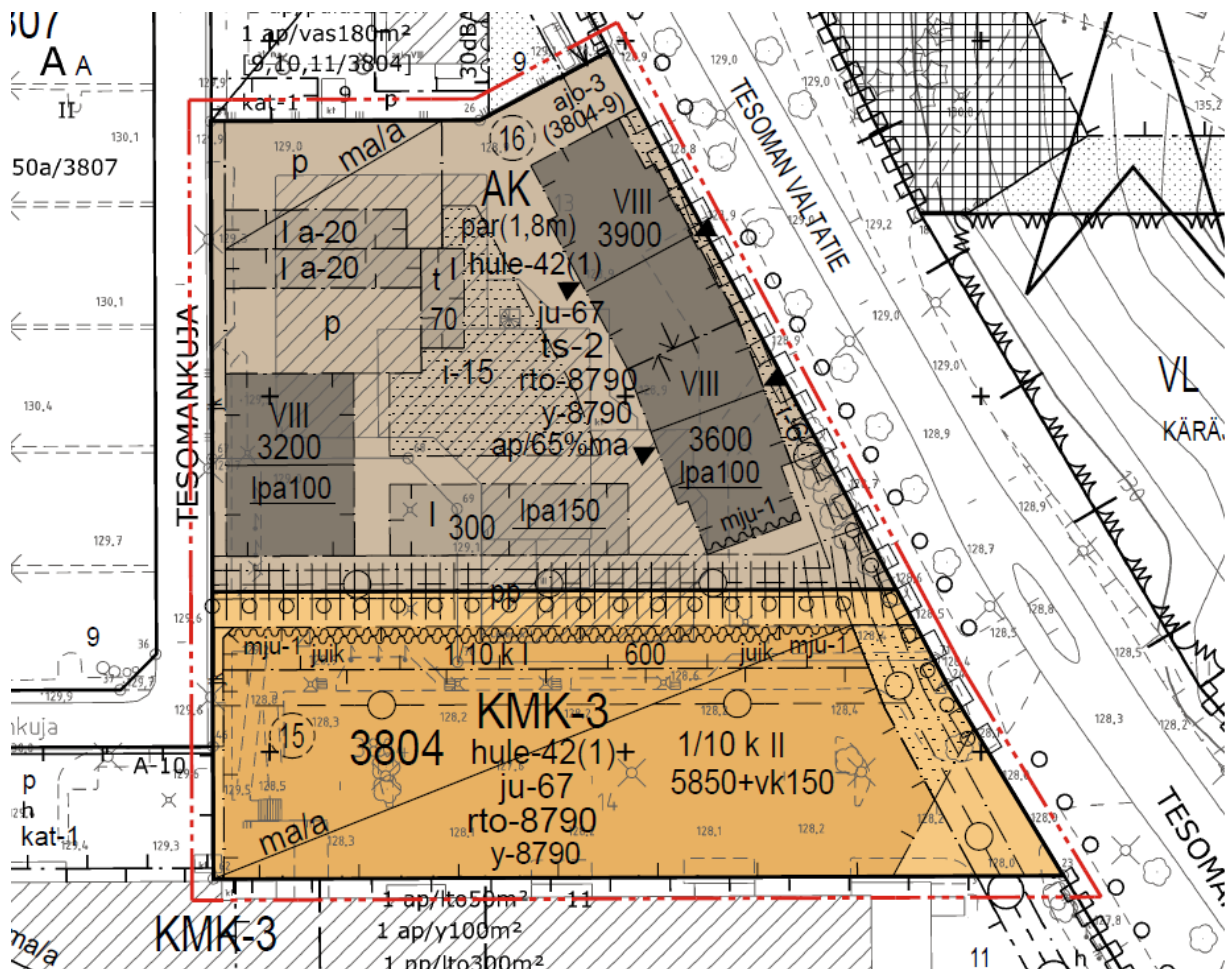


Tesomajärvi, Tesomankuja 3 ja 5. Asemakaava nro 8790

Asemakaavan selostus

13.2.2020, tarkistettu 16.11.2020



TESOMAJÄRVI, Tesomankuja 3 ja 5.**ASEMAKAAVA NRO 8790**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 16.11.2020 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8790. Asian hyväksyminen kuuluu Yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Tesomajärven kaupunginosan korttelin 3804 tontteja 13 ja 14.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Tesomajärven kaupunginosan korttelin 3804 tontit 15 ja 16.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Riikka Rahkonen ja kaavoitusarkkitehti Katariina Korte

