



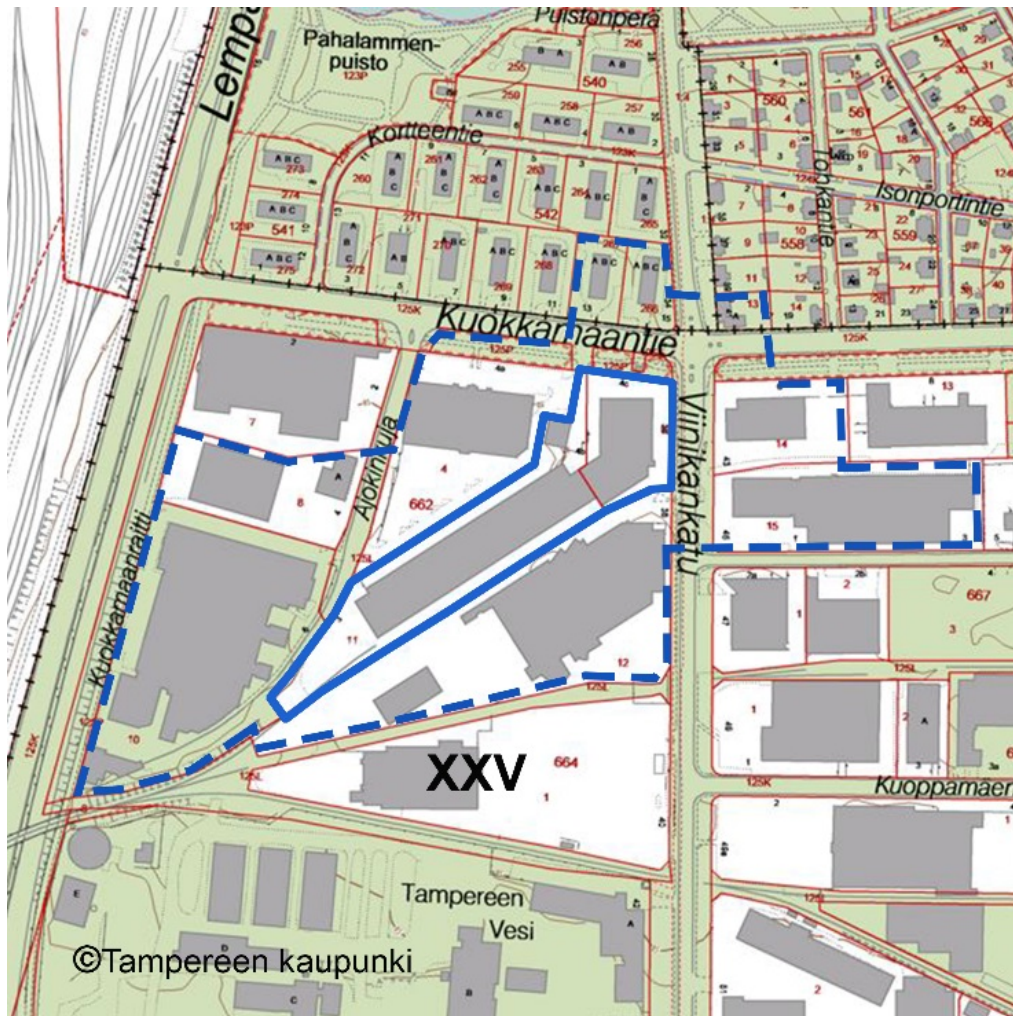
XXV (VIHIOJA), VIINIKANKATU 36 JA KUOKKAMAANTIE 4B, KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS JA RAKENNUSOIKEUDEN LISÄÄMINEN

Asemakaava nro 8743

Diaarinumero: TRE:5394/10.02.01/2017

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

6.12.2018



Vireilletulo:	6.12.2018
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä:	7.12.2018-11.1.2019
Valmisteluaineisto nähtävillä:	7.12.2018-11.1.2019
Yhdyskuntalautakunta Kaavaehdotus nähtävillä:	xx.xx.2018 § xx xx.xx.-xx.xx.2018
Yhdyskuntalautakunta hyväks.:	xx.x.2018 § xx
Lainvoima:	xx.xx.2018

XXV (VIHIOJA), VIINIKANKATU 36 JA KUOKKAMAANTIE 4B**Asemakaava nro 8743**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 6.12.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8743. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Vihiojan kaupunginosan korttelia 662 tontteja 11 ja 13.

