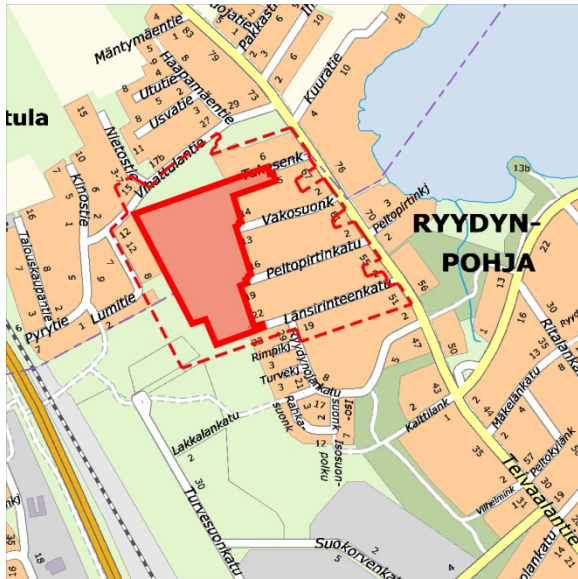




TAMPERE

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17.4.2014

RYYDYNPOHJA–KUKKOLA 1:138, 1:141, 1:159, 1:161 JA PUISTOALUETTA, TAKASENKATU, VAKOSUONKATU, PELTOPIRTINKATU JA LÄNSIRINTEENKATU, VILJELYSTONTIN JA PUISTOALUEEN MUUTTAMINEN ASUIN- JA VIRKISTYS-ALUEEKSI, KAAVA NRO 8540.



Kaava-alue lähivaikutusalueineen



Ilmakuva kaava-alueesta

Mikä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) tarkoitus on määritelty Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä mm. seuraavasti:

”Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointimenettelyistä.”

Tarkoituksena on kertoa, miksi kaava laaditaan, miten asia etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa.

Aloite:

Kari Hakala ja Kalevi Malmi ovat jättäneet valtakirjalla 19.12.2013 kirjatun aloitteen asemakaavan muuttamiseksi. Tampereen kaupungin asemakaavoitusohjelmassa vuosille 2014–2016 Vakosuonpuiston alue on asumiselle kaavoitettava alue nro 39.

Diaarinumero: TRE: 9115/10.02.01/2013

Suunnittelualue:

Alue sijaitsee aivan Tampereen kaupungin länsirajalla, Ryydynpohjan kaupunginosassa noin seitsemän kilometriä luoteeseen kaupungin keskustasta. Alue rajautuu pohjois-sivultaan Ylöjärven kaupungin puistoalueeseen, länsiosastaan Ylöjärven Lumitien pien-taloalueeseen sekä länsi- ja eteläosastaan Vakosuon luonnontilaiseen puistoalueeseen. Itäpuolella kaavamuutosalue liittyy jo Ryydynpohjan rakentuneeseen omakotitalo-alueeseen, jossa on hyvin eri-ikäistä ja epäyhtenäistä rakennuskantaa: 1–1¹/₂-kerroksisia asuintaloja 1900-luvun alkupuolelta aina vuosituhannen vaihteeseen asti. Alueen eteläpuolella on käytössä oleva maa-ainesten läjitysalue. Suunnittelualue käsittää Kukkolan kylän tilat 1:138, 1:159 ja 1:161, osan tilasta 1:141 sekä Ryydynpohjan puistosta.

Suunnittelualue on lounaaseen laskevaa rinnettä, osin viljelyskäytöstä poistunutta viljelystonttia, puistoa sekä toteutumaton urheilualuetta. Alueen koilliskulmassa (tila 1:159) on puolitoistakerroksinen omakotitalo, kaksi piharakennusta sekä kookas latorakennus. Muutoin suunnittelualue on rakentamaton. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 4,4 ha. Alue on osin yksityisessä omistuksessa, osin Tampereen kaupungin omistama.

