

PERUSTELUT

Vaadimme kaavamuutos esityksemme uusintakäsittelyä ja kaavamuutosesityksemme liittämistä vireillä olevaan kaavamuutokseen nro 8732.

Alkupuheenvuoro

(Viitaten [REDACTED] puheluun): Ollinpolku 5:n (kiinteistö 837-268-2538-7) maanomistajalla ([REDACTED]) on tavoitteena selvittää mahdollisuutta kehittää kiinteistön nykyistä kaavaa naapuruston kaava-hankkeen (tulossa luonnosvaiheeseen?) osana tai itsenäisenä hankkeena. Alla auki olevia kysymyksiä kaavakehityshankkeeseen liittyen: Kannattaako Ollinpolku 5:n mahdollinen kaavakehityshanke liittää naapurusto vireillä olevaan hankkeeseen ja onko siihen käytännön esteitä? Voidaanko Ollinpolku 5:een ajatella samaa rakentamisen tehokkuuslukua kuin naapureiden kaavahankkeessa? ([REDACTED])

Kaavaharkintakokouksessa 16.9. on käsitelty tontillemme nro 7 esitettyä kaavamuutos esitystä pelkästään itsenäisenä hankkeena vaikka jo mm. arviointi - ja osallistumissuunnitelma tilaisuudessa ja siihen liittyvässä selvityksessämme (5.2.2019) sekä yllä mainitussa keskustelussa (12.8.2020) on esitetty (toisena) vaihtoehtona myös tontin nro 7 liittäminen kaavamuutokseen nro 8732. Korttelitarkastelu ja siinä esitetyt tonttien pinta-alaan perustuvat tonttitehokkuusraajat on määritelty pelkästään joko tonttien nro 3 ja 4 yhteenlasketun pinta-alan (3782 m²) tai tontin nro 4 pinta-alaan (2463 m²) perustuen, joten korttelitarkastelu on tehty hyvin yksipuolisin perustein tonttien pinta-alojen osalta ja ilman minkäänlaista selvitystä mm. myös naapuruston osallistumis- ja liittymishalukkuudesta kaavamuutokseen nro 8732.

Vähäistä suurempi täydennysrakentaminen edellyttää tonttien yhdistämistä ja mahdollisesti olemassa olevien rakennusten korvaamista uusilla.

Päätöksessänne mainitsette, että "vähäistä suurempi täydennysrakentaminen edellyttää tonttien yhdistämistä ja mahdollisesti olemassa olevien rakennusten korvaamista uusilla". Korttelitarkastelunne ja lausuntonne antaa sellaisen virheellisen kuvan, että myös meillä muilla pientalotonttien omistajilla olisi mahdollisuus osallistua täydennysrakentamiseen, mikä edellyttää tonttien yhdistämistä, mutta tämä ei ole kuitenkaan käytännössä kaikille mahdollista, kuten jo tämä päätöksenne osoittaa. Vireillä oleva kaavamuutos 8732 on tulossa vasta luonnosvaiheeseen, joten täydennysrakentamisen osalta myös muiden tonttien yhdistäminen vasta vireillä olevaan kaavamuutokseen nro 8732 on mahdollista eikä tällaista mahdollisuutta ja halukkuutta ole kaupungin ja kaavamuutoksen nro 8732 hakijan taholta tähän mennessä selvitetty eikä kysytty. Vireillä olevasta kaavamuutoksen nro 8732 käsittelystä, omasta kaavamuutos esityksestämme ja ylläolevasta lausunnostanne jää sellainen mielikuva, että **täydennysrakentaminen ja tonttien yhdistäminen on mahdollista vain tonteille nro 3 ja 4**, joista tontti nro 3 on 16 % pienempi (1319 m²) ja käyttötarkoitukseltaan aivan vastaavanlainen asuinpienitalo tontti kuin omakin tonttimme, mikä on itse asiassa pinta-alaltaan korttelin suurin pientalotontti. Tontti nro 3 on päätynyt nykyiselle omistajalle pelkästään sijoitusmielessä keväällä 2017, minkä jälkeen asunto on ollut tyhjiillään ja tontille haettiin heti kaavamuutosta ja mahdollistamisvaiheessa tontin

