

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 62

Asemakaavaehdotuksen asettaminen nähtäville: Tasanne, Rusthollinpolku 1, asemakaava nro 8797

TRE:183/10.02.01/2025

Valmistelija / lisätiedot:
Montonen Hanna

Valmistelijan yhteystiedot

Kaavoitusarkkitehti Sari Pietilä, puh. 040 806 2699, 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 8797 (päiväty 13.11.2023, tarkistettu 24.2.2025) hyväksytään asetettavaksi julkisesti nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Asemakaavaehdotus esitetään nähtävilläolon jälkeen yhdyskuntalautakunnan hyväksyttäväksi.

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 13.11.2023 päivätyn ja 24.2.2025 tarkistetun asemakaavanmuutoksen nro 8797. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Kaavaan liittyvät selvitykset, suunnitelmat ja havainnekuvat sekä muuta lisätietoa on löydettävissä osoitteesta: www.tampere.fi/kaavat/8797.
Diaarinumero: TRE:183/10.02.01/2025

Kaavan laatija: Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, kaavoitusarkkitehti Sari Pietilä.

Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee Tasanteen kaupunginosassa, Olkahistenlahden rannalla, noin 9,5 km keskustasta koilliseen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,5 ha käsittäen korttelin 6626 tontit 1 ja 2 sekä vesialuetta, ja se on yksityisessä omistuksessa. Suunnittelualue on voimassaolevassa asemakaavassa liikerakennusten ja loma-asuntojen korttelialuetta ja kaavallista katualuetta sekä vesialuetta, jolle saa rakentaa venevalkaman tai venesataman vaatimia rakennelmia ja laitteita.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Suunnittelualuetta vierustavat lännessä yksikerroksiset 1980-luvun rivitalot sekä metsäinen virkistysalue, etelässä jyrkkä metsäinen rinne luontoarvoineen sekä vuokrattavat lomamökit ja idässä Kumpulan yhteisalueiden venepaikkojen korttelialue paineviemäripumppaamoineen.

Asemakaavan tavoitteet

Ravintolatoiminta on loppunut alueella muutamia vuosia sitten. Kaavamuutoksen tavoitteena on tontin nro 6626-2 käyttötarkoituksen muuttaminen asuinkäyttöön ja tontin rakennusoikeuden kasvattaminen, virkistys- ja katuyhteyden muodostaminen suunnittelualueelle, sekä luoda kaavalliset edellytykset ympäristöönsä ja maisemaan sopeutuvalle täydennysrakentamiselle ottaen huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne, sekä suunnittelualueen luontoarvot ja rantamaisema huomioiden. Kaavassa tulee huomioida yleiskaavan virkistys- ja ekologinen yhteys.

Korttelialueet

Asemakaavanmuutoksella mahdollistetaan kolmen erillispientalon ja kolmen pientalon muodostaman yhtiömuotoisen kokonaisuuden rakentaminen Tasanteen kaupunginosaan, Olkahistenlahden lounaisrannalle (AO-33 ja AP). Rakentaminen sijoittuu pääosin poistuvan ravintolarakennuksen tapaan pääosin lähelle rantaa. Rakennukset ovat rantatonteilla alarinteen puolelle kaksikerroksisia ja kadun suuntaan yksikerroksisia, eteläisimmän tontin rakennus on kaksikerroksinen. Alueen maisemallisesti merkittävät puut, suuret männyt, tulee säilyttää. Suunnittelualueen luoteisosassa huomioidaan liito-oravien kulkureitti. Kaavan mahdollistama liito-oravayhteys on kapeampi kuin selvitysten esittämä, ja osin muutamia metrejä etelämpänä.

Asemakaava-alueella rakennusoikeutta asumiseen muodostuu 1400 kerrosalaneliömetriä (k-m²). Tonttitehokkuus vaihtelee tonteilla välillä $e=0$, 18 - $e=0,31$. Rakennusoikeuden määrä kasvaa 490 k-m². Vanha ravintolarakennus apurakennuksineen ja rakenteineen puretaan.

Liikenne-, yleiset- ja vesialueet

Asemakaavalla mahdollistetaan myös jalankulun- ja pyöräilyn reitin sekä tonttikadun rakentaminen, jotka tulevat toimimaan samalla osana yleiskaavan osoittamaa keskuspuistoverkoston virkistysyhteystarvetta. Muodostuvien tonttien jätehuolto toteutetaan yhteiskeräyksenä, koska uuden kadun päähän ei ole mahdollista toteuttaa liikenneturvallista jäteauton kääntöpaikkaa. Rusthollinrinne -nimisen kadun, kaavallisen katualueen tontin 6626-1 eteläiselle haaralle, ei kaavan myötä tule muutoksia. Uudet rakennettavat liikennealueet siirtyvät kaupungin omistukseen. Vesialueelta poistetaan venevalkaman tai venesataman mahdollistava kaavamerkintä.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan aloitusvaihe

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 19.3.2020 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kuusi viranomaiskommenttia sekä seitsemän mielipidettä.

