

Lielähti, Teivaankuja 2, teollisuustontin muutos asuinkerrostalojen korttelialueeksi

Asemakaavaehdotuksen selostus ja kaupungin vastine
ehdotusvaiheen aineistosta saatuun palautteeseen

31.5.2021. tark. 14.03.2022 ja 27.2.2023



kuva 1: Havainnekuva kaava-alueesta. © Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy, 2021; Tampereen kaupunki, 2021

Asemakaava nro **8827**

TRE: 1820/10.02.01/2020

LIELAHTI, TEIVAANKUJA 2, TEOLLISUUSTONTIN MUUTOS ASUNKERROSTALOJEN KORTTELIALUEEKSI

ASEMAKAAVA NRO 8827

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 31.5.2021. tark. 14.03.2022 sekä 27.2.2023 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8827. Asian hyväksyminen kuuluu Yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Lielahden kaupunginosan (268) korttelin 2479 tonttia 13 ja osaa tonteista 18 ja 25 sekä katualuetta.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Lielahden kaupunginosan (268) korttelin 2479 tontti xx sekä katualuetta.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus,
kaavoitusarkkitehti Timo Silomaa.

Diaarinumero:

TRE: 1820/10.02.01/2020

Vireille tulo:

11.2.2021

Kaavan nimi ja tarkoitus

Lielahi, Teivaankuja 2, teollisuustontin muutos asuinkerrostalojen korttelialueeksi.
Asemakaava numero 8827.

TIIVISTELMÄ

Asemakaavanmuutoksella tarjotaan koti noin 250 ihmiselle

Lielahdessa Teivaalantien varteen on liike- ja asuinkortteleiden väliin jäänyt yksinäinen teollisuustontti. Teollisuustontin kehittäminen nykyisessä käyttötarkoituksessaan ei ole enää mahdollista. Asemakaavalla mahdollistetaan teollisuustontin muuttaminen asuinkerrostaloille varatuksi korttelialueeksi ja sen paikoitusalueeksi.

Rakennusoikeutta noin 12 500 kerrosalaneliömetriä (jatkossa k-m²)

Suunnittelualue on nyt teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla on rakennusoikeutta noin 4350 kerrosalaneliömetriä (jatkossa k-m²). Asemakaavanmuutoksen myötä tontista tulee asuinkerrostalojen korttelialue, jolla on asuinrakennusten rakennusoikeutta noin 12 500 k-m josta 2 % eli 250 k-m² on asukkaiden yhteistiloja.

Kaavan tavoitteena on, että kaava-alueelle tulee 4 – 5 kerrostaloa, pysäköintilaitos ja avara puistomainen piha.

Asuinalue palvelujen välittömässä läheisyydessä

Suunnittelualue sijaitsee Tampereella, Lielahden palvelukeskittymän kyljessä ja se on laajuudeltaan noin 1,06 hehtaaria (jatkossa ha). Suunnittelualue käsittää korttelin 2479 tontin 13, osia tonteista 18 ja 25 sekä katualueen, jolla sijaitsee Teivaankuja niminen katu.

Suunnittelualueen vieressä on hypermarket ja kauppakeskus. Kauppakeskuksessa sijaitsee myös terveysasema, palvelukeskus ja kirjasto. Liikenneyhteydet ovat hyvät ja lähistöllä kulkee useita linja-autolinjoja.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitustaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 11.2.2021 – 4.3.2021 väliseksi ajaksi sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin neljä viranomaiskommenttia sekä kaksi mielipidettä. Kolmessa viranomaiskommentissa todettiin, että ei ole kommentoitavaa. Muu palaute koski maaperässä mahdollisesti olevia teollisuustoiminnan jälkeisiä haitta-aineita, hulevesien käsittelyä, rakennusten korkeuksia, mahdollisia haittaeläimiä sekä suunnittelualueen ja sen lähiympäristön liikennejärjestelyjä.

Valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnos, kaavaselostus ja liitteet olivat nähtävillä 10.6.-5.8.2021. Kaavaluonnoksesta saatiin viranomaiskommentit Pirkanmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskukselta (jatkossa ELY-keskus) ja Tampereen kaupungin Ympäristönsuojelulta. Kommenteissa kiinnitettiin huomiota kaava-alueen ympäristön meluun, mahdollisesti haitta-aineita sisältäviin maa- ja rakennusaineksiin. Kaavamääräyksiä on tarkistettu niiden osalta.

Kaavaluonnoksesta saatiin kaksi mielipidettä. Ryydynpohjan omakotiyhdistyksen kanta on, että rakennuskorkeus ja -massoittelu eivät kunnioita riittävästi pientaloalueen läheisyyttä ja rakennuksissa tulisi suosia puurakentamista. Toisessa saadussa mielipiteessä kiinnitetään huomiota Teivaankujan kapeuteen ja liikenteeseen sekä kaava-alueen etelälaidan kevyen liikenteen väylään, joka heidän näkemyksensä mukaan ohjaa kevytliikennettä heidän paikoitusalueelleen. Kaavamääräyksiä ja omakotitaloaluetta lähimpänä olevan rakennuksen sijaintia on tarkistettu ja Teivaankujaa on levennetty ja kevyenliikenteen väylä on poistettu suunnitelmista.

Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus oli nähtävillä 24.3.-7.4.2022. Ehdotuksesta saatiin yksi lausunto eikä yhtään muistutusta.

Lausunnot:

Lausunnoissaan Pirkanmaan ELY-keskus toteaa, että Päivämelun saavuttaessa 55–60 dB(A):n tason, tulisi huoneistojen avautua myös ns. hiljaisen julkisivun puolelle tuuletuksen järjestämiseksi. Tätä vaatimusta ei voi korvata järjestämällä tuuletusta suljetun parvekkeen kautta tai koneellisella ilmastoinnilla. Kaavan yleismääräyksiä tulisi vielä täydentää siten, että edellytetään Teivaalantien varteen sijoittuvien asuntojen avautuminen myös hiljaisen julkisivun puolelle.

Kaavaehdotukseen on liitetty hulevesien käsittelyä koskeva määräys (hule-42), joka edellyttää imeyttämään ensisijaisesti vettä läpäisemättömiltä pinnoilta kertyvät vedet tai viivyttämään niitä. Hulevesiselvityksessä suositellaan hule-43 kaavamääräystä, jossa ohjeistetaan yksityiskohtaisesti viivyttämisen edellyttämästä mitoitustilavuudesta ja viivytyrakenteiden tyhjenemisestä. Myös työn aikaisten hulevesien hallinta tulee kaavamerkintää täydennettäessä ottaa huomioon.

Kaavaehdotukseen on sisällytetty pima-6 määräys: ”Alueen maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuus tulee selvittää ja tarvittaessa puhdistaa sekä jätteet poistaa maaperästä ympäristöviranomaisen hyväksymien suunnitelmien mukaisesti.

Hulevesien käsittelyssä on tarpeen ottaa huomioon, ettei hulevesiä saa

imeyttää maaperään, mikäli todetaan kohonneita haitta-ainepitoisuuksia. Maaperän mahdollinen pilaantuneisuutta ei ole kartoitettu kaava laadittaessa. Hulevesiratkaisun toteuttamiseen liittyy näin ollen epävarmuutta, mikäli maaperää ei ole mahdollista puhdistaa siten että haitta-aineet poistuvat riittävällä tavalla maakerroksista.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta.

Kaava-aineistoon tehdyt muutokset ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen

Kaavakartalta on hule-42 määräys poistettu ja sen tilalle on kaavan yleismääräykseen lisätty teksti: ”Tontilla on viivytettävä hulevesiä viherkerroinlaskelman mukaisesti. Viivytystilavuuden tulee tyhjentyä 3–12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja järjestelmässä tulee olla suunniteltu ylivuoto.”

Nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa on Teivaalantien puoleisten ja suuntaisten kerrostalojen rakennusaloista kaakon puoleisella ollut virhe. Rakennusallalla on ollut väärä kerrosluku. Kerrosluvun olisi pitänyt olla kuusi kerrosta viiden sijaan. Kerrosluku on korjattu ja on nyt kuusi.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

SISÄLLYS

Asemakaavaehdotuksen selostus ja kaupungin vastine ehdotusvaiheen aineistosta saatuun palautteeseen.....	1
Tiivistelmä	3
Asemakaavanmuutoksella tarjotaan koti noin 250 ihmiselle	3
Rakennusoikeutta noin 12 500 kerrosalaneliömetriä (jatkossa k-m ²)	3
Asuinalue palvelujen välittömässä läheisyydessä.....	3
Asemakaavaprosessin vaiheet.....	3
Asemakaavan toteuttaminen	5
Sisällys	6
1 LÄHTÖKOHDAT	9
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	9
1.1.1 Asemakaava-alue on pääosin teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta.....	9
1.1.2 Luonnonympäristö.....	9
1.1.3 Rakennettu ympäristö.....	9
1.1.4 Väestö ja palvelut	10
1.1.5 Maanomistus: pääosin yksityistä maata	11
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat	11
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	11
2.1.1 Kaavan rakenne	11
2.1.2 Mitoitus	11
2.1.3 Palvelut.....	12
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet.....	12
2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet.....	12
2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen	12
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset	12
2.3.1 Korttelialueet.....	12
2.3.2 Muut alueet.....	14
2.4 Nimistö.....	14
3 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	14
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	14
3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	14

3.1.2	Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin	14
3.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	14
3.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	15
3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	15
3.4.1	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen	15
3.4.2	Vaikutukset liikenteeseen	15
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	15
3.5.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö	15
3.5.2	Kulttuuriperintö	17
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)	17
3.7	Muut kaavan merkittävät vaikutukset.....	17
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen	17
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet.....	17
4.2.1	Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana	17
4.3	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	17
4.4	Osallistuminen ja vuorovaikutus	17
4.5	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana	17
4.5.1	Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen.....	18
4.5.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen	19
4.5.3	Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen	21
4.5.4	Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävillälöön jälkeen	23
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET.....	23
5.1	Kaavataloustarkastelu	24
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET	24
6.1	Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta	24
6.2	Yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta	26
6.3	Asemakaava	30
6.4	Kaupungin strategiat	31
6.5	Tonttijako	32
6.6	Pohjakartta.....	32
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	32

7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	32
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	32
7.3	Toteutuksen seuranta.....	32
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	32
	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista	32

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Asemakaava-alue on pääosin teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta

Suunnittelualue sijaitsee Tampereella, Lielahden palvelukeskittymän kyljessä ja se on laajuudeltaan noin 1,06 hehtaaria (jatkossa ha). Suunnittelualue käsittää korttelin 2479 tontin 13, joka on teollisuus- ja varastorakennusten aluetta. Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu osan tontista 18, joka on liikerakennusten korttelialuetta, ja osan tontista 25, joka on autopaikkojen korttelialuetta, sekä katualueen, jolla sijaitsee Teivaankuja.

Suunnittelualueen vieressä on hypermarket ja kauppakeskus. Kauppakeskuksessa sijaitsee myös terveysasema, palvelukeskus ja kirjasto. Liikenneyhteydet ovat hyvät ja lähistöllä kulkee useita linja-autolinjoja.

1.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole merkittävää luonnonympäristöä tai luontoarvoja.

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne



*kuva 2: Likimääräinen suunnittelualueen ja sen ympäristön rakeisuuskartta. Olemassa olevat rakennukset ovat mustalla ja suunnittelualue on merkitty kuvaan sinertävällä rasterilla.
©Tampereen kaupunki 2021*

Suunnittelualue sijaitsee Lielahden liike- ja yritysalueen kyljessä. Sen luoteispuolella on puisto sekä pientaloja, koillispuolella on pientaloaluetta sekä Lielahden koulun urheilukenttä, kaakkoispuolella on uusia entisille teollisuustonteille rakennettuja asuinkerrostaloja ja lounaispuolella on hypermarket.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi pienteollisuus-/varastorakennusta, joissa toimii erilaisia yrityksiä. Rakennuksilla ei ole todettu olevan merkittäviä kulttuuri- tai rakennushistoriallisia arvoja.

Liikenne

Kaava-alueen ympärillä on hyvin toimiva liikenneverkosto, eikä kaavan mukainen rakentaminen toteutuessaan merkittävästi heikennä liikenteen toimivuutta.

Tekninen huolto

Suunnittelualueella on toimiva vesihuolto.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole tiedossa merkittäviä luontoarvoja.

Alueella sijaitsee pienteollisuus- ja varastointitoimintaa, mm. autokorjaamo, joissa mahdollisesti käytetään ympäristölle haitallisia aineita, joilla mahdollisesti on riski päätyä maaperään ja hulevesiin. Alueella ei ole suunniteltua hulevesien hallintajärjestelmää. Asukasmielipiteiden perusteella alueella voi olla haittaeläimiä.

Melu- ja ilmanlaatuselvitysten perusteella alueelle on mahdollista osoittaa asumista.

1.1.4 Väestö ja palvelut

Suunnittelualueetta ympäröivällä noin neliökilometrin alueella asuu noin 2500 ihmistä, joiden keski-ikä on 34 -43 vuotta.

Lähin päiväkotia, Peltovainion päiväkotia, sijaitsee noin 300 metrin etäisyydellä. Lähin ala- sekä yläkoulu, Lielahden koulu, sijaitsee noin 300 metrin etäisyydellä. Lähin terveysasema, kirjasto ja palvelukeskus, sijaitsee Lielahden keskuksessa noin 270 metrin päässä.

Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee aivan suunnittelualueen kyljessä.

1.1.5 Maanomistus: pääosin yksityistä maata

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa lukuun ottamatta Teivaankujan katualuetta ja pientä vajaan 100 m² suuruista osaa kaupungin omistamasta autopaikkojen korttelialueesta.

1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Asemakaava on kantakaupungin yleiskaavan mukainen.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS



kuva 3: 3d-tietokonemallista otettu havainnekuva lännen suunnalta. © Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy, 2021; Tampereen kaupunki, 2021

2.1.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualueelle on tavoitteena kaavoittaa 4 – 5 kappaletta 4 – 8 kerroksisia asuinkerrostaloja sekä niiden tarvitsema pysäköintilaitos, jotka yhdessä ympäröivät vihreää piha-aluetta.

2.1.2 Mitoitus

Asemakaava-alueelle on osoitettu uutta rakentamista yhteensä 12 500 k-m², jonka lisäksi pysäköintilaitokselle osoitetaan noin 1500 m² maanalaista rakentamisoikeutta.

33)

2.1.3 Palvelut

Suunnittelualueen kerrostalojen rakennusoikeudesta on 5 % mahdollista käyttää liike-, toimisto- ja julkisia palveluja varten.

2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Tavoitteena oli mahdollistaa laadukkaan ympäristöönsä sopivan asuinkerrostalojen korttelialueen rakentaminen.

2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen

Luonnonarvojen sekä kulttuuriympäristön arvojen turvaaminen

Alueella ei ole tiedossa merkittäviä rakennus- tai kulttuurihistoriallisia arvoja eikä luontoarvoja.

Kustannustehokkuus

Teivaankujan uudelleen rakentaminen ja uuden katusuunnitelman laatiminen on ollut tarpeen jo ennen kaavatyön aloittamista. Katusuunnitelman laatimisessa otetaan huomioon uuden kaavan tarpeet eli kadun vähäinen jatkaminen kohti lounasta. Muita merkittäviä kuntainfran rakentamiskustannuksia kaavan toteuttamisesta ei ole tiedossa.

