

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

**Kaupunginhallitus, § 186, 03.05.2021**

**Yhdyskuntalautakunta, § 343, 10.12.2019**

**Yhdyskuntalautakunta, § 248, 06.10.2020**

**§ 186**

**Asemakaava nro 8585, Lamminpää, teollisuusalueen muutos asuntoalueeksi**

TRE:781/10.02.01/2019

**Kaupunginhallitus, 03.05.2021, § 186**

Valmistelija / lisätiedot:

Mikko Nurminen

**Valmistelijan yhteystiedot**

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

**Lisätietoja päätöksestä**

Kaupunginlakimies Jouko Aarnio, puh. 040 514 4884, etunimi.sukunimi@tampere.fi

**Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Juha Yli-Rajala, Konsernijohtaja

**Päätösehdotus**

Esitetään valtuuston päätettäväksi:

Asemakaavaehdotus nro 8585 (päivätty 23.4.2019, tarkistettu 2.12.2019 ja 28.9.2020) hyväksytään.

**Kokouskäsitely**

Kaupunginhallitus myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden johtaja Mikko Nurmiselle ja asemakaavapäällikkö Elina Karppiselle. He olivat asiantuntijoina läsnä kokouksessa asian käsittelyä aikana.

**Perustelut**

Lamminpään pientaloalueen itäreunassa sijaitseva Suonsivunkadun ja Paasikiventien välissä oleva alue on 1970-luvulta lähtien ollut teollisuus- ja varastokäytössä. Nyt alueen sijainti ei ole enää teollisuudelle optimaalinen ja alue rajoittuu länsiosaltaan suoraan pientaloalueeseen, jolle teollisuuden tai liikenteen melu ja ilmansaasteet aiheuttavat ympäristökuormitusta. Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on muuttaa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet asumiseen tarkoitetuiksi korttelialueiksi.

Asemakaava-alueella asuinrakentamiseen osoitettua rakennusoikeutta muodostuu AK-, AKR- ja AL-tonteilla n. 60 100 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi alueella on rakennusoikeutta 1600 k-m<sup>2</sup> autosuojille. Alueelle tulee yksi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

liikerakennusten korttelialue, jolle on osoitettu kerrosalaa 1000 k-m<sup>2</sup>. Alueelle tulee uusia katuja yhteensä noin 150-175 metriä sekä uusi liittymä alueelta Myllypuronkadulle.

Asemakaavamuutokseen nro 8585 liittyvät maankäyttö sopimukset (5 kpl) on hyväksytty asunto- ja kiinteistö lautakunnan kokouksessa 21.4.2021, § 61 - § 65. Muutettavassa asemakaavassa tonttien 2077-3, -8, -9, -10, -11, -12, -13, -14 ja -15 pääkäyttötarkoitus ei ole ollut asumista, joten niitä koskevissa maankäyttö sopimuksissa ei sovelleta täydennysrakentamisen kannustimia. Osana maankäyttö korvausta alueen maanomistajat luovuttavat kaupungille asumiseen osoitettua rakennusoikeutta yhteensä 8200 k-m<sup>2</sup>. Kaupunki tulee luovuttamaan sille osoitetun rakennusoikeuden normaalin tontinhakumenettelyn mukaisesti.

Sopimuskokonaisuuteen liittyy myös maanomistajien ja kaupungin välisiä kaupp- ja vaihtokirjoja yhteensä 6 kpl. Luovutus kirjoista on tehty kiinteistö johtajan viranhaltijapäätökset § 218, § 220, § 244, § 245, § 247 ja asunto- ja kiinteistö lautakunnan päätös § 81.

#### **Tiedoksi**

hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto, muistutuksen antaja 1 kpl, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen, kuulutus

#### Liitteet

- 1 Liite yla 6.10.2020 Asemakaava
- 2 Liite yla 6.10.2020 Asemakaavan selostus ja kaupungin vastine saatuun palautteeseen
- 3 Liite yla 6.10.2020 Seurantalomake
- 4 Liite yla 6.10.2020 Rakentamistapaohje
- 5 Liite yla 6.10.2020 Poistettava asemakaava

#### Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali yla 6.10.2020 Asemakaavan havainnekuvia
- 2 Oheismateriaali yla 6.10.2020 Liikenneselvitys ja katujen yleissuunnitelma raportti
- 3 Oheismateriaali yla 6.10.2020 Meluselvityksen raportti
- 4 Oheismateriaali yla 6.10.2020 Pohjavesiselvitys
- 5 Oheismateriaali yla 6.10.2020 Lamminpää muinaisjäännösinventointi
- 6 Oheismateriaali yla 6.10.2020 Ilmanlaatuselvitys 2017
- 7 Oheismateriaali yla 6.10.2020 Tärinäselvitys
- 8 Oheismateriaali yla 6.10.2020 Hulevesiraportti
- 9 Oheismateriaali yla 6.10.2020 Maaperän ja pohjaveden haitta- ainetutkimus
- 10 Oheismateriaali yla 6.10.2020 Eliöstö- ja biotooppiselvitys 2018
- 11 Oheismateriaali yla 6.10.2020 Historiatarkastelu 2016
- 12 Oheismateriaali yla 6.10.2020 Rakennettavuus selvitys
- 13 Oheismateriaali yla 6.10.2020 Yleisötilaisuus muistiinpanot 20190506
- 14 Oheismateriaali yla 6.10.2020 Ehdotuksesta saadut lausunnot
- 15 Oheismateriaali yla 6.10.2020 Valmisteluvaiheen palaute ja vastineraportti

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

- 16 Oheismateriaali yla 6.10.2020 Valmisteluaineistosta saadut viranomaiskommentit
  - 17 Oheismateriaali Kh 3.5.2021 Maankäyttösopimus Kiinteistö Oy Tampereen Suonsivunkatu 24
  - 18 Oheismateriaali Kh 3.5.2021 Vaihtokirja Kiinteistö Oy Tampereen Suonsivunkatu 24
  - 19 Oheismateriaali Kh 3.5.2021 Maankäyttösopimus Maper Oy
  - 20 Oheismateriaali Kh 3.5.2021 Vaihtokirja Maper
  - 21 Oheismateriaali Kh 3.5.2021 Maankäyttösopimus SNT Kiinteistöt Oy
  - 22 Oheismateriaali Kh 3.5.2021 Vaihtokirja SNT Kiinteistöt Oy
  - 23 Oheismateriaali Kh 3.5.2021 Maankäyttösopimus tontit 837-225-2077-3 ja 12
  - 24 Oheismateriaali Kh 3.5.2021 Vaihtokirja tontti 837-225-2077-12
  - 25 Oheismateriaali Kh 3.5.2021 Maankäyttösopimus tontti 837-225-2077-13
  - 26 Oheismateriaali Kh 3.5.2021 Kauppakirja tontti 837-225-2077-13
  - 27 Oheismateriaali Kh 3.5.2021 Kauppakirja tila 837-601-3-40
- 

#### **Yhdyskuntalautakunta, 10.12.2019, § 343**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Elina Karppinen

#### **Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.  
Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

#### **Päätösehdotus oli**

Asemakaavaehdotus nro 8585 (päiväty 23.4.2019, tarkistettu 2.12.2019) hyväksytään asetettavaksi nähtäville.

Asemakaavaehdotus esitetään nähtävilläolon jälkeen kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi edellyttäen, että kaavan toteuttamiseen liittyvät sopimukset (pitäen sisällään maankäyttösopimukset, luovutus-/vaihtokirjat, toteutussopimukset vuokramiesten kanssa) on hyväksytty.

#### **Perustelut**

Kaupunkiympäristön suunnittelu on valmistellut 23 .4.2019 päivätyn ja 2.12.2019 tarkistetun asemakaavamuutosehdotuksen nro 8585. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteessa: <https://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8585>

Diaarinumero: TRE:781/10.02.01/2019, aiemmin TRE:8577/10.02.01/2013.  
Kaavan laatija: Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, kaavoitusarkkitehti Timo Silomaa.

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Suunnittelualue sijaitsee Länsi-Tampereella, Ylöjärven rajalla,

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Lamminpään pientalovaltaisen asuntoalueen ja Paasikiventien välissä ja se on laajuudeltaan noin 12,5 ha. Suunnittelualue käsittää Tampereen kaupungin Lamminpään korttelin 2077 kiinteistön 3 ja kiinteistöt 8 — 15, jotka nykyisessä asemakaavassa on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi. Lisäksi korttelin 2042 kiinteistön 10, jolla sijaitsee Vuokratalosäätiön kerrostaloja ja joka on nykykaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Kaava-alueeseen kuuluu edellisten lisäksi katu-, virkistys- ja liikennealuetta.

Alue on 1970-luvulta lähtien ollut suurelta osin teollisuus- ja varastokäytössä. Alueen itäpuolelle rakennettiin valtatie 1960-luvulla ja rautatie 1970-luvulla.

