



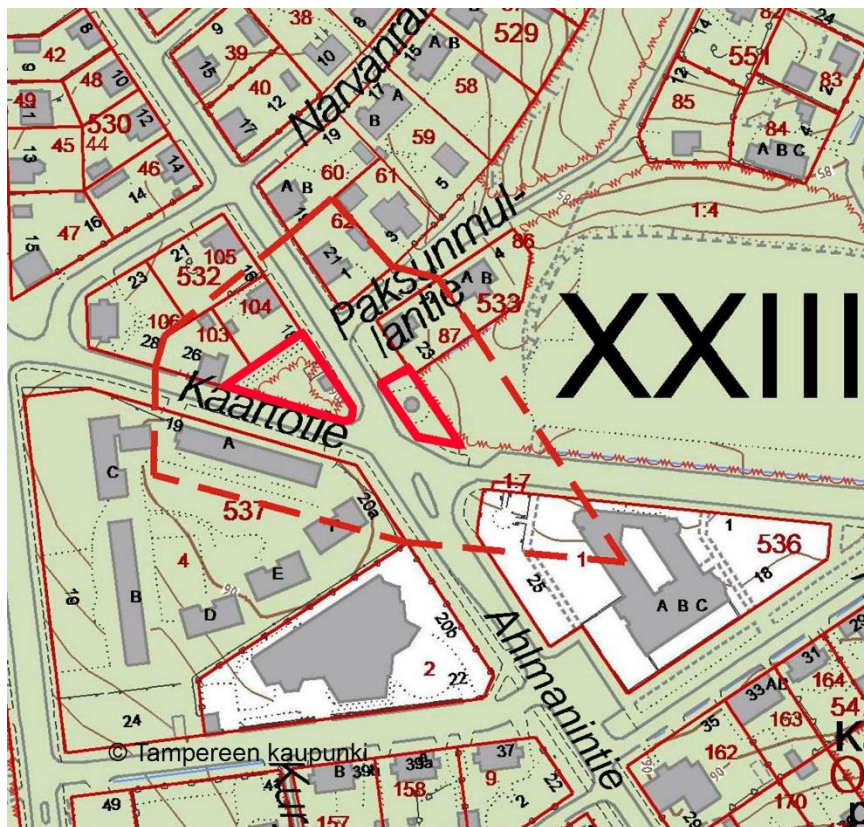
VIINIKKA (XXIII), AHLMANINTIE, KAARTOTIE. NK. RUL- LAKIOSKIN JA MUUNTAMON KIINTEISTÖN MUODOSTA- MINEN SEKÄ KATUALUEEN JA PUISTON NIMEÄMINEN

Asemakaava nro 8631

Diaarinumero: TRE:107/10.02.01/2016

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

17.8.2017 tark. 18.9.2017 ja 13.11.2017



VIINIKKA (XXIII), AHLMANINTIE, KAARTOTIE. NK. RULLAKIOSKIN JA MUUNTAMON KIIINTEISTÖN MUODOSTAMINEN SEKÄ KATUALUEEN JA PUISTON NIMEÄMINEN ASEMAKAAVA NRO 8631

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 17.8.2017 päivättyä, 18.9. ja 13.11.2017 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8631. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan keskeinen sisältö

Asemakaavamuutoksella kioskirakennukselle muodostetaan oma tontti. Tontin käyttötarkoitus muuttuu katualueesta liike- ja toimistorakennusten sekä kulttuuritoimintaa ja huvi- ja viihdetarkoituksia palvelevien rakennusten korttelialueeksi (KYV). Rullakioskin tontin pinta-alaksi tulee 249 m². Rakennusoikeutta myönnetään 40 k-m². Kioskirakennukselle asetetaan suojelumääräys sr-17.

Muuntamolle muodostetaan oma tontti. Käyttötarkoitus pysyy samana yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueena (ET-3). Muuntamon tontin pinta-alaksi tulee 93 m². Muuntamorakennukselle asetetaan suojelumääräys sr-17.

