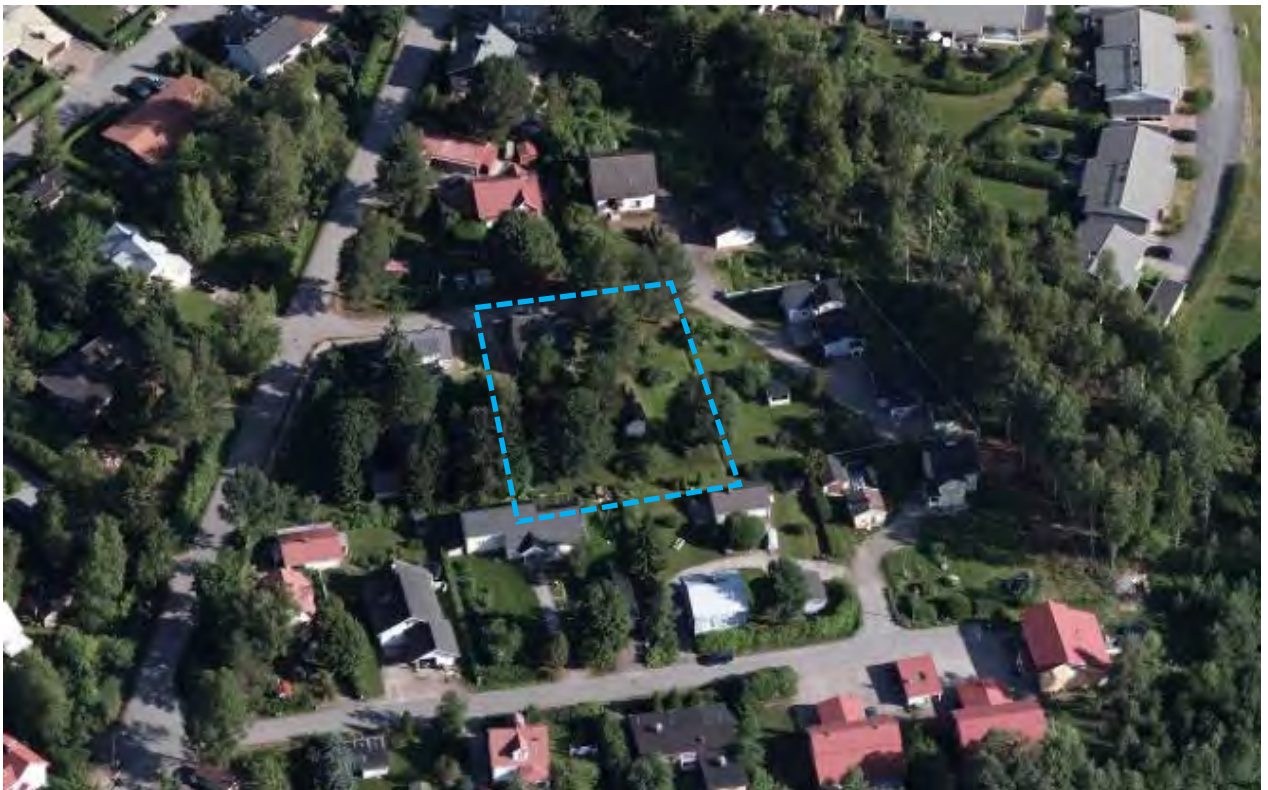


Holvasti, Ruohokuja 4

Asemakaavan selostus 3.9.2020, tarkistettu 27.10.2020 ja 11.1.2021



Asemakaavan numero **8823**

Diaarinumero: **TRE: 3137/10.02.01/2020**

Holvasti, Ruohokuja 4, Asemakaava numero 8823

Tämä on asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 3.9.2020 päivättyä ja 27.10.2020 tarkistettua asemakaavakarttaa numero 8823. Asemakaavan muutoksella tontti 5770-2 (590 4:137) jaetaan kahdeksi tontiksi ja mahdollistetaan yksiasuntoisten pientalojen rakentaminen muodostuville tonteille. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Holvastin kaupunginosan korttelin 5770 tonttia nro 2 (590 4:137).

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Holvastin kaupunginosan korttelin 5770 tontit nro 12 ja 13.

Kaavan laatija:

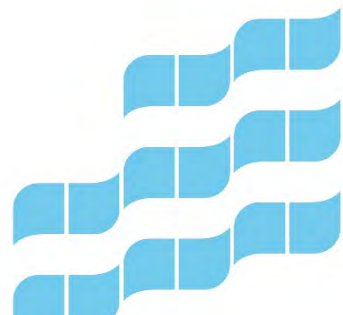
Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, suunnittelija Joonas Lukka ja projektiarkkitehti Katarina Surakka.

Diaarinumero:

TRE: 3137/10.02.01/2020

Vireille tulo:

3.9.2020



Kaavan nimi ja tarkoitus:

Holvasti, Ruohokuja 4. Asemakaavamuutos, tontin jakaminen ja rakennusoikeuden lisääminen. Asemakaava numero 8823.

Tiivistelmä

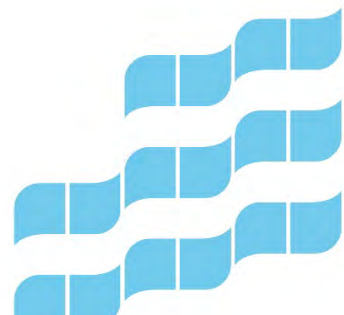
Pientalotontti Holvastian Ruohokuja 4:ssä jaetaan kahdeksi tontiksi. Asemakaavan muutoksessa mahdollistetaan sekä uudisrakentaminen että olemassa olevan rakennuksen ja ympäristön säilyminen.

1.1. Uutta rakennusoikeutta muodostuu 118 k-m².

Asemakaavamuutoksessa tonteille muodostuu rakennusoikeutta yhteensä 330 k-m², josta asumista on 260 k-m². Autosuoja- ja talousrakennuksille on varattu 70 k-m². Nykyisen asemakaavan rakennusoikeus on 212k-m², joten uutta rakennusoikeutta muodostuu 118 k-m².

