

1.6.2018

ASEMAKAAVA NRO 8724: Kangasalantie 120, Tampere, jäljempänä Kohde
Kiinteistö Oy Tampereen Kangasalantie 120

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN OSALLISTUMINEN JA ARVIOINTI
Tilaisuus 23.5.2018 klo 15-18, K-marketin aulassa

Kutsuttuna osallisena Tampereen Vehmainen Seura ry, jäljempänä Seura

Seuran tiedottaminen asiasta

- Seura sai tiedon asiasta julkisesta kuulutuksesta ja kutsusta ja tiedotti siitä seuraavasti:
- kuulutus laitettiin Seuran ilmoitustaululle
 - lähetettiin jäsenistölle uutiskirje
 - tulostettiin asiakirjat kaupan seinälle kahteen paikkaan
 - laitettiin asiakirjat nähtäväksi kotisivujen uutispalstalle
 - tehtiin kaupan kassalla jaettavaksi A6-lennäkki ja kutsu tilaisuuteen
 - kuulemisesta kerrottiin vielä 26-27.5. ilmestyneessä Vehmaisten Sanomat 2/2018 tiedotelehdessä

Esittely- ja palautetilaisuus 23.5.2018

Kauppiaan mukaan kassatapahtumia kyseisenä aikana oli noin 350, huomattavasti normaalia enemmän. Arviomme on, että tavalla tai toisella ihmisiä oli kuulolla vähintään nelisen sataa, joista saamamme tiedon mukaan noin 60 henkilöä teki kysymyksiä ja antoi aktiivista palautetta.

SEURAN YHTEENVETO PALAUTTEESTA

Rakennettu ympäristö ja luonnonympäristö, kaupunginosan tärkein virkistysalue

Vehmaisten kaupunginosa on pientalovaltaista asuinalueita. Alueen tärkeimmät luontoarvot ovat koko kaupunginosan vehreys, Kaukajärvi ja kohteena olevan rakennushankkeen takana avautuva Kaukaniemi, joka on jo viime kaavoitusvaiheessa merkittävästi pienentynyt virkistys- ja luontokohteeksi. Kaukaniemellä on myös merkittävä historiallinen arvo ja näitä arvoja edustava Kaukaniemi on jalokivi koko kaupungin puistojen joukossa. Kaukaniemessä luonto on ottanut omakseen sen rakennetun ympäristön, jonka ihminen on aikoinaan hylännyt ja jättänyt heitteille. Ahkerasti käytetyt ulkoilupolut ovat muotoutuneet sankkoihin kasvustoihin. Valtaosa alueen asukkaista haluaa vain varovaista entistämistä Kaukaniemen alueelle, kuten näkyvyyttä järvelle koivukujalta länteen päin.

Uudistettu koivukuja on kevyen liikenteen väylä Kaukaniemeen. Kuja alkaa Kangasalantien suuntaiselta kevyen liikenteen väylältä sivuttaen kaavoitettavan Kohteen länsipuolelta. Kyseinen koivukuja on entistettyä alueen historiaa.

Kyläyhteisön – kaupunginosan sosiaalinen rakenne

Kohteen itä- ja kaakkoispuolelle on rakentumassa uusi asuinalue, jossa on tiiviisti omakotitaloja ja pienkerrostaloja. Kangasalantien varteen on rakenteilla kaupunginosan korkein nelikerroksinen kerrostalo.

Omakotialueella on tapahtumassa sukupolvenvaihdos. Taloihin muuttaa lapsiperheitä. Kaupunginosan palvelujen tarve kasvaa. Asukkaat ovat nykyisin pääosin eläkeläisiä tai työssäkäyvää, perheellistä keskiluokkaa. Nykyiset ja uudet asukkaat valitsevat Vehmaisten kaupunginosan vehreyden ja rauhallisuuden, asuntojen hintatason, hyvän liikenteellisen saavutettavuuden sekä usein myös lapsuusmuistojen takia.

