

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 347

Asemakaavaehdotuksen asettaminen nähtävillä: Kaleva, Kalevanrinne, Hakametsä, Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskuksen ydinalue, asemakaava nro 8826

TRE:3609/10.02.01/2020

Valmistelija / lisätiedot:
Elina Karppinen

Valmistelijan yhteystiedot

Projektiarkkitehti Markku Kaila, puh. 040 806 3018, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Jonna Koivumäki, puh. 040 1241 626, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

Päätösehdotus

Asemakaavaehdotus nro 8826 (päivätty 7.6.2021, tarkistettu 15.11.2021) hyväksytään asetettavaksi nähtäville.

Asemakaavaehdotus esitetään nähtävilläolon jälkeen kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi edellyttäen, että kaavan toteuttamiseen liittyvät sopimukset on hyväksytty.

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 7.6.2021 päivätyn sekä 15.11.2021 tarkistetun asemakaavamuutoksen nro 8826. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan. Lisätietoja osoitteessa: <https://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8826>

Diaarinumero: TRE:3609/10.02.01/2020

Asemakaavan laatija Markku Kaila, Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus.

Asemakaavan 8826 tavoitteena on mahdollistaa Kaleva – Hakametsä – paikalliskeskuksen ydinalueen korttelin arkkitehtuuriltaan ja kaupunkikuvaltaan laadukas toteuttaminen Hakametsän vaihtopysäkkialueeseen tukeutuen. Asemakaava-alueen 8826 pinta-ala on noin 15,6 hehtaaria ja asemakaava on asemakaavoitusohjelman kohde vuodelle 2021.

Kantakaupungin yleiskaavassa 2040 osoitettu Kaleva – Hakametsä - paikalliskeskus on kehittymässä monipuoliseksi liike-, palvelu- ja liikuntatilojen sekä monimuotoisen kaupunkiasumisen keskittymäksi, joka on hyvin saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Paikalliskeskuksen ydinalueen korttelirakenteesta järjestettiin arkkitehtuurikutsukilpailu 2018-2019, jonka pohjalta koko Prisman kortteliin laadittiin syksyllä 2020 yleissuunnitelma asemakaavoituksen pohjaksi. Asemakaavavaiheessa laadittiin yleissuunnitelmaa tarkentavia viitesuunnitelmia sekä rakentamistapaohje ja lähiympäristösuunnitelma.

Asemakaavatyön aikana on laadittu kaupallinen selvitys, liikenneverkkotarkastelu, suurmaisema-, kaupunkikuva- ja viherverkkoselvitys, varjostustarkastelu, lähimaisema- ja hulevesiselvitys sekä hulevesien hallintasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma, maaperä- ja pohjavesitutkimus, meluselvitys, ilmanlaatuselvitys sekä täydennetty Kaleva-Hakametsän kunnallistekniikan yleissuunnitelmaa. Ratikan tärinävaikutuksen arvioinnissa on hyödynnetty raitiotien koeliikenteen aikana laadittuja runkomelu- ja tärinäselvityksiä. Paikalliskeskuksen ydinalueen saavutettavuutta sekä jalankulun ja pyöräilyn reitistön tavoiteverkon kehittämistä on tarkasteltu omassa selvityksessä ja yleissuunnitelmassa.

Asemakaavan aloitusvaiheen etäyleisötilaisuus pidettiin 5.10.2020 sekä viranomaisneuvottelu 16.12.2020. Aloitusvaiheessa saadussa palautteessa nousivat esiin polkupyöräilyreittien järjestelyt, Kalevanharjun arvokas harjumaisema ja Kalevankankaan muinaisjäännösalue, korkea rakentaminen, paikalliskeskuksen palvelut ja sen vaikutusalue sekä melu- ja ilmanlaatuksymykset.

Asemakaavan valmisteluaineiston esittely tapahtui etäyleisötilaisuudessa 22.6.2021, jolloin ei esitetty kysymyksiä. Lisäksi valmisteluaineistoa esiteltiin ajankohtaisena asiana yhdyskuntalautakunnassa 15.6.2021 sekä kaupunkikuvatoimikunnassa 31.8.2021. Valmisteluaineistosta saatiin viisi mielipidettä ja kuusi viranomaiskommenttia. Saaduissa mielipiteissä, kommentteissa sekä esittelyissä nousivat esille erityisesti Kalevanharjun, Kalevankankaan muinaisjäännösalueen, Hakametsän metsikön sekä rakennetun lähiympäristön arvojen tarkempi huomiointi selvityksissä, suunnittelussa ja selostuksessa. Lisäksi esille nousivat mm. alueen viherverkko, jk/pp-järjestelyt, liikennemelu ja tärinä, pohjaveden ja pima-selvitysten huomioiminen hulevesien hallinnassa, vähittäiskaupan merkintöjen täydentäminen sekä kerrosluvut ja katumiljöosuunnittelu.

Asemakaavaratkaisu 8826 muodostuu käyttötarkoituksiltaan KL-9-, KM-3-, AL- sekä LPA -korttelialueista, joille on osoitettu kerrosalaa yhteensä 127 200 kerrosneliometriä (k-m²).

