



TAMPEREEN KAUPUNKI



LAPPI, KÄPYLÄN SUOJELUASEMAKAAVA

Asemakaava nro. 8182

Diaarinumero: TRE: 714/10.02.01/2018

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVA MUUTOKSEN SELOSTUS

27.8.2018, tark. 3.12.2018, tark. 17.6.2019



SITOWISE

LAPPI, KÄPYLÄN ASEMAKAAVA NRO 8182

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 27.8.2018 päivättyä sekä 3.12.2019 ja 17.6.2019 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8182. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Petsamon kaupunginosan (XXI) virkistysaluetta sekä kaupunginosan rajaa.

Asemakaavan muutos koskee:

Tampereen kaupungin Lapin kaupunginosan (127) korttelia 208-224, katu-, puisto- ja virkistysaluetta sekä kaupunginosan rajaa.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Petsamon kaupunginosan (XXI) virkistysaluetta sekä kaupunginosan rajaa.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Tampereen kaupungin Lapin kaupunginosan (127) korttelia 208-209, 211-224, katu-, puisto- ja virkistysaluetta sekä kaupunginosan rajaa.

Kaavan tilaaja:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus,
Katariina Korte

Kaavan laatija:

Sitowise Oy, arkkitehti Annina Vainio (YKS 562) sekä työryhmä arkkitehti Eija Teivas, ins. Amk Susanna Paananen (YKS 585), maisema-arkkitehti Hanna-Maria Piipponen, ark. yo Antti Mikola ja FM Satu Onnela.

Diaarinumero:

TRE: 714/10.02.01/2018, 3.12.2018

Vireille tulo:

1.2.2018

Kaavan nimi ja tarkoitus

Lappi, Käpylän pientaloalueen suojeluasemakaava. Asemakaava numero 8182.

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan keskeinen sisältö

Kaikki kaava-alueen pientalotontit osoitetaan erillispientalojen ja paritalojen korttelialueeksi, jolla rakennettu ympäristö säilytetään (AO-3/s). Käpytien alussa oleva entisenä saunana tunnetun asuinrakennuksen tontti osoitetaan asuinrakennusten korttelialueeksi, jolla rakennettu ympäristö säilytetään (A-29/s). Molempien aluevarausmerkintöjen mukaan rakennettu ympäristö muodostaa kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan kokonaisuuden, jonka merkittävyys perustuu yhtenäisyyden säilymiseen ja tyylinmukaiseen kokonaisvaikutelmaan. Asuinrakennuksia ei saa purkaa.

Rakennuksille annetaan alueelle laaditun inventoinnin arvoluokitukseen perustuvat suojelumerkinnät. Osalla tonteista myös talousrakennukselle on annettu suojelumerkintä. Asemakaavan suojelumerkintöjen ohella annetut yleismääräykset sekä kaavaan liittyvä rakentamistapaohje ohjaavat alueella tulevaisuudessa tapahtuvaa rakentamista ja korjaamista. Lisäksi asemakaavaa laadittaessa on kiinnitetty huomiota alueen vehreän yleisilmeen säilyttämiseen.

Alueen pinta-ala on 13,4 ha, josta korttelialuetta on 5,2 ha, viheraluetta 5,7 ha ja katualuetta 2,5 ha. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 20 222 k-m², josta 19 722 k-m² sijoittuu erillispientalojen ja paritalojen korttelialueelle ja 500 k-m² asuinrakennusten korttelialueelle. Kokonaisrakennusoikeudessa ei ole huomioitu asemakaavan yleismääräyksen sallimaa mahdollisuutta olemassa olevassa suojellussa rakennuksessa laajentaa kerrosalaan laskettavia tiloja rakennuksen vaiipan sisällä, vaikka asemakaavan sallima kerrosala näin ylittyisi. Korttelialueiden tehokkuus on keskimäärin $e=0,39$.

Rakennusoikeuden muutos

Asemakaava-alueella rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 2 413 k-m².

Asemakaava-alueella ei ole uusia tontteja.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voi alkaa, kun kaava saa lainvoiman ja sen myötä rakennuskielto päättyy.

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Käpylän pientaloalue sijaitsee 2 km päässä Tampereen keskustasta. Kaava-alueen pinta-ala on noin 13,4 ha. Asemakaavamuutosalue käsittää Lapin kaupunginosan korttelialueet 208-224 niitä reunustavine katuineen sekä Lapin puistoa. Lisäksi asemakaavamuutosalueeseen kuuluu osa Kaupin kansanpuistoa, joka on kaavoittamaton alue.

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavoituksen tavoitteena on turvata suunnittelualueen ominaisluonteen ja erityispiirteiden sekä kulttuurihistoriallisten- ja luontoarvojen säilyminen.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Asemakaava sisältyy Tampereen kaupungin kaavoitusohjelmaan 2018-2022 ja on ajoitettu vuodelle 2018.

Aloituskvaihe

Asemakaavan vireilletulosta on kuulutettu 1.2.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 1.2.-1.3.2018 välisen ajan mielipiteiden ja kommenttien saamista varten. Aloituskvaiheen yleisötilaisuus (tavoitetyöpaja) järjestettiin 21.2.2018 ravintola Koukun Helmessä.

Yhteenveto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetyistä lausunnoista, 2 kpl ja mielipiteistä, 3 kpl sekä niihin laaditut vastineet ovat asemakaavaselostuksen liitteenä.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluvaiheen aineisto on ollut nähtävillä 30.8.-20.9.2018 välisen ajan Palvelupiste Frenckellissä ja kaupungin internetsivuilla. Valmisteluvaiheen yleisötilaisuus järjestettiin 10.9.2018 ravintola Koukun Helmessä.

