

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Yhdyskuntalautakunta, § 329, 16.11.2021

Yhdyskuntalautakunta, § 352, 22.12.2020

§ 329

Asemakaava nro 8750, Pyynikin Trikoo, käyttötarkoituksen muutos ja rakennusoikeuden täsmentyminen

TRE:2495/10.02.01/2018

Yhdyskuntalautakunta, 16.11.2021, § 329

Valmistelija / lisätiedot:

Elina Karppinen

Valmistelijan yhteystiedot

Kaavoitusarkkitehti Marjut Lund-Rahkola, puh. 044 486 3496, 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 8750 (päivätty 5.10.2021, tarkistettu 14.12.2020 ja 16.11.2021) hyväksytään ja esitetään kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi edellyttäen, että kaavan toteuttamiseen liittyvät sopimukset on hyväksytty.

Kokouskäsitely

Jouni Sivenius poistui kokouksesta asian käsittelyn aikana.

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 5.10.2021 päivätyn ja 14.12.2020 sekä 16.11.2021 tarkistetun asemakaavamuutoksen nro 8750. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteessa: <https://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8750>

TRE:2495/10.02.01/2018, pvm 13.3.2018

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 4.1.-5.2.2021.

Asemakaavaehdotuksesta saatiin kaksi viranomaislausuntoa, joista toisessa oli huomautettavaa. Pirkanmaan maakuntamuseo lausuu, että kaavaehdotus on kulttuuriympäristön arvojen osalta hyväksyttävissä. Pirkanmaan pelastuslaitos lausuu, että pelastustoimen toimintavalmius kaavoitettavalle alueelle täyttää kyseisen riskialueen vaatimukset ja pelastustoimen toimintavalmius kaava-alueelle on siten riittävä.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Pelastuslaitos kiinnittää kuitenkin huomiota sisäpihojen ahtaisiin kulkureitteihin, jolloin toimintaedellytykset tulee huomioida rakennussuunnitelmissa tarpeen mukaan. Pelastuslaitos esittää, että mahdollisuudet parantaa tilannetta selvitetäisiin vielä ennen kaavan hyväksymistä.

Saadun palautteen perusteella kaavaan ei tehty muutoksia, sillä kaikki tähän mennessä haetut rakennusluvut on käyty erikseen läpi pelastuslaitoksen kanssa. Jäljellä on enää Kisälli (2A) ja Kamreeri (2B), joiden pelastukseen liittyvät ratkaisut ovat helpompia. Näiden paloturvallisuus käydään myös läpi rakennuslupavaiheessa. Kerrosalojen laskentatekniikka on kuitenkin täsmämentynyt ehdotusvaiheessa (varastot on laskettu kerrosalaan ja majoitustilat lasketaan liiketoiminnaksi asumisen sijaan), jonka myötä kaavakartalla oleviin lukuihin on tehty tarkistus. Kaava-alueen kokonaiskerrosala on noussut näin ollen yhteensä 1000 k-m² ja tämä luku pitää sisällään asukkaiden varastot ja muita asumisen oheistiloja, jotka ovat rakennusmassojen sisällä. Asumisen ja liiketoiminnan sijoittumista korttelialueiden eri osiin on merkitty yksityiskohtaisemmilla pääkäyttötarkoituksilla. Kaavakartalle on tarkistettu myös yksi ohjeellinen tontti lisää, sekä kaksi autopaikkaa Trikookujalle esitetyn terrassin alapuolelle. Pysäköintiin ja huoltoon varatun maanalaisen rakentamisen aluetta on rajattu tarkistetulle kartalle koskemaan vain sitä osaa korttelia, jolle tehdään myöhemmin 3D-kiinteistönmuodostus. Pirak- ja et-määräykset on päivitetty, koska edelliset ovat poistuneet määräystietokannasta kaavaprosessin aikana.

Lausunnot

Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan pelastuslaitos ja Pirkanmaan liitto.

