

TYÖOHJELMA

# Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen

## Tampereella



## TYÖOHJELMA

<b>1</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>5</b>
	1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	5
	1.2 Yhdyskuntarakenteen eheyttämisen tavoitteet	5
	1.3 Täydennysrakentamisen strategiat	6
	1.4 Väestön- ja asumisväljyyden kasvu	7
	1.5 Tampereen kaupunkiseudun rakennemallityö	7
	1.6 Yleis- ja asemakaavavarannot	8
<b>2</b>	<b>TAVOITTEET</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>SISÄLTÖ</b>	<b>9</b>
	3.1 Perusselvitykset ja vaikutusten arviointi	9
	3.1.1 Väestö ja asumisväljyys	9
	3.1.2 Yleiskaavan C-, AK- ja AP-alueiden tarkastelu	10
	3.1.3 Palveluiden saavutettavuus ja palvelutarpeet	10
	3.1.4 Liikenteelliset tarkastelut	11
	3.1.5 Ympäristön arvot	12
	3.1.6 Mahdolliset muutosalueet	12
	3.1.7 Vaikutusten arviointi	12
	3.2 Kannustavat toimintamallit ja toteuttamisen konseptit	13
	3.3 Yleissuunnitelmat	13
	3.4 GIS-pohjainen keskustelufoorumi	13
<b>4</b>	<b>VALMISTELUPROSESSI</b>	<b>14</b>
	4.1 Vuorovaikutus ja yhteistyö	14
	4.2 Työn ohjaus	14
<b>5</b>	<b>AIKATAULU</b>	<b>15</b>



## 1 LÄHTÖKOHDAT

Yhdyskuntarakenne on hajautunut nopeasti kasvavilla alueilla muuttoliikkeen, ikärakenteen ja perhekoon muutoksen sekä asumisväljyyden kasvun tuloksena. Yhdyskuntarakenteen eheyttämisen tarkoituksena on luoda edellytyksiä kansalaisten tarvitsemien palvelujen saavutettavuudelle, toimivalle joukkoliikenteelle, liikkumistarpeen vähentämiselle sekä luonnonalueiden ja –varojen säästämiseksi. Eheyttämisellä viitataan usein yhdyskuntien kokonaisvaltaiseen kehittämiseen, joka ilmenee eri tavalla riippuen tarkastelun mittakaavasta. Eheyttävä rakentaminen on myös keino ilmastomuutoksen hillitsemiseen.

### 1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Eheytyvä yhdyskuntarakenne on yksi keskeisistä valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista (VAT). Tavoitteiden mukaan alueidenkäytöllä tulee edistää yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyttä. Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita tulee hyödyntää sekä eheyttää kaupunkiseutuja ja taajamia. Kysymys on jo kaavoitettujen alueiden toteuttamisesta, alueiden uudelleenkäytöstä ja yhdyskuntarakenteen lomaan jääneiden hyödyttömien alueiden saattamisesta rakennusten, rakenteiden ja viheralueiden rakentamiseen. Lähtökohtana on, että taajamia eheyttäessä parannetaan myös elinympäristön laatua. Erityistavoitteena mainitaan, että yleiskaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja esittää eheyttämiseen tarvittavat toimenpiteet.

### 1.2 Yhdyskuntarakenteen eheyttämisen tavoitteet

#### **Ympäristöä säästävä yhdyskuntarakenne**

Täydennysrakentamisella tuetaan ja kehitetään joukkoliikennettä ja siten vähennetään henkilöautosidonnaisuutta ja energiankulutusta. Yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen liittyy myös toimintojen sekoittamisen periaate. Se tarkoittaa työpaikkojen, asumisen, palveluiden ja vapaa-ajan toimintojen limittymistä siten, että liikenne vähenee kokonaisuudessaan. Tiiviissä yhdyskuntarakenteessa liikkumistarve on vähäisempää, matkat lyhyempiä ja ne tehdään kävelen ja pyöräillen, jolloin liikenteen aiheuttamat ympäristövaikutukset vähenevät. Liikkumistarpeen vähentämisellä voidaan lisäksi mm. välttää negatiiviseksi koettua liikenteen rajoittamista.

Tiivistämällä olevaa rakennetta voidaan luonnonvaraisia alueita pitää vapaana rakentamiselta, mikä tarkoittaa maa-alan, luonto- ja kulttuuriarvojen säästymistä.

#### **Väestön ja asumisväljyyden kasvuun sekä väestörakenteen muutoksiin vastaaminen**

Yhdyskuntarakennetta eheyttäessä haetaan tilaa uudelle ja uudentyyppiselle asuntorakentamiselle. Monipuolisella asuntotuotannolla on mahdollista tukea alueiden ikärakenteen tasaista kehitystä ja elinkaariasumista, jolloin elämäntilanteen muutos ei edellytä asuinalueen vaihtoa.

#### **Palveluiden saavutettavuuden parantaminen**

Asumisväljyyden kasvusta johtuva väestöpohjan väheneminen alueilla, sekä absoluuttisesti että suhteessa palvelujen väestöpohjaedellytyksiin, johtaa peruspalveluiden ja julkisen liikenteen tason heikkenemiseen. Täydennysrakentamisen suunnittelussa otetaan huomioon muutokset palvelurakenteessa, liikkumisessa sekä työssä ja elinkeinoissa ja tuetaan alueiden elinvoimaisuutta.

