



LIELAHTI, OLLINOJANKATU 6.

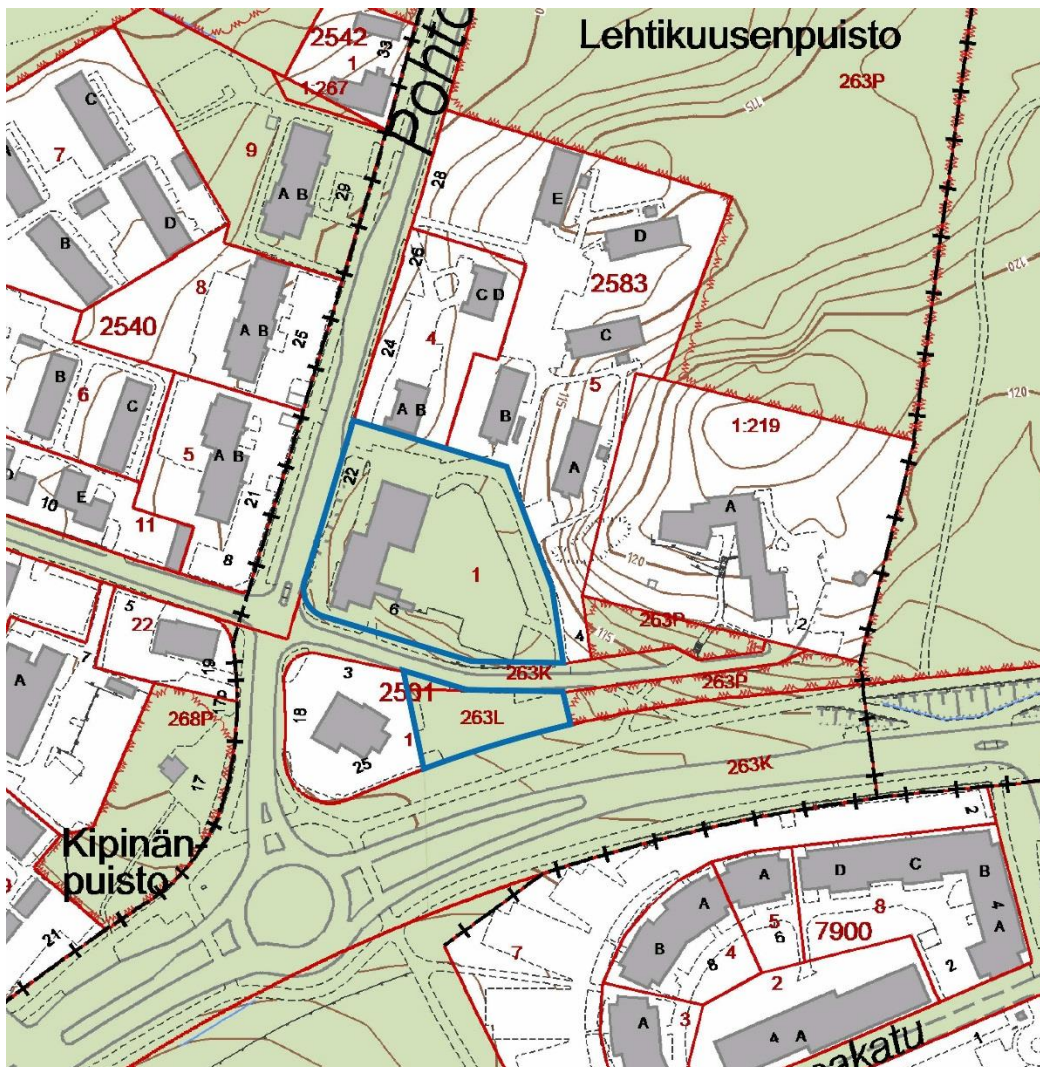
Päiväkodin rakentaminen ja rakennusoikeuden lisääminen.

Asemakaava nro 8625

Diaarinumero: TRE: 7041/10.02.01/2015

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

12.3.2018, tark. 16.4.2018



PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt kaupungin kiinteistötoimi 2.11.2015.

Diaarinumero: TRE: 7041/10.02.01/2015

Asemakaavan muutos tuli vireille 21.9.2017 kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineistoa kuulutettiin nähtäville 21.9.-12.10.2017 väliseksi ajaksi.

