

**Alasjärven länsipuolen
alustavat maankäyttövaihtoehdot;
Vaihtoehtovertailu ja vaikutusten arviointi**

Kaupunginhallitus 13.6.2022

Työn tausta ja lähtökohdat

- Alasjärven länsipuoleiselle alueelle tarkasteltiin kevään 2022 aikana useita vaihtoehtoisia maankäyttöratkaisuja sekä laadittiin vaihtoehtoista vaikutusten arviointi.
- Arviointityön tavoitteena on tuottaa tarvittavat lähtötiedot Alasjärven länsipuoleisen alueen yleissuunnitelmatyöhön, joka on asemakaavoitusohjelmassa 2022-2026 ohjelmoitu vuodelle 2022.
- Vaihtoehtoisten maankäyttöratkaisujen arviointiin asetettiin pormestarin päätöksellä 20.12.2021 yhteistyöryhmä. Yhteistyöryhmässä ovat mukana myös golfin ja frisbeegolfin edustajat.
- Vaihtoehtotarkastelua esiteltiin ja siitä kerättiin asukaskommentteja raitiotien hankesuunnitelman asukastyöpajassa Linnainmaan koululla 11.4.2022.
- Vaihtoehtotarkastelu ja vaikutusten arviointi valmistuivat toukokuussa 2022.

Ilmakuva: © Tampereen kaupunki

Tuotettu aineisto

Alasjärven vaihtoehtotarkastelusta ja siihen liittyvästä vaikutusten arvioinnista tuotettiin erillinen raportti kaupungin omana työnä.

- Alasjärven länsipuolen alustavat maankäyttövaihtoehdot; Vaihtoehtoverailu ja vaikutusten arviointi 06/2022

Vaikutusten arvioinnin sekä alueen maankäytön suunnittelun lähtötiedoiksi tilattiin useita erillisselvityksiä:

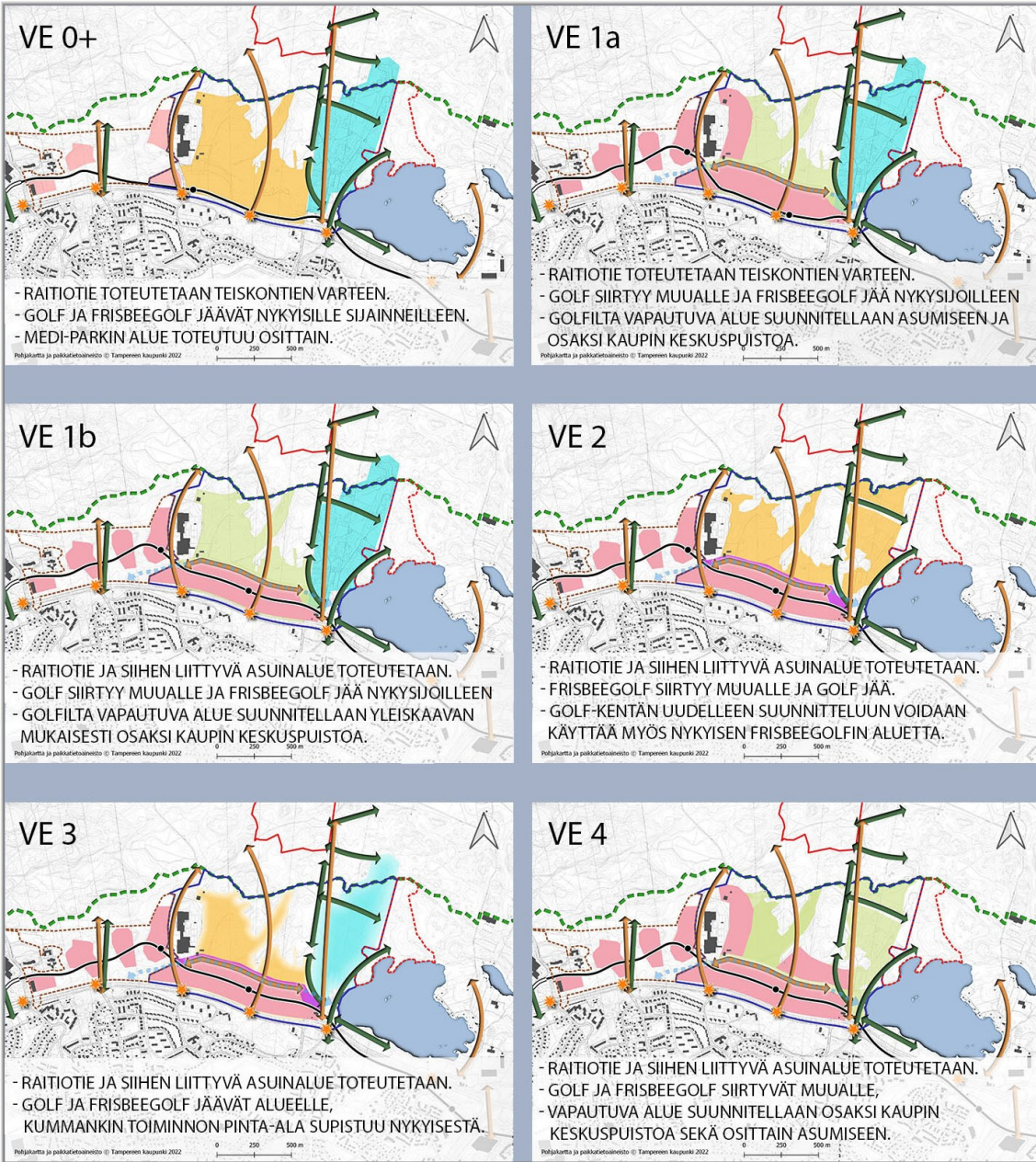
- Rakennettavuusselvitys 05/2022
- Kaavataloudellinen arviointi 05/2022
- Raitiotien vaihtoehtotarkastelu 05/2022
- Selvitys golfkentän sijoittamisesta Tampereen Nurmi-Sorilaan 03/2022
- Golfin alueen vaihtoehtotarkastelu 12/2021
- Medi-Parkin ja Alasjärven länsipuoleisen alueen luontoselvitykset 11-12/2021
- Frisbeegolf-alueen vaihtoehtotarkastelu 11/2021
- Arkeologinen inventointi 11/2021

