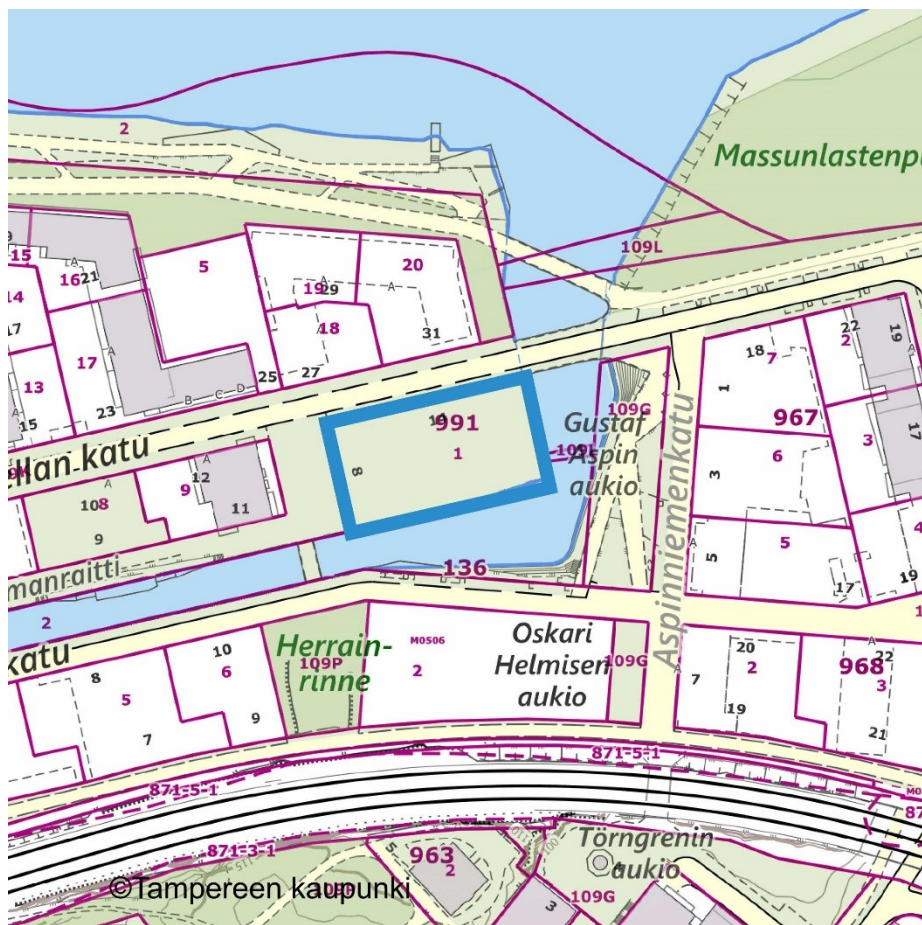


IX (Tampella), Ranta-Tampellan katu 14, käyttötarkoituksen muutos

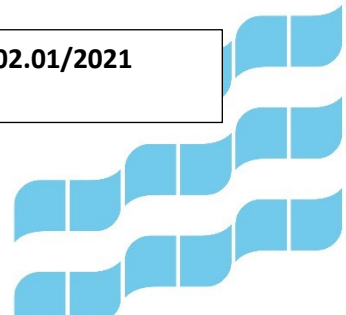
Asemakaavan selostus

30.3.2023



Asemakaava nro 8878

TRE:1875/10.02.01/2021



IX (Tampella), Ranta-Tampellan katu 14, käyttötarkoituksen muutos

ASEMAKAAVA NRO 8878

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 30.3.2023 päivättyä asemakaavakartan nro 8878 luonnosta. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin IX (Tampella) kaupunginosan korttelin 991 tonttia 1.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin IX (Tampella) kaupunginosan korttelin 991 tontti 2. Katu- ja vesialuetta.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehdit Marjut Ahponen ja Iina Laakkonen.

Diaarinumero:

TRE:1875/10.02.01/2021, pvm 9.3.2021

Vireille tulo:

30.3.2023

Kaavan nimi ja tarkoitus

IX (Tampella), Ranta-Tampellan katu 14, käyttötarkoituksen muutos. Asemakaava numero 8878.

TIIVISTELMÄ

Tavoitteena asumisen ja lähipalveluiden kehittäminen

Tavoitteena on muuttaa korttelin 991 asemakaavan mukaista käyttötarkoitusta siten, että alueelle on mahdollista toteuttaa palveluasumisen, yhteisöllisen asumisen ja opiskelija-asumisen yhdistävä hanke. Asumisen lisäksi mahdollistetaan myös lähipalveluiden tarjontaa lisäävien muiden tilojen toteuttaminen.

Asemakaavassa tontin käyttötarkoitus muuttuu ja rakennusoikeus laskee

Kortteli nro 991 osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle saadaan rakentaa myös liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja. Rakennuksen matalamman osan kerrosluku on kuusi ja korkeamman osan 16. Rakennusoikeutta osoitetaan 12 000 kerrosneliometriä, josta vähintään 5% on käytettävä liike- ja toimistotiloina. Pysäköintipaikat sijoittuvat tontin keskiosaan kaksikerroksisen pihakannen alapuolelle.

Korttelialue muodostuu yhdestä tontista, jonka rajat on vesialueen puolella tarkastettu vastaamaan Ranta-Tampellan kanavan rantamuurin sijaintia. Tontin kanavan puoleiset sivut varataan yleistä jalankulkua palvelevaksi alueeksi, joka liittyy Pumppuasemanraitin ja Ranta-Tampellan kadun kautta alueen muihin jalankulun reitteihin. Tontin ulkopuolelle jäävä suunnittelualueen osa osoitetaan vesialueeksi. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna rakentamiseen käytettävissä olevan alueen pinta-ala ja rakennusoikeuden määrä laskee.

Rakennuksen kaduntasokerrokseen on sijoitettava liike-, toimisto- ja palvelutiloja. Asumisen kerrosalasta tulee vähintään 4% toteuttaa asukkaiden yhteis- ja vapaa-ajantiloina. Kaavassa on annettu lisäksi mm. rakennuksen julkisivujen käsittelyä, pihojen ja ulko-oleskelualueiden rakentamista sekä hulevesien hallintaa, jätehuollon ja pysäköinnin järjestämistä koskevia määräyksiä.

Kaavan suunnittelun pohjaksi laadittujen viite- ja pihasuunnitelmaluonnosten (Arkkitehtitoimisto Ahonen & Kangasvieri Oy ja Sitowise Oy) mukaisessa toteutuksessa alueelle sijoittuisi palveluasumista, yhteisöllistä asumista, opiskelija-asumista sekä lähipalveluita yhdistävä kokonaisuus. Asukkaiden ulko-oleskelualueet sijoittuvat pihakannelle ja kattopihoille.

Valmisteluaineistoon sisältyy lisäksi rakennuksen elinkaaren hiilijalanjätkilaskelma sekä teknis-taloudellista toteuttamiskelpoisuutta koskevia tarkasteluita (A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy). Taustaselvityksissä on tarkasteltu mm. Ranta-Tampellan kanavan rantamuurin rakenteista johtuvia reunaehtoja sekä viitesuunnitelman mukaisen hankkeen rakenneteknisiä ratkaisuja, rakentamiskustannuksia ja kohtuuhintaisen asumisen edellytyksiä.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitus- ja valmisteluvaiheet

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitetaan kuulutuksella 30.3.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutetaan julkisesti nähtäville palautteen saamista varten 30.3.- 27.4.2023 väliseksi ajaksi. Nähtävilläolokana osalliset voivat jättää suunnitelmasta kirjallisia mielipiteitä. Viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot. Tarvittaessa järjestetään neuvotteluita eri osapuolten kesken.

Kooste nähtävilläolokana saatavasta palautteesta ja kuvaus siitä, miten palaute on otettu huomioon jatkosuunnittelussa, liitetään kaava-asiakirjoihin.

Ehdotusvaihe

Asiakirjat täydennetään asemakaavaehdotukseksi.

Yhdyskuntalautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja päättää sen julkisesta nähtäville asettamisesta. Nähtävilläolokana osalliset voivat jättää suunnitelmasta kirjallisia muistutuksia ja viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolokana saadusta palautteesta laadittava yhteenveto ja vastineet liitetään kaavaselostukseen. Tämän jälkeen kaavaehdotukseen voidaan vielä tehdä muutoksia tai täydennyksiä. Jos tarvittavat muutokset ovat maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:ssä tarkoitetulla tavalla olennaisia, ehdotus voidaan kuuluttaa uudelleen nähtäville. Muussa tapauksessa kaavaehdotus jatkaa varsinaiseen hyväksymiskäsittelyyn.

Hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy yhdyskuntalautakunta.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

SISÄLLYS

Asemakaavan selostus	1
Tiivistelmä	3
Tavoitteena asumisen ja lähipalveluiden kehittäminen	3
Asemakaavassa tontin käyttötarkoitus muuttuu ja rakennusoikeus laskee	3
Asemakaavaprosessin vaiheet	4
Asemakaavan toteuttaminen	5
Sisälllys	6
1 LÄHTÖKOHDAT	9
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	9
1.1.1 Yleiskuvaus	9
1.1.2 Luonnonympäristö	10
1.1.3 Rakennettu ympäristö	11
1.1.4 Väestö ja palvelut	15
1.1.5 Maanomistus	15
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS	16
2.1 Kaavan rakenne	16
2.1.1 Mitoitus	16
2.1.2 Palvelut	16
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet	16
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnät ja määräykset	16
2.3.1 Korttelialueet	16
2.3.2 Muut alueet	20
2.4 Nimistö	20
3 KAAVAN VAIKUTUKSET	21
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	21
3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	21
3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	22
3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	22
3.4.1 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	22

3.4.2	Vaikutukset yhdyskunta- ja kaupunkitalouteen.....	22
3.4.3	Vaikutukset energiatalouteen ja teknisen huollon järjestämiseen.....	22
3.4.4	Vaikutukset liikenteeseen	23
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	23
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)	25
3.7	Muut kaavan merkittävät vaikutukset	25
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	25
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen.....	25
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet	25
4.2.1	Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana	26
4.3	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	27
4.3.1	Alustavat vaihtoehdot	27
4.4	Osallistuminen ja vuorovaikutus	32
4.5	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana	33
4.5.1	Aloitus- ja valmisteluvaiheen palaute ja huomioon ottaminen	33
4.5.2	Ehdotusaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen	33
4.5.3	Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen.....	33
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET	34
5.1	Viitesuunnitelma	34
5.2	Alustava pihasuunnitelma, viherkertoimen laskenta ja hulevesien hallintasuunnitelma	34
5.3	Teknis-taloudellinen tarkastelu.....	35
5.4	Hiilipäästöjen arviointi.....	35
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET	36
6.1	Maakuntakaava	36
6.2	Yleiskaava	37
6.3	Asemakaava.....	39
6.4	Kaupungin strategiat	40
6.5	Tonttijako	42
6.6	Pohjakartta	42
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	43
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	43

7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	43
7.3	Toteutuksen seuranta	43
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA.....	44
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista.....	44

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Yleiskuvaus

Asemakaavan muutos koskee osoitteessa Ranta-Tampellan katu 14 sijaitsevaa korttelia numero 991. Suunnittelualueen pinta-ala on 2 275 neliömetriä. Kortteli muodostuu yhdestä rakentamattomasta tontista.