Nimettömälle kävelylle ja pyöräilylle varatulle kadulle sekä puistolle annetaan nimi.

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Suunnittelualue sijaitsee Viinikan kaupunginosassa, noin 2 kilometriä etelään kaupungin keskustasta. Suunnittelualue koostuu nimeämättömästä puistoalueesta ja katualueella sijaitsevan kioskirakennuksen ympäristöstä Ahlmanintien ja Kaartotien risteyksessä Viinikan kirkon pohjoispuolella. Kioskin katualue rajautuu idässä urheilukenttään. Suunnittelualue kuuluu Viinikan valtakunnallisesti merkittävään kaupunkiympäristöön.

Suunnittelualueella on kaksi rakennusta. Risteyksen länsipuolella puistoalueella on tuntemattoman suunnittelijan jakelumuuuntamora-kennus 1910- ja 1920-luvun vaihteesta. Risteyksen itäpuolella katualueella on 1931 valmistunut, kaupunginarkkitehti Bertel Strömmerin suunnittelema nk. lankarullakioski.

Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen hakijan tavoitteena on nk. rullakioskin ja muuntamon kiinteistön muodostaminen sekä katualueen ja puiston nimeäminen. Kaupunkiympäristön suunnittelun tavoitteena on rakennusten suojeleminen.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavan laatimiseksi on tehnyt Tampereen Tilakeskus Liikelaitos 4.1.2016. Kaavamuutos tuli vireille 17.8.2017, kun valmisteluaineisto ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 17.8.-7.9.2017. Nähtävilläolokautena saatiin 4 kommenttia ja 4 mielipidettä.

ELY-keskus ilmoitti, että ei ole tarvetta lausua tässä vaiheessa, mutta pyytää lähettämään aineiston ehdotusvaiheessa. ELY piti erittäin myönteisenä, että rullakioskille ja muuntamorakennukselle on annettu kaavassa suojelumerkinnot.

Pirkanmaan maakuntamuseon mukaan lankarullakioskista tehty rakennushistoriaselvitys riittää kioskista, mutta muuntamorakennuksesta tarvitaan lisää tietoa ja museo vaatii erillisen selvityksen tekemistä.

Ympäristönsuojelulla ei ollut huomautettavaa.

Viheralueet ja hulevedet ilmoitti, että hulevesiselvitykselle eikä hulevesimääräyksille ole tarvetta.

Viinikan-Nekalan omakotiyhdistys puoltaa OAS:aa ja valmisteluaineistoa kokonaisuudessaan.

Asukkailta tuli 3 mielipidettä, joissa käsiteltiin kioskin aiheuttamaa epäsiisteyttä ja ympäristön pusikoitumista. Kioskin huono kunto ja vaarallisuus tulisi korjata ja parantaa. Mielipiteitten esittäjien mielestä kaupunki hoitaa aluetta huonosti. Pyörätie on vaarallinen ja turha. Myös liikennemerkkien uudistamista toivottiin. Muuntamon vieressä oleva lajittelupiste on sotkuinen. Kioskia ympäröivät pensaat tulisi poistaa kokonaan, mm. siksi, että ne peittävät näkymän kirkolle. Graffitit pitäisi poistaa, koska ne eivät kuulu klassismin henkeen. Kirkossa ja Rauhanyhdistyksen tiloissa olevien tilaisuuksien vuoksi pysäköinti kaduilla aiheuttaa ongelmia. Tulevan toiminnan toivotaan soveltuvan arvokkaaseen ja viihtyisään ympäristöön.

