

Tesomajärvi, Raiskionkatu 7, Tesomajärven koulun tontin muuttaminen asumiseen.

Asemakaavan selostus

5.10.2020, tarkistettu 18.1.2021, selostusta täydennetty 29.3.2021.



**Tesomajärvi, Raiskionkatu 7, Tesomajärven koulun tontin muuttaminen asumiseen.
ASEMAKAAVA NRO 8733**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 5.10.2020 päivättyä ja 18.1.2021 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8733. Asian hyväksyminen kuuluu Kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Tesomajärven kaupunginosan korttelia nro 3808-3 ja katu- ja puistoaluetta.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Tesomajärven kaupunginosan korttelit nro 3817/osa, katu- ja virkistysaluetta.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Riikka Rahkonen ja kaavoitusarkkitehti Katariina Korte.

Diaarinumero:

TRE:1449/10.02.01/2018

Vireille tulo:

28.3.2019

Kaavan nimi ja tarkoitus

Tesomajärvi, Raiskionkatu 7, Tesomajärven koulun tontin muuttaminen asumiseen. Asemakaavamuutos. Asemakaava numero 8733.

TIIVISTELMÄ

Tesoman entisen koulun tontille asumista

Asemakaavalla mahdollistetaan uusien kerrostalojen ja kerrospientalojen rakentaminen käytöstä pois jääneen koulun tontille. Ajo koko alueelle tulee Raiskionkadun päästä. Alueen keskelle osoitetaan uusi lähivirkistysalue, jonka läpi kulkee yleinen ulkoilureitti vesitornin suuntaan. Rannan sivulla ja vesitornin eteläpuolella viheralueita levennetään hivenen. Rakennettava uusi alue liittyy rakenteellisesti Tesoman kerrostalotaloalueisiin, väliin jää uimarannalta kauppakeskukselle kulkeva Käärmekallionpolku. Tarpeettomaksi jäänyt vuonna 1967 rakennettu koulurakennus on tarkoitus purkaa. Selvityksessä koululle ei ole osoitettavissa erityisiä kulttuurihistoriallisia tai muita arvoja.

Uutta asuinrakentamista 19 500 kerrosneliömetriä

Asemakaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 19 500 k-m², josta uutta rakennusoikeutta 10 818 k-m². Kaikki rakennusoikeus on osoitettu asumiseen, rakennusoikeudesta 8 100 k-m² on kerrospientaloille ja kerrostaloille ja 11 400 ainoastaan kerrostaloille. Korttelitehokkuus on $e=0,76$ ja korttelin pinta-ala on yhteensä noin 2,7 ha.

Yhtiömuotoisia kerrostaloja, kerrospientaloja ja viheraluetta

Asemakaava-alueelle muodostuu yksi kortteli, joista läntiseen rantakorttelin osaan tulee neljä kaksikerroksista kerrospientaloa sekä kolme kerrostaloa. Itäpuolen rinnekorttelin osaan vesitornin rinteeseen eteläpuolelle tulee kuusi uutta kerrostaloa. Kerrostalot ovat viisi- ja kuusikerroksisia. Alueelle tulee asukkaita noin 350. Uudet lähivirkistysalueet säilyvät luonnontilaisina puustoisina alueina, joista vesitornin rinne ja Raiskionkadun puoleinen sivu on osoitettu liito-oravan suojelualueiksi. Alueen pysäköinti järjestetään pintapysäköintinä.

Luonnonläheinen asuinalue Tesomajärven ja virkistysmetsän vieressä

Suunnittelualue sijaitsee Tesoman taajamassa 250 metrin päässä bussipysäkiltä, 400 metrin päässä Tesoman keskuksesta ja 700 metrin päässä tulevasta lähijunaseisakkeesta virkistysalueiden ja Tesomajärven vierellä ja on laajuudeltaan noin 3,5 ha. Suunnittelualue käsittää entisen Tesoman koulun tontin sekä viheraluetta ja katualuetta. Kaava-alue on kaupungin omistuksessa.

