

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Kaupunginvaltuusto, § 40, 20.03.2023

Yhdyskuntalautakunta, § 159, 14.06.2022

Yhdyskuntalautakunta, § 219, 27.09.2022

Kaupunginhallitus, § 99, 06.03.2023

§ 40

Asemakaava nro 8817, Kalevanrinne, XIX, Sammonkatu 50, käyttötarkoituksen muutos asumiseen

TRE:881/10.02.01/2020

Kaupunginvaltuusto, 20.03.2023, § 40

Valmistelija / lisätiedot:

Mikko Nurminen

Valmistelijan yhteystiedot

Projektiarkkitehti Milla Hilli-Lukkarinen, puh. 044 486 3500, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Päätösehdotus

Asemakaavaehdotus nro 8817 (päivätty 8.11.2021, tarkistettu 30.5.2022)
hyväksytään.

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen, Milla
Hilli-Lukkarinen, Jani Kiiskilä

Liitteet

- 1 Liite yla 27.9.2022 Asemakaava
- 2 Liite yla 27.9.2022 Asemakaavan selostus ja kaupungin vastine palautteeseen
- 3 Liite yla 27.9.2022 Asemakaavan seurantalomake
- 4 Liite yla 27.9.2022 Rakentamistapaohje

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali yla 27.9.2022 Viitesuunnitelma
- 2 Oheismateriaali yla 27.9.2022 Hulevesisuunnitelma
- 3 Oheismateriaali yla 27.9.2022 Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma
- 4 Oheismateriaali yla 27.9.2022 Maaperätutkimus
- 5 Oheismateriaali yla 27.9.2022 Meluselvitys
- 6 Oheismateriaali yla 27.9.2022 Yritysvaikutusten arviointi
- 7 Oheismateriaali yla 27.9.2022 Valmisteluvaiheen palauteraportti
- 8 Oheismateriaali yla 27.9.2022 Ehdotusvaiheen palaute alkuperäisenä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

9 Oheismateriaali yla 27.9.2022 OAS

10 Oheismateriaali Kh 6.3.2023 Toteutussopimus

Yhdyskuntalautakunta, 14.06.2022, § 159

Valmistelijat / lisätiedot:

Elina Karppinen

Päätös

Asemakaavaehdotus nro 8817 (päivätty 8.11.2021, tarkistettu 30.5.2022) hyväksytään asetettavaksi nähtäville.

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläoloaika pidennetään 11.8.2022 saakka.

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

Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

Päätösehdotus oli

Asemakaavaehdotus nro 8817 (päivätty 8.11.2021, tarkistettu 30.5.2022) hyväksytään asetettavaksi nähtäville.

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

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 8.11.2021 päivätyn ja 30.5.2022 tarkistetun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 8817. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteessa: <https://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8817>

Diaarinumero: TRE:881/10.02.01/2020

Kaavan laatija: Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Milla Hilli-Lukkarinen.

Liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialue muutetaan pääosin asumiseen sekä liike- ja toimistokäyttöön

Asemakaavalla mahdollistetaan uuden asuintalon rakentaminen Uintikeskuksen raitiotiepysäkin läheisyyteen. Nykyinen liikerakennus on tarkoitus purkaa. Katutasoon, Sammonkadun puolelle tulee myös liiketiloja. Rakentaminen sijoittuu tontille Sammonkadulla yleisiä periaatteita noudatellen niin, että matalampi rakennusosa rajaa pihaa Sammonkadun puolella ja korkeammat osat sijoittuvat poikittain Sammonkadun ja Takojankadun väliin. Pysäköinti sijoitetaan pihan alla sijaitsevaan pysäköintihalliin. Pihan suunnittelussa on käytetty Tampereen kaupungin viherkerroinlaskelmaa, jonka asuinpihan

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

tavoiteluku 0,8 saavutetaan suunnitelman mukaisella viherrakentamisella. Rakennusoikeutta merkitään 5000 k-m², josta liiketilaa tulee olla vähintään 250 k-m². Valmistuttuaan rakennus mahdollistaa Kalevanrinteen alueelle noin 110 uutta asukasta.

