

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Yhdyskuntalautakunta, § 95, 23.03.2021
Yhdyskuntalautakunta, § 355, 22.12.2020

§ 95

Asemakaava nro 8801, Rantaperkiö, Lumpeenkatu 6, tontin jakaminen ja käyttötarkoituksen muutos

TRE:6860/10.02.01/2019

Yhdyskuntalautakunta, 23.03.2021, § 95

Valmistelija / lisätiedot:
Elina Karppinen

Valmistelijan yhteystiedot

Erikoisuunnittelija Ville Ruokosenmäki, puh. 044 431 4478, 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 8801 (päivätty 28.9.2020, tarkistettu 8.3.2021) hyväksytään.

Kokouskäsitely

Ossi Aho ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Ehdotus raukesi kannattamattomana.

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 28.9.2020 päivätyn ja 8.3.2021 tarkistetun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 8801. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteessa: <https://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8801>

Diaarinumero: TRE:6860/10.02.01/2019

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 4.1.-5.2.2021. Siitä saatiin 2 lausuntoa, Pirkanmaan liitolta ja ELY-keskukselta.

Pirkanmaan liitto

Pirkanmaan liitto toteaa lausunnossaan luonnosvaiheessa annetun lausuntopalautteen olevan otettu riittävällä tavalla huomioon kaavasuunnittelussa, eikä se anna ehdotuksesta lausuntoa.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

ELY-keskus

ELY-keskus toteaa lausunnossaan ylempien kaavatasojen ohjaavan asemakaavamuutosaluetta keskustatoimintojen alueeksi, uudistuvan keskustan alueeksi sekä kasvun vyöhykkeeksi. Nyt KTTY-6 aluetta ollaan muuttamassa osittain asumisen alueeksi, johon osoitetaan rivitaloja. Se, miten yleiskaavan tavoitteita keskustatoimintojen osalta saavutetaan, ei ole arvioitu kaava-aineistossa. Matalaa rivitalorakentamista ei voine pitää keskusta-alueen tavoitteena. Nyt asemakaavassa osoitettu matala rivitalotontti ei edistä Tampereen kantakaupungin 2040 yleiskaavan tavoitetta ja sen kaavamerkintää keskusta-alueesta ja uudistuvasta keskusta-alueesta. Tavoitteena nimenomaan on kirjattu yleiskaavassa Lakalaivan radanvarren osalta keskustatyöpaikka-alue, jota nykyinen asemakaavan merkintä kehittäisi paremmin.

Lisäksi ELY-keskus toteaa lausunnossaan melusta: ELY-keskus on todennut kommentissaan luonnoksesta, että meluselvityksin ja kaavamääräyksin tulee varmistaa ja osoittaa että valtioneuvoston meluohjeavot pystytään täyttämään, sekä pihalla että asuintiloissa. Teollisuuden ja asumisen tiivis yhteensovittaminen on haastavaa ja vaikutusten arvioinnissa on huomioitava myös ympäröivien asemakaavojen mahdollistamat toiminnot ja niiden mahdollistamat ympäristöhäiriöt, mukaan lukien myös muu kuin melu lähialueella. Alue sijaitsee rautatien melualueella sekä moottoritien rampin läheisyydessä.

Suunniteltu uusi asuinalue sijaitsee melualueella ja meluselvityksestä voidaan todentaa, että suurin osa julkisivuista, piha-alueista sekä asuntojen oleskelupihoista ei saavuta miltään osalta melua koskevia valtioneuvoston (VNP 993/1992) mukaisia ohjeavvoja, vaikkakin alue tulkittaisiin vanhana asuinalueena ja käytettäisiin vanhan asuinalueen meluohjeavvoja. Asunnoilla tulisi olla mahdollisuus mm. tuulettaa melun ohjeavot saavuttavan ns. hiljaisen julkisivun puolella, mitä ei nyt pystytä meluselvityksen perusteella kaavassa turvaamaan.

Kaavasunnittelussa tulee kaavamääräyksin ja riittävin selvityksin sekä melunsuojaustoimenpitein varmistaa, että valtioneuvoston meluohjeavot täyttyvät ja että suunnittelu takaa terveellisen – ja viihtyisän elin- ja toimintaympäristön uusille asukkaille. Asiaa ei tule jättää rakennuslupavaiheeseen, sillä tällöin jätetään varteenotettava riski siitä, että ohjeavvoja ei pystytä ko. kohdassa mitenkään saavuttamaan. KHO:n päätöksen 1.7.2013 mukaisesti tuuletusikkunoiden kohdalla tulee saavuttaa meluohjeavot eikä koneellinen ilmanvaihto ja äänieritys korvaa mahdollisuutta tuulettaa.

