

Rahola, Voionmaankatu 44, asuinkerros- talotontin maankäytön tehostaminen

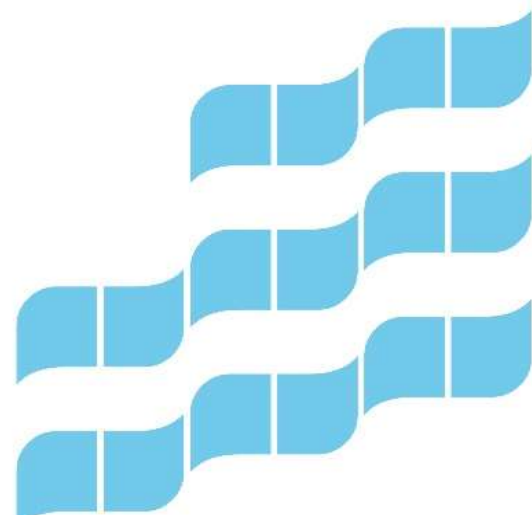
Asemakaavan selostus ja kaupungin vastine palautteeseen,
ehdotus

11.3.2024, tarkistettu 6.5.2024, täydennetty 12.8.2024



Asemakaava nro **8390**

TRE:1005/10.02.01/2022



**RAHOLA, VOIONMAANKATU 44, ASUINKERROSTALOTONTIN MAANKÄYTÖN TEHOSTAMINEN
ASEMAKAAVA NRO 8930**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 26.2.2024 päivättyä ja 6.5.2024 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8930. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Raholan, 233, kaupunginosan korttelia 3044.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Raholan, 233, kaupunginosan kortteli 3044.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus,
projektiarkkitehti Minna Kiviluoto ja kaavoitusarkkitehti Timo Silomaa.

Diaarinumero:

TRE: TRE:1005/10.02.01/2022

Vireille tulo:

16.2.2023

Kaavan nimi ja tarkoitus

Rahola, Voionmaankatu 44, asuinkerrostalotontin maankäytön tehostaminen,
asemakaavan muutos, asemakaava nro 8930

TIIVISTELMÄ

Korttelin uudistaminen tarjoaa esteetöntä asumista

Asemakaavalla tutkitaan mahdollisuutta tehostaa ja uudistaa korttelin rakennuskantaa niin, että rakennukset täyttävät nykyaikaiset esteettömyyden ja turvallisuuden vaatimukset. Samalla korttelin pihajärjestelyitä kehitetään viihtyisämmiksi, jotta piholla oleskelu olisi mukavampaa.

Uutta rakennusoikeutta noin 2800 kerrosalaneliömetriä (jatkossa k-m²)

Alueella on nykyisin rakennusoikeutta n. 7200 k-m². Uutta asuinrakennusten rakennusoikeuden lisäystä muodostuu noin 2800 k-m² eli asuinrakennusten rakennusoikeutta on 9000 k-m². Lisäksi uutta talousrakennusten rakennusoikeutta tulee 150 k-m² ja pysäköintilaitoksen rakennusoikeutta 1000 k-m².

Väljästi rakennettu tontti asuinkerrostaloalueella

Suunnittelualue sijaitsee Raholassa Nokiantien, Jurvalankadun, Voionmaankadun ja Pukkisaarenkadun rajaamalla alueella. Alueella on vain yksi tontti, jonka pinta-ala on noin 0,85 ha ja asemakaava on vuodelta 1967.

Tavoitteena mahdollistaa nykyisten esteettömyys- ja turvallisuusvaatimusten mukainen täydennysrakentaminen

Alueen maankäyttöä tehostetaan Raholan kaupunkirakenteeseen soveltuvalla alueen ominaispiirteet huomioivalla ja puustoa säilyttävällä rakentamisella. Rakennuskanta uudistetaan nykyiset rakennukset korvaavalla purkavalla täydennysrakentamisella ja alueelle rakennetaan uusia esteettömiä ikäihmisten asuntoja.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 16.2. – 9.3.2023 väliselle ajalle sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yhteensä kolme viranomaiskommenttia Ympäristönsuojelulta, Pirkanmaan Maakuntamuseolta sekä Viheralueet ja hulevedet yksiköltä:

- Ympäristösuojelun palaute koski tontin sijaintia pohjavesialueella. Pohjavesialue tulee huomioida jatkosuunnittelussa samoin kuin alueen pohjoissivulla kulkeva ekologinen yhteys.
- Viheralueet ja hulevedet yksikön kommentti koski hulevesiselvityksen laatimistarvetta.
- Maakuntamuseon kommentti koski asuinalueen ja tontin historiallisia arvoja. Kommentissa todettiin, että tontin rakennuksilla ei ole tunnistettu olevan erityisiä arvoja ja näin ollen maakuntamuseo katsoo, että hanke on esitettyjen periaatteiden mukaisena lähtökohtaisesti mahdollinen.

Valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnos liite- ja oheismateriaaleineen kuulutettiin nähtäville 14.3.-4.4.2024 väliselle ajalle sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Kaavaluonnoksesta saatiin yksi viranomaiskommentti ympäristönsuojelulta, jossa kiinnitettiin huomiota pohjavesialueeseen ja raitisilman ottoon. Luonnoksesta saatiin kaksi mielipidettä, joissa molemmissa vastustettiin nykyisten rakennusten purkamista ja korvaamista uusilla rakennuksilla. Vastineet kommentteihin ja mielipiteisiin ovat omassa luvussaan tässä kaavaselostuksessa.

Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotus liite- ja oheismateriaaleineen kuulutettiin nähtäville 16.5. – 30.5.2024 väliselle ajalle sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Kaavaehdotuksesta ei saatu muistutuksia eikä viranomaislausuntoja. Pirkanmaan ELY-keskus kommentoi, että kaavaehdotukseen liittyvän meluselvityksen mukaan ennustetut melutasot ovat alueen länsipäässä koholla ja suosittelee, että kaikkiin asuntoihin mahdollistetaan huoneiston avautuminen hiljaiseen suuntaan.