Kaavaa laadittaessa tonttia on käytetty ympäröivien alueiden rakentamista palvelevana työmaa- ja varastointialueena.



Suunnittelualueen rajausta vuoden 2018 ilmakuvassa.



Näkymä Ranta-Tampellan kadulta suunnittelualueelle elokuussa 2022. (kuva: Tampereen kaupunki)



Näkymä Ranta-Tampellan kanavan yli suunnittelualueelle elokuussa 2022. (kuva: Tampereen kaupunki)

1.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualan maapohja on pääosin 1900-luvun puolivälin jälkeen paikalle tuotua täyttömaata. Alkuperäistä tai istutettua kasvillisuutta ei ole. Alue rajautuu etelässä ja idässä vesialueeseen (Ranta-Tampellan kanava), joka liittyy pohjoisessa Näsijärveen ja lännessä Tammerkosken yläjuoksuun.

Näsijärven keskivedenkorkuus vaihtelee välillä noin + 94,8 – 95,8 metriä merenpinnan yläpuolella (mmpy, korkeusjärjestelmä N2000). Näsijärven ranta-alueilla alin suositeltava rakentamiskorkeus on +97 mmpy. Tämä

tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita. Suositus perustuu keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuvaan tulvavedenkorkeuteen, johon lisätään tarvittaessa rakennustyyppistä, vesistön ominaispiirteistä, ilmastonmuutoksesta tai aaltoiluarasta johtuva lisäkorkeus. Myös muut tekijät, kuten sortuma- ja vyörymäriski, rakennuksen käyttötarkoitus ja evakuoitimahdollisuudet voivat vaikuttaa siihen, millainen tulvasuojelutaso ja alin rakentamiskorkeus rakennukselle voidaan sallia. Alin lattiakorkeus on yleensä selvästi alimman rakentamiskorkeustason yläpuolella.

Suunnittelualueella ei ole merkittäviä tai vedenhankinnan kannalta tärkeiksi luokiteltuja pohjavesialueita. Lähin A-luokan pohjavesialue (Epilänharju-Villilä) sijoittuu noin 2,5 kilometrin etäisyydelle. Pohjaveden päävirtausuunta on itä-kaakkoon kohti Tammerkoskea ja Ratinansuvantoa.

Tampereen kantakaupungin hulevesiohjelman ja valuma-alue selvityksen 2012 mukaan suunnittelualue kuuluu Tampereen keskustan valuma-alueeseen ja Näsijärven lähivaluma-alueeseen. Hulevesiohjelman mukaan alueella tulee tehdä hulevesien määrällisiä ja laadullisia hallintatoimenpiteitä. Rakennettaessa uusia rakennuksia tai yhdyskuntatekniikkaa hulevedet ensisijaisesti viivytetään, selkeytetään ja imeytetään.

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Tampereen ydinkeskustan pohjoispuolella Ranta-Tampellan kaupunginosassa. Aluetta rajaa etelässä Tampere-Seinäjoki - rautatie ja pohjoisessa ja lännessä Näsijärvi.

2000-luvulla muodostunut uusi kaupunginosa oli alun perin Tampellan teollisuusalueen pohjoispuolelle sijoittunutta, pääasiassa rakentumatonta vesialuetta, jota alettiin täyttää jo 1800-luvun loppupuolella. Varsinainen tehdasalue sijaitsi rautatien eteläpuolella. Alueen poikki kulki 1970-luvulta 2010-luvulle asti Tampereen liikenneverkon itä-länsisuuntaisen rungon muodostanut, lännessä Paasikiventieksi ja idässä Kekkosen tieksi nimetty osa valtatiestä numero 12. Maanpäällisen väylän korvasi vuosina 2013-2017 rakennettu Rantaväylän tunneli.

Valmiiksi rakennuttuaan Ranta-Tampella muodostaa yhdessä Armonkallion kanssa vahvan identiteetin omaavan julkisivun ja keskustan pohjoisen

kaupunkirakenteen reunan. Rakenteilla olevat tiiviit kerrostalokorttelit, rantakadut ja aluetta halkova kanava siltoineen luovat alueelle omaleimaisen kaupunkimaisen ilmeen. Alue on maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä erityisesti Näsijärven suunnasta tarkasteltuna. Korkeimmat rakennukset näkyvät paikoin myös muihin ilmansuuntiin, mm. Tammerkosken silloilta avautuvan kaupunkimaiseman taustalla.

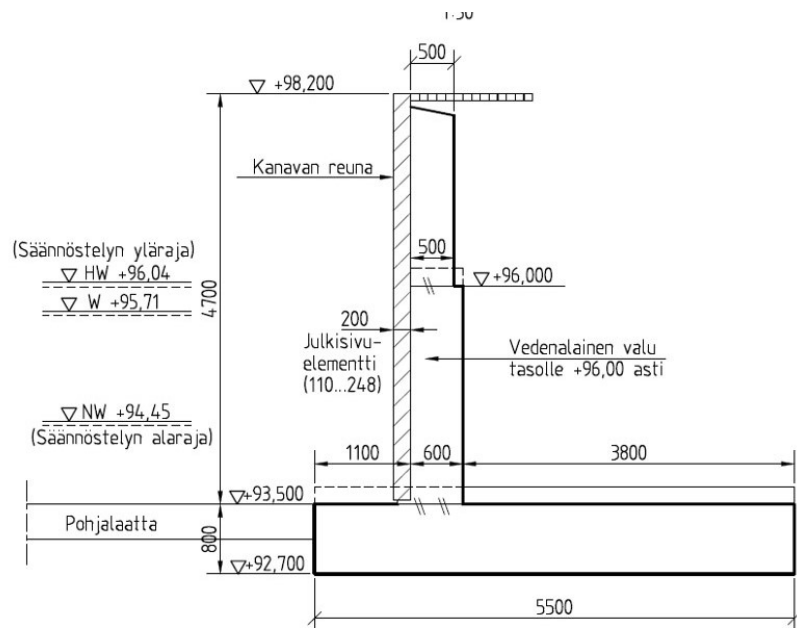
Ranta-Tampellan kanava (Ahdinränni)

Suunnittelualue rajautuu kahdelta sivultaan Ranta-Tampellan kanavaan. Kanavan rantamuurin perusrakenteet ulottuvat noin 6-8 metrin syvyydelle maanpinnasta. Rantamuurin leveä pohjalaatta (antura) ulottuu suunnittelualueen sisällä noin 5-6 metrin etäisyydelle rantamuurista.

Kanavasta johtuu useita suunnittelussa huomioitavia teknisiä reunaehtoja, mm. maanpinnan pinta- ja pistekuormitusta koskevat raja-arvot, rakennuksen perustamistapaa koskevat rajoitteet ja riskin (esim. porapaalujen etäisyys ja enimmäishalkaisija, maapohjan häiriintyminen, rantamuurin siirtyminen). Rantamuurin yläreunan kuormittaminen on kielletty. Maapohjan kuormittaminen rantamuurin takana voi olla rajoitetusti mahdollista, mutta edellyttää erillisiä selvityksiä ja seuranta.



Ranta-Tampellan kanavan reunamuureja, näkymä suunnittelualueen lounaispuoliselta Kiiskisaaren sillalta kohti itää. (lähde: Tampereen kaupunki 2022)



Ote kanavan rantamuurin suunnitteluaineistosta. Esimerkki rakennetta ja mitoitusta kuvaavasta leikkauspiirustuksesta. (lähde: Tampereen kaupunki)

Liikenne

Alue on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Ranta-Tampellan kadut johtavat keskustan sisäisille ja edelleen seudullisille pääväylille. Alueen valmiiksi rakentuessa täydentyvät jalankulun ja pyöräliikenteen yhteydet palvelevat sekä alueen sisäistä, että sen läpi kulkevaa liikennettä. Lähimmälle paikallisliikenteen linja-autopysäkillä on matkaa noin 200 metriä, raitiotiepysäkillä ja rautatieasemalle noin 1,5 km ja kaukoliikenteen linja-autoasemalle noin 2 km.

Tuoreimmissa liikennemalleissa ennustetilanne, jossa Paasikivenkadun eteläinen silta olisi käytössä ajoneuvoliikenteelle molempiin suuntiin, arvio Ranta-Tampellan kadun liikennemäärästä on noin 3000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Tekninen huolto

Suunnittelualue liitetään olemassa oleviin teknisen huollon verkostoihin. Voimassa olevaan asemakaavaan merkitty kaasuverkosto on toteutettu toiseen paikkaan ja siitä johtuneet alueen käytön rajoitukset poistuneet. Alueella ei ole tiedossa olevia energia- tai talousvesikaivoja.

Suunnittelualueelle on rakennettu jätteiden imuputkikeräysjärjestelmä, jolla kerätään neljää jätelajia (sekajäte, biojäte, muovi, paperi). Koonta-

aseman, johon imuputkiston kautta kerättävä jäte kootaan, rakentaminen on käynnistymässä ja järjestelmä otetaan käyttöön arviolta vuonna 2024. Putkikeräyksen käynnistymiseen asti käytössä on osin pysyviä ja osin väliaikaisia väliaikaisia keräyspisteitä kaikille jätelajeille. Järjestelmän käyttöönoton jälkeen alueella tarvitaan useampaa kiinteistöä palvelevia täydentäviä jätteenkeräyspisteitä muille kuin putkikerättäville jätelajeille (kartonki, metalli, lasi, tekstiili). Jätehuoltoviranomaisten arvion mukaan Ranta-Tampellan alueelle tarvittaisiin tulevassa tilanteessa yhteensä kolme täydentävää jätteenkeräyspistettä, joista kunkin laskennallinen käyttäjämäärä olisi noin 1000 asukasta.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi Tampereen kaupungin melulinjaukset 27.8.2019. Melulinjauksissa ohjeistetaan mm. rakennuspaikan, asuntojen avautumisen, parvekkeiden ja pihojen suunnittelua sekä melusuojauksen toteuttamista. Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaan mm. asumiseen käytettävillä alueilla sekä virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päivä-ohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Sosiaali- ja terveysministeriön oppaassa 2003 on annettu päivä- (kello 7–22) ja yöajan (kello 22–7) melutasojen ohjearvot asunnoissa ja muissa oleskelutiloissa. Lähtökohtana on, että asuntojen melutasot eivät saa päivällä ylittää 35 dB:ä ja yöllä 30 dB:ä.

