



TAMPERE

20.9.2021

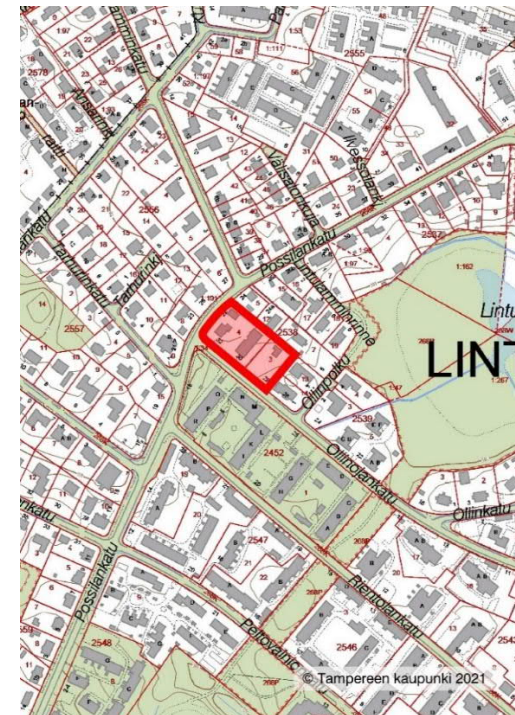
Lintulampi, Ollinojankatu 28-32, rakennusoikeuden lisääminen ja käyttötarkoituksen muutos, asemakaava 8732

Diarinumero: TRE:5939/10.02.01/2017

PALAUTE- JA VASTINERAPORTTI

Vaiheesta Valmistelu

**nähtävilläoloaikana 11.2.-4.3.2021 saadut mielipiteet
ja viranomaiskommentit (yhteensä 15 kpl)**



TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
Viranomaiskommentit		
Pirkanmaan ELY-keskus: Pirkanmaan ELY-keskuksella ei ole tarvetta jättää kommenttia tässä vaiheessa.		Merkitään tiedoksi.
Pirkanmaan Liitto: Pirkanmaan liitto ei anna lausuntoa ko. aineistosta.		Merkitään tiedoksi.
Pirkanmaan maakuntamuseo: Kaavaselostusta tulisi vielä täydentää olemassa olevan rakennuskannan kattavammilla lähtötiedoilla sekä valokuvilla. Myös sisällöltään hyvin kevyttä vaikutustenarviointia on syytä täydentää, etenkin kun kaava toteutuessaan mahdollistaa olemassa olevan rakennuskannan purkamisen, jolloin väistämättä menetetään niihin sitoutuneet rakennusperinteiset arvot. Kaavan mukaisella, merkittävästi nykyrakentamista massiivisemmalla ja korkeammalla rakentamisella on myös ilmeisen suuria vaikutuksia alueen maisemaan ja kaupunkikuvaan. Kaavaehdotus pyydetään toimittamaan lausunnonle Pirkanmaan maakuntamuseolle.		Kaavaselostusta on täydennetty olemassa olevan rakennuskannan lähtötiedoilla sekä valokuvilla. Vaikutustenarviointia on myös täydennetty. Kaavaehdotuksesta pyydetään maakuntamuseon lausunto.
Terveydensuojelu: Alueella on tehty maaperän pilaantuneisuudesta selvitys, jossa on todettu, että osa alueesta vaatii vielä laajempaa selvitystä. Alueella, johon asumista ja oleskelua suunnitellaan, tulee tehdä tarvittavat selvitykset maaperän pilaantumisen laajuudesta ja riskeistä.	Kaavakartassa on määräys, jonka mukaan alueen maaperän pilaantuneisuus tulee tu kia ja pilaantuneet alueet kunnostaa ympäristöviranomaisten hyväksymien suunnitelmien mukaisesti.	Pilaantuneiden maiden lisäselvitys ja mahdolliset puhdistustoimet ovat rakennuslupavaiheen asia.
Ympäristönsuojelu: Ympäristönsuojelulla ei ole kommentoitavaa.		Merkitään tiedoksi.
Mielipide 1 Ensiksikin: kaavaesittelyn yhteydessä on palautelomake, jota en saanut lähetettyä olleskaan. Miten tämä prosessi nyt menee: <ul style="list-style-type: none"> - me naapurit emme ole saaneet mitään tietoa tästä uudesta jo esillä olevasta suunnitelmasta. 	Valmisteluvaiheen materiaali (kaavakartta, selostus, korttelitarkastelu, rakentamistapa-ohje, seurantalomake, viitesuunnitelma, selvitykset) kuulutettiin nähtäville Aamulehdessä 11.2.-4.3.2021 väliseksi ajaksi. Kuulutus oli myös Tampereen kaupungin internet-sivuilla.	Ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
<ul style="list-style-type: none"> - missä vaiheessa meidät kutsutaan kokoon keskustelemaan asiasta. - voiko 4.3. jälkeen vielä lähettää kommentteja/ vastalauseita ja vaikuttavatko ne mihinkään Mikä on uuden suunnitelman asunt jakauma? 	<p>Lähivaikutusalueen naapureille lähetettiin 11.2.2021 päivätty kirje, jossa kerrottiin valmisteluaineiston nähtäville tulosta. Lähivaikutusalueeksi katsotaan rajanaapurit sekä tonttia vastapäätä kadun toisella puolella olevat naapurit. Tiedottaminen on tapahtunut Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti.</p> <p>Koronaviruksen aiheuttamista kokoontumisrajoituksista johtuen yleisötilaisuutta ei järjestetty, vaan valmisteluvaiheen aineistoa esiteltiin videotallenteen avulla. Mahdollisen yleisötilaisuuden ajankohta riippuu THL:n ohjeistuksesta.</p> <p>Muistutuksia voi jättää kaavaehdotuksesta.</p> <p>Valmisteluvaiheen viitesuunnitelman asunt jakauma: 1h-kt 24 kpl, 2h+kt 20 kpl, 3h+kt 5 kpl, 4h+kt 4 kpl, 5h+kt 2 kpl</p>	
<p>Mielipide 2</p> <p>Tähän ei saisi antaa tehdä kerrostaloa. Pientaloja ympärillä, alueen vanhimpia, historiallisia, rauha rikkoontuu ja omakotitalojen pihojen yksityisyys kärsii.</p>	<p>Täydennysrakentaminen on kaupungin tavoitteiden mukaista ja asumisen edellytysten on katsottu naapurikiinteistöillä edelleen täyttyvän. Kaavamuutoksessa uudisrakentaminen on ratkaistu siten, että se aiheuttaa mahdollisimman vähän haittaa lähiympäristön asutukselle ja ympäristölle ottaen samalla huomioon muut tavoitteet ja reunaehdot, kuten tontin sekä kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön liittyvät näkökohdat. Asemakaava mahdollistaa alueen kaikille asukkaille (uusille ja nykyisille) terveellisen, turvallisen ja viih-</p>	<p>Ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.</p>