Ilmakuva: © Tampereen kaupunki

Tarkasteltavat vaihtoehdot

Vaihtoehdotarkastelussa tarkasteltiin seitsemää eri vaihtoehtoa sekä arvioitiin niiden vaikutukset. Vaihtoehtojen vaikutuksia arvioidaan seuraavien teemakokonaisuuksien kautta:

- **Strategiset tavoitteet**
 - MAL-sopimus 2020-2023, Tampereen strategia 2030
 - Pirkanmaan maakuntakaava 2040 ja kantakaupungin yleiskaava
 - Kestävä Tampere 2030 –linjaukset ja Hiilineutraali Tampere 2030 -tiekartta
- **Maankäyttö ja yhdyskuntarakenne**
 - Liikennejärjestelmä
 - Raitiotie
 - Palvelut ja työpaikat
 - Väestö ja asuminen
- **Urheilu ja virkistys**
- **Kaupunkikuva, kulttuuriympäristö ja maisema**
- **Elollinen luonto ja luonnonympäristö**
 - Ekologiset yhteydet
 - Luonnon monimuotoisuus
 - Lajisto
- **Maaperä ja rakennettavuus**
- **Hydrologia**
- **Kokonaistaloudellisuus**
- **Maankäytön toteutuksen edellytykset/riskit**



Vaihtoehtotarkastelun yhteenveto

Vaihtoehtotarkastelun yhteenvetoa

(tarkemmat arvotuserusteet esitetty vaihtoehtotarkastelun raportissa)

Alasjärven alustavien maankäyttövaihtoehtojen vaikutusten arvioinnissa parhaiten kaupungin tavoitteisiin vastaavat vaihtoehdot 1a-4, jotka sisältävät raitiotien sekä siihen liittyvät uudet rakentamisen alueet. Näistä vaihtoehdot 2 ja 3 soveltuvat heikoimmin jatkosuunnittelun pohjaksi, sillä niissä kriittiselle hulevesien käsittelylle ja uusien asukkaiden edellyttämille kaupunginosapuistotasoisille viherpalveluille ei jää tilaa.

Vaihtoehto 1a on muita rakentamisen vaihtoehtoja heikompi. Vaihtoehdossa ei pystytä luomaan laadukkaita pysäkkiympäristöjä, jotka toisivat vetovoimaa ja synnyttäisivät laadukasta kaupunkiympäristöä Alasjärven länsipuolen uudelle kaupunginosalla. Myös Teiskontiestä pysäkkiympäristöineen olisi vaarassa muodostua epäviihtyisiä valtatiemiljöö raitiotien levittäessä liikennealuetta ja asumisen kortteleiden jäädessä sivuun pysäkistä.

