

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Yhdyskuntalautakunta, § 119, 02.05.2024

Yhdyskuntalautakunta, § 56, 05.03.2024

§ 119

Asemakaava nro 8961, Vuohenoja, Kaarilahdenkuja 4 ja katualuetta, tontin jakaminen

TRE:1742/10.02.01/2023

Yhdyskuntalautakunta, 02.05.2024, § 119

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 8961 (päivätty 5.10.2023, tarkistettu 12.2.2024 ja 22.4.2024) hyväksytään.

Perustelut

Kaupunkiympärisön palvelualue on valmistellut 5.10.2023 päivätyn ja 12.2.2024 ja 22.4.2024 tarkistetun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 8961. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

Kaavaan liittyvät selvitykset ja muita lisätietoja osoitteesta: www.tampere.fi/kaavat/8961

Diaarinumero: 1742/10.02.01/2023

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, toimistoarkkitehti Marjukka Huotari

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 7.3.-28.3.2024. Pirkanmaan maakuntamuseo totesi lausunnossaan, että tontilla sijaitsevalla toisella, pienemmällä asuinrakennuksella voidaan katsoa olevan rakennusperinteisiä ja kaupunkikuvallista arvoa. Rakennus tulisi ensisijaisesti säilyttää talousrakennuksena ja kunnostaa, ja sen huono kunto tulisi todentaa kuntoselvityksellä.

Vastine asemakaavoitus

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Kyseiselle rakennukselle on myönnetty purkulupa. Asemakaavan selostusta on täydennetty purkuluvan osalta. Talousrakennuksen rakennusala tarkistettiin kattamaan nykyisen rakennuksen pinta-ala. Pirkanmaan maakuntamuseon kanssa käydyn keskustelun perusteella täydennettyä aineistoa ei ole enää tarpeen toimittaa maakuntamuseolle mahdollista lausuntoa varten.

Tiedoksi

Hakija, Pirkamaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, asemakaavaedustajat@tampere.fi, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

Liitteet

- 1 Liite YLA 2.5.2024 Asemakaava
- 2 Liite YLA 2.5.2024 Asemakaavan selostus
- 3 Liite YLA 2.5.2024 Asemakaavan seurantalomake

Yhdyskuntalautakunta, 05.03.2024, § 56

Valmistelijat / lisätiedot:

Karppinen Elina

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Nurminen Mikko, Johtaja

Päätösehdotus oli

Asemakaavaehdotus nro 8961 (päiväty 5.10.2023, tarkistettu 12.2.2024) hyväksytään asetettavaksi julkisesti nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 5.10.2023 päivätyn ja 12.2.2024 tarkistetun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 8961. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan. Kaavaan liittyvä tärinä- ja runkomeluserivitys ja havainnekuva sekä muuta lisätietoa osoitteesta: www.tampere.fi/kaavat/8961
Dno: TRE: 1742/10.02.01/2023

Kaavan laatija

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

Asemakaavan muutoksessa tonteille osoitetaan kerrosalaa yhteensä 310 k-m². Kerrosala vähenee 7 k-m². Tontit osoitetaan yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialueeksi (AO-33).

Tontti 693-18, 691 m², tonttitehokkuus e= 0,20

Tontti 693-19, 685 m², tonttitehokkuus e= 0,26

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Suunnittelualue sijaitsee Vuohenojan kaupunginosassa noin 6 km itään kaupungin keskustasta osoitteessa Kaarilahdenkuja 4. Tontti on

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Kaarilahdenkujan ja Rautapellonkadun risteyksessä. Osa itäisemmästä rakennuksesta sijaitsee katualueella. Lähellä tonttia pohjoiseen päin on rata-alue, ja lännen puolella Hervannan valtavylyä. Tontin pinta-ala on 1364 m². Tontilla sijaitsee kaksi asuinrakennusta. Toinen, remontoitu asuinrakennus on vuodelta 1929. Se on puolitoistakerroksinen, kerrosalaltaan noin 80 m² (Facta-kuntarekisteri). Toisesta rakennuksesta ei ole dokumentteja. Se ei ole ollut asuinkäytössä vuosiin. Rakennus on tarkoitus purkaa. Tonttitehokkuus on e=0,23. Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen hakijan tavoitteena on tontin jakaminen ja rakennusoikeuden lisääminen. Tampereen kaupungin strategia ohjaa yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen täydennysrakentamisella. Asemakaavoituksen tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset hyvälle asuinympäristölle ja siihen sopeutuvalle täydennysrakentamiselle. Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne.

Valmisteluaineistosta esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto olivat nähtävillä 5.10. - 26.10.2023. Aineistosta saatiin 4 kommenttia (ympäristönsuojelu, viheralueet ja hulevedet -yksikkö, Pirkanmaan maakuntamuseo ja Pirkanmaan liitto) sekä 3 mielipidettä.

Kaavaluonnoksen hulevesimääräys hule-42(1) on muutettu muotoon hule-42(1,1).