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
	<p>tyisän elinympäristön. Tontin keskeinen sijainti yhdyskuntarakenteessa on asumisen kannalta erinomainen ja puoltaa suhteellisen tehokasta maankäytön ratkaisua lähelle kevyellä liikenteellä saavutettavia palveluita.</p>	
<p>Mielipide 3</p> <p>Verrattuna 7.1.2019 päivättyyn viitesuunnitelmaan, on uudessa luonnoksessa paljon hyvää. Tontin 5 rajalla sijaitsevan paritalon mitta-kaava alkaa olla kohdillaan. Kerrostalon ylimmän kerroksen käsittely, rapattu julkisivupinta ja julkisivun rytmittäminen sisäpihan puolella ovat selkeitä parannuksia edelliseen. Julkisivukäsittely on tasapainoista, vaikkakin parvekevyöhykkeet horisontaalisine linjoinen vähän latistavat yleiskuvaa. Olisikin suorastaan upeaa, jos Ollinojankadun ja Rientolankadun välisellä vyöhykkeellä, jonne Possilankadun lähiympäristön kaikki kerrostalorakentaminen sijoittuu, olisi näin hienoja kerrostaloja.</p> <p>Lintulampi lähialueineen on kuitenkin edellä mainittujen katujen välistä kaistaletta lukuun ottamatta selkeästi omakoti- ja rivitaloasumisen alue (psl. Gradinan rakennuttama Possilankadun Puutarha Possilankatu 45:ssä, joka toki on teknisesti kerrostalo, vaikkakin kaksikerroksinen). Alla olevassa kuvassa on havainnollistettu lähialueen yli kaksikerroksisten rakennusten sijoittelua ja lukumäärää.</p> <p>Laajamittaisemman täydennysuunnitelman puuttuessa on vaikea ymmärtää, miksi yksittäinen pientalojen kortteli tulisi muuttaa ympäröivistä pientalokortteleista poiketen yhdistetyksi kerros- ja omakotitaloasumisen kortteliksi.</p> <p>Kerrostalorakentamista on tässä tapauksessa hankala puoltaa myöskään kaavakuvauksen vastineosiossa mainitulla perusteella: "asuin-kerrostalo on 3-4-kerroksinen ja se toimii parina Ollinojankadun toisella puolella oleville asuin-kerrostaloille". Ollinojankadun lounaispuolella sijaitsevia, 70- ja 80-lukujen taitteessa rakennettuja kerrostaloja</p>	<p>Kaavamuutoksessa uudisrakentaminen on ratkaistu siten, että se aiheuttaa mahdollisimman vähän haittaa lähiympäristön asutukselle ja ympäristölle ottaen samalla huomioon muut tavoitteet ja reunaehdot, kuten tontin sekä kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön liittyvät näkökohdat.</p> <p>Kaavamuutos koskee kahta tonttia alueella, joka rakennuskannaltaan on varsin monimuotoista sisältäen niin pientaloja kuin kerros- ja rivitaloja. Aluetta koskien ei ole todettu erityisiä kulttuuriarvoja eikä alueella ole tulossa lähekkäin useita täydennys Hankkeita, joten on katsottu korttelin kokoisena tarkasteluna olevan riittävä laajuus.</p> <p>Kaava-alueen korttelista on laadittu korttelitarkastelu, jossa on käyty läpi kaikkien tonttien täydennysrakentamismahdollisuudet tontteja yhdistämättä ja tontteja yhdistämällä. Korttelitarkastelun mukaan korttelissa on tontteja yhdistämättä lisärakentaminen mahdollista kahdella tontilla ja haastavaa kuudella tontilla. Lisärakentamismahdollisuuksia ei ole neljällä tontilla. Tontteja yhdistämällä täydennysrakentaminen olisi mahdollista viidellä tontilla ja haasteellista kahdella tontilla. Viidellä tontilla ei ole lisärakentamismahdollisuuksia tontteja yhdistämällä.</p>	<p>Kaavaehdotuksessa tontin rakennusoi-keutta on laskettu 150 k-m², jolloin tontitehokkuus on laskenut e=0,70:stä e=0,66:een.</p> <p>Asuin-kerrostalon neljäkerroksista osuutta on pienennetty.</p> <p>Asuin-kerrostaloa on tuotu lähemmäksi Possilankatua, jolloin etäisyys kaakoispuolen tontteihin kasvaa.</p> <p>Osalle tontin koillisrajaa on annettu vähintään 160 cm korkuisen rakenteellisen aidan määräys.</p>

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
<p>voidaan nimittäin tuskin pitää erityisen onnistuneena täydennysrakentamisena (kuva alla), vaikka tokihan nekin muodostavat alueelle oman "ajallisen kerrostumansa".</p> <p>Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sanoin "asemakaavan tavoitteena on luoda edellytykset ympäristöön sopeutuvalla täydennysrakentamiselle, jossa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa, suhde lähiympäristöön ja kaupunkikuva." Gradinan Elisa Majurin laatiman historiaselvityksen loppukappaleessa puolestaan todetaan jopa aika tavalla suoraviivaistaen, että "alue soveltuu tiivistyvän kaupunkikuvan mukaiseen asuinrakentamiseen alueen mittakaavaa kunnioittaen."</p> <p>Kuten tammikuun 2019 yleisötilaisuudessa kävi selväksi, näiden tonttien osalta ei massoittelevaa ohjaava tekijä ole ollut soveltuvuus ympäristöön tai mittakaavan kunnioittaminen, vaan rakennushankkeen ryhtyvän kustannusperusteinen kerrosalatavoite. Kannatan lämpimästi laadukasta uudisrakentamista kaavaehdotuksessa käsitellylle alueelle, mutta toivoisinkin sen tosiasiallisesti soveltuvan olemassa olevan rakennuskannan mittakaavaan. Ollinojankadun koillispuolella Lintulammen alueella kun ei ole ennestään neli- eikä edes kolmikerroksista rakentamista. Mikäli kerrostalohanketta halutaan ehdottomasti viedä eteenpäin, olisi koko korttelia hyvä käsitellä kokonaisuutena.</p> <p>Nykyisessä suunnitelmassa etenkin tonttien 5 ja 12 pientalot pihoi-neen muodostavat ikään kuin puskurivyöhykkeen kaavoitettavan alueen ja Lielahden vanhan työväentalon välille, ja tällaisenaan toteutu-essaan hanke tekisi muun muassa kiinteistöjen myymisen äärimmäisen hankalaksi.</p>	<p>Asuinkerrostalo on sijoitettu Ollinojankadun varteen, mahdollisimman kauaksi pientalotontteista. Rakennus porrastuu madaltuen risteyksestä kohti kaakon pientalotontteja. Tontin 5 viereen on suunniteltu pientalomittakavainen paritalo ja tontin 12 kohdalla kaava-alueelle on suunniteltu ulko-oleskelualue.</p>	
<p>Mielipide 4</p> <p>Olen syntynyt tähän kaupunginosaan 1981 ja täällä edelleen asun. Äitini muuttanut tänne 1950-luvulla. Muutos maisemassa ja ympäristössä on hyvä esim. Niemenrannassa mutta näin laajalle omakoti- ja rivialueelle ei sovi kerrostalo. Työväentalo on osittain suojattu, joten historiallisesti arvokkaan rakennuksen läheisyyteen ei voi rakentaa kerrostaloa.</p>	<p>Uudisrakennukset sijoittuvat yli 50 metrin päähän vanhasta työväentalosta (Possilankatu 26 a), joten niillä ei ole haitallista vaikutusta kaupunkikuvan säilymisen kannalta arvokkaan rakennuksen asemaan kaupunkikuvassa.</p>	<p>Ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.</p>