Tavoitteena mahdollistaa perheasuntovaltaisia kerrostaloja

Kaavamuutoksen tavoite on suunnitella tontille monimuotoista, keskitehokasta kerrostaloasumista. Alueelle tavoitellaan kohtuuhintaista perheasumista. Alueen maisema-arvot sekä virkistys- ja kevyenliikenteen yhteydet sekä yhteydet palveluihin huomioidaan suunnittelussa. Kaavoitusprosessin aikana kohteesta on järjestetty korttelikilpailu, jonka voittaja on ollut mukana kaavan

jatkokehittelytyössä. Asemakaava kuuluu maankäytön suunnittelun kaavoitusohjelmaan vuosille 2019 - 2023.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloituskvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 28.3. - 18.4.2019 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Yleisötilaisuus pidettiin 9.4. Tesoman hyvinvointikeskuksessa lännen alueverkoston tilaisuudessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kaksi viranomaislausuntoa sekä kaksi mielipidettä. Pirkanmaan liitto ilmoitti, ettei anna kommenttia.

Maakuntamuseo totesi kommentissaan mm. että yhtenä vaihtoehtona tulisi tutkia koulurakennuksen säilyttämistä. Koulurakennuksesta ja sen ympäristöstä tulee laatia asemakaavatasoinen rakennetun ympäristön selvitys sekä kattava kuntoselvitys, mikäli koulurakennuksen suojelua pidetään haasteellisena sen kunnan perusteella.

Ympäristönsuojelu totesi kommentissaan mm.: Kaava-alueen itäreunaa kulkee kantakaupungin yleiskaavassa esitetty ekologinen yhteystarve, joka on huomioitava ja toteutettava niin että yhteys voi jatkua kaava-alueen ulkopuolella. Kaava-alueen ja Tesomajärven välissä on nykyisellään puustoista rinnettä, joka olisi hyvä säästää. Lepakkoselvityksessä on tärkeää selvittää, ovatko mahdollisesti purettavat rakennukset lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

Ensimmäisessä mielipiteissä esitettiin kulkua alueelle Raiskionkadun kautta, ei etelän suunnasta. Toisessa mielipiteessä toivottiin näkyvyyttä vesitornille eri tavoin ja toivottiin pulkkamäen säilymistä vesitornin mäeltä.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto - kaavaluonnos, siihen liittyvä viiteaineisto, selostus ja selvitysaineisto olivat nähtävillä 8.10.- 29.10.2020 välisen ajan. Kaavaluonnosta esiteltiin esittelyvideolla. Valmisteluaineistosta saatiin neljä mielipidettä ja kuusi viranomaiskommenttia. Palautteessa nousi esiin mm. kerrosluvut, hulevedet, huoltoajo, pelastustiet, koulurakennuksen säilyttäminen ja lähiluonnon säilyminen. Palauteraporttiin on koottu palautteiden tiivistelmät sekä vastineet.

Ehdotuskvaihe

Asemakaavaa on tarkistettu kaavaehdotukseksi: Läntisintä rakennusala on tuotu hivenen kauemmas järvestä tontin länsirajalta, lähivirkistysalueen läpi kulkevaa ajoyhteyttä on hivenen levennetty, muuntamon paikkaa on siirretty ajoyhteyden saamiseksi, liito-oravamääräystä on tarkistettu.

Hyväksymiskvaihe

Asemakaavaehdotuksesta saatiin yksi muistutus sekä lausunto Pirkanmaan liitolta. Palautteen tiivistelmä sekä vastineet ovat selostuksen kohdassa 4.3.3.

Asemakaavaan ei ole tehty tarkistuksia palautteen perusteella.

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Luonnonympäristö

Alueen korkeusasema vaihtelee 134-151 mpy. Alueen maaperä on kalliomaata ja hiekkamoreenia. Maasto laskee osin jyrkästikin etelään sekä länteen Tesomajärven suuntaan. Alueen pohjoissivulla vesitornin mäellä on jyrkkää metsäistä aluetta, samoin alueen keskelle jää yhtenäinen puustoinen alue.