Tiedoksi

valtuuston päätöksestä: Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan pelastuslaitos, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen, kuulutus

Liitteet

- 1 Liite Yla 16.11.2021 Asemakaava
- 2 Liite Yla 16.11.2021 Asemakaavan selostus ja kaupungin vastine muistutuksiin
- 3 Liite Yla 16.11.2021 Asemakaavan seurantalomake
- 4 Liite Yla 16.11.2021 Rakentamistapaohje
- 5 Liite Yla 16.11.2021 Viranomaisneuvottelun muistio

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali Yla 16.11.2021 Yritysvaikutusten arviointi
- 2 Oheismateriaali Yla 16.11.2021 Pyynikin Trikoon ympäristön rakentuminen
- 3 Oheismateriaali Yla 16.11.2021 Lepakkoselvitys
- 4 Oheismateriaali Yla 16.11.2021 Palaute ja vastineraportti
- 5 Oheismateriaali Yla 16.11.2021 Rakennushistoriallinen selvitys

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

- 6 Oheismateriaali Yla 16.11.2021 Viitesuunnitelma
 - 7 Oheismateriaali Yla 16.11.2021 Hulevesiselvitys ja -suunnitelma
 - 8 Oheismateriaali Yla 16.11.2021 Haitta-aineraportti
 - 9 Oheismateriaali Yla 16.11.2021 Pyyntö Triכון rakennusluvat 2000-2020
 - 10 Oheismateriaali Yla 16.11.2021 Valmisteluvaiheen lausunnot
 - 11 Oheismateriaali Yla 16.11.2021 Meluselvitys
 - 12 Oheismateriaali Yla 16.11.2021 Pihasuunnitelma
 - 13 Oheismateriaali Yla 16.11.2021 Kuntotutkimusraportti
 - 14 Oheismateriaali Yla 16.11.2021 Maaperän pilaantuneisuus Tutkimusraportti
 - 15 Oheismateriaali Yla 16.11.2021 Aloitussuunnitelman lausunnot
 - 16 Oheismateriaali Yla 16.11.2021 Ehdotusvaiheen viranomaislausunnot
 - 17 Oheismateriaali Yla 16.11.2021 OAS
 - 18 Oheismateriaali Yla 16.11.2021 Triכוןkujan yleissuunnitelma
-

Yhdyskuntalautakunta, 22.12.2020, § 352

Valmistelijat / lisätiedot:
Hanna Montonen

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

Päätösehdotus oli

Asemakaavaehdotus nro 8750 (päivätty 5.10.2020, tarkistettu 14.12.2020) 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 5.10.2020 päivätyn ja 14.12.2020 tarkistetun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 8750.

Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteessa: <https://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8750>

Diaarinumero: TRE:2495/10.02.01/2018

Kaavan laatija

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Marjut Lund-Rahkola.

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Pyynikin Trikoon kaava-alue sijaitsee noin 2 km päässä kaupungin keskustasta länteen Pyynikintien, Trikookujan ja Nahkakujan välisessä korttelissa. Tontti sijaitsee Pyynikin luonnonsuojelualueen vieressä, Pyynikintien eteläpuolella. Kaavoitettavan alueen koko on noin 2,5 ha. Kiinteistöt ovat olleet yritys- ja harrastustiloina. Osa kiinteistöä on jo muutettu asunnoiksi voimassa olevan kaavan sallimissa rajoissa.

Kaavan tavoitteet

Kaavahankkeen tavoitteena on kehittää vanhaa tehdaskiinteistöä asuntopainotteiseksi sekä mahdollistaa uusia palveluita huomioiden ja turvaten rakennetun kulttuuriympäristön arvot: valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen erityispiirteet ja maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti. Lisäksi tavoitteena on huomioida viereisen luonnonsuojelualueen arvot. Tavoitteena on myös päivittää tonteilla 5 ja 10 tonttien käyttötarkoitus vastaamaan toteutunutta tilannetta, sekä tarkistaa, että yhteiskäyttösopimukset toteutuvat kaavan estämättä.

Kaavamuutoksen hakijan tavoitteena on käyttötarkoituksen muutos sekä eteläisen toimitilarakennuksen purkaminen ja korvaaminen uudisrakennuksella. Tavoitteena on kaavalla mahdollistaa kolmiulotteinen kiinteistönmuodostus, jolloin maanpäälliset ja maanalaiset tilat voivat olla eri kiinteistöjä.

