



TAMPEREEN KAUPUNKI

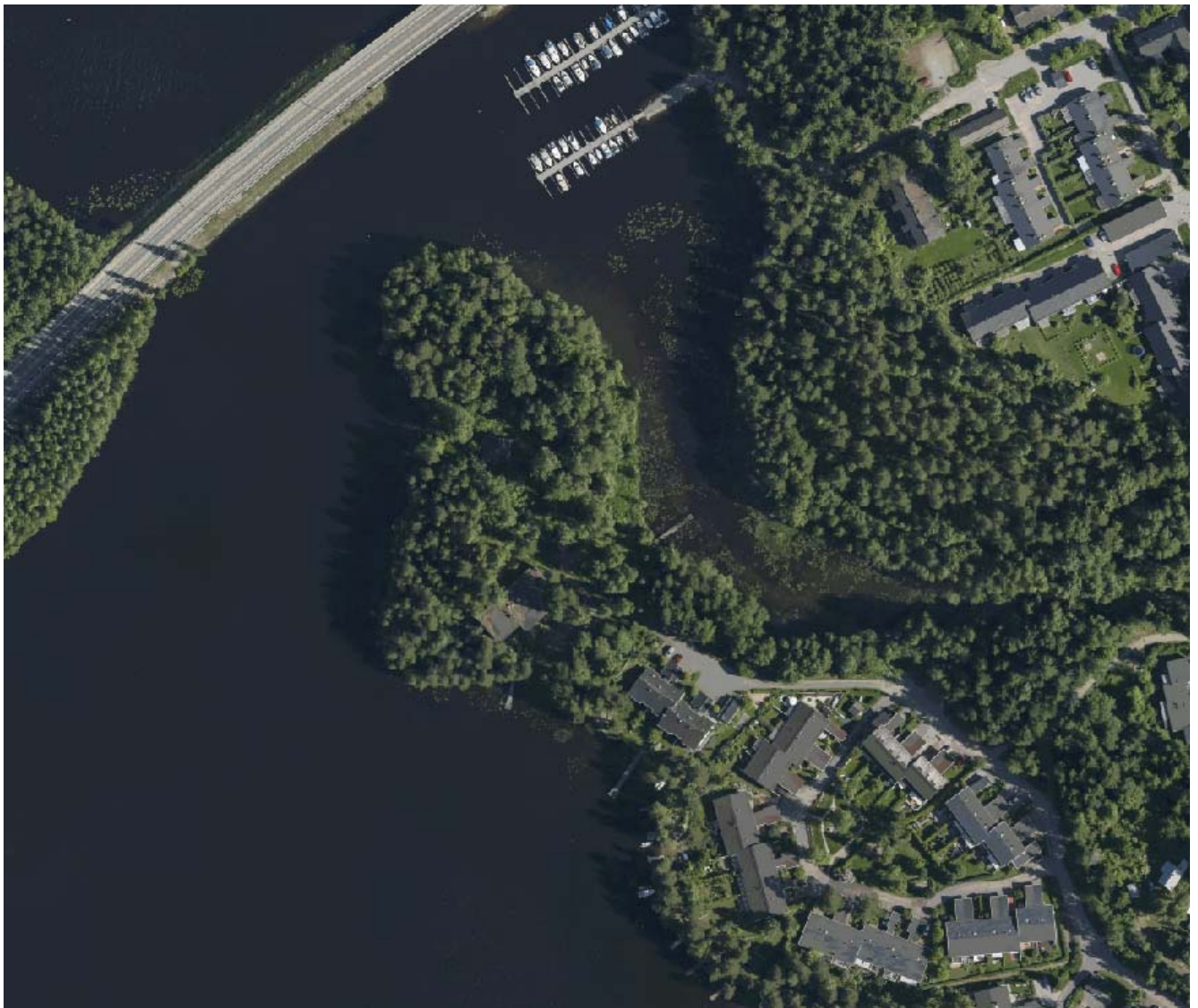
**OLKAHINEN, JENSENINKATU 29, 31 JA 33 SEKÄ KATU,
VIRKISTYS- JA VESIALUEEN OSAT, RAKENNUSOIKEU-
DEN LISÄÄMINEN JA KATUALUEEN MUODOSTAMINEN.**

Asemakaava nro 8550

Diaarinumero: TRE:3728/10.02.01/2014

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

EHDOTUS 9.2.2017, tarkistettu 12.3.2018



OLKAHINEN, JENSENINKATU 29, 31 JA 33 SEKÄ KATU, VIRKISTYS- JA VESIALUEEN OSAT, RAKENNUSOIKEUDEN LISÄÄMINEN JA KATUALUEEN MUODOSTAMINEN.

ASEMAKAAVA NRO 8550

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 9. päivänä helmikuuta 2017 päivättyä ja 12. maaliskuuta 2018 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8550. Asian hyväksyminen kuuluu valtuuston toimivaltaan.

TIIVISTELMÄ

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Alue sijaitsee noin 12 km koilliseen kaupungin keskustasta, Olkahisen kaupunginosassa osoitteessa Jenseninkatu 29, 31 ja 33.

Muutosalueena on korttelin nro 7502 tontit 13, 16, 17 ja kiinteistö 837-505-4-19 sekä yleisen alueen 837-036-99033-0000 osa. Uutta kaavaa on Nurmen jakokunnan vesialueen kiinteistön 837-505.876-1 osa. Alue sijaitsee Jenseninkadun päässä Näsijärveen työntyvässä Vastarannanniemessä ja Katiskalahdessa sekä Olkahistenlahdessa. Valtatie 9 erottaa Vastarannanniemen Näsijärvestä.

Niemen pohjoisosa on kaavoitettu puistoalueeksi. Idässä tontti jatkuu Jenseninkadulle kapeana ja noin 150 m pitkänä kaulatonttina ja naapuritonttien (7502-13 ja 17) kaulatonttien kanssa yhteisenä rasisitetiealueena.

Kiinteistö 837-505-4-19 muodostaa Vastarannanniemen, joka muodostaa rannat Olkahistenlahteen ja Katiskalahteen. Kallioisella alueella kasvaa sekametsää ja rannassa lehtipuustoa. Tila on puistoaluetta, joka liittyy laajempaan Vastarannanpuiston alueeseen. Alueella on kaksi varastorakennusta.

Tontilla 7502-16 sijaitsee vuonna 1981 valmistunut 499 m²:n suurinen tiilipintainen asuinrakennus, vanha puurakenteinen asuinrakennus, rantasauna sekä kaksi ja talousrakennusta. Tällä hetkellä kiinteistö on asumaton.