1.2. Kaavamuutoksen yhteydessä tutkittiin kahta luonnosvaihtoehtoa

Asemakaavatyön yhteydessä tutkittiin kahta luonnosvaihtoehtoa. Ensimmäisessä vaihtoehdossa tontti jaettiin pohjoiseen kadunvarsitonttiin ja ”kirvesvarsitonttiin”. Nykyinen rakennus jää pohjoiselle tontille. Vaihtoehdossa 2 tontti jaetaan pitkittäin läntiseksi ja itäiseksi tontiksi jolloin pitkää tonttikaulaa eli kirveen vartta ei muodostu. Olemassa oleva rakennus jää läntiselle tontille sen pohjoisreunaan. Tonteille muodostuvat etelään ja länteen avautuvat pihapiirit. Muodostuvat



rakennukset eivät luo näkemäesteitä toisilleen tai naapureille.

Autosuojat/talusrakennukset toimivat pihaa rajaavina elementteinä.

Vaihtoehto 2 oli nähtävillä asemakaavan valmisteluaineistona.

1.3. Asemakaavaprosessin vaiheet

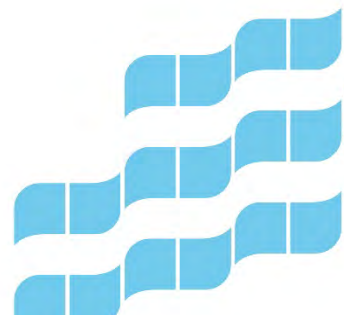
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 3.9.2020. Valmisteluaineistoon kuuluvat asemakaavaluonnos ja havainnekuva sekä asemakaavan selostus, meluselvitys ja seurantalomake. Valmisteluaineistosta saatiin maakuntamuseon kommentti, jonka myötä kaavaselistusta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin kaavan tavoitteiden osalta.

Asemakaavakarttaan lisättiin harjansuunta –merkintä kadun varressa sijaitsevalle talusrakennukselle.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 29.10. - 12.11.2020. Siitä saatiin Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto, jossa todettiin että kaavaehdotus on kehittynyt museon aiemmassa lausunnossa ohjattuun suuntaan ja siten kulttuuriympäristön arvojen osalta hyväksyttävissä. Asemakaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

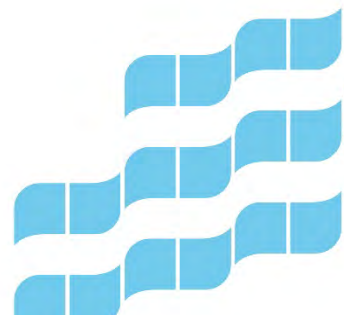
1.4. Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

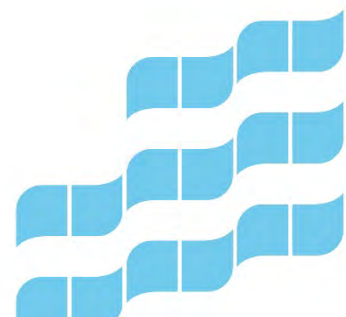


Sisällysluettelo

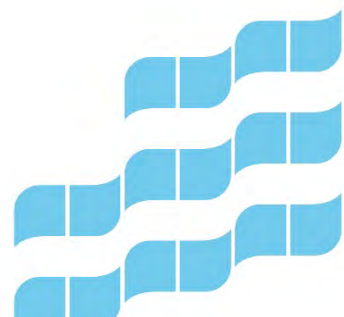
Tiivistelmä.....	3
1.1. Uutta rakennusoikeutta muodostuu 118 k-m ²	3
1.2. Kaavamuutoksen yhteydessä tutkittiin kahta luonnosvaihtoehtoa	3
1.3. Asemakaavaprosessin vaiheet	4
1.4. Asemakaavan toteuttaminen	4
Sisällysluettelo.....	5
1. Asemakaavan kuvaus	8
1.1. Tonttitiedot	8
1.2. Kaavan vaikutukset	11
2. LÄHTÖKOHDAT	12
2.1. Asemakaavan tavoitteet	12
2.2. Suunnittelualue	12
2.3. Lähiympäristö.....	14
2.4. Palvelut.....	15
3. KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET	16



3.1.	Maakuntakaava.....	16
3.2.	Yleiskaava.....	16
3.3.	Asemakaava.....	17
3.4.	Tonttijako ja pohjakartta.....	18
3.5.	Lähiympäristön kaavallinen tarkastelu.....	18
3.6.	Palstoittamalla syntyneet pientaloalueet Tampereella –selvitys.....	20
3.7.	Kaksi luonnosvaihtoehtoa.....	20
3.8.	Meluseelvitys.....	26
4.	VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	27
4.1.	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen.....	27
4.2.	Naapureiden kuuleminen.....	27
4.3.	Asemakaavamuutoksen osalliset.....	27
4.4.	Valmisteluaineistosta esitetyt mielipiteet ja niiden huomioiminen.....	28
4.5.	Asemakaavaehdotus.....	28
4.6.	Asemakaavan hyväksyminen.....	29
5.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	29
6.	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA.....	29



6.1. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista 29



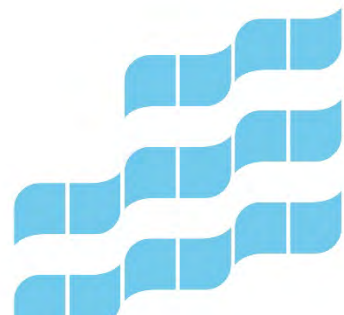
1. Asemakaavan kuvaus

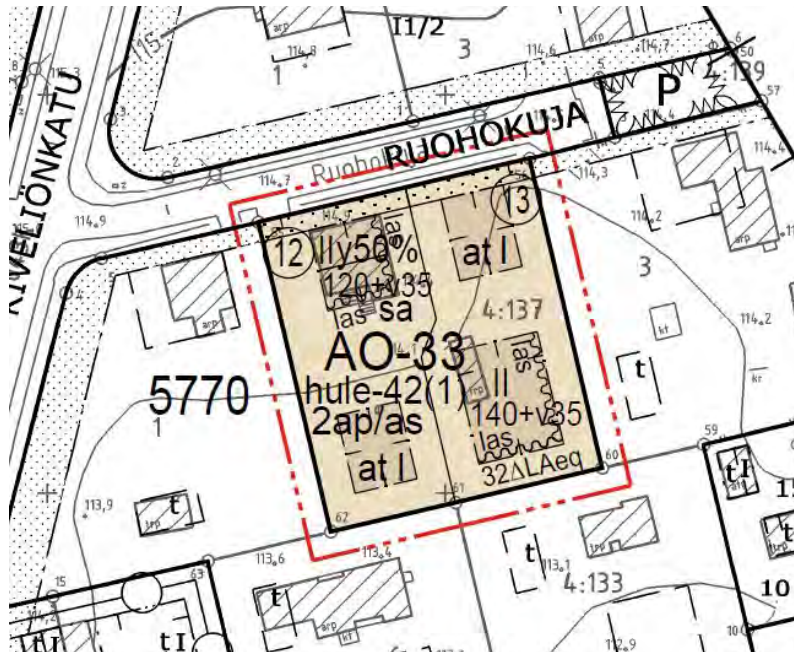
Asemakaavan muutoksessa tonteille osoitetaan rakennusoikeutta asuinrakentamiseen 260k-m² ja talousrakennuksille 70k-m². Rakennusoikeus lisääntyy yhteensä 118k-m².

