevyenliikenteen yhteydet keskustaan sekä Länsi-Tampereen eri osiin. Lähistön pysäkeillä pysähtyy Tampereen joukkoliikenteen busseja tiheällä vuorovälillä. Tampere-Pori-rautatien lähijunaseisake sijaitsee noin 150 metrin etäisyydellä kaava-alueen eteläpuolella.

1.2.9 Ympäristön suojelu ja ympäristöhäiriöt

Tesoman valtatie aiheuttaa kaava-alueelle liikennemelua.

1.3 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

1.3.1 Maakuntakaava

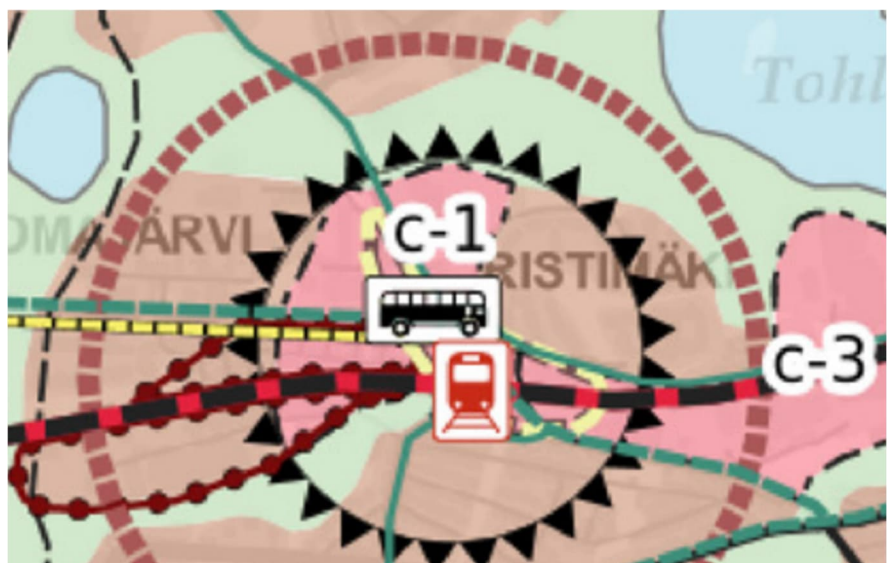
Maakuntakaavassa kyseinen alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, joka on kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeellä ja tiivistettävää asemanseutua.



Kuva 2. Ote maakuntakaavasta 2040

1.3.2 Yleiskaava

Kantakaupungin yleiskaavassa 2040 kyseinen alue on osoitettu täydentyvän keskustan alueella asumisen ja asumista palvelevien toimintojen alueeksi. Kantakaupungin vaiheyleiskaava - valtuustokausi 2021-2025 on tullut vireille 7.3.2022.