Diaarinumero:

TRE:8383/10.02.01/2018, pvm 19.12.2018

Vireille tulo:

13.2.2020

Kaavan nimi ja tarkoitus

Tesomajärvi, Tesomankuja 3 ja 5. Asemakaava nro 8790.

TIIVISTELMÄ

Liiketontti pääosin asumiseen

Pääosin asumiseen muutettava liiketontti sijaitsee Tesoman palvelukeskuksen pohjoispuolella aivan Tesoman ytimessä. Tesoman valtatie itäpuolella sijaitsee yhtenäiskoulu sekä päiväkot.

Tesoman Ahman tontilla sijaitsee vuonna 1986 valmistunut kaksikerroksinen liikekeskus, joka on tarkoitus purkaa. Purettavan liiketalon eteläpuolinen, nykyisin pysäköintikäytössä oleva liiketontti on mukana kaavassa tonttien rajojen tarkistamiseksi sekä kevyenliikenteen reitin muodostamiseksi tonttien rajalle yhdistämään Tesomankuja ja Tesoman valtatie.

Liiketontilla säilyy Westerin laajentumismahdollisuus, mutta suunnitelmia tai aikataulua laajentamisesta ei ole.

Uutta rakennusoikeutta 7 320 kerrosalaneliömetriä

Asemakaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 17670 k-m².

Asemakaava-alueelle uutta rakennusoikeutta muodostuu 7320 k-m², josta asuinkerrosalaa on 10 500 k-m².

Kahdeksankerroksiset kerrostalot, liiketilaa ja uusi kevyenliikenteen väylä

AK-tontille on suunniteltu kahdeksankerroksiset asuinkerrostalot. Liiketiloja sijoittuu erilliseen yksikerroksiseen liikerakennukseen uuden kevyenliikenteen reitin varrelle sekä asuintalojen pohjakerrokseen niin ikään raitin varrelle. Suurempi asuinkerrostalo sijoitetaan pihaa melulta suojaten Tesoman valtatie varteen. Rakennuksen muoto tulee tontilla säilytettävästä päävesijohdosta, tarkoitus on hyödyntää rakennusmassan taite kaupunkikuvallisena aiheena. Toinen asuintalo sijoittuu Tesomankujan varteen. Pysäköinti järjestetään osittain maanalaisessa pysäköintihallissa sekä osittain pintapysäköintinä.

Kaava-alue Tesoman palvelukeskuksen vieressä

Kaava-alue sijaitsee noin 7,5 kilometrin päässä keskustasta aivan Tesoman ytimessä. Kaava-alueen tontit rajoittuvat Tesomankujaan ja Tesoman valtatiehen, tonttien pysäköintialueille on liittymät myös Tesoman valtatieltä. Kaavan 8790 tontilla sijaitsee vuonna 1986 valmistunut 2843 k-m² suuruinen kaksikerroksinen liikekeskus.

Tesoman valtatiellä on kevyen liikenteen väylä tonttien puoleisella sivulla.

Kaava-alue on liitetty kunnan vesihuoltoverkkoon.

Tavoitteena laadukasta ja viihtyisää asuinympäristöä Tesoman keskustaan

Kaavamuutoksen 8790 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.

Tampereen kaupungin strategia ohjaa yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen täydennysrakentamisella.

Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne.

Liiketilat ja palvelut

Tesoman liike- ja hyvinvointikeskus rajoittuu kaava-alueen eteläsiivuun. Tesoman yhtenäiskoulu ja päiväkotit sijaitsevat kaava-alueen välittömässä läheisyydessä Tesoman valtatie toisella puolella. Julkinen bussiliikenne kulkee Tesoman valtatie. Mahdollinen tuleva Tesoman seisake on noin 300 metrin etäisyydellä kaava-alueesta. Tesoman keskustan liiketilojen ala jää kaavan myötä alle 30 000k-m².