Valmisteluvaiheessa jätettiin kaksi lausuntoa, kolme kommenttia ja kahdeksan mielipidettä.

Ehdotuskvaihe

Yhdyskuntalautakunta päätti 11.12.2018 asettaa asemakaavaehdotuksen yleisesti nähtäville 13.12.2018-28.1.2019. Ehdotuskvaiheessa jätettiin kolme lausuntoa ja yksi muistutus.

Asemakaavan tarkistukset 17.6.2019:

Muistutuksen johdosta rakennusoikeutta ko. tontilla on nostettu 40 km².

Tonteilla 213-23 ja 217-69 talousrakennuksen rakennusala on suurennettu vastaamaan rakennusoikeutta. Tontin 219-63 rakennusaloja on tarkistettu ja talousrakennuksen rakennusoikeutta nostettu rakennukselle myönnetyn purkamisluvan perusteella.

Muistutuksen ja lausuntojen tiivistelmät ja vastineet ovat kohdassa 3.6.1. Alkuperäinen muistutus ja lausunnot on saatettu yhdyskuntalautakunnan tietoon.

Viranomaisyhteistyö

Valmisteluvaiheen viranomaisyhteistyö järjestettiin 6.4.2018.

Kaavaselostuksen sisältö

TIIVISTELMÄ	3
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	6
1.1 TUNNISTETIEDOT	6
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	6
1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	7
2. LÄHTÖKOHDAT	7
2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	7
2.1.1 <i>Alueen yleiskuvaus</i>	7
2.1.2 <i>Luonnonympäristö</i>	7
2.1.3 <i>Rakennettu ympäristö</i>	9
2.2 SUUNNITTELUKILANNE	12
2.2.1 <i>Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset</i>	12
2.2.2 <i>Kaava-alueita koskevat selvitykset</i>	16
3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
3.1 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TARVE	16
3.2 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KÄYNNISTÄMINEN	16
3.3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS	16
3.3.1 <i>Vireilletulo</i>	16
3.3.2 <i>Viranomaisyhteistyö</i>	16
3.3.3 <i>Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt</i>	16
3.4 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET	17
3.4.1 <i>Lähtökohhta-aineiston antamat tavoitteet</i>	17
3.4.2 <i>Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen</i>	17
3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT	20
3.6 ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA SEN KEHITYMINEN SUUNNITTELUPROSESSIN AIKANA	20
3.6.1 <i>Ehdotusvaiheen palautteet ja niiden huomioon ottaminen</i>	20
4. ASEMAKAAVAN KUVAUS	23
4.1 KAAVAN RAKENNE	23
4.1.1 <i>Mitoitus</i>	24
4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	24
4.3 ALUEVARAUKSET	24
4.3.1 <i>Korttelialueet</i>	24
4.3.2 <i>Muut alueet</i>	25
4.4 KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET	26
4.5 KAAVAN VAIKUTUKSET	26
4.5.1 <i>Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;</i>	27
4.5.2 <i>Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;</i>	27
4.5.3 <i>Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;</i>	27
4.5.4 <i>Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen</i>	27
4.5.5 <i>Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön</i>	28
4.5.6 <i>Vaikutukset elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin</i>	28
4.6 NIMISTÖ	28
5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	28
5.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	28
5.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	29
5.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA	29
6. LIITTEET	29
6.1 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	29
6.2 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA	29

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Petsamon kaupunginosan (XXI) virkistysaluetta sekä kaupunginosan rajaa.

Asemakaavan muutos koskee:

Tampereen kaupungin Lapin kaupunginosan (127) korttelia 208-224, katu-, puisto- ja virkistysaluetta sekä kaupunginosan rajaa.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Petsamon kaupunginosan (XXI) virkistysaluetta sekä kaupunginosan rajaa.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Tampereen kaupungin Lapin kaupunginosan (127) korttelia 208-209, 211-224, katu-, puisto- ja virkistysaluetta sekä kaupunginosan rajaa.

Kaavan tilaaja

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, kaavoitusarkkitehti Katariina Korte

Kaavan laatija

Sitowise Oy, arkkitehti Annina Vainio (YKS 562) sekä työryhmä arkkitehti Eija Teivas, ins. Amk Susanna Paananen (YKS 585), maisemaarkkitehti Hanna-Maria Piipponen, ark. yo Antti Mikola ja FM Satu Onnela.

Diaarinumero

TRE: 714/10.02.01/2018

Vireille tulo

1.2.2018

1.2 Kaava-alueen sijainti

Käpylän pientaloalue sijaitsee Kekkosen tien pohjoispuolella 2 km päässä Tampereen keskustasta. Asemakaavamuuotosalue käsittää

Lapin kaupunginosan korttelialueet 208-224 niitä reunustavine katui-
neen sekä Lapin puistoa. Lisäksi asemakaavamuutosalueeseen kuu-
luu osa Kaupin kansanpuistoa, joka on kaavoittamaton alue.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Lappi, Käpylän suojeluasemakaava. Asemakaavoituksen tavoitteena on turvata suunnittelualan ominaisluonteen ja erityispiirteiden säilyminen. Virkistysalueilla tavoitteena on kulttuurihistoriallisten- ja luon-
toarvojen sekä virkistysalueiden toimintojen turvaaminen.

