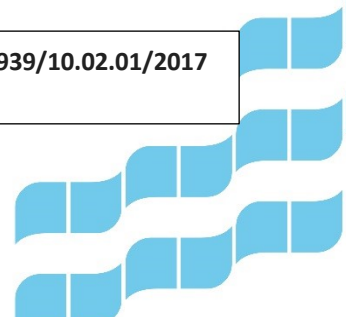
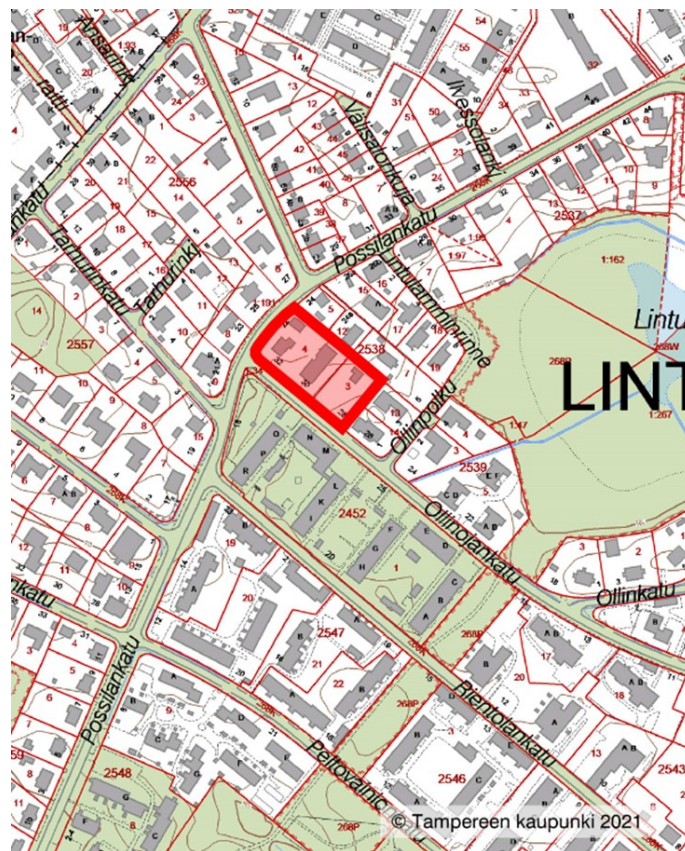


Lintulampi, Ollinojankatu 28-32, rakennusoi- keuden lisääminen ja käyttötarkoituksen muutos

Asemakaava nro 8732

Asemakaavan selostus

7.12.2021



Lintulampi, Ollinojankatu 28-32, rakennusoikeuden lisääminen ja käyttötarkoituksen muutos

ASEMAKAAVA nro 8732

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 8.2.2021 päivättyä ja 20.9.2021 ja 7.12.2021 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8732. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Lintulammen kaupunginosan tontteja nro 2538-3 ja nro 2538-4.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Lintulammen kaupunginosan tontti nro 2538-20.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, toimistoarkkitehti Merja Kinos.

Diaarinumero:

TRE: 5939/10.02.01/2017, pvm 17.8.2017

Vireille tulo:

17.1.2019

Kaavan nimi ja tarkoitus

Lintulampi, Ollinojankatu 28-32, rakennusoikeuden lisääminen ja käyttötarkoituksen muutos,
asemakaava nro 8732



1 ASEMAKAAVAN KUVAUS

1.1 Kaavamuutoksella alueelle rakennetaan uusi asuinkerrostalo

Asemakaavanmuutoksella tontit 2538-3 ja 4 yhdistetään. Possilankadun varteen rakennetaan paritalo ja Ollinojankadun varteen sijoittuu 3-4-kerroksinen asuinkerrostalo.

Asemakaava-alueella uutta rakennusoikeutta muodostuu 2 500 kerrosneliometriä (jatkossa k-m²), josta paritaloon sijoittuu 200 k-m² ja asuinkerrostaloon 2 300 k-m². Kaava-alueen uusi tonttitehokkuus e (rakennusoikeus kerrosneliömetreinä jaettuna tontin pinta-alalla) on 0,66.

Uudisrakentamisen myötä alueelle tulee noin 50 uutta asukasta.


Nykytila	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
Tontti 2538-3	1 319	212	0,16
Tontti 2538-4	2 463	900	0,37

Tontti kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
Tontti 2538-20	3782	2 500	0,66

1.2 Kaavamääräykset

Tontti osoitetaan asuinrakennusten korttelialueeksi. Rakennukset on sijoitettava Possilankadun ja Ollinojankadun varteen osoitetuille rakennusaloille. Paritalossa saa olla enintään kaksi kerrosta ja kattomuodon tukee olla satula- tai pulpettikatto. Asuinkerrostalon kerrosluku on kolme ja neljä.

	Kaavamerkintä	Kaavamerkinnän selitys
Käyttötarkoitus	A	Asuinrakennusten korttelialue
Tontti	20	Tontin numero.
Rakennusoikeus	2 300	Rakennusoikeus kerrosneliömetreinä.

