

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Yhdyskuntalautakunta, § 209, 27.08.2024

Yhdyskuntalautakunta, § 137, 14.05.2024

§ 209

Asemakaava nro 8930, Rahola, Voionmaankatu 44, asuinkerrostalotontin maankäytön tehostaminen

TRE:1005/10.02.01/2022

Yhdyskuntalautakunta, 27.08.2024, § 209

Valmistelija / lisätiedot:
Karppinen Elina

Valmistelijan yhteystiedot

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

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Ahosen esteellisyys päättyi ja hän palasi kokoukseen.

Esittelijä: Nurminen Mikko, Johtaja

Päätösehdotus

Asemakaavaehdotus nro 8930 (päivätty 11.3.2024, tarkistettu 6.5.2024)
hyväksytään.

Esteellisyys

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

Kokouskäsittely

Tämän asian käsittelyn jälkeen puheenjohtaja esitti pidettäväksi 5 minuutin kokoustauon klo 17.50-17.55.

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 11.3.2024 päivätyn ja 6.5.2024 tarkistetun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 8930. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

Asemakaava-aineisto on osoitteessa www.tampere.fi/kaavat/8930

Diaarinumero: TRE:1005/10.02.01/2022

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Asemakaavaehdotus liitteineen ja oheismateriaaleineen oli nähtävillä 16.5.-30.5.2024. Ehdotuksesta ei saatu muistutuksia eikä viranomaislausuntoja.

ELY-keskus ei nähnyt tarpeelliseksi antaa asiasta lausuntoa mutta antoi kommentin: "Kaavaehdotukseen liittyvän meluselvityksen mukaan ennustetut melutasot ovat alueen länsipäässä koholla. ELY-keskus suosittelee, että kaikkiin asuntoihin mahdollistetaan huoneiston avautuminen hiljaiseen suuntaan."

Kaava-aineistoon ei ole tehty selostuksen päivitystä lukuun ottamatta muutoksia nähtävilläolon jälkeen.

Vuokraoikeuden haltija on allekirjoittanut sitoumuksen tontin vuokrauksen uudelleenjärjestelyistä, joka toteutetaan asemakaavan tultua lainvoimaiseksi.

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, Sirpa Lehtonen, Sirpa
Horko, asemakaavaavustajat@tampere.fi

Liitteet

- 1 Liite ylä 27.8.2024 Asemakaava
 - 2 Liite ylä 27.8.2024 Selostus ja kaupungin vastineet muistutuksiin
 - 3 Liite ylä 27.8.2024 Seurantalomake
 - 4 Liite ylä 27.8.2024 Rakentamistapaohje
-

Yhdyskuntalautakunta, 14.05.2024, § 137

Valmistelijat / lisätiedot:
Karppinen Elina

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä: Nurminen Mikko, Johtaja

Eriävä mielipide

Tiina Leppänen-Kaarsalo

Päätösehdotus oli

Asemakaavaehdotus nro 8930 (päiväty 11.3.2024, tarkistettu 6.5.2024) hyväksytään asetettavaksi julkisesti nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Sitoumus tontin vuokrauksen uudelleenjärjestelyistä tulee olla hyväksyttynä ennen yhdyskuntalautakunnan hyväksymiskäsittelyä.

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 11.3.2024 päivätyn ja 6.5.2024 tarkistetun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 8930. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Asiakirjat ja lisätiedot ovat osoitteessa www.tampere.fi/kaavat/8930 ehdotuksen nähtävällepanosta lähtien.

Diaarinumero: TRE:1005/10.02.01/2022

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

Suunnittelualue sijaitsee Raholassa Nokiantien, Jurvalankadun, Voionmaankadun ja Pukkisaarenkadun rajaamalla alueella. Suunnittelualueella on vain yksi tontti, jonka pinta-ala on noin 0,85 ha. Alue on kaupungin omistuksessa. Alueen voimassa olevassa asemakaavassa tontti on osoitettu yhdistettyjen liike- ja asuinrakennusten korttelialueeksi, jolla on rakennusoikeutta n. 7200 kerrosalaneliömetriä (jatkossa k-m²). Alueelle on toteutunut asuinrakentamista neljään kerrostaloon, yhteensä n. 6 300 k-m², joissa nykyaikaiset esteettömyyden vaatimukset eivät toteudu.

Tontin vuokraoikeuden haltijan Kotilinnasäätiön tavoitteena on uudistaa alueen rakennuskanta nykyiset rakennukset korvaavalla purkavalla täydennysrakentamisella ja toteuttaa alueelle uusia esteettömiä ikäihmisten asuntoja alueen käyttöä tehostaen. Kaupunkiympäristön suunnittelun tavoitteena on maankäyttöä tehostava täydennysrakentaminen Raholan kaupunkirakenteeseen soveltuvalla tavalla alueen ominaispiirteet huomioiden ja puustoa säilyttäen.

Kaavaehdotuksen mukaisella asemakaavalla mahdollistetaan olemassa olevien rakennusten purkaminen ja korttelin rakennuskannan uudistaminen niin, että rakennukset täyttävät nykyaikaiset esteettömyyden ja turvallisuuden vaatimukset. Samalla korttelin pihajärjestelyitä kehitetään viihtyisämmiksi ja ikäihmisten tarpeet nykyistä paremmin huomioiviksi. Kaavaehdotuksessa alueelle on osoitettu asuinrakennusten rakennusoikeutta 9000 k-m² ja kaavassa on myös palveluasumisen mahdollistava määräys. Lisäksi tontille esitetään uutta talousrakennusten rakennusoikeutta 150 k-m² ja pysäköintilaitoksen rakennusoikeutta 1000 k-m².