Kaava-aineistoon tehdyt muutokset ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen

Kaavaselostusta on täydennetty ehdotusvaiheen nähtävillä oloa koskevilla päivämäärillä ja ELY-keskuksen kommentilla. Muita muutoksia kaava-aineistoon ei ole tehty.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

SISÄLLYS

Asemakaavan selostus ja kaupungin vastine palautteeseen, ehdotus.....	1
Tiivistelmä	3
Korttelin uudistaminen tarjoaa esteetöntä asumista	3
Uutta rakennusoikeutta noin 2800 kerrosalaneliometriä (jatkossa k-m ²)	3
Väljästi rakennettu tontti asuinkerrostaloalueella	3
Tavoitteena mahdollistaa nykyisten esteettömyys- ja turvallisuusvaatimusten mukainen täydennysrakentaminen	3
Asemakaavaprosessin vaiheet.....	3
Asemakaavan toteuttaminen	4
Sisälllys	5
1 LÄHTÖKOHDAT	7
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
1.1.1 Asemakaava-alue on rakennettua kerrostaloaluetta	7
1.1.2 Luonnonympäristö.....	7
1.1.3 Rakennettu ympäristö.....	8
1.1.4 Väestö ja palvelut	9
1.1.5 Maanomistus: kaupungin omistama vuokratontti	10
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat	10
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	11
2.1 Kaavan rakenne	11
2.1.1 Mitoitus	11
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet.....	12
2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet.....	12
2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen	12
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset	13
2.3.1 Korttelialueet.....	13
2.4 Nimistö.....	13
3 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	13
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	13
3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	13
3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin.....	14

3.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	14
3.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	14
3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	15
3.4.1	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen	15
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	15
3.5.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö	15
3.5.2	Kulttuuriperintö	15
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)	16
3.7	Muut kaavan merkittävät vaikutukset.....	16
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen	16
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet.....	16
4.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus	16
4.3.1	Aloitusvaiheen palaute	17
4.3.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja kaupungin vastineet palautteeseen	17
4.3.3	Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen	20
4.3.4	Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen	21
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET.....	21
5.1	Kaavataloustarkastelu	21
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET	21
6.1	Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta	22
6.2	Yleiskaavassa alue on asumisen aluetta	22
6.3	Asemakaava	25
6.4	Kaupungin strategiat	25
6.5	Tonttijako	25
6.6	Pohjakartta.....	26
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	26
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	26
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	26
7.3	Toteutuksen seuranta	26
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	26
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista.....	26

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Asemakaava-alue on rakennettua kerrostaloaluetta

Suunnittelualue sijaitsee Raholassa Nokiantien, Jurvalankadun, Voionmaankadun ja Pukkisaarenkadun rajaamalla alueella loivassa etelärinteessä. Alueella on vain yksi tontti, jonka pinta-ala on noin 0,85 ha ja asemakaava on vuodelta 1967. Tontin rakennukset ovat vuosilta 1964 ja -67.

1.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan kerrostalotonttia ja ihmisen käsittelemää kulttuuriympäristöä. Alueen etelälaidalla on rivi kaupunkikuvallisesti merkittäviä vaahteroita, jotka tulee säilyttää. Alueella ei ole tunnistettu muita merkittäviä luontoarvoja.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan pohjavesialueella, muttei kuitenkaan varsinaisella pohjaveden muodostumisalueella. Sijainti pohjavesialueella tulee ottaa huomioon sekä rakennusten ja alueen suunnittelussa että rakentamisen aikaisessa toiminnassa.



Kuva 1: Voionmaankatua itään. Suunnittelualue on kadun vasemmalla laidalla. ©Tampereen kaupunki

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne



Kuva 2: Rakennusten mittakaava ja ikä. Suunnittelualue on rajattu kartalle tummanpunaisella viivalla. ©Tampereen kaupunki 2023

Tontin itä- ja eteläpuolella on kerrostaloaluetta, joka on rakennettu pääasiassa 1950-luvun lopulla ja 1960-luvun alkupuolella. Pohjoispuolella on puistokaistale, jolla kulkee yleiskaavassa ohjeellinen virkistysyhteys ja joka on osa itä-länsisuuntaista ohjeellista ekologista yhteyttä. Länsipuolella on uudempia 2000-luvun alussa rakennettuja kerrostaloja.

Liikenne

Kaava-alueen pohjoispuolella kulkee Nokiantie, joka on alueellinen pääkatu. Pukkisaaren-, Voionmaan- ja Jurvalankatu ovat tonttikatuja.

Nokiantie on merkittävä joukkoliikenneväylä. Joukkoliikenteen palvelutasoluokitus suunnittelualueella on viisi eli tavoitteena on mahdollistaa sujuva arki ilman omaa autoa. Lähin linja-autopysäkki on suunnittelualueen kohdalla.

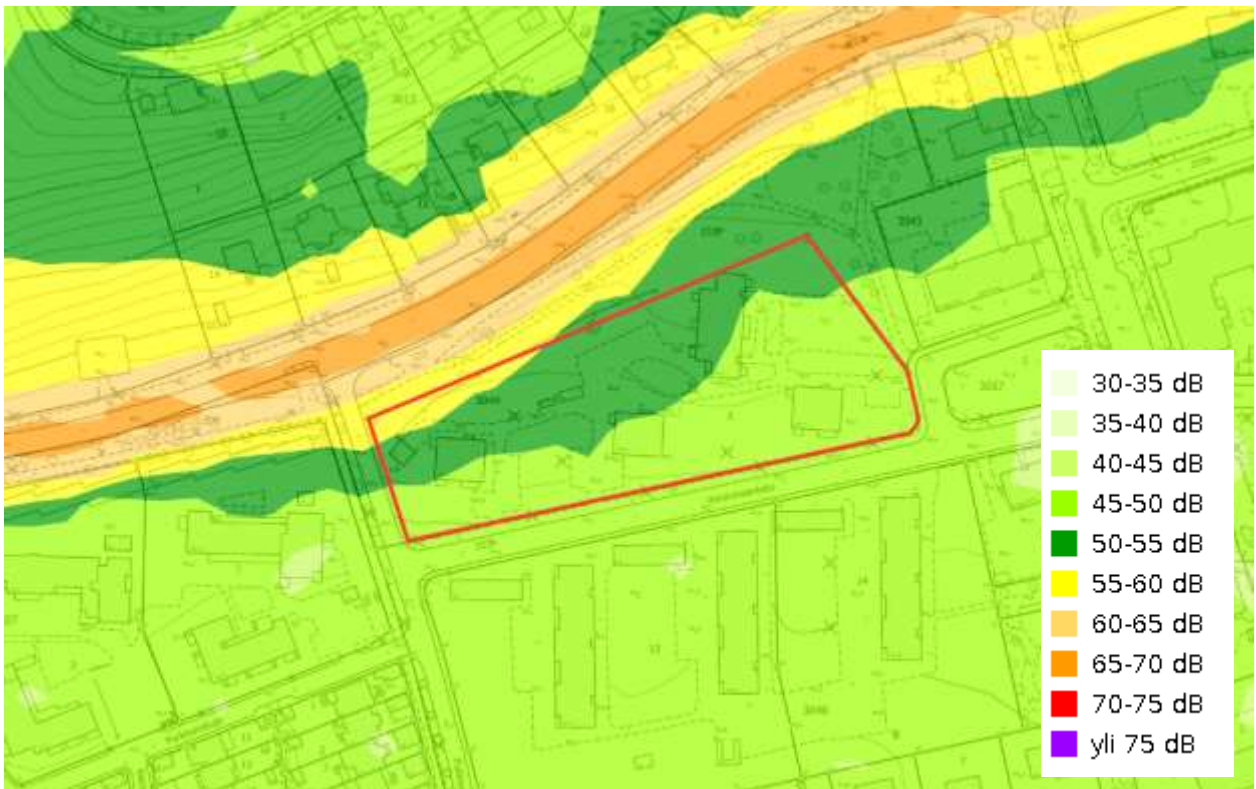
Nokiantien pohjoisreunassa kulkee seudullinen pyöräilyn pääreitti ja eteläreunassa kulkee pyöräilyn aluereitti.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on vesi-, viemäri- ja kaukolämpöverkoston alueella. Tontin eteläosassa sijaitsee kaukolämpöputki, joka tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa. Putkelle ei tehdä kaavaan tilavarausta. Tavoitteena on, että putki siirretään pois tontin alueelta seuraavan kaukolämmön putkisaneerauksen yhteydessä.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Tampereen kaupungin meluselvityksen (2022) mukaan kaava-alueella ei liikennemelun päiväajan keskiäänitaso nousee yli 55 dB ainoastaan suunnittelualueen pohjoisreunalla. Yöajan keskiäänitaso on käytännössä koko alueella alle 50 dB.