## **Alueiden muutostarpeisiin vastaaminen**

Osalla alueista nykyinen esim. teollisuus tai varastotoiminta on tullut tiensä päähän. Toisaalta esim. vanhat keskukset kaipaavat uusia toimintoja ja tukiasutusta. Vanhojen alueiden ja rakennusten käyttötarkoituksen muutoksilla voidaan edistää yhdyskuntarakenteen monimuotoisuutta ja tuoda asumista työpaikkojen lähelle ja päinvastoin.

Uusi käyttötarkoitus antaa usein myös mahdollisuuden säilyttää kulttuuriperintöä ja samalla mielenkiintoisen pohjan uusille toiminnoille. Kulttuuriarvojen tunnistaminen vaatii riittäviä inventointeja ja paikallisen tiedon keräämistä.

## **Nykyistä laadukkaampi asuin- ja elinympäristö**

Uudella rakentamisella voidaan jäsentää kulkuväyliä, selkeyttää kulkureittejä ja alueella orientoitumista, yhdistää eri tyyppisiä alueita kiinteäksi osaksi kaupunkikuvaa, luoda uusia tilarajauksia jne. Täydennysrakentamisella on mahdollista myös vähentää liikennemelusta aiheutuvia haittoja.

Täydennysrakentamisen lähtökohtana on kaupunkikuvan tai alueen kokonaisilmeen ja imagon kehittäminen. Tällöin pyritään myös alueellisen kilpailukyvyyn säilyttämiseen sekä laadukkaiden ja hinnaltaan kilpailukykyisten asumismahdollisuuksien tarjoamiseen.

## **Olemassa olevien keskusten vahvistaminen ja laajentaminen**

Aluekeskuksiin voidaan suunnata nykyistä kaupunkimaisempaa asuntorakentamista, joka tukee palveluja ja tuo ihmisvilinää keskukseen. Samalla monipuolistetaan alueen asuntotarjontaa. Aluekeskusten avoimen korttelirakenteen ja laajojen pysäköintikenttien tarjoamat mahdollisuudet täydennysrakentamiselle tulee tutkia.

## **Infrastruktuurin vajaakäytön välttäminen ja taloudellisesti edullinen yhdyskuntarakenne**

Tavoitellaan maa-alaan, kunnallistekniikkaan ja julkisiin palveluihin sidotun pääoman nykyistä parempaa hyödyntämistä, sillä yhdyskuntien rakentaminen, ylläpito ja liikenne kuluttavat yhteisiä varoja. Ei ole sama minne ja miten rakennetaan. Yhdyskuntarakenteeseen on sidottu huomattava osa kansallisvarallisuudesta. Kaupungin näkökulmasta on järkevää tiivistää rakentamista alueilla, joissa on jo pitkälle rakennettu tai valmis kunnallistekniikka, korkea-asteinen joukkoliikennetarjonta sekä kunnallisia palveluita kuten päiväkotia ja kouluja.

Tarkoituksen mukaista on myös erilaisten välialueiden (joutomaa-alueiden) hyödyntäminen. Alkuun tulee kuitenkin selvittää niiden mahdollinen virkistyskäyttö.

## **1.3 Täydennysrakentamisen strategiat**

Täydennysrakentamisen skaala liikkuu tonttitason tiivistämisestä asuntoalueiden laajentamiseen. Yleisestä periaatteesta ei voi johtaa tietyn alueen täydennysrakentamisperustetta, vaan alueet tulee nähdä omina, ainutlaatuisina kokonaisuuksinaan. Näin ollen täydentäminen tarkoittaa eri alueilla eri asioita, eri strategian valintaa: jossakin on kyse nykyisen rakenteen tehostamisesta tiivistämällä ja toisaalla isomman täydennysalueen toteuttamisesta. Lisäksi eheyttämiseen liittyy myös toimimattoman rakenteen uudistaminen. On tärkeää, että täydennysrakentaminen suunnitellaan alueen tarpeita korostaen:

- o Tarkastellaan koko kaupunginosaa kerralla ja tunnistetaan alueiden erilaiset identiteetit
- o Tehdään kattavat inventoinnit (rakennettu ympäristö, luonnonympäristö, viherverkko)
- o Noudatetaan vuorovaikutteista työtapaa
- o Huomioidaan "Paikallinen tilaus" eli täydennetään sillä, mitä alueelta puuttuu
- o Pyritään kompensoimaan mahdollisia haittoja hyödyillä (maan arvonnousu, melusuojaus jne.)

*Käytännön ratkaisuja täydennysrakentamiselle on lukuisia:*

- o Eheyttäminen pientaloilla, mahdollisuus uudenlaisten pientaloasuntojen kehittämiseen (esim. townhouseratkaisut)
- o Eheyttäminen kerrostaloilla (korkea-korkea, korkea-matala -ratkaisut)
- o Pysäköintialueiden uudelleen järjestelyt ja uudet pysäköintiratkaisut (talot, luolat, kellarit, kadunvarret), jotka vähentävät lähiömäistä olemusta kerrostalokortteleissa ja ostoskeskuksissa.
- o Väljien katutilojen reunojen täydentäminen uudisrakentamisella, jolloin katujen hierarkia selkiintyy. Myös maantien laitoja on paikoin mahdollista tiivistää (melu huomioiden).
- o Rakennuksien laajentaminen, tilojen uusi käyttö (vintit, maanpäälliset kellarit)

