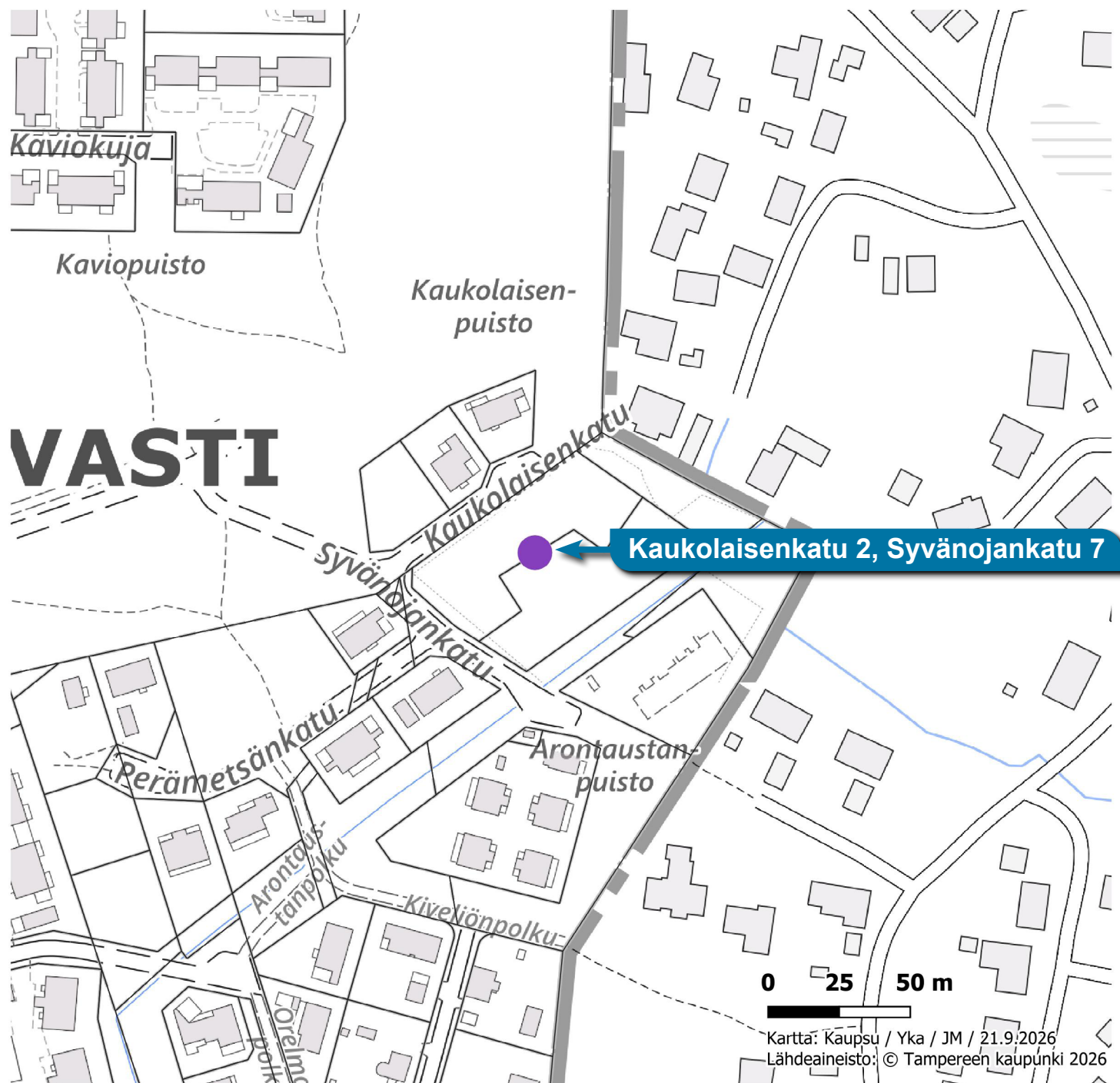


Rakennuspaikan sijainti ja ote poikkeuslupatilannekartasta



- Hyväksytty
- ▲ Hylätty
- Käsittely kesken



Hakijan selvitys hankkeesta:

”Kiinteistöjen 837-43-5736-2 ja 837-43-5736-3 tonteille on tarkoitus rakentaa kaksikerroksinen kehitysvammaisten ympärivuorokautista palvelua tarjoava asumispalveluyksikkö. Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa on 18 tehostetun palveluasumisen asuntoa, jotka muodostavat kolme ryhmäkoti. Toisessa kerroksessa on 20-22 yhteisöllisen asumisen asuntoa. Hankkeen rakennettava kerrosala on 1867 m², rakennusoikeudellinen kerrosala on 1704 m².