Nykytila	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
5770-2	1400	212	0,15
Tontit kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
5770-12	694	120+v35	0,22
5570-13	706	140+v35	0,25

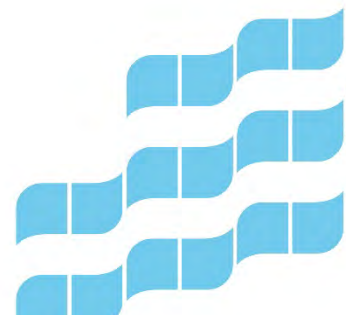
1.1. Tonttiedot


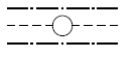

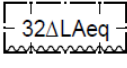

Tontit osoitetaan yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialueeksi.

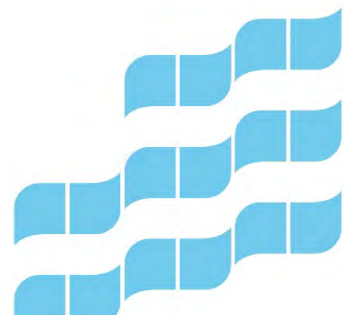




Käyttötarkoitus	AO-33	Yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialue.
Tontti	12	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
Rakennusoikeus	120+v35	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku ainoastaan maanpäälliseksi autosuoja- ja taloustilaksi varattavan kerrosalan neliömetrimäärän.
Kerrosluku	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Kerrosluke	y50%	Rakennuksen ylimmässä kerroksessa saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän alemman kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Sen yläpuolelle ei saa rakentaa ullakkoa.
kattomuoto	sa	Kattomuotona on käytettävä satulakattoa.
Kattomuoto		Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
Autopaikat	2 ap/as	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
		Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
		Istutettava alueen osa.
Melu		Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla julkisivuun kohdistuvan keskiäänitason ja sisällä asuintiloissa sallitun keskiäänitason erotuksen on oltava vähintään osoitetun luvun mukainen.
Melu		Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten parvekkeiden tai terassien tulee olla lasitettuja.



Hulevesimääräys	hule-42 (1)	Kiinteistön vettäläpäisemättömillä pinnoilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, tulee vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivyttaa tontilla siten, että viivytyrakenteiden mitoitustilavuus on suluissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.
-----------------	-------------	--

1.2. Kaavan vaikutukset

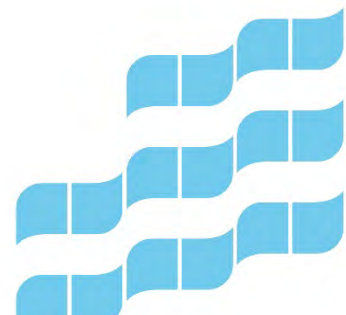
Asemakaavan vaikutukset on arvioitu maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1§ mukaisesti.

Kaavamuutos tehostaa alueen maankäyttöä ja vastaa tontin omistajan laatimaa aloitetta. Kyseessä on rakennettuun ympäristöön liittyvä, suppeaa aluetta koskeva asemakaavan muutos. Rakentaminen on tavanomaista pientalorakentamista jolla ei ole lähiympäristöä laajempia ympäristövaikutuksia.

Kaava-alueella ei ole tiedossa suojeltavia luontokohteita. Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön.

Asemakaavan muutos tiivistää vähäisesti yhdyskuntarakennetta. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

Asemakaavalla mahdollistetaan sekä olemassa olevan rakennuskannan ja ympäristön säilyttäminen, että uudisrakentaminen. Uudisrakentaminen lisää



paikallisesti pientaloalueen tiiviyttä. Muutos on vähäinen, eikä muuta alueen luonnetta tai kulttuurihistoriallista arvoa.

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

2. LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 6.5.2020 tontin haltijoiden toimesta.

2.1. Asemakaavan tavoitteet

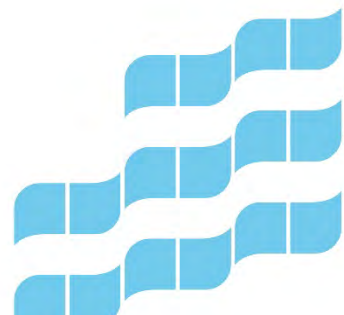
Hakijan tavoitteena on tontin jakaminen ja rakennusoikeuden lisääminen, jolloin aluetta on mahdollista täydentää uudella, ajan henkeen sopivalla pientalolla.

Tampereen kaupungin strategia ohjaa yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen täydennysrakentamisella. Asemakaavoituksen tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset hyvälle asuinympäristölle, siihen sopeutuvalle täydennysrakentamiselle sekä alueen kulttuurihistoriallisten arvojen säilymiselle. Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa, kaupunkikuvallinen luonne sekä alueen kulttuurihistorialliset arvot.

2.2. Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee Tampereen kaupungin Holvastin kaupunginosan korttelin 5770 tonttia 2. Suunnittelualue sijaitsee noin 9,5 km itään kaupungin keskustasta, lähellä Kangasalan rajaa osoitteessa Ruohokuja 4.

Tontti on yksityisomistuksessa. Tontin 5770-2 pinta-ala on 1400 m². Se rajautuu Pohjoisessa Ruohokujaan ja muissa suunnissa pientalotontteihin.

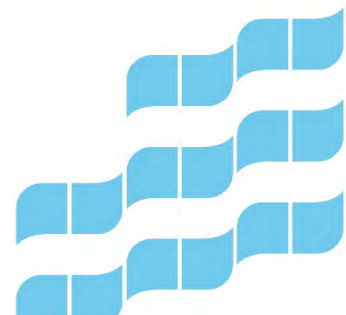


Suunnittelualueen pohjoisreunassa sijaitsee vuonna 1929 valmistunut puurakenteinen 1¹/₂-kerroksinen asuinrakennus. Tontilla sijaitsee myös pieni talousrakennus vuodelta 1904. Tontin rakennusoikeus on 212 k-m², josta asuinrakennuksen osuus on 115 k-m². (Tiedot Facta-tietokannasta.) Tontti on vehreä ja siellä kasvaa vanhaa puustoa.

