

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Yhdyskuntalautakunta, § 213, 27.08.2024

Yhdyskuntalautakunta, § 176, 11.06.2024

§ 213

Asemakaava nro 8963, Leinola, Kenkirajankatu 13 ja 17, rakennusoikeuden lisääminen

TRE:903/10.02.01/2023

Yhdyskuntalautakunta, 27.08.2024, § 213

Valmistelija / lisätiedot:
Karppinen Elina

Valmistelijan yhteystiedot

Toimistoarkkitehti Marjukka Huotari, puh. 040 806 3284, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Nurminen Mikko, Johtaja

Päätösehdotus

Asemakaavaehdotus nro 8963 (päivätty 14.3.2024, tarkistettu 3.6.2024)
hyväksytään.

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 14.3.2024 päivätyn ja
3.6.2024 tarkistetun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 8963.
Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

Asemakaava-aineisto on osoitteessa www.tampere.fi/kaavat/9863

Diaarinumero: TRE: 903/10.02.01/2023

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 13.6.-27.6.2024 välisen ajan.
Pirkanmaan ELY-keskus antoi seuraavan huomion (ote):

"Kaavamuutos koskee kahta erillispientalotonttia. Tontilla 5 sijaitsee jo olemassa oleva asuinrakennus. Tontti on kaavaehdotuksessa lohkottu kolmeksi erillispientalotontiksi, tontilta 6 on purettu omakotitalo. Maastoltaan tontti on kallioinen ja sisältää suuria korkeuseroja. Kaavaehdotuksessa tontin rakennusoikeutta kasvatetaan. ELY-keskus on luonnosvaiheen lausunnossaan kiinnittänyt huomiota hankkeen yleiskaavan vastaisuuteen, alueen saarekemaiseen luonteeseen keskellä virkistysaluetta sekä sijaintiin lentomeluviikykkeellä. ELY-keskus kannustaa yhä arvioimaan alueen soveltuvuutta tiivistyvälle asuntokannalle."

Vastine asemakaavoitus:

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Yleiskaavoitus on kommentoinut hanketta vuonna 2022 samoin kuten asemakaavamuutosta nro 878 (22.12.2020) osoitteessa Kenkirajankatu 1a, 1b ja 3: "Yleiskaavan yleispiirteisyyden takia tontin jakaminen nähdään mahdollisena ympäristön arvot huomioiden. Liito-oravan mahdollisia elinalueita ja kulkuyhteyksiä on joka suunnalla asuinalueen lähiympäristössä. Tonttien jakaminen ei saa heikentää alueen luonto- ja virkistysarvoja. Asemakaavan toteutuksessa tulee varmistaa luonto- ja virkistysarvojen säilyminen mm. riittävällä puuston säilyttämisellä."

Asemakaavassa on määräys s-1: luonnonmukaisena säilytettävä tontin osa, jota on hoidettava niin, että maiseman luonne ei olennaisesti muutu. Tontilla 6447-6 on voimassa olevassa asemakaavassa nro 6081 osoitettu rakennusoikeutta 150 + 30 k-m². Siinä rakennusalue ulottuu tontin itärajaan kiinni. Kaavaehdotuksessa rakennusalue siirtyy itäpuolella vähintään 10 metriä lännen suuntaan. Asemakaavamuutoksella ei oteta uutta rakentamisaluetta tai katualuetta käyttöön, vaan pysytään olemassa olevalla tontilla.

Ehdotusvaiheessa tontin rakennusoikeutta vähennettiin valmisteluvaiheen 210 + 40 k-m² sijaan 200 + 35 k-m². Tonttitehokkuus on $e = 0,24$, mitä voidaan pitää kohtuullisena alueen muihin tonttitehokkuuksiin verrattuna. Alueen muut tonttitehokkuudet vaihtelevat välillä $e = 0,18-0,32$.

Asemakaavassa on annettu yleismääräys koskien lentokoneiden laskeutumisvyöhykettä: lentokonemelu on huomioitava rakentamisessa. Asumiseen ja muille melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkovaipan ääneneristävyyden lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Koiramäenrinteen ja Kenkirajankadun alueella on useita asuintaloja 2010-luvun molemmilta puolilta. Alueen yleisilme on moderni, kuitenkin erittäin vihreä.

