

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Yhdyskuntalautakunta, § 143, 13.05.2025

Yhdyskuntalautakunta, § 62, 04.03.2025

§ 143

Asemakaava nro 8797, Tasanne, Rusthollinpolku 1, käyttötarkoituksen muutos ja rakennusoikeuden lisääminen

TRE:183/10.02.01/2025

Yhdyskuntalautakunta, 13.05.2025, § 143

Valmistelija / lisätiedot:
Montonen Hanna

Valmistelijan yhteystiedot

Kaavoitusarkkitehti Sari Pietilä, puh. 040 806 2699, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihtööri Jonna Koivumäki, puh. 040 124 1626, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Nurminen Mikko, Johtaja

Päätösehdotus

Asemakaavaehdotus nro 8797 (päivätty 13.11.2023, tark. 24.2.2025, tark. 5.5.2025) hyväksytään.

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 13.11.2023 päivätyn ja 24.2.2025 sekä 5.5.2025 tarkistetun asemakaavamuutoksen nro 8797. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan. Asemakaava-aineisto on osoitteessa www.tampere.fi/kaavat/8797.

Diaarinumero: TRE: 4432/10.02.01/2019, pvm 20.06.2019 ja 9.1.2025
lähtien TRE:183/10.02.01/2025

Kaavan laatija: Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, kaavoitusarkkitehti Sari Pietilä

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 6.3.–7.4.2025 ja siitä saatiin kaksi viranomaispalautetta, joissa ei ollut muistutettavaa. Muistutuksia saatiin kahdelta muistuttajataholta. Päätöksen liitteenä on kaupungin vastine muistutuksiin ja lausuntoihin. Alkuperäiset muistutukset ovat päätöksen oheismateriaalina lautakunnan käytettävissä.

ELY-keskus ja Pirkanmaan liitto totesivat, etteivät anna kaavaehdotuksesta lausuntoa, mutta totesivat, että aiemmin annettu palaute on kaavaratkaisussa huomioitu.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Vehmaisten osakaskunta, hoitokunta ja Kumpulan yhteisalueet, hoitokunta jättivät molemmat muistutuksen sekä täydennyksen alkuperäiseen muistutukseen. Muistutusten teemat koskivat rakentamisen vaikutuksia luontoarvoihin, vesistöön, viereisen tontin virkistyskäyttöön ja Olkahistenlahden maisemaan, hulevesien laadun varmistusta, läpikulkuliikennettä (pp/h) Rusthollinpolulla, vesialueen olevia ja tulevia laitureita, vesijättöä, rakentamisen etäisyyttä rantaviivasta, itäisimmän tontin (6626-7) ahtautta sekä yleiskaavan osoittaman virkistysreitien sijaintia.

Palautteet on koottu ja niihin on vastattu ehdotusvaiheen palaute- ja vastineraportissa.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen

Kiinteistönmuodostus esitti nähtävilläolon jälkeen tarpeen vähäisille muodostuvien tonttien rantarajan tarkistuksille (yht. 6 m²) tehtyään rantarajan osalta tarkistuslaskelman.

Kaava-aineistoon on ehdotusvaiheen nähtävilläolon aikana saadusta palautteesta ja kaupungin toimialojen kanssa käytyjen neuvottelujen takia tehty seuraavat korjaukset:

- tonttien 6626-6 ja 7 rantarajan vähäiset tarkistukset
- Rusthollinpolun merkinnästä (pp/h, jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huolto-ajo on sallittu) poistettiin huoltoajomahdollisuus (pp)
- yleismääräykseen lisättiin otsikko Vesialueet ja sen alle määräys ” Vanhat laiturirakennelmat tulee ennen tonttien rakentamista purkaa ja purkamiselle tulee hakea lupa. Uusien laitureiden rakentamisesta tulee sopia vesialueen haltijan kanssa.”

Tarkistukset ovat luonteeltaan teknisiä ja vähäisiä, eivätkä edellytä kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville.

Toteuttamiseen liittyvät sopimukset

Asemakaavamuutosehdotuksen 8797 mukaisista yleisistä alueista on allekirjoitettu maanomistajan, Pirkanmaan Yrittäjät ry:n kanssa kauppakirja 6.5.2025.

Toimivalta: Hallintosäännön 22 §:n 3 momentin mukaan yhdyskuntalautakunta hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat.

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto, muistuttajat 2 kpl, Vehmaisten osakaskunta hoitokunta, Kumpulan yhteisalueet hoitokunta, asemakaavaavustajat@tampere.fi, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen, Petri Keivaara, Ari Kilpi, Tampereen Vesi Oy

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Liitteet

- 1 Liite yla 13.5.2025 Asemakaava
 - 2 Liite yla 13.5.2025 Selostus
 - 3 Liite yla 13.5.2025 Asemakaavan seurantalomake
 - 4 Liite yla 13.5.2025 Kaupungin vastine muistutuksiin ja lausuntoihin
-

Yhdyskuntalautakunta, 04.03.2025, § 62

Valmistelijat / lisätiedot:
Montonen Hanna

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä: Nurminen Mikko, Johtaja

Päätösehdotus oli

Asemakaavaehdotus nro 8797 (päiväty 13.11.2023, tarkistettu 24.2.2025) hyväksytään asetettavaksi julkisesti nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Asemakaavaehdotus esitetään nähtävilläolon jälkeen yhdyskuntalautakunnan hyväksyttäväksi.