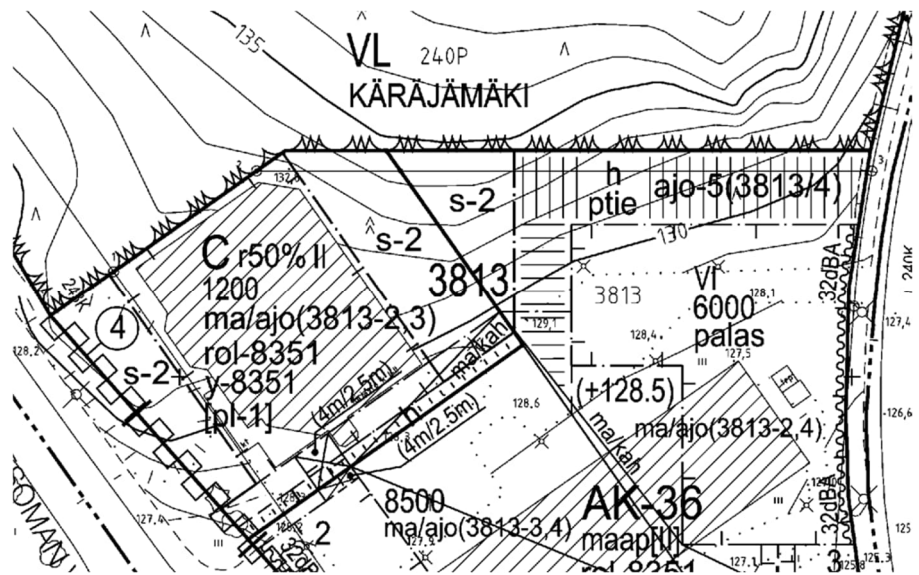


Kuva 3. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kartta 1, yhdyskuntarakenne.

1.3.3 Asemakaava

Voimassa olevassa kaavassa nro 8351 tontti on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa alarinteen suuntaan kaksikerroksisen, 1200 kerrosneliömetrin suuruisen rakennuksen.

Kuva 5. Ajantasa-asemakaava



1.3.4 Suunnittelun tueksi tehdyt selvitykset

Asemakaavamuutokseen liittyen on tehty meluselvitys, hulevesiselvitys, pihasuunnitelma ja viherkerrointarkastelu, jotka on huomioitu kaavassa. Suunnittelualueelle ja lähiympäristöön on tehty liito-oravaselvitys, jolla ei ole vaikutusta kaavaan. Lisäksi on tehty puustokartoitus kaava-alueelle ja lähiympäristöön. Sen perusteella ei ole estettä leventää alle 1,5 metrillä tontin ajoyhteyttä. Puustoa on rajattu säilytettäväksi rakennusalan ulkopuolelle.

1.3.5 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla on voimassa 17.8.2015 hyväksytty tonttijako nro 8417.

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu vuonna 2025.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Asemakaavan keskeinen sisältö

Tontille on suunniteltu 7-kerroksisen asuinkerrostalo, joka sijoittuu hieman etäämmälle katulinjasta säilyttäen puustoisien kallioiden kadun ja rakennuksen välissä. Kaavamääräyksillä ja kaavan yleismääräyksillä ohjataan rakennuksen sopeutumista kaupunkikuvallisesti naapurikortteliin mm. rakennuksen julkisivujen tulee olla pääosin rapattuja ja sopeutua arkkitehtuuriltaan naapuritaloihin.

Ajo tontille tapahtuu voimassaolevan kaavan mukaisesti naapuritontin kautta Kohmankaari-kadulta. Ajoväylää levennetään 1- 1,5 metriä.

Tontinluovutusehtoihin kirjataan ajoyhteyden leventämiseen liittyvät velvoitteet ja muut asiat. Rasitesopimukset uusitaan ja sovitaan väylän kunnossapidosta. Naapuritontin pelastustie- ja huoltotierasiteoikeus kaavoitettavalle kirjastotalon tontille otetaan myös rasitesopimuksiin.

2.2 Asemakaavan mitoitus

Tontille osoitetaan rakennusoikeutta 7-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamista varten 2550 kerrosneliometriä (jatkossa k-m²). Tontin rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksen myötä 1350 k-m². Uusi tonttitehokkuus (rakennusoikeus kerrosneliömetreinä jaettuna tontin pinta-alalla) $e = 1,13$. Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat liitteenä asemakaavakartassa.

2.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutukset on arvioitu maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1§ mukaisesti.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavan muutos tiivistää yhdyskuntarakennetta. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

Tontilta on aiemmin purettu entinen kirjastorakennus. Tontille tuleva kerrostalo ei vaikuta mainittavasti ihmisten elinoloihin tai elinympäristöön; uusi kerrostalo liittyy osaksi jo rakennettua naapurikerrostalokorttelia, alueen luonne kokonaisuutena ei muutu.