Muutosalue on metsäistä, osittain kallioista ja maaston korkeuserot ovat suuret (+95 - +105 mpy).

Naapurusto on rakentunut 1950-2000-luvulla käsittäen sekä omakoti- että rivitaloja. Suunnittelualueen läheisyydessä noin 700 metrin päässä sijaitsevat Olkahisen koulu sekä Aitolahden kirkko.

Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen hakijan tavoitteena on rakennusoikeuden lisääminen siten, että se mahdollistaa tontille nro 7502-16 ja kiinteistön osalle 837-505-4-19 uusien erillistalojen ja kytkettyjen pientalojen rakentamisen. Olemassa olevat rakennukset on tarkoitus purkaa. Naapurikiinteistöjen tavoitteena on saada Jenseninkadun katualue

jatkumaan kiinteistölle 7502-16 asti ja samalla liittää tontit jatkettun kadun piiriin.

Kaupunkisuunnittelun tavoitteena on suunnittelutyön yhteydessä selvittää hakijoiden suunnitelmien ja tavoitteiden toteuttamiskelpoisuus muutosalueella.

Asemakaavan laadinnassa otetaan huomioon rakennetun alueen kaupunkikuvallinen luonne, tontin melunsuojaustarve sekä luonnonolosuhteet. Uudis- ja täydennysrakentaminen sovitetaan ympäröivään rakenteeseen. Suunnitelma tukee kaupungin täydennysrakentamistavoitteita.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Asemakaava laaditaan hakijoiden aloitteista. Osana alueen rakentamisen lisäämistä Jenseninkadun katualueen jatkaminen käsittämään Vastarannanniemen kiinteistöt on ollut neuvottelujen kohteena vuosina 2014 - 2017.

Aloitutus- ja valmisteluvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistot kuulutettiin nähtäville 09.02.– 09.03.2017 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille kommentteja varten.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta saatava palaute kirjataan asemakaavaselostukseen.

Kommentit ja mielipiteet kokonaisuudessaan sekä vastineet niihin ovat asemakaavan liitteenä vastineluettelossa.

Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotus käsitellään yhdyskuntalautakunnassa ja kuulutetaan liiteaineistoinen nähtäville erikseen ilmoitettavana ajankohdana. Lausunnot ja mielipiteet kokonaisuudessaan sekä vastineet niihin lisätään asemakaavan liitteeksi.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaa ei koske eikä se ole MRL § 66:ssä esitetyllä tavalla siten merkittävä, jotta olisi tarvetta järjestää asemakaavan viranomaisneuvottelut. Asiaa käsitellään viranomaisten kanssa käytävissä työneuvotteluissa ja lausunnoin.

Asemakaava

Asemakaavalla mahdollistetaan kytkettyjen erillistalojen ja erillisten pientalojen sijoittaminen tontille 7502 - 22 - 25. Yhteensä erillisasuntoja on suunnitteilla 14 kappaletta. Olevista asuinpienalojen tonteista muodostuvat tontit 7502- 20 ja 21 ovat nykyisellään ja niiden asuntomäärät ja rakennusoikeudet säilyvät (4 + 15 huoneistoa). Tonttien osista sekä puistoalueen osasta muodostetaan Jenseninkadun katualue palvelemaan kaikkia tontteja. Muu muodostuva kaava-alue on suojaviheraluetta ja vesialuetta.

Asemakaavan ala on noin 4,2778 ha. Kaavamuutosaluetta on noin 3,4832 ha, josta vesialuetta on 1,5160 ha. Uutta asemakaavan vesialuetta on noin 0,7946 ha.

Asemakaavan muutoksessa tonteille osoitetaan kerrosalaa yhteensä 3014 km^2 , josta uutta kerrosalaa muodostuu 1945 km^2 .

Aluetehokkuus maa-alueella on noin $e=0,15$. Osa nykyisestä kortteli-alueesta muutetaan katualueeksi ja osa puistoalueesta korttelialueeksi. Puistoalueet muutetaan suojaviheralueeksi (EV), koska niillä oleva liikennemelutaso ei täytä puistoille asetettuja tasoja.

Uusia asuntoja osoitetaan 17 pientaloasuntoon ja kolmeen erillispientaloon. Asukasmäärä kasvaa noin 50 - 60 henkilöllä.

Rakennusoikeuden muutos

Asemakaava-alueella kokonaisrakennusoikeus lisääntyy nykyisestä noin 1945 km^2 .

Uusien okt-tonttien lukumäärä

Asemakaava-alueella omakotitontteja vastaavia erillispientaloja tulee kaksi lisää. Kaavassa osoitetaan maankäyttö kytkettyinä ja erillisinä asuinpientaloina neljälle tontille, joista kolme tonttia on uutta.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava voidaan hyväksyä valtuustossa sitten kun sopimukset maanomistajien kanssa maankäytöstä on tehty ja hyväksytty. Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman. Rakentamista edistää Jenseninkadun rakentaminen.

KAAVASELOSTUKSEN SISÄLTÖ

TIIVISTELMÄ	2
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI JA LUONNE	2
ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	2
ASEMAKAAVAPROSESSIN VAIHEET	3
ASEMAKAAVA	3
RAKENNUSOIKEUDEN MUUTOS	4
UUSIEN OKT-TONTTIEN LUKUMÄÄRÄ	4
ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	4
KAAVASELOSTUKSEN SISÄLTÖ	5
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	6
1.1 TUNNISTETIEDOT	6
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	6
1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	6
1.4 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	6
1.5 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA	7
2. LÄHTÖKOHDAT	7
2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	7
2.2 SUUNNITTELUTILANNE	7
3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
3.1 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TARVE	11
3.2 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KÄYNNISTÄMINEN	11
3.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	11
3.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	13
4. ASEMAKAAVAN KUVAUS	13
4.1 ASEMAKAAVAN SUHDE YLEISKAAVAAN	13
4.2 KAAVAN RAKENNE	13
4.3 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	14
4.4 ALUEVARAUKSET, KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET	14
4.5 KAAVAN VAIKUTUKSET	17
4.6 NIMISTÖ	20
5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	21
5.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	21
5.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	21
5.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA	21

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Olkahisten kaupunginosan (036) vesialueen 837-505.876-1 osaa.