Asemakaavan sisältö

Kaavamuutos mahdollistaa korttelin käyttötarkoituksen painottumisen asumiseen ja tontin käyttötarkoitus muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (KYP-1) asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (AL) rakennusten ja asuntopihojen osalta. Yhteispihat muutetaan asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH-7). Maanalaisia tiloja ohjaa pääkäyttötarkoitusmerkintä ma-LPA-1, joka sallii pysäköintilaitoksen rakentamisen kulkuyhteyksineen. Pyynikin Trikoon Voimalaitoksen tontilla käyttötarkoitus KYP-1 (liike- ja toimistorakennusten korttelialue) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kiinteistö Oy Pyynikin Parkin tontti (tontti 5) muutetaan myös asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH-7). Pyynikin Trikoon kortteliin suunnitellaan ja toteutetaan vehreä oleskelupiha. Nykyiset sisäpihan autopaikat sijoitetaan pääosin rakennuksien kellareihin ja pysäköintikannen alle.

Kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseksi pysäköintiratkaisulla on pyritty vapauttamaan piha istutuksille ja oleskeluun. Korttelia on kehitetty kaavaprosessin kanssa samanaikaisesti voimassaolevan kaavan mukaisilla rakennusluvilla sekä kaavaprosessin tavoitteita tukevilla ratkaisuilla. Tavoitteena on arvokkaan kulttuuriympäristön säilyminen ja olemassa olevien rakennusten käyttötarkoituksen muuttaminen sellaiseksi, että kaikille tiloille löytyy vielä tulevaisuudessakin käyttäjiä.

Asemakaava-alueelle mahdollistetaan kaksi pienehköä lisärakennusosaa: Trikookujan suuntaiseen siipeen kolmiomainen noin 300 k-m² osainen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

täydennys hotellitoimintaa varten (tähän on suunniteltu majoitushuoneita ja saunaosasto, korvaa osittain nykyistä mineriitillä vuorattua, muusta rakennuksesta erottuvaa uudempaa käytäväosaa) ja Pyynikintien suuntaisen siipiosan päälle noin 310 k-m² lounge-tila ja 240 k-m² laajuinen terassi. Korttelin keskiosassa ja Pyynikintien varrella sijaisevien rakennusten katoille on mahdollista sijoittaa asuntojen terassit ja huonetilaa sisäänvedettynä julkisivulinjasta. Maanalaiset pysäköintitilat otetaan käyttöön tehokkaammin kuin aikaisemmin ja lisäksi niille osoitetaan rakennusoikeutta. Uudisrakennuksen kellaritilaan on suunniteltu ko. rakennuksen pysäköintitilat. Tontin 9 olemassa olevien tilojen kerrosalaa on kaikkien kiinteistöjen osalta laskettu tarkemmin ja pääpiirteissään rakennusoikeuden kokonaismäärä tulee pysymään samana. Tontin lounaisnurkassa olevan huonokuntoisen Viimeistämön rakennuksen tilalle on kaavassa osoitettu pienempi asuinrakennus. Tontilla 10 sijaitsee asunnoiksi muutettu vanha voimalaitosrakennus, jonka kaavassa esitetty rakennusoikeus on ylitetty poikkeusluvalla 1 178,5 k-m². Tontin kaavamerkinnot päivitetään toteutuneen tilanteen mukaiseksi ja sille osoitetaan asuinkerrosalaa 2 810 k-m² rakennusluvan mukaisesti.

Ohjeelliselle tontille nro 16 on osoitettu kaavassa yhteensä 36 460 k-m² (tästä 33 160 k-m² Pyynikin Trikoon kehityshankkeelle), josta vähintään 3 710 k-m² on käytettävä liiketilaksi. Kaavamerkintä AL sallii myös suuremman liiketilan osuuden.

Maanalaista kerrosalaa on osoitettu kaava-alueelle yhteensä 12 036 k-m². Piha-alueet on pääosin osoitettu asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi alueeksi.