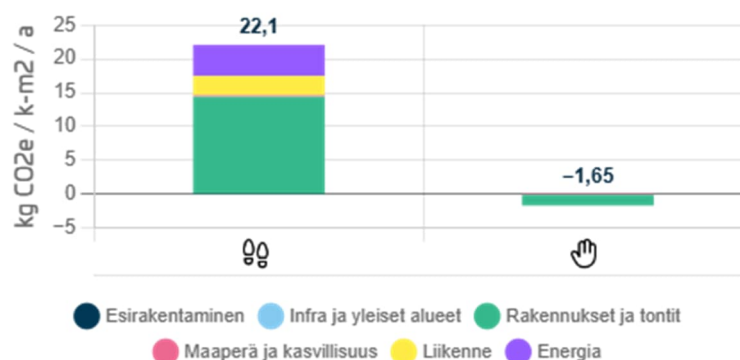
Kulku tontille viereisen tontin olevan ajoyhteyden kautta vaikuttaa liikennettä lisäävästi naapuritontin olosuhteisiin.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia maa- ja kallioperään, sillä alueella ei ole tarvetta tehdä juurikaan kalliolouhintaa tai laajoja, merkittävästi nykyisten rakennusten perustuksia syvemmälle meneviä maansiirtotöitä. Tontin hulevesien hallinta paranee, kun alue toteutetaan hulevesisuunnitelman mukaisesti. Alueen sijainti joukkoliikenteen pysäkkien läheisyydessä voi edistää kestävien liikkumismuotojen suosiota. Kaavalla ei ole vaikutuksia pohjaveteen käyttötarkoituksen ollessa asumista.

Kaavaratkaisuun liittyviä ilmastovaikutuksia on arvioitu asemakaavojen ilmastovaikutusten arviointiin kehitetyllä Planect-työkalulla. Arvio päästöistä laskettiin 50 vuoden tarkastelujaksolla. Kaavan mukaisen ratkaisun päästöjä verrattiin siihen, jos maankäyttö ei muuttuisi. Kokonaisuudessaan muutosten arvioitiin lisäävän hiilijalanjälkeä noin 2820 tCO_{2e}, josta rakennuksen ja tontin päästöiksi arvioitiin noin 1830 tCO_{2e} ja käytetyn energian hiilijalanjäljeksi 50 vuoden tarkastelujaksolla noin 590 t CO_{2e}. Hiilijalanjälki oli laskelmassa noin 22,1 kg CO_{2e} hiilijalanjälkeä kerrosalaneliötä kohden, josta 11,2 kg kerrosalaneliötä kohti muodostui tuote- ja rakentamisvaiheen päästöistä. Hiilidioksidiekvivalentti (CO_{2e}) on yhteismitta, jolla kasvihuonekaasujen vaikutuksia lasketaan yhteen muuntaen vastaaviksi hiilidioksidin ilmastoa lämmittäviin vaikutuksiin nähden.

Planect-työkalulla tuotettiin arvio myös hiilikädenjäljestä, huomioiden uudelleenkäyttö ja materiaalikierrätys sekä hiilivarastovaikutus. Hiilikädenjäljeksi arvioitiin noin -210 tCO_{2e}. Päästöjä koskevat arviot on tehty rajallisten lähtötietojen pohjalta ja niihin liittyy epävarmuuksia. Myöhemmässä suunnittelussa ja toteutuksessa tehtävät ratkaisut vaikuttavat olennaisesti päästöjen toteumaan. Kasvihuonekaasupäästöjä on tässä tapauksessa mahdollista vähentää erityisesti vaikuttamalla materiaalien kulutukseen, kuten hyödyntämällä vähäpäästöisempiä materiaaleja kuin muuten käytettäisiin.

