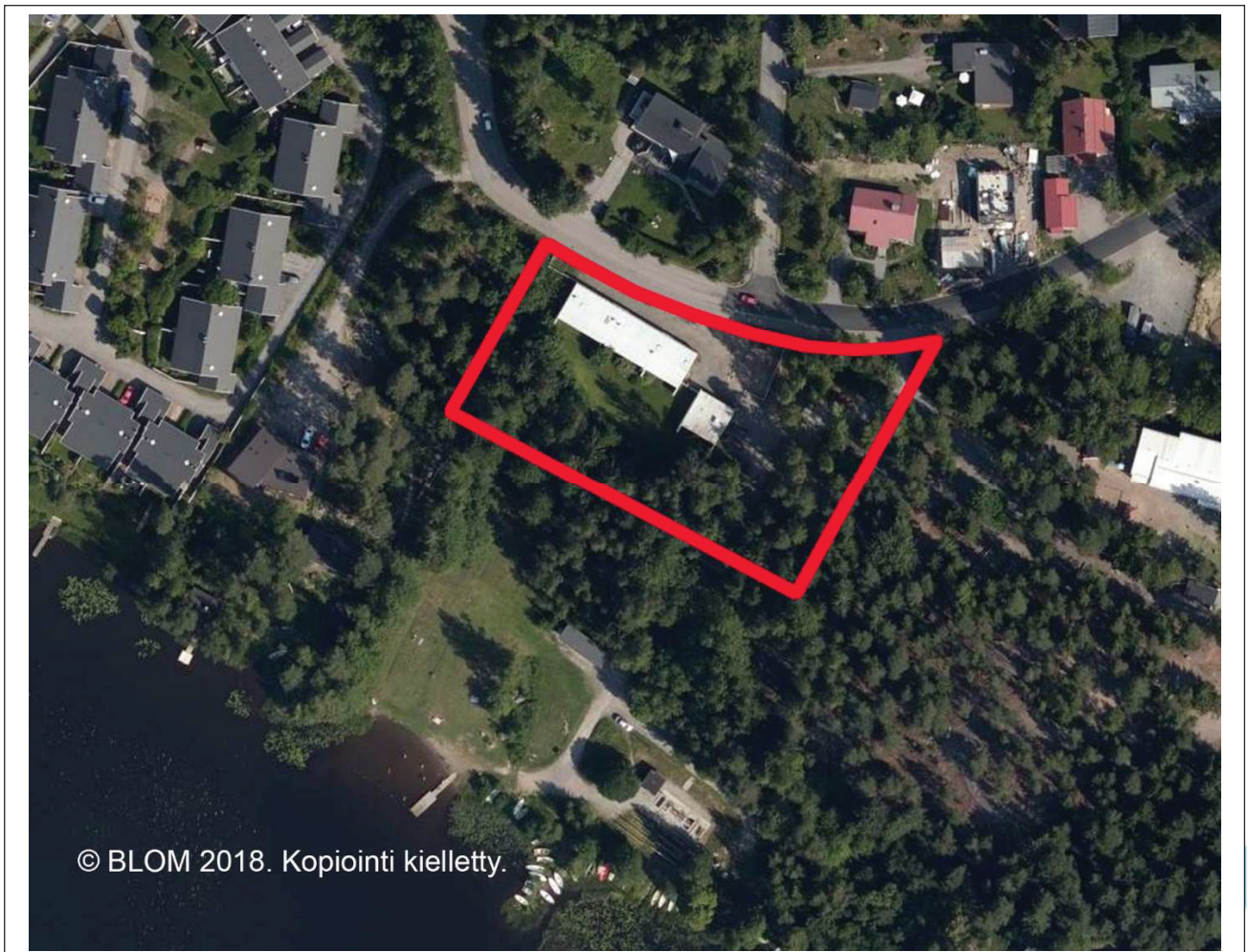


8727 Olkahinen, Jenseninkatu 11

Asemakaavan selostus

Ehdotus 1.4. 2019 tarkistettu 23.9.2019 ja 27.1.2020



Olkahinen, Jenseninkatu 11, käyttötarkoituksen muutos

ASEMAKAAVA NRO 8727

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 1.4.2019 päivättyä ja 23.9.2019 sekä 27.1.2020 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8727. Asian hyväksyminen kuuluu Yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin 36 kaupunginosan korttelin nro 7502 tonttia nro 5 ja
pysäköintialuetta

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin 36 kaupunginosan korttelin nro 7502 tontti nro 26, pysäköintialue ja
virkistysaluetta

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, kaavoitusarkkitehti
Marjut Lund-Rahkola.

Diaarinumero:

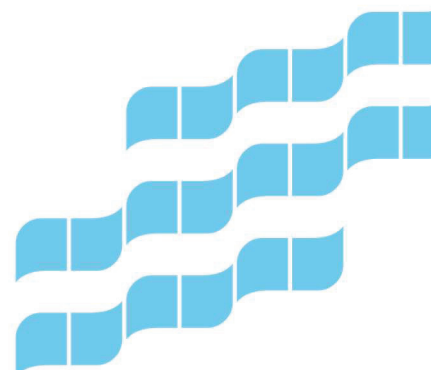
TRE:7636/10.02.01/2017, pvm 17.10.2017

Vireille tulo:

27.9.2018

Kaavan nimi ja tarkoitus

Olkahinen Jenseninkatu 11, käyttötarkoituksen muutos, asemakaavamuutos. Asemakaavan
numero 8727.



