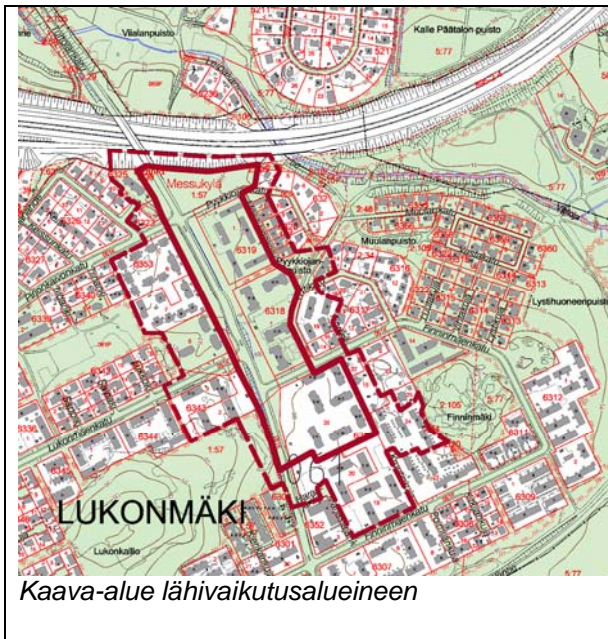




## Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma 23.1.2014

LUKONMÄKI 6310-26, 6318-1, 6319-1, TURTOLANKATU 31–37, KATU- JA SUOJAVIHERALUETTA, KORTTELEIDEN TÄYDENNYSRAKENTAMINEN. KAAVA NRO 8523.



Kaava-alue lähivaikutusalueineen



Ilmakuva kaava-alueesta © Blom 2014. Kopiointi kielletty.

### Mikä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) tarkoitus on säädetty 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

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt Tampereen seudun opiskelija-asuntosäätiö (TOAS).

Asemakaavamuutoksen diaarinumero: TRE: 5412/10.02.01/2013 pvm. 5.7.2013  
(Hakemukset: 5413/10.02.01/2013 ja 5414/10.02.01/2013)

## **Suunnittelualue**

Suunnittelualue sijaitsee n. 6,5 km kaakkoon kaupungin keskustasta Lukonmäen kaupunginosassa Turtolankadun varrella. Alueella on pääasiassa kaksi- ja kolmikerroksisia asuinrakennuksia. Tontit ovat istutettuja ja kadun varressa kasvaa runsaasti koivua ja pihlajaa.

Lukonmäki sijoittuu kumpareiseen maastoon. Korkein kohta Lukonkallio on +141 mpy ja maasto laskee koilliseen kohti Vihiojaa, missä korkeus on noin +90 mpy. Turtolankatu ja suunnittelualan tontit sijoittuvat kumpareiden väliseen alavaan laaksoon, jonka maaperä on hiesua ja hietaa.

Tontin 6310-26 pinta-ala on 15129 m<sup>2</sup> ja sen tonttijako on merkitty rekisteriin 1990. Tontilla on seitsemän vuonna 1991 valmistunutta kolmi- nelikerroksista kerrostaloa. Tampereen seudun opiskelija-asuntosäätiö omistaa tontin ja rakennukset toimivat opiskelija-asuntoina. Tontti on melko tasainen ja maasto nousee loivasti idän suuntaan.

Tontin 6318-1 pinta-ala on 10190 m<sup>2</sup> ja sen tonttijako on merkitty tonttirekisteriin vuonna 1976. Tontilla on neljä vuonna 1982 valmistunutta kolmikerroksista kerrostaloa. Tontin omistaa Tampereen kaupunki ja se on vuokrattu TOAS:lle. Rakennukset toimivat opiskelija-asuntoina. Maasto on tontin eteläpäästä tasainen, mutta keskellä tonttia on suuri painanne, joka toimii nykyisellään parkkipaikkana. Lisäksi tontin maanpinnan taso on Turtolankatua jonkin verran alempana.

Tontin 6319-1 pinta-ala on 8381 m<sup>2</sup> ja sen tonttijako on merkitty tonttirekisteriin vuonna 1976. Tontilla on neljä vuosina 1981–82 valmistunutta kaksikerroksista luhtitaloa sekä suurehko yksikerroksinen talousrakennus. Tontin omistaa Tampereen kaupunki ja se on vuokrattu TOAS:lle. Rakennukset toimivat opiskelija-asuntoina. Tontin maasto on hyvin tasainen.

Turtolankadun, Pyykkiojankadun sekä Pyhäjärventien (ohitustie) välisellä alueella on suojaviheralue, missä kasvaa lehtipuustoa. Maasto laskee itään kohti Vihiojaa. Turtolankadun katualue on suunnittelualan kohdalla hyvin leveä. Ajouradan molemmille puolille jää leveät pientareet tonttien rajoja vasten, joissa kasvaa nuorta puustoa.

