

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Kaupunginvaltuusto, § 190, 12.12.2022

Yhdyskuntalautakunta, § 119, 13.04.2021

Yhdyskuntalautakunta, § 5, 18.01.2022

Kaupunginhallitus, § 463, 21.11.2022

§ 190

Asemakaava nro 8707, Rahola, radanvarsikortteli, teollisuuskorttelin muuttaminen asumiseen

TRE:1208/10.02.01/2019

Kaupunginvaltuusto, 12.12.2022, § 190

Valmistelija / lisätiedot:

Mikko Nurminen

Valmistelijan yhteystiedot

Projektiarkkitehti Minna Kiviluoto, puh. 040 801 6951, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Kaupunginlakimies Jouko Aarnio, puh. 040 514 4884, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Päätösehdotus

Asemakaavaehdotus nro 8707 (päivätty 10.2.2020, tarkistettu 29.3.2021 ja 10.1.2022) hyväksytään.

Tiedoksi

hakijat, Pirkanmaan ELY-keskus, viranomaislausunnon ehdotuksen nähtävilläoloaikana antaneet viranomaiset, muistuttajat 3 kpl, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen, Juha Ala-Laurila, Minna Kiviluoto

Liitteet

- 1 Liite yla 18.1.2022 Asemakaava
- 2 Liite yla 18.1.2022 Asemakaavan selostus
- 3 Liite yla 18.1.2022 Seurantalomake
- 4 Liite yla 18.1.2022 Poistettava kaavakartta
- 5 Liite yla 18.1.2022 Rakentamistapaohje
- 6 Liite yla 18.1.2022 Kaupungin vastine muistutuksiin ja lausuntoihin
- 7 Liite yla 18.1.2022 Viranomaisneuvottelun muistio

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali yla 18.1.2022 Havainnekuvat
- 2 Oheismateriaali yla 18.1.2022 Hulevesiselvitys
- 3 Oheismateriaali yla 18.1.2022 Hulevesiselvitys liitekartat
- 4 Oheismateriaali yla 18.1.2022 Meluselvitys
- 5 Oheismateriaali yla 18.1.2022 Eliöstö- ja biotooppiselvitys

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

- 6 Oheismateriaali yla 18.1.2022 Pilaantuneisuusselvitys suppa
 - 7 Oheismateriaali yla 18.1.2022 Pima koontiraportti
 - 8 Oheismateriaali yla 18.1.2022 Käyttöhistoriaselvitys
 - 9 Oheismateriaali yla 18.1.2022 Yritysvaikutusten arviointi
 - 10 Oheismateriaali yla 18.1.2022 Valmisteluvaiheen palauteraportti
 - 11 Oheismateriaali yla 18.1.2022 Lausunto ELY
 - 12 Oheismateriaali yla 18.1.2022 Lausunto Väylävirasto
 - 13 Oheismateriaali yla 18.1.2022 Lausunto Pirkanmaan maakuntamuseo
 - 14 Oheismateriaali yla 18.1.2022 Lausunto Pirkanmaan liitto
 - 15 Oheismateriaali Kh 21.11.2022 Maankäyttösopimus Kiinteistö Oy Tampereen Kolismaankatu 1
 - 16 Oheismateriaali Kh 21.11.2022 Maankäyttösopimus Suomen Kaukokiito Oy
 - 17 Oheismateriaali Kh 21.11.2022 Maankäyttösopimus Kiinteistö Oy Tampereen Tesoman Ysi
 - 18 Oheismateriaali Kh 21.11.2022 Maankäyttösopimus Kiinteistö Oy Tampereen Seurakuntamaja
 - 19 Oheismateriaali Kh 21.11.2022 Maankäyttösopimus Kiinteistö Oy Raholan Radanvarren tontit
 - 20 Oheismateriaali Kh 21.11.2022 Maankäyttösopimus Jatke Pirkanmaa Oy ym.
 - 21 Oheismateriaali Kh 22.11.2022 Maankäyttösopimus Kiinteistö Oy Tesoman Kymppi
 - 22 Oheismateriaali Kh 21.11.2022 Maankäyttösopimus TAS-Kiinteistö Oy
 - 23 Oheismateriaali Kh 21.11.2022 Luovutuskirja Kiinteistö Oy Tampereen Tesoman Kymppi
 - 24 Oheismateriaali Kh 21.11.2022 Luovutuskirja Suomen Kaukokiito Oy
 - 25 Oheismateriaali Kh 21.11.2022 Luovutuskirja TAS-Kiinteistöt Oy
 - 26 Oheismateriaali Kh 21.11.2022 Vaihtokirja Kiinteistö Oy Treen Kolismaankatu 1
 - 27 Oheismateriaali Kh 21.11.2022 Luovutuskirja Kiint. Oy Treen Tesoman Ysi
 - 28 Oheismateriaali Kh 21.11.2022 Kauppakirja Kiint. Oy Raholan Radanvarren tontit
 - 29 Oheismateriaali Kh 21.11.2022 Luovutuskirja Jatke Pirkanmaa Oy jne.
-

