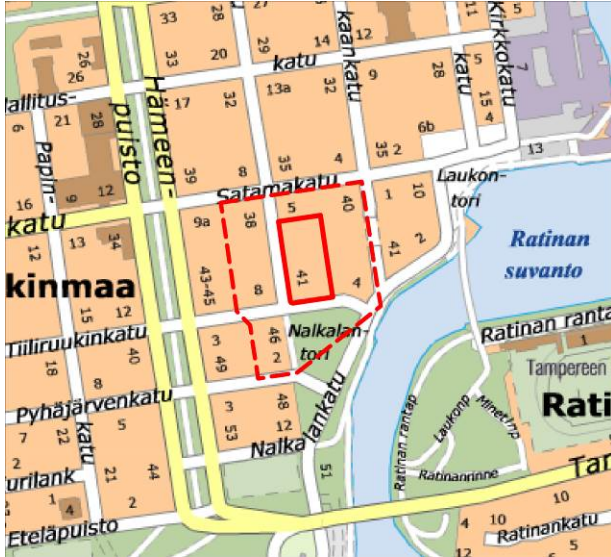




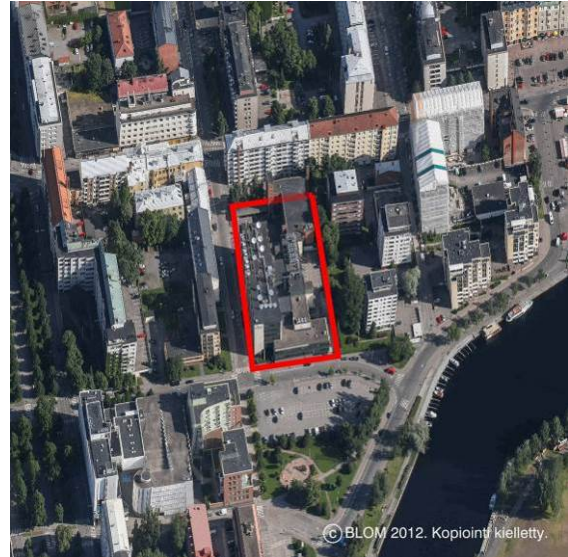
TAMPERE

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma 26.11.2015, tark. 19.6.2017

III (NALKALA), NÄSILINNANKATU 39-41, TIILIRUUKINKATU 6, TÄYDENNYSRAKENTAMINEN. ASEMAKAAVA NRO 8599.



Kaava-alue lähivaikutusalueineen



Ilmakuva kaava-alueesta

Mikä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) tarkoitus on määritelty Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 63§:ssä mm. seuraavasti:

”Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointimenettelyistä.”

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään aluetta koskevat perustiedot sekä suunnitelma hankkeessa käytettävistä osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä (MRL 6§) ja kaavan toteuttamisesta aiheutuvien vaikutusten arvioinnista (MRL 9§). Tarkoituksena on kertoa miksi kaava laaditaan, miten asia etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa.

Aloite

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt osoitteessa Näsilinnankatu 39-41 ja Tiiliruukinkatu 6 sijaitsevan kiinteistön omistaja Kiinteistöosaakeyhtiö Tampereen Näsilinnankatu 39-43 (Dnro: TRE:4686/10.02.01/2015 pvm. 2.7.2015).

Suunnittelualue

Asemakaavan suunnittelualueena on Nalkalan kaupunginosassa sijaitsevan Satamakatuun, Näsilinnankatuun, Tiiliruukinkatuun ja Kuninkaankatuun rajautuvan korttelin 28 tontti nro 1. Tontti rajautuu etelässä Tiiliruukinkatuun ja lännessä Näsilinnankatuun, idässä ja pohjoisessa korttelin 28 muihin tontteihin. Alueen pinta-ala on 5811 m².

Suunnittelualueella on kaksi rakennusta, joista Näsilinnankadun varteen sijoittuva Tampereen Puhelinosuuskunnan toimistorakennus on valmistunut vuonna 1979. Rakennuksen Näsilinnankadun puoleinen osa on 6-7 kerroksinen ja Tiiliruukinkadun puoleinen osa 2-3-kerroksinen. Tontin pohjoiskulmassa sijaitseva kolmikerroksinen nk. letkutehtaan rakennus (Näsilinnankatu 39) on alun perin rakennettu Nalkalantorin laidalla vv. 1916–1941 nimellä Oy Suomen Hihnamehdas toimineen Tammer Tehtaiden laajennukseksi. 1940-luvun lopulla Tammer Tehtaat laajensi tilojaan korttelin 28 muille tonteille. Tehdas valmisti hihnojen lisäksi myös kumi- ja paloletkuja, teknisiä kumituotteita, liimoja ja kumituksia.

