

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 147

Asemakaavaehdotuksen asettaminen nähtäville: Kaarila, Hyhkynlaakson uusi asuinalue, asemakaava nro 8391

TRE:7585/10.02.01/2018

Valmistelija / lisätiedot:
Elina Karppinen

Valmistelijan yhteystiedot

Kaavoitusarkkitehti Timo Silomaa, puh. 044 486 3497, 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 8391 (päivätty 26.10.2020, tarkistettu 23.5.2022) 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 26.10.2020 päivätyn ja 23.5.2022 tarkistetun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 8391. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteessa: <https://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8391>

Diaarinumero TRE:7585/10.02.01/2018, asian käsittely jatkuu kortilta TRE:1036/10.02.01/2011

Kaavan laatija

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus
kaavoitusarkkitehti Timo Silomaa, projektiarkkitehti Riikka Rahkonen

Asemakaava tarjoaa kodin 1100 asukkaalle

Asemakaavalla mahdollistetaan uuden asuinalueen rakentaminen Kaarilaan olemassa olevan asuinalueen jatkoksi. Valmistuttuaan tämä asuinalueen laajennus tarjoaa kodin noin 1100 asukkaalle.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Rakentaminen sijoittuu nykyään viljelykäytöstä pois jääneelle peltoalueelle, alueen alavimpaan kohtaan. Alueen pohjoisosan maisemapelto jätetään suojaviheralueeksi ja sitä hoidetaan niin, että näkymä Pispalaan säilyy. Alueen eteläosaan nykyisen pientalovaltaisen alueen ja uusien kerrostalovaltaisten korttelien väliin jätetään puistoalue, jota hoidetaan suurelta osin luonnonmukaisena puistona, jolla puusto mahdollisuuksien mukaan säilytetään.

Uutta rakennusoikeutta noin 56 000 kerrosalaneliömetriä

Asemakaava-alueella uutta rakennusoikeutta muodostuu noin 55 590 k-m², josta asuinrakennusten tonteilla on 50 390 k-m².

- kerrostaloja n. 42 600 k-m²,
- kaupunkipientaloja (townhouse) n. 6200 k-m²,
- muita pientaloja n. 1550 k-m²,
- lisäksi alueella on rakennusoikeutta 3000 k-m² päiväkodille tai muulle lähipalvelurakennukselle
- 2200 k-m² pysäköintilaitokselle.

Kerrostaloja, kytkettyjä pientaloja sekä puistoa ja viheraluetta

Asemakaava-alueelle muodostuu neljä asuinkerrostalojen korttelialuetta, yksi rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten eli kaupunkipientalojen korttelialue, yksi asuinipientalojen korttelialue sekä yksi julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue. Asuinkerrostalojen korttelialueiden väliin sekä pohjois- ja itäpuolelle tulee autopaikkojen korttelialuetta, jolle tulee myös rakentaa pysäköintilaitos. Näiden lisäksi kaavaan kuuluu kaksi nykyistä erillispientalojen tonttia, joista toinen, Simolan talo, saa kulttuuri- ja rakennushistoriallisista syistä suojelumääräyksen. Hieman yli kolmannes kaava-alueen pinta-alasta jää viheralueeksi.

Entinen peltoalue keskellä taajamaa

Laajuudeltaan noin 14,5 ha kokoinen suunnittelualue sijaitsee Nokian moottoritien ja Pyhäjärven välisellä alueella noin 5 kilometrin päässä kaupungin keskustasta länteen. Aluetta rajaa luoteispuolella Nokian moottoritie, idässä Mattilankatu sekä Mattilanpuisto ja Pispän palvelukeskus ja etelässä Simolankatu sekä sen pohjoispuolella olevat pientalot.

Alueen länsiosassa on puistoa sekä kaupungin taimistoaluetta ja loppu osa alueesta on peltoa. Suunnittelualue viettää laidoilta alueen keskellä olevaa kosteikkoa kohti.

Tavoitteena mahdollistaa asuinalueen laadukas kehittäminen ja laajentaminen

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa paikan lähtökohdat ja reunaehdot huomioivan laadukkaan ja monipuolisen asumisen elinympäristön rakentaminen.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

Kaava-alueesta järjestettiin 2009 arkkitehtikutsukilpailu, jonka järjestivät rakennusliikkeet ja kaupunki. Voittajaksi valittiin ehdotus "Kultaniityt". Vuonna 2010 tehtiin selvitysten laadintaa. Tammikuussa 2011 jätettiin kaavamuutoshakemus. Asemakaava kuulutettiin vireille 31.1.2011.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (jatkossa OAS) oli nähtävillä 31.3.-2.5.2011. OAS:sta ja valmisteluaineistosta saatiin 3 viranomaiskommenttia ja 26 mielipidettä yhteensä 33 yksityishenkilöltä ja 7 yhdistykseltä tai taloyhtiöltä. Saadussa palautteessa teemoja oli mm. liian suuri volyymi, maisemapellon, näkymien ja historian merkitys, virkistysreitit, liikenne, ympäristöhäiriöt, selvitystarpeet, yleiskaavan vastaisuus.