1.1.2 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Alue liittyy Raiskionkadun päästä katuverkkoon. Itä-länsisuuntainen Käärmevallionpolku jää nykyisen kerrostaloalueen ja kaava-alueen väliin. Kaava-alueen pohjoispuolella on Tesoman vesitorni sekä ulkoilumetsät. Tesomajärvi jää kaava-alueen länsipuolelle. Tontin länsiosassa on pelikenttä, väliaikainen päiväkotikiikatti on poistettu. Itäosassa on Tesoman entinen koulurakennus, joka on poistunut käytöstä, eikä rakennukselle ole tulevaisuudessa käyttöä.

Liikenne

Kaava-alueelle tullaan Raiskionkadun päästä. Bussipysäkillä on alueelta matkaa noin 250 metriä. Tesoman lähijunan seisake on tulossa noin 700 metrin etäisyydelle kaava-alueesta.

Tekninen huolto

Kaava-alue on teknisten verkostojen, vesihuolto mukaan lukien, piirissä.

1.1.3 Palvelut

Tesoman yhtenäiskoulu sekä kauppa- ja julkisten palvelujen keskus Westeri sijaitsevat noin 400 metrin etäisyydellä alueesta.

1.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.

1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Asemakaava on maakuntakaavan ja yleiskaavan mukainen. Tesoman yleissuunnitelmassa vuodelta 2016 Tesomajärven koulun alueelle on tutkittu vaihtoehtoja asuinpainotteisesta täydennysrakentamisesta. Koska koulurakennuksille ei ole löydetty käyttöä, kaavarunko laadittiin koulun purkavan ratkaisun pohjalta vuonna 2019 pidetyn korttelikiikattiläisyyden ja sitä seuranneen asemakaavatyön pohjaksi. Voittaneen kilpailuehdotuksen tekijä on ollut mukana kaavoitusprosessissa laatimassa viitesuunnitelmia.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaavan rakenne

Asemakaava-alueelle muodostuu kaksi korttelin osaa, joista läntiseen rantakorttelin osaan tulee neljä kaksikerroksista kerrospientaloa sekä kolme kerrostaloa. Itäpuolen rinnekorttelin osaan vesitornin rinteeseen tulee kuusi uutta kerrostaloa. Kerrostalot ovat viisi- ja kuusikerroksisia. Uudet lähivirkistysalueet säilyvät luonnontilaisina puustoisina alueina, joista vesitornin rinne ja Raiskionkadun puoleinen sivu on osoitettu liito-oravan suojelualueiksi (sl-6). Alueen pysäköinti järjestetään pintapysäköintinä tonttien reunoille. Pihat ovat autottomia yhteispihoja.

2.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 19 500 k-m², josta uutta rakennusoikeutta 10 818 k-m². Rakennusoikeudesta 8 100 k-m² on kerrospientaloille ja kerrostaloille ja 11 400 ainoastaan kerrostaloille. Kaikki rakennusoikeus on varattu asumiseen. Korttelitehokkuus on e=0,76.

2.2 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

2.2.1 Korttelialueet

A-kortteli

Lähimmäs rantaa on osoitettu rakennusalat neljälle kaksikerroksiselle asuinrakennukselle. Näiden taakse tulevat viisi- ja kuusikerroksiset asuinrakennukset. Rakennusoikeus on 8100 k-m². Julkisivujen tulee olla puu-, tiili- tai rappauspintaisia häivytyin saumoin. Julkisivuille suositellaan rakentamistapaohjeessa vaaleahkoja lämpimiä värisävyjä, ei valkoista, mustaa eikä harmaata. Tontin keskelle jää yhteinen piha-alue. Pysäköinti on tontille tulon yhteydessä ajoyhteyden päässä.

