

# RISTIMÄKI, PUISTOALUEEN OSAN SEKÄ TESOMAJÄRVI, KATUALUEEN OSAN MUUTTAMINEN ASUINALUEEKSI, KARTTA NRO 8159.

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 22. päivänä tammikuuta 2008 päivättyä, 31. päivänä maaliskuuta ja 9. päivänä kesäkuuta tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8159. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan. Lisätietoja osoitteessa:

<http://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8159>

## TIIVISTELMÄ

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Alue sijaitsee noin 8 km länteen kaupungin keskustasta Ristimäen ja Tesomajärven kaupunginosan rajalla, Tesoman valtatie ja Tesoman koulun tontin välisellä alueella. Muutosalue on puistoa ja katualuetta (Tesoman valtatie) ja alueen kokonaispinta-ala on 22 391 m<sup>2</sup>.

## Kaavaprosessin vaiheet

Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu Tampereen Vuokratulosäätiön 22.5.2006 kirjatusta hakemuksesta. Asia on kuulutettu vireille asettamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville 14.12.2006–4.1.2007 väliseksi ajaksi, jolloin saatiin 5 mielipidettä.

Asemakaavan luonnosvaihtoehdot asetettiin nähtäville 25.1.–15.2.2008 väliseksi ajaksi. Asemakaavamutoksesta jätettiin 14 lausuntoa kaupungin asianosaisilta toimialoilta. Kuudessa lausunnossa ei ollut huomauttamista. Samat asiakirjat on lisäksi lähetetty aloitteen tekijälle. Kaavaehdotusta on täydennetty meluselvityksen ja kaupunkikuvallisen tarkastelun osalta (liitteet).

Yhdyskuntalautakunta palautti 8.4.2008 ehdotuksen keskustelun ja äänestyksen jälkeen uudelleen valmisteltavaksi lisäselvityksiä varten seuraavin perustein

- Asemakaavaehdotuksesta pyydetään Pirkanmaan ympäristökeskuksen lausunto, jonka mahdollisesti aiheuttamat muutokset huomioidaan kaavaehdotuksessa. Lausunto liitetään asemakaavaselostukseen. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu ympäristökeskuksen kanssa.

- Kaava-alueesta laaditaan asianmukainen meluselvitys, jonka pohjalta asuntojen sijoittelu tulee mahdollisesti tutkia uudelleen. Leikki- ja oleskelualueiden melun suojaus tulee ottaa kaavassa huomioon.

- Koska kohteen suunnittelu on kaupunkikuvallisesti haastavaa, tulee kaavaehdotuksesta tehdä kaupunkikuvallinen tarkastelu.

- Viereisen koulun oppilaille on osoitettava selkeä, turvallinen kulkureitti. Tontin liikennejärjestelyt tulee toteuttaa siten, että ajo tontille voidaan osoittaa yhden tonttiliittymän kautta

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lisäselvityksiä neljässä asiassa, jotka on valmisteltu tarkistettuun kaavaehdotukseen. Seuraavassa vastaukset lisäselvityspyyntöihin.

- Ympäristökeskukselta pyydetään normaalisti viranomaislausunto kaavaehdotuksen nähtävillä ollessa. Ympäristökeskuksen ja kaupungin työneuvottelussa 16.4.2008 sovittiin, että kaavasta pyydetään lausunto ehdotusvaiheessa normaaliin tapaan. Mikäli ympäristökeskus näkee tarvetta viranomaisneuvotteluun, asia nostetaan esille heidän lausunnossaan.

- Kaavaehdotuksesta on tehty uusi Mittaus- ja Geotekniikkayksikön (SUPA) Petri Jokisen laatima meluselvitys 29.5.2008, joka on liitteenä. Meluselvityksen perusteella voidaan todeta, että tontille on mahdollista rakentaa asuinkerrostalo suunnitelmien ja kaavamääräysten vaatimusten mukaisesti, eikä asuntoja tai leikkipaikkoja ole tarpeen sijoittaa uudelleen. Meluselvityksen on tarkistanut ympäristöpalvelujen terveystieteiden erikoisosaaja Ari Elsilä 5.6.2008 toden sen riittäväksi (vastine no16 selostuksessa).

- Hakijan konsultti on laatinut korttelijulkisivuprojektion 15.5.2008, jossa kaavan mukaista rakennusmassaa on tarkasteltu Tesoman Valtatien varrelta itään päin nähtynä suhteessa koulun ja kirjaston sekä terveysaseman rakennuksiin nähden. Kaupunkikuvallista tarkastelua edustava korttelijulkisivuprojektio on liitteenä.

- Viereisen koulun oppilaille on osoitettu selkeä, turvallinen kulkureitti. Tontin liikennejärjestelyt on toteutettu siten, että ajo tontille voidaan osoittaa yhden tonttiliittymän kautta. Tältä osin kaavaehdotusta on tarkistettu. Liittyminen tontille on rakennusjärjestyksen mukainen. Rakennusjärjestyksen 33 §, Tontin ajoneuvoliittymä: Tontille tai rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kadulle tai yleiselle tielle johtavan ajoneuvoliittymän. Rakennusvalvontaviranomaisen voi erityisestä syystä sallia rakennettavaksi useamman ajoneuvoliittymän, mikäli se tontin tai rakennuspaikan käytön kannalta on perusteltua.

Asemakaavaehdotus on tarkistettu päiväyksellä 9.6.2008. Ehdotuksesta on poistettu Askelkujalta merkintää "Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää", jolloin tontille voidaan järjestää yksi liittymä suunnitelman kannalta tarkoituksenmukaisesta turvallisesta kohdasta tai rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan. Muilta osin kaavaehdotusta ei ole tarpeen tarkistaa.

Lausunnot, mielipiteet ja niiden vastineet sekä yhdyskuntalautakunnan edellä vaativat lisäselvitykset ovat kaavaselostuksen

kohdassa 4.5.4.1 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen sekä kaavan liitteissä.

Asemakaavan keskeinen sisältö

Asemakaavan muutoksella muodostetaan asuinkerrostalojen korttelialue AK-36, jolle saadaan rakentaa myös liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja. Aloitteen tekijän, Tampereen Vuokratalosäätiön tavoitteena on rakentaa Tesoman valtatie varteen kaksi asuinvuokrataloa, joiden maantasokerrokseen on mahdollista sijoittaa myös toimisto- ja liikehuoneistoja.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 2,2391 ha, josta asuinkerrostalojen korttelialueen pinta-ala on 0,4047 ha ja rakennusoikeus on 3800 k-m<sup>2</sup>. Yhteistiloja tulee rakentaa 50 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeudesta. Tonttitehokkuus on e=0,94. Virkistysalueiden pinta-ala on yhteensä 0,5246 ha. Virkistysalue nimetään Markuksenpuistoksi.

Katualuetta on noin 1,3 ha. Uusi katu nimetään Askelkujaksi.

Asemakaavan toteuttaminen

Tonttijako laaditaan sitovana ja se sisältyy asemakaavaan korttelin 3802 tontin nro 3 osalta.

Asemakaavan toteutus on tarkoitus aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee

Tampereen kaupungin Ristimäen kaupunginosan puistoaluetta, Tesomajärven kaupunginosan katu- ja virkistysaluetta, sekä kaupunginosien välistä rajaa.

Kaavan laatija

Tampereen kaupungin suunnittelupalvelut, asemakaavoitus.

Luonnosvaiheessa arkkitehti Tiina Leppänen.

Ehdotusvaiheessa asemakaavapäällikkö Maire Väisänen / arkkitehti Vesa Kinttula.

Vireilletulo: 14.12.2006

Dno YPA: 4600/611/2006, pvm. 22.5.2006

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee noin 8 km länteen kaupungin keskustasta Ristimäen ja Tesomajärven kaupunginosassa osoitteessa Tesoman valtatie 40. Alue rajautuu idässä Tesoman koulun tonttiin, pohjoisessa Kohmanpuistoon, etelässä kirjaston ja terveysaseman kortteliin ja länsipuoleltaan Tesoman valtatiehen ja Tesoman liikekeskukseen.

