

Yleiskaavoituksen ja asemakaavoituksen yhteispeli – eri suunnittelutasojen mahdollisuuksien käyttäminen joustavasti erilaisilla alueilla

Alueidenkäytön neuvottelupäivät 29. - 30.9.2020

Pia Hastio, yleiskaavapäällikkö



Tampere kasvaa

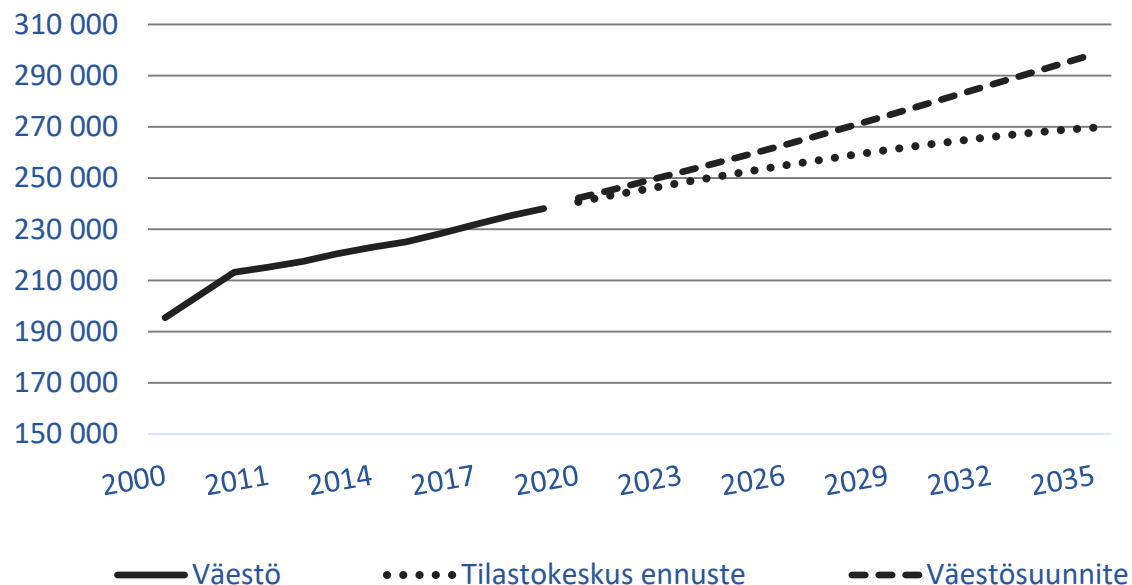
Väestökehitys