Kuva 3: Meluselvityksen (2022) mukainen päiväajan keskiäänitaso. ©Tampereen kaupunki 2022

Tampereen ilmanlaatumallinnuksen (2013) alueella eivät ylitä typpidioksidin tai hengitettävien hiukkasten ohjearvot.

1.1.4 Väestö ja palvelut

Suunnittelualueella asuu noin 115 henkilöä. Koko Raholan kaupunginosan alueella asuu noin 4000 henkilöä.

Raholassa on vuonna 2022 ollut n. 814 alle kouluikäistä lasta. Suunnittelualueella lähimpänä olevat päiväkodit ovat kävellen n. 100–200 m etäisyydellä. Rahola kuuluu Kaarilan koulupolkualueeseen. Koulupolkualueella on vuonna 2022 ollut alakouluikäisiä lapsia n. 874 ja yläkouluikäisiä n. 457. Suunnittelualueella lähimpänä sijaitseva koulupolkualueen alakoulu on kävellen n. 350 m etäisyydellä. Lähin koulupolkualueen yläkoulu on katuverkkoa pitkin n. 2,5 km etäisyydellä.

Tesoman hyvinvointikeskus, josta löytyvät terveyskeskus, hammashoitola, neuvola, kirjasto ja nuorisotiloja sijaitsee n. 1.3 km kävelymatkan päässä.

1.1.5 Maanomistus: kaupungin omistama vuokratontti

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa. Ennen asemakaavaehdotuksen hyväksymiskäsittelyä vuokraoikeuden haltijan tulee allekirjoittaa sitoumus tontin vuokrauksen uudelleenjärjestelyistä, mikä toteutetaan asemakaavan tultua lainvoimaiseksi.

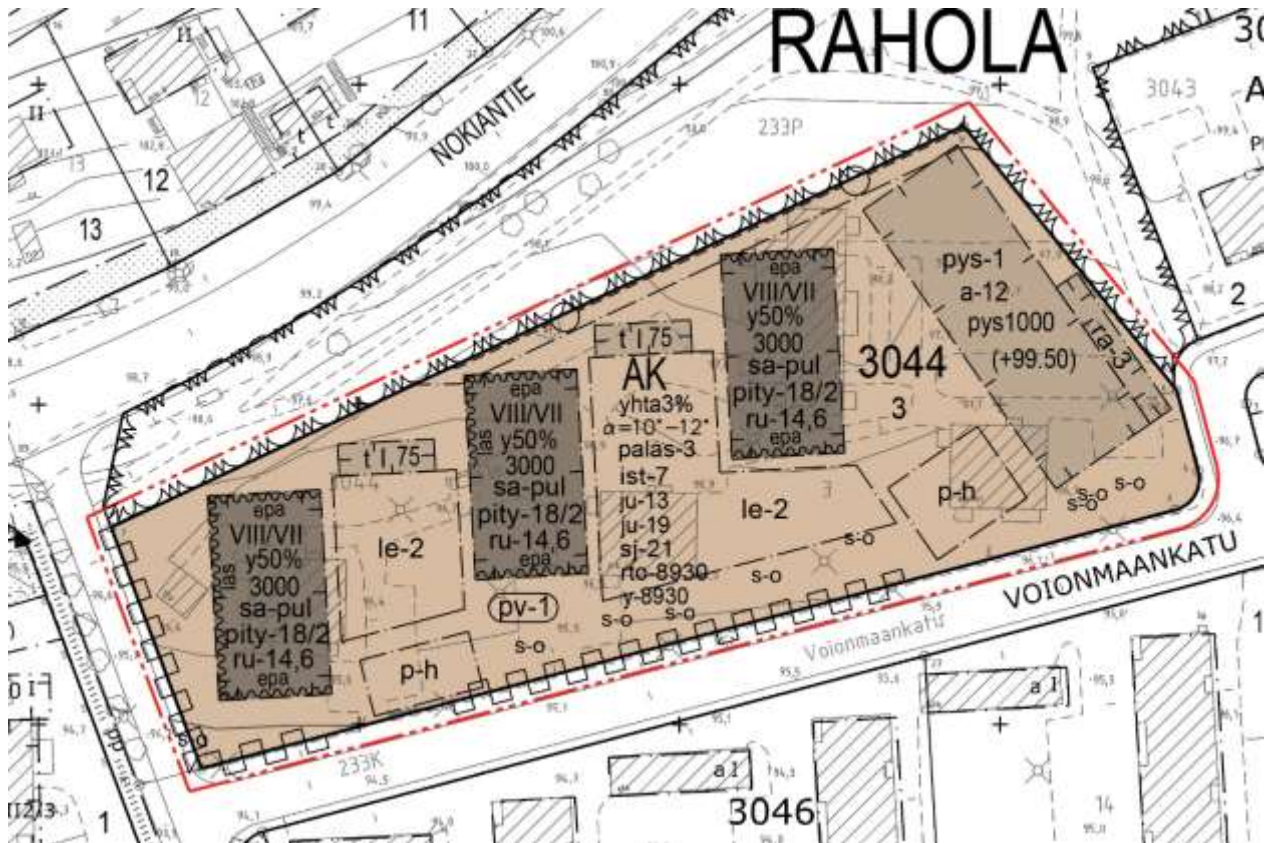
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Asemakaava on Kantakaupungin yleiskaavan 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaavan – valtuustokausi 2017–2021 mukainen.