Asemakaavan muutos koskee:

Tampereen kaupungin Olkahisten kaupunginosan (036) korttelin 7502 tontteja 13, 16, 17 ja kiinteistöä 837-505-4-19 sekä yleisen alueen 837-036-99033-0000 osaa.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Tampereen kaupungin Olkahisten kaupunginosan (036) korttelin 7502 tontit 20, 21, 22, 23, 24 ja 25, korttelin 7553 tontti 1, katu-, vesi ja suojaviheraluetta.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön kehittäminen, Maankäytön suunnittelu, projektiarkkitehti Vesa Kinttula

Diaarinumero:

TRE:3728/10.02.01/2014, pvm.16.5.2014

Vireille tulo:

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt tonttien nro 7502-13, 16 ja 17 sekä kiinteistön 837-505-4-19 omistajat. 16.5.2014, 11.1.2016 ja 29.9.2016. Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineistot ovat nähtävillä 9.2.- 9.3.2017 välisen ajan.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee noin 12 km koilliseen kaupungin keskustasta, Olkahisen kaupunginosassa osoitteessa Jenseninkatu 29, 31 ja 33.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Olkahinen, Jenseninkatu 29, 31 ja 33 sekä katu, suojaviher- ja vesialueen osat, rakennusoikeuden lisääminen ja katualueen muodostaminen. Asemakaava nro 8550.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 9.2.2017, tarkistettu 12.3.2018
- Asemakaavakartta ja poistuva asemakaava 9.2.2017, tarkistettu 12.3.2018
- Asemakaavan seurantalomake
- Viitesuunnitelma 1.12.2017 (Ekman Arkkitehdit)
- Vastarannanniemen alueen asemakaavamuutoksen nro 8550 luontoselvitys (lepakot, liito-oravat, Ramboll, 2013)

- Vastarannanniemen alueen asemakaavamuutoksen nro 8550 meluraportti (Ramboll, 2018)
- Vastarannanniemen alueen asemakaavamuutoksen nro 8550 rakennetun ympäristön inventointi (Ramboll, 2018)
- Vastarannanniemen alueen asemakaavamuutoksen nro 8550 huuleviselvitys (Ramboll, 2018)
- Vastineluettelo 12.3.2018

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Katusuunnitelmaluonnokset 2015, Tampereen Infra
- Maa- ja metsäministeriön päätös vesijätöasiassa 2016
- VT 9 tiesuunnitelmat
- Kaupungin paikkatietoaineistot

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueella on eri-ikäisiä pientaloja. Alue on kaavoitettu 1970-luvun puolivälin jälkeen ja rakentunut 1980-luvulta alkaen. Jenseninkadun alkupäässä sijaitsee Aitolahden kirkko ja Olkahisen koulu.

Idässä tontti jatkuu Jenseninkadulle kapeana ja n. 150 m pitkänä kaulatonttina ja naapuritontin (7502–17) kanssa yksityisenä kulkuyhteytenä. Vastarannanniemen pohjoispuolella on Valtatie nro 9, joka erottaa niemen Näsijärvestä.

Suunnittelualue sijoittuu omakotialueen reunaan, Näsijärveen työntyvään Vastarannanniemeen Olkahistenlahden ja Katiskalahden väliin.

Tontin korkeusasema vaihtelee Näsijärven rantaviivasta + 95,5 niemellä oleviin kahteen lohkareiseen kalliomäkeen, joista päärakennuksen takana olevan mäen korkein kohta on +102,9. Suunnittelualueella on komeita avokalliokohtia. Niemen pohjoisosan puistoalueella olevan mäen korkein korkeusasema on noin +105,8.

Alue on hyvin metsäistä

Alueen kaavoitus on aloitettu 1970-luvulla. Jenseninkadulla on eri-ikäisiä erillis- ja rivitaloja. Tontin nykyinen päärakennus on valmistunut vuoden 1981 alussa. Tontilla on eri-ikäisiä piha- ja talousrakennuksia.

Tontit on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon. Kaavamuutosalue on pääosin yksityisessä omistuksessa, osa on kaupungin omistuksessa.

2.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Maakuntakaava 2040 korvasi vahvistuessaan Pirkanmaan 1. maakuntakaavan. Pirkanmaan maakuntahallitus määräsi kokouksessaan

29.5.2017 Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 § mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman. Voimaantulokuulutus oli 8.6.2017.

Maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (ruskea väri). Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.



— Merkittävästi parannettava moottoriväylä. Merkinnällä osoitetaan olevien moottoriteiden lisäkaistat sekä nykyisen tien parantaminen moottoriteiksi.

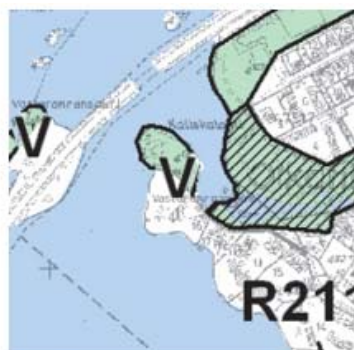
Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilymiseen sekä ulkoilureittien ja ekologisen verkoston kannalta tärkeiden viheryhteyksien jatkuvuuden turvaamiseen. Merkintä ei edellytä koko tiejakson parantamista.

Ote maakuntakaavasta

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. Viheralue (VLM) on maiseman ja luonnonhoitoalueeksi varattu lähivirkistysalue, kuten ranta, vesistön suoja-alue, harju, rinne, maisemapelto tai -niitty.



Ote yleiskaavasta

Tampereen kantakaupungin yleiskaava 2040

Kantakaupungin yleiskaava 2040 on hyväksytty valtuustossa 15.5.2017. Yleiskaava ei ole vielä lainvoimainen. Seuraavana otteet Yleiskaava 2040 kartoista:



ASUMISEN ALUE

Alue varataan pääosin asumiselle sekä sitä palveleville toiminnoille, mm. virkistys- ja suojaviheralueille, lähipalveluille sekä nykyiselle ja uudelle ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle elinkeinotoiminnalle. Alueelle sijoittuvien yksityisten rakentamishankkeiden yhteydessä varaudutaan tarvittaessa julkisten palvelujen tarvitsemiin tilavarauksiin. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomioita kulttuuriympäristön arvoihin.

VESIALUE

MOOTTORITIEKSI TAI MOOTTORITIENÄ KEHITETTÄVÄ TIE

Kartta 1 Yhdyskuntarakenne, ote



ASUMISEN JA VIRKISTYKSEN SEKOITTUNUT ALUE

Aluetta kehitetään nykyisen virkistyskäytön ja/tai alueen ekologisten yhteyksien lähtökohdista. Alueelle on mahdollista osoittaa täydentävää asuntorakentamista nykyisten toimintojen väistyttyä ja varmistamalla alueen soveltuminen rakentamiseen.

