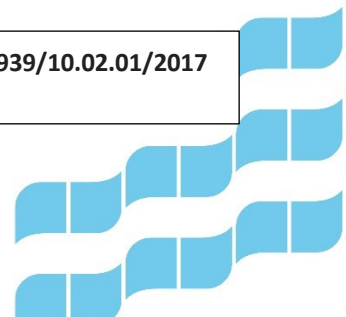
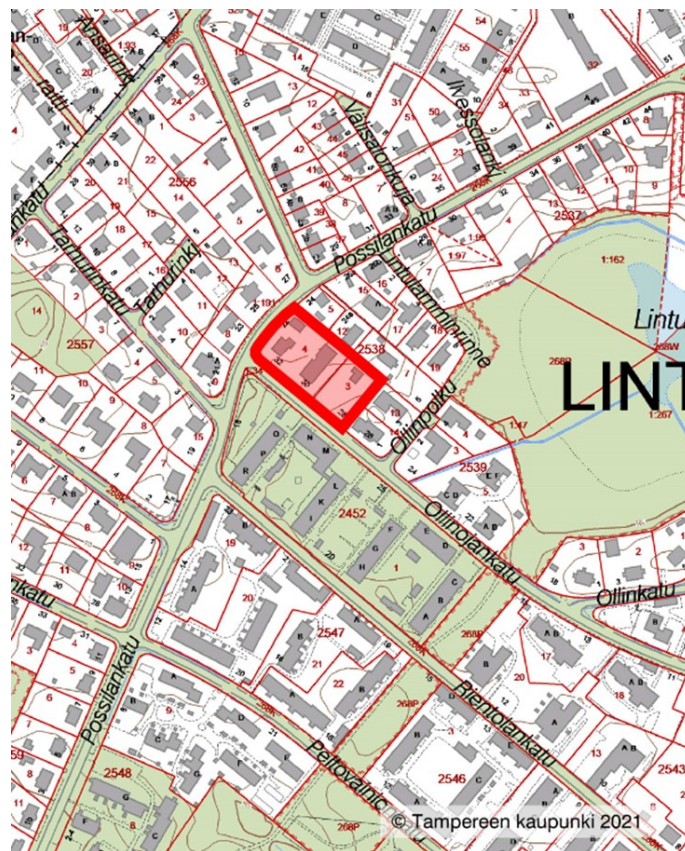


# Lintulampi, Ollinojankatu 28-32, rakennusoi- keuden lisääminen ja käyttötarkoituksen muutos

## Asemakaava nro 8732

### Asemakaavan selostus

8.2.2021



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

**ASEMAKAAVA nro 8732**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 8.2.2021 päivättyä 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 2 650 kerrosneliömetriä (jatkossa k-m<sup>2</sup>), josta paritaloon sijoittuu 200 k-m<sup>2</sup> ja asuinkerrostaloon 2 450 k-m<sup>2</sup>. Kaava-alueen uusi tonttitehokkuus e (rakennusoikeus kerrosneliömetreinä jaettuna tontin pinta-alalla) on 0,70.

Uudisrakentamisen myötä alueelle tulee noin 70 uutta asukasta.

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

Tontti kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Tonttitehokkuus e
Tontti 2538-20	3782	2 650	0,70

## 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	2 450	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.
Pysäköinti	p	Pysäköimispaikka
Uloke	u	Uloke
Näkemäalue	nä	Näkemäalueeksi varattu alueen osa.
Maaperän pilaantuneisuus	pima-5	Alueen maaperän pilaantuneisuus tulee tutkia ja pilaantuneet alueet kunnostaa ympäristöviranomaisten hyväksymien suunnitelmien mukaisesti.
Yleismääräys		<ul style="list-style-type: none"> <li>Asuinkerrostalon neljäkerroksisen osan ylimmän kerroksen julkisivu on toteutettava jyrkkänä katonlappeena.</li> <li>Asuinkerrostalon parvekkeet saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle enintään 2,0 metriä.</li> </ul>