Kaavoituksen vastine: Kioskia ympäröivät pensaat voidaan poistaa ja kioskia pyritään kunnostamaan turvalliseksi. MRL:n 9 §:n mukaan (vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa) asemakaavassa pitää olla riittävät selvitykset. Mutta koska muuntamo on tarkoitus suojella eikä rakennuksessa ole tarkoitus muuttaa mitään, muuntamosta ei tehdä selvitystä.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä ehdotuksena 12.-26.10.2017. Muistutuksia ei saatu. Pirkanmaan maakuntamuseo kommentoi, että selostusta on täydennettävä. ELY-keskus kommentoi, että kaavaehdotukseen ei ole huomautettavaa.

Kaavoituksen vastine: Selostusta täydennetään.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman. Tonttijako laaditaan sitovana ja kaavan yhteydessä.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt Tampereen Tilakeskus Liikelaitos.

Diaarinumero: TRE:107/10.02.01/2016, pvm. 5.1.2016

Asemakaavan muutos tuli vireille 17.8.2017 kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 17.8.–7.9.2017 väliseksi ajaksi.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee kaupungin eteläosassa, Viinikan kaupunginosassa noin 2 kilometriä keskustasta, Ahlmanintien ja Kaartotien risteyksessä.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Viinikka (XXIII), Ahlmanintie, Kaartotie. Nk. rullakioskin ja muuntamon kiinteistön muodostaminen sekä virkistys- ja katualueen nimeäminen.

1.4 Selostuksen liiteasiakirjat

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17.8.2017 tark. 18.9.2017.
- Asemakaavakartta 17.8.2017, tark. 18.9.2017.
- Asemakaavaselostus 17.8.2017, tark. 18.9.2017
- Viinikan lankarullan rakennushistoriaselvitys, Arkkitehtitoimisto Seija Hirvikallio 6/2016
- Asemakaavan seurantalomake 2017
- Yritysvaikutukset 2017

1.5 Muut kaavaa koskevat asiakirjat

- Tampereen rakennuskulttuuri, maisemat ja luonnonsuojelu, 1985, Tampereen kaupungin kaavoitusvirasto

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista / Suunnittelualue

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Viinikan kaupunginosassa Ahlmanintien ja Kaartotien risteyksessä, sen pohjoispuolella molemmin puolin Ahl-

manin tietä. Suunnittelualue kattaa puistikon viheralueen ja kevyenliikenteen väylän risteyksen länsipuolella sekä katualueelle sijoittuvan kioskin ja ympäristön sen itäpuolella.

Kioskin itäpuolella on urheilukenttä ja sen eteläpuolella Kaartotien toisella puolella Viinikan kirkko. Puistoalue, jolla muuntamorakennus sijaitsee, rajautuu omakotitontteihin korttelissa 532. Ympäriällä on omakotialue ja muuntajan puiston välittömässä läheisyydessä sijaitsee arkkitehti Birger Federleyn suunnittelemat Viinikan kunnalliset rivitalot vuodelta 1919. Viheralueen pohjoisreunassa on kevyenliikenteen väylä ja muuntamon kyljessä on lajittelupiste. Kioskin eteläpuolella olevat istutukset ovat ylikasvaneet ja peittävät näkymiä.



Lankarullakioski ja Viinikan kirkko

Viinikka on valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Viinikan rakentaminen alkoi, kun kaupunki osti Hatanpään kartanon maat vuonna 1913. Alueen asemakaava laadittiin jo vuonna 1914 ja ensimmäiset asukkaat muuttivat Viinikkaan vuonna 1915. Viinikka oli täyteen rakennettu 1940-luvun loppuun mennessä.