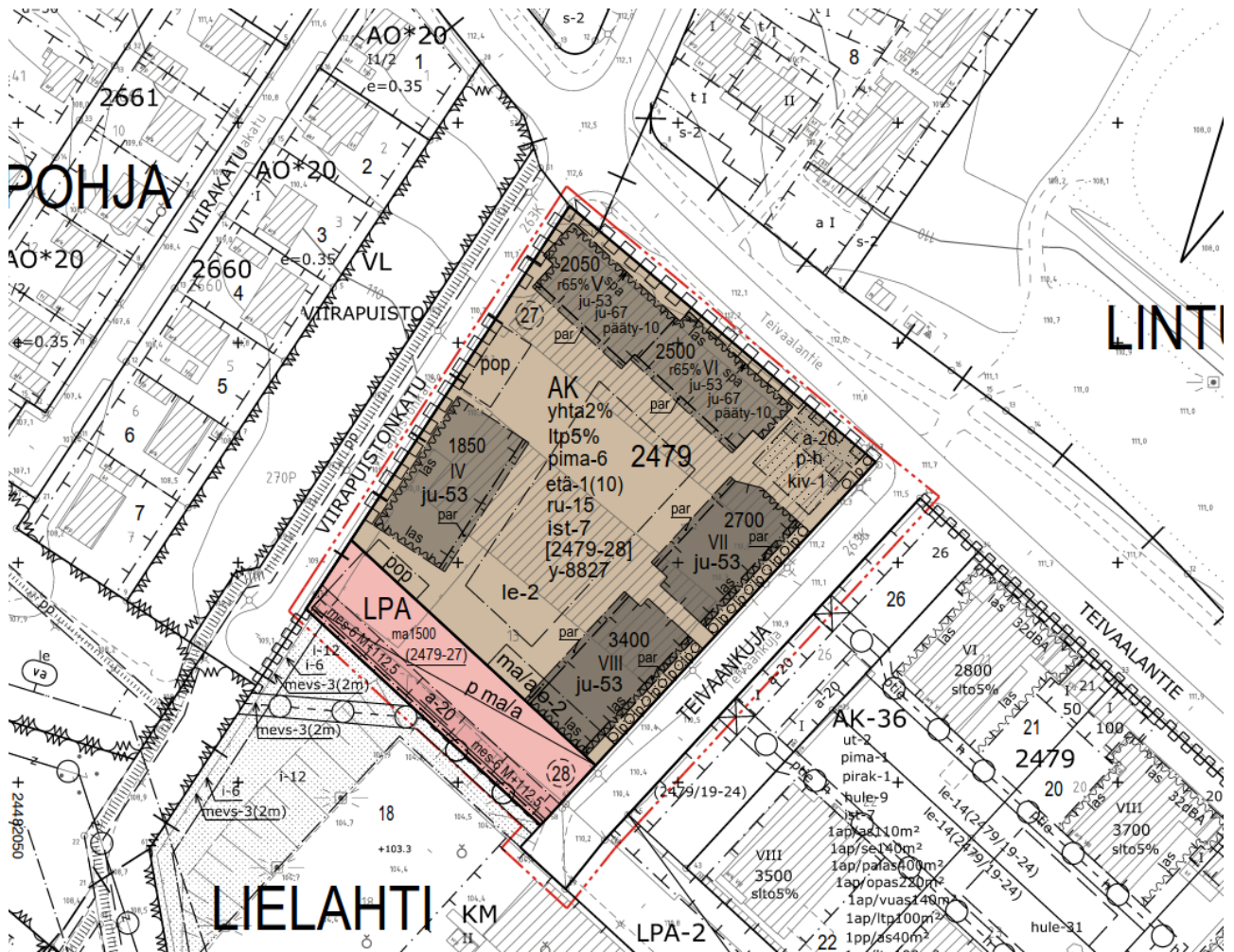
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnät ja määräykset

Asemakaavamerkinnät ja määräykset ovat kaavakartan yhteydessä.

2.3.1 Korttelialueet

AK-korttelialue

Asunkorttelien korttelialueelle osoitetaan asuinkerrostalojen rakennusoikeutta 12 500 k-m josta 2 % eli 250 k-m² on asukkaiden yhteistiloja ja 6 % eli 750 k-m² on asukkaiden varastotiloja. Tavoitteena on, että alueelle rakennetaan viisi 4 – 7 kerroksista asuinkerrostaloa. Lisäksi 1 500 m² maanalaiselle pysäköintitasolle. Rakennusten julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti ympäristöön soveltuvalla tavalla. Alueen suunnittelussa tulee käyttää kaupungin viherkerrointyökalua ja tavoitteeksi asetettua viherkerrointia. Vihersuunnitelma tulee esittää rakennuslupahakemuksen yhteydessä.



kuva 4: Asemakaavakartan pienennös. ©Tampereen kaupunki, 2023

Korttelisuunnitelma

Kaava-alueita varten on tehty korttelisuunnitelma. Mikäli kaava-alue jaetaan tontteihin, tonttien rakennussuunnitelmien tulee olla korttelisuunnitelman periaatteiden mukaisia ja mahdollistaa koko kortteliin laadukas ja viihtyisä piha-alue. Korttelialueella on esitettävä pihasuunnitelma rakennuslupaprosessin yhteydessä.

Rakennustapaohje

Kaavaa varten ei ole laadittu rakennustapaohjetta. Kaava-alue on pieni, yksityisessä omistuksessa ja tullaan todennäköisesti toteuttamaan yhden rakennuttajan toimesta. Kaavasunnittelun ohessa on rakennuttajan kanssa laadittu viitesuunnitelma, jonka yhdessä kaavan rakennusmääräysten kanssa katsotaan tuovan kaavan tavoitteet selvästi esiin. Viitesuunnitelma on kaavaselostuksen liitteenä.

33)

2.3.2 Muut alueet

Katualueet

Teivaankujan nykyisin voimassa olevan asemakaavan mukainen katualue on mukana asemakaavassa. Katualuetta jatketaan lounaaseen n. 14 metriä, ja levennetään yksi metri luoteeseen.

2.4 Nimistö

Alueella ei oteta käyttöön uutta nimistöä.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Asemakaavalla mahdollistetaan uuden, asuinkerrostalo korttelin rakentaminen hyvien palvelujen ja liikenneverkon yhteyteen. Suunnittelualue on mahdollista toteuttaa asemakaavan mukaisesti niin, että alueella ei ole melusta, ilmansaasteista tms. koituvia merkittäviä terveydelle haitallisia vaikutuksia.

Lyhyet välimatkat palveluihin kuten kouluihin vähentävät liikenneonnettomuuksien riskejä. Matkalla päiväkotiin sekä ala- ja yläkouluun on tarpeen ylittää vain yksi katu.

3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Lielahi ja sen ympäristö on tulevaisuudessakin voimakkaan kaupunkikehittämisen kohde. Alueen kehityksen kannalta on hyvä, että palvelujen ja asutuksen keskelle jäänyt teollisuustontti, jolla ei ole mahdollisuutta kehittyä nykyisessä käyttötarkoituksessaan, otetaan tehokkaaseen asuinkäyttöön. Asuinkäyttö tulee tukemaan ympäröivän alueen kehittymistä kaupungin aluekeskuksena.

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

Teollisuus- ja varastotoiminnan korvautuminen asumisella vähentää alueen ympäristöriskejä jo siksi, että asumisessa todennäköisesti käytetään vähemmän myrkyllisiä kemikaaleja. Alueen rakennuksiin kertyneet haitta-aineet tutkitaan purkamisen yhteydessä ja hävitetään asianmukaisesti. Samoin maaperän pilaantuminen tutkitaan purkamisen ja rakentamisen yhteydessä ja mahdollinen pilaantunut maa-aines hävitetään

asianmukaisesti. Alueen hulevesien käsittely suunnitellaan ja toteutetaan nykyaikaisten vaatimusten mukaisesti niin, että hulevesiä imeytetään ja/tai viivytetään tontilla.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Alueella ei ole tiedossa merkittäviä luontoarvoja.

3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

3.4.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaavan toteuttamista varten ei tarvitse rakentaa merkittävää määrää uutta kuntatekniikkaa.

3.4.2 Vaikutukset liikenteeseen

Liikenneselvityksen perusteella Liikennemäärän muutos on hyvin pieni, eikä sillä ole merkittävää vaikutusta liikenteen sujuvuuteen. Uuden asuinkorttelin myötä Teivaalantielle (jo viereisen korttelin kaavavaiheessa) ideoitujen suojateiden ja pyöräilyjärjestelyjen merkitys on entistä suurempi ja niiden toteuttaminen on erittäin suositeltavaa.

Joukkoliikenteen linja- ja vuorotarjonta nykytilanteessa on hyvällä tasolla. Myös raitiotien Lentävänniemenhaaran rakentamisen jälkeen joukkoliikennetarjonta säilyy hyvällä tasolla, vaikka Lielahden pistoraidetta ei heti toteutettaisikaan.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Hankkeen myötä Teivaalantien varren kaupunkikuva ja rakennetun ympäristön laatu kohenee vahojen ja osin heikkokuntoisten teollisuusrakennusten korvautuessa uusilla laadukkaasti toteutetuilla kerrostaloilla. Hanke erottuu kaukomaisemassa mm. Epilänharjulta ja joiltain kohdin Paasikiventietä sekä Lielahtea melko hyvin. Hanke kuitenkin sopii hyvin jo olemassa olevien Teivaalantien kerrostalojen jatkoksi.



kuva 5: 3d-mallinnusohjelmalla tehty havainnekuva kaava-alueesta Teivaankujan ja Teivaalantien risteyksestä. © Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy, 2022



kuva 6: 3d-mallinnusohjelmalla tehty havainnekuva kaava-alueesta Lielahdesta Taninkatu 2:n kohdalta katsottuna. Vasemmassa kuvassa on tumma ja oikeassa vaalea julkisivuversio. © Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy, 2021; Tampereen kaupunki, 2021

Kaavaehdotuksia on laadittu vain yksi, josta on kuitenkin mallinnettu ja asetettu nähtäville kaksi erilaista julkisivujen väritysversiota, tummempi ja vaaleampi tiilipintainen versio. Eri väriset versiot vaikuttavat eritavoin kaupunkikuvaan.