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutos koskee:  
Tampereen kaupungin Ristimäen kaupunginosan puistoaluetta, Tesomajärven kaupunginosan katu- ja virkistysaluetta, sekä kaupunginosien välistä rajaa. Kartta nro 8159.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:  
Tampereen kaupungin Ristimäen kaupunginosan korttelin 3802 tontti 3, kortteli 3871 sekä katu- ja virkistysaluetta, Tesomajärven kaupunginosan katualueetta. Kaupunginosien välinen raja ja puiston nimi.

### 1.5 Luettelo asiakirjoista

- Asemakaavan muutoshakemus
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Asemakaavakartta
- Asemakaavan selostus
- Havainnepiirros
- Asemakaavan seurantalomake
- Meluselvitys
- Korttelijulkisivuprojektio

### 1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Tontinkäyttöluonnokset 2007-08, Arkkitehtuuritoimisto Vi-hanto & co Oy
- Tampereen kaupungin suunnittelupalveluiden mittaus- ja geotekniikkapalveluiden laatima melumallinnus 18.12.2007, Petri Jokinen, täydennetty 29.5.2008
- Tesoman aluekehityshanke, toteutettu vuosina 2001-2003, Tampereen kaupunki, Aluekehitys ja Arkkitehtitoimisto Vainio & Ekman Oy
- Ristimäen ja Tesoman alueiden konglomeraattikartoitus 14.6.2004, Tampereen kaupunki, Tekninen toimi, Geologi-palvelu K. Uusikartano

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelun kohteena oleva alue sijaitsee Ristimäen ja Tesomajärven kaupunginosassa Tesoman valtatie ja Tesoman koulun välisellä puistoalueella Tesoman liikekeskusta vastapäätä. Suunnittelualue on suojaviheralueen luonteista puistoaluetta, jossa kulkee polkuja koululle ja kirjastolle.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen itäpuolella on Ristimäen Rasonhaasta Tesomajärvelle jatkuvalla metsävyöhyke, johon Tesoman koulun alue myös sijoittuu. Tontti sijaitsee lounaaseen Tesoman valtatielle viettävässä rinteessä, joka nousee osittain jyrkästi koulun tontin

rajalle, jonka eteläpäässä on avokalliopaljastuma. Tontilla korkeuseroa on kymmenen metriä.

Suunnittelualue on kuusivaltaista metsää, joka kulkuväylien kohdilta on osin kulunutta. Maaperä on moreenia ja kalliota. Alueen läpi on kulkenut ilmajohto, joka on kaapeloitu 2007.

Kaava-alueen itäpuolella on tehty Ristimäen ja Tesoman kallioalueiden alueiden konglomeraattikartoitus 2004. Sen mukaan konglomeraattia esiintyy monin paikoin Ristimäessä Tesoman koululta itään päin sijaitsevilla avokallioalueilla. Pirkanmaan 1. maakuntakaavan liitteessä arvokkaat geologiset muodostumat se on arvioitu arvokkaaksi kallioalueeksi. Konglomeraattikallioalue ei ulotu Geologipalvelu K. Uusikartanon laatiman konglomeraattikartoituksen 2004 mukaan kaava-alueelle.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia. Alue rajautuu itäsivultaan Tesoman koulun tonttiin. Koulussa on oppilaita n. 400 (vuosiluokat 7-9). Alueen eteläpuolella on Tesoman kirjasto ja Tesoman sosiaali- ja terveysasema. Länsiosaltaan alue rajautuu Tesoman valtatiehen ja Tesoman liikekeskukseen.

#### 3.1.3.1 Väestön rakenne ja kehitys

Väestön määrä Tesoman Ristimäen alueella on lähes puolittunut 1970-luvun noin 3000 asukkaasta 2000-luvulle tultaessa. Tesoman väestöstä pääosa muutti alueelle lyhyen ajan kuluessa alueen nopeasti rakentuessa. Suurimmassa osassa asunnoista on nykyisin perheiden sijaan enää 1-2 hengen talouksia. Tampereen kaupungin tilastollisen vuosikirjan 2004-2005 mukaan Ristimäessä asui 1856 asukasta ja koko Tesoman alueella 14 974 asukasta.

#### 3.1.3.2 Yhdyskuntarakenne

Tesomajärven ja Ristimäen alueet ovat 1960-luvulla väljästi rakennettuja kerrostalovaltaisia metsälähiötyyppisiä asuinalueita, jotka käsitteensä mukaisesti rakennettiin metsän keskelle metsien muodostuessa virkistysalueiksi. Pääosa Tesoman itäosan asunnoista on omistuspohjaisia.

#### 3.1.3.3 Palvelut

Tesomalla on hyvät palvelut. Kaupalliset palvelut ovat keskittyneet liikekeskukseen, jonka vieressä on kirkko ja kirjasto sekä sosiaali- ja terveysasema. Lähistöllä on myös uima- ja jäähallit, ylä- ja alakoulut sekä päiväkotit. Tesoman valtatiellä on kaksi bus-silinjaa, 1 ja 13. Laaja työpaikkakeskittymä alkaa Tesomankadun päästä jatkuen Kalkun ja Myllypuron puolelle.

#### 3.1.3.4 Virkistys

Suunnittelualue liittyy läntisten kaupunginosien keskuspuistovyöhykkeeseen kuuluvaan Kohmanpuistoon, johon kuuluu myös puhdasvetinen Tohloppi-järvi uimarantoineen. Suunnittelualue on Tampereen viheralueohjelman 2005-2014 mukaan C1-luokkaan

kuuluvaa lähimetsää, jonka kautta on ohjautunut oikopolkuja metsäisen koulun tontille ja sitä kautta laajemmalle virkistysvyöhykkeelle. Tesoman valtatie luoteispuolella on yleiskaavan viherverkossa merkittävänä viheralueena säilytettävä osa, jossa on osoitettu itä-länsisuuntainen pääulkoilureitti joka yhtyy koulun pohjoispuolen urheilualueen kautta länsipuolen Kohmanpuistoon ja Rasonhakaan, jotka ovat myös yleiskaavassa merkittäviä säilytettäviä viheralueita.

#### 3.1.3.5 Liikenne

Tesoman valtatie on alueellinen pääväylä ja sen nopeusrajoitus on 50 km/h. Nykyinen liikennemäärä on 7 700 ajoneuvoa vuorokaudessa ja raskaan liikenteen osuus on noin 3 %. Tesoman valtatie molemmilla puolin on erilliset kevyen liikenteen pääväylät ja suunnittelualueen pohjoisreunassa on kevyen liikenteen väylä Tesoman koulun pihalle. Suunnittelualueen läpi kulkee yleiskaavan mukainen kevyen liikenteen pääreitti.

#### 3.1.3.6 Tekninen huolto

Alueen läpi rakennettu 20 kV:n sähkölinja on purettu ja kaapeloitu vuonna 2007 Tesoman valtatie varteen suunnittelualueen rajalle, jossa ovat kaukolämpö, vesi- ja viemärijohdot sekä teleyhtiöiden johtoja. Suunnittelun uuden katuliittymän pohjoispuolelle on rakennettu korvaava muuntajarakennus 2007.

#### 3.1.3.7 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Tesoman valtatie liikenne aiheuttaa melua. Nykyisen liikenteen mukaan tehty melumallinnuksen mukaan suunnittelualueelle kohdistuu 55-65 dBA:n meluarvoja. Liikennemäärien on arvioitu kasvavan 1,3 % vuodessa.

#### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa Tampereen kaupunki.

### 3.2 Suunnittelutilanne

#### 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

##### 3.2.1.1 Maakuntakaava

Pirkanmaan 29.3.2007 vahvistetun 1. maakuntakaavan mukaan kaava-alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A).

##### 3.2.1.2 Yleiskaava

Tampereen kantakaupungin 12.12.2000 vahvistetun oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaan suunnittelualue on pohjoisosasta julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY) ja eteläosasta aluekeskustoimintojen aluetta (C-9) sekä Tesoman valtatie liikennealuetta. Viherverkkokartassa on merkitty kevyen liikenteen pääreitti Tesoman valtatie itäreunaan.

##### 3.2.1.3 Yleiskaavallinen tarkastelu

Asemakaavan asuntokortteli sijoittuu yleiskaavassa osittain pal-

velujen- ja hallinnon alueelle. Yleiskaavallista tarkastelua maankäyttö- ja rakennuslain 39.2 §:n mukaisesti ei ole tarpeellista tehdä yleiskaavan sisältövaatimuksiin verraten, koska hanke sijoittuu yleiskaavan tarkkuus huomioiden Tesoman keskustaan siten, ettei se vaaranna koulun alueen yleiskaavassa merkityn palvelujen ja hallinnon alueen maankäyttöä.