Selostuksen liiteasiakirjat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 21.9.2017, tark. 12.3.2018
- Asemakaavakartta 12.3.2018
- Asemakaavan selostus 12.3.2018
- Viitesuunnitelma 15.12.2017 (Tilatakomo Oy)
- Asemakaavan seurantalomake 2018
- Rakennushistoriallinen selvitys 6.7.2015 (Arkkitehtitoimisto Lasse Kosunen Oy)
- Hulevesiselvitys 2018
- Liikenneselvitys 2017
- Meluselvitys 2017

1. LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista / Suunnittelualue

Suunnittelukohte sijaitsee Lielahden kaupunginosassa noin 5 km luoteeseen kaupungin keskustasta osoitteessa Ollinojankatu 6. Kaavamuutos koskee korttelin 2583 tonttia nro 1 ja eteläpuolista LP-alueita sekä katualuetta.

Lielahti on Tampereen länsipuolella oleva kaupunginosa, jonka itä-eteläosassa on käytöstä poistunut tehdas. Tehtaasta länteen ja etelään sijaitsee laaja liikealue ja pohjoisosissa asuinkerrostalo- ja pientaloalueita. Tehdasalueen suunnittelu on parhaillaan käynnissä ja nimeltään Hiedanranta.

Suunnittelualue rajautuu etelässä Lielahdenkatuun, lännessä Pohtolankatuun ja muissa suunnissa läheisiin asuinkerrostalotontteihin. Ympäristö on puustoinen. Naapurissa itäpuolella sijaitsee Lielahden kirkko.

Tontilla sijaitsee vuonna 1974 valmistunut betonirakenteinen päiväkotirakennus, joka rajaa piha-alueita Pohtolankadun melulta. Kadun puolella rakennuksessa on kaksi kerrosta ja ylempi kerros on samalla tasolla sisäpihan kanssa. Rakennuksen kerrosala on 939 k-m². Tontin pinta-ala on 5310 m² ja rakennusoikeutta tontilla on tehokkuusluvun e=0,25 perusteella 1328 k-m². Suunnittelualue on Tampereen kaupungin omistuksessa.

Päiväkodin tontilla on tasoeroa Ollinojankadun, pihan ja pohjoisosan välillä 0-4m.

LP-tontin ja katualueen pinta-ala on yhteensä 1112 k-m².

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Aulikki Graf.



Katunäkymä Ollinojankadulta

1.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

1.2.1 Tampereen kantakaupungin yleiskaava

Tampereen kantakaupungin 12.12.2000 vahvistetun yleiskaavan mukaan suunnittelualue on varattu lähikeskustatasoisille julkisille ja yksityisille palveluille, ympäristöön soveltuvalla työpaikkatoiminnalla ja asunnoille (C-11).

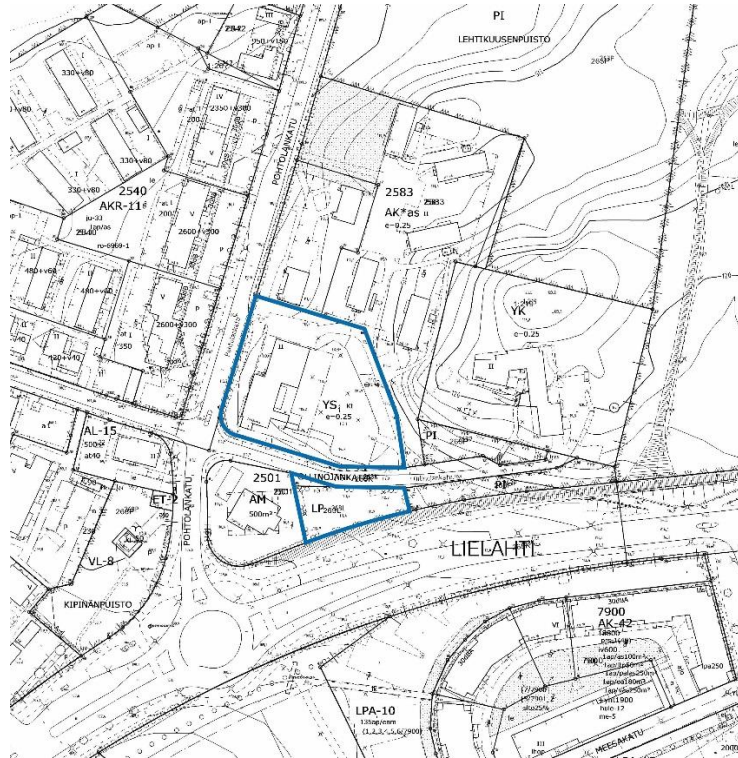
15.5.2017 kaupunginvaltuuston hyväksymässä yleiskaavassa 2040 alue varataan kartalla 1 pääosin asumiselle sekä sitä palveleville toimintoille, mm. virkistys- ja suojaviheralueille, lähipalveluille sekä nykyiselle ja uudelle ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle elinkeinotoiminnalle. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomioita kulttuuriympäristön arvoihin. Suunnittelualue sijoittuu myös kasvun vyöhykkeelle. Alue on tehokkaan ja toiminnallisesti sekoittuneen täydennysrakentamisen ja keskitettyjen palvelujen vyöhyke.