2.1.2 Rakennettu ympäristö

Kioski

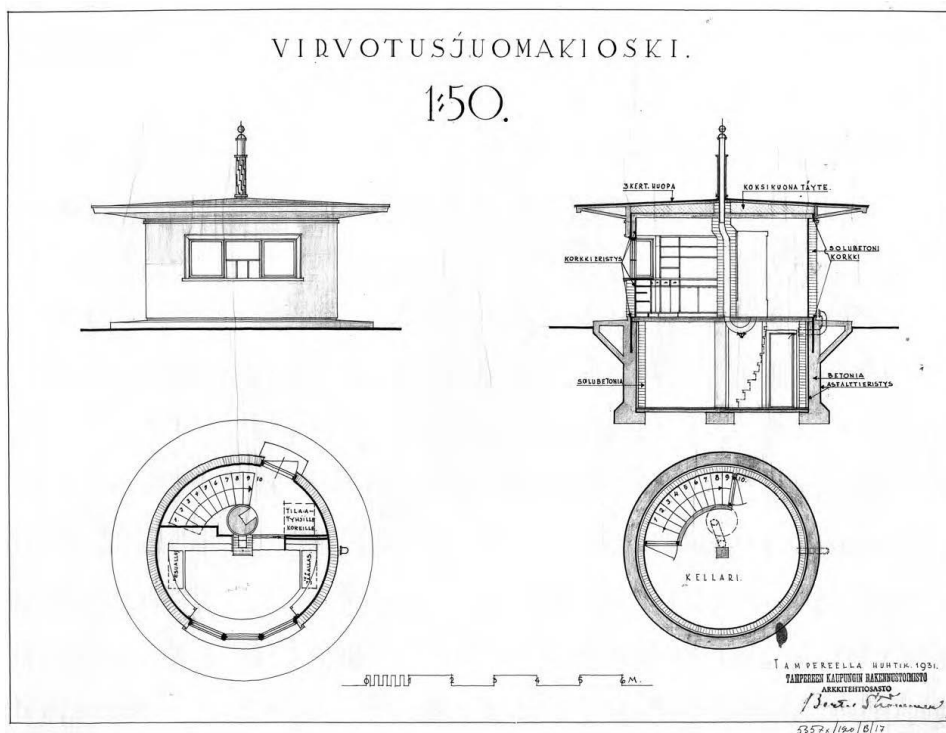
Viinikan lankarullakioskin arkkitehtuuri perustuu arkkitehti Bertel Strömmerin tyyppipiirustukseen, joka on laadittu 1930-luvun alussa.

Kioskin pohjan muoto on pyöreä ja ulkoiselta arkkitehtuuriltaan se muistuttaa lankarullaa. Rakennuksessa on korostettu räystääs ja vastaavasti korostettu jalusta. Katto on tasakatto, mutta savupiippu oli suunniteltu koristeelliseksi klassismin henkeen. Julkisivut ovat siiksi rapattuja.

Kioskin alkuperäisyysaste on korkea eivätkä julkisivujen grafiitit vähennä sitä. Todennäköisesti grafiitteja ei voida kuitenkaan säilyttää julkisivukorjauksen yhteydessä.

Kioskin merkitys ajallisena tyyppirakennuksena on merkittävä. Lan-
karullakioskien rakentaminen keskittyi 1930-lukuun ja niitä alettiin purkaa jo 1940-luvulla.

Kioski on vuokrattu yksityishenkilölle. Nykytilassaan se toimii lähinnä varasto- ja musiikkitilana. Grafiitit ovat tehneet kuvataiteilija Tomas Regan ja graffititaiteilija Wille Klén vuonna 2014 osana Pirkanmaan triennaalia.



Bertel Strömmerin tyyppipiirustukset v. 1931; julkisivu, leikkaus ja pohjapiirrokset

Julkisivujen rappaukset ovat halkeilleet ja ne ovat heikosti kiinni alustassaan. Leveän räystäään betonirakenteisen räystäään alapuolen rappaukset irtoilevat ja räystäään reunaan kiinnitetty aurinkosuojusrimoitus on lahonnut. Räystäään levyinen sokkelin betoninen jalusta on halkeillut ja on vaarallinen sisäänkäyntioven oikealla puolella. Alkuperäinen Bertel Strömmerin suunnittelema savupiippu on purettu ja vaihdettu sinkittyyn peltiputkeen.

Myyntiluukku ja ikkunat on peitetty vesivanereilla. Vanhan ulko-oven pintaan on asennettu vesivaneri.