Tavoitteena kaupunkimaisemaa luontevasti täydentävä asuin- ja liikekiinteistö

Asemakaavamuutos seuraa Tampereen strategian 2030 tavoitteita tiivistämällä yhdyskuntarakennetta raitiotiepysäkin läheisyydessä. Asemakaavoituksen tavoitteena on Sammonkadun kaupunkimaisemaa luontevasti täydentävä asuin- ja liikekiinteistö, sekä viihtyisä, vihreä ja hyvä asuinympäristö. Asumisen osalta tavoitteena on myös monipuolinen asuntojakauma. Hakijan tavoitteena on muuttaa tontti asuin- ja liikekäyttöön, sekä lisätä rakennusoikeutta.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 6.5.2021 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 5 viranomaiskommenttia sekä 2 mielipidettä. Palaute koski hulevesien käsittelyä, katuliittymien järjestämistä, nykyisten puiden säilyttämistarvetta, sekä pyöräpysäköinnin järjestämistä. Maakuntamuseo totesi, ettei alueella ole tiedossa arkeologisia kohteita, eikä sillä ole merkittävää vaikutusta kulttuuriympäristön arvoihin. Yksityisessä palautteessa moitittiin Takojankadun puoleisen rakennuksen liiallista korkeutta ja tontin liian tehokasta rakentamista.

Kaavaluonnos kuulutettiin nähtäville 11.11. – 2.12.2021, siitä saatiin neljä viranomaiskommenttia ja viisi palautetta yksityisiltä tahoilta. Viranomaispalaute koski Kalevanharjua ja hulevesiä koskevia tarkistuksia, ajoliittymän näkemää, meluselvitystä ja -merkintöjä ja hulevesisuunnittelua. Yksityispalautteessa esitettiin tontin muuttamista puistoksi, tai rakentamisen volyymin pienentämistä, sekä vihreyden ja harjunäkymien lisäämistä.

Palautteen perusteella rakennusta tiivistettiin poistamalla rakennusten keskeltä matala osa ja vetämällä V ja VII -kerroksiset rakennusmassat kiinni toisiinsa, jolloin Takojankadun reunaan jää enemmän pihatilaa suurikoisille puille ja tulvareitille. Muutos avaa paremmin myös näkymiä harjulle päin. Pysäköintilaitoksen kokoa tarkistettiin. Ajoyhteyden reunaan lisättiin näkemää koskeva merkintä. Yhteistilojen merkintää tarkistettiin ja lisättiin yhteistilojen laatua koskeva määräys. Myös purkumateriaalin hyödyntämisestä lisättiin yleismääräys.

Lausunnot

Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus),
Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo

Tiedoksi

Hakija, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen, Milla Hilli-Lukkarinen

Kokouskäsittely

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Esittelijä teki seuraavan lisäyksen päätösehdotukseen asemakaavaehdotuksen nähtävilläoloaikaan: "Asemakaavaehdotuksen nähtävilläoloaika pidennetään 11.8.2022 saakka." Puheenjohtaja totesi näin muutetun päätösehdotuksen olevan asian käsittelyn pohjana.

Liitteet

- 1 Liite yla 14.6.2022 asemakaava
- 2 Liite yla 14.6.2022 kaavaselostus
- 3 Liite yla 14.6.2022 seurantalomake
- 4 Liite yla 14.6.2022 rakentamistapaohje

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali yla 14.6.2022 viitesuunnitelma
 - 2 Oheismateriaali yla 14.6.2022 hulevesisuunnitelma
 - 3 Oheismateriaali yla 14.6.2022 pihasuunnitelma ja viherkerroin
 - 4 Oheismateriaali yla 14.6.2022 maaperäselvitys
 - 5 Oheismateriaali yla 14.6.2022 meluselvitys
 - 6 Oheismateriaali yla 14.6.2022 yritysvaikutusten arviointi
 - 7 Oheismateriaali yla 14.6.2022 valmisteluvaiheen palauteraportti
 - 8 Oheismateriaali yla 14.6.2022 OAS tarkistettu
-

