

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Kaupunginhallitus, § 46, 05.02.2024

Yhdyskuntalautakunta, § 71, 07.03.2023

Yhdyskuntalautakunta, § 302, 07.11.2023

§ 46

Asemakaava nro 8615, XIII (Ratina), Voimakatu 11, 17 ja 19, Tampereen Valtatie 20 ja 22, käyttötarkoituksen muutos

TRE:1778/10.02.01/2017

Kaupunginhallitus, 05.02.2024, § 46

Valmistelija / lisätiedot:
Nurminen Mikko

Valmistelijan yhteystiedot

Kaavoitusarkkitehti Tia Kuisma, puh. 040 626 8211, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Lakiasiaainjohtaja Laura Klami, puh. 040 543 2285, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Yli-Rajala Juha, Konsernijohtaja

Päätösehdotus

Esitetään valtuuston päätettäväksi:

Asemakaavaehdotus nro 8615 (päivätty 30.5.2022, tarkistettu 27.2.2023 ja 23.10.2023) hyväksytään.

Kokouskäsitely

Kaupunginhallitus myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden johtaja Mikko Nurmiselle. Hän oli asiantuntijana läsnä kokouksessa asian käsittelyn aikana ja poistui ennen päätöksentekoa.

Perustelut

Asemakaavalla mahdollistetaan Ratinan rakentamattoman alueen toteutuminen uusin asuinrakennuksin. Alueelle on arvioitu tulevan uusia asukkaita noin 400. Vanhat punatiilliset arvoraakennukset huomioidaan osana kokonaisuutta. Uuden asuinkorttelin pysäköinti sijoittuu pihakannen alle, mihin ajo on Tampereen valtatie alla olevasta kiertoliittymästä.

Asemakaavamuutokseen nro 8615 liittyvä kaupungin ja Kiinteistö Oy Tampereen Ratinanvoltin ja Kiinteistö Oy Tampereen Ratinanvirran välinen yhteistyösopimus on laadittu ennen asemakaavoituksen käynnistymistä. Yhteistyösopimus on hyväksytty kaupunginhallituksessa 30.3.2020 ja sopimusta on jatkettu 4.10.2021 § 449.

Asemakaavamuutoksen toteuttamiseen liittyvä toteutussopimus on

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

hyväksytty asunto- ja kiinteistölautakunnan kokouksessa 23.11.2023 § 146. Toteutussopimuksella on sovittu mm. asemakaavamuutosalueen toteuttamiseen liittyvistä kustannusvastuista, sekä toteuttamisen periaatteista. Asemakaavamuutokseen liittyvät maankäyttösopimukset Kiinteistö Oy Tampereen Ratinanvoltin ja Kiinteistö Oy Tampereen Ratinanvirran välillä on hyväksytty asunto- ja kiinteistölautakunnan kokouksessa 23.11.2023 § 147 ja § 148. Asemakaavamuutokseen liittyvät vaihtokirjat Kiinteistö Oy Tampereen Ratinanvoltin ja Kiinteistö Oy Tampereen Ratinanvirran välillä on hyväksytty kaupunginvaltuuston kokouksessa 18.12.2023 § 192 ja § 193.

Tiedoksi

Tampereen Tilakeskus Liikelaitos, Pasi Qvick/YIT, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, muistuttaja 1 kpl, asemakaavaavustajat@tampere.fi, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

Liitteet

- 1 Liite yla 7.11.2023 Asemakaava
- 2 Liite yla 7.11.2023 Selostus
- 3 Liite yla 7.11.2023 Rakentamistapaohje
- 4 Liite yla 7.11.2023 Kaupungin vastine muistutuksiin ja lausuntoihin