Tontti on liitetty sähköverkkoon sekä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.



Näkymä tontin eteläpuolelta kohti asuinrakennusta. Oikealla talousrakennus. © Tampereen kaupunki 2020.



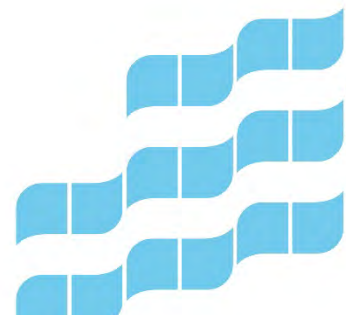


Ruohokuja 4:n 1929 valmistunut keltainen asuinrakennus. Taustalla ruohokuja 2.

2.3. Lähiympäristö

Ympäristö on vehreää ja pientaloaluetta. Lähiympäristön rakennuskanta koostuu pääosin harjakattoisista 1½ kerroksisista pientaloista. Suunnittelualueen korttelin pientaloista suurin osa on 1940 –luvulla tai sitä ennen rakennettuja.

Lähiympäristössä on myös runsaasti 1960 –luvun jälkeen rakennettuja pientaloja.

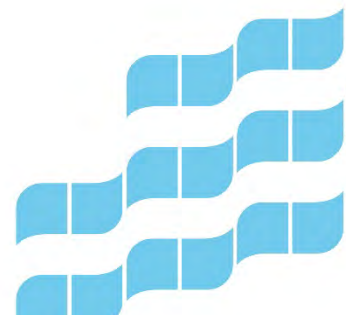




Näkymä Kiveliönkatua pohjoiseen. © Tampereen kaupunki 2020.

2.4. Palvelut

Vehmaisten kouluun on matkaa 1km. Koulun yhteydessä sijaitsee myös päiväkoti. Lähimmät päivittäistavarakaupat ovat Tampereen puolella Vehmaisissa ja Nattarissa Kangasalassa. Kumpaankin on matkaa 1,3km. Lähin Tampereen seudun joukkoliikenteen pysäkki on 450m päässä Holvastinkadulla.



3. KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

3.1. Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019. Maakuntakaavassa 2040 kyseinen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.



Ote maakuntakaavasta 2040.

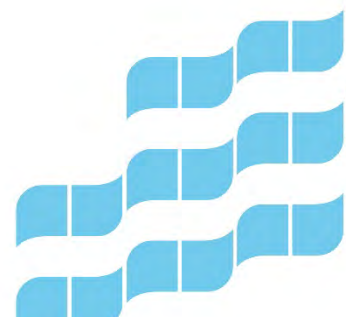
”Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen.”

-Ote taajamatoimintojen alueen selitetekstistä, Pirkanmaan maakuntakaava 2040.

3.2. Yleiskaava

Kantakaupungin yleiskaava 2040 on hyväksytty valtuustossa 15.5.2017. Yleiskaava on kuulutettu voimaan 20.1.2020.

Yleiskaavassa alue on merkitty asumisen alueeksi. Alue varataan pääosin asumiselle sekä sitä palveleville toiminnoille, mm. virkistys- ja suojaviheralueille, lähipalveluille sekä nykyiselle ja uudelle ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle elinkeinotoiminnalle. Alueelle sijoittuvien yksityisten rakentamishankkeiden



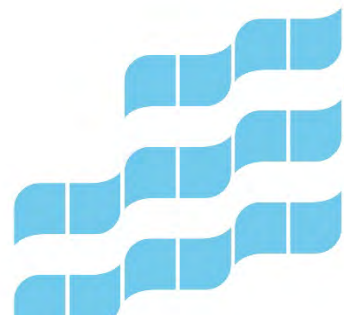
yhteydessä varaudutaan tarvittaessa julkisten palvelujen tarvitsemiin tilavarauksiin. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomioita kulttuuriympäristön arvoihin.

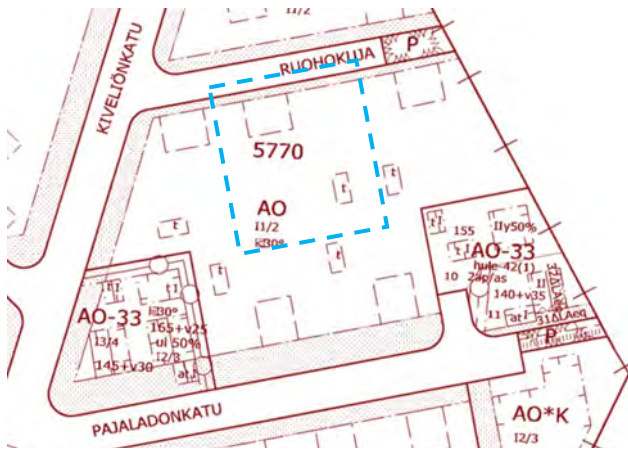


Ote kantakaupungin yleiskaavasta. Kartta vasemmalla, yhdyskuntarakenne. Kartta oikealla, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut. Sininen piste osoittaa kaavamuutosalueen sijainnin.

3.3. Asemakaava

Tontilla on voimassa 3.1.1964 vahvistunut asemakaava nro 2006. Asemakaavassa tontti on omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialuetta. Asuinrakennuksen kerrosluku on enintään 1½, kattokaltevuus enintään 30° ja rakennusala enintään 10x12m. Talousrakennuksen räystäskorkeus on enintään 3 m.





Ajantasa-asemakaava. Sininen katkoviiva osoittaa tontin suunnittelualueen likimääräisen sijainnin.

3.4. Tonttijako ja pohjakartta

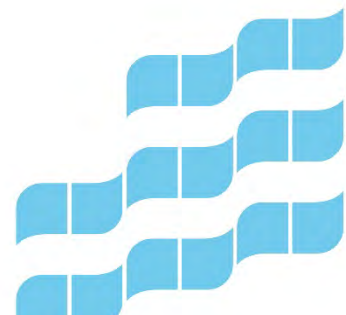
Tonttijako on hyväksytty 24.2.1964, numero 2482. Tonttia ei ole merkitty tonttirekisteriin.