Yhdyskuntalautakunta, 13.04.2021, § 119

Valmistelijat / lisätiedot:
Elina Karppinen

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

Päätösehdotus oli

Asemakaavaehdotus nro 8707 (päivätty 10.2.2020, tarkistettu 29.3.2021) hyväksytään asetettavaksi nähtäville.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Asemakaavaehdotus esitetään nähtävilläolon jälkeen kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi edellyttäen, että kaavan toteuttamiseen liittyvät sopimukset on hyväksytyt.

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 10.2.2020 päivätyn ja 29.3.2021 tarkistetun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 8707. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteessa:

Diaarinumero: TRE: 1208/10.02.01/2019

Kaavan laatija

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus

Projektiarkkitehti Minna Kiviluoto, toimistoarkkitehti Heidi Sumkin, yhdyskuntasuunnittelupäällikkö Hanna Montonen

Kaava-alueen luonne ja sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Raholan kaupunginosassa n. 6 km länteen Tampereen keskustasta rajoittuen pohjoisessa päärataan, lännessä Tesoman valtatiehen sekä etelässä ja idässä Risuharjunpuistoon. Suunnittelualue on laajuudeltaan n. 13 ha ja käsittää korttelin 3072 ja katu- ja viheraluetta sekä lämpövoimalan kortteleiden eteläpuolella.

Suunnittelun haasteena liikenneväylien välissä sijaitsevalla alueella on ratamelu pohjoispuolella, Tesoman valtatie ajoneuvoliikenteen melu etelässä ja junaliikenteen aiheuttama tärinä koko suunnittelualueella. Pääosa suunnittelualueesta on veden hankintaa varten tärkeää pohjavesialuetta. Ennen asuinrakentamista alueella olevien teollisuusrakennusten alla mahdollisesti olevat pilaantuneet maa-ainekset tulee selvittää tarkemmin. Suunnittelualueen keskellä on pohjois-eteläsuuntainen liito-oravan kulkuyhteys.

Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on kantakaupungin yleiskaavan 2040 mukainen kaupunkimainen alue.

Teollisuustontit on tarkoitus osoittaa kerrostalovaltaisen asumisen ja työpaikka- ja liiketilojen korttelialueeksi, jonne osoitetaan varaus myös päivittäistavarakaupalle, paloasemalle, päiväkodille, seurakuntarakennukselle sekä polttoaineenjakele kylmäasemalle. Lämpövoimalan on toistaiseksi tarkoitus säilyä nykyisellä paikallaan.

Kaavamuutoksen tavoitteena on Tesoman aluekeskuksen vahvistaminen. Hankkeessa pyritään vahvistamaan yhteyksiä Tesomalta Tohlopin suuntaan Mediapolikseen ja Hiedanrantaan.

Kaavan avulla pyritään luomaan alueelle uusia asumisen mahdollisuuksia, ympäristöhäiriötä tuottamatonta työpaikkatilaa,

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

monipuolisia toimintoja, kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä, sekä turvaamaan ekologisia yhteyksiä ja laadukasta viherympäristöä.

Kaavoitusohjelmaan vuosille 2020-2024 merkittynä tavoitteena oli suunnittelualueelle n. 50 000 k-m² asuinkerrosalaa ja n. 15 000 k-m² muuta kerrosalaa.