## **SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA SELVITYKSET**

### **Maakuntakaava/ Yleiskaava**

Pirkanmaan 1. Maakuntakaava on vahvistettu valtioneuvostossa 29.3.2007. Suunnittelualue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta.

### **Yleiskaava**

Tampereen kantakaupungin 12.12.2000 vahvistetun yleiskaavan mukaan alue on kerrostalovaltaista asuntoaluetta. Kerrosalasta vähintään 70% on sijoitettava kerrostaloihin ja alueelle voidaan osoittaa myös asuinympäristöön soveltuvia työtiloja.

### **Asemakaava**

Tontilla 6310-26 on voimassa 27.3.1980 vahvistettu asemakaava nro 5590. Tontti on asutokerrostalojen korttelialuetta (AK-1), jonka mukaan leikki ja oleskelualue tulee varata vähintään 10 m<sup>2</sup> asutokerrosalan 100 m<sup>2</sup> kohti ja sen pinta-alan tulee olla vähintään 100 m<sup>2</sup>. Tonttia ei saa aidata toista tonttia vastaan. Tontilta on varattava yksi autopaikka asutokerrosalan 85 m<sup>2</sup> kohti. Rakennusoikeutta tontille on osoitettu

tehokkuusluvulla  $e = 0,6$ , jolloin rakennusoikeudeksi muodostuu  $9077 \text{ m}^2$ . Kerrosluvuksi on osoitettu kolme, minkä lisäksi kellarikerrokseen saa sijoittaa puolen kerroksen verran kerrosalaan laskettavaa tilaa. Turtolankadun vastaiselle rajalle on osoitettu merkintä, joka kieltää ajoliittymien rakentamisen rajalle. Lisäksi Finnimäenkadun ja Turtolankadun risteykseen on määritelty rajan osa, joka on aidattava vähintään  $160 \text{ cm}$  korkealla rakenteellisella aidalla.

Tontilla 6318-1 on voimassa 4.6.1980 vahvistettu asemakaava nro 5659. Tontti on yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialuetta (ALK), jonka mukaan korttelialue on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaisesti. Rakennusten katoille saa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi rakentaa saunoja tms. tiloja asukkaiden käyttöön, kuitenkin enintään  $40 \%$  kattopinta-alasta. Vesikattorakenteet eivät saa nousta yhtenäisen vaakasuoran kattolistan rajoittaman vaakatason yläpuolelle. Rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei käytetä liikenteeseen, leikkialueeksi tms. on istutettava. Jokainen piha on istutettava siten, että sillä on yksi puu jokaista  $50 \text{ m}^2$  pihan alaa kohti. Tontteja ei saa aidata. Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat 1 autopaikka kerrosalan  $70 \text{ m}^2$  kohti tai 1 autopaikka asuntoa kohti ja liiketilojen osalta 1 autopaikka kerrosalan  $55 \text{ m}^2$  kohti. Rakennusoikeutta tontille on osoitettu tehokkuusluvulla  $e = 0,6$ , jolloin rakennusoikeudeksi muodostuu  $6114 \text{ m}^2$ . Kerrosluvuksi on määritelty kaksi ja kolme eri rakennusaloille. Turtolankadun vastaiselle rajalle on osoitettu merkintä, joka kieltää ajoliittymien rakentamisen rajalle. Tontille on osoitettu viemäriä varten varattu alue. Tonttia rajaa neljältä sivulta istutettava alue.

Tontilla 6319-1 on voimassa 3.9.1976 vahvistettu asemakaava nro 5043. Tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK<sup>30</sup>), jonka mukaan varsinaisen kerrosalan lisäksi tontin rakennusosalalle saadaan rakentaa maanpäällistä taloustilaa enintään  $30 \%$  ilmoitetusta varsinaisen kerrosalan määrästä. Tontille on varattava yksi autopaikka kerrosalan  $80 \text{ m}^2$  kohti. Rakennusoikeutta tontille on osoitettu tehokkuusluvulla  $e = 0,3$ , jolloin rakennusoikeudeksi muodostuu  $2514 \text{ m}^2$ . Kerrosluvuksi on osoitettu kaksi ja Turtolankadun vastaiselle rajalle on osoitettu merkintä, joka kieltää ajoliittymien rakentamisen rajalle. Tonttia rajaa kolmelta sivulta istutettava alue.

Suojaviheralueella ja korttelien 6319 ja 6318 väliin ulottuvalla Pyykkiojanpuiston osalla on voimassa 18.5.2005 vahvistettu asemakaava nro 7675.

