

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Yhdyskuntalautakunta, § 73, 07.03.2023

Yhdyskuntalautakunta, § 76, 22.03.2022

§ 73

Asemakaava nro 8827, Lielahti, Teivaankuja 2, teollisuustontin muutos asuinkerrostalojen korttelialueeksi

TRE:1820/10.02.01/2020

Yhdyskuntalautakunta, 07.03.2023, § 73

Valmistelija / lisätiedot:

Elina Karppinen

Valmistelijan yhteystiedot

Kaavoitusarkkitehti Timo Silomaa, puh 044 486 3497, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Jonna Koivumäki, puh. 040 1241 626, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

Päätösehdotus

Asemakaavaehdotus nro 8827 (päivätty 31.5.2021, tarkistettu 14.3.2022
sekä 27.2.2023) hyväksytään.

Kokouskäsitely

Ari vandell poistui kokouksesta asian käsittelyn aikana.

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 31.5.2021 päivätyn ja
14.3.2022 sekä 27.2.2023 tarkistetun asemakaavan ja
asemakaavamuutoksen nro 8827. Asian hyväksyminen kuuluu
yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteessa: [https://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?
8827](https://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8827)

Diaarinumero: TRE: 1820/10.02.01/2020

Kaavan laatija

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu,
asemakaavoitus, kaavoitusarkkitehti Timo Silomaa.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 24.3.-7.4.2022. Ehdotuksesta saatiin yksi
lausunto eikä yhtään muistutusta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Lausunnossaan Pirkanmaan ELY-keskus toteaa, että päivämellun saavuttaessa 55–60 dB(A):n tason, tulisi huoneistojen avautua myös ns. hiljaisen julkisivun puolelle tuuletuksen järjestämiseksi. Tätä vaatimusta ei voi korvata järjestämällä tuuletusta suljetun lasitetun parvekkeen kautta tai koneellisella ilmastoinnilla. Kaavan yleismääräyksiä tulisi vielä täydentää siten, että edellytetään Teivaalantien varteen sijoittuvien asuntojen avautuminen myös hiljaisen julkisivun puolelle.

Kaavaehdotukseen on liitetty hulevesien käsittelyä koskeva määräys (hule-42), joka edellyttää imeyttämään ensisijaisesti vettä läpäisemättömiltä pinnoilta kertyvät vedet tai viivyttämään niitä. Hulevesiselvityksessä suositellaan hule-43 kaavamääräystä, jossa ohjeistetaan yksityiskohtaisesti viivyttämisen edellyttämästä mitoituslavuudesta ja viivytyrakenteiden tyhjenemisestä. Myös työn aikaisten hulevesien hallinta tulee kaavamerkintää täydennettäessä ottaa huomioon.

Kaavaehdotukseen on sisällytetty pima-6 määräys: "Alueen maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuus tulee selvittää ja tarvittaessa puhdistaa sekä jätteet poistaa maaperästä ympäristöviranomaisen hyväksymien suunnitelmien mukaisesti."

Hulevesien käsittelyssä on tarpeen ottaa huomioon, ettei hulevesiä saa imeyttää maaperään, mikäli todetaan kohonneita haitta-ainepitoisuuksia. Maaperän mahdollista pilaantuneisuutta ei ole kartoitettu kaavaa laadittaessa. Hulevesiratkaisun toteuttamiseen liittyy näin ollen epävarmuutta, mikäli maaperää ei ole mahdollista puhdistaa siten, että haitta-aineet poistuvat riittävällä tavalla maakerroksista.

Kaupungin vastine:

Asemakaavan suunnittelussa on noudatettu valtioneuvoston melusta annettuja ohjearvoja (VnP993/92) ja lisäksi asemakaavassa noudatetaan yhdyskuntalautakunnan 27.8.2019 hyväksymiä Tampereen kaupungin melulinjauksia.

Kaavakartalta on hule-42 määräys poistettu ja sen on korvannut kaavan yleismääräykseen lisätty teksti: "Tontilla on viivyttävä hulevesiä viherkerroinlaskelman mukaisesti. Viivytytilavuuden tulee tyhjentyä 3–12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja järjestelmässä tulee olla suunniteltu ylivuoto". Rakentamisen aikaisia hulevesiä koskeva yleismääräys on jo ollut kaavassa.

