

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

KAUPINLAAKSO, RUOTULA, NIIHAMA, Kaupinlaakso II, asemakaava ja asemakaavan muutos, asemakaava nro 8931

29.9.2022, tark. 2.4.2024 ja 2.2.2026

Diaarinumero TRE: 4990/10.02.01/2022

Alueidenkäyttölaki 63§



Suunnittelualue virastokartalla.



Suunnittelualue ilmakuvassa.

Asemakaavan suunnittelualue

Suunnittelualueen rajana on lännessä Toimelankatu sekä korttelin 4697 länsiraja, pohjoisessa Kauppi-Niihaman kaupunkimetsäalueella sijaitseva Tampereen kansallisen kaupunkipuiston aluerajausesitys, idässä Alasjärven ranta ja Lahnakallion luonnonsuojelualueelle esitetty aluerajaus sekä etelässä Teiskontien liikennealue. Rajausta on tarkennettu ehdotusvaiheessa, sitä on hieman laajennettu alueen koilliskulmassa ja Teiskontien alikulut on otettu asemakaava-alueeseen mukaan.

Suunnittelualueella sijaitsevat nykyisin Tampereen Tenniskeskus, Tammer Golf ry:n golfkenttä, Tampereen frisbeegolfkeskuksen frisbeegolfrata osittain sekä tontilla 837-028-5599-2 polttonesteen jakeluasema ja liikerakennus. Suunnittelualue on kooltaan noin 110 hehtaaria.

Maanomistus

Asemakaavan suunnittelualue on kokonaan kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta tonttia 837-028-5599-2 ja yhteistä maa-aluetta 837-878-5-0, jotka ovat yksityisessä omistuksessa. Tontista 837-028-5599-2 on jätetty 17.11.2020 päivätty asemakaavamuuoshakemus asuntorakentamiseen. Tampereen Tenniskeskus sijaitsee vuokratontilla 837-030-4700-7 ja tontista on jätetty 21.10.2025 päivätty asemakaavamuuoshakemus rakennuksen laajentamiseen. Suunnittelualueesta on vuokrattu 46 hehtaarin alue vuoteen 2029 saakka Tammer-Golf ry:n käyttöön.

Kaupunkirakenteelliset tavoitteet

Välille TAYS-Alasjärvi Teiskontien pohjoispuolelle suunnitellaan uutta raitiotiehen tukeutuvaa Kaupinlaakson kaupunginosaa, joka tulee muodostumaan mm. Kaupinlaakso I:n ja II:n asemakaava-alueista.

Tavoitteena on nauhamainen kaupunkirakenne, joka sovitetaan huolellisesti alueen olemassa oleviin luontoarvoihin

ja maisemallisiin lähtökohtiin. Uusi viher- ja korttelirakenne pyritään kytkemään luontevasti erityisesti Kauppi-Niihaman metsäalueisiin sekä Alasjärven rantavyöhykkeeseen. Tavoitteena on kaupunkikuvallisesti vaihteleva, monimuotoinen ja viihtyisä korttelirakenne. Suunniteltava liikenneympäristö tukee joukkoliikennettä, kävelyä ja pyöräilyä. Koko kaupunginosan mitoitusavoitteena on noin 9 200 asukasta.

Alasjärven länsipuolen asemakaavan tavoitteet

Kaupinlaakso II asemakaava ja asemakaavan muutos mahdollistaa raitiotiekadun sekä ympäröivien asuinkorttelien rakentamisen nykyisen golfkentän alueelle. Asemakaavassa määritellään ja yhteensovitetään luonto-, virkistys- ja liikunta-alueiden sekä korttelialueiden tilatarpeet ja rajapinnat. Korttelirakenteeseen vaikuttavat myös ekologiset ja virkistysyhteystarpeet, palveluverkon tilatarpeet, pysäköintijärjestelmä, Teiskontien liikennemelun hallinta sekä maaperän rakennettavuus. Asemakaavan tavoitteiden saavuttaminen edellyttää nykyisiä maanhallinnan rajoja ylittävää suunnittelua.

Alueella on tavoitteena monimuotoinen, vetovoimainen ja laadukas kaupunkiympäristö, missä tehokkaammat raitiotiekadun varren asuinkorttelit väljenevät ja mataloituvat kerrosluvultaan pohjoiseen päin. Yhtenä tavoitteena on edistää laadukasta puurakentamista. Raitiotien pohjoispuoliset asuinkorttelit punoutuvat golfkentän avoimen maisematilan ympärille rajautuen pohjoisessa nykyisiin metsäkuvioihin. Korttelirakenteen keskeiseksi identiteetti- ja maisematekijäksi muodostuu asukkaita palveleva kaupunginosapuisto, johon suunnitellaan itä-länsi-suuntaista hulevesipuistoa. Lisäksi alueelle osoitetaan muuta kerrosalaa mm. kaupan ja palvelujen tiloja sekä pysäköintirakennuksia varten.