Vaikutusten arvioinnissa heikoimmiksi vaihtoehdoiksi osoittautuivat vaihtoehdot 0 ja 0+. Ne eivät vastaa kaupungin kasvun tavoitteisiin, eivätkä tavoitteeseen tiivistää yhdyskuntarakennetta joukkoliikennevyöhykkeille. Lisäksi vaihtoehto 0 vaarantaa liikennejärjestelmän toimivuuden ja Pirkkalan raitiotiehaaran toteutumisen.

	Ve 0	Ve 0+	Ve 1a	Ve 1b	Ve 2	Ve 3	Ve 4
Strategiset kaupunkikehittämisen tavoitteet	suuri myönteinen kokonaisvaikutus	myönteinen kokonaisvaikutus	myönteinen kokonaisvaikutus	suuri myönteinen kokonaisvaikutus	suuri myönteinen kokonaisvaikutus	suuri myönteinen kokonaisvaikutus	suuri myönteinen kokonaisvaikutus
Ilmastotavoitteet	suuri myönteinen kokonaisvaikutus	suuri myönteinen kokonaisvaikutus	ei vaikutusta tai +++ / - - -	suuri myönteinen kokonaisvaikutus	kielteinen kokonaisvaikutus	ei vaikutusta tai +++ / - - -	myönteinen kokonaisvaikutus
Liikennejärjestelmä	suuri myönteinen kokonaisvaikutus	myönteinen kokonaisvaikutus	suuri myönteinen kokonaisvaikutus	suuri myönteinen kokonaisvaikutus	suuri myönteinen kokonaisvaikutus	suuri myönteinen kokonaisvaikutus	suuri myönteinen kokonaisvaikutus
Raitiotie	suuri myönteinen kokonaisvaikutus	myönteinen kokonaisvaikutus	myönteinen kokonaisvaikutus	suuri myönteinen kokonaisvaikutus	suuri myönteinen kokonaisvaikutus	suuri myönteinen kokonaisvaikutus	suuri myönteinen kokonaisvaikutus
Pyöräily ja kävely	myönteinen kokonaisvaikutus	myönteinen kokonaisvaikutus	suuri myönteinen kokonaisvaikutus	suuri myönteinen kokonaisvaikutus	suuri myönteinen kokonaisvaikutus	suuri myönteinen kokonaisvaikutus	suuri myönteinen kokonaisvaikutus
Palvelut ja työpaikat	suuri myönteinen kokonaisvaikutus	ei vaikutusta tai +++ / - - -	myönteinen kokonaisvaikutus	suuri myönteinen kokonaisvaikutus	suuri myönteinen kokonaisvaikutus	suuri myönteinen kokonaisvaikutus	suuri myönteinen kokonaisvaikutus
Väestö ja asuminen	suuri myönteinen kokonaisvaikutus	kielteinen kokonaisvaikutus	suuri myönteinen kokonaisvaikutus	suuri myönteinen kokonaisvaikutus	suuri myönteinen kokonaisvaikutus	suuri myönteinen kokonaisvaikutus	suuri myönteinen kokonaisvaikutus
Urheilu ja virkistys	ei vaikutusta tai +++ / - - -	kielteinen kokonaisvaikutus	ei vaikutusta tai +++ / - - -	ei vaikutusta tai +++ / - - -	suuri kielteinen kokonaisvaikutus	suuri kielteinen kokonaisvaikutus	kielteinen kokonaisvaikutus
Kaupunkikuva, kulttuuriympäristö ja maisema	ei vaikutusta tai +++ / - - -	suuri kielteinen kokonaisvaikutus	suuri kielteinen kokonaisvaikutus	kielteinen kokonaisvaikutus	kielteinen kokonaisvaikutus	kielteinen kokonaisvaikutus	kielteinen kokonaisvaikutus
Luontoarvot	ei vaikutusta tai +++ / - - -	suuri kielteinen kokonaisvaikutus	kielteinen kokonaisvaikutus	kielteinen kokonaisvaikutus	suuri kielteinen kokonaisvaikutus	kielteinen kokonaisvaikutus	kielteinen kokonaisvaikutus
Maaperä ja rakennettavuus	ei vaikutusta tai +++ / - - -	kielteinen kokonaisvaikutus	kielteinen kokonaisvaikutus	kielteinen kokonaisvaikutus	kielteinen kokonaisvaikutus	kielteinen kokonaisvaikutus	kielteinen kokonaisvaikutus
Hydrologia	ei vaikutusta tai +++ / - - -	kielteinen kokonaisvaikutus	kielteinen kokonaisvaikutus	kielteinen kokonaisvaikutus	suuri kielteinen kokonaisvaikutus	suuri kielteinen kokonaisvaikutus	kielteinen kokonaisvaikutus
Kokonaistaloudellisuus	ei vaikutusta tai +++ / - - -	ei vaikutusta tai +++ / - - -	suuri myönteinen kokonaisvaikutus	myönteinen kokonaisvaikutus	myönteinen kokonaisvaikutus	myönteinen kokonaisvaikutus	suuri myönteinen kokonaisvaikutus