TIIVISTELMÄ

Asemakaavan tavoitteet

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi on esittänyt asemakaavamuutoksen laatimista hakemuksessaan 28.9.2017. Tavoitteena on muuttaa rakennetun tontin käyttötarkoitusta opetustointia ja terveydenhuoltoa palvelevasta korttelialueesta matalan asuinkerrostalo- ja rivitalorakentamisen mahdollistavaksi ja tarvittaessa liittää pysäköintialueesta osa siihen. Kaupunkiympäristön suunnittelun tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset ympäristöönsä sopeutuvalle täydennysrakentamiselle. Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne.

Rakennusoikeutta noin 599 k-m²

Asemakaavan muutoksessa osoitetaan kerrosalaa yhteensä 599 k-m². Kerrosala lisääntyy yhteensä 113 k-m². LP-alueen määrä vähentyy 36 m². Viheralueen määrä lisääntyy yhteensä 107,8 m².

Asuinrakennuksia, pysäköintialue ja viheraluetta

Asemakaavalla muutetaan opetustoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevan korttelialueen käyttötarkoitus asumiseksi. Kaavamuutos mahdollistaa yhden tai kahden uuden, korkeintaan kaksi kerrosta korkean asuinrakennuksen ja autosuoja-taloussrakennuksen rakentamisen, mikäli olemassa olevat rakennukset puretaan. Kaavamerkintänä on asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AKR), joka mahdollistaa asuntojen sijoittumisen päällekkäin. Tonttitehokkuus ei nouse 0,20:stä 0,35:een. Rakennuksen julkisivun käsittelynä tulee käyttää puuta tai rappausta. Kiinteistön hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Mikäli se ei ole mahdollista, tulee hulevesiä viivyttaa tontilla.

Asumiseen tarkoitettu alue laajenee hieman pysäköintialueen suuntaan, mutta tieyhteys uimarannalle sekä uimarantaa palvelevat pysäköintipaikat säilyvät LP-alueella. Nykyistä pysäköintialuetta järjestellään uudestaan siten, että saadaan enemmän pysäköintipaikkoja. Tällä hetkellä opetustoiminnalle ja terveydenhuollolle osoitetun tontin puustoinen rinne rajataan tontista osaksi viereistä virkistysaluetta sen sisältämien luontoarvojen vuoksi ja nimetään Tähkäniitynrinteeksi. Virkistysaluetta koskee määräys sl-2: luonnontilaisena säilytettävä liito-oravan elinympäristö, jolla liito-oravan elinolosuhteita edistävät toimenpiteet ovat sallittuja.

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Suunnittelualue sijaitsee noin 11 kilometrin etäisyydellä kaupungin keskustasta koilliseen Olkahisten kaupunginosassa. Kyseessä on tontti 7502-5 ja sen

itäpuolinen pysäköintialue, joiden pinta-ala on yhteensä noin 4000 m². Tontilla sijaitsee Olkahisten koulun sivurakennus sekä saunarakennus vuodelta 1960. Rakennukset ovat käyneet tarpeettomiksi kaupungin palvelujen tuottamisessa, joten kohde on päätetty kehittää asemakaavoittamalla myytäväksi. Tontin itäpuoleisella pysäköimisalueella on muutama autopaikka ja tieyhteys uimarannalle.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 27.9.-18.10.2018 väliseksi ajaksi sekä lähetettiin tiedoksi osallisille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 5 viranomaiskommenttia sekä 2 mielipidettä.

Viheralueet ja hulevedet kommentoi, että huleveden hallinnan järjestäminen on huomioitava. Tontilla olevat viemärit ja vesijohto tulee huomioida. Ympäristönsuojelu kommentoi, että kaava-alue ja sen ympäristö ovat osa liito-oravan elinympäristö- ja kulkuyhteysverkostoa, mikä tulee huomioida. Alue sijaitsee rinteessä uimarannan yläpuolella, jolloin rakentamisen aikaisten hulevesien hallintaan on kiinnitettävä erityistä huomiota. Pirkanmaan Ely-keskus kommentoi myös, että asemakaavassa tulee huomioida liito-oravan esiintymisen ja olosuhteiden asianmukainen selvittäminen ja turvaaminen kaavamääräyksillä. Kaavaluonnos lähetetään Ely-keskukseen lausuttavaksi. Maakuntamuseolla ja Tampereen sähköverkolla ei ollut huomautettavaa. Mielipiteissä esitettiin, etteivät kerrostalot sovi nykyiseen aluerakenteeseen tai ylipäättään nykyistä korkeammat rakennukset. Toisaalta esitettiin, että tontti pitäisi kaavoittaa puistoksi ja luontoarvot huomioida.

Vastineet palautteeseen on selostuksen kohdassa 4.4.