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 13.11.2023 päivätyn ja 24.2.2025 tarkistetun asemakaavanmuutoksen nro 8797. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Kaavaan liittyvät selvitykset, suunnitelmat ja havainnekuvat sekä muuta lisätietoa on löydettävissä osoitteesta: www.tampere.fi/kaavat/8797.
Diaarinumero: TRE:183/10.02.01/2025

Kaavan laatija: Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, kaavoitusarkkitehti Sari Pietilä.

Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee Tasanteen kaupunginosassa, Olkahistenlahden rannalla, noin 9,5 km keskustasta koilliseen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,5 ha käsittäen korttelin 6626 tontit 1 ja 2 sekä vesialuetta, ja se on yksityisessä omistuksessa. Suunnittelualue on voimassaolevassa asemakaavassa liikerakennusten ja loma-asuntojen korttelialuetta ja kaavallista katualuetta sekä vesialuetta, jolle saa rakentaa venevalkaman tai venesataman vaatimia rakennelmia ja laitteita.

Suunnittelualueita vierustavat lännessä yksikerroksiset 1980-luvun rivitalot sekä metsäinen virkistysalue, etelässä jyrkkä metsäinen rinne luontoarvoineen sekä vuokrattavat lomamökit ja idässä Kumpulan yhteisalueiden venepaikkojen korttelialue paineviemäripumppaamoineen.

Asemakaavan tavoitteet

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Ravintolatoiminta on loppunut alueella muutamia vuosia sitten. Kaavamuutoksen tavoitteena on tontin nro 6626-2 käyttötarkoituksen muuttaminen asuinkäyttöön ja tontin rakennusoikeuden kasvattaminen, virkistys- ja katuyhteyden muodostaminen suunnittelualueelle, sekä luoda kaavalliset edellytykset ympäristöönsä ja maisemaan sopeutuvalle täydennysrakentamiselle ottaen huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne, sekä suunnittelualan luontoarvot ja rantamaisema huomioiden. Kaavassa tulee huomioida yleiskaavan virkistys- ja ekologinen yhteys.

Korttelialueet

Asemakaavanmuutoksella mahdollistetaan kolmen erillispientalon ja kolmen pientalon muodostaman yhtiömuotoisen kokonaisuuden rakentaminen Tasanteen kaupunginosaan, Olkahistenlahden lounaisrannalle (AO-33 ja AP). Rakentaminen sijoittuu pääosin poistuvan ravintolarakennuksen tapaan pääosin lähelle rantaa. Rakennukset ovat rantatonteilla alarinteen puolelle kaksikerroksisia ja kadun suuntaan yksikerroksisia, eteläisimmän tontin rakennus on kaksikerroksinen. Alueen maisemallisesti merkittävät puut, suuret männyt, tulee säilyttää. Suunnittelualan luoteisosassa huomioidaan liito-oravien kulkureitti. Kaavan mahdollistama liito-oravayhteys on kapeampi kuin selvitysten esittämä, ja osin muutamia metrejä etelämpänä.

Asemakaava-alueella rakennusoikeutta asumiseen muodostuu 1400 kerrosalaneliömetriä (k-m²). Tonttitehokkuus vaihtelee tonteilla välillä $e=0$, $18 - e=0,31$. Rakennusoikeuden määrä kasvaa 490 k-m². Vanha ravintolarakennus apurakennuksineen ja rakenteineen puretaan.

Liikenne-, yleiset- ja vesialueet

Asemakaavalla mahdollistetaan myös jalankulun- ja pyöräilyn reitin sekä tonttikadun rakentaminen, jotka tulevat toimimaan samalla osana yleiskaavan osoittamaa keskuspuistoverkoston virkistysyhteystarvetta. Muodostuvien tonttien jätehuolto toteutetaan yhteiskeräyksenä, koska uuden kadun päähän ei ole mahdollista toteuttaa liikenneturvallista jäteauton kääntöpaikkaa. Rusthollinrinne -nimisen kadun, kaavallisen katualan tontin 6626-1 eteläiselle haaralle, ei kaavan myötä tule muutoksia. Uudet rakennettavat liikennealueet siirtyvät kaupungin omistukseen. Vesialueelta poistetaan venevalkaman tai venesataman mahdollistava kaavamerkintä.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 19.3.2020 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kuusi viranomaiskommenttia sekä seitsemän mielipidettä.