Pihan yhteyteen tehdään jätteenkeräykselle ja pihakalusteille noin 48 m² varastokatos. Asumispalveluyksikössä työskentelevän henkilökunnan määrä on yhteensä noin 20-30 ja yhdessä vuorossa työskentelee noin puolet henkilökunnan määrästä. Autopaikkoja on yhteensä 14 autopaikkaa. Talon asukkailla ei ole omia autoja käytössä. Liikenne tontille sisältää henkilökunnan liikenteen painottuen aamu- ja iltavuoron vaihtohetkiin. Huoltoliikenne sisältää keittiön huollon jakeluajoneuvolla sekä jätehuollon jäteautolla. Läheisten vierailu asumispalveluyksikössä tapahtuu lähinnä viikonloppuisin.

1. Rakennusoikeuden ylitys.
2. Rakennusalan ylitys.
3. Kaavamerkinnästä AP poikkeaminen.

Perustelut poikkeamiin:

Poikkeamislupahakemuksella halutaan varmistaa, että kuvatulle toiminnalle voidaan myöntää rakentamislupa voimassa olevaa asemakaavaa muuttamatta. Erityisryhmä-statuksesta huolimatta tulevan asukasryhmän asuminen on kaavamerkinnän tarkoittamaa asumista ja poikkeaa tavanomaisesta asumisesta vain vähäisissä määrin.

Pirkanmaan hyvinvointialue on puoltanut 28.4.2026 kannanotossaan kehitysvammaisten asumispalveluyksikön rakentamista ko. tontille. Suunniteltu hoiva-asuminen on alueen voimassa olevan yleiskaavan mukaista asumista. Poikkeamisen mukaiselle rakentamiselle on Tampereen alueella suuri tarve, mutta tonttimaata on rajallisesti tarjolla.

Hakemuksen erityisenä syynä (rakentamislaki 57 §) on hankkeen erityinen yhteiskunnallinen tarve: kehitysvammaisten asumispalveluille on Tampereen seudulla merkittävä ja hyvinvointialueen viranomaispuolella vahvistettu tarve, ja tontti on jo osoitettu kaavassa asumiskäyttöön (AP), jolloin poikkeamalla vältetään raskaampi kaavamuutosmenettely tilanteessa, jossa poikkeamat kaavasta ovat kokonaisuutena vähäisiä.

Haettavat poikkeamat eivät myöskään täytä RakL 57 §:n esteperusteita:

- Poikkeamat eivät aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, koska alueen pääkäyttötarkoitus (asuminen) säilyy ja toteutuu suunnitellun mukaisesti.
- Alueella ei ole luonnonsuojelullisia arvoja tai suojelupäätöksiä, joten poikkeamat eivät vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.
- Tontilla tai sen ympäristössä ei ole rakennussuojelukohteita, joten poikkeamat eivät vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

- Poikkeamat ovat määrällisesti ja laadullisesti vähäisiä (rakennusoikeuden ylitys 3 %, rakennusalan ylitys osittainen ja kaavan tavoitteen mukainen, käyttötarkoituspoikkeama koskee tavanomaisen kaltaista asumista), eivätkä ne johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia naapurikiinteistöille tai alueen asukkaille.

