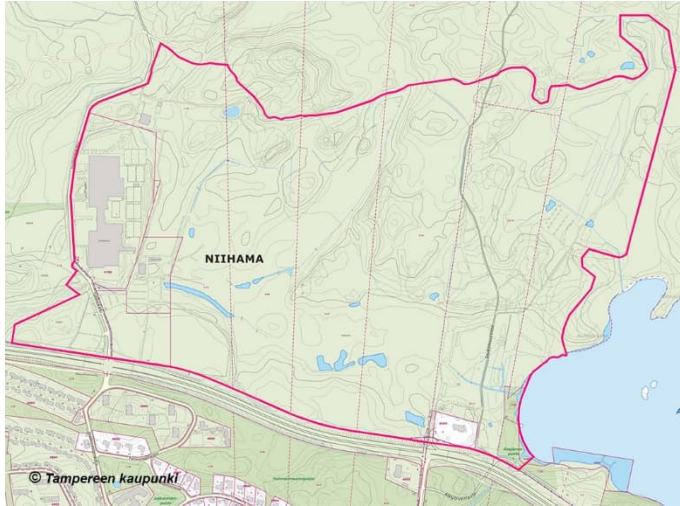


KAUPPI, NIIHAMA, Alasjärven länsipuoli, asemakaava ja asemakaavan muutos, asemakaava nro 8931

29.9.2022, tark. 2.4.2024

Diaarinumero TRE: 4990/10.02.01/2022

Maankäyttö- ja rakennuslaki 63§



Suunnittelualue virastokartalla.



Suunnittelualue ilmakuvassa.

Asemakaavan suunnittelualue

Suunnittelualueen alustavana rajana on lännessä Toimelankatu sekä korttelin 4697 länsiraja, pohjoisessa Kauppi-Niihaman metsäalueilla sijaitseva Tampereen kansallisen kaupunkipuiston aluerajausesitys, idässä Alasjärven ranta ja Lahnakallion Luonnonsuojelualueelle esitetty aluerajaus sekä etelässä Teiskontie. Suunnittelualueen rajausta tarkennetaan suunnittelun aikana.

Suunnittelualueella sijaitsevat nykyisin Tampereen Tenniskeskus, Tammer Golf ry:n golfkenttä, Tampereen frisbeegolfkeskuksen frisbeegolfrata osittain sekä tontilla 837-028-5599-2 polttonesteen jakeluasema ja liikerakennus. Suunnittelualue on kooltaan noin 110 hehtaaria.

Maanomistus

Asemakaavan suunnittelualue on kokonaan kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta tonttia 837-028-5599-2 ja yhteistä maa-aluetta 837-878-5-0, jotka ovat yksityisessä omistuksessa. Tampereen Tenniskeskus sijaitsee vuokratontilla ja suunnittelualueesta on vuokrattu 46 hehtaarin alue vuoteen 2029 saakka Tammer-Golf ry:n käyttöön. Tontista 837-028-5599-2 on jätetty 17.11.2020 päivätty asemakaavamuutoshakemus asuntorakentamiseen.

Kaupunkirakenteelliset tavoitteet

Välille TAYS-Alasjärvi Teiskontien pohjoispuolelle suunnitellaan uutta raitiotiehen tukeutuvaa Kaupinlaakson kaupunginosaa, joka tulee muodostumaan mm. Kaupinlaakso I:n sekä Alasjärven länsipuolen asemakaava-alueista.

Tavoitteena on nauhamainen kaupunkirakenne, joka sovitetaan huolellisesti alueen olemassa oleviin luontoarvoihin ja maisemallisiin lähtökohtiin. Uusi viher- ja korttelirakenne pyritään kytkemään luontevasti erityisesti Kauppi-Niihaman

metsäalueisiin sekä Alasjärven rantavyöhykkeeseen. Tavoitteena on kaupunkikuvallisesti vaihteleva, monimuotoinen ja viihtyisä korttelirakenne. Suunniteltava liikenneympäristö tukee joukkoliikennettä, kävelyä ja pyöräilyä. Koko kaupunginosan mitoitustavoitteena alustavissa tarkasteluissa on ollut noin 9 000 asukasta.

Alasjärven länsipuolen asemakaavan tavoitteet

Alasjärven länsipuolen asemakaava ja asemakaavan muutos mahdollistaa raitiotiekadun sekä ympäröivien asuinkorttelien rakentamisen nykyisen golfkentän alueelle. Asemakaavassa määritellään ja yhteensovitetaan suunnittelualueella luonto-, virkistys- ja liikunta-alueiden sekä korttelialueiden tilatarpeet ja rajapinnat. Korttelirakenteeseen vaikuttavat lisäksi myös ekologiset ja virkistysyhteystarpeet, palveluverkon tilatarpeet, pysäköintijärjestelmä, Teiskontien liikennemelun hallinta sekä maaperän rakennettavuus. Asemakaavan tavoitteiden saavuttaminen edellyttää nykyisiä maanhallinnan rajoja ylittävää suunnittelua.