Tiedoksi

Hakijat, Pirkanmaan ELY-keskus, asemakaavaavustajat@tampere.fi, Sirpa Lehtonen, Sirpa Horko

Liitteet

- 1 Liite YLA 27.8.2024 Asemakaava
 - 2 Liite YLA 27.8.2024 Asemakaavan selostus
 - 3 Liite YLA 27.8.2024 Asemakaavan seurantalomake
 - 4 Liite YLA 27.8.2024 Havainnekuva
-

Yhdyskuntalautakunta, 11.06.2024, § 176

Valmistelijat / lisätiedot:
Karppinen Elina

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Esittelijä: Nurminen Mikko, Johtaja

Päätösehdotus oli

Asemakaavaehdotus nro 8963 (päivätty 14.3.2024, tarkistettu 3.6.2024) hyväksytään asetettavaksi julkisesti nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 14.3.2024 päivätyn ja 3.6.2024 tarkistetun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 8963. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan. Asiakirjat ja lisätiedot ovat osoitteessa www.tampere.fi/kaavat/8963 ehdotuksen nähtävillepanosta lähtien.

Dnro: TRE: 903/10.02.01/2023

Kaavan laatija

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, toimistoarkkitehti Marjukka Huotari.

Asemakaavan muutoksessa tonteille osoitetaan kerrosalaa yhteensä 740 k-m². Kerrosala lisääntyy 340 k-m².

Tontti 6447-17, 829 m², tonttitehokkuus e= 0,25

Tontti 6447-18, 655 m², tonttitehokkuus e= 0,23

Tontti 6447-19, 676 m², tonttitehokkuus e= 0,22

Tontti 6447-20, 999 m², tonttitehokkuus e= 0,24

Tontit osoitetaan yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialueeksi (AO-33). Tontit osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Suunnittelualue sijaitsee Leinolan kaupunginosassa noin 8 km itään kaupungin keskustasta osoitteissa Kenkirajankatu 13 ja 17.

Suunnittelualue rajautuu Kenkirajankatuun ja Koiramäenrinteeseen sekä virkistysalueeseen. Tontit ovat yksityisomistuksessa. Tontin 6447-5 pinta-ala on 2161 m², tontin 6447-6 999 m². Tontilla -5 sijaitsee vuonna 1955 valmistunut kaksikerroksinen asuinrakennus, jonka kerrosala on 170 m² (Facta-kuntarekisteri), sekä erilliset sauna- ja talousrakennukset. Tontilta -6 on purettu asuinrakennus.

Suunnittelualue ja sen ympäristö on vihreää ja puustoista aluetta. Lähialueella on pääosin 2010-luvun molemmin puolin rakentuneita suurehkoja omakotitaloja. Uusin asemakaava alueelle vahvistui vuonna 2020. Tonttitehokkuudet vaihtelevat välillä 0,1–0,32. Korkeuserot alueella ovat suuret. Kaavamuutosalue sijaitsee kantakaupungin yleiskaavan 2040 keskuspuistoverkoston alueella, jota kehitetään monipuolisena virkistys- ja viheralueena. Yleiskaavan yleispiirteisyyden takia joitakin asumisen kokonaisuuksia rajautuu keskuspuiston aluevarauksen sisään.

Tontit on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.

Asemakaavan tavoitteet

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Hakijan tavoitteena on tontin 6447-5 jakaminen kolmeen osaan ja tontin 6447-6 rakennusoikeuden lisääminen. Tampereen kaupungin strategia ohjaa yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen täydennysrakentamisella. Asemakaavoituksen tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset hyvälle asuinympäristölle ja siihen sopeutuvalle täydennysrakentamiselle.

Valmisteluaineistosta esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto olivat nähtävillä 14.3. - 4.4.2024. Aineistosta saatiin 4 kommenttia (ympäristönsuojelu, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan ELY-keskus ja Tampereen Energia Sähköverkko Oy).

