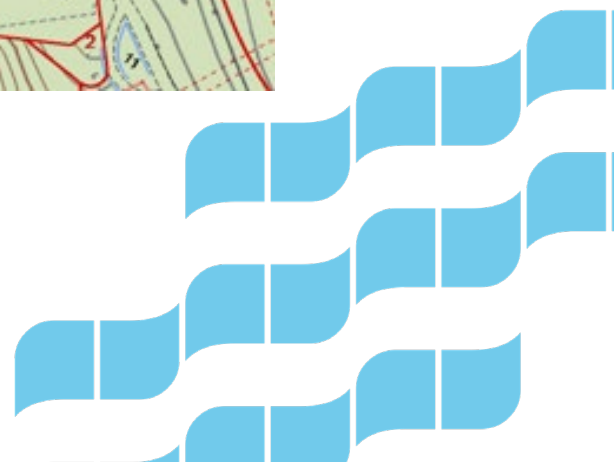
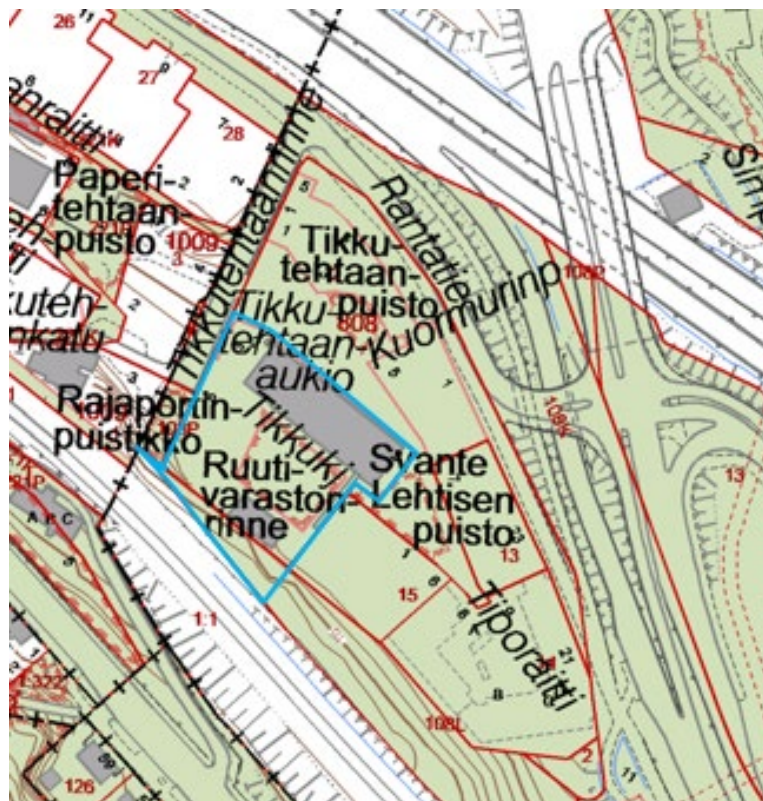


# Asemakaavanmuutos VIII (Särkänniemi), Tikkutehtaanrinne 3, kaavamääräysten tarkistaminen Asemakaava nro 8749

## Asemakaavan selostus

Ehdotus 20.4.2020, täyd. 8.6.2020



**Asemakaavanmuutos VIII (Särkänniemi), Tikkutehtaanrinne 3, asemakaavamääräysten tarkistaminen**

**ASEMAKAAVA NRO 8749**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 24.2.2020 päivättyä ja 20.4.2020 ja 8.6.2020 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8749. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin VIII (Särkänniemen) kaupunginosan kaavatonttia 837-108-808-7, Ruutivarastonrinne-nimistä virkistysaluetta sekä osaa suojaviheralueesta 837-108-9908-0.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin VIII (Särkänniemi) kaupunginosan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta sekä suojaviheraluetta.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, toimistoarkkitehti Merja Kinos.

Diaarinumero:

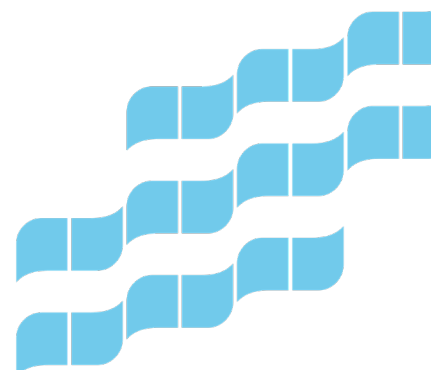
TRE:4874/10.02.01/2018, pvm 29.6.2018

Vireille tulo:

7.11.2019

Kaavan nimi ja tarkoitus:

VIII (Särkänniemi), Tikkutehtaanrinne 3, asemakaavamääräysten tarkistaminen, asemakaava nro 8749



## 1 TIIVISTELMÄ

### 1.1 Kaavamuutos mahdollistaa tontin rakentamisen kaavamääräysten tarkistamisen jälkeen

Asemakaavalla luodaan kaavalliset edellytykset hyvälle asuinympäristölle ja päivitetään mm. asemakaavassa suojeltujen rakennusten ja rakennelmien kaavamääräykset vastaamaan rakennusten kuntoa sekä piipulle ja yhdysillalle myönnettyjen purkamisen mahdollistavia poikkeamislupia.

Kaavamuutoksella muodostuu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta sekä suojaviheraluetta. Kaava-alueelle osoitetaan rakennusoikeutta 3 350 k-m<sup>2</sup>, mikä on hieman vähemmän kuin tontilla voimassa olevassa asemakaavassa on esitetty.