Otteet yleiskaavoista. Vasemmalla v. 2017 kaupunginvaltuuston hyväksymä yleiskaavakartta 1 ja oikealla voimassa oleva yleiskaava.

1.2.2 Voimassa oleva asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa 27.10.1971 vahvistettu asemakaava nro 3703. Sen mukaan tontti nro 2583-1 on sairaaloiden ja muiden sosiaalitoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YS). Kerrosluku on II. Tonttitehokkuus $e=0,25$. Tontilla on merkintä Kt kaupungin tarpeisiin. Pohtolankadulla on liittymäkielto. LP-alue on kaavassa päiväkodin tontin eteläpuolella.



Ote ajantasa-asemakaavasta ja kantakartasta, kaava-alue rajattu sinisellä

1.2.3 Tonttijako

Tonttijako (tunnus 3491) on hyväksytty 20.11.1972. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 22.1.1973.

1.2.4 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu vuonna 2017. Alla ilmakuva alueesta v.2015.



© Blom 2017. Kopiointi kielletty

2. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

2.1 Osallistuminen ja yhteistyö

2.1.1 Osalliset

- Kaavamuutoksen hakija
- Naapurikiinteistöt (lähivaikutusalue)
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Muut ilmoituksensa mukaan

2.1.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaava tuli vireille, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa kuulutettiin nähtäville 21.9.2017–12.10.2017 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Yleisötilaisuus pidettiin Lielahden kirkolla 25.9.2017.

Mielipiteitä tuli yksi, jossa toivottiin viereisen huoltoaseman tontin liikennejärjestelyjen säilyvän ennallaan. Säiliöauton liikennöinti on turvallinen. Kommentteja saatiin 3. Tampereen Sähköverkko Oy kommentoi, että tontilla oleva muuntamo pitää korvata uudella ja mielellään Pohtolankadun varressa. ELY-keskus kommentoi, että asemakaava ei kuulu MRL 18.2§ mukaiseen tehtäväalueeseen, mutta ELY-keskus pyytää kuitenkin toimittamaan ehdotusvaiheen suunnitelmat lausunnon. Kommentissa kiinnitetään huomiota myös liikenteen ja viereisen huoltoasematoiminnan vaikutuksiin, pilaantuneisiin maihin ja luonnonarvoihin.

Kaavoituksen vastine. Liikenteestä tehdään selvitys. Kaavoituksen erikoissuunnittelija Kari Korte kävi maastossa eikä luonnonsuojelukohteita tai -arvoja löytynyt. Päiväkodin tontti on korkeammalla kuin huoltoasematontti ja kalliolle rakennettu. Ei voida olettaa että pilaantuneita maita olisi noussut ylämäkeen kalliota pitkin. Hulevesiselvitystä laaditaan ja se valmistui maaliskuussa 2018.

Asemakaavan valmisteluaineistoa oli nähtävillä 15.3. - 5.4.2018. Mielipiteitä tuli yksi, Tampereen polkupyöräilijöiltä, ja lausuntoja yksi. Kaupungin viheralueet ja hulevedet ilmoitti, että hulevesiselvitys on jo tehty.

Kaavoituksen vastine: Pohtolankadun ja Ollinojankadun kehittämisestä päiväkodin kohdalla, kuten myös kaavassa mukana olevan LPA-alueen kehittämisestä, tullaan laatimaan tarkemmat suunnitelmat, kun se on päiväkodin toteuttamisen kannalta ajankohtaista. Tuossa yhteydessä huomioidaan tarkemmin myös pyöräilyn vaatimukset ja otetaan huomioon myös katujen rooli alueellisessa pyöräilyverkossa. Kaupungin lähtökohta on, että ensisijaiset kulkumuodot päiväkotiin saapumiseen tulisi olla kävely ja pyöräily. Päiväkodin kohdalla korostuu etenkin liikenneturvallisuuden parantaminen liikenteen rauhoittamisen eri keinoin.