Väestönkasvu
2019

+2 901

Väestö
30.8.2020

240 546



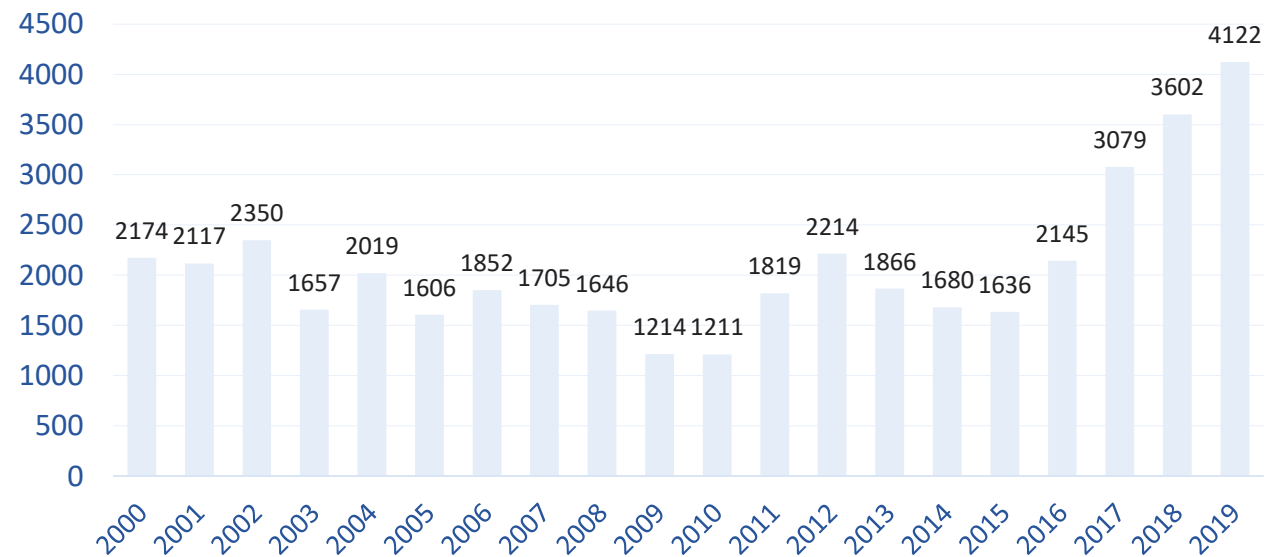
Asuntotuotanto

Valmistuneet
asunnot 2019

+4122

Muutos vrt. 2018

+14,4%



Kerrostaloasuntoja

91 %

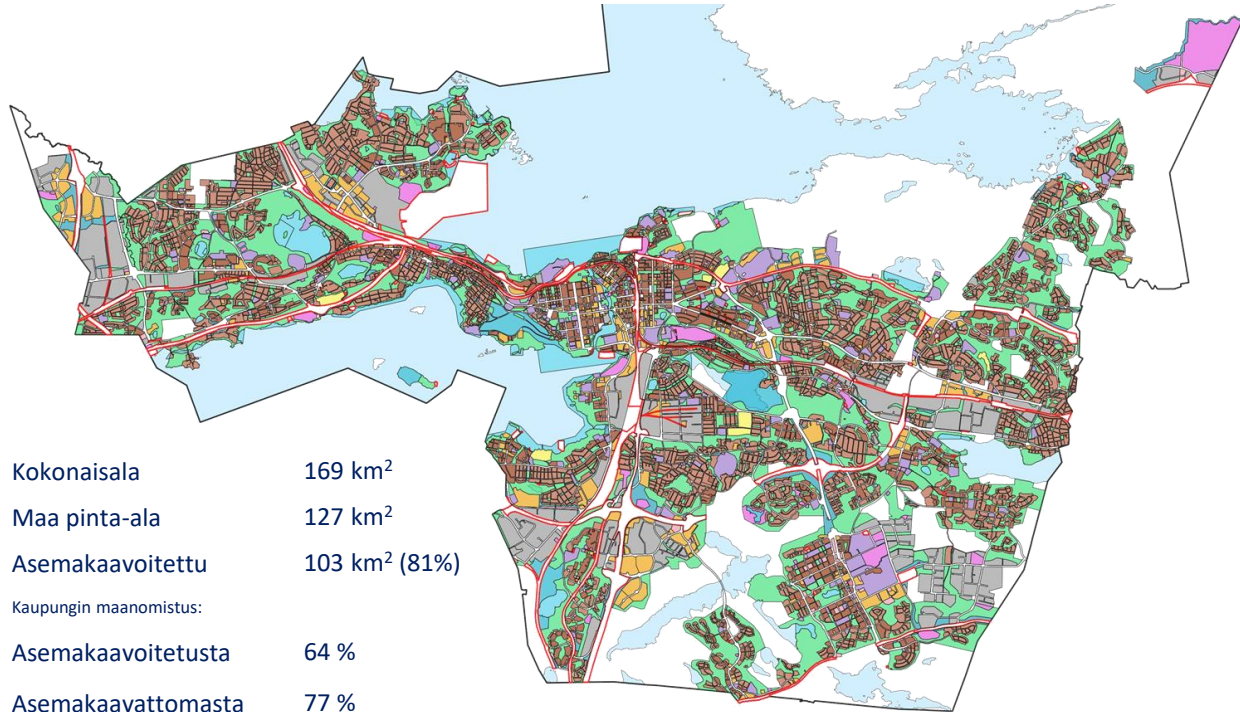
Pientaloasuntoja

5 %

Ketju- ja rivitaloas.

