

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Yhdyskuntalautakunta, § 19, 26.01.2021
Yhdyskuntalautakunta, § 310, 24.11.2020

§ 19

Asemakaava nro 8781, Pohtola, Pohtosillankuja 5 ja tilan 1:226 aluetta, tontin jakaminen

TRE:7271/10.02.01/2018

Yhdyskuntalautakunta, 26.01.2021, § 19

Valmistelija / lisätiedot:
Elina Karppinen

Valmistelijan yhteystiedot

Toimistoarkkitehti Marjukka Huotari, puh. 040 806 3284, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Jonna Koivumäki, puh. 040 124 1626, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

Päätösehdotus

Asemakaavaehdotus nro 8781 (päivätty 26.3.2020, tarkistettu 16.11.2020 ja 11.1.2021) hyväksytään.

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 26.3.2020 päivätyn ja 16.11.2020 ja 11.1.2021 tarkistetun asemakaavamuutoksen nro 8781. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteessa: <http://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8781>

Dno: TRE: 7271/10.02.01/2018

Kaavan laatija

Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, toimistoarkkitehti Marjukka Huotari

Asemakaavaehdotus oli yleisesti nähtävillä 26.11.-10.12.2020. Ehdotuksesta pyydettiin lausunto Pirkanmaan maakuntamuseolta. Muistutuksia ei jätetty.

Lausunnossaan Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että ehdotusvaiheen aineiston perusteella uudisrakennuksen rakennusoikeus vaikuttaisi olevan linjassa naapuritonttien kanssa, eikä asuinrakennus

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

vaikuttaisi nousevan hallitsemaan maisemaa järveltä tai kadulta katsottaessa. Näiltä osin maakuntamuseo katsoo kaavaehdotuksen olevan hyväksyttävissä.

Maakuntamuseo edellyttää 1900-luvun alun hirsihuvilan suojelumerkinnän muuttamista siten, että se huomioi paremmin huvilan julkisivujen säilyneet piirteet. Asemakaavaehdotukseen lisättyä yleismääräystä tulee täydentää sanalla "suojeltu", tai vaihtoehtoisesti sr-50-kaavamääräys tulisi vaihtaa joksikin toiseksi sr-merkinnäksi, jonka määräyksessä mainitaan julkisivujen säilyttämisvelvoite.

Kaavoittaja: Yleismääräys on muutettu muotoon: "Suojellussa rakennuksessa suoritettavilla korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella tai muuttaa julkisivujen rakennustaiteellista arvoa".

Henkilötietoja sisältävän liitteen verkkojulkisuutta on rajoitettu.

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen, Ari Kilpi

Liitteet

- 1 Liite YLA 26.1.2021 Asemakaava
- 2 Liite YLA 26.1.2021 Asemakaavaselostus
- 3 Liite YLA 26.1.2021 Asemakaavan seurantalomake

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali YLA 26.1.2021 Havainnekuva
 - 2 Oheismateriaali YLA 26.1.2021 Arkeologinen kartoitus 2011
 - 3 Oheismateriaali YLA 26.1.2021 Lausunto liito-oravat
 - 4 Oheismateriaali YLA 26.1.2021 Ehdotusvaiheen lausunto maakuntamuseo
 - 5 Oheismateriaali YLA 26.1.2021 Valmisteluvaiheen kommentit
 - 6 Oheismateriaali YLA 26.1.2021 Valmisteluvaiheen palaute ja vastineraportti
 - 7 Oheismateriaali YLA 26.1.2021 Valmisteluvaiheen kommentti maakuntamuseo
-

Yhdyskuntalautakunta, 24.11.2020, § 310

Valmistelijat / lisätiedot:
Hanna Montonen

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

Päätösehdotus oli

Asemakaavaehdotus nro 8781 (päiväty 26.3.2020, tarkistettu 16.11.2020) hyväksytään asetettavaksi nähtäville.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Perustelut

Kaupunkiympäristön kehittäminen on valmistellut 26.3.2020 päivätyn ja 16.11.2020 tarkistetun asemakaavamuutoksen nro 8781. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteessa: <http://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8781>

Dno: TRE: 7271/10.02.01/2018

Kaavan laatija

Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, toimistoarkkitehti Marjukka Huotari

Asemakaavan muutoksessa tonteille osoitetaan kerrosalaa yhteensä 605 k-m². Kerrosala lisääntyy 300 k-m².