Asemakaavalla ei muodostu uusia tontteja.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, toimistoarkkitehti Merja Kinos

Diaarinumero:

TRE: 5394/10.02.01/2017

Vireille tulo:

6.12.2018

Kaavan nimi ja tarkoitus

XXV (VIHIOJA), VIINIKANKATU 36 JA KUOKKAMAANTIE 4B, KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS JA RAKENNUSOIKEUDEN LISÄÄMINEN

TIIVISTELMÄ

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi ovat tehneet tonttien nro 662-11 ja 622-13 omistajat 10.7.2017.

Dno TRE: 5394/10.02.01/2017

Asemakaavan muutos tuli vireille 6.12.2018 kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineistoa kuulutettiin nähtäville 7.12.2018-11.1.2019 väliseksi ajaksi.

Selostuksen liiteasiakirjat:

- Asemakaavakartta 7.12.2018
- Asemakaavan seurantalomake 7.12.2018

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Suunnittelualue sijaitsee Nekalan työpaikka-alueella, Vihiojan kaupunginosassa, noin 2,5 kilometrin etäisyydellä kaupungin keskustasta. Kaavamuutos käsittää Viinikankatu 36 ja Kuokkamaantie 4b tontit ja rakennukset. Alue rajautuu pohjoisessa pienkerrostalo-alueeseen, idässä, etelässä ja lännessä teollisuus- ja liiketontteihin.

Alue on pinta-alaltaan noin 1,5 ha.

Muutosalueen ympäristössä sijaitsee Nekalalle tyypillistä pienteollisuutta ja kaupan palveluja.

Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen hakijan tavoitteena on muuttaa käyttötarkoitusta ja lisätä rakennusoikeutta.

Asemakaava

Asemakaavan muutoksessa käyttötarkoitus muuttuu liike-, toimisto-, tuotanto- ja varastorakennusten sekä tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (KTTY-7).

Rakennusoikeuden muutos

Rakennusoikeudeksi tulee yhteensä noin 17 398 k-m². Tonttitehokkuus on tontilla 662-11 e=1,00 ja tontille 662-13 e=1,51 (aikaisemmin e = 1,25). Kerrosala lisääntyy 1 060 m².

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

1. LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista / Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Vihiojan kaupunginosassa, noin 2,5 km kaupungin keskustasta kaakkoon. Kaupunginosa koostuu eri aikakausien rakennuskantaa edustavista teollisuus- ja työpaikkarakennuksista. Suunnittelualueen korttelin tonttitehokkuudet vaihtelevat välillä $e=1,00-1,25$.

Alue on hyvin auton ja julkisen liikenteen saavutettavissa. Lähin paikallisliikenteen bussipysäkki sijaitsee alle sadan metrin etäisyydellä kaava-alueesta.

Tontit eivät rajaudu naapuritonteista mitenkään, sillä koko lähialue on lähes yhtenäistä asfalttikenttää ajoväyliseen ja pysäköintipaikkoineen.

Tontin 662-11 pinta-ala on 11 188 m². Sillä sijaitsee 224 k-m² suuruinen varastorakennus, jonka valmistumisvuodesta ei ole tietoa sekä 1986 valmistunut, 7 595 k-m² suuruinen liike- ja varastorakennus.

Tontilla 622-13 sijaitsee vuonna 1987 valmistunut, 4 192 k-m² suuruinen myymälärakennus.

Tontit on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.