MRL 39.2 § kohta : Hanke edistää yhdyskuntarakenteen toimivuutta, taloudellisuutta ja ekologista kestävyyttä täydentämällä rakennettua aluetta ja lisäämällä vuokra-asuntoja.

MRL 39.2 § kohta 2: Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö on hyvin mahdollista, koska alue sijaitsee hyvin olemassa olevien yhdyskuntateknisten verkostojen äärellä ja voidaan liittää olemassa oleviin katu- ja kuntateknisiin verkostoihin. Asuminen sijoittuu hyvien palvelujen yhteyteen ja liikenneyhteyksien varrelle.

MRL 39.2 § kohta 3: Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus täytyvät hyvin. Hanke edistää kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjontaa Tampereella hyvien palveluiden ja hyvien liikenneyhteyksien äärellä.

MRL 39.2 § kohta 4: Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukko liikenteen ja kevyen liikenteen sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla täytyvät myös hyvin. Olemassa oleva kunnallistekniikka on vieressä ja rakennus voidaan liittää kaukolämmitykseen. Asuinkortteli voidaan liittää katuyhteyden välityksellä Tesoman valtatielle, joka on alueellinen pääväylä ja jossa ovat julkiset liikenneyhteydet. Alueella on kevyen liikenteen pääreitti.

MRL 39.2 § kohta 5: Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön täytyvät. Täydennysrakentamista varten tehdään uusi katuliittymä ja katualue (Askelkuja) Tesoman valtatieltä ja kadun suojatiesarekkeiden sijoittelu sekä liittymäjärjestelyt uudistetaan katu- ja liikennesuunnitelmien mukaisesti turvallisemmiksi, koska uusi liittymä joudutaan sijoittamaan koulun kevyen liikenteen puistoväylän yhteyteen.

MRL 39.2 § kohta 6: Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset paranevat. Tesoman aluekehityshankkeen 2001-2003 yleissuunnitelmaehdotuksessa listattiin tavoitteeksi mm. löytää Tesomalta lisä- ja täydennysrakentamiskohteita, jotta saadaan turvattua alueen väestöpohjan säilyminen ja sitä kautta myös palveluiden säilyminen ja kehittyminen alueella.

MRL 39.2 § kohta 7: Ympäristöhaittojen vähentäminen voidaan ottaa rakentamisessa huomioon kaavan melusuojausvaatimuksin.

MRL 39.2 § kohta 8: Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen. Metsäinen maisema väistyy katukuvasta rakentamisen jälkeen, mutta laadukkaalla suunnittelulla ja rakentamisella tämä voidaan kääntää eduksi ja vuokra-asuntokohteestakin voi muodostua tunnistettava maamerkki Tesoman valtatievarteen kaupunkikuvallisesti näkyvälle paikalle ja luonnon kainaloon. Osa metsäsaarekkeesta säilyy katukuvassa.

MRL 39.2 § kohta 9: Virkistykseen soveltuvien maiden riittävyys. Ympäristössä on rakentamisen jälkeen runsaasti virkistykseen soveltuvia metsäisiä puistoja kuten Kohmanpuisto ja Tesomanpuisto.

#### 3.2.1.3 Voimassa olevat asemakaavat

Ristimäen kaupunginosan nimeämättömällä Kohmanpuistoon liittyvällä puistoalueella on voimassa 3.12.1963 vahvistettu asemakaava nro 2097, jossa alue on luonnontilassa säilytettävää puistoaluetta. Tesomajärven kaupunginosan katualueella on voimassa edellä mainitun asemakaavan lisäksi 16.12.1976 vahvistettu asemakaava nro 5130. Tesomajärven kaupunginosan Tesomanpuisto-nimisellä virkistysalueella on voimassa 30.9.1986 vahvistettu asemakaava nro 6365, jossa alue on lähivirkistysaluetta.

#### 3.2.1.5 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima, ja se on tarkistettu v. 2007.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos laaditaan Tampereen Vuokratalosäätiön aloitteesta. Asemakaavan muutostyö esiintyy kaavoituskatsauksessa 2007 kohdenumerolla 55.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tampereen Vuokratalosäätiö on tehnyt aloitteen asemakaavan muuttamiseksi 22.5.2006. Aloitteen tekijän tavoitteena on rakentaa Tesoman valtatievarteen kaksi asuinvuokrataloa, joiden maantasokerroksessa olisi liikehuoneistoja.

Asemakaavan muutoksesta peritään hakijalta laatimiskulut.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat kaavamutoksen hakija, naapurikiinteistöt, Ristimäen asukasyhdistys, Tesoma-seura ry, kaupungin eri toimialat, ympäristöpalvelut, kiinteistötoimi, tilakeskus, aluepelastuslaitos, kaikki tekniset toimialat, kaupunkiympäristön kehittäminen, Pirkanmaan Ympäristökeskus ja muut ilmoituksensa mukaan.

#### 4.3.2 Vireilletulo



Kaavahanke on kuulutettu vireille 14.12.2006, jolloin osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 14.12.2006-4.1.2007.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

##### 4.3.3.1 Valmisteluvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 14.12.2006-4.1.2007 väliseksi ajaksi palvelupiste Frenckelliin sekä kaavoituksen Internet-sivuille mielipiteiden saamista varten. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma postitettiin OAS:ssa mainituille osallisille. Siitä jätettiin 5 mielipidettä. Mielipiteet eivät koskeneet OAS:aa.

##### 4.3.3.2 Asemakaavaluonnos

Asemakaavaluonnoksesta on pyydetty lausunnot kaupungin asiantuntijilta toimialoilta. Asiakirjat on lisäksi lähetetty aloitteen tekijälle.

##### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavaehdotuksesta pyydetään lausunto Pirkanmaan ympäristökeskukselta.

#### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa vuokra-asumisen ja siihen mahdollisesti liittyvien palvelujen sijoittuminen alueelle Tesoman aluekeskuksen tuntumaan siten, että rakentaminen sopeutuisi myös Tesoman metsälähiön maisema- ja kaupunkikuvaan. Tavoitteena on myös, ja että hanke parantaa Tesoman valtatie liikenneturvallisuutta ja rakentamisen jälkeen Tesoman koulun oppilaiden liikkumisympäristö tulisi olemaan turvallinen.

#### 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

##### 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus, vertailu ja karsinta

Tesoman kaupunginosan kehittämiseksi vuosina 2001-03 toiminut aluekehityshanke osoitti, että Tesomalla on useita vetovoimatekijöitä, joita määrätietoisesti kehittämällä voitaisiin tukea Tesoman alueen arvostuksen kohottamista. Yhtenä niistä nähtiin olemassa olevan rakenteen täydentäminen, palvelujen saatavuus ja virkistysalueiden riittävyys. Alueelle oli tehty vuosien varrella luonnoksia erilaisten mm. palveluasumista sisältävien hankkeiden sijoittumiseksi. Tesoman aluekeskuksen sijaintia ja hyviä liikenneyhteyksiä hyödyntämään pyrkivät erilaiset palvelutalo- ja vuokratalohankkeet eivät edenneet 1990-luvulta lähtien rakentamisen yleisesti lamaannuttua.

Tesoman valtatie varteen sijoittuvien vuokratalojen kaavoituksen pohjaksi on kaavoituksessa tehty kaksi kaavaluonnosvaihtoehtoa (VE1 ja VE2), jotka eroavat toisistaan lähinnä katuliittymäpituuden, tontilla liikkumisjärjestelyiden, rakennusalan muodon ja rakennusoikeuden suhteen sekä Tesoman valtatie viereen muodostuvan istutettavan alueen suhteen. Jatkotyön pohjaksi on

valittu luonnosvaihtoehto 1.