Tampereen Puhelinosuuskunta osti alueen 1970-luvun alussa, jolloin letkutehdas saneerattiin puhelinkeskukseksi, suunnittelu- ja laiteosastojen teknisiksi toimistoiksi sekä huolto-, koulutus-, varasto- ja harrastustiloiksi. Muut alueen vanhoista tehdas- ja asuinrakennuksista purettiin.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 12.485 k-m². Tontilla on yhteensä 104 autopaikkaa, joista 60 sijoittuu pihalle ja 44 maanalaiseen autohalliin. Lisäksi kiinteistön käyttöön on vuokrattu läheisestä pysäköintilaitoksesta 105 autopaikkaa (lähde: rakennusvalvonnan arkisto ja Facta-rekisteri).



Tampereen Puhelinosuuskunnan toimistorakennus (Näsilinnankatu 41/Tiiliruukinkatu 6)



Letkutehtaan (Näsilinnankatu 39) pohjoisjulkisivu.

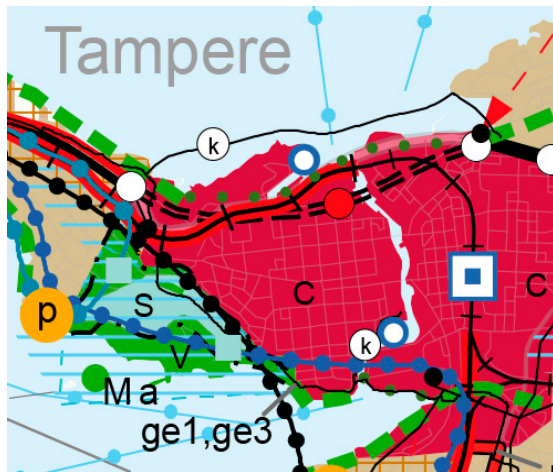
Muut korttelin 28 rakennukset ovat pääosin 1950- ja 1960-luvuilla valmistuneita 7-kerroksisia asuin- ja liikerakennuksia. Korttelin sisäpihat ovat pääosin pysäköintikäytössä ja niiden välillä on muutaman metrin korkeuseroja.

Tontilla 28-1 on voimassa 30.10.1977 laadittu sitova tonttijako nro 4528 ja se on merkitty tonttirekisteriin 24.2.1978.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA SELVITYKSET

Maakuntakaava

Pirkanmaan uuden kokonaismaakuntakaavan 2040 ehdotus on hyväksytty maakuntavaltuustossa 27.3.2017 ja sen voimaan tulosta on päätetty 29.5.2017. Maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Alue kuuluu kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen (kk-1), jota koskevia suunnittelumääräyksiä ja kehittämissuosituksia ovat mm. hyvin saavutettava ja monipuolinen yritystoiminnan, asumisen sekä kaupallisten ja julkisten palvelujen alue sekä alueen saavutettavuuden edistäminen kävelen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä.

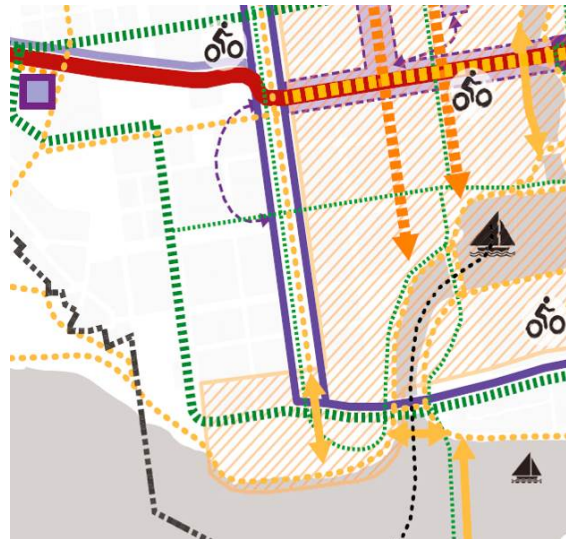


Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040.

