

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Yhdyskuntalautakunta, § 243, 26.09.2023

Yhdyskuntalautakunta, § 187, 21.06.2023

§ 243

Asemakaava nro 8938, Epilä, Vallerinkuja 3 ja 4 sekä Pispalan valtatie 125, rakennusoikeuden lisääminen ja käyttötarkoituksen muutos

TRE:2805/10.02.01/2022

Yhdyskuntalautakunta, 26.09.2023, § 243

Valmistelija / lisätiedot:

Elina Karppinen

Valmistelijan yhteystiedot

Projektiarkkitehti Marjut Lund-Rahkola, puh. 044 486 3496, 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 8938 (päivätty 6.3.2023 ja tarkistettu 21.6.2023 sekä 18.9.2023) hyväksytään.

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 6.3.2023 päivätyn, 21.6.2023 ja 18.9.2023 tarkistetun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 8938.

Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteessa: <https://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8938>

Diaarinumero: TRE: 2805/10.02.01/2022

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 29.6.-17.8.2023, jonka aikana Tukes lausui, ettei sillä ole lisättävää aikaisempaan lausuntoonsa, jossa ei ollut huomautettavaa. Lisäksi Pirkanmaan liitto ilmoitti, ettei anna lausuntoa.

Ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen hulevesimerkinnän sanamuoto tarkistettiin. Määräys "Pysäköintialueiden hulevedet on käsiteltävä huleveden laadun parantamiseksi rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla", muutettiin sanamuotoon "Pysäköintialueiden hulevedet on käsiteltävä biosuodattamalla". Muutoin kaava-aineistoon ei ole tehty muutoksia.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Asemakaavamuutokseen nro 8938 liittyvä Sopimusvuorisäätiö sr:n suostumus maanvuokrasopimuksen uusimiseksi on saatu ja toteuttamiseen liittyvä kiinteistökauppa on allekirjoitettu.

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, Tukes, Jani Kiiskilä, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen.

Liitteet

- 1 Liite yla 26.9.2023 Asemakaava
- 2 Liite yla 26.9.2023 Asemakaavan selostus ja kaupungin vastine muistutuksiin
- 3 Liite Yla 26.9.2023 Asemakaavan seurantalomake
- 4 Liite Yla 26.9.2023 OAS tarkistettu 21.6.2023

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali Yla 26.9.2023 Hulevesiselvitys
 - 2 Oheismateriaali Yla 26.9.2023 Katuyleissuunnitelma
 - 3 Oheismateriaali Yla 26.9.2023 Meluselvitys
 - 4 Oheismateriaali Yla 26.9.2023 Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma
 - 5 Oheismateriaali Yla 26.9.2023 Viitesuunnitelma
 - 6 Oheismateriaali yla 26.9.2023 Ehdotusvaiheen alkuperäiset lausunnot
-

Yhdyskuntalautakunta, 21.06.2023, § 187

Valmistelijat / lisätiedot:
Elina Karppinen

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

Päätösehdotus oli

Asemakaavaehdotus nro 8938 (päivätty 6.3.2023, tarkistettu 5.6.2023) hyväksytään asetettavaksi nähtäville. Kaavan toteuttamiseen liittyvät sopimukset tulee olla hyväksytyinä ennen yhdyskuntalautakunnan hyväksymiskäsittelyä.

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 6.3.2023 päivätyn ja 21.6.2023 tarkistetun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 8938.

Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteessa: <https://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8938>

Diaarinumero: TRE: 2805/10.02.01/2022

Kaavan laatija

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Marjut Lund-Rahkola.

Palveluasumisesta rivitaloiksi

Asemakaavalla muutetaan Pispalan valtatie 125:ssä sijaitsevan omakotitalotontin sekä Vallerinkuja 3:ssa ja 4:ssä palveluasumiseen tarkoitettujen tonttien käyttötarkoitus rivitalotonteiksi. Tonteille lisätään rakennusoikeutta ja sallitaan kaksi kerrosta. Vallerinkujan katualuetta levennetään itään tonttiliittymien ja kääntöpaikan muodostamisen vuoksi. Asemakaava-alueella uutta rakennusoikeutta muodostuu 355 k-m². Tällä hetkellä rakennusoikeutta on yhteensä 860 k-m² ja kaavamuutoksella esitetään rakennusoikeutta yhteensä 1225 k-m².

