

**Lukonmäki, Pirjonkaivonkatu 2-2b,
rakennusoikeuden lisääminen ja
tonttiliittymän muuttaminen
Asemakaava nro 8815**

Asemakaavan selostus

14.6.2021, tark. 29.11.2021, tark. 23.5.2022



**Lukonmäki, Pirjonkaivonkatu 2-2b rakennusoikeuden lisääminen ja tonttiliittymän muuttaminen
ASEMAKAAVA NRO 8815**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 14.6.2021 päivättyä sekä 29.11.2021 ja 23.5.2022 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8815. Muutoksella tontin 6325-6 rakennusoikeutta kasvatetaan ja lähivirkistysalueella olevaa tonttiliittymää muutetaan. Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue ET-2:n aluevaraus muutetaan tontiksi 6323-2 (ET-2). Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Lukonmäen kaupunginosan korttelin 6325 tonttia nro 6 sekä lähivirkistys- ja erityisaluetta.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, suunnittelijat Ville Ruokosenmäki, Sini Korhonen/ toimistoarkkitehti Anna-Kaisa Anttila

Diaarinumero:

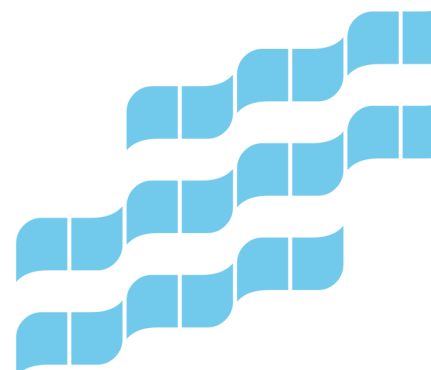
TRE: 1483/10.02.01/2020

Vireille tulo:

18.6.2020

Kaavan nimi ja tarkoitus

Lukonmäki, Pirjonkaivonkatu 2-2b, rakennusoikeuden lisääminen ja tonttiliittymän muuttaminen.



1 ASEMAKAAVAN KUVAUS

1.1 Rakennusoikeus kasvaa

Tontille 6325-6 osoitetaan rakennusoikeutta asuinrivitalon rakentamista varten 800 k-m² ja varastorakennuksia varten 150 k-m². Tontin rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksen johdosta 450 k-m². Uusi tonttitehokkuus on e= 0,44.

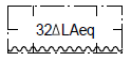
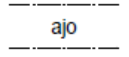

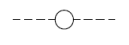


Nykytila	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
6325-6	2157	400+v100	0,23
Tontit kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
6325-6	2157	800+v150	0,44
6323-2(ET-2)	72	20	0,28

1.2 Kaksikerroksinen rivitalo

Tontti 6325-6 osoitetaan rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi. Asuinrakennuksessa saa olla enintään kaksi kerrosta, eikä ullakkoa saa rakentaa. Rakennuksen itä- ja pohjoisjulkisivuille kohdistuu suurempia meluarvoja. Tämä tarkoittaa 33 dB minimiääneneristävyysvaatimusta uudisrakennuksen pohjoiselle julkisivulle sekä 30-32 dB minimiääneneristävyysvaatimusta Turtolankadun puoleiselle julkisivulle.

Kaavamerkinnot:

Käyttötarkoitus	AR	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
Käyttötarkoitus	VL	Lähivirkistysalue.
Käyttötarkoitus	ET-2	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue, jolle saa rakentaa kerrosalaltaan enintään 20m ² :n suuruisen muuntamorakennuksen.
Tontti	6	Tontin numero.
Rakennusoikeus	800+v150	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku ainoastaan maanpäälliseksi autosuoja- ja

		taloustilaksi varattavan kerrosalan neliömetrimäärän.
Kerrosluku	l	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Rakennusala	at	Auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala.
Ääneneristävyys		Merkintä osoittaa rakennusalan sivun tai sen osan, jolla julkisivuun kohdistuvan keskiäänitason ja sisällä asuintiloissa sallitun keskiäänitason erotuksen (ΔLA_{eq}) on oltava vähintään osoitetun luvun mukainen.
Leikkipaikka	le	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
Ajoyhteyden ala		Ajoyhteys.
Liittymäkielto		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Johtomerkintä		Maanalainen johto.
Johtomerkintä		Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
Johtomerkintä		Säilyviä maanalaisia johtoja varten varattu alueen osa. Rakennustoimenpiteen yhteydessä on huolehdittava siitä, että johtojen huoltomahdollisuus säilyy ja että kantavia rakenteita ei rakenneta johtolinjoille.
Hulevesimääräys	hule-43(1)	Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytysohjauksen toteutuksen tulee olla suluissa mainittu kuutiometri määrä jokaista sataa vettäläpäisemättömää pintaneliometriä kohden. Täyttyneiden viivytysohjauksien tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto

Rakennuksen korkeus	YLEISMÄÄRÄYS	Ylimmän kerroksen yläpuolella ei saa olla ullakkoa.
Melumääräys	YLEISMÄÄRÄYS	Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että asuintiloille, parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjeavrot alittuvat. Vaiheittain rakennettaessa tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden, parvekkeiden ja terassien melusuojauksen toteutuminen vaatimusten mukaisesti tarvittaessa tilapäisiä meluntorjuntarakenteita hyödyntäen.
Melumääräys	YLEISMÄÄRÄYS	Asunnot eivät saa avautua yksinomaan liikennemelun suuntaan. Jokaiseen asuntoon on liitettävä lasitettu parveke tai melulta suojattu ulko-oleskelutila tai kerrosalaan laskettava melulta suojattu viherhuone.
Ilmanlaatumääräys	YLEISMÄÄRÄYS	Ilmanlaatu on huomioitava alueen rakennusten ilmanvaihtoa suunniteltaessa ja rakennettaessa tai korjattaessa siten, että puhtaan ilman otto sijoitetaan katoille ilmanlaadultaan parhaaseen mahdolliseen sijaintiin.
Viherkerroinmääräys	YLEISMÄÄRÄYS	Rakennuslupaan liitettävillä suunnitelmilla on osoitettava, että tontilla täyttyy Tampereen viherkertoimen asuinalueille määritelty tavoitetaso.
Autopaikat	YLEISMÄÄRÄYS	Rivitalo ja kytketty pientalo 1ap / 80 k-m ² tai 1 ap /asunto
Pyöräpaikat	YLEISMÄÄRÄYS	Rivitalo ja kytketty pientalo 1pp / 40 k-m ²

1.3 Tonttiliittymää muutetaan

Mäkelän puistikko -nimisen lähivirkistysalueen olemassa olevaa ajoyhteyttä muutetaan sen pohjoispäädystä tontin 6325-6 puoleiselta osalta palvelemaan paremmin uuden rivitalon liikennöintiä. Vanha osuus maisemoidaan puiston mukaisesti.

