

NIEMI-2621-8, PIIRUKATU 16, YLEISEN RAKENNUKSEN TONTIN MUUTTAMINEN
ASUINPIENTALOJEN JA MUUNTAMON KORTTELIALUEEKSI JA LÄHIVIRKISTYS-
ALUEEKSI, KAAVA NRO 7471

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 13. päivänä lokakuuta 2006 päivättyä ja 10.1.2008 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 7471. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

TIIVISTELMÄ

Kaava-alueen sijainti ja luonne
Suunnittelualue sijaitsee noin 8 kilometriä kaupungin keskustasta luoteeseen, Niemen kaupunginosassa. Niemen rakennuskanta koostuu suurelta osin jälleenrakennuskauden omakotitaloista. Suunnittelualue käsittää yleisten rakennusten tontin nro 2621-8. Tontti sijaitsee Piirukadulla Palkkikadun päätteellä, osoitteessa Piirukatu 16. Tonttia ei ole rakennettu.

Kaavaprosessin vaiheet

Eri vaihtoehtoja Niemen alueen täydennysrakentamiseksi on alun perin esitelty Lentävänniemen kirjastossa 23.11.1999 pidetyssä Niemen omakotiyhdistyksen tilaisuudessa.

Tontin nro 2621-8 omistaja Tampereen kaupunki on tehnyt 12.06.2001 päivätyn hakemuksen asemakaavan muuttamiseksi Niemen alueella osana laajempaa alueen täydennysrakentamismahdollisuuksien tarkastelua.

Asemakaavamuutos tuli vireille, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 11.3.-8.4.2004 väliseksi ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin nähtävillä oloaikana osallisille.

Tonttia nro 2621-8 koskeva alustava kaavaluonnos esiteltiin yhteisesti alueen muiden kohteiden kanssa yleisötilaisuudessa Lentävänniemen koululla 24.3.2004. Yleisötilaisuudessa saaduista mielipiteistä tonttia nro 2621-8 koskevat on liitetty koosteena selostukseen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistettiin 10.7.2006 siten, että alkuperäisen osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaiset alueet a/1 (Listakatu 1), b (Listakatu 13, Parrukatu 17) ja c (Palkkikatu 14) rajattiin suunnittelualueen ulkopuolelle. 10.7.2006 päivätty OAS sisälsi alueet a/2 (Listakatu 2-4), d (Lauttakatu 11, Tapulinkatu 17) sekä e (Piirukatu 16).

Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma 10.7.2006 asetettiin nähtäville kaavoituksen internet-sivuille ja lähetettiin kaupungin asianosaisille toimialoille sekä osallisille.

Alueet a/2 (Listakatu 2-4) ja d (Lauttakatu 11, Tapulinkatu 17) on toteutettu erillisinä kaavamuutoksina nro 8134 ja 8133.

Tonttia nro 2621-8 koskevasta asemakaavaluonnoksesta nro 7471/13.10.2006 pyydettiin lausunnot kaupungin asianomaisilta toimialoilta ja se lähetettiin tiedoksi lähivaikutusalueen tontin omistajille sekä Niemen omakotiyhdistykselle. Lausuntoja annettiin 7 kappaletta, joista yhdessäkään ei ollut huomautettavaa. Mielipiteitä jätettiin 4 kappaletta, ja selostukseen on liitetty niistä kooste.

Lokakuussa 2007 asemakaavoituksessa käytyjen neuvottelujen tuloksena suunnittelualueetta rajattiin siten, että 10.1.2008 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos nro 7471 koskevat vain tonttia Niemi-2621-8, osoitteessa Piirukatu 16.

Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma 10.1.2008 sekä tarkistettu asemakaavamuutoksen luonnos 10.1.2008 asetetaan nähtäville mielipiteiden saamista varten 11.1. - 1.2.2008 väliseksi ajaksi.

Tarkistetusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja asemakaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot kaupungin eri toimialoilta ja liikelaitoksilta.

Asemakaava

Asemakaavan muutoksella muutetaan tontin nro 2621-8 pääkäyttötarkoitusta yleisen rakennuksen tontista erillispientalojen korttelialueeksi, lähivirkistysalueeksi sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi muuntamoa varten. Varaus muuntamoa varten on tarpeen, jotta alueen olemassa olevat kortteli- ja tonttinumerot säilyvät entisellään.