### 1.2 Suunnittelualue

Kaava-alue sijaitsee n. 2 km länteen kaupungin keskustasta VIII (Särkänniemi) kaupunginosassa, rautatien ja Rantatien välisellä alueella. Kaava-alueeseen sisältyvät kaavatontti 808-7, osa suojaviheralueesta 837-108-9908-0 sekä Ruutivarastorinne-niminen virkistysalue. Kaava-alue rajautuu koillisessa, kaakossa ja lounaassa kerrostalotontteihin ja lounaassa rautatiehen.

Alueella on voimassa oleva asemakaava, jossa kaava-alue on osoitettu asuinkerrostalojen, liike- ja toimistorakennusten sekä kulttuuritoimintaa ja julkista palvelua palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolle saadaan sijoittaa myös ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja sekä asuntoja. Tikkutehtaaseen on mahdollista sijoittaa päiväkotia ja opetustoimintaa palvelevia tiloja. Rakennusten keskelle jäävä alue on merkitty lähivirkistysalueeksi, jolle on osoitettu ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu. Lounaispuolella on Tiponmetsän suojaviheralue.

#### Asemakaavaprosessin vaiheet

##### *Aloitusvaihe*

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 7.-28-11-2019 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin seitsemän viranomaiskommenttia. Yhtään mielipidettä ei jätetty. Neljässä kommentissa ei ollut huomautettavaa. Saatu palaute koski mm. pohjavesialueen rajausta, päiväkodin sijoittamista alueelle ja uudisrakennuksen korkeutta.

##### *Valmisteluvaihe*

Asemakaavan valmisteluaineisto - kaavaluonnos, selostus, selvitysaineistoa ja viitesuunnitelma asetettiin nähtäville 27.2.-19.3.2020 ja siitä pyydettiin kommentit. Aineistosta saatiin viisi viranomaiskommenttia. Yhtään mielipidettä ei saatu. Kahdessa kommentissa ei ollut huomautettavaa. Kolmessa kommentissa otettiin kantaa mm. kaavamääräysten esitystapaa ja sanamuotoon sekä meluselvityksen ja kaavaselostuksen päivitystarpeeseen.

### Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotus, selostus, selvitysaineistoa ja viitesuunnitelma asetettiin nähtäville 30.4.-2.6.2020 väliseksi ajaksi. Materiaalista saatiin yksi viranomaislausunto Pirkanmaan maakuntamuseolta. Lausunnossa ei ollut huomautettavaa.

## 1.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

### Sisällys

Asemakaavan selostus .....	1
1 Tiivistelmä.....	3
1.1 Kaavamuuotos mahdollistaa tontin rakentamisen kaavamääräysten tarkistamisen jälkeen .....	3
1.2 Suunnittelualue .....	3
1.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	4
1 LÄHTÖKOHDAT .....	6
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
1.1.1 Asemakaava-alue on vanhan tehdaskiinteistön aluetta sekä suojaviher- ja virkistysaluetta .....	6
1.1.2 Luonnonympäristö.....	6
1.1.3 Rakennettu ympäristö.....	6
1.1.4 Maanomistus: kokonaan kaupungin maita .....	7
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	7
2.1 Kaavan rakenne.....	7
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet.....	7
2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet.....	7
2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen .....	8
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinntät ja määräykset .....	8
2.4 Nimistö.....	12
3 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	12
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön .....	12
3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon .....	13
3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin .....	13
3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.....	13
3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	13
3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset) .....	13
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	14

4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen .....	14
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet.....	14
4.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus .....	14
4.3.1	Aloituskvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen.....	14
4.3.2	Valmisteluvaiheen palaute ja kaavaehdotuksen laatiminen.....	14
4.3.3	Ehdotuskvaiheen palaute.....	15
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET.....	15
5.1	Lepakkoselvitys.....	15
5.2	Liikennemeluselvitys.....	16
5.3	Liikennetärinäselvitys .....	16
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET .....	17
6.1.1	Maakuntakaavassa alue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle.....	17
6.2	Yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta .....	17
6.3	Asemakaava .....	18
6.3.1	Kaupungin strategiat.....	18
6.3.2	Tonttijako .....	18
6.3.3	Pohjakartta .....	18
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	18
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	18
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	18
7.3	Toteutuksen seuranta.....	19
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA .....	19
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista.....	19

# 1 LÄHTÖKOHDAT

## 1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

### 1.1.1 Asemakaava-alue on vanhan tehdaskiinteistön aluetta sekä suojaviher- ja virkistysaluetta

Kaava-alue sijaitsee n. 2 km länteen kaupungin keskustasta VIII:ssa (Särkänniemi) kaupunginosassa, rautatien ja Rantatien välisellä alueella. Kaava-alueeseen sisältyy kaavatontti 808-7, Ruutivarastonrinne-niminen virkistysalue sekä osa suojaviheralueesta Tiponmetsä 837-108-9908-0. Kaava-alue rajautuu koillisessa, kaakossa ja luoteessa kerrostalotontteihin ja lounaassa rautatiehen.

Alueella voimassa olevassa asemakaavassa, jossa kaava-alue on osoitettu asuin-kerrostalojen, liike- ja toimistorakennusten sekä kulttuuritoimintaa ja julkista palvelua palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolle saadaan sijoittaa myös ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja sekä asuntoja. Tikkutehtaaseen on mahdollista sijoittaa päiväkotia ja opetustoimintaa palvelevia tiloja. Rakennusten keskelle jäävä alue on merkitty lähivirkistysalueeksi, jolle on osoitettu ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu. Kaava-alueen lounaisosassa on suojaviheraluetta.