Asuinrakennuksia ei saa suunnitella alueelle, jossa miltään puolelta julkisivuja ei saavuteta valtioneuvoston meluohjeavvoja. Uusia, merkittäviä asuinkortteleita ei saa tietoisesti suunnitella melualueille, varsinkaan ilman painavia perusteita. ELY-keskus muistuttaa MRL 117 f 1 mom määrää että ”Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus ja sen oleskelu- ja piha-alueet niiden käyttötarkoituksen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan siten, että rakennuksen sekä rakennuspaikan piha- ja oleskelualueiden melualtistus ja ääniolosuhteet eivät vaaranna terveyttä, lepoa tai työntekoa." Jos maankäyttö edellyttää vielä erillisiä melusuojuuksia, on niiden suunnittelu- ja toteuttamisvastuu asemakaavan toteuttajalla.

Kaupungin vastine

Ylempien kaavatasojen ohjausvaikutus

Kaavamuutos tiivistää aluetta, jossa KTTY-7 tontilla tapahtuvan toiminnan voi hakijan tavoitteista olettaa jatkuvan. Kaavamuutosalueen pohjoispuolella Metsolankadulla on yleiskaava 2040:ssä tunnistettu maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomioitava rakennettu ympäristö. Muodostuva rivitalotontti sijaitsee pien- ja rivitalovaltaisen alueen ja tuotantovaltaisen alueen välissä. Maakuntakaavassa ja yleiskaavassa osoitetut keskustatoiminnot sijoittuvat nykyisten tuotantotonttien alueelle. Uusi rivitalotontti toimii siten tärkeänä katukuvallisena elementtinä arvokkaan pientaloalueen ja tulevien keskustatoimintojen välissä. Myös tontin tehokkuus tukee alueellista liukumaa pientaloista rivitaloihin ja mahdollisiin tehokkaampiin keskustatoimintojen alueisiin. KTTY-7 tontille on mahdollista toteuttaa keskustatoimintoihin sopivaa tehokkuutta alueen kehittyessä.

Lisätty vaikutusten arviointi selostukseen Maakuntakaava 2040, Yleiskaava 2040 ja Yleiskaava 2017-2021 alle.

Melu

Asemakaavamuutos noudattaa Tampereen kaupungin melulinjauksia (YLA 27.8.2019).

Rivitalotontille on osoitettu yhteinen ulko-oleskelualue tontin koillisnurkkaan, jossa meluselvityksen mukaan viitearvo 55 dB alitetaan ilman rakenteellista melunsuojausta. Asuntokohtaiset parvekkeet ja terassit on osoitettu asemakaavassa lasitettavaksi niiltä osin, joilla ylitetään melun viitearvo 53 dB (+2 dB marginaali mukaan luettuna). Asuntokohtainen tuuletus on järjestettävissä pääasiallisesti rakennuksen itäpuolelta, missä julkisivuun kohdistuva melun viitearvo 55 dB alitetaan lähes kaikilta osin. Niiltä osin, missä melun viitearvo ylitetään, on tuuletus meluselvityksen mukaan järjestettävissä rakennuksen länsipuolelta.

Kaavamuutosaluetta ympäröivien teollisuusalueiden käyttötarkoitukset ovat KTTY-6 ja TY-16, joissa molemmille ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Määräyksillä edellytetään ympäristöhäiriötöntä toimintaa.

Nykyisellään toiminta on pienteollisuutta vastaavaa tuotantoa ja toimistokäyttöä. Yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti alueen kehityksessä tähdätään keskustatoimintoihin teollisuuden sijaan.

Asemakaavan melumääräykseen on lisätty hiljaiselle puolelle avautumista koskeva määräys: "Jos asuinrakennuksen ulkoseinään

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

kohdistuvan melun päiväajan keskiäänitaso on 65 - 70 dB, tulee asuntojen avautua myös hiljaiselle puolelle (alle 55 dB)".