	Kaavamerkintä	Kaavamerkinnän selitys
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Asuinrakennusten pääjulkisivumateriaalin tulee olla vaalea rappaus.</li> <li>• Leikki- ja oleskelualueen tulee olla kooltaan vähintään 10% tontin asumiseen osoitetusta pinta-alasta.</li> <li>• Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulke- teinä, leikki- tai oleskelualueina, on istutettava.</li> <li>• Autopaikat: kerrostalo 1 ap / 90 k-m<sup>2</sup> rivitalo tai kytketty pientalo 1 ap / 80 k-m<sup>2</sup></li> <li>• Polkupyöräpaikat: kerrostalo 1 pp / 40 k-m<sup>2</sup> rivitalo tai kytketty pientalo 1 pp / 40 k-m<sup>2</sup> Polkupyöräpaikoista 50 % on osoitettava katettuun ja lukittavaan tilaan, joka on esteettömästi saavutetta- vissa ja jossa on runkolukittavat telineet. Muut polku- pyöräpaikat tulee olla esteettömästi saavutettavissa ja ne tulee varustaa runkolukittavilla telineillä.</li> </ul>

### 1.3 Kaavan vaikutukset

#### **Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön**

Kyseessä on rakennettuun ympäristöön liittyvä, suppeaa aluetta koskeva asema-  
kaavan muutos, jolla ei ole lähiympäristöä laajempia ympäristövaikutuksia. Täy-  
dennysrakentaminen on kaupungin tavoitteiden mukaista ja asumisen edelly-  
tysten 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 rakennet-  
tuun ympäristöön liittyvät näkökohdat. Asemakaava mahdollistaa alueen kaikille  
asukkaille (uusille ja nykyisille) terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäris-  
tön.

Kaksikerroksinen paritalo sijoittuu Possilankadun varteen, naapuritontin pienta-  
lon viereen, noudattaen samaa korkeusluokkaa, kuin mitä tontin 2538-4 raken-  
nuskanta nytkin on, joten muutos on tältä osin vähäinen. Asuinkerrostalo on 3-4-  
kerroksinen ja se toimii parina Ollinojankadun toisella puolella oleville asuinker-  
rostaloille. Rakennus on sijoitettu aivan Ollinojankadun varteen, jolloin etäisyys  
siitä naapuritontteihin on saatu mahdollisimman suureksi.

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. Rajan tuntumaan istutetaan puita, jotka aikanaan tulevat tuomaan naapureille lisää näkösuojaa.

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 asuntokohteessa. 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**

Hulevesimääräyksellä ohjataan hulevesien hallintaa tontilla. Määräyksen mukaan kiinteistön vettäläpäisemättömillä pinnoilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, tulee vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivyttää tontilla. Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.

#### **Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin**

Suunnittelualue on ollut vuosikymmeniä asuin- ja teollisuuskäytössä. Kaava-alueella ei ole tiedossa suojeltavia luontokohteita. Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.

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

Asemakaavan muutos tiivistää yhdyskuntarakennetta hyvien kunnallisten ja kaupallisten palvelujen äärellä. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon. Liikenne lisääntyy Ollinojankadulla jonkin verran, mutta 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**

Asuinkerrostalon rakentaminen vaikuttaa jonkin verran kaupunkikuvaan ja maisemaan, joskaan kyse ei ole alueen ensimmäisestä kerrostalosta, sillä Ollinojankadun toisella puolella sijaitsee useita kolmekerroksisia asuinkerrostaloja. Neljäkerroksisen osan ylimmän kerroksen julkisivu käsitellään jyrkkänä katonlappena, jolloin ylin kerros on ulkonäöllisesti osa kattoa ja rakennuksen korkeusvaikutelma madaltuu. Rakennusta on porrastettu siten, että se madaltuu alarinteeseen päin. Uudisrakentamisen myötä tonteille tulee korkealaatuista asunto- ja piharakentamista, mikä muodostaa alueelle uuden ajallisen kerrostuman. Kaava-alueella ei ole todettu olevan kulttuuriperintökohteita.

#### **Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen (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 Lielahrikeskuksesta. 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 m<sup>2</sup> ja tontin 2538-4 pinta-ala on 2 463 m<sup>2</sup>. Yhteensä alueen pinta-ala on 3 782 m<sup>2</sup>. 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.