1.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutukset on arvioitu maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1§ mukaisesti.

Kaavamuutos tehostaa alueen maankäyttöä ja vastaa tontin omistajan laatimaa aloitetta. Rakentaminen on tavanomaista rivitalorakentamista, eikä vaikuta heikentävästi alueen viihtyisyyteen.

Kyseessä on rakennettuun ympäristöön liittyvä, suppeaa aluetta koskeva asemakaavan muutos, jolla ei ole lähiympäristöä laajempia ympäristövaikutuksia.

Kaava-alueella ei ole tiedossa suojeltavia luontokohteita. Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön.

Ajoyhteyden siirto pienentää lähivirkistysalueen päällystettyä pinta-alaa, eikä merkittävästi muuta puiston käyttöä nykyisestään.

Asemakaavan muutos tiivistää vähäisesti yhdyskuntarakennetta. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon. Muutoksen myötä tontille aiemmin perustettu johtorasite tulee osoitetuksi ja huomioiduksi. Kaavamuutoksella turvataan tontin olemassa olevien yhdyskuntateknisten johtojen toimintavarmuus ja ylläpito.

Asemakaavalla mahdollistetaan rivitalon uudisrakentaminen tontille, mikä lisää paikallisesti alueen tiiviyttä. Muutos on vähäinen, eikä muuta alueen luonnetta tai kulttuurihistoriallista arvoa.

Korkeampi 2-kerroksinen uudisrakennus ei muuta häiritsevästi naapurirakennusten näkymiä, mikä on pyritty varmistamaan kieltämällä ullakon rakentaminen uudisrakennukseen.

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

2 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 19.2.2020 tontin vuokralaisen aloitteesta.

2.1 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on rakennusoikeuden lisääminen, vanhan rakennuksen purkaminen ja uuden rivitalon rakentaminen tontille. Mäkelän puistikon lähivirkistysalueella sijaitseva ajoyhteys siirretään palvelemaan paremmin uudisrakennusta.

Tampereen kaupungin strategia ohjaa yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen täydennysrakentamisella.

Asemakaavoituksen tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset hyvälle asuinympäristölle ja siihen sopeutuvalla täydennysrakentamiselle. Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne.

2.2 Suunnittelualue sijaitsee asuinalueen ja valtatie välissä

2.2.1 Asemakaava-alue

Asemakaavan muutos koskee Tampereen kaupungin Lukonmäen kaupunginosan korttelin 6325 tonttia 6 ja sen viereistä lähivirkistysaluetta. Suunnittelualue sijaitsee noin 6 km kaakkoon kaupungin keskustasta osoitteessa Pirjonkaivonkatu 2-2b.

Tontti 6325-6 on kaupungin omistuksessa. Tontin pinta-ala on 2157 m². Se rajautuu valtatie 9:n pohjoisessa, Turtolankatuun idässä, Mäkelän puistikkoon etelässä ja 1970-luvun pientaloalueeseen lännessä.

Mäkelän puistikko niminen lähivirkistysalue on kaupungin omistuksessa. Alue on pinta-alaltaan 696 m² ja siinä sijaitsevan asuintonttia palvelevan ajoyhteyden pinta-ala on 152 m². Erityisalue, jossa sijaitsee muuntaja, on pinta-alaltaan 58 m².

Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsee vuonna 1982 (Facta-tietokanta) valmistunut 1-kerroksinen rivitalo, jonka kerrosala on 400 k-m². Tontin rakennusoikeus on 500 k-m², josta asuinrakennuksen osuus on 400 k-m² ja talousrakennuksen 100 k-m². Tonttitehokkuus on e=0,23.

Tontti 6325-6 on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon. Tontin länsi- ja etelärajan tuntumassa kulkee maanalaisia, yhdyskuntateknisiä johtoja.



Kuva 1. Näkymä tontille. © Tampereen kaupunki 2020.

2.2.2 Rivitalotontti

Tontilla 6325-6 sijaitsee vuonna 1982 rakennettu rivitalo. Valtatie 9:n rakentamiseksi tontin pohjoisosa lunastettiin asemakaavamuutoksella 7145 ja rakennuksesta purettiin neljän asunnon osuus leikkausluiskan tieltä. Tontin vanha rakennusoikeus oli 950 k-m² ja uusi 500 k-m². Korvaukseksi tonttia

kasvatettiin kaakkoiskulmasta muuttamalla osa Mäkelän puistikkoa asuintontin käyttöön.

Maasto nousee tontin itäpuolella 2-3 m naapuritonttien rajaan. Naapureiden näkymälinjat ovat säilytettävissä nykyistä korkeammalla 2-kerroksisella rakennuksella.

2.2.3 Lähialue

Suunnittelualue on vehreää ja puustoista aluetta. Alueen ympäristö on pientaloaluetta lännessä ja pienkerrostaloaluetta etelässä sekä idässä. Alueen pohjoisosaa rajaa melumuuri, jonka takana sijaitsee Valtatie 9. Valtatien sekä viereisen Turtolankadun takia alueelle kohdistuu merkittäviä melu- ja ilmanlaatuhaittoja.

Suunnittelualueen läheisyydessä on eri-ikäisiä harja- ja tasakattoisia 1-2-kerroksisia pientaloja. Rakennusaika vaihtelee 1970-luvun alusta 2000-luvulle asti.

