

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

**Kaupunginvaltuusto, § 94, 10.06.2024**  
**Yhdyskuntalautakunta, § 244, 26.09.2023**  
**Kaupunginhallitus, § 225, 27.05.2024**

**§ 94**

**Asemakaava 8678, Tohloppi, Käräjätörmän pohjoisosa**

TRE:2573/10.02.01/2023

**Kaupunginvaltuusto, 10.06.2024, § 94**

Valmistelija / lisätiedot:  
Nurminen Mikko

**Valmistelijan yhteystiedot**

Projektiarkkitehti Raija Mikkola, puh. 040 806 3019, etunimi.  
sukunimi@tampere.fi

**Lisätietoja päätöksestä**

Lakiasiaintohtaja Laura Klami, puh. 040 543 2285, etunimi.  
sukunimi@tampere.fi

**Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

**Päätösehdotus**

Asemakaavaehdotus nro 8678 (päivätty 7.5.2018, tarkistettu 19.11.2018  
ja 18.9.2023) hyväksytään.

**Tiedoksi**

Hakijat, Pirkanmaan ELY-keskus, muistuttaja 1 kpl,  
asemakaavaavustajat@tampere.fi, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

Liitteet

- 1 Liite Yla 26.9.2023 Asemakaavan 8678 nähtäville asettaminen (Yla 11.12.2018 § 286)
  - 2 Kh 27.5.2024 Asemakaavakartta 8678, korjattu
  - 3 Liite yla 26.9.2023 Asemakaavakartta
  - 4 Liite yla 26.9.2023 Rakentamistapaohje
  - 5 Liite yla 26.9.2023 Asemakaavaselostus ja kaupungin vastine muistutukseen
  - 6 Liite yla 26.9.2023 Asemakaavan seurantalomake
- 

**Yhdyskuntalautakunta, 26.09.2023, § 244**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Karppinen Elina

**Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Salmen esteellisyys päättyi ja hän palasi kokoukseen.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

Esittelijä: Nurminen Mikko, Johtaja

### **Päätösehdotus oli**

Asemakaavaehdotus nro 8678 (päivätty 7.5.2018, tarkistettu 19.11.2018 ja 18.9.2023) hyväksytään ja esitetään kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi edellyttäen, että kaavan toteuttamiseen liittyvät sopimukset on hyväksytty.

### **Perustelut**

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 7.5.2018 päivätyin ja 19.11.2018 sekä 18.9.2023 tarkistetun asemakaavamuutoksen nro 8678. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan. Lisätietoja osoitteessa: <https://www.tampere.fi/kaupunkisuunnittelu/kaupunkiymparisto-uudistuu/tohloppi-karajatorman-pohjoisosa-ase-makaava-nro-8678>

Diaarinumero: TRE:2573/10.02.01/2023

Kaavan laatijat: Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Raija Mikkola ja projektiarkkitehti Susanna Virjo

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 13.12.2018 - 28.1.2019. Siitä saatiin yksi (1) muistutus. Ehdotusvaiheen muistutukseen on laadittu kaupungin vastine, joka sisältyy asemakaavan selostukseen.

Asukkaiden muistutus kohdistui alueen eteläisimpään kortteliin 2223. Muistutuksessa korttelin asukkaat toivat esiin, että korttelin 2223 rakennusoikeuden lisääminen on vahvasti ylimitoitettu ja kaavasta tulee poistaa lisärakentamissuunnitelmat. Pienempikin lisäys aiheuttaa merkittävää haittaa asumisviihtyvyydelle, kortteli on pysynyt muuttumattomana pitkään. Sisäpiha-alueeseen kuuluvat leikkipaikka, grillikatos ja sen viereinen luonnontilainen metsä. Metsäalueella ja sen erilaisilla eläimillä on suuri merkitys asukkailla. Halutaan, että metsikköön, korttelin sydämeen, ei kajota. Avonaisista parvekkeista siirtyy kesällä lämpö sisätiloihin. Parvekkeet aiheuttavat meluhaittaa viereisissä taloissa ja tupakansavua tulee parvekkeiden kautta. Avoimet parvekkeet koetaan yksityisyyttä loukkaaviksi, joka tulisi ottaa huomioon uusien rakennusten sijoittelussa.