Pääkerroksessa on tallella alkuperäiset Strömmerin suunnittelemat kiintokalusteet. Eteisessä on alkuperäinen Porin Matti. Lattia on tasainen betonilattia. Seinät ja katto ovat tasoitettut ja maalatut. Kaikki maalipinnat kaipaavat huoltomaalausta.

Kellarikerrokseen johtaa betonipintainen alkuperäinen porras. Kellarikerroksen lattian pintaan on asennettu lastulevyt. Koska kellarissa

on toiminut ”studio”, on seiniin ja betonirakenteiseen kattoon asennettu ylimääräisiä akustiikkalevyjä. Kellarissa on puurakenteiset alkuperäiset avohyllyt.

Kioskin sisäilma on kostea eikä tuuletus toimi. Kaikki tekniset järjestelmät ovat vanhoja ja ne kaipaavat uusimista. Sähköpistorasioita on lisätty pinta-asennuksena, osa pistorasioista on alkuperäisiä.

Lähde: Rakennushistoriaselvitys, Arkkitehtitoimisto Seija Hirvikallio 6/2016



Pohjoispuolen omakotiasutusta Ahlmannintiellä

Muuntamo

Muuntamorakennus kuuluu voimassaolevan yleiskaavan suojelukoh-teisiin tunnuksella R198, vanhat jakelumuuntamot. Tampereen kau-pungin sähkölaitoksen vanhimmat säilyneet muuntamot ovat vuo-delta 1918. Myöhemmät muuntamot ovat hyvin yksinkertaisia, mata-lia ja pohjamuodoltaan neliömäisiä koppeja, joista vanhemmat on ra-kennettu tiilestä ja uudemmat betonista.

Viinikassa sijaitsee 1910- ja 1920-luvun vaihteessa tiilestä raken-nettu koppimuuntamo, jossa on ns. telttakatto. Muuntamon suunnit-telija on tuntematon. 1924 höyryvoima-asema ei enää riittänyt säh-köverkolle Viinikassa. Tällöin oli tarve tuoda Viinikkaan pienjännite-verkko, josta johtui tarve muuntamolle. Rakennettiin 100kVA jakelu-muuntamo, josta jakeluverkko haarautui rakennuksille.

Muuntamolla on sekä historiallista arvoa että ympäristöarvoja. Ra-kennus on ollut paikoillaan jo n. 100 vuotta ja se on merkittävä ra-kennus katukuvassa.

Lähteet: Tampereen rakennuskulttuuri, maisemat ja luonnonsuojelu, 1985. Sähkölaitos 100 vuotta: Valoa, voimaa ja vaurautta.

Muuntamo näkyy vuonna 1943 Viinikan kirkon tornista otetussa valokuvassa, mutta piirustuksia siitä ei löydy.



Viinikan kirkon tornista otettu kuva vuodelta 1943, jossa näkyy sekä muuntamo että lankarullakioski (Tampere-seuran kuva-arkisto / K.O. Lumme)

Muuntamo on edelleen käytössä alkuperäisessä tarkoituksessaan. Nykyisessä asemakaavassa sillä ei ole suojelumerkintää.

2.1.3 Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa ja se on vuokrattuna. Tampereen Sähköverkko Oy:llä on 18 m² vuokra-alue muuntamokennusta varten.

2.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

2.2.1 Pirkanmaan maakuntakaava

Pirkanmaan 29.5.2017 voimaan tullessa maakuntakaavassa 2040 kaava-alue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle. Merkinnällä osoitetaan asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueita. Merkintä sisältää kaupan, palvelujen ja hallinnon ja työpaikkatoimintojen alueita sekä pienehköjä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden alueita. Samoin siihen sisältyy virkistys-, puisto- ja erityisalueita sekä pääväyliä pienempiä liikennealueita.