Asemakaava-alueen maaperän laatua on tutkittu Ramboll Finland Oy:n toimesta vuosina 2016 (piha-alueet) ja 2019 (pienteollisuushallien lattianalustäytöt). Kaavoitusta varten on tehty v. 2020 myös lyhyt historiaselvitys, selvityksen perusteella alueen maankäyttö ennen pienteollisuushallien rakentamista ei mitään ilmeisimmin ole voinut aiheuttaa maaperän pilaantumista. Lielahden pienteollisuustalon vuoden 2016 ja 2019 Rambollin tekemissä maaperän sekä pohjaveden tutkimuksissa ei havaittu merkittäviä orgaanisia tai epäorgaanisia haitta-

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

ainepitoisuuksia. Siitä huolimatta, että maankäyttö muuttuu teollisuudesta asuinalueeksi, ei ekologisten tai terveysvaikutusten perusteella tutkituilta osin ole maaperän puhdistus- tai kunnostustarvetta, vaikka muutamia metallien kynnsarvojen ja yksittäinen alemman ohjearvon ylityksiä havaittiinkin. Kohteen hulevesien johtamisessa ei ole myöskään tarpeen tehdä erityisiä järjestelyjä niiden laadun suhteen.

Kaavakarttaa on tarkistettu seuraavilta osin:

Kaavakartalta on hule-42 määräys poistettu ja sen tilalle on kaavan yleismääräykseen lisätty teksti: "Tontilla on viivytettävä hulevesiä viherkerroinlaskelman mukaisesti. Viivytystilavuuden tulee tyhjentyä 3-12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja järjestelmässä tulee olla suunniteltu ylivuoto."

Nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa on Teivaalantien puoleisten ja suuntaisten kerrostalojen rakennusaloista kaakon puoleisella ollut virhe. Rakennusosalalla on vahingossa ollut väärä kerroslukumuoto. Kerrosluvun olisi pitänyt olla kuusi kerrosta kaavakartalle merkityn viiden sijaan. Oikea kerroslukumuoto on ollut asemakaavaehdotuksen liitteenä olleessa viitesuunnitelman asemapiirroksessa ja havainnollistettu viitesuunnitelmassa sekä asemakaavaselostuksessa olleissa havainnekuviissa. Kerroslukumuoto on korjattu ja on nyt kuusi.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ovat luonteeltaan vähäisiä, eivätkä ne edellytä kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville.

Tiedoksi

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

Liitteet

- 1 Liite yla 7.3.2023 Asemakaava
- 2 Liite yla 7.3.2023 Asemakaavaselostus
- 3 Liite yla 7.3.2023 Asemakaavan seurantalomake
- 4 Liite yla 7.3.2023 Asemakaavan viitesuunnitelma
- 5 Liite yla 7.3.2023 Asemakaavan korttelisuunnitelma

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali yla 7.3.2023 Meluselvitys
 - 2 Oheismateriaali yla 7.3.2023 PIMA-selvitys
 - 3 Oheismateriaali yla 7.3.2023 Teivaalantien liikennetarkastelu
 - 4 Oheismateriaali yla 7.3.2023 Teivaalantie 7 historiaselvitys
 - 5 Oheismateriaali yla 7.3.2023 Hulevesiselvitys
-

Yhdyskuntalautakunta, 22.03.2022, § 76

Valmistelijat / lisätiedot:
Elina Karppinen

Päätös

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

Päätösehdotus oli

Asemakaavaehdotus nro 8827 (päiväty 31.5.2021, tarkistettu 14.3.2022) hyväksytään asetettavaksi nähtäville.

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 31.5.2021 päiväty ja 14.3.2022 tarkistetun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 8827. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteessa: <https://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8827>

Diaarinumero: TRE: 1820/10.02.01/2020

Kaavan laatija: Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, kaavoitusarkkitehti Timo Silomaa

Asemakaavanmuutoksella tarjotaan koti noin 250 ihmiselle

Lielahdessa Teivaalantien varteen on liike- ja asuinkortteleiden väliin jäänyt yksinäinen teollisuustontti. Teollisuustontin kehittäminen nykyisessä käyttötarkoituksessaan ei ole enää mahdollista. Asemakaavalla mahdollistetaan teollisuustontin muuttaminen asuinkerrostaloille varatuksi korttelialueeksi ja sen paikoitusalueeksi.

