

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Kaupunginvaltuusto, § 151, 24.10.2022

Yhdyskuntalautakunta, § 144, 09.06.2020

Yhdyskuntalautakunta, § 248, 14.09.2021

Yhdyskuntalautakunta, § 272, 28.09.2021

Kaupunginhallitus, § 414, 10.10.2022

§ 151

Asemakaava nro 8656, Kalevanrinne, Takojankatu 2-10, alueen muutos asuntoalueeksi

TRE:7809/10.02.01/2017

Kaupunginvaltuusto, 24.10.2022, § 151

Valmistelija / lisätiedot:

Mikko Nurminen

Valmistelijan yhteystiedot

Projektiarkkitehti Vesa Kinttula, puh. 040 8007 901, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Kaupunginlakimies Jouko Aarnio, puh. 040 514 4884, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Päätösehdotus

Asemakaavaehdotus 8656 (päivätty 20.5.2019, tarkistettu 9.6.2020 ja
30.8.2021) hyväksytään.

Tiedoksi

hakijat, Pirkanmaan ELY-keskus, viranomaislausunnon ehdotuksen
nähtävilläoloaikana antaneet viranomaiset, Sirpa Lehtonen, Jaana
Huttunen, Juha-Matti Ala-Laurila

Liitteet

- 1 Liite yla 14.9.2021 Asemakaava
- 2 Liite yla 14.9.2021 Asemakaavaselostus
- 3 Liite yla 14.9.2021 Viranomaisneuvottelu
- 4 Liite yla 14.9.2021 Rakentamistapaohje
- 5 Liite yla 14.9.2021 Seurantalomake
- 6 Liite yla 14.9.2021 Kaupungin vastine muistutukseen ja lausuntoihin

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali yla 14.9.2021 1 Liikenneselvitys
- 2 Oheismateriaali yla 14.9.2021 2 Katujen tilavaraussuunnitelmat
- 3 Oheismateriaali yla 14.9.2021 3 Pilaantuneen maa-alueen
kunnostuksen yleissuunnitelma
- 4 Oheismateriaali yla 14.9.2021 4 Kalevanrinne aluedokumentti
- 5 Oheismateriaali yla 14.9.2021 5 1 Otteita ilmakuvavideo kaupunkimalli

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

- 6 Oheismateriaali yla 14.9.2021 5 2 Otteita, video pistepilvellä
 - 7 Oheismateriaali yla 14.9.2021 6 Rakennettavuusselvitys
 - 8 Oheismateriaali yla 14.9.2021 7 Arkeologia Kalevanrinne 2009 1
 - 9 Oheismateriaali yla 14.9.2021 8 Hulevesiselvitys 2019
 - 10 Oheismateriaali yla 14.9.2021 9 Meluselvitykset
 - 11 Oheismateriaali yla 14.9.2021 10 1 Viitesuunnitelma 1
 - 12 Oheismateriaali yla 14.9.2021 10 2 Viitesuunnitelma 2
 - 13 Oheismateriaali yla 14.9.2021 11 Kalevanharjun viherverkko- ja maisemaselvitys
 - 14 Oheismateriaali yla 14.9.2021 12 Pihojen yleissuunnitelmat ja viherkerroin
 - 15 Oheismateriaali yla 14.9.2021 13 1 Valoisuustarkastelu
 - 16 Oheismateriaali yla 14.9.2021 13 2 Otteita varjoanimaatioit
 - 17 Oheismateriaali yla 14.9.2021 14 Lisäselvitys suurmaisema- ja kaupunkirakenne
 - 18 Oheismateriaali yla 14.9.2021 15 Palaute- ja vastineraportti
 - 19 Oheismateriaali yla 14.9.2021 18 Yritysvaikutusten arviointilomake 2020
 - 20 Oheismateriaali yla 14.9.2021 16 Takojankatu johtosiirtotarkastelu 2019
 - 21 Oheismateriaali yla 14.9.2021 17 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 - 22 Oheismateriaali Kh 10.10.2022 Toteutussopimus
-

Yhdyskuntalautakunta, 09.06.2020, § 144

Valmistelijat / lisätiedot:
Elina Karppinen

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

Päätösehdotus oli

Asemakaavaehdotus nro 8656 (päivätty 20.5.2019, tarkistettu 9.6.2020) hyväksytään asetettavaksi nähtäville.