### 1.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alue sijaitsee jo rakentuneen ja asuinalueeksi muuttuvan tehdasalueen keskellä. Suojaviheralueella on jonkin verran puustoa, mikä kaavakarttaan on merkitty määräyksellä (luo) *Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue*. Alueelle ei ole osoitettu mitään toimintoja, joten puiden on mahdollista säilyä.

### 1.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee vanhan teollisuusalueen itäreunassa, jossa sitä ympäröivät junarata sekä jo rakenteilla olevat tai pian rakentuvat asuin-kerrostalotontit.



Suunnittelualue sijaitsee Rantatien ja rautatien välissä

### *Liikenne*

Tontille kuljetaan Tikkutehtaanrinteen kautta. Voimassa olevassa asemakaavassa kaava-alueen läpi kulkevaksi osoitettu Tikkukuja-niminen kevyenliikenteen väylän merkintä poistetaan tontilta. Sen sijaan julkinen kulkuväylä ohjataan yleismääräyksellä kulkemaan vanhan tehdasrakennuksen säilytettävien julkisivujen ja tehtaan paikalle tulevan uudisrakennuksen väliseen tilaan.

### *Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt*

Tonttiin kohdistuu melua junaradalta sekä Rantatieltä. Meluselvityksen mukaan ennustetilanteen liikennemäärillä ja tilanteessa, jossa viereiset tontit on rakennettu suunnitelmien mukaisesti valmiiksi, ulko-oleskelualueisiin kohdistuvat päiväaikaiset melutasot alittuvat ilman erillistä melusuojausta. Kohteen käyttötarkoituksesta sekä ELYn ohjeesta johtuen kohteessa ei ole tarvetta noudattaa yömelun ohjearvoa. Asukkaiden käytössä olevat ulko-oleskelualueet on kohteessa toteutettu pääasiallisesti parveke- ja terassiratkaisuin. Ennustetilanteessa 3. krs sijaitsevaan terassipihaan kohdistuvat päiväaikaiset melutasot LAeq7–22 ovat noin 49...51 dB ja yöaikaiset melutasot LAeq22-7 noin 44...47 dB, mikäli käytetään lasista, noin 1,5 metriä korkeaa kaidetta. Melulähteiden puoleisille julkisivuille sijoitettavat parvekkeet tulisi lasittaa.

Tampereen ilmanlaatumallinnuksen (2011) ei alueella ole ongelmia typpidioksidin tai hengitettävien hiukkasten osalta.

#### 1.1.4 Maanomistus: kokonaan kaupungin maita

Suunnittelualue on kokonaan kaupungin omistuksessa. Kaavatontti 808-7 on vuokrattu.

## **2 ASEMAKAAVAN KUVAUS**

### 2.1 Kaavan rakenne

Kaavatonttiin 808-7 liitetään Ruutivarastonrinne-niminen virkistysalue, joka tulee toimimaan päiväkodin leikkipiha. Alueen läpi kulkevan kevyenliikenteen väylän linjausta muutetaan siten, että se tulee kulkemaan nykyisen tehdasrakennuksen koillis- ja kaakkoispuolelta. Suojaviheralue säilyy entisellään, sieltä poistetaan ainoastaan voimassa olevassa asemakaavassa esitetty tarpeeton ruutivaraston rakenteisiin liittynyt rakennusala.

### 2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

#### 2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on vaalia alueen teollisuusperintöä, luoda kaavalliset edellytykset hyvälle asuinympäristölle ja päivittää asemakaavassa suojeltujen rakennusten ja rakennelmien suojelumääräykset vastaamaan rakennusten kuntoa sekä piipulle ja yhdyssillalle myönnettyjä purkamisen mahdollistavia poikkeamislupia. Lisäksi tavoitteena on se, että tontin rakennusoikeus ei merkittävästi laskisi ja, että tontille tulee päiväkoti. Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne.

## 2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen

### *Alueen teollisuusperinnön vaaliminen*

Kaupunkikuvallisesti tärkeät Tiporaittia rajaavat julkisivut esitetään säilytettäväksi. Tehtaan piippu ja yhdyksilta esitetään korvattaviksi.

## 2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnät ja määräykset

Kaava-alueen pääkäyttötarkoitukseksi on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Asemakaavan muutoksessa kaava-alueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 3 350 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden määrä kaava-alueella laskee 200 k-m<sup>2</sup>.

Käyttötarkoitus	AL	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue
Rakennusoikeus	3 050	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Kerrosluku	III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Rakennusala	op	Rakennusala, jolle saa sijoittaa opetustointia palvelevia tiloja
	pk	Rakennusala, jolle saa sijoittaa lasten päiväkodin.
	sp	Savupiippua varten varattu alueen osa.
	si	Siltaa varten varattu alueen osa.
Rakennuksen suo- jelu	sr-19	Kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Rakennuksessa saadaan kerrosalaan kuulumattomia tiloja muuttaa kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi riippumatta siitä, mitä asemakaavassa on määrätty tontin tai rakennusalan enimmäiskerrosalasta. Myös rakennuksen ullakko- ja kellarikerroksessa saadaan muuttaa tiloja kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi rakennuslupaviranomaisen luvalla. Lisärakentamisella ei saa muuttaa rakennuksen räystäskorkeutta eikä aiheuttaa muutakaan oleellista muutosta rakennuksen julkisivuun.
	ju/s	Rakennuksen osa, jolla julkisivu säilytetään.
Luonnon monimuotoisuus	luo	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.