	Kaavamerkintä	Kaavamerkinnän selitys
Kerrosluku	II (kaksi)	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Hulevesimääräys	hule-42 (1)	Kiinteistön vettäläpäisemättömillä pinnoilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, tulee vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivyttaa tontilla siten, että viivytyrakenteiden mitoitus-tilavuus on suluissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.
Kattomuoto	sa-pul	Kattomuotona on käytettävä satulatai pulpettikattoa.
Autokatos	a-20	Autokatoksen rakennusala. Autokatos on toteutettava viherkattoisena.
Leikkialue	le	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
Pensasaita	PA	Merkintä osoittaa sen osan alueen rajasta, jolle on istutettava pensasaita.
Aita	A-6	Merkintä osoittaa sen osan alueen rajasta, jolle on rakennettava vähintään 160 cm korkea rakenteellinen aita.
Pysäköinti	p	Pysäköimispaikka
Näkemäalue	nä	Näkemäalueeksi varattu alueen osa.
Maaperän pilaantuneisuus	pima-6	Alueen maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuus tulee selvittää ja tarvittaessa puhdistaa sekä jätteet poistaa maaperästä ympäristöviranomaisen hyväksymien suunnitelmien mukaisesti.
Istutettava alue		Istutettava alueen osa

	Kaavamerkintä	Kaavamerkinnän selitys
	rto-8732	Asemakaavaa varten on laadittu rakentamistapaohjeet, jotka ovat asemakaavan liitteenä. Luku tarkoittaa asemakaavan numeroa.
Yleismääräys		<ul style="list-style-type: none"> Asuinkerrostalon neljäkerroksisen osan ylimmän kerroksen julkisivu on toteutettava jyrkkänä katonlappeena. Asuinkerrostalon parvekkeet saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle enintään 2,0 metriä. Asuinrakennusten pääjulkisivumateriaalin tulee olla vaalea rappaus tai ympäristöön soveltuva vaaleaksi peittomaalattu puu. Leikki- ja oleskelualueen tulee olla kooltaan vähintään 10% tontin asumiseen osoitetusta pinta-alasta. Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkeinä, leikki- tai oleskelualueina, on istutettava. Autopaikat: kerrostalo 1 ap / 90 k-m² rivitalo tai kytketty pientalo 1 ap / 80 k-m² Polkupyöräpaikat: kerrostalo 1 pp / 40 k-m² rivitalo tai kytketty pientalo 1 pp / 40 k-m² Polkupyöräpaikoista 50 % on osoitettava katettuun ja lukittavaan tilaan, joka on esteettömästi saavutettavissa ja jossa on runkolukittavat telineet. Muut polkupyöräpaikat tulee olla esteettömästi saavutettavissa ja ne tulee varustaa runkolukittavilla telineillä.
Yleismääräys		

1.3 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

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

Vaikutukset virkistysalueisiin

Asemakaavamuutosalueella ei sijaitse virkistysalueita eikä asemakaavamuutos vaikuta virkistysalueisiin.

Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön ja asumiseen

Kaavamuutos mahdollistaa suunnittelualueen tonteilla olevien rakennusten purkamisen sekä niiden korvaamisen paritalolla sekä 3-4-kerroksisella asuinkerrostalolla. Asemakaavamuutoksen toteuttamisen myötä alueen asukasmäärä lisääntyy arviolta n. 50 hengellä nykyisestä. Uuden asuntorakentamisen vaikutukset alueen sosiaaliseen rakenteeseen ovat riippuvaisia toteutettavien asuntojen koosta ja asuntojakaumasta. Päivitetyin viitesuunnitelman perusteella tontin asuntojakauma tulee olemaan melko monipuolinen. Viitesuunnitelmassa asunnoista noin 39 % on yksiöitä, 35 % kaksioita, 9 % kolmioita ja 17 % neliöitä tai 5h+k. Kyseessä on tavanomainen asuntorakentaminen, mikä ei sinällään aiheuta alueelle levottomuutta.

Viitesuunnitelman varjostuskuvan mukaan 45 asteen valokulmasääntö toteutuu edelleen rajanaapureihin nähden, joten voidaan katsoa, ettei uudisrakentaminen varjosta liikaa olemassa olevia asuntoja/pihoja ja asumisen edellytykset edelleen täyttyvät. Asuinkerrostalon ylimmistä kerroksista aukeaa näkymiä naapuruston tonteille, mikä saadun palautteen perusteella häiritsee osaa naapureista. Tiiviisti rakennetussa kaupunkiympäristössä ei voida täysin välttää sitä, ettei rakennuksista tai tonteilta muodostuisi näkymiä muiden rakennusten tai pihojen suuntaan. Ylempien kerrosten asunnot ovat n. 25-30 metrin päässä koillispuolen naapurirakennuksista sekä n. 25 metrin päässä kaakkoispuolen tontin asunnoista. Etäisyyttä voidaan pitää kohtuullisen suurena. Rajan tuntumaan istutetaan puita, jotka aikanaan tulevat tuomaan naapureille lisää näkösuojaa. Tontin pohjoisrajalle osoitetaan vähintään 160 cm korkean rakenteellisen aidan määräys sille kohtaa rajaa, missä ei nyt ole pensasaitaa.

Asemakaava mahdollistaa alueen nykyisille ja tuleville asukkaille terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön.

Vaikutukset työpaikkoihin ja palveluihin

Uusi asuntorakentaminen voi lisätä rakennusaikana rakennusalan työpaikkoja. Uusi asuntorakentaminen tuo periaatteessa uusia käyttäjiä alueen palveluille. Asemakaava ei mahdollista uusien palvelujen sijoittumista alueelle.

Jalankulku tontille jakautuu kahdelle kadulle ja ajoneuvoliikenne pysäköintialueelle tapahtuu Ollinojankadun kautta. Jalankulku sekä polkupyörä- ja ajoneuvoliikenne lähialueella lisääntyy, mutta ei niin, että siitä aiheutuisi merkittävää haittaa alueen nykyisille asukkaille.