33)

3.5.2 Kulttuuriperintö

Kaava-alueella ei ole merkittäviä rakennus- tai kulttuurihistoriallisia arvoja.

3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Uuden asuinkerrostalokorttelin kunnallistekniikan ja rakennusten toteuttaminen työllistää rakennusvaiheessa jonkin verran.

Uusi kortteli vaatii investointeja, jotka painottuvat rakentamisen alkuvaiheeseen.

3.7 Muut kaavan merkittävät vaikutukset

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 11.2.2021.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on tutkia asutuksen ja liikerakennusten väliin jääneen teollisuustontin muuttamista asuinkerrostalojen tontiksi.

4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Kaavaluonnoksia laadittiin vain yksi, josta kuitenkin laadittiin kaksi erilaista julkisivujen väritysversiota. Toinen vaihtoehto on ns. nollavaihtoehto, jossa voimassa olevaa kaavaa ei muuteta.

4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville samaan aikaan kuin asemakaava kuulutettiin vireille 11.2.2021.

4.5 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

Asemakaavaratkaisun peruseriaatteet ovat säilyneet pääasiassa samanlaisina koko suunnitteluprosessin aikana. Merkittävin muutos kaavaan on tullut, kun kaava-alue on lounaissivultaan supistunut n. 4000 m² ja alussa esitetty kevyen liikenteen väylä on poistunut.

4.5.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Asemakaavan vireilletulovaiheessa saatiin neljä viranomaiskommenttia ja kaksi asukasmielipidettä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kolmessa viranomaiskommentissa todettiin, että ei ole kommentoitavaa. Muu palaute koski maaperässä mahdollisesti olevia teollisuustoiminnan jälkeisiä haitta-aineita, hulevesien käsittelyä, rakennusten korkeuksia sekä suunnittelualueen ja sen lähiympäristön liikennejärjestelyjä.

Ympäristönsuojelu:

Suunnittelualueella maaperän tilaa on selvitetty eikä sen mukaan ole kunnostustarvetta. Kiinteistöllä on kuitenkin ollut pitkäaikaista korjaamo ja pienteollisuustoimintaa, jolloin alueelta voi löytyä rakentamisen aikana haitta-aineita.

Suunnittelualueella tulee käyttää viherkerrointa ja hulevesikäsittelyssä tulee pyrkiä viivytykseen ja likaisten alueiden laadulliseen käsittelyyn. Alueen hulevedet johtavat Ryydynpohjaan, jonka laadullista tilaa tulee parantaa.

Kauppakeskuksen mahdolliset kylmälaitteiden sekä tavaraliikennöinnin melut on huomioitava suunnitelmissa ja selvityksissä. Kiinteistölle kohdistuu melumallin mukaan päivällä 60-65 dB melutaso Teivaalantien puoleisella sivulla ja yöllä jopa 55-60. Nykyiselle rakennuksen osalle kohdistuu yöaikana 50-55 dB tasoja.

Kaupungin vastine:

Asemakaavassa on määräykset purettavien rakennusten ja maaperän haitta-aineiden tarkistamisesta ja mahdollisesta asianmukaisesta hävittämisestä.

Kaavassa määrätään viherkertoimen käytöstä. Hulevesiä tulee imeyttää kaava-alueella maaperään ja/tai tarvittaessa viivyttämään viivytyrakenteissa tontin alueella.

Meluselvityksen perusteella Teivaalantien melu ei aiheuta tarvetta melun torjumiseen rakennusten julkisivujen rakenteellisilla ratkaisuilla.

Kauppakeskuksen huoltopihan suuntaan on määrätty rakennettavaksi meluntorjunta-aita/-seinä, joka on tarkoitus rakentaa osana pysäköintilaitoksen kannelle tulevaa viherkattoista autokatosta.

Mielipiteet:

Ryydynpohjan omakotiyhdisty esittää, että: ”alueelle rakennettavan matalia kerrostaloja siten että ne madaltuvat alueemme omakotikiinteistöjä kohti. Samaten toivomme, että ennen hallien purkua kiinteistön alueella toimitetaan haittaeläinten (rottien) hävitys.”

As Oy Tampereen Lielahden Aamu esittää, että:

1. Teivaalantien ylittävä suojatie turvallisemmaksi hankkeen yhteydessä. Teivaalantien ylittävällä suojatiellä on ollut vaaratilanteita, hidastetöyssyjä ja koulusta varoittavaa liikennemerkitystä toivotaan lisättäväksi.
2. Teivaalantien valopylväiden sijainnin korjaus: valaisinpylväät ovat keskellä jalkakäytävää, saisiko näitä korjattua koko kadun matkalta oikealle kohdalle.
3. Teivaankujan pysäköintikielto tai pysäköinnin rajoittaminen (vrt. Antti Possin kuja). Teivaankujan pysäköintijärjestelyissä pyydetään yhtäläistä käytäntöä Antti Possin kujan kanssa.

Kaupungin vastine:

Kaavaluonnos on laadittu niin, että uudisrakennusten kerrosluvut alenevat Teivaankujan varren seitsemästä Viirapuistonkadun varren neljään kerrokseen. Lisäksi kaavassa edellytetään, että Viirapuistonkadun suuntaisen kerrostalon kadun puoleinen julkisivu on kolmikerroksinen. Haittaeläimistä saatu palaute on välitetty ympäristöterveydelle. Asemakaavassa tästä asiasta ei valitettavasti voi määrätä.

Teivaalantien liikennejärjestelyistä ei päätetä tämän kaavan yhteydessä, koska kaava-alue ei ulotu sinne asti. As Oy:n esittämät liikennejärjestelyjä koskevat toiveet on välitetty kuntatekniikan sekä liikennejärjestelmän suunnitteluille.

Asemakaavaa valmisteltaessa järjestettiin erillisneuvotteluja eri kaupungin organisaatioiden kanssa. Kaavatyötä on ohjannut erillinen ohjausryhmä, joka on keskustellut asemakaavan ratkaisuista.

Kaavan valmisteluaineisto, jossa on huomioitu mahdollisuuksien mukaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute, laadittiin Tampereen kaupunkiympäristön suunnittelussa kesäksi 2021.

4.5.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Asemakaavaluonnos, kaavaselostus ja liitteet olivat nähtävillä 10.6.-5.8.2021. Valmisteluvaiheen esillä olleesta kaavaluonnoksesta saatiin viranomaiskommentit Pirkanmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskukselta (jatkossa ELY-keskus) ja Tampereen kaupungin Ympäristönsuojelulta sekä yhdistys- ja asukasmielipiteet kahdelta taholta.

ELY-keskus:

Alueella sijaitsevien rakennusten purkamisen yhteydessä on rakenteiden mahdollisesti sisältävät haitta-aineet tutkittava ja maaperän mahdollinen pilaantuneisuus tulee kartoittaa ennen maarakennustöihin ryhtymistä.

Mahdollinen pilaantunut maa-aines ja muut jätteet tulee toimittaa luvat omaavaan asianmukaiseen vastaanottoaikaan. Mikäli alueen maaperässä todetaan kohonneita haitta-ainepitoisuuksia, siitä tulee ilmoittaa Pirkanmaan ELY-keskuksen valvovalle viranomaiselle. Hulevesiä ei saa imeyttää maaperään, jossa on todettu kohonneita haitta-ainepitoisuuksia. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomioita kaavamääräyksiin turvalliseen ja terveelliseen asuin ympäristöön myös mm. melun ja ilmanlaadun osalta.

Kaupungin vastine:

Asianmukaiset kaavamääräykset ovat kaavassa ja niitä on ehdotusvaiheessa tarkistettu.

Ympäristönsuojelu:

Läheisen ekopisteen ja kauppakeskuksen ilmanvaihtolaitteiden aiheuttamien meluhaittojen vuoksi tulisi myös kauppakeskuksen puoleisille asunnoille määrätä parvekkeiden lasitus. Vaikka autokatos antaakin suojaa asunnoille ko. äänistä, voi ekopisteeseen tuoda kierrätykseen lasia, metallia ym., vaikka keskellä yötä, jolloin kilahdukset ja pamahdukset voivat häiritä yörauhaa. Kauppakeskuksen Ilmanvaihtolaitteiden lauhduttimet sijaitsevat asuntojen lähellä, jolloin niistä aiheutuva ääni saattaa aiheuttaa häiriötä asuntojen suuntaan.

Pirak-1 määräyksen ”pilaantuneet” sanan tilalle ehdotetaan muotoa ”haitta-aineita sisältävät”.