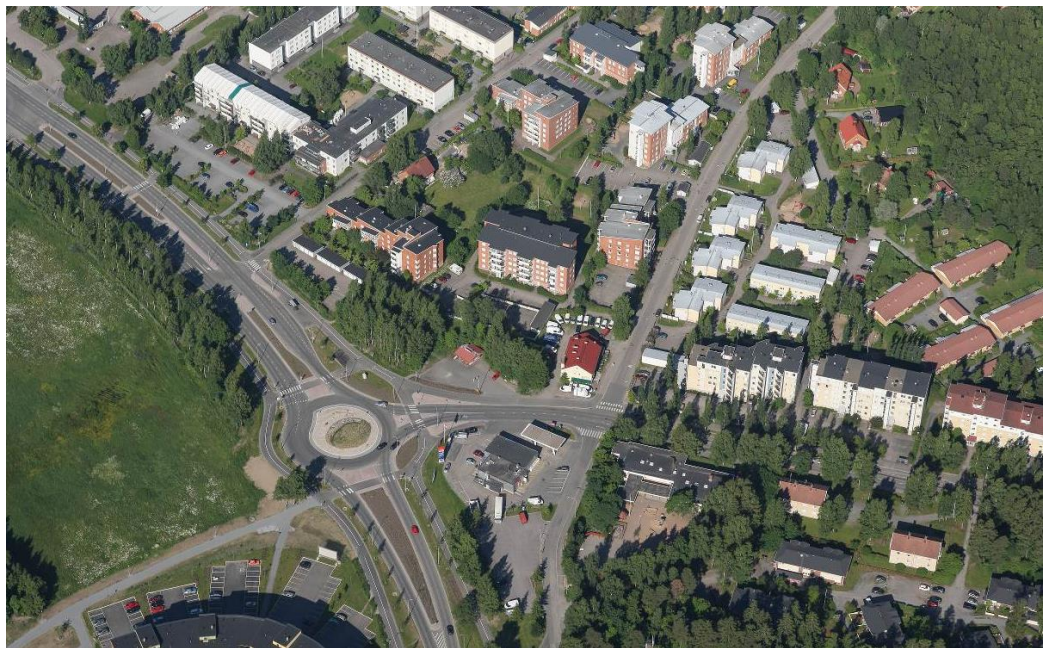
2.2 Asemakaavan tavoitteet

Päiväkodin tontilla sijaitseva vuonna 1974 valmistunut huonokuntoinen päiväkotirakennus on tarkoitus purkaa ja korvata uudella. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa uuden, kasvavan asukasmäärän tarpeita palvelevan päiväkotirakennuksen rakentaminen. Kaavan sallimaa kerrosalaa kasvatetaan noin kaksinkertaiseksi ja saatto- ja huoltoliikenneyhteydet tontille muutetaan paremmin toimintaa palveleviksi. Suunnittelussa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne. Suunnittelulla pyritään turvaamaan laadukkaan ja turvallisen ympäristön muodostuminen päiväkodin käyttäjille.

Purettavassa rakennuksessa on julkisivuissa kaksi taideteosta ja ne siirretään uuteen rakennukseen.



Nykyinen päiväkoti ja piha



Ilmakuva alueesta

3. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaavalla mahdollistetaan uuden päiväkodin rakentaminen ja rakennusoikeuden lisääminen. Alueelle osoitetaan rakennusoikeutta 3000 k-m², mikä tarkoittaa noin 160 hoitopaikkaa lapsille.

Autopaikkojen korttelialue (LPA) kaava-alueen eteläpuolella palvelee henkilökunnan ja saattoliikenteen pysäköintiä sekä muuta yleistä pysäköintiä. Ne osoitetaan liikennemerkkein.

Rakennusoikeus suunnittelualueella lisääntyy yhteensä n. 1 800 k-m².

Tontilta tulee varata kaksi inva-autopaikkaa ja polkupyöräpaikkoja yksi polkupyöräpaikka / 100 k-m².