Asemakaavamuutoksen ja tonttijaon myötä suunnittelualueelle muodostuu kaksi pientalotonttia, tontti nro 2621-21 on kooltaan 797 m² ja tontti nro 2621-23 774 m². Tonteille osoitetaan rakennusoikeutta 240 k-m², josta 40 k-m² on varattu maanpäälliseksi autonsuoja- ja taloustilaksi. Tontin loppuosasta noin 1162 m² osoitetaan lähivirkistysalueeksi ja 235 m² yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi, jolle saa rakentaa kerrosalaltaan enintään 20 m²:n suuruisen muuntamorakennuksen. Suunnittelualueen käyttötarkoitus muuttuu ja sen rakennusoikeus vähenee 436 k-m². Tonttijako nro 8162 laaditaan sitovana ja se sisältyy asemakaavaan.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava toteutetaan sen saatua lainvoiman. Muuntamon

rakentaminen ei kuitenkaan ole tarpeellista.

1 PERUS JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:
Tampereen kaupungin Niemen kaupunginosan
korttelia nro 2621 tonttia nro 8.

Asemakaavan muutoksella ja tonttijaolla muodostuu:
Niemen kaupunginosan korttelin nro 2621 tontit 21, 22 ja 23 sekä
lähivirkistysaluetta.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupungin suunnittelupalvelut,
asemakaavasunnittelu, arkkitehti Minna Kiviluoto
Dno: TRE:38/10.02.01/2008 ja verkkotunnus 4012339
Alkuperäinen diaarinumero Dno: YPA: 4720/611/01, 12.06.2001,
jota seuraavan vaiheen Dno: YPA: 8558/611/2006, 24.10.2006.

Suunnittelualue sijaitsee noin 8 kilometriä kaupungin keskustasta
luoteeseen, Niemen kaupunginosassa.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Niemi-2621-8, Piirukatu 16, yleisen rakennuksen tontin
muuttaminen erillispientalojen ja muuntamon korttelialueeksi ja
lähivirkistysalueeksi, kaava nro 7471.

1.5 Luettelo asiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 10.1.2008
2. Asemakaavakartta 10.1.2008 havainnekuvineen
3. Asemakaavan seurantalomake

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Niemi 1989, Alueraportti, Tampereen kaupungin
kaavoitusvirasto 1989.
2. Niemi, Rakentamistapaohjeita, Tampereen kaupungin
kaavoitusvirasto 1990.
3. Jälleenrakennuskauden omakotitalot, rakentamistapaohjeita,
Tampereen kaupungin kaavoitusvirasto, Julkaisu 4 / 1990.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee noin 8 kilometriä kaupungin keskustasta luoteeseen, Niemen kaupunginosassa.

Niemen kaupunginosa on vanhaa maatalousaluetta, jolle tehtiin palstoitus suunnitelma jo 19. vuosisadan alussa. Sotien jälkeen Niemen kartanon maille laadittiin maanlunastuslautakunnan toimesta luovutettavien maa-alueiden rakennussuunnitelma, joka vahvistettiin vuonna 1947. Vuonna 1950 nykyinen Niemen kaupunginosa liitettiin Tampereeseen.

Kaupunginosan nykyinen rakennuskanta koostuu eri ikäisistä erillispientaloista. Alueen alkuperäistä, vuosien 1920-1969 aikana rakennettua pientalokantaa on säilynyt laajalti. Alueen yleisilme on melko yhtenäinen, suurelta osin jälleenrakennuskauden pientaloista koostuvan rakennuskantansa sekä alkuperäisen asemakaavan luoman ympäristönsä vuoksi.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen maasto viettää loivasti tontin eteläosaa kohti. Kasvillisuus on heinää ja piennarkasvillisuutta, eteläosassa muutamia lehtipuita. Maaperä on paikkatietoaineiston mukaan savea.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue käsittää tontin nro 2621-8. Tontti nro 2621-8 sijaitsee Piirukadulla Palkkikadun päätteenä, osoitteessa Piirukatu 16. Tontin läpi kulkee kevyen liikenteen reitti, joka on osa laajempaa Lehtikuusenpuistosta Lentävännokalle johtavaa reitistöä. Tontilta on hyvät yhteydet laajoille viheralueille sekä Näsijärvelle. Tontin pinta-ala on 2989 m² eikä sitä ole rakennettu.

