

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Kaupunginhallitus, § 225, 27.05.2024
Yhdyskuntalautakunta, § 244, 26.09.2023

§ 225

Asemakaava 8678, Tohloppi, Käräjätörmän pohjoisosa

TRE:2573/10.02.01/2023

Kaupunginhallitus, 27.05.2024, § 225

Valmistelija / lisätiedot:
Nurminen Mikko

Valmistelijan yhteystiedot

Projektiarkkitehti Raija Mikkola, puh. 040 806 3019, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Yli-Rajala Juha, Konsernijohtaja

Päätösehdotus

Esitetään valtuuston päätettäväksi:

Asemakaavaehdotus nro 8678 (päivätty 7.5.2018, tarkistettu 19.11.2018 ja 18.9.2023) hyväksytään.

Esteellisyys

Pekka Salmi ilmoitti olevansa esteellinen asian käsittelyyn. Esteellisyys todettiin hallintolain 28 §:n 5) kohdan perusteella ja hän poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn alkaessa.

Kokouskäsittely

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

Perustelut

Käräjätörmän pohjoisosaa koskevalla asemakaavalla 8678 laajennetaan nykyisiä korttelialueita ja lisätään suunnittelualan rakennusoikeutta. Alueen pääkäyttötarkoituksena säilyy asuminen, ja kokonaiskerrosala kasvaa noin 38 000 k-m². Asemakaavan myötä alueelle on mahdollista rakentaa palveluasumista, asumismuodoiltaan monipuolisia kortteleita ja yhteisötiloja.

Yhdyskuntalautakunnassa 26.9.2023 hyväksytyyn kaavakarttaan on korjattu kaavamerkintöjä, jotka koskevat pysäköinnin sijoittamista korttelissa 2236 sijaitsevaan pysäköintirakennukseen.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Asemakaavamuutoksen nro 8678 toteuttamiseen liittyvä toteutussopimus on hyväksytty asunto- ja kiinteistölautakunnan kokouksessa 25.4.2024 § 51.

Laaditulla toteutussopimuksella kaupunki, Tampereen Vuokratulosäätiö sr, Kotipirtti ry ja Asunto Oy Tampereen Omapirtti sopivat muun muassa asemakaavamuutosalueen nro 8678 kehittämistä yli olemassa olevien kiinteistö- ja vuokra-alueiden rajojen, asemakaavoitukseen ja alueen toteuttamiseen liittyvien kustannusten jakamisesta, asemakaavamuutoksella muodostuvan rakennusoikeuden jakamisesta, alueen asunto- ja infrarakentamisen vaiheistamisesta sekä voimassa olevien vuokrasopimusten purkamisesta ja uusien vuokrasopimusten laatimisesta niin ikään vaiheittain.

Yhtenä kaavamuutoksen lähtökohtana on ollut Käräjätörmän alueen yhteisöllisyyden säilyminen ja kehittäminen eri ikäpolvien yhteiseksi asuinalueeksi. Tavoitteiden toteutumista ohjataan esimerkiksi sääntelemällä rakennusten asuntokokoa sekä omistus- ja vuokra-asuntojen suhdetta. Näin varmistetaan pinta-aloiltaan ja hallintamuodoiltaan monipuolisten asuntojen toteutuminen muodostuville tonteille.

Tiedoksi

Hakijat, Pirkanmaan ELY-keskus, muistuttaja 1 kpl, asemakaavaavustajat@tampere.fi, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

Liitteet

- 1 Liite Yla 26.9.2023 Asemakaavan 8678 nähtäville asettaminen (Yla 11.12.2018 § 286)
 - 2 Kh 27.5.2024 Asemakaavakartta 8678, korjattu
 - 3 Liite yla 26.9.2023 Asemakaavakartta
 - 4 Liite yla 26.9.2023 Rakentamistapaohje
 - 5 Liite yla 26.9.2023 Asemakaavaselostus ja kaupungin vastine muistutukseen
 - 6 Liite yla 26.9.2023 Asemakaavan seurantalomake
-

Yhdyskuntalautakunta, 26.09.2023, § 244

Valmistelijat / lisätiedot:
Karppinen Elina

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Salmen esteellisyys päättyi ja hän palasi kokoukseen.
Esittelijä: Nurminen Mikko, Johtaja

Päätösehdotus oli

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Asemakaavaehdotus nro 8678 (päivätty 7.5.2018, tarkistettu 19.11.2018 ja 18.9.2023) hyväksytään ja esitetään kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi edellyttäen, että kaavan toteuttamiseen liittyvät sopimukset on hyväksytty.