Valmisteluvaiheessa alueen maankäyttöä tutkittiin yleissuunnitelman avulla. Yleissuunnitelmassa esitettiin asemakaava-alueelle rakennusoikeutta noin 95 000 k-m², josta asuinkerrostalojen korttelialueelle noin 85 000 k-m². Lisäksi yleissuunnitelmassa esitettiin liikerakennusten korttelialueelle kerrosalaa 2 000 k-m² päivittäistavarakauppaa varten, yleisten rakennusten korttelialueelle mm. paloasemaa, työpaikka- ja liikuntatilaa varten n. 5 000 k-m² sekä päiväkotia varten noin 2 600 k-m².

Asemakaavan vaiheet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 13.6. — 9.8.2019.

Valmisteluvaiheessa tutkittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute ja tehtiin lisäselvityksiä.

Asemakaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkistetun version kanssa 13.2.-12.3.2020 ja nähtävillä oloaikana järjestettiin yleisötilaisuus.

Valmisteluaineistosta saatiin 6 viranomaiskommenttia ja 1 mielipide.

Viranomaiskommenttien pääsisältö:

Tavoiteltu maankäytön muutos edellyttää riittävän kattavaa maaperä-, pohja- ja hulevesivaikutusten selvittämistä.

Alueella tehdyissä pohjavesitutkimuksissa on havaittu kohonneita öljyhiilivety- ja raskasmetallipitoisuuksia sekä kloorattujen hiilivetyyhdisteiden pitoisuuksia. Haitta-aineet ovat kulkeutuneet pohjaveteen alueella pitkään harjoitetun pilaavan toiminnan seurauksena. Kaava-alue sijaitsee Epilänharju-Villilä B-pohjavesialueella, joten pohjaveden haitta-ainepitoisuuksien seuranta alueella tulee jatkaa.

Koko kaava-alueelle on laadittava käyttöhistoriaselvitys, jotta sekä maaperän että pohjaveden mahdollista pilaantuneisuutta aiheuttaneista toiminnoista saadaan alueelta kokonaiskuva.

Pohjaveden likaantuminen on estettävä ensisijaisesti käsittelemällä likaiset hulevedet ennen imeytystä ja toissijaisesti johtamalla pois pohjavesialueelta. Pilaantuneeseen maaperään ei tule imeyttää hulevesiä.

Melun ja tärinän torjunta, lähijunaliikenne ja mahdollinen lisäraide on huomioitava selvityksissä.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Jatkosuunnittelussa tulee varmistaa, etteivät asunnot avaudu pelkästään meluisan julkisivun puolelle. Alue tulkitaan uudeksi alueeksi, jolloin yömelu on mitoittava tekijä. Julkisivun keskiäänitason ylittäessä 60 dB ei parvekkeita tule sijoittaa tällaiselle julkisivulle lainkaan.

Liito-oravan kulkuyhteydet on huomioitava.

Pirkanmaan pelastuslaitos on kartoittanut pelastustoiminnan toimintavalmiuden parantamiseksi Tampereen länsiosissa sijoituspaikkaa uudelle läntiselle tukikohdalle. Toinen potentiaalisista sijoituspaikoista sijaitsee alueella ja tulee huomioida kaavassa.

Alueen jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa tulee varmistaa, ettei luvaton liikkuminen rautatiealueella ja siitä aiheutuvat vaaratilanteet lisäänty. Asemakaavassa suunnittelualan rautatiealueen puoleinen raja tulee osoittaa varustettavaksi luvattoman rautatiealueella liikkumisen estävällä suoja-aidalla tai muulla rakenteella.

Mielipiteessä todettiin suunnittelualan olevan tärkeä jalankulku- ja pyöräilyreitistön osa, läntisimpään kortteliin sopivan esitettyä korkeampaakin rakentamista sekä toivottiin suojatiejärjestelyjen kehittämistä Kolismaankadun liittymän tuntumassa.

Tiivistelmä palautteesta ja siihen annetut kaavoittajan vastineet on koottu palauteraportiksi kaavan liiteasiakirjoihin.