Kartta 2 Viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut, ote



YLEISMÄÄRÄYS

Muuttuvan maankäytön alueilla on arvioitava kulttuuriympäristöjä koskeva selvitystarve yhteistyössä museoviranomaisen kanssa. Vesialueiden muuttuvan käytön yhteydessä on arvioitava vedenalaiseen kulttuuriperintöön liittyvien selvitysten tarpeellisuus yhteistyössä museoviranomaisen kanssa. Eri-tyistä huomiota on kiinnitettävä Tampereen maisemallisten erityispiirteiden säilymiseen.

Kartta 3 Kulttuuriperintö, ote



YLEISMÄÄRÄYS

Hulevesien käsittelyssä ja johtamisessa on noudatettava Tampereen kaupungin hulevesiohjelmassa esitettyä periaatejärjestystä: 1. Hulevesien syntyminen on ehkäistävä, 2. hulevedet on imeytettävä, 3. hulevedet on hyödynnettävä ja puhdistettava ja 4. hulevedet on viivytettävä syntypaikalla ennen johtamista avouomaan, vesistöön tai hulevesiviemäriin. Asemakaavoituksen ja muiden hankkeiden yhteydessä on selvitettävä hulevesien hallinta ja tarvittaessa varattava tila hulevesien käsittelylle. Rakennusluvan yhteydessä on laadittava hulevesijärjestelmän toteutussuunnitelma ja rakentamisen aikaisten hulevesien hallintasuunnitelma. Alueelliset huleveden hallintarakenteet on toteutettava alueen muun kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä.

MELU- JA ILMANLAATUSELVITYSTARPEEN HARKINTA-ALUE

Alue, jolla asemakaavan laadinnan yhteydessä on harkittava melu- ja ilmanlaatuselvityksen tarve.

Kartta 4 Kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto, ote

Voimassa oleva asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa 14.5.1990 vahvistettu asemakaava nro 6925. Sen mukaan tontti 7502–16 on asuinpienalojen korttelialuetta (AP-16). Rakennusosalalla on asuntokerrosalaa 500 m² ja autosuoja- ja taloustilan kerrosalaa on 161 m². Suurin sallittu kerrosluku on II. Tontilla on lisäksi kaksi rakennusosaa ennen vuotta 1989 valmistunutta rakennusta varten. Jos olemassa oleva rakennus puretaan, ei uudisrakennusta saa sijoittaa tälle rakennusosalalle. Tontille on merkitty ajorasite (ajo 17/7502).

Tontilla 7502-13 on asuntokerrosalaa 1540 m² ja autosuoja- ja taloustilan kerrosalaa 308 m². Kerrosluku on II. Tontilla on merkitty 40 kem2:n saunalle rakennusala ja sille kerrosluku I.

Tontilla 7502-17 on asuntokerrosalaa 453 m² ja autosuoja- ja taloustilan kerrosalaa 30 m². Kerrosluku on II. Tontille on merkitty ajorasite (ajo 16/7502).



Kiinteistöllä RN:o 4:19 Honkaniemi on voimassa 4.9.1980 vahvistettu asemakaava nro 5575. Kaavassa tila on luonnon-tilassa säilytettävä puistoaluetta (PL), joka liittyy laajempaan Vastarannanpuisto-nimiseen alueeseen. Yleisen alueen kiinteistön 837-036-99033-0000 osa on kaavan vesi- aluetta ja osa puistoaluetta (PL).

Ote ajantasa-asemakaavasta ja kantakartasta.

Tonttijako

Tontilla 7502–13 on tonttijako vahvistettu 31.12.1984 ja tontti on merkitty tonttirekisteriin 15.3.1985.

Tontilla 7502–16 on tonttijako vahvistettu 2.7.1990 ja tontti on merkitty tonttirekisteriin 18.9.1992.

Tontilla 7502–17 on tonttijako vahvistettu 2.7.1990 ja tontti on merkitty tonttirekisteriin 24.8.1990

Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu vuonna 2018.

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat selvitykset

Alueella on tehty Ramboll Oy:n lepakkoselvitys 2014, liito-oravaselvitys 2014, meluraportti 2018, hulevesiselvitys 2017 ja rakennetun ympäristön selvitys 2018.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavamuutoksen tarve

Maanomistaja on esittänyt alueen kehittämistä erillispientaloasumiselle 2010 -luvun alkupuolella ja asemakaavoitus on ohjannut hakijan suunnittelijaa ennen asemakaavan muutoksen hakemista. On selvitetty, onko rakentaminen ylipäätään mahdollista haasteellisella alueella Vastarannanniemellä.

3.2 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Maanomistaja ja naapuriyhtiöt ovat jättäneet erinäisten neuvottelujen jälkeen kaavan muutoksesta hakemukset 2014 - 2016.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

3.3.1 Osalliset

- Kaavamuutoksen hakijat
- Naapurikiinteistöt (lähivaikutusalue)
- Tasanteen omakotiyhdistys ry
- Kaupungin eri toimialat ja liikelaitokset
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Tampereen Kaukolämpö Oy, Tampereen Sähköverkko Oy, Tampereen Vesi Liikelaitos
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Nurmin osakaskunta
- Muut ilmoituksensa mukaan

3.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavahanke tuli vireille 9.2.2017, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 9.2.- 9.3.2017 väliseksi ajaksi Palvelupiste Frenckelliin sekä kaavoituksen Internet-sivuille. Aineisto lähetettiin nähtävillä oloaikana tiedoksi osallisille. Siitä pyydettiin aloitusaikana kommentit tarvittavilta kaupungin toimialoilta ja viranomaistahoilta.

Kiinteistötoimella ei ole huomautettavaa.

Aineistosta saadut mielipiteet ja kommentit sekä lausunnot seuraavana. Palautteet kokonaisina ja vastineet laajempina ovat vastineluettelossa.

1. Kaupunkiympäristön palvelualue. Kestävä kaupunki. Ympäristönsuojelu. Ympäristösuunnittelija kommentoi luonnoksen rakennusten sijoitusta alueella, kallioiden säilyttämistä, rantavyöhykkeen istutusalueen merkintää, melutilannetta ja ulko-oleskelutilojen suojausta melulta sekä vt-9 parannuksen aikataulun vaikutusta melusuojauksiin.

Vastine:

Suunnitelmaa on kehitetty ja tarkistettu ja meluselvitys on päivitetty meluraportiksi ehdotusta varten. Kaava voidaan laatia sillä tavalla, että se voidaan toteuttaa melun ohjearvojen mukaisesti.