suuri myönteinen kokonaisvaikutus

myönteinen kokonaisvaikutus

ei vaikutusta tai +++ / - - -

kielteinen kokonaisvaikutus

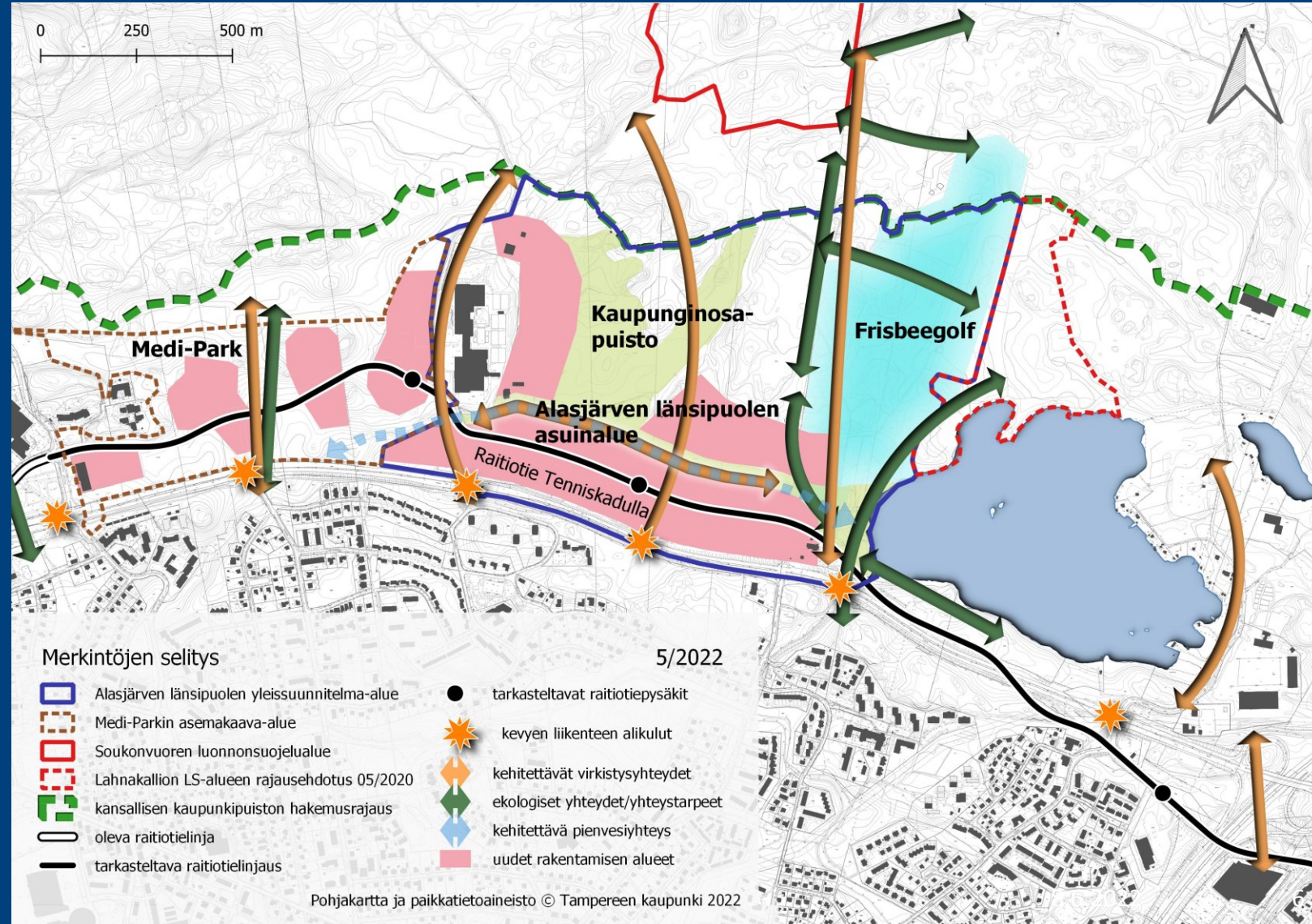
suuri kielteinen kokonaisvaikutus

Suositus jatkosuunnittelun pohjaksi

Alustavien maankäyttövaihtoehtojen arvioinnin pohjalta parhaiten jatkosuunnitteluun soveltuu vaihtoehtojen 1b ja 4 yhdistelmä, jossa rakentamisen aluevaraukset tarkastellaan mahdollisimman laajana, ympäristön asettamat reunaehdot huomioiden. Urheilu- ja virkistyspalvelut toteutetaan kuten vaihtoehdossa 1b.

Jatkosuunnittelun lähtökohtia:

- Raitiotie toteutetaan valtuuston 19.10.2020 päättämän Tenniskadun vaihtoehdon mukaisesti.
- Golf siirtyy toiseen sijaintiin ja frisbeegolf jää nykyiselle sijainnilleen.
- Golfilta vapautuva alue suunnitellaan osittain asumiseen, osittain sekä Medi-Parkin että Alasjärven uusia asukkaita palvelevaksi kaupunginosapuistoksi.
- Suunnittelussa on huomioitava virkistysyhteystarpeet Ruotulasta Niihamaan ja Medi-Parkiin sekä ekologisten yhteyksien säilyttäminen/parantaminen



Riskejä ja epävarmuustekijöitä sekä lisäselvitystarpeita

SUOSITELLUN VAIHTOEHDON RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Rakentamisen laajuus ja vaiheistus

- Kuinka laajana rakentamisalueet voidaan toteuttaa on vielä epävarmaa mm. **maaperän ja hulevesikysymysten** takia ja tarkentuu suunnittelun edetessä
- **Esirakentamisen menetelmiä** ei ole vielä selvitetty ja ne voivat vaikuttaa rakentamisen aikatauluihin.

Luontoarvot

- Medi-Parkin luontoarvojen vaikutus kaavoitusaikatauluihin -> **valitusriski**