Edellisen vaiheen jälkeen laadittiin lisäselvityksiä, ja suunnitelmaa kehitettiin maltillisempaan suuntaan.

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 13.6.-9.8.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin viisi viranomaiskommenttia ja kuusi mielipidettä. Saadussa palautteessa teemoja olivat mm.:

- näkymä valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön Pispalanrinteeseen sekä näkymät Pispalanrinteestä Hyhkyn laaksoon
- avoimen maisematilan säilyttäminen
- selvitysten puute ja täydentämistarve; luonto-, värinä-, melu-, hulevesi-, ilmanlaatu-, Vaakko-ojan sedimentti-, kulttuuriympäristöselvitykset
- Nokian moottoritien melu
- Simolan taloon liittyvien kulttuurihistoriallisten arvojen huomioon ottaminen
- huoli kaupunkirakenteen tiivistymisestä ja lisääntyvästä liikenteestä
- Kaarilan olemassa oleva rakennuskanta ja rakentamistapa tulisi huomioida kaavaa laadittaessa
- rakennusten korkeuteen tulee kiinnittää huomiota
- hankkeen kerrosalaa pidetään useassa mielipiteessä liian suurena
- viheralueet tulee suunnitella huolella ja viheryhteyksiä tulee kehittää
- pyöräilyn reitistöä tulee kehittää
- moottoritien terveysvaikutukset huolestuttavat
- liittymää Mattilankadulta moottoritielle tulisi rakentaa

Valmisteluvaihe

Tarkistettu OAS, valmisteluaineisto, kaavaluonnos, -selostus, rakentamistapaohje ja tehdyt selvitykset olivat nähtävillä 5.11. – 3.12.2020. Saatiin 10 viranomaiskommenttia ja 40 mielipidettä.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Viranomaiskommenteissa teemana olivat lähinnä

- kulttuurihistoriallisesti arvokkaat näkymät
- kulttuurihistoriallisesti arvokas Hyhkyn kylätontti ja Simolan talo
- moottoritien melu
- rakentamisen korkeus, tiiveys ja rakeisuus
- liito-oravat
- kaava-alueen koillisosan ekologinen yhteys
- päiväkodin sijainti
- ilmanlaatu

Mielipiteissä pääteema oli selkeästi rakennusten suuri koko verrattuna jo olemassa olevaan rakennuskantaan ja rakennusten sijainti lähellä pientaloaluetta. Sen lisäksi mielipiteissä on otettu kantaa mm.

- pohjoisosan niittyyn
- luontoarvoihin mm. ketoneilikkaesiintymään ja liito-oraviin
- meluvalliin, sekä puolesta että vastaan
- liikenteen lisääntymiseen
- liikennereitteihin
- pysäköintitarpeen lisääntymiseen
- väkimäärän kasvuun
- väestörakenteen muutokseen
- palveluiden riittävyyteen

Tarkemmin saatua palautetta käydään läpi kaavaselostuksen liitteenä olevassa vastineraportissa.

Ehdotusvaihe

Kaavaratkaisun pääperiaatteet ovat säilyneet samoina luonnos- ja ehdotusvaiheessa, mutta kaavaratkaisua on tarkistettu saadun palautteen pohjalta. Näkymiä lännestä kohti Pispalaa säilytetään samoin kuin näkymää Mattilankadulta kohti Simolan taloa. Korkeimmat rakennukset sijaitsevat alueen pohjoislaidalla ja pienimittakaavaisimmat etelälaidalla lähimpänä olemassa olevaa pientaloaluetta. Uudisrakennusten ja jo toteutuneen rakenteen väliin tulee puisto tai puistokaistale.

Kaava-aluetta on laajennettu kohti koillista ja alueeseen kuuluu nyt myös Mattilanpuisto ja osa Mattilankatua. Puisto on otettu mukaan siellä virtaavan Vaakko-ojana tunnetun ojan takia. Oja saa kaavassa virallisen nimen: Viskanoja. Oja ja sen välitön ympäristö on merkitty kaavaan merkinnällä luo-1, Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, ekologinen käytävä. Mattilankadun katualuetta on levennetty tulevaisuudessa mahdollisesti tarvittavaa kadun leventämistä varten.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Lucia Juhantytären puiston hulevesipainannetta on siirretty pohjoiseen ja tällöin puiston etelälaita voidaan jättää mahdollisimman luonnontilaiseksi, jolloin se toimii ekologisenä yhteytenä ja luontoselvityksessä todettuna mahdollisena liito-oravan kulkureittinä.

