



TAMPERE

2.4.2024

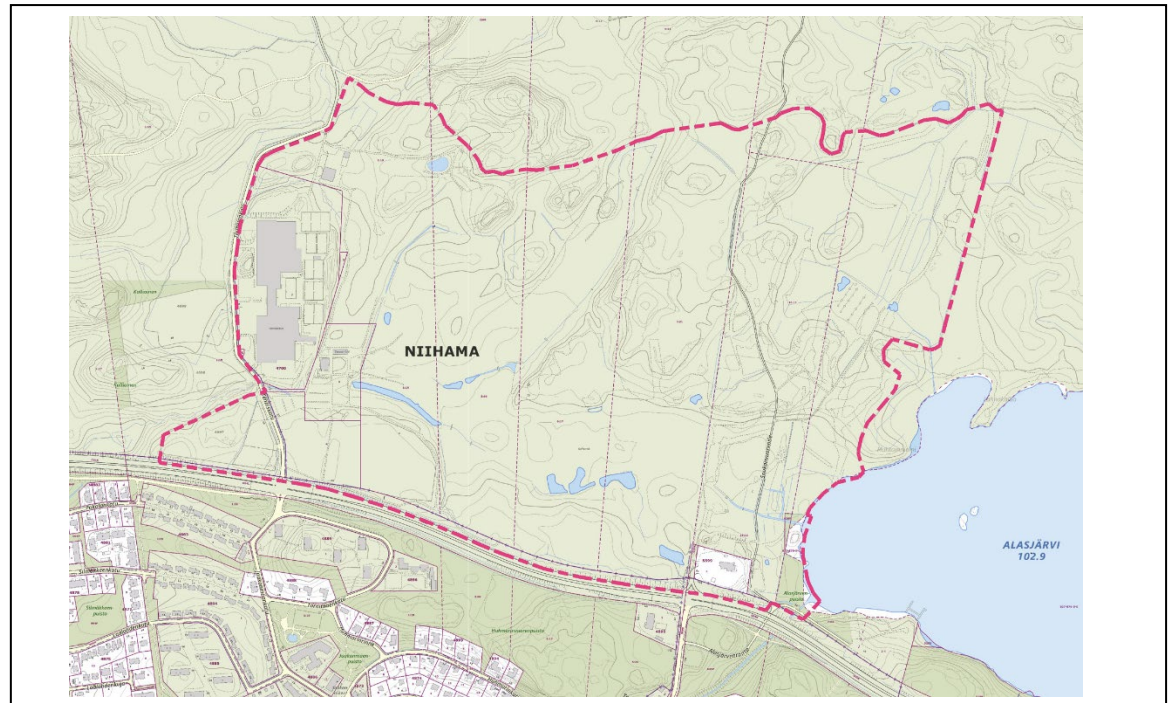
KAUPPI, NIIHAMA, Alasjärven länsipuoli, Asemakaava nro 8931

Diaarinumero: TRE: 4990/10.02.01/2022

PALAUTE- JA VASTINERAPORTTI

**OAS- vaihe; OAS ja valmisteluaineistoa;
nähtävillä oloaikana 29.9.–20.10.2022
saadut viranomaiskommentit (6 kpl) ja
mielipiteet (4 kpl)**