Tulosten yhteenveto



Kuva 6. Ote hiilijalanjälkilaskennan tulosten yhteenvedosta

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Tontti on ollut rakennettu, mutta lähes luonnontilaista aluetta on tontin reunoilla. Pihan kallioalue sekä puustoisimmat osat osoitetaan kaavamääräyksiin säilytettäväksi. Kaava-alueen puista valtaosa säilyy kaavamuutoksessa. Liito-oravaselvityksen perusteella kaavalla ei ole vaikutuksia liito-orava-alueisiin. Tontinluovutusehtoihin tuleva velvoite ajoväylän leventämisestä kaava-alueen ulkopuolella (alle 1,5 m 20 metrin matkalla sekä luiskaus lähivirkistysalueen puolelle) eivät vaikuta luonnonarvoihin.

Uudisrakentaminen ja pihan muutosten toteuttaminen edellyttävät luonnonvarojen käyttöä. Vaikutuksia luonnonvaroihin voidaan vähentää mm. käyttämällä kierrätys- ja tai uusiomateriaaleja. Pihasuunnittelussa voidaan vaikuttaa luonnon monimuotoisuuteen, mm. suosimalla kasvilajeja ja istutuskokonaisuuksia, jotka houkuttelevat pölyttäjiä ja tukevat luonnon monimuotoisuutta kaupunkiympäristössä.

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

Asemakaavan toteuttaminen ei muuta alueen yhdyskuntarakennetta. Ajo tontille tapahtuu nykyisen ajoyhteyden kautta Kohmankaari-kadulta. Ajoyhteyttä levennetään alle 1,5 m, josta 20 metrin matka lähivirkistysalueen puolelle. Ajoyhteyden käyttöönotto lisää liikennettä naapuritontilla.

Suunnittelualueelle saavuttaessa tukeudutaan autoilun, jalankulun ja pyöräilyn lisäksi myös lähijunaliikenteeseen sekä bussiliikenteeseen.

Asuinkerrostalon rakentaminen mukanaan tuoma vähäinen lisäys alueen liikennemääriin ei heikennä alueen liikenneturvallisuutta.

Rakennusoikeuden kasvattaminen lisää uusien asukkaiden määrää ja sen myötä uusien autojen tilantarvetta tontilla.

Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset kaukomaisemaan jäävät vähäisiksi, koska rakennus ei nouse lähiympäristön rakennuksia korkeammalle eikä sijaitse maisemallisesti merkittävällä paikalla. Rakentaminen muuttaa katunäkymiä ja täydentää kaupunkikuvaa, tontin puusto ja kallioalue säilyvät kadun varressa kadun ja uudisrakennuksen välissä. Uudisrakennus täydentää olemassa olevaa korttelirakennetta. Kaavan vuoksi tehtävä ajoväylän vähäinen levennys naapuritontilla ei vaikuta mainittavasti maisemaan levennyksen ollessa alle 1,5 metriä; puustoa ei tarvitse poistaa. Ajoyhteyden vähäinen leventäminen

edellyttää muutamien metrien levyistä maastoleikkausta korttelin reunaan lähivirkistysalueelle.

Mahdollisia negatiivisia vaikutuksia voidaan vähentää hyvällä suunnittelulla, suunnitelmien havainnollistamisella sekä rakennusvalvonnan ohjauksella.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen
Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

3 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos tuli vireille, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa kuulutettiin nähtäville 5.-26.5.2023.

3.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset

Tieto asemakaavamuutoksen vireille kuuluttamisesta saatettiin tiedoksi osallisille.

- Kaavamuutoksen hakijat
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähivaikutusalue)
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Tesoma-seura ry
- Muut ilmoituksensa mukaan

3.2 Vireilletulovaihe

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa olivat nähtävillä 5.-26.5.2023 välisen ajan. Nähtävilläoloaikana saatiin kaksi mielipidettä ja kaksi kommenttia. Pirkanmaan liitto ilmoitti, ettei kommentoi tätä kaavahanketta. Lisäksi saatiin sähköpostitse nähtävilläoloaikana yksi kysymys, jossa kysyttiin, tuleeko tontille vuokra- vai omistusasuntoja.