Alue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella ja paikalliset palvelut ovat saavutettavia. Lähin koulu, Lielahden koulu, sijaitsee n.1 km päässä. Samassa yhteydessä koulun kanssa sijaitsee Lielahden terveysasema. Päiväkoti sijaitsee n. 1 km etäisyydellä Ollinojankadulla. Muuten alueen palvelut tukeutuvat n. 1,5 km päässä olevaan Lielahden kauppakeskittymään.

Tontin nro 2621-8 alueella on maanalaisia johtoja, jotka on otettava huomioon tontin rakentamista suunniteltaessa. Lisäksi tontin koillisnurkassa sijaitsee sähkönjakokaappi.

3.1.4 Maanomistus

Tontin nro 2621- 8 omistaa Tampereen kaupunki.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1.1 Maakuntakaava

Valtioneuvoston 29.3.2007 vahvistaman Pirkanmaan 1. maakuntakaavan mukaan alue on taajamatoimintojen aluetta.

3.2.1.3 Yleiskaava

Tampereen kantakaupungin 12.12.2000 vahvistetun yleiskaavan mukaan alue on pientalovaltaista asuinalueita.

3.2.1.4 Asemakaava

Kaava-alueella on voimassa 14.9.1955 vahvistettu asemakaava nro. 654, jonka mukaan tontti nro 2621-8 on yleisten rakennusten tontti. Tontille on määritelty 936 k-m²:n rakennusoikeus kolmikerroksiselle rakennukselle. Tontilla on yleisen rakennuksen rakennus-ala.

3.2.1.5 Alueraportti ja rakentamistapaohjeet

Alueesta on laadittu alueraportti ja rakentamistapaohjeet. Niiden tarkoituksena on selvittää alueen ominaispiirteet ja niiden muodostuminen sekä opastaa rakentajia alueen omaleimaisuuden säilyttämisessä.

3.2.1.6 Tonttijako

Tontille nro 2621- 8 on vahvistettu tonttijako nro 1133 vuonna 1955. Tontti on merkitty tonttirekisteriin vuonna 1956.

3.2.1.7 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima, ja se on tarkistettu vuonna 2007.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos laaditaan kiinteistötoimen aloitteesta. Hanke perustuu Tampereen kaupungin kiinteistötoimen 12.6.2001 kirjattuun aloitteeseen, jossa viitataan 24.4.2001 pidettyyn kaavoituksen ja kiinteistötoimen yhteispalaveriin ja pyydetään, että "alla mainittujen yleisten rakennusten tonttien sekä niiden lähiympäristöjen osalta tehtäisiin kaavallinen tarkastelu, jossa selvitetäisiin mahdollisuus käyttää ko. tontit asuntotuotantoon." Mainittuihin tontteihin kuuluu mm. esillä oleva tontti nro 2621-8 osoitteessa Piirukatu 16.

Koska 50 vuoden kuluessa ei ole ilmennyt tarvetta kaavan mukaisen yleisen rakennuksen rakentamiselle tontille nro 2621-8, on luontevaa, että alue kaavoitetaan yleiskaavan täydennysrakentamistavoitteen mukaisesti asuinkäyttöön. Suunnittelualue soveltuu omakotialueen osana hyvin asuinrakentamiseen.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat naapurikiinteistöt ja alueen asukkaat, Niemen omakotiyhdistys ry, viranomaiset, joiden toimialaa kaavamuutos koskee, kaupungin eri toimialat, kaupungin liikelaitokset, Pirkanmaan Ympäristökeskus ja osallisiksi ilmoittautuneet

4.3.2 Vireilletulo

Kaavahanke on kuulutettu vireille 11.3.2004, jolloin osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Eri vaihtoehtoja Niemen alueen täydennysrakentamiseksi on alunperin esitelty Lentävänniemen kirjastossa 23.11.1999 pidetyssä Niemen omakotiyhdistyksen tilaisuudessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 11.3.-8.4.2004 väliseksi ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin nähtävillä oloaikana osallisille.