Hulevedet	hule-42(1)	Kiinteistön vettäläpäisemättömillä pinnoilla syntyvät hulevedet tuleeensisijaisesti imeytää tontilla. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, tulee vettäläpäisemättömillä pinnoilta tulevia hulevesiä viivyttaa tontilla siten, että viivytyrakenteiden mitoitustilavuus on sulussa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täytymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.
Pilaantuneet maat	pima-1	Korttelialueen maaperän pilaantuneisuus tulee tutkia ja pilaantuneet alueet kunnostaa ympäristöviranomaisten hyväksymien suunnitelmien mukaisesti ennen rakennustöiden aloittamista.
Pohjavesialue	pv-11	Vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue. Alueelle sijoitettava toiminta ei saa huonontaa alueen pohjaveden laatua. Alueella ei saa irrallaan varastoida tai säilyttää pohjavettä likaavia tai pohjaveden laatuun vaikuttavia aineita. Alueelle ei saa sijoittaa maanalaisia öljy- tai kemikaalivarastoja. Jätevesiviemärit tulee rakentaa siten, että niiden tiiviys on helposti tarkastettavissa.
Vesikaton korkeusasema	+121,9	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.
<p><b>YLEISMÄÄRÄYKSET:</b></p> <p>Tikkutehtaan koillis-, kaakkois- ja lounaispuolella julkisivujen välissä oleva kylmä katettu tila voidaan rakentaa tontille osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.</p> <p>Säilytettävän julkisivun ja uuden asuinrakennuksen väliin tulee järjestää Tikku-tehtaanrinteeltä Tikkukujalle jalankulkuyhteys, joka on julkisesti käytettävissä kaikkina vuorokauden aikoina.</p> <p><b>RAJASEINÄ</b> Korttelialueella ei tonttien välisille rajoille tarvitse rakentaa rajaseinää.</p> <p><b>AIDAT</b> Korttelin sisäosiin ei saa rakentaa tontteja erottavia aitoja. Päiväkodin pihan saa aidata.</p> <p><b>PARVEKKEET</b> Parvekkeet saavat korttelialueella ulottua rakennusalan ulkopuolelle. Parvekkeet tulee varustaa lasiseinän.</p>		

**HULEVEDET**

Rakennukset suositellaan rakennettavaksi viherkattoisina, jolloin ne toimivat hulevesijärjestelmän viivytyalueina.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesimenetelmistä.

Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttävä valvontaviranomaisella, joka myös valvoo rakentamisaikaista hulevesien hallintaa.

Maaperän puhdistaminen tulee toteuttaa niin, ettei kunnostamattomilta tai kunnostuksessa olevilta alueilta pääse haitta-aineita valuma- ja suotovesien mukana kulkeutumaan puhdistetuille alueille. Haitta-aineita sisältävien maanainesten läpi ei saa johtaa hulevesiä.

**MAAPERÄN JA RAKENNUSTEN PUHDISTAMINEN**

Tontin suunnittelun yhteydessä on rakennuslupa-asiakirjoihin liitettävä selvitys siitä, että rakennus soveltuu haitta-aineiden osalta suunniteltuun käyttötarkoitukseen ja esitettävä viranomaisohjeiden mukainen rakennusosakohtainen tutkimus- ja puhdistus selvitys.

Mikäli kaava-alueella tehdään nykyistä maantasa muuttavia toimenpiteitä, on huolehdittava siitä, että pilaantunut maaperä ja/tai pilaantuneet rakenteet poistetaan ympäristösuojeluviranomaisten hyväksymien käsittelysuunnitelmien mukaisesti, maaperän pitoisuuksien ylittäessä kynnyksarvot, maanainesten käyttörajoite.

**RADON**

Rakennusten suunnittelussa on otettava huomioon sijainti korkean radonpitoisuuden alueella.

**TÄRINÄ JA RUNKOMELU**

Tontin rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys, joka sisältää tuoreet värinämittaukset ja ratkaisut värinän vähentämiseksi värinän tunnusluvun raja-arvon 0,30 mm/s alle.

**MELUSUOJAUS**

Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että asuintiloille, parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot alittuvat. Vaiheittain rakennettaessa tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden, parvekkeiden ja terrassien melusuojauksen toteutuminen vaatimusten mukaisesti tarvittaessa tilapäisiä meluntorjuntarakenteita hyödyntäen.

Lisätään melukohtaan: Jos asunnon ulkoseinään kohdistuvan melun päiväajan keskiäänitaso on 65 dB tai enemmän, tulee asuntojen avautua myös hiljaiselle puolelle (alle 55 dB).

Tikkutehtaanaukio puoleisen julkisivun ääneneristävyyden tulee olla vähintään 38 dB ja siitä kaakkoon ja- ja luoteeseen kääntyvien julkisivujen 35 dB. Radan puolella julkisivun ääneneristävyyden tulee olla vähintään 35 dB ja radan pinnan ylittävien julkisivun osien ääneneristävyyden tulee olla vähintään 38 dB.

**ILMANLAATU**

Rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto tulee sijoittaa mahdollisimman korkealle maan pinnasta, mieluiten rakennusten kattotasolle ja mahdollisimman etäälle vilkkaista liikenneväylistä. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä selvitys rakennusten ilmanlaadun varmistamisesta.

**PYSÄKÖINTIPAIKAT**

Autopaikat on sijoitettava korttelin pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen.

Autopaikat:

Asuminen: 1 ap / 110 k-m<sup>2</sup>

Liiketilat < 2 000 k-m<sup>2</sup>: 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup>

Liiketilat > 2 000 k-m<sup>2</sup>: 1 ap / 80 k-m<sup>2</sup>

Päiväkodit ja esiopetus: vähintään 1ap / lapsiryhmä tai esiopetusryhmä. Vähintään 2 ap henkilökunnalle.