Asemakaava numero 8182.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Käpylän pientaloalue rakennettiin pääosin 1910-20-luvun vaihteessa. Vuoden 1933 asemakaava laajensi aluetta hivenen itään ja täydennysrakentamisena tuli muutama talo vielä 1940- ja 50-luvuilla. Talot ovat enimmäkseen hirsisiä paritaloja, jotka on pääosin muutettu yhden perheen taloiksi. Rakennukset ovat tiiviisti katujen varrella, mikä luo miellyttävää kaupunkitilaa ja ympäristöä. Alue on säilyttänyt hienosti alkuperäisen yleisilmeensä, jonka luonteeseen vaikuttaa myös ympäröivä vihervyöhyke.

Koivujen reunustamat kadut myötäilevät maaston muotoja ja pienten omakotitonttien rakennukset seuraavat katulinjaa. Pieni keskuspuisto Lapin aukea on alueen sydän. Käpylä on kokonaisuutena tiivis ja yhtenäinen viehättävine rakennuksineen, mikään tietty kortteli ei nouse ylitse muiden.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, kallio- ja maaperä

Suunnittelualaue on maastoltaan vaihtelevaa metsikköistä ja kallioista. Asuinalue sijoittuu pohjois-luoteispuolen harjun ja eteläpuolen kallioisen alueen väliin luonnostaan suojaisaksi tiiviiksi kokonaisuudeksi.

Alueen maaperä koostuu GTK:n aineistojen mukaan kalliomaasta (Ka)RT.

Vesistöt ja vesitalous

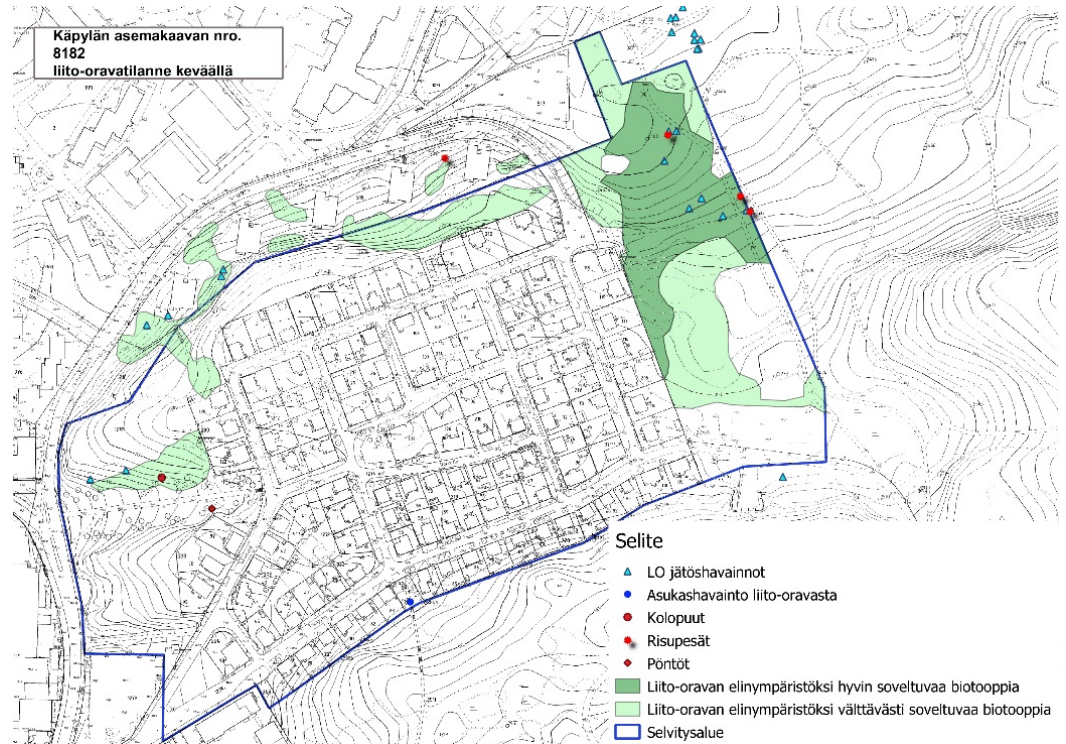
Suunnittelualaue kuuluu Näsijärven valuma-alueeseen. Suunnittelualaueella ei sijaitse pohjavesialueita.

Alueelle ei sijoitu lampia tai muita pintavesistöjä.

Kasvillisuus ja eläimistö

Luontoselvitys

Tampereen kaupunki on laatinut kaavoitettavalle alueelle luontoselvityksen. Selvityksen perusteella alueen koillisosassa on liito-oravan elinympäristöksi hyvin sopivaa biotooppia. Alueen koillisosassa tehtiin myös havaintoja risupesistä sekä jätöshavaintoja. Muutamia havaintoja tehtiin myös alueen länsiosassa Lapinpuistossa.



Liito-oravahavainnot 2018.

Luontoselvityksen yhteydessä on kartoitettu myös alueen perinnekulttuurikasvillisuutta. Piha-alueilla esiintyi joitakin perinteisiä perenalajeja, mutta pääosin kasvillisuus on tavanomaista.

Lepakkoselvitys

Kaava-alueelle on laadittu lepakkoselvitys (FCG Suunnittelu- ja tekniikka Oy). Selvitys perustuu olemassa oleviin lähtötietoihin ja kesällä 2018 laadittuihin maastokartoituksiin. Alueella esiintyvä lepakkolajisto ja lepakoille arvokkaat alueet sekä siirtymäreitit kartoitettiin yöaikaan tehtävällä detektorikartoituksella Suomen lepakkotieteellisen yhdistyksen kartoitusmenetelmiä soveltaen (SLTY 2012).