Rakennusoikeuden ylitys:

Asukaspaikkamäärä on suunniteltu tarkoituksenmukaiseksi kehitysvammaisten tehostetun palveluasumisen ryhmäkoteja varten. Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa on kolme ryhmäkotia, joista kussakin on kuusi asukaspaikkaa. Tämä toiminnallinen laajuus, joka perustuu tehostetun palveluasumisen mitoitusperiaatteisiin ja hyvinvointialueen esittämään tarpeeseen, määrittää rakennuksen kokonaislaajuuden eikä sitä voida merkittävästi pienentää toiminnan tarkoituksenmukaisuutta vaarantamatta. Tonttien rakennusoikeus on yhteensä 1656 m². Hankkeen rakennettava kerrosala on 1867 m², rakennusoikeudellinen kerrosala on 1704 m². Ylitys on 48 m² eli 3% ja sitä voidaan pitää vähäisenä. Ylitys ei muuta rakennuksen mittakaavaa suhteessa ympäröivään rakennuskantaan eikä vaikuta haitallisesti naapurikiinteistöjen käyttöön, valoisuuteen tai näkymiin.

Rakennusalan ylitys:

Asemakaavassa on merkitty rakennusalan keskelle LE -alue leikkiin ja oleskeluun. Rakennus sijoittuu osittain LE-alueen päälle. Poikkeama on vähäinen ja pääosa hankkeen leikki- ja oleskelualueesta sijoittuu kaavan mukaiselle LE -alueelle. Kaavan tavoite toteutuu suunnitelman mukaisella ratkaisulla. Oleskelualue on saatu sijoitettua lämpimään ja aurinkoiseen ilmansuuntaan. Poikkeama ei vähennä leikki- ja oleskelualueen kokonaispinta-alaa eikä heikennä sen käytettävyyttä, joten kaavan asettama toiminnallinen tavoite säilyy.

Kaavamerkinnästä AP poikkeaminen:

Poikkeamisen myöntäminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Kaavan tämänhetkinen pääkäyttötarkoitus on asuminen ja tämä toteutuu myös suunnitelmien mukaisessa rakentamisen käyttötarkoituksessa. Rakennettava asumispalvelurakennus ei poikkea ulkoarkkitehtuuriltaan tavanomaisesta asuinrivitalosta, eikä erityisryhmien asuminen näyttäydy tavanomaiseen asukasprofiiliin nähden poikkeavana asumisena tai toimintana. Toiminta ei aiheuta tavanomaista asumista enempää liikennettä, melua tai muuta häiriötä lähiympäristöön, eikä siihen liity laitosmaisia piirteitä. Kyse on siten kaavan asumiskäyttötarkoituksen mukaisesta, vain vähäisessä määrin tavanomaisesta poikkeavasta asumismuodosta, eikä poikkeaminen näin ollen vaaranna AP-merkinnällä tavoiteltujen päämäärien toteutumista alueella.”

TONTIN PINTA-ALA: 2150+1989 = 4139 m²
RAKENNUSOIKEUS: 1656 m²

KV-PALVELUTALO, SOSIAALIPALVELURAKENNUS

RAK1	HUM2	RO-KRM	KRM2	BRM2
1. KERROS	-	850	949	949
2. KERROS	-	854	918	918
YHTEENSÄ	-	1704	1867	1867

RAK2 PIHARAKENNUS, KATOS	-	-	48
(ei kuulu rakennuslupaan)			

KÄYTETTY RAKENNUSOIKEUS: 1704 m²
RAKENNUSOIKEUDEN YLITYS 48 m² / 3 %

1. KERROS	18 KPL KEVA TEHPA 3 RYHMÄKOTIA (6*3)
2. KERROS	20 KPL KEVA YHTEISÖLLINEN

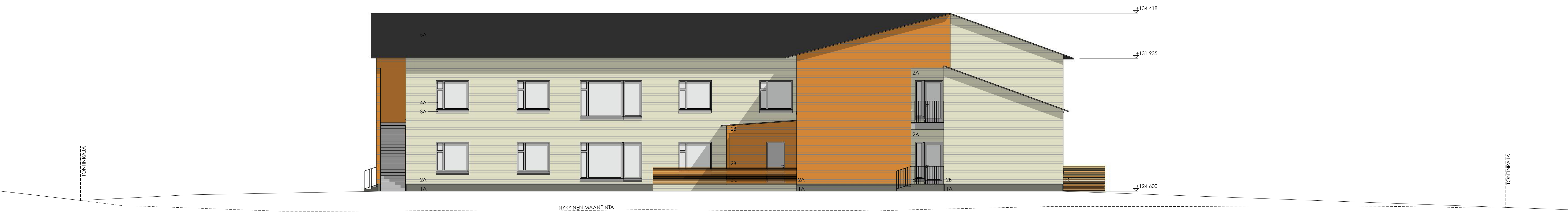
POIKKEAMAT:

1. RAKENNUSOIKEUDEN YLITYS
2. RAKENNUSALAN YLITYS
3. KAAVAMERKINNÄSTÄ AP POIKKEAMINEN

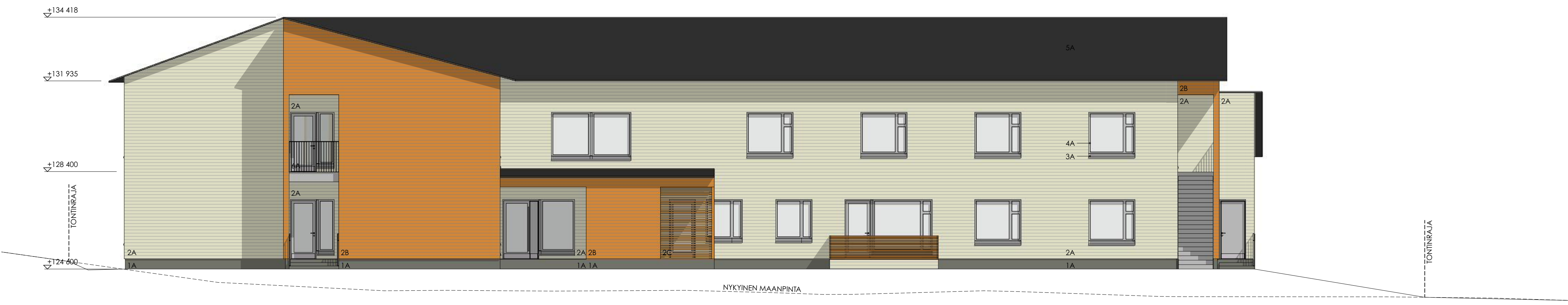
AUTOPAIKKALASKELMA: 16 AUTOPAIKKA,
JOISTA 2 AP ON OSOITETTU LIIKKUMIS- JA TOIMIMISESTEISTEN
HENKILÖIDEN KÄYTTÖÖN JA SÄHKÖAUTOJEN LATAUSPAIKAKSI



JULKISIVU KOILLISEEN



JULKISIVU KAAKKOON



JULKISIVU LOUNAASEEN



JULKISIVU LUOTEESEEN

SOKKELI		
1A	SILÄVALETTU BETONI	HARMAA
ULKOSENÄT		
2A	MAALATTU ULKOVERHOUSLAUTA	VALKOINEN <i>Tikkurila Q630</i>
2B	MAALATTU ULKOVERHOUSLAUTA	KELTAINEN <i>Tikkurila Q129</i>
PILARIT JA KATOSTEN KATTOPINNAT		
2C	MAALATTU PUU	KELTAINEN <i>Tikkurila Q129</i>
RÄYSTÄÄT		
2D	MAALATTU PUU	VALKOINEN <i>Tikkurila Q630</i>
VESIPELLIT		
3A	MUOVIPINNOITETTU TERÄSPELTI	HARMAA <i>RR21</i>
IKKUNAT JA ULKO-OVET		
4A	MAALATTU ALUMIINI	HARMAA <i>RAL7040</i>
VESIKATTO		
5A	BITUMIKERMI	TUMMA HARMAA
KATTEET		
2C	MAALATTU PUU	KELTAINEN <i>Tikkurila Q129</i>
6A	MAALATTU TERÄS	HARMAA <i>RAL7040</i>

