

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Yhdyskuntalautakunta, § 59, 08.03.2022
Yhdyskuntalautakunta, § 309, 24.11.2020

§ 59

Asemakaava nro 8762, XI (Kyttälä), Tuomiokirkonkatu 20, lisärakentaminen

TRE:7409/10.02.01/2018

Yhdyskuntalautakunta, 08.03.2022, § 59

Valmistelija / lisätiedot:
Elina Karppinen

Valmistelijan yhteystiedot

Kaavoitusarkkitehti Altti Moisala, puh. 044 431 4369, 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 8762 (päivätty 11.11.2019, tarkistettu 9.11.2020 ja 21.2.2022) hyväksytään.

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 11.11.2019 päivätyn, 9.11.2020 ja 21.2.2022 tarkistetun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 8762. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteessa: <https://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8762>

Diaarinumero: TRE:7409/10.02.01/2018

Kaavan laatija

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu,
asemakaavoitus, kaavoitusarkkitehti Altti Moisala

Nähtävilläoloaikana 26.11. – 28.12.2020 saatu palaute: muistutukset (4 kpl) ja lausunnot (1 kpl).

Vastineet ja toimenpiteet

Lausunnot:

Nyssen suunnittelu esitti, että kaavassa tulisi huomioida Rongankadulle suunnitellut bussipysäkit sekä Rongankadun kevyen liikenteen väylä.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Vastineessa todetaan, ettei kaava vaikuta suoraan Rongankadun katutilaan, ja sitä koskevat ratkaisut tarkastellaan rakennuslupavaiheessa. Rongankadun katusuunnitelmaa ei ole vielä päätetty.

Muistutukset:

Muistutuksissa pidettiin suunniteltua rakennusmassaa liian suurena ja varjostavana. Kaavaa vaadittiin päätettäväksi kaupunginvaltuustossa. Vaadittiin myös tarkempia määräyksiä pihan yhteiskäyttöisyydestä, pysäköintihallin ilmastoinnista, pintamateriaaleista ja väreistä ja tontin ajoliittymän sijainnista. Palautteessa kritisoitiin myös sitä, ettei aiemmin annetulla palautteella ole ollut riittävästi vaikutusta ja massoittelu on muuttunut epäedulliseen suuntaan ja pohjoisen naapurin puolella on ikkunaton seinä.

Vastineissa todetaan, että pihan yhteiskäyttöisyydestä ja pysäköintihallin ilmanvaihdosta on jo kaavamääräykset, ja täydennysrakentamisesta seuraa väistämättä maisema- ja varjostusvaikutuksia. Julkisivut, niiden materiaalit, värit ja ikkunoiden sijainti voidaan tarkastella rakennuslupavaiheessa sellaisiksi, että rakennus sopeutuu ympäristöönsä. Pohjoisseinän ikkuna-aukotuksesta ei ole määräystä, vaan se voidaan ratkaista rakennuslupavaiheessa huomioiden kaupunkikuva ja naapurin täydennysrakentaminen. Rakennuksen korkeutta on pyritty saadun palautteen perusteella madaltamaan, mikä on osin johtanut rakennuksen laajentumiseen muualta.

Palautteessa annetut liikennejärjestelyjä ja katutilaa koskevat ehdotukset on toimitettu asianomaisille virkamiehille. Kaavan oheismateriaalissa on erillinen palaute- ja vastineraportti.

Nähtävilläolon jälkeen muuntamotilaa koskeva määräys muutettiin muotoon, jossa sen kerrosala periaatteessa luetaan rakennuksen kerrosalaan. Koska muuntamotila on suunniteltu toteutettavaksi kellaritilaan, se ei käytännössä vähennä rakennukseen käytettävissä olevaa kerrosalaa.

Asemakaavamuutokseen nro 8762 liittyvä maankäyttösopimus on hyväksytty asunto- ja kiinteistölautakunnan kokouksessa 9.2.2022, § 26. Voimassa olevassa asemakaavassa tontin 107-1025 pääkäyttötarkoituksena on ollut asuminen, joten sitä koskevassa maankäyttösopimuksessa on huomioitu täydennysrakentamisen kannustimet.

Henkilötietoja sisältävän oheismateriaalin verkkojulkisuutta on rajoitettu.

