

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Kaupunginhallitus, § 8, 15.01.2024

Yhdyskuntalautakunta, § 184, 16.08.2022

Yhdyskuntalautakunta, § 129, 03.05.2023

§ 8

Asemakaava nro 8798, IV (Amuri) Kortelahdenkatu 14-16, täydennysrakentaminen

TRE:4319/10.02.01/2019

Kaupunginhallitus, 15.01.2024, § 8

Valmistelija / lisätiedot:

Nurminen Mikko

Valmistelijan yhteystiedot

Kaavoitusarkkitehti Altti Moisala, puh. 044 431 4369, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Yli-Rajala Juha, Konsernijohtaja

Päätösehdotus

Esitetään valtuuston päätettäväksi:

Asemakaavaehdotus nro 8798 (päivätty 31.5.2021, tarkistettu 6.6.2022 ja 24.4.2023) hyväksytään.

Kokouskäsitely

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

Perustelut

Asemakaavalla 8798 mahdollistetaan Satakunnankadun ja Kortelahdenkadun kulmassa olevan nelikerroksisen asuintalon purkaminen ja korvaaminen noin neljä kertaa suuremmalla asuinkerrostalolla. Muutos koskee korttelin 39 kumpaakin tonttia sekä pientä osaa katualuetta Satakunnankadun ja Kortelahdenkadun kulmassa.

Asemakaavamuutos on ensimmäinen aluetta uudistava. Kaavamuutoksen lähtökohtina on keskustan strategisen osayleiskaavan Amurin voimakasta uudistamista koskevat merkinnät ja Amurin yleissuunnitelmassa esitetty rakentamisen tehokkuus.

Uudistuksessa on pyritty huomioimaan paikallisesti arvokkaaksi todetun asuinalueen arvoja. Alueen avaruutta ja vehreyttä on pyritty säilyttämään osoittamalla rakentamista vain korttelin kahdelle sivulle ja määräämällä korttelin kulmaan alue istutettaville puille. Palautteen ja selvitysten perusteella rakentamista on rajoitettu korkeintaan 9-kerroksiseksi. Kortteliin mahtuu uusia asukkaita arviolta 150.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Asemakaavamuutokseen nro 8798 liittyvät maankäyttö sopimukset (2 kpl) on hyväksytty asunto- ja kiinteistö lautakunnan kokouksessa 13.12.2023, § 163 ja § 164. Asemakaavamuutoksen kohteena olevien tonttien 837-104-39-1 ja 837-104-39-2 pääkäyttötarkoitus oli asemakaavamuutoksen lähtötilanteessa asuinkäyttötarkoituksen mahdollistava asuinkerrostalojen korttelialue (AK), joten niitä koskevissa maankäyttö sopimuksissa on sovellettu täydennysrakentamisen kannustimia.

Maankäyttö sopimuksissa alueen maanomistajat osallistuvat yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maksamalla maankäyttö sopimuskorvauksia yhteensä 1 309 544 euroa. Täydennysrakentamisen kannustimien soveltaminen maankäyttö sopimuksissa merkitsee maanomistajille rakentamisvelvoitetta 3 vuoden kuluessa asemakaavan lainvoimaistumisesta.

Asemakaavamuutokseen nro 8798 liittyvään sopimuskokonaisuuteen kuuluvat myös maanomistajien ja kaupungin välillä laaditut kaksi kauppakirjaa. Kaupunki luovuttaa maanomistajalle noin 52 m²:n suuruisen määräalan, joka on asemakaavamuutoksella muodostettavan uuden tontin muodostusosa. Maanomistaja puolestaan luovuttaa kaupungille noin 8 m²:n suuruisen alueen asemakaavan mukaista yleistä katualuetta.

Luovutuskirjoista on 4.12.2023 tehty kiinteistö johtajan päätökset § 866 ja § 867.