Alue on kokonaisuudessaan ihmisen käsittelemää kulttuuriympäristöä. Nykyinen Jussinpuiston alueen metsikkökin on vielä 1940 — 1960-luvulla ollut peltoa ja maatilojen pihapiiriä. Alueella on havainto liito-oravasta vuonna 2013 ja osa alueen puustosta sopii liito-oravalle. Alueelle on tehty luontoselvitys, jossa on selvitetty liito-oravan kannalta merkittävät luontoarvot ja reitit.

Kaava-alueelle johtaa nykytilanteessa paikalliselta kokoojakadulta Ylöjärventieltä Suonsivunkatu ja Juurikatu. Alueen etelälaidalla kulkee alueellinen kokoojakatu Myllypuronkatu, jolle ei nykytilanteessa ole alueelta suoraa liittymää. Paasikiventielle pääsee Myllypuronkadun eritasoliittymästä. Paasikiventie ja sen itäpuolella kulkeva rautatie ovat merkittäviä melun lähteitä.

Tampereen alueen linja-autolinjoja kulkee Ylöjärventiellä, Myllypuronkadulla ja Paasikiventiellä. Suunnitelmien mukaan Paasikiventiellä alkaa vuonna 2021 kulkemaan tiheästi liikennöity runkolinjayhteys Tampereen ja Ylöjärven välillä. Tässä yhteydessä tullaan myös tutkimaan pysäkkien lisäämistä lähelle Myllypuronkadun eritasoristeystä.

Ylöjärventien varressa kulkee pyöräilyn aluereitti, Myllypuronkadun varressa kulkee pyöräilyn pääreitti ja Paasikiventien varressa kulkee pyöräilyn laatukäytävä. Kaava-alueen pohjoisosan kohdalla on Paasikiventien alittava kevytliikenneväylä, jonka kohdalla Paasikiventiellä on linja-autopysäkit.

Palveluiden osalta suunnittelualue tukeutuu n. 1,5 - 2 kilometrin etäisyydellä sijaitsevaan Lielahden aluekeskukseen. Lähimmät päiväkodit ovat Lamminpään, Piiriniityn ja Tohlopin päiväkodit, jotka sijaitsevat linnuntietä n. 0,4; 1,0 ja 1,2 kilometrin etäisyydellä kaava-alueen keskeltä. Lähimmät alakoulu ovat Lamminpään, Tesoman ja Lielahden koulut, jotka sijaitsevat linnuntietä n. 1; 1,8 ja 1,5 kilometrin etäisyydellä kaava-alueen keskeltä. Lähimmät yläkoulut ovat Tesoman ja Lielahden koulut.

Oppilaat pitää nykytilanteessa todennäköisesti ohjata Lielahden kouluun. Päiväkotien osalta Piiriniityn päiväkotia otetaan koulun käyttöön syksystä 2019 alkaen. Tesoman alueella pystytään kuitenkin vastaamaan

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

kasvavaan päivähoitopalvelujen kysyntään. Ennen kuin kaavan mukainen rakentaminen on valmis, todennäköisesti vuosien kuluttua, tilanne on kuitenkin voinut muuttua hyvinkin merkittävästi.

#### Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa uusien asuinrakennusten rakentaminen pienen teollisuusalueen tilalle. Samalla parannetaan alueella jo olevan kerrostalotontin käyttömahdollisuuksia, aluetta pitkin kulkevaa virkistysyhteyttä ja pyritään turvaamaan aluetta pitkin kulkevaa ekologista yhteyttä.

#### Asemakaavan vaiheet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 25.8. — 22.9.2016 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Asemakaavamuutosta esiteltiin yleisötilaisuudessa 30.8.2016, johon osallistui arviolta 40 — 50 henkeä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin viisi viranomaiskommenttia ajallaan ja yksi myöhässä sekä kuusi mielipidettä. Mielipiteet koskivat lähinnä huolta liikennemäärien ja häiriöiden lisääntymisestä sekä toiveita pientalojen, rivitalojen ja pienkerrostalojen rakentamisesta kerrostalojen sijaan. Viranomaiskommenteissa esitettiin selvitysten, mm. arkeologisen selvityksen, täydentämistä sekä virkistys- ja viheryhteydestä huolehtimista Ylöjärven rajan ja Epilänharjun välillä.

Aloitussvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 24.11.2016.

Asemakaavan valmisteluaineisto, kaavaluonnos, siihen liittyvät havainnekuvat, selostus ja selvitysaineistoa, kuulutettiin nähtäville osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkistetun version kanssa 25.4. — 16.5.2019. Asemakaavanmuutoksesta pidettiin yleisötilaisuus maanantaina 6.5.2019. Yleisöä paikalla oli noin 50 henkeä.

