

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 258

Alasjärven länsipuolen maankäyttövaihtoehtojen vertailu ja vaikutusten arviointi

TRE:8048/00.01.03/2021

Valmistelija / lisätiedot:
Mikko Nurminen

Valmistelijan yhteystiedot

Suunnittelujohtaja Jukka Lindfors, puh. 050 559 4139, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Kaupunginlakimies Jouko Aarnio, puh. 040 514 4884, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Juha Yli-Rajala, Konsernijohtaja

Päätösehdotus

Alasjärven länsipuolen maankäytön suunnittelua jatketaan vaihtoehtojen 1b ja 4 yhdistelmällä, jossa raitiotie toteutetaan Tenniskadun vaihtoehdon mukaisesti ja rakentamisen aluevaraukset tarkastellaan mahdollisimman laajana, ympäristön reunaehdot huomioiden. Frisbeegolf jää alueelle, ja golftoimintojen jatkuminen turvataan toisessa sijainnissa Nurmi-Sorilassa. Uuden golf-kentän ja Alasjärven länsipuolen alueen rakentumisen aikana golfille turvataan supistetut toimintaedellytykset nykyisen alueen pohjoisosassa. Kaupunkiympäristön suunnittelussa käynnistetään tarvittavat kaavaprosessit golftoimintojen siirtämiseksi. Golfilta vapautuva alue suunnitellaan osittain asumiseen, osittain sekä Medi-Parkin että Alasjärven uusia asukkaita palvelevaksi kaupunginosapuistiksi.

Liitteenä oleva Alasjärven länsipuolen alustavien maankäyttövaihtoehtojen vertailu ja vaikutusten arviointi -raportti hyväksytään jatkovalmistelun pohjaksi.

Kokouskäsitely

Kaupunginhallitus myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden johtaja Mikko Nurmiselle, johtaja Teppo Rantaselle, suunnittelujohtaja Jukka Lindforsille sekä kiinteistöjohtaja Virpi Ekholmille. He olivat asiantuntijoina läsnä kokouksessa asian käsittelyn aikana ja poistuivat ennen päätöksentekoa.

Mikko Aaltonen liittyi kokoukseen.

Aarne Raevaara liittyi kokoukseen päätöksenteon jälkeen ja varajäsen Yrjö Schafeitel poistui kokouksesta.

Perustelut

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Alasjärven länsipuoleiselle alueelle, välille TAYS-Alasjärvi suunnitellaan joukkoliikennevyöhykkeeseen sekä virkistysalueeseen tukeutuen uutta kaupunginosaa. Kevään 2022 aikana alueelle tarkasteltiin useita vaihtoehtoisia maankäyttöratkaisuja sekä laadittiin vaihtoehtoisia vaikutusten arviointi. Arviointityön tavoitteena oli tuottaa tarvittavat lähtötiedot Alasjärven yleissuunnitelmatyön käynnistämiseen, joka on asemakaavoitusohjelmassa 2022-2026 ohjelmoitu vuodelle 2022.

Vaihtoehtoisien maankäyttöratkaisujen arviointityötä on ohjannut 20.12.2021 pormestarin päätöksellä asetettu yhteistyöryhmä, jossa ovat mukana myös alueen toimijat. Yhteistyöryhmä kokoontui kevään 2022 aikana kolme kertaa arvioimaan työn etenemistä.

Alasjärven länsipuolen vaihtoehtotarkastelussa tarkasteltiin seitsemää eri vaihtoehtoisia maankäyttöratkaisua:

- Ve 0: Alueelle ei tulisi muutoksia.
- Ve 0+: Raitiotie toteutettaisiin Teiskontien varteen ja Medi-Parkin alue kaavoitettaisiin osittain. Alasjärven länsipuolelle ei toteutettaisi asuinalueita, vaan alue jäisi golfin ja frisbeegolfin käyttöön.
- Ve 1a: Raitiotie kulki osittain Teiskontien varrella ja Medi-Parkin sekä Alasjärven länsipuolen alueille kaavoitettaisiin uutta asumista ja työpaikkoja. Golftoiminnot siirrettäisiin toiseen sijaintiin.
- Ve 1b, 2, 3 ja 4: Raitiotie toteutettaisiin kaupunginvaltuuston 19.10.2020 päättämän ratavarauksen mukaisesti kulkemaan asuinalueiden keskellä, Tenniskadulla. Asumista osoitettaisiin Tenniskadun varteen sekä Medi-Parkissa että Alasjärven länsipuoleisella alueella. Vaihtoehdossa 1b golfkenttä siirtyisi toiseen sijaintiin, mutta frisbeegolf jäisi alueelle. Vaihtoehdossa 2 frisbeegolf siirtyisi toiseen sijaintiin ja golf ottaisi käyttöön frisbeegolfilta vapautuneen alueen. Vaihtoehdossa 3 sekä frisbeegolf että golf jäisivät alueelle, mutta molempien toimintojen pinta-alat supistuisivat nykyisestä. Vaihtoehdossa 4 alueelle tulisi eniten asutusta, mutta sekä golf että frisbeegolf joutuisivat väistymään alueelta.

