

LINNAINMAA-5607-38, HANNULANKATU 10, LIIKERAKENNUSTEN SEKÄ SOSIAALISTA JA OPETUSTOIMINTAA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN TONTIN MUUTTAMINEN ASUINKÄYTTÖÖN, ASEMAKAAVA NRO 8144.

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 9. päivänä marraskuuta 2007 päivättyä ja 7.1.2008 teknisesti tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8144. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaava-alueen sijainti ja luonne

Tontti 5607-38 sijaitsee n. 7 km länteen kaupungin keskustasta Linnainmaan kaupunginosassa osoitteessa Hannulankatu 10. Tontilla sijaitsee yksikerroksinen vuonna 1980 rakennettu liikerakennus, jonka kerrosala on 793 m². Kiinteistössä on vuokralaisena tällä hetkellä mm. yksityinen päiväkotito, 2 parturi-kampaamo, fyysikaalinen hoitolaitos ja pub-ravintola. Lähiympäristössä on pohjoispuolella pysäköintitontti, itäpuolella asuinkerrostaloja, eteläpuolella päiväkotito ja länsipuolella teollisuus- ja varastorakennuksia.

1.2 Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt 5.4.2006 tontin omistaja Kiinteistö Oy Linnainmaan liikekeskus, jonka yhteistyökumppanina toimii NCC Rakennus Oy. Tampereen asemakaavotuksesta vastaava kaupunkiympäristön kehittäminen (KAKE) on tilannut asemakaavamuutoksen laadinnan Suunnittelupalveluilta (SUPA). Asemakaavan vireilletulosta on kuulutettu 10.8.2006. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat oli nähtävillä 10. – 31.8.2006. Asemakaavaluonnos oli nähtävillä ja siitä pyydettiin kaupungin toimialojen lausunnot 16. - 30.11.2007. Asemakaavaa tarkistettiin teknisesti 7.1.2008.

1.3 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella liikerakennusten sekä sosiaalista ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten tontti muutetaan asuinkäyttöön. Tontilla oleva liikerakennus puretaan ja tilalle rakennetaan asuinkerrostalo.

Tontti on osoitettu asuinkerrostalojen tontiksi (AK). Rakennusoikeus on 2500 m², josta asuintiloille on 2150 m², asukkaiden yhteistiloille ensimmäisessä kerroksessa 150 m² ja lisäksi erillisessä piharakennuksessa autosuoja- ja taloustiloille 200 m². Tämä vastaa noin 50 asukasta (1 asukas / asuintilan 45 m²). Tontin koko on 2230 m² ja laskennallinen tonttitehokkuus $e=1,12$. Suurin sallittu kerrosluku on V. Autopaikkoja on rakennettava yksi asuintilan 80 kerrosalaneliömetriä kohti eli 27 kappaletta. Näistä 11 sijoittuu omalle tontille ja 16 viereiselle pysäköintitontille. Määräyksen ym-8 mukaisesti uudisrakennusten sopeutumiseen kaupunginosakokonaisuuteen ja katukuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota. Tontille on osoitettu rasite maanalaisia johtoja varten. Tontille ei saa järjestää ajoneuvoliittymää Hannulanraitilta.

1.4 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen alkaa todennäköisesti heti kaavan tultua lainvoimaiseksi. Ennen asemakaavan hyväksymistä yksityisen maanomistajan kanssa tehdään maankäyttösopimus.

2 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

2.1 Tunnistetiedot

Asemakaava muutos koskee:
Tampereen kaupungin
Linnainmaan kaupunginosan
kortteli nro 5607 tontti nro 38

Kaavan tilaaja / kaavoitusviranomainen: Tampereen kaupunkiympäristön kehittäminen (KAKE), asemakaava-arkkitehti Sakari Leinonen

Kaavan laatija: Tampereen kaupungin suunnittelupalvelut (SUPA), asemakaavoitus, projektiarkkitehti Ilkka Kotilainen

Vireilletulo 10.8.2006

Dno: YPA: 3235/611/06, pvm. 5.4.2006

2.2 Kaava-alueen sijainti

Tontti 5607-38 sijaitsee n. 7 km länteen kaupungin keskustasta Linnainmaan kaupunginosassa, osoitteessa Hannulankatu 10.