Itäosa on jaettu kolmeen tonttiin, joihin kuhunkin on osoitettu kaksi viisikerroksista asuintaloa rinteeseen; alin kerros on osittain asuinkerros omilla asuntopihoilla. Rakennusten julkisivujen tulee olla puu-, tiili- tai rappauspintaisia häivytyin saumoin. Julkisivuille suositellaan rakentamistapaohjeessa vaaleahkoja lämpimiä värisävyjä, ei valkoista, mustaa eikä harmaata. Pysäköinti on tonttien sisääntulon yhteydessä. Itäosan korttelin kautta on ajoyhteys lähempänä rantaa olevaan korttelin osaan. Pysäköintialueen eteläpuolelta kulkee kevyen liikenteen reitti (pp) myös rantakortteliin. Piha-alueet rakennusten keskellä ovat autottomia. Korttelin läpi on osoitettu huolto- ja pelastustie (pp/h), joka tulee rakentaa esteettömäksi.

2.2.2 Muut alueet

Katualueet

Koko alueelle ajetaan vain Raiskionkadun päästä. Raiskionkadun kääntöpaikka on nykyisin erittäin suuri, kaavassa osa kääntöpaikasta muutetaan lähivirkistysalueeksi.

Viheralueet

Kaavassa on osoitettu uusia lähivirkistysalueita (VL), joista osalle liito-oravan suojelumääräykset. Viheralueille on osoitettu ulkoilureittiyhteydet (u-1).

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavalla mahdollistetaan uusi luonnonläheinen asuntorakentaminen lähelle palveluja. Lähi-alueen nykyisten asukkaiden virkistysmahdollisuudet ympäröivässä luonnossa ja lähivirkistysalueilla säilyvät ennallaan.

3.2 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Rakentaminen sijoittuu pääosin rakennetulle tai ei luonnontilaisille alueille, tontin metsäiset alueet on osoitettu pääosin lähivirkistysalueeksi. Alueen virkistysalueen ala kasvaa, kun osoitetaan uusia lähivirkistysalueita (VL), joista itä- ja pohjoissivuille on osoitettu liito-orava-alueita. Nämä tukevat samalla myös luonnon monimuotoisuutta.

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

Alue kuuluu teknisten verkostojen piiriin mukaan lukien vesihuolto eikä aiheuta siten mittavia kustannuksia.

Yhdyskuntarakenne laajenee asumisen osalta, vaikka alue onkin jo osa rakennetta ollessaan koulutonttina. Liikenne Raiskionkadulla lisääntyy vain vähän asumisen myötä, mutta on toisaalta vähentynyt koulun ja päiväkodin poistuttua käytöstä.

Raiskionkadun erittäin suuri kääntöpaikka muuttuu osin viherympäristöksi. Alueelle on osoitettu ulkoilureitit uusille lähivirkistysalueille sekä alueen sisäiset kevyenliikenteen- ja huoltoreitit. Alueelta on suorat kevyen liikenteen reitit Tesoman keskuksen palveluihin.

3.4 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Selvityksessä Tampereen keskustan ulkopuolisten 1960- ja 1970-luvun asuinalueiden inventointi ja arvottaminen (2010) Tesomajärven koulun alue

sisältyi arvokkaaksi todettuun osa-alueeseen, jolla tulisi pyrkiä säilyttämään korttelirakenne, viherympäristö ja rakennusten alkuperäiset ominaispiirteet.

Tesoman entisellä koululla ei ole laaditun rakennushistoriaselvityksen (2019) perusteella erityisiä arvoja. Rakennus on kokonaisuutena tasapainoinen, mutta omalla tavallaan arkinen eikä se luo erityistä lisäarvoa rakennettuun ympäristöön tai maisemaan.

Koulun arvot säilyttävä ratkaisu olisi tarkoittanut käytännössä koko koulun säilyttämistä. Jäännösosa koulua asuinalueen keskellä olisi vähentänyt sen arvoa aikansa koulurakennuksen edustajana ja luonut merkittävän reunaehdon alueen suunnittelulle. Koska koulukokonaisuudelle ei ole löydetty tarkoituksenmukaista käyttöä, tontinluovutuskilpailu päätettiin järjestää koulun purkavan ja kohtuuhintaisen asumisen täydennysaluetavoitteen pohjalta. Tästä syystä kuntoselvityksen laatimista ei pidetty mielekkäänä.