Vaihtoehtojen osalta arvioitiin vaikutuksia mm. väestöön ja asumiseen, palveluihin ja työpaikkoihin, urheiluun ja virkistykseen, liikennejärjestelmään, raitiotiehen, pyöräilyyn ja kävelyyn, kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristöön ja maisemaan, luontoarvoihin, maaperään ja rakennettavuuteen, hydrologiaan sekä kaavatalouteen. Vaihtoehtoja peilattiin lisäksi kaupungin strategiaan tavoitteisiin.

Tarkastelua tehtiin pääosin kaupungin omana työnä, konsulttityönä laadittiin tarkemmat selvitykset maaperän rakennettavuudesta, raitiotien vaihtoehtoisista ja niiden vaikutuksista sekä vaihtoehtojen vaikutuksista alueen urheilupalveluihin. Lisäksi tilattiin esiselvitys golfkentän sijoittamisesta Nurmi-Sorilaan.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Alasjärven alustavien maankäyttövaihtoehtojen vaikutusten arvioinnissa parhaiten kaupungin tavoitteisiin vastaavat vaihtoehdot 1a-4, jotka sisältävät raitiotien sekä siihen liittyvät uudet rakentamisen alueet. Näistä vaihtoehdot 2 ja 3 soveltuvat heikoimmin jatkosuunnittelun pohjaksi. Vaihtoehdossa 2, jossa frisbeegolf poistuisi alueelta ja golf laajenisi frisbeegolfin alueelle, ei alueelle kriittiselle hulevesien käsittelylle ja uusien asukkaiden edellyttämille kaupunginosapuistotasoisille viherpalveluille jää tilaa. Samat haasteet liittyvät vaihtoehtoon 3, jossa molemmat urheilupalvelut jäisivät alueelle, mutta molempien toiminnot supistuisivat merkittävästi. Vaihtoehto 1a, jossa raitiotie kulkisi osittain Teiskontien varressa, on muita rakentamisen vaihtoehtoja heikompi. Vaihtoehdossa ei pystytä luomaan laadukkaita pysäkkiympäristöjä, jotka toisivat vetovoimaa ja synnyttäisivät laadukasta kaupunkiympäristöä Alasjärven länsipuolen uudelle kaupunginosalle. Myös Teiskontiestä pysäkkiympäristöineen on vaihtoehdossa 1a vaarassa muodostua epäviihtyisiä valtatiemiljöjä raitiotien levittäessä liikennealuetta ja asumisen kortteleiden jäädessä sivuun pysäkestä. Vaikutusten arvioinnissa heikoimmiksi vaihtoehdoiksi osoittautuivat vaihtoehdot 0 ja 0+. Ne eivät vastaa kaupungin kasvun tavoitteisiin, eivätkä tavoitteeseen tiivistää yhdyskuntarakennetta joukkoliikennevyöhykkeille. Lisäksi vaihtoehto 0 vaarantaa liikennejärjestelmän toimivuuden ja Pirkkalan raitiotiehaaran toteutumisen. Näin ollen vaikutusten arvioinnin johtopäätöksenä alueen suunnittelua suositellaan jatkettavaksi vaihtoehtojen 1b ja 4 yhdistelmällä, jossa raitiotie toteutetaan Tenniskadun vaihtoehdon mukaisesti ja rakentamisen aluevaraukset tarkastellaan mahdollisimman laajana, ympäristön reunaehdot huomioiden. Frisbeegolf jää alueelle, ja golftoimintojen jatkuminen turvataan toisessa sijainnissa. Nykyinen golfkenttäalue on vuokrattu Tammer-Golf ry:lle vuoden 2029 loppuun, joten suositeltavan vaihtoehdon toteuttaminen edellyttää sopimusta Tammer-Golf ry:n kanssa.

Alueen jatkosuunnittelun pohjaksi suositeltuun maankäyttöratkaisuun liittyy yhä lisäselvitystarpeita ja riskejä. Kuinka laajana rakentamisalueet voidaan toteuttaa, on epävarmaa mm. maaperän ja hulevesikysymysten takia. Ratkaisun täsmentämiseksi tarvitaan vielä asemakaavatasoisia lisäselvityksiä. Rakentamisen määrällä on vaikutusta kaupungille koituihin tuloihin. Alueen paikoittain heikon maaperän ja täytemaa-alueiden vuoksi tarvittavia rakennuskelpoiseksi saattamisen menetelmiä tullaan selvittämään tarkemmin jatkosuunnittelussa. Alueen maaperän kunnostamisella/esirakentamisella voi olla vaikutusta kustannuksiin ja/tai viivästävä vaikutus rakentamisen aikatauluihin.

