

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

## § 137

### **Asemakaavaehdotuksen asettaminen nähtäville: Rahola, Voionmaankatu 44, asuinkerrostalotontin maankäytön tehostaminen, asemakaava nro 8930**

TRE:1005/10.02.01/2022

Valmistelija / lisätiedot:  
Karppinen Elina

#### **Valmistelijan yhteystiedot**

Kaavoitusarkkitehti Timo Silomaa, puh. 044 486 3497, etunimi.sukunimi@tampere.fi

#### **Lisätietoja päätöksestä**

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

#### **Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

#### **Eriävä mielipide**

Tiina Leppänen-Kaarsalo

Esittelijä: Nurminen Mikko, Johtaja

#### **Päätösehdotus**

Asemakaavaehdotus nro 8930 (päivätty 11.3.2024, tarkistettu 6.5.2024) hyväksytään asetettavaksi julkisesti nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Sitoumus tontin vuokrauksen uudelleenjärjestelyistä tulee olla hyväksyttynä ennen yhdyskuntalautakunnan hyväksymiskäsittelyä.

#### **Esteellisyys**

Reeta Ahonen ilmoitti olevansa esteellinen asian käsittelyyn. Esteellisyys todettiin hallintolain 28 §:n 1 momentin 5) kohdan perusteella. Ahonen poistui kokouksesta.

#### **Kokouskäsittely**

Timo Silomaa oli paikalla asiantuntijana tämän asian käsittelyn aikana ja poistui kokouksesta ennen päätöksentekoa.

Tiina Leppänen-Kaarsalo ehdotti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi. Ehdotus raukesi kannattamattomana.

#### **Perustelut**

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 11.3.2024 päivätyn ja 6.5.2024 tarkistetun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 8930. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

Asiakirjat ja lisätiedot ovat osoitteessa [www.tampere.fi/kaavat/8930](http://www.tampere.fi/kaavat/8930) ehdotuksen nähtävillepanosta lähtien.

Diaarinumero: TRE:1005/10.02.01/2022

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

Kaavan laatija: Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, kaavoitusarkkitehti Timo Silomaa

Suunnittelualue sijaitsee Raholassa Nokiantien, Jurvalankadun, Voionmaankadun ja Pukkisaarenkadun rajaamalla alueella. Suunnittelualueella on vain yksi tontti, jonka pinta-ala on noin 0,85 ha. Alue on kaupungin omistuksessa. Alueen voimassa olevassa asemakaavassa tontti on osoitettu yhdistettyjen liike- ja asuinrakennusten korttelialueeksi, jolla on rakennusoikeutta n. 7200 kerrosalaneliömetriä (jatkossa k-m<sup>2</sup>). Alueelle on toteutunut asuinrakentamista neljään kerrostaloon, yhteensä n. 6 300 k-m<sup>2</sup>, joissa nykyaikaiset esteettömyyden vaatimukset eivät toteudu.

Tontin vuokraoikeuden haltijan Kotilinnasäätiön tavoitteena on uudistaa alueen rakennuskanta nykyiset rakennukset korvaavalla purkavalla täydennysrakentamisella ja toteuttaa alueelle uusia esteettömiä ikäihmisten asuntoja alueen käyttöä tehostaen. Kaupunkiympäristön suunnittelun tavoitteena on maankäyttöä tehostava täydennysrakentaminen Raholan kaupunkirakenteeseen soveltuvalla tavalla alueen ominaispiirteet huomioiden ja puustoa säilyttäen.

Kaavaehdotuksen mukaisella asemakaavalla mahdollistetaan olemassa olevien rakennusten purkaminen ja korttelin rakennuskannan uudistaminen niin, että rakennukset täyttävät nykyaikaiset esteettömyyden ja turvallisuuden vaatimukset. Samalla korttelin pihajärjestelyitä kehitetään viihtyisämmiksi ja ikäihmisten tarpeet nykyistä paremmin huomioiviksi. Kaavaehdotuksessa alueelle on osoitettu asuinrakennusten rakennusoikeutta 9000 k-m<sup>2</sup> ja kaavassa on myös palveluasumisen mahdollistava määräys. Lisäksi tontille esitetään uutta talousrakennusten rakennusoikeutta 150 k-m<sup>2</sup> ja pysäköintilaitoksen rakennusoikeutta 1000 k-m<sup>2</sup>.

#### *Kaavoitusprosessin vaiheet*

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 2.2.2022.

#### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaava kuulutettiin vireille 16.2.2023 ja OAS sekä viitesuunnitelma ja havainnemateriaalia oli nähtävillä 16.2.-9.3.2023. Mielenpäiteitä ei saatu. Saatiin viranomaiskommentit maakuntamuseolta, viheralueet ja hulevedet -yksiköltä sekä ympäristönsuojelulta.