Valmisteluaineistosta saatiin seitsemän viranomaiskommenttia ja kaksitoista mielipidettä. Kommentteja ja mielipiteitä käydään läpi kaavaselostuksessa ja niihin on laadittu vastineet, jotka ovat erillisessä palaute- ja vastineraportissa.

Kaavaehdotusta on tarkennettu saatujen kommenttien ja mielipiteiden perusteella.

#### Asemakaavaehdotukseen tehdyt muutokset

Asemakaavaluonnos pohjautui alustavaan viitesuunnitelmaan. Luonnosvaiheessa kaavaratkaisu tarkentui mm. korttelialueiden rajauksen, virkistys- ja viheryhteyksien sekä paikoituksen osalta.

Kaavaehdotusvaiheessa on tutkittu lisää nykyisen pientaloalueen ja uuden kerrostaloalueen liittymistä toisiinsa. Pientaloalueen puoleisten rakennusmassojen kerroslukua on osalta korttelialueita tarkistettu alaspäin. Lisäksi kyseisten rakennusten osien julkisivut on määrätty rakennettavaksi pääosin puusta.

Kaavaehdotusvaiheessa on tarkennettu melua, runkomelua ja tärinää koskevia määräyksiä. Myös leikki- ja oleskelualueita sekä yhteis- ja

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

saunatiloja koskevia määräyksiä on lisätty ja tarkennettu. Tavoitteena on ohjata tulevaa rakentamista paremmin ihmisten terveyden ja viihtyisyyden kannalta hyvään suuntaan.

Eniten luonnosvaiheen jälkeen on tullut uusia määräyksiä, jotka koskevat rakennusten ulkonäköä ja muotoa. Uusilla määräyksillä on pyritty ohjaamaan tulevaa rakentamista kaavoitusprosessin yhteydessä laaditun viitesuunnitelman suuntaisesti niin, että viitesuunnitelman luonteinen rakentaminen toteutuu, vaikka kaava-alueen rakennuspaikkojen hallinta jossain vaiheessa siirtyisi uusille rakennuttajille

#### Asemakaava

Suunnittelualueelle syntyy uuden kaavan toteutuessa uusi noin 750 metriä pitkä ja 100 metriä leveä pohjois-eteläsuuntainen kerrostaloalue, jonka itäpuolella on Paasikiventie sekä rautatie ja länsipuolella on Suonsivunkatu ja Lamminpään pientaloalue. Alueelle tullaan Myllypurontien ja Paasikiventien eritasoliittymän rampin yläpään tehtävän uuden nelihaalaristeyksen kautta. Risteyksen itäpuolelle tulee pieni liikerakennusten korttelialue.

Kerrostaloalueen keskelle tulee pieni puisto, jonka kohdalla Suonsivunkatu katkeaa moottoriajoneuvoliikenteeltä. Kerrostaloalueen pohjoispuolelle tulee Jussinpuisto-niminen suojaviheralue. Viheralueille tulee merkintä sl-6 eli alueen osa, jolla liito-oravan elinolosuhteiden ja kulkureittien turvaamiseksi tulee säilyttää ja istuttaa lajiltaan liito-oravalle suotuisaa puustoa.

Kerrostaloalueen paikoitus tulee kerrostalotonttien väleihin ja tonttien itäpuolelle Paasikiventien varteen jäävän suojaviheralueen reunaan. Osa paikoituksesta sijoitetaan autokatoksiin, jotka meluaitojen kanssa muodostavat melusuojaa Paasikiventien ja rautatien suuntaan. Alueen liikenne kulkee pitkin kerrostalojen ja Paasikiventien välissä olevaa paikoitusaluetta uuteen Myllypuronkadun ja Suonsivunkadun liittymään. Pientaloalueen kaduille ei tule merkittävästi uutta liikennettä. Suonsivunkadun varteen tulee viherkaista ja puurivi ja katua kehitetään vehreäksi puistomaiseksi kaduksi.

Korkeimmat kerrostalot, 6—8 kerrosta, tulevat kerrostalotonttien itälaidalle, jossa ne yhdessä muodostavat suojan melua vastaan. Itälaidalta lähtien kerrostalot madaltuvat ja ovat tonttien länsilaidalla kolmikerroksisia. Tällä tavoin kerrostaloalue ja pientaloalue eivät muodosta toisilleen kohtuuttoman jyrkkää kontrastia.