Pirkanmaan ELY-keskus: Kaava-alue sijoittuu saarekemaiselle asuinalueelle keskelle virkistysaluetta, joka on osa Kantakaupungin yleiskaavassa 2024 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaavassa esitettyä keskuspuistoverkostoa. Ehdotuksessa rakennusoikeuden määrä lähes tuplaantuu ja uusia rakennuspaikkoja osoitetaan kaksi. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan ehdotetussa muodossaan kaavaluonnos poikkeaa yleiskaavan määräyksistä. Kaavaselostuksessa on vedottu Tampereen kaupungin strategiaan, joka ohjaa yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen täydennysrakentamisella. On syytä arvioida ko. alueen soveltuvuutta tiivistämiselle, kun huomioidaan sijainti virkistysalueella sekä lentokoneiden laskeutumisvyöhykkeellä. ELY-keskus kannustaa tutkimaan vaihtoehtoja, joilla pyritään yhteensovittamaan yleiskaavan ja strategian keskenään ristiriitaisia tavoitteita. Yksi ratkaisu voisi olla tontin 6447-5 tiivistäminen ehdotuksen mukaisesti samalla kun tontin 6447-6 rakennusoikeudesta luovutaan. Tämä yhtenäistäisi asuinaluetta ja selkeyttäisi puiston ja asuinalueen rajaa.

Kaavassa ei ole otettu kantaa rakennustapaan. Rakentaminen on tarpeen sopeuttaa alueen olemassa olevaan luonnonympäristöön ja virkistysarvoihin. Sijoittuminen rinteeseen tulee huomioida erityisesti tontin 6447-6 osalta. Rakentamattomat alueet on syytä velvoittaa pidettävän mahdollisimman luonnonmukaisina. Kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa on esitetty ohjeistuksia luonto- ja virkistysarvojen säilyttämiseen esimerkiksi puustoa säilyttämällä. Jotta näillä olisi tavoiteltu ohjausarvo, on suositukset tarpeen tuoda myös kaavamääräyksiin.

Vastine asemakaavoitus:

Yleiskaavoitus on kommentoinut hanketta vuonna 2022 samoin kuten asemakaavamuutosta nro 8782 (22.12.2020) osoitteessa Kenkirajankatu 1a, 1b ja 3. Yleiskaavan yleispiirteisyyden takia tontin jakaminen nähdään mahdollisena ympäristön arvot huomioiden. Liito-oravan mahdollisia elinalueita ja kulkuyhteyksiä on joka suunnalla asuinalueen lähiympäristössä. Tonttien jakaminen ei saa heikentää alueen luonto- ja virkistysarvoja. Asemakaavan toteutuksessa tulee varmistaa luonto- ja virkistysarvojen säilyminen mm. riittävällä puuston säilyttämisellä.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Asemakaavassa on määräys s-1: luonnonmukaisena säilytettävä tontin osa, jota on hoidettava niin, että maiseman luonne ei olennaisesti muutu. Pientalotontille 6447-6 on voimassa olevassa asemakaavassa nro 6081 (vahvistettu 24.7.1984) osoitettu rakennusoikeutta 150 + 30 k-m². Siinä rakennusalue ulottuu aivan tontin itärajaan kiinni. Asemakaavamuutoksella ei oteta uutta rakentamisaluetta tai katualuetta käyttöön, vaan pysytään olemassa olevilla tonteilla.

Ehdotusvaiheessa tontin rakennusoikeutta vähennetään valmisteluvaiheen 210 + 40 k-m² sijaan 200 + 35 k-m². Tonttitehokkuus $e = 0,24$, mitä voidaan pitää kohtuullisena alueen muihin tonttitehokkuuksiin verrattuna. Alueen muut tonttitehokkuudet vaihtelevat välillä $e = 0,18-0,32$.

Asemakaavassa on annettu yleismääräys koskien lentokoneiden laskeutumisvyöhykettä: lentokonemelu on huomioitava rakentamisessa. Asumiseen ja muille melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkovaipan ääneneristävyuden lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia yritystalouteen.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

Tiedoksi

hakijat, Pirkanmaan ELY-keskus, Sirpa Lehtonen, Sirpa Horko

Liitteet

- 1 Liite YLA 11.6.2024 Asemakaava
- 2 Liite YLA 11.6.2024 Asemakaavan selostus
- 3 Liite YLA 11.6.2024 Asemakaavan seurantalomake

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja on asetettu nähtäväksi 30.8.2024 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 2.9.2024

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
02.09.2024

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Kunnallisvalitus

§213

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 viranomainen 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://asiointi.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. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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 270 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.