Tontit sijaitsevat alle 0,5 km etäisyydellä Nekalan lämpökeskuksesta sekä Viinikan järjestelyratapihasta. Näillä alueilla mahdollisesti sattuvien vaaratilanteiden aiheuttamat vaikutukset tulee huomioida rakennussuunnittelussa.

1.1.1 Luonnonympäristö

Kaava-alue sijaitsee Nekalan teollisuus- ja liikealueella, jossa ei luonnonympäristöä ole lainkaan.

1.1.2 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alueella on teollisuus- liikerakennuksia. Ympäristön rakennukset on rakennettu pääosin 1900-luvulla.

Liikenne ja pysäköinti

Suunnittelualueen rajana pohjoisessa on Kuokkamaantie ja idässä Viinikankatu, jotka ovat alueen kokoojatuja.

Viinikankadun vieressä on kevyenliikenteen väylä, jossa on erotettu jalankulku ja pyöräily. Kuokkamaantien varrella on kevyenliikenteen väylä, jossa jalankulku ja pyöräily on yhdistetty samalle väylälle. Olemassa olevat kevyenliikenteen väylät mahdollistavat suunnittelualueelle kulun kävellen kohtuullisen turvallisesti.

Tonteilla on tilaa tarpeelliselle pysäköinnille.

Tekninen huolto

Suunnittelualueen vesihuolto hoidetaan maan alla kulkevien vesi-johtojen, viemärien ja hulevesiputkien avulla. Alueella on kaukolämpöverkosto.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueelle ei tule asumista. Tampereen kaupungin meluselvityksen (2016) mukaan tontilla 662-13 päiväajan liikennemelutaso vaihtelee välillä 50-70 dB.

Kaava-alue sijoittuu Viinikan järjestelypihan sekä Nekalan lämpökeskuksen läheisyyteen. Tämä vaikuttaa mahdollisten vaaratilanteiden varalta annettaviin kaavamääräyksiin.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutosalueella ei ole asukkaita. Kaava-alueella ja sen lähialueella olevien yritysten toimialat sijoittuvat mm. teollisuuteen, rakentamiseen ja tukku- ja vähittäiskauppaan sekä kuljetukseen ja varastointiin.

Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

1.1.3 Maankäyttösopimus

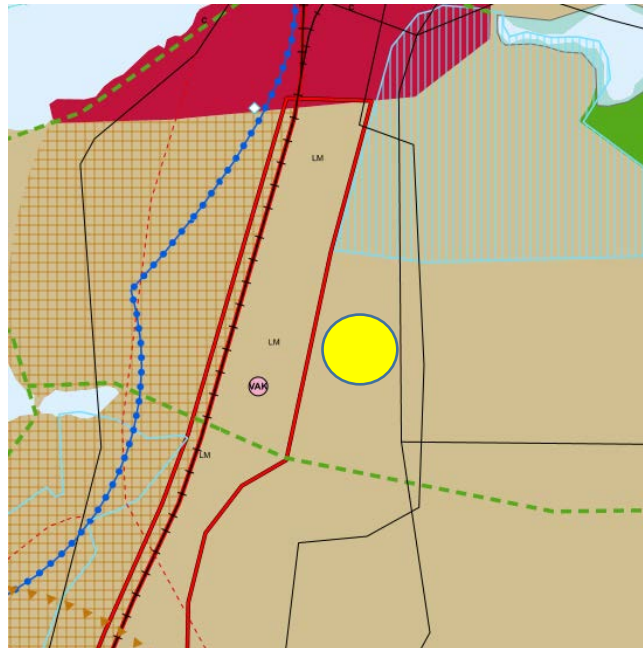
MRL 91b §:n tarkoittama maankäyttösopimus tulee laadittavaksi ennen asemakaavaehdotuksen hyväksymiskäsittelyä.