Valmisteluvaihe

Asemakaavasta valmisteltiin kaavaluonnos sekä siihen liittyvät valmisteluaineisto ja selostus, jotka olivat nähtävillä 4.-25.4.2019. Aineistosta saatiin 5 viranomaiskommenttia, joista kahdessa oli huomautettavaa. Ympäristönsuojelulla tai Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ollut huomautettavaa. Pirkanmaan liitto toteaa, ettei anna lausuntoa tai kommentteja.

Viheralueet ja hulevedet kommentoi, että kulku uimarannalle tulee ottaa huomioon. Ely-keskus toteaa, ettei puidenkaatoa edellyttäviä toimintoja tule osoittaa 30 metriä lähemmäs liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikoista. Vastineet palautteeseen on selostuksen kohdassa 4.5.2.

Ehdotusvaihe

Asemakaavaa tarkistettiin tarkemman suunnittelun myötä kaavaehdotukseksi. Luonnosvaiheeseen verrattuna tontin itäosaan esitetään autokatoksen sijaan maanvaraista pysäköintialuetta, jolloin tontin läpi sijoittuvaa johtolinjaa ei tarvitse siirtää. Asemakaavaehdotus siihen liittyvine aineistoinen oli julkisesti nähtävillä 10.-24.10.2019. Kaavaehdotuksesta saatiin yksi viranomaislausunto.

Lausunnot:

Pirkanmaan ELY- keskus lausui, ettei sillä ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Kaava-aineistoon tehdyt muutokset ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen

Asemakaavakarttaan tehtiin pieni tarkistus liittyen yleiseen pysäköintialueeseen (LP). Alueen pohjoisreunalle lisättiin istutettavan tai säilytettävän alueen osa katutilan viihtyvyyttä ajatellen.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman. Tonttijako laaditaan sitovana ja kaavan yhteydessä.

Sisällys

Asemakaavan selostus	1
Tiivistelmä	3
Asemakaavan tavoitteet.....	3
Rakennusoikeutta noin 599 k-m ²	3
Asuinrakennuksia, pysäköintialue ja viheraluetta.....	3
Kaava-alueen sijainti ja luonne.....	3
Asemakaavaprosessin vaiheet	4
Asemakaavan toteuttaminen.....	5
1 LÄHTÖKOHDAT	8
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	8
1.1.1 Asemakaava-alue on pääasiassa rakentamatonta metsämaata	8
1.1.2 Luonnonympäristö	9
1.1.3 Rakennettu ympäristö	9
1.1.4 Väestö ja palvelut	11
1.1.5 Maanomistus.....	11
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat	11
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	11
2.1 Kaavan rakenne	11
2.1.1 Mitoitus	12
2.1.2 Palvelut.....	12
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	12
2.3.1 Korttelialueet.....	13
2.3.2 Muut alueet.....	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
3.2 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.....	14

3.4.1	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen	14
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	14
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)	14
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen.....	15
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet	15
4.3	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	15
4.4	Osallistuminen ja vuorovaikutus	15
4.5	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana	16
4.5.1	Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen	17
4.5.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen	17
4.5.3	Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen.....	17
4.5.4	Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen.....	17
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET	17
5.1	Liito-oravaselvitys.....	17
5.1.1	Liito-oravaselvityksen huomioiminen asemakaavaratkaisussa.....	18
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET	18
6.1.1	Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta.....	18
6.1.2	Yleiskaavassa alue on pääosin asumisen aluetta	18
6.1.3	Asemakaava.....	18
6.1.4	Kaupungin strategiat	18
6.1.5	Tonttijako	19
6.1.6	Pohjakartta	19
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	19
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	19
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	19
7.3	Toteutuksen seuranta	19
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA.....	19

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Asemakaava-alue on pääasiassa rakentamatonta metsämaata

Suunnittelualue sijaitsee noin 11 kilometrin etäisyydellä kaupungin keskustasta koilliseen Olkahisten kaupunginosassa. Kyseessä on tontti 7502-5 ja sen itäpuolinen pysäköintialue, joiden pinta-ala on yhteensä 4079 m². Tontilla sijaitsee Olkahisten koulun sivurakennus sekä saunarakennus vuodelta 1960. Huoneistoalaa sivurakennuksessa on 220 m² ja saunarakennuksessa noin 80 m². Rakennukset ovat tyhjillään tällä hetkellä. Tontin itäpuoleisella pysäköimisalueella on muutama autopaikka ja tieyhteys uimarannalle.



Olkahisten koulun sivurakennus oikealla ja saunarakennus vasemmalla, molemmat vuodelta 1960. (© Tampereen kaupunki)



Kuva Jenseninkadulta. Vasemmalla uimarannan pysäköintialue ja kulkuyhteys. (© Tampereen kaupunki)

1.1.2 Luonnonympäristö

Kaavoitettava alueen eteläosa on jyrkkää ja puustoista rinnettä, jolla on luontoarvoja. Itäosa on koulun pihan ja koulun sivurakennuksen väliin jäävä alue, jolla tällä hetkellä on reitti uimarannalle sekä muutama pysäköintipaikka, jotka ovat uimarannan käytössä ja palvelevat tarvittaessa myös koulun toimintaa.

