

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Yhdyskuntalautakunta, § 41, 15.02.2022
Yhdyskuntalautakunta, § 351, 22.12.2020

§ 41

Asemakaava 8525, Epilänharju, Tohlopinranta, teollisuusalueen muuttaminen asuinalueeksi

TRE:4015/10.02.01/2019

Yhdyskuntalautakunta, 15.02.2022, § 41

Valmistelija / lisätiedot:
Elina Karppinen

Valmistelijan yhteystiedot

Projektiarkkitehti Minna Kiviluoto, puh. 040 801 6951, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Jonna Koivumäki, puh. 040 1241 626, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

Päätösehdotus

Asemakaavaehdotus nro 8525 (päiväty 12.8.2019, tarkistettu 7.12.2020 ja 7.2.2022) hyväksytään ja esitetään kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi edellyttäen, että kaavan toteuttamiseen liittyvät sopimukset on hyväksytty.

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 12.8.2019 päivätyn, 7.12.2020 ja 7.2.2022 tarkistetun asemakaavamuutoksen nro 8525. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteessa: Tampereen kaupunki - Kaavoitusyksikkö - Kaava 8525

Diaarinumero: TRE:5371/10.02.01/2013 ja 3.6.2019 alkaen TRE:4015/10.02.01/2019

Asemakaavaehdotus liiteaineistoinen oli nähtävillä 4.1. - 5.2.2021. Nähtävilläoloaikana muistutuksia saatiin 15 kpl ja lausuntoja 4 kpl.

Muistutukset koskivat Tohloppi-järven ja sen ranta-alueiden suunnittelua, mahdollisia vesialueen täyttöjä, uuden rakentamisen volyyymia, ympäristöhäiriöiden torjuntaa, alueen liikennejärjestelyjä, pyöräily-yhteyksiä, Tiikonraittia, luontoarvoja, hulevesiä, selvitystarpeita sekä rakennusaikaisia häiriöitä ja vaikutuksia.

Viranomaislausuntoja saatiin Väylävirastolta, Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksesta (ELY-keskus), Pirkanmaan liitolta ja

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Pirkanmaan maakuntamuseolta. Pirkanmaan liitolla ja Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Väylävirastolla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksen suhteen. Lausuntopyynnön yhteydessä oli pyydetty Väyläviraston kantaa lähijunaseisakkeen sijoittamiseen kaava-alueelle. Väylävirasto toteaa, että Väyläviraston puolelta ei lähtökohtaisesti ole estettä uusien lähijunaseisakkeiden tutkimiselle ja niiden osoittamiselle kaavoissa. Uusien lähijunaseisakkeiden maankäytölliset, rautatieteelliset ja liikenteelliset toteuttamisedellytykset on selvitettävä yleis- ja asemakaavoituksen yhteydessä. Väyläviraston ohjeisiin nähden ratateknisesti toteuttamiskelvottomiksi todettujen seisakkeiden (mm. Mediapoliksen seisake) osoittamista kaavoissa Väylävirasto ei pidä järkevänä.

ELY-keskuksen lausunto koski melunhallintaa sekä asuntojen sisätiloissa että ulko-oleskelualueilla liittyen erityisesti tavarajunien aiheuttamiin hetkellisiin enimmäismelutasoihin, maaperän ja pohjavesialueen haitta-aineita, rakennusten varjostusvaikutusten sekä tavarajunien turvallisuusriskien arvioimista.

Ehdotusvaiheen muistutuksista ja lausunnoista on laadittu palaute- ja vastineraportti sisältäen kaupungin vastineet saatuun palautteeseen. Palaute- ja vastineraportti on kaavan liitteenä.

Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 16.4.2021. Neuvottelumistio on kaava-aineiston liitteenä.