Tontille 2042-10 eli Vuokratalosäätiön tontilla olevat 3½-kerroksiset lamellitalot korvataan neljäkerroksisilla pistetaloilla ja kaksikerroksisilla pienkerrostaloilla, rivitaloilla tai kytketyillä pientaloilla.

Suunnittelualueelle on asemakaavaluonnoksessa osoitettu asuinrakentamista yhteensä 60.100 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi alueelle on osoitettu enintään 1.200 k-m<sup>2</sup> liikerakentamista ja 1.600 k-m<sup>2</sup> autosuojia. Asuinrakentamisesta 1600 k-m<sup>2</sup> on rivitalojen ja muiden kytkettyjen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

asuinrakennusten kerrosalaa, 6.500 k-m<sup>2</sup> asuin-, liike- ja toimistorakennusten kerrosalaa ja loput 52.000 k-m<sup>2</sup> ovat asuinkerrostalojen kerrosalaa.

Pääosin asuinrakentamiseen tarkoitettujen korttelialueiden pinta-ala on yhteensä n. 5 ha ja liikerakennusten korttelialueen pinta-ala on n. 0,3 ha. Autopaikkojen korttelialuetta on n. 1,8 ha, katualuetta on n. 2,2 ha ja liikennealuetta n. 0,4 ha. Puistoa on n. 0,45 ha ja suojaviheraluetta on n. 2,5 ha. Koko alueen pinta-ala on n. 12,5 ha.

#### Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

#### **Lausunnot**

Pirkanmaan ELY, Pirkanmaan liitto, Väylävirasto, Tampereen sähköverkko

#### **Tiedoksi**

hakijat, Sirpa Lehtonen, Terhi Peltoniemi

#### **Kokouskäsitely**

Katja Nisumaa-Saarela ilmoitti olevansa esteellinen asian käsittelyyn, koska Nisumaa-Saarela on Tampereen Vuokratalosäätiön hallituksen jäsen. Esteellisyys todettiin hallintolain 28 §:n 1 momentin 5) kohdan perusteella. Nisumaa-Saarela poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

#### Liitteet

- 1 Liite yla 10.12.2019 Asemakaava
- 2 Liite yla 10.12.2019 asemakaavaselostus
- 3 Liite yla 10.12.2019 poistettava asemakaava
- 4 Liite yla 10.12.2019 asemakaavan seurantalomake
- 5 Liite yla 10.12.2019 rakentamistapaohje
- 6 Liite yla 10.12.2019 palaute ja vastineraportti

#### Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali yla 10.12.2019 asemakaavan havainnekuvia
  - 2 Oheismateriaali yla 10.12.2019 valmisteluaineistosta saadut viranomaiskommentit
  - 3 Oheismateriaali yla 10.12.2019 Yleisötilaisuus muistiinpanot 20190506
  - 4 Oheismateriaali yla 10.12.2019 Meluraportti
  - 5 Oheismateriaali yla 10.12.2019 Hulevesiraportti
  - 6 Oheismateriaali yla 10.12.2019 Tärinäselvitys
  - 7 Oheismateriaali yla 10.12.2019 Rakennettavuus selvitys
  - 8 Oheismateriaali yla 10.12.2019 Liittymä järjestely tarkastelu 2018
  - 9 Oheismateriaali yla 10.12.2019 Ilmanlaatuselvitys 2017
  - 10 Oheismateriaali yla 10.12.2019 Eliöstö- ja biotooppiselvitys 2018
  - 11 Oheismateriaali yla 10.12.2019 Maaperän ja pohjaveden haitta-ainetutkimus
  - 12 Oheismateriaali yla 10.12.2019 Historiatarkastelu 2016
  - 13 Oheismateriaali yla 10.12.2019 Lamminpää muinaisjäännösinventointi
-

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## Yhdyskuntalautakunta, 06.10.2020, § 248

Valmistelijat / lisätiedot:

Elina Karppinen

### Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

### Päätösehdotus oli

Asemakaavaehdotus nro 8585 (päiväty 23.4.2019, tarkistettu 2.12.2019 ja 28.9.2020) hyväksytään ja esitetään kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi edellyttäen, että kaavan toteuttamiseen liittyvät sopimukset on hyväksytty.

### Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 23.4.2019 päivätyn ja 2.12.2019 sekä 28.9.2020 tarkistetun asemakaavamuutosehdotuksen nro 8585. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteesta: <https://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8585>

Diaarinumero: TRE:781/10.02.01/2019, aiemmin TRE:8577/10.02.01/2013

Kaavan laatija: Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, kaavoitusarkkitehti Timo Silomaa.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 12.12.2019 – 20.1.2020.