Ollinojankatu 30-32 käyttötarkoituksen muuttaminen pienteollisuusrakennusten korttelialueesta asumiseen yhtenäistää korttelia käyttötarkoituksen osalta.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia maa- ja kallioperään, sillä alueella ei ole tarvetta tehdä kalliolouhintaa tai laajoja maansiirtotöitä. Tontin hulevesien hallinta parantuu, kun alueelle toteutetaan hulevesien viivytysrakenteita kaavan mukaisesti. Rakentamisen tarvitsemien materiaalien valmistus, maanmuokkaus ja rakentamisen aiheuttama liikennöinti aiheuttavat hiilidioksidipäästöjä. Vaikutuksia ilmastoon voidaan vähentää mm. käyttämällä uusiomateriaaleja ja hiilivarastoina toimivia materiaaleja kuten puuta, suosimalla lyhyitä kuljetusyhteyksiä ja istuttamalla uutta puustoa.

Alueen sijainti joukkoliikenteen pysäkkien läheisyydessä sekä hyvän kevyen liikenteen verkoston äärellä voi edistää kestävien liikkumismuotojen suosiota mikä voi vähentää liikkumisesta aiheutuvia hiilidioksidipäästöjä.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan rakennettua kaupunkiympäristöä, eikä kaavamuutos suoraan vaikuta kasvi- ja eläinlajeihin tai luonnon monimuotoisuuteen. Alueen uudisrakentaminen ja pihan muutosten toteuttaminen edellyttää luonnonvarojen käyttöä. Vaikutuksia luonnonvaroihin voidaan vähentää mm. käyttämällä uusiomateriaaleja. Pihasuunnittelussa voidaan vaikuttaa luonnon monimuotoisuuteen, mm. suosimalla kasvilajeja ja istutuskokonaisuuksia, jotka houkuttelevat pölyttäjiä ja tukevat luonnon monimuotoisuutta kaupunkiympäristössä.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen

Asemakaavamuutosalue sijoittuu jo olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, noin 1 km etäisyydelle Lielahden palveluista. Kaava-alue rajautuu vaiheyleiskäaavan kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeeseen. Täydennysrakentamisaikana on yhdyskuntarakenteen tiivistämisen ja ilmastomuutoksen hallinnan kannalta perusteltavissa. Täydennysrakentaminen voi tukeutua kestäviin liikkumismuotoihin (kävely, pyöräily ja joukkoliikenne). Asemakaavamuutosalue liittyy olemassa oleviin palveluihin sekä kunnallisteknisiin verkostoihin ja on siten keskeisen kehityksen tavoitteiden mukainen.

Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavamuutoksen vaikutukset lähialueen katuverkon autoliikenteen määrään ovat melko vähäiset.

Tontin sijainti lähellä palveluja mahdollistaa hyvin myös julkisen liikenteen käytön sekä kulkemisen palveluihin jalan ja pyöräillen. Kaavamuutos ei muuta kevyenliikenteen verkostoja tai katuverkkoa.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamuutoksella on vaikutuksia alueen kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön. Asemakaavan toteutuessa muuttuu kaava-alueen nykyinen, pienteollisuudesta muistuttava maisema kaupunkimaisemmaksi.

Vanhan teollisuusrakennuksen sekä kahden asuinrakennuksen purkaminen sekä tonttien nykyisen kasvillisuuden katoaminen vaikuttavat Ollinojankadun ja Possilankadun nykyisiin katunäkymiin. Uudelle tontille istutettava puusto ja muu kasvillisuus aikanaan kompensoivat rakennusaikana tonteilta poistettavia istutuksia.

Teollisuusrakennuksen purkaminen hävittää alueelta muistuman sen pienteollisuushistoriasta. Uusi asuntorakentaminen tuo uuden kulttuurikerrostuman ja uusia näkymiä alueen rakennettuun ympäristöön. Uuden asuntorakentamisen kerrosluvut (II, III ja IV) ovat maltillisia. Kerrosluvut laskevat koilliseen ja kaakkoon millä uusi rakentaminen on pyritty sovittamaan viereisten tonttien rakennuskantaan.

Kaava-alueella ei ole todettu olevan kulttuuriperintökohteita. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta korttelissa sijaitsevan vanhan työväntalon kaupunkikuvallisiin arvoihin.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Kahden tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

2 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty Gradina Oy:n toimesta 17.8.2017.

2.1 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen hakijan tavoitteena on tontin 2538-4 käyttötarkoituksen muuttaminen työpaikka-alueesta asuinrakentamiseen ja tonttien 2538-3 ja 4 rakennusoikeuden lisääminen sekä alueella nykyisin sijaitsevien rakennusten korvaaminen uudisrakentamisella.

Asemakaavoituksen tavoitteena on luoda edellytykset ympäristöön sopeutuvalla täydennysrakentamiselle, jossa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa, suhde lähiympäristöön ja kaupunkikuva.

Tampereen kaupungin strategia ohjaa yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen täydennysrakentamisella.

MRL 91 b §:n tarkoittama maankäyttösopimus laaditaan ennen asemakaavaehdotuksen hyväksymiskäsittelyä.