3 %

Asemakaavatilanne



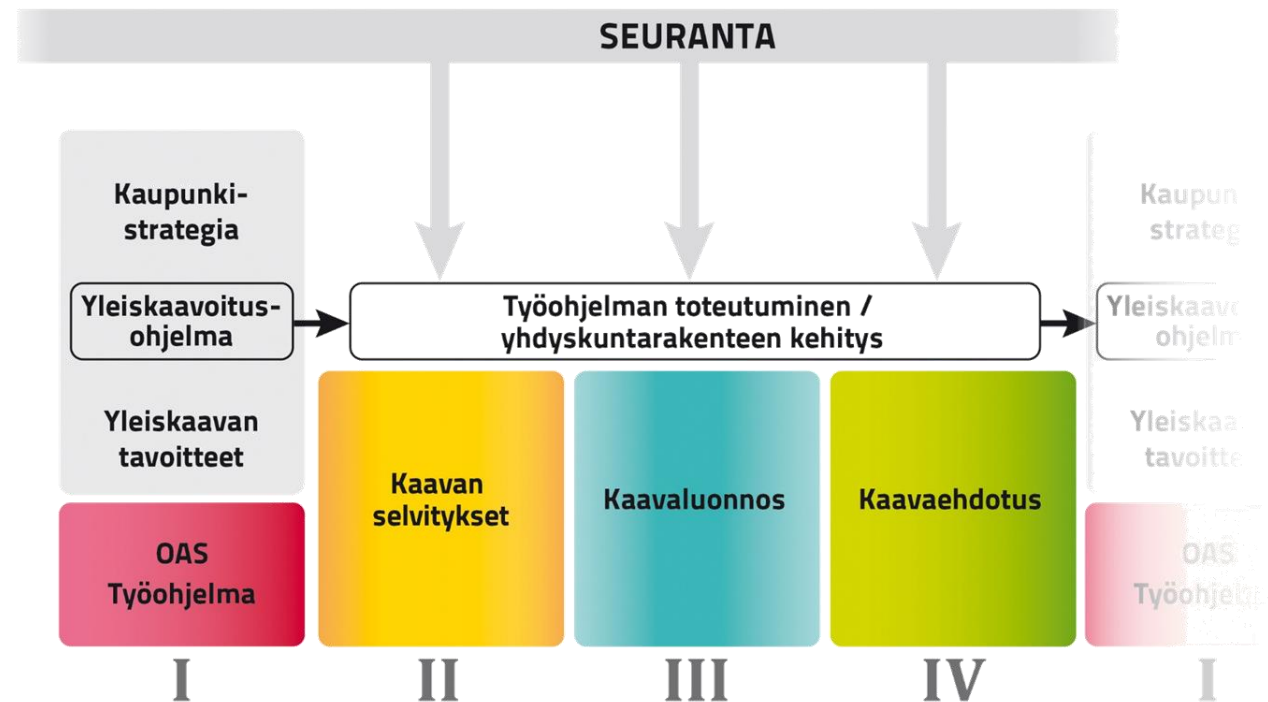
- Asemakaavaa laaditaan pääosin jo kertaalleen rakennettuun kaupunkiin
- Asemakaavamuutosten myötä muuttuvat monin paikoin käyttötarkoitus, rakentamistehokkuus, olemassa oleva infra...
- Asemakaavaa toteutetaan monialaisena yhteistyönä

Asemakaavoitettu rakennusoikeus yhteensä												
Kerrosalaneliömetrejä	2015		2016		2017		2018		2019		2015-2019	
Ensimmäinen asemakaava	37 830		0		0		219 175		95 515		352 520	
1. asemakaava ja asemakaavan muutos	32 688		253 993		101 431		32 653		30		420 795	
Asemakaavan muutos (%-osuus)	2 069 800	96,7 %	579 285	69,5 %	588 164	85,3 %	891 841	78,0 %	773 758	89,0 %	4 902 848	86,4 %
Yhteensä	2 140 318		833 278		689 595		1 143 669		869 303		5 676 163	