#### **1.4 Väestön- ja asumisväljyyden kasvu**

*Yksi suurimmista yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen liittyvistä kysymyksistä on tulevaisuuden asuntotarpeen tyydyttäminen kestäväällä tavalla. Vuoden 2008 lopun virallinen väkiluku Tampereella oli 209 552 henkilöä. Tampereen kaupungin oman väestösuunnitteen mukaan vuonna 2030 tamperelaisia arvioidaan olevan 235 500, mikä on noin 26 000 henkeä enemmän kuin nyt. Suunnitteen lähtötietona on vuoden 2007 lopun väestö ja se perustuu vuosien 2000-2006 syntyvyyteen, kuolleisuuteen ja muuttoliikkeeseen. Ikäryhmittäisissä muuttokertoimissa on ennakoitu lapsiperheiden poismuuton hidastuvan uusien pientalovaltaisten asuinalueiden myötä. Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto hyväksyi suunnitteen oman suunnittelunsa pohjaksi 14.4.2008.*

*Tilastokeskuksen toukokuussa 2007 julkaiseman väestöennusteen mukaan Pirkanmaan väestö kasvaa aiemmin laadittuja ennusteita nopeammin. Tampereella asukasluku on ennusteen mukaan vuonna 2030 noin 21 000 asukasta nykyistä enemmän ja vuonna 2040 hieman vajaat 30 000 nykyistä enemmän.*

*Väestön kasvun lisäksi asuntotuotannossa on vastattava asumisväljyyden ( $k\text{-m}^2/\text{asukas}$  tai  $h\text{-m}^2/\text{asukas}$ ) kasvuun. Vuoden 2008 lopussa keskimääräinen pinta-ala asukasta kohti oli 36,1 m<sup>2</sup>. Asumisväljyys on noussut asukasta kohti vuodesta 1960 yli 20 m<sup>2</sup>. Vuoden 2008 lopussa keskimääräinen pinta-ala asuntokuntaa kohti oli 67,3 m<sup>2</sup>. Vaikka asumisväljyys on kasvanut huomattavasti ja on tällä hetkellä varsin kohtuullinen, asutaan Suomessa vielä muita pohjoismaita ahtaammin. Niinpä asumisväljyyden ennustetaan kasvavan tulevaisuudessa.*

*Yksi asumisväljyyden kasvuun vaikuttava tekijä on asuntokunnan koko. Tampereella oli vuoden 2008 lopussa yhteensä 109 200 asuntokuntaa, joista lähes puolet (47 %) oli yhden henkilön asuntokuntia. Kahden henkilön asuntokuntia oli noin kolmannes. Pienten asuntokuntien määrä on lähes kaksinkertaistunut vuodesta 1980. Asuntokuntien pienentyessä tarvitaan samalle asukasmäärälle entistä enemmän asuntoja. Ihmiset haluavat asua tilavammin ja asuntokunnan koon pienentyminen ja entistä suurempien asuntojen rakentaminen pitävät yllä asumisväljyyden kasvua.*

#### **1.5 Tampereen kaupunkiseudun rakennemallityö**

*Tampereen kaupunkiseudun rakennemallityön yhteydessä on haettu mallia seudun yhdyskuntarakenteen kehittämiseksi siten, että ennustettu 90 000 asukkaan lisäys kaupunkiseudulle vuoteen 2030 mennessä on mahdollista. Lisäksi asumisväljyyden kasvu edellyttää samana aikana runsaasti uutta asuntotuotantoa. Lisääntyvän asukasmäärän jakautumista Tampereen ja kehyskuntien välillä hahmotellaan rakennemallityön jatkossa. Kaikki kasvu ei kuitenkaan missään mallissa voi painottua voimakkaasti vain uusiin alueisiin. Kasvuun vastaaminen edellyttää kantakaupungin yhdyskuntarakenteen täydentämistä.*

*Rakennemallityön väliraportti valmistui alkuvuonna ja seutuhallitus hyväksyi 24.6.2009 rakennemallin jatkotyöskentelyn päälinjaukset. Seutuhallituksen mukaan rakennemallin jatkovalmistelussa:*

- o kasvu ohjataan keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeille

- o elinkeinojen kehittämistä tuetaan sijaintistrategian kautta
- o liikennejärjestelmää kehitetään yhdistelmäratkaisun suuntaan
- o viherverkkoa kehitetään
- o rakennemallin toteuttamista ohjataan ja seurataan

Linjaukset ovat yhdistelmäratkaisu väliraportissa esitetyistä rakennemallivaihtoehdoista.

## 1.6 Yleis- ja asemakaavavarannot

Tampereen kaupungin hyväksytyissä yleiskaavoissa on tällä hetkellä varannot noin viiden vuoden asuntorakentamista varten (1 060 000 k-m<sup>2</sup>, noin 24 000 asukasta). Kun huomioidaan mm. Vuoreksen varantojen siirtyminen asemakaavavarannoiksi lähitulevaisuudessa, Tampereen yleiskaavavarannot ovat pienet. Osayleiskaavojen laatiminen Hervantajärven, Kalevanrinteen, Lielahden Niemenrannan alueille ja Nurmi-Sorilaan on kuitenkin käynnissä ja kaavan laatiminen Ojalan alueelle käynnistyy kuluvana vuonna. Vireillä ja kaavoitusohjelmassa olevien osayleiskaavojen asuntoalueet vastaavat noin 35 000 asukaan asuntotarpeeseen.

Asemakaavavarantojen riittävyys on olemassa noin 1-2 vuodeksi. Asumisen kerrosneliömetreinä tämä on n. 350 000 k-m<sup>2</sup>.

