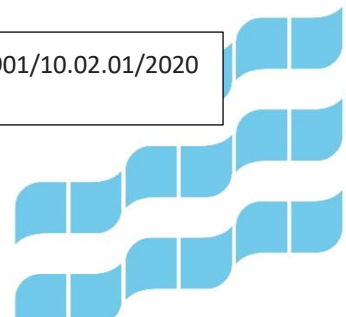


**Ristimäki, Tesoman valtatie 38,
täydennysrakentaminen ja käyttötarkoituksen
muutos, asemakaava 8866**

Asemakaavan selostus

23.9.2024



Ristimäki, Tesoman valtatie 38, täydennysrakentaminen ja käyttötarkoituksen muutos

ASEMAKAAVA NRO 8866

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 23.9.2024 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8866.

Muutoksella tontin 3813-1 käyttötarkoitusta muutetaan ja rakennusoikeutta lisätään. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Ristimäen kaupunginosan korttelin 3813 tonttia nro 1.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Ristimäen kaupunginosan korttelin 3813 tontti nro 4.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, kaavoitusarkkitehti
Katariina Korte.

Diaarinumero:

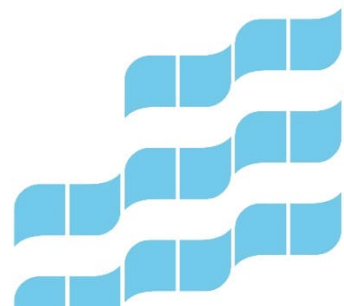
TRE: 7901/10.02.01/2020

Vireille tulo:

5.5.2023

Kaavan nimi ja tarkoitus

Ristimäki, Tesoman valtatie 38, täydennysrakentaminen ja käyttötarkoituksen muutos,
asemakaava nro 8866



1 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 31.12.2020 tontin haltijan toimesta.

1.1 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on mahdollistaa kaavamuutosalueelle asuinkerrostalon rakentaminen, ympäröivä kaupunkirakenne ja luontoarvot huomioiden.

Tampereen kaupungin strategia ohjaa yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen täydennysrakentamisella.

Asemakaavoituksen tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset hyvälle asuinympäristölle ja siihen sopeutuvalla täydennysrakentamisella.

Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne.

1.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.2.1 Asemakaava-alue

Asemakaavan muutos koskee Tampereen kaupungin Ristimäen kaupunginosan korttelin 3813 tonttia 1, puistoaluetta ja kaupunginosan rajaa. Suunnittelualue sijaitsee noin 7 km länteen kaupungin keskustasta osoitteessa Tesoman valtatie 38.

Asemakaava-alue on kaupungin omistuksessa. Nykyisen tontin 3813-1 pinta-ala on 2257 m². Se rajautuu lännessä Tesoman valtatiehen, pohjoisessa Käräjämäen luonnontilaiseen lähivirkistysalueeseen, etelässä kerrostalotonttiin sekä idässä kerrostalotonttiin ja Kohmankaari-katuun.

Tontilla 3813-1 on aiemmin sijainnut Tesoman kirjastorakennus. Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.

1.2.2 Lähialue

Suunnittelualueen pohjoispuolelle sijoittuu lähivirkistysaluetta ja Tesoman koulu, etelä- ja itäpuolella on elikaarikortteliksi nimetty kerrostaloryhmä ja länsipuolella Tesoman liikekeskus.

Asemakaavamuutosalueen lähiympäristöön on suunniteltu ja toteutettu viimeisten vuosien aikana useita muutoksia. Aluekeskusta ja katuverkkoa on kehitetty ja uusia kerrostaloasuntoja on rakennettu.

1.2.3 Luonnonympäristö

Tampereen suurmaisemassa asemakaavamuutosalue sijoittuu Nokian suunnasta tulevan harjumuodostuman pohjoispuolelle. Suunnittelualueesta alle kilometrin etäisyydellä koilliseen sijaitsee Tohloppijärvi ja luoteessa Tesomajärvi. Maanpinnan korkeus suunnittelualueella vaihtelee +127.00 ja +135.00 välillä. Maaperä on kalliomaata ja hiekkamoreenia. Kalliopinnaa päällinen hiekkamoreenikerros on tontilla paikoin ohut ja kallio tulee maanpintaan tontin länsiosassa. Tontti ei sijaitse pohjavesialueella. Epilänharju-Villilä-pohjavesialue sijaitsee noin 0,5 km päässä selvitysalueelta kaakkoon.