Alueella on tavoitteena monimuotoinen, vetovoimainen ja laadukas kaupunkiympäristö, missä tehokkaammat raitiotiekadun varren asuinkorttelit väljenevät ja mataloituvat kerrosluvultaan pohjoiseen päin. Yhtenä tavoitteena on edistää laadukasta puurakentamista. Raitiotien pohjoispuoliset asuinkorttelit tulevat punoutumaan golfkentän avoimen maisematilan ympärille rajautuen pohjoisessa nykyisiin metsäkuviioihin. Korttelirakenteen keskeiseksi identiteetti- ja maisematekijäksi tulee asukkaita palveleva kaupunginosapuisto, johon suunnitellaan itä-länsi-suuntaista hulevesipuistoa.

Alasjärven länsipuolen asemakaava-alueelle osoitettiin alustavissa vaihtoehdotarkasteluissa asuinkerrosalaa noin 260 000 kerrosneliometriä, jonka perusteella asukkaita tulisi arviolta 6 500. Lisäksi alueelle osoitetaan muuta kerrosalaa mm. kaupan ja palvelujen tiloja sekä pysäköintirakennuksia varten.

Lähtökohdat

Alasjärven länsipuolen asemakaava on asemakaavoitusohjelman vuosien 2024-2028 kohde vuodelle 2024. Asemakaavan lähtökohtana on raitiotielinjaus, joka perustuu kaupunginvaltuuston vuonna 2020 hyväksymään Seuraitiotien varauksiin Tampereen alueella sekä Tampereen seuraitiotien yleissuunnitelmaan. Suunnittelua ohjaavat Pirkanmaan maakuntakaava 2040, Tampereen kantakaupungin yleiskaava 2040 ja vaiheyleiskaava valtuustokausi 2017-2021.

Alasjärven länsipuolen maankäytön vaihtoehtotarkastelu ja vaikutusten arviointi valmistui 2022. Työtä ohjasi pormestarin päätöksellä asetettu yhteistyöryhmä, jossa olivat mukana myös alueen toimijat. Yhteistyöryhmän näkemykseen perustuen kaupunginhallitus linjasi 13.6.2022, että suunnittelua jatketaan vaihtoehtoyhdistelmällä, jossa rakentamisen aluevaraukset tarkastellaan mahdollisimman laajana, ympäristön asettamat reunaehdot huomioiden. Frisbeegolfrata jää alueelle ja golftoimintojen jatkuminen turvataan toisessa sijainnissa. Golfilta vapautuva alue suunnitellaan osittain asumiseen, osittain sekä Medi-Park IV -asemakaava-alueen että Alasjärven länsipuolen asukkaita palvelevaksi kaupunginosapuistoksi. Suunnittelussa tulee huomioida virkistysyhteystarpeet Ruotulasta Niihamaan ja Medi-Parkiin sekä säilyttää ja parantaa alueen ekologisia yhteyksiä.

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa 2040 suunnittelualaue on osoitettu Taajamatoimintojen alueeksi (Ae, ehdollinen). Lisäksi suunnittelualaue on osoitettu Tiiviiksi joukkoliikennevyöhykkeeksi (Kaleva – Kangasala). Suunnittelualaueen länsiosa sijoittuu Kaupunkiseudun keskusakselin kehittämissuunnitelmaan (kk1). Pohjoispuolinen alue on osoitettu Virkistysalueeksi (V, Kauppi-Niihama), länsireunalle on osoitettu pohjois-eteläsuuntainen

Ulkoilureitti (ur) sekä Alasjärven luoteiskulmaan Suojelualue -merkintä.

Maakuntakaava 2040:
tieto.pirkanmaa.fi/kartat/

Yleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisista Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017-2021.

Kartalla 1 suunnittelualaue sisältyy Kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeeseen sekä Asumisen alueeseen. Suunnittelualaueen länsiosa on osoitettu Palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneeksi alueeksi tai kohteeksi, pohjoisosa kuuluu Keskuspuistoverkoston alueeseen sekä Ohjeellisen keskuspuistoverkoston kehittämistarvealueeksi (vkk). Lisäksi suunnittelualaue on osoitettu Kokonaissuunnitelman tarvealueeksi. Suunnittelualaueelle on osoitettu Raitiotie, Teiskontie on osoitettu Valtakunnalliseksi pääväyläksi, Teiskontien pohjoispuolelle Pyöräliikenteen alueellinen pääreitistö sekä eteläpuolelle Pyöräliikenteen seudullinen pääreitistö. Yleismääräyksessä todetaan, että Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle ei saa sijoittaa yli 4 000 k-m² suuruisia vähittäiskaupan suuryksiköitä ja myymäläkeskittyviä.