Turtolankadun osalla ja Finnimäenkadun osalla on voimassa 4.1.1973 vahvistettu asemakaava nro 3665.

Pyykkiojankadun osalla on voimassa 15.12.1977 vahvistettu asemakaava nro 5210.

### **Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen Tampereella -hanke (EHYT)**

EHYT-hankkeen tavoitteena on etsiä asuntorakentamiseen soveltuvia alueita Tampereen kantakaupungin olevaa rakennetta täydentäen ja jatkaen. Lukonmäen Turtolankadun itäpuoli on huomioitu EHYT-hankkeessa nykyisen korttelirakenteen täydennysalueena. Suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan tämän aluerajauksen sisään.

### **Selvitykset**

Suunnittelun pohjaksi laaditaan mm. melu-, kaupunkikuva-, ja hulevesiselvitykset. Kaavaprosessin alkuvaiheessa selvitetään ilmanlaatuselvityksen tarpeellisuus. Katualueilla ja tonteilla sijaitsevat maanalaiset johdot ja niiden siirtotarve selvitetään kaavaprosessin kuluessa.

## **Kaavan tavoitteet**

Kaavan hakijan tarkoituksena on purkaa tonttien 6318-1 ja 6319-1 heikossa kunnossa olevat ja tehottomat luhtitalot ja pienkerrostalot sekä rakentaa tehokkaampia asuinkerrostaloja ja kaksikerroksisia rivitaloja tilalle. Tontille 6310-26 on suunnitteilla lisärakentamista. Hakija on teettänyt arkkitehtitoimisto Ahonen&Kangasvieri Oy:llä vaihtoehtoiset viitesuunnitelmat asemakaavatyön pohjaksi.

Hakijan tavoitteet ovat vahvistetun yleiskaavan täydennysrakentamistavoitteen mukaisia.

Kaavoituksen tavoitteena on tutkia hakijan tavoitteiden toteuttamiskelpoisuus ja alueelle soveltuvuus. Edellytyksenä on Lukonmäen kaupunginosan yleisilmeen koheneminen ja kaupunkirakenteen eheyttäminen. Kaava-alueeseen sisällytetään pohjoispuolinen suojaviheralue, muutosalueeseen liittyvät tonttikadut sekä osa Turtolankatua tavoitteena alueiden käytön tehostaminen ja ympäristön laadun parantaminen.

## **OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN**

### **Osalliset:**

- Muutoksen hakija
- Naapurikiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähivaikutusalue)
- Finnin-Lukonmäen omakotiyhdistys ry
- Kaakkois Alvari
- Kaupungin eri toimialat, viranomaiset ja liikelaitokset  
(mm. kaupunkiympäristön kehittäminen viranomaisyksikköineen, kiinteistötoimi, Pirkanmaan pelastuslaitos, Tampereen Kaukolämpö Oy, Tampereen Sähköverkko Oy, Tampereen Vesi liikelaitos)
- Muut viranomaiset (mm. Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan ELY-keskus)
- 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>

Mahdolliset mielipiteet ja muistutukset tulee toimittaa nähtävilläoloaikoina kirjaamoon.

Kirjaamon postiosoite: Kirjaamo, PL 487, Tampere 33101

Kirjaamon käyntiosoite: Puutarhakatu 6

Kirjaamon sähköpostiosoite: [kirjaamo@tampere.fi](mailto:kirjaamo@tampere.fi)

Saaduista mielipiteistä ja lausunnoista laaditaan kooste asemakaavan selostukseen.

### **Aloitukset, osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä **23.1. – 13.2.2010**. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa asetetaan nähtävillä neljä alustavaa vaihtoehtoa maankäytön järjestämiseksi suunnittelualueella. Hakija ei ole ennakoon kuullut kaikkia naapureita. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään sen nähtävilläoloaikana edellä mainituille osallisille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana **5.2.2014** järjestetään yleisötilaisuus, jossa nähtävillä kuulutettaviin asiakirjoihin voi myös tutustua. Tilaisuudessa on mahdollisuus keskustella kaavan laatijan kanssa sekä muiden suunnitteluun osallistuvien eri tahojen edustajien kanssa.

### **Kaavan valmisteluvaihe, asemakaavaluonnos**

Valmisteluvaiheessa tutkitaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute ja järjestetään tarvittaessa neuvotteluja eri osapuolten kesken. Aloitusvaiheen materiaali kehitetään kaavaluonnokseksi ja kaavaluonnoksen vaikutukset edellä lueteltuihin kohtiin arvioidaan.

Laaditusta asemakaavaluonnoksesta liitemateriaaleineen pyydetään lausunnot asianomaisilta kaupungin toimialoilta ja muilta viranomaistahoilta. Samat asiakirjat ja lähetetään tiedoksi aloitteen tekijöille ja kuulutetaan nähtävillä mielipiteiden antamista varten.