#### 4.5.1.1 Mitoitus

Tontti on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK-36, jolle saadaan rakentaa myös liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja. Rakennusoikeus on 3 800 k-m<sup>2</sup>. Kaavaehdotuksessa on määräys yht-ltop50, joka osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen ylimmästä ja alimmasta kerroksesta tulee käyttää yhteensä asukkaiden yhteistiloiksi ja /tai liike-, toimisto- ja palvelutiloiksi. Tällä määräyksellä tavoitellaan asumista palvelevien tilojen tai yhteistilojen muodostumista kyseiselle paikalle pääkäyttötarkoituksen mukaisesti. Kerrosluku oli viisi ja kerroslukumerkintä r70% V y70%, jonka mukaan rinteeseen saadaan rakentaa maanpäällistä kerrosalaa 70% ylempään kerroksen alasta ja ylimpään, viidennen kerrokseen 70% alemman kerroksen alasta. Tontille mahtuu noin 31 rinteeseen sovitettua maantasopysäköintipaikkaa.

#### 4.5.2 Valittujen kaavavaihtoehtojen arvioidut vaikutukset

##### 1) Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asumiseen ei ole merkittävää vaikutusta, rakennusalalle ja tontille on annettu liikenteenmelua suojaavat kaavamääräykset. Asuismukavuutta parantaa yhtenäisesti rakennettava rakennusmassa, jossa osa asunnoista voidaan suunnata itään suojaiselle puolelle. Rakennuksen ensimmäisen kerroksen sijoitettavien asuntojen asuttavuutta turvaa kaavamääräys (jyht-1), jonka mukaan julkisivu on rakennettava yhtenäisenä ja parvekkeet lasitetuina ja ainakin osittain sisäänvedettyinä asuntojen melusuojauksen vuoksi. Jokaiseen asuntoon on liitettävä lasitettu parveke tai melulta suojattu ulkotila.

Uusi Askelkujaksi nimetty katu liittää tonttiliikenteen Tesoman valtatielle. Askelkujan toteuttaminen edellyttää Raiskionkadun liittymän kääntämistä pohjoisemmaksi noin 3-5 m liittymäväli suurentamiseksi. Raiskionkadun liittymän liikenneturvallisuus paranee, kun kadun liittymiskulma Tesoman valtatiehen saadaan suoremaksi. Askelkujan toteuttaminen edellyttää koululle johtavan nykyisen kevyen liikenteen puistoväylän siirtämistä pohjoisemmaksi.

##### 2) Luonnon monimuotoisuuteen

Vaikutukset maa- ja kallioperään koskevat rakennusten, liikenneväylien ja piha-alueiden rakentamista. Kaavamääräyksellä maa-5 osoitetaan luonnonmukaisena säilytettävä tontin osan luonnollisen maanpinnan korkeusasemien säilyttämisestä jyrkimmässä rinteessä, jossa on paikan kannalta tärkeä avokallion pää. Konglomeraattikallioalue ei ulotu Geologipalvelu K. Uusikartanon laatiman konglomeraattikartoituksen 2004 mukaan kaava-alueelle, joten siihen kaavalla ei ole vaikutusta. Hulevesien määrä liikenneväyliltä ja piha-alueilta muuttaa nykytilannetta, mutta alueen laajuus huomioiden ei merkittävässä määrin.

##### 3) Yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Uusien vuokra-asuntojen rakentaminen Tesoman palvelukeskitymän yhteyteen täydentää yhdyskuntarakennetta ja hyödyntää olemassa olevia teknisiä verkostoja. Vaihtoehdot eivät tässä suhteessa poikkea toistaan.

5) Kaupunkikuvaan, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön Hanke tähtää ympäristön eheyttämiseen ja hakijan mukaan hanke parantaa kaupunkikuvaa. Kaupunkikuvallisesti kohteen suunnittelu- ja rakentaminen on haastavaa, mutta samalla se täydentää ja luo pohjaa Tesoman keskustan ja etenkin Tesoman valtatievarren kaupunkikuvan, maiseman ja rakennetun ympäristön eheyttämiselle tulevaisuudessa Tesoman keskustassa.

#### 4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perustelut

Alustavista kaavaluonnosvaihtoehdoista parhaiten hakijan ja tilaajan tavoitteisiin sopi luonnos 1, joka valittiin jatkotyön pohjaksi. Asemakaavaluonnoksen mukainen muutos tehostaa alueen maankäyttöä ja vastaa useilta osin myös tontin haltijan laatimaa aloitetta, jossa oli liitteenä hakijan oma luonnosehdotus rakennusten mahdollisista sijaintipaikoista.

##### 4.5.4.1 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä kaavoituksen vireilletulon yhteydessä ja siitä saadut asemakaavaa koskevat mielipiteet on huomioitu.

Ympäristövalvonnan vaatiman meluselvityksen mukaan rakennusala on pyritty sijoittamaan mahdollisimman kauas katualueesta. Julkisivu on rakennettava yhtenäisenä, parvekkeet lasitettuna ja ainakin osittain sisäänvedettyinä asuntojen melusuojauksen vuoksi. Kadun puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu meluntorjuntasuunnitelma. Hallinto- ja palvelukeskuksen mielipiteessä todettiin, että he haluavat olla mukana kaavan valmistelussa, koska koulutontti on alueen vieressä ja he pyysivät huomioimaan erityisesti koulun kulkuyhteydet kaavaa valmisteltaessa. Koululaisten reitti on liitetty uudenkatuyhteyden viereen muodostettavalle jalkakäytävälle kaupunkimaisesti. Tampereen vesi huomautti, että alueen läpi kulkeva kunnallistekniikka on huomioitava ja muutokset tehdään rakentajan kustannuksella.

Kaksi nimetöntä mielipidettä pitää hanketta asumistarkoitukseen sopimattomana.

Asukkaiden mielipiteet on huomioitu jättämällä kirjaston ja suunnitellun asuinkerrostalon väliin noin 30 metrin etäisyys, johon nyt nimetty Markuksen puisto. Uuden asuinkerrostalotontin itäosa on säilytettävä määräyksen maa-5 mukaisesti.

Valmisteluasiakirjat ovat olleet nähtävillä osallisten mielipiteitä varten tammi-helmikuussa 2008. Samalla kaavaluonnoksesta on

pyydetty kaupungin toimialojen lausunnot. Mielipiteitä esitettiin neljä kappaletta, joista yksi oli nimetön. Lausuntoja saatiin 14 kpl. Mielipiteet ja lausunnot ovat seuraavana.

1. Nimetön mielipide 28.1.08

Mielipiteessä otetaan kantaa henkilöauto- ja huoltoliikenteeseen ja suoja-  
tiejärjestelyihin Tesoman liikekeskuksen kohdalla. Urheilukentän lähelle  
tarvittaisiin pysäköintipaikkoja.

Vastine: Kaavaehdotuksen liikennejärjestelyt parantavat liikenneympäris-  
töä ja mahdollistavat Askelkujan käytön henkilö- ja huoltoajoon sekä myös  
koululaisten liikkumiseen kevytväylillä.

2. Kulmala Mika ja Iirs-Kaarina, mielipide 11.02.08

Mielipiteessä pahoitellaan rakentamista kyseiseen paikkaan. Tesoman  
luonnonläheisyyden murenemisesta kannetaan huolta ja siitä, että raken-  
netaan lähelle katuja. Mielipiteessä toivotaan, että luonto turmeltaisiin  
mahdollisimman vähän ja että metsäkaistale kirjaston ja rakennuksen välil-  
lä säilyisi.

Vastine: Vaikka Tesoman keskustan kohdalla rakennettaisiin voimak-  
kaammin, ei se merkitse Tesoman luonnonläheisyyden murentamista,  
päinvastoin Tesoman valtatiealueen ylileveä liikennealue muuttuu ihmisen kan-  
nalta mittakaavaltaan parempaan suuntaan, kun sitä reunustaa rakennettu  
alue ja katuja reunustamaan voidaan istuttaa puurivejä. Viherkaista kirjas-  
ton ja uudisrakennuksen välissä säilyy edelleenkin.