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
	<p>Työväentalolle on asemakaavassa annettu suojelumääräys sr-7: <i>Kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.</i></p>	
<p>Mielipide 5 / naapurit 25 kpl</p> <p>Alue käsittää tontit 2538-3 ja -4 ja asemakaavamuutoksen, aloitteen on tehnyt Gradina Oy Asemakaavamuutoksen tavoitteeksi on kirjattu seuraavaa: - Tavoitteena on luoda edellytykset ympäristöön sopeutuvalla täydennysrakentamiselle, jossa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa, suhde lähiympäristöön ja kaupunkikuva. Olemme pettyneitä uuden asemakaavoituksen valmisteluaineistoon, koska siinä ei ole otettu huomioon tuskin ollenkaan meidän 6.2.2019 kirjaamia asioita.</p> <p>Tulemme edelleen vastustamaan uutta suunnitelmaa seuraavin perustein:</p> <p>Vaikutukset kaupunkikuvaan: Tämä pientaloalue on kiinnostava, omaleimainen ja arvokas kulttuuriympäristö. Alueella on Lielahden työväentalo sekä Lielahden vanhin asuttu omakotitalo, molemmat jopa samassa korttelissa suunnitellun kerrostalon kanssa. Alue kuuluu myös olennaisena osana Hiedanranan vanhaan tehdasmiljöseen, sillä tehtaantalon työläiset rakensivat tälle alueelle kotinsa. Vaikka alkuperäisistä rakennuksista ei ole enää montakaan jäljellä, meidän tulisi kunnioittaa historiaa, ei turmella ympäristöä vedoten maksimaaliseen täydennysrakentamiseen eikä antaa lupaa rakentaa ultramoderni kerrostalo kortteliin, jossa on vain pientaloja.</p> <p>Tampereen kaupunki puoltaa uutta suunnitelmaa vedoten siihen, että vastapäätä Ollinokkadun toisella puolella on jo kerrostaloja. Kyllä, se</p>	<p>Täydennysrakentaminen on kaupungin tavoitteiden mukaista ja asumisen edellytysten on katsottu naapurikiinteistöillä edelleen täyttyvän. Kaavamuutoksessa uudisrakentaminen on ratkaistu siten, että se aiheuttaa mahdollisimman vähän haittaa lähiympäristön asutukselle ja ympäristölle ottaen samalla huomioon muut tavoitteet ja reunaehdot, kuten tontin sekä kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön liittyvät näkökohdat.</p> <p>Uudisrakentamisen kerrosluku on sopeutettu lähiympäristöön siten, että tontin koillisosaan on suunniteltu kaksikerroksinen paritalo ja kerrostalo porrastuu kolmekerroksiseksi tontin kaakkoisosassa. Kerrostalon korkeus poikkeaa yhdellä kerroksella viereisten rakennusten korkeudesta. Alueelle tunnusomaista vehreyttä kaava-alueelle saadaan pihasuunnitelman mukaisilla istutuksilla.</p> <p>Tiiviisti rakennetussa kaupunkiympäristössä ei voida täysin välttää sitä, ettei rakennuksista tai tonteilta muodostuisi näkymiä muiden rakennusten tai pihojen suuntaan. Ylempien kerrosten asunnot ovat n. 25-30 metrin</p>	<p>Kaavaehdotuksessa tontin rakennusoikeutta on laskettu 150 k-m², jolloin tontitehokkuus on laskenut e=0,70:stä e=0,66:een.</p> <p>Asuinkerrostalon neljäkerroksista osuutta on pienennetty.</p> <p>Asuinkerrostaloa on tuotu lähemmäksi Possilankatua, jolloin etäisyys kaakkoispuolen tontteihin kasvaa.</p> <p>Osalle tontin koillisrajaa on annettu vähintään 160 cm korkuisen rakenteellisen aidan määräys.</p>

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
<p>kortteli on täynnä kerrostaloja Possilanladulta aina Lietsun kulmakapakkiaan asti, eikä siinä korttelissa ole yhtään pien-/omakotitaloa. Se on ihan oma kokonaisuutensa tällä alueella, joka on rakennettu 70-luvulla. Silloin ei muutenkaan arvostettu mitään vanhaa tai vaalittu perinteitä.</p> <p>Mielestämme on hyvin erikoista, että sen takia myös toiselle puolelle katua, joka on kokonaan omakotialuetta, voisi rakentaa 4-kerroksisen kerrostalon ja että se jopa sopisi maisemaan? - Koko Lintulamin alue Teivaalantieltä alkaen (lukuunottamatta em. vanhaa kerrostalokorttelia) on pientaloaluetta, max 2-kerrosta. Pihamaat, puutarhat ja talojen samankaltaisuus ovat olennainen osa pientaloasumista, luonnonläheisyys on ihmiselle tärkeää ja voimaannuttavaa ja se saavutetaan myös omalla pihalla/puutarhassa, ei tuijottamalla 4-kerroksisen modernin lasi-/betonitalon seinä. Puutarhamaisesta ympäristöstä me asukkaat myös olemme maksaneet. - Rakennusten korkeudesta on sanottu: "nykyisellään kerrostaloja vastapäätä on 1-2 kerroksista rakentamista mutta on perusteltua esittää hieman niitä korkeampaa rakentamista". Mihin perusteluun tässä viitataan? Kerrosluvuista on mainittu: "rakennusten korkeuden tulisi poiketa vain yhdellä kerroksella viereisen tontin rakennuksista". Alueen yleisilmeen tulee säilyä max 2-kerroksisena, jotta oikea suhde lähiympäristöön toteutuu.</p> <p>Suuret lasi-ikkunat ja parvekkeet poistavat yksityisyyden läheisiltä omakotitalojen asukkailta, lasipinnat myös heijastavat auringonvaloa ja lasin kova pinta lisää melutasoa - Tontin kaavoittaminen kerrostaloiksi tulisi vaikuttamaan myös alueella olevien omakotitonttien arvojen alenemiseen. Tämä asettaa meidät pientaloasujat eriarvoiseen asemaan verrattuna kyseisen tontin nykyiseen omistajaan - Possilankadun ja Ollinojankadun risteys on koko alueen korkein kohta ja vaikka uudessa suunnitelmassa olette siirtäneet rakennusta hieman alemmaksi, se ei tule vaikuttamaan yhtään siihen näkymään, mikä meidän tonteiltamme, varsinkin Possilankatu 23-21-19-17, tulee olemaan: haitta on paljon enemmän kuin "ei-kohtuuton". 2/3</p> <p>Logistiset ongelmat, liikenne lisääntyy kaduilla, melusaastetta.</p>	<p>päässä koillispuolen naapurirakennuksista sekä n. 20 metrin päässä kaakkoispuolen tontin asunnoista. Etäisyyttä voidaan pitää kohtuullisen suurena.</p> <p>Kaava-alue sijoittuu Tampereen kaupungin karttapalvelun liikennemelukarttojen mukaan alueelle, jossa liikennemelun taso päivällä on ollut vuonna 2017 45-50 dB ja ennustevuonna 2040 taso on alle 45 dB. Uudisrakennusten rakentaminen ei aiheuta sellaisia melun heijastevaikutuksia, että melutaso nousisi yli ulko-oleskelualueilla sallitun 55 dB.</p> <p>Mahdolliset auringon heijastukset ikkunoista on lyhytaikainen haitta.</p> <p>Korkein hallinto-oikeus on valitusoikeutta koskevassa päätöksessään arvioinut ikkunasta avautuvan maiseman muutoksen merkitystä (KHO 2013:85). Päätöksen johdosta voidaan todeta, että muutokset maisemassa ja näkymien menetys ei ole maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittama kohtuuton haitta edes asunnon arvon mahdollisen alenemisen takia.</p> <p>Kaavamuutoksen myötä tontilla tulee asumaan arviolta noin 70 uutta asukasta. Kyseessä on tavanomainen asuntorakentaminen, mikä ei sinällään aiheuta alueelle levottomuutta. Asukkaiden liikkuminen pihapiirissä ja ulko-oleskelualueella aiheuttaa liikettä ja mahdollisesti ääntäkin ulkona samalla tavoin kuin missä tahansa asuntokohteessa. Jalankulku tontille jakautuu kahdelle kadulle ja ajo-</p>	