Muistutuksessa todettiin myös, että korttelin autopaikat ovat lähes täynnä, autoja säilytetään jo nyt korttelin ulkopuolella. Uusia paikoitusalueita ja väyliä on suunnitelmassa siellä täällä korttelin alueella. Ne aiheuttavat vaaratilanteita ja meluhaittaa, haittaavat leikkialueen muodostamista ja viihtyvyyttä sekä huoltotöitä ja pelastusajoa. Tesoman valtatie melua tulee vähentää meluidalla/-vallilla ja/tai nopeusrajoitusta laskemalla. Tarvittaessa risteyskisiin on syytä rakentaa korokkeelliset suojatiet. Rakennushankkeista aiheutuu merkittävää viihtyvyyshaittaa. Hankkeet on syytä ajoittaa samaan aikaan perusparannusremontin kanssa. Tällöin parvekeongelmat voidaan korjata samassa yhteydessä.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

Saadun palautteen pohjalta asemakaavan viitesuunnitelmia ja asemakaavakarttaa on tarkistettu korttelin 2223 osalta siten, että kortteliin esitetyn täydennysrakentamisen määrää on vähennetty n. 500 k-m<sup>2</sup>. Rakennusaloja ja pysäköintialueiden sijainteja tarkistamalla on saatu korttelin pihan keskeisin osa, jolla grillikatot, leikkialue ja niiden ympärillä oleva puusto sijaitsevat, säilymään pääosin rakentamattomana. Korttelin 2223 uusi rakentaminen sijoittuu pääasiassa korttelin laajennusalueelle, joka on nykytilanteessa korttelin 2223 ja Tesoman valtatie välissä sijaitsevaa suojaviheraluetta. Laajennetun korttelialueen 2223 Tesoman valtatie puoleiselle reunalle on lisätty säilytettävä puustoinen alue merkinnällä s-2.

Asemakaavan 8678 ehdotusvaiheen jälkeen kaavaan tehdyin tarkistuksiin on varmistettu tavoitteiden toteutumista ja alueen vaiheittain rakentamisen mahdollisuuksia. Lisäselvitysten ja toteutettavuustarkastelujen pohjalta asemakaavakarttaa on tarkistettu siten, että kortteleita on jaettu tonteiksi ohjeellisilla tonttijaoilla. Rakennusaloja, pysäköintialueita ja kerroslukuja on tarkistettu. Yksittäisten korttelien rakennusoikeuksia on tarkistettu asumisen kokonaisrakennusoikeuden puitteissa. Kortteliin 2236 on lisätty liiketilojen rakennusoikeus. Kortteleita, yhteistiloja ja julkisivuja koskevia kaavamääräyksiä on päivitetty. Asemakaavan selostuksessa on tarkemmin kerrottu asemakaavakartalle tehdyistä tarkistuksista.

Asemakaavalla laajennetaan nykyisiä korttelialueita ja lisätään suunnittelualueen rakennusoikeutta. Alueen pääkäyttötarkoituksena säilyy asuminen. Asemakaavassa esitetty kokonaiskerrosala suunnittelualueelle on noin 56 600 k-m<sup>2</sup>, josta asumisen kerrosalaa noin 51 900 k-m<sup>2</sup>. Kerrosalan muutos alueella on noin 38 000 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavaehdotukseen tehdyt tarkistukset ja muutokset ovat luonteeltaan teknisiä muutoksia, eivätkä edellytä kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville.

Henkilötietoja sisältävän oheismateriaalin verkkojulkisuutta on rajoitettu.

### **Tiedoksi**

Hakijat, Pirkanmaan ELY-keskus, muistuttaja 1 kpl,  
asemakaavaavustajat@tampere.fi, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

### **Kokouskäsitely**

Tiina Mikkonen toimi puheenjohtajana tämän asian käsittelyn ajan.

Teodor-Pavel Hiidenlampi poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon jälkeen.

### **Esteellisyys**

Puheenjohtaja Pekka Salmi ilmoitti olevansa esteellinen asian käsittelyyn. Esteellisyys todettiin hallintolain 28 §:n 1 momentin 5) kohdan perusteella. Salmi poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

#### Liitteet

- 1 Liite yla 26.9.2023 Asemakaavakartta
- 2 Liite yla 26.9.2023 Rakentamistapaohje
- 3 Liite yla 26.9.2023 Asemakaavaselostus ja kaupungin vastine muistutukseen
- 4 Liite yla 26.9.2023 Asemakaavan seurantalomake
- 5 Liite Yla 26.9.2023 Asemakaavan 8678 nähtäville asettaminen (Yla 11.12.2018 § 286)

#### Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali yla 26.9.2023 Hulevesiselvitys
  - 2 Oheismateriaali yla 26.9.2023 Hulevesisuunnitelma
  - 3 Oheismateriaali yla 26.9.2023 Rakentamisaikaisten hulevesien hallintasuunnitelma
  - 4 Oheismateriaali yla 26.9.2023 Liikenteen toimivuustarkastelu
  - 5 Oheismateriaali yla 28.9.2023 Katusuunnitelmaluonnos
  - 6 Oheismateriaali yla 26.9.2023 Liito-oravatilanne
  - 7 Oheismateriaali yla 26.9.2023 Havainnekuvia
  - 8 Oheismateriaali yla 26.9.2023 Valmisteluvaiheen palaute- ja vastineraportti
- 

#### Kaupunginhallitus, 27.05.2024, § 225

Valmistelijat / lisätiedot:  
Nurminen Mikko

#### **Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.  
Esittelijä: Yli-Rajala Juha, Konsernijohtaja

#### **Päätösehdotus oli**

Esitetään valtuuston päätettäväksi:

Asemakaavaehdotus nro 8678 (päivätty 7.5.2018, tarkistettu 19.11.2018 ja 18.9.2023) hyväksytään.

#### **Perustelut**

Käräjätörmän pohjoisosaa koskevalla asemakaavalla 8678 laajennetaan nykyisiä korttelialueita ja lisätään suunnittelun alueen rakennusoikeutta. Alueen pääkäyttötarkoituksena säilyy asuminen, ja kokonaiskerrosala kasvaa noin 38 000 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan myötä alueelle on mahdollista rakentaa palveluasumista, asumismuodoiltaan monipuolisia kortteleita ja yhteisötiloja.

Yhdyskuntalautakunnassa 26.9.2023 hyväksyttiin kaavakarttaan on korjattu kaavamerkintöjä, jotka koskevat pysäköinnin sijoittamista korttelissa 2236 sijaitsevaan pysäköintirakennukseen.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

Asemakaavamuutoksen nro 8678 toteuttamiseen liittyvä toteutussopimus on hyväksytty asunto- ja kiinteistölautakunnan kokouksessa 25.4.2024 § 51.

Laaditulla toteutussopimuksella kaupunki, Tampereen Vuokratulosäätiö sr, Kotipiritti ry ja Asunto Oy Tampereen Omapiritti sopivat muun muassa asemakaavamuutosalueen nro 8678 kehittämistä yli olemassa olevien kiinteistö- ja vuokra-alueiden rajojen, asemakaavoitukseen ja alueen toteuttamiseen liittyvien kustannusten jakamisesta, asemakaavamuutoksella muodostuvan rakennusoikeuden jakamisesta, alueen asunto- ja infrarakentamisen vaiheistamisesta sekä voimassa olevien vuokrasopimusten purkamisesta ja uusien vuokrasopimusten laatimisesta niin ikään vaiheittain.

Yhtenä kaavamuutoksen lähtökohtana on ollut Käräjätörmän alueen yhteisöllisyyden säilyminen ja kehittäminen eri ikäpolvien yhteiseksi asuinalueeksi. Tavoitteiden toteutumista ohjataan esimerkiksi sääntelemällä rakennusten asuntokokojakaumaa sekä omistus- ja vuokra-asuntojen suhdetta. Näin varmistetaan pinta-aloiltaan ja hallintamuodoiltaan monipuolisten asuntojen toteutuminen muodostuville tonteille.

#### **Tiedoksi**

Hakijat, Pirkanmaan ELY-keskus, muistuttaja 1 kpl, asemakaavaavustajat@tampere.fi, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

#### **Kokouskäsitely**

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

#### **Esteellisyys**

Pekka Salmi ilmoitti olevansa esteellinen asian käsittelyyn. Esteellisyys todettiin hallintolain 28 §:n 5) kohdan perusteella ja hän poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn alkaessa.

#### **Liitteet**

- 1 Liite Yla 26.9.2023 Asemakaavan 8678 nähtäville asettaminen (Yla 11.12.2018 § 286)
- 2 Kh 27.5.2024 Asemakaavakartta 8678, korjattu
- 3 Liite yla 26.9.2023 Asemakaavakartta
- 4 Liite yla 26.9.2023 Rakentamistapaohje
- 5 Liite yla 26.9.2023 Asemakaavaselostus ja kaupungin vastine muistutukseen
- 6 Liite yla 26.9.2023 Asemakaavan seurantalomake

**Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle**

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

Pöytäkirja yleisesti nähtäville 18.6.2024 [www.tampere.fi](http://www.tampere.fi)

Päätös on annettu postin kuljetettavaksi 18.6.2024.

Päätös on lähetetty sähköpostilla 18.6.2024.

### **Muutoksenhakuviranomainen**

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere  
18.06.2024

Karoliina Vehmaanperä  
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

## Kunnallisvalitus

§94

### 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, joulu- 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.