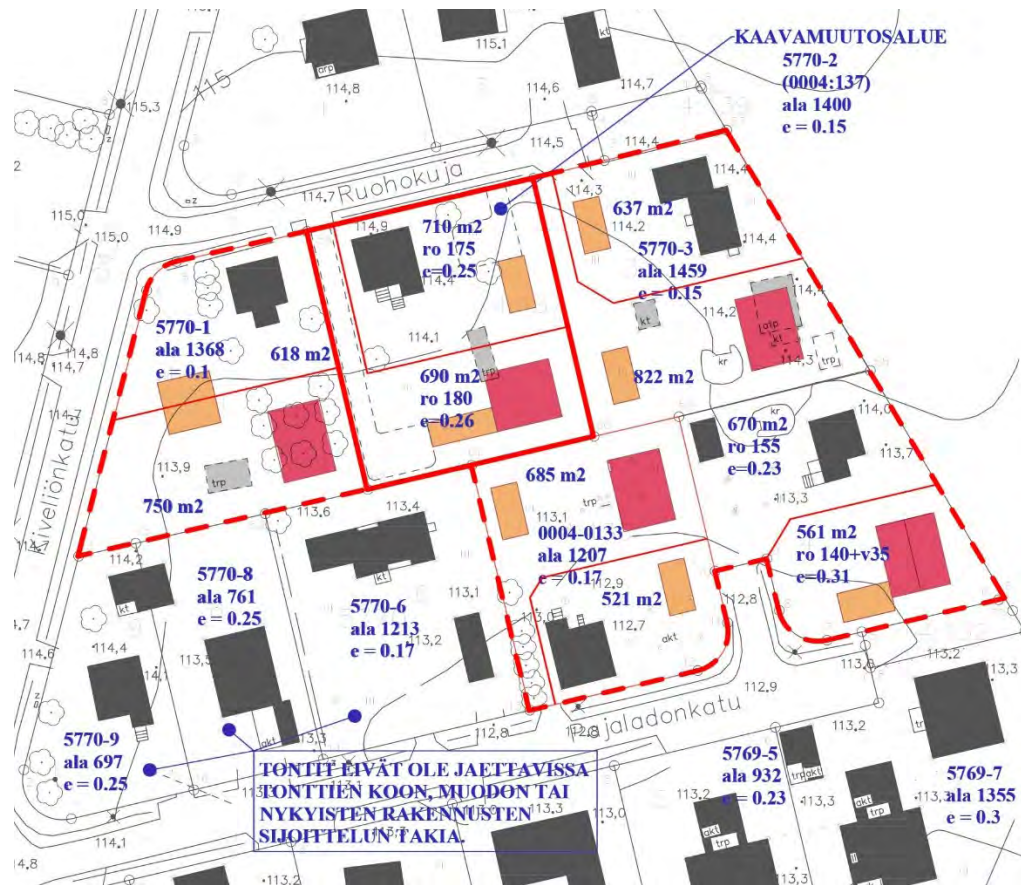
Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu vuonna 2020.

3.5. Lähiympäristön kaavallinen tarkastelu






Yhdyskuntalautakunnan mukaan pinta-alaltaan alle 1400 m²:n suuruisten tonttien jako edellyttää aluekohtaista tarkastelua tonttien jakamismahdollisuuksista muun muassa ympäristö- ja kaupunkikuvallisten tekijöiden perusteella.

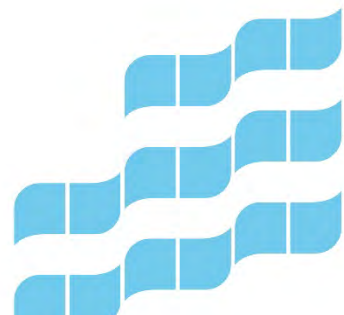
Asemakaavamuutoksen kohteena oleva Ruohokuja 4:n tontti on 1397m² (Facta-tietopalvelun mukaan 1400m²). Tästä johtuen lähialueesta on toteutettu tarkastelu, jossa on tutkittu tonttien jakomahdollisuuksia.





Korttelitarkastelussa tutkitut mahdolliset jaettavat pientalotontit. Esitetyt tonttirajat, tonttien pinta-alat ja rakennusten sijoittelut ovat viitteellisiä. Suunnittelualue on rajattu karttaan yhtenäisellä punaisella viivalla.

-  Uusi tonttiraja
-  Olemassaolevat rakennukset
-  Uudet asuinrakennukset
-  Autotallit tai talousrakennukset
-  Mahdollisen tonttijaon myötä purettavat rakennukset



3.6. Palstoittamalla syntyneet pientaloalueet Tampereella –selvitys

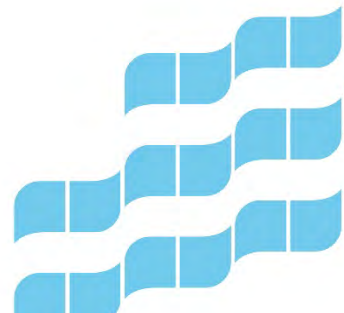
Suunnittelualue on esillä Tampereen kaupungin palstoittamalla syntyneiden pientaloalueiden selvityksessä (2019). Tontin olemassa oleva rakennus esiintyy selvityksen kansikuvassa ja Vehmaisena ja Etelä-Holvastin asuinalueen tarkastelussa sivulta 50 alkaen. Suunnittelualueen rakennukset ovat valmistuneet ennen ensimmäistä asemakaavaa ja ennen vuotta 1940. Myös kummatkin naapuritonttien rakennukset ovat ajalta ennen ensimmäistä kaavaa. Samoin ovat pohjoisnaapurit kadun toisella puolella ja etelänaapurit lukuun ottamatta kahta asuinrakennusta ja yhtä piharakennusta. Selvityksen perusteella alueella on sellaista kulttuurihistoriallista arvoa joka tulisi huomioida.

3.7. Kaksi luonnosvaihtoehtoa.

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu kaksi luonnosvaihtoehtoa, joista VE 2 asetettiin valmisteluaineistona nähtäville.