2.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- asemakaavakartta
- havainnekuva
- asemakaavan selostuksen liitelomake

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Linnainmaalla ns. Koilliskeskuksessa, joka on määritelty yhdeksi Tampereen kolmesta aluekeskuksesta. Aluekeskuksiin pyritään sijoittamaan keskustan palveluja täydentäviä tai korvaavia palveluja ja niiden tarkoitus on palvella useita kaupunginosaryhmiä, tässä tapauksessa koko koillista suuraluetta. Aluekeskuksiin pyritään sijoittamaan myös asutusta palvelujen läheisyyteen.

3.1.2 Luonnonympäristö

Tontti 5607-38 on kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä. Tontin reunoilla sekä pysäköintirivistöjen välissä on istutuksia. Maanpinnan korkeustasot vaihtelevat välillä 103 – 105 mpy. Alhaisin korkeusasema sijaitsee tontin pohjoisreunalla ja korkein eteläreunalla.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Tontilla sijaitsee yksikerroksinen vuonna 1980 rakennettu myymälärakennus, jonka kerrosala on 793 m². Kiinteistössä on vuokralaisena tällä hetkellä mm. yksityinen päiväkotikoti, 2 parturi-kampaamo, fyysikaalinen hoitolaitos ja pub-ravintola.

Lähiympäristössä on itäpuolella yhtenäinen asuinkerrostaloalue, jolle on tunnusomaista suorakulmainen koordinaatisto ja punatiililaattaiset julkisivut. Rakennukset ovat 2 – 3 porrashuoneen lamellitaloja, joiden kerrosluku on III – VI. Länsipuolella on teollisuus- ja varastorakennuksia. Eteläpuolella on päiväkotikoti ja pohjoispuolella pysäköinti-alue.

Julkisista palveluista sijaitsee vieressä Linnainmaan päiväkotikoti ja nuorisokeskus. Kävelyetäisyydellä sijaitsee peruskoulun ala- ja yläaste, Linnainmaan seurakuntatalo, sosiaali- ja terveysasema sekä Kelan toimisto. Kaupallisista palveluista on kävelyetäisyydellä mm. päivittäistavarakauppa (S-market), apteekki, posti, kylmä polttoaineen jakeluasema, videovuokraamo, ravintola ja muuta liiketilaa.

3.1.4 Maanomistus

Tontin 5607-38 omistaa Kiinteistö Oy Linnainmaan liikekeskus.

3.2 Suunnittelutilanne

Osayleiskaava

Koillikeskuksen osayleiskaava on vahvistunut 7.1.2004. Osayleiskaavan pääsisältönä on varata tilat aluekeskustasoisille julkisille ja yksityisille palveluille sekä lisätä väestöpohjaa palveluiden läheisyydessä. Osayleiskaavan mukaan tontti on lähipalvelujen aluetta.

Asemakaava

Tontilla on voimassa 30.11.1976 vahvistettu asemakaava nro 5051 A. Sen mukaan tontti on liikerakennusten sekä sosiaalista ja opetus-toimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta. Tonttitehokkuus alueella on $e = 0,50$ ja tontin pinta-ala on 2 230 m². Rakennusoikeutta on 1115 m². Osa tontin autopaikoista sijoittuu pohjoispuoliselle pysäköintitontille rasitesopimuksella.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt 5.4.2006 tontin omistaja Kiinteistö Oy Linnainmaan liikekeskus, jonka yhteistyökumppanina toimii NCC Rakennus Oy. Aloite on kokonaisuudessaan kohdassa 4.4 asemakaavan tavoitteet.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisia ovat esimerkiksi:

Muutoksen hakija
Naapurikiinteistöt
Linnainmaa-seura
Linnainmaan omakotiyhdistys ry
Kaupungin eri toimialat, ympäristövalvonta, kiinteistötoimi, pelastuslaitos sekä kaikki tekniset toimialat
Pirkanmaan Ympäristökeskus
Muut ilmoituksensa mukaan

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta on kuulutettu 10.8.2006.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaava laaditaan tontin omistajan aloitteesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat oli nähtävillä 10. – 31.8.2006, jolloin siitä jätettiin kaksi mielipidettä, joissa tuotiin esille seuraavia seikkoja:

- Linnainmaa huolto Oy. Uuden kerrostalon pysäköinnin tulisi sijoitua kokonaisuudessaan kerrostalon omalle tontille, pysäköintiä ei tule osoittaa Linnainmaan Huolto Oy:n omistamalle pysäköintitontille kuten nykyisen liiketontin kohdalla on toimittu.