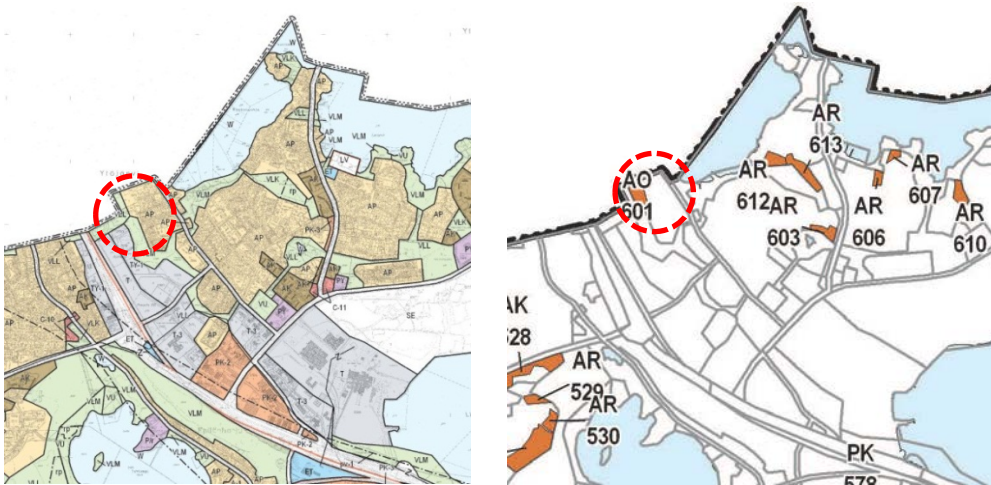
Suunnittelualueen kiinteistöt ovat maarekisterikiinteistöjä. Alueella ei ole tonttijakoja. Ketola niminen tila (1:138) ja Takala (1:141) on merkitty maarekisteriin 20.10.1959, Hakala (1:159) ja Länsi-Hakala (1:161) on merkitty maarekisteriin 02.01.1984. Alueella on korkeuseroa kaikkiaan noin viisi metriä laskien Vakosuon-, Peltopirtin- ja Länsirinteenkatujen päistä kohti Vakosuonpuistoa. Alue on avointa, mutta vesakoituvaa, osin hyvin kosteaa entistä viljelysmaata. Alueen länsireunalla on hulevesiä keräävä Ryydynoja. Suunnittelualueen eteläpuolelle on rakenteilla hulevesikosteikko.

Suunnittelun lähtökohdat, tehtävät selvitykset ja kaavatilanne:

Yleiskaava/ Osayleiskaava

Suurimmalla osalla suunnittelualueesta on voimassa Tampereen kantakaupungin yleiskaava, suunnittelualueen eteläosassa on voimassa Lielahden osayleiskaava.

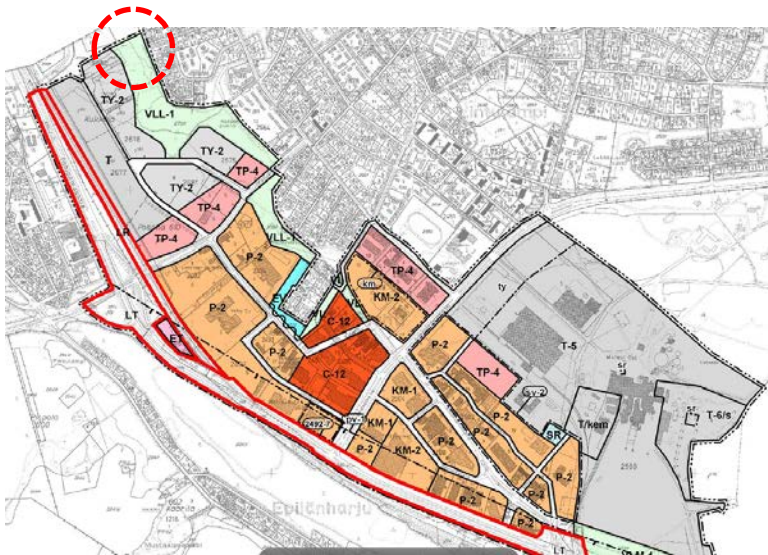
Tampereen kantakaupungin 12.12.2000 hyväksytyn ja 14.2.2003 vahvistetun yleiskaavan mukaan suunnittelualueella on täydennysrakentamisalue nro 601, jonka käyttötarkoitukseksi on osoitettu erillispientalojen alue (AO); alueen pinta-ala 2,24 ha ja tavoiteasuntomäärä 34 asuntoa.



Kuva: Ote Tampereen kantakaupungin yleiskaavasta sekä sen liitteestä nro 18 Täydennysalueet.