Tiedoksi

hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, viranomaislausunnon ehdotuksen nähtävilläoloaikana antaneet viranomaiset (3) ja muistuttajat (18), Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen, asemakaavaavustajat@tampere.fi

Liitteet

- 1 Liite YLA 3.5.2023 Asemakaava
- 2 Liite YLA 3.5.2023 Asemakaavan selostus
- 3 Liite YLA 3.5.2023 Asemakaavan seurantalomake
- 4 Liite YLA 3.5.2023 Kaupungin vastine muistutuksiin ja lausuntoihin

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali YLA 3.5.2023 Liikennemeluselvytys
- 2 Oheismateriaali YLA 3.5.2023 Viitesuunnitelma
- 3 Oheismateriaali YLA 3.5.2023 Viherkerroinlaskelma
- 4 Oheismateriaali YLA 3.5.2023 Pihasuunnitelma
- 5 Oheismateriaali YLA 3.5.2023 Kulttuurihistoriallisen arvon selvitys
- 6 Oheismateriaali YLA 3.5.2023 Hulevesisuunnitelma
- 7 Oheismateriaali YLA 3.5.2023 Amurin inventointiraportti
- 8 Oheismateriaali YLA 3.5.2023 Viranomaislausunnot
- 9 Oheismateriaali Kh 15.1.2024 Maankäyttö sopimus Asunto Oy Matinhovi
- 10 Oheismateriaali Kh 15.1.2024 Maankäyttö sopimus As Oy Tampereen Satakunnankatu 40

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

11 Oheismateriaali Kh 15.1.2024 Kauppakirja, As Oy Tampereen
Satakunnankatu 40

12 Oheismateriaali Kh 15.1.2024 Kauppakirja, Asunto Oy Matinhovi

Yhdyskuntalautakunta, 16.08.2022, § 184

Valmistelijat / lisätiedot:
Karppinen Elina

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Nurminen Mikko, Johtaja

Päätösehdotus oli

Asemakaavaehdotus nro 8798 (päiväty 31.5.2021 ja tarkistettu 6.6.2022) 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 31.5.2021 päivätyin ja 6.6.2022 tarkistetun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 8798. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteessa: <https://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8798>

Diaarinumero: TRE:4319/10.02.01/2019

Kaavan laatija

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Altti Moisala

Asemakaavalla mahdollistetaan Amurin kaupunginosassa Satakunnankadun ja Kortelahdenkadun kulmassa sijaitsevan kortteli 39:n tonttien purkava uudisrakentaminen. Hanke on ensimmäinen aluetta uudistava asemakaavahanke, ja se pohjaa keskustan strategisen osayleiskaavan Amurin uudistamista koskeviin merkintöihin.

Asemakaavamuutos mahdollistaa tonteilla huomattavasti nykyistä tehokkaamman rakentamisen. Uudistuksessa on pyritty huomioimaan paikallisesti arvokkaan asuinalueen arvoja.

Asemakaavamuutos koskee koko korttelia ja pientä osaa katualuetta. Kortteliin annetaan rakennusoikeutta 9000 kerrosalaneliömetriä. Uutta rakennusoikeutta on 6855 k-m². Tonttitehokkuudeksi e muodostuu 3,38 (oli ennen noin 0,8). Pääkäyttötarkoitus asemakaava-alueella on asuinrakennusten korttelialue, jonne saa rakentaa myös liike- ja toimisto-,

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

työ- ja palvelutiloja. Rakennusoikeudesta 200 k-m² tulee käyttää liike-, toimisto- tai työtiloiksi ja 1,5% asumisen kerrosalasta asukkaiden yhteistiloiksi.

Kortelahdenkadun ja Satakunnankadun kulmaan on osoitettu korkeintaan yhdeksänkerroksisen rakennuksen rakennusala. Satakunnankadun puolella ja Suokadun päädyssä on viisikerroksisen rakennuksen mahdollistavat rakennusalat. Julkisivujen tulee olla muurattuja ja suurin sallittu runkosyvyys on 16,5m.

Lisäksi tontille saa rakentaa rakennusalojen ulkopuolelle sijoittuvan talousrakennuksen. Pysäköinti on mahdollistettu tontilla pihakannen alla.

Tontin luoteiskulmaan on varattu maanvaraista tilaa isojen puiden istutusta varten. Kaavassa on ympäristön laatuun kohdistuvat määräykset viherkertoimesta, melusuojusta, hulevesien käsittelystä ja ilmanotosta. Laadukasta oleskelupihaa tulee olla 10 % asumisen kerrosalasta, ja sitä voidaan sijoittaa sekä maan tasoon että kattopihoille.

Autojen ja polkupyörien pysäköinnistä on kaupungin normien mukaiset määräykset.