kuva/karttaote kohteesta



TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
OAS -vaihe		
Viranomaiskommentit		
<p>Maakuntamuseo: Asemakaava-alueella ei sijaitse kiinteitä muinaisjäännoiksiä tai muita arkeologisia kohteita. Alue on inventoitu Heilu Oy:n toimesta osana laajempaa arkeologista inventointia (Medi-Park IV asemakaava-alue, Alasjärven länsipuolen yleissuunnitelma-alue ja Lamminrahkan seutu-raiotielinjan osuus Alasjärvi-Heikkiläntkadun varikko, 2021). Inventoinnissa kaava-alueelta ei löydetty kiinteitä muinaisjäännoiksiä tai muita arkeologisia suojelukohteita. Maakuntamuseolla ei täten ole kaavahankkeesta huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.</p> <p>Rakennetun ympäristön arvojen osalta hankealueelta on laadittu Kauppi-Niihaman osayleiskaava-alueen kulttuuriympäristöselvitys (Pirkanmaan maakuntamuseo 2004). Sen mukaan kaava-alueella ei ole havaittu olevan erityisiä rakennetun kulttuuriympäristön arvoja. Varsinaiselle rakennusinventoinnille ei tämänhetkisten tietojen perusteella näin ollen ole tarvetta tämän kaavahankkeen yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan kaava-alueelta laaditaan maisemaselvitys. Maakuntamuseo toteaa, että alueen liikuntapalveluihin liittyvästä rakennuskannasta on syytä kirjata perustiedot joko maisemaselvitykseen tai kaavaselostukseen.</p> <p>Kaavaluonnos pyydetään toimittamaan Pirkanmaan maakuntamuseoon lausuntoa varten.</p>	<p>Asemakaava-alueen liikuntapalveluihin liittyvästä rakennuskannasta kirjataan perustiedot asemakaavaselostukseen.</p>	<p>Asemakaava-alueen liikuntapalveluihin liittyvästä rakennuskannasta kirjataan perustiedot asemakaavaselostukseen.</p>

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
<p>Pirkanmaan liitto: Pirkanmaan liitto ei anna virallista lausuntoa nyt nähtävillä asetetusta aineistosta. Teknisluonteisena täydennyksenä osallistumis- ja arviointisuunnitelman kohtaan ”Laadittavat selvitykset ja suunnitelmat” (s.3) tulisi kuitenkin lisätä kaupan ja palveluiden suunnittelutarpeeseen liittyvät selvitykset, jotka ovat 9000 asukkaan uuden kaupunginosan suunnittelussa keskeisiä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa olisi lisäksi tarkoituksenmukaista kohdassa ”Yleiskaava” (s.2) todeta lainvoimaisen Tampereen Kantakaupungin yleiskaavan 2040 yleismääräys, jonka mukaisesti Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle ei saa sijoittaa yli 3 000 k-m² suuruisia päivittäistavarakaupan suuryksiköitä tai yli 2 000 k-m² suuruisia keskustahakuisen erikoistavarakaupan suuryksiköitä. Tämä määräys on mitoituksellisesti tiukempi verrattuna maakuntakaavan Taajamatoimintojen alueen kaavamääräyksessä määritettyihin seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajoihin.</p>	<p>Kantakaupungin vaiheyleiskaavassa 2017-2021 yleismääräys on muuttunut muotoon: Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle ei saa sijoittaa yli 4 000 k-m² suuruisia vähittäiskaupan suuryksiköitä ja myymäläkeskittymiä. Lisätään maininta määräyksestä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.</p>	<p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelman kohtaan laadittavat selvitykset ja suunnitelmat lisätään kaupan ja palveluiden selvitykset. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman kohtaan Yleiskaava lisätään Tampereen Kantakaupungin vaiheyleiskaavan 2017-2021 yleismääräys: Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle ei saa sijoittaa yli 4 000 k-m² suuruisia vähittäiskaupan suuryksiköitä ja myymäläkeskittymiä.</p>
<p>Pirkanmaan ELY-keskus: ELY-keskus ei anna OAS- vaiheessa lausuntoa, mutta esittää kommenttina osallistumis- ja arviointisuunnitelman perusteella seuraavat huomiot: Mikäli kaava-alueen liito-oravalle soveltuvilla elinympäristöille osoitetaan muuttavaa maankäyttöä, on liito-oravaselvitys tarpeen päivittää. Myös viitasammakkoselvityksen päivitystarvetta on tarpeen arvioida jatkossa, jos lajille soveltuvilla elinympäristöille osoitetaan muuttavia toimia. Teiskontien seudullisen pääpyöräilyreitit ja alikulkujen suunnittelu on vireillä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tulisi täydentää suunnittelutilanne näiltä osin.</p>	<p>Liito-orava- ja viitasammakkoselvitykset päivitetään.</p>	<p>Liito-oravaselvitys on päivitetty keväällä 2023. Viitasammakkoselvitys on laadittu kesällä 2023. Teiskontien alikulkukäytävien aluevaraus suunnitelmaluonnos valmistui keväällä 2023. Seudullisen pääpyöräilyreitit eli Teiskontien kävely- ja pyörätien katusuunnitelmaluonnos on ollut nähtävillä loppuvuodesta 2023. OAS:aa on päivitetty näiltä osin.</p>