Yhdyskuntalautakunta, 27.09.2022, § 219

Valmistelijat / lisätiedot:
Elina Karppinen

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

Päätösehdotus oli

Asemakaavaehdotus nro 8817 (päivätty 8.11.2021, tarkistettu 30.5.2022) hyväksytään ja esitetään kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi edellyttäen, että kaavan toteuttamiseen liittyvät sopimukset on hyväksytty.

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 8.11.2021 päivätyn ja 30.5.2022 tarkistetun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 8817. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteessa: <https://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8817>

Diaarinumero: TRE:881/10.02.01/2020

Kaavan laatija

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu,
asemakaavoitus, projektiarkkitehti Milla Hilli-Lukkarinen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 16.6. – 11.8.2022. Kaavaehdotuksesta ei jätetty lausuntoja tai muistutuksia. Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) ei antanut lausuntoa, mutta lähetti kaavasta melua koskevan kommentin, jonka mukaan päivämelun ollessa 55-60 desibelin tasolla, tulisi huoneistojen avautua myös hiljaisen julkisivun puolelle tuuletuksen järjestämiseksi. ELY-keskus katsoi, että kaavaehdotusta vähäisesti muokkaamalla ja kaavamääräyksiä täydentämällä voitaisiin löytää suunnitteluratkaisu, jossa valtakunnalliset ohjearovot täyttyvät. Lisäksi ELY-keskus totesi, että melumallinnuksessa voisi olla hyvä huomioida naapuritontin asemakaavan mahdollistama rakentaminen, raitiotien kiihdytyskohdat ja mainita, onko tarpeen huomioida maksimiäänitasoja.

Kaupungin vastine palautteeseen: Yhdyskuntalautakunta hyväksyi Tampereen kaupungin melulinjaukset 27.8.2019. Melulinjauksissa ohjeistetaan mm. rakennuspaikan, asuntojen avautumisen, parvekkeiden ja pihojen suunnittelua, sekä melusuojauksen toteuttamista. Asemakaava edellyttää, että ulko-oleskelualueet suojataan melulta em. linjauksen mukaisesti. Takojankadun puolelle on sijoitettava pihaa suojaava meluste. Melusta on merkitty parvekkeiden lasittamista ja sijoittamista koskevat määräykset. Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että asuintiloille, parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearovot alittuvat. Vaiheittain rakennettaessa tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden, parvekkeiden ja terassien melusuojauksen toteutuminen vaatimusten mukaiseksi tarvittaessa tilapäisiä meluntorjuntarakenteita hyödyntäen. Asemakaava mahdollistaa terveellisen, turvallisen ja viihtyisän asuinratkaisun. Meluselvitys on laadittu ajankohtaisen ohjeistuksen mukaisesti ja se tulee tarvittaessa päivittää rakennusvaiheessa.

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen, Milla Hilli-Lukkarinen, Jori Alanko

Liitteet

- 1 Liite yla 27.9.2022 Asemakaava
- 2 Liite yla 27.9.2022 Asemakaavan selostus ja kaupungin vastine palautteeseen
- 3 Liite yla 27.9.2022 Asemakaavan seurantalomake
- 4 Liite yla 27.9.2022 Rakentamistapaohje

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali yla 27.9.2022 Viitesuunnitelma
- 2 Oheismateriaali yla 27.9.2022 Hulevesisuunnitelma
- 3 Oheismateriaali yla 27.9.2022 Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma
- 4 Oheismateriaali yla 27.9.2022 Maaperätutkimus
- 5 Oheismateriaali yla 27.9.2022 Meluselvitys
- 6 Oheismateriaali yla 27.9.2022 Yritysvaikutusten arviointi
- 7 Oheismateriaali yla 27.9.2022 OAS