27)

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaavan rakenne



Kuva 4: Asemakaavakartan pienennös. ©Tampereen kaupunki 2024

Pääkäyttötarkoitus muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi aiemmasta yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueesta. Kaavassa on yksi asuinkerrostalojen tontti. Tontille sallitaan myös palveluasumisen sijoittaminen. Tontin rajoja ei muuteta.

2.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueella uutta asuinrakennusten rakennusoikeuden lisäystä muodostuu noin 2800 k-m². Yhteensä asuinrakennusten rakennusoikeutta on 9000 k-m². Lisäksi uutta talousrakennusten rakennusoikeutta tulee 150 k-m². ja pysäköintilaitoksen rakennusoikeutta 1000 k-m².

2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Tavoitteena on alueen maankäytön tehostaminen Raholan kaupunkirakenteeseen soveltuvalla alueen ominaispiirteet huomioivalla ja puustoa säilyttävällä rakentamisella.



Kuva 5: Havainnekuva yhdestä kaavan mukaisesta toteutusvaihtoehdosta. Kuvakulma lännestä alueelle päin. ©Tampereen kaupunki 2024

2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen

Luonnonarvojen sekä kulttuuriympäristön arvojen turvaaminen

Alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja. Suunnittelualueen eteläreunassa sijaitsevan kaupunkikuvallisesti merkittävän vaahterarivin puut ovat pääosin saaneet suojelumerkinnät.

Uudisrakennusten sijoittelu ja massoitelu on suunniteltu siten, että rakennukset sopeutuvat ympäristön rakennuskantaan ja alueen ominaispiirteisiin.

Kustannustehokkuus

Kaava ei vaadi uutta kunnallistekniikkaa. Alueella sijaitsevan merkittävän hulevesiviemärin siirrosta ja suunnittelusta vastaa kaavamuutoksen hakija ja tontin vuokraoikeuden haltija.

27)

Tontin eteläosassa sijaitsee kaukolämpöputki, joka tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa. Putkelle ei tehdä kaavaan tilavarausta. Tavoitteena on, että putki siirretään pois tontin alueelta seuraavan kaukolämmön putkisaneerauksen yhteydessä.

2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

2.3.1 Korttelialueet

Kaava-alueella on ainoastaan yksi asuinkerrostalojen korttelialue. Korttelialueelle sallitaan palveluasumisen sijoittaminen.

2.4 Nimistö

Alueelle ei tule uusia nimiä.

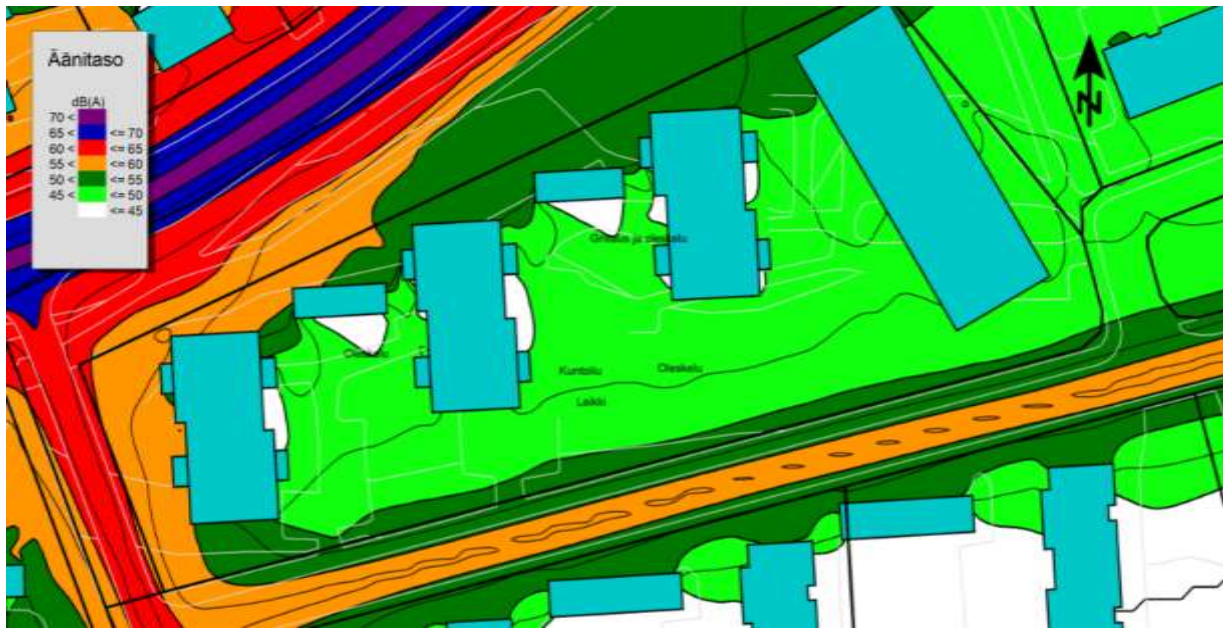
3 KAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Asemakaavalla mahdollistetaan asuinkerrostalojen korttelialueen rakennusten päivittäminen vastaamaan nykyisiä esteettömyyden, terveyden ja turvallisuuden vaatimuksia. Tontilla sallitaan palveluasuminen, jolla saattaa olla vaikutuksia terveellisyyden ja turvallisuuden vaatimuksiin.

27)



Kuva 6: Vuoden 2040 ennustetilanteen mukainen päiväajan melu. ©Ramboll 2023

Kaavan mukaisesta ratkaisusta tehdyn meluselvityksen perusteella liikennemelu ei tule muodostamaan merkittävää haittaa alueella.

3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Kaava-alueen väestörakenne säilyy entisellään. Rakennusoikeus ja samalla oletettavasti myös asukasluku kasvaa n. 40 %. Muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia Raholan alueen väestörakenteeseen.