2.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.2.1 Alueen yleiskuvaus

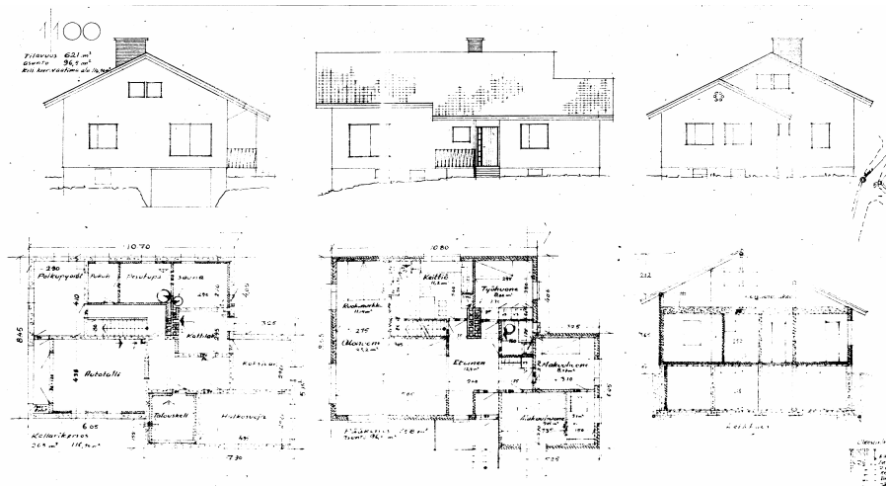
Suunnittelualue sijaitsee länsi-Tampereella, noin 6 kilometrin päässä keskustasta ja alle kilometrin etäisyydellä Lielahतिकesuksesta. Kaava-alue rajautuu koillisessa ja kaakossa pientalotontteihin, lounaassa Ollinojankatuun ja luoteessa Possilankatuun. Alue käsittää tontit 3 ja 4 korttelista 2538. Tontti 2538-3 on pinta-alaltaan 1 319 m² ja tontin 2538-4 pinta-ala on 2 463 m². Yhteensä alueen pinta-ala on 3 782 m². Kaava-alueen omistaa A5 Group Oy.

Tontilla 2538-3 sijaitsee vanha asuinrakennus, jonka tarkka rakennusajankohta ei ole tiedossa, oletettavasti rakennus on valmistunut 1930- tai 1940-luvuilla.



*Kuva 1. Kuva nykytilasta syksyllä 2018, Ollinojankatu 28.
© Heikki Majuri 2018.*

Tontilla 2538-4 Possilankadun ja Ollinojankadun risteyksessä sijaitsee vuonna 1956 valmistunut asuinrakennus, joka alun perin on ollut sukatehtaan johtajan asunto. Rakennus edustaa 1950-luvulle tyypillistä asuntorakentamista. Rakennus on tehtaan toiminnan päättymisen jälkeen toiminut mm. majoitustilana.



*Kuva 2. Johtajan asunnon julkisivu- ja pohjakuvia vuodelta 1955.
Tampereen kaupungin rakennusvalvonnan arkisto.*

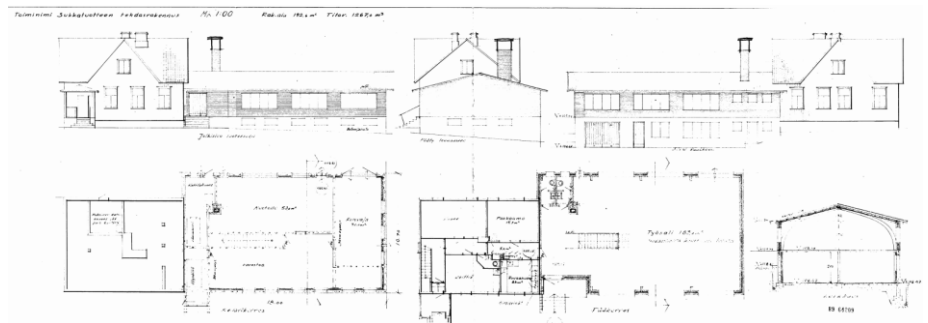
Tontin kaakkoisosassa sijaitsee 1961 rakennettu Sukkatuote Oy:n punatiilinen teollisuusrakennus. Alun perin rakennuksen päädyssä ollut, Terijoelta 1928 tuotu hirsinen asuinrakennus purettiin vuonna 2003 ja tilalle rakennettiin vuonna 2004 valmistunut kaksikerroksinen laajennus. Vuodesta 2015 lähtien Ollinojankatu 30 tiloissa on toiminut Juhlatila Sukkatehdas, joka on toiminut molemmissa rakennuksissa. Juhlia ja muita tapahtumia on varsinaisesti järjestetty vanhassa teollisuusrakennuksessa ja omakotitalo on toiminut majoituspaikkana.



*Kuva 3. Katunäkymä Possilankadulta kohti Ollinojankatu 30-32:a.
© Tampereen kaupunki 2019.*



*Kuva 4. Suunnittelualueen punatiilinen teollisuusrakennus
© Tampereen kaupunki 2019.*



Kuva 5. Pienteollisuusrakennuksen julkisivu- ja pohjakuvia vuodelta 1961. Tampereen kaupungin rakennusvalvonnan arkisto.



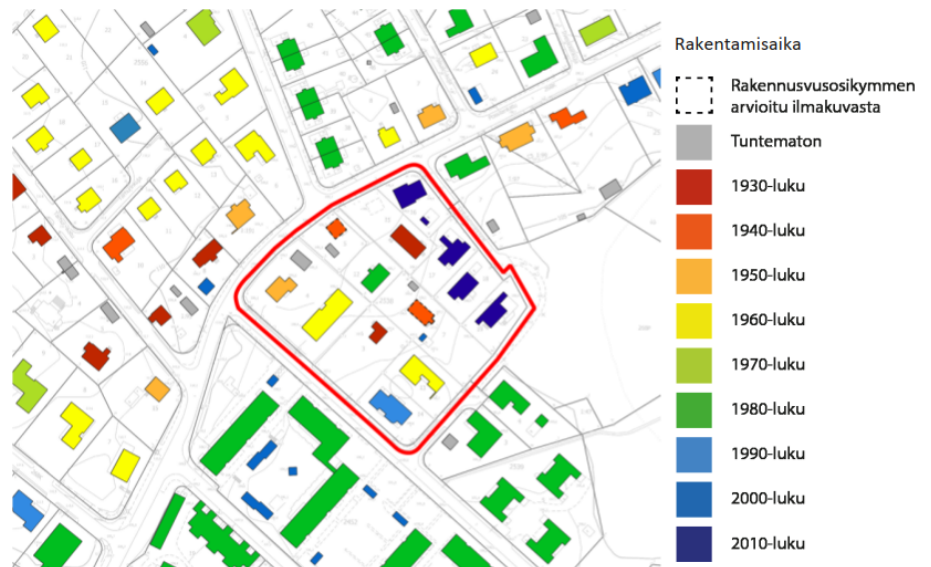
Kuva 6. Pienteollisuusrakennuksen julkisivukuvia vuodelta 2003. Tampereen kaupungin rakennusvalvonnan arkisto.