Maakuntakaava 2040 korvasi aiemmat Pirkanmaan 1. maakuntakaavan ja vahvistetut vaihemaakuntakaavat.

Yleiskaava

Keskustan strateginen osayleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.1.2016 ja on kuulutettu voimaan suunnittelualueella 2.6.2017. Osayleiskaavan maankäyttökartalla suunnittelualue on merkitty ydinkeskustan kehittämisvyöhykkeelle sijoittuvaksi keskustatoimintojen alueeksi. Liikennekartalla suunnittelualue kuuluu kävelykeskustana kehitettävään hitaan liikumisen alueeseen, jonka liikenneympäristöä on kehitettävä kävelyn ehdoilla.



Otteet keskustan strategisen osayleiskaavan maankäyttö- ja liikennekartoista.

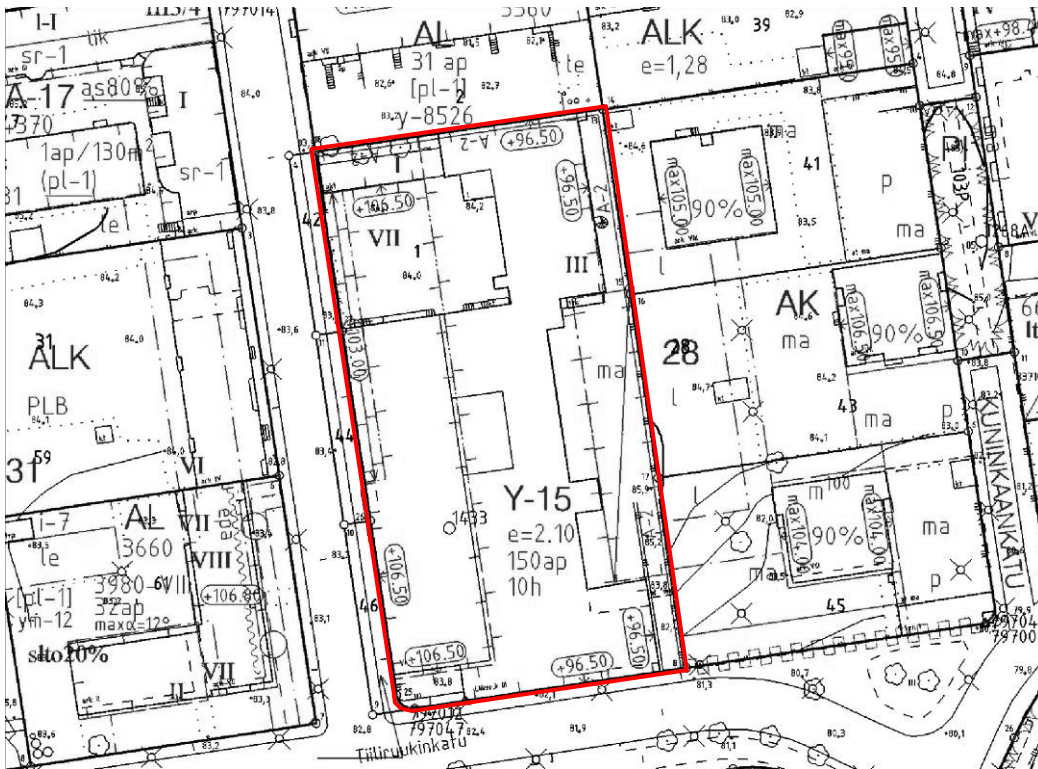
Keskustan strateginen yleiskaava korvasi voimaan tullessaan keskustan oikeusvaikutettoman yleiskaavan ja oikeusvaikutteisen keskustan liikenneosayleiskaavan.