Linnainmaan ratahaaralla tarvitaan useita raitiotieasemakaavoja, ja niiden lainvoimaiseksi saattaminen ennen raitiotien tavoiteltua rakentamisen aloitusta vuonna 2025 on haasteellista. Alueen luonto- ja ympäristöarvojen turvaaminen vaatii huolellisuutta sekä jatkosuunnittelussa että myös rakentamisaikana. Golf- ja frisbeegolfin toimintojen jatkuminen alueen rakentamisen aikana turvataan

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

supistettuna, mutta ne vaativat niin ikään suunnittelua ja toimenpiteitä. Tammer-Golfilla on vuokrasopimus voimassa nykyisellä kenttäalueella vuoden 2029 loppuun, mikä vaikuttaa raitiotien sekä Alasjärven länsipuolisen asuinalueen rakentamisen aikatauluun, tai kustannuksiin, mikäli hanke halutaan aloittaa ennen vuokra-ajan päättymistä.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 21.2.2022 yleiskaavoituksen työohjelman valtuustokaudelle 2021-2025. Työohjelman mukaan valtuustokauden aikana arvioidaan Pohjois-Tampereelle sijoittuvan Nurmi-Sorilan osayleiskaavan ajantasaisuus. Alueelle asemakaavoituksen pohjaksi laadittu osayleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa vuonna 2015 ja se on saanut lain voiman 2016. Uuden kaupunginosan tavoiteltu asukasmäärä on noin 13 000 asukasta, joista osa sijoittuu kaupunginosan suunniteltuun keskusta-alueeseen Näsijärven rantaan sekä laajoille omakoti- ja pientaloalueille. Raitiotien laajentuminen kantakaupungissa ja siihen kytkeytyvä tavoiteltu maankäyttö on herättänyt Ruotulan osalta kysymyksen alueen nykyisen golfkenttätöiminnan ja raitiotiehen tukeutuvan tehokkaan maankäytön yhteensovittamisen haasteista. Tilan vapauttamiseksi asuntorakentamiseen on tutkittu golfkentän uudelleen sijoittamista Nurmi-Sorilan osayleiskaava-alueelle. Alustavasti Nurmin alueelta on löydettävissä sopiva sijainti golfkentälle. Osayleiskaava ei kuitenkaan mahdollista golfkentän sijoittamista osayleiskaavassa asuntorakentamiseen ja virkistysalueiksi varatuille alueille. Tavoitteen osalta osayleiskaavaa on vanhentunut ja edellyttää kaavan tarkistamista sekä golfkentän sijoittamiseksi alueelle että muutoksesta johtuvien yhdyskuntarakenteellisten vaikutusten huomioimiseksi ja tarkistamiseksi osayleiskaavassa.

Alasjärven länsipuolen vaihtoehtotarkastelu ja vaikutusten arviointi valmistuivat toukokuussa 2022. Aineistoa käsiteltiin yhteistyöryhmän kokouksessa 19.5.2022. Yhteistyöryhmän näkemys on, että suunnittelua jatketaan vaihtoehtojen 1b ja 4 yhdistelmällä, jossa rakentamisen aluevaraukset tarkastellaan mahdollisimman laajana, ympäristön asettamat reunaehdot huomioiden. Urheilu- ja virkistyspalvelut toteutetaan kuten vaihtoehdossa 1b, eli frisbeegolf jää alueelle ja golftoimintojen jatkuminen turvataan toisessa sijainnissa. Golfilta vapautuva alue suunnitellaan osittain asumiseen, osittain sekä Medi-Parkin että Alasjärven asukkaita palvelevaksi kaupunginosapuistoksi. Suunnittelussa tulee huomioida virkistysyhteystarpeet Ruotulasta Niihamaan sekä Medi-Parkiin sekä alueen ekologisten yhteyksien säilyttäminen/parantaminen.

Tiedoksi

Mikko Nurminen, Jukka Lindfors, Virpi Ekholm, Elina Karppinen, Pia Hastio, Katarina Surakka, Markku Kaila, Vesa Kinttula, Saija Kouko

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali kh 13.6.2022 Diaesitys Alasjärven maankäyttövaihtoehtoverailu
- 2 Oheismateriaali kh 13.6.2022 Maankäyttövaihtoehtoverailu yhteenveto
- 3 Oheismateriaali kh 13.6.2022 Kaavatalousselvitys
- 4 Oheismateriaali kh 13.6.2022 Rakennettavuusselvitys
- 5 Oheismateriaali kh 13.6.2022 Raitiotie vaikutustarkastelu
- 6 Oheismateriaali kh 13.6.2022 Golf vaikutustarkastelu
- 7 Oheismateriaali kh 13.6.2022 Frisbeegolf vaikutustarkastelu
- 8 Oheismateriaali kh 13.6.2022 Esiselvitys golfin sijoittamisesta Nurmi-Sorilaan

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja yleisesti nähtäville 21.6.2022.2022 www.tampere.fi

Päätös on annettu tiedoksi sähköisesti 22.6.2022.

Tampere
22.06.2022

Elina Nikkilä
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Muutoksenhakukielto

§258

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

-vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)

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

-etuusto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)