Tontin pohjoiskulmassa sijaitsee talousrakennus, jonka rakentamisajankohdasta ei ole tietoa.

Tontit on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.

2.2.2 Lähialue

Suunnittelualue ja sen ympäristö ovat vehreää ja puustoista pientaloaluetta, joka rajautuu lounaassa kerrostalo- ja rivitalokortteleihin. Tarkastelualueella ei ole yhtä tyypillistä rakennusaikakautta. Alueen ensimmäinen asemakaava on vuodelta 1959 ja suurin osa rakennuksista on rakennettu tämän jälkeen. Alueella ei ole ajallisesti yhtenäistä kaupunkikuvaa, mutta paikoitellen leimallisuutta luovat jälleenrakennuskauden (1940-1960-lukujen) rakennukset. Itse tarkasteltava kortteli on erityisen kerroksellinen, koska siellä on säilynyt myös rakennuksia ajalta ennen ensimmäistä asemakaavaa.



Kuva 4. Suunnittelualueen korttelin ja lähialueen rakennuskannan rakentamisaikakohta

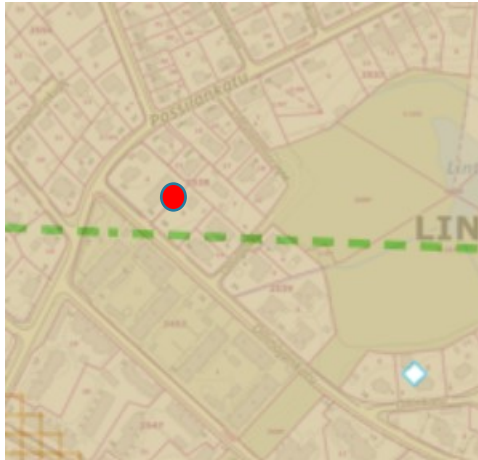
2.2.3 Palvelut

Lielahrikeskuksen monipuoliset palvelut sekä Lielahden koulu (luokat 1-9 ja esiopetus) sijaitsevat noin kilometrin etäisyydellä. Muihin Lielahden kaupallisiin palveluihin on matkaa n. 1,2-1,8 kilometriä. Lähimmät kaupunkiliikenteen bussipysäkit sijaitsevat Possilankadun varrella n. 20-70 metrin kävelyetäisyydellä suunnittelualueesta.

3 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

3.1 Maakuntakaava

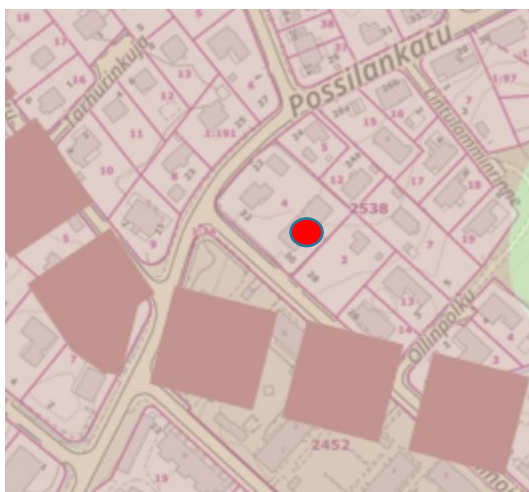
Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019. Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueelle ja kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeelle.



Kuva 5. Ote maakuntakaavasta 2040

3.2 Yleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisesta Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 (KV 15.5.2017, tullut voimaan 20.1.2020) ja valtuuston hyväksymästä Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta valtuustokausi 2017-2021. Yleiskaavayhdistelmässä suunnittelualue on osoitettu asumisen alueeksi. Yleiskaava 2040 määräyksen mukaan alue varataan pääosin asumiselle sekä sitä palveleville toiminnoille, muun muassa 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. Vaiheyleiskaavassa suunnittelualue rajautuu kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeeseen.



Kuva 6. Ote kaavayhdistelmästä, kantakaupungin yleiskaava ja kantakaupungin vaiheyleiskaava. Kartta 1, yhdyskuntarakenne.

3.3 Asemakaava

Suunnittelualueella ovat voimassa asemakaavat nro 1821 (18.5.1962) ja 1376 (19.10.1959). Tontti 2538-4 on asemakaavassa osoitettu pienteollisuusrakennusten korttelialueeksi. Tontin 2538-3 käyttötarkoitus on asuminen. Tonteille on määritelty rakennusalat ja molemmille tonteille saa rakentaa omakotirakennuksen, jonka räystäskorkeus on enintään 5,2 m ja kattokaltevuus 1:1,5 ja jonka pinta-ala saa olla enintään 10 x 12 m. Pienteollisuusrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on 2 ja kattokaltevuus 1:4.



Kuva 7. Ajantasa-asemakaava

3.4 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla 2538-3 on voimassa 5.3.1960 hyväksytty tonttijako nro 1970. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 9.5.1970.