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

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 20.5.2019 päivätyn ja 9.6.2020 tarkistetun asemakaavan ja asemakaavamutoksen nro 8656. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.
Lisätietoja osoitteessa: <https://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8656>
Diaarinumero: TRE:7809/10.02.01/2017

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Kaavan laatija

Projektiarkkitehti Vesa Kinttula

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus

Tiivistelmä

Asemakaavan keskeinen sisältö

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan hyvällä sijainnilla olevalle alueelle korkealaatuinen asuinrakentaminen joukkoliikenteen, raitiotien, palvelujen ja puistojen äärelle tukemaan monipuolista asuntotuotantoa, myös vuokra-asumista, sekä kaupungin kasvutavoitteita. Työpaikka-, liike- ja toimistoalue muutetaan asuinrakentamisen alueeksi, johon sijoitetaan myös liike- ja toimisto- sekä palvelutilaa. Viitesuunnitelmassa oli valmisteluvaiheessa kaksi vaihtoehtoa VE1 ja VE2. Asemakaavan muutosehdotus on laadittu näiden vaihtoehtojen ja arviointien sekä saadun palautteen pohjalta.

Asemakaavassa on pääosin pistekerrostaloja, 8. - 12. kerrosta, yhteensä 13 kpl ja korttelin keskellä pihakansien alaiset autopaikat. Kerrosalaa 56.600 kem², josta liike-, toimisto- ja työtilaa (ltot) tulee käyttää 945 kem². Asuntokerrosalaa on yhteensä 54.475 kem². Lisäksi saa sijoittaa yhteistiloja 1180 kem².

Korttelitehokkuus on korttelialueilla $e=2,32$ mukaan lukien yhteiskäyttöalueet. Korttelitehokkuus pelkällä asuntokerrosalalla on noin $e=2,23$ ja aluetehokkuus on $e=1,56$. Kaava-alueen rakennusoikeus kasvaa noin 41.947 kem² nykyisestä 14.653 kem²:stä. Uusia asukkaita voi tulla noin 1.360 (1/40 kem²). Työpaikkoja voi tulla noin 19 (1/50 kem²).

Asemakaavalla erotetaan osa tontista 833-9 yleisiksi viheralueiksi ja osa Kalevanharjun puistosta tonttialueeksi länsipäässä. Puistoaluetta tulee muutoksessa lisää 1.144 m². Asemakaava-alueen koko on noin 3,5153 ha. Se rajautuu etelässä Kalevanharjun puistoon, idässä Sarvijaakonkatuun ja Sarvijaakonpolkuun ja pohjoisessa asuin- sekä liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialueisiin. Kaava-alueen korttelialueen määrä vähenee noin 1.797 m², koska osa nykyisestä korttelialueesta muutetaan puistoalueeksi ja katualueeksi ja puistoalueesta muutetaan osa korttelialueeksi.

Uusia nimiä ovat ulkoilupoluilla Kalevanrinne ja Kalevankivenpolku sekä itäpäähän aukiolle Takojanaukio.

Rakennusoikeuden muutos

Asemakaava-alueella rakennusoikeus kasvaa nykyisestään 41.947 kem².

Uusien okt-tonttien lukumäärä

Asemakaava-alueelle ei tule uusia okt-tontteja.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttamista varten tehdään toteuttamissopimus kaupungin ja vuokraoikeuksien haltijoiden kesken. Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Suunnittelualue sijaitsee noin 2,5 km keskustasta itään Kalevanrinteen kaupunginosassa. Kaavamuutos koskee Kalevanrinteen kaupunginosassa Takojankatu 2 - 10 kiinteistöjä ja Takojankadun katualuetta ja Kalevanharjun puistoaluetta. Alueelta on lopettanut Vepsäläisen huonekaluliike ja Vaasan oy:n leipomo. Osittain toimintaa on liike- ja toimistorakennuksissa. Takojankadun varrella on kolme muuntamo.

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa alueen muutos asumiselle Kalevanrinteen alueen kehittymisen ja hyvän joukkoliikenteen saavutettavuuden pohjalta sekä parantaa Takojankadun liikenneoloja.

Asemakaava sisältyi Tampereen kaupungin kaavoitusohjelmaan 2018–2021 ja se oli ajoitettu vuodelle 2018. Kaavatyo on viivästynyt paikan olosuhteiden selvitystyön ja suunnittelun sekä eri neuvottelujen vuoksi.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Asemakaava laaditaan tonttien vuokraoikeuksien haltijoiden aloitteesta yhdessä kaupungin kiinteistötoimen kanssa tehdyn yhteistyösopimuksen pohjalta, jossa määritellään kustannusjako mm. maaperän puhdistamisesta.

Aloitustaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 30.8.-20.9.2018 sekä lähetttiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 8 viranomaiskommenttia sekä 4 mielipidettä.

Maakuntamuseo edellytti alueen rakennusten inventointia, arvottamista ja vaikutusten arviointia suurmaisemaan. Muinaismuistoja ei ole rekisterissä kaava-alueella, lukuun ottamatta Kalevankankaan sotahistoriallista aluetta, joka rajaa kaavaa.