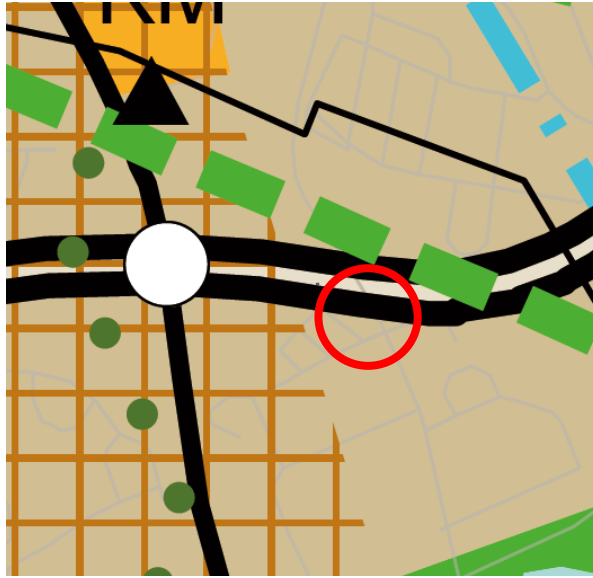
2.2.4 Palvelut

Lukonmäen päiväkoti sijaitsee noin 600 m päässä kohteesta. Lähimmät koulut ovat Kanjonin koulu noin 850 m päässä, missä ovat esikoulu ja luokat 1-6, sekä Kaukajärven koulu noin 1,2 km päässä, missä ovat luokat 1-10. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee noin 600 m päässä. Lähimmät kaupunkiliikenteen bussipysäkit sijaitsevat Turtolankadun varrella noin 200 metrin kävelyetäisyydellä suunnittelualueen tontista.

3 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

3.1 Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019. Maakuntakaavassa kyseinen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeksi.



Kuva 2. Ote maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualue rajattu punaisella. ©Tampereen kaupunki

3.2 Yleiskaava

Kantakaupungin yleiskaava 2040 on hyväksytty valtuustossa 15.5.2017. Yleiskaava on kuulutettu voimaan 20.1.2020.

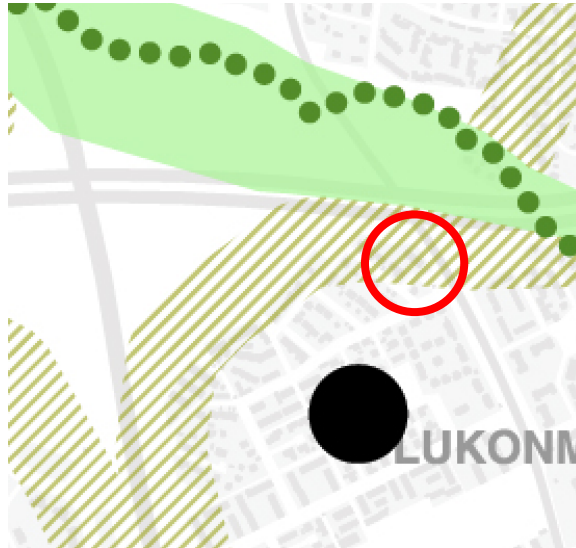
Yleiskaavassa alue on merkitty asumisen alueeksi. Alue varataan pääosin asumiselle sekä sitä palveleville toiminnoille, mm. virkistys- ja suojaviheralueille, lähipalveluille sekä nykyiselle ja uudelle ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle elinkeinotoiminnalle. Alueelle sijoittuvien yksityisten rakentamishankkeiden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



Kuva 3. Ote kantakaupungin yleiskaavasta. Kartta 1, yhdyskuntarakenne. Suunnittelualue rajattu punaisella. ©Tampereen kaupunki

3.2.1 Viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut

Suunnittelualueen läpi ja pohjoispuolella kulkee ohjeellinen ekologinen yhteys. Yhteydellä on merkitystä eliölajien liikkumiselle ja luonnon monimuotoisuuden säilymiselle. Tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee huomioida arvokkaat luontokohteet sekä varmistaa, että ekologinen yhteys säilyy mahdollisimman leveänä, puustoisena ja luonnon olosuhteiltaan monipuolisena.



Kuva 4. Ote kantakaupungin yleiskaavasta. Kartta 2, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut. Suunnittelualue rajattu punaisella. ©Tampereen kaupunki

3.2.2 Kulttuuriperintö

Alue ei ole osa yleiskaava 2040 kulttuuriperintö- aluetta (kartta 3, kulttuuriperintö).

3.2.3 Kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto

Alue kuuluu Viinikanojan valuma-alueeseen. Hulevesivirtaamia on rajoitettava. Ahvenisjärven ja Vihilahden tilaa tulee parantaa.

Alue kuuluu melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueeseen.



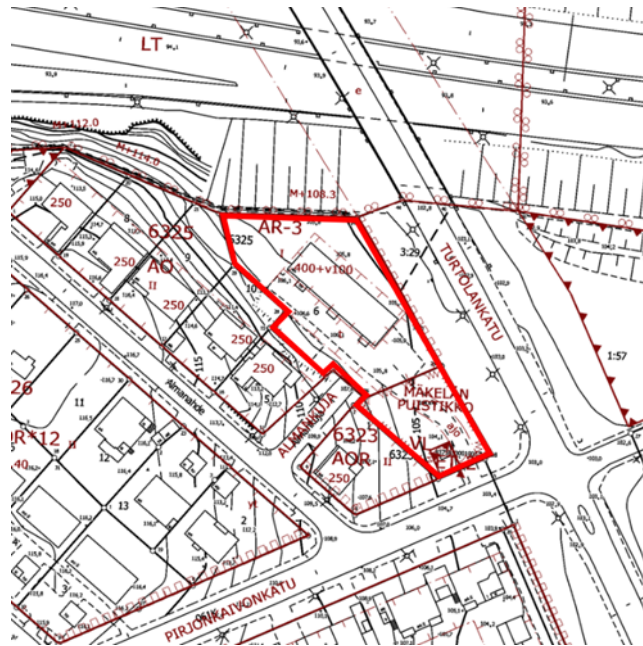
*Kuva 5. Ote kantakaupungin yleiskaavasta. Kartta 4, Kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto. Suunnittelualue rajattu punaisella.
©Tampereen kaupunki*

3.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro 7145, joka on vahvistettu 20.5.1992 ja asemakaava nro 7316, joka on vahvistettu 11.4.1996.