TASOKOORDINAATTIJÄRJESTELMÄ
KORKOJÄRJESTELMÄ

ETRS-GK25
NZ000

arkk
arkk
arkk

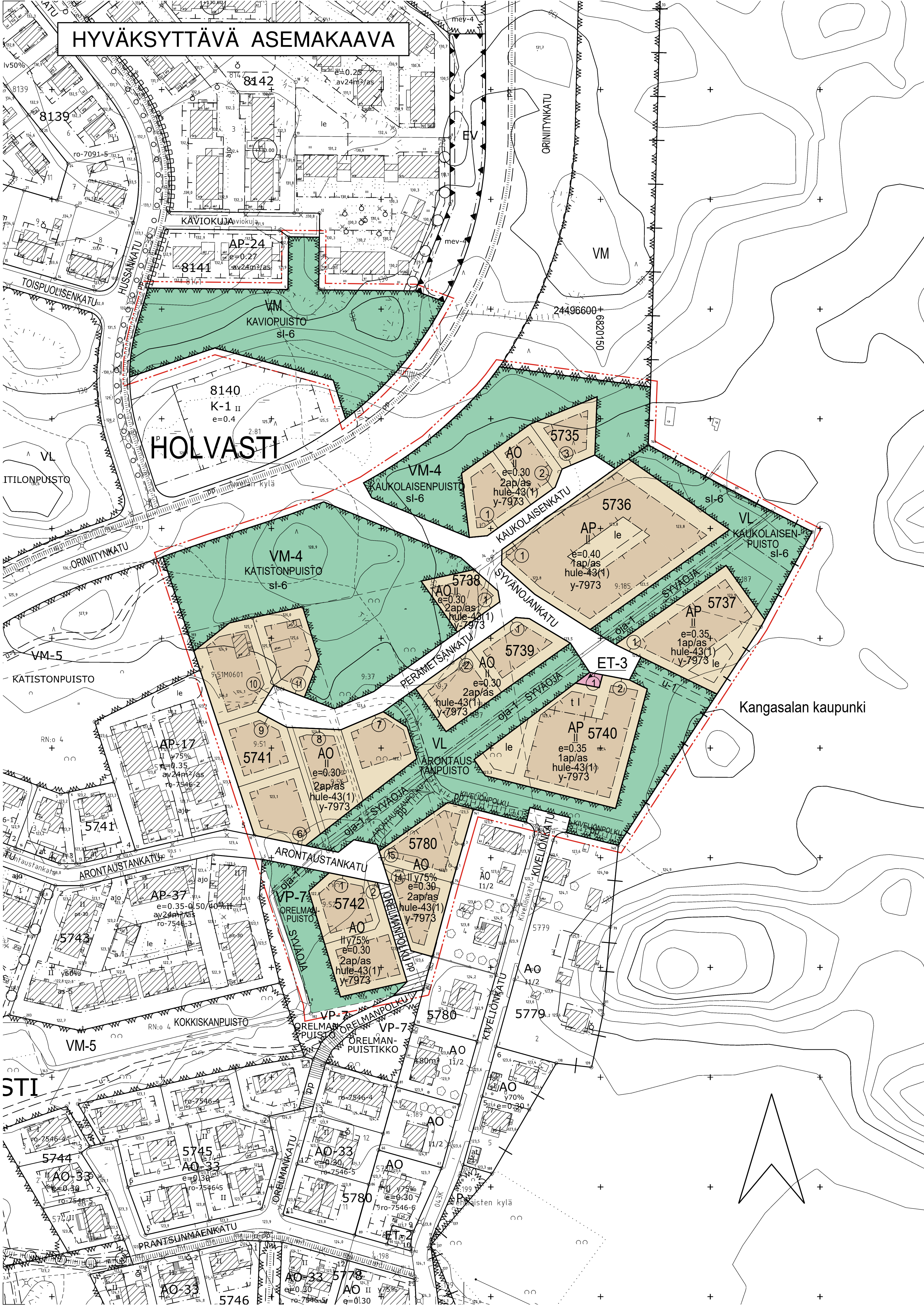
arkk
arkk
arkk

arkk
arkk
arkk

arkk
arkk
arkk

arkk
arkk
arkk

arkk
arkk
arkk



TAMPERE

ASEMAKAAVA

Kaupunginosa: HOLVASTI (043)
Korttelit nro: 5735 - 5740, 5741 osa, 5742, 5780 osa
Katu- ja virkistysaluetta.
Kaupunginosan rajaa.

ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaupunginosa: HOLVASTI (043)
Virkistysaluetta.

ASEMAKAAVALLA JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU

Kaupunginosa: HOLVASTI (043)
Korttelit nro: 5735 - 5740, 5741 osa, 5742, 5780 osa
Katu- ja virkistysaluetta.
Kaupunginosan rajaa.