Kaavamuutos johtaa purkavaan uudisrakentamiseen

Kaavan mahdollistama rakentaminen muuttaa merkittävästi alueen kaupunkikuvaa, vähentää maanvaraista, hulevesiä imeyttävää maanpintaa sekä tuo alueelle varjostusvaikutusta. Tehokkaampi rakentaminen tuo alueelle lisää asukkaita hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien lähelle.

Alueelle hyväksytty yleiskaava mahdollistaa voimakkaan uudistumisen alueella. Tämä asemakaavamuutos on alueella ensimmäinen, ja sen vaikutuksia alueen kehitykseen pyritään arvioimaan laajemmin. Samalla tehokkuudella rakennettaessa alueen vehreys ja avaruus vähenevät. Niitä ja muita alueen arvokkaita piirteitä, kuten 1800-luvulta periytyvä korttelirakennetta ja 1960-luvun uudistuksessa muotoutunutta rakennusten pohjoiseteläsuuntaista sommitelmaa on kuitenkin mahdollista jossain määrin säilyttää.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä viitesuunnitelma kuulutettiin nähtäville sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Asemakaavamuutosta esiteltiin yleisötilaisuudessa 22.1.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 4 viranomaiskommenttia sekä 40 mielipidettä. Palautteessa kritisoitiin erityisesti suunnitellun rakentamisen korkeutta. Viranomaispalautteessa vaadittiin vaikutusten arviointia suuremmalla alueella.

Asemakaavan valmisteluaineistossa oli mukana kolme kaavaluonnosvaihtoehtoa. Aineistosta saatiin kuusi viranomaislausuntoa ja 23 mielipidettä. Palautteessa kehoitettiin alueen arvojen tarkempaan selvittämiseen, toivottiin matalampaa (ja korkeampaa) rakentamista ja

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

annettiin näkemyksiä vaihtoehtojen paremmuuksista. Palautteen perusteella selvityksiä täydennettiin. Ehdotukseen valittiin massoitteluratkaisu, joka pysyy kohtuullisen korkuisena ja päämassaltaan pohjoiseteläsuuntaisena.

Henkilötietoja sisältävän oheismateriaalin verkkojulkisuutta on rajoitettu.

Tiedoksi

hakija, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

Liitteet

- 1 Liite YLA 16.8.2022 Asemakaava
- 2 Liite YLA 16.8.2022 Asemakaavan selostus ja kaupungin vastine
- 3 Liite YLA 16.8.2022 Asemakaavan seurantalomake

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali YLA 16.8.2022 Viitesuunnitelma
 - 2 Oheismateriaali YLA 16.8.2022 Korttelikokonaisuus
 - 3 Oheismateriaali YLA 16.8.2022 Pihasuunnitelma
 - 4 Oheismateriaali YLA 16.8.2022 Viherkerroinlaskelma
 - 5 Oheismateriaali YLA 16.8.2022 Hulevesisuunnitelma
 - 6 Oheismateriaali YLA 16.8.2022 Amurin inventointiraportti
 - 7 Oheismateriaali YLA 16.8.2022 Kulttuurihistoriallisen arvon selvitys
 - 8 Oheismateriaali YLA 16.8.2022 Liikennemeluselvitys
 - 9 Oheismateriaali YLA 16.8.2022 Palaute- ja vastineraportti
 - 10 Oheismateriaali YLA 16.8.2022 Viranomaislausunnot
-

Yhdyskuntalautakunta, 03.05.2023, § 129

Valmistelijat / lisätiedot:
Karppinen Elina

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Nurminen Mikko, Johtaja

Päätösehdotus oli

Asemakaavaehdotus nro 8798 (päiväty 31.5.2021, tarkistettu 6.6.2022 ja 24.4.2023) hyväksytään ja esitetään kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi edellyttäen, että kaavan toteuttamiseen liittyvät sopimukset on hyväksytty.

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 31.5.2021 päivätyn, 6.6.2022 ja 24.4.2023 tarkistetun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 8798. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteessa: <https://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8798>

Diaarinumero: TRE:4319/10.02.01/2019

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Kaavan laatija: Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus

Kaavaehdotuksesta saatiin kolme viranomaislausuntoa ja 18 muistutusta. Lausunnoissa todettiin asemakaavaluonnoksen ja vaikutusten arvioinnin kehittyneen parempaan suuntaan.

ELY-keskus totesi, että laajempialainen vaikutusten arviointi olisi edelleen tarpeen ja laajempialainen kaavamuuotos olisi tarkoituksenmukaisin suunnitteluväline.