Selvitysalueella havaittiin ainoastaan pohjanlepakkoa, joka on Suomen runsain ja laajimmalle levinnyt lepakkolaji. Alueella havaittiin ruokailemassa vain korkeintaan kaksi eri pohjanlepakkoyksilöä. Lisäksi kesäkuussa varsinaisen selvitysalueen pohjoispuolelta tehtiin yksi havainto ohilentävästä vesisiipasta.

Alueelta ei löydetty kohteita, jotka täyttäisivät lepakoiden tärkeiden ruokailualueiden kriteerit eikä havaittu myöskään viitteitä lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikoista.

Selvityksen perusteella Käpylän suojeleusmakaavan muutosalueella ei ole erityisen suurta merkitystä lepakoiden elinympäristönä, eikä lepakoiden suhteen ole tarpeen antaa erityisiä maankäyttösuosituksia.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue rajautuu lännessä Rauhaniementiehen ja pohjoisessa Rauhaniementien varrelle sijoittuvaan kerrostalokokonaisuuteen. Käpytien varressa kaava-alueen eteläpuolella on kolme kerrostalotonttia. Aluetta ympäröi muualla rakentamattomat viheralueet.

Kaupunkikuva ja alueen rakennuskanta

Alueen kadut myötäilevät maaston muotoja. Pientalot sijoittuvat tiiviisti katujen varsille. Asuinrakennukset on pääosin rakennettu kiinni katualueen rajaan. Käpylän alue muodostaa tiiviin ja vaihtelevuudessaankin yhtenäisen kokonaisuuden.

Alueen kaikki rakennukset ovat asuinkäytössä. Aiemmin osassa rakennuksia on toiminut esimerkiksi kauppoja, mutta tilat on sittemmin otettu asuinkäyttöön. Käpytien alussa on kookkaampi kivitalo, jossa on toiminut muun muassa sauna ja ruokala. Nykyisin rakennus on asuinkäytössä. Käpytien ja Rauhaniementien risteyksessä on päivittäistavarakauppa. Muuten alue tukeutuu keskustan palveluihin.

Taloussrakennukset sijoittuvat kortteleiden keskiosiin tonttien välisen rajan tuntumaan. Olevat taloussrakennukset ovat pääsääntöisesti pienipiirteisiä ja alueen vaihtelevaan yleisilmeeseen sopivia. Autotalleja ja -katoksia ei ole paljon.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö

Lapin pientaloalue on määritelty valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi Museoviraston RKY-inventoinnissa 2009 (www.rky.fi).

Kuvaus

Lapin pientaloalue on yhtenäinen 1900-luvun alun työväenasuinalue, joka perustuu 1915 järjestettyyn suunnittelukilpailuun.

Lapin pientaloalue on syntynyt Lapinniemen tehdasalueen viereen 1915 ja 1934 välisenä aikana. Alueen rakennuskannassa näkyy 1915 järjestetyssä suunnittelukilpailussa palkittujen ehdotusten perusilme ja jugendin piirteitä. Asuinrakennukset muodostavat yhtenäiset rivistöt katujen varsille ja taloussrakennukset on ryhmitelty tonttien

sisäosiin. Yksikerroksiset ja harjakattoiset puurakennukset ovat pääosin yhdenperheen taloja. Yhtenäinen rakennustapa tekee alueesta ehjän kokonaisuuden.

Historia

Tampereen kaupunki alkoi 1914 jakaa perheellisille kaupunkilaisille tontteja Tammelan pohjoispuolisesta metsästä. Lapin pientaloalue syntyi vähävaraiselle työväestölle, kun Tampereen kaupunki järjesti 1915 piirustuskilpailun Lapinniemeen ja Viinikkaan rakennettavia työväenasuintaloja varten. Kilpailun, joka käsitti kahden huoneen ja keittiön kokoisen asunnon suunnittelun, voitti arkkitehti Max Frelander, ja huoneen ja keittiön asuntoja käsittävän B-sarjan A.E. Eränen. Ensimmäiset talot valmistuivat 1915 ja rakennustoiminta alueella jatkui vuoteen 1934 asti, jolloin valmiina oli 113 taloa.

Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi 2013

Pirkanmaan maakuntamuseo on laatinut Tampereen Lapin pientaloalueen suojeluasema-kaava – rakennetun kulttuuriympäristön inventointi 2013 -selvityksen asemakaavan laatimisen lähtökohdaksi. Inventoinnin tarkoituksena on määritellä Lapin pientaloalueen rakennetun ympäristön kulttuurihistorialliset ominaispiirteet asemakaavan laatimista varten ja rakennuskohtaisella tarkkuudella.

Inventoinnissa tutkittiin alueen 114 rakennetun ympäristön kohdetta ja kohteissa sijaitsevat rakennukset. Lopputuloksena syntyneessä raportissa esitellään alueen rakennetun kulttuuriympäristön keskeiset arvot sekä rakennuskohtaiset kuvaukset, arvot ja toimenpidesuositukset. Kaikki alueen asuinrakennukset on arvoluokitettu lukuun ottamatta kolmea uudisrakennusta. Piharakennuksista on arvoluokitettu ennen vuotta 1960 rakennetut piharakennukset.

Lapin suojelukaavan inventoinnin päivitys 2018

Asemakaavan laatimisen yhteydessä inventointia on päivitetty niiden kohteiden osalta, joille on vuonna 2012 tai sen jälkeen haettu rakennuslupaa. Lopputuloksena neljän asuinrakennuksen arvoluokka laski. Luokasta yksi luokkaan kaksi laski kolme rakennusta ja luokasta kaksi luokkaan kolme yksi rakennus. Syynä oli useimmiten rakennusaikakaudelle vieraat detaljit ja värit muutoksissa.