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali yla 7.11.2023 PIMA-selvitys 03.11.2021
 - 2 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Viheraluesuunnitelma 26102022
 - 3 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Viitesuunnitelma 16.02.2023
 - 4 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Hulevesiselvitys 07.10.2022
 - 5 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Johtosiirtotarkastelu 03.01.2023
 - 6 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Liikennemeluselvitys 14.10.2022
 - 7 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Liikenneselvitys 30.05.2022
 - 8 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Ilmanlaatuselvitys 17.02.2021
 - 9 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Vaaran arviointien yhteenveto 05.02.2021
 - 10 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Palaute ja vastineraportti
 - 11 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Kommentti Pirkanmaan ELY-keskus
 - 12 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Lausunto Pirkanmaan maakuntamuseo
 - 13 Oheismateriaali Kh 5.2.2024 Vaihtokirja, Kiinteistö Oy Tampereen Ratinanvirta
 - 14 Oheismateriaali Kh 5.2.2024 Vaihtokirja, Kiinteistö Oy Tampereen Ratinanvoltti
 - 15 Oheismateriaali Kh 5.2.2024 Maankäyttösopimus, Kiinteistö Oy Tampereen Ratinanvirta
 - 16 Oheismateriaali Kh 5.2.2024 Maankäyttösopimus, Kiinteistö Oy Tampereen Ratinanvoltti
 - 17 Oheismateriaali Kh 5.2.2024 Toteutussopimus, Kiinteistö Oy Tampereen Ratinanvirta, Kiinteistö Oy Tampereen Ratinanvoltti
-

Yhdyskuntalautakunta, 07.03.2023, § 71

Valmistelijat / lisätiedot:

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Karppinen Elina

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Nurminen Mikko, Johtaja

Päätösehdotus oli

Asemakaavaehdotus nro 8615 (päivätty 30.5.2022 ja tarkistettu 27.2.2023) hyväksytään asetettavaksi nähtäville.

Asemakaavaehdotus esitetään nähtävilläolon jälkeen kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi edellyttäen, että kaavan toteuttamiseen liittyvät sopimukset on hyväksytty.

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 30.5.2022 päivätyn ja 27.2.2023 tarkistetun asemakaavamuutoksen nro 8615. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteessa: <https://ekstrat.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8615>

Diaarinumero: TRE:1778/10.02.01/2017

Kaavan laatija

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, kaavoitusarkkitehti Hanna Ohtola

Ratina täydentyy uusilla asuinrakennuksilla

Asemakaavalla mahdollistetaan Ratinan rakentamattoman alueen toteutuminen uusien asuinrakennuksien. Voimassa olevan asemakaavan mukainen toimitilarakentaminen ei ole lähtenyt toteutumaan, sillä paikalla ei ole kysyntää toimitiloille ja alue on ollut pitkään väliaikaisessa pysäköintikäytössä. Tarkoitus on myös purkaa 1990-luvulla rakennettu vajaakäytöllä oleva toimistorakennus ja korvata se uusilla asuinrakennuksilla. Tampereen valtatie varteen ja Voimakadun puolelle osoitetaan maantasoon liiketiloja. Uuden asuinkorttelin pysäköinti sijoittuu pihakannen alle, johon ajo on Tampereen valtatie alla olevasta kiertoliittymästä. Vanhat punatiiliset arvorakennukset huomioidaan osana kokonaisuutta. Muuntamotorni jää asuinkorttelin pihamaalle ja tulee toimimaan asukkaiden yhteistilana. Entinen höyryvoima-asema jää toimitilarakennusten korttelialueeksi, kuten nykyäänkin. Öljysäiliölle osoitetaan kaavassa oma tontti.

Rakennusoikeutta 27 340 kerrosalaneliömetriä (jatkossa k-m²)

Asemakaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta n. 27 340 k-m², josta n. 22 200 k-m² on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta ja n. 5100 k-m² toimitilarakennusten korttelialuetta. Rakennusoikeuden määrä ei lisäännä voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Alueen asukasluku nousee uuden asuinrakentamisen myötä arviolta noin 400 hengellä.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 21.5. - 12.6.2020 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Aloitusvaihetta esiteltiin videolla ja siitä oli mahdollista jättää internetissä kysymyksiä, joihin vastattiin nähtävilläoloaikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kuusi mielipidettä ja kahdeksan viranomaiskommenttia. Mielipiteissä ja kommentteissa otettiin kantaa mm. rakennusten korkeuteen, liikenteeseen ja selvityksiin. Palautteet on koottu palaute- ja vastineraporttiin, ja ne ovat vaikuttaneet mm. viitesuunnitelman ja selvitysten laatimiseen sekä rakentamistapaohjeiden suunnitteluun.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto - kaavaluonnos, siihen liittyvä viitesuunnitelma, selostus ja selvitysaineisto - olivat nähtävillä 2.6. - 23.6.2022. Valmisteluaineistoa esiteltiin videolla. Valmisteluaineistosta saatiin kuusi mielipidettä ja kuusi viranomaiskommenttia. Kaavan valmisteluaineistoa kommentoivat ELY-keskus ja ympäristönsuojelu. Pirkanmaan maakuntamuseolla, Pirkanmaan liitolla, Pelastuslaitoksella sekä viheralueet ja hulevedet -yksiköillä ei ollut kaavasta huomautettavaa. Mielipiteissä otettiin kantaa mm. rakennusten korkeuteen, liikenteeseen ja pysäköintiin. Palautteet on koottu palaute- ja vastineraporttiin, ja ne ovat vaikuttaneet mm. viitesuunnitelmaan, asemakaavaan sekä rakentamistapaohjeisiin.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

Lausunnot

Pirkanman ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo

Tiedoksi

hakijat, Pirkanmaan ELY-keskus, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

Liitteet

- 1 Liite yla 7.3.2023 asemakaava
- 2 Liite yla 7.3.2023 asemakaavaselostus
- 3 Liite yla 7.3.2023 seurantalomake
- 4 Liite yla 7.3.2023 rakentamistapaohje

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali yla 7.3.2023 viitesuunnitelma
- 2 Oheismateriaali yla 7.3.2023 viheraluesuunnitelma
- 3 Oheismateriaali yla 7.3.2023 liikenneselvitys
- 4 Oheismateriaali yla 7.3.2023 meluselvitys
- 5 Oheismateriaali yla 7.3.2023 ilmanlaatuselvitys
- 6 Oheismateriaali yla 7.3.2023 pilaantuneiden maiden selvitys
- 7 Oheismateriaali yla 7.3.2023 hulevesiselvitys
- 8 Oheismateriaali yla 7.3.2023 vaaran arviointi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

9 Oheismateriaali yla 7.3.2023 johtosiirtotarkastelu

10 Oheismateriaali yla 7.3.2023 palaute ja vastineraportti valmisteluvaihe

11 Oheismateriaali yla 7.3.2023 palaute ja vastineraportti OAS

Yhdyskuntalautakunta, 07.11.2023, § 302

Valmistelijat / lisätiedot:

Montonen Hanna

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Nurminen Mikko, Johtaja

Päätösehdotus oli

Asemakaavaehdotus nro 8615 (päiväty 30.5.2022, tarkistettu 27.2.2023 ja 23.10.2023) hyväksytään ja esitetään kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi edellyttäen, että kaavan toteuttamiseen liittyvät sopimukset on hyväksytty.

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 30.5.2022 päivätyn, 27.2.2023 ja 23.10.2023 tarkistetun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 8615. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteessa: <https://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8615>.

Diaarinumero: TRE: 1778/10.02.01/2017

Kaavan laatija: Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, kaavoitusarkkitehti Hanna Ohtola ja kaavoitusarkkitehti Tiia Kuisma

Asemakaavaehdotus ja siihen liittyvä aineisto oli nähtävillä 9.3.2023 – 10.4.2023. Ehdotusaineistoa kommentoivat ELY-keskus ja Pirkanmaan maakuntamuseo. Lisäksi saatiin yksi muistutus. Saadut palautteet ja niiden vastineet on koottu "kaupungin vastine muistutuksiin ja lausuntoihin" -raporttiin.