Pirkanmaan ELY-keskus edellytti viranomaisneuvottelua (MRL 18.2 valvontatehtävän perusteella). Kaava sijoittuu ja rajoittuu RKY-alueisiin, sekä Kalevanharjun muinaismuistoalueeseen sekä maakunnallisesti merkittävään maisema-alueeseen.

Ympäristönsuojelun mukaan on huomioitava vanhan metsän alue länsipäässä, harjun reuna-alueiden puustoisuuden ja rinteen säilyminen ja liikenteen melu. Pilaantuneet maat on selvitetty.

Joukkoliikenteen mukaan tuleva bussireitti Takojankadulle on huomioitava tilavarauksessa ja liikenteessä.

Pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Tampereen Veden mukaan vesijohtojen siirto tehdään hyödyn saajien kustannuksella, huomioitava olevat viemärit ja sadevesiviemärit.

Pirkanmaan liitto ei anna lausuntoa.

Viheralueet ja hulevedet -yksikkö kommentoi, että suunnitelmat tulee sovittaa maisemaan ja harjuun, ei pelastusreittejä puistoon, länsipään maisema-arvojen arviointi ja säilyminen tärkeää.

Lisäksi saatiin neljä mielipidettä, joissa kommentoitiin liikenteen määrän kasvua, puiston säilymistä, rakentamistapaa, pysäköintiongelmaa ja palveluiden turvaamista.

Kommentit ja mielipiteet kokonaisuudessaan ovat asemakaavan liitteenä palaute- ja vastineraportissa.

Valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnoksen vaihtoehdot valmisteluaineistoinen kuulutettiin nähtäville 30.5. - 20.6.2019. Asemakaavamuutosta ja valmisteluaineistoja esiteltiin yleisötilaisuudessa 3.6.2019. Nähtävilläoloaikana saatiin kommentteja ja lausuntoja (5 kpl) sekä mielipiteitä (3 kpl).

Yleisötilaisuudesta 3.6.2019 saatiin kommentteja ja kysymyksiä 20 kpl.

Lausunnoissa tuotiin esiin eri maisemallisten vaikutusten arvioinnin jatkaminen, rakentamisen korkeuden vaikutusten arvioiminen, suhde Kalevanharjun maisemaan ja muinaismuistoalueeseen, Kalevan RKY-alueen vaikutusten arvioinnin täydentäminen, Takojankatu 2 kiinteistön inventoinnin täydentäminen, palvelutarpeen selvittäminen sekä viranomaisneuvottelu ehdotuksen jälkeen ennen jatkokäsittelyä.

Kommenteissa ja mielipiteissä sekä yleisötilaisuudessa tuotiin esiin pysäköinnin ja liikenteen vaikutuksia, pyöräilyn suunnittelua, joukkoliikenneasiasia, rakentamisen korkeutta ja tiiviyyttä, vanhojen puiden säilyttämistä sekä Kalevanharjun kulkuyhteyksiä.

Lausunnot ja mielipiteet sekä vastineet niihin ovat asemakaavan liitteenä palaute- ja vastineraportissa.

Viranomaisyhteistyö

Kaavan laatimisen yhteydessä on käyty seuraavia erillisneuvotteluja eri viranomaisten kanssa:

- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 31.10.2018
- Maakuntamuseon kanssa erillisneuvottelu 8.10.2019

Asemakaavaehdotus on käsitelty kaupunkikuvatoimikunnassa 31.3.2020, jonka palautteen pohjalta on ehdotusta muutettu.

Lausunnot

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Pirkanmaan ELY-keskukselta, Pirkanmaan liitolta, Pirkanmaan Maakuntamuseolta ja Pirkanmaan pelastuslaitokselta.

Tiedoksi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Hakijat, kaupunkikuvatoimikunta, ympäristönsuojelu, ympäristöterveys, rakennusvalvonta, Juha-Matti Ala-Laurila, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

Liitteet

- 1 Liite yla 9.6.2020 Asemakaava
- 2 Liite yla 9.6.2020 Asemakaavan selostus
- 3 Liite yla 9.6.2020 Asemakaavan seurantalomake
- 4 Liite yla 9.6.2020 Rakentamistapaohje

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali yla 9.6.2020 Kalevanrinne, aluedokumentti
 - 2 Oheismateriaali yla 9.6.2020 Kalevanharjun viherverkko- ja maisemaselvitys
 - 3 Oheismateriaali yla 9.6.2020 Pihojen suunnitteluperiaatteet, viherkerroin
 - 4 Oheismateriaali yla 9.6.2020 Kadun tilanvaraussuunnitelma
 - 5 Oheismateriaali yla 9.6.2020 Maaperän puhdistus, dokumentit
 - 6 Oheismateriaali yla 9.6.2020 Rakennettavuusselvitys
 - 7 Oheismateriaali yla 9.6.2020 Arkeologinen inventointi 2009
 - 8 Oheismateriaali yla 9.6.2020 Hulevesiselvitys
 - 9 Oheismateriaali yla 9.6.2020 Meluselvitys
 - 10 Oheismateriaali yla 9.6.2020 Viitesuunnitelmat AJAK
 - 11 Oheismateriaali yla 9.6.2020 Viitesuunnitelmat BST
 - 12 Oheismateriaali yla 9.6.2020 Johtosiirtotarkastelu
 - 13 Oheismateriaali yla 9.6.2020 Liikenne ja meluselvitys
 - 14 Oheismateriaali yla 9.6.2020 Palaute- ja vastineraportti, täydennetty
 - 15 Oheismateriaali yla 9.6.2020 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tarkistettu
-