Tontilla 2538-4 on voimassa 5.3.1960 hyväksytty tonttijako nro 1970. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 31.7.1961.

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu vuonna 2020.

3.5 Suunnittelun tueksi tehdyt selvitykset

Hulevesiselvitys

Suunnittelualueelle on laadittu FCG Finnish Consulting Group Oy:n toimesta vuonna 2020 hulevesiselvitys. Selvityksessä todetaan, että esitetyt maankäytön muutokset lisäävät hieman suunnittelualueella syntyvien hulevesien määrää. Hulevesien laatuun maankäytön muutoksilla ei katsota olevan merkittävää vaiku-

tusta. Suunnittelualan hulevedet oletetaan johdettavaksi Ollinojankadun hulevesiviemäriin, jossa esiintyy jo nykyisellään kapasiteetin riittämättömyyttä tämän työn yhteydessä tehdyn hulevesimallinnuksen perusteella. Näin ollen suunnittelualueelle esitetään korttelikohtaista viivytystä, jonka mitoitustilavuus on 1 m^3 viivytystilavuutta 100 m^2 vettä läpäisemätöntä pintaa kohden.

Suunnittelun maankäytön perusteella maanpäällisiä viivytysrakenteita on haasteellista sijoittaa suunnittelualueelle siten, että hulevedet voitaisiin johtaa painovoimaisesti maanpäällisiin viivytysrakenteisiin. Näin ollen viivytys esitetään toteutettavaksi maanalaisena viivytysrakenteena.

Jatkosuunnittelussa viivytysrakenteen sijainti ja mitoitus tulee tarkistaa sekä hulevesien johtamis- ja tulvareitit suunnitella. Tonttien maanpinta tulee tasata siten, että hulevesien johtaminen viivytysrakenteeseen on mahdollista. Rakentamisen aikaiseen hulevesien hallintaan on kiinnitettävä erityistä huomiota ja rakentamisen aikaisten järjestelmien tarkempi sijainti ja mitoitus tulee suunnitella jatkosuunnittelun yhteydessä.

Pilaantuneet maat

Taratest Oy on laatinut vuonna 2018 selvityksen suunnittelualan maaperän pilaantuneisuudesta. Selvitystä varten alueella on suoritettu maaperänäytteenottoja 10.9.2018 yhdeksässä eri tutkimuspisteessä. Laboratoriotutkimusten perusteella tutkimuspisteen P7 näytteessä todettiin Valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaisen ylempien ohjearvon ylittävää sinkkipitoisuutta. Näytepisteessä P6 todettiin kynnysarvon ylittävää öljyhiilivetyjen C10-C40 pitoisuutta. Muiden näytteiden kohdalla ei todettu kynnys- tai ohjearvotasojen ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia.

Tehtyjen tutkimusten perusteella alueella on aiemmasta toiminnasta aiheutuneita kohonneita haitta-ainepitoisuuksia tutkimuspisteiden P6 ja P7 ympäristössä. Lisätutkimuksia suositellaan pisteen P7 ja P6 ympäristössä pilaantuneisuuden laajuuden selvittämiseksi. Lisätutkimukset voidaan toteuttaa kairaamalla kaavoitus- ja suunnitteluvaiheen yhteydessä tai myöhemmin kaivamalla maarakennustöiden yhteydessä. Myös rakennusten alapuolisten täyttöjen laatu tulee arvioida rakennusten purkutöiden yhteydessä. Kohonneiden haitta-ainepitoisuuksien vuoksi kohteessa tehtävien maarakennustöiden yhteydessä tulee kiinnittää erityistä huomiota maa-ainesten puhtauteen.

Kun pilaantumisen laajuus on selvitetty, voidaan alueella aloittaa maaperän puhdistustoimenpiteet. Asuinkäyttöön tarkoitetuilla alueilla pilaantuneen maaperän puhdistustyön tavoitteena pidetään yleensä (vna 214/2007) alemmaa ohjearvotasoa. Pilaantuneen maaperän kunnostustyöstä tulee laatia erillinen kunnostussuunnitelma ja tehdä ilmoitus Pirkanmaan ELY-keskukseen ennen töiden aloitusta. Kunnostustyöt tulee tehdä ympäristötekniikan valvonnassa, joka kirjoittaa puhdistustyöstä loppuraportin.

Korttelitarkastelu

Korttelitarkastelussa on käyty läpi mm. korttelin rakennetta, kerroslukuja sekä nykyisiä tonttitehokkuuksia, joiden pohjalta on laadittu täydennysrakentamisen periaatteet korttelissa 2538. Korttelitarkastelua on tarkistettu valmisteluvaiheen jälkeen.

Tehokkuus tontin koon ja sijainnin mukaan seuraavien tonttikokojen puitteissa:

- alle 2000 m² tontti -> e = 0,3
- yli 2000 m² tontti -> e < 0,5
- yli 3000 m² tontti -> e < 0,7

Korttelitarkastelussa esitetyt tehokkuudet ovat laskennallisia enimmäismääriä. Tontille tai yhdistetylle uudelle tontille sopivaan tehokkuuteen vaikuttavat mm. tontille jäävät rakennukset, tontin mittasuhteet, naapurien rakennusten läheisyys sekä pysäköinnin ja vapaan pihatilan järjestämisen mahdollisuudet.

Erillispientalojen tavoitteellinen runkosyvyys on 8-9 m, pari ja rivitalojen 10-11 m ja kerrostalojen korkeintaan 12- 13 m.

Historiaselvitys

Historiaselvityksessä on käyty läpi suunnittelualueella olevien rakennusten ja toimintojen historiaa 1900-luvun alkupuolelta 2000-luvulle.