Asemakaavaehdotukseen tehdyt muutokset

Ehdotusvaiheessa kaavaratkaisua on tarkistettu valmisteluvaiheen palautteen ja tarkentuneen suunnittelun myötä. Aluetta koskevia selvityksiä on täydennetty ja päivitetty. Kaavaratkaisua ja viitesuunnitelmaa käsiteltiin myös kaupunkikuvatoimikunnassa, joka korosti suunnittelussa tavoiteltavaa asuinalueen monimuotoisuutta, omaa identiteettiä ja laadukasta kaupunkikuvaa sekä alueen itä- ja länsipäiden erilaista luonnetta.

Ehdotusvaiheessa on tarkistettu asuinkorttelien mitoitus, pysäköintijärjestelyjä, lännen palvelukorttelin toimintojen sijoittelua, pyrkimyksenä korostaa alueen länsiosan urbaania luonnetta ja koko alueen kaupunkikuvallista laatua. Lisäksi kaavaan on merkitty keskeiset kaavamääräykset mm. ympäristöhäiriöiden osalta. Asuinkorttelien ja niiden välisten istutettavien alueiden suhde on tarkemmin jäsenneilty. Rakentamisen tapaa koskevia kaavamääräyksiä ja ohjeita on tarkennettu.

Asemakaava

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uuden kaupunkimaisen asuinalueen sekä työpaikka- ja palvelutilojen rakentaminen Raholan kaupunginosaan, Tesoman valtatie varteen, nykyisen teollisuusalueen tilalle. Alueelle muodostuu myös viheraluetta sekä uusia jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiä mm. radan alitse Kohmankaareen ja virkistysyhteydet Risuharjunpuistoon ja Tohloppijärvelle.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Asemakaavan toteutumisen myötä alueelle syntyy kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti uusi ajallinen kerrostuma, asuntotarjonta monipuolistuu ja asukasmäärä lisääntyy.

Asemakaavamuutoksella osoitetaan suunnittelualueelle rakennusoikeutta yhteensä n. 112 000 k-m². Asuinkerrostalojen korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 102 000 k-m². Liikerakennusten korttelialueelle osoitetaan 2 000 k-m² päivittäistavarakauppaa varten, yleisten rakennusten korttelialueelle mm. paloasemaa, työpaikka- ja liikuntatiloja varten n. 5 000 k-m² sekä alueen itäosaan päiväkotia varten 3 000 k-m².

Asemakaavalla radanvarteen muodostuva uusi asuinalue koostuu umpikorttelien ketjusta, jonka välit ovat vehreitä ja puistomaisia. Alueen länsipää on kaupunkimaisen tiivis työpaikka- ja palvelutiloineen. Alueen keskellä taitekohdassa sijaitsee puistovyöhyke ja sen itäpuolella Risuharjun kupeessa astetta pienimittakaavaisemmat asuinkorttelit. Umpikorttelit muodostavat melusuojan rata-alueita vasten. Autosäilytys keskitetään radan varren pysäköintilaitoksiin ja autokatoksiin, jolloin korttelien sisäpihat ovat autottomia yhteispihoja. Korttelialueen läpi kulkee itä-länsi-suuntainen alueen sisäinen jalankulun ja pyöräilyn reitti.

Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteutus voi alkaa sen saatua lainvoiman. Asemakaavasuunnittelun rinnalla BST Arkkitehdit Oy on laatinut viitesuunnitelmia, jotka havainnollistavat alueen mahdollista toteuttamistapaa ja kaava-alueella tapahtuvaa muutosta.

Lausunnot

Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo, Väylävirasto

Tiedoksi

hakijat, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen, Minna Kiviluoto

Kokouskäsitteily

Minna Kiviluoto ja Hanna Montonen olivat paikalla asiantuntijoina ja poistuivat kokouksesta esitystensä jälkeen ennen päätöksentekoa.