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
<p>Jo parin viime vuoden aikana läpiajo Possilankadulla on lisääntynyt huomattavasti, eikä tälle alueelle edes ratikka tuo paljoakaan helpotusta. Siitä johtuen yksityisautoilu vain lisääntyy. Alueella asuu paljon lapsiperheitä, on 2 päiväkotia ja koulu. Autokanta, liikenne sekä katuvarsipysäköinti tulee lisääntymään ja aiheuttamaan aina enemmän vaaratilanteita, koska kadut ovat jo muutenkin kapeita. - Pienelle alueelle tungettu iso ihmismäärä tulee muuttamaan rauhallisen omakoti-alueen hyvin levottomaksi ja meluisaksi.</p> <p>Aluetta pidetään vanhana, vehreänä pientaloalueena. Puustoa, puistoja ja luontoarvoja tulisi säilyttää ja suojella, samoin alueen nykyisiä asukkaita ja heidän kotejaan. Mainitaan, että vanhojen puiden ja vehreyden säilyminen on suunnittelun lähtökohta. Miksi aluetta halutaan tästä huolimatta kuitenkin muuttaa? - Suunnitelmassa mainitaan myös uusien puiden istuttamisesta korvaamaan kaadetut vanhat, upeat vaahterat, tammet jne. Kaikki me tiedämme, että uudet puuistutukset tuovat saman näkymän vasta 30-50 vuoden päästä.</p> <p>Minne on tarkoitus kasata lumi, jota kuitenkin tulee joka talvi enemmän tai vähemmän.</p> <p>Kun pientaloalueen asukastiheys nousee rajusti, siitä seuraa enemmän melua, häiriöitä, turvallisuuden heikkenemistä, ilkkivaltaa, liikennettä ja epäsiisteyttä.</p> <p>Kaavoituksella tulisi varmistaa selkeä jako pientalo- ja kerrostaloalueisiin sekä siihen, että alueet myös pysyvät sellaisina.</p> <p>Mielestämme pienten asuntojen suuren määrän tarkoitus on tuottaa rakentajille vain maksimaalista voittoa eli mistään asuntopoliittisesta jutusta tässä ei ole kyse. Tämän tyyppinen asuntokakuma eli 55 asuntoa, (43% asuntojen määrästä on yksiöitä, joista 21 kpl on 21 m² ja 3 kpl 25 m²) luo edellytykset lyhytaikaisiin, jatkuvasti vaihtuviin vuokrasuhteisiin.</p> <p>Otetaanpa neliöistä konkreettinen esimerkki: jos laskemme yhteen normi- ja invaparkkiruudun, keskimääräisesti neliöitä on lähes saman</p>	<p>neuvoliikenne pysäköintialueelle tapahtuu Ollinojankadun kautta. Jalankulku sekä polkupyörä- ja ajoneuvoliikenne lähialueella lisääntyy, mutta ei niin, että siitä aiheutuisi merkittävä haittaa alueen nykyisille asukkaille.</p> <p>Tampereen kaupungin pysäköintipolitiikan (Yhdyskuntalautakunta 29.1.2019 § 27) mitoituksen mukaan tontille tulisi rakentaa yhteensä 30 autopaikkaa. Tontille toteutetaan 31 autopaikkaa, joten pysäköintipolitiikan mitoituksvaatimus täyttyy.</p> <p>Viitesuunnitelmassa on osoitettu viisi lumen-säilytyspaikkaa.</p> <p>Kaupungin kehittyminen, asukasmäärän voimakas kasvu ja sen myötä kaupungin täydennysrakentamistarve ei mahdollista sitä, että alueiden käyttötarkoitus sidotaan tiettyyn rakentamistapaan pysyvästi. Yleiskaavayhdistelmässä suunnittelualue on osoitettu asumisen alueeksi. Yleiskaava 2040 määräyksen mukaan alue varataan pääosin asumiselle sekä sitä palveleville toiminnoille. Vaiheyleiskaavassa suunnittelualue rajautuu kaupunki-strategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeeseen.</p> <p>Asuntokakumaa on muutettu siten, että asunnoista 39 % on yksiöitä, 35 % kaksioita, 9 % kolmioita ja 17 % neliöitä tai 5h+k. Asuntojen keskipinta-alaa on kasvatettu. Asuntojen lukumäärä on laskenut valmisteluvaiheen suunnitelman 55:stä 46:een asuntoon.</p>	

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
<p>verran, kuin suunnitelman pienemmissä yksioissa. Ja siihen tilaan mahdutetaan myös wc ja suihku. Miettikää, kuinka monta yksiotä voisi rakentaa P-Hämppiin...!</p> <p>Ison rakennuksen rakentaminen tuo paikalle isot maansiirtokoneet, nosturit, rekkaliikenteen jne., jotka aiheuttavat paljon melua varhaisesta aamusta myöhäiseen iltaan sekä lisäävät liikenteellisiä ongelmia jo muutenkin kapeilla kaduilla. Tällainen yltiöpäinen rakentaminen ei sovi tähän kortteliin. Rakennusfirmalla ja tontin omistajalla ei ole minäkäänlaista kunnioitusta ja arvostusta alueen asukkaita ja heidän kotejaan kohtaan.</p> <p>Kaikkien yllämainittujen seikkojen perusteella vaadimme kaavamuutosehdotuksen hylkäämistä.</p>	<p>Rakennusaikainen haitta melun ja liikenteen lisääntymisen myötä on lyhytaikaista.</p>	
<p>Mielipide 6</p> <p>Kaavoitushankkeen käsittelyssä pitäisi mielestäni ottaa huomioon yhdenvertaisuusperiaate. Kuinka 0,37 ja 0,16 tehokkuuslukuisen tonttien tehokkuusluku nousee yhdistämällä 0,7?</p> <p>Kyseisessä korttelissa on muitakin tontteja, joita yhdistelemällä päästään yli 3000m². Kaavamuutoksen läpi mennessä on todennäköisesti vain ajan kysymys, koska seuraava hanke on käsittelyssä. Rakennusliikkeen avainhenkilöitä asuu samassa korttelissa. Tuntuu pelottavalta ajatella, että samankaltainen tonttien yhdistäminen ja kaavamuutokset leviävät myös muihin Lintulammen, Lielahden ja Ryydynpohjan omakotitalokortteleihin.</p>	<p>Tontteja yhdistämällä saadaan isommallakin tehokkuudella järjestettyä riittävä tila ulko-oleskelualueille sekä pysäköinnille.</p> <p>Korttelitarkastelussa on esitetty korttelin täydennysrakentamismahdollisuuksia.</p>	<p>Ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.</p>
<p>Mielipide 7</p> <p>Possilankadun ja Olliojankadun kulmassa, tontilla 2538-4, on 1950-luvun harjakattoinen, rapattu omakotitalo (Possilankatu 22 / Olliojankatu 32). Saman tontin kaakkoispäässä, alempana rinteessä, on 1960-luvulla rakennettu matalahko, punatiilinen, harjakattoinen sukkatehdas</p>	<p>Tonttien täydennysrakentamismahdollisuuksia tarkastellaan aina tapauskohtaisesti. Harkintaan vaikuttavat mm. tontin pinta-ala ja muoto, mahdollisesti säilytettävät rakennuk-</p>	<p>Korttelitarkastelua on päivitetty.</p>