Kaava-aineistoon ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Ehdotusvaiheessa teetettiin yhdyskuntalautakunnan esityksen pohjalta uusi tarkastelu lähijunaseisakkeen toteuttamisen mahdollisuuksista kaava-alueella. Tarkastelun johtopäätös oli sama kuin aiemmassa, kantakaupungin yleiskaavatyön 2017-2021 yhteydessä tehdyssä selvityksessä uusista lähijunaseisakkeista eli haastavan ratageometrian takia ei Mediapoliksen/Tohlopin seisakkeen toteuttamiselle ja sen osoittamiselle Tohlopinrannan asemakaavamuutoksessa ole edellytyksiä. Uudessa tarkastelussa osoitettiin toteutuskelpoinen vaihtoehtoinen sijainti kaava-alueen ulkopuolelta. Tarkastelu on kaavan liitteenä.

Kaavakartan merkintöjä ja määräyksiä on tarkistettu ja täydennetty. Maaperän ja pohjaveden haitta-aineita koskevia kaavamääräyksiä on tarkistettu ja päivitetty viranomaispalautteen pohjalta.

Korttelirakennetta on väljennetty poistamalla yksi rakennusmassa rannan puolelta ja rakennusoikeutta laskettu n. 3000 k-m².

Kaavaselistusta on päivitetty. Selostukseen on lisätty tehtyjä uusia selvityksiä ja selvitysten täydennyksiä koskevat kohdat. Ratameluesteen pituutta asuinkorttelin ulkopuolella on tarkistettu päivitetyn

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

meluselvityksen mukaisesti. Vaikutusten arviointia on täydennetty raideliikenteen meluntorjunnan, rakennusten varjostusvaikutusten sekä tavarajunaliikenteen turvallisuusriskien osalta.

Kaava-aineistoon tehdyt muutokset ovat luonteeltaan teknisiä tarkistuksia, eivätkä siksi edellytä kaava-aineiston uudelleen nähtäville asettamista.

Henkilötietoja sisältävien liitteiden verkkojulkisuutta on rajoitettu.

Tiedoksi

Ylan päätöksestä: hakijat, muistuttajat (15 kpl). Kv:n päätöksestä: hakijat, Pirkanmaan ELY-keskus, Väylävirasto, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo, muistuttajat (15 kpl), Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

Liitteet

- 1 Liite yla 15.2.2022 Asemakaava
- 2 Liite yla 15.2.2022 Asemakaavan selostus
- 3 Liite yla 15.2.2022 Asemakaavan seurantalomake
- 4 Liite yla 15.2.2022 Rakentamistapaohje
- 5 Liite yla 15.2.2022 Kaupungin vastine muistutuksiin ja lausuntoihin
- 6 Liite yla 15.2.2022 Viranomaisneuvottelun muistio

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali yla 15.2.2022 Lausunto Pirkanmaan liitto
 - 2 Oheismateriaali yla 15.2.2022 Seisakeselvityksen liite 1
 - 3 Oheismateriaali yla 15.2.2022 Havainneaineisto
 - 4 Oheismateriaali yla 15.2.2022 Lähijunaseisake selvitys
 - 5 Oheismateriaali yla 15.2.2022 Meluselvitys
 - 6 Oheismateriaali yla 15.2.2022 Lausunto Väylävirasto
 - 7 Oheismateriaali yla 15.2.2022 Lausunto ELY
 - 8 Oheismateriaali yla 15.2.2022 Seisakeselvityksen liite 3
 - 9 Oheismateriaali yla 15.2.2022 Lausunto Pirkanmaan maakuntamuseo
 - 10 Oheismateriaali yla 15.2.2022 Seisakeselvityksen liite 2
-

Yhdyskuntalautakunta, 22.12.2020, § 351

Valmistelijat / lisätiedot:
Hanna Montonen

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin ja lisäksi hyväksyttiin seuraava toivomusponsi:

Väylävirastolta pyydetään lausunto mahdollisesta lähijunaseisakkeesta asemakaava-alueelle.

Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

Päätösehdotus oli

Asemakaavaehdotus nro 8525 (päiväty 12.8.019, tarkistettu 7.12.2020) hyväksytään asetettavaksi nähtäville.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

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

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 12.8.2019 päivätyn ja 7.12.2020 tarkistetun asemakaavamuutoksen nro 8525. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteessa:

Diaarinumero: TRE:5371/10.02.01/2013; 3.6.2019 alkaen TRE:4015/10.02.01/2019

Kaavan laatija

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus

Projektiarkkitehti Minna Kiviluoto, toimistoarkkitehti Heidi Sumkin

Kaava-alueen luonne ja sijainti

Suunnittelualue sijaitsee noin 6 kilometriä länteen kaupungin keskustasta, pääosaltaan Epilänharjun kaupunginosassa ja pieneltä osin (puisto- ja vesialuetta) Ristimäen kaupunginosassa. Epilä on vanhaa teollisuusaluetta, jossa teollinen toiminta on alkanut jo 1900-luvun alussa. Viimeisin teollisuusyritys kaava-alueella on ollut Abloy, jonka toiminta siellä päättyi vuoden 2011 lopulla. Vastaavaa ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa teollisuustoimintaa ei ole tarkoitus jatkaa alueella enää tulevaisuudessa. Abloyn tontilla sijainneet teollisuusrakennukset on purettu ja alueella on suoritettu maaperän puhdistus- ja kunnostustoimenpiteitä viime vuosina.

Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Tohloppi-järveen, etelässä rautatiealueeseen ja lännessä entisen Tohlopin TV-keskuksen, nykyisen Mediapoliksen alueeseen, joka on muuttumassa monipuolisemmaksi media-, koulutus- ja yritystoimintojen alueeksi. Kaava-alueen itäosassa sijaitsevat Jussin hannan leipä Oy:n toimitilat. Idässä kaava-alueen ulkopuolella on rantaan ja Nahkatehtaankadun varteen sijoittuva 1960-1980 -lukujen rivitaloalue.

Kaava-alueen läpi kulkee rannassa itä-länsisuuntainen Tohlopinranta-katu. Alueen luoteisosa on metsäistä virkistysaluetta. Tohloppi-järven ranta-alueet ovat tärkeää virkistysympäristöä lähiseudun asukkaille. Suunnittelualueen länsiosan luonnontilaisen osan läpi kulkee alueellisesti merkittävä ekologinen käytävä.

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa uuden asuinkerrostaloalueen rakentaminen entiselle teollisuusalueelle, siirtää Tohlopinranta-katu nykyiseltä sijainniltaan rautatien viereen ja kehittää näin vapautuvaa ranta-aluetta yleiseen virkistyskäyttöön. Kaava-aluetta on tavoitteena

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

kehittää tarkoituksenmukaisena kokonaisuutena Tohloppi-järven virkistyskäytön ja kulkureittien yleissuunnittelun sekä koko lähiympäristön palveluverkon kanssa.

Asemakaavan muutos laaditaan kiinteistöjen 837-204-1204-3 ja 837-204-1204-4 omistajien aloitteesta. Asemakaava sisältyi Tampereen kaupungin kaavoitusohjelmaan 2015-2017, jossa se oli ajoitettu vuodelle 2016 (Diaarinumero TRE:5371/10.02.01./2013). Maaperän pilaantuneisuutta ja pohjavesiä koskeneiden lisäselvitysten ja näiden edellyttämien viranomaisneuvottelujen vuoksi kaavoituksen aikataulu on viivästynyt alun perin suunnitellusta.

Asemakaavan vaiheet

Kaava on tullut vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) julkisen nähtävillä asettamisen yhteydessä 3.3.2016.

Valmisteluvaiheessa tutkittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute ja järjestettiin aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu sekä muita neuvotteluja eri osapuolten kesken. Myös lisäselvityksiä tehtiin ja olemassa olevia selvityksiä päivitettiin. Syksyllä 2016 hankkeiden kaava-alueelle laatimat viitesuunnitelmat käsiteltiin myös kaupunkikuvatoimikunnassa. Loppuvuoden 2016 ja alkuvuoden 2017 aikana suunnitteluaineisto kehitettiin yhteistyössä hankkeiden kanssa alustavaksi kaavaluonnokseksi. Maaperä- ja pohjavesiselvitykseen edellytettyihin lisäselvityksiin liittyen pidettiin useita viranomaispalavereja vuonna 2017. Viranomaisten lausunnot tehdyistä selvityksistä saatiin huhtikuussa 2018.

