

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 47

Asemakaavaehdotuksen asettaminen nähtäville: Korkinmäki, Suutalankatu 12, tontin käyttötarkoituksen muuttaminen ja rakennusoikeuden lisääminen, asemakaava nro 8814

TRE:8070/10.02.01/2019

Valmistelija / lisätiedot:
Elina Karppinen

Valmistelijan yhteystiedot

Toimistoarkkitehti Anna-Kaisa Anttila, puh. 041 730 4636, 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 8814 (päivätty 22.11.2021, täydennetty 30.1.2023) hyväksytään asetettavaksi nähtäville.

Kaavan toteuttamiseen liittyvät sopimukset tulee olla hyväksytyinä ennen yhdyskuntalautakunnan hyväksymiskäsittelyä.

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 22.11.2021 päivätyn ja 30.1.2023 tarkistetun asemakaavamuutoksen nro 8814. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteessa: <http://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8814>

Dno: TRE:8070/10.02.01/2019

Kaavan laatija: Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, toimistoarkkitehti Anna-Kaisa Anttila.

Asemakaavan kuvaus

Suunnittelukohteena on Korkinmäen kaupunginosan korttelin 5523 tontti 12. Suunnittelualue sijaitsee noin 5 km kaakkoon kaupungin keskustasta osoitteessa Suutalankatu 12. Tontin pinta-ala on 3569 m² ja sillä on rakennusoikeutta 600 k-m², josta sallittu asumiseen 300 k-m² ja työtiloiksi 300 k-m². Tonttitehokkuus e=0,17. Suunnittelualueen pohjoisosassa on kaksi talousrakennusta sekä jäänteet tontilla sijainneesta, vuonna 1929 valmistuneesta 1,5-kerroksisesta päärakennuksesta, kerrosalaltaan 120 m². Asuinrakennus tuhoutui

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

tulipalossa vuoden 2021 huhtikuussa. Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.

Suunnittelukohteessa on voimassa ensimmäinen asemakaava nro 8025 vuodelta 2010. Asemakaavan muutoksella tontin käyttötarkoitus muutetaan erillispientalokorttelialueesta (AO) asuinkerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AKR) ja rakennusoikeutta kasvatetaan. Asemakaavamuutoksella tontille osoitetaan rakennusoikeutta 1700 k-m². Tontin rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksen johdosta 1100 k-m². Tonttitehokkuudeksi muodostuu $e = 0,48$. Kaavamuutoksella mahdollistetaan alueen maankäytön tehostaminen, ja se vastaa tontin omistajan laatimaa aloitetta.

Kyseessä on rakennettuun ympäristöön liittyvä, suppeaa aluetta koskeva asemakaavan muutos, jonka käyttötarkoitus säilyy asumistarkoitukseen. Hankkeella ei ole lähiympäristöä laajempia ympäristövaikutuksia. Korkeinmäen rakennuskanta koostuu pääasiassa erillispientaloista, mutta suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on myös paritaloja ja rivitaloyhtiö. Alue sijaitsee liikenteellisen solmukohdan tuntumassa, mistä johtuen alueelle kantautuu melua. Kaavaratkaisulla pyritään suojaamaan uudisrakennusten ulko-oleskelualueet liikennemelulta. Rakentaminen ei vaikuta heikentävästi alueen viihtyisyyteen.

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön. Kaava-alueen kaakkoisraja liittyy osaksi liito-oravan arvioitua kulkureittiä ja se on huomioitu suunnitelmissa.

Asemakaavan muutos tiivistää yhdyskuntarakennetta. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon. Alueen liikennemäärän kasvu ei ole merkittävä.

Hanke lisää paikallisesti alueen tiiviyyttä. Liikenteellisen solmukohdan läheisyydessä kaavamuutoksella mahdollistetaan tiivis rakentaminen, joka toimii samalla melusuojuksena mahdollistaen viihtyisän piha-alueen. Muutos on maltillinen eikä se poikkea merkittävästi ympäröivän alueen rakennuskannasta. Kaavamuutos ei muuta alueen luonnetta tai kulttuurihistoriallista arvoa.