Polkupyöräpaikat:

Asuminen: 1 pp / 40 k-m<sup>2</sup>

Liiketilat < 2 000 k-m<sup>2</sup>: 1 pp / 150 k-m<sup>2</sup>

Liiketilat > 2 000 k-m<sup>2</sup>: 1 pp / 100 k-m<sup>2</sup>

Päiväkodit ja esiopetus: 1 pp / 100 k-m<sup>2</sup>

Polkupyöräpaikoista 50 % on osoitettava katettuun ja lukittavaan tilaan, joka on esteettömästi saavutettavissa ja jossa on runkolukittavat telineet. Muut polkupyöräpaikat tulee olla esteettömästi saavutettavissa ja ne tulee varustaa runkolukittavilla telineillä.

**PORRASHUONEET**

Korttelialueella saa porrashuoneen 15 m<sup>2</sup> ylittävää tilaa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa.

Porrashuoneen 15 m<sup>2</sup> ylittävää osaa ei lasketa pysäköintilaskelmissa asuinkerrosalaan.

**VESIKATON YLIN KORKEUSASEMA**

Vesikaton ylintä korkeusasemaa ei saa ylittää Pispalasta näkymiä laajasti peitävillä rakenteilla, hissikonehuoneilla, ilmastointikonehuoneilla tai -laitteilla.

Vesikaton läpivienneistä on esitettävä suunnitelma hyväksyttäväksi rakennusluvan yhteydessä.

**KATTOTASON KÄSITTELY**

Tehtaan katon on oltava yhtenäinen vanhan katon mukaisesti. Katon yhtenäisen pinnan saa rikkoa rakentamalla kerroksiin sisäänvedettyjä parveketaraseja. Uudisosan katto on kaupunkikuvallisesti tärkeä ja se tulee toteuttaa viitesuunnitelman mukaisesti.

**YHTEISTILAT**

Asuinrakennukseen ja pihalle osoitettuihin talusrakennuksiin saadaan varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi rakentaa yhteistiloja ja varastotiloja 12% em. rakennusoikeudesta.

Yhteistiloihin käytettyä rakennusoikeutta ei lasketa pysäköintilaskelmissa asuin kerrosalaan.

#### **ILMASTOINTIKONEHUONEET**

Pääsääntöisesti ilmastointikonehuoneita ei saa sijoittaa katoille, jotta ne eivät rajoita Pispalasta avautuvia näkymiä. Ilmastointikonehuoneet saadaan tehdä tontin rakennusalan enimmäisrakennusoikeuden lisäksi.

Ilmastointikonehuoneita ei lasketa pysäköintilaskelmissa asuin kerrosalaan. Keskitetty, koneellinen ilmanvaihto tulee olla tarvittaessa nopeasti suljettavissa.

#### **ESTEETTÖMYYS**

Korttelialueen kaikissa ratkaisussa tulee huomioida esteettömyys myös kulureittien pienissä yksityiskohdissa ja jatkuvuuden varmistamisessa.

#### **SUOJELTAVAT RAKENNUKSET**

Sr-merkinnällä osoitettua rakennusta koskevissa merkittävässä muutos- ja korjaussuunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

#### **KORTTELEIDEN TOTEUTTAMINEN**

Korttelialueiden pihat ja yhteistoiminnot on rakennettava ja toteutettava rakennuslupaviranomaisen hyväksymän korttelisuunnitelman mukaisesti. Leikki- ja oleskelualueista tulee esittää suunnitelma rakennusluvan yhteydessä.

#### **JULKISIVUT JA PIHAN RAKENTEET**

Alue on kaupungista Rantatien katualueelta Tikkutehtaanrinne-katua korttelialueelle tultaessa sisääntuloalue. Rakennuksen massan sisään tulevan kulkuyhteyden pinnoitteen tulee olla graniittista nupukiveä. Säilytettäväksi määrätyiltä osiltaan Tikkutehtaan julkisivut ikkunoineen tulee kunnostaa vastaamaan rakennuksen alkuperäistä ilmettä. Pannuhuoneen kaari-ikkunainen seinä tulee kunnostaa ja vahvistaa, jotta se voi säilyä paikallaan. Tikkutehtaan takana oleva teräsbetoninen silta kaiteineen tulee rakentaa uudelleen alkuperäisen mallin mukaan. Tikkutehtaan luoteispuolella sijaitseva, purettava piippu tulee rakentaa vanhan piipun läheisyyteen uudelleen alkuperäistä piippua mukailien tiili-muurattuna ja yläosasta corten-teräsrakenteisena. Piippu tulee valaista sisäpuolelta valaistussuunnittelijan laatiman valaistusratkaisun mukaisesti. Radanvarren makasiini eli ruutivarasto tulee palauttaa alkuperäiseen asuunsa.

## 2.4 Nimistö

Alueen nimistö ei tule muuttumaan muilta osin kuin, että Ruutivarastonrinne-nimi poistuu kun lähivirkistysalue liitetään tonttiin.

# 3 KAAVAN VAIKUTUKSET

## 3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaava ei merkittävästi poikkea kaava-alueella jo voimassa olevasta asemakaavasta. Alueen asemakaavanmukaiset lähivirkistysalueet vähenevät. Ruutivarastonrinne-nimisen virkistysalueen liittäminen tonttiin mahdollistaa päiväkodin leikki-pihan rakentamisen. Päiväkodin ollessa suljettuna leikki-piha on alueen

asukkaiden käytössä, mikä lisää alueen leikkipaikkojen määrää. Kevyenliikenteen ohjaaminen rakennuksen koillis- ja kaakkoispuolelle, mahdollistaa edelleen kulkemisen alueen läpi. Asemakaava edellyttää, että ulko-oleskelualueet suojataan melulta ja rakennuksen ulkovaipalla on riittävä ääneneristävyyttä. Asemakaava mahdollistaa terveellisen, turvallisen ja viihtyisän asuinratkaisun.