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
ELY-keskus varaa tilaisuuden lausua jatkossa kaavan valmisteluvaiheen aineistosta sekä kaavaehdotuksesta.		
<p>Pirkanmaan pelastuslaitos: Kaavoitettavan alueen lähistöllä ei ole sellaista toimintaa, joka aiheuttaisi vaaraa suunnitellulle alueelle. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida asuntojen varatiejärjestelyt. Tämä saattaa edellyttää pelastusteiden toteuttamista, jos varatiejärjestelyjä ei toteuteta muulla tavalla. Alueen sammutusvesihuolto tulee järjestää.</p>	Asemakaavan suunnittelussa on huomioitu pelastusteiden ja nostopaikkojen tilavarauksia.	Alueen sammutusvesihuolto huomioitu Kaupinlaakson kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa.
<p>Viheralueet ja hulevedet yksikkö: Hyvin merkittävä kohde huleveden hallinnan näkökulmasta. Huleveden hallintaselvityksen- ja suunnitelman laadinta on käynnistetty. Viereisen Medi Parkin hulevesisuunnittelun yhteydessä on tälle alueelle laadittu yleissuunnitelmatasoista selvitystä- ja suunnitelmaa. Asemakaavatyön yhteydessä tulee asemakaava-alueelle laatia myös asemakaavatasoinen huleveden hallintaselvitys- ja suunnitelma.</p>	Asemakaavasuunnittelun yhteydessä on asemakaava-alueelle laadittu hulevesiselvitys- ja suunnitelma.	
<p>Tampereen Sähköverkko Oy Muuntamoita tarvittaisiin alustavasti 8-10 kpl alueelle, toiveena mielellään puistomuuntamoita, koska niitä voisi käyttää jo rakentamisen käynnistymisen aikana. Osa muuntamoista voi sijaita myös kiinteistöissä.</p>	Asemakaavaluonnoksessa varataan muuntamoille paikkoja mm. pysäköintitalojen yhteyteen. Muuntamoiden ja kaapelien paikat suunnitellaan tarkemmin asemakaavan ehdotusvaiheessa.	Sähköverkon luonnos on osoitettu Kaupinlaakson kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa.
<p>Mielipiteet:</p>		
<p>Tampereen polkupyöräilijät ry Tampereen polkupyöräilijät ry ilmoittautuu osalliseksi ja lausuu mielipiteenään seuraavaa: alueen liikennejärjestelmä rakentuu pitkäksi raitiotien varaan ja raitiotiesuunnitelmissa on myös esitetty pyöräliikenteen pääreitti raitiotien varteen. Tämä on</p>	Tampereen polkupyöräilijät ry lisätään osalliseksi osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Kaupinlaakson bulevardille on suunniteltu yksisuuntaiset pyörätiet molemmin puolin katua.	Tampereen polkupyöräilijät ry on lisätty osalliseksi osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