Tontti on jo rakennettua ympäristöä, mutta muuttaa silti alueen maisemaa ja kaupunkikuvaa, kun tontille tulee 2-6 kerroksista rakentamista. Tesomajärven suuntaan uudet rakennukset näkyvät kaupunkikuvassa jääden kuitenkin selvästi vesitornin alapuolelle eikä rakentamista tule lainkaan alueen korkeimmille rinteille. Uusi rakentaminen on sovitettu kunnioittamaan Tesoman korttelirakenteen arvoja.

3.5 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Kaavalla ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia lukuun ottamatta rakentamisen aikaista positiivista vaikutusta.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 28.3.2019.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Tavoite on suunnitella tontille monimuotoista, keskitehokasta kerrostaloasumista. Tontille tavoitellaan kohtuuhintaista perheasumista. Alueen maisema-arvot sekä virkistys- ja kevyenliikenteen yhteydet sekä yhteydet palveluihin huomioidaan suunnittelussa. Kaavoitusprosessin aikana kohteesta on järjestetty korttelikilpailu. Asemakaava kuuluu maankäytön suunnittelun kaavoitusohjelmaan vuosille 2019 - 2023.

4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavan vireilletulovaiheessa järjestettiin yleisötilaisuus Tesoman hyvinvointikeskuksessa. Valmisteluvaiheessa asemakaavaluonnosta esiteltiin esittelyvideolla. Asemakaavaa valmisteltaessa järjestettiin erillisneuvotteluja eri kaupungin organisaatioiden kanssa. Kaavatyötä on ohjannut erillinen ohjausryhmä.

4.3.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 28.3. - 18.4.2019 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kaksi viranomaislausuntoa sekä kaksi mielipidettä. Pirkanmaan liitto ilmoitti, ettei anna kommenttia.

Maakuntamuseo totesi kommentissaan mm. että yhtenä vaihtoehtona tulisi tutkia koulurakennuksen säilyttämistä. Koulurakennuksesta ja sen ympäristöstä tulee laatia asemakaavatasoinen rakennetun ympäristön selvitys sekä kattava kuntoselvitys, mikäli koulurakennuksen suojelua pidetään haasteellisena sen kunnan perusteella.

Ympäristönsuojelu totesi kommentissaan mm.: Kaava-alueen itäreunaa kulkee kantakaupungin yleiskaavassa esitetty ekologinen yhteystarve, joka on huomioitava ja toteutettava niin että yhteys voi jatkua kaava-alueen ulkopuolella. Kaava-alueen ja Tesomajärven välissä on nykyisellään puustoista rinnettä, joka olisi hyvä säästää. Lepakkoselvityksessä on tärkeää selvittää, ovatko mahdollisesti purettavat rakennukset lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

Ensimmäisessä mielipiteissä esitettiin kulkua alueelle Raiskionkadun kautta, ei etelän suunnasta. Toisessa mielipiteessä toivottiin näkyvyyttä vesitornille eri tavoin ja toivottiin pulkkamäen säilymistä vesitornin mäeltä.

Kaavan valmisteluaineisto on laadittu Tampereen kaupunkiympäristön suunnittelussa.

4.3.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Asemakaavan valmisteluaineisto - kaavaluonnos, siihen liittyvä viiteaineisto, selostus ja selvitysaineisto olivat nähtävillä 8.10.- 29.10.2020 välisen ajan. Kaavaluonnosta esiteltiin esittelyvideolla. Valmisteluaineistosta saatiin neljä mielipidettä ja kuusi viranomaiskommenttia. Palautteessa nousi esiin mm. kerrosluvut, hulevedet, huoltoajo, pelastustiet, koulurakennuksen säilyttäminen ja lähiluonnon säilyminen. Palauteraporttiin on koottu palautteiden tiivistelmät sekä vastineet.

Asemakaavaa on tarkistettu kaavaehdotukseksi: Läntisintä rakennusala on tuotu hivenen kauemmas järvestä tontin länsirajalta, lähivirkistysalueen läpi kulkevaa ajoyhteyttä on hivenen levennetty, muuntamon paikka on siirretty ajoyhteyden saamiseksi, liito-oravamääräystä on tarkistettu.