Tiedoksi

hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, Nyssen suunnittelu, muistuttajat 4 kpl, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

Liitteet

1 Liite YLA 8.3.2022 Kaupungin vastine muistutuksiin ja lausuntoihin

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

- 2 Liite yla 8.3.2022 Asemakaava
- 3 Liite yla 8.3.2022 Asemakaavan selostus
- 4 Liite yla 8.3.2022 Seurantalomake

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali YLA 8.3.2022 Viitesuunnitelma
 - 2 Oheismateriaali YLA 8.3.2022 Viherkerroinlaskelma
 - 3 Oheismateriaali YLA 8.3.2022 Pihan viitesuunnitelma
 - 4 Oheismateriaali YLA 8.3.2022 Viranomaislausunto
 - 5 Oheismateriaali YLA 8.3.2022 Meluselvitys
-

Yhdyskuntalautakunta, 24.11.2020, § 309

Valmistelijat / lisätiedot:
Elina Karppinen

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

Eriävä mielipide

Jouni Sirén

Päätösehdotus oli

Asemakaavaehdotus nro 8762 (päivätty 11.11.2019, tarkistettu 9.11.2020) hyväksytään asetettavaksi nähtäville.

Kaavan toteuttamiseen liittyvät sopimukset tulee olla hyväksytyinä ennen yhdyskuntalautakunnan hyväksymiskäsittelyä.

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 11.11.2019 päivätyn ja 9.11.2020 tarkistetun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 8762. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteessa: <https://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8762>

Diaarinumero: TRE:7409/10.02.01/2018

Kaavan laatija

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, Altti Moisala, kaavoitusarkkitehti.

Asemakaavalla mahdollistetaan uuden asuintalon rakentaminen Kyttälän kaupunginosan pohjoisosaan, tontille 170-1. Tontilla sijaitsee nyt kahdesta tornista ja niitä yhdistävästä yksikerroksisesta liikesiivestä koostuva asuinrakennuskokonaisuus, joka suojellaan uudessa asemakaavassa. Kaava-alue sijaitsee maakunnallisesti merkittävällä Juhannuskylän rakennetun kulttuuriympäristön alueella.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Asemakaava-alueella on nyt rakennettua kerrosalaa 7210 k-m², josta asumista on 6560 k-m² ja liiketiloja 650 k-m². Asemakaava lisää tontin rakennusoikeutta 3980 k-m², josta korttelimuuntamolle osoitetun 30 k-m² saa rakentaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi. Uudella rakennuslalla liike-, toimisto- ja työtilaa tulee olla vähintään 100 k-m². Uudessa asemakaavassa kerrosalaksi muodostuu 11190 k-m², eli se lisääntyy 56 %. Tontin tehokkuusluvuksi e muodostuu 3,34.

Kaavamääräykset

Rakentamisen kaupunkikuvallista laatua pyritään parantamaan erillisillä määräyksillä. Niissä vaaditaan paikallarakennettua tai elementtisaumatonta julkisivupintaa, maantasokerroksen liiketiloja ja avonaista vaikutelmaa sekä uudisrakennuksen sovittamista arvokkaaseen ympäristöön.

Asemakaavassa on määräys viherkerrointyökalun käytöstä. Liitteenä on pihasuunnitelma ja sen pohjalta laadittu viherkerroinlaskelma, joka osoittaa, että tavoitearvo 0,8 on mahdollista saavuttaa tontilla. Pihasuunnitelmaan on yhdistetty viher- ja hulevesisuunnittelua, kuten viherkerrointyökalun käyttö käytännössä edellyttää.

Asemakaavamääräyksillä säädetään pysäköinnin määrästä kaupungin pysäköintipolitiikan mukaisesti. Pysäköinti ja sen kulkutiet on mahdollista järjestää korttelissa tonttirajoista riippumatta. Myös pihojen tulee olla yhteiskäyttöisiä. Kaavassa on myös ilmanlaatua koskevia määräyksiä.

Kohteesta on laadittu meluselvitys. Meluselvityksen perusteella suunnittelualueella ei ole tarvetta meluntorjuntatoimiin ulkoalueilla tai sisätiloja koskien.

Palaute

Vuosi sitten esillä olleesta valmisteluaineistosta (asemakaavaluonnos) annettiin kahdeksan viranomaislausuntoa ja kaksi mielipidettä. Palautteesta ja sen huomioimisesta on kerrottu tarkemmin erillisessä palaute- ja vastineraportissa.