Tontille ja sen lähiympäristöön on tehty puustokartoitus vuonna 2023. Valtaosa tontin puista säästetään kaavassa. Asemakaavamuutosalueen pohjoispuolella on metsää, mutta alue on paikoin voimakkaasti kulunutta.

Selvitysalueelle tai kaava-alueelle ei sijoitu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueelta ei havaittu keväällä 2023 liito-oravan jätöksiä tai muita merkkejä lajista kuten virtsajälkiä. Alueelta ei myöskään ole aiempia havaintoja lajista. Asemakaavan muutosalueelle ei sijoitu liito-oravalle soveltuvaa metsää tai lajin kannalta merkityksellistä puustoa. Metsäalueen koilliset, itäiset ja läntiset osat soveltuvat välttävästi liito-oravan käyttöön, mutta alueella on hyvin vähän liito-oravalle pesiksi soveltuvia kohteita. Alue ei ole osa liito-oravan kulkureittiverkostoa, vaan alue jää huonojen kulkuyhteyksien takana olevaksi pussinperäksi. Asemakaavamuutoksella ei kevään 2023 selvityksen sekä aiempien liito-oravatietojen pohjalta vaikuta olevan merkitystä liito-oravan elinympäristöihin tai kulkureitteihin Ristimäen alueella, eikä lajia näin ollen tarvitse huomioida kaavaratkaisussa.

1.2.4 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualan ympäristöön on tullut runsaasti täydennysrakentamista viime vuosina. Kaupunkirakenne mahdollistaa virkistysalueiden hyvän saavutettavuuden, tonttien puustoisuuden ja on osa metsälähiön identiteettiä.

Suunnittelualueeseen rajautuu eteläpuolella ns. elinkaarikortteli, suunnitteluala liittyy tähän saumattomasti. Kohmankaaren itäpuolelle sijoittuu 1960-luvulla rakennettujen asuinkerrostalojen kortteli. Tesoman valtatie länsipuolella on Länsi-Tampereen aluekeskus liikekeskuksineen. 2020-luvulla on rakennettu asuinkerrostaloja täydentämään liikekeskuksen ympäristön vanhempaa rakennuskantaa. Suunnittelualan pohjoispuolelle kallon harjanteelle sijoittuu uusi Tesoman yhtenäiskoulu yli 1 000 oppilaalle, lisäksi esiopetukseen tilat 80 ja valmistavaan opetukseen tilat 30 oppilaalle sekä päiväkotitiloja 140 lapselle. Koulun pohjoispuolella on palloiluhalli.

1.2.5 Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

1.2.6 Palvelut

Lähialueella on monipuolinen palvelutarjonta. Suunnittelualan pohjoispuolella on Tesoman yhtenäiskoulu. Kirjaston ja terveysaseman palvelut sekä nuorisotila sijaitsevat suunnittelualan länsipuolella Tesoman valtatievarren liikekeskuksessa. Suunnittelualan länsipuolelle sijoittuvan liikekeskuksen alueella sijaitsee päivittäistavarakauppoja ja monipuolinen ravintolatarjonta.

1.2.7 Virkistys

Suunnittelualan pohjoispuolella on laaja virkistysalue, jossa kulkee ulkoilureittejä. Alueen pohjoispuolelle sijoittuva Tesomajärven ja Tohloppi-järven välinen viheryhteys on määritelty merkittäväksi viherverkon osaksi Kantakaupungin ympäristö- ja maisemaselvityksessä.

1.2.8 Liikenne

Suunnittelualan rajoittuu vilkkaaseen pääkatuun, Tesoman valtatiehen. Tontille on yhteys myös Kohmankaari-kadun kautta; naapuritontin kautta on nykyisessä asemakaavassa ajoyhteysoikeus suunnittelualueelle.

Alueelta on kattavat kevyenliikenteen yhteydet keskustaan sekä Länsi-Tampereen eri osiin. Lähistön pysäkeillä pysähtyy Tampereen joukkoliikenteen busseja tiheällä vuorovälillä. Tampere-Pori-rautatien lähijunaseisake sijaitsee noin 150 metrin etäisyydellä kaava-alueen eteläpuolella

1.2.9 Ympäristön suojelu ja ympäristöhäiriöt

Tesoman valtatie aiheuttaa kaava-alueelle liikennemelua.

1.3 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

1.3.1 Maakuntakaava

Maakuntakaavassa kyseinen alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, joka on kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeellä ja tiivistettävää asemanseutua.