2. Asko Virtanen, Nurmin osakaskunta, kommentoi aineistoa ja pyysi kartan paperisena.

Vastine:

Asiakirjat on toimitettu ja aineiston tiedot korjattu.

3. Kaupunkiympäristö. Viheralueet ja hulevedet, erikoissuunnittelija, hulevesiasiantuntija. Hulevesiselvitys laadittava kaavaan.

Vastine:

Hulevesiselvitys on laadittu ja huomioitu kaavaehdotuksessa

4. Pirkanmaan liitto ilmoitti, ettei jätä lausuntoa.

Vastine:

Merkittiin tiedoksi

5. Pirkanmaan Maakuntamuseo lausunnossaan toteaa, että kaavaa varten tulee laatia asemakaavatasoinen rakennetun ympäristön inventointi, jossa huomioidaan myös kaava-alueen maisemalliset arvot. Rakennetun ympäristön osalta tulee selvittää alueen rakennuskannan historia, ominaispiirteet sekä kulttuurihistorialliset arvot. Alueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäänneksiä.

Vastine:

Maakuntamuseon lausunto on huomioitu kaavassa. Pyydetty selvitys on lisätty aineistoon.

6. As Oy Olkahisenpuisto, Jenseninkatu 27, kommentoi EV alueelle osoitettujen pysäköintipakkojen alueen osoittamista tontin 7502-20 käyttöön, suojapuuston jättämistä ja venepaikkoja Katiskalahden rannalla.

Vastine:

Olkahisenpuiston kommentit on huomioitu mahdollisuuksien mukaan

7. Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), liikenteen ja maankäytön asiantuntija kommentoi kaavaluonnosta valtatie 9 liikennemäärien, tien parantamisen toteuttamisesta, mikä ei ole tiedossa. Liikenteen aiheuttamista haitoista mm. melutilanne ja asumisen osoittaminen melualueelle. Johtopäätöksenä ELY-keskus katsoo, että alueen osalta on sovellettava uuden alueen ohjearvoja. Julkisivuihin kohdistuvaa melua tulee myös tarkastella yksityiskohtaisesti. Lisäksi tulee osoittaa melun ohjearvot alittava leikki- ja oleskelupiha.

Vastine:

Suunnitelmaa on kehitetty ja tarkistettu ja meluselvitys on päivitetty meluraportiksi ehdotusta varten. Kaava voidaan laatia sillä tavalla, että se voidaan toteuttaa melun ohjearvojen mukaisesti.

3.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen hakijan tavoitteena on rakennusoikeuden lisääminen.

Maankäytön suunnittelun tavoitteena on suunnittelutyön yhteydessä selvittää hakijan suunnitelmien toteuttamiskelpoisuus kaavamuutosalueella. Suunnittelussa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne. Täydennysrakentaminen sovitetaan ympäröivään kaupunkirakenteeseen.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Asemakaavan suhde yleiskaavaan

Asemakaava noudattaa voimassa olevaa yleiskaavaa, joten yleiskaavalliselle tarkastelulle ei ole tarvetta.

4.2 Kaavan rakenne

4.2.1 Mitoitus

Asemakaavan ala on noin 4,2778 ha. Kaavamuutosaluetta on noin 3,4832 ha, josta vesialuetta on 1,5160 ha. Uutta asemakaavan vesialuetta on noin 0,7946 ha.

Tonttitiedot

Muutettava tontti ja viheralue	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
7502-13,16 ja 17	16125	2493 + 539	0,19
Muodostuvat uudet tontit			
7502-20	6756	1540 + 348	0,28
7502-21	2142	453 + 30	0,23
7502-22	713	375	0,53
7502-23	692	375	0,54
7502-24	1886	400+20	0,22
7502-25	6329	1280 + 36 + 100	0,22
7553-1	77	20	0,18

Asemakaavan ala on noin 4,2778 ha. Kaavamuutosaluetta on noin 3,4832 ha, josta vesialuetta on 1,5160. Uutta asemakaavan vesialuetta on noin 0,7946 ha.

Asemakaavan muutoksessa tonteille osoitetaan kerrosalaa yhteensä 3014 kem², josta uutta kerrosalaa muodostuu 1945 kem².

Aluetehokkuus maa-alueella on noin e=0,15. Osa nykyisestä kortteli-alueesta muutetaan katualueeksi ja osa puistoalueesta korttelialueeksi. Puistoalueet muutetaan suojaviheralueeksi (EV), koska niillä oleva liikennemelutaso ei täytä puistoille asetettuja tasoja.

Uusia asuntoja osoitetaan 14 pientaloasuntoon ja kolmeen erillispientaloon. Asukasmäärä kasvaa noin 50 - 60 henkilöllä.

4.2.2 Palvelut

Asukasmäärän lisääntyessä noin 50 - 60:llä palvelutarpeeseen ei tule merkittävää lisäystä.

4.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavalla mahdollistuu Jensenikadun jatkaminen, mikä parantaa oleellisesti asukkaiden liikennöintiä alueella ja myös jäsentää kadun pään tonttirakenteen.

4.4 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

Kaavamerkinnot

Käyttötarkoitus	AP-37	Asuinpienalojen korttelialue, jolle saadaan rakentaa kytkettyjä tai erillisiä pienaloja ja rivitaloja. Tontilta on varattava yksiautopaikka asuntoa kohti.
Käyttötarkoitus	AP-16	Asuinpienalojen korttelialue. Kaksikerroksisten rakennusten julkisivujen, joissa on asuinhuoneiden ikkunoita, kohtisuoran etäisyyden keskenään ja viereisen tontin rakennuksen julkisivuun tulee olla