Muinaismuistot

Alueen arkeologista kulttuuriperintöä on selvitetty Kauppi-Niihaman osayleiskaava-alueen kulttuuriympäristöselvityksessä 2004 ja Tampereen keskustan arkeologisessa osayleiskaavainventoinnissa 2014. Kaava-alueella ei sijaitse muinaisjäänköksiä tai muita kulttuuriperintökohteita, mutta kaavan vaikutusalueella, välittömästi kaava-alueen eteläpuolella metsäisellä kalliomaellä, on laajempi Lappi-niminen muinaisjäänköalue (tunnus 1000006459). Muinaisjäänköalueella on useita kivenlouhinta-alueita, joita on merkitty myös vuoden 1899 karttaan. Louhintaa on siten paikalla toteutettu ainakin 1800-luulta lähtien. Käpytien, Parantolankadun ja Kekkonen-tien välisellä metsäalueella

on kalliopaljastumia ja -seinämiä, joissa louhintajälkiä on hyvin tiheässä. Tästä syystä kyseinen alue on rajattu muinaisjäännökseksi yhtenä kokonaisuutena.

Liikenne

Käpylän pientaloalueelle saavutan lounaasta Käpytietä tai alueen koillisnurkasta Rauhaniementien päästä. Alueen kadut ovat vaihtelevan levyisiä tonttikatuja. Erillinen jalkakäytävä on ainoastaan Käpytien alussa. Katujen varsilla on runsaasti alueen identiteettiä luovaa puustoa ja istutuksia. Kadunvarsipysäköinti on yleistä.

Rauhaniementietä kulkee linja-auto, jonka päätepysäkki on Rauhaniementien päässä, Teljontien ja Havutien kulmauksessa.

Jalankulun reitit

Alueen poikki kulkee useita jalankulun reittejä. Keskeinen reitti kulkee etelästä Kaupinojanpuistosta Helletien kohdalle ja edelleen alueen katuverkon kautta länteen Lapin puiston läpi Naistenlahden suuntaan tai vaihtoehtoisesti porrasyhteytenä Aaltotien ja Teljontien kulmauksesta alas luoteeseen. Alueen länsiosassa kulkee Kaupin kansanpuiston reittejä.

Virkistys

Kaupin kansanpuiston kautta avautuu kulku viheralueita myöten aina Niihamaan asti. Alueella on kattava ulkoilupolkujen ja hiihtolatujen verkosto. Kaupin alue tarjoaa myös useita urheilupalveluita, ja se on seudullisesti merkittävä urheilun ja virkistykseen alue Tampereella. Kaupin aluetta kehitetään osana laajempaa urheilukampusta.

Keskustasta on mahdollista kulkea Kauppiin rantojen viherreittiä myöten. Lapinniemessä reitti kulkee rantapuistoissa. Koukkuniemen osalta reitti kulkee tontilla, mutta rantaraitin käyttö on vakiintunutta ja sitä käytetään kuin julkista viheraluetta.

Palvelut

Käpytien ja Rauhaniementien risteyksessä on päivittäistavara-kauppa. Muilta osin alue tukeutuu keskustan palveluihin. Suunnittelualueen läheisyyteen sijoittuu parin kilometrin säteelle useita kouluja ja päiväkotia.

Tekninen huolto

Alueen vesi- ja viemärijohdot kulkevat pääosin katualueilla. Alueen sisäosien kortteleiden 213, 214, 217 ja 218 johdot on osittain keskitetty korttelin keskelle ja ne kulkevat naapuritonttien kautta. Havutien itäpuolisen korttelialueen keskellä kulkee Havutien suuntainen viemärijohdo.

Kaukolämpöverkko ulottuu alueen länsiosaan. Kaava-alueella on sähköjakeluverkko. Käpytien eteläpuolella on maalämpökielto (kallioluolasto).

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Naistenlahden voimalaitos sijaitsee kaava-alueen lounaispuolella. Asemakaavan muutosalue kuuluu Naistenlahden voimalaitoksen konsultointivyöhykkeeseen. Toiminnanharjoittajan laatiman riskiarvioinnin mukaan suuronnettomuuden vaikutusalue ei ulotu asemakaavan muutosalueelle asti eikä siten edellytä toimenpiteitä.

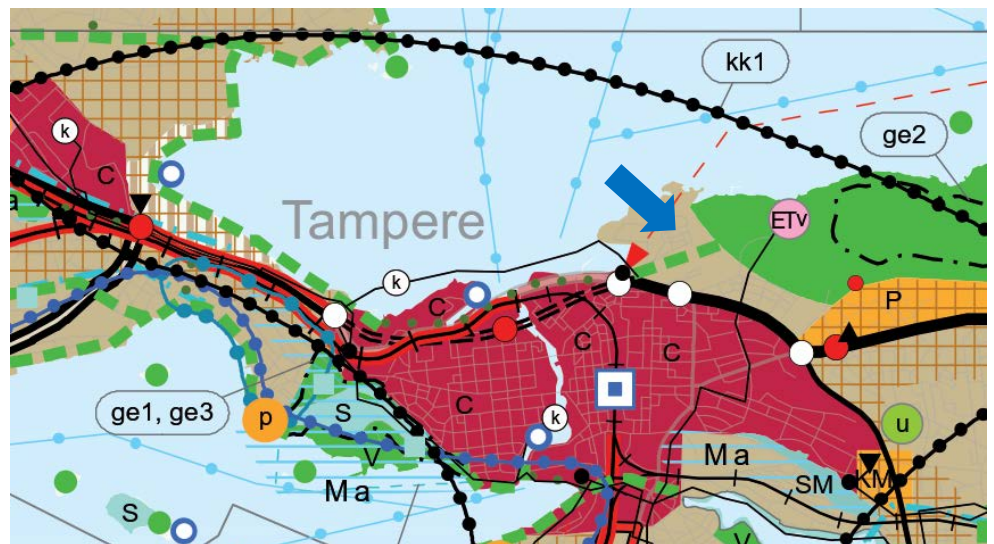
Maanomistus

Kaavoitettava alue on kokonaisuudessaan Tampereen kaupungin omistuksessa. Alueen pientalotontit on vuokrattu.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

Maakuntakaava



Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä nuolella.