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

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon. Kaava-alueelta on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma ja kaavakarttaan on annettu määräyksiä hulevesien hoitamiseksi.

### 3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaava-alue on jo ennestään rakennettua aluetta, jolla ei ole todettu olevan arvokkaita kasvi- ja eläinlajeja. Suojaviheralueella sijaitsevien puiden alue on kaavakarttaan merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi. Asemakaavan muutoksella ei ole heikentävää vaikutusta kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.

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

Asemakaavan muutos mahdollistaa jo voimassa olevan asemakaavan tavoin alueen täydennysrakentamisen, millä osaltaan on positiivisia vaikutuksia yhdyskunta- ja energiatalouteen. Asukasmäärän lisäys kaava-alueella ei merkittävästi lisää alueen liikennemääriä.

### 3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksen myötä kaupunkikuva muuttuu jonkin verran, kun tontille tulee uudisrakennus. Vanhan tehtaan massa säilyy maisemassa, kun sen kaupunkikuvallisesti tärkeät julkisivut määrätään säilytettäväksi. Uusi vesikatko rakennetaan noudattamaan alkuperäisen aumakaton mallia. Tehtaan piippu korvataan uudella samoin kuin sisäpihan puolella oleva yhdyssilta. Yhdyssilta rakennetaan saman näköisenä vanhalle paikalleen, kun taas piipun sijaintia muutetaan hieman. Uusi piippu tulee olemaan pääosin teräksinen. Vanha ruutivarasto säilytetään.

### 3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yrittäjävaikutukset)

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen sillä kaava-alueella jo voimassa oleva asemakaava olisi mahdollistanut asunto- ja päiväkotirakentamisen.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 7.11.2019.

### 4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Tavoitteena on vaalia alueen teollisuusperintöä, luoda kaavalliset edellytykset hyvälle asuinympäristölle ja päivittää asemakaavassa suojeltujen rakennusten ja rakennelmien suojelumääräykset vastaamaan rakennusten kuntoa sekä piipulle ja yhdysillalle myönnettyjä purkamisen mahdollistavia poikkeamislupia. Kaupunkikuvallisesti tärkeät Tiporaittia rajaavat julkisivut esitetään säilytettäväksi. Piippu ja yhdysilta esitetään korvattaviksi. Lisäksi tavoitteena on se, että tontin rakennusoikeus ei merkittävästi laskisi ja, että tontille tulee päiväkotitoimitus. Asemakaavamuutuksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne.

### 4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

#### 4.3.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 7.-28-11-2019 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin seitsemän viranomaiskommenttia. Yhtään mielipidettä ei jätetty. Neljässä kommentissa ei ollut huomautettavaa. Saatu palaute koski mm. pohjavesialueen rajausta, päiväkodin sijoittamista alueelle ja uudisrakennuksen korkeutta. Aloitusvaiheen palaute vastineineen on kaavan oheismateriaalina.

Aloitusvaiheen palaute ei vaikuttanut valmisteluaineistoon. Kaava-alueita jouduttiin kuitenkin laajentamaan alueen lounaispuolella olevalle suojaviheralueelle. Voimassa olevassa asemakaavassa oli ruutivaraston lounaispuolelle osoitettu rakennusala rakenteelle, jota ei enää ole. Rakennusala ulottui myös viereiselle suojaviheralueelle (EV), ja jotta tarpeeton rakennusala saatiin poistettua, tuli osa EV-alueesta ottaa mukaan kaavaan.

#### 4.3.2 Valmisteluvaiheen palaute ja kaavaehdotuksen laatiminen

Asemakaavan valmisteluaineisto - kaavaluonnos, selostus, selvitysaineistoa ja viitesuunnitelma asetettiin nähtäville 27.2.-19.3.2020 ja siitä pyydettiin kommentit. Aineistosta saatiin viisi viranomaiskommenttia. Yhtään mielipidettä ei saatu. Kahdessa kommentissa ei ollut huomautettavaa. Kolmessa kommentissa otettiin kantaa mm. kaavamääräysten esitystapaa ja sanamuotoon sekä meluselvityksen ja kaavaselostuksen päivitystarpeeseen.

Meluselvitystä ja kaavaselostusta päivitettiin, kaavakarttaan lisättiin pima-1- ja hule-42 (1)-määräykset sekä joidenkin yleismääräysten sanamuotoja tarkistettiin.

### 4.3.3 Ehdotusvaiheen palaute

Asemakaavaehdotus, selostus, selvitysaineistoa ja viitesuunnitelma asetettiin nähtäville 30.4.-2.6.2020 väliseksi ajaksi. Materiaalista saatiin yksi viranomaislausunto Pirkanmaan maakuntamuseolta. Lausunnossa ei ollut huomautettavaa.

Ehdotusvaiheessa kiinteistötoimen kanssa sovittiin, että ennen kaavan hyväksymistä ei laadita uutta vuokrasopimusta vaan vasta sitten kun kaava on saanut lainvoiman ja uusi tontti on rekisteröity.

