

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 320

Asemakaavaehdotuksen asettaminen nähtäville: Hyhky, Selkeenuja 5, asemakaava nro 8401

TRE:6224/10.02.01/2020

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 8401 (päivätty 22.2.2021, tarkistettu 6.11.2023) hyväksytään asetettavaksi nähtäville.

Kokouskäsitely

Kari Kankaala poistui kokouksesta asian käsittelyn aikana.

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 22.2.2021 päivätyn ja 6.11.2023 tarkistetun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 8401. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteessa: <http://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8401>

Dno: TRE: 6224/10.02.01/2020

Kaavan laatija

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

Asemakaavan muutoksessa tontille osoitetaan kerrosalaa yhteensä 140 k-m². Kerrosala vähenee 5 k-m². Tontti osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL).

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on korvata alueella oleva rakennus uudisrakennuksella. Samalla tontin rajoja tarkistetaan niin, että rakennus ei sijaitse katualueella.

Kaava-alueen sijainti

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Muutosalue sijaitsee Hyhkyn kaupunginosassa noin 4 km länteen kaupungin keskustasta Pispalan valtatie ja Selkeenkujan risteyksessä osoitteessa Selkeenkujalle 5. Lähiympäristössä on pien-, rivi- ja kerrostaloja sekä liikerakennuksia. Alueella sijaitsee 1900-luvun alun hirsirunkoinen puurakennus, jonka kerrosala on n. 120 k-m². Rakennus on osittain katualueella, ja se on poistettu asuinkäytöstä. Tontin pinta-ala on 363 m², ja tontin tehokkuusluku on e=0,40.

Aloituvaihe

Rakennukselle myönnettiin vuonna 2010 purkulupa, jonka ympäristö- ja rakennusjaosto myöhemmin hylkäsi. Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 1.6.2010, ja se kuulutettiin nähtäville 17.3.2011- 7.4.2011. Hakijan (kiinteistötoimi) tavoitteena oli purkuluvan hylkäämisen jälkeen rakennusalan paikan tarkistaminen olemassa olevan rakennuksen mukaiseksi. Lisäksi tontin rajoja tuli tarkistaa siten, ettei rakennus sijaitse katualueella. Asemakaavoituksen tavoitteena oli selvittää rakennuksen suojelumerkinnän tarve sekä säilymisedellytykset mahdollisen kaupunkiraitiotien hankkeen osalta.

Pirkanmaan maakuntamuseo totesi aloitusvaiheen lausunnossaan rakennuksen edustavan lähialueensa vanhinta rakennetun ympäristön kerrostumaa; rakennus on rakennusperinteisesti sekä kaupunkikuvallisesti arvokas, ja sen asema kadunvarressa on vakiintunut. Rakennukselle tulee osoittaa sellainen käyttötarkoitus, etteivät sen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat ominaispiirteet vaarannu.

Asemakaavan valmisteluvaihe

Rakennuksesta teetettiin kuntotutkimus vuonna 2015, jota on sittemmin täydennetty. Vuoden 2015 kuntotutkimusraportissa todettiin, että rakennusta ei pystytä kunnostamaan turvallisesti ja terveelliseksi ilman erittäin laajoja purkutöitä ja käytännössä uudelleen rakentamista.

Asemakaavan valmisteluvaihe oli nähtävillä alkuvuodesta 2021. Siinä oli tutkittu sekä rakennuksen säilyttämistä ja suojelua että sen purkamista ja korvaamista uudisrakennuksella. Aineistosta saatiin viisi kommenttia (Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, ympäristöterveys, ympäristönsuojelu, viheralueet ja hulevedet -yksikkö) sekä neljä mielipidettä.

Ympäristönsuojelu piti uudisrakennusta asumisviihtyvyyden ja liikenneturvallisuuden kannalta parempana ja turvallisempana vaihtoehtona. Pirkanmaan ELY-keskus katsoi, että inventointiluokkaan 1 määritelty rakennus säilytetään ja suojellaan täyttää MRL 54 §:n asemakaavan sisältövaatimukset ”rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää”.

Pirkanmaan maakuntamuseo on lausunut v. 2009 tontin asuinrakennuksen purkamislupahakemuksesta ja 2011 asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Museo vastusti purkuluvan

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

myöntämistä ja esitti maankäyttö- ja rakennuslain nojalla rakennuksen suojelemista asemakaavassa. Valmisteluvaiheessa maakuntamuseo katsoi, että rakennuksen asema katuvarressa on vakiintunut, ja puolsi rakennuksen säilyttävää vaihtoehtoa, joka tukee kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen ja alueen kaupunkikuvan säilymistä. 2019 täydennetyin kuntoarvion mukaan hirsirunkoisen rakennuksen kunnostus on edelleen teknisesti mahdollista, joskin se edellyttää laajoja toimenpiteitä. Maakuntamuseo esitti huolensa rakennuksen kunnan heikkenemisestä pitkäksi venyneen kaavaprosessin aikana.