Ehdotuksesta saatiin lausunnot Pirkanmaan ELY-keskukselta ja Pirkanmaan liitolta. Lisäksi saatiin yksi muistutus lähivaikutusalueen asukkaalta.

### *ELY-keskus*

ELY-keskus toteaa lausunnossaan, että kaavasuunnittelussa tulee riittävin selvityksin, kaavamääräyksin ja melunsuojaustoimenpitein varmistaa, että VNp:n 993/1992 meluohjearvot täyttyvät ja että suunnittelu takaa terveellisen – ja viihtyisän elin- ja toimintaympäristön uusille asukkaille. Ilmanlaatuselvitys tulee huomioida tarpeellisin kaavamääräyksin.

Kaavamääräykset meluun liittyen eivät ole riittävät kaavaehdotuksessa. Hankkeessa tulee saavuttaa melun kannalta vähimmäisvaatimukset, eli ainakin toinen julkisivu tulee olla ohjearvojen mukaisella tasolla ja asuntojen tulee aueta hiljaiselle, ohjearvojen mukaiselle puolelle, kaikissa kerroksissa. Kaavamääräykseen tulee lisätä myös määräys parvekkeiden melutasoista.

Pohjaveden pinnankorkeus ja orsiveden pinnankorkeus kaavoitettavalla alueella tulisi olla tiedossa. Orsivedessä oli useita haitta-aineita ympäristölaatuun ylittävänä pitoisuuksina, eikä orsivettä saa päästää sekoittumaan varsinaiseen pohjaveteen.



Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Kaupungin vastine:

Kaavaan on lisätty ilmanlaatua koskeva määräys.

Kaavan melumääräyksiä on tarkistettu. Melumääräykset ovat kaupungin melulinjausten mukaisia. Ehdotuksessa olevissa määräyksissä on jo määrätty parvekkeilla ja ulko-oleskelupaikoilla sallitusta melusta: "Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot eivät ylity". Kaupunki katsoo, että päällekkäiset melumääräykset eivät selvennä asiaa. Kaavan melumääräyksillä ja rakennusalojen rajauksilla rakentamista ohjataan niin, että terveellinen melulta suojattu asuinrakentaminen on mahdollista.

Alueelle teetettiin uusi pohjavesiselvitys, jossa on huomioitu myös orsivesi edellistä selvitystä tarkemmin. Kaavan pohjavesialueen huomioimista ja suojelua koskevaa määräystä on tiukennettu ja kaavaan on lisätty aluerajaus, jonka sisällä orsiveden sekoittumisen mahdollisuus pohjaveteen on olemassa ja jonka sisällä se on erityisesti otettava huomioon.

*Pirkanmaan liitto*

Pirkanmaan liitto toteaa, että Lamminpään asemakaavan muutosehdotuksessa ei ole pohjavesialuumerkintään liittyviä suunnittelumääräyksiä, joissa sekä maakuntakaavan että yleiskaavan mukaiset pohjaveden laatuun, määrään ja vedenhankintakäyttöön liittyvät määräykset tulisivat otetuksi huomioon. Kaavaan liittyvistä taustaselvityksistä tai kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnista ei käy ilmi, mitkä ovat kaava-alueelle suunnitellun uuden maankäytön rakentamisajan (paalutus, maansiirtotyö) sekä mahdollisen asfaltoinnin (vettä läpäisemättömien pinnoitteiden) vaikutukset pohjaveden määrään. Liitto esittää, että pohjavesialueeseen liittyvää selvitysaineistoa ja asemakaavamääräyksiä täydennetään tältä osin.

Kaupungin vastine:

Pohjavedestä ja orsivedestä on teetetty uusi selvitys ja selvityksen perusteella kaavaan on lisätty uusi aluerajaus, jonka sisällä orsivesi on erityisesti huomioitava suunnittelussa ja toteutuksessa. Myös muuta pohjavesialuetta koskevaa määräystä on tiukennettu edellisestä. Rakennustapaohjeeseen on lisätty tehdyn selvityksen suosittelema paalutusta koskeva ohje sille pohjavesialueen osalle, jolla orsiveden pohjaveteen sekoittumisen riski on olemassa: "Mikäli orsivesialueella katsotaan tarkoituksenmukaiseksi perustamistavaksi kitka/koheesio- tai tukipaalutus, suositellaan paalumateriaaliksi pyöreää umpinaista teräväkärkistä paalua (esim. teräspuutkipaalu). Karkea pintamaakerros (sora) tulisi poistaa siten, ettei se pääse paalun mukana muuttamaan vettä pidättävän kerroksen vedenjohtavuutta."