- Alueen **luontoarvojen turvaaminen** rakentamisen aikana

Urheilupalvelut

- **Golfin toiminta** alueella **raitiotien rakentamisaikana** täytyy suunnitella
- Golf toiminnan siirtämisen edellytyksiin ja **aikatauluihin liittyy epävarmuuksia**
- Frisbeegolfkentän eteläosien **toimintojen uudelleen järjestäminen**

Raitiotie

- Raitiotien **rakentamispäätös** puuttuu
- **Raitiotiekaavojen lainvoimaiseksi saattaminen** vuoteen 2025 mennessä haasteellista

Kustannukset

- **Esirakentamisen** kustannukset tarkentuvat maaperän lisäselvitysten myötä
- Tuloihin vaikuttaa **rakentamisen laajuuden mahdollisuudet**. Tähän tuovat lisätietoa jatkosuunnittelussa laadittavat tarkemmat maaperätutkimukset.
- **Urheilutoimintojen** uudelleen järjestämisen kustannukset

Alueen suunnittelun tavoitteet

- Alasjärven länsipuolen asuinalueen kaupunkiympäristön **laatutavoitteet** sekä **alueen kokonaiskonsepti** puuttuvat

LISÄSELVITYS- JA SUUNNITELMATARPEITA

Maaperä ja rakennettavuus

- **Maaperän** ominaisuuksien tarkempi selvittäminen pohjatutkimuksilla ja maaperän geokemiallisella analyysillä
- **Esirakentamisen** menetelmien tarkempi selvittäminen ja esirakentamisen vastuuttaminen
- Rakennettavien alueiden **tasaussuunnitelma**

Hulevedet

- **Hydrologisen selvityksen** laatiminen
- Rakentamisen ja käytön aikaisten **hulevesien hallinta**: tilan tarve ja menetelmät

Viherympäristö

- **Kaupunginosapuiston** suunnittelu -> hulevesipuisto osaksi virkistysympäristöä?
- Tarvittavien viherpalveluiden määrittäminen

Nurmi-Sorila

- Neuvottelut **maanomistajien** kanssa
- Maankäytön suunnittelu: **osayleiskaava ja asemakaava**