3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Asemakaavanmuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan tai ilmastoon.

Kaava-alue kokonaisuudessaan on vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon pohjaveden suojeleminen. Rakentamisen ja toiminnan aikaisten hulevesien hallinnassa tulee huomioida alueen sijainti pohjavesialueella.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualueella ei ole merkittäviä luontoarvoja tai -varoja. Alueen etelälaidalla sijaitseva kaupunkikuvallisesti merkittävä vaatherarivi suojellaan.

27)

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

3.4.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Kaava-alueella on vesi-, viemäri- ja kaukolämpöverkko. Alueen poikki kulkeva hulevesiviemäri siirretään. Hulevesiviemäriin siirrosta vastaa kaavamuutoksen hakija eli tontin vuokraoikeuden haltija.

Tontin eteläosassa sijaitsee kaukolämpöputki, joka tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa. Putkelle ei tehdä kaavaan tilavarausta. Tavoitteena on, että putki siirretään pois tontin alueelta seuraavan kaukolämmön putkisaneerauksen yhteydessä.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Uudisrakennusten sijoittelu ja massoittelu on suunniteltu siten, että rakennukset sopeutuvat ympäristön rakennuskantaan ja alueen ominaispiirteisiin samalla kuitenkin muodostaen uuden ajallisen kerroksen.

Alueen etelälaidalla sijaitseva kaupunkikuvallisesti merkittävä vaahterarivi suojellaan.

3.5.2 Kulttuuriperintö

Raholan alue on sisältynyt vuonna 2010 laadittuun selvitykseen Asuinalueiden inventointi ja arvottaminen (1940–1960-luvut) Hipposkylä, Rantaperkiö, Rahola, Järvensivu, Rautaharkko, Taatala (FCG, 2010). Selvityksessä suunnittelualaue on arvotettu toiseksi arvokkaimpaan siniseen teemaan, mikä tarkoittaa, että alue on aikakaudelleen tyypillinen asuinalueen osa, jolla alkuperäinen korttelirakenne on säilynyt. Suunnittelualaueen rakennuksilla ei selvityksessä ole todettu olevan erityisiä arvoja. Aluetta koskee toimenpidesuositus: ”Alueiden korttelirakenne ja viherympäristö tulee pyrkiä säilyttämään. Tarvittavat muutokset ja lisäykset tulee sovittaa alueenalkuperäiseen luonteeseen”.

Voimassa olevassa kantakaupungin yleiskaavan 2040 ja kantakaupungin vaiheyleiskaavan - valtuustokausi 2017–2021 kaavayhdistelmässä suunnittelualaueella ei ole kulttuuriperintöä erityisiä koskevia määräyksiä.

27)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä sen liitteenä olleesta viitesuunnitelmasta ja havainnekuvista antamassaan kommentissa Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa: ”että hanke on lähtökohtaisesti mahdollinen, ja ettei siihen liity rakennetun ympäristön tai maiseman osalta lisäselvitystarpeita. Pirkanmaan maakuntamuseo pitää viitesuunnitelman mukaista ratkaisua, jossa kolme kookasta lamellikerrostaloa sijoittuisivat väljästi puistomaiselle tontille päädyt Nokiantien suuntaan, pääosin hyvin Raholan ominaispiirteisiin ja alueen kaupunkirakenteeseen sopivana.”

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Kaava-alueen suunnitelmilla tai toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

3.7 Muut kaavan merkittävät vaikutukset

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 16.2. – 9.3.2023 väliselle ajalle sekä lähetettiin tiedoksi osallisille.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Alueen maankäyttöä tehostetaan Raholan kaupunkirakenteeseen soveltuvalla alueen ominaispiirteet huomioivalla ja puustoa säilyttävällä rakentamisella. Rakennuskanta uudistetaan nykyiset rakennukset korvaavalla purkavalla täydennysrakentamisella ja alueelle rakennetaan uusia esteettömiä ikäihmisten asuntoja.

4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä viitesuunnitelma ja havainnekuva kuulutettiin nähtäville 16.2. – 9.3.2023 väliselle ajalle sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Nähtävilläoloaikana oli mahdollisuus jättää mielipiteitä ja viranomaiskommenteja hankkeesta ja nähtävillä olleesta aineistosta.

4.3.1 Aloitusvaiheen palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yhteensä kolme viranomaiskommenttia Ympäristönsuojelulta, Pirkanmaan Maakuntamuseolta sekä Viheralueet ja hulevedet yksiköltä:

- Ympäristönsuojelun palaute koski tontin sijaintia pohjavesialueella. Pohjavesialue tulee huomioida jatkosuunnittelussa samoin kuin alueen pohjoissivulla kulkeva ekologinen yhteys.
- Viheralueet ja hulevedet yksikön kommentti koski hulevesiselvityksen laatimistarvetta.
- Maakuntamuseon kommentti koski asuinalueen ja tontin historiallisia arvoja. Kommentissa todettiin, että tontin rakennuksilla ei ole tunnistettu olevan erityisiä arvoja ja näin ollen maakuntamuseo katsoo, että hanke on esitettyjen periaatteiden mukaisena lähtökohtaisesti mahdollinen.

4.3.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja kaupungin vastineet palautteeseen

Asemakaavaluonnos liite- ja oheismateriaaleineen kuulutettiin nähtäville 14.3.-4.4.2024 väliselle ajalle sekä lähetettiin tiedoksi osallisille.

Kaavaluonnoksesta saatiin yksi viranomaiskommentti ja kaksi mielipidettä. Kommentin ja mielipiteiden tiivistelmät ja kaupungin vastineet alla

Ympäristönsuojelu:

Likaiset hulevedet pysäköintialueilta on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle sekä, että raitisilman otosta asuntoihin tulisi olla tarkempi määräys.

Kaupungin vastine:

Hulevesimääräystä tarkistetaan. Raitisilman otosta on lisätty ohje rakennustapaohjeeseen.

Mielipide, As Oy Voionmaankatu 71–75

Esitämme kaavasuunnittelun välitöntä pysäyttämistä sekä kaavan tarpeen, haittojen ja järkevyyden uudelleenarviointia. Pyydämme että, kaupunginhallitus ottaa asian käsittelyyn.

1. Edullisena ja hyväkuntoisena Voionmaankatu 44 tarjoaa senioriasukkailleen turvattua asumista miellyttävässä ympäristössä. Asumisen tasoa ja väljyyttä on vuosien mittaan nostettu huomattavasti tekemällä saneerauksia ja remontteja. Mm. katot, putkistot, hissit, ikkunat, keittiöt ja kph:t on uusittu. Lisäksi taloihin on rakennettu modernit parvekkeet.