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia yritystalouteen.

Kaavan aloitusvaihe

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 13.8.2020. Samalla kuulutettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville 13.8.-3.9.2020, jona aikana siitä saatiin viisi viranomaiskommenttia ja yksi mielipide.

Ympäristönsuojelulla ja Pirkanmaan liitolla ei ollut kommentoitavaa kaavan aloitusvaiheessa. Viheralueiden sekä hulevesien yksikkö katsoo osallistumis- ja arviointisuunnitelman olevan kunnossa. ELY-keskus pyysi kommentissaan kiinnittämään huomiota suunnittelualueen liito-oravan kulkuyhteyksiin ja mahdollisiin elinympäristöihin. Pirkanmaan

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

maakuntamuseo esitti selostukseen täydennystä tontin 5523-12 rakennuksista pihapiireineen rakennettuun ympäristöön kohdistuvien vaikutusten arvioimiseksi. Yksityishenkilön mielipiteessä nostettiin esille suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevien kevyen liikenteen väylien säilyminen hyvänä, jotta yhteys Hallilan ratikkapysäkille sekä Hallilantien bussipysäkille ei heikkenisi.

Saatu palaute ja kaavoittajan vastineet on esitetty kaavaselostuksen kohdassa 4.2.1. Henkilötietoja sisältävän oheismateriaalin verkkojulkisuutta on rajoitettu.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto laadittiin asetettujen tavoitteiden ja saadun palautteen pohjalta. Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 25.11.-16.12.2021, ja siitä saatiin kuusi viranomaiskommenttia sekä kaksi mielipidettä.

Viranomaiskommentit:

Pirkanmaan liitolla ei ollut kaavasta lausuttavaa luonnosvaiheessa. Tampereen hulevesiyksikkö totesi hulevesiselvityksen laadituksi. ELY-keskus huomautti puutteellisesta meluselvityksestä. Liito-oravan kulkuyhteyden säilymiseen ELY suositteli kiinnittämään huomiota. Pihaja hulevesisuunnitelman välillä todettiin ristiriitoja. ELY:n mukaan kaavamääräyksiä alueen kasvillisuuden suhteen tulisi täydentää ja liito-oravan kulkuyhteyttä kehittää, yhtenäisen miljöön muodostumiseen tulisi osoittaa tarpeelliset rakentamistapaa ohjaavat kaavamääräykset. Lisäksi kaupunkikuvan kannalta pisintä yhtenäistä rakennusmassaa voisi elävöittää joko useampaan osaan jakamalla tai porrastamalla.

Kaupungin ympäristönsuojeluyksikkö toteaa liito-oravan kulkuyhteyden ja hulevesisuunnitelman välillä ristiriitoja. Lisäksi suunnitelmaa tulisi kehittää sekä yleiskaavan mukainen ekologinen yhteys että melulinjauksessa asetetut tavoitteet huomioiden. Tampereen terveydensuojeluyksiköllä ei ollut huomautettavaa tontin käyttötarkoituksen muutoksesta ja rakennusoikeuden lisäämisestä, mutta yksikkö antoi rakennuslupavaiheeseen ohjeistusta ja suosituksia. Pirkanmaan maakuntamuseo totesi tontin historiallisen todistusarvon heikentyneen nykytilassaan, mutta esitti kuitenkin tutkittavaksi, olisiko vuonna 1906 rakennettu piharakennus ja kiviaita mahdollista säilyttää tontilla kerroksellisina elementteinä ja viitteinä asuinpaikan historiasta. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ollut hankkeesta huomautettavaa.