2.2.2 Tampereen kantakaupungin yleiskaava

Tampereen kantakaupungin 12.12.2000 vahvistetun yleiskaavan mukaan alue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Alue varataan pientaloille. Alueelle voidaan rakentaa myös pienkerrostaloja ja asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Pienkerrostaloihin saadaan sijoittaa enintään 25 % alueen kerrosalasta.

Muuntamorakennus on merkitty kantakaupungin voimassa olevaan yleiskaavaan merkittäväksi kohteeksi, jota koskevissa toimenpiteissä

tulee ottaa huomioon sen arvo. Se on merkitty yleiskaavan suojelukohteeksi tunnuksella R198, vanhat jakelumuuntamot. R merkitsee suojelukohteen valintaperusteiksi rakennustaiteellisia perusteita. Suojeluluokka on 3: Muut kulttuurihistoriallisesti, historiallisesti, rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti merkittävät kohteet.

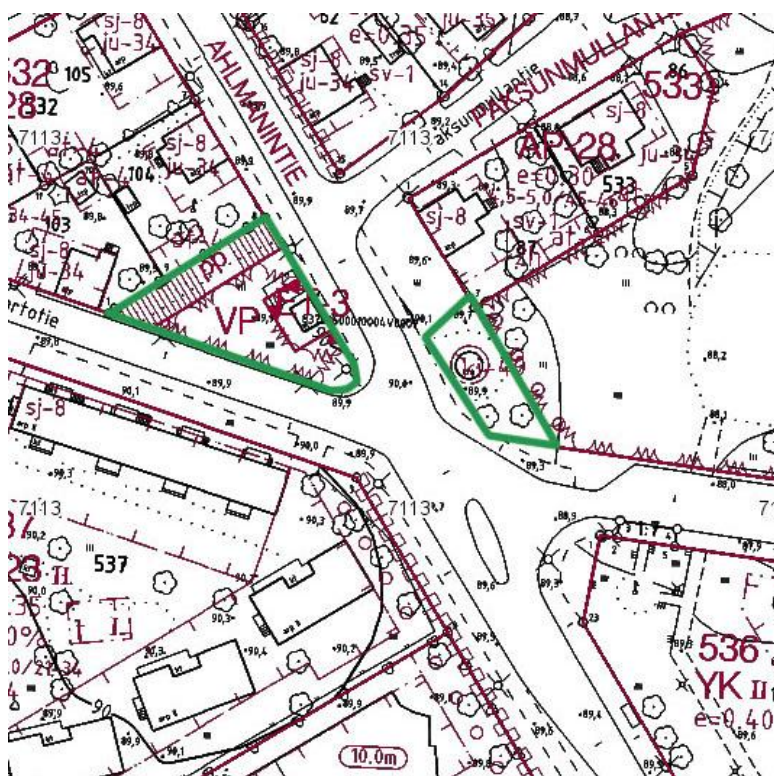
Kantakaupungin yleiskaavaehdotus 2040 hyväksyttiin 15.5.2017, mutta se ei ole vielä lainvoimainen. Sen mukaan alue on asumisen aluetta (A) ja RKY-aluetta. Alue varataan pääosin asumiselle sekä sitä palveleville toiminnoille ja lähipalveluille sekä nykyiselle ja uudelle ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle elinkeinotoiminnalle.

Suunnittelualue on osa Viinikan valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Alueella tapahtuva kehittäminen on sovitettava arvokkaan kulttuuriympäristön vaatimuksiin.

2.2.3 Voimassa oleva asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa 9.6.1992 vahvistettu asemakaava nro 7113. Sen mukaan nk. rullakioski sijaitsee katualueella Ahlmanintien ja Kaartotien kulmauksessa. Rakennusoikeus on osoitettu rakennusalueena ki-40, jolle saa sijoittaa enintään 40 m² suuruisen kioskirakennuksen.

Ahlmanintien länsipuolella on virkistysalue (VP) ja jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten- ja laitosten alue, jolle saa rakentaa kerrosaluetta enintään 30 m² suuruisen muuntamorakennuksen (ET-3).