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019.

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Kaava-alue kuuluu Tampereen ydin-kaupunkiseudun ja eteläisen Pirkanmaan pohjois–eteläsuuntaiseen kehittämissuunnitelmaan (kk1 -merkintä). Kaava-alueen eteläpuolelle on osoitettu viheryhteys keskustan ja Kaupin kansanpuiston välille.

Maakuntakaavassa on osoitettu Käpylän pientaloalue valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä.

Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.



Käpylän pientaloalue Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 arvokkaiden rakennettujen kulttuuriympäristöjen kartassa.

Tampereen keskustan strateginen osayleiskaava

Kaava-alue kuuluu suurimaksi osaksi Tampereen keskustan strategisen osayleiskaavan alueeseen. Osayleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.1.2016.

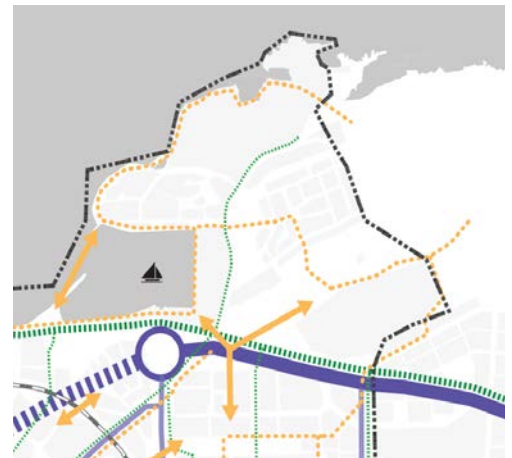
Alueen eteläpuolella kulkee viheryhteys keskustasta Kaupin kansanpuistoon. Käpylän pientaloalue on määritelty valtakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (rky 2009).



Ote keskustan strategisen osayleiskaavan maankäyttökartasta.

Keskustan strategisessa osayleiskaavassa on määritelty kevyen liikenteen yhteys Lapinpuistosta alueen läpi Kaupinpuistoon tärkeäksi jalankulun reitiksi. Reitti kulkee alueen keskellä sijaitsevan pienen Lapin aukea -nimisen puiston vierestä.

Ote keskustan strategisen osayleiskaavan liikennekartasta.



Yleiskaava 2040

Kantakaupungin yleiskaava 2040 on hyväksytty valtuustossa 15.5.2017. Kaupunginhallitus on määrännyt yleiskaavan osittain voimaan kuulutuksella 20.9.2018 lukuun ottamatta Hämeenlinnan hallinto-oikeuden kumoamia osia ja lidesjärven osayleiskaavan aluetta. Hallinto-oikeuden päätöksestä on valitettu korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Yleiskaavassa kyseiset alueet on osoitettu asumisen alueeksi. *Kantakaupungin yleiskaava 2040: https://www.tampere.fi/tiedostot/y/4tmQcUzJD/YK2040_kartat1_4_osittainen_voimaantulo_20_09_2018.pdf*

Asemakaavat

Alueen korttelijako ja katuverkko on määritelty kaavassa nro -165 vuodelta 1933 (Lapin esikaupungin asemakaavaehdotus). Alueelle on osoitettu asuinrakennusten tontteja, joille on sallittu enintään 2-kerroksisten kahden perheen omakotitalojen rakentaminen. Rakennusten räystäslistan enimmäiskorkeudeksi maanpinnasta on määritelty 5 m ja katon harjan 9 m.

Käpytien ja Rauhaniementien liittymässä on pienellä alueella voimassa asemakaava -179 vuodelta 1938.

Suurimmassa osassa kortteleita, katualueilla ja Teljontien pohjoispuolen viheralueella on voimassa kaava nro 33 vuodelta 1947 (Lapin kaupunginosan asemakaavan muutos). Alkuperäinen kaava -165 on voimassa enää alueen länsilaidassa Lapin puiston alueella. Jo alkuperäisessä asemakaavassa esitetyt Lapin puiston alueen geometriset istutus- ja polkuaiheet säilyivät vuoden 1947 asemakaavan muutoksessa, mutta niitä ei ole ikinä toteutettu. Kaavamuuos vaikutti vain Kantotien nimeen, kortteleiden 208 ja 222 numerointiin sekä tonttien 35 ja 105-119 talousrakennusten rakennusalojen sijoittelun. Lisäksi annettiin kaavamääräys koskien alueen talousrakennuksia: Rakennusala 1-kerroksista, korkeintaan 5 m korkuista talousrakennusta varten, joka saadaan rakentaa naapuritontilla olevaan rakennukseen kiinni ilman palomuuria. Vesikatto on tehtävä kaltevaksi omalle tontille päin.

Käpytien ja Salotien kulmassa olevalla tontilla (nro 76) on voimassa kaava nro 168 (Lapin kaupunginosan korttelin nro 217 asemakaavamääräysten muutos) vuodelta 1950. Muutoksella laajennettiin päärakennuksen rakennusala 5 m koilliseen.