Voimassa olevaan asemakaavaan liittyneen meluselvityksen (Ramboll Finland Oy 2011) mukaan vuoden 2030 ennustetilanteessa päiväajan keskiäänitaso oli 65-70 dBA korttelin Ranta-Tampellan kadun puoleisella sivulla. Selvitys on sisällöltään vanhentunut mm. meluntorjunnan tarpeen huomioimista koskevien säädösten ja linjausten sekä Ranta-Tampellan kadun verkostollisen roolin osalta. Tampereen kaupungin ympäristönsuojelulain mukainen meluselvitys 2017 sisälsi laskennat pää- ja kokoojakatujen, suurimpien maanteiden ja raideliikenteen sekä raitiotien melusta. Selvityksen mukaan suunnittelualueen päivä- ja yöajan keskiäänitaso on vuoden 2040 ennustetilanteessa noin 50-55 dBA.

Suunnittelualueen etelä- ja länsipuolisten kortteleiden alueilta on tehty rakennuslupavaiheissa rautatieliikenteen vaikutuksia tarkastelevia tärinä- ja runkomeluselvityksiä. Näiden johtopäätöksinä on todettu mm., että tärinän suhteen erityisiä hallintatoimenpiteitä ei tarvita, mutta runkomelun osalta tavoitearvot voivat joissakin rakennuksissa tai niiden osissa ajoittain ylittyä. Selvitysten mukaan varsinaisiin runkomelueristykseen ei kuitenkaan

ole teknistaloudellisesti järkevää varautua, vaan pyrkiä toteuttamaan vaimennus tilakohtaisesti esimerkiksi lattian kelluvia pintalaattarakenteita hyödyntäen.

Ilmanlaadun vertailuarvoja ovat ns. ilmanlaadun raja-arvot (yhteiset EU:n alueella, VNA 79/2017) ja kansalliset, vain Suomessa voimassa olevat ilmanlaadun ohjearvot (VNp 480/1996). Lisäksi Maailman terveysjärjestö WHO on antanut mm. terveysperusteiset vuorokausi- ja vuosipitoisuuden ohjearvot mm. pienhiukkasille (<2.5 µm:n hiukkaskoko).

Tampereen ilmanlaatuselvityksen 2013 mukaan ilmanlaatu on suunnittelualueella tavanomaista Tampereen kaupunki-ilmaa. Ilmanlaadun PM10-, PM2.5- ja NO2-pitoisuuksien ohje- ja raja-arvot eivät ylity.

Tampereen kaupunki on kunnostanut alueen maaperän Pirkanmaan ELY-keskuksen antaman päätöksen (Dnro PIRELY/76/07.00/2012, 11.7.2014) ja siihen liittyvän muutospäätöksen (2.9.2016) mukaisesti.

1.1.4 Väestö ja palvelut

Suunnittelualueella ei ole asukkaita. Koko Ranta-Tampellan kaupunginosassa arvioidaan olevan sen valmiiksi rakentumisen jälkeen noin 3 500 asukasta. Liiketilojen ja palveluiden määrä alueella on toistaiseksi vähäinen. Keskeiset lähipalvelut, kuten lähimmät päivittäistavarakaupat, koulut ja päiväkodit, sijoittuvat noin 0,5-1,5 kilometrin etäisyydelle suunnittelualueesta.

1.1.5 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa Tampereen kaupunki.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaavan rakenne

Kortteli nro 991 osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle saadaan rakentaa myös liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja. Kortteli muodostuu yhdestä tontista, jonka rajat on vesialueen puolella tarkastettu vastaamaan Ranta-Tampellan kanavan rantamuurin sijaintia. Tontin ulkopuolelle jäävä suunnittelualueen osa osoitetaan vesialueeksi.

2.1.1 Mitoitus

Korttelialueen pinta-ala on 1811 neliometriä, katualueen 425 neliometriä ja vesialueen 39 neliometriä. Korttelialueen rakennusoikeus on 12 000 kerrosalaneliometriä, joka on tonttitehokkuusluvuksi muunnettuna noin $e=6,6$.

2.1.2 Palvelut

Kaavan toteutuessa alueelle voi sijoittua päivittäistavarakauppa sekä muita uusia lähipalveluita tuottavia toimijoita. Julkisten palveluiden tarjontaa lisää jätehuollon aluekeräyspiste sekä mahdolliset asumispalveluyksikön toimintaan liittyvät muut palvelut.

2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

Asemakaavassa on annettu tarpeellisia rakentamisen ja elinympäristön laatua koskevia kaavamääräyksiä.

Asemakaavan ohella rakentamista ohjataan myös muun voimassa olevan lainsäädännön ja kaupungin omien rakentamismääräysten (rakennusjärjestys) avulla, joiden sisältöä ei ole kaavamääräysten muodossa tarpeen kerrata.

2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnät ja määräykset

Asemakaavamerkinnät ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

2.3.1 Korttelialueet

Kortteli 991 osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle saadaan rakentaa myös liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja (AK-36). Kortteli

muodostuu yhdestä tontista, jonka uusi numero on kaksi (2). Korttelialueen rakennusoikeus on 12 000 kerrosalaneliömetriä. Viisi prosenttia rakennusoikeudesta on varattu liike- ja toimistotiloille (Ito5%). Neljä prosenttia asumisen kerrosalasta tulee vähintään toteuttaa asukkaiden yhteis- ja vapaa-ajantiloina (yhta4%).

Rakennuksen korkean osan suurin sallittu kerrosluku on kuusitoista (XVI) vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema +154,00 (N2000). Rakennuksen matalan osan suurin sallittu kerrosluku on kuusi (VI) ja vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema +126,50. Pihakannen alapuolisen rakennuksen osan suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II). Pihakannen likimääräinen korkeusasema on +104.50 ja se on järjestettävä leikki- ja oleskelutilaksi istutuksin, kalustein ja korkeatasoisin pintamateriaalein (pka+104,70).

Rakennuksen kaduntasokerrokseen on sijoitettava liike-, toimisto- ja palvelutiloja (er-9). Tontille saa sijoittaa palveluasumista (palas-3). Tontin rakennusosalalle saadaan rakentaa kerrosalaan luettavia maanlaisia pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja (ma-9). Rakennus on koko ulkoseinän pituudelta rakennettava kiinni rakennusalan kadunpuoleisiin sivuihin, parveke- ja sisäänkäyntisyvennyksen ulkoseiniä lukuun ottamatta (ko(1)). Parvekkeet tai katokset saavat ulottua rajan ulkopuolelle enintään yhden metrin. Parvekkeiden ja katosten alapuolinen tila on oltava vapaa tukirakenteista. Rakennuksen korkean osan kaikki julkisivut on osoitettu kaupunkikuvan kannalta merkittäviksi (mju).

Yleismääräykset (y-8878):

Rakennukset

Suunnittelussa on otettava huomioon vedenpinnan korkeusvaihtelut sekä viranomaisten määrittelemä alin suositeltava rakentamiskorkeus (Näsijärven ranta-alueilla +97,00, N2000). Alimmalla rakentamiskorkeudella tarkoitetaan korkeusasemaa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita.

Kerrosten (I - VI) pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää paikalla muurattua punatiiltä.

Kerrosten (VI - XVI) pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää lasia ja terästä.

Katutasoon ja jalankulun reitteihin liittyvien alimpien kerrosten liike- ja palvelutilojen kerroskorkeuden tulee olla vähintään (4) metriä.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja kattotasolle sijoitettavat tekniset tilat on sijoitettava kattokerrokseen sisään siten, että katon perusmuoto säilyy yhtenäisenä.

Korttelialueelle on sijoitettava putkikeräysjärjestelmää täydentävä alueellinen jätteenkeräyspiste.

Rantamuurista johtuvat rakentamisen ja käytön aikaiset rajoitukset

Suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava rantamuurista johtuvat perustamistapaa ja maapohjan kuormittamista koskevat tekniset reunaehdot ja selvitystarpeet.

Rantamuurit on mitoitettu muurin yläpinnan tasolla olevalla maanpinnalle vaikuttavalle 20 kN/m² pintakuormalle. Maapohjan kuormittaminen rantamuurin takana voi olla rajoitetusti mahdollista, mutta edellyttää erillisiä selvityksiä ja seurantaa.

Porapaalujen pienimmän etäisyyden rantamuurin takapinnasta tulee olla ,1 metri. Porapaalutuksen aikana on vaarana paineilmalla tehtävän huuhtelun aiheuttama maapohjan häiriintyminen, ilmahuuhtelun aiheuttama eroosio sekä niiden aiheuttamat siirtymät rantamuurissa. Rantamuurin asemaa ja mahdollisia siirtymiä tulee seurata rakentamisen aikana suoritettavin mittauksin.

Rantamuurin yläreunan kuormittaminen on kielletty.

Asumisen ulko-oleskelualueet, viherkerroin ja hulevesien hallinta

Leikkiin ja oleskeluun sopivaa ulko-oleskelualueutta tulee olla vähintään 10 % tontin asumisen kerrosalasta. Leikki- ja oleskelualueet on toteutettava yhtenäisinä.

Rakennuslupaani liitettävillä suunnitelmillä on osoitettava, että tontilla täyttyy Tampereen viherkertoimen asuinalueille määritelty tavoitetaso.

Tontilla on viivytettävä hulevesiä viherkerroinlaskelman mukaisesti.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesimenetelmistä. Rakentamisen aikaisesta vaiheittaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttävä viranomaisella, joka myös valvoo rakentamisaikaista hulevesien hallintaa.

Tärinä ja runkomelu

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu tärinän ja runkomelun hallintasuunnitelma, jossa tarvittaessa esitetään tekniset periaateratkaisut, joilla saavutetaan ohjearvot. Tärinän osalta tulee saavuttaa tunnusluvun raja-arvo 0,30 mm/s asuntojen ja majoitustilojen osalta. Runkomelun osalta tulee saavuttaa tunnusluvun L_{pr}m osalta 30 dB ohjearvo.

Pysäköinti

Asuminen	1 ap/k-m ² tai asunto
Kerrostalo	1/150
Opiskelija-asuminen	1/300
Ympärivuorokautinen palveluasuminen	1/1000
Yhteisöllinen palveluasuminen	1/600
Kaupungin oma vuokratuotanto ja ARA vuokratuotanto (Valtion korkotukikohde) sekä senioriasuminen	1/200
Toimistot	1/120
Liiketilat < 2000 k-m ²	1/120

Toteutettava autopaikkamäärä voi olla pysäköintinormia 20 % alempi, mikäli hankkeessa toteutetaan keskitetty rakenteellinen pysäköinti sekä vuorottaispysäköinti ja/tai paikkojen nimeämättömyys. Mikäli hanke liittyy yhteiskäyttöautojärjestelmään, voidaan autopaikkavelvoitetta vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautoa kohden, yhteensä kuitenkin enintään 10 % normista. Vähennyksen kokonaismäärä on enintään 30 % pysäköintinormista.