Vaihtoehto 1

Nykytila	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
5770-2	1400	212	0,15
Tontit kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
5770-13	710	120+v35	0,22



5570-12	690	140+v40	0,26
---------	-----	---------	------

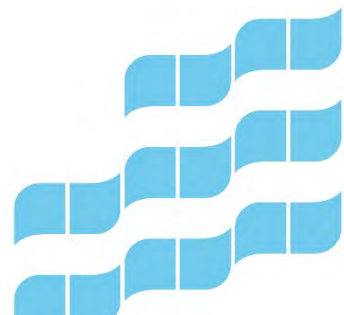
Vaihtoehto 2

Nykytila	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
5770-2	1400	212	0,15
Tontit kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
5770-12	694	120+v35	0,22
5570-13	706	140+v35	0,25

3.7.1. Vaihtoehto 1

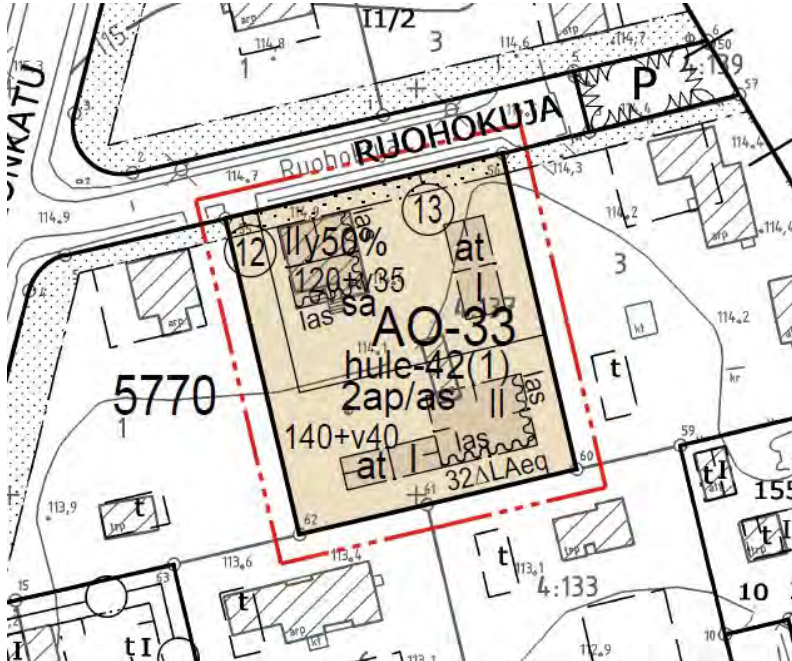
Tontti jaetaan kadunvarsi- ja kirveenvarsitontiksi. Havainnekuvassa olemassa oleva rakennus säilyy pohjoisella kadunvarsi tontilla. Pohjoisen tontin pihapiiri avautuu edulliseen ilmansuuntaan. Autosuoja/talousrakennus ja liikennejärjestelyt mahtuvat luontevasti tontin itäpuolelle.

Etelätontilla rakentaminen mahdollistuu asuinrakennuksen osalta itänurkkaan, jolloin pihapiiri aukeaa myös edulliseen ilmansuuntaan. Uudisrakennuksen sijoittaminen suunnittelualan kaakkoisnurkkaan on näkymien kannalta edullista,

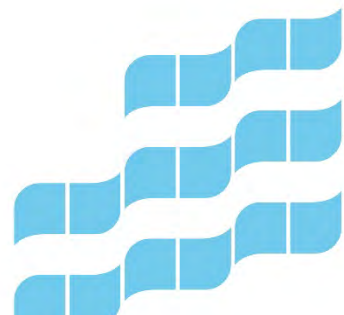


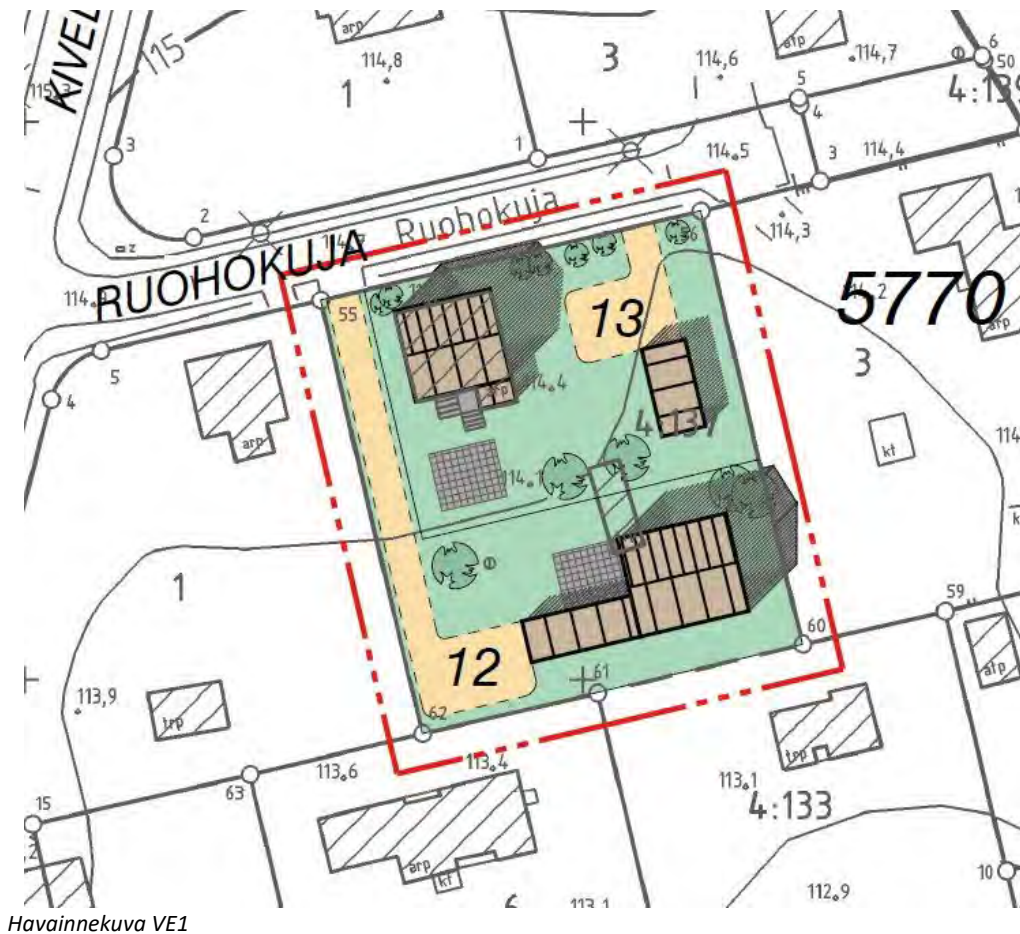
rakennukset asettuvat pientaloalueelle ominaisen väljästi. Uudisrakennus kaakkoiskulmassa suojaa kumpaakin pihapiiriä läheisen junaradan melulta.