## 2 TAVOITTEET

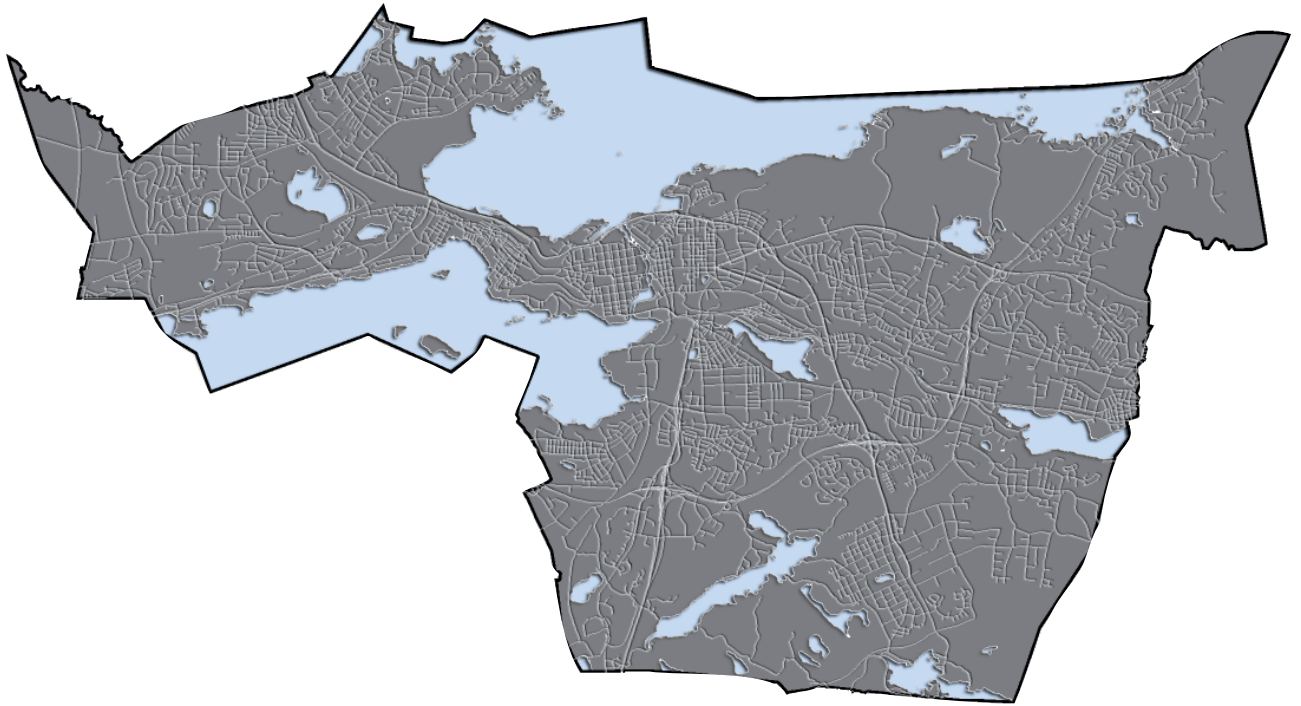
Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen Tampereella –työn **pää tavoitteena on etsiä asunto-rakentamiseen soveltuvia alueita olemassa olevaa kaupunkirakennetta täydentäen ja jatkaen**. Hankkeessa painotetaan täydennysrakentamista nykyisissä asuntokortteleissa, mutta selvitetään myös alueiden käyttötarkoituksen muutoksen tarpeita, ns. välialueiden rakentamista sekä täydennysrakentamisen mahdollisuuksia muun kuin asuinrakentamisen tarpeisiin. Erityistä huomiota kiinnitetään Tampereen keskustan ja aluekeskusten täydennysrakentamiseen. Lisäksi työssä:

- o arvioidaan täydennysrakentamisen kokonaisvolyymia eli sitä, kuinka paljon uutta asuinrakentamista ja uusia asukkaita on mahdollista sijoittaa nykyiseen rakenteeseen,
- o selvitetään täydennysrakentamisen periaatteita ja mahdollisia taloudellisia kannustimia,
- o arvioidaan täydennysrakentamisen vaikutuksia,
- o luodaan vuorovaikutteinen kanava / yhteistyöverkosto täydennysrakentamisen edistämiseen sekä
- o käynnistetään perusselvitysten pohjalta täydennysrakentamisen kannalta tarpeelliset yleissuunnitelmat tai muut erillishankkeet

Yhdyskuntarakenteen tehostaminen ei ole työn ainoa tavoite, vaan siinä painotetaan voimakkaasti arjen asuin- ja elinympäristön parantamisen näkökulmaa ja esitettävien ratkaisujen tulee olla perusteltavissa tästä näkökulmasta. Työ edellyttää myös erityisen paljon vuorovaikutteisuutta suunnitteluprosessin aikana.

Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen Tampereella –työn selvitysalueena on koko Tampereen kantakaupunki.