Autopaikat osoitetaan enintään 400 metrin etäisyydellä sijaitsevista pysäköintilaitoksista.

Polkupyöräpaikat	pp/k-m ²
Asuminen	1/40
Kaupungin oma vuokratuotanto ja ARA vuokratuotanto (Valtion korkotukikohde) sekä senioriasuminen	1/35

Liike- ja toimistotilat	1/100
Palveluasuminen	0,25 pp x työntekijä

Asuinkerrostaloissa vähintään 50 % ja liike- ja toimistotiloissa vähintään 30 % polkupyöräpaikoista on osoitettava katettuun ja lukittavaan tilaan.

2.3.2 Muut alueet

Korttelialueen ulkopuolelle jäävät alueet osoitetaan jalankululle varatuksi kaduksi ja vesialueeksi (W).

2.4 Nimistö

Asemakaava ei sisällä uutta nimistöä.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuvia merkittäviä vaikutuksia arvioidaan kaavan laatimisen yhteydessä maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 1 §:n mukaisesti.

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavan toteutumisella ei arvioida olevan merkittäviä ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, sosiaalisiin oloihin tai kulttuuriin kohdistuvia vaikutuksia.

Kaavan toteutuminen luo edellytyksiä alueen väestöpohjan vahvistumiselle sekä asukas- ja ikärakenteen monipuolistumiselle. Osa alueella jo asuvista henkilöistä voi kokea asukasmäärän kasvun, omasta elämäntilanteestaan eroavien asumismuotojen tai muihin väestö- tai ikäryhmiin kuuluvien asukkaiden tulon alueelle positiivisena ja osa negatiivisena muutoksena. Alueen valmiiksi rakentuminen, asukasmäärän kasvu ja asukaskunnan vakiintuminen jatkuu kuitenkin vielä vuosia, ja yksittäisen kohteen tuottama asukasmäärän muutos on kokonaisuuteen nähden vähäinen. Suunnittelun tavoitteena ovat asumismuodot eivät poikkea alueella jo olevasta asutuksesta siinä määrin, että kaavan toteutumisella voitaisiin nähdä olevan alueen arvostusta tai sosiaalista ympäristöä heikentävää vaikutusta.

Kaavassa on annettu rakennuslupavaiheessa huomioitavaksi tulevia rautatieliikenteestä johtuvien ympäristöhäiriöiden selvitystarpeita koskevia kaavamääräyksiä. Liikenne-ennusteiden perusteella Ranta-Tampellan kadun ajoneuvoliikenteestä ei synny asemakaavallista ohjaamista edellyttävää melun torjunnan tarvetta.

3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavan toteutumisella ei arvioida olevan merkittäviä maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon kohdistuvia vaikutuksia. Kaavassa on annettu rakennuslupavaiheessa huomioitavaksi tulevia perustamistapaa, kanavan sekä muiden tonttiin rajautuvien alueiden rakenteita sekä hulevesien hallintaa koskevia määräyksiä.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavan toteutumisella ei arvioida olevan merkittäviä kasvi- ja eläinlajeihin tai luonnon monimuotoisuuteen kohdistuvia vaikutuksia. Vaikutukset luonnonvaroihin ovat vähäisiä ja keskittyvät etupäässä rakentamisen aikaiseen maa- ja kiviainekseen käyttöön.

3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

3.4.1 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaava on voimassa olevien maakunta- ja yleiskaavojen mukainen. Kaavan toteutuminen edistää yhdyskunta- ja kaupunkirakenteen tiivistämistä sekä ydinkeskustan elinvoimaisuuden kehittämistä koskevien seudullisten ja paikallisten tavoitteiden toteutumista.

Kaupunkirakenteen sisällä tapahtuvassa täydennysrakentamisessa voidaan hyödyntää tehokkaasti jo olemassa olevaa infrastruktuuria, mikä vähentää yhdyskuntarakentamisen kustannuksia sekä painetta yhdyskuntarakenteen laajentamiselle rakentamattomille alueille.

Kaava toteuttaa keskustan strategisessa osayleiskaavassa ja keskustan kehittämissuunnitelmassa asetettuja tavoitteita, joita ovat mm. rantojen maankäytön ja julkisten virkistysreittien kehittäminen, koko korttelin kokoiset sisäpihat, asumisen ulko-oleskelualueiden laadullinen kehittäminen, rakennusten alimpien kerrosten kaupunkikuvallinen elävyys ja maantasopysäköinnin vähentäminen sekä asuntokannan monipuolisuuden sekä palveluiden riittävyyden ja saavutettavuuden huomioiminen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

3.4.2 Vaikutukset yhdyskunta- ja kaupunkitalouteen

Rakentamisen ja asukasmäärän kasvusta syntyy kaupungille tuloja mm. verojen, tonttivuokrien ja rakennusoikeuden myynnin muodossa.

3.4.3 Vaikutukset energiatalouteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavan toteutumisella ei ole merkittäviä energiatalouteen kohdistuvia vaikutuksia. Alueella ei ole energiantuotannon kannalta merkittäviä toimintoja tai kiinteistökohtaisia energiakaivoja.

Hanke voidaan suunnitella ja toteuttaa elinkaaritehokkaasti ja nk. nollaenergiatavoitteeseen pyrkien. Merkittävät rakentamisen aikaiset vaikutukset muodostuvat rakennusmateriaalien valmistukseen ja kuljettamiseen käytettävästä energiasta. Käytön aikaiseen energiatehokkuuteen voidaan vaikuttaa mm. energiaa säästävillä valaistusratkaisuilla, poistoilman ja jäteveden lämmön talteenotolla ynnä muilla teknisillä järjestelmillä.

Kiinteistökohtaisen jätehuollon järjestäminen sekä alueellisen täydentävän jätteenkeräyspisteen tarve on huomioitu viitesuunnitelmaluonnoksessa, jossa täydentävä jätteenkeräyspiste on sijoitettu kiinteistön oman jätetilan yhteyteen. Koska kiinteistössä voi olla useita eri toimintoja ja toimijoita, joilla on keskenään erilaiset jätehuollon järjestämistä koskevat tarpeet ja vaatimukset, yksityiskohtaisella tasolla asiaa voidaan tutkia vasta toteutussuunnittelun yhteydessä.

3.4.4 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavan toteutumisella ei arvioida olevan merkittäviä liikenteen järjestämiseen kohdistuvia vaikutuksia. Tontin kanavan puoleiset sivut varataan yleistä jalankulkua sekä liiketiloja palvelevaksi alueeksi, joka liittyy Pumppuasemanraitin ja Ranta-Tampellan kadun kautta alueen muihin jalankulun reitteihin.

Pysäköinnistä, tavarankuljetuksista ja jätehuollosta syntyvä liikennemäärä riippuu mm. toteutuvasta asumismuodosta ja toteutuvien autopaikkojen määrästä, rakennuksessa harjoitettavan liike- ja palvelutoiminnan luonteesta sekä myös lähikiinteistöjä palvelevan täydentävän jättepisteen käyttöasteesta.

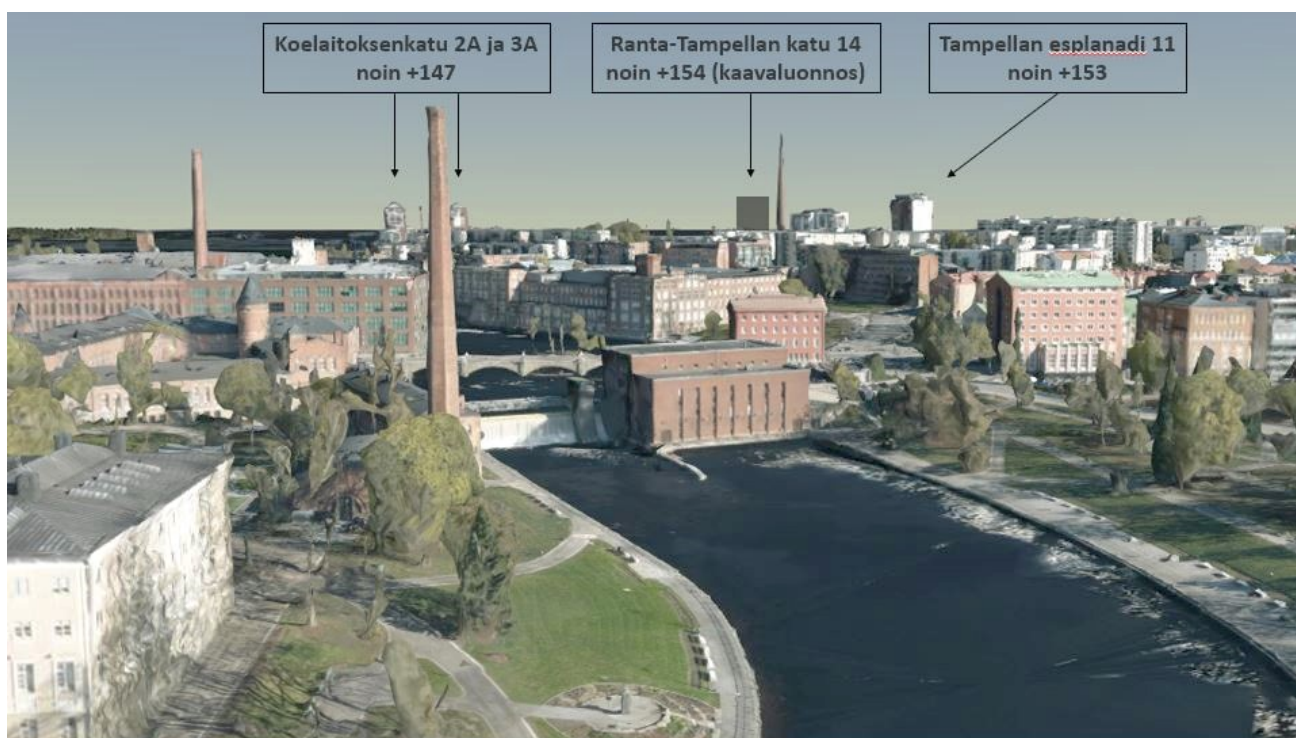
Polkupyöräpaikat sijoitetaan tontille ja autopaikat tontille ja lähiympäristön pysäköintilaitoksiin. Kaavamääräysten mukaisten autopaikkojen kokonaismäärä voi vaihdella asumismuodosta riippuen merkittävästi; alustavien tarkasteluiden perusteella noin 30-60 autopaikan välillä.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteutumisella on alueen kaupunki- ja katukuvaa sekä lähi- ja kaukomaisemaa muuttavia vaikutuksia. Merkittävänä paikallisena vaikutuksena voidaan nähdä näkyvälle ja kahdelta sivultaan varsin avoimelle paikalle sijoittuvan tontin rakentuminen. Muutoksen voidaan

arvioida olevan luonteeltaan ja merkittävyydeltään Ranta-Tampellan ja Kanta-Tampellan jo toteutunutta rakentamista vastaava.