Viranomaispalaute koski yleiskaavan osoittamaa virkistysyhteystarvetta ja ekologista yhteystarvetta, kaupunkikuvaa, rantamaisemaan sopeutumista, ranta-alueen julkisuusastetta, kulttuurihistoriallisen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

selvityksen tarvetta, rakentamisen määrää, lähialueiden maankäytön suunnittelulinjauksia, yhdenvertaista kohtelua ja rakentamisen aikaisia hulevesiä.

Mielipidepalaute koski samoja teemoja, sekä lisäksi rakentamisen vaikutuksia luontoon, luontoarvoihin ja maisemaan, rakentamisen määrään ja tapaan, kaavan vaikutuksiin oleviin asuintontteihin, liikenteeseen ja pysäköintiin sekä rakentamisen säätelyyn, lakeihin ja etäisyyksiin ranta-alueella.

Asemakaavan valmisteluvaihe

Tarkistettu OAS, valmisteluaineisto, kaavaluonnos, -selostus ja tehdyt selvitykset olivat nähtävillä 16.11–7.12.2023. Aineistosta saatu palaute käsitti seitsemän viranomaiskommenttia, joista neljässä ei ollut huomautettavaa sekä kaksi mielipidettä.

Valmisteluvaiheesta saatu viranomaispalaute koski kulttuuriympäristön inventointia, pihasuunnitelmien, viherkerroinlaskelmien ja hulevesiselvityksen päivittämistarvetta, kaavamääräysten täydentämistä, melua, liito-oravan kulkuyhteyttä, alinta rakentamiskorkeutta Näsijärven rannalla sekä liikenneturvallisuutta yleiskaavan osoittamalla virkistysreitillä.

Mielipiteissä kiinnitettiin huomiota kaavan rajaukseen, rakentamisen etäisyyteen rantaviivasta, lähialueen liikennejärjestelyihin ja katuyleissuunnitelmaan, itäisimmän tontin (6626-7) ahtauteen ja ratkaisuun, läheisen paineviemäripumppaamon kapasiteettiin ja viemärijärjestelyihin sekä yleiskaavan osoittaman virkistysreitin sijaintiin.

Valmisteluvaiheen kommentit ja palautteet sekä niihin annetut vastaukset on koottu erilliseksi palauteraportiksi.

Asemakaavan ehdotusvaihe

Ehdotusvaiheessa kaavaratkaisua on tarkistettu valmisteluvaiheen palautteen ja tarkentuneen suunnittelun myötä. Aluetta koskevia selvityksiä on täydennetty ja päivitetty.

Ehdotusvaiheessa kaavaratkaisua tarkistettiin mm. seuraavasti:

- Lisättiin tonttien alin rakentamiskorkeus.
- Tarkistettiin liito-oravien kulkuyhteyttä tukevaa kaavamääräystä (sl-13 > sl-18).
- Edellytetään yleismääräyksellä, että kadulta säilyy järvinäkymiä tonttien 5, 6 ja 7 kohdalla.
- Lisättiin lepakkoselvityksen pohjalta yleismääräys lepakoiden valaistusolosuhteiden huomioimiseksi.
- Tarkistettiin tonttien 6 ja 7 rajausta ja hulevesien viherpainanteen sijaintia kadun alataitteeseen rumpujärjestelyn helpottamiseksi ja tontin 7 pinta-alan kasvattamiseksi.
- Tarkistettiin tonttien 5 ja 7 rakennusalojen rajausta ja sijaintia.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

- Tarkennettiin kaavamääräyksiin mm. rakennusten kerroslukumerkintöjä ja kattomuotoa.
- Lisättiin korkomerkintöjä kaduille, pihuille ja rakennuksille.
- Tontti 7: poistettiin tonttijakoa koskeva kaavamääräys ja lisättiin määräykset mp-2(3,200) ja as-4, joilla rajattiin tontin rakennusten ja asuntojen määrä kolmeen, jolloin tarvittava autopaikkamäärä laski kahdeksasta kuuteen.

Kaavamuutoksen mukaisten katualueiden luovutuksesta tulee olla allekirjoitettuna luovutuskirja ennen asemakaavan lopullista hyväksymistä. Johtojen siirrot ja kustannukset vastuineen kuuluvat hankkeeseen ryhtyvälle kaavamuutoksen hakijalle.

Asemakaavalla ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

Lausunnot

Pirkanmaan ELY -keskus, Pirkanmaan liitto

Tiedoksi

Janne Nyblom, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen, Vehmaisten osakaskunta, Petri Keivaara, Tampereen Vesi Oy

Liitteet

- 1 Liite yla 4.3.2025 Asemakaava
- 2 Liite yla 4.3.2025 Selostus
- 3 Liite yla 4.3.2025 Asemakaavan seurantalomake

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 16.5.2025 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 15.5.2025

Päätös on annettu postin kuljetettavaksi 15.5.2025

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
15.05.2025

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Kunnallisvalitus

§143

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 ensisijaisesti hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Raatihuoneenkatu 1
13100 Hämeenlinna
faksi: 029 56 42269
sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

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, joulukuun 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 310 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.