Havutien pohjoispäädyn kaksi omakotitalotonttia (118 ja 119) on osoitettu kaavassa nro 303 vuodelta 1952 (Lapin kaupunginosan asemakaavan laajennus). Kaavassa on jo huomioitu tonttien läpi kulkeva viemäriinjauus ja maaston epätasaisuudesta johtuen määrätty tonttien ta-soittamisesta.

Havutien itäpuolen tonteilla 113-116 on voimassa asemakaavanmuutos vuodelta 1953 (kaava nro 424 Lapin kaupunginosan korttelin nro

216 asemakaavamääräysten muutos), jossa talousrakennusten sijoittelua muutettiin tonttien 114 ja 115 yhteisen talousrakennuksen mahdollistavaksi.

Kaavassa nro 525 (Lapin kaupunginosan korttelin 220 tonttien 118 ja 119 asemakaavan muutos) erotettiin tonttien 118 ja 119 talousrakennusten rakennusalat irti toisistaan autotallin rakentamisen mahdollistamiseksi. Rakennusalan aiempi sijainti oli jyrkässä rinteessä.

Kaavassa nro 574 (Lapin kaupunginosan korttelin nro 220 tontin nro 89 asemakaavamääräysten muutos (Käpytie 34)) laajennettiin Käpytien eteläpuolella olevan tontin rakennusala noin 4 m tontille päin.

Korttelin 224 (Käpytien alkupää) ainoalla tontilla on voimassa kaava nro 1132, (Lapin kaupunginosan tontin nro 99/224 asemakaavamääräysten muutos). Muutos mahdollisti myös liiketilojen sijoittamisen rakennukseen.

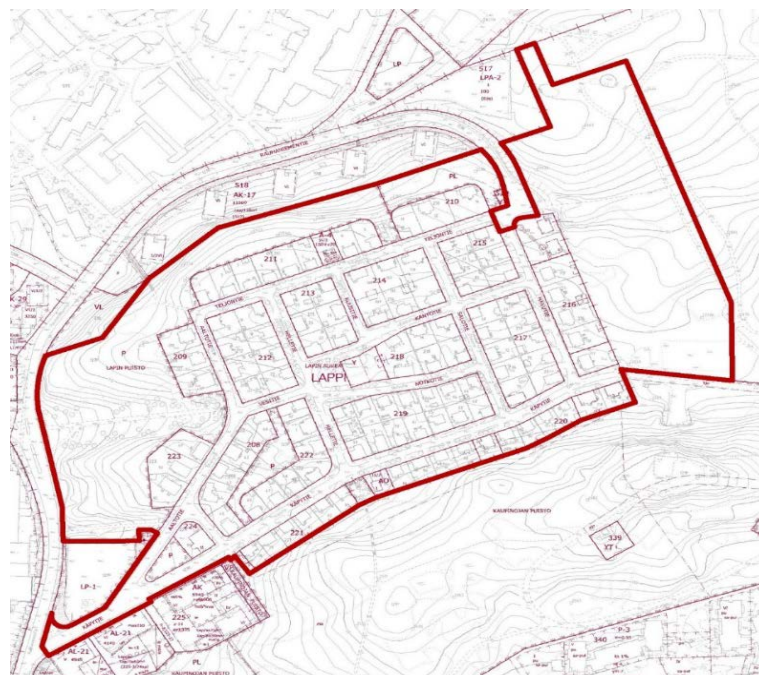
Tontilla 84/220 voimassa olevassa asemakaavan muutoksessa (kaava nro 2377, v.1965) poistettiin tontin rakennusoikeus piharakennukselle ja sallittiin päärakennuksen yksikerroksinen laajennus.

Kaava-alueeseen kuuluu eteläreunalla pieni osa Kaupunginojan puistoa, jossa on voimassa asemakaava 2984 vuodelta 1968.

Asemakaavan muutos, kaava nro 5416 vuodelta 1979, laajensi tontin nro 7/211 rakennusala ja vahvisti piharakennuksen rakennusalan puuttumisen.

Teljontien pohjoispäädyn tonttien takana olevalla viheralueella on voimassa kaava nro 5513, Korttelinumeron muutos, vuodelta 1979. Viheralue on osoitettu luonnontilassa säilytettäväksi puistoalueeksi.

Kaava-alueen itälaidan viheralueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.



Ote ajantasa-asetmakaavasta. Kaava-alue rajattu punaisella

Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu v. 2016.

2.2.2 Kaava-aluetta koskevat selvitykset

- Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, Pirkanmaan maakuntamuseo, 2013
- Lapin suojelukaavan inventoinnin päivitys, Sitowise, 2018
- Eliöstö- ja biotooppiselvitys, Tampereen kaupunki, biologi Kari Korte, 2018
- Käpylän suojeluasemakaavan nro 8182 lepakkoselvitys, FCG Suunnittelu- ja tekniikka Oy, 2018

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavamuutoksen tarve

Lapin pientaloalue on määritelty valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi Museoviraston RKY-inventoinnissa (www.rky.fi). Alueen arvot on huomioitu maakunta- ja yleiskaavoituksessa. Asemakaavatasolla alueen kaavamääräykset ovat kuitenkin pääosin edelleen vuoden 1933 asemakaavaehdotuksesta eikä suojelutarvetta ole huomioitu. Asemakaavoitustyön tavoitteena on turvata suunnittelualueen ominaisluonteen ja erityispiirteiden säilyminen.

3.2 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaava sisältyy Tampereen kaupungin kaavoitusohjelmaan 2018-2022 ja on ajoitettu vuodelle 2018.