Selvitykset

Kaavan valmisteluun liittyen on tehty osasuunnitelmia sekä useita selvityksiä liittyen mm. lepakoihin, liikennemeluun, hulevesiin, rakennushistoriaan sekä kaupunkikuvaan. Rakennussuunnittelun lisäksi on tutkittu pihojen järjestelyjä, hulevesien johtamista sekä pysäköinti- ja liikenne-ratkaisuja.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 9.-30.1.2020 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. OAS:a ja alustavia viiteseurannitelmia (sisälsivät 2-4 kerroksen korotuksen Pyynikintielle ja täydennyksen Trikookujalle) esiteltiin nähtävilläoloaikana yleisötilaisuudessa Pyynikin Trikoolla 20.1.2020. Tilaisuudessa keskustelua ja kysymyksiä esitettiin mm. alueen kestävydestä luonnonsuojelunäkökulmasta katsottuna, lisärakentamisen määrästä sekä korkeudesta, ja esitettujen uusien palveluiden vaikutuksista. Esiin tuotiin näkökulmia myös mm. liikenteestä, pysäköinnin riittävydestä, venesatamasta ja uimapaikasta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 4 viranomaiskommenttia sekä 21 mielipidettä. Viranomaispalaute koski maisema- ja

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

rakennussuojeluarvoja: yli kahden kerroksen korotusosaa pidettiin haitallisena maiseman ja kulttuuriympäristön arvoille ja vuonna 2006 vahvistetun asemakaavan suojelumerkintöjä edelleen perusteltuina. Lisäselvitystarpeina todettiin mm. melu- ja hulevesiselvitys sekä rakennetun ympäristön selvityksen täydennys.

Muu palaute koski erityisesti viitesuunnitelmassa esitetyn lisärakentamisen suhdetta sekä kulttuurihistoriallisiin arvoihin että olemassa olevaan rakennuskantaan suunnittelualueella ja naapurustossa. Asukkailta ja taloyhtiöiltä tulleessa palautteessa pääosin vastustettiin lisärakentamista näkymien peittymisen ja muuttuvan kaupunkikuvan vuoksi ja toivottiin kiinnitettävän huomiota liikenteen turvallisuuteen ja sujuvuuteen. Huolta kannettiin myös mm. melun lisääntymisestä ja suuremman asukasmäärän vaikutuksista Pyynikin luonnonsuojelualueelle.

Saatua palautetta on käsitelty tarkemmin palautekoosteliitteessä.

Viranomaisneuvottelu pidettiin 2.3.2020. Neuvottelun loppuyhteenvedossa todettiin, että maltillinen korottaminen Pyynikintien suuntaisella siipiosalla on mahdollista: korkeintaan kaksi kerrosta sisäänvedettynä ja alisteisena vanhoille suojelurakennuksille. Muut täydennysrakentamisen paikat tulee tutkia huolella esimerkiksi Trikoonkujan päässä. Tulee myös tutkia piipun merkitys maisemallisena kiintopisteenä ja suunnitellun täydennyksen tulee huomioida piipun arvot ja näkymät. Mahdollisen uuden bussipysäkin vaikutus luonnonsuojelualueeseen tulee tutkia.

Kaavahankkeen tavoitteita päivitettiin saadun palautteen myötä: Pyynikintien korottamisesta 2-4 kerroksella luovuttiin ja viitesuunnittelua kehitettiin pääosin olemassa olevan rakennuskannan puitteissa. Asemakaavan valmisteluaineisto - kaavaluonnos, selostus ja selvitysaineisto - oli nähtävillä 8.-29.10.2020. Valmisteluaineistoa esiteltiin yleisölle esittelyvideolla, jonka yhteydessä oli mahdollista esittää kysymyksiä ja jättää palautetta. Videoesittelystä ei jätetty palautetta.

Viranomaislausuntoja jätettiin 9 ja muuta palautetta 3 kpl. Nähtävilläoloaikana saadussa viranomaispalautteessa kiinnitettiin huomiota mm. hulevesien käsittelyyn ja siitä tehdyn selvityksen riittävyteen, meluntorjuntaan sekä Pyynikintien puoleisissa asunnoissa että korttelin sisäisissä toiminnoissa. Viherkattoa pidettiin perusteltuna uudisrakentamisessa. Pyynikintien suuntaiselle siipiosalle esitettiin koko korttelin leveydelle sisäänvedettyä, yhden kerroksen korotusta ja samaan siipiosaan katosta bussipysäkkiä varten. Muussa palautteessa oltiin huolissaan pysäköintipaikkojen riittävydestä, ajoyhteyksistä ja majoituspalvelujen mahdollisesti tuottamista häiriöistä. Nahkakujaa toivottiin tarkasteltavan tarkemmin liikennesuunnitelmassa.