Muodostuvat uudet tontit:

Tontti 2603-28, 1924 m², e= 0,16

Tontti 2603-29, 2861 m², e= 0,11

Tontit osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Suunnittelualue sijaitsee Siivikkalanlahden rannalla Pohtolan kaupunginosassa noin 9 km länteen kaupungin keskustasta osoitteessa Pohtosillankuja 5. Tontti rajautuu lännessä Pohtolankatuun ja muuntaja-alueeseen ja muilta osin pientalotontteihin ja Näsijärveen. Pohtolan kaupunginosa on 1900-luvun alusta vähitellen rakentunutta, alkuun huvila-, nykyisin pientaloaluetta. Alue on vähitellen tiivistynyt tonttijakojen ja uusien asuinrakennusten myötä, mikä on hajauttanut alueen yleisilmettä melko paljon. Suunnittelualueen korttelin tonttitehokkuudet vaihtelevat välillä e=0,09-0,30.

Tontin pinta-ala on 4518 m² ja tonttitehokkuus e= 0,07.

Rakennusoikeutta tontilla on 305 k-m². Tontilla sijaitsee 1920-luvun lopulla rakennettu hirsinen huvilarakennus, autotalli ja sauna.

Asuinrakennuksen kerrosala on 229 k-m². Rakennus on suojeltu, ja sitä ei saa purkaa. Suuri tontti on kertaalleen jaettu vuonna 2012.

Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.

Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on tontin jakaminen ja rakennusoikeuden lisääminen. Osa Tampereen kaupungin omistamasta tilasta 1:226 (vesialuetta) liitetään tonttiin. Tampereen kaupungin strategia ohjaa yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen täydennysrakentamisella.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto olivat nähtävillä 26.3. - 16.4.2020. Aineistosta saatiin kuusi kommenttia

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

(Ympäristönsuojelu, Terveystoimisto, Viheralueet ja hulevedet -yksikkö, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Kiinteistötoimi) ja kolme mielipidettä.

Pirkanmaan maakuntamuseo pitää hanketta lähtökohtaisesti mahdollisena. Vuonna 2011 suoritettussa arkeologisessa tarkkuusinventoinnissa ei havaittu merkkejä muinaisjäännöksestä, eikä lisäselvitystarvetta rakennetun ympäristön tai maiseman osalta ole. Asuinrakennuksen suojelumerkinnän (sr-50) säilymistä pidetään kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä kannalta tärkeänä. Suojelumerkinnän tulisi kuitenkin huomioida paremmin huvilan julkisivujen säilyneet piirteet.

Uudisrakennuksen suunniteltua kerroslukua ja neliömäärää pidetään liian suurina. Massaltaan rakennuksen tulisi jäädä suojeltua huvilaa pienemmäksi ja kerrosluvultaan sopeutua ympäröivään rakennuskantaan, joka on pääasiassa puolitoista- tai enintään kaksikerroksista. Harjakorkeudeltaan rakennus ei saisi nousta huvilaa korkeammaksi, eikä kohota maisemassa hallitsevaan asemaan Pohtolankadulta tai järveltä katsottaessa. Lisäksi ehdotetaan tutkittavaksi, voiko kaavamääräyksin rajoittaa laajojen modernein pintamateriaalein päällystettyjen piha-alueiden muodostumista ja edistää tonttien huviloille tyypillisen luonnontilaisen tai puutarhamaisen ilmeen säilyttämistä.

Kaavoittajan vastine:

Kaavamääräys sr-50 (Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas sekä maisemakokonaisuuden kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa) osoitettiin tontille vuoden 2012 asemakaavamuutoksessa nro 8405. Maakuntamuseo toteaa, että suojelumerkinnän säilymistä pidetään arvojen kannalta tärkeänä. Kaavaehdotukseen on lisätty yleismerkintä "Rakennuksessa suoritettavilla korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella tai muuttaa julkisivujen rakennustaiteellista arvoa".