Alue on osittain kuusimetsää ja osittain rakennettua piha- ja pysäköintialuetta, joka laskee jyrkästi kohti Olkahistenlahtea. GTK:n maaperäkartojen mukaan alue on osittain kalliomaata, hiekkamoreenia ja savea.



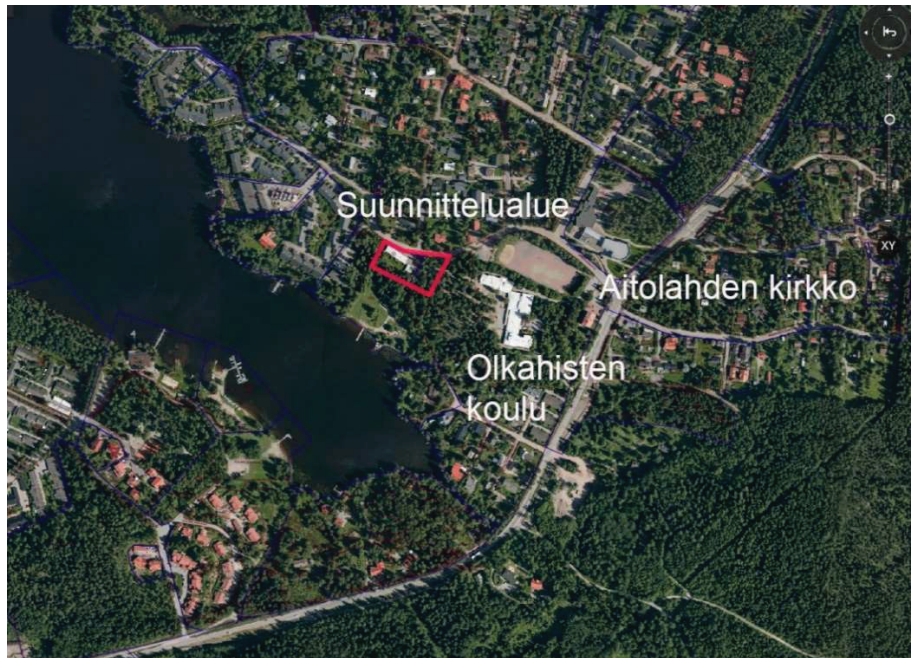
Suunnittelualan topografia. Maasto on Jenseninkadun varrella melko tasaista, mutta laskee suunnittelualan eteläreunalta jyrkästi kohti Olkahistenlahtea. Korkeusasema suunnittelualueella vaihtelee noin 103–108 mmpy. (© MML)

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Nykyinen rakennuskanta alueella koostuu pääosin 1980-2010 -luvun rivi- ja omakotitaloista.

Naapuruston rakennusten valmistumisajankohdat vaihtelevat 1950-luvulta 2000-luvulle. Rakennukset ovat omakoti- ja rivitaloja. Suunnittelualan vieressä sijaitsee Olkahisen koulu sekä lähistöllä Aitolahden uusi kirkko.



Ilmakuvakoonti (© Tampereen kaupunki)

Liikenne

Jenseninkatu on tonttikatutyypinen tie, jonka toiselle reunalle sijoittuu kevyenliikenteenväylä. Aamuhuipputunnin aikainen ajoneuvoliikenteen määrä kaava-alueen kohdalla Jenseninkatua on 76 ajoneuvoa tunnissa. Iltahuipputunnin aikana ajoneuvojen määrä on 86 tunnissa (automaattilaskenta 2014).

Tekninen huolto

Kaava-alueella sijaitsee jätevesi- ja vesijohdot.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kantakaupungin liito-oravaselvityksessä 2016 on todettu, että suunnittelualueen rinteeseen puusto voi soveltua liito-oravan elinympäristöksi tai on kehittymässä sellaiseksi lähitulevaisuudessa. Soveltuva elinympäristö täydentää elinympäristöverkostoa ja toimii kulkuyhteytenä. Lisäksi selvityksen mukaan metsäalueelta löytyi tyhjiä kolopuita.

Tampereen kaupungin biologi Kari Korte on käynyt selvittämässä alueen luontoarvoja kevään 2018 aikana (Jenseninkatu 11 liito-oravatilanne vuonna 2018). Tällöin alueelta löytyi paljon liito-oravien jätöstä ja mahdollisia pesäpuita, jotka on todettava lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi. Suunnittelualueen metsä on liito-oravan elinaluetta, ja sieltä on selkeät yhteydet luode-kaakkosuunnassa, mutta puuston puolesta myös muihin ilmansuuntiin. Näin ollen voidaan todeta, että metsäinen rinne on kehittynyt soveltuvasta alueesta suurelta osin elinympäristöksi, joka on selvästi liito-oravan käytössä. Heikommin soveltuvaa biotooppia on edelleen osalla metsäaluetta.