Liikenne etelätontille järjestyy tonttikaulalla vanhan liittymän kohdalta. Etelän autosuoja/talousrakennus suojaa kummankin tontin pihapiiriä ratamelulta.



Asemakaavaluonnos VE1

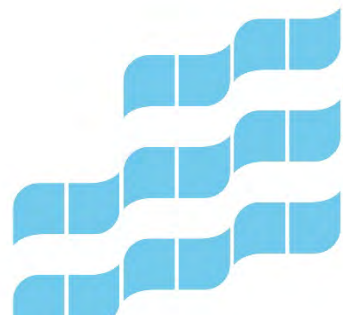




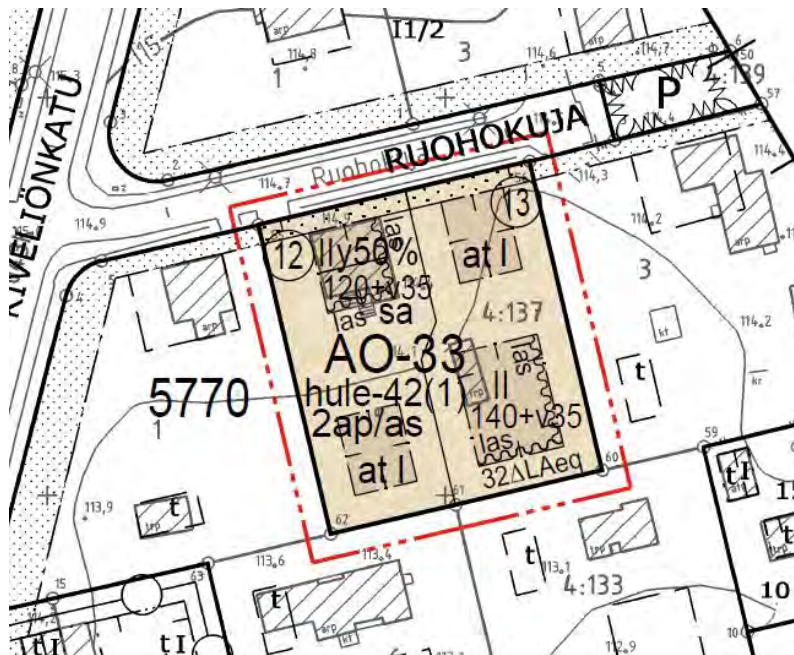
Havainnekuva VE1

3.7.2. Vaihtoehto 2

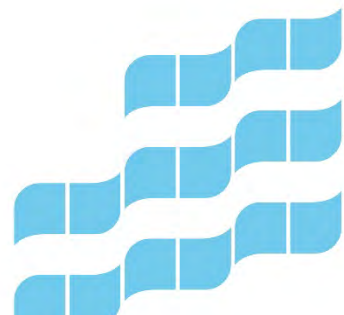
Toisessa vaihtoehdossa tontti jaetaan hakijan viitesuunnitelman mukaisesti suunnassa pohjois-etelä –suunnassa Läntiseksi ja itäiseksi tontiksi, jolloin pitkää tonttikaulaa ei muodostu. Tonttikoot ovat 694m² ja 706m². Olemassa oleva rakennus jää läntiselle tontille. Läntisen tontin pihapiiri avautuu edulliseen ilmansuuntaan. Talousrakennus rajaa pihapiiriä etelässä. Liikenne järjestyy vanhan liittymän kohdalta. Tilaa autoille on rakennuksen eteläpuolella.



Länsitontilla asuinrakentaminen sijoittuu tontin eteläpäähän, koko suunnittelualueen kaakkoisnurkkaan. Uudisrakennuksen sijainti on näkymien kannalta edullinen, rakennukset asettuvat väljästi myös suhteessa etelänaapureihin. Liikenne itätontille järjestyy uudella liittymällä koillisnurkasta. Autolle on tilaa myös autosuojan/talousrakennuksen edessä kadun puolella.



Asemakaavaluonnos, vaihtoehto 2

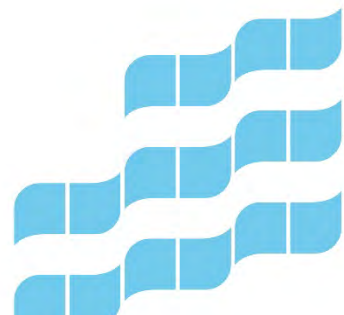




Havainnekuva VE2

Toisessa vaihtoehdossa tontti jaetaan hakijan viitesuunnitelman mukaisesti suunnassa pohjois-etelä –suunnassa läntiseksi ja itäiseksi tontiksi, jolloin pitkää tonttikaulaa ei muodostu. Tonttikoot ovat 694m² ja 706m². Olemassa oleva rakennus jää läntiselle tontille. Läntisen tontin pihapiiri avautuu edulliseen ilmansuuntaan. Talousrakennus rajaa pihapiiriä etelässä. Liikenne järjestyy vanhan liittymän kohdalta. Tilaa autoille on rakennuksen eteläpuolella.

Länsitontilla asuinrakentaminen sijoittuu tontin eteläpäähän, koko suunnittelualueen kaakkoisnurkkaan. Uudisrakennuksen sijainti on näkymien kannalta edullinen, rakennukset asettuvat väljästi myös suhteessa



etelänaapureihin. Liikenne itätontille järjestyy uudella liittymällä koillisnurkasta. Autolle on tilaa myös autosuojan/taloustrakennuksen edessä kadun puolella.

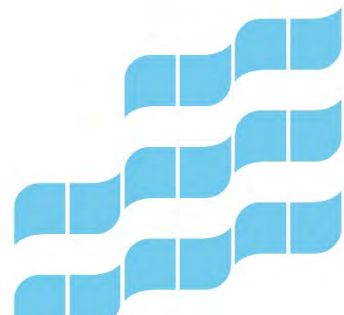
3.8. Meluselvitys

Suunnittelualue kuuluu Tampereen kaupungin meluntorjunnan toimintasuunnitelmaan 2018–2022 (hyväksytty 26.6.2018 yhdyskuntalautakunnassa). Tavoitteiksi on asetettu mm. melulle altistuvien määrän vähentäminen.