Asemakaavassa 7145 tontti 6325-6 on merkitty rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR-3). Pääasiallisesti luonnollisen maanpinnan yläpuolella olevaa kellarikerrosta ei saa rakentaa. Tontilta on varattava yksi autopaikka asuntoa kohti. Tontille on merkitty enintään 400 k-m² asuinrakennusala. Tontille saa rakentaa enintään yksikerroksisen rivitalorakennuksen. Lisäksi tontille saa rakentaa enintään 100 k-m² maanpäällistä taloustilaa. Ajoneuvoliittymää ei saa järjestää Turtolankadulta.

Asemakaavassa 7316 Mäkelän puistikko on lähivirkistysalue (VL). Sen läpi kulkee alueella oleva ajoyhteys tontille 6325-6. Lähivirkistysalueen yhteydessä on ET-2 aluevaraus yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.



Kuva 6. Ote ajantasa-asemakaavasta. ©Tampereen kaupunki

3.4 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla on voimassa 19.12.1992 hyväksytty tonttijako nro 6829. Tontille on perustettu 5.4.1994 suoritetun tontinmittaustoimituksen yhteydessä johtorasite (837-1995-K8). Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 10.5.1995.

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu vuonna 2021.

3.5 Maanvuokrasopimus

Tontin nykyinen vuokrasopimus on voimassa 1.4.2002 – 31.3.2068. Tampereen asunto- ja maapoliittisen linjauksen mukaisesti rakennusoikeuden muuttuessa kesken vuokra-ajan asemakaavan muutoksen takia, vahvistetaan tontille uudet luovutusehdot.

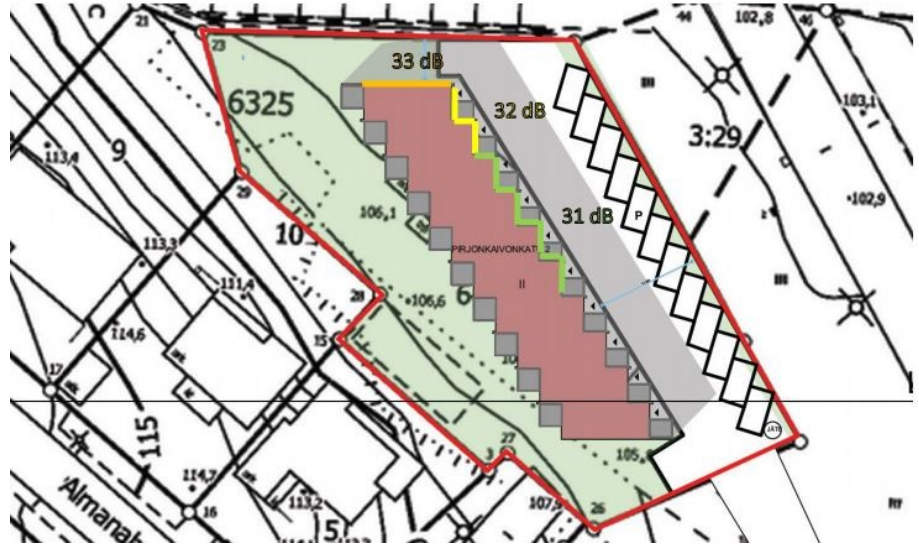
Vuokralaisen tulee ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä allekirjoittaa sitoumus tontin vuokrauksen uudelleenjärjestelystä, joka toteutetaan kaavan tultua lainvoimaiseksi. Sitoumus on allekirjoitettu 9.5.2022.

3.6 Suunnittelun tueksi tehdyt selvitykset

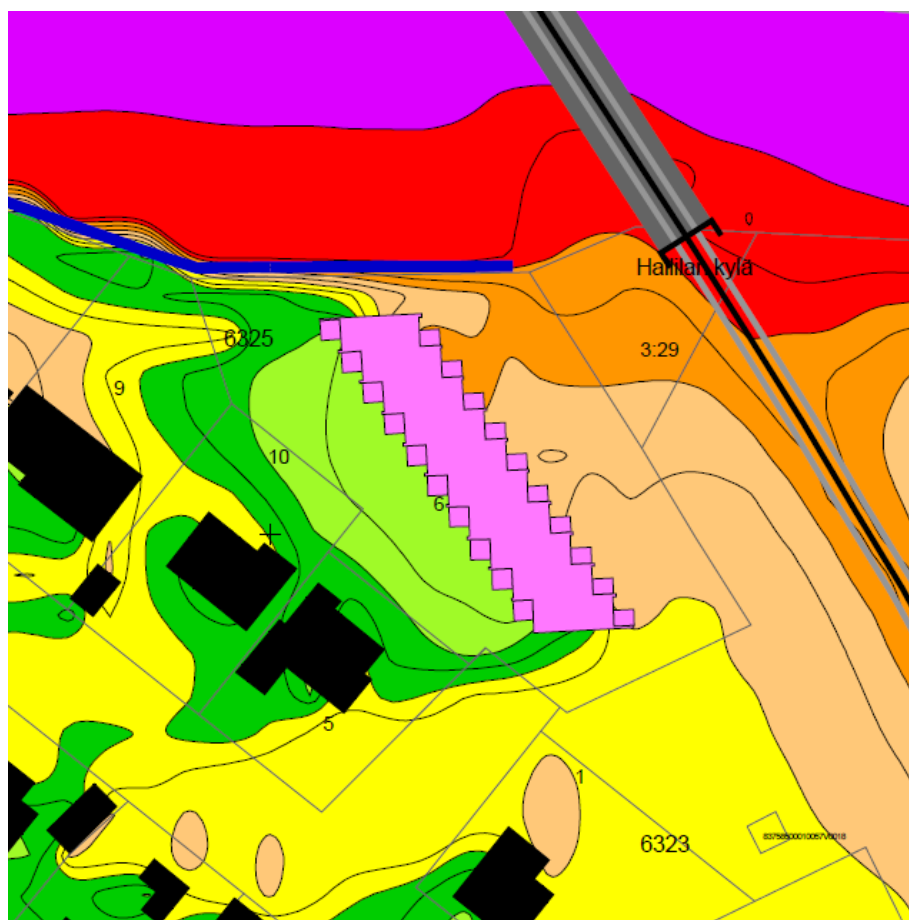
3.6.1 Meluselvitys

Sitowise Oy on laatinut tontille 6325-6 meluselvityksen 27.5.2019. Kiinteistön ulko-oleskelualueet on sijoitettu meluselvityksen mukaisille ohjeavot alittaville alueille. Meluselvityksen mukaisesti uuden rivitalorakennuksen pohjois- ja itäpuolelle on asetettu 30 dB minimiääneneristystä korkeammat vaatimukset. Tämä tarkoittaa selvityksen mukaan 33 dB minimiääneneristävyysvaatimusta