1.2 Suunnittelutilanne

1.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Pirkanmaan maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Hyväksymispäätöksestä on valitettu Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Pirkanmaan maakuntahallitus on 29.5.2017 MRL 201 §:n nojalla päättänyt maakuntakaavan voimaantulosta ennen kuin se on saanut lainvoiman. Maakuntakaava tuli päätöksen mukaisesti voimaan, kun päätöksestä kuulutettiin 8.6.2017. Maakuntakaavassa kaava-alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

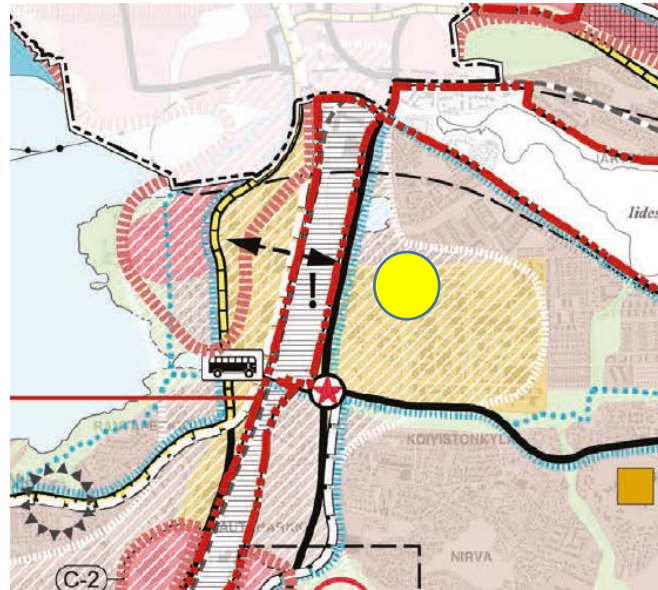


Kuva: Ote maakuntakaavasta. kaavamuutosalueen sijainti on merkitty keltaisella.

Tampereen kantakaupungin yleiskaava 2040

Kantakaupungin yleiskaava 2040 on hyväksytty valtuustossa 15.5.2017. Kaupunginhallitus on määrännyt yleiskaavan osittain voimaan kuulutuksella 20.9.2018 lukuun ottamatta Hämeenlinnan hallinto-oikeuden kumo-

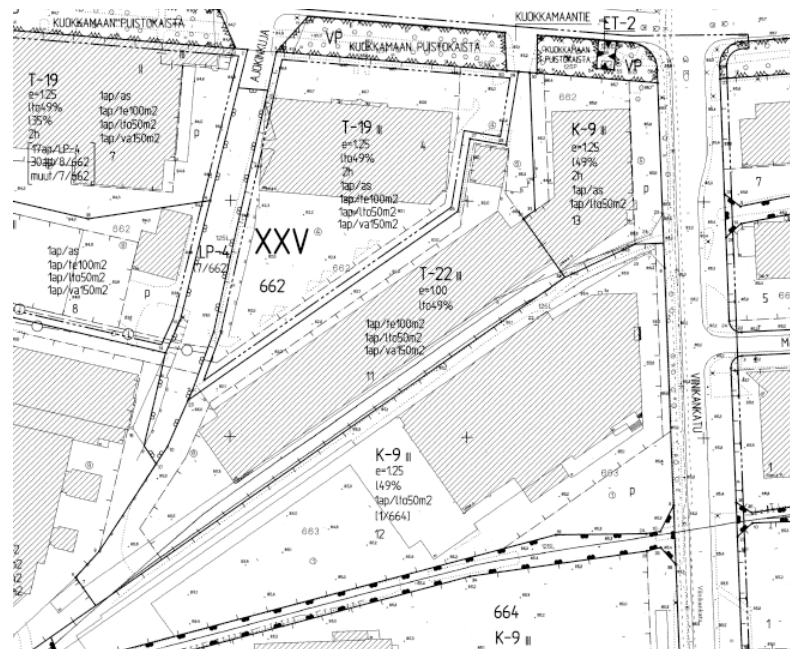
amia osia ja lidesjärven osayleis-kaavan aluetta. Hallinto-oikeuden päätöksestä on valitettu korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Yleiskaavassa kaava-alue on osoitettu palvelujen ja työ-paikkojen sekoittuneeksi alueeksi.