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitus- ja valmisteluvaihe

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 13.2.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan valmisteluaineistoa; viitesuunnitelmat, valmisteluaineiston seloste ja selvitysaineistoa - olivat nähtävillä 13.2.2020 – 12.3.2020. Valmisteluaineistoa esiteltiin yleisölle asukastilaisuudessa Tesoman hyvinvointikeskuksessa nähtävilläoloaikana, hanketta pidettiin hyvänä, pysäköinnin riittävydestä keskusteltiin. Valmisteluaineistosta saatiin kolme viranomaiskommenttia ja kaksi mielipidettä. Asemakaavan viitesuunnitelmia esiteltiin kaupunkikuvatoimikunnassa valmisteluvaiheessa. Kaupunkikuvatoimikunnan lausunnossa kiinnitettiin huomiota mm. katujulkisivujen maantasokerroksiin sekä uuden raitin miljööseen ja parvekkeiden keventämiseen. Perusratkaisua pidettiin hyvänä; mm. B-C-talon "nitkautus", meluton puustoinen korttelipiha, liiketilaa uuden raitin varrella, kattomuoto.

Pirkanmaan ELY-keskus toi kommentissaan esiin mm. seuraavia asioita:

Keskeisiä arvioitavia vaikutuksia ovat kaupallisten- ja kaupunkikuvallisten vaikutusten ohella ovat mm. melunhallinta ja hulevedet. Asumisen toimintojen sijoittaminen ja väestöpohjan lisääminen aluekeskukseen palveluiden äärelle ja tuleva seisakkeen ja tehokkaan joukkoliikenteen

tuntumaan on lähtökohdiltaan kannatettavaa. Viitesuunnitelman yhteydessä ei ole riittävällä tavalla tutkittu kaupallisten palveluiden kokonaisuutta ja sekoittuneiden toimintojen kytkeytymistä toisiinsa. Koko korttelin 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 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.

Pirkanmaan liitto toi kommentissaan esille mm. seuraavia asioita:

Asemakaavamuutokseen liittyvästä selosteesta ei käy selville, onko kaavamuutosta laadittaessa huomioitu keskustatoimintojen aluetta koskeva vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalan enimmäismitoitus (Tesoman alakeskus / 30 000). Ehdotusvaiheen kaavaselostukseen on tarpeen kirjata koko Tesoman keskusta-alueella 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 suuryksikköön.

Asemakaavan laadinnassa tulee kiinnittää huomiota myös Tesomankujalta Tesoman valtatielle johtavan kevyen liikenteen reittiin, Kauppakeskus Westerin laajennusosan pohjoisjulkisivun vaihtelevuuteen ja muihin viihtyisyystekijöihin (valoisuus, istutukset, tuulisuuden eliminointi).

Pirkanmaan maakuntamuseon kommentissa tuotiin esille mm. seuraavia asioita:

Kuntoarvion perusteella rakennuksessa on runsaasti kunnostustarpeita lähivuosina, mutta vakavia rakenteellisia vaurioita ei ole havaittu. Kaavamuutos on keskeisiltä osiltaan yhteneväinen maakuntakaavan, yleiskaavan ja Tesoman yleissuunnitelman tavoitteiden kanssa. Liikekeskuksen vähäisistä kulttuurihistoriallisista ja kaupunkikuvallisista arvoista johtuen rakennuksen korvaaminen uudisrakennuksilla on mahdollista, joskin 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 kertakäyttökulttuuri ei ole kestävän kehityksen mukaista.

Mielipide 1 tiivistelmä: Laatoitettu tämän kokoinen aukio tällaisessa paikassa ei ole toimiva ratkaisu. Lähintä vertailukohtaa ei tarvitse etsiä kaukaa: Westerin kaakkoiskulmaan rakennettu ankea on kuollutta tilaa, joka ei palvele mitään konkreettistakaan tarkoitusta. Uuden kevyen liikenteen väylän itäpäähän voi toteuttaa esitetyn muotoisena. Keskiosaa ei tulisi jättää avonaiseksi, vaan siihen pitäisi sijoittaa esimerkiksi puu tai istutuksia.