3. Tesoman koulun mielipide, rehtori Panu Pitkänen 12.02.08

"...Tesoman koulun kommentit kaavamuutos luonnokseen 8159:

- 1) Tesoman valtatiealueen suunnasta tulevaa ajoväylää sivurakennuksen pi-  
haan ei saa katkaista!
- 2) Sivurakennuksen edessä (tennistakentän ja koulun välissä) olevaa park-  
kipaikkaa ei voi missään nimessä poistaa tai muuttaa puistoksi
- 3) Vuodelle 2008 on varattu suunnittelurahaa Tesoman koulun sivuraken-  
nuksessa sijaitsevan liikuntasalin laajennukseen. Kyseessä on kansalais-  
aloite, joissa on mukana läntisen alueen kolmannen sektorin ja Länsi-  
Alvarin edustajia
- 4) Oppilaille pitää varmistaa turvallinen kävelyreitti Tesoman valtatie-  
alueen suunnasta kohti koulurakennuksia (Askelpolun alue)
- 5) Koulun sivurakennuksen päädyssä on vahtimestarin asunto, jonka koti-  
rauha on turvattava esim. rakentamalla aita asunnon ja askelpolun välisel-  
le alueelle.

Vastine: Kaavaluonnosta on suunniteltu ja muutettu kaavaehdotukseksi,  
jossa on huomioitu em. seikat. Tesoman koulun laajennushankkeiden  
osalta kaavaehdotuksen rajausta on tarkistettu puiston kohdalta, jotta  
myöhemmin tehtävässä kaavahankkeessa voidaan suunnitella mahdolliset  
laajennukset.

4. Kaupunginosayhdistys Tesoma-saura ry:n mielipide 15.02.08

”ASIA: KANNANOTTO VIREILLA OLEVAAN KAAVAAN 81 59  
(YPA:4600/611/2006)

Vireillä olevaan kaavaan 8159 ja siitä esille pantuihin dokumentteihin perustuen Kaupunginosayhdistys Tesoma-seura ry haluaa tuoda esille seuraavat näkökohdat:

1. Kummassakaan esitetystä vaihtoehdossa ei ole mielestamme huomioitu kaikkia alueen ratkaisuihin vaikuttavia tekijöitä. Kaupunginosayhdistys Tesoma-seura ry yhdessä muiden alueen toimijoiden kanssa on jo aiemmin esittänyt Tesoman koulun ns. uudisrakennuksen laajentamista urheiluhallin osalta, johon tarkoitukseen valtuusto onkin myöntänyt vuodelle 2008 hankkeeseen suunnittelumäärärahan eli hanke on otettu hyvin vastaan ja etenee. Hallin laajentamisen tarkoitus on suuntautua juuri kaavassa 81 59 Kohmanpuistoksi nimetylle alueelle, jossa nyt sijaitsee tenniskenttä. Tämän uudisrakennushankkeen suunnittelualueelle mukanaan tuomat rakennus- ja liikenneratkaisut on mielestamme ensin selvitettävä nyt esitettyä perusteellisemmin jotta voidaan varmistua mm. Tesoman koulun oppilaiden turvallisen ja esteettömän liikkumisen turvaamisesta myös jatkossa. Liikenteen, siis myös hakijan rakennuksen huoltoliikenteen - vaikkakin kuinka vähäisen - tuominen Askelkujalle ei takaa koulun oppilaiden liikkumisen turvallisuutta jos esitetysti uusi kevyen liikenteen väylä tulee vain kujan pohjoispuolelle; Tesoman valtatie ylittävä suojatie kun on uuden kujan eteläpuolella eli teiden ylitys lisääntyy ainakin yhdellä tapauksessa ellei, kuten nähtävissä on, oppilaat jatkavat kuten ennenkin ja joko kulkevat Askelkujalla tai oikaisevat nyt kaavoitettavana olevan tontin kautta. Tähän koulun laajennukseen liittyen mitä ilmeisimmin alueen liikennemeluselvitys tulisi myös päivittää, sillä hallin laajennuksen tapahtuessa elementtirakentamisena jo olemassa olevaan rakennukseen kiinteästi liittyen, alueelle tulee korkeita uusia seinärakenteita jotka heijastavat liikenteen ääniä eri tavoin ja eri suuntiin kuin nyt selvityksissä on mallinnettu.

2. Valitaan vaihtoehdoista kumpi hyvänsä, selostuksessa kerrotaan (kohta 4.5.2.) että Raiskionkadun liittymä tulee rakentaa uudelleen pohjoisemmaksi. Koska tämä suoranaisesti johtuu esitetystä kaavasta, tulisikin tämä liittymä myös mallintaa ja esitellä ennen lopullisen päätöksen tekemistä ja kaavan vahvistamista. Liittymän suunnittelun pohjana tulisi mielestämme olla se, ettei Raiskionkadun ja Tesoman valtatie välisestä Tesomanpuiston osasta menetetä palaakaan uuden liittymän alle koska Tesomanpuisto on oleellinen läntisen viheralueverkon osa muodostaen osaltaan yhteyden Tohloppijärven ympäristöön (Kantakaupungin ympäristö- ja maisemaselvitys, kohde 48) Liittymän suunnittelussa tulee huomioida myös em. dokumentissa kehitettäväksi mainitun viheryhteyden luominen jatkossa kyseisestä Tesomanpuiston kulmauksesta Tesoman valtatie suuntaisesti Tesomankadun suuntaan.

3. Erityisesti haluamme kiinnittää huomiota siihen, ettei uuden tontin luominen kaavan 81 59 mukaisesti vahingoita tai hankaloita suunnittelussa olevaa ja vuosille 2009-2011 toteutettavaksi esitettyä Tesoman terveys- ja sosiaaliaseman laajennustyötä. Terveysaseman ja alueeseen kiinteästi liittyvien Tesoman kirjaston ja nuorisokeskuksen pysäköinti on jo nyt hankalaa ja tilaa liian vähän. Kaavassa muodostettava Markuksenpuisto rajautuu pohjoisessa säilytettäväksi tarkoitettuun geologisesti arvokkaaseen paljas-kallioon (Pirkanmaan maakuntakaava, liite I), joten niiltä osin nykyisten pysäköintialueiden ja rakennusten laajennusvara kapenee olemattomaksi. Näiden rakennusten ja toimintojen jatkokehitys on turvattava.

4. Kaupunginosayhdistys Tesoma-seura ry esittääkin osaltaan jatkosuunnittelun pohjaksi vaihtoehtoa 2 sillä perusteella, että se mm. mahdollistaa istutusten sijoittamisen Tesoman valtatie reunan suuntaisesti, joka tukee ja vahvistaa kaupunginosan luonnetta vihreänä, luonnonläheisenä asuma-alueena sekä istutusten toimiessa liikennemelua hillitsevä osatekijänä. Rakennuksen muoto tassa vaihtoehdossa yhdessä istutusten kanssa sijoittaa sen mielestämme luontevimmin osaksi luonnonmukaista lähivirkistysalueettamme. Erityistä huomiota toivomme jatkossa kiinnitettäväksi rakennuksen pintamateriaali- ja väritysratkaisuihin jotta ne sopisivat parhaiten olemassa olevaan rakennuskantaan naapurustossa. Vaihtoehdossa 2 louhinnalta säästyy myös parhaiten esitetyn rakennuksen itäpuolelle jäävä arvokas kallioalue. Luonnosvaihtoehdossa 2 myös palo- ja pelastustoimi voinee tarvittaessa hyödyntää Tesoman valtatie reunaa jolloin erilliselle pelastustielle itse tonttialueelle ei ole tarvetta ja tontista tulee luonnonmukaisempi. Tässä vaihtoehdossa myös mallinnettu melu +2m tasolla on huomattavasti pienempi rakennuksen keskivaiheilla joka osaltaan on keskeinen tekijä tällä tasolla asumisviihtyvyyden kannalta. Esitetyn rakennuksen julkisivuratkaisusta olisi hyvä olla esittää jo tassa vaiheessa joitakin vaihtoehtoja joiden perusteella olisi helpompaa arvioida kaavaluonnosten lopullista vaikutusta kaupunkikuvaan kokonaisuutena. Kaupunginosayhdistys Tesoma-seura ry.  
psta. Juha Kivistö, varapuheenjohtaja”

Vastine: Kaavaluonnosta on suunniteltu ja muutettu kaavaehdotukseksi, jossa on huomioitu em. seikat. Koulun edessä esitetty Kohmanpuisto on rajattu pois kaavasta tulevien koulun rakentamishankkeiden takia, jotka on tarkoitus tehdä eri kaavalla tulevaisuudessa. Samoin on tarkoitus toimia terveyskeskuksen laajentamisen kanssa, josta on selvitetty tulevaisuuden kaavoitustarvetta tilakeskuksen kanssa. Kaavaratkaisu ei vaaranna terveys- ja sosiaaliaseman toimintojen laajennustarvetta, eikä sillä ole vaikutusta itäpuolella olevaan konglomeraattikallioalueeseen.