Meluselvityksessä on tarkasteltu piha-alueiden sijoitusta sekä määritetty julkisivuilta vaadittavat äänitasoerot siten, että melutasojen ohjearvot sisätiloissa saavutetaan. Tontin eteläpuolella kulkee Tampere-Orivesi rataosuus.

Melumallinnus perustuu radan nykytilan ja ennustetilanteen junamääriin, -tyyppeihin, niiden pituuksiin ja nopeuksiin. Raideliikenteen melu ei ole jatkuvaa, vaan ajoittaista ja lyhytkestoista kerrallaan, eikä alueelle kohdistu muuta merkittävää melua.

Luonnosvaihtoehtojen 1 ja 2 eteläisen asuinrakennuksen eteläiselle (radanpuoleiselle) julkisivulle annetaan asemakaavassa äänitasoeroa koskeva määräys. Määräyksellä varmistetaan, ettei sisätiloissa ylity 45 dB melun hetkellinen maksimitaso. Lisäksi kummankin luonnosvaihtoehdon molempien asuinrakennusten eteläiselle ja itäiselle julkisivulle annetaan mahdollisten parvekkeiden lasitusta koskeva asemakaavamääräys.



4. VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto versiosta 2 kuulutettiin nähtäville 3.9.2020. Valmisteluaineistoon kuuluvat asemakaavaluonnokset ja havainnekuvat, sekä asemakaavan selostus liitteineen.

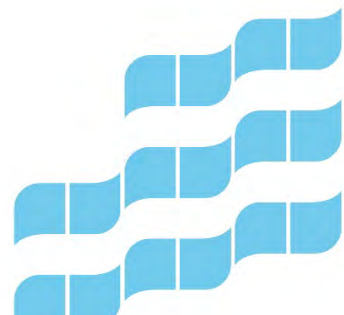
4.2. Naapureiden kuuleminen

Asemakaavoituksen kaavaharkinnan perusteella on myös kysytty naapurin (Pajaladonkatu 5) osallistumista kaavatyöhön. Pajaladonkatu 5 asukkaita on ohjeistettu ottamaan yhteyttä 3.9.2020 mennessä.

4.3. Asemakaavamuutoksen osalliset

Tieto asemakaavamuutoksen vireille kuuluttamisesta ja valmisteluaineistoa saatetaan tiedoksi osallisille:

- Kaavamuutoksen hakijat
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähialue)
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset.
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Kangasalan kaupunki
- Holvastin omakotiyhdistys ry
- Muut ilmoituksensa mukaan.



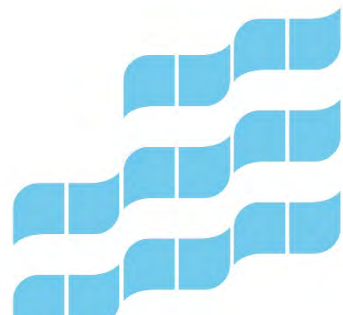
4.4. Valmisteluaineistosta esitetyt mielipiteet ja niiden huomioiminen

Valmisteluaineistosta saatiin nähtävillä olon aikana kolme viranomaiskommenttia. Pirkanmaan ELY-keskus sekä Tampereen kaupungin ympäristönsuojelu ilmoittivat, että heillä ei ole tarve kommentoida tätä asemakaavamuutosta.

Pirkanmaan maakuntamuseo katsoi kommentissaan, että tontin jakaminen on alueen kulttuurihistoriallisten arvojen osalta mahdollista. Kaavan tavoitteita on kuitenkin korjattava niin, että tavoitteeksi kirjataan vanhan rakennuksen säilymisen mahdollistaminen. Molemmat valmisteluvaiheessa esitetyt vaihtoehdot ovat museon mukaan lähtökohtaisesti mahdollisia. Alueen ominaispiirteiden vaalimiseksi on kuitenkin syytä harkita katuvarteen sijoittuvan piharakennuksen sijoittelun tarkempaa ohjaamista määräämällä sen harjan suunta niin että rakennuksen pitkä sivu ei sijoitu kadun myötäisesti.

4.5. Asemakaavaehdotus

Kaava-aineistoa päivitettiin tulleen palautteen mukaisesti kaavan tavoitteiden ja Ruohotien varteen sijoittuvan piharakennuksen harjasuuntamerkinän osalta. Tarkistettu asemakaavakartta ja kaavaselostus oli nähtävillä 29.10. - 12.11.2020. Siitä saatiin Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto, jossa todettiin että kaavaehdotus on kehittynyt museon aiemmassa lausunnossa ohjattuun suuntaan ja siten kulttuuriympäristön arvojen osalta hyväksyttävissä. Asemakaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.



4.6. Asemakaavan hyväksyminen

Asemakaava hyväksytään yhdyskuntalautakunnassa. Päätöksestä on mahdollisuus valittaa.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

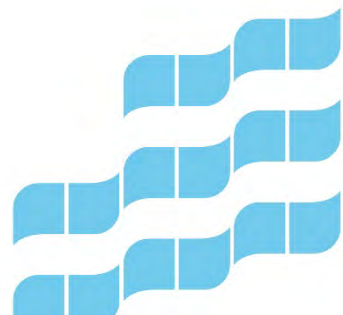
Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

6. LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 3.9.2020 tarkistettu 27.10.2020
- Asemakaavakartta 3.9.2020, tarkistettu 27.10.2020
- Asemakaavan seurantalomake
- Havainnekuva 3.9.2020, tarkistettu 27.10.2020.

6.1. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Meluselvitys, WSP Finland 6.8.2020.
- Palstoittamalla syntyneiden alueiden selvitys, Tampereen kaupunki asemakaavoitus 28.11.2019.



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	837 Tampere	Täyttämispvm	10.03.2021
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos nro 8823, Holvasti		
Hyväksymispvm	26.01.2021	Ehdotuspvm	27.10.2020
Hyväksyjä	L-lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	03.09.2020
Hyväksymispykälä	20	Kunnan kaavatunnus	837-8823
Generoitu kaavatunnus	837L260121A20		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1397	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1397

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	0,1397	100,0	330	0,24	0,0000	118
A yhteensä	0,1397	100,0	330	0,24	0,0000	118
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
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	0,1397	100,0	330	0,24	0,0000	118
A yhteensä	0,1397	100,0	330	0,24	0,0000	118
AO					-0,1397	-212
AO-33	0,1397	100,0	330	0,24	0,1397	330
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						