Kaupungin vastine:

Alueelle tilattiin uusi meluselvitys, jonka perusteella kerrostalojen korttelialueen koillis- ja kaakkoissivujen parvekkeille on määrätty lasitus samoin kuin aivan lounaisimman nurkkauksen parvekkeille. Kaavamääräyksissä on pilaantunut sana muutettu esitetyn mukaiseksi.

Kaavaluonnoksesta saatiin kaksi mielipidettä.

Ryydynpohjan omakotiyhdisty:

Ehdotuksessa ei ole riittävästi kunnioitettu alueen perinteisen pientalovaltaisen ilmeen säilymistä. Alueelle suunnitellut talot on sijoitettu kapeiden katujen viereen useampikerroksisina ja omakotitalojen välittömään yhteyteen, joten ne poikkeavat alueen yleisilmeestä merkittävästi.

Lisäksi omakotialueen välittömään läheisyyteen tulisi suosia pääosin puurakentamista, mikä sulautuisi ympäröivään kaupunginosakuvaan merkittävästi nykyisiä suunniteltuja rakennuksia paremmin.

Lisäksi mainitsemme, että Tamperehan on asettanut puurakentamiselle tavoitteet Hiilineutraali Tampere 2030 tiekartassaan.

Kaupungin vastine:

Omakotialuetta lähimpänä olevan eli Viirapuistonkadun puoleisen ja suuntaisen rakennuksen rakennusala on siirretty kauemmas katualueesta.

Rakennusten julkisivumateriaaliksi ehdotuksessa kuten luonnoksessa määrätään poltettua tiiltä, juoksulimityksellä ladottua tiililaattaa, rappausta tai saumattomalle pinnalle tehtyä rappausta muistuttavaa pintakäsittelyä. Näin rakennuksen julkisivut sovitetaan kortteliin, jossa jo on kivirakenteisia kerrostaloja, elementtirakenteinen suurmyymälä ja tiilipintainen Lielahikeskus.

Asukasmielipide:

Teivaankujan tuleva liikenne: Katu on todella ahdas nyt, koska siinä saa pysäköidä. As Oy Valo (ja Tuuli) ovat kadun varrella ja myös yhtiöitten pysäköintipaikoille ajo on tätä katua pitkin jo nyt. Mikäli uuden asutokorttelin koko pysäköintiliikenne tulee kulkemaan tätä samaa katua pitkin, lienee syytä vielä tarkastaa ruuhkautuminen nyt, kun edelliset rakennusprojektit ovat valmiita ja asutettuja.

Piirustuksissa on merkitty yksi mahdollinen kulku uudelta alueelta liikekeskukseen läpi korttelialueen, joka on Bonavan rakennuttamien kuuden talon yhteishallinnassa olevaa piha-aluetta eikä suinkaan yleistä tietä.

Kaupungin vastine:

Tehdyn liikenneselvityksen mukaan Teivaankujan kapasiteetti riittää varsin hyvin lisääntyvän liikenteen tarpeisiin. Teivaankujan leveyttä on kuitenkin levennetty metrillä kaavaluonnoksessa esitetystä. Kaava-alue on kutistettu lounaislaidalta noin seitsemän metriä ja kevyenliikenteenväylälle ei enää osoiteta kaavassa osa-aluetta.

4.5.3 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen

Kaavaehdotus oli nähtävillä 24.3.-7.4.2022. Ehdotuksesta saatiin yksi lausunto eikä yhtään muistutusta.

Lausunnot:

Lausunnossaan Pirkanmaan ELY-keskus toteaa, että Päivämelun saavuttaessa 55–60 dB(A):n tason, tulisi huoneistojen avautua myös ns. hiljaisen julkisivun puolelle tuuletuksen järjestämiseksi. Tätä vaatimusta ei voi korvata järjestämällä tuuletusta suljetun lasitetun parvekkeen kautta

tai koneellisella ilmastoinnilla. Kaavan yleismääräyksiä tulisi vielä täydentää siten, että edellytetään Teivaalantien varteen sijoittuvien asuntojen avautuminen myös hiljaisen julkisivun puolelle.

Kaavaehdotukseen on liitetty hulevesien käsittelyä koskeva määräys (hule-42), joka edellyttää imeyttämään ensisijaisesti vettä läpäisemättömiltä pinnoilta kertyvät vedet tai viivyttämään niitä. Hulevesiselvityksessä suositellaan hule-43 kaavamääräystä, jossa ohjeistetaan yksityiskohtaisesti viivyttämisen edellyttämästä mitoitustilavuudesta ja viivytysrakenteiden tyhjenemisestä. Myös työn aikaisten hulevesien hallinta tulee kaavamerkintää täydennettäessä ottaa huomioon.

Kaavaehdotukseen on sisällytetty pima-6 määräys: ”Alueen maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuus tulee selvittää ja tarvittaessa puhdistaa sekä jätteet poistaa maaperästä ympäristöviranomaisen hyväksymien suunnitelmien mukaisesti.

Hulevesien käsittelyssä on tarpeen ottaa huomioon, ettei hulevesiä saa imeyttää maaperään, mikäli todetaan kohonneita haitta-ainepitoisuuksia. Maaperän mahdollinen pilaantuneisuutta ei ole kartoitettu kaava laadittaessa. Hulevesiratkaisun toteuttamiseen liittyy näin ollen epävarmuutta, mikäli maaperää ei ole mahdollista puhdistaa siten että haitta-aineet poistuvat riittävällä tavalla maakerroksista.

Kaupungin vastine:

Tampereen melulinjausten kohdassa ”B. Asuntojen avautuminen hiljaiselle puolelle” todetaan: ”Jos asuinrakennuksen ulkoseinään kohdistuvan melun päiväajan keskiäänitaso on 65–70 dB, tulee asuntojen avautua myös hiljaiselle puolelle (alle 55 dB), mikä määrätään asemakaavassa.” ja ”Meluisaan suuntaan voidaan toteuttaa kaavassa esitetyn rakennusoikeuden lisäksi porrashuoneiden, viherhuoneiden ja/tai aputilojen vyöhyke tai melulta suojaava parvekevyöhyke.” Asemakaavan suunnittelussa on noudatettu valtioneuvoston melusta annettuja ohjearvoja (VnP993/92) ja lisäksi asemakaavassa noudatetaan yhdyskuntalautakunnan 27.8.2019 hyväksymiä Tampereen kaupungin melulinjauksia.

Kaavakartalta on hule-42 määräys poistettu ja sen tilalle on kaavan yleismääräykseen lisätty teksti: ”Tontilla on viivytettävä hulevesiä viherkerroinlaskelman mukaisesti. Viivytystilavuuden tulee tyhjentyä 3–12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja järjestelmässä tulee olla suunniteltu ylivuoto”. Rakentamisen aikaisia hulevesiä koskeva yleismääräys on jo ollut kaavassa.

Asemakaava-alueen maaperä laatua on tutkittu Ramboll Finland Oy:n toimesta vuosina 2016 (piha-alueet) ja 2019 (pienteollisuushallien lattianalustäytöt). Kaavoitusta varten on tehty v. 2020 myös lyhyt historiaselvitys, selvityksen perusteella alueen maankäyttö ennen pienteollisuushallien rakentamista ei mitä ilmeisimmin ole voinut aiheuttaa maaperän pilaantumista. Lielahden pienteollisuustalon vuoden 2016 ja 2019 Rambollin tekemissä maaperän sekä pohjaveden tutkimuksissa ei havaittu merkittäviä orgaanisia tai epäorgaanisia haitta-ainepitoisuuksia. Siitä huolimatta, että maankäyttö muuttuu teollisuudesta asuinalueeksi, ei ekologisten tai terveysvaikutusten perusteella tutkituilta osin ole maaperän puhdistus- tai kunnostustarvetta, vaikka muutamia metallien kynnysarvojen ja yksittäinen alemman ohjearvon ylitys havaittiinkin. Kohteen hulevesien johtamisessa ei ole myöskään tarpeen tehdä erityisiä järjestelyjä niiden laadun suhteen.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta.

4.5.4 Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen

Kaavakartalta on poistettu hule-42 määräys ja sen tilalle on kaavan yleismääräykseen lisätty teksti: ”Tontilla on viivytettävä hulevesiä viherkerroinlaskelman mukaisesti. Viivytystilavuuden tulee tyhjäntyä 3–12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja järjestelmässä tulee olla suunniteltu ylivuoto.”

Nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa on Teivaalantien puoleisten ja suuntaisten kerrostalojen rakennusaloista kaakon puoleisella ollut virhe. Rakennusalalla on vahingossa ollut väärä kerrosnumero. Kerrosluvun olisi pitänyt olla kuusi kerrosta kaavakartalle merkityn viiden sijaan. Oikea kerrosnumero on ollut asemakaavaehdotuksen liitteenä olleessa viitesuunnitelman asemapiirroksessa ja havainnollistettu viitesuunnitelmassa sekä asemakaavaselostuksessa olleissa havainnekuviissa. Kerrosnumero on korjattu ja on nyt kuusi.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ovat luonteeltaan vähäisiä, eivätkä ne edellytä kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtävillä.

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Teivaalantie, hulevesiselvitys ja hulevesien hallintasuunnitelma (Ramboll, 2020)
- Teivaalantie 4, Liikennetarkastelu (Ramboll, 2020)
- Teivaalantie 7, Tampere, maaperän haitta-ainetutkimus ja puhdistustarpeen arviointi (Ramboll, 2016)
- Lielahden pienteollisuustalo A ja B, hallien alapohjien pimaselvitys, tutkimusraportti (Ramboll, 2019)
- Peab Teivaalantie, alustavat melutarkastelut (Ramboll 2020)
- Tampereen Teivaalantie, Pienteollisuustalokiinteistön historiaselvitys (Ramboll 2020)
- Teivaankuja 2 asemakaava nro 8827, Tampere, Asemakaavan muutoksen meluselvitys (Ramboll, 2021)

5.1 Kaavataloustarkastelu

Kaavamuutos mahdollistaa täydennysrakentamisen asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Kaupungille aiheutuvat infrakustannukset kaavan toteutuksen yhteydessä ovat alustavan arvion mukaan n. 400 000 € (Alv 0 %, 03/2022). Korttelia kaakossa rajaava Teivaankuja levennetään ja uudelleen rakennetaan, ja samalla vesihuolto ja katuvalaistus uusitaan kadunrakentamisen yhteydessä. Kustannusarvio sisältää nykyisten päällyste- ja vesihuoltorakenteiden purkamisesta aiheutuvat kustannukset. Laskelma ei sisällä tontille rasitteena jäävän hulevesilinjan mahdollista johtosiirtoa. Suunnittelu-, rakennuttamis- ja muiden tilaajatehtävien osuus laskelmasta on noin 15 %.

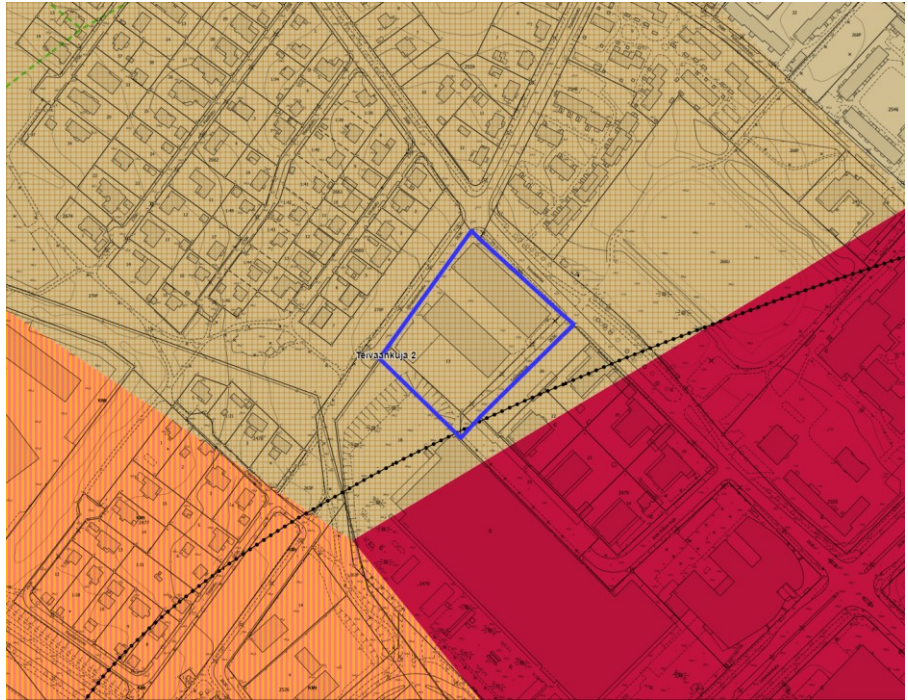
Kaupunki saa kaavan toteuttamisesta tuloja tontin/rakennusoikeuden luovutuksella (myynti/vuokraus). Alustavien arvioiden pohjalta voidaan todeta, että alueen tulot riittävät kattamaan infrarakentamisen investoinnit.

6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

6.1 Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta

Maakuntakaavassa 2040 kyseinen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja tiiviiksi joukkoliikennevyöhykkeeksi sekä kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeksi.



kuva 7: Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualue on rajattu karttaan sinisellä.
©Tampereen kaupunki 2021

Taajamatoimintojen alue merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.

Suunnittelumääräys:

Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

Tiivis joukkoliikennevyöhyke merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiiviit, tiivistettävät tai tiiviinä toteutettavat alueet, jotka tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään.

Suunnittelumääräys:

Alueen tulee tukeutua tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä

laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä tiiviiseen rakenteeseen, joka mahdollistaa tehokkaan joukkoliikenteen järjestämisen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää pysäkkijärjestelyjen toimivuuteen ja saavutettavuuteen, liikenneturvallisuuteen sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin. Alueen suunnittelussa tulee liikenneväylien läheisyydessä kiinnittää erityistä huomiota liikenteen melun, tärinän ja ilman laadun haittojen hallintaan.

Kasvutaajamien kehittämisvyöhyke merkinnällä osoitetaan vyöhyke, jonka maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet ovat maakuntakaavan tavoitevuoden 2040 jälkeisiä potentiaalisia taajama-alueiden, väyläverkoston ja muun yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntia ja joihin kohdistuu hajarakentamispainetta. Kasvuyöhykkeeseen kuuluvat Akaan, Hämeenkyrön, Kangasalan, Lempäälän, Nokian, Pirkkalan, Pälkäneen, Tampereen, Valkeakosken, Vesilahden ja Ylöjärven ne alueet, joiden saavutettavuus, väestökehitys ja aluerakenne täyttävät kasvuyöhykkeen kriteerit. Merkintä ei rajoita maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien maaseudun elinkeinojen kehittämistä ja näihin liittyvää rakentamista.

Kehittämissuositus:

Alueen maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet tulee turvata tulevaisuuden yhdyskuntarakenteen laajentumisalueeksi. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ensisijaisesti ohjattava taajama-alueille ja kyliin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikennejärjestelyihin, erityisesti joukkoliikenteen mahdollistavaan yhdyskuntarakenteeseen, infrastruktuuriin, palvelujen saavutettavuuteen, toimiviin virkistysalueisiin sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseen.

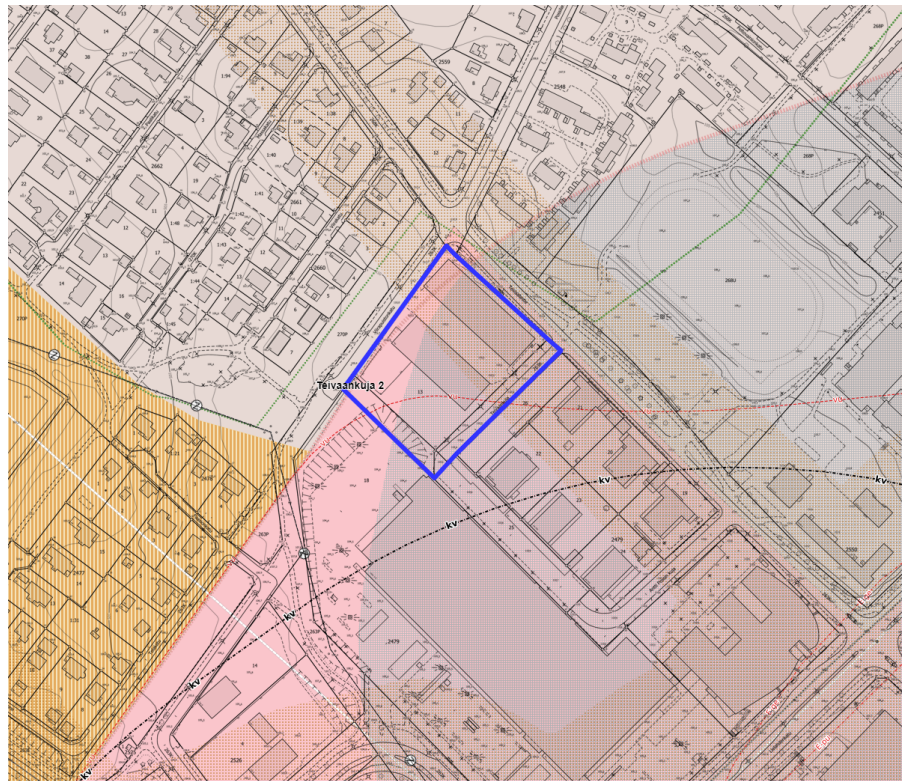
6.2 Yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta

Kantakaupungin yleiskaavassa 2040 suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen ja uudistuvan keskustan alueeksi sekä kasvun ja elinvoiman vyöhykkeeksi. Alueen eteläkulma kuuluu ohjeelliseen keskitettyjen liikunta-, urheilu- ja vapaa-ajan palveluiden tarvealueeseen. Koillispuolisko kuuluu melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueeseen.