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 7.5.2018 päivätyn ja 19.11.2018 sekä 18.9.2023 tarkistetun asemakaavamuutoksen nro 8678. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan. Lisätietoja osoitteessa: <https://www.tampere.fi/kaupunkisuunnittelu/kaupunkiymparisto-uudistuu/tohloppi-karajatorman-pohjoisosa-asebakaava-nro-8678>

Diaarinumero: TRE:2573/10.02.01/2023

Kaavan laatijat: Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Raija Mikkola ja projektiarkkitehti Susanna Virjo

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 13.12.2018 - 28.1.2019. Siitä saatiin yksi (1) muistutus. Ehdotusvaiheen muistutukseen on laadittu kaupungin vastine, joka sisältyy asemakaavan selostukseen.

Asukkaiden muistutus kohdistui alueen eteläisimpään kortteliin 2223. Muistutuksessa korttelin asukkaat toivat esiin, että korttelin 2223 rakennusoikeuden lisääminen on vahvasti ylimitoitettu ja kaavasta tulee poistaa lisärakentamissuunnitelmat. Pienempikin lisäys aiheuttaa merkittävää haittaa asumisviihtyvyydelle, kortteli on pysynyt muuttumattomana pitkään. Sisäpiha-alueeseen kuuluvat leikkipaikka, grillikatos ja sen viereinen luonnontilainen metsä. Metsäalueella ja sen erilaisilla eläimillä on suuri merkitys asukkailla. Halutaan, että metsikköön, korttelin sydämeen, ei kajota. Avonaisista parvekkeista siirtyy kesällä lämpö sisätiloihin. Parvekkeet aiheuttavat meluhaittaa viereisissä taloissa ja tupakansavua tulee parvekkeiden kautta. Avoimet parvekkeet koetaan yksityisyyttä loukkaaviksi, joka tulisi ottaa huomioon uusien rakennusten sijoittelussa.

Muistutuksessa todettiin myös, että korttelin autopaikat ovat lähes täynnä, autoja säilytetään jo nyt korttelin ulkopuolella. Uusia paikoitusalueita ja väyliä on suunnitelmassa siellä täällä korttelin alueella. Ne aiheuttavat vaaratilanteita ja meluhaittaa, haittaavat leikkialueen muodostamista ja viihtyvyyttä sekä huoltotöitä ja pelastusajoa. Tesoman valtatie melua tulee vähentää meluidalla/-vallilla ja/tai nopeusrajoitusta laskemalla. Tarvittaessa risteyksiin on syytä rakentaa korokkeelliset suojatiet. Rakennushankkeista aiheutuu merkittävää viihtyvyyshaittaa. Hankkeet on syytä ajoittaa samaan aikaan perusparannusremontin kanssa. Tällöin parvekeongelmat voidaan korjata samassa yhteydessä.

Saadun palautteen pohjalta asemakaavan viitesuunnitelmia ja asemakaavakarttaa on tarkistettu korttelin 2223 osalta siten, että kortteliin esitetyn täydennysrakentamisen määrää on vähennetty n. 500

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

k-m². Rakennusaloja ja pysäköintialueiden sijainteja tarkistamalla on saatu korttelin pihan keskeisin osa, jolla grillikatot, leikkialue ja niiden ympärillä oleva puusto sijaitsevat, säilymään pääosin rakentamattomana. Korttelin 2223 uusi rakentaminen sijoittuu pääasiassa korttelin laajennusalueelle, joka on nykytilanteessa korttelin 2223 ja Tesoman valtatie välissä sijaitsevaa suojaviheraluetta. Laajennetun korttelialueen 2223 Tesoman valtatie puoleiselle reunalle on lisätty säilytettävä puustoinen alue merkinnällä s-2.