Viheralueet ja hulevedet yksikkö: Hulevesisuunnitelma on laadittava.

Pirkanmaan maakuntamuseo: Maakuntamuseo on tutustunut hankkeen aineistoon ja toteaa, ettei sillä ole asiasta huomautettavaa. Mikäli hanke etenee nyt esitettyjen periaatteiden mukaisesti, kaavan valmistelu- ja ehdotusvaiheessa ei ole välttämätöntä pyytää maakuntamuseon lausuntoa.

Kommentti 1 tiivistelmä: Toivotaan kaunista arkkitehtuuri ja rapattua pintaa ja pirteää väriä. Kallio tulisi säilyttää sellaisenaan ja suojata rakentamisen ajaksi, on maamerkki Tesomalla.

Kommentti 2 tiivistelmä: Kaupunginosayhdistys Tesoma-seura ry pyytää tutkimaan liikennejärjestelyissä mahdollisuutta järjestää ajoneuvoliikenne tontille Kohmankaari-kadun kautta.

Asemakaavaluonnoksesta voi jättää mielipiteen nähtävilläoloaikana.

3.3 Asemakaavaluonnos

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 26.9. – 17.10.2024. Asemakaavaluonnoksesta oli mahdollisuus keskustella kaavoittajan kanssa 3.10.2024 järjestetyssä tilaisuudessa Tesoman hyvinvointikeskuksessa. Paikalla oli noin 50 kiinnostunutta. Kaavaluonnosta on esitelty naapuritontin edustajille ja keskusteltu mm. ajoyhteysrasitteen asioista.

Kaavaluonnoksesta saatiin 4 kommenttia ja 4 mielipidettä, (joista yhtä vielä täydennettiin nähtävilläoloaikana):

Maakuntamuseo: Ei huomautettavaa.

Viheralueet ja hulevedet: Hulevesisuunnitelman päivitys ehdotusvaiheeseen.

Terveydensuojelu: Esitetään huoli esiin yksioista, jotka kaava-aineiston mukaan avautuisivat vain etelä-länsisuuntaan, huoli asuntojen lämpenemisestä kesäaikana.

Ympäristönsuojelu: Puustoselvityksen mukaan osalla säilytettävää puustoa on tavanomaista laajempi juuristoalue kallion läheisyyden vuoksi, riski säilytettävän puuston juurien vahingoittumiselle on normaalia korkeampi. Puiden säästämisedellytyksenä on tavanomaista laajempi suojavyöhyke. Kohde sijaitsee lisäksi rinteessä, jossa säilytettävien puidenjuuristoalueiden pinnantasauksiin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Menetettyjen puiden tilalle on suotavaa istuttaa uusia puita soveltuviin paikkoihin, vaikkakin näiden löytyminen saattaa olla kallioisen kasvupaikan vuoksi hankalaa.

Maanalaisten pysäköintitilojen poistoilmahormit on sijoitettava riittävän kauas leikkiin ja oleskeluun tarkoitetuista alueista.

Mielipide 1 tiivistelmä: Ensisijaisesti kulku tontille Tesoman valtatieltä. Rakennus rakennettavaksi peilikuvana; parempi leikkialue ja aurinkoisempi piha. Kaikki kulkuväylän hoitokustannukset tulee osittaa rakennettavalle yhtiölle. Ei muuria tonttien rajalle. Kääntösäteet piha-alueella tulee huomioida. Yhteisalueelle kulku toista reittiä. Mikäli ei onnistu, vaatimukset: olevan kulkutien investointikustannukset ulkopuoliset asiantuntijan arvion mukaan, alustavana kustannusjakoperiaatteena rakennettavalla kulkutieosuudella olevien

autopaikkojen suhde, kulkutien laajennuksen rakentamis-, suunnittelu- yms kuluista vastaa rakennettava tontti, rakennettava tontti vastaa rasitesopimuksen laatimisen kuluista rekisteröintimaksuineen, rakennettava tontti vastaa tilapäisjärjestelyistä (pelastustie, jätehuolto, parkkipaikat) kustannuksineen, jos rakennettavan tien hulevedet liitetään K. Oy Tesoman Palvelukoti hulevesijärjestelmään, vastaa rakennettava tontti kaikista tähän liittyvistä kustannuksista. Lisäksi rakennettava tontti maksaa erikseen sovittavan summan hulevesimaksusta.