Liitteet

- 1 Liite yla 13.4.2021 Asemakaava
- 2 Liite yla 13.4.2021 Asemakaavan selostus
- 3 Liite yla 13.4.2021 Asemakaavan seurantalomake
- 4 Liite yla 13.4.2021 Rakentamistapaohje

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali yla 13.4.2021 Eliöstö- ja biotooppiselvitys
- 2 Oheismateriaali yla 13.4.2021 Käyttöhistoriaselvitys
- 3 Oheismateriaali yla 13.4.2021 Pilaantuneisuusselvitys suppa
- 4 Oheismateriaali yla 13.4.2021 Pima koontiraportti
- 5 Oheismateriaali yla 13.4.2021 Meluselvitys

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

- 6 Oheismateriaali yla 13.4.2021 Hulevesiselvitys
 - 7 Oheismateriaali yla 13.4.2021 Hulevesiselvitys liitekartat
 - 8 Oheismateriaali yla 13.4.2021 Yritysvaikutusten arviointi
 - 9 Oheismateriaali yla 13.4.2021 Havainnekuvat
 - 10 Oheismateriaali yla 13.4.2021 Valmisteluvaiheen palauteraportti
 - 11 Oheismateriaali yla 13.4.2021 Valmisteluvaiheen kommentit
-

Yhdyskuntalautakunta, 18.01.2022, § 5

Valmistelijat / lisätiedot:
Elina Karppinen

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

Eriävä mielipide

Jouni Sirén

Päätösehdotus oli

Asemakaavaehdotus nro 8707 (päivätty 10.2.2020, tarkistettu 29.3.2021 ja 10.1.2022) hyväksytään ja esitetään kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi edellyttäen, että kaavan toteuttamiseen liittyvät sopimukset on hyväksytty.

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 10.2.2020 päivätyn, 29.3.2021 ja 10.1.2022 tarkistetun asemakaavamuutoksen nro 8707. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteessa:

Diaarinumero: TRE: 1208/10.02.01/2019

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 15.4.-17.5.2021. Nähtävillä oloaikana saatiin neljä (4) viranomaislausuntoa ja kolme (3) muistutusta.

Muistutuksissa otettiin kantaa liikennejärjestelyihin, liito-oravan kulkureitteihin ja niiden turvaamiseen, maaperän puhdistustöihin ja hulevesien käsittelytoimenpiteisiin, Risuharjunpuiston luontoarvojen turvaamiseen sekä uuden rakennuskannan myötä lisääntyvään valosaasteeseen.

Viranomaislausuntoja saatiin Pirkanmaan liitolta, Pirkanmaan maakuntamuseolta, Väylävirastolta sekä Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY-keskus).

Pirkanmaan liitolla, Pirkanmaan maakuntamuseolla ja Väylävirastolla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksen suhteen.

ELY-keskuksen lausunto koski melunhallintaa rata-alueen läheisyydessä, maaperän ja pohjaveden haitta-aineiden selvittämistä koskevia

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

kaavamääräyksiä, hulevesien hallintaa pohjavesialueella, tavarajunista aiheutuvien riskien arviointia ja liito-oravan kulkuyhteyksiä.

Ehdotusvaiheen muistutuksista ja lausunnoista on laadittu palaute- ja vastineraportti sisältäen kaupungin vastineet saatuun palautteeseen. Palaute- ja vastineraportti on kaava-aineiston liitteenä.

Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 1.9.2022. Neuvottelumuistio on kaava-aineiston liitteenä.

Kaavakartan merkintöjä ja määräyksiä on tarkistettu ja täydennetty. Maaperän ja pohjaveden haitta-aineita koskevia kaavamääräyksiä on tarkistettu ja päivitetty viranomaispalautteen pohjalta. Kaavaselistusta on päivitetty. Selostukseen on lisätty tehtyjä uusia selvityksiä ja selvitysten täydennyksiä koskevat kohdat. Vaikutusten arviointia on täydennetty turvallisuusriskien, varjostusvaikutusten ja meluntorjunnan osalta.

Kaava-aineistoon tehdyt muutokset ovat luonteeltaan teknisiä tarkastuksia, eivätkä edellytä kaava-aineiston uudelleen nähtäville asettamista.

Henkilötietoja sisältävien liitteiden verkkojulkisuutta on rajoitettu.