		vähintään 15 m. Mikäli toisen rakennuksen julkisivussa on tällä osin vain aputilojen ikkunoita, julkisivujen välinen etäisyys saa olla 12 m. Mikäli molemmissa julkisivuissa on vastakkaisilla osilla vain aputilojenikkunoita niiden välinen etäisyys saa olla 6 m. Rakennustensuurin sallittu yhtäjaksoinen pituus on 30 m. Rakennusten osien (max. 30 m) ja samalla tontilla pituussuunnassa vierekkäisten rakennusten porrastuksen on oltava vähintään 3 m. (Pääasiallisesti luonnollisen maanpinnan yläpuolella olevaa kellarikerrosta ei saa rakentaa.) Vierekkäiset asuntokohtaiset pihat on erotettava toisistaan vähintään 3 m pituisella ja 160 cm korkuisella rakenteellisella aidalla. Tontilta on varattava yksi autopaikka asuntoa kohti.
Käyttötarkoitus	ET-2	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue, jolle saa rakentaa kerrosaltaan enintään 20 m ² :n suuruisen muuntamorakennuksen.
Tontti	22	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
Rakennusoikeus	200 + v35	Ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku ainoastaan taloustilaksi sallitun kerrosalan neliömetrimäärän.
Rakennusoikeus	200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Kerros-luku	I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Talousrakennus/ auton säilytys- paikka	at	Auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala.
Yhteistilat	yht	Rakennusala, jolle saa sijoittaa asukkaiden yhteistiloja.
Viheralueet	EV	Suojaviheralue
Katualue	JENSE- NINKATU	Katualue ja nimi
Auton säilytys	a	Auton säilytyspaikan rakennusala.
Autopaikkarasite	(18/7502)	Suluissa olevat numerot osoittavat ne korttelit tai korttelin osat, joiden autopaikkoja alueelle saadaan sijoittaa.
Suojelumerkintä	s-4	Alueen osa, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä sitten, että sallitaan vain maiseman hoidon ja alueen pääkäyttötarkoituksen vaatimien toimien kannalta tarpeelliset toimenpiteet.
Melumääräys 1	las	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten parvekkeiden tai terassien tulee olla lasitetuja.
Melumääräys 2	las-4	Merkintä osoittaa sen rakennusalan sivun osan, jonka parvekkeilla tulee olla liikennemelun suuntaan kiinteät lasiseinät siten, että ulko-oleskelualueille asetetut melun ohjearvot eivät ylitä.
Melumääräys 3	35ΔLAeq	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla julkisivuun kohdistuvan keskiäänitason ja sisällä asuintiloissa sallitun keskiäänitason erotuksen (LAeq) on oltava vähintään osoitetun luvun mukainen.
Melumääräys 4	gyht-1	Merkintä osoittaa, että julkisivu on rakennettava yhtenäisenä ja parvekkeet lasitettuina ja ainakin

		osittain sisäänvedettyinä asuntojen melusuojausten vuoksi. Jokaiseen asuntoon on liitettävä lasitettu parveke tai melulta suojattu ulko-oleskelutila.
Melumääräys 5	mes-8(2.5)	Alueen osa, jolle on rakennettava melusuojaus ympäristöön sopiva meluaita. Suluissa oleva luku osoittaa aidan korkeuden metreissä.
Melumääräys 6	me-8	Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu meluntorjuntasuunnitelma. Tämän suunnitelman perusteella on tarvittaessa asemakaavassa esitettyjä ääneneristävyysvaatimuksia ja meluesteitä tarkistettava. Melun A-painotettu ekvivalenttitaso (LAeq) saa olla asuinhuoneissa päiväaikana (klo 7-22) enintään 35 dB ja yöaikana (klo 22-7) 30 dB.
Melumääräys 7		Alueen osan ympäristömelu ylittää terveydelle turvallisen melutason, eikä siten sovi leikki- ja oleskelukäyttöön. Melutason muuttuessa turvalliseksi liikennemeluesteiden rakentamisen jälkeen, voidaan aluetta käyttää oleskeluun.
Yleismääräys	y-8550	Merkintä osoittaa, että tätä asemakaavaa varten on laadittu yleismääräys, joka on asemakaavakartassa. Luku tarkoittaa asemakaavan numeroa.
Yleismääräys	YLEISMÄÄRÄYS:	Asunnot eivät saa avautua yksinomaan liikennemelun suuntaan. Jokaiseen asuntoon on liitettävä lasitettu parveke tai melulta suojattu ulko-oleskelutila. Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot eivät ylity. Vaiheittain rakennettaessa tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden melusuojausten toteutuminen vaatimusten mukaiseksi tarvittaessa tilapäisiä melusuojauskeinoja hyödyntäen. Rakennuksiin saa rakentaa kellarikerroksen, mikäli tilojen vesihuolto järjestetään kiinteistöltä pumpaamalla kiinteistön kustannuksella. Rakentamisaikana on huolehdittava hulevesien hallinnasta laskeutus- ja imeytysaltaissa hulevesiselvityksen ja -suunnitelman mukaisesti. Louhinta tulee tehdä siten, että räjähdysainejäämistä aiheutuu mahdollisimman vähän liukoisen tyyppien kuormitusta Näsjärveen.

4.4.1 Korttelialueet

Kortteli 7502

Alueen jo rakennetut osat, joille ei tule muutoksia rakennusten osalta, säilytetään olemassa oleva kaavan pääkäyttötarkoitus (AP-16). Muuttuvat osat korttelista Jenseninkadun päässä saavat uudet kaavamääräykset esitettyjen suunnitelmien pohjalta. Tärkeintä on huomioida läheisen valtatie 9:n liikenteen meluvaikutukset nykytilanteessa ja tilanteessa, jossa valtatielle rakennetaan lisäkaistat ja melusuojaus tulevaisuudessa. Kaavaan on määrätty useita melusuojausta huomioivia määräyksiä, joiden tarkoitus on turvata asumisen edellytykset niemellä.

4.4.2 Muut alueet

Kaavassa osa rannoista osoitetaan suojaviheralueiksi, koska alueen melutaso on sellainen, ettei niitä voi osoittaa lähivirkistykselle. Jenseninkadun alue jatketaan siten, että sen päästä voidaan osoittaa ajoyhteydet ja johtoalue neljää tonttia varten. Jenseninkadun varrelle osoitetaan myös olevalle muuntamolle kortteli- ja tonttialue sekä suojaviheralueelle pysäköintipaikkoja tonttia 7502-20 varten mm. vieraspysäköinnille. Pysäköintipaikat ovat jo olemassa.

4.5 Kaavan vaikutukset

4.5.1 Kaavan vaikutukset ihmisten elinympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos tehostaa alueen maankäyttöä ja vastaa tontin omistajan laatimaa aloitetta. Rakentaminen on yhtiömuotoista rivitalorakentamista ja erillispientalorakentamista. Alueen viihtyisyyttä voidaan parantaa uuden kadun rakentamisen ja rakennetun ympäristön kehittämisen myötä. Laadukas rakentaminen jatkaa Jenseninkadun varren kaupunkikuvallisesti hyvää rakentamistapaa.

Kyseessä on rakennettuun ympäristöön liittyvä, suppeaa aluetta koskeva asemakaavan muutos, jolla ei ole lähiympäristöä laajempia ympäristövaikutuksia. Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen täydentää ja tiivistää asuntoaluetta.

Tontin rakennusoikeutta ja rakennusalan pinta-alaa lisätään jotta tontin rakennushanke olisi toteutettavissa.