Rakentamistapaohje

Rakentamistapaohjeessa annetaan kaavamääräyksiä täydentäviä määräyksiä, ohjeita ja suosituksia, joiden avulla varmistetaan rakentamiselle ja ympäristön laadulle asetettujen tavoitteiden toteutuminen. Rakentamistapaohjetta käytetään eri valmiusvaiheissaan päätöksenteon ja kaavojen vaikutustenarviointien työkaluna sekä toteuttamistapojen ohjeena suunnittelijoille ja rakentajille.

4 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 17.1.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa (hakijan suunnitelmat) kuulutettiin nähtäville 17.1.-7.2.2019 väliseksi ajaksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin viisi viranomaiskommenttia ja neljä mielipidettä.

Ympäristönsuojeluyksiköllä, Pirkanmaan ELY-keskuksella, Pirkanmaan maakuntamuseolla ja Pirkanmaan liitolla ei ollut huomautettavaa kaavahankkeesta. Viheralueet ja hulevedet-yksikkö ilmoitti, että tulee laatia hulevesiselvitys. Hulevesiselvitys on valmistunut keväällä 2020.

Naapurien mielipiteissä otettiin kantaa mm. kerrostalorakentamisen sopimattomuuteen alueen yleisilmeeseen ja nykyiseen rakennuskantaan, puuston hävittämiseen, varjostuksen, levottomuuden, liikenteen ja melutason lisääntymiseen, pysäköinnin järjestämiseen, elinympäristön muuttamiseen ja tonttien arvon alenemiseen, yhdenvertaisuusperiaatteeseen, tiedonvälitykseen.

Vastine:

Täydennysrakentaminen on kaupungin tavoitteiden mukaista ja asumisen edellytysten on katsottu naapurikiinteistöillä edelleen täyttyvän. Kaavamuutoksessa uudisrakentaminen on ratkaistu siten, että se aiheuttaa mahdollisimman vähän haittaa lähiympäristön asutukselle ja ympäristölle ottaen samalla huomioon muut tavoitteet ja reunaehdot, kuten tontin sekä kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön liittyvät näkökohdat. Asemakaava mahdollistaa alueen kaikille asukkaille (uusille ja nykyisille) terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön. Tontin keskeinen sijainti yhdyskuntarakenteessa on asumisen kannalta erinomainen ja puoltaa suhteellisen tehokasta maankäytön ratkaisua lähelle kevyellä liikenteellä saavutettavia palveluita.

Rakentamisajankohta saa näkyä rakennusten massoittelessa ja julkisivuissa, jolloin uudisrakentaminen tuo tullessaan uuden ajallisen kerrostuman alueen rakennuskantaan. Naapurikiinteistöjen suuntaan kerroslukua on madallettu siten, että Possilankadun varressa naapurin vieressä on kaksikerroksinen paritalo ja Ollinojankadun varressa, naapurin suuntaan pysäköintialueen takana on kolme-kerroksinen osuus.

Rakentamisen tieltä saatetaan joutua poistamaan osa suunnittelualueella olevista istutuksista, mutta niitä korvataan rakentamisen jälkeen pihasuunnitelman mukaan.

Viitesuunnitelman varjostuskuvan mukaan 45 asteen valokulmasääntö toteutuu edelleen rajanaapureihin nähden, joten voidaan katsoa, ettei uudisrakentaminen varjosta liikaa olemassa olevia asuntoja ja asumisen edellytykset edelleen täyttyvät.

Tiiviisti rakennetussa kaupunkiympäristössä ei voida täysin välttää sitä, ettei rakennuksista tai tonteilta muodostuisi näkymiä muiden rakennusten tai pihojen suuntaan. Ylempien kerrosten asunnot ovat n. 25-30 metrin päässä koillispuolen naapurirakennuksista sekä n. 20 metrin päässä kaakkoispuolen tontin asunnoista. Etäisyyttä voidaan pitää kohtuullisen suurena.

Kaavamuutoksen myötä tontilla tulee asumaan arviolta noin 70 uutta asukasta. Kyseessä on tavanomainen asuntorakentaminen, mikä ei sinällään aiheuta alueelle levottomuutta. Asukkaiden liikkuminen pihapiirissä ja ulko-oleskelualueella aiheuttaa liikettä ja mahdollisesti ääntäkin ulkona samalla tavoin kuin missä tahansa asutokohteessa. Jalankulku tontille jakautuu kahdelle kadulle ja ajoneuvoliikenne pysäköintialueelle tapahtuu Ollinojankadun kautta. Jalankulku sekä polkupyörä- ja ajoneuvoliikenne lähialueella lisääntyy, mutta ei niin, että siitä aiheutuisi merkittävää haittaa alueen nykyisille asukkaille.

Tampereen kaupungin pysäköintipolitiikan (Yhdyskuntalautakunta 29.1.2019 § 27) mitoituksen mukaan tontille tulisi rakentaa yhteensä 30 autopaikkaa. Tontille toteutetaan 31 autopaikkaa, joten pysäköintipolitiikan mitoitusvaatimus täyttyy.

Tavanomaisen asuntorakentamisen ei voida katsoa aiheuttavan kohtuutonta haittaa naapurikiinteistölle eikä asemakaavanmuutoksen kokonaisuutena arvioiden voida katsoa aiheuttavan maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 3 momentissa tarkoitettua elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä. Sellaisena ei voida pitää naapurikiinteistöjen väitettyä arvon alenemista.