Mielipide 2 tiivistelmä: Rakennetun ympäristön selvityksessä viitataan Tesomakujan toisella puolella olevaan suureen kerrostaloon nimellä Kiinteistö Oy Tesomajärvi, vaikka kyseessä on asunto-osakeyhtiö Kärjäkukkula. Tesomalla on rakennettu liikaa ja luonnonläheisyys uhkaa hävitä, pysäköintipaikkoja on liian vähän.

Kaavoituksen vastine:

Tesoman keskusta-alueen tärkein ja suurin liikekeskus Westeri, 15 000 k-m² sijaitsee Tesoman keskustan keskeisimmällä paikalla. Muu maakuntakaavan C-alueella oleva asemakaavojen liikerakentaminen: Rautatiekortteli 3 100 k-m², Kohmankaari 750 k-m², Ahma ja Kesko laajennus 9 550 k-m² (2850 k-m² toteutunut), kortteli 3019 KTTY-3 (huonekaluliike) 1600 k-m². Eli Tesoman keskustan voimassa olevissa kaavoissa on nyt 30 000 k-m² liiketilaa. Vireillä oleviin asemakaavoihin on tulossa liiketilaa: Ahma ja Kesko laajennus (kaava 8790) 6 950 k-m² (vähennys 2 600 k-m²) sekä Raholan radanvarsikortteli 2 000 k-m². Näiden vahvistuessa C-alueella on asemakaavoissa liiketilaa yhteensä 29 400 k-m². Tämä jää alle 30 000 k-m²:n määrän. Yksittäisen suuryksikön enimmäiskoko jää alle 30 000 k-m²:ä.

Nyt kyseessä oleva kaavamuutos sisältää Westerin Keskon laajennuksen, joka on jo olemassa voimassa olevassa kaavassa, eikä muuta Westerin kokonaisuutta ja asemaa Tesoman liikekeskuksena. AK-tontille tuleva liike- ja palvelutila 500 k-m² jakautuu vähintään kolmeksi liiketilaksi, eikä kokonaisuus ole määrällisesti merkittävä, joskin täydentää liikekeskustaa ja muodostaa uuden kevyenliikenteen raitin varressa jalankulkuympäristöä Westerin tuntumaan. Kaavamääräyksiin on pyritty luomaan uudesta liiketilaraitista viihtyisää ja turvallista keskustan jalankulkuympäristöä.

Lausuntojen ja mielipiteiden perusteella kaavaan on osoitettu useita kaupunkikuvan laatua varmistavia määräyksiä, etenkin katujulkisivujen

maantasokerroksiin sekä kevyen liikenteen reitille. Pysäköintipaikat on osoitettu pysäköintinormin mukaisesti ja osittain maanalaisiksi. Toriaukio on hiukan pienentynyt rakennusalojen tarkistamisen vuoksi.

Ehdotusvaihe

Asemakaavaa on kehitetty valmisteluaineistosta tulleen palautteen ja tarkentuvan suunnittelun myötä kaavaehdotukseksi.

Kaupunkikuvatoimikunnan ehdotusvaiheessa käsittelyssään antamia ohjeita jatkosuunnitteluun on huomioitu kaavaehdotuksessa.