Kaavamerkinnot

Rakennusoikeus	3000	Luku ilmoittaa sallitun kerrosalan neliömetrimäärän.
Kerrosluku	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Ajoyhteys	ajo-3	Ajoyhteys. Kyseessä on vanha tie, joka säilytetään ja joka sijaitsee pääasiassa päiväkodin tontilla.

Liikenne

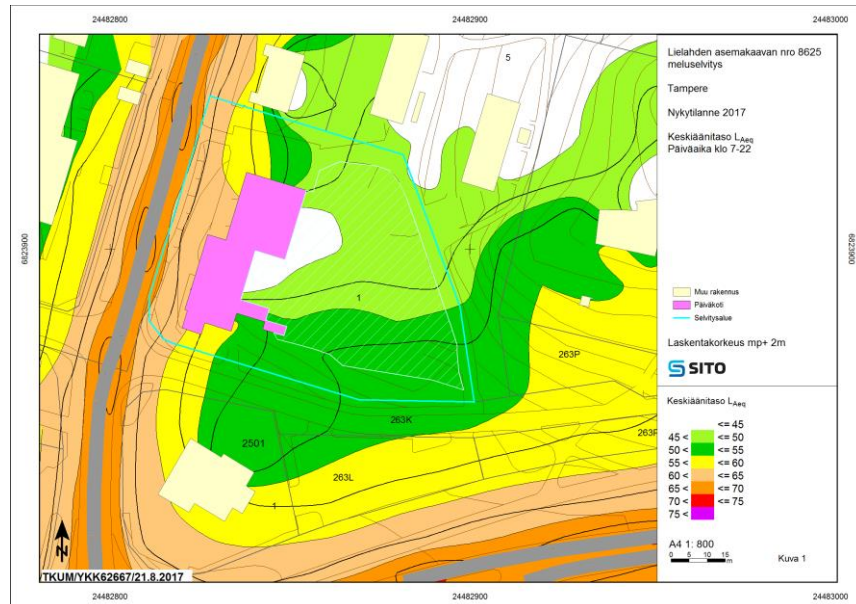
Päiväkoti sijaitsee Pohtolankadun ja Ollinojankadun kulmauksessa. Lähin linja-autopysäkki on Pohtolankadulla, josta liikennöi linja nro 28. Linjat 3, 21 ja 35 liikennöivät lähialueella. Ollinojankadun eteläpuolella sijaitsee yleiseen pysäköintiin varattu alue, josta osoitetaan päiväkodille henkilöstön pysäköinti- ja saattoliikenteen paikat liikennemerkkein.



Ollinojankadun varrella sijaitseva pysäköintialue vasemmalla.

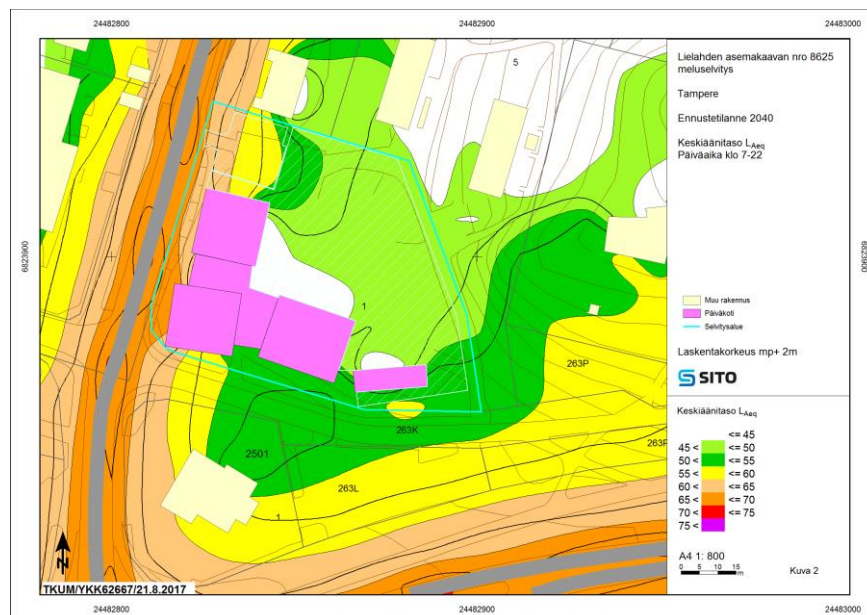
Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Asemakaava-alueen melutasoja tarkasteltiin erillisellä selvityksellä, (Sito Oy 2017), joka on asemakaavan liitteenä. Viitesuunnitelma muuttui työn aikana, mutta uusikin rakennus sijoittuu samaan kulmaan ja suojaa pihaa melulta.



