

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

**Yhdyskuntalautakunta, § 81, 09.03.2021**  
**Yhdyskuntalautakunta, § 307, 24.11.2020**

**§ 81**

**Asemakaava nro 8790, Tesomajärvi, Tesomankuja 3 ja 5**

TRE:8383/10.02.01/2018

**Yhdyskuntalautakunta, 09.03.2021, § 81**

Valmistelija / lisätiedot:  
Elina Karppinen

**Valmistelijan yhteystiedot**

Kaavoitusarkkitehti Katariina Korte, puh. 040 806 2647, 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 8790 (päivätty 16.11.2020) hyväksytään.

**Perustelut**

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 16.11.2020 päivätyn asemakaavamuutoksen nro 8790. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan. Lisätietoja osoitteessa: <http://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8790>

Diaarinro Tre: 8383/10.02.01/2018.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 26.11.-10.12.2020. Kaavasta ei saatu muistutuksia eikä lausuntoja. Joukkoliikenneyksikkö antoi kommentin, jossa mm. pyydettiin huomioimaan Tesoman valtatie pysäkin säilyminen.

**Tiedoksi**

Hakijat, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen, Pirkanmaan ELY-keskus, eelis.  
ylitalo@tampere.fi

Liitteet

- 1 Liite yla 9.3.2021 Asemakaavakartta 8790
- 2 Liite yla 9.3.2021 Asemakaavan selostus
- 3 Liite yla 9.3.2021 Seurantalomake
- 4 Liite yla 9.3.2021 Rakentamistapaohje

Oheismateriaali

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

- 1 Oheismateriaali yla 9.3.2021 Viitesuunnitelma
  - 2 Oheismateriaali yla 9.3.2021 Rakennetun ympäristön selvitys
  - 3 Oheismateriaali yla 9.3.2021 Meluselvitys
  - 4 Oheismateriaali yla 9.3.2021 Kuntoarvio liikerakennus
  - 5 Oheismateriaali yla 9.3.2021 Hulevesiselvitys
  - 6 Oheismateriaali yla 9.3.2021 Viranomaiskommentit
  - 7 Oheismateriaali yla 9.3.2021 Kommentti Joukkoliikenne
  - 8 Oheismateriaali yla 9.3.2021 Akilan hyväksymä maankäytösopimus
- 

### Yhdyskuntalautakunta, 24.11.2020, § 307

Valmistelijat / lisätiedot:  
Hanna Montonen

#### **Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.  
Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

#### **Päätösehdotus oli**

Asemakaavaehdotus nro 8790 (päivätty 16.11.2020) hyväksytään asetettavaksi nähtäville.

Kaavan toteuttamiseen liittyvät sopimukset tulee olla hyväksytyinä ennen yhdyskuntalautakunnan hyväksymiskäsittelyä.

#### **Perustelut**

Kaupunkiympäristön suunnittelu on valmistellut 16.11.2020 päivätyn asemakaavamuutoksen nro 8790. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteessa: <http://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8790>

Dno: TRE: 8383/10.02.01/2018

Kaavan laatija

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

Asemakaavan muutoksessa tonteille osoitetaan kerrosalaa yhteensä 17 670 k-m<sup>2</sup>, josta asuinkerrosalaa 10 500 k-m<sup>2</sup>. Kerrosala lisääntyy 7 320 k-m<sup>2</sup>.

Tontti 3804-16 osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), ala 5 311,7 m<sup>2</sup>, e=2,08. Tontti 3804-15 osoitetaan kaupallisten palvelujen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitetun vähittäiskaupan myymäläkeskittymän (KMK-3), ala 4 335,8 m<sup>2</sup>, e=1,52.

AK-tontille on suunniteltu kahdeksankerrosiset asuinkerrostalot. Kaavassa on määräys asuntokuntakoosta: enintään 35 % yksiöitä ja vähintään 25 % perheasuntoja kooltaan vähintään 60m<sup>2</sup>. Liiketiloja sijoittuu erilliseen yksikerrosiseen liikerakennukseen uuden kevyenliikenteen reitin varrelle sekä asuintalojen pohjakerrokseen niin

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

ikään reitin varrelle. Suurempi asuinkerrostalo sijoitetaan pihaa melulta suojaten Tesoman valtatiehen varteen. Toinen asuintalo sijoittuu Tesomankujan varteen. Pysäköinti järjestetään osittain maanalaisena sekä osittain pintapysäköintinä.

Kaavassa on osoitettu Westerin liiketilojen laajentumismahdollisuus (KMK-3).