2. Purku-/rakennusprojekti ei oleellisesti lisäisi Tampereen senioriasuntojen tarjontaa.
3. Purusta ja rakentamisesta koituu lisäkuluja asukkaille ja yhteiskunnalle.
4. Melu-, pöly- ja purkujätehaittojen lisäksi projekti kaventaisi alueen viherympäristöä, viihtyvyyttä. Lisäksi liikenneturvallisuus laskisi automäärien kasvun myötä projektin aikana ja sen jälkeen.
5. Olemme havainneet epäloogisuuksia ja mahdollisia väärinymmärryskohteita. Esimerkiksi n. 80-paikkaisen autohallin rakentaminen keskimäärin 78-vuotiaille asukkaille herättää ajattelemaan. Projektia kuitenkin perustellaan vahvasti esteettömyydellä.
6. Iäkkäiden asukkaiden siirtäminen tutusta elinpiiristä on vakava asia. Se vaatii vankat perusteet. Siirtämisen henkisiä, sosiaalisia ja terveydellisiä seurauksia voi vain kuvitella.

Kaupungin vastine:

1. *Rakennusten omistajan, Kotilinnasäätiön, mukaan osittainen peruskorjaus tehtiin 24 vuotta sitten vuonna 2000, jolloin mm. parvekkeet uusittiin, mutta silloin ei tehty esim. putkiremonttia. Sen jälkeen kolmen talon hissit on uusittu 2015–16, mutta muita isompia remontteja ei ole tehty. 24 vuotta on melko pitkä aika ja erilaisten peruskorjausten tarve on sinä aikana kasvanut merkittävästi.*
2. *Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on mahdollistaa korttelin rakennuskannan uudistaminen niin, että rakennukset täyttävät nykyaikaiset esteettömyyden ja turvallisuuden vaatimukset, samalla mahdollistetaan nykyistä tehokkaampi rakentaminen. Korttelin pihajärjestelyitä kehitetään viihtyisämmiksi.*
3. *Kotilinnasäätiön mukaan he toimivat itsekannattavuusperiaatteella eli he kattavat kustannukset omilla tuotoillaan. Kaavassa ei ole osoitettu uusia katuja tai kuntatekniikkaa, joista koituisi kaupungille kustannuksia. Kaava-alueella sijaitsevan hulevesiviemärin siirrosta ja siirron kustannuksista vastaa Kotilinnasäätiö.*
4. *Kehittyvässä kaupungissa puretaan ja rakennetaan. Siitä aiheutuvat haitat ovat väliaikaisia. Tontilla sijaitsevien rakennusten jalanjälki kasvaa n. 40 % eli vajaa 500 m², mikäli pysäköintilaitosta ei ole tarpeen rakentaa. Tontin väljyys siis pienenee melko vähän eikä sillä ole Raholan viherympäristön määrään merkittävää vaikutusta. Alueen automäärien kasvu tulee olemaan melko vähäistä eikä vaikutus liikenneturvallisuuteen ole merkittävää.*

5. *Asemakaavalla ei määrätä rakentamaan pysäköintilaitosta, vaikka sen rakentaminen mahdollistetaan. Asemakaavaa laadittaessa on mahdollistettu kaupungin pysäköintinormin mukainen maksimimäärä autopaikkoja suunnittelualueelle. Senioriasumiselta pysäköintinormi edellyttää merkittävästi vähäisemmän määrän autopaikkoja. Kotilinnasäätiön hankkeen toteutuessa pysäköintilaitosta todennäköisesti ei ole tarpeen rakentaa.*
6. *Rakentamisprosessin aikana asukkaat joutuvat väliaikaisesti muuttamaan, mutta uudisrakennusten valmistuttua, esteettömissä rakennuksissa iäkkäiden ihmisten asuminen, hoitaminen ja pahimmassa tapauksessa evakuoiminen on helpompaa ja turvallisempaa. Nykyisestä poiketen asukkaiden ei tarvitse esteettömässä rakennuksessa muuttaa pois kotoaan, vaikka heille tulisi merkittäviä liikuntarajoitteita*

Mielipide:

”Maankäytön tehostamisella” edellä mainitulla kaupungin omistamalla tontilla. Tämä on totaalista kaupungin veronmaksajien rahojen haaskaamista ja kaikki argumentit tälle hankkeelle ovat järkeviä perusteluja vailla.

1. Kaikki purku-uhan alla olevat talot ovat on korjattu muutama vuosi sitten tekemällä niihin uudet parvekkeet, uudet peltikatot ja wc / kylpyhuonekorjaukset.
2. Perusteena käytetyt ”esteettömyysvaatimukset” huoneistoissa ovat tarpeettomia. Esteettömyys pitää toteuttaa niihin uusiin rakennuksiin, joita kaupunkikin rakennuttaa jatkuvasti, eikä tehdä näihin vanhempiin huoneistoihin järjettömällä summilla.
3. Lisäneliöitä saataisiin tälle tontille 2800 m² kaikki neljä taloa purkamalla. Tontille voisi rakentaa uuden pistetalon esimerkiksi talojen B ja C väliin tontin Nokiantien rajan läheisyyteen purkamatta mitään.
4. Parkkipysäköinti ei vaatisi kuin pieniä järjestelyjä vailla massiivista uudelleenrakentamista.
5. Kaupungilla pitää olla myös niin sanottua edullista ja vaatimatonta asuntokantaa tarjolla ja nämä talot säilyttämällä pienin pintakorjauksin. Nämä talot ovat juuri tällaisia.
6. Kotilinnasäätiö maksattaisi kaupungilla tämän suunnitellun purku / uudisrakentamisen kulut ja näihin uusiin taloihin tuleva vastike olisi niin suuri, etteivät ainakaan vaatimatonta eläkettä saavilla olisi mitään mahdollisuutta näihin omin eläketuloin tulla näihin asumaan. Erotuksen maksaja olisi jälleen kerran tamperelainen maksukykyinen veronmaksaja.
7. Lisäksi mielipiteessä on lista erilaisista viimeaikaisista hankkeista.