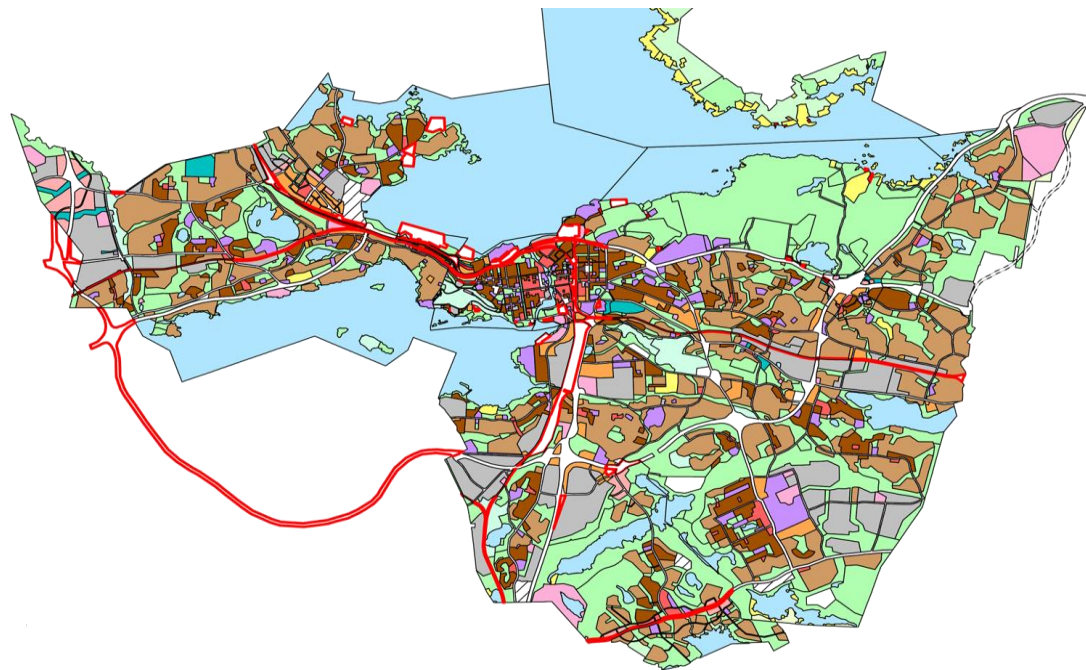
Yleiskaavan tarve

Yleiskaavan tehtävä maankäytön ja liikennejärjestelmän yleispiirteisenä ohjausvälineenä korostuu ja yleiskaavaa tarvitaan enenevässä määrin kaupunkikehittämisen pelisääntöjen ja laatutavoitteiden määrittelyyn.

Tampereella on siirrytty osayleiskaavoista strategisen kokonaisyleiskaavan päivittämiseen valtuustokausittain. Yhdyskuntarakenteen kehityksen jatkuva seuranta on yleiskaavan yksi elementti.