<p>hyvä ratkaisu, koska Teiskontien estevaikutuksen takia sen toisella puolella oleva seudullinen pääreitti yhdistyy alueeseen lopulta melko huonosti.</p> <p>Uskomme, että alueella pyöräilyn kulkutapaosuus muodostuu korkeaksi, ovathan sekä Linnainmaan että Kalevan palvelut sopivalla etäisyydellä. Tämä edellyttää sitä, että alusta alkaen alueen liikenneverkostoa rakennetaan pyöräliikenne huomioiden. Kannustamme ottamaan yksisuuntaisen pyöräliikenteen järjestelyt (pyöräkaistat, yksisuuntaiset pyörätiet tai ajoratapyöräily) lähtökohdaksi pääreittiä alemmalla tasolla.</p>		
<p>Huikkaan-Ruotulan Omakotiyhdistys:</p> <p>Tutustuimme Alasjärven länsipuolen asemakaava-aineistoon. Asemakaava pohjautuu ratikkalinjaan TAYSilta Linnainmaalle. Kaupunki on periaatepäätöksen linjauksesta tehnyt. Siihen emme voi vaikuttaa. Sen sijaan rakennusten asemakaavaan kannattaa jatkossa panostaa. Asemakaavassa Teiskontien varteen on alustavassa korttelihahmotelmassa tulossa 7 kpl pitkiä massiivisia 8 kerroksisia kerrostaloja, jotka peittävät Teiskontieltä tehokkaasti kaiken näkyvyyden pohjoiseen nykyisen golf-kentän suuntaan. Toisaalta nämä talot toimivat meluvallina talojen takana oleville rakennuksille. Asemakaava-aineistossa on rakennusten referenssikuvana käytetty Linköpingin Vallastadenin rakennuskantaa. Alasjärven länsipuolen suunnitelmassa talojen massat ja korttelirakenteet ovat kuitenkin täysin erilaiset. Alustava suunnitelma muistuttaa eteläosaltaan enemmänkin Hervannan tai Tesoman rakennuskantaa.</p> <p>Jatkosuunnittelussa tulisi kiinnittää erityistä huomiota rakennusten massoitteissa ja ulkonäössä vaihtelevuuteen sekä estää kaavalla tylsät ja ankeat julkisivut.</p> <p>Asemakaavahahmotelma näyttää nyt tietysti vielä raakielelta. Tampereen asemakaavaosastolla on nyt kerrankin näytön paikka tehdä jotain sellaista täysin uutta kaupunginosan suunnittelua,</p>	<p>Uusi kaupunkirakenne on sovitettu asemakaavassa selvitysten pohjalta huolellisesti olemassa oleviin luontoarvoihin sekä maisemallisiin lähtökohtiin. Uudet korttelialueet sijoittuvat meluntorjunta huomioiden tiiviisti Teiskontien varteen.</p> <p>Asemakaavassa ja rakentamistaohjeluonnoksessa määrätään rakentamaan korttelit niin, että vaihtelevuutta syntyy. Ylimmät kerrokset toteutetaan muita kerroksia vaaleampina ja korttelin kulmista matalampina, mikä luo vaihtelevuutta rakennusmassaan. Rakennukset poikkeavat väritykseltään toisistaan ja erilaiset kattoterassit tuovat vaihtelua rakennusten yläosiin.</p> <p>Rakentamistaohjeet ja laatutavoitteet tarkentuvat asemakaavan ehdotusvaiheessa. Tarkempi julkisivusuunnittelu tehdään vasta rakennuslupavaiheessa.</p>	