Kaupungin vastine:

- 1. Rakennusten omistajan, Kotilinnasäätiön, mukaan osittainen peruskorjaus tehtiin 24 vuotta sitten vuonna 2000, jolloin mm. parvekkeet uusittiin, mutta silloin ei tehty esim. putkiremonttia. Sen jälkeen kolmen talon hissit on uusittu 2015–16, mutta muita isompia remonteja ei ole tehty. 24 vuotta on melko pitkä aika ja erilaisten peruskorjausten tarve on sinä aikana kasvanut merkittävästi.*
- 2. Esteettömissä rakennuksissa iäkkäiden ihmisten asuminen, hoitaminen ja pahimmassa tapauksessa evakuoiminen on helpompaa ja turvallisempaa. Asukkaiden ei tarvitse esteettömässä rakennuksessa muuttaa pois kotoaan, vaikka heillä tulisi merkittäviä liikuntarajoitteita.*
- 3. Rakennusten rakentamistavan ja iän, kasvaneen peruskorjaustarpeen sekä esteettömyys- ja turvallisuustarpeiden vuoksi rakennusten saneeraaminen on tarpeen, jotta rakennuksia voi edelleen käyttää nykyiseen käyttötarkoitukseen. Korjaaminen esteettömiksi, jos mahdollista, vaatisi merkittäviä rakenteellisia muutoksia, jotka eivät taloudellisen toteuttavuuden kannalta ole mahdollisia.*
- 4. Asemakaavalla ei määrätä rakentamaan pysäköintilaitosta, vaikka sen rakentaminen mahdollistetaan. Asemakaavaa laadittaessa on mahdollistettu kaupungin pysäköintinormin mukainen maksimimäärä autopaikkoja suunnittelualueelle. Senioriasumiselta pysäköintinormi edellyttää merkittävästi vähäisemmän määrän autopaikkoja. Kotilinnasäätiön hankkeen toteutuessa pysäköintilaitosta todennäköisesti ei ole tarpeen rakentaa.*
- 5. Tampereen kaupungissa on eri toimijoita, jotka tarjoavat kohtuuhintaista vuokra-asumista.*
- 6. Kotilinnasäätiö ei ole kaupungin verorahoilla pyörivä toimija. He toimivat itsekannattavuusperiaatteella eli he kattavat kustannukset omilla tuotoillaan. Kaavassa ei ole osoitettu uusia katuja tai kuntatekniikkaa, joista koituisi kaupungille kustannuksia. Kaava-alueella sijaitsevan hulevesiviemärin siirrosta ja siirron kustannuksista vastaa Kotilinnasäätiö.*
- 7. Kaupunki ei voi tässä ottaa kantaa muihin asioihin, kuin tähän asemakaavaan.*

4.3.3 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavaehdotus liite- ja oheismateriaaleineen kuulutettiin nähtäville 16.5. – 30.5.2024 väliselle ajalle sekä lähetettiin tiedoksi osallisille.

27)

Kaavaehdotuksesta ei saatu muistutuksia eikä viranomaislausuntoja. Pirkanmaan ELY-keskus kommentoi, että kaavaehdotukseen liittyvän meluselvityksen mukaan ennustetut melutasot ovat alueen länsipäässä koholla ja suosittelee, että kaikkiin asuntoihin mahdollistetaan huoneiston avautuminen hiljaiseen suuntaan.

Lausunnot:

Kaavaehdotuksesta ei saatu lausuntoja.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei saatu muistutuksia.

4.3.4 Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen

Kaavaehdotukseen ei ole tehty muutoksia.

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Selvitys purkamisen perusteista ja hiilijalanjälkilaskelma (Kotilinnasäätiö, 2023; Sitowise, 2023)
- Puustokartoitus (Puunhoidon Kumppanit Oy, 2022)
- Meluselvitys (Ramboll, 2023)
- Pihasuunnitelma (Pihastamo Oy, 2023)
- Viherkerroinlaskelma (Pihastamo Oy, 2023)
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma, (Sweco, 2023)

5.1 Kaavataloustarkastelu

Asemakaavamuutos tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tiivistäen sitä, jolloin taloudellisesta näkökulmasta katsoen täydennysrakentaminen on kannattavaa pienten infrakustannusten vuoksi.

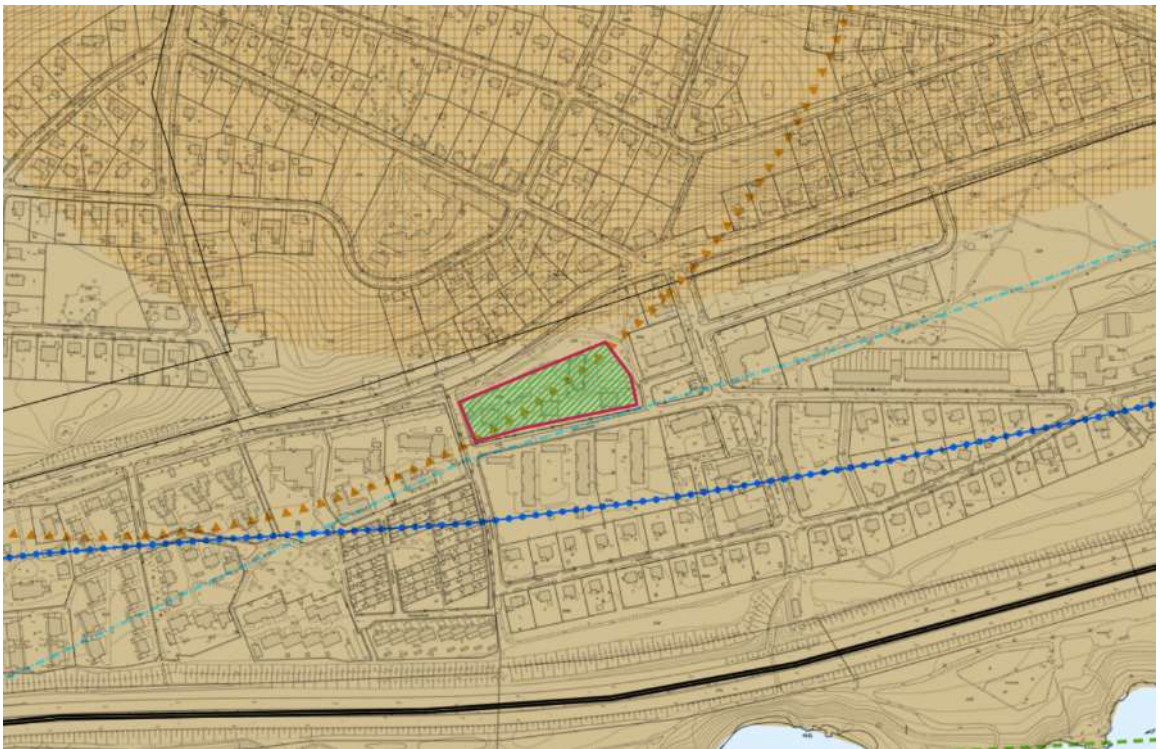
6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

6.1 Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta

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. Alue sijaitsee tärkeällä vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella. Osa tontista ulottuu Tesoman tiivistettävälle asemansseudulle.