*Kuva. Tampereen kantakaupunki.*

## **3 SISÄLTÖ**

### **3.1 Perusselvitykset ja vaikutusten arviointi**

*Perusselvitysten tarkoituksena on kartoittaa mahdolliset yhdyskuntarakenteen eheyttämiskohteet Tampereen kantakaupungin alueella ja arvioida niiden vaikutuksia. Tarkoituksena on myös avata laajemmin keskustelua täydennysrakentamiseen liittyvistä kysymyksistä ja haasteista. Eheyttämiskohteet voivat käsittää sekä keskusten täydennysrakentamista että asuntoalueiden täydennysrakentamista ja laajentamista. Työn lopputuloksena laaditaan aluekokonaisuuksia (esim. kaupunginosia/suunnittelualueita) koskevat ehdotukset eheyttämiskohteista sekä ehdotukset jatkotoimenpiteiksi. Eheyttämiskohteiden varsinaisille suunnittelutöille laaditaan omat työohjelmat.*

*Perusselvityksissä tutkitaan erityisesti voimassa olevien yleiskaavojen C- ja AK- alueita. Nämä alueet ovat sijainniltaan ja rakenteeltaan sellaisia, että merkittävimmän täydennysrakentamispotentiaalin voidaan olettaa sisältyvän niille. Samat tarkastelut laaditaan myös yleiskaavojen AP-alueille, mutta näiden osalta työssä varaudutaan vastaamaan lähinnä alueilta tulevaan kysyntään ja löytämään alueille yhteiset eheyttämisen kriteerit. Palvelu-, virkistysalue- ja liikenneverkkojen osalta selvitysalueena on koko kantakaupunki. Selvityksen ulkopuolelle jäävät tuoreimmat osayleiskaavat sekä myöhemmin sovittavat alueet, joissa asemakaavat ovat vireillä tai uusittu viime vuosina. Näiden osalta selvitysaineistoon liitetään kaavoista saatavat tiedot.*

#### **3.1.1 Väestö ja asumisväljyys**

*Tutkitaan väestömäärän ja -rakenteen kehitys kaupunginosittain sekä erikseen yleiskaavojen C-, AK- ja AP- alueilla, mm. lapset ja vanhuksat (määrä/suhde väestöön). Kootaan yhteen kaupungin / seudun väestötavoitteet, asuntotuotannon tarve / tavoitteet sekä tiedot asumisväljyyden kehityksestä.*

### 3.1.2 Yleiskaavan C-, AK- ja AP-alueiden tarkastelu

#### **Kaavavarannot , rakennusoikeuden toteutuneisuus ja maanomistus**

Ehdyttämisen kannalta keskeisimmät rakennusoikeudelliset kaavavarannot ovat yleis- ja asemakaavoihin sisältyvissä aluevarauksissa ja rakennusoikeuksissa. Olevassa korttelirakenteessa potentiaalisimmat kohteet löytyvät tonttien jäljellä olevasta varannosta sekä rakennusoikeuden lisäyksestä tontilla tai alueella (esim. tehokkuuden nosto tai käyttötarkoitusta muuttavat rakentamisalueet).

Selvityksessä tarkastellaan voimassa ja loppuvaiheessa vireillä olevien yleis- ja asemakaavojen sisältämiä asuntorakentamisen varantoja sekä niiden jakautumista osa-alueittain. Tarkastellaan sitä, onko nykyisessä rakenteessa mahdollisuuksia kaupunkirakenteen tiivistämiseen aluetehokkuutta nostamalla. Pelkkää varantoa kuvaavat luvut eivät kuitenkaan riitä pohjaksi tehokkuuden nostosta käytävään keskusteluun, vaan oleellista on saada tietoa varannon jakautumisesta alueittain / korttelitasolla. Tällöin on mahdollista löytää täydennysrakentamiseen soveltuvia paikkoja ja arvioida mahdollisen tehokkuuden noston vaikutuksia. Käyttämättömän rakennusoikeuden tilannetta tarkastellaan erikseen kaupungin omistamilla mailla.

Selvityksen pohjana käytetään ns. realistista asemakaavavarantoa. Varannon realismi riippuu mm. tontin käyttötarkoituksesta, maanomistuksesta, käyttämättömän rakennusoikeuden määrästä ja käytetyn rakennusoikeuden sijainnista alueella tai tontilla. Näiden tekijöiden lisäksi rakennusoikeuden käyttäminen tai käyttämättä jättäminen riippuu aina paitsi tontin / kiinteistön omistajasta myös monista muista tekijöistä kuten yhdyskuntateknisistä verkostoista ja palveluista, mutta näiden selvittäminen ja arviointi eivät sisälly perusselvitysvaiheeseen.

Työssä selvitetään C-, AK- ja AP- alueiden toteutunut aluetehokkuus sekä tonteittain käytetty/käyttämättä jäänyt rakennusoikeus, asemakaavan voimaan tulo, rakentamivuodet, kerros-luku ja kerrostalojen hissittömyys. Asuntotyypijakaumaa tarkastellaan pienalueittain.

#### **Tonttien/kaavayksiköiden digitointi**

Jotta paikkatietopohjaiset tarkastelut yleiskaava-alueilla olisivat mielekkäitä, työ käynnistyy tonttien / kaavayksiköiden digitoinnilla, josta syntyy koko kaupungin kattava aluetietokanta.

### 3.1.3 Palveluiden saavutettavuus ja palvelutarpeet

Palveluiden saavutettavuudessa on kysymys yhtäältä siitä, mitä palveluita on tarjolla (palveluiden monipuolisuus), ja toisaalta siitä, miten palvelut sijoittuvat asutukseen, liikenneväyliin, joukkoliikenteen reitteihin ja pysäkkeihin sekä kevyen liikenteen väyliin nähden.

#### **Peruspalvelut**

Selvitetään peruspalvelut (julkiset ja yksityiset) ja palvelutarpeet alueittain. Työssä hyödynnetään hyvinvointipalvelujen palveluverkkoselvitystä sekä kaupan kehityksestä laadittuja tuoreita selvityksiä.