Valmisteluaineisto oli nähtävillä 15.8.–23.9.2019 ja nähtävillä oloaikana järjestettiin yleisötilaisuus. Viranomaispalautteita saatiin 8 kpl, osallisten palautteita 15 kappaletta. Viranomaispalautteen keskeinen sisältö koski mm. ympäristöhäiriöiden torjumista alueella, ympäristöasioiden huomioimista luonto- ja virkistysarvojen sekä terveyden näkökulmasta ja teknisen huollon järjestämistä.

Mielipiteitä saatiin asunto-osakeyhtiöiltä, yhdistyksiltä ja yksityishenkilöiltä. Mielipiteissä käsiteltiin Tohloppi-järven ja sen ranta-alueiden suunnittelua, mahdollisia täyttöjä, uuden rakentamisen volyyymiä, ympäristöhäiriöiden torjuntaa, alueen liikennejärjestelyjä, pyöräily-yhteyksiä, Tiikonraittia, luontoarvoja, hulevesiä, selvitystarpeita sekä rakennusaikaisia häiriöitä ja vaikutuksia. Tiivistelmät palautteesta sekä siihen annetut kaavoittajan vastineet on koottu palauteraportiksi, joka on liitetty kaava-aineiston liiteasiakirjoihin.

Asemakaavaehdotukseen tehdyt muutokset

Asemakaavaa on tarkistettu kaavaluonnoksesta saadun palautteen ja tarkentuvan suunnittelun myötä. Kaavaratkaisua on tarkistettu mm. asuinrakennusten koon ja sijainnin sekä pysäköintijärjestelyjen osalta. Korttelialueen keskelle on osoitettu yleinen kävely-yhteys Tohlopinranta-kadulta rantapuistoon. Alueen länsiosan viheryhteyttä on levennetty ja

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

kaavamerkintöjä tarkennettu mm. pilaantuneen maaperän ja ratamelun aiheuttamien ympäristöhäiriöiden hallinnan osalta.

Asemakaava

Asemakaavan muutos koskee Tohloppi-järven rannassa sijaitsevaa entistä Abloyn tehtaan aluetta lähiympäristöineen. Asemakaava mahdollistaa uuden kaupunkimaisen, noin 750 asukkaan asuinkorttelin rakentumisen Epilänharjun kaupunginosaan.

Asemakaavan toteutumisen myötä alueelle syntyy uusi ajallinen kerrostuma niin toiminnallisesti kuin kaupunkikuvallisestikin, asuntotarjonta monipuolistuu ja asukasmäärä lisääntyy. Samalla alueen pilaantunut maaperä puhdistetaan ja ranta-alue vapautuu teollisuudelta, mikä vähentää merkittävästi vesiluoontoon ja pohjavesialueelle kohdistuvaa ympäristökuormitusta. Kaavan toteuttaminen lisää lähiympäristön viihtyisyyttä sekä jalankulun ja pyöräilyn houkuttelevuutta kulkumuotoina.

Asemakaavan muutoksella suunnittelualueen rakennusoikeus kasvaa 14 651 k-m² nykyisestä 19 249 k-m²:stä, jolloin kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu 33 900 k-m². Uusien asuinkorttelien pinta-ala on 1,75 hehtaaria, joihin on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 33 900 k-m², näihin kytkeytyvät LPA-alueet, joiden pinta-ala on 0,4 hehtaaria. Asemakaavan pinta-ala kokonaisuudessaan katu-, vesi- ja viheralueineen on noin 9,88 hehtaaria. Asemakaavamuutosalueella sijaitseva leipomotontti, pinta-alaltaan 0,32 hehtaaria, säilyttää olemassa olevan rakennusoikeutensa 1 350 k-m²

Asemakaavalla muodostetaan asuinkerrostalojen korttelialue, teollisuusrakennusten korttelialue, katualuetta, liikennealuetta, virkistysaluetta, suojaviheraluetta ja vesialuetta. Ajoneuvoliikenteeltä vapautuva ranta-alue osoitetaan yleiseen virkistyskäyttöön. Kaava-alueen luoteisosassa sijaitseva metsäinen alue säilyy virkistysalueena. Uusi katualue osoitetaan kaava-alueen eteläosaan rata-alueen viereen. Sujuvat ja turvalliset kävelyn ja pyöräilyn yhteydet osoitetaan sekä kokoojakadun yhteyteen että rantaan.

Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

Asemakaavan suunnittelun pohjana on käytetty BST Arkkitehdit Oy:n ja Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy:n laatimia viitesuunnitelmia, jotka havainnollistavat alueen mahdollista toteuttamistapaa ja kaava-alueen ympäristössä tapahtuvia muutoksia.

Henkilötietoja sisältävän liitteen verkkojulkisuutta on rajoitettu.

Lausunnot

ELY-keskus, Väylävirasto, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo

Tiedoksi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

hakija, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

Kokouskäsitely

Ari Vandell ja Katja Karintaus poistuivat kokouksesta asian käsittelyn aikana.

Ossi Aho ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Jouni Sirén kannatti Ahon ehdotusta.

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

Puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: Asian käsittelyn jatkaminen = JAA, Ahon pöydällepanoehdotus = EI

Asian käsittelyn jatkaminen voitti äänin 6 - 5, 1 tyhjä, 1 poissa.

Asian käsittelyä jatkettiin.

Aleksi Jäntti teki seuraavan toivomusponsiehdotuksen: "Väylävirastolta pyydetään lausunto mahdollisesta lähijunaseisakkeesta asemakaava-alueelle." Matti Höyssä ja Reeta Ahonen kannattivat ehdotusta. Lautakunta hyväksyi yksimielisesti Jäntin toivomusponnen.

Liitteet

- 1 Liite yla 22.12.2020 asemakaava
- 2 Liite yla 22.12.2020 asemakaavan selostus
- 3 Liite yla 22.12.2020 seurantalomake
- 4 Liite yla 22.12.2020 rakentamistapaohje

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali yla 22.12.2020 havainnekuvat
- 2 Oheismateriaali yla 22.12.2020 tärinäselvitys
- 3 Oheismateriaali yla 22.12.2020 hulevesiselvitys
- 4 Oheismateriaali yla 22.12.2020 hulevesiselvitys liitekartta 1
- 5 Oheismateriaali yla 22.12.2020 hulevesiselvitys liitekartta 2
- 6 Oheismateriaali yla 22.12.2020 hulevesiselvitys liitekartta 3
- 7 Oheismateriaali yla 22.12.2020 hulevesiselvitys liitekartta 4
- 8 Oheismateriaali yla 22.12.2020 hulevesiselvitys liitekartta 5
- 9 Oheismateriaali yla 22.12.2020 meluselvitys
- 10 Oheismateriaali yla 22.12.2020 arkeologinen inventointi
- 11 Oheismateriaali yla 22.12.2020 viitasammakkoarvio
- 12 Oheismateriaali yla 22.12.2020 yritysvaikutusten arviointi
- 13 Oheismateriaali yla 22.12.2020 kommentti ELY
- 14 Oheismateriaali yla 22.12.2020 kommentti Pirkanmaan maakuntamuseo
- 15 Oheismateriaali yla 22.12.2020 kommentti Pirkanmaan liitto
- 16 Oheismateriaali yla 22.12.2020 kommentti Sähköverkko
- 17 Oheismateriaali yla 22.12.2020 kommentti Väylävirasto

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

- 18 Oheismateriaali yla 22.12.2020 kommentti ympäristöterveys
- 19 Oheismateriaali yla 22.12.2020 kommentti ympäristönsuojelu
- 20 Oheismateriaali yla 22.12.2020 kommentti viheralueet ja hulevedet
- 21 Oheismateriaali_yla 22.12.2020 valmisteluvaiheen palauteraportti

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja on asetettu nähtäväksi 18.2.2022 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 22.2.2022

Tampere
22.02.2022

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Muutoksenhakukielto

§41

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

-vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)

-virka- tai työsopimuksen 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 §)