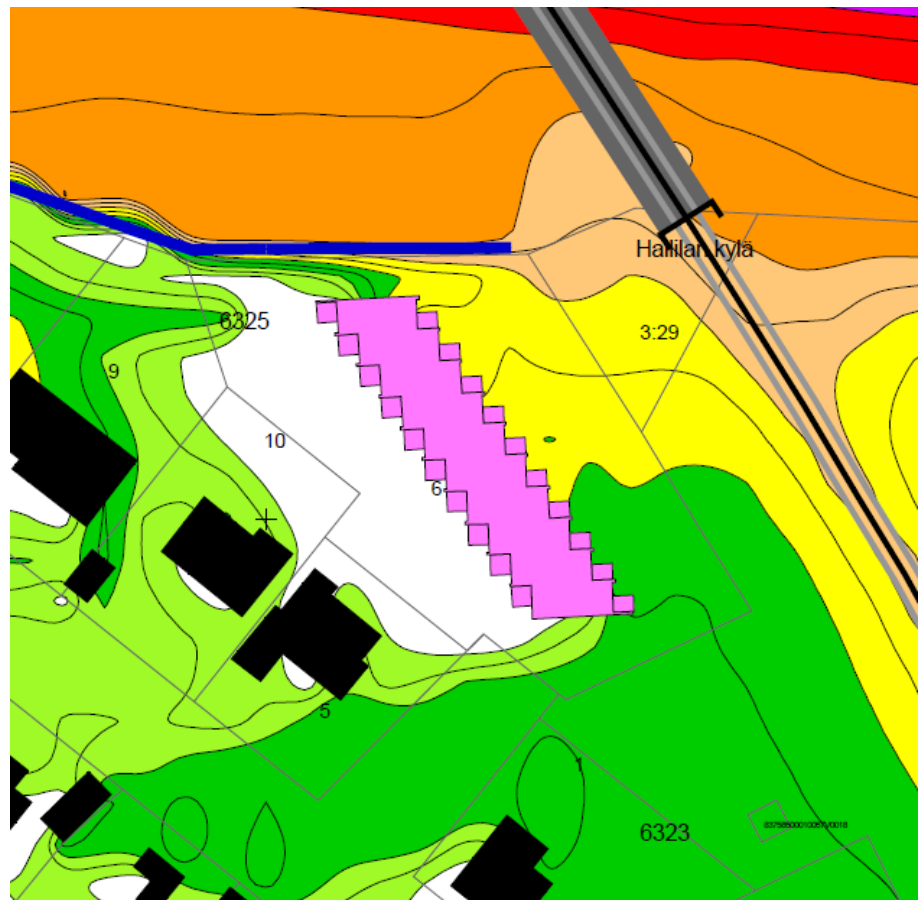
uudisrakennuksen pohjoiselle julkisivulle sekä 30-32 dB minimiääneneristävyysvaatimusta Turtolankadun julkisivulle, jotta asetuksen mukainen asuin-, potilas- ja majoitushuoneille asetettu 35 dB ohjearvo ei ylitä. Lisäksi on määrätty Turtolankadun puolelle avautuvien parvekkeiden lasituksesta ja rakennuslupaa haettaessa meluntorjuntasuunnitelman esittämisestä.



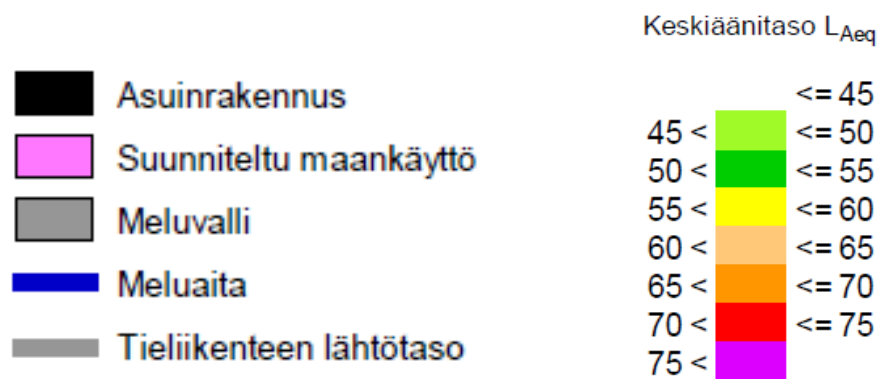
Kuva 7. Huoneistokohtaiset minimiääneneristävyysvaatimukset katujen puoleisille julkisivuille.



Kuva 8. Ennustevuoden 2040 päivän keskiäänitaso suunnittelualueella. Sitowise Oy



Kuva 9. Ennustevuoden 2040 yön keskiäänitaso suunnittelualueella. Sitowise Oy



Kuva 10. Meluvyöhykekartoissa käytetyt karttaselitteet. Sitowise Oy

3.6.2 Liito-orava selvitys

Sitowise Oy on laatinut kaavan suunnittelualueelle liito-orava selvityksen 14.10.2020. Selvityksessä on tarkasteltu, miten asemakaavamuutos vaikuttaa liito-oravan mahdollisuuksiin käyttää tarkastelualueetta liikkumiseen lajille tärkeiden alueiden välillä.

Kaavamuutos aiheuttaa kaupungin omistuksessa olevan Mäkelän puistikon lähivirkistysalueen ajoväylän uudelleen asemoinnin tontin pohjoispäädystä. Tämän johdosta tältä kaupungin tontilta pitäisi kaavasuunnitelman toteutuessa kaataa kolme koivua ja muu puusto säilyy ennallaan. Selvityksen mukaan Mäkelän puistikon poistettavilla puilla ei ole merkitystä liito-oravan mahdollisuuksille käyttää aluetta nykyistä vastaavalla tavalla liikkumisreitteinä. Korttelin 6325 tontin 6 puustolla ei ole merkitystä lajin liikkumiselle.