Valmisteluaineistosta annetussa palautteessa kommentoitiin muun muassa suunnitellun rakennusmassan kokoa ja vaikutusta naapurustoon: varjostusvaikutusta, vaikutusta maisemiin ja pohjavesioloihin. Viranomaiset toivoivat vaihtoehtoisten ratkaisujen tarkastelua sekä tarkempaa vaikutusten arviointia. Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (Juhannuskylä) sekä rakennustaiteellisesti arvokkaat rakennukset tulee huomioida.

Palautteen perusteella kaavamääräyksiä on tarkennettu: uudisrakennusten ulkomuoto tulee sovittaa arvokkaaseen ympäristöön. Rakennusmassaa on madallettu yhdellä kerroksella. Samalla rakennusala on kasvatettu. Selostusta on täydennetty vaihtoehtojen tarkastelulla ja vaikutusten arviointia syvennetty.

Vaikutukset

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Keskustan asukasmäärä kasvaa. Uusille asukkaille muodostuu terveellinen ja turvallinen asuinympäristö.

Rakentaminen muokkaa nykyistä maaperää. Pysäköintikannen rakentaminen vähentää avoimen maanpinnan määrää kaupunkialueella. Sadeveden väheneviä imeytymismahdollisuuksia pyritään kompensoimaan hulevesien viivyttämisellä.

Rakentamisesta aiheutuu hiilipäästöjä. Kaupunkirakenteen tiivistäminen tehokkaan joukkoliikenteen alueella voi vähentää liikenteen ilmastopäästöjä.

Tontin nykyinen kasvillisuus poistuu, kun pihakansi rakennetaan, mikä vähentää korttelin vehreyttä ja ekologista monimuotoisuutta. Tätä vaikutusta pyritään kompensoimaan viherkerroinmääräyksellä ja pihan istutuksilla.

Lisärakentaminen tiivistää nykyistä yhdyskuntarakennetta. Vaikutus alueen liikenteeseen ja energiankulutukseen on suhteellisen vähäinen. Keskusta-asuminen mahdollistaa autottoman elämäntavan.

Uudisrakennus muuttaa kaupunkimaisemaa merkittävästi luomalla itä-länsisuuntaisen näkymäesteen nykyisin yksikerroksisen autotallirakennuksen paikalle ja kaventamalla Rongantornien ympärillä olevaa tilaa.

Uudisrakentamista pyritään sovittamaan kaupunkikuvaan rajoittamalla massan ja räystään korkeutta sekä säätämällä rakennuksen muotoa, leveyttä ja runkosyvyyttä.

Paikalta purettavalla autotallirakennuksella ei ole todettu kulttuuriperintöarvoja. Uuden ikäkerroksen tuominen Juhannuskylään ei itsessään muuta alueen luonnetta. Arkkitehtonisesti merkittävät Rongantornit saavat asemakaavallisen suojelun.

Tiedoksi

Hakija, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

Kokouskäsittele

Jouni Sirén teki seuraavan muutosehdotuksen:

Esitän, että asemakaavamääräys "ju-51: Rakennuksen julkisivut tulee rakentaa pääasiassa joko paikalla tai siten, että elementtisaumoja ei ole näkyvissä" muutetaan muotoon "Rakennuksen julkisivut tulee rakentaa joko paikalla tai siten, että elementtisaumoja ei ole näkyvissä".

Ehdotus raukesi kannattamattomana.

Liitteet

- 1 Liite YLA 24.11.2020 Asemakaava
- 2 Liite YLA 24.11.2020 Asemakaavan selostus
- 3 Liite YLA 24.11.2020 Seurantalomake

Oheismateriaali

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

- 1 Oheismateriaali YLA 8.3.2022 Viitesuunnitelma
- 2 Oheismateriaali YLA 24.11.2020 Meluselvitys
- 3 Oheismateriaali YLA 24.11.2020 Viherkerroinlaskelma
- 4 Oheismateriaali YLA 24.11.2020 Pihan viitesuunnitelma
- 5 Oheismateriaali YLA 24.11.2020 Viranomaiskommentit
- 6 Oheismateriaali YLA 24.11.2020 Yleisötilaisuuden muistio
- 7 Oheismateriaali YLA 24.11.2020 Valmisteluvaiheen palaute- ja vastinerap

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 11.3.2022 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 11.3.2022

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
11.03.2022

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Kunnallisvalitus

§59

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 viranomaisen 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 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.