Tesomanpuiston kärjestä Raiskionkadun ja Tesoman valtatie risteuksen kohdalla on otettu katualueeksi noin 200 m<sup>2</sup>, joka on nykyisellään kevyt- väylien käytössä ja käytännössä risteuksen näkemäaluetta, muutos ei vaaranna millään tavalla Tesomanpuiston asemaa eikä yleiskaavassa osoitettua viheryhteyttä.

Kaavan luonnosvaihtoehto 2:n rakennusala ei ole toteuttamiskelpoinen, kun tavoitteena on rakentaa vuokra-asuntotalo pitkänä rakennuksena Tesoman valtatie suuntaisesti. Vaihtoehto 1 täyttää yhtä hyvin Tesoman alueen vihreät tavoitteet samalla, kun se mahdollistaa vuokrakerrostalon rakentamisen. Julkisivumateriaalien esittämisellä asemakaavassa ei voida sitoa tulevaa rakentajaa toteuttamaan niitä juuri sillä tavalla. Kaupunkikuvalliset erot ratkaisujen välillä ovat marginaalisia, molemmat ratkaisut lähes samalla tavalla Tesoman valtatie varren katujulkisivua, vaihtoehto 1 mahdollistaa myös järkevän rakentamistavan vuokrataloksi paremmalla tavalla, kun asunnot aukeavat myös luonnonläheisesti ja melulta suojassa idän puolelle.

Mielipide ei anna aihetta muuttaa jatkotyön pohjaksi luonnosvaihtoehtoa 2.

Valmisteluvaiheen vastineet saatuihin lausuntoihin

5. SUPA/VISU, Marjaana Tuoriniemi 11.1.08:

Vihersunnittelun mielipiteessä/lausunnossa kiinnitetään huomiota eri yksityiskohtiin Askelkujan osalta, yksityiskohtiin tiemaisemassa, istutusvyöhykkeissä sekä Tesoman valtatie varren metsiköihin, pihatilojen jäsentelyyn, uudisrakennuksen massan muotoon, kalliokumpareen säilymiseen, leikkialueen sijoittumiseen s-1 ja piha/s-1 alueille, Markuksenpuiston polkuun, ym., jotka puoltaisivat luonnosvaihtoehto 2:ta verrattuna vaihtoehto 1:een.

Vastine: Kaavan luonnosvaihtoehto 2:n rakennusala ei ole toteuttamiskelpoinen, kun tavoitteena on rakentaa vuokra-asuntotalo pitkänä rakennuksena Tesoman valtatie suuntaisesti. Tästä syystä on tehtävä kompromissi alueen maisema, viher- ja rakentamisarvojen välillä.

Olennaisempaa olisi saada Tesoman valtavyöhykkeen kokonaisluonne muutettua enemmän katutilan luonteiseksi ja liikenteellisesti turvallisemmaksi nykyisen yllä olevan tien luonteisen alueen sijasta. Tätä tavoitetta tukee uudisrakentaminen ja katualueen kaventaminen sekä liikenneympäristön uudelleen suunnittelu Tesoman keskustan kohdalla. Tietävästi liikenteen nopeudet ovat suuremmat metsäisillä tieosuuksilla, kuin rakennetussa ympäristössä, joka osaltaan myös puoltaisi Tesoman keskustan täydentämistä Tesoman valtatie varrella, kun samalla muutetaan liikenneympäristöä kevytliikennepainotteiseksi. Uudisrakennuksen ja kirjaston välinen vanha puusto on mahdollista säilyttää edelleenkin muistomerkkinä metsälähiön rakentamisesta.

6. Kiinteistötoimi, Reino Pulkkinen 1.2.08:

"Muodostettavan tontin poikki kulkee myös kaukolämpö, joka saatetaan joutua siirtämään. Kiinteistötoimi edelletty, että tässä vaiheessa selvitetään johtojen siirtokustannukset ja ennen kaavan hyväksymistä sovitaan kustannusten maksajasta."

Vastine: Muodostettavaa tonttia on muutettu korttelirajoiltaan siten, ettei tontille enää jää tai muodostu johtorasitteita, vaan johtojen alueet ovat katualueilla. Alueen poikki kulkeva ilmajohto on jo siirretty pois syksyllä '07.

7. Kuntatekniikka / KAKE, Kalevi Salonen 22.2.08:

"Askelkuja tulee liittää tonttiin, koska katualueena se palvelee vain kerrostalon pysäköintiä. Kaupungille tulee aivan turhia rakentamis- ja kunnossapitovelvotteita. Kevytväylä voi kulkea puistossa (luonnos Ve 2)."

Vastine: Askelkujaa on muutettu siten, että se voi tulevaisuudessa palvella myös koulun tonttia ja aluetta, joten siitä ei muodostu vain yhtä tonttia palveleva katu. Kevytväylä on sijoitettu Askelkujan katualueen yhteyteen, koska halutaan varautua myös tulevaisuuden muutostarpeisiin pohjoispuolen puistoalueella. Koulun vahtimestarin asunto on lähellä luonnoksen 2 kevytväylää, asunnon piha-alueet on haluttu rauhoittaa, jolloin järkevintä on sijoittaa kevytväylä lähelle nykyistä sijaintia.

8. SUPA/TESU, Mikko Kielo, 1.2.08:

Viesti: "Katselin kaavaluonnosta 8159 ja kiinnitin huomiota Akselkujan katualueen muotoon eli ainakin silmämääräisesti katualue näyttäisi kapenevan itäpäästään. Mikähän mahtaa olla katualueen kokonaisleveys eli mahtuuko sille hyvin rakentamaan esim. 5,5 m ajoradan sekä väh. 3 m kevyen liikenteen väylän 1+1 m lumitilat huomioon ottaen? Hyvä tasoinen katurakenne vaatisi siis tässä tapauksessa noin 11 metrin levyisen katualueva-

rauksen Akselkujan osalta.”

Vastine: Mitoitus on huomioitu muutetussa Askelkujan tilavarauksessa. Katso edellinen vastaus.

9. Rakennusvalvonta, Esa Perttunen 4.2.08:

”Merkinnät maa-5 ja s-1 turhia, koska piha/s-2 käytännössä määrää samat asiat. Määräystä ym-8 tulisi käyttää harkiten, jotta määräys ei kokisi inflaatiota.”

Vastine: Kaavamerkintöjä on täsmennetty, merkinnät s-1, piha/s-2 ja ym-8 on poistettu. Määräyksellä maa-5 saadaan tarpeellinen ohjausvaikutus tontin koulun puolella aikaiseksi.

10. Tilakeskus, Liisa Parviainen 15.2.08:

”Tilakeskus edellyttää Tesoman terveysaseman ja koulun liikuntasalin laajentamisen sekä kirjaston tilantarpeiden selvittämistä ennen kaavamutoksen eteenpäin viemistä. Sosiaali- ja terveystoimen pitkäntähtäimen tilasuunnitelman 2006-2015 hyväksymisen yhteydessä on tehty päätös Läntisen alueen sosiaali- ja terveysasemakokonaisuuden osana Tesoman terveysaseman laajentamisesta. Tarvittava laajennus muuttaisi alustavien kaavailujen mukaan terveysaseman pinta-alaltaan lähes kaksinkertaiseksi. Tesoman koulun liikuntasalin laajennusmahdollisuuden tutkiminen ja suunnittelu on annettu tilakeskuksen tehtäväksi. Asia selvitetään kuluvan vuoden aikana.”

Vastine: Tilakeskuksen kanssa on käyty kaava-alueesta neuvottelu 5.3.08, jossa selviteltiin alueen hankkeet ja mahdolliset aikataulut sekä suunnitelmien sisältöjä alustavasti. Tilakeskus ei vastusta kaavan eteenpäin viemistä, koska todettiin, että tarvittavat toiminnot voidaan sijoittaa kirjaston ja terveysaseman tontin puolelle myöhemmin tehtävällä kaavan muutoksella. Koulun tontin mahdollisia hankkeita varten kaavan rajausta on muutettu Tesoman valtatievarren kaavaluonnosten puistoaluetta pois rajaamalla, uusi rajausta on Askelkujan kevytväylän kaakkoisreunassa ja Tesoman valtatievarren katualueen rajassa.