Yhdyskuntalautakunta päättää ehdotuksen asettamisesta nähtäville.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

SISÄLLYS

Asemakaavan selostus	1
Tiivistelmä	3
Liiketontti pääosin asumiseen	3
Uutta rakennusoikeutta 7 320 kerrosalaneliömetriä.....	3
Kahdeksankerroksiset kerrostalot, liiketilaa ja uusi kevyenliikenteen väylä.....	3
Kaava-alue Tesoman palvelukeskuksen vieressä.....	3
Tavoitteena laadukasta ja viihtyisää asuinympäristöä Tesoman keskustaan	4
Liiketilat ja palvelut.....	4
Asemakaavaprosessin vaiheet.....	4
Asemakaavan toteuttaminen	7
Sisällys	8
1 LÄHTÖKOHDAT	10
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	10
1.1.1 Asemakaava-alue käsittää liikerakennuksen tontin ja kauppakeskuksen laajentumisalueen	10
1.1.2 Luonnonympäristö.....	10
1.1.3 Rakennettu ympäristö.....	10
1.1.4 Palvelut.....	10
1.1.5 Maanomistus: pääosin kaupungin maita	11
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat	11
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	11
2.1 Kaavan rakenne	11
2.1.1 Mitoitus.....	11
2.1.2 Palvelut.....	11
2.2 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset	11
2.2.1 Korttelialueet.....	12
3 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	12
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	12
3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	12
3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin.....	12
3.1.3 Kaupalliset vaikutukset	13
3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	13

3.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	13
3.4	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	14
3.4.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö	14
3.5	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)	14
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen	14
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet.....	14
4.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus	15
4.3.1	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen	15
4.3.2	Asemakaavaehdotus	15
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET	16
5.1.1	Selvitysten huomioiminen asemakaavaratkaisussa.....	16
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET	16
6.1	Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta.	16
6.2	Yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta	16
6.3	Asemakaava	17
6.4	Pohjakartta.....	17
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	17
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	17
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	17
7.3	Toteutuksen seuranta.....	17
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	17
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista.....	17

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Asemakaava-alue käsittää liikerakennuksen tontin ja kauppakeskuksen laajentumisalueen

Kaava-alue sijaitsee noin 7,5 kilometrin päässä keskustasta aivan Tesomalla. Kaava-alueen tontit rajoittuvat Tesomankujaan ja Tesoman valtatiehen, tonttien pysäköintialueille on liittymät myös Tesoman valtatieltä. Kaavan 8790 tontilla sijaitsee vuonna 1986 valmistunut 2843 ke-m² suuruinen kaksikerroksinen liikekeskus.

1.1.2 Luonnonympäristö

Alue on rakennettu ja asfaltoitu eikä siinä ole luonnonympäristöä.

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue on Tesoman keskuksen ytimessä sisältäen eteläpuolisen palvelukeskuksen laajentumiseen varatun tontin sekä pohjoispuolisen nykyisen rakennetun liiketontin. Kaava-alueen itäpuolella on Tesoman uusi koulukeskus ja länsi- ja pohjoispuolella 6-8-kerroksisia asuinkerrostaloja.

Liikenne

Kaava-alueen tontit rajoittuvat Tesomankujaan ja Tesoman valtatiehen, tonttien pysäköintialueille on liittymät myös Tesoman valtatieltä. Tesoman valtatiellä kulkee kevyen liikenteen väylä tonttien puoleisella sivulla.

Bussiliikenne kulkee Tesoman valtatieä. Tesoman rakenteilla oleva lähijunaseisake on noin 300 metrin etäisyydellä kaava-alueesta.

Tekninen huolto

Kaava-alue on liitetty kunnan vesihuoltoverkostoon.

1.1.4 Palvelut

Tesoman liike- ja hyvinvointikeskus rajoittuu kaava-alueen eteläsivuun. Tesoman yhtenäiskoulu ja päiväkotit sijaitsevat kaava-alueen välittömässä läheisyydessä Tesoman valtatiehen toisella puolella.

Kauppakeskus Westeri kaava-alueen eteläpuolella on Tesoman keskustaluonnon suurin ja tärkein julkisten palvelujen ja liiketilöiden palvelukeskus. Sen laajuus on 15 000 k-m². Kaava-alue sisältää Westerin

laajentumisvarauksen; laajentumissuunnitelmia ei tällä hetkellä ole.
Tesoman keskustassa on nykyisin asemakaavojen liiketiloja 30 000 k-m².