Yhdyskuntalautakunta, 14.09.2021, § 248

Valmistelijat / lisätiedot:
Elina Karppinen

Päätös

Asia jätettiin pöydälle.
Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

Päätösehdotus oli

Asemakaavaehdotus 8656 (päiväty 20.5.2019, tarkistettu 9.6.2020 ja 30.8.2021) hyväksytään ja esitetään kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi edellyttäen, että kaavan toteuttamiseen liittyvät sopimukset on hyväksytty.

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 20.5.2019 päiväty ja 9.6.2020 ja 30.8.2021 tarkistetun asemakaavamuutoksen nro 8656. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Lisätietoja osoitteessa: <https://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8656>

Diaarinumero: TRE:7442/10.02.01/2016, TRE:7809/10.02.01/2017

Kaavan laatija

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus
projektiarkkitehti Vesa Kinttula ja kaavoitusarkkitehti Milla Hilli-
Lukkarinen.

Asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 11.6. - 13.7.2020.
Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot Pirkanmaan maakuntamuseolta ja
Pirkanmaan ELY-keskukselta sekä yksi muistutus. Pirkanmaan liitto
ilmoitti, ettei anna lausuntoa asemakaavaehdotuksesta.

Lausunnot:

Pirkanmaan maakuntamuseo totesi lausunnossaan, että alueen
rakennusten dokumentointi on täydennettynä riittävä ja että kyseisillä
rakennuksilla on arvoa Kalevanrinteen alueen ja tamperelaisen liike-
elämän historian ilmentäjinä, mutta arvot eivät ole niin merkittäviä, että
ne estäisivät rakennusten purkamisen. Kaavan vaikutuksia on tarkasteltu
erityisesti suhteessa Kalevankankaan harjun siluettiin kaukomaisemassa.
Kaavan mukaista rakentamista mallinnettaessa on todettu, että
uudisrakentaminen ei tule vaikuttamaan harjun maisemalliseen arvoon,
mikä on perustavanlaatuinen edellytys kaavahankkeen onnistumiseen.
Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että kaavamuutoksen vaikutukset
Kalevan arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin eivät ole niin merkittäviä, että
kaavaratkaisu ei olisi kulttuurihistoriallisten arvojen osalta
hyväksyttävissä.

Tarkistetun muinaisjäännösalue-rajauksen johdosta kaavaehdotuksessa
esitetty rakentaminen sijoittuukin nyt hieman etäämmälle
muinaisjäännöksestä kaava-alueen itäosassa. Korkeaa rakentamista
suunnitellaan kaavaehdotuksessa kuitenkin yhä hyvin lähelle kiinteän
muinaisjäännöksen pohjoisrajaa. Pirkanmaan maakuntamuseo pitää
ratkaisua arkeologisen kulttuuriperinnön kannalta valitettavana, muttei
niin merkittävänä, etteikö kaavaehdotus olisi hyväksyttävissä.

Kaavan hyväksymispäätös tulee lähettää tiedoksi Pirkanmaan
maakuntamuseoon.

Pirkanmaan ELY-keskus lausuu rakentamisesta pilaantuneen maaperän
päälle, melun ja valon huomioimisesta, valtakunnallisesti merkittävien
rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY), Kalevan kirkko ja
kaupunginosa sekä Kalevankankaan hautausmaa, huomioimisesta sekä
Kalevankankaan muinaisjäännösalueen huomioimisesta.
Johtopäätöksissä ELY-keskus katsoo, etteivät selvitykset ole riittäviä, eikä
kaavaa voida näillä tiedoin viedä eteenpäin. Alueelle suunniteltu
rakentaminen on mahdollista toteuttaa ainoastaan siinä tapauksessa,
että alueen tuleville asukkaille pystytään takaamaan turvallinen,

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

terveellinen ja viihtyisä asuinympäristö. Näiden kriteerien täyttymistä ei ELY-keskuksen näkemyksen mukaan ole toistaiseksi pystytty riittävän luotettavasti osoittamaan kaavan selvitysaineistosta. Kaavan vaikutukset eivät saa heikentää maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaaksi todettuja arvoja ja vaikutukset tulee selkeästi käydä ilmi kaava-aineistosta. Näiden kriteerien täyttymistä ei ELY-keskuksen näkemyksen mukaan ollut toistaiseksi pystytty riittävän luotettavasti osoittamaan kaavan selvitysaineistosta.