Kuva 2. Ote maakuntakaavasta 2040

1.3.2 Yleiskaava

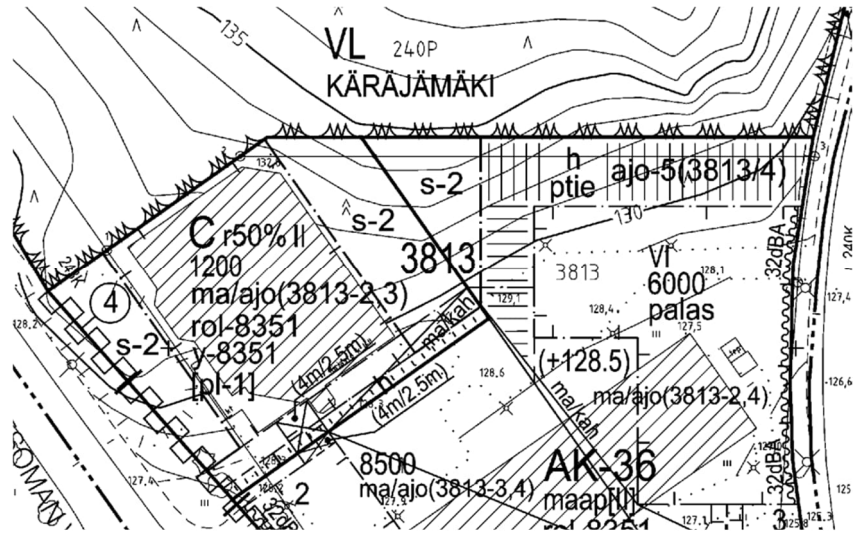
Kantakaupungin yleiskaavassa 2040 kyseinen alue on osoitettu täydentyvän keskustan alueella asumisen ja asumista palvelevien toimintojen alueeksi. Kantakaupungin vaiheyleiskaava - valtuustokausi 2021-2025 on tullut vireille 7.3.2022.



Kuva 3. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kartta 1, yhdyskuntarakenne.

1.3.3 Asemakaava

Voimassa olevassa kaavassa nro 8351 tontti on osoitettu keskustatoimintojen korttialueeksi, jolle saa sijoittaa alarinteen suuntaan kaksikerroksisen, 1200 kerrosneliömetrin suuruisen rakennuksen.



Kuva 5. Ajantasa-asemakaava

1.3.4 Suunnittelun tueksi tehdyt selvitykset

Asemakaavamuutokseen liittyen on tehty meluselvitys, hulevesiselvitys, pihasuunnitelma ja viherkerrointarkastelu, jotka on huomioitu kaavassa. Suunnittelualueelle ja lähiympäristöön on tehty liito-oravaselvitys, jolla ei ole vaikutusta kaavaan. Lisäksi on tehty puustokartoitus kaava-alueelle ja lähiympäristöön. Sen perusteella ei ole estettä leventää alle 1,5 metrillä tontin ajoyhteyttä. Puustoa on rajattu säilytettäväksi rakennusalan ulkopuolelle.

1.3.5 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla on voimassa 17.8.2015 hyväksytty tonttijako nro 8417.

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu vuonna 2024.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Asemakaavan keskeinen sisältö

Tontille on suunniteltu 7-kerroksisen asuinkerrostalo, joka sijoittuu hieman etäämmälle katulinjasta säilyttäen puustoisien avokallion kadun ja rakennuksen välissä. Kaavamääräyksillä ja kaavan yleismääräyksillä ohjataan rakennuksen sopeutumista kaupunkikuvallisesti naapurikortteliin mm. rakennuksen julkisivujen tulee olla pääosin rapattu ja sopeutua arkkitehtuuriltaan naapuritaloihin.

Ajo tontille tapahtuu jo voimassaolevan kaavan mukaisesti naapuritontin kautta Kohmankaari-kadulta. Kaavan toteuttaja vastaa ajoväylän vähäisestä leventämisestä, jotta alle 20 uuden autopaikan johdosta lisääntyvä liikenne mahtuu väylälle.

Tontinluovutusehtoihin tulee tontin rakentajalle velvoite leventää omalla kustannuksellaan ajoyhteys 5 metriä leveäksi. Rasitesopimukset uusitaan ja tontit sopivat keskenään väylän yhteisestä kunnossapidosta.