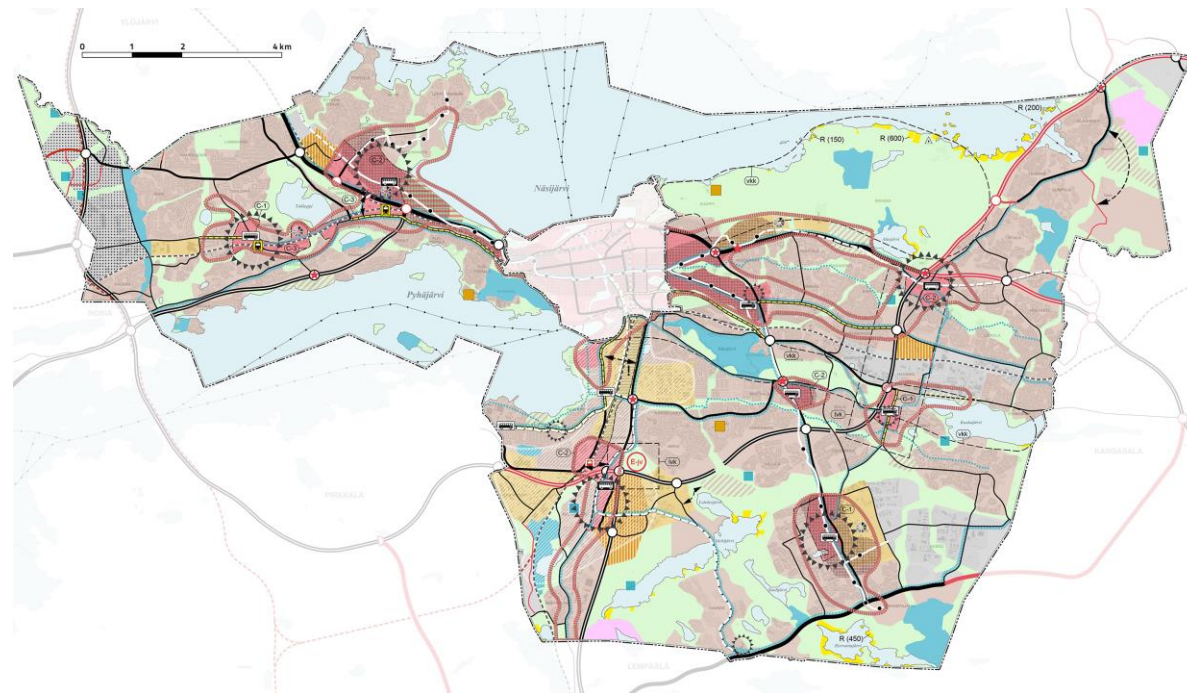


Yleiskaavan muutos



Yleiskaavatilanne 2010

- *Paljon eri yleiskaavoja*
- *Monia eri käyttötarkoituksia*
- *Tarkkarajaisia aluevarauksia*
- *Mitoittavia lukuja*
- *Tarvetta 'poiketa'*



Yleiskaavatilanne 2020

- *Joustavuutta*
- *Strategisia tavoitteita*
- *Kokonaisvaikutusten arviointia*
- *Reagointivalmiutta*
- *Tietoa yhdyskuntarakenteen kehityksestä*

Strategisia tavoitteita

Yleiskaava:

- **Urbaani ja kestävä kasvu**

Yleiskaavan 2040 mukaisiin aluekeskuksiin ja joukkoliikennevyöhykkeille...

- **Hiilineutraali**

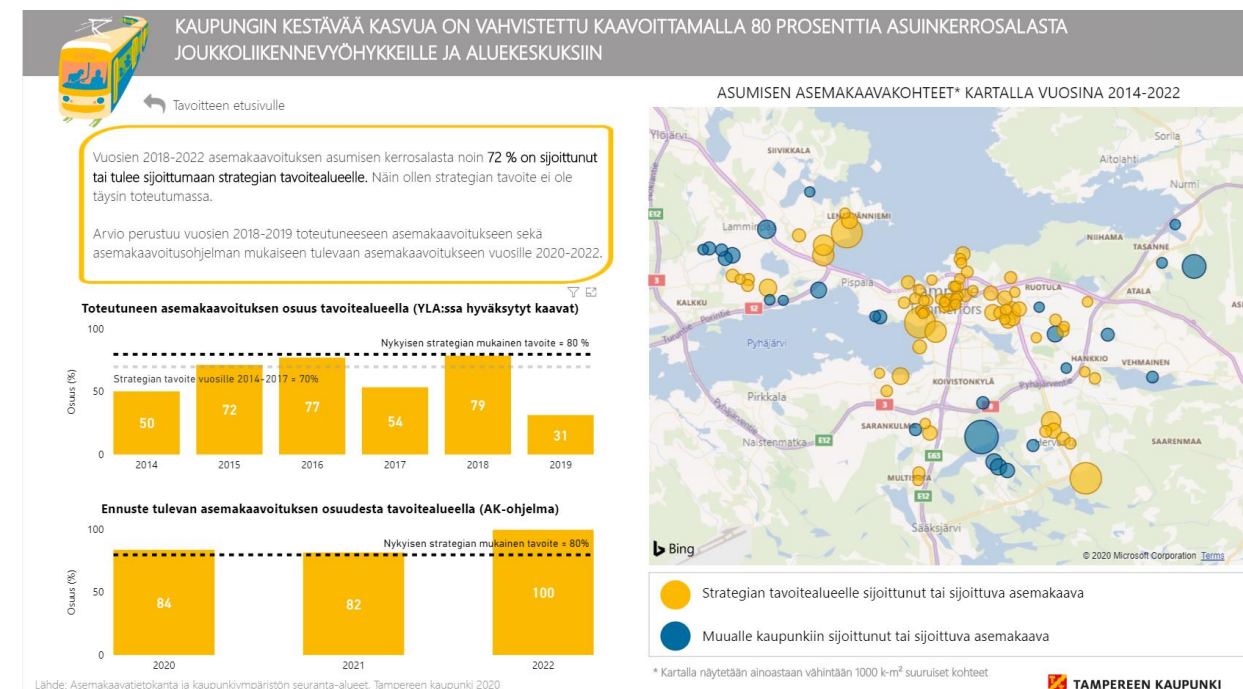
Yleiskaavatyön yhteydessä tehdyt tulevaisuuden maankäytön päästöskenaariot ennakoivat, että tavoitellun hiilineutraaliuden päästöraajat saavutetaan Tampereella vuoteen 2040 mennessä...