Asemakaavaehdotuksen aineistoa on muutettu, lisätty ja tarkistettu lausuntojen johdosta. Karttaa ja selostusta on tarkistettu sisällön osalta.

Muistutus:

Yksityishenkilön nimettömänä annetussa muistutuksessa esitettiin kritiikkiä 70-luvun tyyliin rakentamistapaan ilman, että esteettisyys ja ekologisuusarvot huomioidaan. Toivottiin bed zed -tyylistä vihreää ajattelua ja kaupungin ohjausta tähän suuntaan.

Muistutus ei aiheuta muutoksia kaava-aineistoon. Vastine on annettu liitteessä kaupungin vastine lausuntoihin ja muistutuksiin.

Viranomaisneuvottelu:

Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu käytiin Pirkanmaan ELY-keskuksen aloitteesta 21.5.2021. Neuvottelun tarkoitus oli MRL § 66 mukaisesti todeta Kalevanrinteen asemakaavaan 8656 liittyvät valtakunnalliset, maakunnalliset ja muut keskeiset tavoitteet sekä niiden toteutuminen asemakaavaratkaisussa. Neuvottelussa käytiin läpi asemakaavaehdotuksesta saatu palaute ja sen huomioon ottaminen. Viranomaisilla ei ollut huomautettavaa tavasta, jolla palaute oli huomioitu. Neuvottelussa esiin tuli joitakin tarpeellisia tarkistuksia asemakaavan sisältöön. Pilaantuneiden maa-ainesten tekstin tarkistus ja sen historian kuvaus pyydettiin täydentämään asemakaavan selostukseen sekä täydentämään hulevesien imeyttämistä ja vesijohtojen suojaamista koskevia määräyksiä.

Kaava-aineistoon tehdyt muutokset ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen

Asemakaavakartan puistoalueiden pääkäyttötarkoitukset (VP) on muutettu lähivirkistysalueiksi (VL) karttamerkintöjen yhteensopivuuden takia. Katualueelta on poistettu yksi puun suojelumerkintä turvallisuussyistä uuden pyöräilyväylän keskeltä. Katualueen tarkempi katusuunnitelma keväällä 2021 aiheutti Takojankadun poikkileikkauksessa levennystarpeen itäosan kiinteistöjen kohdalle, jotta jalkakäytävä saadaan sijoitettua katualueelle.

Tampereen Veden vesijohdon muuttaminen puistoalueelle ei ole toivottavaa arkeologisten kaivausten mahdollisuuden takia. Asemakaavaan lisättiin yleismääräykseen teksti, että johto voidaan sijoittaa rasiitteena korttelialueelle. Tarkempi sijainti selviää asemakaavan toteutusvaiheessa.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Terveysturvallisuuden viranomaisneuvottelussa 21.5.2021 esittämän lausunnon johdosta on lisätty huleveden imeyttämistä ja vesijohtojen suojaamista koskeva määräys yleismääräykseen ja tarkistettu kaatopaikan historiaa selostukseen. Meluselvitysten jatkotyön pohjalta on tarkistettu ja merkitty osa melukaidetta Takojankadun länsipäähän korttelinrajasta alkaen muinaismuistoalueeseen asti. Yleismääräyksen opiskelija-asuntoja koskeva pysäköintimitoitus on korjattu pysäköintipolitiikan mukaiseksi. Muita tarkistuksia ei ole tehty karttaan. Kaavaselostus sekä palaute- ja vastineraportti ja kaupungin vastine lausuntoihin ja muistutuksiin -liite on täydennetty ja muutettu saavutettavaksi. Maaperän puhdistamisen asiakirjat on muutettu ja vaihdettu liitteissä. RKY- ja maisemaselvityksen lisäys on tehty lisäliitteeksi sekä yritysvaikutusten arviointilomake on liitetty aineistoihin. Asemakaavaehdotuksen mitoitusluvut on tarkistettu asiakirjoihin Takojankadun katusuunnittelun jatkon korttelirajatarkistuksen pohjalta.

Asemakaavaehdotukseen tehdyt tarkistukset ja muutokset ovat luonteeltaan teknisiä muutoksia, hakijat ja kaupunki ovat hyväksyneet osaltaan tarkistukset. Tarkistukset eivät edellytä kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville.

Tiedoksi

kv:n päätöksestä: hakijat, Pirkanmaan ELY-keskus, viranomaislausunnon ehdotuksen nähtävilläoloaikana antaneet viranomaiset, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

Kokouskäsitely

Aleksi Jännti ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Katja Karintaus kannatti ehdotusta. Lautakunta hyväksyi yksimielisesti Jäntin pöydällepanoehdotuksen.