Yhdyskuntalautakunta päättää ehdotuksen nähtäville asettamisesta.

4.3.3 Asemakaavan hyväksyminen

Asemakaavaehdotuksesta saatiin yksi muistutus sekä lausunto Pirkanmaan liitolta.

Muistutuksessa todettiin mm.: rakennukset ovat liian suuria paikkaan ja ympäröivään rakennuskantaan nähden. Aluetta tiivistetään liian voimakkaasti. Asukkaiden määrä suhteessa käytettävissä oleviin palveluihin on epäsuhtainen,

joten lisäasutuksen rakentaminen ei ole perusteltua tässä mittakaavassa. Alueen ainoa täysikokoinen hiekkakenttä, joka on olennainen osa Tesoman alueen liikuntaverkostoa, menetetään rakentamiselle. Tesoman koulun viereen peruskorjattu kenttä palvelee lähinnä koulua ja urheiluseuroja. Tesoman vesitornin länsipuolinen rinne on monipuolisen liikunnan ja vapaa-ajan toimintoihin käytetty alue. Asutuksen välitön sijoittuminen osin rinteeseen juurelle ja pysäköinnin sijoittaminen sinne osaltaan estävät rinteeseen täysimittaisen hyödyntämisen esim. pulkkamäkenä talvisin. Lisääntyvä ajoneuvoliikenne Käärmekallionpolun läheisyydessä huolettaa. Etenkin rakennusaikainen liikenne tulisi ohjata muualta kuin Tesomajärvenkadun tai Käärmekallionpolun kautta. Suurin huoli on Tesomajärven veden laadusta ja riittävydestä. Tesomajärven sanotaan olevan lähdepohjainen mutta useat vuosikymmeniä alueella asuneet ovat panneet merkille veden pinnan laskun rakentamisen lisääntymisen edetessä lähialueilla. Mallinuksissa tehdyt hulevesien kulkusuunnat on ilmeisimmin havainnointu nykyisen hulevesiverkoston suuntien ja valumien mukaisesti. Mistään ei käy ilmi miten syvältä maaperätutkimus on tehty eli miten laajalti kallio viettää kohti järveä ohjaten kallion pintaan asti imeytyvän veden kohti järveä. Miten siis on mitattu kallion pintaa valuvien hulevesien suunnat? Maahan imeytyvän veden kulku on osaltaan Tesomajärven veden laatua ja määrää ylläpitävä asia jota ei mielestämme ole tarpeeksi huomioitu. Kaavassa tulisikin painottaa vettä läpäisevien pintojen määrää ja veden ohjautumista viivytyksaltaiden kautta mahdollisimman paljon kohti järveä viemäriverkoston sijaan joka on jo muutoin alueella täysin riittämätön kattamaan suunnitelman mukanaan tuoman lisäyksen. (kts. Risto Patalan s-postikannanotto kaavaan 20.10.2020, id 1302879) Veden laatu ja määrä on erityisen tärkeää Myllypurossa sijaitsevan Natura 2000-alueen vesihuollon kannalta, jonka olennainen osa on Tesomajärvestä sinne kulkeutuva vesi. Rakennusmassojen sijoittelua ja määrää tulisi tarkistaa alaspäin liito-oravan elinpiiriin rajautuvan osan läheisyydessä. Alueelle on myös tehty rakennustapaohje jonka pitäisi olla oikeusvaikutteinen mutta tämä seikka ei aiempien kokemusten perusteella juurikaan näy valvonnassa. Olisi erityisen tärkeää tarkistaa ohjetta kattavasti niin että siitä saataisiin esitettyä myös velvoittava asiakirja.