Mielipiteet:

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

1) Yksityishenkilö toteaa Suutalankadun olevan nykyisellä asukasmäärällä talvisin lumisina päivinä erittäin haastavakulkuinen heikomman kunnossapitoluokkansa takia. Mielenpitoessa tiedustellaan, miten kaavamuutos huomioi kunnossapitoluokan mahdollisen nostamisen.

2) As Oy Tampereen Keinunpuisto esittää kysymyksiä, jotka yhtiö esittää otettavan huomioon rakennusprosessin suunnitelmissa ja toteutusvaiheessa. Lisäksi taloyhtiö pyytää tulla huomioiduksi rakennusprosessin joka vaiheessa. Taloyhtiö pyytää huomioimaan rakennusten etäisyyden rajoista, hulevesien hallitun valuman, tulevan rakennustyömaan louhintatyöt ja työntekijöiden paikoitusalueen suunnittelun. Lisäksi taloyhtiö pyytää kiinnittämään huomiota liikennemäärän lisääntymiseen ja siten kevyen liikenteen turvaamiseen ja ehdottaa suojatien perustamista Suutalankadun yli pyörätielle.

Kaavoittajan vastineet: Kaavan valmisteluaineistosta saatu palaute on referoituna kaavaselostukseen sekä niihin kaavoittajan vastineet 4.3.1. Henkilötietoja sisältävän oheismateriaalin verkkojulkisuutta on rajoitettu.

Ehdotusvaihe

30.1.2023 tarkistettu asemakaavaehdotus-aineisto esitellään 14.2.2023 yhdyskuntalautakunnalle, joka päättää sen asettamisesta nähtäville.

Valmisteluvaiheen palautteen perusteella sekä jatkossa käytyjen neuvottelujen pohjalta viitesuunnitelmaa on kehitetty ja asemakaavakarttaa merkintöineen ja määräyksineen on tarkistettu ja suunnittelualueetta koskevat selvitykset korjattu ja päivitetty ehdotusvaiheeseen. Rakentamisen sijoittelua muutettiin liito-oravareitin turvaamiseksi päivitettyjen melu- sekä hulevesiselvityksen pohjalta. Piha-alueen istutuksia koskeva yleismääräys lisättiin. Hulevesien ja liikennemelun hallintaa vastaavia kaavamääräyksiä selkeytettiin ja lisättiin yleismääräykset.

Asemakaavan toteuttaminen

Ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen asemakaava hyväksytään yhdyskuntalautakunnassa. Kaavan toteuttamiseen liittyvät sopimukset tulee olla hyväksytyinä ennen yhdyskuntalautakunnan hyväksymiskäsittelyä.

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan liitto, muistuttaja (1 kpl), Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

Liitteet

- 1 Liite YLA 14.2.2023 Asemakaavan selostus ja kaupungin vastine muistutuksiin
- 2 Liite YLA 14.2.2023 Asemakaavan seurantalomake

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

3 Liite YLA 14.2.2023 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tark. 30.1.2023
4 Liite YLA 14.2.2023 Asemakaava

Oheismateriaali

1 Oheismateriaali YLA 14.2.2023 Viitesuunnitelma
2 Oheismateriaali YLA 14.2.2023 Havainnekuva
3 Oheismateriaali YLA 14.2.2023 Hulevesiselvitys
4 Oheismateriaali YLA 14.2.2023 Meluselvitys
5 Oheismateriaali YLA 14.2.2023 Pihasuunnitelma
6 Oheismateriaali YLA 14.2.2023 Pintatasausuunnitelma
7 Oheismateriaali YLA 14.2.2023 Liito-oravaselvitys
8 Oheismateriaali YLA 14.2.2023 Viherkerroin-raportti
9 Oheismateriaali YLA 14.2.2023 Hervannan raitiotievarikon ja Hallilan seisakkeen liito-oravaselvitys 2022

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja on asetettu nähtäväksi 17.2.2023 kaupungin internetsivuille
www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 20.2.2023

Tampere
20.02.2023

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Muutoksenhakukielto

§47

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

-vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)

-virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)

-etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)