- **Älykäs ja kestävä liikkuminen**

Samaan aikaan yleiskaavan kanssa valmistellaan SUMP -ohjelmaa, jossa määritellään toimenpiteitä keskustojen kestäväan liikkumiseen tavoitteena kävelypainotteisuuden ja esteettömyyden lisääminen sekä keskustojen saavutettavuuden parantaminen pyörällä ja joukkoliikenteellä

Asemakaava:

Kaupungin kestävää kasvua on vahvistettu kaavoittamalla 80 prosenttia asuinkerrosalasta joukkoliikennevyöhykkeille ja aluekeskuksiin.



Rakennettuja alueita

Yleiskaava:

Keskustat

...Tampereen ydinkeskusta ja laajentumisalueet, aluekeskukset ja muut kantakaupungin alueet, joille tavoitellaan keskustamaista rakenteen tiiviyttä ja toimintojen monipuolisuutta. Alueita tulee kehittää kaupunkikuvallisista ja -tilallisista lähtökohdista. Asemakaavojen muutoksen yhteydessä tulee tukea keskustamaisen julkisen kaupunkitilan muodostumista tonttien maantason ja rakennusten alimpien kerrosten ratkaisulla...

Asumisen alueet

...asuinkerrostalojen ja -pientalojen alueet...lisäksi asumista palvelevia toimintoja mm. päiväkodit ja perusasteen koulut, seurakuntien palvelut, päivittäistavarakaupat sekä erilaiset lähivirkistysalueet ja puistot. Lisäksi alueille sijoittuu vähäisessä määrin erilaista elinkeinotoimintaa...

Asemakaava:

- Kaupunkirakenne uudistuu saneeraamalla
- yksityinen maanomistaja/kehittäjätaho

Yleiskaavan määräys:

Alueelle sijoittuvissa yksityisten kehittämishankkeissa tulee varautua myös julkisten ja yksityisten palvelujen tarvitsemiin tilavarauksiin sekä toimitilojen kokonaismäärän riittävyyteen.

Suunnitteluohje:

Yritystonttien muuttaminen asuinkäyttöön edellyttää hankkeen hyväksymistä asemakaavoitusohjelmaan.

Kaavaehdotukseen lisätään yleismääräys:

Asemakaavoitettuja puistoja /viheralueita ei tule ottaa rakentamiskäyttöön.

Tarpeita:

Muun kuin asuntorakentamisen määrän ohjelmointi kaupunkistrategiassa / yleiskaavassa

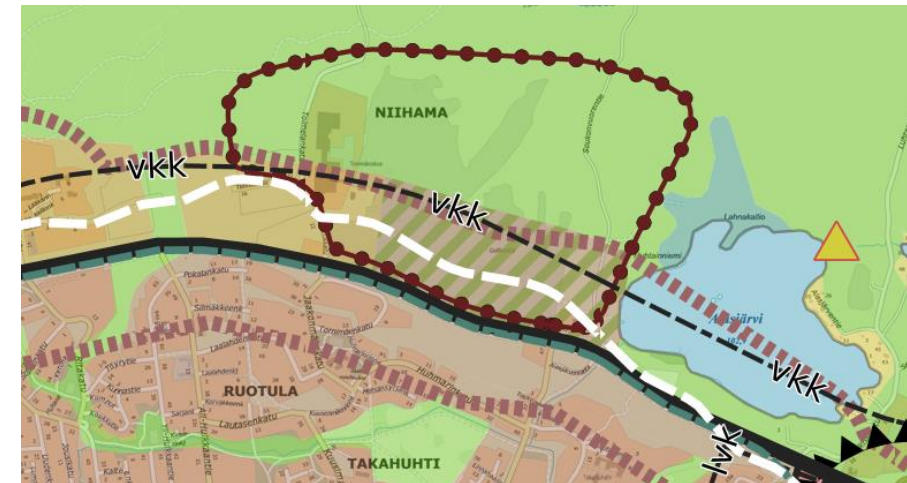
Rakennettuja alueita

Yleiskaava:

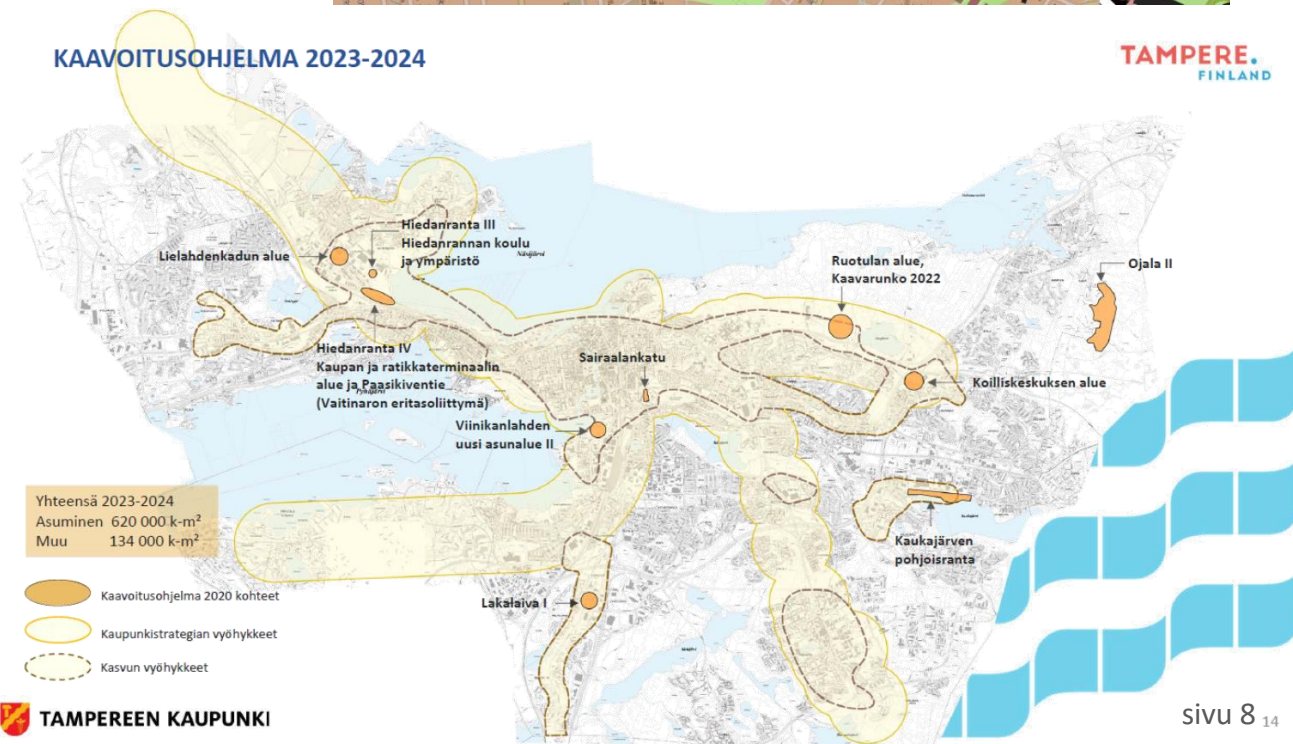
Kokonaissuunnitelman tarvealue

Alueen asemakaavojen käyttötarkoituksen- ja rakentamistehokkuuden muutosten ja 1. asemakaavan tulee perustua aluekokonaisuutta koskevaan suunnitelmaan tai alueelle tulee laatia kokonaisuutta koskeva asemakaava, jossa sovitaan yhteen alueen kehittämistavoitteet, alueelle mahdollisesti jäivät toiminnot ja ympäristön asettamat reunaehdot. Suunnitelmien toteuttaminen ei saa aiheuttaa olemassa olevalle yritys-toiminnalle merkittävää haittaa. Toimitilatonttien muuttaminen asunto-rakentamiseen edellyttää hankkeen hyväksymistä asemakaavoitusohjelmaan

.....alueilla, joissa esim. toimitilarakentamisen aluetta muutetaan asumiseen, tulee suunnitelmassa osoittaa riittävät virkistysalue- ja palvelutilavaraukset ja varmistaa kestävä liikenneympäristön kehittäminen ja viihtyisän asuinympäristön laatu...