Lähtökohdat

Asemakaavan lähtökohtana on raitiotielinjaus, joka perustuu Tampereen seuturaitiotien yleissuunnitelmaan ja Pirkkala-Linnainmaa raitiotien hankesuunnitelmaan. Suunnittelua ohjaavat maakuntakaava ja Tampereen kantakaupungin yleiskaavat.

Alasjärven länsipuolen maankäytön vaihtoehtotarkastelu ja vaikutusten arviointi valmistui 2022. Työtä ohjasi pormestarin päätöksellä asetettu yhteistyöryhmä, jossa olivat mukana myös alueen toimijat. Yhteistyöryhmän näkemykseen perustuen kaupunginhallitus linjasi 13.6.2022, että suunnittelua jatketaan vaihtoehtoyhdistelmällä, jossa rakentamisen aluevaraukset tarkastellaan mahdollisimman laajana, ympäristön asettamat reunaehdot huomioiden. Frisbeegolfrata jää alueelle ja golftoimintojen jatkuminen turvataan toisessa sijainnissa. Golfilta vapautuva alue suunnitellaan osittain asumiseen, osittain sekä Kaupinlaakso I ja II -asemakaava-alueiden asukkaita palvelevaksi kaupunginosapuistoksi. Suunnittelussa tulee huomioida virkistysyhteystarpeet Ruotulasta Niihamaan ja Medi-Parkiin sekä säilyttää ja parantaa alueen ekologisia yhteyksiä.

Maakuntakaava

Alueen maakuntakaavatilanne muodostuu Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040 (lainvoimainen) ja Elonkirjo ja energia-teemaisesta Pirkanmaan vaihemaakuntakaavasta (voimaantulopäätös).

Maakuntakaavassa kyseinen alue on osoitettu Taajamatoimintojen alueeksi (Ae, ehdollinen). Lisäksi suunnittelualue on osoitettu Tiiviiksi joukkoliikennevyöhykkeeksi (Kaleva – Kangasala). Suunnittelualueen länsiosia sijoittuu Kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeelle (kk1). Pohjoispuolinen alue on osoitettu Virkistysalueeksi (V, Kauppi-Niihama), länsireunalle on osoitettu pohjois-eteläsuuntainen Ulkoilureitti (ur) sekä Alasjärven luoteiskulmaan Suojelualue -merkintä.

Maakuntakaava 2040: <https://tieto.pirkanmaa.fi/>
Pirkanmaan vaihemaakuntakaava (elonkirjo ja energia): <https://kaava.pirkanmaa.fi/>

Yleiskaava

Tampereen kantakaupungin alueella on voimassa useita eri yleiskaavoja. Kartalla 1 suunnittelualue sisältyy suurimmaksi osaksi Kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeeseen. Suunnittelualueen eteläosa on osoitettu Asumisen alueeseen ja länsiosa Palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneeksi alueeksi tai kohteeksi. Pohjoisosa kuuluu Keskuspuistoverkoston alueeseen sekä Ohjeellisen keskuspuistoverkoston kehittämistarvealueeksi (vkk). Lisäksi suunnittelualue on osoitettu Kokonaissuunnitelman tarvealueeksi. Suunnittelualueelle on osoitettu Raitiotie, Teiskontie on osoitettu Valtakunnalliseksi pääväyläksi, Teiskontien pohjoispuolelle Pyöräliikenteen alueellinen pääreitistö sekä eteläpuolelle Pyöräliikenteen seudullinen pääreitistö. Yleismääräyksessä todetaan, että Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle ei saa sijoittaa yli 4 000 k-m² suuruisia vähittäiskaupan suuryksiköitä ja myymäläkeskittymiä.

Kartalla 2 suunnittelualueen läpi on osoitettu itä-länsisuuntainen Ohjeellinen ekologinen yhteys. Lännessä Toimelantielle ja idässä Soukonvuorentielle sekä itä-länsisuunnassa näiden välille on merkitty Ohjeellinen virkistysyhteys. Lisäksi alueen keskelle on osoitettu Ohjeellinen uusi kaupunginosapuisto.