Pirkanmaan ELY-keskus kommentoi seuraavaa: Huomio kiinnittyy yhä meluolosuhteisiin ja huoneistojen avautumissuuntiin. Kaavaan liittyvä meluselvitys tulkitsee huoneiden avautumissuuntien osalta lähtökohtana Tampereen kaupungin melulinjauksia. Haasteena on, että valtioneuvoston periaatepäätöksen (VNP 993/1992) perustelumuiiston ja LIME-työryhmän mietinnön mukaisista tasoista poikkeavat, valmiiksi korkeat linjaukset eivät välttämättä ohjaa terveyden kannalta edullisimman suunnitteluratkaisun löytymiseen. ELY-keskus näkee, että tässä kohteessa 65-70 dB tason sijaan on tarkoituksenmukaista tavoitella matalampaa äänitasoa linjaamaan huoneistoja, jotka avautuvat myös hiljaiseen suuntaan. Terveyden kannalta parempi ratkaisu olisi tässä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

kohteessa löydettävissä, eikä se erityisesti heikentäisi asuntosuunnittelun mahdollisuuksia.

Pirkanmaan maakuntamuseo otti lausunnossaan kantaa kaavan vaikutustenarviointiin Tampereen Valtatien näkymien osalta. Mikäli uudisrakentaminen ja istutukset sulkevat kokonaan näkymän Tampereen valtatieltä sähkölaitokselle, tämä on syytä kirjata kaavan kaupunkikuvallisten vaikutusten arviointiin.

Asemakaavaratkaisua ei muutettu palautteen perusteella. Kaavaratkaisu on kaupungin melulinjausten mukainen. Kaava ohjaa rakennuksen asuintilojen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyttä melulle altistuvien rakennusalojen osalta ja lisäksi määrittää asuntojen avautumisen myös hiljaiselle puolelle, jos kaupungin melulinjausten mukainen ulkoseinään kohdistuvan melun päiväjän keskiäänitaso ylittyy. Lisäksi rakennuslupavaiheessa edellytetään meluntorjuntasuunnitelmaa, jolla varmistetaan, että edellytetyt melun ohjearvot alittuvat.

Selostuksen vaikutusten arviointia täydennettiin maakuntamuseon lausunnon pohjalta. Näkymä Tampereen valtatieltä kohti suojeltuja punatiilirakennuksia muuttuu. Uusi asuinkortteli sekä myös mahdollisesti pihasuunnitelmassa esitetty uuden korttelin itäpuolelle sijoittuva puustoisempi alue kaventavat näkymää, mutta näkymä ei sulkeudu kokonaan.

Selostukseen on täydennetty tiedot kaavamääräyksiin tehdyistä vähäisistä tarkistuksista ja Ratinanraitin huoltoliikenteen tarkastelusta. Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ovat luonteeltaan teknisiä tarkennuksia eivätkä ne edellytä kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville.

Henkilötietoja sisältävän oheismateriaalin verkkojulkisuutta on rajoitettu.

Tiedoksi

Ylan päätöksestä: muistuttajat. Kv:n päätöksestä: Tampereen Tilakeskus Liikelaitos, Pasi Qvick/YIT, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, muistuttajat 1 kpl, asemakaavaavustajat@tampere.fi, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

Liitteet

- 1 Liite yla 7.11.2023 Asemakaava
- 2 Liite yla 7.11.2023 Selostus
- 3 Liite yla 7.11.2023 Kaupungin vastine muistutuksiin ja lausuntoihin
- 4 Liite yla 7.11.2023 Rakentamistapaohje

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Hulevesiselvitys 07.10.2022
- 2 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Ilmanlaatuselvitys 17.02.2021
- 3 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Johtosiirtotarkastelu 03.01.2023
- 4 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Liikenneselvitys 30.05.2022
- 5 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Liikennemeluselvitys 14.10.2022

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

- 6 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Vaaran arviointien yhteenveto 05.02.2021
- 7 Oheismateriaali yla 7.11.2023 PIMA-selvitys 03.11.2021
- 8 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Viheraluesuunnitelma 26102022
- 9 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Viitesuunnitelma 16.02.2023
- 10 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Palaute ja vastineraportti
- 11 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Kommentti Pirkanmaan ELY-keskus
- 12 Oheismateriaali yla 7.11.2023 Lausunto Pirkanmaan maakuntamuseo

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Muutoksenhakukielto

§46

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.)

-etuusto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)