Kaavamuutosta valmisteltaessa on laadittu korttelitarkastelu, jossa on selvitetty mm. korttelin tonttien tonttitehokkuutta. Nykyistä suurempi tonttitehokkuus voi olla mahdollista osalla naapuritontteja esim. tonttien yhdistämisen kautta. Korttelitarkastelussa esitetyt tehokkuudet ovat laskennallisia enimmäismääriä ja tontille tai yhdistetyille uudelle tontille sopivaan tehokkuuteen vaikuttavat mm. tontille jäävät rakennukset, tontin mittasuhteet, naapurien rakennusten läheisyys ja pysäköinnin ja vapaan pihatilan järjestämisen mahdollisuudet.

Lähivaikutusalueeksi katsotaan rajanaapurit sekä kiinteistöt, jotka sijaitsevat kohtisuoraan kadun toisella puolella. Kaavahankkeen eri vaiheista tiedotetaan Tampereen kaupungin internet-sivuilla sekä Aamulehden kuulutuksella, joten tiedotus on varsin laajaa.

4.1.1 Valmisteluaineistosta esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Valmisteluvaiheen materiaali kuulutettiin Aamulehdessä nähtäville 11.2.-4.3.2021 väliseksi ajaksi. Nähtäville tulosta tiedotettiin lähivaikutusalueen kiinteistöjä myös kirjeellä. Valmisteluaineistosta saatiin viisi viranomaiskommenttia ja kymmenen mielipidettä. Pirkanmaan liitolla, Pirkanmaan ELY-keskuksella ja ympäristönsuojelulla ei ollut huomautettavaa hankkeesta. Pirkanmaan maakuntamuseon kommentissa esitettiin kaavaselostuksen täydentämistä olemassa olevan rakennuskannan ja vaikutustenviitteen osalta. Terveystieteiden tutkimuskeskus esitti, että alueella, johon asumista ja oleskelua suunnitellaan, tulee tehdä tarvittavat selvitykset maaperän pilaantumisen laajuudesta ja riskeistä.

Mielipiteissä otettiin kantaa mm. rakentamisen määrään, rakennusten sijoitukseen tontilla sekä hankkeesta aiheutuvaan haittaan. Mielipide- ja kommentti-kooste sekä vastineet ovat erillisenä liitteenä.

Valmisteluvaiheesta saadun palautteen jälkeen tehdyt muutokset

Valmisteluvaiheesta saadun palautteen jälkeen asuinkerrostalon rakennusoi-keutta on laskettu 150 k-m², jolloin tonttitehokkuus laski e=0,70:stä e=0,66:een. Kerrostalon rakennusala on siirretty lähemmäksi Possilankatua. Neljäkerroksista osaa on pienennetty ja noin puolet asuinkerrostalosta on nyt kolmekerroksinen. Koillisrajalle on osoitettu vähintään 160 cm korkean rakenteellisen aidan osuus sille kohtaa, missä rajalla ei nyt ole pensasaitaa. Kaakossa pysäköintialueen ja tontinrajan väliin on merkitty istutettava alueen osa.

Viitesuunnitelman asuntojakaumaa on muutettu siten, että asuntojen keski-pinta-alaa on kasvatettu ja asuntokanta on monipuolistunut. Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka (KITIA)-palveluryhmä on todennut, että tässä tapauksessa ei ole katsottu tarpeelliseksi ohjata asuntojakaumaa kaavassa.

4.2 Ehdotusaineistosta esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Ehdotusvaiheen materiaali kuulutettiin Aamulehdessä nähtäville 30.9. – 14.10.2021 väliseksi ajaksi. Ehdotusvaiheen materiaalista saatiin yksi viranomais-lausunto ja kuusi muistutusta. Pirkanmaan maakuntamuseo totesi lausunnon-saan, että aineistoa on täydennetty valmisteluvaiheen lausunnossa esitetyn mu-kaisesti, eikä Pirkanmaan maakuntamuseolla näin ollen enää ole kaavaehdotuk-sesta huomautettavaa.

Muistutuksissa otettiin kantaa mm. rakentamisen määrään, rakennusten sijoitukseen tontilla, julkisivuihin sekä hankkeesta aiheutuvaan haittaan. Lausunto- ja muistutuskooste sekä vastineet ovat erillisenä liitteenä.

Ehdotusvaiheesta saadun palautteen jälkeen tehdyt muutokset

Kaavakartan yleismääräystä täydennettiin siten, että rakennusten julkisivut voi-vat rappauksen lisäksi olla myös ympäristöön soveltuvaa vaaleaksi peittomaalat-tua puuta.

Muut muutokset

Kaavatyön aikana vanhentuneena poistettu pilaantunutta maaperää koskeva määräys päivitettiin kaupungin nykymääräysten mukaiseksi. Kaavakarttaan lisät-tiin maininta kaavaa koskevasta rakentamistapaohjeesta. Viitesuunnitelmaan lisättiin havainnekuvia.

4.3 Asemakaavan hyväksyminen

Asemakaava hyväksytään yhdyskuntalautakunnassa sen oltua nähtävillä. Hyväksymisen jälkeen päätökseen voi hakea muutosta.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavasta on tehty viitesuunnitelma, jossa on esitetty, miten kaava tullaan toteuttamaan suunnittelualueen tontilla.

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

6 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17.1.2019, tark. 8.2.2021, 20.9.2021
- Asemakaavakartta 8.2.2021, tark. 20.9.2021, tekn.tark. 7.12.2021
- Asemakaavan seurantalomake
- Viitesuunnitelma 7.12.2021
- Kaupungin vastine muistutuksiin ja lausuntoon 7.12.2021

6.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Korttelitarkastelu
- Historiaselvitys
- Hulevesiselvitys
- Selvitys maaperän pilaantuneisuudesta
- Rakentamistapaohje
- Aloitusvaiheen palauteraportti
- Valmisteluvaiheen palauteraportti