Palaute, siihen vastaaminen ja toimenpiteet on kerrottu erillisessä palauteraportissa.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Asemakaavaa tarkistettiin kaavaluonnoksesta tulleen palautteen ja tarkentuvan suunnittelun myötä kaavaehdotukseksi. Ehdotusvaiheessa asemakaavaluonnokseen tehtiin seuraavia muutoksia: kerrosaloja ja rakentamista koskevia määräyksiä on tarkennettu ja liikerakentamisen sekä asumisen määriä ja sijaintia korttelissa on merkitty yksityiskohtaisemmin. Pyynikintien suuntaista siipeä saa korottaa yhdellä sisäänvedetyllä kerroksella koko korttelin pituudella. Pysäköintimääräystä on tarkennettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön sopivaksi. Kiinteistölle on lisätty merkintä sähkömuuntamosta ja uudisrakennuksen katolle saa rakentaa aurinkopaneelit. Ehdotusvaiheessa on myös varauduttu kaavan hyväksymisen jälkeen tulevaan 3D-kiinteistönmuodostukseen tarkentamalla maanalaisia tiloja koskevia määräyksiä ja lisäämällä ajoyhteys korttelin keskiosaan. Kaavakartan yleismääräysosuuteen on tehty täsmennyksiä, mm. hulevesimääräystä on päivitetty.

Palautteen myötä rakentamistapaohjeen ja hulevesi- ja rakennuslupaselvitysten sisältöä on tarkennettu. Aineistoon on lisätty yritysvaikutusten arviointi ja ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista on käyty läpi. Asemakaavalla ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

Asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta päättää yhdyskuntalautakunta. Ehdotuksen nähtäville asettamisen tavoiteaikataulu on tammikuu 2021. Ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavakartalle tehdään tarvittaessa tarkistuksia. Kaavan hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto. Maankäytösopimukset tehdään ennen kaavan hyväksymistä.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

Henkilötietoja sisältävien liitteiden verkkojulkisuutta on rajoitettu.

Lausunnot

Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan pelastuslaitos ja Pirkanmaan liitto.

Tiedoksi

Hakija, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

Liitteet

- 1 Liite yla 22.12.2020 Asemakaava
- 2 Liite yla 22.12.2020 Asemakaavan selostus
- 3 Liite yla 22.12.2020 Asemakaavan seurantalomake
- 4 Liite yla 22.12.2020 Rakentamistapaohje
- 5 Liite yla 22.12.2020 Viranomaisneuvottelun muistio
- 6 Liite yla 22.12.2020 Palaute ja vastineraportti

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali yla 22.12.2020 Viitesuunnitelma
- 2 Oheismateriaali yla 22.12.2020 Haitta-aineraportti

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

- 3 Oheismateriaali yla 22.12.2020 Kuntotutkimusraportti
- 4 Oheismateriaali yla 22.12.2020 Meluselvitys
- 5 Oheismateriaali yla 22.12.2020 Yritysvaikutusten arviointi
- 6 Oheismateriaali yla 22.12.2020 Pyynikin Trikoon ympäristön rakentuminen
- 7 Oheismateriaali yla 22.12.2020 Pyynikin Trikoon rakennusluvut 2000-2020
- 8 Oheismateriaali yla 22.12.2020 Pihasuunnitelma
- 9 Oheismateriaali yla 22.12.2020 Lepakkoselvitys
- 10 Oheismateriaali yla 22.12.2020 Hulevesiselvitys ja -suunnitelma
- 11 Oheismateriaali yla 22.12.2020 Maaperän pilaantuneisuus tutkimusraportti
- 12 Oheismateriaali yla 22.12.2020 Trikookujan yleissuunnitelma
- 13 Oheismateriaali yla 22.12.2020 Valmisteluvaiheen lausunnot
- 14 Oheismateriaali yla 22.12.2020 Aloitussvaiheen lausunnot
- 15 Oheismateriaali yla 22.12.2020 OAS

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Muutoksenhakukielto

§329

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 §)