Tontilla 2538-4 sijaitsee vuonna 1956 valmistunut omakotitalo sekä 1961 rakennettu punatiilinen teollisuusrakennus, jota on laajennettu vuonna 2004. Tontilla sijaitsee myös uudemmalta ajalta oleva talousrakennus. Vanha sukkatehdas on teollisuustoiminnan päätyttyä toiminut juhlatalona ja omakotitalo mm. majoitus-tilana.

Tontit on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.



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



*Kuva 2. Katunäkymä Possilankadulta kohti Ollinojankatu 30-32:a.  
© Tampereen kaupunki 2019.*





Kuva 3. Suunnittelualueen punatiilinen teollisuusrakennus  
© Tampereen kaupunki 2019.

## 2.2.2 Lähialue

Suunnittelualue ja sen ympäristö ovat vihreää 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 rakentamisajankohta

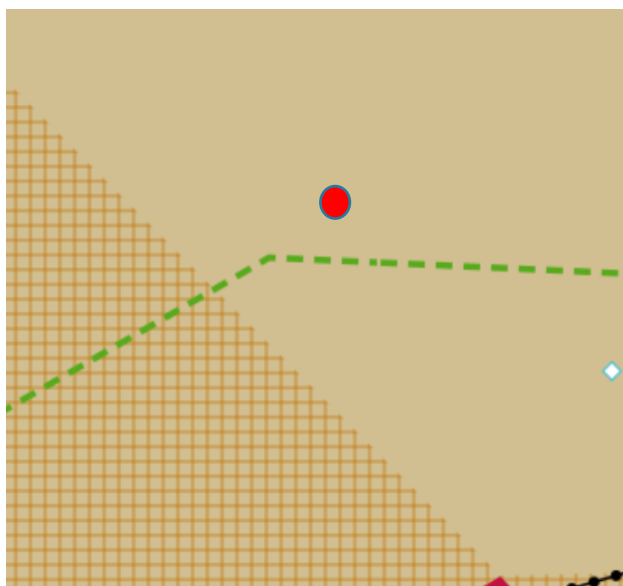
## 2.2.3 Palvelut

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

### 3 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

#### 3.1 Maakuntakaava

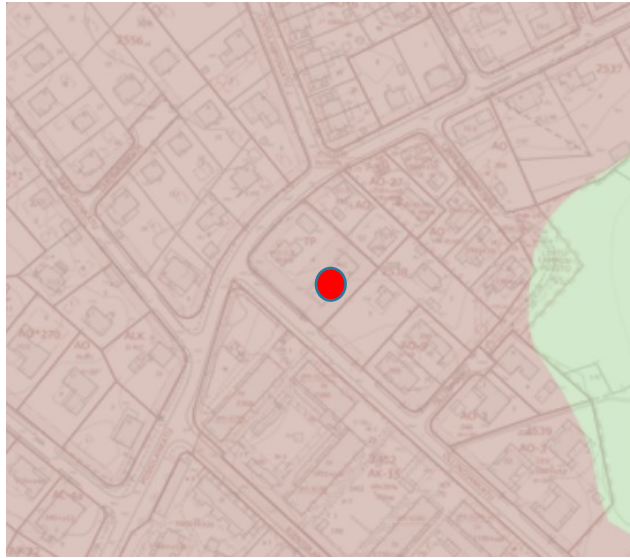
Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019. Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueelle ja kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeelle.