Kaavoitusprosessin vaiheet

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 2.2.2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaava kuulutettiin vireille 16.2.2023 ja OAS sekä viitesuunnitelma ja havainnemateriaalia oli nähtävillä 16.2.-9.3.2023. Mielipiteitä ei saatu. Saatiin viranomaiskommentit maakuntamuseolta, viheralueet ja hulevedet -yksiköltä sekä ympäristönsuojelulta.

Maakuntamuseo kommentoi: "Pirkanmaan maakuntamuseo pitää viitesuunnitelman mukaista ratkaisua, jossa kolme kookasta lamellikerrostaloa sijoittuisivat väljästi puistomaiselle tontille päädyt Nokiantien suuntaan, pääosin hyvin Raholan ominaispiirteisiin ja alueen kaupunkirakenteeseen sopivana. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa. Mikäli kaava

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

etenee nyt esitettyjen periaatteiden mukaisesti, Pirkanmaan maakuntamuseolta ei ole tarpeen pyytää lausuntoa kaavan valmistelu- eikä ehdotusvaiheessa.”

Viheralueet ja hulevedet -yksikkö kommentoi, että kaavaa varten tulee laatia hulevesiselvitys ja -suunnitelma. Ympäristönsuojelu-yksikkö kommentoi, että alueen sijainti pohjavesialueella tulee huomioida.

Saatu palaute on huomioitu asemakaavaluonnosta laadittaessa.

Asemakaavaluonnos

Asemakaavaluonnos liite- ja oheismateriaaleineen kuulutettiin nähtäville 14.3.-4.4.2024. Siitä saatiin yksi viranomaiskommentti ja kaksi mielipidettä.

Ympäristönsuojelun kommentti koski likaisten hulevesien johtamista pohjavesialueen ulkopuolelle ja raitisilman ottoa asuntoihin, johon kaupunki vastasi tarkistavansa hulevesimääräyksen ja lisäävänsä ohjeen raitisilman otosta rakennustapaohjeeseen.

Mielipiteissä esitettiin kaavasunnittelun pysäyttämistä ja uudelleenarviointia. Niissä tuotiin esiin:

1. huoli purku-/rakennusprojektin kustannuksista ja haitoista
2. epäitiin esteettömyysvaatimusten tarpeellisuutta
3. kaavassa esitetyjä pysäköintiratkaisuja pidettiin kohtuuttoman suurina.
4. huoli senioriasukkaista rakentamisprosessin aikana

Kaupungin vastineessa sanotaan:

1. Rakennusten omistajan, Kotilinnasäätiön, mukaan osittainen peruskorjaus tehtiin 24 vuotta sitten, jolloin mm. parvekkeet uusittiin, mutta silloin ei tehty esim. putkiremonttia. Sen jälkeen kolmen talon hissit on uusittu 2015–16, mutta muita suurempia remontteja ei ole tehty. 24 vuodessa erilaisten peruskorjausten tarve on kasvanut merkittävästi. Rakennusten rakentamistavan ja iän sekä esteettömyys- ja turvallisuustarpeiden vuoksi rakennusten saneeraaminen on tarpeen, jotta rakennuksia voi edelleen käyttää nykyiseen käyttötarkoitukseen. Korjaaminen esteettömiksi, jos mahdollista, vaatisi merkittäviä rakenteellisia muutoksia, jotka eivät taloudellisen toteutettavuuden kannalta ole mahdollisia.
2. Esteettömissä rakennuksissa iäkkäiden ihmisten asuminen, hoitaminen ja pahimmassa tapauksessa evakuoiminen on helpompaa ja turvallisempaa.
3. Asemakaavalla ei määrätä rakentamaan pysäköintilaitosta, vaikka sen rakentaminen mahdollistetaan. Asemakaavassa on mahdollistettu kaupungin pysäköintinormin mukainen maksimimäärä autopaikkoja suunnittelualueelle. Senioriasumiselta

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

pysäköintinormi edellyttää merkittävästi vähäisemmän määrän autopaikkoja. Kotilinnasäätiön hankkeen toteutuessa pysäköintilaitosta todennäköisesti ei ole tarpeen rakentaa.

4. Rakentamisprosessin aikana asukkaat joutuvat väliaikaisesti muuttamaan, mutta uudisrakennusten valmistuttua esteettömissä rakennuksissa iäkkäiden ihmisten asuminen, hoitaminen ja pahimmassa tapauksessa evakuoiminen on helpompaa ja turvallisempaa. Nykyisestä poiketen asukkaiden ei tarvitse esteettömässä rakennuksessa muuttaa pois kotoaan, vaikka heillä tulisi merkittäviä liikuntarajoitteita.

Saatu palaute ja kaupungin vastineet on esitetty tarkemmin kaavaselostuksessa. Palaute on huomioitu kaavaehdotusta laadittaessa.

Lausunnot

ympäristönsuojelu, Tampereen Vesi Oy

Tiedoksi

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

Kokouskäsitely

Timo Silomaa oli paikalla asiantuntijana tämän asian käsittelyn aikana ja poistui kokouksesta ennen päätöksentekoa.

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

Esteellisyys

Reeta Ahonen ilmoitti olevansa esteellinen asian käsittelyyn. Esteellisyys todettiin hallintolain 28 §:n 1 momentin 5) kohdan perusteella. Ahonen poistui kokouksesta.

Liitteet

- 1 Liite yla 14.5.2024 Asemakaava
- 2 Liite yla 14.5.2024 Kaavaselostus ja kaupungin vastineet
- 3 Liite yla 14.5.2024 Seurantalomake
- 4 Liite yla 14.5.2024 Rakentamistapaohje
- 5 § 137 Eriävä mielipide Tiina Leppänen-Kaarsalo

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 30.8.2024 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 30.8.2024

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
30.08.2024

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Kunnallisvalitus

§209

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://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.