Koko alueen kehittymisen osalta ELY-keskus kiinnitti huomiota mm. lisääntyvän liikenteen aiheuttamaan meluun, hulevesien käsittelyyn, lämpösaarekeilmiöön sekä siihen, että kaikkiin kortteleihin pystytään järjestämään riittävät ja valoisat ulko-oleskelualueet.

Melun osalta ELY-keskus esitti VNP 1993/1192 viitaten, että päivämelutason saavuttaessa 55-60 dB(A):n tason, tulisi huoneistojen avautua myös ns. hiljaisen julkisivun puolelle, eikä parvekkeita saisi sijoittaa julkisivulle, jonka keskiäänitaso ylittää 60dB.

Ilmastonäkökulmasta tulisi selvittää myös rakennusten säilyttämistä sisältävä vaihtoehto ja elinkaarivertailua. Amurintunnelin hankkeen läheisyyteen liittyvät riskit tulisi tutkia.

Yksityishenkilöiden ja yhteisöjen muistutuksissa korostui kritiikki rakentamisen määrää ja korkeutta kohtaan sekä koko alueen muutoksen aiheuttamaa puuston, vehreyden ja väljyyden vähenemistä kohtaan.

Lisäksi muistutuksissa mainittiin hulevesien käsittelystä, lisääntyvän liikenteen aiheuttamasta turvattomuudesta ja melusta, kansipihojen vaikutuksesta, kesän kuumuudesta sekä alueen arvoista ja yhtenäisyydestä.

Palautteen perusteella asemakaavaehdotusta muutettiin vähentämällä kortteliin osoitettua rakennusoikeutta 500 kerrosneliömetriä. Kaupungin vastineet ovat erillisessä liitteessä.

Henkilötietoja sisältävän oheismateriaalin verkkojulkisuutta on rajoitettu.

Tiedoksi

yhdyskuntalautakunnan päätöksestä: muistuttajat (18), valtuuston päätöksestä: hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, viranomaislausunnon ehdotuksen nähtävilläoloaikana antaneet viranomaiset (3) ja muistuttajat (18), Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

Kokouskäsitely

Jouni Sirén teki seuraavan muutosehdotuksen: "Asemakaavan yleismääräyksiin lisätään lause: Rakennuksen julkisivujen tulee olla pääosin muurattuja tai rapattuja. Perustelu: Kuten asemakaavassa todetaan, kyseessä on kaupunkikuvallisesti tärkeä korttelialue. Siksi tulee asemakaavalla varmistaa, että julkisivut toteutetaan laadukkaasti. Asemakaavan edellisessä versiossa, joka asetettiin nähtäville

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

yhdyskuntalautakunnan kokouksessa 16.8.2022 oli samansisältöinen määräys (ju-57: rakennuksen julkisivujen tulee olla pääosin paikalla muurattuja)."

Tiina Mikkonen kannatti ehdotusta.

Koska oli tehty kannatettu muutosehdotus, jota ei voitu yksimielisesti hyväksyä, asiasta oli äänestettävä.

Äänestysesitys: esittelijän päätösehdotus = JAA, Sirénin muutosehdotus = EI

Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksen tulos: Esittelijän päätösehdotus hyväksyttiin äänin 7-5, 1 tyhjä.

Liitteet

- 1 Liite YLA 3.5.2023 Asemakaava
- 2 Liite YLA 3.5.2023 Asemakaavan selostus
- 3 Liite YLA 3.5.2023 Asemakaavan seurantalomake
- 4 Liite YLA 3.5.2023 Kaupungin vastine muistutuksiin ja lausuntoihin

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali YLA 3.5.2023 Amurin inventointiraportti
- 2 Oheismateriaali YLA 3.5.2023 Hulevesisuunnitelma
- 3 Oheismateriaali YLA 3.5.2023 Kulttuurihistoriallisen arvon selvitys
- 4 Oheismateriaali YLA 3.5.2023 Liikennemeluselvitys
- 5 Oheismateriaali YLA 3.5.2023 Pihasuunnitelma
- 6 Oheismateriaali YLA 3.5.2023 Viherkerroinlaskelma
- 7 Oheismateriaali YLA 3.5.2023 Viitesuunnitelma
- 8 Oheismateriaali YLA 3.5.2023 Viranomaislausunnot

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Muutoksenhakukielto

§8

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 §)