*Muistutukset*

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Muistutuksia tuli yksi kappale. Siinä todetaan, että: "Kommentoin jo luonnosvaiheessa tontille 2042 rakennettavista kerros- ja luhtitaloista. Luonnokseen jälkeen tehty 4 metrin siirto ei ole riittävä. Rakennusten korkeus ja se että ne sijaitsevat ylämäessä suhteessa meidän asuntoomme tekee haittaa yksityisyydelle ja maaston ottaminen huomioon rakentamisessa on jäänyt suunnittelijalta huomioimatta täysin. Tällä hetkellä kerrostalojen sijoitus on niin, että kerrostalojen pääty on meidän asuntoon päin, ja siitä johtuen ei yksityisyys häiriinny. Suunnitelmasta saa ymmärtää, että tulevaisuuden taloissa asunnoista on suora näkymä meidän tontille, ja koska talot ovat korkeita on siitä suuri haitta. Suunnitelmassa pitää ottaa paremmin huomioon yksityisen suojaan liittyvät asiat niin, että kerrostaloja on madallettava 3 kerroksen korkuiseksi ja niin että suunnitelmassa rakennetaan näkösuojaa joko luontaisesti tai muulla tapaa.

Jussinkadun varteen rakennettavien luhtitalojen suhteen on myös muutosta tehtävä niin, että asuntojen 2 kerroksisuus ja ylämäki sijainti tekee myöskin haittaa yksityisyydelle. Luhtitalojen sijaintia on muutettava niin, että siihen tulee muutos yksityisyyden ja näkösuojan parantamiseksi. Paras ratkaisu olisi, jos kolmesta luhtitalosta yksi, lähimpänä tonttiani olevaa ei rakenneta ja asuntojen väliin tulee luontainen näköeste puista ja pensaista." Muistutuksen verkkojulkisuutta on rajoitettu henkilötietojen takia.

Kaupungin vastine:

Kerrostalojen rakennusalojen rajat sijoittuvat lähimmillään noin 27 metrin etäisyydelle muistutuksessa mainitusta asunnosta ja noin 21 metrin etäisyydelle kyseisen talon tontinrajasta. Rakennusalojen rajojen muutos tulee jonkin verran heikentämään VTS:n tontin pohjoispuolella olevien talojen pihojen yksityisyyttä, muttei kaupungin näkemyksen mukaan kohtuuttomasti.

Vanhassa, nyt voimassa olevassa kaavassa, sallitaan kerrostalojen tontille yksikerroksisen 375 k-m<sup>2</sup> rakennuksen rakentaminen n. 14,5 m etäisyydelle muistutuksessa mainitusta asunnosta ja noin 11 m etäisyydelle tontin rajasta. Tämä rakennusoikeus tontin haltijalla on edelleen, vaikkei kyseistä rakennusoikeutta ole käytetty. Rakennusoikeus tulee kaupungin näkemyksen mukaan huomioida uutta kaavaa laadittaessa. Kerrostalojen rakentamismahdollisuuksien lisärajoittaminen, siirtämällä rakennusalojen rajoja vielä kaavassa esitettyä kauemmas tontin rajoista ilman erityisen vahvoja perusteita, olisi kaupungin näkemyksen mukaan kohtuutonta.

*Kaava-aineistoon tehdyt muutokset ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen:*

Saadun palautteen perusteella kaavaa varten tilattiin uusi pohja- ja orsivesiselvitys. Lisäksi meluselvitystä täydennettiin lisäkuvilla, joista käy yksityiskohtaisemmin ilmi alueen nykyinen ja ennustettu melutilanne. Kaavaa varten laadittu uusi liikenneselvitys ja katujen yleissuunnitelma sekä vesihuollon yleissuunnitelma ovat valmistuneet.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Kaavakartalle on lisätty aiempaa määräystä tarkempi pohjavesialuetta ja sen suojelua koskeva määräys ja kaava-alueen Myllypuronkadun puoleiseen päähän on lisätty tehtyyn selvitykseen pohjautuva orsivettä koskeva aluerajaus ja määräys. Kaavan yleismääräykseen on lisätty määräys: "Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesimenetelmistä. Rakentamisen aikaisesta vaiheittaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttävä valvontaviranomaisella, joka myös valvoo rakentamisaikaista hulevesien hallintaa."