1.1.5 Maanomistus: pääosin kaupungin maita

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Asemakaava on maakuntakaavan ja kantakaupungin yleiskaavan mukainen.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaavan rakenne

AK-tontille on suunniteltu kahdeksankerroksiset asuinkerrostalot. Liiketiloja sijoittuu erilliseen yksikerroksiseen liikerakennukseen uuden kevyenliikenteen reitin varrelle sekä asuintalojen pohjakerrokseen niin ikään raitin varrelle. Suurempi asuinkerrostalo sijoitetaan pihaa melulta suojaten Tesoman valtatie varteen. Rakennuksen muoto tulee tontilla säilytettävästä päävesijohdosta, tarkoitus on hyödyntää massan suunnat kaupunkikuvallisena aiheena. Toinen asuintalo sijoittuu Tesomankujan varteen. Pysäköinti järjestetään osittain maanalaisessa pysäköintihallissa sekä osittain pintapysäköintinä.

2.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta AK-tontille yhteensä 11 070 k-m², josta asuinkerrosalaa 10 500 k-m², liiketilaa 500 k-m² ja talousrakennuksen rakennusoikeutta 70 km². Tontille KMK-3 osoitetaan rakennusoikeutta 6600 k-m².

Asemakaava-alueelle uutta rakennusoikeutta muodostuu 7320 k-m².

2.1.2 Palvelut

Kaava mahdollistaa liike- ja palvelutilojen rakentamisen kauppakeskus Westerin laajennuksena sekä vähäisessä määrin asuinkerrostalotontin raitin puoleiseen osaan.

2.2 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

(18)

2.2.1 Korttelialueet

AK-kortteli

Kolme asuintaloa ovat kahdeksan kerroksisia; B- ja C talo tulee rakentaa kiinni toisiinsa. Korttelin keskelle muodostuu meluton oleskelualue. Katto on pohjoiseen laskeva loiva pulpettikatto. Piharakennuksiin tulee viherkatot. Tontille on osoitettu lisäksi yksikerroksien liike- ja yhteistilarakennus. Pysäköinti on osittain maanalainen. Julkisivut ovat paikalla muurattua tiiltä tai rappausta. Maantasokerros on eri materiaalia kuin muut kerrokset. Julkisivu- ja muut määräykset ovat täydellisinä kaavakartalla. Lisäksi rakentamistapaohjeella ohjataan rakentamista. Tontin eteläreuna on osoitettu kevyenliikenteen reitiksi.

KMK-3 -kortteli

Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 6 600 k-m². Rakennus voi olla kaksikerroksinen, uuden raitin varressa on yksikerroksinen osuus. Rakennukseen tulee rakentaa viherkatto. Maanalainen pysäköintihalli rakennetaan liittyväksi Westerin nykyiseen p-halliin. Tontin pohjoisreuna on osoitettu kevyenliikenteen reitiksi. Julkisivu- ja muut määräykset ovat täydellisinä kaavakartalla. Lisäksi rakentamistapaohjeella ohjataan rakentamista.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

Asemakaavan vaikutukset arvioidaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1§ mukaisesti.

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Rakennukset sijoitetaan siten, että meluvaikutus vähenee korttelipihalla sekä muodostuu turvallinen yhteispiha korttelin sisäpihalle. Uusi kevyenliikenteen reitti parantaa alueen turvallisia yhteyksiä mm. koululle. Reitin valaistukseen tulee kiinnittää huomiota myös turvallisuuden kannalta. Kerrostalotontin liittyminen on haastavassa paikassa Tesoman valtatiellä, liitymstä on kulku naapuritontille eikä liitymän liikenne lisääntynyt kaavan myötä.

3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

Kaava mahdollistaa yhteisöllisyyttä tukevan asuinkorttelin rakentamisen vehreine ulko-oleskelualueineen ja yhteistiloineen sekä oleskelupihan että

kattokerroksen yhteyteen. Liiketilat uuden raitin varrella mahdollistavat viihtyisän raittimiljöön muodostumisen.

3.1.3 Kaupalliset vaikutukset

Kaava-alueen liiketila vähenee 2 600 k-m².