## 5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

### Tämän asemakaavatyön yhteydessä on tehty seuraavat selvitykset:

- Tikku- ja pahvitehtaan lepakkoselvitys, Ramboll, 2018
- Tikkutehtaanrinteen asemakaavamuutoksen nro 8749 lepakkoselvitys, Ramboll, 2019
- Liikennemeluselvitys Tullitikkutehdas, Taratest Oy, 2019, tark. 2020
- Liikennetärinäselvitys Santalahti Tampere Tikkutehtaan kortteli, Taratest Oy, 2018
- Tärinämittausraportti Santalahden Tikkutehtaan alue, Taratest Oy, 2019

### Asemakaava-alueelta aiemmin laaditut selvitykset:

- Santalahden asemakaava-alueen nro 8084 lepakkoselvitys vuonna 2010, Kari Korte 2010
- Meluselvitys, Ramboll, 2013
- Tärinä- ja runkomeluselvitys, Taratest Oy, 2009
- Hulevesiselvitys, FCG, 2013
- Kuntotutkimusraportti Santalahden Tikkutehdas, Raksystems Oy, 2017
- Yhteenvedo rakennusten kunnosta, Ramboll Oy, 2018
- Santalahti selvitys rakennetusta ympäristöstä, Arkkitehtitoimisto Hanna Lyytinen ky, 2007
- Santalahti rakennusinventointi, Rakennuskulttuurityö Kivikenkä/Tiusanen, 2000

### 5.1 Lepakkoselvitys

Selvitysten mukaan syksyn 2017 ja kesän 2018 selvitysten perusteella aluetta ei voida pitää enää lepakoille merkittävänä alueena. Alueella ei ole tämän selvityksen perusteella lepakoiden lisääntymisympäristöjä, päiväpiiloja tai merkittäviä saalistusalueita.

Vuonna 2019 tehdyssä talvehtimisselvityksessä todettiin myös, että kaava-alueelta ei havaittu lepakoiden talvehtimis-, lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Alueen rakennukset ovat kylmiä ja kuivia, josta johtuen niiden ei arvioida soveltuvan lepakoiden talvehtimiseen.

## 5.2 Liikennemeluselvitys

Pääasiallisesti päiväkodin käyttöön tarkoitettujen leikki- ja ulko-oleskelualueet on suunnitelmassa sijoitettu rakennusten sisäpihalle. Nykytilanteen liikennemäärillä sekä tämänhetkisillä ja Tulitikkutehtaan käyttöönottovaiheessa varmuudella valmistuneilla rakennusmassoilla ulko-oleskelualueisiin kohdistuvat päiväaikaiset melutasot LAeq7–22 ovat noin 37...55 dB ja ennustetilanteessa päiväaikaiset melutasot LAeq7–22 ovat alle 55 dB. Ulko-oleskelualueisiin kohdistuvan melutason ohjearvon ollessa 55 dB, voidaan todeta, että päiväaikainen melutason ohjearvo saavutetaan hyvin päiväkodin piha-alueilla. Kohteen käyttötarkoituksesta sekä ELYn ohjeesta johtuen kohteessa ei ole tarvetta noudattaa yömelun ohjearvoa.

Asukkaiden käytössä olevat ulko-oleskelualueet on kohteessa toteutettu pääasiallisesti parveke- ja terrassiratkaisuina. Ennustetilanteessa 3. krs sijaitsevaan terassipihaan kohdistuvat päiväaikaiset melutasot LAeq7–22 ovat noin 49...51 dB ja yöaikaiset melutasot LAeq22-7 noin 44...47 dB, mikäli käytetään lasista, noin 1,5 metriä korkeaa kaidetta.

Rakennuksen julkisivuihin kohdistuvat suurimmat päiväaikaiset melutasot ovat ennustetilanteen liikennemäärillä laskettuna 60 dB ja yöaikaiset melutasot 55 dB, joten voimassa olevassa asemakaavassa mainittu ääneneristävyysvaatimus  $\Delta L$  35 ... 38 dB riittää sisämelun ohjearvon saavuttamiseen. Suurin julkisivuun kohdistuva junaliikenteen aiheuttama hetkellinen enimmäisäänitaso on 73 dB vanhan ruutivaraston etelän puoleisella julkisivulla. Tämän perusteella voidaan todeta, ettei WHO:n yöaikaisen suosituksen [6] mukainen ohjearvo LAFmax 44 dB ylity.

Melulähteiden puoleisille julkisivuille sijoitettavat parvekkeet tulisi lasittaa. Suurin parvekkeeseen kohdistuva päivämelu vuoden 2040 ennustetilanteessa on Paasikiventien puoleisella julkisivulla sijaitsevilla parvekkeilla 60 dB ja suurin yöaikainen melutaso kohteen idän puoleisella julkisivulla sijaitsevilla parvekkeilla 55 dB. Käytettäessä tavanomaista parvekelasitusta, jonka ääneneristävyys on yleensä noin 10 dB, parvekkeen äänitaso saadaan kohtuullisesti laskettua tasolle 45 dB, mikä täyttää valtioneuvoston ohjearvon. Parvekkeita sijoittaessa meluisimmille julkisivuille parvekkeiden lasitusten ja rakenteiden ääneneristävyys on syytä kiinnittää huomioita.

## 5.3 Liikennetärinäselvitys

Vuonna 2018 laaditun liikennetärinäselvityksen mukaan vaadittu värähtelyluokitus asuinrakennuksille on vähintään C. Selvityksen perusteella suunnitellut rakennukset ovat värähtelyluokkien A – B alueella, mikä täyttää vaatimuksen.



Selvityksen perusteella kortteliin suunnitellut asuinrakennukset eivät tarvitse tärinävaimennuksia junatärinän tai tieliikennetärinän takia.

Selvityksen resonanssitarkastelun perusteella liikennetärinää ei tarvitse huomioida rakennusten rungon eikä lattian suunnittelussa.

Selvityksen perusteella junaliikennetärinästä ei aiheudu häiritsevää runkomelua maanvaraisille tai paalutetuille rakennuksille.

Ennustetilanteessa 2040 arviointi on, että tieliikenteen, radan tai raitiotien värtähtely ei tule ylittämään ohjearvoja.