- Nykyisen liikekiinteistön yrittäjät. Kaikissa kiinteistön tiloissa on vuokralainen (yksityinen 30 – 45 lapsen päiväkotia, 2 parturikampaamo, fysikaalinen hoitolaitos, pub-ravintola ym.). Alueella ei ole muualla tällä hetkellä vapaita liiketiloja, uudet suuret hypermarketit eivät suosi pienyrittäjiä, uusien työtilojen etsiminen ei ole helppoa.

- Linnainmaa Seura. Ei periaatteessa vastusta asuntorakentamista, mutta lähtökohtana hyväksymiselle on, että olemassa olevat palvelut turvataan ja niitä lisätään suhteessa väestömäärän kasvuun. Kiinteistön nykyisillä yrityksillä on vakiintunut asiakaskunta, tontille rakennettavaan taloon tulisi kaavoittaa myös liiketiloja, joita tarjottaisiin ensisijaisesti paikalla nykyisin toimiville yrittäjille. Uusi asuinkerrostalo saisi olla korkeintaan pienkerrostalo, lisäksi suunnittelussa tulisi kiinnittää huomiota jo tällä hetkellä vallitsevaan puutteelliseen pysäköintitilanteeseen.

- As. Oy Reinonlinna. Suositellaan 3 – 4 kerroksista rakentamista.
- Naapuriston asukas. Asuinkerrostaloon tulisi rakentaa jatkossa päiväkotia / kerhotilat, jotka asukaspuhjan muuttuessa voisivat muuntaa lasten, nuorten tai vanhusten tiloiksi. Huolestuttaa lasten päivähoitopaikkojen menetys Linnainmaalla.

Lasten ja nuorten palveluiden tilaajapäällikön 1.3.2007 ennakkolausunto:

”Päivähoitopaikkoja Koillisella alueella (Linnainmaa, Leinola, Itätuuli, Vehmainen, Orimus) on kunnallisessa päivähoidossa yhteensä 545. Yksityisiä palveluntuottajia alueella on 13 perhepäivähoitajaa ja 1 päiväkotia. Näiden piirissä paikkoja on yhteensä 62. Alueella on siis yhteensä 607 päivähoitopaikkaa, näistä kaavaesityksessä mainittu Länkipuiston päiväkodissa on 30 paikkaa. Koillisella alueella päivähoitopaikkoja on tällä hetkellä kysyntään nähden liian vähän. Paikkatarve alueella olisi noin 630, jotta alueen päivähoitopaikkatarve pystyttäisiin tyydyttämään alueella. Näin ollen vajeesta on noin 30 paikkaa. Tämän vuoksi alueelta joudutaan ohjaamaan lapsia muiden alueiden päiväkoteihin. Näin ollen tällä hetkellä alueella tarvitaan kaikki nykyiset päivähoitopaikat, jotta palvelutarve pystytään edes tyydyttävästi alueella hoitamaan. Tulevaisuudessa ehkä tilanne hienan helpottuu, jos kaupungin väestöennusteet toteutuvat esitetyllä tavalla. Ennusteiden mukaan lasten määrä Koillisella suuralueella laskee tulevaisuudessa.

Länkipuiston päiväkodin yksityisen palveluntuottajan kanssa on keskusteltu kaava-asiasta. Palveluntuottaja on tietoinen valmistelun käynnistymisestä ja on sen vuoksi kysellyt alueelta uusia toimitiloja, joita ei kuitenkaan alueelta tunnu löytyvän. Asiasta on keskusteltu myös oman päivähoidon edustajien kanssa. Keskusteluissa on käynyt ilmi, ettei kunnallinen päivähoito pysty osoittamaan alueelta päivähoitopaikkoja ilman uusia toimitiloja.

Kaikki yllä esitetyt asiat huomioon ottaen tällä hetkellä ei ole tarkoituksenmukaista tehdä sellaisia toimenpiteitä, joilla vähennetään päivähoitopaikkojen määrää koillisella alueella. Ja sen vuoksi onkin tarkoin harkittava, onko nyt oikea aika tehdä ko. kaavamuutosta tai mitkä ovat ne keinot, joilla taataan palvelut alueella.”