Korttelin 1181 rajoja on siirretty kauemmas olemassa olevasta pientaloalueesta kuten myös korttelin rakennusalojen rajoja. Puistokaistaleen leveys sekä uudisrakennusten ja olemassa olevien pientalojen välinen minimietäisyys on lähes kaksinkertaistettu.

Kerrostalo korttelialueilla pientaloja lähimpänä olevat rakennukset saavat olla enintään neljä kerroksisia. Korttelissa 1181 ja 1179 pientaloaluetta lähimpänä olevien kerrostalojen mittakaava on muutoinkin pienennetty, ja kukin näistä kerrostaloista jaetaan kahteen toisiinsa liitettyyn massaan, joista molemmilla on omat katot.

Koko alueen kerrostalojen kerroslukuja on tarkistettu niin, että ainoastaan kerrostalokorttelin 1179 pohjois- ja kerrostalotontin 1157:14 itärajalla sallitaan kuusikerroksiset rakennukset, muutoin talot saavat olla enintään neljä- tai viisikerroksisia. Kaikkien kerrostalojen kattomuotona on satula- eli harjakatto. Vähäisiä pulpetti- ja tasakattoisia osuuksia kuitenkin sallitaan.

Kortteli 1182 on erotettu korttelista 1179 Kerttupiiankuojalla. Kortteliin 1182 sallitaan ainoastaan kaupunkipientalojen eli ns. townhouse-tyyppisten rakennusten rakentaminen. Rakennusten tulee olla kaksi- tai kolmekerroksisia.

Henkilötietoja sisältävän oheismateriaalin verkkojulkisuutta on rajoitettu.

Lausunnot

Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan pelastuslaitos

Tiedoksi

hakija, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

Liitteet

- 1 Liite yla 31.5.2022 seurantalomake
- 2 Liite yla 31.5.2022 kaupunkipientalot rakentamistapaohje
- 3 Liite yla 31.5.2022 pientalot rakentamistapaohje
- 4 Liite yla 31.5.2022 valmisteluvaiheen vastineraportti
- 5 Liite yla 31.5.2022 asemakaavaehdotus
- 6 Liite yla 31.5.2022 asemakaavaselostus
- 7 Liite yla 31.5.2022 kerrostalo- ja lähipalvelurakennusten korttelialueet, rakentamistapaohje

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali yla 31.5.2022 arkeologinen inventointi
- 2 Oheismateriaali yla 31.5.2022 Simolantalo rakennusinventointi
- 3 Oheismateriaali yla 31.5.2022 katujen yleissuunnitelma
- 4 Oheismateriaali yla 31.5.2022 liikennemeluselvitys

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

- 5 Oheismateriaali yla 31.5.2022 liikenneselvitys
- 6 Oheismateriaali yla 31.5.2022 pyöräverkkoselvitys
- 7 Oheismateriaali yla 31.5.2022 tärinäselvitys
- 8 Oheismateriaali yla 31.5.2022 ilmanlaatuselvitys
- 9 Oheismateriaali yla 31.5.2022 liito-oravaselvitys
- 10 Oheismateriaali yla 31.5.2022 luontoselvitys
- 11 Oheismateriaali yla 31.5.2022 pohjavesiselvitys
- 12 Oheismateriaali yla 31.5.2022 Vaakonoja sedimenttiselvitys
- 13 Oheismateriaali yla 31.5.2022 vesihuollon yleissuunnitelma
- 14 Oheismateriaali yla 31.5.2022 viheralueiden yleissuunnitelma
- 15 Oheismateriaali yla 31.5.2022 viherkerroinlaskelma
- 16 Oheismateriaali yla 31.5.2022 perustamistapaselvitys
- 17 Oheismateriaali yla 31.5.2022 viitesuunnitelma
- 18 Oheismateriaali yla 31.5.2022 valmisteluvaiheen viranomaiskommentit
- 19 Oheismateriaali yla 31.5.2022 muistiinpanot yleisötilaisuus 2020-11-18
- 20 Oheismateriaali yla 31.5.2022 osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 21 Oheismateriaali yla 31.5.2022 havainnekuvia
- 22 Oheismateriaali yla 31.5.2022 hulevesiselvitys ja hallintasuunnitelma

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja on asetettu nähtäväksi 3.6.2022 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 6.6.2022

Tampere
06.06.2022

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Muutoksenhakukielto

§147

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

-vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)

-virka- tai työehtosopimuksen 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 §)