Viranomaispalaute koski yleiskaavan osoittamaa virkistysyhteystarvetta ja ekologista yhteystarvetta, kaupunkikuvaa, rantamaisemaan sopeutumista, ranta-alueen julkisuusastetta, kulttuurihistoriallisen selvityksen tarvetta, rakentamisen määrää, lähialueiden maankäytön suunnittelulinjauksia, yhdenvertaista kohtelua ja rakentamisen aikaisia hulevesiä.

Mielipidepalaute koski samoja teemoja, sekä lisäksi rakentamisen vaikutuksia luontoon, luontoarvoihin ja maisemaan, rakentamisen määrään ja tapaan, kaavan vaikutuksiin oleviin asuintontteihin, liikenteeseen ja pysäköintiin sekä rakentamisen säätelyyn, lakeihin ja etäisyyksiin ranta-alueella.

Asemakaavan valmisteluvaihe

Tarkistettu OAS, valmisteluaineisto, kaavaluonnos, -selostus ja tehdyt selvitykset olivat nähtävillä 16.11–7.12.2023. Aineistosta saatu palaute käsitti seitsemän viranomaiskommenttia, joista neljässä ei ollut huomautettavaa sekä kaksi mielipidettä.

Valmisteluvaiheesta saatu viranomaispalaute koski kulttuuriympäristön inventointia, pihasuunnitelmien, viherkerroinlaskelmien ja hulevesiselvityksen päivittämistarvetta, kaavamääräysten täydentämistä, melua, liito-oravan kulkuyhteyttä, alinta rakentamiskorkeutta Näsijärven rannalla sekä liikenneturvallisuutta yleiskaavan osoittamalla virkistysreitillä.

Mielipiteissä kiinnitettiin huomiota kaavan rajaukseen, rakentamisen etäisyyteen rantaviivasta, lähialueen liikennejärjestelyihin ja katuyleissuunnitelmaan, itäisimmän tontin (6626-7) ahtauteen ja ratkaisuun, läheisen paineviemäripumppaamon kapasiteettiin ja viemärijärjestelyihin sekä yleiskaavan osoittaman virkistysreitin sijaintiin.

Valmisteluvaiheen kommentit ja palautteet sekä niihin annetut vastaukset on koottu erilliseksi palauteraportiksi.

Asemakaavan ehdotusvaihe

Ehdotusvaiheessa kaavaratkaisua on tarkistettu valmisteluvaiheen palautteen ja tarkentuneen suunnittelun myötä. Aluetta koskevia selvityksiä on täydennetty ja päivitetty.

Ehdotusvaiheessa kaavaratkaisua tarkistettiin mm. seuraavasti:

- Lisättiin tonttien alin rakentamiskorkeus.
- Tarkistettiin liito-oravien kulkuyhteyttä tukevaa kaavamääräystä (sl-13 > sl-18).
- Edellytetään yleismääräyksellä, että kadulta säilyy järvinäkymiä tonttien 5, 6 ja 7 kohdalla.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

- Lisättiin lepakkoselvityksen pohjalta yleismääräys lepakoiden valaistusolosuhteiden huomioimiseksi.
- Tarkistettiin tonttien 6 ja 7 rajausta ja hulevesien viherpainanteen sijaintia kadun alataitteeseen rumpujärjestelyn helpottamiseksi ja tontin 7 pinta-alan kasvattamiseksi.
- Tarkistettiin tonttien 5 ja 7 rakennusalojen rajausta ja sijaintia.
- Tarkennettiin kaavamääräyksiin mm. rakennusten kerroslukumerkintöjä ja kattomuotoa.
- Lisättiin korkomerkintöjä kaduille, pihoille ja rakennuksille.
- Tontti 7: poistettiin tonttijakoa koskeva kaavamääräys ja lisättiin määräykset mp-2(3,200) ja as-4, joilla rajattiin tontin rakennusten ja asuntojen määrä kolmeen, jolloin tarvittava autopaikkamäärä laski kahdeksasta kuuteen.

Kaavamuutoksen mukaisten katualueiden luovutuksesta tulee olla allekirjoitettuna luovutuskirja ennen asemakaavan lopullista hyväksymistä. Johtojen siirrot ja kustannukset vastuineen kuuluvat hankkeeseen ryhtyvälle kaavamuutoksen hakijalle.

Asemakaavalla ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

Lausunnot

Pirkanmaan ELY -keskus, Pirkanmaan liitto

Tiedoksi

Janne Nyblom, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen, Vehmaisten osakaskunta, Petri Keivaara, Tampereen Vesi Oy

Liitteet

- 1 Liite yla 4.3.2025 Asemakaava
- 2 Liite yla 4.3.2025 Selostus
- 3 Liite yla 4.3.2025 Asemakaavan seurantalomake

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 7.3.2025 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 7.3.2025

Tampere
07.03.2025

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Muutoksenhakukielto

§62

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 §)