Tesoman keskusta-alueen tärkein ja suurin liikekeskus Westerin, 15 000 k-m² sijaitsee Tesoman keskustan keskeisimmällä paikalla. Muu maakuntakaavan C-alueella oleva asemakaavojen liikerakentaminen huomioiden vireillä olevat kaavat tuottavat liiketilaa yhteensä 29 400 k-m². Tämä jää alle 30 000 k-m²:n määrän. Yksittäisen suuryksikön enimmäiskoko jää alle 30 000 k-m²:ä.

Nyt kyseessä oleva kaavamuutos sisältää Westerin Keskon laajennuksen, joka on jo olemassa voimassa olevassa kaavassa, eikä muuta Westerin kokonaisuutta ja asemaa Tesoman liikekeskuksena. AK-tontille tuleva liike- ja palvelutila 500 k-m² jakautuu vähintään kolmeksi liiketilaksi, eikä kokonaisuus ole määrällisesti merkittävä, joskin täydentää liikekeskustaa ja muodostaa uuden kevyenliikenteen raitin varressa jalankulkuympäristöä Westerin tuntumaan. Kaavamääräyksiin on pyritty luomaan uudesta liiketilaraitista viihtyisää ja turvallista keskustan jalankulkuympäristöä.

3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Alueelle on laadittu hulevesisuunnitelma ja se on huomioitu kaavasuunnittelussa. Viherkattopinta-alaa tulee alueelle kaavan myötä runsaasti esim. Westerin laajennus. Vettä läpäisemätön pinta vähenee kaavan myötä. Asuinkerrostalojen sijoittelu muodostaa korttelipihalle pienilmastollisesti suotuisan oleskelualueen puu- ja pensasistutuksineen.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaava-alueella ei ole luonnonympäristöä. Piha-alueen vehreys lisääntyy puuistutusten myötä nykytilanteeseen verrattuna. Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

(18)

3.4 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

3.4.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Asemakaavan muutos tiivistää yhdyskuntarakennetta. Tesoman keskuksen kaupunkikuva muuttuu kaupunkimaisemmaksi ja asuinkerrostalot rajaavat ja muodostavat katutilaa etenkin Tesoman valtatievarressa. Uusi raitti muodostaa uudenlaista jalankulkuympäristöä liiketiloineen.

Rakentamiskorkeus sopeutuu nykyiseen kaupunkiympäristöön.

Kaavamääräyksillä pyritään varmistamaan laadukkaan ja viihtyisän kaupunginosakeskuksen jalankulkuympäristön syntyminen.

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt ja antanut kaavoitukseen valmistelu- ja ehdotusvaiheessa ohjeita, jotka on huomioitu kaavassa.

3.5 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia yritystalouteen. Rakennusten toteuttaminen työllistää rakennusvaiheessa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Koy Tesoman Ahma ja Tampereen Länsikeskus Oy jättivät asemakaavan muutoshakemuksen 19.12.2018.

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 13.2.2020.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavamuutoksen 8790 tavoitteena on luoda edellytykset asumista ja liiketilaa yhdistävälle ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoiselle rakentamiselle. Tavoite on muodostaa laadukasta asuin ympäristöä monipuolisella asuntokaudella sekä turvallista ja viihtyisää jalankulku ympäristöä. Tavoitteena on, että osa asuinkerrostalojen pysäköinnistä järjestetään maanalaisena.

Tampereen kaupungin strategia ohjaa yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen täydennysrakentamisella.

Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne.

4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavan valmisteluvaiheen nähtävilläoloaikana järjestettiin yleisötilaisuus Tesoman hyvinvointikeskuksessa. Asukkaita oli läsnä noin 30 henkilöä. Valmisteluvaiheen palautteeseen on vastattu asemakaavan selostuksessa.

Asemakaavaa valmisteltaessa järjestettiin erillisneuvotteluja eri kaupungin organisaatioiden kanssa. Kaavatyötä on ohjannut erillinen ohjausryhmä.

Kaupunkikuvatoimikunta antoi lausunnon ja ohjeita jatkosuunnitteluun valmisteluvaiheessa.