Kaava-alue sisältyi vuonna 2014 vireille tulleen Tampereen kantakaupungin yleiskaavan 2040 aloitus- ja valmisteluvaiheiden suunnittelualueisiin. Helmikuussa 2017 valmistuneesta kantakaupungin yleiskaavaehdotuksesta keskusta kuitenkin rajattiin pois, koska alueen kehittämistä ohjaa edellä kuvattu keskustan strateginen osayleiskaava. Kantakaupungin yleiskaavan 2040 valmisteluaineistoon voi tutustua kaupungin internet-sivuilla osoitteessa: <http://www.tampere.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/yleiskaavoitus/kantakaupungin-yleiskaava-2040/aineistot.html>

Asemakaava

4.1.1993 hyväksytyssä asemakaavassa nro 7188 suunnittelualue muodostaa korttelin 28 tontin 1. Alue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi teletoittoa varten. Tontin rakennusalalle sekä sellaiselle tontin osalle, jolla sallitaan maanalaisen tilojen rakentaminen, saadaan sijoittaa maanalaisia työ- ja kokoustiloja (Y-15). Tontille saadaan rakentaa enintään kymmenen asuinhuoneistoa (10h). Autopaikkoja on rakennettava 150 kpl (150ap). Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuuslukuna $e=2,10$ (noin 12.200 k-m^2).

Näsilinnankadun varteen sijoittuvalla rakennusalalla, jolla suurin sallittu kerrosluku on seitsemän (VII), julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on rakennuksen kadunpuoleisella sivulla ja päädyissä $+106,50$. Rakennusaloilla, joilla suurin sallittu kerrosluku on kolme (III), julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on rakennusten kadun ja naapuritonttien puoleisilla sivuilla $+96,50$. Tontin pohjoiskulmaan on osoitettu lisäksi yksikerroksisen rakennuksen rakennusala ja itäisivulle rakennusala, jolle voidaan sijoittaa maanalainen tila (ma). Naapuritonttien vastaisille rajoille on rakennettava vähintään 160 cm korkea rakenteellinen aita (A-2).



Ote ajantasa-asemakaavasta

Muut suunnitelmat ja selvitykset

Asemakaavan suunnittelun pohjana käytetään hakijan teettämiä viitesuunnitelmaluonnoksia ja havainnemateriaalia. Kaavan laatimisen aikana laaditaan kohteen rakennus- ja kulttuurihistoriaa koskeva selvitys ja hulevesien hallintaa koskevia tarkasteluja. Lisäksi maaperää ja letkutehtaan rakenteita tutkitaan mahdollisten haitta-aineiden varalta. Muita erillisselvityksiä tai -suunnitelmia laaditaan tarvittaessa asemakaavan valmistelun aikana. Selvitysten keskeiset tulokset raportoidaan osana kaavaselistusta.

Maankäyttösopimus

MRL 91 b §:n tarkoittama maankäyttösopimus laaditaan ennen kaavaehdotuksen käsittelyä kaupunginhallituksessa.

SUUNNITTELUN TAVOITTEET JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Tavoitteet

Hakijoiden tavoitteena on alueen pääkäyttötarkoituksen muuttaminen ja rakennusoikeuden lisääminen. Tarkoituksena on, että letkutehtaan rakennusta korotetaan ja se muutetaan asuinkäyttöön. Lisäksi nykyisin pysäköintikäytössä olevalle tontin osalle rakennetaan uusi asuinkerrostalo. Toimistorakennus säilyy nykyisessä käytössään. Pysäköintipaikat sijoitetaan läheisiin pysäköintilaitoksiin ja pihan rakentamattomaksi jäävät osat kunnostetaan asukkaiden ulko-oleskelualueeksi.

Kaupungin tavoitteena on selvittää hakijan suunnitelman mukaisen hankkeen toteuttamiskelpoisuus ja siitä aiheutuvat merkittävät ympäristövaikutukset. Suunnittelun yhteydessä tarkastetaan alueella säilyvän rakennuskannan käyttötarkoitusta, kerroslukua ja rakennusoikeutta sekä pysäköinnin järjestämistä koskevat kaavamerkinnot ja – määräykset. Suunnittelussa pyritään ottamaan erityisesti huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja muutoksen vaikutukset korttelirakenteeseen sekä vaikutusalueen erityiset kaupunkikuvalliset, kulttuuri- ja rakennushistorialliset arvot.

Suunnitelma edistää kaupungin täydennysrakentamistavoitteiden toteutumista. Täydennysrakentamisen hyödyistä ja kannustimista on lisätietoa kaupungin internet-sivuilla osoitteessa: <http://www.tampere.fi/taydennysrakentaminen>

Vaikutusten arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 1 §:n mukaan kaavaa laadittaessa on arvioitava sen toteuttamisesta aiheutuvat merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset mm. ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, luonnonympäristöön, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskuntatalouteen ja liikenteeseen sekä kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriperintöön.

