



**TAMPEREEN KAUPUNKI**

# **Kaupungin tavoitteiden ohjaustoimenpiteet maankäytön prosessissa**

18.9.2018

Rakentamisen yhteistyöryhmä

12.11.2019, 14.1.2020, 13.2.2020

Seminaarit hankekehittäjille

# Rakentamisen laatua ohjaavat ryhmät:

## Ennen asemakaavan muutosta

- Hankeharkintaryhmä, kaupungin sisäinen työpalaveri
- Asemakaavoituksen kaavaharkintaryhmä

## Kaavamuutosprosessin aikana tai sen jälkeen

- Tontinluovutus
  - Tontinluovutuskilpailut
  - Tonttihauissa edellytetyt tavoitteet

## Ennen rakennusluvan hakemista

- Laaturyhmä
- Kaupungin luovuttamissa tonteissa tontinkäyttösuunnitelman hyväksymismenettely
- Kaupunkikuvatoimikunta erikseen määritellyissä hankkeissa
- Rakennusvalvonnan yleinen kaupunkikuvallinen ohjaus
- Rakennusvalvonnan ennakkoneuvottelut

# Hankeharkinta

- Yhtä tonttia laajemmat kaupunkikehityksen kannalta keskeiset hankekehitysideat
- Asiakkaan yhteydenoton vastaanottanut kaupungin taho toimittaa tiedon hankeharkintaryhmälle
- Hankeharkintaryhmä arvioi ideaa kaupunkistrategian tavoitteiden pohjalta.
- Asiakas saa palautteen jossa on mukana näkökulmat yleis- ja asemakaavoituksesta, maa- ja asuntopoliitiikan toteutuksen näkökulmasta ja rakennusvalvonnasta

# Asemakaavoituksen kaavaharkinta

- Kaikki asemakaavahakemukset tai suunnitelmat ennen asemakaavahakemusta (hakijan luvalla)
- Tavoitteena hankkeiden **tasapuolinen käsittely** kohteen sijainnista ja kysymykseen vastaavasta henkilöstä riippumatta sekä **asemakaavaprosessin mahdollisimman sujuva eteneminen** reunaehtojen riittävän aikaisessa huomioimisessa
- Kokoontuu joka toinen keskiviikko
- Hankkeista kootaan esitys, jossa kuvataan suunnittelualueen lähtötilanne, suunnittelun reunaehdot ja jne.
  - annetaan jatko-ohjeita suunnitteluun
  - ”lupa” hakea asemakaavamuutosta tai perustellaan mahdollinen kielteinen kanta.
- Johtopäätökset kirjataan muistioon ja tallennetaan paikkatietoaineistoksi
- Hakijalle ilmoitetaan kokouksen jälkeen päätös ja mahdolliset jatkokehitysohjeet
- Ryhmän jäsenet:
  - Asemakaavapäällikkö, 2xkaavoitusarkkitehti, 2xprojektiarkkitehti, ympäristöasiantuntija

# Tonttihaussa ja sitä seuraavassa tontinluovutuksessa tehtävä ohjaus

- Tontinluovutus (kaupungin toimijoille haettavaksi asettamat tontit) ohjelmoidaan ja määritellään tavoitteiden ohjausta tarvitsevat tontit.
- Tonttihaussa tai -kilpailussa toteuttajalta edellytetään kaupungin tavoitteiden mukaista toteutusta.
- Seuranta tapahtuu suunnitteluvaiheessa ennen rakennusluvan hakemista tontinkäyttösuunnitelman hyväksymismenettelyn tai laaturyhmän kautta.
- Tontinluovutusta ohjaa asunto- ja maapolitiikan linjaukset 2018-2021

# Rakentamisen laaturyhmä

- [www.tampere.fi/laaturyhma](http://www.tampere.fi/laaturyhma)
- Erikseen määritellyillä alueilla:
  - Vuores, Härmälänranta, Ranta-Tampella, Santalahti
- Käsittelee asuntopolitiikan mukaista ohjausta edellyttäviä, kokonaisuuksien toteuttamisen, tarkkaa yhteensovitusta vaativia ja kaupungin elinvoiman kehittämisen kannalta merkittäviä rakentamisen alueita
  - Kaupunkikuvallisiin asioihin otetaan kantaa hankkeissa, joita ei käsitellä kaupunkikuvatoimikunnassa
- Käsittelee sekä kaupungin luovuttamille että yksityisomisteiselle maalle rakennettavia hankkeita
- Kokoontuu joka toinen viikko, ajan voi varata ennakkoon
- Kokoonpano: Kaupunkisuunnittelu, Rakennusvalvonta, Asemakaava, Kiinteistötoimi, ja mahdollinen hankekehitysohjelma
  - ennen käsittelyä pyydetään kommentit kaupungin eri asiantuntijoilta mm. liikennesuunnittelu, hulevedet ja vihersuunnittelu

# Tontinkäyttösuunnitelman hyväksyminen

- Käytössä kaikissa kaupungin luovuttamissa tonteissa, jotka eivät ole laaturyhmän piirissä
- Ohjaa suunnittelua kaupungin tavoitteiden näkökulmasta
- Tarkistaa, onko toteutussuunnitelma tonttihaussa annetun ohjauksen mukainen
- Kaupunkikuva-arkkitehti kutsuu koolle osallistujat: rakennusvalvonta, kiinteistötoimi, asemakaava
- Suunnitelman hyväksyminen voidaan yhdistää rakennusvalvonnan ennakkoneuvotteluun