Kaukomaisemassa mm. Näsijärven, Lapinniemen, Armonkallion ja Kanta-Tampellan suunnasta avautuvien näkymien lisäksi uudisrakennuksen korkea osa voi näkyä paikoitellen myös keskustan muiden avointen kaupunkitilojen ja arvoalueiden, kuten Tammerkosken kansallismaiseman taustalla.



Kuvankaappaus Tampereen 3D-kaupunkimallista, näkymä Hämeensillan pohjoispuolelta Tammerkosken yli kohti Ranta-Tampellaa. Taustamaisemasta erottuvia muuta rakennuskantaa korkeampia rakennuksia sijoittuu nykytilanteessa Koelaitoksenkadun ja Tampellan esplanadin varrelle. Kuvan keskialalle on merkitty viitteellisesti suunnittelualueen uudisrakennuksen korkean osan sijainti.

Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna rakentamiseen käytettävissä olevan alueen pinta-ala ja rakennusoikeuden määrä laskee. Muutos johtuu kanavan perusrakenteista, jotka ulottuvat noin viiden metrin etäisyydelle rantamuurista noin 5-7 metrin syvyydessä maanpinnan alapuolelle. Tällä alueella rantamuuria ja maapohjaa ei voida kuormittaa tavalla, mitä rakennuksen perustaminen lähemmäs kanavaa edellyttäisi.

3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Kaavan toteutuessa alueelle voi sijoittua uusia kaupallisia palveluita ja liiketoimintaa. Talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen kohdistuvat vaikutukset voivat olla paikallisesti merkittäviä, mutta kaupunkitasolla vähäisinä.

Asuntotuotantoon liittyvänä epävarmuustekijänä on, että kohtuuhintaisen asumisen toteutumista ei ole kaavavaiheessa mahdollista tutkia ja varmistaa ARA-tukikelpoisuutta koskevien vaatimusten edellyttämällä tarkkuudella. Tämä johtuu muun muassa siitä, että keskeisenä tekijänä olevan hyväksyttävän vuokratason määrittelyä varten tarvitaan tulevan toiminnan harjoittajan laatima rahoitussuunnitelma ja ensimmäisen toimintavuoden talousarvio. Kaavan valmistelun aikana on kuitenkin pyritty muodostamaan alustava näkemys hankkeen taloudellisesta toteutuskelpoisuudesta sekä ehdotuksia toteutusvaiheen suunnittelussa huomioitavista tekijöistä.

3.7 Muut kaavan merkittävät vaikutukset

Kaavan toteutumisella ei arvioida olevan muita merkittäviä vaikutuksia. Yhteisvaikutuksia muiden jo toteutuneiden tai valmisteilla olevien hankkeiden kanssa on tarkasteltu suunnitteluvaiheiden mahdollistamalla tasolla.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaupungin Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä jätti hakemuksen asemakaavan muuttamisesta maaliskuussa 2021.

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 30.3.2023.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa tontin asemakaavan mukaista käyttötarkoitusta siten, että alueelle on mahdollista toteuttaa palveluasumisen, yhteisöllisen asumisen ja opiskelija-asumisen yhdistävä hanke. Asumisen lisäksi mahdollistetaan myös lähipalveluiden tarjontaa lisäävien muiden tilojen toteuttaminen. Muut kaavamääräykset tarkastetaan ja ajantasaisesti kaupungin maankäytön suunnittelua ohjaavien nykykäytäntöjen sekä

Ranta-Tampellan jo toteutuneiden muiden kohteiden yhteydessä tehtyjen päätösten ja linjausten mukaisiksi.

4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Tavoitteet tarkentuvat vaiheittain kaavaprosessin aikana ja suunnittelun edetessä.

Suunnittelun lähtökohtana pidettiin voimassa olevan kaavan mukaista rakentamista sekä sitä edeltänyttä kilpailuratkaisua. Kanavan puolelle alimpaan kerrokseen tuli sijoittaa muita kuin kaupan tiloja.

Maantasokerroksen tilojen suunnittelussa tuli huomioida avoimuus. Kaupungin omistamalla maalla asuntojakaumaa ohjataan ja asiasta päätetään tontinluovutuksen yhteydessä. Toteutuksen laatutason tuli vastata ja jatkaa Ranta-Tampellan jo toteutunutta kaupunkikuvaa.

Ennen kaavamuutoksen vireilletuloa tavoitteet tarkentuivat muun muassa asumismuotojen, asumispalveluyksikön toimintakonseptin ja asukaspaikkojen määrän, teknis-taloudellisten reunaehtojen sekä pysäköinnin ja jätehuollon järjestämistä koskeneiden kysymysten osalta.

Palveluverkon suunnittelun näkökulmasta tavoitteeksi asetettiin 90-paikkainen ikäihmisten asumispalveluyksikkö, jossa 30 asukaspaikkaa varattaisiin tehostettuun palveluasumiseen ja 60 asukaspaikkaa yhteisölliseen asumiseen. Yhteisöllinen asuminen on luonteeltaan tavanomaista asumista, johon asukas ostaa tarvettaan vastaavat palvelut.

Muun asumisen osalta alkuperäisenä tavoitteena oli kohtuuhintainen asuminen. Tämä tavoite tarkentui siten, että muut kuin asumispalveluyksikköön kuuluvat asunnot palvelisivat parhaiten opiskelija-asumista. Teknis-taloudellisten tarkasteluiden mukaan kohteen rakentamiskustannukset tulevat todennäköisesti nousemaan kohtuuhintaisen asumisen ARA-tukikelpoisuudelle asetettujen edellytysten mukaista tasoa korkeammiksi. Kustannuksia nostavat rakennuspaikan ominaisuuksista, kuten pohja- ja perustamisolosuhteista ja kanavan rantamuurista, sekä pysäköinnin järjestämisestä ja korkeasta rakentamisesta johtuvat tekijät.

Asuntotuotannon tukilainsäädäntö edellyttää mm., että asuntojen on lähtökohtaisesti sijaittava palvelujen ja liikenneyhteyksien lähellä. Erityisryhmäasumisessa korostuu rakentamispaikan ja liikkumisympäristön esteettömyys. Rakennukset on suunniteltava elinkaaritaloudellisuutta silmällä pitäen siten, että ne ovat helposti huollettavia ja materiaaleiltaan

pitkäikäisiä. Käytettyjen rakenne- ja tilaratkaisujen tulisi olla muuntojoustavuutta edistäviä. Asuinrakennuksen laskennalliseksi käyttöikäksi tulisi mitoittaa vähintään 100 vuotta. Erityisryhmien asumisratkaisujen suunnittelun on perustuttava kunnan ja hyvinvointialueiden pitkäaikaiseen asuntotarpeeseen ja asuntomarkkinatilanteeseen. Uudisrakentamisen ja perusparantamisen on perustuttava kilpailumenettelyyn, jollei ARA erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta. Asuntojen oltava uudisrakentamis-, hankinta- tai perusparantamiskustannuksiltaan sekä ylläpito- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia. Tilaajan on huolehdittava koko prosessin ajan hankkeen kustannusohjauksesta.

Teknis-taloudellisten tarkasteluiden yhteydessä selvitettiin pysäköintipaikkojen saatavuutta Ranta-Tampellan ja Kanta-Tampellan alueilla. Tässä yhteydessä todettiin mm., että alueelle aiemmin esitetyt pysäköintipaikkojen sijoittelun periaatteet eivät ole toteutuneet, eikä lähialueen jo toteutuneissa kohteissa ole vapaata pysäköintikapasiteettia. Tämän todettiin johtavan tilanteeseen, jossa tontille sijoitettavissa olevat pysäköintipaikat eivät riitä.

Suunnittelun alkuvaiheessa tuli tietoon, että Ranta-Tampellan alueelle tarvitaan kolme niin kutsuttua täydentävää jätteenkeräyspistettä muille kuin imuputkijärjestelmällä kerättäville jätelajeille. Tavoitteeksi asetettiin, että yksi täydentävistä jätteenkeräyspisteistä sijoittuu tämän kaavan suunnittelualueelle.

Kaavaprosessin seuraavaan vaiheeseen mennessä tarkentuvat tavoitteet voivat koskea muun muassa rakennuksen sijoittumista, rakennusoikeuden käyttöä, piha-alueiden rakentamista, hulevesien hallintaa ja viherkertoimen tavoitetasoa.

4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

4.3.1 Alustavat vaihtoehdot

Suunnittelukilpailu 2009

Voimassa olevan asemakaavan suunnittelun pohjana toimi Ranta-Tampellaa kokonaisuutena käsitellyt, vuonna 2009 järjestetty suunnittelukilpailu ja sen voittanut kilpailutyö ”Horisontti”.

Kilpailun tavoitteena oli löytää ratkaisu, jolla olisi muun muassa seuraavia ominaisuuksia: kyky muodostaa Näsijärveltä keskustaan avautuvia kaupunkinäkyymiä täydentävää urbaania maisema- ja kaupunkikuvaa, oma

alueidentiteetti, viihtyisät ja toimivat virkistysalueet sekä asuin- ja korttelipihojen sekä katujen suojaaminen pohjoistuulilta.

Ehdotus ”Horisontti” valikoitui voittajaksi sen alueidentiteettiä vahvasti luoneen rakenteen ja kanavan ansiosta. Ratkaisu koettiin kuitenkin liian muurimaiseksi, ja asemakaavavaiheen jatkosuunnittelussa sitä kevennettiin jaotteleamalla rakennetta osiin ja avaamalla kokonaisuutta enemmän järven suuntaan. Tuulisuus huomioitiin katujen suuntauksella ja pohjoisten kortteleiden pihoja suojaavilla jalustaosilla.



Ote kaavan nro 8333 havainnepiirroksesta.



Ote kaavan nro 8333 havainneaineistosta, näkymä Lapinniemen suunnasta kohti Ranta-Tampellaa.



Ote Ranta-Tampellan yleissuunnitelmasta 2016. Insinööritoimisto Pontek Oy, Insinööritoimisto ARCUS Oy ja Maisema-arkkitehtitoimisto Maanlumo Oy.

Voimassa olevan asemakaavan toteuttamiseen tähdännyt suunnittelu

Kortteli 991 varattiin vuonna 2018 Tampereen Kotilinnasäätiön ja Tampereen Vuokratalosäätiön (VTS) valmistelemalle hankkeelle asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisella neuvottelumenettelyllä. Vuoden 2020 alussa varauksesta luovuttiin.

Valmisteluun liittyneet käsittelyt ja päätökset, mm.:

- Tontinvarauspyyntö 29.9.2017, asunto- ja kiinteistölautakunnan (AKILA) päätös 28.5.2018 ja varauksesta luopuminen 14.1.2020 (TRE:7179/10.00.03/2017)
- Poikkeamislupa, asemakaavapäällikön viranhaltijapäätös 21.2.2019 §5 (TRE:1896/10.03.01/2018). Edeltäneitä käsittelyitä mm. hankeharkintaryhmä 2018, laaturyhmä 9.1.2018, poikkeuslupatyöryhmä 8.2.2018 ja 20.9.2018, kaupunkikuvatoimikunta 2.10.2018, poikkeuslupatyöryhmä 18.10.2018.