Liitteet

- 1 Liite yla 14.9.2021 Asemakaava
- 2 Liite yla 14.9.2021 Asemakaavaselostus
- 3 Liite yla 14.9.2021 Kaupungin vastine muistutukseen ja lausuntoihin
- 4 Liite yla 14.9.2021 Rakentamistapaohje
- 5 Liite yla 14.9.2021 Seurantalomake
- 6 Liite yla 14.9.2021 Viranomaisneuvottelu

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali yla 14.9.2021 1 Liikenneselvitys
- 2 Oheismateriaali yla 14.9.2021 2 Katujen tilavaraussuunnitelmat
- 3 Oheismateriaali yla 14.9.2021 3 Pilaantuneen maa-alueen kunnostuksen yleissuunnitelma
- 4 Oheismateriaali yla 14.9.2021 4 Kalevanrinne aluedokumentti
- 5 Oheismateriaali yla 14.9.2021 5 1 Otteita ilmakuva-video kaupunkimalli
- 6 Oheismateriaali yla 14.9.2021 5 2 Otteita, video pistepilvellä
- 7 Oheismateriaali yla 14.9.2021 6 Rakennettavuusselvitys
- 8 Oheismateriaali yla 14.9.2021 7 Arkeologia Kalevanrinne 2009 1

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

9 Oheismateriaali yla 14.9.2021 8 Hulevesiselvitys 2019
10 Oheismateriaali yla 14.9.2021 9 Meluselvitykset
11 Oheismateriaali yla 14.9.2021 10 1 Viitesuunnitelma 1
12 Oheismateriaali yla 14.9.2021 10 2 Viitesuunnitelma 2
13 Oheismateriaali yla 14.9.2021 11 Kalevanharjun viherverkko- ja maisemaselvitys
14 Oheismateriaali yla 14.9.2021 12 Pihojen yleissuunnitelmat ja viherkerroin
15 Oheismateriaali yla 14.9.2021 13 1 Valoisuustarkastelu
16 Oheismateriaali yla 14.9.2021 13 2 Otteita varjoanimaatioita
17 Oheismateriaali yla 14.9.2021 14 Lisäselvitys suurmaisema- ja kaupunkirakenne
18 Oheismateriaali yla 14.9.2021 15 Palaute- ja vastineraportti
19 Oheismateriaali yla 14.9.2021 16 Takojankatu johtosiirtotarkastelu 2019
20 Oheismateriaali yla 14.9.2021 17 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
21 Oheismateriaali yla 14.9.2021 18 Yritysvaikutusten arviointilomake 2020

Yhdyskuntalautakunta, 28.09.2021, § 272

Valmistelijat / lisätiedot:
Elina Karppinen

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

Eriävä mielipide

Tiina Leppänen-Kaarsalo

Päätösehdotus oli

Esittelijä uudisti päätösehdotuksensa:

Asemakaavaehdotus 8656 (päivätty 20.5.2019, tarkistettu 9.6.2020 ja 30.8.2021) hyväksytään ja esitetään kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi edellyttäen, että kaavan toteuttamiseen liittyvät sopimukset on hyväksytty.

Perustelut

Asia jäi pöydälle 14.9.2021.

Tiedoksi

kv:n päätöksestä: hakijat, Pirkanmaan ELY-keskus, viranomaislausunnon ehdotuksen nähtävilläoloaikana antaneet viranomaiset, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

Kokouskäsitely

Pia Hastio ja Elina Karppinen poistuivat kokouksesta asian käsittelyn aikana.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Tiina Leppänen-Kaarsalo ehdotti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi.

Ehdotus raukesi kannattamattomana.

Asian käsittelyn ja päätöksenteon jälkeen puheenjohtaja esitti pidettäväksi 10 minuutin kokoustaunon.

Liitteet

- 1 Liite ylä 14.9.2021 Asemakaava
- 2 Liite ylä 14.9.2021 Asemakaavaselostus
- 3 Liite ylä 14.9.2021 Kaupungin vastine muistutukseen ja lausuntoihin
- 4 Liite ylä 14.9.2021 Rakentamistapaohje
- 5 Liite ylä 14.9.2021 Seurantalomake
- 6 Liite ylä 14.9.2021 Viranomaisneuvottelu