Ote ajantasa-asemakaavasta ja kantakartasta, kaava-alue rajattu vihreällä

2.2.4 Tonttijako

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa tontinjakoa. Kioskirakennus on katualueella.

2.2.5 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu vuonna 2017.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavan muutos laaditaan Tampereen Tilakeskuksen aloitteesta. Tilakeskuksen 4.1.2016 päivätyssä kaavoituspyynnössä esitetään kioskirakennuksen tontin muodostamista, käyttötarkoituksen muuttamista ja suoleluarvojen tarkistamista.

Samalla kaavamuutoksella katsottiin aiheelliseksi muodostaa toisella puolen Ahlmaninkatua puistoalueella sijaitsevan muuntamon tontti ja nimetä nimeämätön katualue.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.2.1 Osalliset

- Kaavamuutoksen hakija
- Naapurikiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähivaikutusalue)
- Kaupungin eri toimialat, viranomaiset ja liikelaitokset
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Viinikan-Nekalan omakotiyhdistys ry
- Muut ilmoituksensa mukaan

3.2.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavahanke tuli vireille 17.8.2017, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 17.8.–7.9.2017 väliseksi ajaksi Palvelupiste Frenckelliin sekä kaavoituksen Internet-sivuille. Aineisto lähetettiin nähtävilläoloaikana tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta pyydetään aloitusaikana kommentit tarvittavilta kaupungin toimialoilta ja viranomaistahoilta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläoloaikana saatiin 4 kommenttia ja 4 mielipidettä.

ELY-keskus ilmoitti, että ei ole tarvetta lausua tässä vaiheessa, mutta pyytää lähettämään aineiston ehdotusvaiheessa. ELY piti erittäin myönteisenä, että rullakioskille ja muuntamorakennukselle on annettu kaavassa suojelumerkinnot.

Pirkanmaan museon mukaan lankarullakioskista tehty rakennushistoriaselvitys riittää kioskista, mutta muuntamorakennuksesta tarvitaan lisää tietoa ja museo vaatii erillisen selvityksen tekemistä.

Ympäristönsuojelulla ei ollut huomautettavaa.

Viheralueet ja hulevedet ilmoitti, että hulevesiselvitykselle eikä hulevesimääräyksille ei ole tarvetta.

Viinikan-Nekalan omakotiyhdistys puoltaa OAS:aa ja valmisteluaineistoa kokonaisuudessaan.

Asukkailta tuli 3 mielipidettä, joissa käsiteltiin kioskin aiheuttamaa epäsiisteyttä ja pusikoitumista. Kioskin huono kunto ja vaarallisuus tulisi korjata ja parantaa. Mielipiteitten esittäjien mielestä kaupunki hoitaa aluetta huonosti. Pyörätie on vaarallinen ja turha. Myös liikennemerkkien uudistamista toivottiin. Muuntamon vieressä oleva lajittelupiste on sotkuinen. Kioskia ympäröivät pensaat tulisi poistaa kokonaan, mm. siksi, että ne peittävät näkymän kirkolle. Graffitit pitäisi poistaa, koska ne eivät kuulu klassismin henkeen. Kirkossa ja Rauhanyhdistyksen tiloissa olevien tilaisuuksien vuoksi pysäköinti kaduilla aiheuttaa ongelmia. Tulevan toiminnan toivotaan soveltuvan arvokkaaseen ja viihtyisään ympäristöön.

Kaavoituksen vastine: Kioskia ympäröivät pensaat voidaan poistaa ja kioskia pyritään kunnostamaan turvalliseksi. MRL:n 9 §:n mukaan (vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa) asemakaavassa pitää olla riittävät selvitykset. Mutta koska muuntamo on tarkoitus suojella eikä rakennuksessa ole tarkoitus muuttaa mitään, muuntamosta ei tehdä uutta selvitystä.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä ehdotuksena 12.-26.10.2017. Muistutuksia ei saatu. Pirkanmaan maakuntamuseo kommentoi, että selostusta on täydennettävä. ELY-keskus kommentoi, että kaavaehdotukseen ei ole huomautettavaa.