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
<p>jonne voi jatkossa ylpeänä tuoda arkkitehtuurin ammattilaiset ympäri maailmaa tutustumaan Tampereen rakennuskulttuuriin. Golf-kentän alue on sijainniltaan ja maisemaltaan ainutlaatuinen. Sen suunnitteluun kannattaa panostaa parhaat voimat!</p>	<p>Kortteleiden koko on niin suuri, että ne toteutuvat todennäköisesti osissa, jolloin syntyy luontaista vaihtelua suunnittelijan vaihtuessa.</p>	
<p>Yksityinen maanomistaja: Tampereen kaupungin laatimassa kaavaluonnoksessa ei ole otettu huomioon maanomistajien etuja yhdenvertaisella tavalla. Maanomistajat eivät hyväksy kaavaluonnosta ehdotetun mukaisesti, koska kaavaluonnos on asettanut kaupungin perustuslain 6 §:n vastaisesti yksityistä maanomistajaa parempaan asemaan. Kaavaluonnoksen mukaan Tampereen kaupungin maa-alueiden taloudellinen arvo nousisi asuinrakentamisen seurauksena huomattavasti, kun taas kaavoituksesta aiheutuvat julkisoikeudelliset rasitteet (paloasema ja raitiovaunureitin sijainti) jätettäisiin pääosin yksityisen maanomistajan vastuulle. Maanomistajat eivät ole halukkaita neuvottelemaan kiinteistökaupasta kaupungin kanssa eivätkä myöskään maankäyttösopimuksesta olemassa olevan kaavaluonnoksen pohjalta. Kiinteistönomistajien edut tulee siten huomioida asiassa yhdenvertaisella tavalla. Asiassa ei ole tuotu tähän mennessä esiin minkäänlaista hyväksyttävää perustetta maanomistajien eriarvoiselle kohtelulle. Tosin sanoen asiassa ei ole ainakaan toistaiseksi esitetty maankäyttö ja rakennuslain edellyttämiä selvityksiä sille, miksi asuinrakentaminen ei soveltuisi myös yksityisen maanomistajan tontille. Maanomistajat edellyttävät kaavaluonnosta muutettavaksi siten, että maanomistajien yhdenvertainen kohtelu toteutuu ja tavoite asuntorakentamiseksi mahdollistetaan 25.9.2020 seuturatikan esittelyaineiston ja heidän laatimansa kaavaluonnoksen mukaisesti samalla tavalla kuin kaupungin tonteille. Seuturatikan esittelyaineisto on hyväksytty kaupunginhallituksessa 19.10.2020</p>	<p>Yksityisen maanomistajan kiinteistö sijaitsee alueen kaikkien liikennemuotojen (raitiotie, ajoneuvoliikenne, pyöräily ja kävely) solmukohdassa. Kiinteistö rajautuu lisäksi etelässä Teiskontien liikennemelualueeseen ja pohjoisosalla raitiotien siltarakenteeseen, joista yhdessä aiheutuu vaikutuksia ja reunaehtoja tontin maankäytölle sekä äänimaiseman hallinnalle. Reunaehtojen pohjalta kiinteistön maankäyttö on esitetty varovaisuusperiaatetta noudattaen muuta maankäyttöä kuin asuminen (asemakaavaluonnoksessa paloasema).</p>	<p>Asemakaavoitus on järjestänyt maanomistajien ja heidän edustajiensa sekä raitiotieallianssi kesken useita teemapalavereja. Niissä on tarkasteltu mm. selvitystarpeita sekä ääniympäristön ja raitiotien kiinteistön maankäytölle aiheuttamia reunaehtoja. Kiinteistö sijaitsee täyttömaalla ja maaperän haitta-ainepitoisuus (tontilla on sijainnut pitkään polttonesteen jakeluasema) sekä rakennettavuus tulee selvittää. Raitiotien linjaukseen vaikuttavat mm. tarvittava matkanopeus, kaarresäteet sekä siltarakenne.</p>

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
<p>(s. 43). Tavoitteet on kirjattu yhteneväisesti myös maanomistajien kaavahakemukseen. Raitiotiereittiä voidaan tarvittaessa muuttaa siten, että se ei kulje yksityisen maanomistajan maa-alueen läpi. Tarvittaessa voidaan keskustella myös maa-alueiden vaihdosta, jos vaihdettavat maa-alueet ovat samanarvoiset.</p>		
<p>Marvea Oy Rakennusliike Marvea Oy jätti valtakirjansa nojalla Pirli-raitiotiehankkeen yleisötilaisuudessa 3.10.2022 kiinteistöä koskevan maankäyttöluonnoksen, missä kiinteistölle on esitetty asuinkortteli.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>	