



## Mielipide kaavaluonnokseen 8719, Kissanmaankatu 28-32, sekä Hippoksenkatu 40. DNo TRE:1713/10.02.01/2018

As. OY Kissankello käynnisti lisärakentamishankkeen elokuussa 2016 mahdollistaakseen pitkän tähtäimen suunnitelman taloyhtiön rakennusten elinkaaren jatkamiseksi, korjausvelan minimoimiseksi, sekä tontin vuokrasopimuksen uusimisesta kohoavien vuokratilustannusten tasaamiseksi. Vaikka taloyhtiö on itse hankkeen käynnistäjä, katsoo se tarpeelliseksi jättää mielipiteen nähtävillä olleeseen, lisärakentamishankkeeseen liittyvään, kaavaluonnokseen, erityisesti siihen viimehetkellä lisättyihin kaavavaatimuksiin, jotka on osoitettu koskemaan myös aiemmin rakennettuja rakennuksia ja ympäristöä. Mielipide kohdistuu erityisesti melun, huleveden ja autopysäköinnin osalta asetettuihin vaatimuksiin.

### Meluselvityksen aiheuttamat kaavamerkinnot

Asiakirjaliitteenä olleen meluselvityksen perusteella kaavaan on sisällytetty vaatimukset korkeasta meluseinämästä sekä parvekelasituksesta. Taloyhtiön asukkaiden haastattelujen perusteella Hervannan valtavylylältä tuleva liikennemelu ei ole vaikuttanut asukkaiden viihtyvyyteen tai hyvinvointiin. Tulevaisuudessa liikennemäärän kasvun tuoma lisämelu kompensoitunee osittain autokannan muuttuessa polttomoottorikäyttöisistä autoista sähkökäyttöiseksi. Rakenteilla olevan ratikkaverkoston valmistuminen ja sen ottaminen käyttöön osaksi julkista liikennettä vähentänee henkilöautoliikenteen määrää ja melua alueella. Lisäksi Hipposkylän kaavamuutoksen (8549) yhteydessä rakennettava meluseinällä on vaikutusta myös Kissankellon melutasoihin alentavasti. Meluseinän sijainti on osoitettu tontilla sellaiseen paikkaan, että olemassa olevia rakennuksia joudutaan siirtämään/purkamaan.

Parvekelasituksen toteuttamisella saavutettava hyöty on hyvin kyseenalainen. Taloyhtiön kaikki parvekkeet ovat rakennuksen julkisivuun upotettuja, jolloin liikennemelun suora välittyminen parvekeikkunoiden kautta vaimenee ilman parvekelasitustakin. Huoneistoissa on ikkunoita parvekkeiden kanssa samaan suuntaan, joten melutaso huoneistossa säilyy kuitenkin lähes samalla tasolla parvekelasituksesta riippumatta. Rakennuksissa on myös huoneistoja, joissa ei ole parvekettä. Näihin huoneistoihin ei parvekelasituksen asentamisella ole melun torjumisen osalta vaikutusta. Sen sijaan tästä aiheutuu taloyhtiössä osakkaiden tasa-arvoisen kohtelun rikkomista.

### Hulevesi

Hulevesiselvityksessä oli esitetty, että kaavaluonnoksen mukainen määräys hule-43 (1) tulee ottaa käyttöön uudisrakentamisen tai isompien saneeraustöiden yhteydessä myös jo rakennetulla alueella. Kissanmaan alueelle on tulossa merkittävästi uudisrakentamista, jolloin rakennusten yhteydessä toteutettavat hulevesien viivytysjärjestelmät vähentävät hetkellistä hulevesikuormaa yhteiseltä valuma-alueelta merkittävästi jo sellaisenaan. Lisäksi hulevesiselvityksessä oli maininta kunnostettavista avo-ojista tontin etelä- ja länsisivuilla. Nykyisessä kiinteistössä on käytössä sadevesijärjestelmä. Sen vuoksi valtaosa kiinteistön katto- ja piha-alueen hulevesistä on viemäroityjä ja valumat kyseisiin avo-ojiin on kovallakin sateelle vähäiset. Avo-ojien kunnostamisella ei näin ollen ole juurikaan vaikutusta hulevesien käsittelyyn. Olemassa olevaan sadevesiviemärintiin toteutettava hulevesien viivytysjärjestelmä vaatii huomattavasti enemmän resursseja, kuin vastaavan järjestelmän toteuttaminen uudisrakentamisen yhteydessä.



**As. Oy Kissankello**  
**Kissanmaankatu 28 - 32**  
**33530 Tampere**

**29.3.2020**

## **Autojen pysäköinti**

Kaavaluonnokseen on asetettu muodostettavan tontin 11 eteläreunaan mahdollisuus tekniselle kansialueelle, käytännössä pysäköintilaitokselle. Taloyhtiön näkemyksen mukaan pysäköintiä tontin 10 eri osissa pystytään joustavasti kehittämään ja tontin pohjois- ja länsireunaan on mahdollisuus tarvittaessa rakentaa lisää pysäköintipaikkoja. Tontin käytön ja käytettävyyden kannalta joustavalla yhteisjärjestelyllä tonttien 10 ja 11 välillä toteutettu pintapysäköinti toimisi alueella huomattavasti paremmin, kuin aluetta keinotekoisesti jakavalla pysäköintilaitoksella. Pysäköintilaitos katkaisisi yhteiskäyttöistä avointa oleskelualueutta luoden tonteille ahtaan tilavaikutelman.

## **Loppusanat**

As. Oy Kissankellon haluaa kehittää yhtiön asumisviihtyvyyttä ylläpitämällä ja kehittämällä rakennettua ympäristöä pienin askelin taloyhtiön taloudellisen tilanteen huomioiden. Suunnitteilla on useita rakennusten kustannustehokkuutta parantavia ja viihtyvyyttä lisääviä hankkeita. Osa näistä korjaushankkeista tulevat edellyttämään rakennuslupaa. Mikäli kaavaluonnokseen nyt merkityt vaatimukset konkretisoituvat ensimmäisen rakennuslupaa vaativan kunnostustyön yhteydessä, voivat ne niistä aiheutuvien kustannusten vuoksi estää taloyhtiön kunnossapitotyön toteutuksen. Sen sijaan kaavamääräysten vaatimat muutostyöt olisi kustannustehokasta toteuttaa niiden peruskorjaustöiden yhteydessä, jotka liittyvät kaavaluonnoksessa esitettyihin vaatimuksiin. Esimerkiksi hulevesien viivytysjärjestelmän rakentamista olisi mielekästä harkita siinä yhteydessä kun taloyhtiö peruskorjaa salaojajärjestelmän ja vastaavasti meluseinän rakentaminen toteutettaisiin autotallien mittavamman saneerauksen/uudisrakentamisen yhteydessä. Näiden perusteluiden myötä taloyhtiö toivoo, että kaavamääräysten hule-43(1), mevs-9(3,8m) ja ma/kah tarpeellisuuden arvioinnin yhteydessä otettaisiin taloyhtiön mielipide huomioon esimerkiksi määrittelemällä vaatimukset osittain ehdollisiksi tontin 10 osalta.

Yhteistyö ja joustavuus rakentamista ohjaavissa kaava-asioissa auttaa saavuttamaan parhaimman lopputuloksen koko alueen viihtyvyydelle ja turvallisuudelle mahdollistaen myös olemassa olevan rakennuskannan sovittamisen alueen kehittyvään yleisilmeeseen.

Tampereella 29.3.2020

As. OY Kissankellon hallituksen puolesta,

Kari Santaharju  
isännöitsijä