Pirkanmaan maakuntamuseo:

Vuohenojan alue sisältyy selvitykseen Palstoittamalla syntyneet pientaloalueet. Kaarilahdenkuja sijaitsee Vuohenojan yhtenäisimmällä aluekokonaisuudella. Erytyspiirteenä alueella on muutama aivan kadun kulmaan sijoitettu asuinrakennus, joista Kaarilahdenkuja 4 on yksi esimerkki. Suunnittelualue lähiympäristöineen on merkitty selvityksessä muutokselle herkäksi alueeksi, joka sisältää runsaasti palstoitusajan rakennuksia. Selvityksessä annettujen suositusten mukaan vanhimpien rakennusten säilyminen tulisi turvata asemakaavasuojelun keinoin. Myös julkisivujen ennallistamista edistävien kaavamerkintöjen tarve tulisi selvittää. Nämä suositukset tulee huomioida kaavaa laadittaessa. Asemakaavaluonnoksessa vanhalle asuinrakennukselle on osoitettu suojelumerkintä sr-3: Kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Maakuntamuseo pitää erittäin myönteisenä rakennuksen suojelua asemakaavalla. Purkamisen kieltävä ehdollinen lause on kuitenkin monesti osoittautunut ongelmalliseksi tulkita. Esitetään kaavamääräyksen ensimmäisen virkkeen muuttamista muotoon rakennusta ei saa purkaa. Kaava-aineistoon sisältyvien valokuvien

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

perusteella asuinrakennuksesta on viimeisimmän julkisivuremontin yhteydessä poistettu ne alkuperäiset detaljit. Julkisivujen ennallistamista koskeva asemakaavamääräys voisi olla tarpeen.

Uudisrakentamista on ohjattu kaavaluonnoksessa merkinnällä ju-2: Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Maakuntamuseon mukaan uudisrakennuksen ulkoarkkitehtuuria tulee ohjata kaavamääräyksillä sopeutumaan alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen palstoitusaikakaudella syntyneeseen rakennuskantaan. Oleellista olisi ohjata mm. kattomuotoa ja ulkoväriä.

Asemakaavan selostusta tulee täydentää tontin toisen rakennuksen osalta.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Vastine asemakaavoitus:

Suojelumääräystä on kaavaehdotuksessa tarkistettu muotoon sr-2: "Kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Mikäli tämän pyrkimyksen vastaisesti on rakennuksessa aiemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entisöiden."

Asemakaavaehdotuksessa on annettu määräys satulakatosta.

Rakennusten ulkoväriä ei ole kaavallisesti ohjattu tarkemmin; lähiympäristössä on asuinrakennuksia eri vuosikymmeniltä, eikä alueen yhteneväinen väri ole tunnistettavissa. Asemakaavan selostusta on täydennetty toisen rakennuksen osalta.

Mielipiteissä tuotiin esiin uudisrakennuksen sijoittuminen alueelle.

Esitetty ratkaisu poikkeaa liiaksi Kaarilahdenkujan varren muiden kiinteistöjen sijoittelusta, eikä esitettyä sijaintia voida pitää hyväksyttävänä. Uudisrakennuksen tulisi sijaita suunnitellun tontin etelärajalla siten, että se rajautuu päätynsä osalta Kaarilahdenkujaan. Rakennuksen muoto sekä käytettävät materiaalit tulee määritellä siten, että ne vastaavat alueella olemassa olevaa rakennuskantaa. Talousrakennus tulee sijoittaa erillisenä rakennuksena kuten muillakin katuvarren kiinteistöillä. Hyvänä pidettiin seikkaa, että olemassa olevalle asuinrakennukselle on annettu suojelumääräys.

Vastine asemakaavoitus:

Valmisteluaineistossa esitettiin uudisrakennuksen sijainti niin, että rakennuksen pääikkunat eivät sijaitse pohjoispuoleista asuinrakennusta vastapäätä, joka sijaitsee poikkeuksellisen lähellä tonttien rajaa rakennusalan ulkopuolella. Muutosalueen itäpuolen kiinteistöillä sijaitsee pinta-alaltaan suuri ja alueen rakennuskannasta olennaisesti tyyliltään poikkeava asuinrakennus.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Kaavaehdotuksessa uudisrakennus on sijoitettu Kaarilahdenkujan suuntaisesti. Näin pohjoispuolen kiinteistön ikkunoista on näkymä vain uudisrakennuksen päätypuoleen eikä koko julkisivuun. Uudisrakennukselle syntyy myös suojatumpi piha-alue.

Asemakaavaehdotukseen on annettu määräys satulakatosta. Kaavassa on määrätty pääasiallisena julkisivumateriaalina käytettäväksi puuta. Ulkoveritystä ei ole kaavallisesti tarpeen ohjata tarkemmin; lähiympäristössä on asuinrakennuksia eri vuosikymmeniltä, eikä alueen yhteneväinen väritys ole tunnistettavissa.

Valmisteluaineiston nähtävilläolon jälkeen asemakaavaehdotusta on tarkistettu rakennusalojen sijoittelun ja kerroslukumerkinnän osalta. Suojelumääräys on muutettu muotoon sr-2, rakennusoikeuden muutos valmisteluvaiheesta -10 k-m².

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia yritystalouteen.

Asemakaavan toteuttaminen

Ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä vuokralaisen tulee allekirjoittaa sitoumus tontin vuokrauksen uudelleenjärjestelystä. Uudet maanvuokrasopimukset tulee solmittavaksi kaavan saatua lainvoiman. Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

Lausunnot

Pirkanmaan maakuntamuseo

Tiedoksi

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

Liitteet

- 1 Liite YLA 5.3.2024 Asemakaava
- 2 Liite YLA 5.3.2024 Asemakaavan selostus
- 3 Liite YLA 5.3.2024 Asemakaavan seurantalomake

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 7.5.2024 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 7.5.2024

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Tampere
07.05.2024

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Kunnallisvalitus

§119

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.