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä ja siitä pyydettiin kaupungin asiantuntijoiden toimialojen lausunnot 16. - 30.11.2007. Mielenpitoja ei jätetty. Lausunnoissa tuotiin esille seuraavia seikkoja:

- Kiinteistötoimi. Ei huomauttamista asemakaavalliseen puoleen, edellyttää maankäytösopimuksen.
- Ympäristövalvonta. Suunnittelualueen länsipuolella sijaitseva TY-alue nykyisellään saattaa aiheuttaa ikävän näkymän asuinkerrostaloon varsinkin ylemmistä kerroksista katsottuna.
- Museopalvelut. Linnainmaa 1970-luvun lopulla ja 1980-luvun alussa rakennetun kerrostaloalueen ominaispiirteiden vaaliminen on nousemassa ajankohtaiseksi myös rakennussuojelun näkökulmasta. On valitettavaa, ettei alueen alkuperäistä toiminnallista rakennetta voida säilyttää. Koska kyseinen vuonna 1980 rakennettu liikerakennus ei kuitenkaan omaa erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja, on esitetty hanke mahdollinen edellyttäen, että uudisrakentaminen sovite-

taan olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön esimerkiksi rakennusten sijoittelun, materiaalien ja mittakaavan osalta.

- Sähkölaitos. Kyseisellä korttelialueella on kaukolämpöjohtoja, joiden mahdollisista johtojen siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja.
- Elisa Oyj. Alueella on tietoliikennekaapeleita, joiden siirroista tulevat kustannukset peritään siirtojen aiheuttajalta. Uudet tarvittavat tietoliikenneyhteydet rakennetaan muun kunnallistekniikan mukana.

Annetut lausunnot eivät edellytä muutoksia asemakaavaan. Asemakaava-aineistoa tarkistettiin kuitenkin teknisesti 7.1.2008. Asemakaavakartan asettelua tarkistettiin vähäisesti, havainnekuvaa täydennettiin ja asemakaavan selostukseen lisättiin kooste asemakaavaluonnoksista saaduista lausunnoista.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Tontin omistajan tarkoituksena on: ”Rakentaa tontille asuinkerrostalo, joka täydentää alueen nykyistä rakennuskantaa. Asuntoina tontti olisi myös alueen nykyisille asukkaille vähemmän häiriötä tuottava kuin nykyisessä käytössä. Autopaikoitus voidaan hoitaa oman tontin ja viereisen tontin tälle tontille osoitetuilla autopaikoilla.”

Perustelut: ”Nykyinen kiinteistö ja tontti palveli aikanaan alueen asukkaita pääosin vähittäiskauppana. Sen toiminta on kiinteistössä loppunut jo vuosia sitten. Aluetta palveleva monipuolinen liike- ja palvelutoiminta marketteineen on keskittynyt läheiselle Koilliskeskuksen alueelle. Kiinteistön pidon kannalta taloudellisesti kannattavaa liiketoimintaa ei ole ollut enää kiinteistöön saatavissa.”

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

0-vaihtoehto olisi jättää kaava-alue nykyiselleen. Tämä vaihtoehto säilyttäisi nykyisen liikerakennuksen. Vaihtoehto ei ole kiinteistön omistajan tavoitteiden mukainen (ks. kohta 4.4). 0-vaihtoehto ei ole myöskään kaavaharkintaa tekevän kaupunkiympäristön kehittämisen (KAKE) tilauksen mukainen.

Suunnittelun alkuvaiheessa arkkitehtuuritoimisto Vastamäki Oy teki tontinkäyttöluonnoksia kiinteistön omistajan yhteistyökumppanin NCC Rakennus Oy:n toimeksiannosta. Tällöin tutkittiin yhden porrashuoneen pistetalon ja kahden porrashuoneen lamellitalon sijoittuminen tontille. Kerrosluku oli V- VI ja rakennusoikeus 2300 – 2800 m². Todettiin, että tontti on liian pieni kahden porrashuoneen lamellitalolle ja kerrosluku VI todettiin liian suureksi.