Kerroslukumerkintä r65%|| y70% mahdollistaa rinnerakentamisen maastomuodoltaan tähän tarkoitukseen sopivalla tontilla. Rakennuksen ensimmäisessä (rinteeseen sijoittuvassa) kerroksessa saa käyttää enintään 65 % ylemmän kerroksen pinta-alasta kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Merkintä vastaa tontin -29 kerroslukumerkintää, paitsi että sen ylimmässä kerroksessa saa käyttää korkeintaan 70 % alemman kerroksen pinta-alasta kerrosalaan luettavaksi tilaksi, eikä sen yläpuolelle saa rakentaa ullakkoa. Eteläpuolen naapuritontilla 2603-14 on kerroslukuna II. Ylärinteen puolelta katsottuna asuinrakennus näyttää 2-kerroksiselta, kun se rinteestä päin katsottuna näyttää 3-kerroksiselta. Merkintä mahdollistaa myös 2-kerroksisen rakennuksen rakentamisen, mikä vastaa eteläpuoleisen tontin kerroslukumerkintää II. Lähialueen tonttitehokkuudet vaihtelevat välillä 0,09-0,3. Naapuritonttien tonttitehokkuudet ovat 0,11-0,25, joten suunnitellut tonttitehokkuudet

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

ovat varsin hillittyjä (tontti 2603-28, e= 0,16 ja tontti 2603-29, e= 0,11) verrattuna naapurustoon. Uudisrakennuksen rakennusoikeus on linjassa naapuritonttien kanssa, ja vain 10 k-m² suurempi kuin huvilarakennuksen rakennusoikeus.

Uuden tontin asuinrakennuksen rakennusala jää järveltä katsottaessa kauas rannasta (noin 35 metriä) ja puuston taakse, joten rakennus ei hallitse maisemaa sieltä katsottaessa. Pieni saunarakennus on lähempänä rantaa, ja se sijoittuu myös sl-6-alueen taakse. Pohtolankadulta tontin rakennusala on noin 25 metrin etäisyydellä, ja tontti on varsin puustoista, joten uudisrakennus ei hallitse tulevaa kadunvarsimaisemaa. Alueen yleisilme on muuttunut viime vuosina, eikä pihan suunnittelun ohjaukseen nähdä tarvetta kaavamääräyksiin.

Saapuneissa mielipiteissä vastustetaan kulkua uudelle tontille Pohtosillankujan kautta; se häiritsee asumisrauhaa ja lisää liikennettä jo nyt ahtaalla Pohtosillankujalla. Kulku sinne nähdään turvallisuusriskinä. Kadun liikenne tulisi rajoittaa olemassa olevien tonttien käyttöön. Alueen tiivistäminen hajauttaa yleisilmettä ja rikkoo alueelle arvokasta Näsijärven huvilakulttuuria. Nykyinen luonne muuttuu radikaalisti, jos uusi omakotirakennus rakennetaan ahtaalle rantatontille vesialueen ja naapuritonttien väliin. Kulttuurihistoriallisesti merkityksellisen huvilatontin jakaminen ja lisärakennusoikeuden määrääminen muuttavat sijainniltaan keskeisen huvilatontin luonnetta merkittävästi. Huvilapihan olennainen pienentäminen estää kulttuurisesti kestävä kehityksen toteutumista. Tontin puuston oleellisella vähentymisellä on negatiivisia vaikutuksia sekä alueen maisemaan että eläimistöille. Liito-oravien kulkuyhteydet ja lisääntymis- ja levähdyspaikat heikentyvät, ja laadittua selvitystä liito-oravayhteyksistä pidetään puutteellisena. Naapuritonttien arvo alenee, ja ne menettävät merkitykselliset sijaintinsa rantanäköaloin puistomaisen huvilatontin naapurissa.