Suunnittelualue sijaitsee Tampereella, Epilän kaupunginosassa pien- ja rivitalovaltaisella alueella. Alueen erityispiirre on sijainti kemikaalilaitoksen konsultaatiovyöhykkeellä ja pohjavesialueella sekä yleiskaavassa alueen läpi esitetty ekologisen yhteyden tarve.

Kolme rivitalotonttia ja katualuetta

Asemakaava-alueelle muodostuu kolme rivitalotonttia, joille viitesuunnitelmassa on tutkittu mitoitus ja sijainti pysäköintialueille, jätehuollolle, yhteisille leikin ja oleskelun alueille sekä asuntokohtaisille pihuille.

Katualueella on huomioitu tonttiliittymät ja tilavaraukset maanalaisille johdoille. Kadun pinnoitettu osuus ei kasva juurikaan nykyisestä, mutta katualuetta leventämällä saadaan Vallerinkujan ja Pispalan valtatie liittymän näkymäalueesta turvallisempi ja katualueelle tilaa siltä auratulle lumelle talvisin. Katualueen mitoituksessa ja tonteilla on huomioitu tarve yleiskaavassa määrätyleiselle ekologiselle yhteydelle eli puuriville alueen läpi sekä pihojen kasvillisuudelle. Vallerinkujalle on merkitty säilytettävä puu.

Vallerinkujan jatkeena oleva asemakaavassa puistoksi merkitty alue muutetaan nykyisen käyttötarkoituksensa mukaiseksi katualueeksi, jolla ainoastaan pyöräily ja jalankulku on sallittu.

Tavoitteena tonttien pääkäyttötarkoituksen muutos

Asemakaavan tavoitteena on kolmen tontin pääkäyttötarkoituksen muutos. Tonttien nykyiset rakennukset on tarkoituksenaan purkaa. Tavoitteena on, että uudet rivitalot sopisivat ympäristöön tehokkuudeltaan, tyyppiltään ja mittakaavaltaan. Tavoitteena on myös tutkia ekologisen yhteyden vahvistamista Vallerinkujalla.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitustaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 3.-24.11.2022 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kolme viranomaiskommenttia, kaksi vastausta, ettei anneta lausuntoa vielä tässä vaiheessa sekä kaksi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

kaupunkilaisten mielipidettä. Vastineet palautteeseen löytyvät selostuksen kohdasta 4.4.

Yksityisessä palautteessa pyydettiin huomioimaan Vallerinkujan käyttö koulureittinä liikennemäärien lisääntyessä. Ajoesteen halutaan säilyvän ja Vallerinkujan säilymisen jalankulkureittinä. Mielellään myös Vallerinkujan Pispalan valtatie puoleiselle osalle tulisi kävelijät huomioida jalkakäytävällä. Rakennusten toivottiin pysyvän nykyisessä käytössään. Rakennusten purkamisesta ja rakennusoikeuden lisäämisestä syntyvästä haitasta oltiin myös huolissaan.

Ympäristönsuojelu lausuu, että alue sijaitsee 1-luokan pohjavesialueella ja yleiskaavan ohjeellisen ekologisen yhteyden alueella. Yleiskaavan määräyksessä mainitaan mm. ekologinen yhteys, jonka tulee säilyä mahdollisimman leveänä, puustoisena, kasvillisuudeltaan kerroksellisena ja luonnon olosuhteiltaan monipuolisena. Tarvittaessa tulee laatia tarkempia luontoselvityksiä, joilla varmistetaan yhteyden riittävä leveys, laadukkuus ja toimivuus ekologisen yhteydenä. Yhteyden leveyden merkitys korostuu, kun yhteyden käyttötarpeet esim. virkistyskäyttö ja hulevesien hallintatarve lisääntyvät. Kaavassa tulee huomioida erityisesti pohjavesialue hulevesien käsittelyssä ja johtamisessa sekä yleiskaavan ekologinen yhteys. Kaavassa tulee huomioida riittävästi puustoisuus sekä muu kasvillisuus siten, että olemassa oleva tilanne paranee eikä huonone. Melu- ja ilmanlaatu tulee huomioida. Tuloilman otto tulee erityisesti Pispalan valtatie puolella huomioida.