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

8 Oheismateriaali ylä 27.9.2022 Valmisteluvaiheen palauteraportti
9 Oheismateriaali ylä 27.9.2022 Ehdotusvaiheen palaute alkuperäisenä

Kaupunginhallitus, 06.03.2023, § 99

Valmistelijat / lisätiedot:
Mikko Nurminen

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä: Juha Yli-Rajala, Konsernijohtaja

Päätösehdotus oli

Esitetään valtuuston päätettäväksi:

Asemakaavaehdotus nro 8817 (päivätty 8.11.2021, tarkistettu 30.5.2022) hyväksytään.

Perustelut

Asemakaavalla 8817 mahdollistetaan uuden asuintalon rakentaminen Sammonkadulle, raitiotiepysäkin läheisyyteen. Nykyinen liikerakennus on tarkoitus purkaa. Rakentaminen sijoittuu alueen periaatteita noudatellen niin, että matalampi rakennusosa rajaa pihaa Sammonkadun puolella ja korkeammat osat sijoittuvat poikittain Sammonkadun ja Takojankadun väliin. Pysäköinti sijoitetaan pihan alla sijaitsevaan pysäköintihalliin. Piha on suunniteltu vehreäksi niin, että Tampereen kaupungin viherkerroinlaskelman tavoite täyttyy. Rakennusoikeutta merkitään 5000 k-m², josta liiketilaa tulee olla vähintään 250 k-m². Valmistuttuaan rakennus mahdollistaa Kalevanrinteen alueelle noin 110 uutta asukasta.

Asemakaavamuutokseen nro 8817 liittyvä kaupungin ja Kiinteistö Oy Sammon Centerin välinen yhteistyösopimus on laadittu ennen asemakaavoituksen käynnistymistä. Yhteistyösopimus on hyväksytty kaupunginhallituksessa 15.3.2021 § 108. Asemakaavamuutoksen toteuttamiseen liittyvä toteutussopimus on hyväksytty asunto- ja kiinteistölautakunnan kokouksessa 25.1.2023 § 14.

Toteutussopimuksella on sovittu mm. asemakaavamuutosalueen toteuttamiseen liittyvistä kustannusvastuista, sekä voimassa olevan maanvuokrasopimuksen purkamisesta ja uuden maanvuokrasopimuksen tekemisestä.

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen, Milla Hilli-Lukkarinen, Jani Kiiskilä

Kokouskäsittely

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Liitteet

- 1 Liite yla 27.9.2022 Asemakaava
- 2 Liite yla 27.9.2022 Asemakaavan selostus ja kaupungin vastine palautteeseen
- 3 Liite yla 27.9.2022 Asemakaavan seurantalomake
- 4 Liite yla 27.9.2022 Rakentamistapaohje

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali yla 27.9.2022 Viitesuunnitelma
- 2 Oheismateriaali yla 27.9.2022 Hulevesisuunnitelma
- 3 Oheismateriaali yla 27.9.2022 Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma
- 4 Oheismateriaali yla 27.9.2022 Maaperätutkimus
- 5 Oheismateriaali yla 27.9.2022 Meluselvitys
- 6 Oheismateriaali yla 27.9.2022 Yritysvaikutusten arviointi
- 7 Oheismateriaali yla 27.9.2022 Valmisteluvaiheen palauteraportti
- 8 Oheismateriaali yla 27.9.2022 Ehdotusvaiheen palaute alkuperäisenä
- 9 Oheismateriaali yla 27.9.2022 OAS
- 10 Oheismateriaali Kh 6.3.2023 Toteutussopimus

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja yleisesti nähtäville 30.3.2023 www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 31.3.2023.

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
31.03.2023

Karoliina Vehmaanperä
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Kunnallisvalitus

§40

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, joulun- 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.