Kaavoittajan vastine:

Tontti rajautuu olemassa olevaan linja-autopysäkkialueeseen Pohtolankadulla. Tampereen kaupungin Liikennejärjestelmän suunnittelu -yksikkö ei puolla tonttiliittymä tätä kautta; se voi olla liikenteellisesti vaarallinen ratkaisu. Muodostuvalle tontille 2603-28 merkitään asemakaavassa ajoyhteys tontin -29 kautta, eikä uutta kulkuväylää rakenneta. Lähtötilanne ei juurikaan tule muuttumaan.

Pinta-alaltaan varsin suuren (4518 m²) tontin jakamista voidaan pitää perusteltuna. Kaupungin strategia ohjaa yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen täydennysrakentamisella. Uusi muodostuva tontti 2603-28 on tällä hetkellä metsittynyt alue. Sen pinta-alaksi tulee 1924 m² ja tonttitehokkuus e=0,16, joka on yhä matalampi kuin mitä sitä ympäröivillä tonteilla on (e=0,23-0,25). Tontin 2603-29 tehokkuusluvaksi muodostuu e=0,11. Vanhan tontin alue pysyy ennallaan. Edellisessä kaavamuutoksessa vuonna 2012 tontti on kertaalleen jaettu, ja jo silloin

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

on selkeästi huomioitu suojellun talon arvon säilyttäminen laajan pihapiirin säilyttämisellä. Pihapiiri ei pienene eikä oleellisesti muutu kaavamuutoksen yhteydessä.

Tontit 2603-26 ja -27 (Pohtolankatu 104) jaettiin vuonna 2019 hyväksytyssä asemakaavassa nro 8698. Aiemmin tontilla sijaitsi samantyyppinen huvilarakennus, jolla ei ollut suojelumerkintää. Huvila purettiin uuden rakentamisen tieltä, joten huvilakulttuuri on alueella jo osittain menetetty.

Laaditussa selvityksessä liito-oravayhteyksistä todetaan, että itse tontilla liito-oravan kulkuyhteyksimahdollisuus on säilynyt hyvänä joka suuntaan tontilla ja sen ulkopuolelle, vaikka puustoa on hieman harvennettukin. Kaavoitettavan alueen puusto on varsin tiheää, joten näkymät järvelle eivät toteudu avonaisena tälläkään hetkellä.

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia yritystalouteen.

Kiinteistötoimella ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Kaavaehdotus toimitetaan lausunnolle Pirkanmaan maakuntamuseoon.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

Lausunnot

Pirkanmaan maakuntamuseo

Tiedoksi

hakija, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

Liitteet

- 1 Liite YLA 24.11.2020 Asemakaava
- 2 Liite YLA 24.11.2020 Asemakaavaselostus
- 3 Liite YLA 24.11.2020 Asemakaavan seurantalomake

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali YLA 24.11.2020 Havainnekuva
- 2 Oheismateriaali YLA 24.11.2020 Arkeologinen kartoitus 2011
- 3 Oheismateriaali YLA 24.11.2020 Lausunto liito-oravat
- 4 Oheismateriaali YLA 24.11.2020 Valmisteluvaiheen palaute ja vastineraportti
- 5 Oheismateriaali YLA 24.11.2020 Valmisteluvaiheen kommentti maakuntamuseo
- 6 Oheismateriaali YLA 24.11.2020 Valmisteluvaiheen kommentit

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 29.1.2021 kaupungin internetsivuille
www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 29.1.2021

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
29.01.2021

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Kunnallisvalitus

§19

Kunnallisvalitusohje

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomaisena on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Valitusviranomaisena

Valitus tehdään Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle:

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Raatihuoneenkatu 1
13100 Hämeenlinna
faksi: 029 56 42269
sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valitusaika

Valitus on tehtävä **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Tiedoksisaanti

Kaavan tai rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen asianosaisen ja kunnan jäsenen tietoon tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi, ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmä

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- valittajan nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- vaatimuksen perusteet
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on asetettu nähtäville, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain (808/2019) 32 §:ssä säädetään.

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa valitusviranomaiselle. Valituskirjelmän tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukiolon päättymistä. Valituskirjelmän lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä perittävä oikeudenkäyntimaksu on 260 euroa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.