Aluetta koskeva alustava luonnos esiteltiin yhteisesti alueen muiden kohteiden kanssa yleisötilaisuudessa Lentävänniemen koululla 24.3.2004. Yleisötilaisuudessa saaduista mielipiteistä tonttia nro 2621-8 koskivat mm. seuraavat mielipiteet:

- Esitettiin asuintontin siirtämistä alustavassa luonnoksessa esitetyn itäreunan sijasta tontin länsireunaan, perusteena liikenneturvallisuus ja maisemalliset syyt.
- Esitettiin alueen rakentamatta jättämistä, perusteena virkistyskäyttö.
- Esitettiin asuintonttien sijoittamista molemmin puolin kevyen liikenteen väylää.
- Useissa kannanotoissa ilmaistiin huoli turvallisen kevyen liikenteen yhteyden säilymisestä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistettiin 10.7.2006 siten, että alkuperäisen osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaiset alueet a/1 (Listakatu 1), b (Listakatu 13, Parrukatu 17) ja c (Palkkikatu 14) rajattiin suunnittelualueen ulkopuolelle. 10.7.2006 päivätty OAS sisälsi alueet a/2 (Listakatu 2-4), d (Lauttakatu 11, Tapulinkatu 17) sekä e (Piirukatu 16).

Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma 10.7.2006 asetettiin nähtäville kaavoituksen internet-sivuille ja lähetettiin osallisille.

Alueet a/2 (Listakatu 2-4) ja d (Lauttakatu 11, Tapulinkatu 17) on toteutettu erillisinä kaavamuutoksina nro 8134 ja 8133.

Asemakaavamuutoksen luonnoksesta nro 7471 tontille 2621-8 13.10.2006 pyydettiin lausunnot kaupungin asianomaisilta toimialoilta ja se lähetettiin tiedoksi lähivaikutusalueen tontin omistajille sekä Niemen omakotiyhdistykselle. Lausuntoja annettiin

7 kappaletta, joista yhdessäkään ei ollut huomautettavaa. Luonnoksesta jätettiin neljä mielipidettä, joissa esitettiin asuintontin siirtämistä alueen itäreunaan tarkistetussa luonnoksessa esitetyn länsireunan sijaan hulevesiongelmien, tienkäytön ja liikenneturvallisuuden sekä maisemallisen haitan vuoksi.

Lokakuussa 2007 asemakaavoituksessa käytyjen neuvottelujen tuloksena suunnittelualuetta rajattiin siten, että 10.1.2008 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos nro 7471 koskevat vain tonttia Niemi-2621-8, osoitteessa Piirukatu 16.

Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma 10.1.2008 sekä tarkistettu asemakaavamuutoksen luonnos nro 7471/10.1.2008 asetetaan nähtäville mielipiteiden saamista varten 11.1. - 1.2.2008 väliseksi ajaksi.

Tarkistetusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja asemakaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot kaupungin eri toimialoilta ja liikelaitoksilta.

Luonnoksesta muokataan asemakaavaehdotus, josta pyydetään lausunnot asianomaisilta kaupungin hallintokunnilta ja muilta viranomaisista. Lausuntopyyntöihin liitetään tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Yhdyskuntalautakunta käsittelee ehdotuksen ja asettaa sen yleisesti nähtäville. Nähtävillä olosta julkaistaan sanomalehti-kuulutus ja siitä tiedotetaan internetissä. Osallisille ei lähetetä henkilökohtaisia kirjeitä. Kartta ja asemakaavan selostus ovat nähtävillä Frenckellin palvelupisteessä, Frenckellinaukio 2 B, 33100 Tampere ja kaavoitusosaston internet-sivuilla osoitteessa <http://www.tampere.fi/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus>.

Ehdotuksen selostuksesta selviää, miten jätetyt mielipiteet ovat vaikuttaneet suunnitteluun. Nähtävillä oloaikana ehdotusta vastaan on mahdollista jättää muistutuksia ja ne käsitellään säädettyssä järjestyksessä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa rakentamaton yleisten rakennusten tontti nro 2621-8 asuin- ja virkistyskäyttöön. Yleiselle rakennukselle ei ole ollut tontilla nro 2621-8 tarvetta yli 50 vuoteen. Suunnittelualue soveltuu omakotialueen osana hyvin asuinrakentamiseen. Kaupunkirakenne alueella eheytyy, mikä on yleiskaavan täydennysrakentamistavoitteen mukaista. Tavoitteena on luoda edellytykset ympäristöönsä sopeutuville rakennushankkeille. Suunnittelussa otetaan huomioon alueen kaupunkikuvalinen luonne.