- Suunnittelualue on varattu itäosastaan pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) Alue varataan pientaloille. Alueelle voidaan rakentaa myös pienkerrostaloja ja asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Pienkerrostaloihin saadaan sijoittaa enintään 25% alueen kerrosalasta.
- Länsiosastaan alue on osoitettu luonnonmukaiseksi lähivirkistysalueeksi (VLL). Alue varataan ulkoilu-, liikunta- ja urheilutoiminnoille sekä luonnon kokemiseen laajoina pääosin luonnontilaisina aluekokonaisuuksina. Puiden kaataminen, kaivamis-, louhimis-, tasoittamis-, ja täyttötöyt tai niihin verrattavat toimenpiteet ovat alueella luvanvaraisia, kuten RakL 124a §:ssä on säädetty. Alueella sallitaan vähäinen luonnonympäristön huomioonottava yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen.
- Suunnittelualueen eteläosa on osoitettu maiseman- ja luonnonhoitoalueeksi varattu lähivirkistysalue, kuten ranta, vesistön suoja-alue, harju, rinne, maisemapelto tai niitty (VLM). Alueella säilytetään alkuperäinen luonnonympäristö. Puiden kaataminen, kaivamis-, louhimis-, tasoittamis-, ja täyttötöyt tai niihin verrattavat toimenpiteet ovat alueella luvanvaraisia, kuten RakL 124a §:ssä on säädetty. Alueella sallitaan vähäinen luonnonympäristön huomioonottava yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen.
- Suunnittelualueen länsiosa on Kantakaupungin yleiskaavan kartan 2 Viherverkko ja suojelu mukaan viheralueena säilytettävä osa, jonka kautta kulkee pääulkoilureitti.

Suunnittelualueen eteläosan voimassa olevan 19.4.2006 hyväksytyn ja 8.5.2008 lainvoimaiseksi tulleen Lielahden osayleiskaavan mukaan alue on Luonnonmukainen lähivirkistysalue (VLL-1). Alue varataan ulkoilu-, liikunta- ja urheilutoiminnoille sekä luonnon kokemiseen laajoina pääosin luonnontilaisina aluekokonaisuuksina. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muut näihin verrattavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia, kuten MRL:n 128§:ssä on säädetty. Alueella sallitaan vähäinen luonnonympäristön huomioonottava yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen.



Kuva: Ote Lielahden osayleiskaavasta.

Asemakaava

Suunnittelualueen pohjoisosassa on voimassa 11.5.1957 vahvistettu asemakaava nro 913 ja eteläosassa 27.5.1981 vahvistettu asemakaava nro 5687. Kaavan nro 913 mukaan suunnittelualue on pohjoisosastaan viljelystonttia (VT) ja eteläosastaan puisto- ja urheilualuetta. Viljelystontin koilliskulmaan on osoitettu DI-paloluokkaan kuuluvan omakotirakennuksen 10 m x 12 m laajuinen rakennusala, jolla räystäskorkeus saa olla enintään 5,2 m ja kattokaltevuus 1:1,5. Rakennusoikeutta tästä muodostuu 180 k-m². Muutoin suunnittelualueella ei ole rakennusoikeutta. Kaavan nro 5687 mukaan suunnittelualueen eteläosa on puistoa (VP). Alueelle on merkitty viemäriä varten varattava alue (j).

Maankäyttösopimukset

Koska kaava-alueen maapohja on pääosin yksityisessä omistuksessa, yksityisten maanomistajien ja kaupungin välillä laaditaan ennen kaupunginhallituksen käsittelyä maankäyttösopimukset sekä tarvittavat kauppa-, vaihto- tai luovutuskirjat.

Selvitykset:

- Kaavatyön pohjaksi tulee tehdä sekä melu-, hulevesi- että luontoselvitys.
- Suunnittelualue on jäänyt pitkälti rakentumatta haastavien perustamisolosuhteiden johdosta. Suunnittelualueelta on teetetty yli 30 painokairausta, joiden mukaan maaperä on huonosti kantavaa. Kairaustietojen perusteella teetetään rakennettavuusselvitys.
- Pilaantuneiden maiden selvitys tehdään tarvittaessa.
- Muita selvitystarpeita ei tällä hetkellä ole tiedossa, mutta joitain tarpeita saattaa kaavaprosessin aikana vielä ilmetä.

Kaavan tavoitteet:

Asemakaavoitusohjelmassa vuosille 2014–2016 Vakosuonpuiston alue on asumiselle kaavoitettava alue nro 39 vuodelle 2015. Kaavoitusohjelmaan on kirjattu kerrosalavoitteenksi 3000 k-m² joka vastaa noin 15 kappaletta pientaloasuntoja. Kerrosala- ja asuntomäärä tarkentuvat prosessin aikana.

Kaavan tavoitteena on ensisijaisesti tutkia edellytykset toteuttaa asemakaavoitusohjelmassa määritelty ja kaavamuuotoshakijoiden esittämä pientaloasuminen suunnittelualueelle. Toissijaisesti voidaan tutkia haastaviin perustamisolosuhteisiin paremmin soveltuvaa pienkerrostalorakentamista, jos pientalorakentaminen osoittautuu taloudellisesti epärealistiseksi vaihtoehdoksi.