1.6.2018

Rakennushanke: kerrosneliöt ja -korkeudet, sijoittelu, liikenne, melu, pysäköinti

Kohteen nykyinen rakennusoikeus on 1703 k-m². Muutoshakemuksen kerrosneliöt ovat 7500 asumiseen, 700 liiketiloiksi ja 1000 erilliseen pysäköintirakennuksen – eli liki 5,5 kertaiset. Ehdotuksessa kerroskorkeus nousee idänsuunnalta länteen viidestä kuuteen kerrokseen ja laskee pohjoisen suunnalta etelään kuudesta kerroksesta neljään. Autopaikkavarauksia on liki 100 autolle. Liiketiloille on varattu vain 13 autopaikkaa ja asumiseen 83 autopaikkaa.

Kerroskorkeudet ja -alat. Selkeä palaute on, että ehdotetut rakennuskorkeudet eivät sovellu erityisesti tähän nimenomaiseen paikkaan, joka on portti historialliselle virkistysalueelle Kaukaniemeen ja Kaukajärvelle. Vehmaisissa tai Kangasalantien varrella ei ole näin korkeita rakennuksia. Vehmaisten kaupunginosan silhuetti Kaukajärvelle ja Kaukaniemeen päin rikkoutuu. Ratkaisuehdotus on, että kerroskorkeus on korkeintaan 3 -> 2 kerrokseen idän suunnalta länteen ja korkeintaan kaksikerroksinen etelän puolella koti Kaukaniemellä. Eli Kangasalantien varressa rakenteilla olevan 4-kerroksisen talon korkeus on korkein kohta, josta Kohteen rakennusten silhuetti laskeutuu korkeintaan kaksikerroksiseksi Kaukaniemeen johtavan koivukujan ja kevyen liikenteen väylän vieressä. Ensimmäinen kerros varataan palveluille pääosin palveluille.

Maisema. Rakennusten suunnittelussa ja sijainneissa tulee ottaa erityisesti huomioon alueen historialliset sekä luonnon virkistysarvot. Korkea rakennusmassa piilottaa taakseen ja hallitsee arvokasta maisema- ja luonnonperintöä, jota jo merkittävästi aikaisemmassa kaavoitusvaiheessa otettiin tehokkaasti kaavoittamalla asuinrakentamiseen.

Sijoittelu ja pysäköinti. Rakennukset on sijoitettava niin, että palveluiden käyttäjien pysäköinnille saadaan lisää uutta tilaa. Suunniteltu pysäköintitalo ajoramppeineen lisää uuden Kaukaniementien liikennettä merkittävästi ja loukkaa esteettisesti nyt rakenteilla olevien lähitalojen näkymää. Yksi vaihtoehto on, että asuntojen pysäköintitilat rakennetaan maanalaisiksi rakennusten ja pihan alle eikä pysäköintihallille uhrata näin merkittävää rakennusala. Kyseiseen kohtaan voidaan rakentaa esimerkiksi 2-kerroksinen pienkerrostalo tai rivitalo kuten naapurissa.

Kokeilu Vehmaisissa: henkilöautoliikenteen ja pysäköintitarpeen vähentäminen. Kaupunki voisi kaavoitusmääräyksissään pilotoida tämän Kohteen sellaiseksi, jonka autopaikkavaatimuksia ohjataan omien autojen vähentämiseen ja kannustetaan yhteisautojen ja julkisen liikenteen käyttöön.

Melu. Kangasalantien melu on huomioitava rakennuksen sijoittelussa ja korkeudessa. Suunnitelmissa ei näy, miten meluntorjunta otetaan huomioon.

Kaupunginosan kehitys ja palvelut

Kuten todettiin, Vehmaisten kaupunginosassa omakotialueella on sukupolvenvaihdos käynnissä. Kohde itsessään ja Kohteen vieressä rakenteilla olevat asuinrakennukset kasvattavat asukasmäärää kaupunginosassa merkittävästi. Seimenkadulla rakennetaan myös hoivakotia, jonka asukkaat tarvitsevat palveluita. Lisäksi lähiaikoina kaavoitukseen tulee myös ”Ruduksen alue” junaradan pohjoispuolella.

Ehdotuksessa kaupan ja palveluiden kerrosneliöt supistuvat merkittäväksi. Merkillä pantavaa on, että suunnitelmissa nykyinen 1.700 neliön palvelutilakokonaisuus on supistunut 700 kerrosneliöön. Tämä on ristiriidassa tavoitteen kanssa rakentaa Vehmaisten kaupunginosan vetovoimainen keskus. Kaupan lisäksi tarvitaan kahvila/ravintola tai muu ruokailu-, kokoontumis- ja kohtaamistila ja tiloja henkilökohtaisille palveluille – kuten kampaamot, parturit, hieronta tai muut.