Kaupunkikuvatoimikunta totesi ehdotusvaiheessa kehitettäviksi asioiksi: Kaavakarttaan lisättävä Tesoman valtatie varren asuinrakennusalan eteläpään merkintä tärkeästä julkisivusta. Viitesuunnitelmassa ei kaavan määräys katujulkisivun avoimuudesta vielä täyttnyt.

Rakennussuunnitteluvaiheessa katutaso julkisivuja kehitettävä avoimmiksi ja 1. kerroksen kerroskorkeuden kasvattamista tutkittava. Yksiöiden määrä ja sijoitus viitesuunnitelmassa Tesoman valtatie varteen aiheuttaa laitospäivän julkisivun. Julkisivun monotonisuutta pidettiin kaupunkikuvallisesti heikkona ratkaisuna. Julkisivua kehitettävä rakennussuunnitteluvaiheessa. Kevyen liikenteen raitin ja ensimmäisen kerroksen materiaalit ja värit toteutettava yhteneväisinä korostaen julkista tilaa. Raitille osoitettava kiinteitä kalusteita. Ylimmän kerroksen ullakkomainen aukotus ei sopeutunut kokonaisuuteen. Aukotuksen ilmennettävä paremmin kerrokseen sijoitettuja yhteistoimintoja. Julkisivua näiltä osin kehitettävä.

4.3.1 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Valmisteluaineistosta saatiin kolme viranomaiskommenttia ja kaksi asukasmielipidettä. Niiden perusteella on tarkasteltu Tesoman keskustan liiketiloja mm. maakuntakaavan pohjalta. Maakuntamuseo ei vastustanut liikerakennuksen purkamista. Palautteen tiivistelmät sekä vastine ovat selostuksen alussa tiivistelmäosiossa.

4.3.2 Asemakaavaehdotus

Ehdotus on laadittu huomioiden saatu palaute valmisteluaineistosta sekä kaupunkikuvatoimikunnan lausunto. Yhdyskuntalautakunta päättää ehdotuksen nähtävillä asettamisesta.

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Meluselvitys (Konsultti, 2020)
- Hulevesiselvitys (Konsultti, 2020)
- Purettavan liikerakennuksen inventointi (konsultti 2020)

5.1.1 Selvitysten huomioiminen asemakaavaratkaisussa

Pitkä rakennusmassa on sijoitettu Tesoman valtatie varteen torjumaan melua oleskelupihalta. Hulevesimääräykset on laadittu hulevesisuunnitelman perusteella. Liikerakennus on osoitettu purettavaksi selvityksen perusteella.

6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

6.1 Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta.

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019.

Maakuntakaavassa 2040 kyseinen alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, joka on kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeellä ja tiivistettävää asemanseutua.

6.2 Yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta

Kantakaupungin yleiskaava 2040 tuli voimaan 20.1.2020 annetulla kuulutuksella.

Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi ja osaksi aluekeskusta ja täydentyvää keskustaa. Se sijaitsee myös kasvun vyöhykkeellä. Alueesta suuri osa on melu- ja ilmanlaatuselvityksen harkinta-alueella. Alueen länsipuolelta kulkee ohjeellinen virkistysyhteys.

(18)

6.3 Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu kaupallisten palvelujen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitetun vähittäiskaupan myymäläkeskittymän. Myymäläkeskittymään saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka saavat sisältää yksikköä kohti korkeintaan 3500 m² päivittäistavarakaupan myyntipinta-alaa (KMK-3).

6.4 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu v.2020.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaava viitesuunnitelma, joka näyttää esimerkin kaavan toteuttamisesta.

Muita toteuttamista kuvaavia asiakirjoja on rakentamistapaohje, joka ovat asemakaavan liiteaineistona.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 13.2.2020
- Asemakaavakartta 16.11.2020
- Asemakaavan seurantalomake.
- Rakentamistapaohje 16.11.2020
- Viitesuunnitelmat 16.11.2020

8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Hulevesiselvitys, Konsultti 2020
- Meluselvitys, Konsultti 2020

- Liikerakennuksen inventointi, Konsultti 2020
- Rakennetun ympäristön selvitys, Konsultti 2016