Toimijoilta saatujen tietojen perusteella keskeisimpänä hankkeen toteutumisen esteenä nähtiin kaavan mukaisesta pääkäyttötarkoituksesta johtuvat rajoitteet: liike- ja toimistotilojen osuus oli liian suuri ja asumisen osuus liian pieni. Liiketiloja tulisi osoittaa vain alueella tarpeelliseksi nähdyin päivittäistavarakaupan tarpeisiin. Toimistotilaa ei nähty tarvittavan lainkaan.

Rakentamiskustannuksia kasvattavina tekijöinä nähtiin muun muassa korkea rakentaminen (yleisesti), pihakansi, autopaikat ja jätteiden

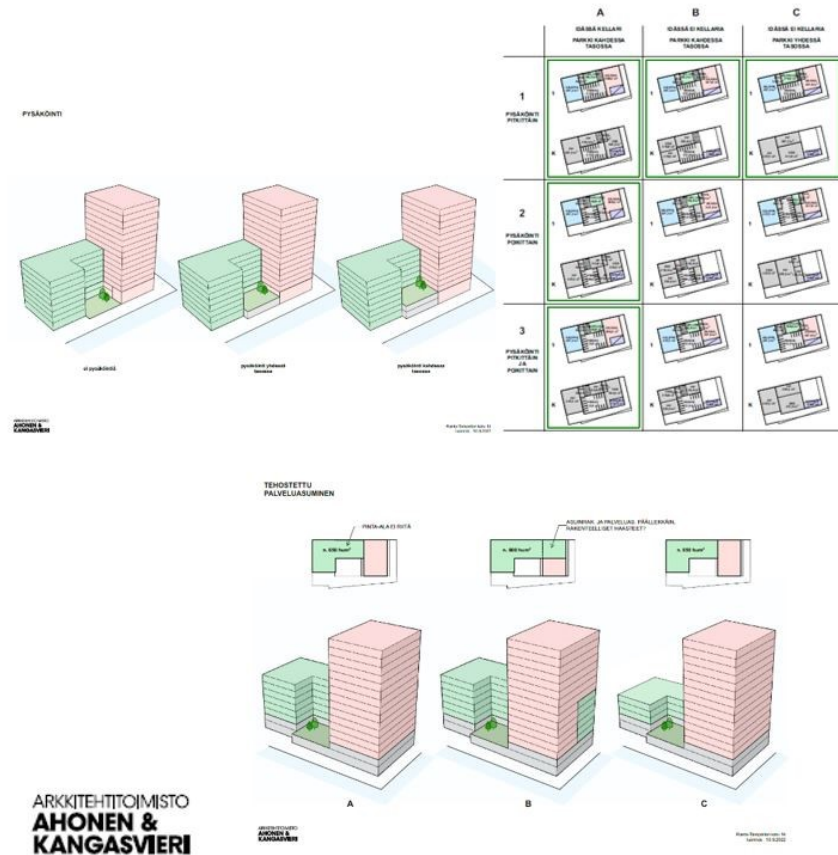
putkikeräysjärjestelmä. Lisäksi rakennuksen sijoittumisesta aivan kanavan reunaan kiinni todettiin aiheutuvat erityisiä rakenneteknisiä ja kunnossapidollisia sekä työtekniisiä ja –turvallisuusriskejä. Myös muilla Ranta-Tampellaan sijoittuvilla kohteilla, joilla vastaavat tekniset rajoitteet olivat olleet vähäisempiä, oli ollut vaikeuksia saada hankkeet täyttämään asuntotuotannon tukilainsäädännön edellytykset.



Otteita vuosien 2018-2019 suunnitteluaineistosta. Julkisivupiirustuksia ja havainnekuvia. (lähde: Tampereen kaupunki / Arkkitehtuuritoimisto Vihanto & co, Tampereen Kotilinnasäätiö ja Tampereen Vuokratalosäätiö)

Asemakaavan viitesuunnitelma

Viitesuunnitelmaluonnoksen laatiminen eteni vaiheittain. Ensimmäisessä vaiheessa laadittiin idealuonnoksia, joihin sisältyi mm. toiminnallisen ja kaupunkikuvallisen konseptin hahmottelua sekä karkea tilaohjelma ja massoittelu vähintään kahdesta vaihtoehtoisesta lähestymistavasta.



Otteita alustavista ensimmäisen vaiheen idealuonnoksista. (Arkkitehtitoimisto Ahonen & Kangasvieri Oy 2022)

Toisessa vaiheessa laadittiin alustava viitesuunnitelmaluonnos ja suunnittelun tavoitteita tarkennettiin edelleen kaavan ohjausryhmän palautteen sekä alustavien selvitysluonnosten pohjalta. Huomioitavaksi tulivat lähtötilanteessa ennakoitua yksityiskohtaisemmalla tasolla mm. rantamuurista johtuvat tekniset reunaehdot, eri asumismuodoista syntyvät taloudelliset, mitoitukselliset ja toiminnalliset edellytykset, palveluverkon suunnittelun näkemykset ikääntyneiden ja erityisryhmien palveluasumisen tarpeesta sekä pysäköintiin ja jätehuollon järjestämiseen liittyneet suunnittelu- ja selvitystarpeet.

Rantamuurin toteutuneen tilanteen kartoituksen ja rakennesuunnittelijoilta saatujen lisätietojen pohjalta rakennuksen ulkoseinälinjoja oli tarpeen siirtää etäämmälle kanavasta. Rakennuksen matalan osan runkosyvyyttä määrätty ryhmäkotien perusteella ja korkeaan osaan mitoitukseseen vaikutti mm. tarve toteuttaa vähintään kaksi palolta suojattua uloskäytävää. Ahtaalla Ranta-Tampellan kadulla oli huomioitava pysäköintihallin ajon lisäksi liiketilojen kuljetus- ja huoltoliikenteen

järjestäminen. Kaikkia autopaikkoja ei saatu mahtumaan tontille, ja niiden alueellinen saatavuus todettiin heikoksi. Alustavien teknis-taloudellisten tarkasteluiden pohjalta hanketta ei nähty alkuperäisen tavoitteenasettelun mukaisessa tilanteessa toteuttamiskelpoisena.

Muiden kuin putkikeräykseen päätyvien jätejakeiden osalta Ranta-Tampellan alueella todettiin olevan tarve kolmelle täydentävälle jätteenkeräyspisteelle. Muutoksia jo rakennettuihin putkikeräyksen talohaaroihin haluttiin välttää. Huomioitavaksi tulivat myös liiketiloista ja palveluasumisesta johtuvat jätehuollon järjestämisen edellytykset (tuottajavastuu, elintarvikejäte, sairaalatyypinen jäte), jotka poikkeavat tavanomaisen asumisen jätehuollosta.

4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 30.3.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutetaan julkisesti nähtäville palautteen saamista varten 30.3.-27.4.2023 väliseksi ajaksi. Nähtävilläoloaikana osalliset voivat jättää suunnitelmasta kirjallisia mielipiteitä. Viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot. Tarvittaessa järjestetään neuvotteluita eri osapuolten kesken.

Asemakaavaehdotus käsitellään yhdyskuntalautakunnassa ja kuulutetaan julkisesti nähtäville palautteen saamista varten. Nähtävilläoloaikana osalliset voivat jättää suunnitelmasta kirjallisia muistutuksia. Viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Viranomaiset ja kaupungin ao. toimialat ovat osallistuneet suunnitteluun kaavaprosessin aikana. Valmistelun aikana on tehty tiivistä yhteistyötä ja käyty asemakaavaan sekä erillisselvityksiin ja -suunnitelmiin liittyviä neuvotteluja yleisten alueiden ja verkostojen rakentamisesta vastaavien tahojen kanssa.

Koosteet kaavaprosessin aikana saadusta palautteesta ja tarvittavat vastineet sekä mahdollisten viranomaisneuvotteluiden muistiot liitetään kaava-asiakirjoihin.

4.5 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

4.5.1 Aloitus- ja valmisteluvaiheen palaute ja huomioon ottaminen

Täydennetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja valmisteluaineiston nähtävilläolon jälkeen.

4.5.2 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Täydennetään kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen.

4.5.3 Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen

Täydennetään kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen.

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

5.1 Viitesuunnitelma

Asemakaavan suunnittelun pohjaksi on laadittu yhtä mahdollista toteuttamistapaa havainnollistava viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Ahonen & Kangasvieri Oy). Työ käynnistyi keväällä 2022. Ensimmäisessä työvaiheessa tutkittiin alustavien tontinkäyttökaavioiden ja massoitteluvaihtoehtojen avulla muun muassa toiminnallista konseptia sekä rakennuksen sovittamista kaupunkikuvaan, ympäröivän alueen maanpinnan tasoon ja kulkureitteihin. Alustavien vaihtoehtotarkasteluiden avulla muodostettiin karkea tilaohjelma, jota tarkennettiin valmistelua ohjanneilta tahoilta saadun palautteen, teknis-taloudellisten tarkasteluiden sekä tarkentuneiden lähtötietojen ja tavoitteiden pohjalta.

Viitesuunnitelmaa jatkokehitetään koko kaavaprosessin ajan. Kaavan ehdotusvaiheessa aineistoihin lisätään myös kaupungin linjausten mukainen korkean rakentamisen hankearviointi.

5.2 Alustava pihasuunnitelma, viherkerroimen laskenta ja hulevesien hallintasuunnitelma

Kaavan suunnittelun tueksi on laadittu alustava pihasuunnitelma, viherkerroinlaskelma ja hulevesien hallintasuunnitelma (Sitowise Oy).

Pihasuunnitelma on laadittu viherkerroinlaskennan edellyttämällä tarkkuudella asemakaavan viitesuunnitelmaluonnoksen pohjalta. Suunnitelmassa on esitetty pihan toiminnot, kuten kulkuyhteydet, leikki- ja ulko-oleskelualueet, pelastautumiseen, tekniseen ja jätehuoltoon sekä ajoneuvojen ja polkupyörien pysäköintiin käytettävät alueet. Tämä tarkoittaa esimerkiksi istutettavan kasvillisuuden määrittelyä kappalemäärittäin tai pinta-aloina (isot, keskikokoiset, pienet puut, isot ja pienet pensaat, perennat, niityt, nurmet) ja pinnoitteiden määrittelyä läpäiseviin, puoliläpäiseviin ja läpäisemättömiin materiaaleihin. Suunnitelmassa on huomioitu lisäksi asukkaiden ulko-oleskeluun soveltuvan alueen riittävyys. Lähtökohtana on, että ulko-oleskelualueen pinta-alan tulee olla vähintään 10% asuinkerrosalasta.