*Kuva 5. Ote maakuntakaavasta 2040*

#### 3.2 Yleiskaava

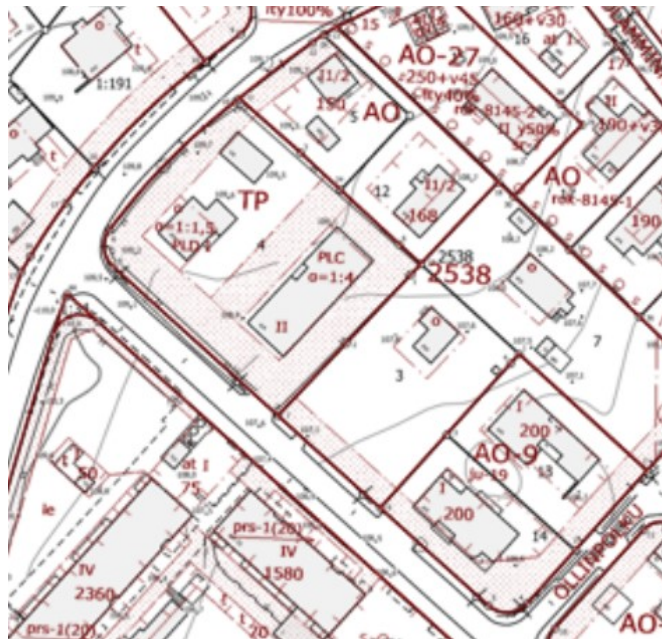
Kantakaupungin yleiskaava 2040 on hyväksytty valtuustossa 15.5.2017. Yleiskaava on kuulutettu voimaan 20.1.2020. Yleiskaavassa alue on merkitty asumisen alueeksi. Alue varataan pääosin asumiselle sekä sitä palveleville toiminnoille, muun muassa virkistys- ja suojaviheralueille, lähipalveluille sekä nykyiselle ja uudelle ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle elinkeinotoiminnalle. Alueelle sijoituvien yksityisten rakentamishankkeiden yhteydessä varaudutaan tarvittaessa julkisten palvelujen tarvitsemiin tilavarauksiin. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomioita kulttuuriympäristön arvoihin.



Kuva 6. Ote kantakaupungin yleiskaavasta. 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 kat-tokaltevuus 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 vaikutusta. 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<sup>3</sup> viivytystilavuutta 100 m<sup>2</sup> 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 aikaisten 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 ylemmän ohjearvon ylittävä sinkkipitoisuus. Näytepisteessä P6 todettiin kynnysarvon ylittävä öljyhiilivetyjen C10-C40 pitoisuus. 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 ohjearvoa. Pilaantuneen maaperän kunnostustyöstä tulee laatia erillinen kunnostussuunnitelma ja tehdä ilmoitus Pirkanmaan ELY-keskukseen ennen töiden aloitusta. Kunnostustyöt tulee tehdä ympäristötekniikan asiantuntijan 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.

Tehokkuus tontin koon ja sijainnin mukaan seuraavien tonttikokojen puitteissa:

- alle 2000 m<sup>2</sup> tontti -> e = 0,3
- yli 2000 m<sup>2</sup> tontti -> e < 0,6
- yli 3000 m<sup>2</sup> tontti -> e = 0,7

Korttelitarkastelussa esitetyt tehokkuudet ovat laskennallisia enimmäismääriä ja tontille tai yhdistetylle uudelle tontille sopivaan tehokkuuteen vaikuttavat mm. tontille jäävät rakennukset, tontin mittasuhteet, naapurien rakennusten läheisyys ja 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. Rakentamistaohjetta 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 arvonalenemiseen, 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 yhdistetylle 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 Asemakaavamuutoksen osalliset

Tieto asemakaavamuutoksen vireille kuuluttamisesta ja valmisteluaineistoa saatettiin tiedoksi osallisille.

- Kaavamuutoksen hakija
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähivaikutusalue)
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan liitto
- Ryydynpohjan omakotiyhdistys
- Muut ilmoituksensa mukaan

#### 4.1.2 Valmisteluaineistosta esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Nähtävillä olon ajan on mahdollista antaa palautetta valmisteluaineistosta. Saatu palaute huomioidaan asemakaavaehdotuksen valmistelussa.

#### 4.2 Asemakaavaehdotus

Ehdotus uudeksi asemakaavaksi esitellään yhdyskuntalautakunnalle, joka päättää sen asettamisesta nähtäville.

#### 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
- Asemakaavakartta 8.2.2021
- Asemakaavan seurantalomake
- Viitesuunnitelma

### 6.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Korttelitarkastelu
- Historiaselvitys
- Hulevesiselvitys
- Selvitys maaperän pilaantuneisuudesta
- Rakentamistapaohje