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
<p>(Ollinojankatu 30), joka on ollut 1990-luvulta toimistokäytössä ja sittemmin vuokrattavana juhlatilana. Viereisellä tontilla 2538-3 (Ollinojankatu 28) on vanhempi omakotitalo. Tontin 2538-4 tehokkuusluvaksi on ilmoitettu $e=0,37$ ja tontin 2538-3 $e=0,16$. Kaavan liitemateriaalissa kerrotaan, että yhdistämällä tontit 2538-3 ja 2538-4 niiden yhteinen tehokkuusluku nousee arvoon $e=0,7$, joka nostaa yhdistetyn tontin rakennusoikeuden noin 2,4-kertaiseksi nykyisestä. Tämän kerrotaan mahdollistavan 4-kerroksisen kerrostalon rakentamisen. (*) (*) Lähteinä kaavan 8732 luonnosvaiheen dokumentit "Korttelitarkastelu 2538", sivu 15, ja "Asemakaava nro 8732 / Asemakaavan selostus", sivu 3, molemmat Tampereen kaupunki.</p> <p>Miten tällainen voi olla mahdollista omakotiasumiseen tarkoitetussa korttelissa, ja kuinka aiotaan toteuttaa lain edellyttämä yhdenvertaisuusperiaate naapuruston muissa omakotikortteleissa?</p> <p>Ei riitä, että naapuruston omakotiasukkaat joutuisivat kerrostalorakentajan kanssa eriarvoiseen asemaan, vaan heidän osakseen lankeaisi myös omakotitalojensa ja -tonttiensa arvon aleneminen. Jos taas perusteluksi tehokkuuteen $e=0,7$ riittää se, että tontin pinta-ala ylittää 3000 m², kuten tässä esitetään, voi samaan päästä myös muita omakotitontteja yhdistelemällä. Kannustimena yhdistelyyn toimii tehokkuuden kasvaminen jopa yli nelinkertaiseksi. Tähänkö pyritään?</p> <p>Esitetty asemakaavamuutos koskettaa ennakkotapauksena hyvin laajaa omakotialuetta, kuten myös laajaa virkistysaluetta läheisen Lintulammin ympärillä.</p> <p>Seurannaisvaikutuksiltaan muutos on niin merkittävä, että perusteet yhdyskuntalautakunnan toimivaltaa laajemmalle kaavoitusprosessille ovat olemassa.</p>	<p>set, tontin sijainti kaupunkirakenteessa, luontoarvot sekä mahdolliset ympäristöhaitat (esim. liikenne- ja ratamelu). Näin ollen vastaavaa mahdollisuutta voidaan tarkastella alueen muillakin tonteilla, mikäli edellytykset täydennysrakentamiselle täyttyvät.</p> <p>Kaavan oheismaterialaina olevassa korttelitarkastelussa on esitetty tonttien täydennysrakentamismahdollisuuksia. Kyse ei ole korttelin tavoitetilasta täydennysrakentamisen suhteen.</p> <p>Kaavaprosessi osallistumisineen ja selvityksineen on sama yhdyskuntalautakunnan ja kaupunginvaltuuston toimivallassa olevissa asemakaavanmuutoksissa, joten kaavaa ei ole tarvetta viedä kaupunginvaltuuston päätettäväksi.</p>	
<p>Mielipide 8</p> <p>Eli tilannehan meidän kohdalta aikaisempaan ehdotukseen ei ole juuri muuttunut. Eli vastustamme jyrkästi kyseisen kaavaehdotuksen eteenpäinvientiä.</p>	<p>Tampereella vastaavantyyppisiä hankkeita on mm.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lamminpää, Suonsivunkatu 22, nro 8585 (17.5.2021) 	<p>Kaavaehdotuksessa tontin rakennusoikeutta on laskettu 150 k-m², jolloin tontitehokkuus on laskenut $e=0,70$:stä $e=0,66$:een.</p>

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
<p>Lisäksi en ole saanut teiltä vastauksia aikaisemmin tekemiini kysymyksiin, kuten missä muualla asuinpientalokortteliin on kaavoitettu nelikerroksinen kerrostalo. Keskeneräistä kaavamuutosta nro 8827 ei voi verrata tähän tilanteeseen, koska ensinnäkin kyseessä on eri kortteli ja toisekseen niiden välillä on olemassa oleva metsäkaistale. Kuten liitteessä olevan kartan mukaan voidaan havaita, kuinka lyhyitä etäisyydet oikeasti ovat. Ko. kartta on tehty viitesuunnitelman pohjalta. Onko täällä käynyt muuten kaupungin kaavoittaja itse katsomassa paikanpäältä, miltä se näyttää esim. meidän pihalta katsottuna? Vai onko asiaa käsitelty pelkästään tietokoneen äärellä. Olen huomannut, että sellaisia tapahtuu paljon. Otin aikaisemmin kantaa kaupungin viestintään asiasta.</p> <p>Tässähän on kysymyksessä monia kiinteistön omistajia koskeva kaava (ei pelkästään niitä mitkä teidän tiedottamistapaan kuuluvat). Ilmeisesti asian viestintään (tässä hetkessä) se ei ole vaikuttanut.</p> <p>Nyt on niin, kun elämme poikkeusaikoja, niin viestintään tulee sitä enemmän ottaa huomiota. Esim. koronan takia kukaan ei uskalla tulla kaupungintalon ilmoitustaulua katsomaan (eikä sitä edes suositella teidän puolelta). Lisäksi on otettava yleensäkin huomioon vanhempi sukupolvi, jolla ei välttämättä ole tietoteknistä osaamista, tai jopa ei edes internet-yhteyttä.</p> <p>Koronan takia on myös mahdollista, että esim. joillakin töiden loppumisen/vastaavan myötä ei ole tällä hetkellä Aamulehden tilaus voimassa. Eli silloin tulisi korostua tiedottamisen laajuus todellisten vaikutusten suhteessa kirjeitse.</p> <p>Nyt ihmisille jää vaikutelma, että kaavoitusta tehdään kaupungin puolesta mahdollisimman "hiljaisesti". Itse olen tottunut, että asiasta ilmoitetaan enemmänkin laajemmin, kuin liian vähän.</p> <p>Sitten näihin vaikutuksiin ympäristökiinteistöjen, etenkin rajanaapureiden osalta. Jonkin verran kiinteistöarviointiin perehtyneenä tiedän, että toteutuessaan meille kaavahanke aiheuttaa kymmenien tuhansien</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Ristinarkku, Hintsankatu 2, nro 8646 (19.8.2019) - Aakkula, Messukylänkatu 30-32, nro 8619 (14.11.2017) - Messukylä, Messukylänkatu 21-23 ja 27, nro 8734 (vireillä) <p>Kaavoittaja on käynyt paikan päällä ja kaavamuutosaluetta on tarkasteltu useammasta suunnasta.</p> <p>Kaavamuutoksesta on kaavan vireilletulovaiheessa sekä valmisteluvaiheessa tiedotettu Aamulehdessä sekä kaupungin internet-sivuilla. Tiedottaminen on tapahtunut Maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaisesti. Esim. koko kaupunginosan tiedottaminen kirjeitse ei ole tarkoituksenmukaista.</p> <p>Koronaviruksen aiheuttamista kokoontumisrajoituksista johtuen yleisötilaisuutta ei järjestetty, vaan valmisteluvaiheen aineistoa esiteltiin videotallenteen avulla. Mahdollisen yleisötilaisuuden ajankohta riippuu mm. THL:n ohjeistuksesta.</p> <p>Korkein hallinto-oikeus on valitusoikeutta koskevassa päätöksessään arvioinut ikkunasta avautuvan maiseman muutoksen merkitystä (KHO 2013:85). Päätöksen johdosta voidaan todeta, että muutokset maisemassa ja näkymien menetys ei ole maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittama kohtuuton haitta edes asunnon arvon mahdollisen alenemisen takia.</p> <p>Tiiviisti rakennetussa kaupunkiympäristössä ei voida täysin välttää sitä, ettei rakennuksista</p>	<p>Asuinkerrostalon neljäkerroksista osuutta on pienennetty.</p> <p>Asuinkerrostaloa on tuotu lähemmäksi Possilankatua, jolloin etäisyys kaakospuolen tontteihin kasvaa.</p> <p>Osalle tontin koillisrajaa on annettu vähintään 160 cm korkuisen rakenteellisen aidan määräys.</p>