Kulkutien rakennetusta valaistuksesta rakennettava tontti maksaa erikseen sovittavan osuuden valaistuksen käyttämästä sähköstä

Rakennettavan kulkutien huollosta ja vakuuttamisesta on sovittava erikseen
Myös huoltotiemerkintä kaavaluonnokseen lisäykseksi pelastustievaraukseen
Kaavaluonnoksessa ei ole esitetty vieraspaikkoja rakennettavalle tontille.

Mielipide 2 tiivistelmä: Tontin kulkuyhteys suoraan Tesoman valtatieltä. Esitetty ratkaisu on ahdas, esim jäteauto tukkii ajoväylän pysähtyessään tai kääntyessään. Vähintään huoltoajoyhteys sallittava Tesoman valtatielle. Viitesuunnitelmassa pelastus- ja jäteautoille ei ole riittäviä kääntösäteitä. Pelastustie-merkintä muutettava p/huoltotie-merkinnäksi, koska naapurin jätteenkeräys tehdään kaavoitettavan tontin kautta. Kaavoitettavan tontin ja naapuritontin rajalle ei saisi syntyä korkeuseroa, jotta pelastus- ja jätehuoltoautojen kääntyminen onnistuu eikä mahdolliset muurit peitä alimpien kerrosten ikkunanäkymiä. kaavaluonnoksessa ei ole esitetty vieraspaikkoja.

Jos ajoyhteys säilyy kaavaluonnoksen mukaisena, vaatimukset: ajoväylän nykyisille haltijoille ei saa tulla investointikustannuksia ajoyhteyden rakentamisesta tai tilapäisjärjestelyistä, tieosuuden rakentamiskustannuksia tulemme vaatimaan uudelta tontilta erillisen laskelman mukaisesti, jos levennettävän kulkutien hulevedet liitetään nykyiseen, tulemme vaatimaan investointikustannuksia asiasta ja huoltokustannuksia erillisen laskelman mukaisesti, ajoyhteyden valaistuksesta korvaukset, ajoyhteyden huolto- ja perusparannuskustannuksista tulee sopia, kustannusjakoperusteena esim. ajoyhteyden läheisyydessä olevien autopaikkojen suhteessa, em. vaatimukset tulee kirjata tontinluovutusehtoihin ja ne tulee olla sovittuna ennen uudelle tontille myönnettyä rakennuslupaa, uusi tontin omistaja kustantaa rasitteiden ja yhteisjärjestelyiden perustamisen, laatimisen ja rekisteröinnin.

Pyydämme asemakaavaa ja kirjallista kannanottoa sekä esitystä tontinluovutusehdoista em. asioihin ennen kaavaehdotuksen laatimista.

Mielipide 3 täydennyksineen tiivistelmä: Asemakaavaa kehitettäessä on tärkeää, että turvallinen jalankulku ja pyöräily turvataan Tesoman Valtatiellä.
Täydennystoive, että tontti kaavoitettaisiin autopaikattomana.

Mielipide 4 tiivistelmä: Aloitusvaiheessa oli ehdotettu tontin ajoyhteydelle kahta eri vaihtoehtoa, ja nyt näistä esitetään Kohmankaaren kautta. Haluamme korostaa, että tässä on pitäydyttävä, sillä Tesoman valtatielle liittyvä pysäköintilaitoksen ajoyhteys heikentäisi merkittävästi pyöräliikenteen pääreitien olosuhteita. Muutenkin on huolehdittava siitä, ettei pääreitien laatu eivätkä kehittämismahdollisuudet vaarannu.