Tampereen kaupungin meluselvityksen (2012) mukaan kaava-alueella liikennemelun keskiäänitaso vaihtelee 45-55 dB. Tampereen

ilmanlaatumallinnuksen (2011) mukaan ei alueella ole ongelmia typpidioksidin (NO₂) tai hengitettävien hiukkasten (PM₁₀) osalta.

1.1.4 Väestö ja palvelut

Olkahisten päiväkoti ja koulu sijaitsevat viereisellä kiinteistöllä noin 200 m päässä. Hiidenkiven päiväkoti sijaitsee puolen kilometrin päässä Nivarinkadulla. Lähin terveysasema sijaitsee koilliskeskuksessa 4,5 km etäisyydellä ja lähin päivittäistavarakauppa Tasanteella 2,5 km päässä. Kaava-alueella ei ole asukkaita tällä hetkellä.

1.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.

1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

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 suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeksi.

Kantakaupungin yleiskaava 2040 on hyväksytty valtuustossa 15.5.2017. Yleiskaava on kuulutettu voimaan 20.1.2020. Suunnittelualue on varattu yleiskaavassa kartalla 1 pääosin asumisen alueeksi sekä sitä palveleville toiminnoille ja lähipalveluille sekä nykyiselle ja uudelle ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle elinkeinotoiminnalle. Tontin lounaisreunaan on merkitty ohjeellinen virkistysyhteys sekä ohjeellinen ekologinen yhteys, jossa yhteydellä on merkitystä eliölajien liikkumiselle ja luonnon monimuotoisuuden säilymiselle. Tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee ottaa huomioon lähivirkistysalueiden riittävyys, luontoarvot, kulttuurihistorialliset arvot sekä varmistaa virkistysyhteyksien ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaavan rakenne

Alueen rakenne säilyy nykyisellään, mutta opetustoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen käyttötarkoitus muuttuu asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi. Olkahisten koulun sivurakennuksen tontin rajat muuttuvat: eteläpuoleinen rinneosuus rajataan virkistysalueeksi ja viereisen LP-alueen reunasta lisätään noin 1,5 metrin kaista AKR-tonttiin.

2.1.1 Mitoitus

Aluevaraukset	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
7502-5	2428	486	0,2
Tontti kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
7502-26	1710	599	0,35

Asemakaavan muutoksessa osoitetaan kerrosalaa yhteensä 599 k-m².

Kerrosala lisääntyy yhteensä 113 k-m². LPA-alueen määrä vähentyy 36 m².
Viheralueen määrä lisääntyy yhteensä 107,8 m².

2.1.2 Palvelut

Kaava-alueelle ei sijoitu uusia palveluita.

2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Tavoitteena on ollut muuttaa rakennetun tontin käyttötarkoitusta matalan asuinkerrostalo- ja rivitalorakentamisen mahdollistavaksi ja tarvittaessa liittää pysäköintialueesta osa siihen. Kaupunkiympäristön suunnittelun tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset ympäristöönsä sopeutuvalla täydennysrakentamiselle. Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne.

Kaava jatkaa Jenseninkadun lounaispuolelle tyyppillistä II-kerroksisten kytkettyjen asuinrakennusten vyöhykettä.

2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen

Luonnonarvojen sekä kulttuuriympäristön arvojen turvaaminen

Luontoarvoja sisältävät alueet on asemakaavassa jätetty viheralueeksi, jota koskee lisäksi määräys sl-2: luonnontilaisena säilytettävä liito-oravan elinympäristö, jolla liito-oravan elinolosuhteita edistävät toimenpiteet ovat sallittuja.

Kustannustehokkuus

Kaavaratkaisulla vältetään tontilla sijaitsevien, matonpesupaikalle johtavien vesi- ja viemäriputkien siirtäminen ja saadaan tontti uudelleen käyttöön.

2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

2.3.1 Korttelialueet

LP-korttelialue

Tieyhteys uimarannalle sekä uimarantaa palvelevat pysäköintipaikat säilyvät LP-alueella. Nykyistä pysäköintialuetta järjestellään uudestaan siten, että saadaan enemmän pysäköintipaikkoja.

AKR -korttelialue

Asemakaavalla muutetaan opetustoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevan korttelialueen käyttötarkoitus asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi AKR. Kaavamuutos mahdollistaa yhden tai kahden uuden, korkeintaan kaksi kerrosta korkean asuinrakennuksen rakentamisen mikäli olemassa olevat rakennukset puretaan. Kaavamerkintä AKR mahdollistaa asuntojen sijoittumisen päällekkäin. Tonttitehokkuus e eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan nousee 0,20:stä 0,35:een. Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi asuntoa kohden.

Rakennuksen julkisivun pintakäsittelynä tulee käyttää rappausta tai vaihtoehtoisesti pääasiallisena julkisivu- materiaalina tulee käyttää puuta (ju-5).

Kiinteistön vettäläpäisemättömillä pinnoilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, tulee vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivyttää tontilla siten, että viivytyrakenteiden mitoitustilavuus on suluisissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto (hule-42)

2.3.2 Muut alueet

Viheralueet

Tällä hetkellä opetustoiminnalle ja terveydenhuollolle osoitetun tontin puustoinen rinne rajataan tontista osaksi viereistä virkistysaluetta sen sisältämien luontoarvojen vuoksi. Virkistysaluetta koskee määräys sl-2: Luonnontilaisena säilytettävä liito-oravan elinympäristö. Liito-oravan elinolosuhteita edistävät toimenpiteet ovat sallittuja.