Vuonna 2019 suoritettiin Tikkutehtaan alueella tärinämittaus kahdesta paalusta runkomelutason varmistamiseksi. Tarkistusmittauksen perusteella runkomelu paalutetuissa rakennuksissa jää alle sallitun tason 4,2 desibelin varmuusmarginaalilla alimmassa kerroksessa. As Oy Hehkon paaluissa tehty mittaus tukee alkuperäistä tärinäselvitystä. Todennäköisesti runkomelu vaimenee tasolle < 30 dB valmiissa rakennuksessa.

## 6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

### 6.1.1 Maakuntakaavassa alue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019. Maakuntakaavassa kaava-alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Kaava-alue sijaitsee myös kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeellä sekä kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeellä.

### 6.2 Yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta

Kantakaupungin yleiskaava 2040 on hyväksytty valtuustossa 15.5.2017. Yleiskaava on kuulutettu voimaan 20.1.2020. Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Kaava-alue sijoittuu myös elinvoiman vyöhykkeelle sekä kasvun vyöhykkeelle.

Kaavamääräyksen mukaan alue varataan julkisille ja yksityisille palveluille, työpaikkatoiminnoille ja keskustaympäristöön soveltuvalle asumiselle sekä monipuolisesti virkistyksen, vapaa-ajan ja kaupunkikulttuurin toiminnoille. Alueen täydennysrakentamisen tulee edistää toimintojen monipuolisuutta sekä kestävä ja omaleimaisen kaupunkiympäristön muodostumista. Rakennusten julkiseen kaupunkitilaan avautuvat maantasokerrosten tilat on osoitettava pääsääntöisesti

liike- ja toimitiloiksi. Suuryksikköjen tulee tukeutua joukkoliikenteen runkolinjastoon ja niiden maantasokerrosten tulee avautua katutilaan. Ydinkeskustan osalta ei seudullista vähittäiskauppaa ole mitoitettu.

Tonteilla maantasa ei pääsääntöisesti voida osoittaa pysäköintiin ja liikennealueiksi. Keskusta-alueiden liikenneympäristöjä tulee kehittää kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen toimintaedellytysten ehdoilla. Alueilta tulee varata riittävästi tilaa julkiselle kaupunkitalalle sekä parannettava alueen yhteyksiä ulkopuolisille virkistysalueille. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota kulttuuriympäristön arvoihin.

## 6.3 Asemakaava

Kaava-alueella on voimassa asemakaava nro 8048 (6.4.2017). Asemakaavassa kaava-alue on osoitettu asuinkerrostalojen, liike- ja toimistorakennusten sekä kulttuuritoimintaa ja julkista palvelua palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolle saadaan sijoittaa myös ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja sekä asuntoja. Tikkutehtaaseen on mahdollista sijoittaa päiväkotia ja opetustoimintaa palvelevia tiloja. Rakennusten keskelle jäävä alue on merkitty lähivirkistysalueeksi, jolle on osoitettu ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu. Alueen lounaisosaan on osoitettu suojaviheralue.

### 6.3.1 Kaupungin strategiat

Kaupunkistrategia on kuvaus painotuksista ja tavoitteista, joita kaupunginvaltuusto pitää tärkeimpinä. Se sisältää keskeiset viestit Tampereen kehittämiseksi ja on perusta kaupungin johtamiselle. Valtuusto hyväksyi kaupunkistrategian.

### 6.3.2 Tonttijako

Kaava-alueella ei ole voimassa olevaa tonttijakoa.

### 6.3.3 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu v. 2019.

## 7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteuttamista kuvaavia asiakirjoja on viitesuunnitelma, joka on asemakaavan liiteaineistona.

### 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 7.11.2019, tark. 24.2.2020
- Asemakaavakartta 24.2.2020, tark. 20.4.2020 ja 8.6.2020
- Asemakaavan seurantalomake
- Viitesuunnitelma 24.1.2020

### 8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Tikku- ja pahvitehtaan lepakkoselvitys, Ramboll, 2018
- Tikkutehtaanrinteen asemakaavamuutoksen nro 8749 lepakkoselvitys, Ramboll, 2019
- Liikennemeluselvitys Tullitikkutehdas, Taratest Oy, 2019
- Tärinämittausraportti Santalahden Tikkutehtaan alue, Taratest Oy, 2019
- Liikennetärinäselvitys Santalahti Tampere Tikkutehtaan kortteli, Taratest Oy, 2018

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	837 Tampere	Täyttämispvm	18.09.2020
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos nro 8749, VIII		
Hyväksymispvm	07.09.2020	Ehdotuspvm	28.04.2020
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	07.11.2019
Hyväksymispykälä	114	Kunnan kaavatunnus	837-8749
Generoitu kaavatunnus	837V070920A114		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3818	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3818

### Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,3818</b>	<b>100,0</b>	<b>3350</b>	<b>0,88</b>	<b>0,0000</b>	<b>-200</b>
A yhteensä	0,3307	86,6	3350	1,01	0,3307	3350
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,2434	-3550
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0873	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	0,0511	13,4			0,0000	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,3818</b>	<b>100,0</b>	<b>3350</b>	<b>0,88</b>	<b>0,0000</b>	<b>-200</b>
<b>A yhteensä</b>	0,3307	86,6	3350	1,01	0,3307	3350
AL	0,3307	100,0	3350	1,01	0,3307	3350
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>					-0,2434	-3550
KYYTSA-1					-0,2434	-3550
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>					-0,0873	
VL					-0,0873	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>	0,0511	13,4			0,0000	
EV	0,0511	100,0			0,0000	
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						