

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## § 187

### **Asemakaavaehdotuksen asettaminen nähtäville: Epilä, Vallerinkuja 3 ja 4 sekä Pispalan valtatie 125, rakennusoikeuden lisääminen ja käyttötarkoituksen muutos, asemakaava nro 8938**

TRE:2805/10.02.01/2022

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 (päiväty 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 päivätyin 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

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 käänöpaikan muodostamisen vuoksi. Asemakaava-alueella uutta rakennusoikeutta muodostuu 355 k-

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

m<sup>2</sup>. Tällä hetkellä rakennusoikeutta on yhteensä 860 k-m<sup>2</sup> ja kaavamuutoksella esitetään rakennusoikeutta yhteensä 1225 k-m<sup>2</sup>.

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*

##### *Aloitusvaihe*

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 kaupunkilaisten mielipidettä. Vastineet palautteeseen löytyvät selostuksen kohdasta 4.4.

Yksityisessä palautteessa pyydettiin huomioimaan Vallerinkujan käyttö koulureittinä liikennemäärien lisääntyessä. Ajoestein 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.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

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.

#### *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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

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

#### **Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle**

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 27.6.2023 kaupungin internetsivuille [www.tampere.fi](http://www.tampere.fi)

Päätös on lähetetty sähköpostilla 26.6.2023

Tampere  
26.06.2023

Jonna Koivumäki  
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

### **Muutoksenhakukielto**

§187

### **Muutoksenhakukielto**

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

-vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)

-virka- tai työsopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)

-etuusto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)