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali ylä 14.9.2021 1 Liikenneselvitys
- 2 Oheismateriaali ylä 14.9.2021 2 Katujen tilavaraussuunnitelmat
- 3 Oheismateriaali ylä 14.9.2021 3 Pilaantuneen maa-alueen kunnostuksen yleissuunnitelma
- 4 Oheismateriaali ylä 14.9.2021 4 Kalevanrinne aluedokumentti
- 5 Oheismateriaali ylä 14.9.2021 5 1 Otteita ilmakuva-video kaupunkimalli
- 6 Oheismateriaali ylä 14.9.2021 5 2 Otteita, video pistepilvellä
- 7 Oheismateriaali ylä 14.9.2021 6 Rakennettavuusselvitys
- 8 Oheismateriaali ylä 14.9.2021 7 Arkeologia Kalevanrinne 2009 1
- 9 Oheismateriaali ylä 14.9.2021 8 Hulevesiselvitys 2019
- 10 Oheismateriaali ylä 14.9.2021 9 Meluselvitykset
- 11 Oheismateriaali ylä 14.9.2021 10 1 Viitesuunnitelma 1
- 12 Oheismateriaali ylä 14.9.2021 11 Kalevanharjun viherverkko- ja maisemaselvitys
- 13 Oheismateriaali ylä 14.9.2021 12 Pihojen yleissuunnitelmat ja viherkerroin
- 14 Oheismateriaali ylä 14.9.2021 13 1 Valoisuustarkastelu
- 15 Oheismateriaali ylä 14.9.2021 13 2 Otteita varjoanimaatio
- 16 Oheismateriaali ylä 14.9.2021 14 Lisäselvitys suurmaisema- ja kaupunkirakenne
- 17 Oheismateriaali ylä 14.9.2021 15 Palaute- ja vastineraportti
- 18 Oheismateriaali ylä 14.9.2021 16 Takojankatu johtosiirtotarkastelu 2019
- 19 Oheismateriaali ylä 14.9.2021 17 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 20 Oheismateriaali ylä 14.9.2021 18 Yrittäjävaikutusten arviointilomake 2020
- 21 Oheismateriaali ylä 9.6.2020 Viitesuunnitelmat BST

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Mikko Nurminen

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Juha Yli-Rajala, Konsernijohtaja

Päätösehdotus oli

Esitetään valtuuston päätettäväksi:

Asemakaavaehdotus 8656 (päivätty 20.5.2019, tarkistettu 9.6.2020 ja 30.8.2021) hyväksytään.

Perustelut

Asemakaavalla muodostuu entiselle pienteollisuusalueelle Takojankadun varrelle, osoitteessa Takojankatu 2-10, Kalevanrinteen kaupunginosaan, Kalevanharjun pohjoisrinteen viereen uusi noin 1360 asukkaan asuinkortteli. Työpaikkoja kivijalkaliiketiloihin tulee noin 20. Alueen käyttötarkoitus muuttuu työpaikka-, liike- ja toimistoalueesta asuinkerrostalojen alueeksi, johon sijoitetaan myös liike- ja toimisto sekä palvelutilaa. Asemakaavalla muodostuu asuinkerrostalojen korttelialuetta, jolle muodostuu rakennusoikeutta yhteensä 57 060 k-m². Tästä on osoitettu asukkaiden yhteistiloille 1640 k-m² ja liike-, toimisto- ja palvelutiloille 845 k-m².

Asemakaava mahdollistaa Takojankadun laajentamisen ja bussiliikenteen pysäkin. Alueelta tullaan poistamaan vanhaan sorakuoppaan 1950-luvulla muodostunut ja hiekalla peitetty, jo purettujen rakennusten alla oleva, yhdyskuntajätteen maankaatopaikka ennen rakennustöihin ryhtymistä. Puhdistus toteutetaan kaupungin tilaamana ja valvomana urakointina. Sujuvat ja turvalliset kävelyn ja pyöräilyn yhteydet osoitetaan parannettavan Takojankadun varteen ja julkinen ulkoiluyhteys Kalevanharjulle korttelin keskivaiheilta.

Kaava-alueen länsipäässä sijaitseva metsäinen alue säilyy virkistysalueena, jossa suurimmat männyt on asemakaavalla suojeltu, osin myös tontilla.

Asemakaavamuutokseen nro 8656 liittyvät yhteistyösopimukset (2 kpl) on laadittu Kiinteistö Oy Tampereen Takojankatu 2:n, Kauko Salmen ja kaupungin välillä sekä Arkta Rakennuttajat Oy:n, kiinteistöosakeyhtiö Tampereen Takojankatu 6:n ja kaupungin välillä ennen asemakaavoituksen käynnistymistä. Yhteistyösopimukset on hyväksytty kaupunginhallituksessa 25.6.2018 § 299 ja § 300.

Asemakaavamuutoksen nro 8656 toteuttamiseen liittyvä koko aluetta koskeva toteutussopimus on käsitelty asunto- ja kiinteistölautakunnan kokouksessa 7.9.2022 § 126. Yhteistyösopimuksen laatimisen jälkeen Arkta Rakennuttajat Oy:n ja kiinteistöosakeyhtiö Tampereen Takojankatu 6:n osalta on tehty yhtiöjärjestelyjä, minkä jälkeen tonttien 833-3 ja 833-9

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

uudeksi vuokraoikeuden haltijaksi ja toteutussopimuksen sopijapuoleksi on näiden pohjalta tilalle tullut Kiinteistö Oy Takojankadun tontit -niminen yhtiö.