Tiedoksi

Ylan päätös: muistuttajat 3 kpl. Kv:n päätös: hakijat, Pirkanmaan ELY-keskus, viranomaislausunnon ehdotuksen nähtävilläoloaikana antaneet viranomaiset, muistuttajat 3 kpl, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

Kokouskäsitely

Jouni Sirén teki seuraavan muutosehdotuksen: "Asemakaavan yleismääräysten kortteli- ja tonttikohtaisissa ohjeissa (kortteli 3120, tontit 3072-27, -29, -31 ja 3072-21-23) virkkeet "Rakennusten ulkokehällä tulee käyttää julkisivumateriaalina tiiltä tai tiililaattaa, sisäpihoilla puuta, betonia, rappausta tai julkisivulevyä" ja "Rakennusten ulkokehällä julkisivumateriaalina tulee käyttää betonia, rappausta tai julkisivulevyä, sisäpihoilla puuta, betonia, rappausta tai julkisivulevyä, muutetaan muotoon "Rakennusten ulkokehällä tulee käyttää julkisivumateriaalina pääosin tiiltä tai tiililaattaa tai rappausta, sisäpihoilla pääosin puuta tai rappausta."

Joakim Vigelius kannatti ehdotusta.

Koska oli tehty kannatettu muutosehdotus, jota ei voitu yksimielisesti hyväksyä, asiasta oli äänestettävä.

Äänestysesitys: esittelijän päätösehdotus = JAA, Sirénin muutosehdotus = EI

Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksen tulos: esittelijän päätösehdotus hyväksyttiin äänin 10 - 3.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

- 1 Liite yla 18.1.2022 Asemakaava
- 2 Liite yla 18.1.2022 Asemakaavan selostus
- 3 Liite yla 18.1.2022 Seurantalomake
- 4 Liite yla 18.1.2022 Rakentamistapaohje
- 5 Liite yla 18.1.2022 Kaupungin vastine muistutuksiin ja lausuntoihin
- 6 Liite yla 18.1.2022 Viranomaisneuvottelun muistio
- 7 Liite yla 18.1.2022 Poistettava kaavakartta

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali yla 18.1.2022 Lausunto Väylävirasto
 - 2 Oheismateriaali yla 18.1.2022 Valmisteluvaiheen palauteraportti
 - 3 Oheismateriaali yla 18.1.2022 Eliöstö- ja biotooppiselvitys
 - 4 Oheismateriaali yla 18.1.2022 Pilaantuneisuusselvitys suppa
 - 5 Oheismateriaali yla 18.1.2022 Pima koontiraportti
 - 6 Oheismateriaali yla 18.1.2022 Yritysvaikutusten arviointi
 - 7 Oheismateriaali yla 18.1.2022 Havainnekuvat
 - 8 Oheismateriaali yla 18.1.2022 Lausunto ELY
 - 9 Oheismateriaali yla 18.1.2022 Hulevesiselvitys
 - 10 Oheismateriaali yla 18.1.2022 Hulevesiselvitys liitekartat
 - 11 Oheismateriaali yla 18.1.2022 Käyttöhistoriaselvitys
 - 12 Oheismateriaali yla 18.1.2022 Lausunto Pirkanmaan liitto
 - 13 Oheismateriaali yla 18.1.2022 Meluselvitys
 - 14 Oheismateriaali yla 18.1.2022 Lausunto Pirkanmaan maakuntamuseo
-

Kaupunginhallitus, 21.11.2022, § 463

Valmistelijat / lisätiedot:
Mikko Nurminen

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä: Juha Yli-Rajala, Konsernijohtaja

Päätösehdotus oli

Esitetään valtuuston päätettäväksi:

Asemakaavaehdotus nro 8707 (päivätty 10.2.2020, tarkistettu 29.3.2021 ja 10.1.2022) hyväksytään.

Perustelut

Asemakaavalla muodostuu Tesoman aluekeskuksen tuntumaan, Raholan kaupunginosaan, Tesoman valtatie varteen nykyisen teollisuusalueen tilalle uusi kaupunkimainen n. 2500 asukkaan asuinalue työpaikka- ja palvelutiloineen, sisältäen mm. päivittäistavarakaupan, päiväkodin ja paloaseman.