Liikenteen näkökulmasta palvelut jakautuvat saavutettavuuden kannalta 3-4 luokkaan.

Lähipalveluiden osalta tarkastellaan erityisesti saavutettavuutta kevyellä liikenteellä. Aluekeskuksen ja keskustan palveluiden saavutettavuudessa korostuu joukkoliikenteen rooli sekä toimiva matkaketju kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen välillä.

## Viherverkko

Virkistysalueiden riittävyttä ja laatua sekä viherverkon kattavuutta on tarpeen tarkastella väestön kasvun ja asumisväljyyden muutosten yhteydessä. Selvitetään asuinaluekohtaisesti virkistyspalveluiden ja viheralueiden riittävyttä: asettaako palveluiden saavutettavuus tai viheralueala ja -laatu rajoituksia täydennysrakentamiselle vai voidaanko virkistystarvetta nykyisillä viheralueilla kasvattaa tai jopa osia nykyisistä virkistysalueista käyttää täydennysrakentamisalueiksi (esimerkiksi säilyvien viheralueiden laatua nostamalla).

Viheralueverkko selvityksen pohjana hyödynnetään Kantakaupungin ympäristö- ja maisemaselvitystä (KYMS) sekä siinä tehtyä viherverkkotarkastelua, jossa on muun muassa arvoitettu kaikkein merkittävimmät viherverkon osat sekä esitetty tarpeita kantakaupungin viherverkon laadun, yhtenäisyyden ja jatkuvuuden turvaamiseksi ja kehittämiseksi. KYMS:n aineistoa edelleen työstämällä ja tarkentamalla voidaan täydennysrakentamisen näkökulmasta selvittää viher- ja virkistysverkon tulevat ”pullon kaulat”, kehittämisen tarpeet ja mahdolliset muutoskohteet.

### 3.1.4 Liikenteelliset tarkastelut

#### Kevyt liikenne

Tarkasteltaville täydennysrakentamisalueille muodostetaan kävely- ja pyöräilyvyöhykkeet ja selvitetään palveluiden ja työpaikkojen nykyinen ja tuleva määrä / laatu vyöhykkeellä.

#### Joukkoliikenne

Työssä määritellään paikkatietotarkasteluna kaupunkirakenteesta nykyiset joukkoliikennevyöhykkeet / -käytävät. Vyöhykkeet jaetaan kahteen tai kolmeen palvelutasoluokkaan. Korkein palvelutasoluokka edustaa nopeaa, tiheävuorovälistä liikennettä, joka pystyy kilpailemaan henkilöautoliikenteen kanssa lähes kaikkien käytävän suuntaisten matkatarpeiden osalta. Pykälää alemmalla tasolla liikkuminen joukkoliikenteellä onnistuu, mutta vie enemmän aikaa. Alimpana on välttävä taso tai 0-taso, jossa joukkoliikennepalveluita ei ole kattavasti saatavilla.

Joukkoliikennevyöhykkeiden määrittelyn lisäksi tunnistetaan niiden erityispiirteet maankäytön suunnittelun kannalta. Tällaisia ovat esimerkiksi:

- o olemassa oleva vapaa kapasiteetti joko päämatkustussuuntaan tai sitä vastaan
- o olemassa olevat suunnitelmat joukkoliikennekäytävän vahvistamiseksi (mm. raideliikennetarkaisut, joukkoliikenne-etuudet)
- o linjaston yhdistävyys (esim. heilurilinjat itä-länsi)
- o linjaston laajentaminen ja sen karkeat kustannusvaikutukset

Joukkoliikennevyöhykkeiden tarkastelu tehdään liikenne- ja viestintäministeriön joukkoliikenteen kehittämissuunnitelman ”Arki paremmaksi – joukkoliikenne toimivaksi” (julkaisu LVM 19/2009) toimenpidekortin 8/10 kuvaamia periaatteita noudattaen. Tulevaisuuden joukkoliikennevyöhykkeiden määrittelyssä tukeudutaan TASE2025 -työssä joukkoliikennejärjestelmävaihtoehtoja valmistuneeseen suositukseen.

#### Henkilöautoliikenne

Täydennysrakentamisen matkatuotokset määritetään eri kulkutavoille vyöhykkeittäin. Autovyöhykkeellä (= joukkoliikenteen 0-vyöhyke) suurin osa uusista matkoista syntyy henkilöautoliikenteeseen. Vastaavasti joukkoliikennevyöhykkeellä henkilöautomatkojen osuus on pienempi. Autovyöhykkeellä autosidonnaisuus on joukkoliikenteen palveluiden puuttuessa suurta ja se vaikuttaa esim. asemakaavan pysäköintinormeihin.

## **Työssäkäynti**

Liikenteen näkökulmasta tarkastellaan työpaikka-alueiden sijoittumista suhteessa muihin maankäyttötoimintoihin. Liikkumistarvetta voidaan minimoida yhdyskuntarakennetta tiivistämällä ja sijoittamalla työpaikat, asuminen ja palvelut riittävän sekoittuneesti. Sekä joukkoliikennejärjestelmän että henkilöautoliikenteen väylien osalta maankäyttötoimintojen sekoittuminen johtaa tuotantotaloudellisesti ja investointien osalta kustannustehokkaampaan ratkaisuun (ruuhka jakaantuu tasaisesti molempiin ajosuuntiin). Täydennysrakentamisen avulla voidaan parantaa /synnyttää alueelle omia palveluja ja työpaikkoja, jolloin liikkumistarve ja matkojenmäärät vähenevät vaikka asukasmäärä kasvaa. Lisäksi henkilöautosidonaisuus vähenee.