Maakuntamuseo kommentoi: "Pirkanmaan maakuntamuseo pitää viitesuunnitelman mukaista ratkaisua, jossa kolme kookasta lamellikerrostaloa sijoittuisivat väljästi puistomaiselle tontille päädyt Nokiantien suuntaan, pääosin hyvin Raholan ominaispiirteisiin ja alueen kaupunkirakenteeseen sopivana. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa. Mikäli kaava etenee nyt esitettyjen periaatteiden mukaisesti, Pirkanmaan maakuntamuseolta ei ole tarpeen pyytää lausuntoa kaavan valmistelu- eikä ehdotusvaiheessa."

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

Viheralueet ja hulevedet -yksikkö kommentoi, että kaavaa varten tulee laatia hulevesiselvitys ja -suunnitelma. Ympäristönsuojelu-yksikkö kommentoi, että alueen sijainti pohjavesialueella tulee huomioida.

Saatu palaute on huomioitu asemakaavaluonnosta laadittaessa.

Asemakaavaluonnos

Asemakaavaluonnos liite- ja oheismateriaaleineen kuulutettiin nähtäville 14.3.-4.4.2024. Siitä saatiin yksi viranomaiskommentti ja kaksi mielipidettä.

Ympäristönsuojelun kommentti koski likaisten hulevesien johtamista pohjavesialueen ulkopuolelle ja raitisilman ottoa asuntoihin, johon kaupunki vastasi tarkistavansa hulevesimääräyksen ja lisäävänsä ohjeen raitisilman otosta rakennustapaohjeeseen.

Mielipiteissä esitettiin kaavasuunnittelun pysäyttämistä ja uudelleenarviointia. Niissä tuotiin esiin:

1. huoli purku-/rakennusprojektin kustannuksista ja haitoista
2. epäitiin esteettömyysvaatimusten tarpeellisuutta
3. kaavassa esitettyjä pysäköintiratkaisuja pidettiin kohtuuttoman suurina.
4. huoli senioriasukkaista rakentamisprosessin aikana

Kaupungin vastineessa sanotaan:

1. Rakennusten omistajan, Kotilinnasäätiön, mukaan osittainen peruskorjaus tehtiin 24 vuotta sitten, jolloin mm. parvekkeet uusittiin, mutta silloin ei tehty esim. putkiremonttia. Sen jälkeen kolmen talon hissit on uusittu 2015–16, mutta muita suurempia remontteja ei ole tehty. 24 vuodessa erilaisten peruskorjausten tarve on kasvanut merkittävästi. Rakennusten rakentamistavan ja iän sekä esteettömyys- ja turvallisuustarpeiden vuoksi rakennusten saneeraaminen on tarpeen, jotta rakennuksia voi edelleen käyttää nykyiseen käyttötarkoitukseen. Korjaaminen esteettömiksi, jos mahdollista, vaatisi merkittäviä rakenteellisia muutoksia, jotka eivät taloudellisen toteutettavuuden kannalta ole mahdollisia.
2. Esteettömissä rakennuksissa iäkkäiden ihmisten asuminen, hoitaminen ja pahimmassa tapauksessa evakuoiminen on helpompaa ja turvallisempaa.
3. Asemakaavalla ei määrätä rakentamaan pysäköintilaitosta, vaikka sen rakentaminen mahdollistetaan. Asemakaavassa on mahdollistettu kaupungin pysäköintinormin mukainen maksimimäärä autopaikkoja suunnittelualueelle. Senioriasumiselta pysäköintinormi edellyttää merkittävästi vähäisemmän määrän autopaikkoja. Kotilinnasäätiön hankkeen toteutuessa pysäköintilaitosta todennäköisesti ei ole tarpeen rakentaa.
4. Rakentamisprosessin aikana asukkaat joutuvat väliaikaisesti muuttamaan, mutta uudisrakennusten valmistuttua esteettömissä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

rakennuksissa iäkkäiden ihmisten asuminen, hoitaminen ja pahimmassa tapauksessa evakuoiminen on helpompaa ja turvallisempaa. Nykyisestä poiketen asukkaiden ei tarvitse esteettömässä rakennuksessa muuttaa pois kotoaan, vaikka heillä tulisi merkittäviä liikuntarajoitteita.

Saatu palaute ja kaupungin vastineet on esitetty tarkemmin kaavaselostuksessa. Palaute on huomioitu kaavaehdotusta laadittaessa.

#### **Lausunnot**

ympäristönsuojelu, Tampereen Vesi Oy

#### **Tiedoksi**

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

#### **Liitteet**

- 1 Liite yla 14.5.2024 Asemakaava
- 2 Liite yla 14.5.2024 Kaavaselostus ja kaupungin vastineet
- 3 Liite yla 14.5.2024 Seurantalomake
- 4 Liite yla 14.5.2024 Rakentamistapaohje
- 5 § 137 Eriävä mielipide Tiina Leppänen-Kaarsalo

#### **Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle**

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 17.5.2024 kaupungin internetsivuille [www.tampere.fi](http://www.tampere.fi)

Päätös on lähetetty sähköpostilla 17.5.2024

Tampere  
17.05.2024

Jonna Koivumäki  
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

## **Muutoksenhakukielto**

§137

## **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.)