Kuva: ote kantakaupungin yleiskaava 2040:stä, kaavamuutosalueen sijainti on merkitty keltaisella.

Voimassa oleva asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa asemakaava nro 7624 (vahvistunut 3.5.2000), jossa kaava-alue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle saadaan sijoittaa liike- ja toimistotiloja enintään 49 % tontin kokonaisrakennusoikeudesta.



Kuva: Ote asemakaavasta nro 7624

Rakennusjärjestys

Tampereen kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.10.2014, (päivitetty 22.3.2016).

Kaupungin strategiat

Kaupunkistrategia on kuvaus painotuksista ja tavoitteista, joita kaupunginvaltuusto pitää tärkeimpinä. Se sisältää keskeiset viestit Tampereen kehittämiselle ja on perusta kaupungin johtamiselle. Valtuusto hyväksyi v. 2017 Tampere - sinulle paras, Tampereen kaupunkistrategia 2030.

Tonttijako

Tonteilla 662-11 ja 662-13 oleva tonttijako (tunnus 7342) on hyväksytty 3.5.2000. Tontit on merkitty tonttirekisteriin 30.7.2001.

Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu vuonna 2018.

1.2.2 Kaava-aluetta koskevat selvitykset

Aluetta koskevia erillisselvityksiä ja -suunnitelmia ovat mm.

- Tampereen kaupungin melulinjaukset 2016
- Nekala-Viinikka liikenneverkkoselvitys 2016

2. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

2.1 Asemakaavamuutoksen tarve

Kaavamuutoksen hakijoiden tavoitteena on tontin 662-11 käyttötarkoituksen muuttaminen sekä tontin 662-13 rakennusoikeuden lisääminen.

2.2 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi ovat tehneet tonttien nro 662-11 ja 622-13 omistajat 10.7.2017. Kaavamuutos kuulutettiin nähtäville 15.11.2018.

2.3 Osallistuminen ja yhteistyö

2.3.1 Osalliset

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

2.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan muutos tuli vireille 6.12.2018 kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 7.12.2018-10.1.2019 väliseksi ajaksi Palvelupiste Frenckelliin sekä kaavoituksen Internet-sivuille. Aineisto lähetettiin nähtävillä oloaikana tiedoksi osallisille. Siitä pyydetään aloitusaikana kommentit tarvittavilta kaupungin toimialoilta ja viranomaistahoilta.

2.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavamuutoksen hakijoiden tavoitteena on muuttaa tontin 662-11 käyttötarkoitusta sekä lisätä tontin 622-13 rakennusoikeutta. Kaavan laatijan tavoitteena on suunnittelutyön yhteydessä selvittää hakijoiden suunnitelmien toteuttamiskelpoisuus kaavamuutosalueella. Suunnittelussa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne. Täydennysrakentaminen sovitetaan ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Suunnitelma tukee kaupungin täydennysrakentamistavoitteita.

3. ASEMAKAAVAN KUVAUS

3.1 Asemakaavan suhde yleiskaavaan

Asemakaavamuutos on 20.9.2018 voimaan tulleen Kantakaupungin yleiskaavan 2040 mukainen.

Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksessa korttelialueen 662 tontin 11 käyttötarkoitus muuttuu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta, jonka kokonaisrakennusoikeudesta saadaan 49 % käyttää liike- ja toimistotiloina liike-, toimisto-, tuotanto- ja varastorakennusten sekä tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Sama uusi käyttötarkoitus tulee tontille 662-13, jonka pääkäyttötarkoitus on nyt liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jonka kokonaiskerrosalasta saadaan enintään 49 % käyttää liiketiloiksi.