Asemakaavan 8678 ehdotusvaiheen jälkeen kaavaan tehdyin tarkistuksiin on varmistettu tavoitteiden toteutumista ja alueen vaiheittain rakentamisen mahdollisuuksia. Lisäselvitysten ja toteutettavuustarkastelujen pohjalta asemakaavakarttaa on tarkistettu siten, että kortteleita on jaettu tonteiksi ohjeellisilla tonttijaoilla. Rakennusaloja, pysäköintialueita ja kerroslukuja on tarkistettu. Yksittäisten korttelien rakennusoikeuksia on tarkistettu asumisen kokonaisrakennusoikeuden puitteissa. Kortteliin 2236 on lisätty liiketilojen rakennusoikeus. Kortteleita, yhteistiloja ja julkisivuja koskevia kaavamääräyksiä on päivitetty. Asemakaavan selostuksessa on tarkemmin kerrottu asemakaavakartalle tehdyistä tarkistuksista.

Asemakaavalla laajennetaan nykyisiä korttelialueita ja lisätään suunnittelualueen rakennusoikeutta. Alueen pääkäyttötarkoituksena säilyy asuminen. Asemakaavassa esitetty kokonaiskerrosala suunnittelualueelle on noin 56 600 k-m², josta asumisen kerrosalaa noin 51 900 k-m². Kerrosalan muutos alueella on noin 38 000 k-m².

Asemakaavaehdotukseen tehdyt tarkistukset ja muutokset ovat luonteeltaan teknisiä muutoksia, eivätkä edellytä kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville.

Henkilötietoja sisältävän oheismateriaalin verkkojulkisuutta on rajoitettu.

Tiedoksi

Hakijat, Pirkanmaan ELY-keskus, muistuttaja 1 kpl,
asemakaavaavustajat@tampere.fi, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

Kokouskäsittely

Tiina Mikkonen toimi puheenjohtajana tämän asian käsittelyn ajan.

Teodor-Pavel Hiidenlampi poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon jälkeen.

Esteellisyys

Puheenjohtaja Pekka Salmi ilmoitti olevansa esteellinen asian käsittelyyn. Esteellisyys todettiin hallintolain 28 §:n 1 momentin 5) kohdan perusteella. Salmi poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Liitteet

- 1 Liite ylä 26.9.2023 Asemakaavakartta
- 2 Liite ylä 26.9.2023 Rakentamistapaohje

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

3 Liite yla 26.9.2023 Asemakaavaselostus ja kaupungin vastine muistutukseen

4 Liite yla 26.9.2023 Asemakaavan seurantalomake

5 Liite Yla 26.9.2023 Asemakaavan 8678 nähtäville asettaminen (Yla 11.12.2018 § 286)

Oheismateriaali

1 Oheismateriaali yla 26.9.2023 Hulevesiselvitys

2 Oheismateriaali yla 26.9.2023 Hulevesisuunnitelma

3 Oheismateriaali yla 26.9.2023 Rakentamisaikaisten hulevesien hallintasuunnitelma

4 Oheismateriaali yla 26.9.2023 Liikenteen toimivuustarkastelu

5 Oheismateriaali yla 28.9.2023 Katusuunnitelmaluonnos

6 Oheismateriaali yla 26.9.2023 Liito-oravatilanne

7 Oheismateriaali yla 26.9.2023 Havainnekuvia

8 Oheismateriaali yla 26.9.2023 Valmisteluvaiheen palaute- ja vastineraportti

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Muutoksenhakukielto

§225

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai valitusta 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 §)
- varhaiskasvatuslain 57 §:n mukaista huomautusta tai huomion kiinnittämistä (Varhaiskasvatuslaki 63 § 2 mom.)