Uudisrakentaminen tukeutuu olemassa oleva kunnallistekniikkaan. Asemakaavamuutoksen yhteydessä alueelle tehdään hulevesisuunnitelma, jonka avulla pystytään huolehtimaan siitä, ettei naapuritonteille aiheudu valumia.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muutetaan tontin nro 2621-8 pääkäyttötarkoitusta yleisen rakennuksen tontista erillispientalojen ja muuntamon korttelialueeksi sekä lähivirkistysalueeksi. Suunnittelualueen rakennusoikeus vähenee 436 k-m².

5.2 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

5.2.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Vaihtoehto 0

Vaihtoehto 0 tarkoittaa, että 2989 m²:n suuruinen tontti nro 2621-8 rakennettaisiin voimassa olevan asemakaavan mukaan yleisten rakennuksen tonttina. Tontille on määritelty rakennusoikeutta 936k-m² (e=0,31) kolmikerroksiselle rakennukselle, jonka rakennusala on merkitty tontin keskiosaan. Uusi rakennus poikkeaisi kooltaan ja sijoittelultaan ympäristön rakennuskannasta. Tarvittavat autopaikat (1ap / 50m²) jouduttaisiin sijoittamaan korttelin sisälle, jolloin niiden käyttö saattaisi tuottaa häiriötä ympäristöön. Kevyen liikenteen reitti jouduttaisiin siirtämään. Olemassa oleva asemakaava toteutuisi mutta kaupungin täydennysrakentamistavoitteet eivät täyty.

Vaihtoehto 1

Vaihtoehdossa 1 alue on jaettu kahdeksi erillispientalojen tontiksi, näitä yhdistäväksi muuntamorakennuksen tontiksi sekä lähivirkistysalueeksi. Erillispientalotonttien koko on yhteensä noin 1571 m², muuntamorakennuksen tontin noin 235 m² ja lähivirkistysalueen pinta-ala 1162 m². Kerrosluvuksi erillispientaloille on osoitettu lly70%, joka vastaa ns. puolitoistakerroksista jälleenrakennuskauden pientaloa. Rakennusoikeus vastaa tonttitehokkuutta e=0,30.

Rakennusoikeutta erillispientalotonteille merkitään yhteensä 480 m² ja muuntamorakennukselle 20 m². Kaupungin täydennysrakentamistavoitteet toteutuvat ja kaivattuja pientalotontteja saadaan lisää. Kevyen liikenteen väylä säilyy ja lähivirkistysalueesta tulee hoidettu. Myös hulevesien hallinta paranee.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AO

Asemakaavanmuutoksella tontista nro 2621-8 osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO) noin 1571 m² siten, että alueelle muodostetaan kaksi pientalotonttia nro 2621-21 ja -23. Tontti nro 2621-21 on kooltaan 797 m² ja tontti nro 2621-23 774 m². Asuintonttien väliin jäävä tontti nro 2621-22 osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET-2), joka yhdistää korttelin osat, jolloin kaikkien tonttien korttelinumero säilyy ennallaan. Tontin nro 22 pinta-ala on noin 235 m², ja sille saa rakentaa kerrosalaltaan enintään 20 m²:n suuruisen muuntamorakennuksen.

Tonteille nro 2621-21 ja -23 on osoitettu rakennusoikeutta 240 m², josta 40 m² on varattu talousrakennukselle, jolloin laskennallinen tonttitehokkuus on $e = 0,30$. Tonttien kerrosluvuksi on määritelty II y70%. Asuinrakennuksen ensimmäisen kerroksen yläpuolelle on rakennettava tila, joka välittömästi tai myöhemmin voidaan sisustaa kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Ensimmäisen kerroksen yläpuolisen kerroksen kerrosalaan laskettavan tilan alan tulee olla vähintään 50 prosenttia ensimmäisen kerroksen alasta.

Tontti liittyy jälleenrakennuskauden rakentamistapaa edustavaan alueeseen. Uudisrakennukset on suunniteltava olemassa olevien rakennusten yksinkertaisuutta noudattaen (sj-13). Uudisrakennusten sopeutumiseen kaupunginosakokonaisuuteen ja katukuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota (ym-8).