Selvityksen tueksi 13.10.2020 toteutetun maastokäynnin perusteella todetaan, että suunnittelualueella ei havaittu merkkejä lajista. Kolopuita tai lajille soveltuvia pesäpaikkoja ei löytynyt. Merkittävimmät lajin liikkumisen kannalta todetut reitit kulkevat Turtolankadun molemmin puolin suunnittelualueen tuntumassa, mutta eivät varsinaisesti kaava-alueen tonteilla.

Alueelta ei selvityksen mukaan todettu liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja eikä kaavamuutoksen todeta heikentävän lajin ydinaluetta tai todettuja kulkureittejä.

3.6.3 Hulevesiselvitys

Asemakaavamuutoksen tueksi on Sitowise Oy tuottanut 23.2.2021 laaditun ja 14.4.2022 päivitetyn hulevesiselvityksen. Työn tavoitteena on selvittää kiinteistön nykytilan hulevesien muodostumisen ja virtausreittien kannalta, arvioida maankäytön muutoksen vaikutus hulevesien muodostumiseen ja esittää tarvittavat hulevesien hallinnan ratkaisut.

Hulevesiselvityksessä todetaan suunnittelualueen maaperän olevan hiesua ja sen länsipuolella alueen ulkopuolella kalliomaata. Maanpinta laskee alueella lännestä itään Almanahteen puolelta Turtolankadulle, jolloin korkein kohta (+108.2) sijaitsee alueen länsireunassa ja matalin (+103.5) alueen itäreunassa. Suunnittelualueen pohjoispuolella maanpinta laskee jyrkästi Pyhäjärventielle ja länsipuolella Turtolankatu laskee loivasti pohjoiseen.

Suunnittelualueen hulevedet kulkeutuvat selvityksen mukaan Turtolankadun ja Yrttikadun kautta Vihiojaan. Korttelin 6325 tontin 6 rakennuksen nykyistä sorapintaista pihaa ei ole juurikaan viemäroity, joten suunnittelualueelle tuleva pintavalunta kulkeutuu todennäköisesti rakennuksen ohi Turtolankadulle ja osa siitä talon hulevesiviemäriverkostoon.

Asemakaavan toteutuessaan tulee kattopintaa olemaan aiempaa enemmän ja rakennuksen piha-alueen pinnoitteeksi on suunniteltu asfalttia, jonka perusteella pintavalunnan määrä kasvaa. Virtaamat täytyy selvityksen mukaan ohjata aiheuttamatta haittaa uudelle kiinteistölle ja hulevedet johdettava viivytettyinä hulevesiverkostoon. Hulevesien viivytystilavuuden mitoitus on 1 m³ sataa neliometriä vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Suunnittelualueen länsipuolelta kulkeutuvat vedet ohjataan tontin pinnan tasauksen avulla aiheuttamatta haittaa kiinteistölle. Korttelin 6325 tontille 6 esitetään kaavamääräykseksi hule-43(1).

3.6.4 Ilmanlaatuselvitys

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka kuulutettiin nähtäville 18.6.-6.8.2020 väliseksi ajaksi on kirjattuna, että asemakaavamuutosta varten laaditaan suunnittelun tueksi ilmanlaatuselvitys. Ilmanlaatuselvityksen tarve on uudelleenarvioitu. Kaavamuutos ei edellytä sitä. Sen sijaan kaavaan lisätään yleismääräys; Ilmanlaatu on huomioitava alueen rakennusten ilmanvaihtoa suunniteltaessa ja rakennettaessa tai korjattaessa siten, että puhtaan ilman otto sijoitetaan katoille ilmanlaadultaan parhaaseen mahdolliseen sijaintiin.

3.6.5 Pihasuunnitelma

Sitowise Oy on laatinut 7.6.2021 ja päivittänyt 24.11.2021 suunnittelualueesta pihasuunnitelman, joka kuvaa nykytilasta ja asemakaan muutoksesta aiheutuvia muutoksia. Suunnitelmassa korttelin 6325 tontille 6 rakennetaan uusi kaksikerroksinen pohjois- eteläsuuntainen polveileva rivitalorakennus. Tavoitteena on säilyttää mahdollisimman paljon tontilla olemassa olevaa puustoa. Ajo tontille toteutuu Mäkelän puistikon uudelleen asemoidun ajoyhteyden kautta. Pysäköinti on järjestetty tontin itäreunaan. Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa sijaitsee tontin länsireunassa, missä meluarvot ovat toiminnalle sopivat.

3.6.6 Viherkerroinlaskenta

Sitowise Oy on asemakaavamuutoksen korttelin 6325 tontille 6 tuottanut 30.4.2021 ja päivittänyt 25.11.2021 viherkerroinlaskennan, jonka perusteella tavoitetaso kohteelle on 0,80 ja saatu laskentatuloks on 1,62. Laskennan perusteella myös hulevesien viivytystarve tontilla tulee täyttymään.

4 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 18.6.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman lisäksi kaavan valmisteluaineistoa kuulutettiin nähtäville 18.6. - 6.8.2020.

4.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset

Tieto asemakaavamuutoksen vireille kuuluttamisesta ja valmisteluaineistoa saatettiin tiedoksi osallisille.

- Kaavamuutoksen hakijat
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähivaikutusalue)
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo

- Finnin-Lukonmäen Omakotiyhdistys ry
- Muut ilmoituksensa mukaan

4.1.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman lisäksi nähtävillä oli rakennushankkeen viitesuunnitelma sekä meluselvitys. Materiaalista saatiin nähtävillä olon aikana yhdeksän viranomaiskommenttia sekä yksi mielipide. Pirkanmaan maakuntamuseo, Telia sekä Pirkanmaan liitto ilmoittivat, että heillä ei ole tarve kommentoida tätä asemakaavamuutosta.

1. Terveysturvallisuuden kommentti:

Terveysturvallisuus katsoi kommentissaan, että ympäristömelu on arvioitu ja torjuntatoimet ovat huomioitavissa asemakaavassa. Lisäksi kommentissa kehoitettiin kiinnittämään erityistä huomiota maastosta tulevien pinta- ja sadevesien johtamiseen pois päin korttelin 6325 tontille 6 sijoittuvasta rakennuksesta sekä varmistamaan, että vedet eivät kuormita rakennuksen salaoja- ja vesijärjestelmää.