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Kaava-alue sijaitsee 7,5 kilometrin päässä Tampereen keskustasta aivan Tesoman ytimessä. Kaava-alueen tontit rajoittuvat Tesomankujaan ja Tesoman valtatiehen. Tontilla 3804-13 sijaitsee vuonna 1986 valmistunut 2 843 k-m<sup>2</sup> suuruinen kaksikerroksinen liikekeskus, joka on tarkoitus purkaa. Suunnittelualueen pinta-ala on 9 648 m<sup>2</sup> ja nykyinen tonttitehokkuus  $e = 1,1$ , ja rakennusoikeutta alueella on 10 350 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen 8790 tavoitteena on luoda edellytykset asumista ja liiketilaa yhdistävälle ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoiselle rakentamiselle. Tavoite on muodostaa laadukasta asuinympäristöä monipuolisella asuntojakaumalla sekä turvallista ja viihtyisää jalankulkuympäristöä. Tavoitteena on, että osa asuinkerrostalojen pysäköinnistä järjestetään maanalaisena.

Tampereen kaupungin strategia ohjaa yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen täydennysrakentamisella.

Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne.

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 13.2.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan valmisteluaineistoa; viitesuunnitelmat, valmisteluaineiston seloste ja selvitysaineistoa olivat nähtävillä 13.2.2020 – 12.3.2020. Valmisteluaineistoa esiteltiin yleisölle asukastilaisuudessa Tesoman hyvinvointikeskuksessa nähtävilläoloaikana; hankkeeseen suhtauduttiin positiivisesti, omistusasuntoja toivottiin, autopaikkojen riittävyys mietitytti. Aineistosta saatiin kolme kommenttia (Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo) ja kaksi mielipidettä.

Pirkanmaan ELY-keskus toi esiin mm. seuraavia asioita:

Keskeisiä arvioitavia vaikutuksia ovat kaupallisten ja kaupunkikuvallisten vaikutusten ohella mm. melunhallinta ja hulevedet. Väestöpohjan lisääminen aluekeskukseen palveluiden äärelle ja tulevan seisakkeen ja tehokkaan joukkoliikenteen tuntumaan on kannatettavaa. Koko korttelin toimintoja tulisi tarkastella yksittäisten tonttien sijaan kattavana kokonaisuutena siten, että toimintojen järjestämisessä kiinnitetään huomiota laadukkaiden julkisten katu- ja oleskelutilojen muodostamiseen ottaen huomioon toimintojen kokonaisuuden kytkeytyminen olevan ja mahdollisesti laajenevan kauppakeskuksen suuntaan. Jatkossa on

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

tarpeen käsitellä myös toteutunutta kaupan rakentamista Tesoman aluekeskuksessa sekä laajemmin kaavamuutoksen suhdetta alueen palvelujen kokonaisuuden kehittämisen tavoitteisiin. Tässä yhteydessä on tarpeen kiinnittää huomiota myös alueellisen kierrätyspisteen sijoittamiseen.

Pirkanmaan liitto toi kommentissaan esille mm. seuraavia asioita:

Asemakaavamuutokseen liittyvästä selosteesta ei käy selville, onko kaavamuutosta laadittaessa huomioitu keskustatoimintojen aluetta koskeva vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalan enimmäismitoitus (Tesoman alakeskus/30 000). Ehdotusvaiheen kaavaselostukseen on tarpeen kirjata Tesoman keskusta-alueella koskeva kaupan mitoituksen kokonaistarkastelu. Tässä tarkastelussa tulee ottaa huomioon, että merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

Asemakaavan laadinnassa tulee kiinnittää huomiota myös Tesomankujalta Tesoman valtatielle johtavan kevyen liikenteen reittiin, Kauppakeskus Westerin laajennusosan pohjoisjulkisivun vaihtelevuuteen ja muihin viihtyisyystekijöihin (valoisuus, istutukset, tuulisuuden eliminointi).

Pirkanmaan maakuntamuseon kommentissa tuotiin esille mm. seuraavia asioita:

Kuntoarvion perusteella rakennuksessa on runsaasti kunnostustarpeita lähivuosina, mutta vakavia rakenteellisia vaurioita ei ole havaittu. Kaavamuutos on keskeisiltä osiltaan yhteneväinen maakuntakaavan, yleiskaavan ja Tesoman yleissuunnitelman tavoitteiden kanssa. Liikekeskuksen vähäisistä kulttuurihistoriallisista ja kaupunkikuvallisista arvoista johtuen rakennuksen korvaaminen uudisrakennuksilla on mahdollista, joskin valitettavaa. Samalla maakuntamuseo haluaa tuoda julki huolensa vallalla olevasta ajattelumallista, jonka mukaan kolmisenkymmentä vuotta palvellut, peruskorjaamaton liikekeskus voidaan automaattisesti katsoa tulleen teknisen käyttöikänsä päähän. Rakennusmateriaaleja tuhlaava kertakäyttökulttuuri ei ole kestävä kehityksen mukaista.