Suunnittelun seuraavassa vaiheessa tutkittiin V-kerroksisen yhden porrashuoneen pistetalon sijoittuminen tontille. Ensimmäisessä vaihtoehdossa asuinkerrostalo sijoittui tontin pohjoisreunaan ja autosuojarakennus Hannulanraitin varteen. Toisessa vaihtoehdossa asuinkerrostalo sijoittui tontin keskiosaan ja autosuojarakennus tontin pohjoisreunaan. Ensin mainittu vaihtoehto valittiin jatkosuunnittelun pohjaksi, sillä sen arvioitiin olevan nykyisten lähiasukkaiden näkökulmasta paras, koska se säilyttäisi nykyisten asuinkerrostalojen näkymät pitkinä ja väljinä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella liikerakennusten sekä sosiaalista ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten tontti muuttuu asuinkäyttöön. Yksikerroksinen liikerakennus puretaan ja tilalle rakennetaan viisikerroksinen asuinkerrostalo. Uusi asuinkerrostalo sijoittuu tontin pohjoisreunaan mahdollisimman kauaksi nykyisistä taloista, jolloin nykyisten asuinkerrostalojen näkymät säilyvät pitkinä ja väljinä. Autosuojarakennus sijoittuu Hannulanraitin varteen. Autopaikoista osa sijoittuu omalle tontille ja osa viereiselle pysäköintitontille.

5.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalotontin rakennusoikeus on 2500 m², josta asuintiloille on 2150 m², yhteistiloille 150 m² ja autosuoja- ja taloustiloille 200 m². Tämä vastaa noin 50 asukasta (1 asukas / asuintilan 45 m²).

5.1.2 Palvelut

Kaava-alue sijaitsee kehittyvässä aluekeskuksessa hyvien julkisten ja kaupallisten palvelujen äärellä. Olemassa olevat lähialueen palvelut on kerrottu perusselvityksissä kohdassa 3.1.3.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK)

Uusi tontti on osoitettu asuinkerrostalojen tontiksi (AK). Uuden tontin rakennusoikeus on 2500 m², josta asuintiloille on 2150 m², asukkaiden yhteistiloille ensimmäisessä kerroksessa 150 m² ja lisäksi erillisessä piharakennuksessa autosuoja- ja taloustiloille 200 m². Tämä vastaa noin 50 asukasta (1 asukas / asuintilan 45 m²). Tontin koko on 2230 m² ja laskennallinen tonttitehokkuus $e=1,12$. Suurin sallittu kerrosluku on V. Autopaikkoja on rakennettava yksi asuintilan 80 kerrosalaneliömetriä kohti eli 27 kappaletta. Näistä 11 sijoittuu omalle tontille ja 16 viereiselle pysäköintitontille. Määräyksen ym-8 mukaisesti uudisrakennusten sopeutumiseen kaupunginosakokonaisuuteen ja katukuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota. Tontille on osoitettu rasite maanalaisia johtoja varten. Tontille ei saa järjestää ajoneuvoliittymää Hannulanraitilta. Pelastustiejärjestelyt hoidetaan osittain rasitesopimuksella naapuritontin 5607-39 kautta.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne ja yhdyskuntatalous

Täydennysrakentamisen myötä yhdyskuntarakenne tiivistyy, mikä on Koilliskeskuksen osayleiskaavan kaupunkirakennetta koskevien tavoitteiden mukaista. Hanke tukee Koilliskeskuksen muodostumista

monipuoliseksi aluekeskukseksi, missä on sekoittuneena asumista ja palveluja. Täydentäminen edistää myös olemassa olevien teknisten verkostojen käytön tehostamista.

Kaupunkikuva

Yksikerroksinen liikerakennus poistuu ja tilalle rakentuu viisikerroksinen asuinkerrostalo, joka muodostaa täydennyksen olemassa olevaan kerrostaloasutukseen. Rakentaminen pyritään toteuttamaan laadukkaasti. Asemakaavamääräyksen mukaisesti uudisrakennuksen sopeutumiseen kaupunginosakokonaisuuteen ja katukuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Ihmisten elinolot

Kaavamuutos lisää uusien asuntojen tarjontaa aluekeskustasoisten palveluiden vieressä. Väestölisäys on noin 50 asukasta.

Kaavamuutos ei tuo merkittäviä muutoksia alueen liikennemääriin.

Kiinteistössä vuokralaisena oleva yksityinen päiväkotijakso ja muut yritykset joutuvat etsimään uudet tilat toiminnalleen.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Tontti on kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä eikä kaavamuutoksella ole suoranaisia vaikutuksia luontoon ja luonnon ympäristöön.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen alkaa todennäköisesti heti kaavan tultua lainvoimaiseksi.

Ennen asemakaavan hyväksymistä yksityisen maanomistajan kanssa tehdään maankäyttösopimus.