Alueelle muodostuu myös viheraluetta sekä uusia jalankulku- ja pyöräilyyhteyksiä mm. radan alitse Kohmankaareen ja virkistysyhteydet Risuharjunpuistoon ja Tohloppijärvelle.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Rakennusoikeutta osoitetaan yhteensä 122 109 k-m² (kerrosalaneliömetriä), josta asuinkerrostalojen korttelialueille (AK) 102 050 k-m², liikerakennusten korttelialueelle (KL) 2250 k-m² päivittäistavarakauppaa varten, yleisten rakennusten korttelialueelle (KL-11, Y, YL, YK) mm. paloasemaa, seurakuntataloa, pysäköintilaitosta, työpaikka- ja liikuntatiloja varten n. 12 700 k-m² sekä alueen itäosaan päiväkotia (YL) varten 3000 k-m².

Asemakaavamuutokseen nro 8707 liittyvät maankäyttö sopimukset (8 kpl) on hyväksytty asunto- ja kiinteistö lautakunnan kokouksessa 12.10.2022, §:t 145 - 152. Muutettavassa asemakaavassa tonttien 3072-6, -7, -9, -12, -13, -14, -15 ja -18 pääkäyttötarkoitus ei ole lähtötilanteessa ollut asumista, joten niitä koskevissa maankäyttö sopimuksissa ei sovellettu täydennysrakentamisen kannustimia.

Maankäyttö sopimuksissa alueen maanomistajat osallistuvat yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maksamalla maankäyttö sopimuskorvauksia yhteensä 12.020.389,69 eurolla. Maankäyttö sopimuskorvauksia maksetaan kaupungille osin rahakorvauksina ja osin rakennusoikeuden luovutuksina. Asuinrakennusoikeutta luovutetaan kaupungille yhteensä 13.550 k-m² eli 6 asuinkerrostalojen tonttia. Kaupunki saa kaava-alueelta myös tontit päiväkodille ja paloasemalle. Kaupunki pyrkii tulevissa tontinluovutuksissaan osaltaan varmistamaan alueen monipuolisen asuintuotannon toteutumisen alueelle ja vastaamaan palveluverkon tarpeisiin.

Lisäksi laadituilla maankäyttö sopimuksilla ohjataan alueen tulevaa asuntokokojakaumaa sopimukseen perustuen myös yksityisten maanomistajien rakennushankkeissa. Ohjaus kohdistuu nk. perheasuntojen määrään ja pinta-aloihin sekä yksiöiden määrään kunkin kaavatontin alueella.

Asemakaavamuutokseen nro 8707 liittyvään laajaan sopimuskokonaisuuteen lukeutuvat myös maanomistajien ja kaupungin välillä laaditut luovutuskirjat, yhteensä 7 kpl. Kaupungille luovutetaan edellä mainittujen asuin-, päiväkoti- ja paloaseman tonttien lisäksi yleisiä katu- ja suojaviheralueita sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia tontteja. Luovutuskirjoista on tehty kiinteistöjohtajan päätökset §:t 502 ja 503, elinvoiman ja kilpailukyvyyn palvelualueen johtajan päätös § 99 sekä asunto- ja kiinteistö lautakunnan päätökset §:t 153 - 156.

Tiedoksi

hakijat, Pirkanmaan ELY-keskus, viranomaislausunnon ehdotuksen nähtävilläoloaikana antaneet viranomaiset, muistuttajat 3 kpl, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen, Juha Ala-Laurila, Minna Kiviluoto

Kokouskäsitteily

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

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

Asian käsittelyn kuluessa Milka Hanhela teki seuraavan muutosehdotuksen:

"Asemakaavan yleismääräysten kortteli- ja tonttikohtaisissa ohjeissa (kortteli 3120, tontit 3072-27, -29, -31 ja 3072-21-23) virkkeet "Rakennusten ulkokehällä tulee käyttää julkisivumateriaalina tiiltä tai tiililaattaa, sisäpihoilla puuta, betonia, rappausta tai julkisivulevyä" ja "Rakennusten ulkokehällä julkisivumateriaalina tulee käyttää betonia, rappausta tai julkisivulevyä, sisäpihoilla puuta, betonia, rappausta tai julkisivulevyä" muutetaan muotoon "Rakennusten ulkokehällä tulee käyttää julkisivumateriaalina pääosin tiiltä tai tiililaattaa tai rappausta, sisäpihoilla pääosin puuta tai rappausta."

Puheenjohtaja tiedusteli Hanhelan muutosehdotuksen saamaa kannatusta ja totesi sen rauenneen kannattamattomana.