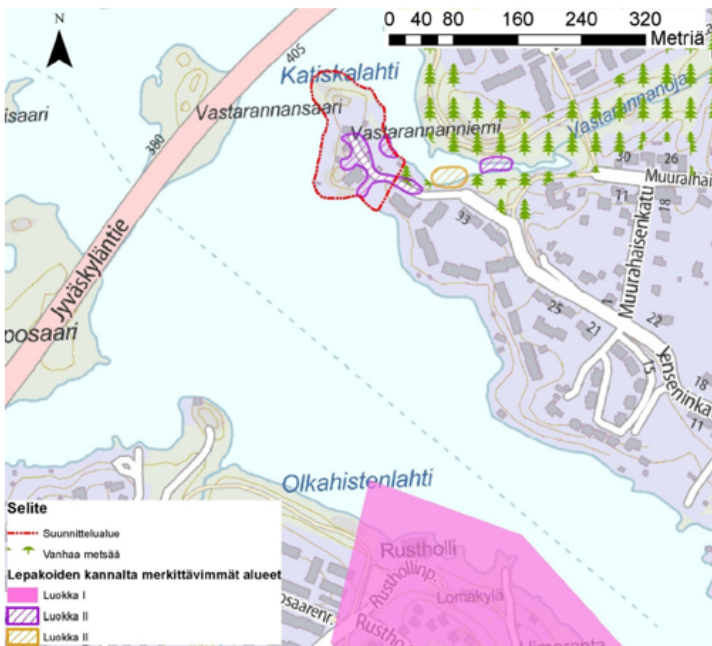
Kaava-alueen käyttötarkoitus säilyy ennallaan erillispientalojen korttelialueena myös yleiskaavan mukaisesti. Rakennusoikeuden lisäys mahdollistaa suunniteltujen uudisrakennusten rakentamisen.

Tontti nro 7502–16 sijaitsee asuinalueen reunalla rajoittuen pohjoisivultaan hakijan omistamaan asemakaavan puistoalueeseen. Uudisrakentaminen sopii alueen rakenteeseen. Alueelle muodostuu neljä uutta tonttia.

Muiden tonttien 7502-13 ja 17 osalta rasitekulku muuttuu katualueeksi ja osa tontista 7502-16 liitetään uuteen muodostuvaan tonttiin. Uudet tontit rajautuvat Jenseninkadun jatkeeseen. Rakennusoikeudet eivät muutu Jenseninkatu 31 ja 29 osalta. Rakennus tukeutuu olemassa olevaan ja uuteen, rakennettavaan kunnallistekniikkaan sekä jatkettavaan katuun.

4.5.2 Kaavan vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentaminen kohdistuu pääosin asuinkäytössä oleville tonteille. Vaikutukset luonnonympäristöön ovat vähäisiä, luonnonympäristöä säilyy suojaviheralueena. Osaltaan tätä tukee tärkeän lepakkoalueen ja luonnontilaista metsää vastaavan istutettavan tontin osan määrittäminen suojaviheralueeksi ja vesialueeksi.



Ote lepakkoselvityksestä 2013. Lepakkojen saalistusalueet on esitetty kuvassa viivoitetuilla rasterilla. Merkittävin saalistusalue (**keltainen viivoitettu rasteri, luokka II**) sijaitsee Katiskalahdessa selvitysalueen ulkopuolella, jossa havaittiin sekä pohjanlepakkoa että vesisiippaa. Olkahistenlahden ns. hotspot-alue (Siivonen 2002) on esitetty kuvassa vaaleanpunaisella rasterilla.



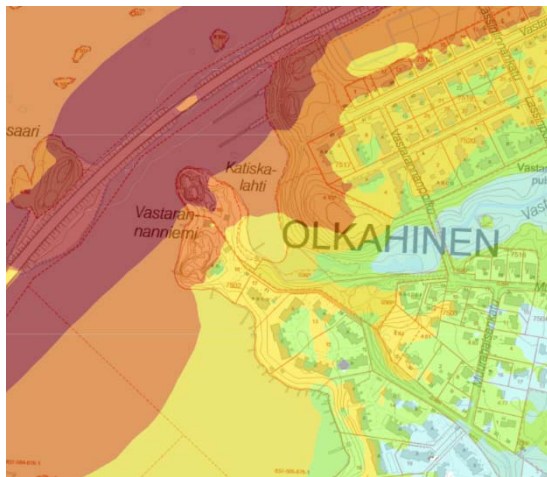
Purku- ja uudisrakennustyömaa aiheuttaa häiriötä jonkin aikaa. Kaa-vamuutos tehostaa alueen maankäyttöä ja vastaa tontin omistajan laatimaa aloitetta. Luonnon olosuhteisiin on jonkin verran vaikutuksia, mutta ne eivät ole merkittäviä.

4.5.3 Kaavan vaikutukset yritystalouteen

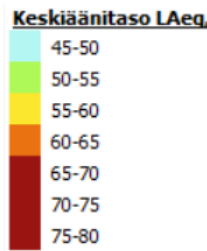
Asemakaavamuutoksella on myönteisiä vaikutuksia yritystalouteen rakentamisen osalta.

4.5.4 Ympäristön häiriötekijät

Kaupungin paikkatiedon perusteella suunnittelualueen pohjoispuolella olevan Valtatie-9 liikennemeluvaikutus ennustetilanteessa 2030 on Vastarannanniemen pohjoiskärjessä puistoalueella päivällä 55 - 65 dB ja tontilla 7502-16 ja 17 50 - 60 dB, tontilla 13 45 - 55 dB. Yö-aikaan melutasot ovat ennustetilanteessa puiston kärjessä 50 - 60 dB ja tonteilla 45 - 55 dB.



Melu päiväaika 2040

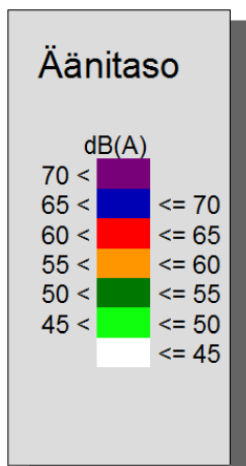


Melu yöaika 2040

Ramboll on tehnyt alueelta meluraportin, joka on päivätty 16.2.2018. Laskentojen mukaan vuoden 2040 kaksiajorata ja meluestetilan- teessa alueen yhteisten leikkialueiden melutaso 0-2 m korkeudella on toisessa alle 45 dB ja toisessa 45 - 55 dB, mikä alittaa ohjearvon 55 dB. Myös yöajan ohjearvo 50 dB alittuu leikkipihalla 0-2 m tasolla. Myös alle 45 dB alittuu yöaikana.