Korttelia 2077 koskevaan yleismääräykseen on lisätty melua koskeva määräysosa: "Jos asunnon ulkoseinään kohdistuvan melun päiväajan keskiäänitaso on 65 dB tai enemmän, tulee asuntojen avautua myös hiljaiselle puolelle (alle 55 dB)."

Korttelia 2077 koskevaan yleismääräykseen on lisätty ilmalaatua koskeva määräysosa: "Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä selvitys rakennusten ilmanlaadun varmistamisesta." Lisäksi Paasikiventien puoleisiin rakennusalojen rajoihin on lisätty merkintä eas/l, joka osoittaa rakennusalan sivun, johon ei saa sijoittaa asuinhuoneiden ikkunoita roomalaisella numerolla ilmoitettuun kerrokseen.

Korttelin 2077 Paasikiventien puoleisiin rakennusaloihin on lisätty merkintä r50%, joka osoittaa ne rakennusalanosat, joilla rakennuksen ensimmäisessä, rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän ylemmän kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Samalla kyseisien rakennusalan osien kerroslukua on kasvatettu yhdellä kerroksella, näin mahdollistaen osin rinteeseen rakennettavien kerrosten rakentaminen ilman, että suunnitelman mukainen täysien kerrosten luku laskee.

Kaavaselostus on päivitetty sisältämään ehdotusvaiheesta saatu palaute ja kaupungin vastineet saatuun palautteeseen. Lisäksi selostukseen on lisätty tehtyjä uusia selvityksiä ja selvitysten täydennyksiä koskevat kohdat. Myös vaikutusten arviointia on täydennetty.

Tehdyistä muutoksista on keskusteltu kaava-alueen maanomistajien, sopimuksen haltijoiden tms. kanssa ja he ovat muutokset hyväksyneet. Tästä johtuen kaupunki katsoo, että koska tehdyt muutokset eivät vaikuta merkittävällä tavalla kaava-alueen ulkopuolella olevien oikeuksiin, kaavaa ei tarvitse asettaa uudestaan nähtäville.

### **Tiedoksi**

hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto, muistutuksen antaja 1 kpl, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

### **Esteellisyys**

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Katja Nisumaa-Saarela ilmoitti olevansa esteellinen asian käsittelyyn, koska on Tampereen Vuokratalosäätiön hallituksen jäsen. Esteellisyys todettiin hallintolain 28 §:n 1 momentin 5) kohdan perusteella. Nisumaa-Saarela poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

#### Liitteet

- 1 Liite yla 6.10.2020 Asemakaava
- 2 Liite yla 6.10.2020 Asemakaavan selostus ja kaupungin vastine saatuun palautteeseen
- 3 Liite yla 6.10.2020 Poistettava asemakaava
- 4 Liite yla 6.10.2020 Seurantalomake
- 5 Liite yla 6.10.2020 Rakentamistapaohje

#### Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali yla 6.10.2020 Meluselvityksen raportti
- 2 Oheismateriaali yla 6.10.2020 Pohjavesiselvitys
- 3 Oheismateriaali yla 6.10.2020 Liikenneselvitys ja katujen yleissuunnitelma raportti
- 4 Oheismateriaali yla 6.10.2020 Ilmanlaatuselvitys 2017
- 5 Oheismateriaali yla 6.10.2020 Tärinäselvitys
- 6 Oheismateriaali yla 6.10.2020 Rakennettavuusselvitys
- 7 Oheismateriaali yla 6.10.2020 Maaperän ja pohjaveden haitta-ainetutkimus
- 8 Oheismateriaali yla 6.10.2020 Hulevesiraportti
- 9 Oheismateriaali yla 6.10.2020 Eliöstö- ja biotooppiselvitys 2018
- 10 Oheismateriaali yla 6.10.2020 Historiatarkastelu 2016
- 11 Oheismateriaali yla 6.10.2020 Lamminpää muinaisjäännösinventointi
- 12 Oheismateriaali yla 6.10.2020 Asemakaavan havainnekuvia
- 13 Oheismateriaali yla 6.10.2020 Ehdotuksesta saadut lausunnot
- 14 Oheismateriaali yla 6.10.2020 Valmisteluvaiheen palaute ja vastineraportti
- 15 Oheismateriaali yla 6.10.2020 Valmisteluaineistosta saadut viranomaiskommentit
- 16 Oheismateriaali yla 6.10.2020 Yleisötilaisuus muistiinpanot 20190506

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## **Muutoksenhakukielto**

§186

## **Muutoksenhakukielto**

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta 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 §)