Liitteet

- 1 Liite yla 18.1.2022 Asemakaava
- 2 Liite yla 18.1.2022 Asemakaavan selostus
- 3 Liite yla 18.1.2022 Seurantalomake
- 4 Liite yla 18.1.2022 Poistettava kaavakartta
- 5 Liite yla 18.1.2022 Rakentamistapaohje
- 6 Liite yla 18.1.2022 Kaupungin vastine muistutuksiin ja lausuntoihin
- 7 Liite yla 18.1.2022 Viranomaisneuvottelun muistio

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali yla 18.1.2022 Havainnekuvat
- 2 Oheismateriaali yla 18.1.2022 Hulevesiselvitys
- 3 Oheismateriaali yla 18.1.2022 Hulevesiselvitys liitekartat
- 4 Oheismateriaali yla 18.1.2022 Meluselvitys
- 5 Oheismateriaali yla 18.1.2022 Eliöstö- ja biotooppiselvitys
- 6 Oheismateriaali yla 18.1.2022 Pilaantuneisuusselvitys suppa
- 7 Oheismateriaali yla 18.1.2022 Pima koontiraportti
- 8 Oheismateriaali yla 18.1.2022 Käyttöhistoriaselvitys
- 9 Oheismateriaali yla 18.1.2022 Yritysvaikutusten arviointi
- 10 Oheismateriaali yla 18.1.2022 Valmisteluvaiheen palauteraportti
- 11 Oheismateriaali yla 18.1.2022 Lausunto ELY
- 12 Oheismateriaali yla 18.1.2022 Lausunto Väylävirasto
- 13 Oheismateriaali yla 18.1.2022 Lausunto Pirkanmaan maakuntamuseo
- 14 Oheismateriaali yla 18.1.2022 Lausunto Pirkanmaan liitto
- 15 Oheismateriaali Kh 21.11.2022 Maankäyttösopimus Kiinteistö Oy Tampereen Kolismaankatu 1
- 16 Oheismateriaali Kh 21.11.2022 Maankäyttösopimus Suomen Kaukokiito Oy
- 17 Oheismateriaali Kh 21.11.2022 Maankäyttösopimus Kiinteistö Oy Tampereen Tesoman Ysi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

- 18 Oheismateriaali Kh 21.11.2022 Maankäyttösopimus Kiinteistö Oy Tampereen Seurakuntamaja
- 19 Oheismateriaali Kh 21.11.2022 Maankäyttösopimus Kiinteistö Oy Raholan Radanvarren tontit
- 20 Oheismateriaali Kh 21.11.2022 Maankäyttösopimus Jatke Pirkanmaa Oy ym.
- 21 Oheismateriaali Kh 22.11.2022 Maankäyttösopimus Kiinteistö Oy Tesoman Kymppi
- 22 Oheismateriaali Kh 21.11.2022 Maankäyttösopimus TAS-Kiinteistö Oy
- 23 Oheismateriaali Kh 21.11.2022 Luovutuskirja Kiinteistö Oy Tampereen Tesoman Kymppi
- 24 Oheismateriaali Kh 21.11.2022 Luovutuskirja Suomen Kaukokiito Oy
- 25 Oheismateriaali Kh 21.11.2022 Luovutuskirja TAS-Kiinteistöt Oy
- 26 Oheismateriaali Kh 21.11.2022 Vaihtokirja Kiinteistö Oy Treen Kolismaankatu 1
- 27 Oheismateriaali Kh 21.11.2022 Luovutuskirja Kiint. Oy Treen Tesoman Ysi
- 28 Oheismateriaali Kh 21.11.2022 Kauppakirja Kiint. Oy Raholan Radanvarren tontit
- 29 Oheismateriaali Kh 21.11.2022 Luovutuskirja Jatke Pirkanmaa Oy jne.

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetetaan nähtäville Tampereen kaupungin internet-sivuille www.tampere.fi 20.12.2022

Päätös on lähetetty sähköisesti 20.12.2022.

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
20.12.2022

Karoliina Vehmaanperä
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Kunnallisvalitus

§190

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 viranomaisena on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Valitusviranomaisena

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

Valituskirjelämä 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 260 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.