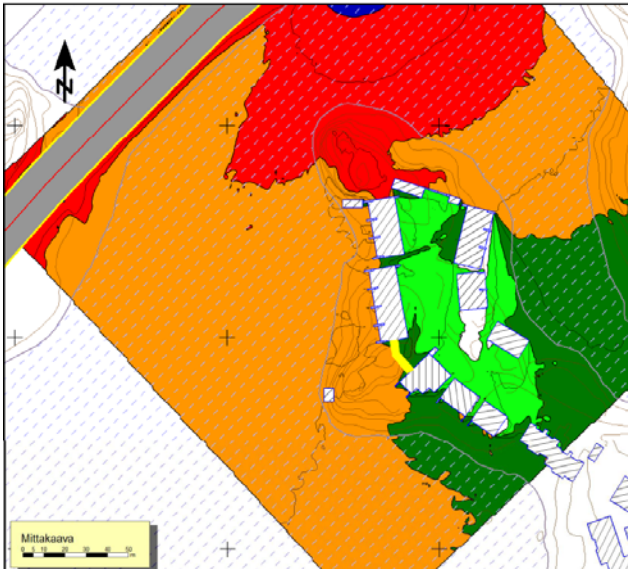
Rakennusten valtatie 9 puoleisiin julkisivuihin kohdistuva melutaso on päivällä laskennan (kuten edellä) perusteella enimmillään 65 dB. Asuntohuoneistoihin ulkoa kantautuva melutaso saa päivällä olla enintään 35 dB. Ulkoseinä- ja ikkunarakenteiden vaimennustarve on 32 - 35 dB. Yli 55 dB:n melutasossa olevat terassit ja parvekkeet tulee lasittaa.

Vuoden 2040 ennustettu liikennemäärä edellyttää valtatie 9 toisen ajoradan rakentamista. Yleissuunnitelmassa on esitetty osuudelle rakennettavaksi melun suojausrakennetta tien varteen. Toteutues- saan se parantaa noin 10 dB:llä nykyistä melutilannetta.

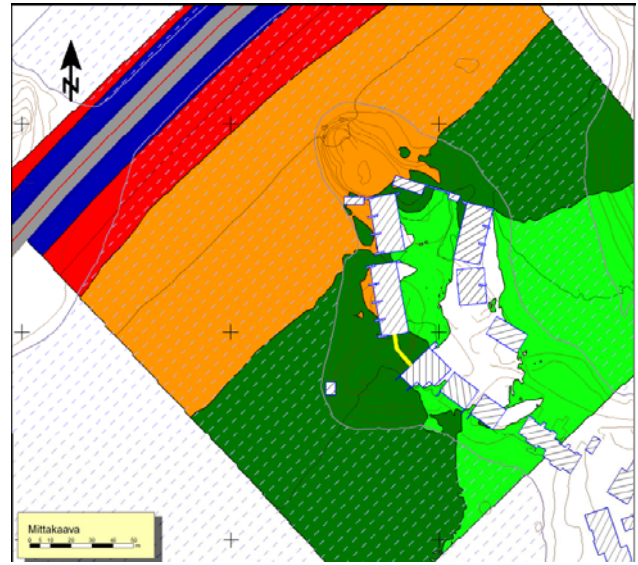


Valtatien 9 suunnitteilla olevan levennyksen myötä liikennemäärien kasvaessa melun määrän arvioidaan kasvavan myös kaava-alueella. Meluraportin mukaan melusuojaukset eivät kuitenkaan ole riittäviä mm. Olkahisten vanhan asutuksen suhteen ja jatkossa meluntorjunta- toimenpiteitä olisi syytä parantaa yleissuunnitelmasta.

Kaava-alueelle tehdyn meluraportin (Ramboll 02/18) mukaan raken- nusmassoittelulla saavutetaan liikennemelun ohjearvot alittavat ulko- oleskelutilat. Sisäohjearvot on saavutettavissa normaalein rakentein. Kaavan mukainen rakentaminen vähentää kaava-alueen melukuor- mitusta ja suoja myös olevia naapurialueita melulta.



Päivämelu + 2m 2040 ja viitesuunnitelma



Yömelu +2m 2040

Ote Rambollin meluraportista 2018, vihreät ja valkoiset alueet alittavat meluohjearvot. Oleskelupihat ovat myös suojaisan pihan puolella.

Meluselvityksessä on määritelty meluaita (keltainen merkintä) rakennuksen seinästä etelään päin, jolla voidaan suojata leikkipihaa. Ulko-oleskelu voidaan sijoittaa meluselvityksessä selvitetylle alueelle, missä ohjearvot alittuvat.

Määräys mes-8(3) osoittaa alueen osan, jolle on rakennettava melusuojaus ympäristöön sopiva meluaita. Suluissa oleva luku osoittaa aidan korkeuden metreissä.

Määräys me-8 velvoittaa, että rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu meluntorjuntasuunnitelma.

Julkisivujen rakenteiden melusuojauksen vaatimustasoksi merkitään $35\Delta LA_{eq}$.

Merkintä jyht-1 osoittaa, että julkisivu on rakennettava yhtenäisenä ja parvekkeet lasitettuina ja ainakin osittain sisäänvedettyinä asuntojen melusuojauksen vuoksi. Jokaiseen asuntoon on liitettävä lasitettu parveke tai melulta suojattu ulko-oleskelutila.

4.6 Nimistö

Alueelle kirjataan asemakaavaan jo olevia nimiä, kuten **Muurahaisenpolku**, **Katiskalahti**, **Vastarannanniemi**, **Vastarannanpuisto**, **Olkahistenlahti** ja **Jenseninkatu**. Uusien nimien muodostamiselle ei ole tarvetta.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavasta on tehty havainneaineisto, jossa on esitetty yksi mahdollisuus kaavan toteuttamiseksi suunnittelualueen tonteilla.

5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

Tampereen kaupungin melulinjauksen tavoitteen mukaan tulee varmistaa, että melun ohjearvot alittuvat pihojen oleskeluun ja leikkiin tarkoitetulla alueella. Keskeistä on pihan toimivuus ja käytettävyys. Tontin melusuojaus ratkaistaan suunnittelun ja rakennusluvan yhteydessä asemakaavan määräysten mukaisesti.

5.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan toteuttamista seuraa mm. rakennusvalvonta ja eri infran toteuttajaosapuolet sekä ympäristövalvonta. Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.