Kuva 7: Ote maakuntakaavasta.

6.2 Yleiskaavassa alue on asumisen aluetta

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisista Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017–2021. Yleiskaavassa 2040 kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi ja se kuuluu maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomioitavaan rakennettuun kulttuuriympäristöön. Se sijaitsee Pyhäjärven valuma-alueella ja Epilänharju-Villilän pohjavesialueella sekä Nokiantien melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueella. Kaava-alueen pohjoispuolella on ohjeellinen ekologinen yhteys.

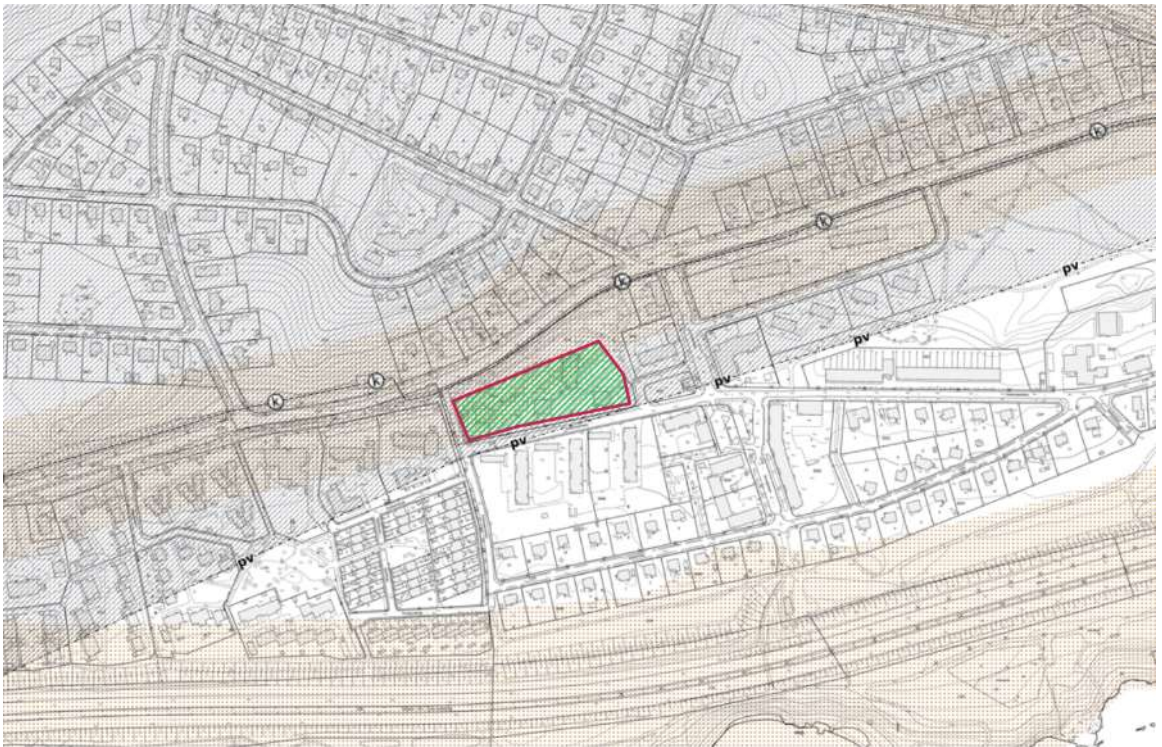
Vaiheyleiskaavassa – valtuustokausi 2017–2021 alue on edellisten lisäksi kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeellä. Maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomioitava rakennettu kulttuuriympäristömerkintä on poistettu.



Kuva 8: Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmän yhdyskuntarakennekartalta.



Kuva 9: Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmän viherympäristö ja vapaa-ajanpalvelutkartalta



Kuva 10: Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmän kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto – kartalta.

27)

6.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava vuodelta 1967. Asemakaavassa suunnittelualueella on yksi yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialue, jolla on yksi tontti. Tontille saa rakentaa viisi enintään kuusikerroksista kerrostaloa, joiden yhteenlaskettu suurin sallittu kerrosala on n. 6200 k-m². Lisäksi kaava-alueen halki kulkee viemäriä varten aluevaraus ja tontille on sijoitettava vähintään yksi autopaikka kutakin asuntoa ja liikealan 100 m² kohti.



Kuva 11: Ote ajantasa-asemakaavakartalta 2023

6.4 Kaupungin strategiat

Kaupunkistrategia on kuvaus painotuksista ja tavoitteista, joita kaupunginvaltuusto pitää tärkeimpinä. Se sisältää keskeiset viestit Tampereen kehittämiseksi ja on perusta kaupungin johtamiselle. Valtuusto hyväksyi kaupunkistrategian.

6.5 Tonttijako

Alueella on sitova tonttijako, jonka hyväksymispäivä on 13.11.1967.

27)

6.6 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu v.2023.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaava havainnekuva.

Muita toteuttamista kuvaavia asiakirjoja ovat viitesuunnitelma, piha-, viher- ja hulevesisuunnitelma, viherkerroinlaskelma ja rakentamistapaohje. Nämä ovat asemakaavan liite- ja oheisaineistona.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

Ennen asemakaavaehdotuksen hyväksymiskäsittelyä vuokraoikeuden haltijan tulee allekirjoittaa sitoumus tontin vuokrauksen uudelleenjärjestelyistä, mikä toteutetaan asemakaavan tultua lainvoimaiseksi

7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis ja arviointisuunnitelma 16.2.2023
- Asemakaavakartta 26.2.2024, tark. xx.xx.2024
- Rakentamistapaohjeet 26.2.2024, tark. xx.xx.2024
- Havainnekuvia,

8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Selvitys purkamisen perusteista ja hiilijalanjälkilaskelma (Kotilinnasäätiö, 2023; Sitowise, 2023)
- Puustokartoitus (Puunhoidon Kumppanit Oy, 2022)
- Puustomittaus (Tampereen kaupunki, 2023)
- Meluselvitys (Ramboll, 2023)
- Pihasuunnitelma (Pihastamo Oy, 2023)

- Viherkerroinlaskelma (Pihastamo Oy, 2023)
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma (Sweco, 2023)