Nykytilanne 2017

Rakennukset on sijoitettu viitesuunnitelmassa siten, että ne suojaavat pihan melulta. Alla olevassa kuvassa on pohjana vanha viitesuunnitelma, mutta uusi päiväkot sijoittuu samalle paikalle.



Liikennemeluennuste 2040 päivällä, keskiäänitaso.

Asemakaavan valmisteluvaiheessa suunnittelualueelle laadittiin hulevesiselvitys (2018, FCG), joka on asemakaavan liitteenä. Asemakaavalla on vaikutuksia alueen hulevesien määrään ja laatuun. Hulevesisuunnitelmassa on esitetty kaksi ratkaisumallia hulevesien hallintaan. Ensimmäisen vaihtoehdon mukaan hulevedet ohjataan kahteen viivytysohjelmaan. Painanteet sijoitetaan mahdollisuuksien mukaan päiväkodin aitauksen ulkopuolelle.

Toisen vaihtoehdon mukaan tontin hulevedet ohjataan ritiläkattaisia linjakuivatuskouruja ja hulevesiviemäriä pitkin kahteen hulevesikennostoon. Rakentamisen yhteydessä tutkitaan, kumpi soveltuu tälle alueelle paremmin.

3.1 Kaavan vaikutukset

3.1.1 Kaavan vaikutukset ihmisten elinympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos mahdollistaa uuden päiväkodin rakentamisen ja liikenteellisen tilanteen parantamisen. Rakennusoikeuden lisääminen mahdollistaa 160 lapsen päiväkodin rakentamisen. Päiväkoti on osa kaupungin palveluverkkoa. Vanha päiväkoti on suljettu sisätilaongelman vuoksi ja päiväkotitoiminnat ovat siirtyneet väistötiloihin Peltovainion päiväkotiin. Pohtolankadun rakennus on huonokuntoinen ja tehtyjen tutkimusten ja esiselvityksen perusteella on todettu, että sitä ei ole järkevää perusparantaa ja se on tarkoitus purkaa. Uusi päiväkoti rakennetaan kasvavan asukasmäärän tarpeisiin.

Lielahden tunnetaan liikekeskuksena ja tulevaisuudessa myös asumisesta, kun Hiedanrannan kokonaisuus kehittyy vanhan paperitehtaan alueelle. Päiväkoti sijoittuu Lielahden ja Pohtolan rajamaille.

Rakennus tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä kaatuverkkoon. Alueesta on teetetty meluselvitys ja sen mukaan Pohtolankadun ja Ollinojankadun kulmaukseen sijoittuva rakennus suojaa piha-alueen melulta.

3.1.2 Kaavan vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentaminen kohdistuu jo päiväkotikäytössä olevalle tontille, joten sillä ei ole vaikutuksia luonnonympäristöön. Kyseessä on rakennettuun ympäristöön liittyvä asemakaavan muutos, jolla ei ole lähiympäristöä laajempia ympäristövaikutuksia.

3.1.3 Kaavan vaikutukset yritystalouteen

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia yritystalouteen.



Asuinrakennus naapurissa



Naapurirakennus, Lielahden kirkko

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

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.



Päiväkodin seinissä olevat taideteokset siirretään uuteen rakennukseen.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	837 Tampere	Täyttämispvm	26.09.2018
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos nro 8625, Lielähti		
Hyväksymispvm	14.08.2018	Ehdotuspvm	02.05.2018
Hyväksyjä	L-lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	21.09.2017
Hyväksymispykälä	164	Kunnan kaavatunnus	837-8625
Generoitu kaavatunnus	837L140818A164		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,6422	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,6422

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	0,6422	100,0	3120	0,49	0,0000	1792
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,5310	82,7	3120	0,59	0,0000	1792
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1112	17,3			0,0000	
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	0,6422	100,0	3120	0,49	0,0000	1792
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,5310	82,7	3120	0,59	0,0000	1792
YL	0,5310	100,0	3120	0,59	0,5310	3120
YS					-0,5310	-1328
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1112	17,3			0,0000	
Kadut					-0,0066	
LP					-0,1046	
LPA	0,1112	100,0			0,1112	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						