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
<p>(jopa enemmänkin) rahallisen arvonlaskun (varsinkin oman ja naapurin tonttien osalta) Itse juuri pakon edestä kattoremontin tehneenä en todellakaan sitä halua. Jos tosiaan kaupungin intressi on tehdä rahaa yksityiselle firmalle mahdollisimman paljon muiden kustannuksella ja tuhoamalla vanhan omakotialueen, niin ihmettelen suuresti.</p> <p>Käytännössä meidän virkistyskäyttöalue (kartalla oleskelualue) ulkona tuhoutuu täysin, eikä sitä millään puun istutuksilla korvata. Aitakin on kaavassa merkitty pensasaidaksi, eli mitään näköyhteyttä/häiriötä estävää ei ole. Rajamme läheisyyteen on suunnitelmassa petanque kenttää, penkkipaikkaa, huvimajaa ja erityisesti leikkikenttää. Tuntee tosiaan mukavalta, että ihmiset voi seurata läheltä, kun käy vilvoittelemassa pihalla saunasta, tai muuten vain terassilla istuu kahvilla/ottaa aurinkoa. Liitekarta antaa kuvan edelleen asiasta. Sitten jos kerrostalo tulee suunnitellulle alueelle vajaan 24 metrin päähän ja sen korkeus tulee olemaan yli kymmenen metriä, niin voi kuvitella hyvinkin ankealta tilanne näyttää meidän pihalta katsottuna.</p> <p>Ymmärrän edelleen kaavan uudistustarpeen, mutta sen ei pidä tapahtua muiden kustannuksella. Lisäksi täytyy kunnioittaa muita ympäristön asukkaita, historiaa ja vallitsevaa talotyyppiä (pientaloalue). Jos tällä mennään, niin hallinto-oikeusvalitus tulee olemaan varma.</p> <p>Olemme aikaisemmin alustavasti hyväksyneet 2 kerroksen kohtuullisen lisärakentamisen ja ympäristöön liittyvän vallitsevan kattoratkaisun. Myös senkin toteutuessa, on "heti valmiin" riittävän korkean aitaratkaisun myötä on voitava taata ihmisten yksityisyys sekä oma rauha. Nykyiset hienot ajatukset kaavassa istutettavista puista kestää kasvaa aika pitkään (vähintään 25-50 v). Eli niiden valmistumista tuskin ollaan näkemässä. Kun puhutaan "kaavoituksen ns. korulauseista", eli kaava laaditaan vaalien rakennettua ympäristöä, paikallisten asukkaiden viihtyvyyttä huomioiden, sekä puustoa rakennuksineen ja vahingoittamatta alueen historia-arvoa jne., niin tämäntapainen uusi rakentaminen vie kyllä siltä puheelta pohjan. Itse omassa toiminnassa olen tottunut perustelemaan päätökseni. Esim. "ei aiheuta kohtuutonta haittaa ympärillä oleville kiinteistölle". Jos te sellaisen perustellun kuvatun kaavaesityksen osalta keksittä, nostan hattua.</p>	<p>tai tonteilta muodostuisi näkymiä muiden rakennusten tai pihojen suuntaan. Ylempien kerrosten asunnot ovat n. 25-30 metrin päässä koillispuolen naapurirakennuksista sekä n. 20 metrin päässä kaakkoispuolen tontin asunnoista. Etäisyyttä voidaan pitää kohtuullisen suurena. Suunnitelmissa esitetyn pensasaidan ja rakenteellisen aidan lisäksi naapureilla on tarvittaessa mahdollisuus täydentää näkösuojaa omalla tontillaan.</p> <p>Kyseessä on tavanomainen asuntorakentaminen. Uudisrakentaminen aiheuttaa muutoksia maisemassa, jonka KHO:n arvion mukaan ei katsota olevan Maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittama kohtuuton haitta.</p> <p>Kaavoittajan tavoittaminen samana päivänä ei aina ole mahdollista, mutta kaavoituksesta ollaan yhteydessä aina niin pian kuin se on mahdollista.</p> <p>Kaavaehdotuksen esittely hoidetaan koronatilanteesta johtuen videoesittelyinä.</p>	

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
<p>Ehdottomasti kaavan laadinnan jatkaminen vaatisi sitoutumattoman kiinteistöarvioitsijan (AKA) lausunnot ennen ja jälkeen tilanteesta siihen alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen osalta varsinkin. Silloin tulisi asiaan oikea näkemys arvon alenemisesta. Tätä nyt jatkossa tulen vaatimaan, kuten sitä, että kaupungin arkkitehdit jalkautuu paikalle katsomaan tilannetta. Haluan siihen sitten valmistautua ja olla paikalla.</p> <p>Viranomaisen toiminta tänään Tähän väliin huomio siitä, kun aikaisemmassa sähköpostiviestissä annettiin ymmärtää, että (käsitykseni mukaan lomalla) oleva asiaa hoitavan arkkitehdin (Kinos) sijasta voi soittaa projektiarkkitehti Riikka Rahkoselle. No tänään 4.3.2021 yritin hänelle soittaa useamman kerran päivän aikana ja jätin ääniviestinä soitopyynnön.</p> <p>Ei tullut soittoa, vaan vähän ennen kolmea puhelin laitettiin kiinni. Tässä alkaa mielestäni olemaan pikkuhiljaa aihetta muihinkin tiettyssä laissa mainittuihin toimenpiteisiin, jos asianosaiselle ei vastata kyselyihin (joista osittain jo aikaisemminkin kerroinkin).</p> <p>Loppukateetti: Pyydän nyt asiaa hoitavien viranhaltijoiden sovittua tapaamista tulla täällä katsomaan todellista tilannetta. Tähän tuskin koronarajoitukset ulkotiloissa ovat estävä tekijä. Pyydän tietenkin siihen riittävää aikataulua, jotta voidaan saada myös naapurit mukaan. Kysymyksessähän on ns. katselmus asianosaisten kanssa. Ilman Gradinan edustusta.</p>		
<p>Mielipide 9</p> <p>Hyvän hallinnon perusteet Hallintolaissa säädetään hyvän hallinnon perusteista. Niihin kuuluvat muun muassa hallinnon oikeusperiaatteet, jotka ohjaavat viranomaisen päätösharkintaa ja muuta asian käsittelyä.</p> <p>Hallinnon oikeusperiaatteita ovat:</p>	<p>Kaavamuutos on valmisteltu hallintolain periaatteita noudattaen.</p>	<p>Ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.</p>