Vaikutukset arvioidaan kaavan laatimisen yhteydessä ja ne kirjataan asemakaava-selostukseen. Arviointiin sisältyy tarvittaessa myös kaupungin strategisen suunnittelun kannalta merkittäviin kehittämistavoitteisiin liittyvien erityisten vaikutusten arviointia (esim. yritysvaikutukset).

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62§:n mukaan kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (*osallinen*), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Osallisia tässä hankkeessa ovat mm.:

Kaavamuutoksen hakijat

Suunnittelualueen asukkaat, työntekijät ja yritykset

Naapurikiinteistöjen omistajat, asukkaat ja työntekijät (lähivaikutusalue)

Kaupungin eri toimialat ja liikelaitokset (mm. kaupunkiympäristön kehittäminen viranomaisyksikköineen, kiinteistötoimi, Pirkanmaan Pelastuslaitos, Tampereen Kaukolämpö Oy, Tampereen Sähköverkko Oy, Tampereen Vesi liikelaitos)
Pirkanmaan ELY-keskus
Pirkanmaan maakuntamuseo
Muut ilmoituksensa mukaan

Tiedottaminen

Asemakaavatyön aikana aineistojen nähtävillä oloista tiedotetaan kuulutuksilla, jotka julkaistaan Aamulehdessä, kaupungin virallisella ilmoitustaululla (keskusvirastotalo, os. Aleksis Kiven katu 14 - 16 C) ja kaupungin internet-sivuilla osoitteessa www.tampere.fi.

Nähtävillä olevaan kaava-aineistoon voi tutustua Palvelupiste Frenckellissä, os. Frenckellinaukio 2 B, missä palvelupisteen neuvojilta saa opastusta kaavan valmisteluun liittyvistä asioista.

Aineisto on lisäksi nähtävillä kaavoituksen internet-sivuilla osoitteessa:

<http://www.tampere.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/semakaavoitus.html>

Nähtävilläoloaikoina jätettävä osallispalaute toimitetaan kirjallisena Tampereen kaupungin kirjaamoon:

Postiosoite: Tampereen kaupunki, Kirjaamo, PL 487, Tampere 33101

Käyntiosoite: Puutarhakatu 6, 33210 Tampere

Sähköpostiosoite: kirjaamo@tampere.fi

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineistoa kuulutettiin nähtäville 26.11.-17.12.2015 väliseksi ajaksi ja avoin yleisötilaisuus järjestettiin Galleria Nottbeckissä 8.12.2015. Nähtävilläoloaikana osallisille varattiin mahdollisuus jättää suunnitelmasta kirjallisia mielipiteitä. Asiakirjat lähetettiin tiedoksi kaavamuutoksen hakijoille, naapuri-kiinteistöille ja ao. viranomaistahoille.

Valmisteluvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute on julkaistu kaupungin internet-sivuilla ja siitä tehty yhteenveto on liitetty kaavaselostukseen.

Asemakaavan valmisteluaineisto on laadittu yhteistyössä kaavamuutoksen hakijoiden, kaupungin ao. toimialojen ja viranomaisten kanssa. Valmisteluaineisto asetetaan nähtäville palautteen saamista varten. Osalliset voivat jättää suunnitelmasta kirjallisia mielipiteitä ja tarvittaessa järjestetään neuvotteluita eri osapuolten kesken.

Ehdotusvaihe

Valmisteluaineistosta saadusta palautteesta tehdään yhteenveto ja siihen laaditaan tarvittavat vastineet, jotka liitetään kaavaselostukseen.

Asiakirjat täydennetään asemakaavaehdotukseksi. Yhdyskuntalautakunta käsittelee ehdotuksen ja päättää sen julkisesta nähtävillä asettamisesta. Nähtävillä olosta julkaistaan sanomalehtikuulutus ja siitä tiedotetaan internetissä. Osalliset voivat jättää ehdotuksesta kirjallisia muistutuksia ja viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kaavaehdotuksesta saadusta palautteesta laadittava yhteenveto ja vastineet liitetään kaavaselostukseen. Ennen hyväksymiskäsittelyä kaavaehdotukseen voidaan tehdä myös muita muutoksia tai täydennyksiä. Jos tarvittavat muutokset ovat maankäyttö- ja

rakennusasetuksen 32 §:ssä tarkoitetulla tavalla olennaisia, kaavaehdotus voidaan kuuluttaa uudelleen nähtäville.