Rieväkadun varrelle Hakametsän vaihtopysäkkialueeseen kytkeytyen on muodostettu uusi Rieväaukio, jonka kautta järjestetään pääsisäänkäynti korttelin uusiin kauppakeskustyyppisiin liiketiloihin sekä hotelliin. Aukioon rajautuva hotellitontti on liike- ja majoituspalvelurakennusten korttelialuetta (KL-9), jolle on osoitettu kerrosalaa 8 500 k-m². Hotellirakennus tulee toimimaan korttelin maamerkinä ja sille osoitettu suurin sallittu kerrosluku on XVII.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Prisman rakennuksen nykyinen tontti ja uudet kauppakeskustilat on yhdistetty yhdeksi tontiksi, joka on osoitettu korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä (KM-3). Tontille on osoitettu vähittäiskaupan eri toimialoihin jakautuvaa rakennusoikeutta yhteensä 61 800 k-m² ja tontille osoitetut suurimmat sallitut kerrosluvut vaihtelevat välillä I – III. Sammonkadulle on osoitettu ajoneuvoille uusi suuntaisliittymä, joka johtaa koko korttelin läpi pohjois-etelä suunnassa kulkevaan maanalaiseen ajoyhteyteen. Tontin koilliskulmaan on osoitettu Hervannan valtaväylältä uusi huoltoliittymä, joka johtaa koko korttelin kaupallisia tiloja palvelevalle huoltotaskulle.

KM-3-korttelialuetta palvelee korttelin lounaiskulmassa Rieväkadun varrella autopaikkojen korttelialue (LPA) ajoliittymineen. Asemakaava mahdollistaa LPA-tontille kerrosluvultaan enintään kolme kerrosta korkean, laajan pysäköintitalon rakentamisen. Pysäköintitalolle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 28 200 k-m².

Rieväkadun varrella sijaitsevalle asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (AL) on osoitettu kerrosalaa yhteensä 21 255 k-m², josta on toteutettava Rieväkadun katutasolle liiketiloina 725 k-m². Uusia asukkaita alueelle on tulossa asuinkerrosalan pohjalta arvioiden 500. AL-korttelialueen alle on osoitettu noin 150 auton pysäköintihalli, jolle on osoitettu kerrosalaa 5 850 k-m². Asuinrakennusten kerrosluvut vaihtelevat välillä II – XV ja ne laskevat kohti etelää ja Kalevanharjun arvokasta harjumaisemaa.

Asemakaava mahdollistaa korttelissa yhteensä noin 1940 autopaikkaa maanalaisiin pysäköintihalleihin, pysäköintitaloon sekä maantasopysäköintialueille. Polkupyöräpaikkoja on osoitettu viitesuunnitelmissa korttelialueille yhteensä noin 1150.

Kaupunkikuvallisesti asemakaava ohjaa koko korttelin uudisrakentamista tiilirakentamiseen. Asemakaavamerkinnot mahdollistavat laajojen kattopiha- ja viherkattoalueiden toteuttamisen korttelialueilla. Korttelialueiden reuna-alueilla mahdollistuu monimuotoinen viherrakentaminen yhdistettynä hulevesien luonnonmukaisiin hallintaratkaisuihin. Asemakaava mahdollistaa kaksi uutta Hervannan valtaväylän ylittävää jk/pp-siltaa, toinen korttelin pohjoispäässä ja toinen eteläpäässä. Sijainniltaan ohjeellisesti osoitetuilla siltayhteyksillä paikalliskeskuksen ydinalue kytketään lähiympäristöön ja saavutettavuus paranee. Asemakaavassa on osoitettu uutta nimistöä.

Lausunnot

Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo

Tiedoksi

Virpi Ekholm, Juha-Matti Ala-Laurila, Raino Pesu (Pirkanmaan Osuuskauppa), Tommi Terho (Toteco Oy), Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

- 1 Liite yla 30.11.2021 Asemakaava
- 2 Liite yla 30.11.2021 Asemakaavan selostus
- 3 Liite yla 30.11.2021 Asemakaavan seurantalomake
- 4 Liite yla 30.11.2021 Poistettava asemakaava
- 5 Liite yla 30.11.2021 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 6 Liite yla 30.11.2021 Rakentamistapaohje ja lähiympäristösuunnitelma

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali yla 30.11.2021 Ilmanlaatuselvitys
- 2 Oheismateriaali yla 30.11.2021 Meluselvitys
- 3 Oheismateriaali yla 30.11.2021 Varjostustarkastelu
- 4 Oheismateriaali yla 30.11.2021 Lähimaisemaselvitys ja viherkerroinlaskenta
- 5 Oheismateriaali yla 30.11.2021 Kaleva-Hakametsä kuntatekniikan yleissuunnitelma
- 6 Oheismateriaali yla 30.11.2021 Hulevesien nykytila- ja suunnitelmakartat
- 7 Oheismateriaali yla 30.11.2021 Suurmaisema-, kaupunkikuva- ja viherverkkoselvitys
- 8 Oheismateriaali yla 30.11.2021 Hulevesiselvitys ja -hallintasuunnitelmaraportti
- 9 Oheismateriaali yla 30.11.2021 JKPP Tavoiteverkko
- 10 Oheismateriaali yla 30.11.2021 Liikenneselvitys
- 11 Oheismateriaali yla 30.11.2021 Maaperätutkimuksen liitteet ja piirustukset
- 12 Oheismateriaali yla 30.11.2021 Maaperä- ja pohjavesitutkimusraportti
- 13 Oheismateriaali yla 30.11.2021 Maisemaviitesuunnitelma
- 14 Oheismateriaali yla 30.11.2021 Arkkitehtiviitesuunnitelma
- 15 Oheismateriaali yla 30.11.2021 Kaupan selvitys
- 16 Oheismateriaali yla 30.11.2021 3D-havainnekuvat
- 17 Oheismateriaali yla 30.11.2021 Liikenneviitesuunnitelma
- 18 Oheismateriaali yla 30.11.2021 Palaute ja vastineraportti

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 3.12.2021 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 3.12.2021

Tampere
03.12.2021

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Muutoksenhakukielto

§347

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.)

-etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)