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
<p>yhdenvertaisuusperiaate, joka velvoittaa tasapuoliseen kohteluun, johdonmukaisuuteen ja syrjimättömyyteen</p> <p>Suhteellisuusperiaate hallintotoiminnan kohtuullistajana Viranomaisten harkintavaltaa ohjaaviin oikeusperiaatteisiin kuuluu myös suhteellisuusperiaate. Tämän periaatteen keskeisenä sisältönä on, että viranomaisen toimien on oltava oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Toisin sanoen viranomaisen toimen on oltava asianmukainen, tarpeellinen ja oikein mitoitettu sen tavoitteen kannalta, johon kysymyksessä olevalla toimella pyritään. Käytännössä suhteellisuusperiaate edellyttää, että viranomainen mitoittaa toimintansa alimmalle sellaiselle tasolle, jolla saadaan aikaan tarvittava vaikutus. Suhteellisuusperiaatteella on tärkeä merkitys erityisesti sellaisissa tapauksissa, joissa viranomainen joutuu harkitsemaan hallinnon asiakkaan kannalta epäedullisia oikeudellisia seuraamuksia.</p> <p>Asianosaisen tiedonsaantioikeus Hakijalla, valittajalla sekä muulla, jonka oikeutta, etua tai velvollisuutta asia koskee (asianosainen), on julkisuuslain 11 §:n mukaan oikeus saada asiaa käsittelevältä tai käsitteeltä viranomaiselta tieto muunkin kuin julkisen asiakirjan sisällöstä, joka voi tai on voinut vaikuttaa hänen asiansa käsittelyyn.</p> <p>7 § (9.5.2014/368) Palveluperiaate ja palvelun asianmukaisuus Asiointi ja asian käsittely viranomaisessa on pyrittävä järjestämään siten, että hallinnossa asioiva saa asianmukaisesti hallinnon palveluita ja viranomainen voi suorittaa tehtävänsä tuloksellisesti. Viranomaisen velvollisuudesta tiedottaa toiminnastaan ja palveluistaan sekä yksilöiden ja yhteisöjen oikeuksista ja velvollisuuksista toimialaansa liittyvissä asioissa säädetään viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999) 20 §:n 2 momentissa.</p> <p>Perustuslaki 15 § 1. Omaisuuden suoja Jokaisen omaisuus on turvattu. Omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen täyttä korvausta vastaan säädetään lailla.</p>		

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
<p>Mielipide 10</p> <p>Asemakaava ei ohjaa rakennussuunnittelua vaan rakennussuunnittelu kaavoitusta.</p> <p>Kaavamuutos ei noudata asemakaavoituksen tavoitteita luoda edellytyksiä ympäristöön sopeutuvalla täydennysrakentamiselle, jossa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja suhde pientalovaltaiseen lähiympäristöön.</p> <p>Mikäli rakennusoikeuden lisäykset tullaan jatkossakin tekemään vastaavilla postimerkkikaavoilla, ei kaavamuutosten kokonaisvaikutusta tulla missään vaiheessa arvioimaan. Kaavamuutos on lainvastainen.</p> <p>Tampereen kaupunki on mahdollistamisvaiheessa mahdollistanut pientalotontin nro 3 ja pienteollisuustontin 4 yhdistämisen ja tällä perusteella kaavamuutoksen nro 8732, mutta kieltäytynyt laajemmasta suunnittelusta ja esim. pientalotontin nro 7 liittämistä kaavamuutokseen nro 8732 (kts. liite 1). Kaavamuutoksen nro 8732, korttelitarkastelun sekä tonttien nro 3 ja nro 4 yhdistämisen seurauksena päätetään kuitenkin käytännössä koko korttelin tulevaisuudesta.</p> <p>Vaadimme kaavamuutoksen nro 8742 ja sen yhteydessä/perusteella tehdyn korttelitarkastelun mitätöimistä.</p> <p>Kaavoituksessa alueen maanomistajia tulisi kohdella tasapuolisesti. Korttelitarkastelussa ja siinä esitetyssä "urbaanivyöhyke" -määritelmässä kaupungin taholta on ilmoitettu, että se on tulevaisuudessa valmis tekemään vastaavankaltaisia kaavamuutoksia korttelin nro 2538 ja alueen muidenkin tonttien omistajien osalta. Kaupungin tekemä korttelitarkastelu ja edellämäinittu ns. "urbaanivyöhyke" mahdollistavat vastaavanlaisen kaavamuutoksen korttelissa nro 2538 ja alueella kuitenkin vain joidenkin pientalotonttien osalta. Sitä, millainen yhteisvaikutus kaavamuutoksilla olisi alueen viihtyvyyteen ja turvallisuuteen asuinalueena, ei ole selvitetty.</p>	<p>Asemakaavamuutos täyttää tavoitteet luoda edellytyksiä ympäristöön sopeutuvalla täydennysrakentamiselle, jossa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja suhde pientalovaltaiseen lähiympäristöön. Kaavaratkaisussa kerrosluku, rakennusoikeus sekä pihajärjestelyt mahdollistavat uudisrakentamisen sopeutumisen lähiympäristöön rakentamisen olematta pientalo- tai rivitalorakentamista.</p> <p>Kaavamuutos vastaa korttelitarkastelun periaatteita ja täyttää asemakaavalle Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä annetut sisältövaatimukset:</p> <p>Kantakaupungin yleiskaava 2040:ssä kaava-alue on merkitty asumisen alueeksi. Vaiheyleiskaavassa alue rajautuu vaiheyleiskaavan kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeeseen.</p> <p>Asemakaava on laadittu siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Palvelut ovat hyvin saavutettavissa myös kevyenliikenteen ja julkisen liikenteen keinoin. Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole erityisiä kulttuuri- tai rakennushistoriallisia arvoja, joita kaavamuutos heikentäisi tai hävittäisi.</p> <p>Kaavoitettavalla alueen lähiympäristössä on riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.</p>	<p>Korttelitarkastelua on päivitetty tonttitarkastelun osalta.</p> <p>Viitesuunnitelmaa on päivitetty rakennusoikeuden, asuntojakauman ja asuntojen keskipinta-alan osalta.</p>

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
<p>Naapurusto sai tiedon Gradina Oy:n ja kaavoittajan suunnitelmista eli vireille laitetusta kaavamuutoksesta vasta arviointi- ja osallistumistilaisuudessa 28.01.2019. Tämä oli ensimmäinen tilaisuus, missä alustavat suunnitelmat tuotiin julki myös naapurustolle.</p> <p>Kaavamuutokselle nro 8732 ei ole maankäytöllisiä perusteita, sillä kaavamuutoksen hakemisen ja myöntämisen tarkoituksena ei ole taloudellisen hyödyn hakeminen, saaminen ja myöntäminen siinä tilanteessa, kun kiinteistöjen ja tonttien arvo on laskenut liiketoiminnan hiipumisen sekä omien kiinteistöjen kunnossapidon ja sitä kautta kiinteistöjen arvon ylläpitämistä koskevien laiminlyöntien seurauksena.</p> <p>Kommentointia korttelitarkastelusta ja kerrostalon vaikutuksista naapuritontteihin, naapurin hylätty kaha-käsittely, rakennusoikeus: Kaavamuutos sekä siihen liittyvät korttelitarkastelu ja urbaanivyöhykkeen määrittely ovat Suomen perustuslain 6 § vastaisia ja oikeuttavat vain alueen tietyt tonttien omistajat vastaavanlaiseseen kaavamuutokseen ja kerrostalorakentamiseen. Näin ollen ei ole on perusteltua esittää kaavamuutosalueelle muita vastaavanlaisia ja vastaavankokoisia pientalotontteja ja naapurustoa korkeampaa rakentamista.</p> <p>Korttelitarkastelussa esitetyt pinta-aloihin perustuvat tonttitehokkuus rajat ovat muutenkin hyvin epämääräisiä. Yli 2000 m² tonteille tehokkuusluvaksi on määritetty epämääräinen alle 0,6 (0,31- 0,59 ?). Alle 2000 m² tonteille korttelitarkastelussa on määritetty tehokkuusluvaksi 0,3, mikä on todellisuudessa konkretisoitunut keskusteluissa ja päätöksissä myös epämääräiseksi tehokkuusluvaksi noin 0,3 (kts. liite 1). Olemme kysyneet kaavoittajalta myös, että minkälainen tehokkuusluku ja rakentaminen soveltuisivat osa-alueina esim. yhdistetyille tonteille nro 12, 5 ja 7 (pinta-ala 2835 m²), mutta selvää vastausta emme ole saaneet?</p> <p>Korttelitarkastelun ”epämääräiset” tehokkuudet.</p> <p>8732 Oas-vaiheessa esitetty naapuritonttien mukaan ottamista, mutta ei onnistunut.</p>	<p>Asemakaavalla ei aiheuteta kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei aseteta maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuteta sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.</p> <p>Kaavamuutoksen nro 8732 jälkeen kortteliin jää täydennysrakentamismahdollisuuksia 1-3 tontille. Haasteellista täydennysrakentaminen olisi 2-5:llä tontilla.</p> <p>Korttelitarkastelussa on selvitetty mm. korttelin tonttien tonttitehokkuutta. Korttelitarkastelussa esitetyt tehokkuudet ovat laskennallisia enimmäismääriä. Tontille tai yhdistetyille uudelle tontille sopivaan tehokkuuteen vaikuttavat mm. tontille mahdollisesti jäävät rakennukset, tontin mittasuhteet, naapurien rakennusten läheisyys ja pysäköinnin ja vapaan pihatilan järjestämisen mahdollisuudet. Kyseessä on tarkastelu, ei päätös siitä, miten korttelissa täydennysrakennetaan.</p> <p>Kaavamuutoksen mahdollisuutta arvioitaessa arvioidaan myös ko. hankkeen vaikutus kokonaisuuteen.</p> <p>Asemakaavan vireilletulovaihe on yleensä ensimmäinen kohta kaavaprosessissa, jossa kaavan tavoitteet ja viitesuunnitelmat tuodaan julkisuuteen.</p>	