Rakennusoikeutta noin 12 500 kerrosalaneliometriä

Suunnittelualue on nyt teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla on rakennusoikeutta noin 4350 kerrosalaneliometriä (jatkossa k-m²). Asemakaavan muutoksen myötä tontista tulee asuinkerrostalojen korttelialue, jolla on asuinrakennusten rakennusoikeutta noin 12 500 k-m, josta 2 % eli 250 k-m² on asukkaiden yhteistiloja. Kaavan tavoitteena on, että kaava-alueelle tulee 4 – 5 kerrostaloa, pysäköintilaitos ja avara puistomainen piha.

Asuinalue palvelujen välittömässä läheisyydessä: Suunnittelualue sijaitsee Tampereella, Lielahden palvelukeskittymän kyljessä ja se on laajuudeltaan noin 1,06 hehtaaria. Suunnittelualue käsittää korttelin 2479 tontin 13, osia tonteista 18 ja 25 sekä katualueen, jolla sijaitsee Teivaankuja-niminen katu. Suunnittelualueen vieressä on hypermarket ja kauppakeskus. Kauppakeskuksessa sijaitsee myös terveysasema, palvelukeskus ja kirjasto. Liikenneyhteydet ovat hyvät ja lähistöllä kulkee useita linja-autolinjoja.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloituskvaihe: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 11.2.2021 – 4.3.2021 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin neljä viranomaiskommenttia sekä kaksi mielipidettä. Kolmessa viranomaiskommentissa todettiin, että ei ole

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

kommentoitavaa. Muu palaute koski maaperässä mahdollisesti olevia teollisuustoiminnan jälkeisiä haitta-aineita, hulevesien käsittelyä, rakennusten korkeuksia, mahdollisia haittaeläimiä sekä suunnittelualueen ja sen lähiympäristön liikennejärjestelyjä.

Valmisteluvaihe: Asemakaavaluonnos, kaavaselostus ja liitteet olivat nähtävillä 10.6.-5.8.2021. Kaavaluonnoksesta saatiin viranomaiskommentit Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta ja Tampereen kaupungin ympäristönsuojelulta. Kommenteissa kiinnitettiin huomiota kaava-alueen ympäristön meluun sekä mahdollisesti haitta-aineita sisältäviin maa- ja rakennusaineksiin. Kaavamääräyksiä on tarkistettu niiden osalta. Kaavaluonnoksesta saatiin kaksi mielipidettä. Rytydyn pohjan omakotiyhdistyksen kanta on, että rakennuskorkeus ja -massoittelu eivät kunnioita riittävästi pientaloalueen läheisyyttä ja rakennuksissa tulisi suosia puurakentamista. Toisessa saadussa mielipiteessä kiinnitetään huomiota Teivaankujan kapeuteen ja liikenteeseen sekä kaava-alueen etelälaidan kevyen liikenteen väylään, joka heidän näkemyksensä mukaan ohjaa kevytliikennettä heidän paikoitusalueelleen. Kaavamääräyksiä ja omakotitaloaluetta lähimpänä olevan rakennuksen sijaintia on tarkistettu ja Teivaankujaa on levennetty ja kevyenliikenteen väylä on poistettu suunnitelmista.

Lausunnot

Pirkanmaan ELY-keskus, ympäristönsuojelu.

Tiedoksi

hakija, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

Liitteet

- 1 Liite yla 22.03.2022 Asemakaava
- 2 Liite yla 22.03.2022 Asemakaavan selostus
- 3 Liite yla 22.03.2022 Asemakaavan viitesuunnitelma
- 4 Liite yla 7.3.2023 Asemakaavan korttelisuunnitelma
- 5 Liite yla 22.03.2022 Asemakaavan seurantalomake

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali yla 7.3.2023 Hulevesiselvitys
- 2 Oheismateriaali yla 22.3.2022 Teivaalantie 7 historiaselvitys
- 3 Oheismateriaali yla 22.03.2022 Teivaalantien liikennetarkastelu
- 4 Oheismateriaali yla 22.03.2022 PIMA-selvitys
- 5 Oheismateriaali yla 22.03.2022 Meluselvitys

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 10.3.2023 kaupungin internetsivuilla www.tampere.fi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Päätös on lähetetty sähköpostilla 10.3.2023

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
10.03.2023

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Kunnallisvalitus

§73

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://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 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.