TONTTIJAOLLA MUODOSTUU

Kaupunginosa: HOLVASTI (043)
Korttelit nro: 5735 tontit 1-3, 5736 tontti 1, 5737 tontti 1, 5738 tontti 1, 5739 tontit 1 ja 2, 5740 tontit 1 ja 2, 5741 tontit 6-11, 5742 tontit 1 ja 2, 5780 tontit 14 ja 15

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

- AP Asuinpientalojen korttelialue.
- AO Erillispientalojen korttelialue.
- VP-7 Luonnonmukainen puisto.
- VL Lähivirkistysalue.
- VM Luonnonmukainen lähivirkistysalue. Lähimetsä.
- VM-4 Suojajametsä, joka on havaintojen perusteella varattu liito-oravan elinympäristöä varten.
- ET-3 Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen korttelialue, jolle saa rakentaa kerrosalataan enintään 30 m²:n suuruisen muuntamorasennuksen.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Kaupungin- tai kunnanosan raja.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
- Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen johon merkintä kohdistuu.

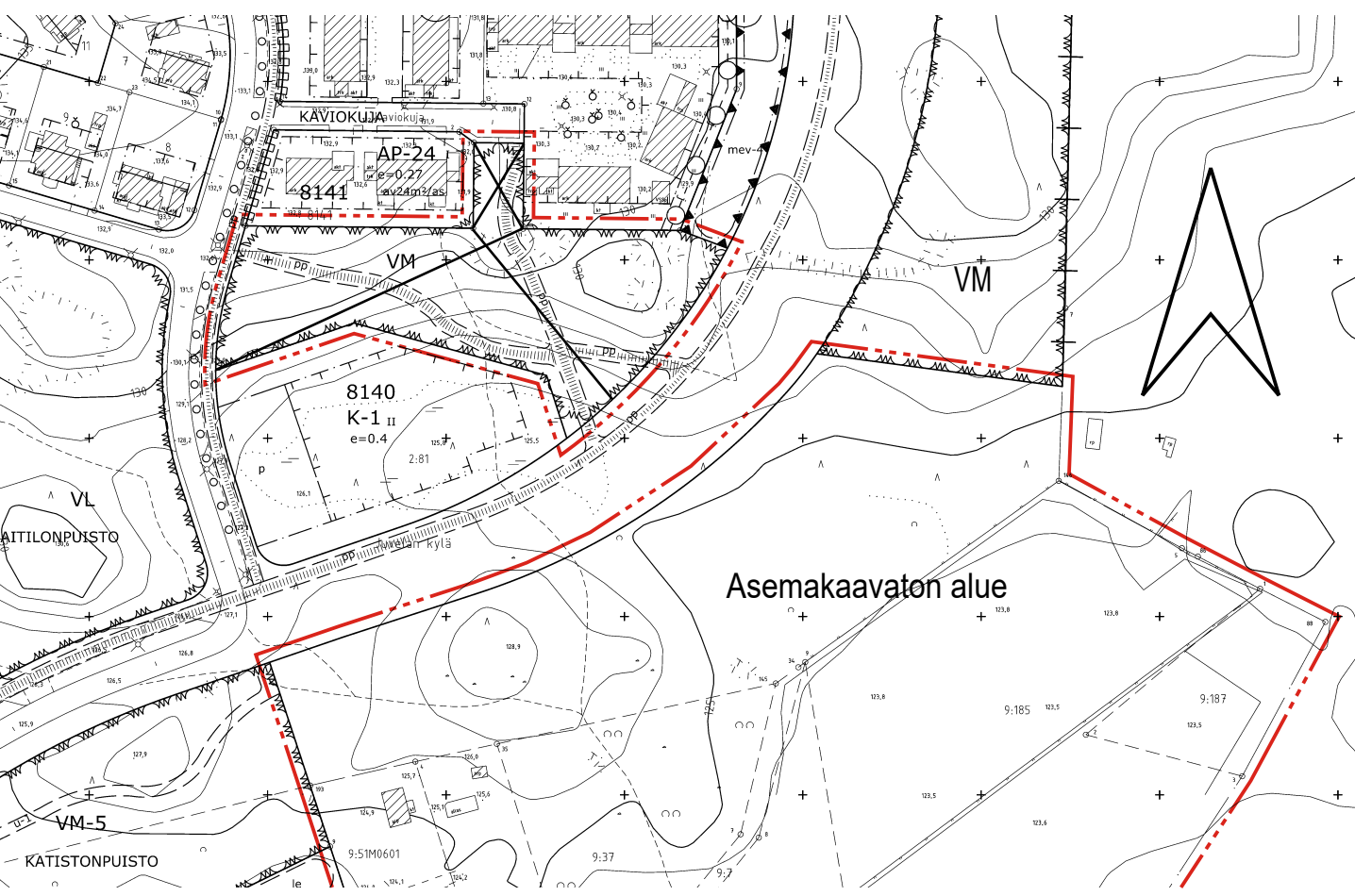
HOLV 5780

- 15 ORELMANPUIS
- II Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- II Alleiviivattu roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.
- y75% Rakennuksen ylimmässä kerroksessa saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän alemman kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Sen yläpuolelle ei saa rakentaa ullakkoa.
- e=0.30 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
- Rakennusala.
- Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
- Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
- Katu.
- Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
- Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
- Ohjeellinen ulkoilureitti.

- oja-1 Avo-ojaa varten varattu alueen osa.
- 2ap/as Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
- sl-6 Alueen osa, jolla liito-oravan elinolosuhteiden ja kulkureittien turvaamiseksi tulee säilyttää ja istuttaa lajittaan liito-oravalle suotuisaa puustoa.