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
<p>Tonttien pinta-aloihin ja yhdistämiin perustuva korttelitarkastelu on teoreettinen tarkastelu, mikä on tehty korttelitarkastelun nro 8732 yhteydessä ja perustuu pelkästään pientalotontin nro 3 ja pienteollisuustontin nro 4 erillisiin tai yhdistettyihin pinta-aloihin sekä kerrostalokortteliin nro 2452. Korttelitarkastelun pinta-aloihin ja tonttien yhdistämiin perustuvat tonttien tehokkuusrajat ovat epämääräisiä ja teoreettisia eivätkä toteudu käytännössä muiden maanomistajien osalta. Tonttien yhdistäminen ja täydennysrakentamisen mahdollistaminen on tehty korttelitarkastelussa jo etukäteen hankalaksi mm. pientalotonttien nro 5 ja 12 osalta sekä em. tonttien yhdistäminen esim. pientalotonttiin nro 7 hyvin epämääräiseksi.</p> <p>Asuntojakauma: Tampereen kaupungin asunto- ja kaavoituspolitiikka on kieroutunut, mikä keskittyy pelkästään rakennusliikkeiden tarpeisiin eikä asuntojen kysynnän tarpeisiin eli perheasuntojen puutteeseen. Kaavamuutosalueesta n. 400 m säteellä on Lielahden ala- ja yläaste sekä kolme päiväkotia, joten alueen kaavamuutosten pitäisi perustua jo tälläkin perusteella perheasuntoihin.</p> <p>Naapurin asemakaavamuutoshakemuksen hylkääminen: Tampereen kaupunki käyttää harkintavaltaansa mielivaltaisesti eli korttelitarkastelussa esitetyt tonttitehokkuudet ovat hyvin epämääräisiä ja muuttuvia. Yhdenvertaisuus periaatetta noudatetaan tonttien välillä ”tapauskohtaisesti” ja kaavoittaja käyttää harkintavaltaansa omavaltaisesti kaavan laatimisessa (kaavamuutos nro 8732, korttelitarkastelu ja ”urbaani” - vyöhyke määritelmä) ja muuttamisessa (esim. vain joidenkin tonttien liittäminen kaavamuutokseen).</p> <p>Naapurin kerrostalokorttelin syntyhistoria.</p> <p>Asemakaavan muutosta nro 8732 varten laadittujen selvitysten perusteella ei ole mahdollista arvioida täyttääkö asemakaava maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä tarkoitettuja kaavan sisältövaatimukset tai Suomen perustuslain 6 § vaatimuksen maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta.</p>	<p>Maankäytöllisenä syynä voidaan pitää sitä, että tontille aiemmin asemakaavassa osoitettu toiminta on loppunut tai se ole alueella enää tarkoituksenmukaista, etenkin, kun alueelle mahdollistetaan lisää asumista kaupungin täydennysrakentamistavoitteiden mukaisesti.</p> <p>Tonttien nro 5, 7 ja 12 kokonaispinta-alan 2 835 m² mukaan yhdistetyn tontin tonttitehokkuus voisi korttelitarkastelun mukaan olla < 0,50 eli enintään e=0,49. Tonteille mahdolliseen tehokkuuteen vaikuttavat mm. olemassa olevien rakennusten purkaminen/säilytys ja sekä riittävien ulko-oleskelualueiden ja pysäköintipaikkojen järjestäminen.</p> <p>Asuntojakaumaa on muutettu siten, että perheasuntojen määrä on 26 % ja asuntojen keskipinta-alaa on kasvatettu. Asuntojen lukumäärä on laskenut valmisteluvaiheen suunnitelman 55:stä 46:een asuntoon.</p> <p>Maanomistajalla ei Maankäyttö- ja rakennuslain perusteella ole oikeutta saada aluettaan kaavoitetuksi.</p> <p>Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu kaavoituksessa edellyttää, että samassa asemassa olevia maanomistajia kohdellaan kaavassa yhdenvertaisesti.</p> <p>Naapurin kaavamuutoshakemuksen hylkääminen yhdyskuntalautakunnassa ei kuulu tähän prosessiin.</p>	

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
<p>Kaavamuutokselle ei ole myöskään maankäyttö- ja rakennuslaissa mainittuja maankäytöllisiä perusteluja vaan kaavamuutoksen ainoana tarkoituksena on kaavamuutoksen hakijan taloudellisen hyödyn tavoittelu tilanteessa, missä omien kiinteistöjen arvo on laskenut käytön vähenemisen ja omien henkilökohtaisten laiminlyöntien seurauksena.</p> <p>Täydennysrakentamisen osalta, kaavamuutoksessa nro 8732 tulee noudattaa vastaavia pientalotonteille esitettyjä ja myönnettyjä tehokkuuslukuja (n. 0,3) kuin mitä korttelin ja alueen muillekin yksittäisille pientalotonttien omistajille on kaupungin taholta korttelitarkastelussa ja päätöksissä osoitettu.</p> <p>Täydennysrakentamisen ei tule muutenkaan perustua pelkästään sijoittajille tarkoitettujen pienasuntojen rakentamiseen vaan täydennysrakentamisen tulee perustua enemmänkin perheasuntoihin, sillä alueella on useita päiväkotia ja peruskoulu ja Tampereella on muutenkin puutetta nimenomaan perheasunnoista.</p> <p>Täydennysrakentamisen tulee kohdentua siis perheasuntoihin eikä sijoittajille, alueella vallitsevaan pientalorakentamiseen, yhdenvertaisuuteen eikä ns. "postimerkki" asemakaavoihin.</p> <p>Vaadimme kaavamuutoksen nro 8732, korttelitarkastelun ja "urbaanivyöhyke" määritelmän mitätöimistä maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n ja Suomen perustuslain 6 §:n vastaisena.</p> <p>Naapurin kaavamuutoshakemuksen hylkääminen yhdyskuntalautakunnassa.</p>		