tehokkuusluvun lähes 8-kertaistamista. ja korttelitarkastelun perusteella tehokkuusluvun 5-kertaistamista. Tällainen **tonttien omistussuhteilla "kikkailu"** ja tällä perustella vain joidenkin tonttien yhdistäminen kaavahankkeeseen nro 8732 on kaavoittajan avulla mahdollistettu jo tontin hankintavaiheessa ja kaavoittajan mielestä tällainen toiminta on täysin hyväksyttävää, mutta **vakituisesti tontillaan asuvalle tämä ei ole mahdollista** eli heidän tonttejaan ei voi **yhdistää vastaavalla tavalla vireillä olevaan kaavamuutokseen nro 8732 ?**

Perustelut

Kiinteistöjen tulee soveltua sijaintinsa, käyttötarkoituksensa ja kaavamääräystensä puolesta yhdessä käytettäväksi. **Kiinteistöt nro 3 ja 7 kuuluvat ja on tarkoitettu kuulumaan samaan käyttötarkoitukseen (asuinpientalotontti)**, kun taas tontti nro 4 on tarkoitettu aivan eri käyttötarkoitukseen (työpaikka-alue). Kaavamuutoksessa nro 8732 aivan eri käyttötarkoitukseen tarkoitettu pienteollisuustontti nro 4 on tarkoitus yhdistää asuinpientalotonttiin (nro 3) ja muuttaa yhdistetty alue asuinkerrostalojen korttelialueeksi, mutta kaavoittajan mielestä tonttia nro 7 ei voi yhdistää samoin edellytyksin kaavamuutokseen nro 8732.

Esimerkki

(esim. rakennusoikeuden hinta 400 euroa / kerrosneliometri)

Tontti nro 3, 1319 m², 0,16 --) 0,70, rakennusoikeus 923 krs-m², tontin arvo 369 000 euroa
Tontti nro 7, 1563 m², 0,14 --) 0,30, rakennusoikeus 468 krs-m², tontin arvo 187 500 euroa

Mikäli pientalotontin nro 7 pinta-ala suhteutetaan pientalotontin nro 3 pinta-alaan, on kaavamuutoksesta saatava hyöty tontille nro 3 211 000 euroa verrattuna tonttiin nro 7. Tontin nro 3 arvo olisi tontille nro 7 myönnetyn tehokkuusluvun 0,3 mukaan 158 000 euroa. Pientalotontin sijainti ei voi olla näin määräävä tekijä, jos **pinta-alaltaan 16 % pienempi tontti nro 3 (1319 m²)** on kaavamuutoksen, tonttien yhdistämisen ja myönnetyn uuden tonttitehokkuusluvun seurauksena kuitenkin **130 % arvokkaampi** (tonttitehokkuus 0,7 vs. 0,3) **kuin korttelin suurin pientalotontti nro 7 (1563 m²)**, tontit sijaitsevat korttelissa vierekkäin ja kumpikin on kiinni tontissa nro 4. Korttelitarkastelu perustuu periaatteessa tonttien pinta-alojen suuruuteen, mutta **ei näköjään tasapuolisesti ja yhdenvertaisuuteen perustuen.**

Vaadimme kaavamuutosesityksemme uusintakäsittelyä ja kaavamuutosesityksemme liittämistä vireillä olevaan kaavamuutokseen nro 8732, jolloin tonttien yhteenlaskettu pinta-ala on 5345 m² ja tonttitehokkuusluku olisi 0,7. Kaavamuutos esityksessämme on neljä luonnosvaihtoehtoa, joista pienimmät **perustuvat 2/3 -kerroksiseen rakentamiseen**, mitkä ovat tehokkuusluvultaan (0,67) eli tehokkuusluvultaan linjassa vireillä olevan kaavamuutoksen nro 8732 kanssa, mutta ovat mm. **kerrosluvultaan pienempiä** kuin kaavamuutoksessa nro 8732 esitetty 4-kerroksinen ratkaisu. Kaavamuutos esityksemme eivät poikkea kerroskorkeudeltaan yhtä paljon ympärillä olevasta korttelin muusta rakennuskannasta verrattuna kaavamuutoksessa nro 8732 esitettyyn kerroskorkeuteen. Kaavamuutos nro 8732 esitetyn tonttien nro 3 ja 4 yhdistämisen seurauksena tontin kerroskorkeus poikkeaisi naapuruston ja korttelin pientalotonttien kerroskorkeudesta

