

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Yhdyskuntalautakunta, § 219, 27.09.2022

Yhdyskuntalautakunta, § 159, 14.06.2022

§ 219

Asemakaava nro 8817, Kalevanrinne, XIX, Sammonkatu 50, käyttötarkoituksen muutos asumiseen

TRE:881/10.02.01/2020

Yhdyskuntalautakunta, 27.09.2022, § 219

Valmistelija / lisätiedot:

Elina Karppinen

Valmistelijan yhteystiedot

Projektiarkkitehti Milla Hilli-Lukkarinen, puh. 044 486 3500, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Jonna Koivumäki, puh. 040 124 1626, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

Päätösehdotus

Asemakaavaehdotus nro 8817 (päivätty 8.11.2021, tarkistettu 30.5.2022) hyväksytään ja esitetään kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi edellyttäen, että kaavan toteuttamiseen liittyvät sopimukset on hyväksytty.

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 8.11.2021 päivätyn ja 30.5.2022 tarkistetun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 8817. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteessa: <https://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8817>

Diaarinumero: TRE:881/10.02.01/2020

Kaavan laatija

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Milla Hilli-Lukkarinen

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 16.6. – 11.8.2022. Kaavaehdotuksesta ei jätetty lausuntoja tai muistutuksia. Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) ei antanut lausuntoa, mutta lähetti kaavasta melua koskevan kommentin, jonka mukaan päivämellun ollessa 55-60 desibelin tasolla, tulisi huoneistojen avautua myös hiljaisen julkisivun puolelle tuuletuksen järjestämiseksi. ELY-keskus katsoi, että

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

kaavaehdotusta vähäisesti muokkaamalla ja kaavamääräyksiä täydentämällä voitaisiin löytää suunnitteluratkaisu, jossa valtakunnalliset ohjearovot täyttyvät. Lisäksi ELY-keskus totesi, että melumallinnuksessa voisi olla hyvä huomioida naapuritontin asemakaavan mahdollistama rakentaminen, raitiotien kiihdytyskohdat ja mainita, onko tarpeen huomioida maksimiäänitasoja.

Kaupungin vastine palautteeseen: Yhdyskuntalautakunta hyväksyi Tampereen kaupungin melulinjaukset 27.8.2019. Melulinjauksissa ohjeistetaan mm. rakennuspaikan, asuntojen avautumisen, parvekkeiden ja pihojen suunnittelua, sekä melusuojauksen toteuttamista. Asemakaava edellyttää, että ulko-oleskelualueet suojataan melulta em. linjauksen mukaisesti. Takojankadun puolelle on sijoitettava pihaa suojaava meluste. Melusta on merkitty parvekkeiden lasittamista ja sijoittamista koskevat määräykset. Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että asuintiloille, parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearovot alittuvat. Vaiheittain rakennettaessa tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden, parvekkeiden ja terassien melusuojauksen toteutumisen vaatimusten mukaiseksi tarvittaessa tilapäisiä meluntorjuntarakenteita hyödyntäen. Asemakaava mahdollistaa terveellisen, turvallisen ja viihtyisän asuinratkaisun. Meluselvitys on laadittu ajankohtaisen ohjeistuksen mukaisesti ja se tulee tarvittaessa päivittää rakennusvaiheessa.

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen, Milla Hilli-Lukkarinen, Jori Alanko

Liitteet

- 1 Liite yla 27.9.2022 Asemakaava
- 2 Liite yla 27.9.2022 Asemakaavan selostus ja kaupungin vastine palautteeseen
- 3 Liite yla 27.9.2022 Asemakaavan seurantalomake
- 4 Liite yla 27.9.2022 Rakentamistapaohje

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali yla 27.9.2022 Viitesuunnitelma
 - 2 Oheismateriaali yla 27.9.2022 Hulevesisuunnitelma
 - 3 Oheismateriaali yla 27.9.2022 Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma
 - 4 Oheismateriaali yla 27.9.2022 Maaperätutkimus
 - 5 Oheismateriaali yla 27.9.2022 Meluselvitys
 - 6 Oheismateriaali yla 27.9.2022 Yritysvaikutusten arviointi
 - 7 Oheismateriaali yla 27.9.2022 OAS
 - 8 Oheismateriaali yla 27.9.2022 Valmisteluvaiheen palauteraportti
 - 9 Oheismateriaali yla 27.9.2022 Ehdotusvaiheen palaute alkuperäisenä
-

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Elina Karppinen

Päätös

Asemakaavaehdotus nro 8817 (päivätty 8.11.2021, tarkistettu 30.5.2022) hyväksytään asetettavaksi nähtäville.

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläoloaika pidennetään 11.8.2022 saakka.

Asemakaavaehdotus esitetään nähtävilläolon jälkeen kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi edellyttäen, että kaavan toteuttamiseen liittyvät sopimukset on hyväksytty.

Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

Päätösehdotus oli

Asemakaavaehdotus nro 8817 (päivätty 8.11.2021, tarkistettu 30.5.2022) hyväksytään asetettavaksi nähtäville.

Asemakaavaehdotus esitetään nähtävilläolon jälkeen kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi edellyttäen, että kaavan toteuttamiseen liittyvät sopimukset on hyväksytty.

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 8.11.2021 päivätyn ja 30.5.2022 tarkistetun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 8817. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteessa: <https://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8817>

Diaarinumero: TRE:881/10.02.01/2020

Kaavan laatija: Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Milla Hilli-Lukkarinen.

Liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialue muutetaan pääosin asumiseen sekä liike- ja toimistokäyttöön

Asemakaavalla mahdollistetaan uuden asuintalon rakentaminen Uintikeskuksen raitiotiepysäkin läheisyyteen. Nykyinen liikerakennus on tarkoitus purkaa. Katutasoon, Sammonkadun puolelle tulee myös liiketiloja. Rakentaminen sijoittuu tontille Sammonkadulla yleisiä periaatteita noudatellen niin, että matalampi rakennusosa rajaa pihaa Sammonkadun puolella ja korkeammat osat sijoittuvat poikittain Sammonkadun ja Takojankadun väliin. Pysäköinti sijoitetaan pihan alla sijaitsevaan pysäköintihalliin. Pihan suunnittelussa on käytetty Tampereen kaupungin viherkerroinlaskelmaa, jonka asuinpihan tavoiteluku 0,8 saavutetaan suunnitelman mukaisella viherrakentamisella. Rakennusoikeutta merkitään 5000 k-m², josta liiketilaa tulee olla vähintään 250 k-m². Valmistuttuaan rakennus mahdollistaa Kalevanrinteen alueelle noin 110 uutta asukasta.

Tavoitteena kaupunkimaisemaa luontevasti täydentävä asuin- ja liikekiinteistö

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Asemakaavamuutos seuraa Tampereen strategian 2030 tavoitteita tiivistämällä yhdyskuntarakennetta raitiotiepysäkin läheisyydessä. Asemakaavoituksen tavoitteena on Sammonkadun kaupunkimaisemaa luontevasti täydentävä asuin- ja liikekiinteistö, sekä viihtyisä, vehreä ja hyvä asuinympäristö. Asumisen osalta tavoitteena on myös monipuolinen asuntojakauma. Hakijan tavoitteena on muuttaa tontti asuin- ja liikekäyttöön, sekä lisätä rakennusoikeutta.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 6.5.2021 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 5 viranomaiskommenttia sekä 2 mielipidettä. Palaute koski hulevesien käsittelyä, katuliittymien järjestämistä, nykyisten puiden säilyttämistarvetta, sekä pyöräpysäköinnin järjestämistä. Maakuntamuseo totesi, ettei alueella ole tiedossa arkeologisia kohteita, eikä sillä ole merkittävää vaikutusta kulttuuriympäristön arvoihin. Yksityisessä palautteessa moitittiin Takojankadun puoleisen rakennuksen liiallista korkeutta ja tontin liian tehokasta rakentamista.

Kaavaluonnos kuulutettiin nähtäville 11.11. – 2.12.2021, siitä saatiin neljä viranomaiskommenttia ja viisi palautetta yksityisiltä tahoilta. Viranomaispalaute koski Kalevanharjua ja hulevesiä koskevia tarkistuksia, ajoliittymän näkemää, meluselvitystä ja -merkintöjä ja hulevesisuunnittelua. Yksityisessä palautteessa esitettiin tontin muuttamista puistoksi, tai rakentamisen volyymin pienentämistä, sekä vihreyden ja harjunäkymien lisäämistä.

Palautteen perusteella rakennusta tiivistettiin poistamalla rakennusten keskeltä matala osa ja vetämällä V ja VII -kerroksiset rakennusmassat kiinni toisiinsa, jolloin Takojankadun reunaan jää enemmän pihatilaa suurikoisille puille ja tulvareitille. Muutos avaa paremmin myös näkymiä harjulle päin. Pysäköintilaitoksen kokoa tarkistettiin. Ajoyhteyden reunaan lisättiin näkemää koskeva merkintä. Yhteistilojen merkintää tarkistettiin ja lisättiin yhteistilojen laatua koskeva määräys. Myös purkumateriaalin hyödyntämisestä lisättiin yleismääräys.

Lausunnot

Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus),
Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo

Tiedoksi

Hakija, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen, Milla Hilli-Lukkarinen

Kokouskäsitely

Esittelijä teki seuraavan lisäyksen päätösehdotukseen asemakaavaehdotuksen nähtävilläoloaikaan: "Asemakaavaehdotuksen nähtävilläoloaika pidennetään 11.8.2022 saakka." Puheenjohtaja totesi näin muutetun päätösehdotuksen olevan asian käsittelyn pohjana.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

- 1 Liite yla 14.6.2022 asemakaava
- 2 Liite yla 14.6.2022 kaavaselostus
- 3 Liite yla 14.6.2022 seurantalomake
- 4 Liite yla 14.6.2022 rakentamistapaohje

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali yla 14.6.2022 viitesuunnitelma
- 2 Oheismateriaali yla 14.6.2022 hulevesisuunnitelma
- 3 Oheismateriaali yla 14.6.2022 pihasuunnitelma ja viherkerroin
- 4 Oheismateriaali yla 14.6.2022 maaperäselvitys
- 5 Oheismateriaali yla 14.6.2022 meluselvitys
- 6 Oheismateriaali yla 14.6.2022 yritysvaikutusten arviointi
- 7 Oheismateriaali yla 14.6.2022 valmisteluvaiheen palauteraportti
- 8 Oheismateriaali yla 14.6.2022 OAS tarkistettu

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Muutoksenhakukielto

§219

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 §)