Kaavoituksen vastine: Selostusta täydennetään.

3.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen hakijan ja maankäytön suunnittelun tavoitteena on nk. rullakioskin ja muuntajan kiinteistön muodostaminen sekä katualueen nimeäminen.

Suunnittelussa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa, kulttuuriympäristön arvojen huomioiminen ja kaupunkikuvallinen luonne.



Muuntamo lankarullakioskilta kuvattuna

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksella muodostetaan virkistysalueella sijaitsevalle muuntamolle ja katualueella sijaitsevalle lankarullakioskille omat kiinteistöt ja niiden rakennukset määrätään suojeltaviksi. Rullakioskin käyttötarkoitus muuttuu liike- ja toimistorakennusten sekä kulttuuritoimintaa ja huvi- ja viihdetarkoituksia palvelevien rakennusten kortteli-alueeksi (KYV). Muuntamon ja viheralueen käyttötarkoitukset pysyvät ennallaan (ET-3 ja VP). Kaava-alueen rakennuksille annetaan suojelumääräys. Puisto nimetään Vaaramäen kulmaksi ja kävelyn ja pyöräilyn reitti Paksunmullanpoluksi.

4.2 Aluevaraukset

Tontinjako laaditaan sitovana ja kaavan yhteydessä.

Muodostuvan tontin nro 533-88 pinta-ala on 249 m². Rakennusoikeutta tontille osoitetaan yhteensä 40 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on I.

Muodostuvan tontin nro 649-1 pinta-ala on 93 m². Rakennusoikeutta tontille osoitetaan pääkäyttötarkoituksen mukaan yhteensä 30 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on I.

Rakennukset merkitään rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeiksi. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennusten kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella rakennusten rakennustaiteellisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja (sr-17).

Rakennuksia varten ei osoiteta autopaikkoja.

4.3 Kaavan vaikutukset

4.3.1 Kaavan vaikutukset ihmisten elinympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualueen itäpuolen eli kioskin ympäristön käyttötarkoitus muuttuu katualueesta liike- ja toimistorakennusten sekä kulttuuritoimintaa ja huvi- ja viihdetarkoituksia palvelevien rakennusten kortteli-alueeksi (KYV). Kaavamuutos mahdollistaa nykyisen toiminnan kehittämisen.

Katunäkymä ei tule muuttumaan nykyisestä. Asemakaavaan lisätään suojelumerkinnot suunnittelualueen rakennuksille, ja kaava edellyttää mahdollisten muutostöiden tekoa niin, että rakennusten kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Rakennukset tukeutuvat olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

4.3.2 Kaavan vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutos ei mahdollista merkittävää lisärakentamista, ja kioskin tontti on nykyisellään katualueella, joten sillä ei ole vaikutusta luonnonympäristöön.

Alueen kasvillisuutta voidaan vähentää ja torjua pusikoitumisen aiheuttamia epäsiisteysongelmia.

4.3.3 Kaavan vaikutukset yritystalouteen

Kaavamuutos mahdollistaa nykyisen kioskirakennuksen toiminnan kehittämisen.

4.4 Ympäristön häiriötekijät

Tampereen v. 2012 meluselvityksen ja ennusteen 2030 mukaan suunnittelualueen poikki kulkevan Ahlmanintien liikenteen aiheuttama päivämelun keskiäänitaso on alle 60 dB.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Suunnittelualue on osa Viinikan valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Alueella tapahtuva kehittäminen on sovitettava arvokkaan kulttuuriympäristön vaatimuksiin.

5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

5.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.



Vasemmalla kunnalliset rivitalot, edessä kioski ja oikealla muuntamo