Keskustatoimintojen alue merkinnällä osoitettu alue varataan julkisille ja yksityisille palveluille, työpaikkatoiminnoille ja keskustaympäristöön soveltuvalla asumisella sekä monipuolisesti virkistykseen, vapaa-ajan ja kaupunkikulttuurin toiminnoille. Alueen täydennysrakentamisen tulee edistää toimintojen monipuolisuutta sekä kestävän ja omaleimaisen

kaupunkiympäristön muodostumista. Rakennusten julkiseen kaupunkitilaan avautuvat maantasokerrosten tilat on osoitettava pääsääntöisesti liike- ja toimitiloiksi. Suuryksikköjen tulee tukeutua joukkoliikenteen runkolinjastoon ja niiden maantasokerrosten tulee avautua katutilaan. Ydinkeskustan osalta ei seudullista vähittäiskauppaa ole mitoitettu.

Tonteilla maantasa ei pääsääntöisesti voida osoittaa pysäköintiin ja liikennealueiksi. Keskusta-alueiden liikenneympäristöjä tulee kehittää kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen toimintaedellytysten ehdoilla. Alueilta tulee varata riittävästi tilaa julkiselle kaupunkitilalle sekä parannettava alueen yhteyksiä ulkopuolisille virkistysalueille. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota kulttuuriympäristön arvoihin.



kuva 8: Ote Tampereen kantakaupungin yleiskaavasta 2040. Suunnittelualue merkitty karttaan sinisellä viivalla. ©Tampereen kaupunki, 2021

Uudistuva keskusta merkinnällä osoitettua aluetta kehitetään uudelleen rakennettavana keskustatoimintojen alueena. Tarkemmassa suunnittelussa sovitetaan yhteen toimintojen monipuolisuus, keskustamainen liikenneympäristö ja alueille kehitettävät viheryhteydet. Suuryksikköjen enimmäismitoitus on Lielahdessa 80 000 k-m², Lakalaivassa 45 000 k-m² ja Koilliskeskuksessa 55 000 k-m². Vähittäiskaupan kerrosalan enimmäismitoitus Turtolassa on 35 000 k-m². Rautaharkko-Lakalaivan

keskustatoimintojen alueen toteutus tulee suunnitella ja vaiheistaa siten, ettei vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelystä tavaraliikenteen järjestelyratapihalla aiheudu merkittävää haittaa tai vaaraa alueelle.

Merkinnän kuvaus:

Merkinnällä on osoitettu Lielahden, Lakalaivan ja Koilliskeskuksen aluekeskukset sekä Turtolan uusi keskusta-alue. Alueilta puuttuu keskustamainen ympäristö ja rakenne. Keskustojen kehittämiseksi on tarpeen rakentaa uudelleen laajoja alueita. Alueiden kehittämistä tulisi ohjata voimakkaasti kaavallisin ja maapoliittisin keinoin, mm. rakennuskieloin ja kaupungin maanhankinnalla. Käyttötarkoitukseltaan muuttuvien alueiden toteutumiseksi nykyisiä tonttitehokkuuksia voidaan lisätä.

Lielähti, Hiedanranta:

Läntisellä alueella keskusta-alueeksi on osoitettu Lielahden aluekeskus, jota kehitetään voimakkaasti Hiedanrannan alueen suunnittelukilpailun pohjalta. Lielahden aluekeskus on toistaiseksi ollut kaupallinen keskus, josta on puuttunut asukkaat. Julkiset palvelut sijaitsevat Lielähtikeskuksessa. Hiedanrannan rakentumisen myötä julkisille palveluille voidaan löytää myös uusia sijainteja. Vanhan tehdasalueen kulttuuriympäristöstä tulee alueen identiteetin perusta. Aluetta kehitetään raitiotien myötä seudullisen liityntäpysäköinnin alueena.

Kasvun vyöhyke merkinnällä osoitetaan tehokkaan ja toiminnallisesti sekoittuneen täydennysrakentamisen ja keskitettyjen palvelujen vyöhykkeitä. Vyöhyke koostuu keskuksista, ratavyöhykkeistä ja joukkoliikenteen laatukäytävistä, ja sille ohjataan kestävän kaupunkirakenteen tavoitteiden mukaan suurin osa kaavoitettavasta asuinkerrosalasta.

Alueelle sijoittuvien hankkeiden tulee tukea kaupunkikehitystä ja ympäröivien kaupunginosien muodostamaa kokonaisuutta. Alueelle sijoittuvissa yksityisissä kehittämishankkeissa tulee varautua tarpeen mukaan julkisten palvelujen tarvitsemiin tilavarauksiin. Palvelujen sijoittamisessa ja lähiympäristön suunnittelussa huomioidaan niiden saavutettavuus joukkoliikenteellä, kävellen ja pyöräillen. Rakentaminen sovitetaan ympäristöönsä siten, että luonnonympäristön, viherympäristön ja kulttuuriympäristön arvot säilyvät. Väylien varressa rakennusten sijoittelua ja massoitteita hyödynnetään rakenteellisena melusuojausena, joka suojaa kortteleiden ulko-oleskelualueita liikennemelulta.

Merkinnän kuvaus:

Merkinnällä on osoitettu täydennysrakentamiselle suotuisa ja tehokkaan joukkoliikenteen palvelema vyöhyke, jolle sijoittuvat Tampereen pää- ja aluekeskukset, muut tehokkaimman rakentamisen alueet, uutta yleiskaavavarantoa muodostavat täydennysalueet sekä merkittävä osa

kantakaupungin liikenneinfrastrasta.

Merkinnän tavoitteena on ohjata täydennysrakentamista siten, että täydentäminen sijoittuu Tampereen kaupunkistrategian mukaisesti ennen kaikkea tukemaan keskustan elinvoimaa, joukkoliikennevyöhykkeiden kehitystä ja asuinalueiden viihtyisyyden lisääntymistä. Tarkemman suunnittelun prosessissa tulisi ottaa huomioon julkisten palvelujen tilatarpeet kasvavassa ja tiivistyvässä kaupungissa. Yksityiseen hankekehittämiseen liittyen kaupunki voi edellyttää sitoutumista toteuttaa tiloja myös julkisille palveluille. Alueiden tarkempaa mitoitusta on kuvattu aluekuvauksissa toisaalla selostuksessa.

Elinvoiman vyöhyke merkinnällä osoitetaan tehokkaaseen joukkoliikenteeseen ja raitiotiehen tukeutuvia vyöhykkeitä. Alueella tulee mahdollistaa uusia sijainteja tehokkaalle työpaikkarakentamiselle. Innovaatioympäristöjen, korkeakoulutuksen, merkittävien keskustojen ja työpaikka-alueiden sekä kansainvälisten yhteyksien kehittämistä tulee tukea vyöhykkeellä toteuttamalla sekoittunutta tiivistä rakennetta etenkin pysäkkien välittömään läheisyyteen.

Merkinnän kuvaus:

Merkinnällä on osoitettu 400 metrin levyisellä puskurilla ne raitiotien yleissuunnitelman pysäkit, jotka ovat elinkeinoelämän kannalta potentiaalisia työpaikkaympäristöjä. Vyöhykkeelle sijoittuvia hankekehittämisen kohteita tulisi priorisoida suunnitteluprosessissa. Vyöhykkeelle sijoittuvia hankekehittämisen kohteita tulisi priorisoida suunnitteluprosessissa. Asemakaavoitusohjelmaa laadittaessa tulisi priorisoida kasvun vyöhykkeelle sijoittuvia kaupunkikehittämisen hankkeita.

Melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alue merkinnällä osoitetaan alueita, joilla asemakaavan laadinnan yhteydessä on harkittava melu- ja ilmanlaatuselvityksen tarvetta.