2.4 Nimistö

Uutena nimenä alueelle tulee Tähkäniitynrinne.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Asemakaavalla mahdollistetaan käytöstä poistuneen kiinteistön kehittäminen sekä uusien asuntojen rakentaminen koulun, uimarannan ja julkisten

kulkuyhteyksien tuntumaan. Olkahisten yleiseen käyttöön varatun tonttimaan määrä vähenee.

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

Kaavamääräys hule-42 tarkoituksena on estää kaavamuutoksen vaikutukset veteen. GTK:n maankamara-tietokannan mukaan kaava-alue on kalliota, jolloin rakennusten perustaminen vaatii mahdollisesti louhintaa. Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia ilmaan tai ilmastoon.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavamuutos mahdollistaa luontoarvoja sisältävän korttelialueen osan liittämisen virkistysalueeseen. Lisäksi luonnon monimuotoisuutta tuetaan määräyksellä sl-2.

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

Uusia asuntoja on mahdollista rakentaa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.

Kaavan toteutuessa ympärivuorokautinen pysäköinti alueella lisääntyy (noin 4-10 autoa riippuen asuntojen määrästä). Liikennemäärät Jenseninkadulla kasvavat vähäisesti huomioiden jo poistunut toiminta kiinteistöltä. Jenseninkadulle on suunnitelmassa esitetty yksi uusi liittymä.

3.4.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaavalla osoitetaan rasite AKR-korttelialueelle vesi- ja viemärijohtoja varten.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksella on vaikutuksia maisemaan, mikäli olemassa olevat rakennukset korvautuvat uusilla. Kaavamuutos toteutuu todennäköisesti yhtenä tai kahtena erillisenä kaksikerroksisena asuinrakennuksena. Myös pysäköintipaikkojen lisääminen LP-alueella vaikuttaa maisemaan puuston vähentymisellä Jenseninkadun reuna-alueelta.

Suunnittelualueella ei ole arvokkaita kulttuuriympäristöjä tai muinaisjäänneksiä.

3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Uusien asuinrakennusten vaatiman kunnallistekniikan ja rakennusten toteuttaminen työllistää rakennusvaiheessa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 27.9.2018.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi on esittänyt asemakaavamuutoksen laatimista hakemuksessaan 28.9.2017. Tavoitteena on muuttaa rakennetun tontin käyttötarkoitusta opetustointia ja terveydenhuoltoa palvelevasta korttelialueesta matalan asuinkerrostalo- ja rivitalorakentamisen mahdollistavaksi ja tarvittaessa liittää pysäköintialueesta osa siihen. Kaupunkiympäristön suunnittelun tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset ympäristöönsä sopeutuvalle täydennysrakentamiselle. Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne.

4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Kaava voi toteutua joko yksi- tai kaksikerroksisina rakennuksina tai yhtenä rakennuksena. Kaava-alueen rakennukset voidaan jättää myös nykyiselleen.

4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 27.9.-18.10.2018 väliseksi ajaksi sekä lähetettiin tiedoksi osallisille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 5 viranomaiskommenttia sekä 2 mielipidettä.

Ympäristönsuojelu kommentoi, että kaava- ja sen vaikutusalue ovat osa liito-oravan elinympäristö- ja kulkuyhteysverkostoa. Tämä on huomioitu yleiskaavassa ohjeellisen ekologisen yhteyden määräyksellä. Asemakaavassa on erityisen tärkeää huolehtia havaittujen kulkuyhteyksien ja elinympäristöjen säilyttämisestä. Asianmukaisten suojelumerkintöjen lisäksi tämä tarkoittaa, että mm. rakennusalan rajaus tontilla on sovitettava siten, että rakentaminen voidaan toteuttaa kaava-alueen länsiosassa nykyisen avoimen nurmialueen puitteissa ilman olemassa olevan puuston kaatamista tai vahingoittamista. Asemakaava-alue sijaitsee rinteessä uimarannan yläpuolella. Rakentamisen aikaisten hulevesien hallintaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Vastine: Liito-oravien elinolosuhteita on kaavaluonnoksessa mahdollistettu jättämällä nurmialueen eteläpuolinen rinne virkistysalueeksi. Virkistysaluetta koskee määräys sl-2.

Viheralueet ja hulevedet kommentoi, että huleveden hallinnan järjestäminen on huomioitava. Tontilla olevat viemärit ja vesijohto tulee huomioida.

Ympäristönsuojelu kommentoi, että kaava-alue ja sen ympäristö ovat osa liito-oravan elinympäristö- ja kulkuyhteysverkostoa, mikä tulee huomioida. Alue sijaitsee rinteessä uimarannan yläpuolella, jolloin rakentamisen aikaisten hulevesien hallintaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Vastine: kaava-alueelle on osoitettu määräys hule-42. Vesi- ja viemärijohdoille on osoitettu rasite tontille. Johtojen tarkastuskaivo jää LP-alueen puolelle.