Kartalla 4 Alasjärvenoja, Golfkentän oja II ja Myllypellonoja on merkitty Merkittäväksi uomaksi. Suunnittelualue kuuluu luoteiskulmaa lukuun ottamatta pääosin Viinikanojan valuma-alueeseen.

Kantakaupungin yleiskaavayhdistelmä:
www.tampere.fi/kantakaupunginyleiskaavayhdistelma

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava 7926, missä Tenniskeskuksen tontti sekä golfkenttäalueen länsiosa (klubirakennus ym.) on osoitettu Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU-1). Kortteli 4697 Toimelantien länsipuolella on osoitettu asemakaavassa 8312 Liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (KS-3), jolla sallitaan tutkimus- ja opetustilojen sekä terveydenhuoltoon palvelevien tuotantotilojen rakentaminen.

Tontti 837-028-5599-2 Teiskontien varrella on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa 2940 Moottorijoneuvojen huoltoasemien korttelialueeksi (AM). Alasjärven länsirannalla on voimassa asemakaava 2634, missä alue on osoitettu Alasjärvenpuistoksi (PI). Muu alue on asemakaavoittamaton.

Ajantasa-asemakaava:

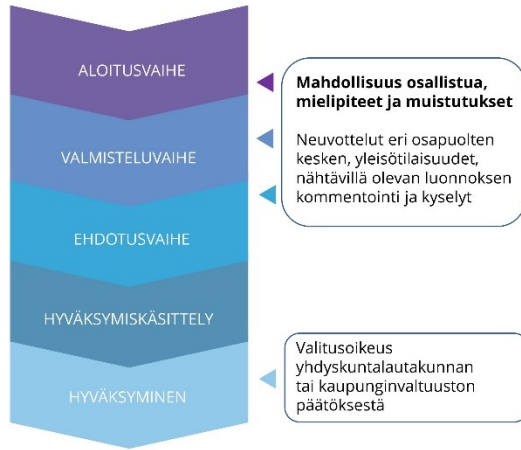
www.tampere.fi/ajantasa-asemakaava

Muut aluetta koskevat päätökset

Seuturaitiotien varaukset Tampereen alueella, kv 19.10.2020 sekä Pirkkala-Linnainmaa raitiotien hankesuunnitelma Tampereen ja Pirkkalan kv 24.4.2023. Tampereen ja Pirkkalan valtuustot päättivät lokakuussa 2024 Pirkkala-Linnainmaa -raitiotien toteutuksesta kahdessa vaiheessa. Ensimmäisessä vaiheessa rakennetaan raitiotieosuudet Sorin aukiolta Partolaan ja Kaupin kampukselta Ruotulaan. Vaiheessa 2 (2028–2032) rakennetaan osuudet Partolasta Suupalle ja Ruotulan pysäkiltä Linnainmaalle.

Asemakaava-alueelle on myönnetty poikkeamislupa luonnonsuojelulain 78 § mukaisesta heikentämis- ja hävittämiskiellosta 26.11.2024.

Asemakaavoituksen vaiheet



Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet ja muistutukset voi jättää kohdan tiedottaminen ja yhteystiedot mukaisesti.

- Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineistoa kuulutettiin nähtäville 29.9.–20.10.2022. Alustavan asemakaava-aineiston esittely pidettiin Tays-Linnainmaan raitiotien hankesuunnittelun yleisötilaisuudessa 3.10.2022. Mielipiteet ja kommentit, viranomaisneuvottelu.
- Valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 5.4.–26.4.2024. Valmisteluaineistoa esiteltiin yleisötilaisuudessa 17.4.2024. Mielipiteet ja lausunnot.
- Asemakaavaehdotuksen käsittely. Yhdyskuntalautakunta päättää ehdotuksen nähtäville asettamisesta, kuulutus ja nähtävilletulo. Yleisötilaisuus. Muistutukset ja viranomaislausunnot.
- Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Muutoksenhakumahdollisuus.

Selvitykset ja suunnitelmat

Aluetta koskevat seuraavat aiemmin laaditut selvitykset ja suunnitelmat:

- Tampereen lahoakaviosammalselvitys, 2021
- Ak 8619 ja ys 8799 lahoakaviosammalselvitys, 2021
- Niihaman kasvillisuus-, linnusto- ja lepakkoselvitys, 2019
- Niihaman alueen liito-orava- ja viitasammakkoselvitykset, 2019
- Arkeologinen inventointi: Medi-Park IV asemakaava-alue, Alasjärven länsipuolen yleissuunnitelma-alue ja Lamminrahkan seutu-raitiotielinjan osuus Alasjärvi-Heikkiläkadun varikko, 2021
- Kauppi-Niihaman osayleiskaava-alueen kulttuuriympäristöselvitys, 2004
- Alasjärven yleissuunnitelma-alue 8799, alustava rakennettavuusselvitys, 2022
- Kauppi-Niihama vertaissuunnittelukoonti, 2019
- Tampereen raitiotien seudullinen yleissuunnitelma, 2021
- Tampereen kansallinen kaupunkipuistohakemus, 2021
- Alasjärven länsipuolen vaihtoehtotarkastelut ja vaikutusten arviointi, 2022
- Pirkkala-Linnainmaa raitiotien hankesuunnitelman alustavat katusuunnitelmat

Asemakaavatyön yhteydessä laaditaan ainakin seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Viher- ja korttelirakenteen viitesuunnitelma
- Laatuohje ja rakentamistapaohje
- Katusuunnitelmat
- Teiskontien alikulkukäytävien aluevaraussuunnitelma
- Medi-Park IV ja Alasjärven länsipuolen liikenneverkkoselvitys ja -suunnitelma
- TAYS-Alasjärvi liikenteellinen toimivuustarkastelu
- Melu-, värinä- ja runkomeluselvitykset
- Maisemaselvitys
- Viheralueiden viitesuunnitelma
- Viherkerroinlaskelmat
- Alasjärven länsipuolen hyönteisselvitys
- Viitasammakko- ja korentoselvitykset
- Liito-oravaselvityksen päivitys
- Maaperän haitta-aineselvitys
- Hulevesiselvitys ja -hallintasuunnitelma
- Rakennettavuusselvitys

- Esirakentamisselvitys
- Mustaliuske- ja turveselvitys
- Kantakaupungin pienvesi- ja vesistöselvitys 2022
- Geohydrologinen selvitys ja yhteenvedo
- Vesihuollon yleissuunnitelma
- Teiskontien hankekorin kaupallinen selvitys
- Kaavatalousselvitys
- Energiaselvitys
- Hiilijalanjälkilaskelma
- Varjostustarkastelu

Muita selvityksiä ja suunnitelmia laaditaan tarvittaessa.

Vaikutuksia arvioidaan Maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaan (MRA 1§)

- Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Lisäksi arvioidaan kaupungin oman linjauksen mukaisesti yritysvaikutukset. Vaikutukset arvioidaan kaavan laatimisen yhteydessä ja ne kirjataan asemakaavaselostukseen. Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu erillinen Teiskontien hankekorin kokonaisvaikutusten arviointi.

Sopimukset

Tarvittavat sopimukset laaditaan ennen asemakaavaehdotuksen käsittelyä kaupunginhallituksessa.

Osalliset

- Tampereen Raitiotie Oy
- Tammer-Golf ry
- Tampereen Tennisseura ry / Tampereen tenniskeskus
- Tampereen Frisbeegolfseura ry

- Alueen ja lähialueen kiinteistöjen omistajat ja asukkaat
- Huikkaan-Ruotulan omakotiyhdistys ry
- Pappilan omakotiyhdistys ry
- Tampereen polkupyöräilijät ry
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- Lupa- ja valvontavirasto
- Sisä-Suomen elinvoimakeskus
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Muut ilmoituksensa mukaan.

Tiedottaminen ja yhteystiedot

Aineistojen nähtävillä pidosta tiedotetaan kuulutuksilla, jotka julkaistaan Aamulehdessä, kaupungin virallisella ilmoitustaululla (Tampereen palvelupiste, Frenckellinaukio 2 B) ja kaupungin internet-sivuilla osoitteessa:

www.tampere.fi/ilmoitustaulu

Nähtävillä olevaan kaava-aineistoon voi tutustua Tampereen palvelupisteellä, os. Frenckellinaukio 2 B. Aineisto on lisäksi nähtävillä kaavoituksen internetsivuilla osoitteessa:

www.tampere.fi/kaavat/8931

Mielipiteet, muistutukset ja lausunnot

Tampereen kaupunki, Kirjaamo, PL 487, 33101 Tampere.

Käyntiosoite: Frenckellinaukio 2 B, Tampere.

Sähköpostiosoite: kirjaamo@tampere.fi

Asemakaavan laatija

Tampereen kaupunki

Kaupunkiympäristön suunnittelu

Asemakaavoitus

Asiaa hoitavat

Projektiarkkitehti Markku Kaila

Puh. 040 806 3018

etunimi.sukunimi@tampere.fi

Projektiarkkitehti Susanna Virjo

Puh. 041 730 6093

etunimi.sukunimi@tampere.fi