Kartalla 2 suunnittelualaueelle on osoitettu Ohjeellinen virkistysyhteys lännessä Toimelantielle ja idässä Soukonvuorentielle. Lisäksi on osoitettu ohjeellisesti Uusi kaupunginosapuisto.

Kartalla 4 suunnittelualaue sisältyy Melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueeseen. Alasjärvenoja on merkitty Merkittäväksi ojaksi tai vesireitiksi.

Kantakaupungin yleiskaavayhdistelmä:
<https://kartat.tampere.fi/yleiskaavayhdistelmampdfkartat>

Kantakaupungin vaiheyleiskaava - valtuustokausi 2021-2025 on tullut vireille 7.3.2022:

<https://www.tampere.fi/vaiheyleiskaava2021-2025>

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava 7926, missä Tenniskeskuksen tontti sekä golfkenttäalueen länsiosa (klubirakennus ym.) on osoitettu Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU-1). Kortteli 4697 Toimelantien länsipuolella on osoitettu asemakaavassa 8312 Liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (KS-3), jolla sallitaan tutkimus- ja opetustilojen sekä terveydenhuoltoa palvelevien tuotantotilojen rakentaminen.

Tontti 837-028-5599-2 Teiskontien varrella on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa 2940 Moottorijoneuvojen huoltoasemien korttelialueeksi (AM). Alasjärven länsirannalla on voimassa asemakaava 2634, missä alue on osoitettu Alasjärvenpuistoksi (PI). Muu alue on asemakaavoittamaton.

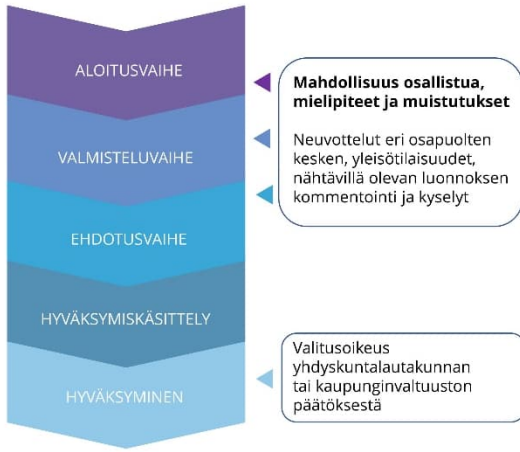
Ajantasa-asemakaava:

www.tampere.fi/ajantasa-asemakaava

Muut aluetta koskevat päätökset

Seuraitiotien varaukset Tampereen alueella, kv 19.10.2020 sekä Pirkkala-Linnainmaa raitiotien hankesuunnitelma Tampereen ja Pirkkalan kv 24.4.2023.

Asemakaavoituksen vaiheet



Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet ja muistutukset voi jättää kohdan tiedottaminen ja yhteystiedot mukaisesti.

- Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineistoa kuulutettiin nähtäville 29.9.–20.10.2022. Alustavan asemakaava-aineiston esittely pidettiin Tays-Linnainmaan raitiotien hankesuunnittelun yleisötilaisuudessa 3.10.2022. Mielipiteet ja kommentit, viranomaisneuvottelu.
- Valmisteluaineisto kuulutetaan nähtäville 5.4.–26.4.2024. Valmisteluaineistoa esitellään yleisötilaisuudessa 17.4. klo 17–19 Kaupin Kampuksen Arvo-talon Jarmo Visakorpi -salissa (Arvo Ylpön katu 34). Mielipiteet ja lausunnot.
- Ehdotusvaiheessa laaja asemakaava-alue nro 8931 jaetaan eteläiseen ja pohjoiseen osaan (Kaupinlaakso II ja Kaupinlaakso III). Eteläosan asemakaavaehdotuksen käsittely vuoden 2024 lopulla. Yhdyskuntalautakunta päättää ehdotuksen nähtäville asettamisesta, kuulutus ja nähtävilletulo. Muistutukset ja viranomaislausunnot.
- Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Muutoksenhakumahdollisuus.