Pirkanmaan Ely-keskus kommentoi myös, että asemakaavassa tulee huomioida liito-oravan esiintymisen ja olosuhteiden asianmukainen selvittäminen ja turvaaminen kaavamääräyksillä. Kaavaluonnos lähetetään Ely-keskukseen lausuttavaksi.

Vastine: Tällä hetkellä opetustoiminnalle ja terveydenhuollolle osoitetun tontin puustoinen rinne rajataan tontista osaksi viereistä virkistysaluetta sen sisältämien luontoarvojen vuoksi. Virkistysaluetta koskee määräys sl-2.

Maakuntamuseolla ja Tampereen sähköverkolla ei ollut huomautettavaa.

Yksityishenkilöiden ja As Oy Olkahistenlinnan jättämässä palautteessa vastustetaan tontin 7502-5 asemakaavan muutosta:

- tontille ei saa rakentaa nykyisiä rakennuksia korkeampia taloja. Kannatettava vaihtoehto olisi muuttaa tämä jyrkkä ja asumistarkoituksiin liian kapea tontti virkistysalueeksi.
- pitää taata esteetön pääsy uimarannalle
- ei kerrostaloja, korkeintaan rivitaloja
- maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Jenseninkadun ja Olkahisen alueet ovat omaleimaisesti matalan rakentamisen omakoti- ja rivitaloaluetta.
- Kerrostalon rakentaminen leimaa metsikön kerrostaloasukkaiden takapihaksi ja yksinomaiseen käyttöön, vaikka se muodollisesti jäisikin virkistyskäyttöön tarkoitetuksi.

Vastine: Tavoitteena ei ole rakentaa korkeita kerrostaloja vaan sallia rivitalot, luhtitalot ja paritalot, jotka ovat tyypillisintä rakentamista Jenseninkadun ja Olkahistenlahden välisellä alueella. Kaavamääräyksellä mahdollistetaan päällekkäiset asunnot, mutta kerrosluku on rajattu korkeintaan kahteen. Kerrosluku II on sallittu sekä voimassa olevassa kaavassa että muilla Jenseninkadun lounaispuoleisilla tonteilla. Yhteys uimarannalle säilyy ja pysäköintipaikkoja lisätään pysäköintialueen uudelleenjärjestelyllä. Nykyisen tontin 5 puustoinen tontinosa liitetään virkistysalueeseen, jolloin maastonmuodot ja säilyvä puusto tekevät virkistysalueesta selkeärajaisen. Uusien rakennusten julkisivumateriaalia koskevalla määräyksellä (puu/rappaus) pyritään lisäämään rakentamisen laatua estämällä pienimittakaavaiseen rakentamiseen heikommin sopivat betonielementtijulkisivut.

4.5 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

Asemakaavaehdotus poikkeaa kaavaluonnoksesta autopaikkojen osalta: luonnoksessa on esitetty autokatos, kun taas ehdotuksessa todettiin olevan helpommaksi vaihtoehdoksi jättää olemassa olevat johdot rasiitteeksi tontin kulmalle, jolloin autokatosta ei voi rakentaa. AKR-tontin itärajaa myös tarkennettiin siten, että johtojen tarkistuskaivo mahtuu LP-korttelialueelle.

4.5.1 Aloituvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Kaavan valmisteluaineisto on laadittu Tampereen kaupunkiympäristön suunnittelussa.

4.5.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Asemakaavasta valmisteltiin kaavaluonnos sekä siihen liittyvät valmisteluaineisto ja selostus, jotka olivat nähtävillä 4.-25.4.2019. Aineistosta saatiin 5 viranomaislausuntoa, joista kahdessa oli huomautettavaa. Ympäristönsuojelulla, Pirkanmaan maakuntamuseolla ei huomautettavaa. Pirkanmaan liitto toteaa, ettei anna lausuntoa tai kommentteja

Viheralueet ja hulevedet kommentoi, että kulku uimarannalle tulee ottaa huomioon.

Vastine: Kulku uimarannalle säilyy.

Ely-keskus toteaa, ettei puidenkaatoa edellyttäviä toimintoja tule osoittaa 30 metriä lähemmäs liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikoista.

Vastine: Liito-oravien elinolosuhteita on kaavaluonnoksessa mahdollistettu jättämällä niiden elinalue virkistysalueeksi. Virkistysaluetta koskee määräys sl-2. Tontti rajautuu nykyiseen piha-alueeseen, joka on tällä hetkellä nurmea ja puuton. Näin ollen kaavan toteutuminen ei edellytä puiden kaatoa 30 metrin etäisyydellä liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikoista.

4.5.3 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavaehdotus siihen liittyvine aineistoinen oli julkisesti nähtävillä 10.-24.10.2019. Kaavaehdotuksesta saatiin yksi viranomaislausunto.

Pirkanmaan ELY- keskus lausui, ettei sillä ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

4.5.4 Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen

Asemakaavakarttaan tehtiin pieni tarkistus liittyen yleiseen pysäköintialueeseen (LP). Alueen pohjoisreunalle lisättiin istutettavan tai säilytettävän alueen osa katutilan viihtyvyyttä ajatellen.