Asemakaavoituksen vastine:

Viitesuunnitelmien mukaan pieni osa asunnoista avautuu etelä-länteen, eikä tarkoituksenmukaisen kaavaratkaisun saamiseksi voida määrää vähentää viitesuunnittelulla. Puuston suoja-alueet on osoitettu valtaosin puustokartoituksen suoja-aluosuositusten mukaisesti. Alueet, joissa puut tulee säilyttää, on rajattu siten, että lähes kaikki tontin puut säilyvät. Tontille ei jää käytännössä tilaa osoittaa istutettavia puita muutaman kulkuväylän kohdalta poistuvan puun tilalle.

Hulevesisuunnitelma on kunnossa, sitä ei viheralueet ja hulevedet -yksikön mukaan tarvitse päivittää.

Kaavaan lisätään määräys: Maanalaisten pysäköintitilojen poistoilmahormit on sijoitettava riittävän kauas leikkiin ja oleskeluun tarkoitetuista alueista.

Rakennuksen sijoittelu ja suuntaus perustuu kaupunkikuvaan ja korttelirakenteen tarkoituksenmukaisuuteen sekä melun torjumiseen leikki- ja oleskelualueelta. Kaavan viitesuunnitelmassa ja hulevesisuunnitelmassa on suunniteltu pihan alue niin, että tonttien rajalle ei muodostu korkeuseroja.

Kaavoitettavalla tontilla on olevan kaavan mukaisesti ajo-oikeus naapurin tontilla (elinkaarikortteli) olevalla ajoväylällä. Väylä toimii myös elinkaarikorttelin huolto- ja pelastustienä. Kulkuyhteyden käytöstä on sovittu 13.12.2018 allekirjoitetulla rasitesopimuksella, jonka mukaan tontti 5 (elinkaarikortteli) vastaa kulkuyhteyden rakentamisesta, huollosta, kunnossapidosta ja uudelleenrakentamisesta sekä niihin liittyvistä kustannuksista. Kaupunki ilmoittaa tonttihaun yhteydessä, mitä vastuita rakennettavalle tontille on tulossa ajoyhteyden suhteen, esim. leventämis- ja tilapäisjärjestelyt ja jaettavat huoltokustannukset. Näistä keskustellaan osapuolena olevan naapurin kanssa ennen tontin laittamista hakuun. Em. asioita ei käsitellä asemakaavan laatimisen yhteydessä. Nykyiseen rasitesopimukseen tullaan päivittämään vastuut levennettävän kulkuyhteyden rakentamisesta, kunnossapidosta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista. Rasitesopimus vahvistuu osapuolien allekirjoituksilla ja kiinteistöjohtajan viranhaltijapäätöksellä.

Voimassa oleva ajo-oikeus - alue ei kuulu valmisteilla olevaan kaava-alueeseen. Tämän kaavan yhteydessä on tutkittu ajoväylän leventämistä yleissuunnitelmatasoisesti (tarkastelu kaavan liitteenä), koska nykyinen väylä on

toteutettu liian kapeana kahden tontin tarpeisiin. Kaavaprosessin alkaessa pohdittiin myös ajon järjestämistä kaavoitettavalle tontille naapuritontin pysäköintihallin kautta, mikä on oikeutettu voimassa olevassa kaavassa: ma/ajo(3813-3,4), mutta se todettiin haastavaksi toteuttaa; oikeus tähän on kuitenkin edelleen voimassaolevan kaavan mukaisesti.

