

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 307

Asemakaavaehdotuksen asettaminen nähtäville: Asemakaava nro 8790, Tesomajärvi, Tesomankuja 3 ja 5

TRE:8383/10.02.01/2018

Valmistelija / lisätiedot:
Hanna Montonen

Valmistelijan yhteystiedot

Kaavoitusarkkitehti Katariina Korte, puh. 040 806 2647, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Jonna.Koivumäki, puh. 040 124 1626, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

Päätösehdotus

Asemakaavaehdotus nro 8790 (päivätty 16.11.2020) hyväksytään asetettavaksi nähtäville.

Kaavan toteuttamiseen liittyvät sopimukset tulee olla hyväksytyinä ennen yhdyskuntalautakunnan hyväksymiskäsittelyä.

Perustelut

Kaupunkiympäristön suunnittelu on valmistellut 16.11.2020 päivätyn asemakaavamuutoksen nro 8790. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteessa: <http://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8790>

Dno: TRE: 8383/10.02.01/2018

Kaavan laatija

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

Asemakaavan muutoksessa tonteille osoitetaan kerrosalaa yhteensä 17 670 k-m², josta asuinkerrosalaa 10 500 k-m². Kerrosala lisääntyy 7 320 k-m².

Tontti 3804-16 osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), ala 5 311,7 m², e=2,08. Tontti 3804-15 osoitetaan kaupallisten palvelujen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua vähittäiskaupan myymäläkeskittymän (KMK-3), ala 4 335,8 m², e=1,52.

AK-tontille on suunniteltu kahdeksankerroksiset asuinkerrostalot. Kaavassa on määräys asuntokuntakoosta: enintään 35 % yksiöitä ja

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

vähintään 25 % perheasuntoja kooltaan vähintään 60m². Liiketiloja sijoittuu erilliseen yksikerroksiseen liikerakennukseen uuden kevyenliikenteen reitin varrelle sekä asuintalojen pohjakerrokseen niin ikään reitin varrelle. Suurempi asuinkerrostalo sijoitetaan pihaa melulta suojaten Tesoman valtatiehen varteen. Toinen asuintalo sijoittuu Tesomankujan varteen. Pysäköinti järjestetään osittain maanalaisena sekä osittain pintapysäköintinä.

Kaavassa on osoitettu Westerin liiketilojen laajentumismahdollisuus (KMK-3).

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Kaava-alue sijaitsee 7,5 kilometrin päässä Tampereen keskustasta aivan Tesoman ytimessä. Kaava-alueen tontit rajoittuvat Tesomankujaan ja Tesoman valtatiehen. Tontilla 3804-13 sijaitsee vuonna 1986 valmistunut 2 843 k-m² suuruinen kaksikerroksinen liikekeskus, joka on tarkoitus purkaa. Suunnittelualueen pinta-ala on 9 648 m² ja nykyinen tonttitehokkuus $e = 1,1$, ja rakennusoikeutta alueella on 10 350 k-m².

Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen 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.

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; hankkeeseen suhtauduttiin positiivisesti, omistusasuntoja toivottiin, autopaikkojen riittävyys mietitytti. Aineistosta saatiin kolme kommenttia (Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo) ja kaksi mielipidettä.

Pirkanmaan ELY-keskus toi esiin mm. seuraavia asioita:

Keskeisiä arvioitavia vaikutuksia ovat kaupallisten ja kaupunkikuvallisten vaikutusten ohella mm. melunhallinta ja hulevedet. Väestöpohjan lisääminen aluekeskukseen palveluiden äärelle ja tulevan seisakkeen ja tehokkaan joukkoliikenteen tuntumaan on kannatettavaa. Koko korttelin toimintoja tulisi tarkastella yksittäisten tonttien sijaan kattavana kokonaisuutena siten, että toimintojen järjestämisessä kiinnitetään

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

huomiota laadukkaiden julkisten katu- ja oleskelutilojen muodostamiseen ottaen huomioon toimintojen kokonaisuuden kytkeytyminen olevan ja mahdollisesti laajenevan kauppakeskuksen 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 Tesoman keskusta-alueen koskeva kaupan mitoituksen kokonaistarkastelu. 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 kestävä kehityksen mukaista.

Mielipide 1 tiivistelmä: Laatoitettu tämän kokoinen aukio tällaisessa paikassa ei ole toimiva. Lähintä vertailukohtaa ei tarvitse etsiä kaukaa: Westerin kaakkoiskulmaan rakennettu ankea aukio on kuollutta tilaa, joka ei palvele mitään tarkoitusta, ellei läpikulkua n. 30 metriä lyhyemmän reitin vuoksi sellaiseksi lasketa. Uuden kevyen liikenteen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

väylän itäpäähän voi toteuttaa esitetyn muotoisena. Keskiosaa ei kuitenkaan tulisi jättää avonaiseksi, vaan siihen pitäisi sijoittaa esimerkiksi puu tai istutuksia.

Mielipide 2 tiivistelmä: Rakennetun ympäristön selvityksessä viitataan Tesomankujan 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 keskeisellä 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 (2 850 k-m² toteutunut), kortteli 3019 KTTY-3 (huonekaluliike) 1 600 k-m². Eli Tesoman keskustan voimassa olevissa kaavoissa on nyt 30 000 k-m² liiketilaa. Vireillä oleviin asemakaavoihin on tulossa liiketilaa seuraavasti: 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.

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, kokonaisuus ei ole määrällisesti merkittävä, vaan täydentää liikekeskustaa ja muodostaa uuden kevyenliikenteen raitin varressa jalankulkuympäristöä Westerin tuntumaan. Kaavamääräyksiin on pyritty luomaan uudesta liiketilareitistä 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.

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt kaavahanketta ja antanut ohjeita kaavoitukseen valmistelu- ja ehdotusvaiheessa.

Kiinteistötoimella ei ole kaavallista huomautettavaa.

Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

Tiedoksi

Hakijat, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

Liitteet

1 Liite ylä 24.11.2020 Asemakaavakartta
2 Liite ylä 24.11.2020 Selostus

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

- 3 Liite yla 24.11.2020 Seurantalomake
- 4 Liite yla 24.11.2020 Rakentamistapaohje

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali yla 24.11.2020 Liikerakennus kuntoarvio
- 2 Oheismateriaali yla 24.11.2020 Rakennetun ympäristön selvitys
- 3 Oheismateriaali yla 24.11.2020 Hulevesiselvitys
- 4 Oheismateriaali yla 24.11.2020 Meluselvitys
- 5 Oheismateriaali yla 24.11.2020 Viitesuunnitelma
- 6 Oheismateriaali yla 24.11.2020 Viranomaiscommentit

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 27.11.2020 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 26.11.2020

Asia liitteineen on katsottavissa kaupungin Internet-sivun <http://tampere.cloudnc.fi/fi-FI> kautta.

Pyydettyessä ote toimitetaan liitteineen.

Tampere
26.11.2020

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Muutoksenhakukielto

§307

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

-vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)

-virka- tai työsopimuksen 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 §)