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyon yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- liito-oravaselvitys (Tampereen kaupunki 2018)
- viitesuunnitelma (Tampereen kaupunki 2019)

5.1 Liito-oravaselvitys

Tampereen kaupungin biologi Kari Korte on käynyt selvittämässä alueen luontoarvoja kevään 2018 aikana (Jenseninkatu 11 liito-oravatilanne vuonna 2018). Tällöin alueelta löytyi paljon liito-oravien jätöstä ja mahdollisia pesäpuita, jotka on todettava lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi. Suunnittelualueen metsä on liito-oravan elinaluetta, ja sieltä on selkeät yhteydet luode-kaakkosuunnassa,

mutta puuston puolesta myös muihin ilmansuuntiin. Näin ollen voidaan todeta, että metsäinen rinne on kehittynyt soveltuvasta alueesta suurelta osin elinympäristöksi, joka on selvästi liito-oravan käytössä. Heikommin soveltuvaa biotooppia on edelleen osalla metsäaluetta.

5.1.1 Liito-oravaselvityksen huomioiminen asemakaavaratkaisussa

Virkistysaluetta koskee määräys sl-2. Tontti on rajattu nykyiseen piha-alueeseen, joka on tällä hetkellä nurmea ja puuton. Puustoinen rinne, jolla havaintoja liito-oravasta on tehty, on jätetty virkistysalueeksi.

6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

6.1.1 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 2040 suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeksi.

6.1.2 Yleiskaavassa alue on pääosin asumisen aluetta

Kantakaupungin yleiskaava 2040 on hyväksytty valtuustossa 15.5.2017. Yleiskaava on kuulutettu voimaan 20.1.2020. Suunnittelualue on varattu yleiskaavan kartalla 1 pääosin asumisen alueeksi sekä sitä palveleville toiminnoille ja lähipalveluille sekä nykyiselle ja uudelle ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle elinkeinotoiminnalle. Tontin lounaisreunaan on merkitty ohjeellinen virkistysyhteys sekä ohjeellinen ekologinen yhteys, jossa yhteydellä on merkitystä eliölajien liikkumiselle ja luonnon monimuotoisuuden säilymiselle. Tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee ottaa huomioon lähivirkistysalueiden riittävyys, luontoarvot, kulttuurihistorialliset arvot sekä varmistaa virkistysyhteyksien ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.

6.1.3 Asemakaava

Nykyinen asemakaava on vuodelta 1984 ja siinä alue on osoitettu opetustoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolla kutakin asuntoa kohti on varattava yksi autopaikka ja yksi autopaikka kahta toimihenkilöä kohti (YO-10). Suurin sallittu kerrosluku on kaksi, tehokkuusluku on $e=0,20$ ja suurin sallittu asuinhuoneistomäärä on 2. Lisäksi alueen läpi on varattu alueen osa viemäriä varten. Suunnittelualueen itäosa on osoitettu pysäköimisalueeksi.

6.1.4 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

kaupunkistrategian. Strategiassa mainitaan mm. kaupungin kasvu huomioiden kuitenkin samalla ympäristöstä vastuun kantaminen.

6.1.5 Tonttijako

Tontilla on voimassa 2.1.1978 hyväksytty tonttijako nro 4558. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 14.12.1984.

Kaavoitettavan alueen tonttirajat muuttuvat, joten uuden AKR-tontin tonttinumeroksi tulee 26. Tonttijako laaditaan sitovana ja kaavan yhteydessä.

6.1.6 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu vuonna 2019.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaava havainnekuva ja viitesuunnitelma-aineisto, jolla on esitetty yksi mahdollinen tapa toteuttaa kaavaa.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 27.9.2018, tark. 27.1.2020
- Asemakaavakartta 1.4.2019, tarkistettu 23.9.2019 ja 27.1.2020
- Asemakaavan seurantalomake
- Havainnekuvat
- Jenseninkatu 11 liito-oravatilanne vuonna 2018

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	837 Tampere	Täyttämispvm	20.02.2020
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 8727, Olkahinen		
Hyväksymispvm	11.02.2020	Ehdotuspvm	08.10.2019
Hyväksyjä	L-lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	27.09.2018
Hyväksymispykälä	36	Kunnan kaavatunnus	837-8727
Generoitu kaavatunnus	837L110220A36		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4079	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4079

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4079	100,0	599	0,15	0,0000	113
A yhteensä	0,1710	41,9	599	0,35	0,1710	599
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,2428	-486
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1078	26,4			0,1078	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1291	31,6	0		-0,0360	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4079	100,0	599	0,15	0,0000	113
A yhteensä	0,1710	41,9	599	0,35	0,1710	599
AKR	0,1710	100,0	599	0,35	0,1710	599
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,2428	-486
YO-10					-0,2428	-486
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1078	26,4			0,1078	
VL	0,1078	100,0			0,1078	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1291	31,6	0		-0,0360	0
LP	0,1291	100,0	0		-0,0360	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						