Kaavoittajan vastine:

Asemakaavamuutosalueen meluarvot on huomioitu asettamalla vaadittavat minimiääneneristävyysvaatimuksen korttelin 6325 tontin 6 uudisrakennuksen pohjoiselle sekä Turtolankadun puoleiselle julkisivulle. Lisäksi on määrätty Turtolankadun puolelle avautuvien parvekkeiden lasituksesta ja rakennuslupaa haettaessa meluntorjuntasuunnitelman esittämisestä.

Suunnittelualueelle on laadittu hulevesiselvitys ja asemakaavaan on liitetty hulevesimääräys (hule-43 (1)).

2. Ympäristönsuojelun kommentti:

Ympäristönsuojelu asetti kommentissaan tavoitteeksi asemakaavamuutoksen ekologisen yhteyden kehittävän vaihtoehdon tutkimista viherkerrointa soveltaen. Huomioitavaa on muutaman sadan metrin säteellä suunnittelualueesta sijoittuvat liito-oravahavainnot ja lajin lisääntymis- ja levähdyspaikat, joiden väliin suunnittelualue sijoittuu. Ympäristönsuojelu nosti myös kommentissaan esille suunnittelualueella olevat korkeat katupölypitoisuudet (PM10 / vrk ohjearvo).

Kaavoittajan vastine:

Pihasuunnittelussa on huomioitu viherkerroinlaskennan soveltaminen ja asemakaavamuutoksella ei heikennetä Mäkelän puistikon puustoa tai viheralueita. Mahdolliset ajoyhteyden siirtämisen aiheuttamat kaadettavat puut korvataan uusilla istutettavilla puilla ja ajoyhteyden poistuva osa maisemoidaan.

Suunnittelutyön tueksi teetetystä liito-oravaselvityksessä todetaan, että alueelta ei havaittu liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja eikä

kaavamuutoksen todeta heikentävän lajin ydinaluetta tai todettuja kulkureittejä.

Ilmanlaatuselvitys korvataan kaavakartalle asetetulla määräyksellä ilmanvaihdon suodatuksesta.

3. ELY-keskuksen kommentti:

ELY- keskus kommentoi suunnittelualueelle kohdistuvia korkeita melulukemia ja korosti valtioneuvoston meluohjearvojen huomioimista jatkosuunnittelussa.

Kaavoittajan vastine:

Asemakaavamuutos on laadittu suunnittelun tueksi teetetyn meluselvityksen mukaisesti.

4. Viheralueiden ja hulevesien yksikön kommentti:

Viheralueiden sekä hulevesien yksikkö katsoi tavoitteeksi, ettei rakentamisen aikana saa vahingoittaa viereisen Mäkelän puustikon puustoa eikä liikkua työkoneilla tai autoilla puuston juuristoalueilla.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi.

5. Kiinteistötoimen kommentti:

Kiinteistötoimi ilmoitti, että kaavaselosteeseen tulisi laittaa teksti: ”Ennen kaavan hyväksyttämiskäsittelyä vuokralaisen tulee allekirjoittaa sitoumus tontin vuokrauksen uudelleenjärjestelystä, mikä toteutetaan kaavan tultua lainvoimaiseksi”.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi.

6. Tampereen Sähköverkko Oy:n kommentti:

Tampereen Sähköverkko Oy pyysi huomioimaan lähivirkistysalueella sijaitsevan betonikoppimuuntamon sekä sen alueella kulkevat kaapelit uutta ajoreittiä suunniteltaessa.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi.

7. Yksityishenkilöiden jättämä mielipide:

Yksityishenkilöiden mielipiteessä nostettiin esille huoli kaavamuutoksen aiheuttamasta viheralueiden uhraamisesta lisärakentamiselle.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi.

4.2 Asemakaavan valmisteluvaihe

Kaavaluonnosmateriaali kuulutettiin nähtäville 17.6. - 5.8.2021 väliseksi ajaksi.

4.2.1 Valmisteluaineistosta esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Aineistosta saatiin viisi viranomaiskommenttia (Ely- keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, pelastuslaitos, terveydensuojelu sekä viheralueet ja hulevedet yksikkö) ja yksi mielipide.

Pirkanmaan maakuntamuseolla, pelastuslaitoksella sekä viheralueet ja hulevedet yksiköllä ei ole asemakaavamuutoksesta huomautettavaa.

1. Ely- keskuksen kommentti:

Ely- keskus korosti kommentissaan huomioimaan suunnittelualueen sijaintia melualueella. Kommentissa todetaan, että suunnittelussa tulee varmistaa valtioneuvoston meluohjearvojen täyttymisen sekä piha- että sisätiloissa. Lisäksi kommentissa todetaan, että jos alueen melutasot edellyttävät valtatie 9:n varrella melusuojausten parantamista, on se alueen rakentajan vastuulla.

Kaavoittajan vastine:

Suunnittelualueesta on tehty meluselvitys. Meluselvityksen mukaisesti uuden rivitalorakennuksen pohjois- ja itäpuolelle on asetettu 30 dB minimiääneneristystä korkeammat vaatimukset. Tämä tarkoittaa selvityksen mukaan 33 dB minimiääneneristävyysvaatimusta uudisrakennuksen pohjoiselle julkisivulle sekä 30-32 dB minimiääneneristävyysvaatimusta Turtolankadun julkisivulle, jotta asetuksen mukainen asuin-, potilas- ja majoitushuoneille asetettu 35 dB ohjearvo ei ylity. Lisäksi on määrätty parvekkeiden lasituksesta ja rakennuslupaa haettaessa meluntorjuntasuunnitelman esittämisestä. Pihan leikki- ja oleskelualueen meluohjearvojen täytyminen on tarkistettu.

2. Terveysuojelun kommentti:

Terveysuojelu toteaa kommentissaan, että tavoite terveellisestä, turvallisesta ja viihtyisästä asuinympäristöstä kirjattaisiin näkyviin asemakaavan tavoitteisiin valmistelun aloitusvaiheessa.

Kaavoittajan vastine:

Kaupunkiympäristön suunnittelun tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset hyvälle asuinympäristölle ja siihen sopeutuvalla täydennysrakentamiselle. Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne.