Selvitykset ja suunnitelmat

Aluetta koskevat seuraavat aiemmin laaditut selvitykset ja suunnitelmat:

- Tampereen lahojaviosammalselvitys, 2021
- Ak 8619 ja ys 8799 lahojaviosammalselvitys, 2021
- Niihaman kasvillisuus-, linnusto- ja lepakkoselvitys, 2019
- Niihaman alueen liito-orava- ja viitasammakkoselvitykset, 2019
- Arkeologinen inventointi: Medi-Park IV asemakaava-alue, Alasjärven länsipuolen yleissuunnitelma-alue ja Lamminrahkan seutu-raiotielinjan osuus Alasjärvi-Heikkilänkadun varikko, 2021
- Kauppi-Niihaman osayleiskaava-alueen kulttuuriympäristöselvitys, 2004
- Alasjärven yleissuunnitelma-alue 8799, alustava rakennettavuusselvitys, 2022
- Kauppi-Niihama vertaisuunnittelukoonti, 2019
- Tampereen raitiotien seudullinen yleissuunnitelma, 2021
- Tampereen kansallinen kaupunkipuistohakemus, 2021
- Alasjärven länsipuolen vaihtoehtotarkastelut ja vaikutusten arviointi, 2022
- Pirkkala-Linnainmaa raitiotien hankesuunnitelman alustavat katusuunnitelmat

Asemakaavatyon yhteydessä laaditaan ainakin seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Viher- ja korttelirakenteen suunnitelma
- Pirkkala-Linnainmaa raitiotien hankesuunnitelma
- Katusuunnitelmaluonnokset
- Teiskontien alikulkukäytävien aluevarausuunnitelma
- Teiskontien seudullisen kävely- ja pyörätien katusuunnitelma
- Medi-Park IV ja Alasjärven länsipuolen liikenneverkkoselvitys ja -suunnitelma
- TAYS-Alasjärvi liikenteellinen toimivuustarkastelu
- Melu-, tärinä- ja runkomeluselvitykset
- Maisemaselvitys
- Maisemasuunnitelma
- Kaupunginosapuiston viitesuunnitelma
- Viherkerroinlaskenta

- Laatuohje ja rakentamistapaohje
- Alasjärven länsipuolen hyönteisselvitys
- Viitasammakkoselvitys
- Liito-oravaselvityksen päivitys
- Maaperän haitta-aineselvitys
- Hulevesiselvitys ja -hallintasuunnitelma
- Rakennettavuusselvitys
- Esirakentamisselvitys
- Kantakaupungin pienvesi- ja vesistöselvitys 2022
- Geohydrologinen selvitys ja yhteenveto
- Vesihuollon yleissuunnitelma
- Teiskontien hankekorin kaupallinen selvitys
- Kaavatalousselvitys
- Energiaselvitys

Muita selvityksiä ja suunnitelmia laaditaan tarvittaessa.

Vaikutuksia arvioidaan Maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaan (MRA 1§)

- Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Lisäksi arvioidaan kaupungin oman linjauksen mukaisesti yritysvaikutukset. Vaikutukset arvioidaan kaavan laatimisen yhteydessä ja ne kirjataan asemakaavaselostukseen. Asemakaavatyon yhteydessä on laadittu erillinen Teiskontien hankekorin kokonaisvaikutusten arviointi.

Sopimukset

Tarvittavat sopimukset laaditaan ennen asemakaavaehdotuksen käsittelyä kaupunginhallituksessa.

Osalliset

- Tampereen Raitiotie Oy
- Tammer-Golf ry
- Tampereen Tennisseura ry / Tampereen tenniskeskus
- Tampereen Frisbeegolfseura ry
- Lähialueen kiinteistöjen omistajat ja asukkaat
- Huikkaan-Ruotulan omakotiyhdistys ry
- Pappilan omakotiyhdistys ry
- Tampereen polkupyöräilijät ry
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Muut ilmoituksensa mukaan.

Tiedottaminen ja yhteystiedot

Aineistojen nähtävillä pidosta tiedotetaan kuulutuksilla, jotka julkaistaan Aamulehdessä, kaupungin virallisella ilmoitustaululla (Tampereen palvelupiste, Frenckellinaukio 2 B) ja kaupungin internet-sivuilla osoitteessa:

www.tampere.fi/ilmoitustaulu

Nähtävillä olevaan kaava-aineistoon voi tutustua Tampereen palvelupisteellä, os. Frenckellinaukio 2 B. Aineisto on lisäksi nähtävillä kaavoituksen internetsivuilla osoitteessa:

www.tampere.fi/kaavat/8931

Mielipiteet, muistutukset ja lausunnot

Tampereen kaupunki, Kirjaamo, PL 487, 33101 Tampere.

Käyntiosoite: Frenckellinaukio 2 B, Tampere.

Sähköpostiosoite: kirjaamo@tampere.fi

Asemakaavan laatija

Tampereen kaupunki

Kaupunkiympäristön suunnittelu

Asemakaavoitus

Asiaa hoitaa

Projektiarkkitehti Markku Kaila

Puh. 040 806 3018

etunimi.sukunimi@tampere.fi