Mielipide 1 tiivistelmä: Laatoitettu tämän kokoinen aukio tällaisessa paikassa ei ole toimiva. Lähintä vertailukohtaa ei tarvitse etsiä kaukaa: Westerin kaakkoiskulmaan rakennettu ankea aukio on kuollutta tilaa, joka ei palvele mitään tarkoitusta, ellei läpikulkua n. 30 metriä lyhyemmän reitin vuoksi sellaiseksi lasketa. Uuden kevyen liikenteen väylän itäpäähän voi toteuttaa esitetyn muotoisena. Keskiosaa ei kuitenkaan tulisi jättää avonaiseksi, vaan siihen pitäisi sijoittaa esimerkiksi puu tai istutuksia.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Mielipide 2 tiivistelmä: Rakennetun ympäristön selvityksessä viitataan Tesomankujan toisella puolella olevaan suureen kerrostaloon nimellä Kiinteistö Oy Tesomajärvi, vaikka kyseessä on asunto-osakeyhtiö Kärjäkukkula. Tesomalla on rakennettu liikaa ja luonnonläheisyys uhkaa hävitä, pysäköintipaikkoja on liian vähän.

Kaavoituksen vastine: Tesoman keskusta-alueen tärkein ja suurin liikekeskus Westerin, 15 000 k-m<sup>2</sup>, sijaitsee Tesoman keskustan keskeisellä paikalla. Muu maakuntakaavan C-alueella oleva asemakaavojen liikerakentaminen: Rautatiekortteli 3 100 k-m<sup>2</sup>, Kohmankaari 750 k-m<sup>2</sup>, Ahma ja Kesko laajennus 9 550 k-m<sup>2</sup> (2 850 k-m<sup>2</sup> toteutunut), kortteli 3019 KTTY-3 (huonekaluliike) 1 600 k-m<sup>2</sup>. Eli Tesoman keskustan voimassa olevissa kaavoissa on nyt 30 000 k-m<sup>2</sup> liiketilaa. Vireillä oleviin asemakaavoihin on tulossa liiketilaa seuraavasti: Ahma ja Kesko laajennus (kaava 8790) 6 950 k-m<sup>2</sup> (vähennys 2 600 k-m<sup>2</sup>) sekä Raholan radanvarsikortteli 2 000 k-m<sup>2</sup>. Näiden vahvistuessa C-alueella on asemakaavoissa liiketilaa yhteensä 29 400 k-m<sup>2</sup>. Tämä jää alle 30 000 k-m<sup>2</sup>:n määrän. Yksittäisen suuryksikön enimmäiskoko jää alle 30 000 k-m<sup>2</sup>.

Nyt kyseessä oleva kaavamuutos sisältää Westerin Keskon laajennuksen, joka on jo olemassa voimassa olevassa kaavassa, eikä muuta Westerin kokonaisuutta ja asemaa Tesoman liikekeskuksena. AK-tontille tuleva liike- ja palvelutila 500 k-m<sup>2</sup> jakautuu vähintään kolmeksi liiketilaksi, kokonaisuus ei ole määrällisesti merkittävä, vaan täydentää liikekeskustaa ja muodostaa uuden kevyenliikenteen raitin varressa jalankulkuympäristöä Westerin tuntumaan. Kaavamääräyksiin on pyritty luomaan uudesta liiketilareitistä viihtyisää ja turvallista keskustan jalankulkuympäristöä.

Lausuntojen ja mielipiteiden perusteella kaavaan on osoitettu useita kaupunkikuvan laatua varmistavia määräyksiä, etenkin katujulkisivujen maantasokerroksiin sekä kevyen liikenteen reitille. Pysäköintipaikat on osoitettu pysäköintinormin mukaisesti ja osittain maanalaisiksi. Toriaukio on hiukan pienentynyt rakennusalojen tarkistamisen vuoksi.

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt kaavahanketta ja antanut ohjeita kaavoitukseen valmistelu- ja ehdotusvaiheessa.

Kiinteistötoimella ei ole kaavallista huomautettavaa.

Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

### **Tiedoksi**

Hakijat, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

### Liitteet

- 1 Liite yla 24.11.2020 Asemakaavakartta
- 2 Liite yla 24.11.2020 Selostus
- 3 Liite yla 24.11.2020 Seurantalomake
- 4 Liite yla 24.11.2020 Rakentamistapaohje

### Oheismateriaali

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

- 1 Oheismateriaali yla 24.11.2020 Liikerakennus kuntoarvio
- 2 Oheismateriaali yla 24.11.2020 Rakennetun ympäristön selvitys
- 3 Oheismateriaali yla 24.11.2020 Hulevesiselvitys
- 4 Oheismateriaali yla 24.11.2020 Meluselvitys
- 5 Oheismateriaali yla 24.11.2020 Viitesuunnitelma
- 6 Oheismateriaali yla 24.11.2020 Viranomaiskommentit

### **Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle**

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 12.3.2021 kaupungin internetsivuille  
[www.tampere.fi](http://www.tampere.fi)

Päätös on lähetetty sähköpostilla 12.3.2021

### **Muutoksenhakuviranomainen**

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere  
12.03.2021

Jonna Koivumäki  
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## Kunnallisvalitus

§81

### 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 viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

#### Valitusviranomainen

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.