Palautteessa tuli myös esiin huoli erityiskaupan eli Fantishopin kohtalosta. Lahjatavaraliikkeen, asiamiespostin ja veikkasiamiehen yhdistelmän eloonjääminen on kaupunginosan väestölle tärkeää ja liike on harvinainen, ketjuun kuulumaton itsenäinen ja omaleimainen ilmiö lähiöiden palvelutarjonnan genressä. Samoin hyvä ja monipuolinen lähikauppa on alueen vetovoimaisuuden edellytys.

1.6.2018

Kaavatilanne, muut suunnitelmat ja täydennysrakentamisen tavoitteet

Uudet naapurilähiön asukkaat Kaukajärventien uuden jatko-osan varrella ovat aiheellisesti vihaisia tai ihmeissään, miksi tätä osaa ei suunniteltu ja kaavoitettu samaan aikaan muiden, nyt rakenteilla olevien uusien asuinkortteleiden kanssa. Esitetty pysäköintitalo sisäänkäynteineen tulisi kylän uusien omakotitalojen asukkaiden näkymäksi. Ilta-auringon lasku menetetään monissa rakenteilla olevissa uudistaloissa.

Täydennysrakentamisen tehokkuus ei saa syrjäyttää maarakennuslain I § mukaisia tavoitteita. Kyseinen suunnitelma loukkaa kaikkia MRL I § mainittuja vaikutuksen arviointiperusteita. Kaavoittajan eli Tampereen kaupungin ei tule hyväksyä suunnitelmaa siinä laajuudessa kuin se nyt on esitetty.

Lisäksi maakuntakaava on valitusvaiheessaan eikä sieltä tule selkeää ohjausta radikaaliin ja näin tehokkaaseen rakentamiseen vanhoissa, kylämaisissa kaupunginosissa, jota Vehmainen edustaa.

Omistajuus ja kaavoitustuotot ja MRL:n mukaiset vaikuttavuusarviot

Pääomistajalle, Pohjola Rakennus Groupille - hankkeen todennäköiselle toteuttajalle, tämä on business busineksen joukossa. Rakentamalla, muodostamalla asunto-osakeyhtiö ja rahastamalla tästä hankkeesta tehokkaasti, jätetään jälkeen peruuttamaton, Vehmaisten kaupunginosan ja erityisesti Kaukaniemen omaleimaisen alueen tuhon merkki.

Ehdotus: Paikalle voidaan rakentaa myös korkeatasoinen ja energiatehokas sekä ympäristöystävällinen ja maisemallisia arvoja kunnioittava puukerrostorakentamisen pilottikohde.

Yhteenvedon yhteenveto

Seura ja alueen väki ymmärtää pääosin sen, että Kohde on uudistettava, mutta ei siinä laajuudessa mitä on esitetty. Erityistä huomiota kiinnitettiin

- nykyisiin maisema- ja luontoarvoihin koko kaupunginosassa ja lähinaapureiden kohdalla
- liikenteeseen ja meluun
- pysäköinnin järjestämiseen
- kaupan ja palveluiden tilatarjontaan

Kaavoitusmonopolin omistajan, Tampereen kaupungin, säästöjen ja rahan tarve sekä Kaukaniemen alueen näkökulmasta lyhytnäköiseltä ja tempoilevalta vaikuttava asuntotuotannon ja palveluiden kaavoitus eivät voi olla kaavoitusta ohjaavia perusarvoja – sellaisia ei MRL:n I § ei ole mainittu vaikutuksen arviointiperusteiksi.

Esitämme, että hanke lähetetään uuteen valmisteluun ja uusi osallistumismahdollisuus järjestetään pikaisesti ennen peruuttamattoman pitkälle vietyjä suunnitelmia.

Tampereella 1.6.2018

Tampereen Vehmainen Seura ry
psta



Sirpa Kuusela
puheenjohtaja

sirpa.kuusela@fidaros.fi, 040 739 0957