3. Yksityishenkilön mielipide:

Mielipiteessä kommentoitiin suunnittelualan pohjoissuuntaista viemärrasitetta ja suunnitelmissa esitetyn pihan ohjeellisen leikki- ja oleskelualueeksi määrätyn tilarajauksen sijaintia. Mielipiteessä toivotaan viemärrasite alueen säilyvän nykyisellään käyttämättömänä viheralueena heikentämättä viemäroinnin toimintakykyä. Lisäksi kommentissa katsotaan uudisrakennuksen sijainnin ja rakennusvaiheen aikaisten kaivuutöiden ohentavan nykyisen viemärrin routasuojasta huonontaan viemärrin toimintakykyä.

Kaavoittajan vastine:

Viemärrasite huomioidaan suunnittelussa ja jätevesiviemäri merkitään asemakaavaan asianmukaisella merkinnällä, eikä estä hankkeen toteuttamista. Jätevesiviemärit tulevat säilymään nykyisillä paikoillaan ja ne huomioidaan rakentamisen aikana vaarantamatta viemäroinnin toimintakykyä. Pihan ohjeellisen leikki- ja oleskelualueeksi rajatun alueen osa on uudelleen asemoitu pohjoisemmaksi tonttia pois maanalaista johtoa varten varatun alueen osan päältä.

4.3 Asemakaavaehdotus

Ehdotus uudeksi asemakaavaksi esiteltiin yhdyskuntalautakunnalle 14.12.2021, joka päätti asettaa sen nähtäville 16.12.2021 - 28.1.2022 väliseksi ajaksi.

4.3.1 Ehdotusvaiheen palautteet ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavaehdotuksesta saatiin kaksi muistutusta yksityishenkilöiltä.

1. Muistutus:

Naapurin muistutus on kohdennettu suunnittelualueella sijaitsevaan jätevesiviemäriin, sen toiminta- ja huoltovarmuuteen. Muistutuksessa esitetään huoli uudisrakentamisen vaikutuksesta nykyisen viemärrin toimintakyvylle. Palaute koskee myös kaavan liitemateriaalina olevan pihasuunnitelman viemärrimerkintää, joka mainitaan puutteelliseksi.

Kaavoittajan vastine:

Asemakaavassa määritelty rakennusalueen raja ei ylitä viemärrasitteelle osoitettua alueenosaa.

Kaavan liitteenä olevat suunnitelmat ovat luonteeltaan alustavia. Pihasuunnitelma ja sitä mukaileva havainnepiirros kuvaa asemakaavan yhtä mahdollista toteutusvaihtoehtoa. Tuleva rakennus toteutetaan kaavamutoksen pohjalta ja vasta rakennuslupavaiheessa tullaan esittämään tarkat toteutussuunnitelmat ja erilaiset selvitykset. Rakennuslupavaiheeseen liittyy myös naapurikuuleminen.

Muistutuksen johdosta kaavamateriaali on tarkistettu ja kaavakartan johtorasitealuetta on täsmennetty, kaavan selostuksessa on esitetty asia kirjallisena.

Mäkelän puistikko -niminen lähivirkistysalue kuuluu kaava-alueeseen, mutta sitä tai sen osaa ei liitetä tonttiin 6325-6 eikä se siten vaikuta rakennusoikeuslaskelmiin. Lähivirkistysalueen käyttötarkoitus säilyy nykyistä vastaavana. Puistikon läpi tontille johtavaa nykyistä ajoyhteyttä sen sijaan siirretään vähäisesti kohti Turtolankatua, mistä syystä lähivirkistysalue on otettu mukaan kaavamuutosalueeseen.

2. Muistutus:

Voidaanko ohjearvot ylittävällä melualueella osoittaa virkistysaluetta, jonka läpi kulkee vielä ajoyhteys?

Kaavoittajan vastine:

Mäkelän puistikko -nimisen lähivirkistysalueen käyttötarkoitus on voimassa olevan kaavan mukaan virkistysaluetta (VL) eikä sen käyttötarkoitusta ole tarvetta muuttaa.

4.4 Kaava-aineistoon tehdyt tarkistukset ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen

Kaavakarttaan on tehty muutos Tampereen Veden ohjeistuksen pohjalta. Kiinteistön johtorasitetta kuvaavaa merkintää on tarkennettu kaavamerkinnällä **sj**; *Säilyviä maanalaisia johtoja varten varattu alueen osa. Rakennustoimenpiteen yhteydessä on huolehdittava siitä, että johtojen huoltomahdollisuus säilyy ja että kantavia rakenteita ei rakenneta johtolinjoille.*

Selostusta on täydennetty tontin maanvuokrasopimukseen sekä tontin johtorasitteeseen liittyen.

Hulevesiselvityksen yleissuunnitelmaa on päivitetty kaupungin hulevesiyksikön ohjeistuksen mukaan.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen ovat luonteeltaan teknisiä, eivätkä ne edellytä kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville.

4.5 Asemakaavan hyväksyminen

Tontin vuokralainen on allekirjoittanut 9.5.2022 sitoumuksen tontin vuokrauksen uudelleenjärjestelystä, joka toteutetaan kaavan tultua lainvoimaiseksi.

Asemakaava etenee yhdyskuntalautakunnan hyväksyttäväksi. Hyväksymisen jälkeen päätökseen voi hakea muutosta.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaava havainnekuva, jossa on esitetty yksi mahdollisuus kaavan toteuttamiseksi suunnittelualueen tontilla.

Muita toteuttamista kuvaavia asiakirjoja ovat alustavat pihasuunnitelma ja vesihuollon suunnitelmat. Nämä ovat asemakaavan liiteaineistona.

5.1.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

5.1.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

6 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavakartta 14.6.2021, tark. 23.5.2022
- Asemakaavan seurantalomake
- Havainnekuva

6.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Meluselvitys 27.5.2019, Sitowise Oy
- Hulevesiselvitys 23.2.2021, päivitetty 14.4.2022, Sitowise Oy
- Liito-oravaselvitys 14.10.2020, Sitowise Oy
- Viherkerroinlaskenta, 26.1.2021, päivitetty 25.11.2021
- Pihasuunnitelma 7.6.2021, päivitetty 24.11.2021, Sitowise Oy
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 18.6.2020, tark. 29.11.2021