Rakennus on rakennettava rakennusalan kadun puoleiseen rajaan kiinni. Kadun puoleiseen rakennuksen seinään ei saa sijoittaa rakennuksen pääsisäänkäyntiä eikä autotallin ovia. Rakennuksen harjan suuntaa osoittava viiva on merkitty kaavakarttaan rakennusalalle.

Asuinrakennuksen kattokaltevuuden tulee olla 34°. Kattomuotona on käytettävä satulakattoa. Rakennuksen julkisivun pintakäsittelynä tulee käyttää rappausta tai vaihtoehtoisesti pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Tonttien katujen vastaiset rajat on istutettava.

Tontin nro 2621-8 alueella on maanalaisia johtoja, jotka on otettava huomioon tontin rakentamista suunniteltaessa. Lisäksi katualueella tonttiliittymän vieressä sijaitsee sähkönjakokaappi.

ET

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueelle saa rakentaa kerrosalaltaan enintään 20 m²:n suuruisen muuntamorakennuksen kuten pääkäyttötarkoitus kertoo.

5.3.2 Virkistysalueet

Tontista nro 2621-8 osoitetaan lähivirkistysalueeksi (VL) noin 1162 m². Muodostettava lähivirkistysalue liittyy Isoniemenpuistoon. Alueelle osoitetaan yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa, joka jatkuu myös muuntamoalueen läpi Palkkikadulle.

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavamuutoksella asuinalueita täydennetään kahdella uudella pientalotontilla. Alueen asukasluku kasvaa todennäköisesti enintään kymmenellä henkilöllä.

Uusi rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan. Hulevesien hallinta paranee alueella hulevesisuunnitelman myötä. Osa alueesta osoitetaan lähivirkistysalueeksi, jonka hoitoluokka on A3 (luonnonmukainen). Kevyenliikenteen yhteys osana laajempaa Lehtikuusenpuistosta Lentävännokalle johtavaa reitistöä säilyy.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat
Asemakaavasta on tehty havainnepiirros, jossa on esitetty yksi mahdollisuus kaavan toteuttamiseksi suunnittelualueen tonteilla.

6.1.1 Rakentamistapaohjeet

Rakentamisen ohjaamiseksi asemakaavan tarkoittamaan suuntaan on tehty rakentamistapaohjeet ro-7471-1, jotka koskevat tontteja nro 2621-21 ja -23. Rakentamistapaohjeet ovat myös kaavakartalla.

Asuinalueen luonteen säilymisen kannalta on tärkeää, että tonttien uudisrakennukset suunnitellaan kunnioittaen alueelle tyypillistä ilmettä. Myös piha- ja katualueisiin sekä näiden suhteeseen toisiinsa tulisi kiinnittää huomiota tontteja rakennettaessa.

Rakennukset on sijoitettava rakennusalalle havainnepiirroksessa osoitettuja suuntaviivoja noudattaen. Rakennusten välisen selkeän hierarkian varmistamiseksi päärakennuksen tulee massaltaan ja ulkomuodoltaan erottua sille alisteisesta auton säilytyspaikasta ja talousrakennuksesta. Päärakennuksen katujulkisivun eheyteen on suositeltavaa kiinnittää erityisesti huomiota. Siihen ei tulisi sijoittaa parvekkeita tms. massaa rikkovia elementtejä.

Päärakennuksen kattokaltevuuden tulee olla 34° (1:1,5). Auton säilytyspaikkojen ja talousrakennusten kattojen kaltevuudet voivat olla kokonaisuuteen soveltuen myös loivempia.

Tonttien yleisten alueiden vastaisille rajoille on suositeltavaa istuttaa alueelle tyypillisesti pensasaidat. Tonttien välisten rajojen aitaamisesta on sovittava naapurin kanssa. Raskaita pihan päällystämistapoja kuten asfalttia tai laajoja laatoituksia tulee

välttää. Laajat, vettä läpäisemättömät pinnat vaikeuttavat tontin hulevesien hallintaa.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavamuutos toteutetaan sen saatua lainvoiman. Rakentamisen arvioidaan tapahtuvan parin vuoden sisällä.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.