Toteutussopimuksella Kiinteistö Oy Tampereen Takojankatu 2, Kauko Salmi, Kiinteistö Oy Takojankadun tontit ja kaupunki sopivat muun muassa asemakaavamuutosalueen nro 8656 kehittämistä yli olemassa olevien kiinteistö- ja vuokra-alueiden rajojen, velvoitteistaan asemakaavoitukseen ja toteuttamiseen liittyvästä kustannuksista, investointikustannusten jakamisesta, asemakaavamuutoksella muodostuvan rakennusoikeuden jakamisesta, rakentamisen vaiheistamisesta sekä voimassa olevien vuokrasopimusten purkamisesta ja uusien vuokrasopimusten laatimisesta. Toteutussopimuksessa on huomioitu monipuolisen asuntotuotannon ja asuntokokojen toteutuminen kaava-alueelle.

Tiedoksi

hakijat, Pirkanmaan ELY-keskus, viranomaislausunnon ehdotuksen nähtävilläoloaikana antaneet viranomaiset, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen, Juha-Matti Ala-Laurila

Kokouskäsitely

Kaupunginhallitus myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden johtaja Mikko Nurmiselle. Hän oli läsnä kokouksessa asian käsittelyn aikana ja poistui ennen päätöksentekoa.

Liitteet

- 1 Liite yla 14.9.2021 Asemakaava
- 2 Liite yla 14.9.2021 Asemakaavaselostus
- 3 Liite yla 14.9.2021 Seurantalomake
- 4 Liite yla 14.9.2021 Rakentamistapaohje
- 5 Liite yla 14.9.2021 Viranomaisneuvottelu
- 6 Liite yla 14.9.2021 Kaupungin vastine muistutukseen ja lausuntoihin

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali yla 14.9.2021 1 Liikenneselvitys
- 2 Oheismateriaali yla 14.9.2021 2 Katujen tilavaraussuunnitelmat
- 3 Oheismateriaali yla 14.9.2021 3 Pilaantuneen maa-alueen kunnostuksen yleissuunnitelma
- 4 Oheismateriaali yla 14.9.2021 4 Kalevanrinne aluedokumentti
- 5 Oheismateriaali yla 14.9.2021 5 1 Otteita ilmakuva-video kaupunkimalli
- 6 Oheismateriaali yla 14.9.2021 5 2 Otteita, video pistepilvellä
- 7 Oheismateriaali yla 14.9.2021 6 Rakennettavuusselvitys
- 8 Oheismateriaali yla 14.9.2021 7 Arkeologia Kalevanrinne 2009 1
- 9 Oheismateriaali yla 14.9.2021 8 Hulevesiselvitys 2019
- 10 Oheismateriaali yla 14.9.2021 9 Meluselvitykset
- 11 Oheismateriaali yla 14.9.2021 10 1 Viitesuunnitelma 1
- 12 Oheismateriaali yla 14.9.2021 10 2 Viitesuunnitelma 2
- 13 Oheismateriaali yla 14.9.2021 11 Kalevanharjun viherverkko- ja maisemaselvitys

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

- 14 Oheismateriaali yla 14.9.2021 12 Pihojen yleissuunnitelmat ja viherkerroin
- 15 Oheismateriaali yla 14.9.2021 13 1 Valoisuustarkastelu
- 16 Oheismateriaali yla 14.9.2021 13 2 Otteita varjoanimaatiot
- 17 Oheismateriaali yla 14.9.2021 14 Lisäselvitys suurmaisema- ja kaupunkirakenne
- 18 Oheismateriaali yla 14.9.2021 15 Palaute- ja vastineraportti
- 19 Oheismateriaali yla 14.9.2021 16 Takojankatu johtosiirtotarkastelu 2019
- 20 Oheismateriaali yla 14.9.2021 17 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 21 Oheismateriaali yla 14.9.2021 18 Yritysvaikutusten arviointilomake 2020
- 22 Oheismateriaali Kh 10.10.2022 Toteutussopimus

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetetaan nähtäville Tampereen kaupungin internet-sivuille www.tampere.fi 1.11.2022

Päätös on annettu postin kuljetettavaksi 2.11.2022.

Päätös on lähetetty sähköisesti 2.11.2022.

Asia liitteineen on katsottavissa kaupungin internetsivulla www.tampere.fi.

Pyydettyessä ote toimitetaan liitteineen.

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
02.11.2022

Karoliina Vehmaanperä
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Kunnallisvalitus

§151

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 viranomaisen 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://asiointi2.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.

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 260 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.