Hulevesien hallintasuunnitelmassa on esitetty tarvittavien käytön aikaisten hulevesien hallintajärjestelmien sijainti ja tilavaraukset, tulvareitit, liittyminen kunnan hulevesijärjestelmään, mikäli hulevesiä ei imeytetä tontilla, sekä periaatteet rakentamisen aikaiseen hulevesien hallintaan.

Pihasuunnitelman, viherkerroinlaskelman ja hulevesien hallintasuunnitelman luonnokset on liitetty kaavan valmisteluaineistoon.

Viherkerrointyökalu, käyttöohje ja loppuraportti on julkaistu Tampereen kaupungin dataportaalissa osoitteessa:

<https://data.tampere.fi/data/dataset/tampereen-viherkerroin>

5.3 Teknis-taloudellinen tarkastelu

Kaavan toteuttamiskelpoisuutta on arvioitu valmistelun aikana laadituilla teknis-taloudellisilla tarkasteluilla (A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy). Näihin ovat sisältyneet viitesuunnitelmaluonnoksen mukaisen toteutuksen alustava rakennesuunnittelu, rakentamiskustannusten arviointi sekä kohtuuhintaisen asumisen edellytysten tarkastelu. Tavoitteena oli muodostaa alustava näkemys hankkeen taloudelliselle toteutuskelpoisuudelle sekä ehdotuksia jatkokehitystyölle.

Alustavassa rakennesuunnittelussa määriteltiin kaavavaiheen viitesuunnitelman mukaisen rakennuksen päärakennetyypit. Kustannuslaskentaa tehtiin viitesuunnitelma- ja rakenneluonnosten perusteella Haahtelan tavoitehinta-arviomenettelyllä ja/tai rakennusosa-arviona.

Kohtuuhintaisen tuotannon taloudellisten edellytysten tarkastelua tehtiin perehtymällä kustannuslaskennan pohjana oleviin suunnitelmaluonnoksiin sekä käymällä keskustelua Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) kanssa. Asuntotuotannon tukilainsäädännöstä tulevia vaatimuksia tarkastellaan suunnitteluvaiheen mahdollistamalla tasolla. Lisätietoja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) internet-sivuilla osoitteessa: www.ara.fi

Tarkasteluiden keskeiset tulokset on liitetty kaavan valmisteluaineistoon.

5.4 Hiilipäästöjen arviointi

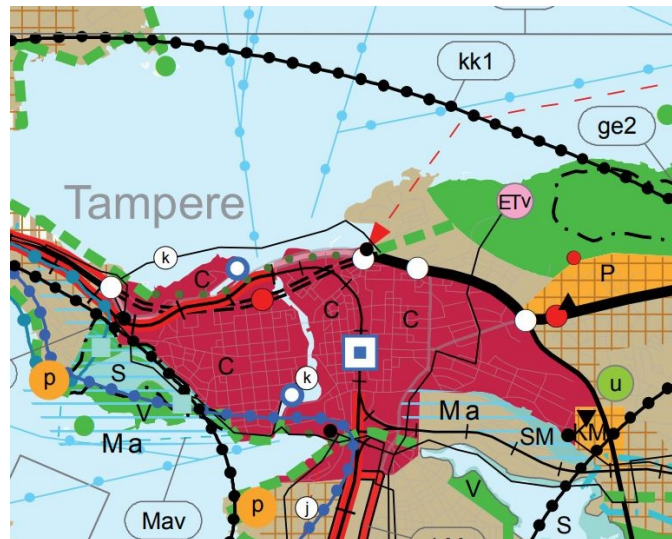
Kaavan vaikutusten arvioinnin tueksi on laadittu Ympäristöministeriön menetelmän mukainen rakennuksen koko elinkaaren hiilipäästöjen arviointi (A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy). Arviointimenetelmän pohjana ovat Euroopan komission Level(s) -menetelmä sekä EN-standardit ja työ sisältää hiilijalanjälki- ja hiilikädenjälkilaskennat. Arviointiraportin luonnos on liitetty kaavan valmisteluaineistoon.

6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET

6.1 Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon mm. yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuinympäristön laatu ja monipuolisuus, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset, kulttuuriympäristöjen arvojen säilyminen sekä alueen kautta kulkevan ulkoilureitin toteuttamisedellytykset osana maakunnallisesti ja seudullisesti toimivaa reitistöä. Muita aluetta koskevia merkintöjä ja suunnittelumääräyksiä ovat mm. kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhyke (kk1), johon kuuluvaa aluekokonaisuutta tulee kehittää hyvin saavutettavana ja monipuolisena yritystoiminnan, asumisen sekä kaupallisten ja julkisten palvelujen alueena.



Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040

Maakuntakaava 2040: tieto.pirkanmaa.fi/kartat/

6.2 Yleiskaava

Tampereen keskustan strateginen osayleiskaava (kv hyv. 18.1.2016) kuulutettiin voimaan tällä alueella 2.6.2017.

Osayleiskaavan maankäyttökartalla suunnittelualue on osoitettu asumisen ja keskustatoimintojen sekoittuneeksi alueeksi. Kaavan yleismääräysten mukaan asuinkerrostalokortteleiden täydennysrakentamisen yhteydessä on lisättävä ulko-oleskelutilojen vihreyttä ja vähennettävä maantasopysäkointiä. Erillisiä tonttipihoja on yhdistettävä koko korttelin kokoisiksi sisäpihoiksi mahdollisuuksien mukaan. Täydennysrakentamisella on tuettava perheiden hakeutumista keskustaan esimerkiksi parantamalla ulko-oleskelutilojen turvallisuutta ja rakentamalla lasten leikkipaikkoja laadukkaasti. Asuntoalueilla on huomioitava lähivirkistysalueiden, – palveluiden ja –reittien riittävyys sekä saavutettavuus. Asemakaavoituksen yhteydessä on arvioitava, voidaanko edellä mainittuja tavoitteita toteuttaa parhaiten korttelin laajuisen suunnitelman avulla. Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten maantasokerroksen kaupunkikuvalliseen elävyyteen. Keskustaan rakennettavan uuden asutokannan tulee olla hallintamuodoiltaan ja hintatasoltaan monipuolista.

Osayleiskaavassa osoitetulla Näsijärven ja Pyhäjärven rantojen kehittämisvyöhykkeellä rantojen kehittämisen on vahvistettava Tampereen keskustaa järvenrantakaupunkina. Rantojen maankäyttöä on kehitettävä siten, että rannoille syntyy pääkäyttötarkoituksen lisäksi monipuolisia virkistyspalveluita ja -toimintoja sekä korkeatasoisia virkistäytymiseen soveltuvia alueita. Reittien jatkuvuutta rantojen suuntaisesti ja rantojen saavutettavuutta osana kaupungin keskustaa on parannettava. Rantojen julkinen käyttö on turvattava, ja satamien ja venevalkamien toimintaa tulee tukea.

Osayleiskaavan liikennekartalla suunnittelualan läheisyyteen on osoitettu pohjois-etelä- suuntainen jalankulun yhteystarve ja alueen pohjoispuolelle pyöräilyn seudullinen pääreitti sekä tärkeä jalankulun reitti. Uuden jalankulun yhteyden toteuttamisedellytykset on tutkittava tarkemmassa suunnittelussa. Liikenneväylien ja vesistöjen kävelyille aiheuttamaa estevaikutusta on vähennettävä mahdollisuuksien mukaan.

Keskustan strateginen osayleiskaava:

kartat.tampere.fi/KSOYK_kartat1_2.pdf



Ote keskustan strategisen osayleiskaavan maankäyttökartasta.



Ote keskustan strategisen osayleiskaavan liikennekartasta.

Kantakaupungin vaiheyleiskaava - valtuustokausi 2021 - 2025 on tullut vireille 7.3.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 10.3.-11.4.2022. Vaiheyleiskaavassa esitetään yleispiirteinen maankäyttö sekä tarkemmat yleiskaavaratkaisut Tesoman, Lielähti-Hiedanrannan ja keskustan alueille sekä Alasjärven itäpuoliselle alueelle. Työssä etsitään kaupunki- ja luonnonympäristöön sekä liikenteeseen ratkaisuja, jotka tukevat ilmastonmuutokseen sopeutumista ja sen hillintää sekä edistävät luonnon monimuotoisuutta. Yleiskaavaratkaisujen tulee samalla varmistaa, että kaupunkilaisten arki on sujuvaa ja kaupungin elinvoima lisääntyy. Valmistelu perustuu kaupunkistrategian Hiilineutraaleja tekoja -otsikon sisältöihin. Strategiassa toimenpiteiksi on määritelty määrätietoinen luonnon monimuotoisuuden parantaminen ja ilmatoriskeitä varautuminen. Tavoitteena on, että Tampere kasvaa kestävästi ja laadukkaasti, kaupunkiympäristöstä muodostuu viihtyisä ja houkutteleva ja että lähiluonto huomioidaan kaupungin kehittämisessä.

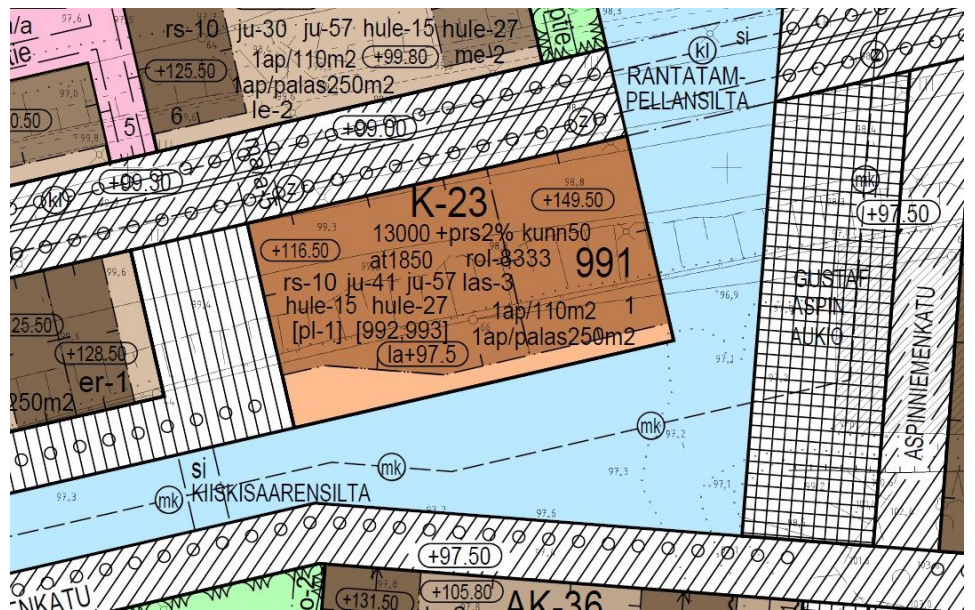
Vaiheyleiskaavaa koskevia lisätietoja osoitteessa:
www.tampere.fi/vaiheyleiskaava2021-2025

6.3 Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 8333, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa lokakuussa 2011 ja tullut voimaan 27.9.2013. Asemakaavassa alue on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle saadaan rakentaa myös asuntoja sekä julkisten palvelujen tiloja (K-23). Tontin kokonaisrakennusoikeus on 14 900 kerrosneliometriä, josta autosuoja- ja taloustiloille on osoitettu 1850 sekä kunnallisteknisille tiloille 50 kerrosneliometriä. Autopaikkoja on rakennettava yksi jokaista 110 kerrosneliometriä ja yksi jokaista 250 palveluasuntotilan kerrosneliometriä kohti. Autopaikkoja saadaan sijoittaa enintään 300 metrin päässä sijaitseviin pysäköintilaitoksiin sekä kortteleihin 992 ja 993. Asemakaavassa on lisäksi mm. hulevesien hallintaa, rakennuksen lattia- ja kattotasojen korkeusasemia sekä julkisivumateriaaleja koskevia kaavamääräyksiä.