Asemakaavoitus: Vuosia tyhjillään ollut rakennus on mennyt niin huonoon kuntoon, että sen korjaaminen edellyttää rakennuksen purkamista hirsirungolle. Korjattuna rakennus olisi kaikilta ulospäin näkyviltä osiltaan uusi, eikä suojeltu rakennus johtaisi hyvään kaupunkikuvalliseen ratkaisuun vaadittujen meluaitojen kera. Rakennuksen korjaaminen edellyttää uudisrakentamisen tasoista rakentamista. Rakennuksessa on suuria vaurioita monissa osissa, hirsirunko on vaurioitunut ja mikrobivaurioita on laajasti, rakenteissa lattiasientä. Kaavatyön edetessä asemakaavoitus on päätyntä jatkamaan kaavoittamista uudisrakennusvaihtoehdon pohjalta.

Ympäristöterveys lausui, että rakennusta ei ollut vielä tutkittu kokonaisuudessaan rakenneavauksin ja kuntotutkimusmenetelmin. Kommentin perusteella laadittiin tarkempi "Rakennuksen kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus" ja "Asbesti- ja haitta-ainekartoitus" syksyllä 2021. Ympäristöterveys kommentoi kuntotutkimusta mm.: "Kuntotutkimusraportin perusteella kohteessa on useita sosiaali- ja terveysministeriön Asumisterveysasetuksen mukaisia toimenpiderajan ylityksiä ja terveyshaittaa aiheuttavia olosuhteita. Kohteessa on runsaasti korjaamattomia kosteus- ja lahovaurioita. Monissa rakenteissa on joko silminnähtävää tai mikrobianalyseillä todettuja mikrobivaurioita, joille altistuminen on mahdollista. Kohteen ilmanvaihto on puutteellinen. Terveyshaittaa aiheuttavien olosuhteiden ja tekijöiden poistaminen vaatii runsaasti toimenpiteitä. Rakennuksen korjaaminen edellyttää uudisrakentamisen tasoista rakentamista. Rakennuksessa on suuria vaurioita monissa osissa, hirsirunko on vaurioitunut ja mikrobivaurioita on laajasti, rakenteissa on lattiasientä." Kaavatyön edetessä asemakaavoitus on päätyntä jatkamaan kaavoittamista uudisrakennuksen pohjalta.

Mielipiteissä puolletaan uudisrakennusta. Vuosia tyhjillään ollut rakennus ja sen raja-aita rumentavat ympäristöä, ja ne ovat kärsineet ilkevallasta. Nykyistä Selkeenkujan liittymän näkyvyyttä pidetään erittäin huonona, koska rakennus sijaitsee katualueella. Uudisrakennus sijoittuu kauemmaksi Selkeenkujan ja Pispalan valtatie liittymästä, jolloin laajempi näkyvyys parantaa liittymän turvallisuutta ja antaa lisää tilaa kevyen liikenteen väylälle. Tampereen polkupyöräilijöiden mukaan edessä oleva kapea jalkakäytävä ei täytä nykymitoituksia, ja on ongelmallinen talvikunnossapidon kannalta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Valmisteluaineiston nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset:

Kaavaehdotus valmistellaan uudisrakennusvaihtoehdon pohjalta.

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia yritystalouteen.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

Henkilötietoja sisältävän oheismateriaalin verkkojulkisuutta on rajoitettu.

Lausunnot

Pirkanmaan maakuntamuseo

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

Liitteet

- 1 Liite YLA 21.11.2023 asemakaava
- 2 Liite YLA 21.11.2023 asemakaavan selostus
- 3 Liite YLA 21.11.2023 asemakaavan seurantalomake

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali YLA 21.11.2023 Hyhkyn rakennusinventointi 2004
- 2 Oheismateriaali YLA 21.11.2023 kuntotutkimusraportti 2016
- 3 Oheismateriaali YLA 21.11.2023 kuntotutkimusraportti 2019
- 4 Oheismateriaali YLA 21.11.2023 asbesti ja haitta-ainekartoitus
- 5 Oheismateriaali YLA 21.11.2023 kosteus ja sisäilmatekninen kuntotutkimus
- 6 Oheismateriaali YLA 21.11.2023 meluselvitys 2017
- 7 Oheismateriaali YLA 21.11.2023 meluselvitys 2020
- 8 Oheismateriaali YLA 21.11.2023 runkomeluselvitys
- 9 Oheismateriaali YLA 21.11.2023 liikennejärjestelyt vaihtoehtotarkastelu
- 10 Oheismateriaali YLA 21.11.2023 havainnekuva
- 11 Oheismateriaali YLA 21.11.2023 palautekooste valmisteluvaihe kommentit
- 12 Oheismateriaali YLA 21.11.2023 kommentti Ympäristöterveys
- 13 Oheismateriaali YLA 21.11.2023 OAS tark 2023
- 14 Oheismateriaali YLA 21.11.2023 OAS palautekooste kommentit 2011

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 24.11.2023 kaupungin internetsivuilla www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 24.11.2023

Tampere
24.11.2023

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Muutoksenhakukielto

§320

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 §)