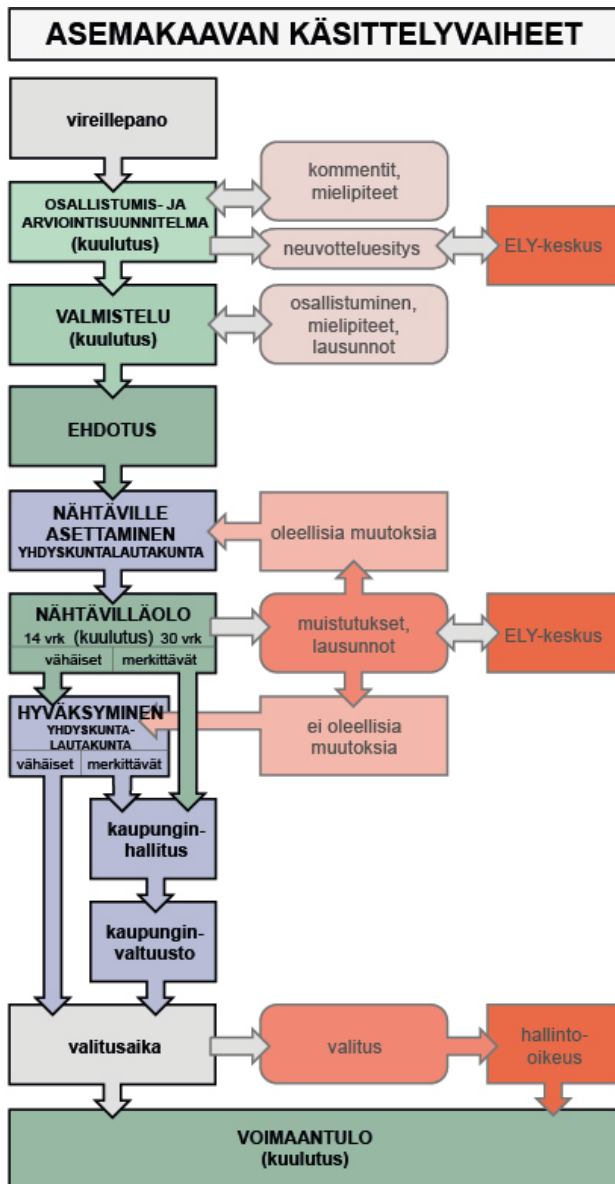
Kaavan hyväksyminen ja voimaantulo

Asemakaavan hyväksyy Tampereen kaupunginvaltuusto yhdyskuntalautakunnan ja kaupunginhallituksen esityksestä.

Yhdyskuntalautakunnan käsittelyn jälkeen asemakaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin laaditut vastineet sekä ote yhdyskuntalautakunnan päätöksestä lähetetään niille muistuttajille, jotka ovat jättäneet osoitetietonsa.

Kaavan hyväksymistä koskevasta kaupunginvaltuuston päätöksestä voi jättää valituksen Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Kaupunki ilmoittaa kaavan voimaantulosta kuulutuksella.

ASEMAKAAVAN KÄSITTELYVAIHEET KAAVIONA JA YHTEYSTIEDOT



Kaavoitusviranomaisen:

Tampereen kaupunki
 Kaupunkiympäristö
 Asemakaavoitus
 Asemakaavapäällikkö
 Elina Karppinen
 puh. 040 800 4908
 etunimi.sukunimi@tampere.fi

Asiaa hoitaa:

Projektiarkkitehti Marjut Ahponen
 puh. 040 689 1326
 etunimi.sukunimi@tampere.fi

Aineiston esittely:

Asiakaspalvelu
 Palvelupiste Frenckell
 Frenckellinaukio 2 B
 puh. (03) 5656 4400
 palvelupiste.frenckell@tampere.fi

Palautteen vastaanotto:

Tampereen kaupunki,
 Kirjaamo,
 PL 487, Tampere 33101
 käyntiosoite: Puutarhakatu 6
 kirjaamo@tampere.fi

Kaavoituksen Internet-sivut

<http://www.tampere.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus.html>