### **Asemakaavaehdotus**

Luonnoksesta saadun palautteen ja valmisteluaineiston sekä vaikutusten arviointien pohjalta laaditaan kaavaehdotus. Kooste saaduista lausunnoista ja mielipiteistä kirjataan asemakaavan selostukseen tai vastineluetteloon. Selostuksessa selvitetään eri vaiheissa tehdyt muutokset.

Yhdyskuntalautakunta käsittelee ehdotuksen ja asettaa sen yleisesti nähtävillä. 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:**

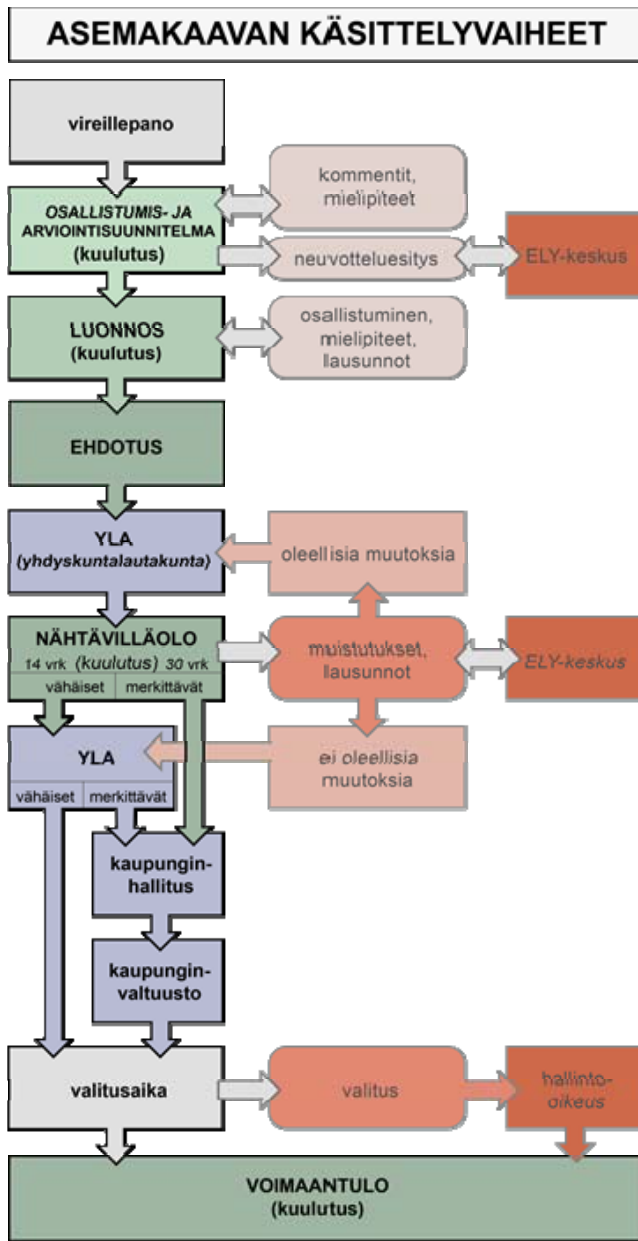
Asemakaavan vaikutusten arviointi tehdään kaavan laatimisen yhteydessä.

Suunnitelmasta arvioidaan vaikutukset:

- 1) yhdyskuntarakenteeseen
- 2) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- 3) kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön
- 4) luonnonoloihin, maaperään ja vesiolosuhteisiin

### **Kaavan käsittelyvaiheet kaaviona ja asiasta päättäminen**

Kaavan hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan. Ohessa kaavio asemakaavan käsittelyvaiheista, josta selviää, miten osallistumismahdollisuus jatkuu yhdyskuntalautakunnan käsittelyn jälkeen. Kaava tulee voimaan kuulutuksella.



## Yhteystiedot:

### Kaavoitusviranomainen

Tampereen kaupunki  
Kaupunkiympäristön kehittäminen  
Maankäytön suunnittelu  
Asemakaavapäällikkö  
Sakari Leinonen  
puh. 040 7015 792

### Kaavan laatija

Kaupunkiympäristön kehittäminen  
Maankäytön suunnittelu  
Asemakaavasuunnittelu

### Asiaa hoitaa:

Vanhempi erikoissuunnittelija  
Hanna Ohtola  
puh. 040 8062 487

### Aineiston esittely

Asiakaspalvelu  
Palvelupiste Frenckell  
Frenckellinaukio 2 B  
puh. (03) 5656 4400  
palvelupiste.frenckell@tampere.fi

### Mielipiteiden vastaanotto

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