KAAVOITUSOHJELMA 2023-2024



Viheralueita

Yleiskaava:

- **Keskuspuistoverkosto**

...aluevarauksena kantakaupungin keskeiset, laajat ja yhtenäiset virkistys- ja viheralueet sekä niitä yhdistävät lähivirkistysalueiden ja puistojen sarjat...keskuspuistoverkoston päivittäisessä käytössä / lähivirkistyskäytössä olevat virkistysalueet on tarkoitus asemakaavoittaa virkistysalueiksi alueiden muun asemakaavoituksen yhteydessä. Muilla alueilla keskuspuistoverkosta voidaan ylläpitää ja kehittää virkistys- ja viheralueena yleiskaavan pohjalta.

- **Ohjeelliset ekologiset yhteydet**

...keskeiset keskuspuistoverkoston osat, jotka yhdistävät luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä eliöiden kulkuyhteyksiä tai sellaiseksi soveltuvia viherympäristöjä

Asemakaava:

Suurin osa keskuspuistoverkosta asemakaavoitettu ja kaupungin maanomistuksessa. Keskuspuistoverkosto näyttää rakennetun ja rakentamattoman alueen rajan. Varsinkin teollisuuden ja logistiikan alueiden läheisyydessä rajasta vaikea pitää kiinni.

➡ *erityinen tarve viherverkon seurantatiedolle*

Ohjeellinen ekologinen verkosto ulottuu monin paikoin rakennetuille yksityisten omistamille korttelialueille. Yleensä asemakaavan yhteydessä tulee laatia tarkempia luontoselvityksiä, joilla varmistetaan yhteyden riittävä leveys, laadukkuus ja toimivuus ekologisena yhteytenä.

Merkinnän kohdalla ja vaikutusalueella asemakaavassa tulisi varmistaa, että yhteysmerkinnän tarkoittaman olemassa olevan viherrakenteen toimivuus ekologisena yhteytenä ei heikkenisi. Merkintä voi korttelialueilla tarkoittaa velvollisuutta säilyttämään kasvillisuus tai jopa toteuttamaan toimenpiteitä ekologisten yhteyksien parantamiseksi.

➡ *erityinen tarve ohjelmille ja toimintamalleille*

Yleiskaava rakennusluvan perusteena

Yleiskaava:

...Yleiskaavan RA ja R -alueilla yleiskaavaa voidaan käyttää MRL 72 §:n mukaisesti rakentamisen ohjaamiseen....

LOMA-ASUNTOALUE

Alue varataan olemassa olevalle loma-asutukselle. Lomarakennuspaikalle saa sijoittaa loma-asutokäyttöön tarkoitettua rakentamista olemassa olevan rakennetun rakennuspaikan pinta-alasta 10 prosenttia kuitenkin enintään 170 k-m². Alueella olevat rakennukset voidaan säilyttää. Rakennusten perusparantaminen, korjaaminen ja vähäinen laajentaminen sekä tuhoutuneen rakennuksen uudelleen rakentaminen ovat sallittuja. Alueilla ei saa muodostaa uusia rakennuspaikkoja.



Rakennusvalvonta:

Olemassa olevien rakennuspaikkojen luvittaminen rakennusjärjestyksen pohjalta.

Yleiskaavoituksen ja asemakaavoituksen vuoropuhelu

Organisaatio tärkeä:

- *Tampereella yleiskaavoitus ja asemakaavoitus samassa Kaupunkiympäristön suunnittelu – palveluryhmässä*
- *Säännöllinen ja kattava yhteistyö ja tiedon vaihto, selvitystiedon kerääminen yhteiseen tietovarantoon*
- *Yleiskaava mukana asemakaavaprosessissa, yleiskaavan toteutumisen seuranta jatkuvaa → syötteen yleiskaavaan*
- *Yhdyskuntarakenteen seurantatieto palvelee asemakaavojen vaikutusten arviointia*

Kaupunkiympäristön suunnittelu

Suunnittelujohtaja

Palveluyksiköt

- Asemakaavoitus
- Kiinteistönmuodostus
- Liikennejärjestelmän suunnittelu
- Rakennusvalvonta
- Viheralueet ja hulevedet
- Yleiskaavoitus

TAMPERE. FINLAND

Kiitos

pia.hastio@tampere.fi



TAMPEREEN KAUPUNKI