Merkinnän kuvaus:

Merkintä on laadittu Tampereen meluselvityksen v.2012 laskennalliseen päiväajan keskiäänitasoennusteeseen 60dB (LAeq klo 7-22) pohjautuen (v.2030 tilanne). Merkintä osoittaa alueet, joilla on harkittava meluselvityksen tarve tarkemmassa suunnittelussa. Ilmanlaadun selvitystarvealueet sijoittuvat lähtökohtaisesti samoille alueille kuin meluselvitystarvealueet. Ilmanlaadun pitoisuuksia on käsitelty tarkemmin Tampereen ilmanlaatuselvityksessä 2013.

Ohjeellinen keskitettyjen liikunta-, urheilu- ja vapaa-ajan palveluiden tarvealue merkinnällä osoitetaan alueita, joilla tulee selvittää sijoituspaikka keskitetyille liikunta- ja urheilupalveluille. Sijoituspaikan valinnassa tulee

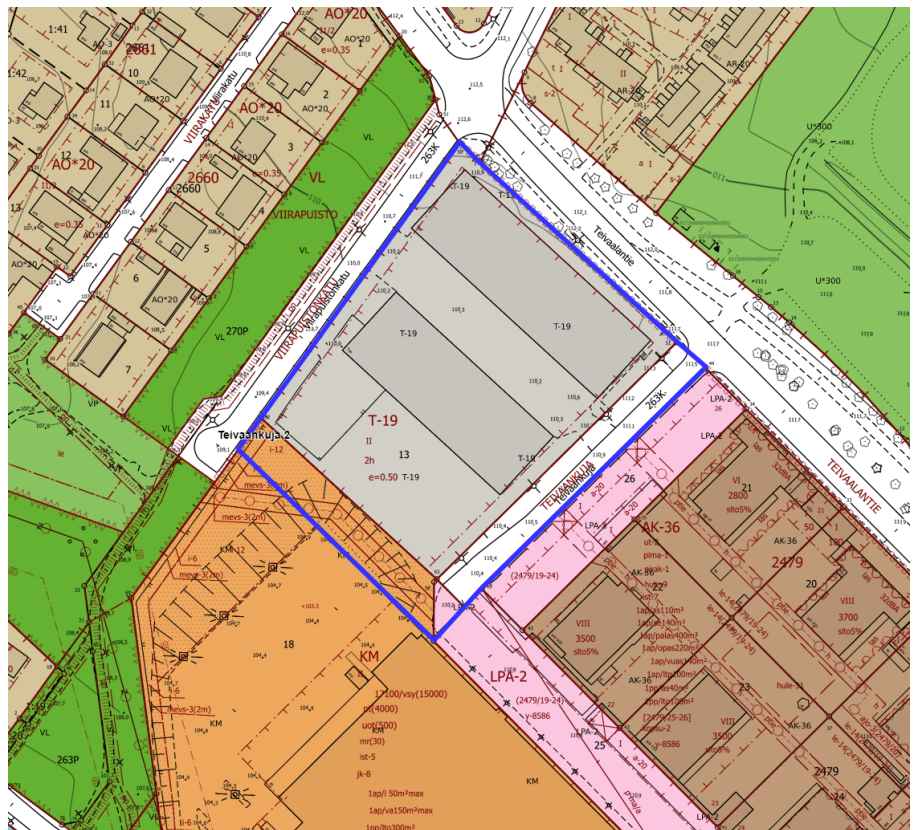
33)

huomioida liikunta- ja urheilupalveluiden hyvä saavutettavuus ja tapahtumien järjestäminen.

Merkinnän kuvaus:

Merkinnällä on osoitettu yleispiirteisellä tarvealuevarauksella keskeisimmät tarpeet uusille liikunta- ja urheilupalveluiden toiminnoille. Uusien keskitettyjen liikunta- ja urheilupalveluiden alueiden sijoittamiseksi tulisi laatia yleissuunnitelma, jossa määritellään palveluiden tarkempi sijainti. Alueet tulisi asemakaavoittaa yleissuunnitelman pohjalta.

6.3 Asemakaava



kuva 9: Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue on rajattu karttaan sinisellä. ©Tampereen kaupunki, 2021

Suurinta osaa suunnittelualueutta koskee merkinnät:

- T-19 merkinnällä osoitetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jonka kokonaiskerrosalasta saadaan prosenttiluvun osoittama määrä käyttää liike- ja toimistotiloina. Rakennusten etäisyyden toisen tontin rajasta on oltava vähintään puolet rakennuksen korkeudesta. Tontin ulkovarastoalueet on aidattava vähintään 180 cm korkealla rakenteellisella aidalla. Tontilta on varattava autopaikkoja merkinnän osoittama määrä.

33)

- Ito 10 % merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää liike- ja toimistotiloja varten.
- II. Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- e=0,50 merkinnällä osoitetaan tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
- 2h merkinnällä osoitetaan tontin suurin sallittu asuinhuoneistomäärä.

Lisäksi teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella on määräyksiä autopaikkavaatimuksista.

Suunnittelualueen lounaisreuna kuuluu liikerakennusten korttelialueeseen, jolle saa rakentaa vähittäiskaupan suuryksikön. Suunnittelualueella oleva alueenosa on kokonaisuudessaan kaavaan merkityn rakennusalan ulkopuolella.

Alueenosaa koskevat merkinnät:

- i-6 merkinnällä osoitetaan istutettava alueenosa, jolle on istutettava pensaita vähintään 1/3 alueen pinta-alasta.
- i-12 merkinnällä osoitetaan alueenosa, jolle on istutettava havu ja lehtipuita luonnonmetsikköä vastaavalla tavalla.
- mevs-3(2m) merkinnällä osoitetaan alueenosa, jolle tontin rakentamisen yhteydessä on rakennettava vähintään suluissa olevan luvun korkuinen melusuoja. Melusuoja voidaan rakentaa istutettavana maavallina, meluseinänä tai näiden yhdistelmänä.

Lisäksi alueenosan halki kulkee maanalaista johtoa varten varattu alueenosa.

Suunnittelualueen kaakkoiskulmassa on alle 100 m² suuruisella alueenosalla merkintä LPA-2, jolla osoitetaan autopaikkojen korttelialue, jolla autopaikkarivien väliin ja ympärille on istutettava puita ja pensaita, ellei autopaikkoja kateta.

Suunnittelualueen kaakkoislaita on merkitty katualueeksi.

6.4 Kaupungin strategiat

Kaupunkistrategia on kuvaus painotuksista ja tavoitteista, joita kaupunginvaltuusto pitää tärkeimpinä. Se sisältää keskeiset viestit Tampereen kehittämiseksi ja on perusta kaupungin johtamiselle. Valtuusto hyväksyi kaupunkistrategian.

33)

6.5 Tonttijako

Alueella on voimassa tonttijakokartan 6615 mukainen tonttijako vuodelta 1991.

6.6 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu v.2120

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaavia havainnekuvia.

Muita toteuttamista kuvaavia asiakirjoja on alustavat katusuunnitelma. Tämä on asemakaavan liiteaineistona.

Rakentamistapaohjetta ei kaavaa varten ole laadittu, koska kaava-alue on pieni ja hankeen toteuttajia ei tule olemaan useita. On katsottu, että tässä tapauksessa rakentamistapaa ja julkisivuja on voitu ohjata riittäväällä tavalla kaavamääräyksillä eikä tarkempaa ohjeistusta niiden lisäksi tarvita.

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 11.2.2021, tark. 21.2.2022
- Asemakaavakartta 31.5.2021, tark. 14.3.2022
- Asemakaavan seurantalomake 14.3.2022
- Korttelisuunnitelma 15.3.2022
- Viitesuunnitelma 15.3.2022

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Teivaalantie, hulevesiselvitys ja hulevesien hallintasuunnitelma (Ramboll, 2020)

- Teivaalantie 4, Liikennetarkastelu (Ramboll, 2020)
- Teivaalantie 7, Tampere, maaperän haitta-ainetutkimus ja puhdistustarpeen arviointi (Ramboll, 2016)
- Lielahden pienteollisuustalo A ja B, hallien alapohjien pimaselvitys, tutkimusraportti (Ramboll, 2019)
- Peab Teivaalantie, alustavat melutarkastelut (Ramboll 2020)
- Tampereen Teivaalantie, Pienteollisuustalokiinteistön historiaselvitys (Ramboll 2020)
- Teivaankuja 2 asemakaava nro 8827, Tampere, Asemakaavan muutoksen meluselvitys (Ramboll, 2021)