11. TIRY/ KEPA, Sisko Hiltunen, Lasse Eskonen 22.2.08:

”Kaavamutosalue sijoittuu Tesoman koulun viereen Tesoman valtatievarren varteen. Eteläpuolella tontti rajoittuu Tesoman kirjastoon. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa silloinen hallintopalvelukeskus toi esiin, että kaavan on mahdollistettava koulun oppilaiden turvalliset ja luontevat kulkuyhteydet kouluun myös jatkossa. Nyt esitettävissä suunnitelmavaihtoehdoissa Tesoman suunnasta kulkuyhteys on ajateltu järjestää Askelkujan viereen tehtävällä kevyenliikenteen väylällä. Joten turvallinen väylä on esitetty, mutta vaarana kuitenkin on, että oppilaat oikaisevat koulun pihaan asuintalon pysäköintialueeksi merkityn alueen läpi. Joten tältä osin ehkä suunnitelmaa vielä olisi syytä tarkistaa. Tesoman koulun osalta on kaupunginvaltuusto nostanut esiin tämän vuoden talousarviossa Tesoman koulun liikuntasalin laajennuksen ja lisännyt investointeihin laajennuksen suunnitteluun tälle vuodelle 15 000 euroa. Hankkeen suunnittelua ei ole vielä käynnistetty. Kysymykseen tulee lähinnä Tesoman koulun lisärakennuksessa (lähempänä Tesoman valtatievarren oleva rakennus) sijaitsevan liikuntasalin laajennus, jolla mitä ilmeisemmin



tulisi olemaan vaikutusta myös nyt käsiteltävänä olevaan kaava-alueeseen (tenniskentät). Näin ollen olisi tarkoituksenmukaista odottaa kaavamuuoksen osalta niin, että Tesoman koulun liikuntatilan laajennusasia saataisiin myös luottamuselinten käsittelyyn.  
Johtaja Lasse Eskonen”

Vastine: Kaavaehdotuksessa on aitaamista varten tontilla merkintä a-10, jolla ohjataan oppilaiden kulkeminen Askelkujan kautta kulkevaa kevyt-  
väylää myöten. Ehdotuksessa on myös tarkennettu aitaamismerkintää siten, että sillä rajataan myös pohjoispuolen puistoaluetta.  
Koulun mahdolliset laajennushankkeet käsitellään eri kaavahankkeessa, koska VTS:n asuntotuotanto olisi tarkoitus saada pikimmiten käyntiin tämän tontin osalta.

12. VIRPA /YMPA, Tuula Sillanpää 5.3.08:

”Meluselvityksen tulokset ovat tulkinnavaraisia ja ilman kirjallista tarkastelua . Rakenteellisten meluntorjuntatoimepiteiden sekä melulta suojattujen oleskelualueiden määrittely edellyttää uutta melulaskentaa.”

Vastine: Kaavaehdotuksessa on määräys me-6, jonka mukaan rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu meluntorjuntasuunnitelma. Lisäksi rakennusalojen sivuille on merkitty 35dBA melun suojausvaatimukset rakenteille. Määräys jyht-1 on melun suojausvaatimus, joka koskee yhtenäiseksi rakennettavaa julkisivua (pihatilan suojaus) ja parvekelaseja (parvekkeiden suojaus). Lisäksi alueen oleskelu- ja leikkipaikat on osoitettu melusta riittävän etäälle. Meluselvityksiä tullaan jatkossa parantamaan sisällöllisesti.

13. Tampereen sähköverkko Oy, Kari Tappura 19.2.08:

”Mikäli verkkoyhtiön olemassa olevia kaapeleita tai laitteita joudutaan siirtämään, tulee siirrosta aiheutuneet kustannukset korvata verkkoyhtiölle.”

Vastine: Kaavaehdotuksessa on huomioitu mahdolliset kaapelit ja laitteet siten, ettei niitä tarvitse siirtää.

14. Lausunnot: PELA, Elisa Oyj, HYKE, LIPA, TAMPEREEN VESI :

”Ei huomauttamista”

Asemakaavaa on tarkistettu ehdotukseksi mielipiteiden ja lausuntojen johdosta siten, että kaava-alueita rajataan tenniskentän ja sen eteläpuolen lähivirkistysalueen kohdalta pienemmäksi, koska alueella on tulevia hankkeita. Lisäksi muutetaan hivenen tontin lounaisreunan sijaintia ja Askelkujan muotoa, jotta kaukolämpöjohtoja ei tarvitse siirtää tontilla ja että liikennöinti ja pyörätie tontin ja koulun suuntaan olisivat turvallisia ja sujuvia erillisillä väylillä. Tontilla muutetaan hiukan rakennusalan luoteispäätä, pysäköintialueen muotoa ja lisäksi selkiytetään kaavamerkintöjä. Puistoalue kirjaston ja tontin välillä säilyy.

15. Yhdyskuntalautakunnan 8.4.2008 § 111 Yhdyskuntalautakunta päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi lisäselvityksiä varten seuraavin

perustein:

” - Asemakaavaehdotuksesta pyydetään Pirkanmaan ympäristökeskuksen lausunto, jonka mahdollisesti aiheuttamat muutokset huomioidaan kaavaehdotuksessa. Lausunto liitetään asemakaavaselostukseen. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu ympäristökeskuksen kanssa.

- Kaava-alueesta laaditaan asianmukainen meluselvitys, jonka pohjalta asuntojen sijoittelu tulee mahdollisesti tutkia uudelleen. Leikki- ja oleskelualueiden melunsuojaus tulee ottaa kaavassa huomioon.

- Koska kohteen suunnittelu on kaupunkikuvallisesti haastavaa, tulee kaavaehdotuksesta tehdä kaupunkikuvallinen tarkastelu.

- Viereisen koulun oppilaille on osoitettava selkeä, turvallinen kulkureitti. Tontin liikennejärjestelyt tulee toteuttaa siten, että ajo tontille voidaan osoittaa yhden tonttiliittymän kautta.”

Vastine: Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lisäselvityksiä neljässä asiassa, jotka on valmisteltu tarkistettuun kaavaehdotukseen.

– Ympäristökeskukselta pyydetään normaalisti viranomaislausunto kaavaehdotuksen nähtävillä ollessa. Ympäristökeskuksen ja kaupungin työneuvottelussa 16.4.2008 sovittiin, että kaavasta pyydetään lausunto ehdotusvaiheessa normaaliin tapaan. Mikäli ympäristökeskus näkee tarvetta viranomaisneuvotteluun, asia nostetaan esille heidän lausunnossaan.

– Kaavaehdotuksesta on tehty uusi Mittaus- ja Geotekniikkayksikön (SUPA) Petri Jokisen laatima meluselvitys 29.5.2008, joka on liitteenä. Meluselvityksen perusteella voidaan todeta, että tontille on mahdollista rakentaa asuinkerrostalo suunnitelmien ja kaavamääräysten vaatimusten mukaisesti, eikä asuntoja tai leikkipaikkoja ole tarpeen sijoittaa uudelleen.

– Hakijan konsultti on laatinut korttelijulkisivuprojektion 15.5.2008, jossa kaavan mukaista rakennusmassaa on tarkasteltu Tesoman Valtatien varrelta itään päin nähtynä suhteessa koulun ja kirjaston sekä terveysaseman rakennuksiin nähden. Kaupunkikuvallista tarkastelua edustava korttelijulkisivuprojektio on liitteenä.

– Viereisen koulun oppilaille on osoitettu selkeä, turvallinen kulkureitti. Tontin liikennejärjestelyt on toteutettu siten, että ajo tontille voidaan osoittaa yhden tonttiliittymän kautta. Tältä osin kaavaehdotusta on tarkistettu. Liittyminen tontille on rakennusjärjestyksen mukainen. Rakennusjärjestyksen 33 §, Tontin ajoneuvoliittymä: Tontille tai rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kadulle tai yleiselle tielle johtavan ajoneuvoliittymän. Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisestä syystä sallia rakennettavaksi useamman ajoneuvoliittymän, mikäli se tontin tai rakennuspaikan käytön kannalta on perusteltua.