# Rakennusvalvonnan ennakkoneuvottelut

- Rakennushankkeiden ennakkoesittelyn tarve ennen hakemuksen jättämistä on korostunut sähköisessä asiointissa entisestään. Neuvottelut käydään kaikissa lupahankkeissa. Ennakkoneuvotteluvaiheita on kaksi ja niissä tutkitaan suunnitelman asemakaavanmukaisuutta, pääpiirustusten ja liiteasiakirjojen sisällön riittävyttä ja laatua, sekä perehdytään erityissuunnitelmatason lähtötietoihin ja niiden vaikutuksiin lupahakemusvaiheessa. <https://www.tampere.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen/rakennusvalvonta/rakentamiseen-tarvittavat-luvat/rakennuslupa/lupahakemuksen-tayttaminen-ja-liitteet.html#ennakkoneuvottelumuiot>
- Ensimmäinen neuvottelu käydään suunnittelun alkuvaiheessa ja siinä läpikäydään pääpiirustusten lähtötietoja ja sisältöä. Suunnittelijan tulee täyttää muistio perustietojen osalta jo ennen neuvottelua: [https://www.tampere.fi/tiedostot/e/b0J5ng9mH/Ennakkoneuvottelumuiot\\_paasuunnittelu.pdf](https://www.tampere.fi/tiedostot/e/b0J5ng9mH/Ennakkoneuvottelumuiot_paasuunnittelu.pdf)
- Toisessa neuvottelussa keskitytään tarkemmin hankkeen erityissuunnitelmatason lähtötietoihin ja niiden vaikutukseen lupahakemusvaiheessa. Sen täyttämistä annetaan tarkempi ohjeistus 1. neuvottelun yhteydessä: [https://www.tampere.fi/tiedostot/e/bZiZHdtXJ/Ennakkoneuvottelumuiot\\_erityissuunnittelu.pdf](https://www.tampere.fi/tiedostot/e/bZiZHdtXJ/Ennakkoneuvottelumuiot_erityissuunnittelu.pdf)
- Suuremmat hankkeet esitellään myös muille viranomaistahoille ennen lausuntojen pyytämistä. Esittely tapahtuu joko ennakkoneuvottelun yhteydessä tai erillisissä neuvotteluissa. Viranomaistahot määrittävät ennakkoneuvotteluissa.
- Laaturyhmän, kaupunkikuvatoimikunnan, kaupunkikuva-arkkitehdin ja muiden viranomaistahojen lausunnot liitetään lupahakemuksen liitteeksi. Ne ohjaavat myös suunnittelua mahdollistaen edelleen sujuvan rakennustyön etenemisen.



# Kaupunkikuvatoimikunta

- Toimii kaupunginhallituksen asiantuntijaelimenä ja antaa arkkitehtuuria sekä kaupunkikuvallisia ominaisuuksia koskevia lausuntoja: 1) merkittävistä rakennushankkeista ennen rakennuslupien käsittelyä, 2) merkittävien tontinluovutuskilpailujen tarjouksista ennen tarjousten muuta käsittelyä sekä 3) muista merkittävistä kaupunkikuvaan vaikuttavista julkisten tilojen hankkeista sekä kaavoista.
- 5 jäsentä: toimikaudella 06/2019 – 05/2021 kolme luottamushenkilöä sekä kaksi SAFA:n nimeämää asiantuntijajäsentä. Esittelijöinä rakennustarkastaja, asemakaavapäällikkö sekä kiinteistöjohtaja. Pysyvä läsnäolo- ja puheoikeus kaupunkikuva-arkkitehdilla. Läsnäolo- ja puheoikeus myönnetään hankekohtaisesti myös rakennuslupaa/ase-  
makaavaa valmisteleville viranhaltijoille.
- Kokoontuu tiistaisin kolmen viikon välein. Ylimääräisiä kokouksia pidetään tarpeen mukaan. Tavoitteena on, että rakennushankkeita käsiteltäisiin kaupunkikuvatoimikunnassa mahdollisimman aikaisessa vaiheessa (ainakin ensimmäinen käsittelykerta ennen kuin hanke on rakennuslupakäsittelyssä).
- Hankkeet esittelee kokouksessa suunnittelija, myös rakennuttajan osallistumista edellytetään. Saavat olla paikalla myös palautteenannon ajan.
- Lisätietoja: <https://www.tampere.fi/tampereen-kaupunki/paatoksenteko/toimikunnat-neuvottelukunnat-ja-saatiot/kaupunkikuvatoimikunta.html>



# Suora hyöty rakentajalle

- Hankeharkintaryhmä
  - Laaturyhmä
  - Tontinkäyttösuunnitelman hyväksyminen
  - Ennakkoneuvottelut
- Kaupungin organisaation eri tahojen näkökulmat käytössä saman pöydän ääressä yhdellä kertaa etupainotteisesti.
- > Rakentajan tulee käyttää mahdollisuus tehokkaasti hyödyksi ja näin vähentää prosessiin kuluvia resursseja ja säästää aikaa.