Rakentamistapaohjeessa (rol-8333) ”Kanavakortteliksi” nimitetystä korttelista nro 991 todetaan mm, että kohde on Ranta-Tampellan kaupunkikuvallinen tunnus, jonka käyttötarkoitus ja arkkitehtoninen sommittelu poikkeavat ympäristöstä. Kortteli sijaitsee keskeisesti kanavan mutkassa ja se sopii julkisille toiminnoille ja/tai erityisasumiselle. Kaavaan liittyneissä havainneaineistoissa kortteliin oli sijoitettu rakennus, johon kuului noin 16-kerroksinen torniosa sekä 4-5 –kerroksinen jalustaosa. Rakentamistapaohjeen mukaan jalustaosan ulkojulkisivut tuli olla pääosin paikalla muurattua punatiiltä ja torniosan (kerrokset 6-16) pääosin lasia. Jalustaosassa parvekkeiden etusivu sai ylittää julkisivupinnan yhdellä ja torniosassa kahdella metrillä. Parvekkeilla tuli olla yhtenäiset parvekelasit ja kaiteet. Torniosaan suositeltiin viherkattoa, jonka kasvukerroksen paksuus olisi noin 100 mm. Jalustaosassa suosituksena oli kattopuutarha, jonka kasvukerroksen paksuus olisi noin 300-500 mm.

Rakentamistapaohjeessa todettiin lisäksi, että pysäköintitilojen sijoittaminen korttelin 991 rakennuksen alle edellyttää Ranta-Tampellan kadun alapuolelle sijoitettavaa ajoyhteyttä joko korttelin nro 420 tai korttelin nro 990 pysäköintihallista. Pysäköintipaikat voidaan osoittaa myös kortteleista 992 ja 993 ja/tai Kanta-Tampellan pysäköintilaitoksista. Korttelin maakaasulinjan puoleisella sivulla (etelä) tulee huomioida kaasuputken suojaetäisyys 16 m.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta nro 8333.



Ote voimassa olevan asemakaavan nro 8333 havainnepiirroksesta.

Ajantasa-asekaava: www.tampere.fi/ajantasa-asekaava

6.4 Kaupungin strategiat

Tampereen kaupunkiseudun rakennusuunnitelma 2040 ja MAL-aiesopimus

Tampereen kaupunkiseudun rakennusuunnitelmassa 2040 ja siihen liittyvässä rakennemallissa esitetään, että kaupunkiseudun väestö kasvaa

vuoteen 2040 mennessä noin 110 000 asukkaalla. Tampereen ydinkeskustasta muodostuvalle seutukeskukselle on esitetty mm. asumisen, palveluiden ja liikennejärjestelmän kehittämiseen liittyviä tavoitteita. Seutukeskus sekä alue- ja lähipalvelukeskukset ovat elinvoimaisia asumisen, julkisten ja kaupallisten palveluiden keskittymiä. Rakennesuunnitelmassa painotetaan kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen (erit. raitiotie ja lähijunaliikenne) olosuhteiden vaiheittaista kehittämistä työpaikkojen ja palveluiden rinnalla. Liikkumiskulttuuria uudistetaan lisäämällä kestävien liikkumismuotojen, kuten joukkoliikenteen sekä pyöräilyn ja kävelyn, osuuksia. Näin vaikutetaan henkilöautoliikenteen osuuden kasvun pysähtymiseen. Keskukset kytketään toisiinsa hyvällä joukkoliikenteellä sekä korkeatasoisilla pyöräteillä.

Rakennesuunnitelman sitovuus luotiin aikatauluttamalla sen toteutus toteuttamisohjelman ja kaavoituksen kautta sekä MAL-aiesopimuksella.

Tampereen kaupunkistrategia ja keskustan kehittämisohjelma

Tampereen strategian 2030, ”Tekemisen kaupunki”, perusta on Tampereen historiassa, johon ovat aina kuuluneet suuret suunnitelmat ja tavoitteet. Strategian pääteemoina ovat mm. yhdenvertaisuus, yhdessä tekeminen, hiilineutraalit teot, edelläkävijyys ja rohkea uudistuminen sekä kestävä kehityksen Agenda 2030- toimintaohjelman tavoitteiden edistäminen.

Tampereen Viiden tähden keskustan kehittämisohjelma 2018–2030 edistää kaupunkistrategian toteutumista ja on kokonaisnäkemys kaupunkiympäristön kehittämistavoitteista ja -toimista tuleville vuosikymmenille. Kehittämisohjelman mukaan suuri osa väestökasvun edellyttämästä asuntotuotannosta sijoitetaan Näsijärven ja Pyhäjärven ranta-alueille. Kaupungin omistamalla, kehittämispotentiaalia omaavilla alueilla luodaan edellytyksiä monipuoliselle asuntotuotannolle ja menestyväälle elinkeinotoiminnalle. Ranta-alueita ja vesimaisemia kehitetään myös matkailun, virkistyksen ja tapahtumatuotannon tarpeisiin. Merkittävää on rantojen julkisuus ja läpikuljettavuus sekä järveltä järvelle kulkeva jalankulun laatureitti. Uusista asuntoalueista jo toteutusvaiheeseen edennyt kärkihanke on Ranta-Tampella, joka valmistuttuaan muodostaa Näsijärven puoleisen asumisen järvikaupunginosan yhdessä valmiiksi rakentuneen Lapinniemen ja kehittyvän Koukkuniemen-Rauhaniemen kanssa.

Kestävä Tampere 2030- ohjelma ja hiilineutraali Tampere 2030- tiekartta

Tampereen kaupungin strategiassa on asetettu tavoitteeksi, että Tampere on hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä. Hiilineutraalius tarkoittaa sitä, että Tampereen ilmastopäästöjä vähennetään 80 prosenttia vuoden 1990 tasosta vuoteen 2030 mennessä ja loput 20 prosenttia kompensoidaan. Strategialinjauksen mukaan tavoite saavutetaan yhteistyössä tytäryhtiöiden, sidosryhmien, yritysten ja asukkaiden kanssa ja otetaan huomioon kaikessa kaupungin toiminnassa, hankinnoissa ja investoinneissa.

Hiilineutraalisuustavoitteen saavuttamiseksi kaupunginvaltuusto hyväksyi 18.6.2018 Kestävä Tampere 2030 – kohti hiilineutraalia kaupunkia - linjaukset, jotka kytkevät hiilineutraalisuustavoitteen yhteen ympäristöpolitiikan ja kestävän kehityksen kanssa sekä linjaavat kokonaisuuden toteutusta ja seurantaa. Linjausten toteuttamiseksi kaupunginhallitus käynnisti 26.11.2018 Kestävä Tampere 2030 -ohjelman, jonka yhdeksi tehtäväksi annettiin Hiilineutraali Tampere 2030- tiekartan laatiminen. Tiekartan toimenpiteet on jaoteltu kuuteen teemaan, jotka koskevat kestävästä kaupunkisuunnittelusta, liikennejärjestelmää, rakentamista, energiaa, kulutusta ja kaupunkiluontoa. Kaikkien toimenpiteiden, joita oli yhteensä 236, vaikutuksia ei ole voitu vielä arvioida. Näitä ovat esimerkiksi toimenpiteet, joilla vaikutetaan kuntalaisten liikkumisvalintoihin mm. kaavoituksen ja liikennejärjestelmän kehittämisen kautta. Toimenpiteet alkavat toteutua sen myötä, kun niitä nostetaan palvelu- ja vuosisuunnitelmiin.

6.5 Tonttijako

Alueella on voimassa erillisenä laadittu sitova tonttijako nro 8972 (14.2.2018).

6.6 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin laatima ja se on tarkistettu vuonna 2022.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakartalla on esitetty alueelle sijoittuvan rakentamisen ohjaamisen kannalta tarpeelliset kaavamääräykset.

Kaavan havainneaineistossa on yksi kuvattu kaavan laatimisen aikaan mahdollisena pidetty toteutusvaihtoehto. Yksityiskohtaisesti hankkeen toteutusta ohjaavia ja havainnollistavia suunnitelmia laaditaan asemakaavaa seuraavan jatkosuunnittelun aikana.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman. Jatkosuunnittelun tai toteutumisen aikataulusta ei ole kaavan valmistelun aikana tehty päätöksiä.

7.3 Toteutuksen seuranta

Rakentamisen ja käytön aikaisten vaikutusten seurannasta määrätään tarvittaessa toteutusvaiheen suunnitelmien laatimisen, lupamenettelyiden ja päätöksenteon yhteydessä.

8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavakartta
- Asemakaavan seurantalomake
- Asemakaavan havainnepiirros
- Osallistumis ja arviointisuunnitelma
- Viitesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Ahonen & Kangasvieri Oy
- Alustava pihasuunnitelma, viherkertoimen laskenta ja hulevesien hallintasuunnitelma, Sitowise Oy
- Teknis-taloudelliset tarkastelut: kohtuuhintaisen asumisen edellytykset, alustava rakennesuunnittelu ja rakentamiskustannusten arviointi, A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy
- Hiilipäästöjen arviointi, A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy

8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Asemakaavan nro 8333 suunnittelu- ja selvitysaineisto, linkki internet-sivuille: <https://ekstrat.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8333>
- Rakennusalan päästölaskennan menetelmät ja ohjeistus Tampereen kaupungille, Bionova Ltd. 11.6.2020
- Ranta-Tampellan yleisten alueiden ja teknisten verkostojen suunnitelmat, Tampereen kaupunki, Tampereen Vesi, Ranta-Tampellan Putkikeräys Oy ym.
- Tampereen keskustan strateginen osayleiskaava taustaselvityksineen, linkki internet-sivuille: Tampere.fi > Asuminen ja ympäristö > Kaavoitus > Yleiskaavoitus > Voimassa olevat yleiskaavat > Keskustan strateginen osayleiskaava