16. Ympäristöpalveluiden terveysinsinööri Ari Elsilä on tarkistanut meluselvityksen 5.6.2008. Elsilä esittää, että jos Tesoman valtatie puolelle tulee parvekkeita, on ne syytä lasittaa.

Vastine: Asemakaavaehdotuksessa on edelleen melusuojausvaatimukset mukana.

Rakennusalan 35 dBA määräysmerkintä: ”Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään rakennusosalalla osoitetun dBA-luvun mukainen.”

Jyht-1 määräys: Merkintä osoittaa, että julkisivu on rakennettava yhtenäisenä ja parvekkeet lasitettuina ja ainakin osittain sisäänvedettyinä asuntojen melusuojauksen vuoksi. Jokaiseen asuntoon on liitettävä lasitettu parveke tai melulta suojattu ulko-oleskelutila.”

Asemakaavaehdotus on tarkistettu päiväyksellä 9.6.2008. Ehdotuksesta on poistettu Askelkujalta merkintää ”Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää”, jolloin tontille voidaan järjestää yksi liittymä suunnitelman kannalta tarkoituksenmukaisesta turvallisesta kohdasta. Muilta osin kaavaehdotusta ei ole tarpeen tarkistaa.

#### 4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

##### Kaavan tuottajan käsittelyt, Suunnittelupalvelut, asemakaavoitus:

- Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ilmoitettu kuulutuksella 14.12.2006, OAS nähtävillä 14.12.2006-4.1.2007.
- Neuvottelut eri osapuolten kesken 11.10.2006 (Vts:n edustaja, Tesoman koulun rehtori, hakijan konsultti, liikuntatoimen edustaja ja suunnittelupalveluiden edustaja).
- Kaavoituksen tilaaja ja tuottaja palaveri 25.10.2007 alustavista vaihtoehtoista
- Vaihtoehtojen esittely kaavaluonnoksiksi 14.1.2008
- Vaihtoehdon valinta kaavoituksen, tilaajan ja hakijan konsultin välisissä neuvottelussa 15.1.2008
- kaavaluonnos, päivätty 22.1.2008 ja 31.3.2008 tarkistettu, kuulutus nähtävillä 25.1.-15.2.2008.
- Kaavoituksen johtoryhmien käsittelyt, asemakaavaehdotus 22.1.2008, tarkistettu 31.3.2008. Luovutus tilaajaviranomaiselle.

##### Tilaajaviranomaisen käsittelyt ja päätökset (vaiheet ovat kaavan diaarissa):

- Yhdyskuntalautakunta päätti palauttaa 8.4.2008 § 111 kaavaehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi.
- Kaavaehdotuksen jatkovalmistelu (Suunnittelupalvelut, asemakaavoitus) ja tarkistus 9.6.2008 tarkistukset kirjattu edellä selostuksen kohdassa 4.5.4.1, palaute no 15.
- Yhdyskuntalautakunta 17.6.2008
- Kaavaehdotus nähtävillä 30 vrk (ehdotusvaiheen kuuleminen MRL65§, MRA 27§), viranomaislausunnot
- Kaupunginhallitus (ehdotus), valtuuston hyväksyminen
- kuulutus kaavan voimaan tulosta.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Alueelle muodostuu noin 55 kappaletta vuokra-asuntoja tukemaan Tesoman keskustan toimintoja. Kaava sijoittuu Tesomajärven ja Ristimäen osa-alueille.

### 5.1.1 Mitoitus

Alueelle muodostuu yksi asuinkerrostalojen tontti vuokra-asuntoja varten (AK-36). Tontille sijoittuu asuinrakennus, jonka pääkerros-luku on viisi, lisäksi voidaan sijoittaa osittain kerrosalaa rinteeseen (r70%) kerrokseksi ja myös osa ylimpään kerrokseen (V y 70%). Rakennukseen sijoittuu yhteistiloja ja mahdollisesti toimitiloja. Alueen tonttien lukumäärä lisääntyy yhdellä. Kaavan muutosalueen pinta-ala on yhteensä 2,2391ha.

Kaava-alueen mitoitus on seuraavassa taulukossa.

Mitoitustiedot:	poist. kaava	lisää/vähenee	yhteensä
Korttelialuetta AK-36	0 m <sup>2</sup>	4047 m <sup>2</sup>	4047 m <sup>2</sup>
Virkistysaluetta	9145	-3899	5246
Katualuetta	13246	-188	13058
Erytysaluetta	0	40	40
Kaava-alue	22391 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	22391 m <sup>2</sup>
Kerrosala	0 krs-m <sup>2</sup>	3820 krs-m <sup>2</sup>	3820 krs-m <sup>2</sup>
Tehokkuus e =			0,94
Väestönkehitysarvio		96 asuk.	96 asuk.
Alueen työpaikat lisääntyvät arviolta noin		1 kpl,	1 kpl yht.

### 5.1.2 Palvelut

Kaavan muutosalueella ei ole palveluja. Tesoman valtatie varrella ovat terveyskeskus, kirjasto ja Tesoman koulu sekä pallokentät. Tesoman keskustan liikepalvelut ja posti ovat Tesoman valtatie lounaispuolella. Virkistyspalveluista Tesomajärven ja Tohlopin uimarannat ovat noin 1 km päässä, lisäksi Tesomajärvellä ovat jäähalli ja uimahalli. Laajemmat kaupalliset palvelut ovat 3 km päässä Lielahden kaupan alueella.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava ohjaa alueen rakentamista kohdassa 4.4 mainittujen tavoitteiden mukaisesti. Asemakaavan toteuttaminen aiheuttaa muutoksia luonnonympäristössä ja kaupunkikuvassa.

### 5.3 Aluevaraukset

Alue kaavoitetaan kerrostaloasuntoja ja Tesoman valtatie risteys- ja liikennejärjestelyjä sekä uutta katualuetta varten. Lisäksi nimetään eteläpuolen puistoa ja kadunnimi.

#### 5.3.1 Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialueella vuokra-asuntoja varten viisikerroksinen kerrostalo (3800 kem<sup>2</sup>) sijoittuu koulun ja kirjaston väliin siten että kirjaston päähän jää noin 30 m puistoa. Oleskelutilat si-

joittuvat rakennuksen taakse ja tontin kaakkoispäähän melulta vaimeampaan paikkaan. Pysäköinti sijoittuu tontin luoteispäähän Askelkujan varteen, autopaikkoja on rakennettava yhteensä 31 (1 ap/123 kem2). Rakennusten julkisivut on tarkoitus tehdä punatiilisinä, jolloin rakennukset sopivat paremmin kaupunkikuvaan. Rakennusmassat rakennetaan vähäeleisiksi siten, että parvekkeet tms. julkisivuosat ovat alisteisia pääjulkisivuille. Julkisivurakenteille on myös melusuojausvaatimus 35 dbA.

### 5.3.2 Muut alueet

Katualuetta ja lähivirkistysaluetta sekä muuntamolle yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten kortteli.

### 5.4 Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutukset on selvitetty aiemmin kohdissa 4.5.1 ja 4.5.2.

### 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Tesoman valtatie liikenne aiheuttaa melua , jonka vuoksi rakennuksissa on huomioitava melusuojausvaatimukset.

### 5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja määräykset ovat liitteenä olevassa asemakaavakartassa.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavan liitteenä on havainnollistamispiirros ja kadun varren korttelijulkisivuprojektio, jonka esimerkkiratkaisu ohjaa suunnittelua yhtenäisen kaupunkikuvan saavuttamiseksi.

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteuttamisessa huomioitavia tekijöitä:

- rakennussopimusten valmistelu kuuluu yksityisille osapuolille
- ympäristöhäiriöiden hallitsemiseksi tulee ennen rakennusluvan myöntämistä esittää meluntorjuntasuunnitelma rakennusluvassa

Kaavan toteuttamis- ja rakentamisaikataulu riippuu yksityisistä toimijoista ja VTS:n aikataulusta. Rakentaminen voidaan aloittaa asemakaavan tultua lainvoimaiseksi.

### 6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan rakentamista seuraa rakennusvalvonta. Muuta toteutusta seuraavat kaupungin toimialat. Tilastollista seuranta teke-

vät valtion viranomaiset. Tonttijako laaditaan sitovana ja se sisältyy asemakaavaan.  
Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.