Tonttitiedot

Tontti	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e	Uusi rakennusoikeus k-m ²	Uusi tonttitehokkuus e
662-11	11 188	11 188	1,00	11 188	1,00
662-13	4 112	5 140	1,25	6 200	1,51

Asemakaavan muutoksessa tonteille osoitetaan kerrosalaa yhteensä 17 388 k-m².

Kerrosala lisääntyy 1 060 m².

Kaavamerkinnot

Käyttötarkoitus	KTTY-7	Liike-, toimisto-, tuotanto- ja varastorakennusten sekä tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
Rakennusoikeus	e=1,51	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
Kerrosluku	III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Autopaikkojen sijoittaminen tontille	(662-13)	Suluissa olevat numerot osoittavat ne korttelit tai korttelin osat, joiden autopaikkoja alueelle saadaan sijoittaa.
	[662-11]	Suluissa olevat numerot osoittavat ne korttelit tai korttelin osat, joita autopaikat saadaan osoittaa.
Pysäköinti	p	Pysäköimispaikka
Hulevedet	hule-43(1)	Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytysrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla suluissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Täyttyneiden viivytysrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.
Liittymäkielto		Katualueen osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Johtoalue		Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
Yleismääräys	y-8743	Merkintä osoittaa, että tätä asemakaavaa varten on laadittu yleismääräys, joka on asemakaavakartassa. Luku tarkoittaa asemakaavan numeroa.
Yleismääräys		<p>Tontilta tulee varata autopaikkoja:</p> <p>Liiketilat < 2 000 k-m²: 1 ap / 100 k-m² Liiketilat > 2 000 k-m²: 1 ap / 80 k-m² Toimistot: 1 ap / 100 k-m²</p> <p>Tontilta tulee varata polkupyöräpaikkoja:</p> <p>Toimistot: 1 pp / 100 k-m² Liiketilat < 2 000 k-m²: 1 pp / 100 k-m² Liiketilat > 2 000 k-m²: 1 pp / 150 k-m²</p> <p>Polkupyöräpaikoista 50 % on osoitettava katettuun ja lukittavaan tilaan, joka on esteettömästi saavutettava. Muut polkupyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä.</p> <p>Tontin suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon sijainti järjestelyratapihan läheisyydessä. Riskivaikutuksiin varautuminen esitetään rakennuslupaa haettaessa.</p>

3.2 Kaavan vaikutukset

3.2.1 Kaavan vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutos mahdollistaa Viinikankatu 36 rakennuksen laajentamisen vastaamaan voimassa olevan asemakaavan sallimaa kerroslukumäärää. Rakennusoikeuden lisäys mahdollistaa kokonaisen kolmannen kerroksen rakentamisen. Viinikankadun ja Kuokkamaantien kulmaan esitetty liittymäkielto varmistaa sen, että jatkossakaan risteysalueelle ei tule ajoneuvoliittymiä mikä parantaa liikenneturvallisuutta. Muulla tavoin kaavalla ei ole vaikutuksia ihmisten elinoloihin tai elinympäristöön. Alueella ei ole asukkaita.

3.2.2 Kaavan vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Ympäristön muutokset keskittyvät jo rakennetuille alueille. Vaikutuksia ei ole.

3.2.3 Kaavan vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Ympäristön muutokset keskittyvät jo rakennetuille alueille. Vaikutuksia ei ole.

3.2.4 Kaavan vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaava täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Kaavamuutos ei merkittävästi lisää alueen liikennemääriä. Alue liittyy olemassa olevaan kunnallistekniikkaan.

3.2.5 Kaavan vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan mahdollistama laajennus on pienimuotoinen eikä maisemaan ole vaikutuksia.

3.2.6 Kaavan vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset).

Kaavamuutos mahdollistaa alueella toimistotilojen sekä liiketoimintaa palvelevien tilojen määrän lisääntymisen ja monipuolistumisen.

4. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

4.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavasta on tehty havainnepiirros, jossa on esitetty yksi mahdollisuus kaavan toteuttamiseksi suunnittelualueen tonteilla.

4.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.