### **3.1.5 Ympäristön arvot**

Laaditaan yleispiirteinen kulttuuriarvojen tarkastelu, jossa painopiste on alueiden uuden rakentamisen sietokyvyssä suhteessa oleviin ympäristöarvoihin. 1960- ja 1970-lukujen lähiöihin (mm. Lentävänniemi, Tesoma, Kaukajärvi, Peltolampi ja Multisilta) laaditaan erillinen rakennetun ympäristön arvotarkastelu.

### **3.1.6 Mahdolliset muutosalueet**

Työssä huomioidaan alueiden mahdolliset muutostarpeet ja potentiaalit. Tällaisia voivat olla esimerkiksi :

- o Teollisuus- ja varastoalueiden muuttaminen asuinalueeksi
- o Ratapihojen yms. logistiikan alueiden ottaminen uuteen käyttöön
- o Aluekeskuksissa selvitetään mm. mitä mahdollisuuksia keskusta-alueiden laajat pysäköintikentät tarjoavat täydennysrakentamiselle (voidaanko pysäköintialueita muuttaa rakentamisen alueiksi tai pihoksi ja puistoiksi).
- o Viheralueiden muuttaminen taajamaksi ja taajaman/taajamavarausten muuttaminen viheralueeksi
  - Selvitetään viheralueet, jotka ovat jääneet eri alueiden väliin, mutta joita ei käytetä virkistykseen. Olennaista selvittää alueiden nykyinen käyttö ja tarkoitus. Uusi rakentaminen voi suojata paremmin melulta kuin viherkaistale.
  - Vanhentuneiden, toteutumattomien kaavojen taajama-alueita voidaan muuttaa virkistykseen, jos alue sellaiseen paremmin soveltuu.
- o Väylien ja raiteiden kattaminen työn ja asumisen käyttöön
- o Keskusta-alueella pysäköintipaikkojen siirtäminen maanalle

### **3.1.7 Vaikutusten arviointi**

Työn alussa laaditaan mielekäs aluejako, jonka puitteissa mahdollisia eheyttämiskohteita tarkastellaan. Tehdään johtopäätökset nykytilanteesta selvitysaineiston pohjalta ja esitetään alustavat eheyttämiskohteet, jotka pohjautuvat sekä karttatarkasteluihin että maastokäynteihin. Eheyttämiskohteista laaditaan aluekuvaukset, joista käyvät ilmi väestötiedot, asuinalueiden tyypit, palvelut, virkistysalueet, kaavavarannot, sijoittuminen joukkoliikennevyöhykkeellä jne. Laaditaan myös teemoittaiset eheyttämiskartat: keskustan / aluekeskusten täydennysrakentaminen, asuntoalueiden täydennysrakentaminen, asuntoalueiden laajennukset jne.

Vaikutusten arvioinnissa tutkitaan alustavien eheyttämiskohteiden vaikutukset ja karsitaan soveltumattomat kohteet. Arvioinnissa huomioidaan mm. ekologisen verkon toimivuus sekä ympäristön häiriötekijät, joita ei voida ehkäistä täydennysrakentamisella. Liikenteen osalta arvioidaan täydennysrakentamisen vaikutuksia esim. väylien ja liikennejärjestelyjen toimivuuteen, liikenneverkon kehittämiseen, liikennemeluun ja –turvallisuuteen. Suurten alueiden osalta tutkitaan laajemmin liikenneverkkoa, pienten alueiden osalta tarkastellaan lähiverkkoa. Täydennysrakentamisalueilla varmistetaan kevyen liikenteen verkon kattavuus, sekä turvallisuus liikenteen lisääntyessä.

Vaikutusten arvioinnin ja kohteiden karsinnan tuloksena esitetään eheyttämismahdollisuuksia alueittain ja laaditaan suositukset jatkotoimenpiteiksi, esim. erillisprojektit, kaavahankkeet, kannustustoimenpiteet.

### **3.2 Kannustavat toimintamallit ja toteuttamisen konseptit**

Yhdyskuntarakenteen eheytyminen on käytännössä monen eri toimijan yhteistyön tulos. Tästä syystä työssä pyritään kartoittamaan mahdollisuuksia kannustaviin toimintamalleihin. Yhdyskuntarakenteen eheyttämisen kannustimia ovat mm. asemakaavoituksen nopeuttaminen täydennysrakentamisen kannalta keskeisillä alueilla, lisärakennusoikeuden tuoman arvonnousun jakaminen kannustavasti, lisärakennusoikeuden kaavoittaminen taloyhtiöiden putki-, julkisivu- ym. remontteja sekä pysäköintihallin rahoittamista varten.

### **3.3 Yleissuunnitelmat**

Täydennysrakentamisen onnistunut toteuttaminen vaatii usein yleistasoista, jotakin aluetta (esim. kaupunginosaa) kokonaisuutena käsittelevää suunnitelmaa. Tällöin tulevat riittävällä tasolla huomioiduksi niin viheralueiden riittävyys ja kaupunkikuvan laatu kuin kiinteistönhaltijoiden tasapuolinen kohtelu. Alueiden yleissuunnitelmia voidaan tarvittaessa käynnistää jo perusselvitysvaiheessa. Myös yksittäisiä asemakaavoja viedään eteenpäin rinnan perusselvitysten ja yleissuunnitelmien kanssa.