Myös nyt kaavoitettavalle tontille osoitetaan lyhyelle matkalle huolto- ja pelastustie, jota naapuritontillakin on oikeus käyttää. Pelastusauto poistuu naapurin pelastustietä Tesoman valtatielle tonttien yhteiseltä pelastusauton nostopaikalta, joka sijoittuu siis molemmille tonteille. Lisäksi naapurin jätteenkeräys tapahtuu kaavoitettavan tontin puolelta. Näistäkin tehdään rasitesopimukset

Kaavoitus antaa vastineen mielipiteistä samassa yhteydessä, kun yhdyskuntalautakunta päättää asemakaavaehdotuksen nähtävälle laittamisesta. Vastineet ovat kaavaselostuksen yhteydessä. Kaavoitus ei tiedota asiasta erikseen mielipiteiden antajille. Yhdyskuntalautakunnan päätöksestä tiedotetaan yleisellä kaavakuulutuksella.

Liikenteen turvallisuuden ja sujuvuuden vuoksi ajoneuvoliikenne tontille on osoitettava Kohmankaari-kadun kautta. Autopaikattomia tontteja kaavoitetaan kaavoituksen linjauksen mukaan tällä hetkellä vain kaupungin keskustassa. Kaupungin pysäköintipolitiikan mukaisesti vieraspysäköintipaikkoja ei mitoiteta suunnitelmiin vaan ne sisältyvät pysäköintinormiin.

Asemakaavaan tehdyt tarkistukset:

Pelastustievarausta jatketaan muutamia metrejä Tesoman valtatie suuntaan, jotta paloauto mahtuu paremmin kaavoitettavan tontin ja naapuritontin yhteiselle nostopaikalle, joka sijoittuu molempien tonttien alueelle tonttien rajalle. Lisäksi pelastustien alueelle lisätään merkintä: Huoltoajoa varten varattu alueen osa. Suluissa oleva merkintä osoittaa korttelin osat, joiden huoltoajo on alueella sallittu h-1(3813-5). Huoltoajo-oikeus koskee siis myös naapuritonttia.

Lisätty yleismääräys: Maanalaisten pysäköintitilojen poistoilmahormit on sijoitettava muu rakentaminen huomioiden ja riittävän etäälle pihan oleskelualueista.

Yleismääräykseen, Tontti tulee rajata viheraluetta vasten pensasaidalla tai matalalla luonnonkivimuurilla, rakenteellista aitaa ei saa tehdä, on lisätty sanat: viheraluetta vasten.

3.4 Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä YLAN asettamana 6.2.2025- 20.2.2025. Ehdotuksesta ei saatu lausuntoja tai muistutuksia. Kaavaan ei tule siis tarkistuksia YLA:n hyväksymiskäsittelyyn.

3.5 Asemakaavan hyväksyminen

Asemakaava hyväksytään yhdyskuntalautakunnassa sen oltua nähtävillä. Hyväksymisen jälkeen päätökseen voi hakea muutosta.

4 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavasta on tehty havainnepiirros, jossa on esitetty yksi asemakaavan mukainen mahdollisuus kaavan toteuttamiseksi.

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Tontinluovutusehdoissa tulee tontin rakentajalle velvoite ajoyhteyden leventämisestä (alustava yleissuunnitelma leventämisestä kaavan liitteenä). Rasitesopimukset uusitaan ja tontit sopivat keskenään väylän kunnossapidosta.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavakartta 23.9.2024, tark 20.1.2025
- Asemakaavan seurantalomake 13.9.2024
- Viitesuunnitelma, Arkkitehdit MY 16.4.2024
- Meluselvitys, Sitowise 11.6.2024
- Korttelin 3813 ajoyhteys, alustava yleissuunnitelma, Tampereen kaupunki, kuntatekniikan suunnittelu 25.1.2024
- Liito-oravaselvitys, Tampereen kaupunki 28.6.2023
- Puustokartoitus, Tampereen Infra 10.10.2023
- Hulevesiselvitys, Sitowise 3.7.2025
- Pihasuunnitelma, viherkerrointarkastelu, Sitowise 2.7.2024