2.2 Asemakaavan mitoitus

Tontille osoitetaan rakennusoikeutta 7-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamista varten 2550 kerrosneliometriä (jatkossa k-m²). Tontin rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksen myötä 1350 k-m². Uusi tonttitehokkuus (rakennusoikeus kerrosneliömetreinä jaettuna tontin pinta-alalla) $e = 1,13$. Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat liitteenä olevassa asemakaavakartassa.

2.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutukset on arvioitu maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1§ mukaisesti.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavan muutos tiivistää yhdyskuntarakennetta. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

Tontilta on aiemmin purettu entinen kirjastorakennus. Tontille tuleva kerrostalo ei vaikuta mainittavasti ihmisten elinoloihin tai elinympäristöön; uusi kerrostalo liittyy osaksi jo rakennettua naapurikerrostalokorttelia, alueen luonne kokonaisuutena ei muutu.

Kulku tontille viereisen tontin olevan ajoyhteyden kautta vaikuttaa liikennettä lisäävästi naapuritontin olosuhteisiin.

Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia maa- ja kallioperään, sillä alueella ei ole tarvetta tehdä kalliolouhintaa tai laajoja, merkittävästi nykyisten rakennusten perustuksia syvemmälle meneviä maansiirtotöitä. Tontin hulevesien hallinta paranee, kun alue toteutetaan hulevesisuunnitelman mukaisesti. Rakentamisen tarvitsemien materiaalien valmistus, maanmuokkaus ja rakentamisen aiheuttama liikennöinti aiheuttavat hiilidioksidipäästöjä.

Vaikutuksia ilmastoon voidaan vähentää mm. käyttämällä uusiomateriaaleja ja hiilivarastoina toimivia materiaaleja kuten puuta, suosimalla lyhyitä kuljetusyhteyksiä, säilyttämällä olemassa olevaa ja istuttamalla uutta puustoa. Alueen sijainti joukkoliikenteen pysäkkien läheisyydessä voi edistää kestävien liikkumismuotojen suosiota sekä vähentää lasten kuljettamista kouluun autolla, mikä voi vähentää liikkumisesta aiheutuvia hiilidioksidipäästöjä. Kaavalla ei ole vaikutuksia pohjaveteen käyttötarkoituksen ollessa asumista.

Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Tontti on ollut rakennettu, mutta lähes luonnontilaista aluetta on tontin reunoilla. Pihan kallioalue sekä puustoisimmat osat osoitetaan kaavamääräyksiin säilytettäväksi. Kaava-alueen puista valtaosa säilyy kaavamuutoksessa. Liito-oravaselvityksen perusteella kaavalla ei ole vaikutuksia liito-orava-alueisiin. Tontinluovutusehtoihin tuleva velvoite ajoväylän leventämisestä kaava-alueen ulkopuolella (alle 1,5 m 20 metrin matkalla sekä luiskaus lähivirkistysalueen puolelle) eivät vaikuta luonnonarvoihin.

Uudisrakentaminen ja pihan muutosten toteuttaminen edellyttävät luonnonvarojen käyttöä. Vaikutuksia luonnonvaroihin voidaan vähentää mm. käyttämällä kierrätys- ja tai uusiomateriaaleja. Pihasuunnittelussa voidaan vaikuttaa luonnon monimuotoisuuteen, mm. suosimalla kasvilajeja ja istutuskokonaisuuksia, jotka houkuttelevat pölyttäjiä ja tukevat luonnon monimuotoisuutta kaupunkiympäristössä.

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

Asemakaavan toteuttaminen ei muuta alueen yhdyskuntarakennetta. Ajo tontille tapahtuu nykyisen ajoyhteyden kautta Kohmankaari-kadulta. Ajoyhteyttä levennetään alle 1,5 m, josta 20 metrin matka lähivirkistysalueen puolelle. Ajoyhteyden käyttöönotto lisää liikennettä naapuritontilla.

Suunnittelualueelle saavuttaessa tukeudutaan autoilun, jalankulun ja pyöräilyn lisäksi myös lähijunaliikenteeseen sekä bussiliikenteeseen.

Asuinkerrostalon rakentaminen mukanaan tuoma vähäinen lisäys alueen liikennemääriin ei heikennä alueen liikenneturvallisuutta.

Rakennusoikeuden kasvattaminen lisää uusien asukkaiden määrää ja sen myötä uusien autojen tilantarvetta tontilla.

Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset kaukomaisemaan jäävät vähäisiksi, koska rakennus ei nouse lähiympäristön rakennuksia korkeammalle eikä sijaitse maisemallisesti merkittävällä paikalla. Rakentaminen muuttaa katunäkymiä ja täydentää kaupunkikuvaa, tontin puusto ja kallioalue säilyvät kadun varressa kadun ja uudisrakennuksen välissä. Uudisrakennus täydentää olemassa olevaa korttelirakennetta. Kaavan vuoksi tehtävä ajoväylän vähäinen levennys naapuritontilla ei vaikuta mainittavasti maisemaan levennyksen ollessa alle 1,5 metriä; puustoa ei tarvitse poistaa. Ajoyhteyden vähäinen leventäminen edellyttää muutamien metrien levyistä maastoleikkausta korttelin reunaan lähivirkistysalueelle.

Mahdollisia negatiivisia vaikutuksia voidaan vähentää hyvällä suunnittelulla, suunnitelmien havainnollistamisella sekä rakennusvalvonnan ohjauksella.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

3 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos tuli vireille, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa kuulutettiin nähtäville 5.-26.5.2023.

3.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset

Tieto asemakaavamuutoksen vireille kuuluttamisesta saatettiin tiedoksi osallisille.

- Kaavamuutoksen hakijat
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähivaikutusalue)
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Tesoma-seura ry
- Muut ilmoituksensa mukaan

3.2 Vireilletulo- ja valmisteluvaihe

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa olivat nähtävillä 5.-26.5.2023 välisen ajan. Nähtävilläoloaikana saatiin kaksi mielipidettä ja kaksi kommenttia. Pirkanmaan liitto ilmoitti, ettei kommentoi tätä kaavahanketta. Lisäksi saatiin sähköpostitse nähtävilläoloaikana yksi kysymys, jossa kysyttiin, tuleeko tontille vuokra- vai omistusasuntoja.

Viheralueet ja hulevedet yksikkö: Hulevesisuunnitelma on laadittava.

Pirkanmaan maakuntamuseo: Maakuntamuseo on tutustunut hankkeen aineistoon ja toteaa, ettei sillä ole asiasta huomautettavaa. Mikäli hanke etenee nyt esitettyjen periaatteiden mukaisesti, kaavan valmistelu- ja ehdotusvaiheessa ei ole välttämätöntä pyytää maakuntamuseon lausuntoa.

Kommentti 1 tiivistelmä: Toivotaan kaunista arkkitehtuuri ja rapattua pintaa ja pirteää väriä. Kallio tulisi säilyttää sellaisenaan ja suojata rakentamisen ajaksi, on maamerkki Tesomalla.

Kommentti 2 tiivistelmä: Kaupunginosayhdistys Tesoma-seura ry pyytää tutkimaan liikennejärjestelyissä mahdollisuutta järjestää ajoneuvoliikenne tontille Kohmankaari-kadun kautta.

Asemakaavaluonnoksesta voi jättää mielipiteen nähtävilläoloaikana.

3.3 Asemakaavaehdotus

Ehdotus uudeksi asemakaavaksi esitellään yhdyskuntalautakunnalle, joka päättää sen asettamisesta nähtäville.

3.4 Asemakaavan hyväksyminen

Asemakaava hyväksytään yhdyskuntalautakunnassa sen oltua nähtävillä. Hyväksymisen jälkeen päätökseen voi hakea muutosta.

4 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavasta on tehty havainnepiirros, jossa on esitetty yksi asemakaavan mukainen mahdollisuus kaavan toteuttamiseksi.

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Tontinluovutusehtoihin tulee tontin rakentajalle velvoite ajoyhteyden leventämisestä (alustava yleissuunnitelma leventämisestä kaavan liitteenä). Rasitesopimukset uusitaan ja tontit sopivat keskenään väylän kunnossapidosta.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavakartta 23.9.2024
- Asemakaavan seurantalomake 13.9.2024
- Viitesuunnitelma, Arkkitehdit MY 16.4.2024
- Meluselvitys, Sitowise 11.6.2024
- Korttelin 3813 ajoyhteys, alustava yleissuunnitelma, Tampereen kaupunki, kuntatekniikan suunnittelu 25.1.2024
- Liito-oravaselvitys, Tampereen kaupunki 28.6.2023
- Puustokartoitus, Tampereen Infra 10.10.2023
- Hulevesiselvitys, Sitowise 3.7.2025
- Pihasuunnitelma, viherkerrointarkastelu, Sitowise 2.7.2024