- hule-43(1) Vettäläpäisemättömiltä pinoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivuttaa alueella siten, että viivytysrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla suluisissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista satua vettäläpäisemättömää pintaneliometriä kohden. Täyttyneiden viivytysrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.
- y-7973 Merkintä osoittaa, että tätä asemakaavaa varten on laadittu yleismääräys, joka on asemakaavakartassa. Luku tarkoittaa asemakaavan numeroa.
- YLEISMÄÄRÄYS Rakennusten korkeusaseman suunnittelussa tulee ottaa huomioon rakennuspaikan pinta- ja pohjajavedenpinnan taso ja tulvariski.

POISTETTAVA ASEMAKAAVA mk 1:2000

3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan.



MUUTETAAN 1.2.1993 VAHVISTETTU ASEMKAAVAKARTTAA NRO 7162.

TÄHÄN ASEMAKAAVAKARTTAAN LIITTYY ASEMAKAAVAN SELOSTUS, HAVAINNEPIIRROS JA TONTTIIAKO.

TÄMÄN ASEMAKAAVAN ALUEELLA TONTTILUOT NRO 7860 (043-5735), NRO 7856 (043-5736), NRO 7863 (043-5737), NRO 7857 (043-5738), NRO 7864 (043-5739), NRO 7859 (043-5740), NRO 7859 (043-5741) TONTIT 6-11, NRO 7861 (043-5742), NRO 7862 (043-5780) TONTIT 14,15) ON LAADITTU SITOVA JA NE SISÄLTÄVÄT ASEMAKAAVAAN.

1:1000		0 10 20 30 40 50 100 150	
KAUPUNKIYMPÄRISTÖN PALVELUALUE / PAIKKATIE		Anna Mustajoki Anna Mustajoki kaupungeingeodeetti	
Asemakaavaehdotus perustuu pohjakarttaan, joka täyttää 1.1.2000 voimaan tulleen kaavoitusmittausasetuksen (1284/1999) vaatimukset.		22.5.2019	
Tasokoordinaatti- / korkeusjärjestelmä ETRS-GK24 / N2000			
KAUPUNKIYMPÄRISTÖN SUUNNITTELU / ASEMAKAAVOITUS		Elin Karppinen Asemakaavapäällikkö	
Suunnittelija MAIRE VÄISÄNEN, MARJUKKA HUOTARI		2.3.2020	
Piirtäjä E.Hakola, MVI		11.11.2019	
Pvm. 10.6.2004		2.3.2020	
Tark. 3.12.2004, 11.11.2019, 2.3.2020			
Asemakaavakartta nro 7973		KV hyv. 22.2.2021	