Kaava-aineistoon tehdyt muutokset ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen:

Kaavakartalle on lisätty asuintonttia koskeva asuntojen avautumissuuntaa ohjaava melumääräys.

Selostukseen on lisätty lausunnot ja vastineet. Lisäksi selostusta on täydennetty vaikutusten arvioinnin osalta lausuntojen mukaisesti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on poistettu maininta laadittavasta maankäyttösopimuksesta kiinteistötoimen laskennan perusteella.

Tiedoksi

hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, viranomaislausunnon ehdotuksen nähtävilläoloaikana antaneet viranomaiset, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

Liitteet

- 1 Liite yla 23.3.2021 Asemakaavakartta
- 2 Liite yla 23.3.2021 Asemakaavan selostus ja kaupungin vastine muistutuksiin
- 3 Liite yla 23.3.2021 Seurantalomake

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali yla 23.3.2021 Meluselvitys
 - 2 Oheismateriaali yla 23.3.2021 Hulevesiselvitys
 - 3 Oheismateriaali yla 23.3.2021 OAS
-

Yhdyskuntalautakunta, 22.12.2020, § 355

Valmistelijat / lisätiedot:
Hanna Montonen

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

Päätösehdotus oli

Asemakaavaehdotus nro 8801 (päivätty 28.9.2020, tarkistettu 7.12.2020) hyväksytään asetettavaksi nähtäville.

Perustelut

Kaupunkiympäristön kehittäminen on valmistellut 28.9.2020 päivätyn ja 7.12.2020 tarkistetun asemakaavamuutoksen nro 8801. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteessa: <http://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8801>

Dno: TRE:6860/10.02.01/2019

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Kaavan laatija

Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, suunnittelija Ville Ruokosenmäki.

Tonteille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 2020 k-m².

Rakennusoikeus vähenee 174 k-m².

Tontti 778-21 tonttitehokkuus e= 0,41

Tontti 778-22 tonttitehokkuus e= 0,50

Tontti 778-21 osoitetaan rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR).

Tontti 778-22 osoitetaan liike-, toimisto- ja tuotantorakennusten korttelialueeksi (KTTY-7).

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Suunnittelualue sijaitsee Rantaperkiön kaupunginosassa noin 6 km:n päässä kaupungin keskustasta etelään, osoitteessa Lumpeenkatu 6. Suunnittelualueen korttelin tonttitehokkuudet vaihtelevat välillä e=0,37-0,5.

Tontin 778-9 pinta-ala on 4388 m². Tontilla on rakennusoikeutta yhteensä 2194 k-m². Tontilla sijaitsee vuonna 2010 valmistunut yksikerroksinen toimistorakennus. Kerrosalaa tontilla on käytetty 1562 k-m². Rakennettu kerrosala vastaa tonttitehokkuutta e= 0,36. Tontti 778-9 on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.

Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on nykyisen tontin jakaminen kahteen osaan, rivitalon rakennuspaikan muodostaminen ja toimistorakennuksen laajentaminen.

Lausunnot

Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto

Tiedoksi

Salassapidettävät tiedot poistettu.

Liitteet

1 Liite yla 22.12.2020 asemakaava

2 Liite yla 22.12.2020 selostus

3 Liite yla 22.12.2020 seurantalomake

Oheismateriaali

1 Oheismateriaali yla 22.12.2020 havainnekuva

2 Oheismateriaali yla 22.12.2020 hulevesiselvitys

3 Oheismateriaali yla 23.3.2021 Meluselvitys

4 Oheismateriaali yla 22.12.2020 valmisteluvaiheen kommentit

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 26.3.2021 kaupungin internetsivuille
www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 26.3.2021

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
26.03.2021

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Kunnallisvalitus

§95

Kunnallisvalitusohje

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomaisena on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle:

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Raatihuoneenkatu 1
13100 Hämeenlinna
faksi: 029 56 42269
sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valitusaika

Valitus on tehtävä **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Tiedoksisaanti

Kaavan tai rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen asianosaisen ja kunnan jäsenen tietoon tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi, ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmä

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- valittajan nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- vaatimuksen perusteet
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on asetettu nähtäville, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain (808/2019) 32 §:ssä säädetään.

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa valitusviranomaiselle. Valituskirjelmän tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukiolon päättymistä. Valituskirjelmän lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä perittävä oikeudenkäyntimaksu on 260 euroa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.