Pirkanmaan liitto toteaa mm, että suunnittelualueita ei ole osoitettu maakunnallisesti merkittävänä kulttuuriympäristönä eikä myöskään voimassa olevassa yleiskaavassa maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomioitavana rakennettuna kulttuuriympäristönä. Kantakaupungin yleiskaavassa on kuitenkin osoitettu koko yleiskaava-alueelle varsin rajallinen määrä paikallisia arvokohteita, ja siksi asemakaavavaiheessa on tärkeää selvittää ja tunnistaa suunnittelualueen arvot yksityiskohtaisemmin. Pirkanmaan liitto tuokin esiin huolensa tamperelaisen alue- ja lähiörakentamisen kulttuurihistorian ohentumisesta. Erityisesti 1960-1970 - luvun alueiden asemakaavauudistuksissa olisikin hyvä nojautua ko. kohteista aikaisemmin laadittuihin inventointeihin, joissa arvoja on tarkasteltu alueellisina kokonaisuuksina. Pirkanmaan liitto nostaa esille myös rakennuskohteen materiaalien kierron ja uusiomateriaalien käytön edistämistarpeen. Liitto esittää pohdittavaksi, voidaanko esimerkiksi asemakaavakohteen rakentamistapaohjeissa ottaa asia huomioon.

Kaavoituksen vastine palautteisiin:

Läheisyydessä on jopa 7-kerroksisia hyvin pitkiä lamellitaloja, joihin nähden uudet rakennukset ovat pienempiä. Entinen koulutontti rakennetaan väljemmin kuin Tesoman keskuksen lisärakentaminen, sijainti on huomioitu rakentamisväljyydessä. Tesomalla on mittavat palvelut ja lisärakentaminen tukee palveluiden riittävyyttä ja monipuolisuutta. Rinteeseen on varattu alue pulkkamäkeä varten, kaava mahdollistaa pulkkamäen huoltamisen ja ylläpidon talvisin. Alueelle on osoitettu uutta lähivirkistysaluetta mm. pulkkamäen ympäristöön. Kaava ei salli ajoneuvoliikennettä Tesomajärvenkadun ja Käärmekallionpolun kautta kaava-alueelle. Hulevesien valumasuunnat perustuvat valuma-alueisiin, jotka on esitetty alan asiantuntijoiden tekemässä hulevesiselvityksessä. Kaava-alueesta valtaosa kuuluu eri valuma-alueeseen Tesomajärven kanssa, eikä hulevesiä siirry luonnollisesti Tesomajärveen. Liito-oravan elinpiiri on huomioitu asiantuntijaselvityksen mukaiseksi ympäristönsuojeluyksikön ohjauksessa. Asemakaavakarttaan on osoitettu tärkeimmät rakentamistapamääräykset. Rakennusvalvonta ohjeistaa rakentajaa noudattamaan rakentamistapaohjetta, joka on velvoittava ohje YLAN hyväksymisen jälkeen.

Koulurakennuksesta teetetyn rakennushistoriaselvityksen perusteella rakennuksen purkamiselle ei nähdä estettä. Rakennus on kokonaisuutena tasapainoinen, mutta omalla tavallaan arkinen eikä se luo erityistä lisäarvoa rakennettuun ympäristöön tai maisemaan. Nyt laaditun kaavamuutoksen tavoitteena on kunnioittaa 60-70-luvun lähiökorttelirakennetta ja tuoda siihen lisäarvoa uuden korttelirakenteen sovittamisella olevan rakenteen luontevaksi jatkoksi mm. rakennusmassojen sommittelulla ja suuntaamisella.

Kaupunkiympäristön palvelualueella on ohjeistus tiili- ja betonipurkujätteen hyödyntämiseksi. Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -yksikön (KITIA) tilaomaisuuden hallinta hallinnoi kaupungin omistamia kiinteistöjä. Tavoitteena on hyödyntää purkuhankkeissa muodostuvaa betonimursketta tehostetusti kaupungin rakennushankkeissa. Kestävä Tampere 2030 –linjauksissa todetaan mm. seuraavaa: materiaalit uusiokäytetään ja jätteen syntyä ehkäistään. Rakennuksen purkamisesta muodostuvista jätteistä merkittävä osa on betonijätettä, josta voidaan murskaamalla käsittelemällä tuottaa betonimursketta. Betonimurske on hyödynnettävissä mm. katujen ja kenttäalueiden rakennekerroksissa kiviaineksen sijasta.