Hulevedet ja viheralueet -yksikkö lausuu, että hulevesisuunnitelma on laadittava, kuten OAS:ssa mainitaan.

Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ollut hankkeesta huomautettavaa.

Aineistoon tutustumisen jälkeen Pirkanmaan liitto totesi, ettei anna tässä vaiheessa lausuntoa OAS-vaiheen aineistosta.

ELY-keskukselta ei annettu kaavan OAS:ta tässä vaiheessa lausuntoa. Kommenttina kannustetaan kiinnittämään huomiota yleiskaavassa osoitetun ekologisen yhteyden vahvistamiseen.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto - kaavaluonnos, siihen liittyvä viitesuunnitelma, selostus ja selvitysaineisto asetettiin nähtäville 9.-30.3.2023. Valmisteluaineistosta pyydettiin viranomaiskommentit ja asukkaiden mielipiteet. Tukes ja Pirkanmaan maakuntamuseo eivät lausunnoissaan näe estettä hankkeelle. Ympäristönsuojelu lausui, että lisätään kaavaan pohjavesialueen merkintä. Pirkanmaan liitto ei jättänyt lausuntoa. Ely ei myöskään antanut varsinaista lausuntoa, mutta jätti palautetta ekologisen yhteyden riittävydestä, rakentamisen tehokkuudesta, lepakoista ja kivituhkan painoarvosta viherkerroinlaskennassa. Palautteen vastineet löytyvät selostuksen kohdasta 4.5.2.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Ehdotusvaihe

Asemakaavaa tarkistettiin kaavaluonnoksesta tulleen palautteen ja tarkentuvan suunnittelun myötä kaavaehdotukseksi. Luonnosvaiheen jälkeen kaavakartalle on lisätty pohjavesialuumerkintä ja merkintä pysäköintialueiden hulevesien biosuodattamiseksi sekä tarkennettu istutusalueiden rajoja esteettömien sisäänkäyntien varmistamiseksi.

Ratkaisun perusteluja ja vaikutusten arviointia on lisätty kaavaselostukseen. Hulevesien hallintasuunnitelmaa muutettiin siten, että puhtaiden vesien imeytysrakenteet sijoitetaan pysäköintialueiden alle, josta ylivuoto ohjataan hallitusti viivytysrakenteen kautta verkostoon. Pihasuunnitelma on yhteensovitettu hulevesisuunnitelman kanssa.

Asemakaavan toteuttaminen

Vuokrasopimuksen uusiminen tulee tehtäväksi asemakaavan lainvoimaistumisen jälkeen ja ennen asemakaavamuutoksen hyväksymiskäsittelyä tulee vuokralaiselta olla suostumus vuokrasopimuksen uusimiseen.

Lisäksi tontin 9 osalta tulee olla tehtynä kaavaehtoinen kauppa katualueen osalta ennen asemakaavamuutoksen hyväksymiskäsittelyä. Maankäytösopimusta ei tule laadittavaksi tätä asemakaavamuutosta koskien, asemakaavamuutoksessa muodostuvat rakennusoikeusmäärät ovat alle 500 rakennusoikeuden kerrosneliometriä.

Lausunnot

Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto, Tukes

Tiedoksi

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

Liitteet

- 1 Liite yla 21.6.2023 Asemakaava
- 2 Liite yla 21.6.2023 Asemakaavan selostus
- 3 Liite yla 21.6.2023 Asemakaavan seurantalomake
- 4 Liite yla 21.6.2023 OAS

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali yla 21.6.2023 Hulevesiselvitys ja -suunnitelma
- 2 Oheismateriaali yla 21.6.2023 Katuyleissuunnitelma
- 3 Oheismateriaali yla 21.6.2023 Meluselvitys
- 4 Oheismateriaali yla 21.6.2023 Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma
- 5 Oheismateriaali yla 21.6.2023 Viitesuunnitelma
- 6 Oheismateriaali yla 21.6.2023 Vireilletulovaiheen alkuperäinen palaute
- 7 Oheismateriaali yla 21.6.2023 Valmisteluvaiheen alkuperäiset kommentit

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja on asetettu nähtäväksi 29.9.2023 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 2.10.2023

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
02.10.2023

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Kunnallisvalitus

§243

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.

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.