Kaavoituksen tavoitteena on yhdyskuntarakenteen tiivistäminen, suunnittelualueen maankäyttöä muuttamalla ja osoittamalla rakennusoikeutta pientalovaltaiseen asumiseen. Asemakaavalla pyritään sovittamaan muodostuva uusi asuminen kaupunkikuvaan ja -rakenteeseen sekä alueen pienimittakaavaiseen ympäristöön.

Osalliset:

Kaavamuuotoksen hakijat

Naapurikiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähivaikutusalue)

Ryydynpohjan omakotiyhdistys ry

Alueellinen kuntademokratian työryhmä Länsi-Alvari

Tampereen kaupungin eri toimialat, viranomaiset ja liikelaitokset

mm. kaupunkiympäristön kehittäminen viranomaisyksikköineen, kiinteistötoimi, Pirkanmaan pelastuslaitos, Tampereen Kaukolämpö Oy, Tampereen Sähköverkko Oy, Tampereen Vesi Liikelaitos, viherrakentaminen

Muut viranomaiset

Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan ELY-keskus

Ylöjärven kaupunki

Muut ilmoituksensa mukaan

Tiedottaminen ja osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Asemakaavatyön aikana aineistojen nähtävilläoloista (OAS, luonnos, kaavaehdotus) julkaistaan kuulutukset kaupungin ilmoituslehdessä (Aamulehti). Kaava-aineisto on nähtävillä kaavan eri vaiheissa nähtävilläoloaikoina Palvelupiste Frenckellissä osoitteessa Frenckellinaukio 2 B, jossa palvelupisteen neuvojilta saa opastusta kaavan valmisteluun liittyvistä asioista. Aineisto on lisäksi nähtävillä kaavoituksen Internet-sivuilla osoitteessa:

<http://www.tampere.fi/kaavatjakiinteistot/kaavoitus/kuulutukset.html>

Aloitus:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävänä **17.4.- 15.5.2014**. Hakija ei ole kuulut naapureitaan ennakkoon. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään nähtävilläoloaikana tiedoksi edellä mainituille osallisille.

Mahdolliset kommentit ja mielipiteet Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee toimittaa nähtävilläoloaikana kirjaamoon.

Kirjaamon postiosoite: Kirjaamo, PL 487, Tampere 33101

Kirjaamon käyntiosoite: Puutarhakatu 6

Kirjaamon sähköpostiosoite: kirjaamo@tampere.fi

Saaduista mielipiteistä ja lausunnoista laaditaan kooste asemakaavan selostukseen.

Valmisteluvaihe:

Valmisteluvaiheessa tutkitaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute. Esitetyt mielipiteet otetaan huomioon mahdollisuuksien mukaan. Tarvittaessa järjestetään neuvotteluja eri osapuolten kesken.

Valmisteluaineiston pohjalta laaditaan asemakaavaluonnos ja siihen liittyvä selostus. Selostuksessa kerrotaan, miten osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet ovat vaikuttaneet kaavaluonnokseen.

Valmisteluvaiheen lausuntopyynnöt:

Laaditusta asemakaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot asianomaisilta kaupungin toimialoilta ja tarvittaessa muilta viranomaistahoilta. Samat asiakirjat lähetetään tiedoksi aloitteen tekijöille. Luonnos muokataan kaavaehdotukseksi saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta. Selostuksessa selvitetään eri vaiheissa tehdyt muutokset.

Ehdotusvaihe:

Yhdyskuntalautakunta käsittelee ehdotuksen ja asettaa sen yleisesti nähtäville. Nähtävilläolosta julkaistaan sanomalehtikuulutus ja siitä tiedotetaan internetissä. Ehdotuksesta pyydetään lausunnot asianomaisilta viranomaistahoilta. Ehdotuksen selostuksesta selviää, miten jätetyt mielipiteet ovat vaikuttaneet suunnitteluun. Ehdotusta vastaan on mahdollista jättää muistutuksia ja ne käsitellään säädetyssä järjestyksessä. Muistutukset voi jättää kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana Tampereen kaupungin kirjaamoon.