Rakentamistapaohjeeseen ei ole katsottu olevan tarkoituksenmukaista ohjeistaa purettavan rakennuksen materiaali kierrätystä, koska rakentamistapaohje on luonteeltaan uudisrakentamista ohjaava.

Asemakaavaan ei ole tehty muutoksia muistutuksen ja lausunnon perusteella.

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:
Eliöstö- ja biotooppiselvitys (SITOWISE, 2020)
Lepakkoselvitys (FCG, 2020)
Hulevesiselvitys (FCG, 2020)
Pieni rakennushistoriaselvitys (Arkkitehtitoimisto Lasse Kosunen, 2019)

6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

6.1.1 Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019. Maakuntakaavassa kyseinen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Lisäksi alue on merkitty yhdyskuntarakenteeltaan tiivistettäväksi alueeksi, joka tukeutuu ensisijaisesti raideliikenteeseen.

6.1.2 Yleiskaava

Kantakaupungin yleiskaava 2040 tuli voimaan 20.1.2020 annetulla kuulutuksella. Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi sekä kasvun vyöhykkeeksi.

6.1.3 Tesoman yleissuunnitelma

Tesoman yleissuunnitelma on valmistunut 19.1.2016. Siinä suunnittelualueetta on esitetty alueeksi, jolla käyttötarkoitusta voidaan muuttaa. Yleissuunnitelmassa koulun alueen vaihtoehdot olivat asumispainotteisia. Yleissuunnitelma ei ole oikeusvaikutteinen.

6.1.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro 2421, joka on vahvistunut vuonna 1966. Asemakaavassa alue on opetustoimintaa palvelevien rakennusten aluetta. Tontin tehokkuusluvaksi on merkitty $e=0,25$ ja suurin sallittu rakennusten kerrosluku on III.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaavat viitesuunnitelmat.

Muu toteuttamista ohjaava asiakirja on rakentamistapaohje, joka on asemakaavan liiteaineistona.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 28.3.2019, tark 5.10.2020

Asemakaavakartta 18.1.2021

Asemakaavan seurantalomake.

Rakentamistapaohje 18.1.2021

Viitesuunnitelma 18.1.2021

8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

Hulevesiselvitys, SITOWISE, 2020

Eliöstö- ja biotooppiselvitys, FCG, 2020

Lepakkoselvitys, FCG, 2020

Pieni rakennushistoriaselvitys, Arkkitehtitoimisto Lasse Kosunen Oy, 2019

8.2 Muu lähdemateriaali

Tampereen keskustan ulkopuolisten 1960 ja 1970-luvun asuinalueiden inventointi ja arvottaminen, Pöyry Enviroment, 2010

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	837 Tampere	Täyttämispvm	03.02.2022
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos nro 8733 Tesomajärvi 3808-3, puisto- ja katualuetta		
Hyväksymispvm	20.12.2021	Ehdotuspvm	26.01.2021
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	28.03.2019
Hyväksymispykälä	223	Kunnan kaavatunnus	837-8733
Generoitu kaavatunnus	837V201221A223	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,6971	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,6971
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]			

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,6971	100,0	19520	0,53	0,0000	10836
A yhteensä	2,5688	69,5	19500	0,76	2,5688	19500
P yhteensä						
Y yhteensä					-3,4736	-8684
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,0645	28,8			1,0467	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0600	1,6			-0,1457	
E yhteensä	0,0038	0,1	20	0,53	0,0038	20
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,6971	100,0	19520	0,53	0,0000	10836
A yhteensä	2,5688	69,5	19500	0,76	2,5688	19500
A	2,5688	100,0	19500	0,76	2,5688	19500
P yhteensä						
Y yhteensä					-3,4736	-8684
YO					-3,4736	-8684
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,0645	28,8			1,0467	
PI					-0,0178	
VL	1,0645	100,0			1,0645	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0600	1,6			-0,1457	
Kadut	0,0600	100,0			-0,0450	
Kev.liik.kadut					-0,1007	
E yhteensä	0,0038	0,1	20	0,53	0,0038	20
ET-2	0,0038	100,0	20	0,53	0,0038	20
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						