2 1/2-3 kerrosta, kun taas kaavamuutos luonnoksemme 2/3 -kerroksisissa vaihtoehtoissa 3 ja 4, kerroskorkeus **poikkeaisi vähemmän eli 1-2 kerrosta. Kaavamuutos luonnoksissamme kerroskorkeuksien ero naapurustoon nähden olisi siis suurimmillaankin vähemmän kuin kaavamuutoksessa nro 8732.** Kaavamuutos ehdotuksemme ratkaisut eivät poikkea kerroskorkeudeltaan yhtä paljon naapuruston ja korttelin muusta rakennuskannasta kuin vireillä olevassa kaavamuutoksessa nro 8732 esitetyt ratkaisut eli **mielestämme kaavamuutosehdotuksemme sopivat kerroskorkeudeltaan aivan yhtä hyvin asuinympäristöön kuin vireillä olevassa kaavamuutoksessa nro 8732.** Lisäksi tonttimme sijaitsee tavallaan metsän laidassa, mitä verrataan rakentamisen suhteen joissakin tapauksissa vastaavanlaiseen kadun varsi rakentamiseen, mitä on esitetty kaavamuutoksessa nro 8732. Emme olisi kuitenkaan rakentamassa 3-kerroksisista osuutta metsän laitaan vaan tonttimme avarammalle kohdalle, missä **etäisyydet naapureihin ovat suurimmat eikä rakennus varjostaisi naapureita.**

Mikäli kaavamuutosesityksemme hylätään, haluamme päätöksestä kirjallisen valituskelpoisen päätöksen ja valitusosoituksen. Tässä tapauksessa vaadimme, että myös kaavamuutoksen nro 8732 pientalotonttia nroa 3 kohdellaan jatkossa tasavertaisesti muihin pientalotontteihin verrattuna eli pientalotontin nro 3 tehokkuusluku on vastaava kuin korttelin muidenkin pientalotonttien eli korttelitarkastelun mukainen 0,3. Tontti nro 3 on pientalotontti ja sitä pitää koskea samat tontin jakamiseen ja tehostamiseen liittyvät säännöt, mitkä olette asettaneet korttelitarkastelussa ja päätöksessänne myös mm. pientalotontille nro 7.

Ystävällisin terveisin

[Redacted signature]

Rahkonen Riikka <Riikka.Rahkonen@tampere.fi>
to 17.9.2020 11.37

Kaavaharkintaryhmä käsitteli esitystänne eilen.

Välitän tässä kirjaukset muistosta:

Kirjaus: Korttelissa vireillä olevan kaavamuutoksen 8732 yhteydessä on laadittu korttelitarkastelu, jonka perusteella

tehokkuus tontin koon mukaan:

alle 2000 m² tontti à=0,3

yli 2000 m² tontti à= < 0,6

yli 3000 m² tonttiäe= 0,7

Vähäistä suurempi täydennysrakentaminen edellyttää tonttien yhdistämistä ja mahdollisesti olemassa olevien rakennusten korvaamista uusilla.

Hakijan esitys ei ole tämän periaatteen mukainen; tontin koko on alle 2000 m² ja esitetty tehokkuus e = 0,7.

Esitystä ei ole mahdollista puoltaa. Tontin jakaminen ja tehostaminen (esim. paritaloja, rivitalo/luhtitalo) on mahdollista, n. 0,3 tehokkuudella

Ystävällisin terveisin

Riikka Rahkonen

Projektiarkkitehti

040 8012724

riikka.rahkonen@tampere.fi



Kaupunkiympäristön suunnittelu

Asemakaavoitus

Frenckellinaukio 2B

PL 487

33101 Tampere

www.tampere.fi