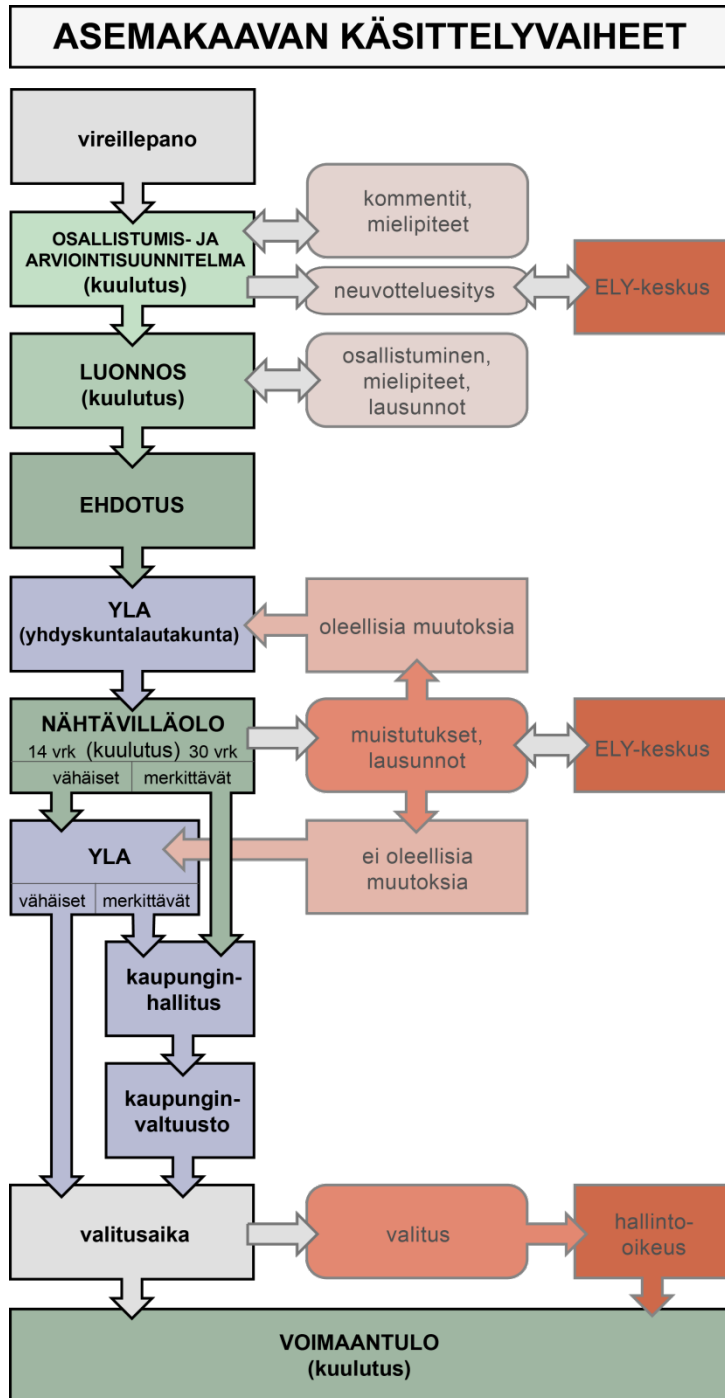
Vaikutusten arviointi:

Asemakaavan vaikutusten arviointi tehdään kaavan laatimisen yhteydessä. Suunnitelmasta arvioidaan vaikutukset:

- 1) yhdyskuntarakenteeseen kuten palveluihin, liikenteeseen ja pysäköintiin
- 2) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- 3) kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön
- 4) luonnonoloihin, maaperään ja vesiolosuhteisiin.

Kaavan käsittelyvaiheet kaaviona ja asiasta päättäminen:

Asiasta päättäminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan. Oheisena kaavio asemakaavan käsittelyvaiheista, josta selviää, miten osallistumismahdollisuus jatkuu yhdyskuntalautakunnan käsittelyn jälkeen.



Yhteystiedot:

Kaavoitusviranomainen:

Tampereen kaupunki
 Kaupunkiympäristön kehittäminen
 Maankäytön suunnittelu
 Asemakaavapäällikkö va.
 Elina Karppinen
 puh. 040 800 4908

Kaavan laatija:

Kaupunkiympäristön kehittäminen
 Maankäytön suunnittelu
 Asemakaavasuunnittelu

Asiaa hoitaa:

Kaavoitusarkkitehti Sari Pietilä
 puh. 040 806 2699

Aineiston esittely:

Asiakaspalvelu
 Palvelupiste Frenckell
 Frenckellinaukio 2 B
 puh. (03) 5656 4400

Mielipiteiden vastaanotto:

Tampereen kaupunki,
 kirjaamo,
 PL 487, Tampere 33101
 käyntiosoite Puutarhakatu 6
kirjaamo@tampere.fi