### **3.4 GIS-pohjainen keskustelufoorumi**

Työlle luodaan varhaisessa vaiheessa gis-pohjainen keskustelufoorumi. Tampereella aiempina esimerkkeinä ovat Nurmi-Sorilan osayleiskaavalle laadittu sovellus sekä asemakaavatyöhön liittyvä Pispalan paikkis. Foorumi toimii työn eri vaiheissa sekä tietojen kerääjänä (esim. eri viheralueiden käyttö, alueelliset kehittämistarpeet) että keskustelupaikkana.

## 4 VALMISTELUPROSESSI

### 4.1 Vuorovaikutus ja yhteistyö

*Eheyttävä suunnittelu edellyttää erityisen paljon vuorovaikutteisuutta suunnitteluprosessin aikana. Ristiriidat ja vastakkaiset toiveet ja mielipiteet täydentämiskäytännöistä yleensä sekä erityisesti paikallisista toteutustavoista kuuluvat kohdattaviin asioihin.*

*Mahdollisten haittojen kompensatioksi eheyttävässä suunnittelussa on pyrittävä etsimään kehittämiskohteita, joiden avulla voidaan tuottaa nykyisille asukkaille koituvaa paikallista hyötyä.*

#### **Sidosryhmien ja asukkaiden osallistuminen**

*Työstä neuvotellaan eri viranomaisten (esim. PIR, Maakuntamuseo) kanssa ja tiedotetaan julkisuudessa säännöllisesti. Alueitasolla järjestetään yleisötilaisuuksia ja/tai työpajoja työn erillisprojektien yhteydessä (esim. alueilla laadittavat yleissuunnitelmat). Paikkatietopohjaisesta Internet-sovelluksesta pyritään muodostamaan vuorovaikutuskanava, jossa voidaan ottaa vastaan yksityisiltä toimijoilta (asukkaat, maanomistajat, vuokraoikeuden haltijat, kiinteistökehittäjät jne.) tulevia hanke-ehdotuksia, kysymyksiä ja mielipiteitä.*

#### **Tietokantayhteistyö**

*Hankeen puitteissa tuotetaan huomattava määrä uusia tietokantoja ja tietokantatäydennyksiä, joista on hyötyä myös muille maankäytön projekteille. Tietokantojen hyödyntämistä varten perustetaan kaupungin eri toimijoiden yhteistyöryhmä, joka ohjaa ja valmistelee tietokantojen rakennetta, yhteensopivuutta, päivitystä ja ylläpitoa.*

### 4.2 Työn ohjaus

*Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto ohjaa Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen Tampereella -työtä ja hyväksyy sen pohjalta periaatteet jatkotyölle.*

*Ohjausryhmä, joka muodostetaan kaupunkiympäristön kehittämisen sekä kaupunkikehityksen johtoryhmistä nimetyistä henkilöistä sekä muilta työn kannalta merkittäviltä toimialuilta, ohjaa työn valmistelua ja käsittelee alustavia tuloksia.*

*Työryhmä (Ehyt-ryhmä) vastaa työn valmistelusta. Alkuvaiheessa ryhmään ovat kuuluneet Kaupunkikehitysryhmästä kiinteistöjohtaja Mikko Nurminen, asuntotoimenjohtaja Pekka Hinkkanen ja tonttipäällikkö Reino Pulkkinen, Kaupunkiympäristön kehittämisestä yleiskaava-arkkitehti Ritva Kangasniemi (pj.), asemakaava-arkkitehti Sakari Leinonen, arkkitehti Pia Hastio ja rakennusvalvonnan lupainsinööri Jyrki Kosonen sekä Tampereen Infratuotanto Liikelaitoksen Suunnittelupalveluista vs. yleiskaavapäällikkö Satu Kiveliö-Lukka ja arkkitehti Karoliina Laakkonen-Pöntys.*

## 5 AIKATAULU

Työ tulee kokonaisuutena (varsinaiset suunnitteluvaiheet mukaan lukien) kestämaan useita vuosia. Työ on käynnistetty perusselvityspaketilla, jonka kohteena ovat ensimmäisessä vaiheessa Kantakaupungin yleiskaavan ja Tampereen keskustan osayleiskaavan AK- ja C-korttelialueet sekä palvelu-, virkistysalue- ja liikenneverkkojen osalta koko kantakaupunki. Työn toisessa vaiheessa tarkastelut ulotetaan kattamaan yleiskaavojen AP-alueille sekä olemassa olevaan infraan. Tarkasteltaviksi tulevat myös alueet, joiden käyttötarkoituksen voidaan olettaa muuttuvan lähitulevaisuudessa.

Selvitysvaiheen jälkeen tehdään johtopäätökset nykytilanteesta, arvioidaan potentiaalisten kohteiden vaikutukset ja laaditaan ehdotukset eheyttämiskohteista. Suunnitteluvaiheessa toimitaan sovitun aluejaon puitteissa; puutteita ja kehittämismahdollisuuksia analysoidaan alueittain. Jatkotyönä toteutuvat kaavamuutokset käynnistyvät 2010. Yleissuunnitelmia voidaan käynnistää jo aiemmin. Hankkeen aikataulu ei estä yksittäisten asemakaavojen kaavamuutosten käynnistämistä nopeammassa aikataulussa.

Kuva. Hankkeen prosessikaavio ja aikataulu.