3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

3.3.1 Vireilletulo

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on kuulutettu 1.2.2018 Aa-mulehdessä, kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja kaupungin internet-sivuilla.

3.3.2 Viranomaisyhteistyö

Valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 6.4.2018.

3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Aloituvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 1.2.-1.3.2018 Palvelupiste Frenckellissä ja kaupungin internetsivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin kaksi lausuntoa ja kolme mielipidettä. Yhteenvedo lausunnoista ja mielipiteistä sekä niihin laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Asemakaavan aloitusvaiheessa järjestettiin kaava alueen asukkaille ja osallisille suunnattu tavoitetyöpaja 21.2.2018 ravintola Koukun Helmessä (Rauhaniementie 19). Tavoitetyöpajan tarkoituksena oli keskustella alueen ominaispiirteistä ja identiteetistä sekä kerätä asukkaiden kokemuksia alueesta asemakaavan ja rakentamistapaohjeen laatimisen lähtökohdaksi. Lisäksi haluttiin koota asukkaiden tarpeet, toiveet ja huolet alueen asemakaavan muuttamiseen liittyen ja jakaa tietoa kaupungin tavoitteista.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluvaiheen aineisto on ollut nähtävillä 30.8.-20.9.2018 välisen ajan Palvelupiste Frenckellissä ja kaupungin internetsivuilla. Valmisteluvaiheen yleisötilaisuus järjestettiin 10.9.2018 ravintola Koukun Helmessä.

Valmisteluvaiheessa jätettiin kaksi lausuntoa, kolme kommenttia ja kahdeksan mielipidettä. Palaute- ja vastineraportti valmisteluvaiheesta on kaavaselostuksen liitteenä.

Ehdotusvaihe

Yhdyskuntalautakunta päätti 11.12.2018 asettaa asemakaavaehdotuksen yleisesti nähtäville 13.12.2018-28.1.2019.

Ehdotusvaiheessa jätettiin kolme lausuntoa ja yksi muistutus. Muistutuksen ja lausuntojen tiivistelmät ja vastineet ovat kohdassa 3.6.1.

Hyväksyminen

Asemakaavamuutoksen hyväksyy Tampereen valtuusto yhdyskuntalautakunnan ja kaupunginhallituksen esityksestä. Kaavan hyväksymistä koskevasta valtuuston päätöksestä voi jättää valituksen hallinto-oikeuteen. Kaupunki ilmoittaa kaavan voimaantulosta kuulutuksella.

3.4 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteet

3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Asemakaavoituksen tavoitteena on turvata suunnittelualueen ominaisluonteen ja erityispiirteiden säilyminen. Virkistysalueilla tavoitteena on kulttuurihistoriallisten- ja luontoarvojen sekä virkistysalueiden toimintojen turvaaminen.

3.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Aloitussvaihe

Kaavoitustyön aloitusvaiheessa järjestetyssä tavoitetyöpajassa käsiteltiin kaava-alueen asukkaiden ja osallisten kokemuksia ja näkemyksiä alueesta asemakaavan laatimisen lähtökohdaksi.

- Alueen ympärille ei haluttu uutta rakentamista.
- Alueen yleisilmeen ja katutilojen toivottiin säilyvän nykyisen kaltaisina, vehreinä. Myös puistojen ja virkistysalueiden toivottiin säilyvän yhteyksineen.
- Lapin aukean viereisen yhteisenä puistona ja leikkipaikkana toimivan alueen toivottiin säilyvän yhteisessä käytössä.
- Alueelle toivottiin ohjeistusta kasvillisuuden uusimisesta, niin tonteilla kuin katualueilla.
- Perinteisinä säilyneet rakennusten julkisivut ja rakennusten sijoittelun luoma tiivis kylämiljöö koettiin tärkeäksi alueen viihtävyyden kannalta.
- Asemakaavan ja rakentamistapaohjeen toivottiin kertovan asukkaille selkeästi mitkä ratkaisut ovat alueella sallittuja ja mitkä eivät.
- Erityisesti piharakennusten laajuutta, sijoittumista ja käyttöä haluttiin pohdittavan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin kaksi lausuntoa ja kolme mielipidettä. Lausunnot koskivat rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin päivittämistä, perinnekulttuurikasvillisuuskartoitusta, muinaisjäännöksiä ja Pirkanmaan maakuntakaavan huomioimista. Mielipiteet koskivat muun muassa kaava-alueen vieressä sijaitsevaa yleistä pysäköintialuetta, luontoarvojen huomioimista, rakennuspaikkojen ja rakennustavan ohjaamista, pysäköintiä, jalankulkuyhteyksiä, maisemanäkymiä ja alueelle määrättyä rakennuskieltoa.

Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheen yleisötilaisuudessa 10.9.2018 ravintola Koukun Helmessä keskusteltiin muun muassa seuraavista aiheista:

- Miten suojeluasemakaavalla varmistetaan, ettei alueelle rakenneta sinne sopimattomia uudisrakennuksia?
 - Asemakaavassa on osoitettu tarkasti rakennusala, rakennuksen kerrosluku ja rakennusoikeuden määrä
- Saako rakennuksiin tehdä vanhoja piirteitä palauttavia korjauksia?
 - Kyllä.
- Miksi talousrakennuksen rakennusala ei joillakin tonteilla ole koko tontin levyinen?
 - Talousrakennuksen tai -rakennelman rakennusala ei voida sijoittaa esimerkiksi liian lähelle päärakennusta, maanalaisen johdon päälle tai liian lähelle suojeltua talousrakennusta.
- Miksi talousrakennuksen tilalle ei saa tehdä pientä asuinrakennusta?
 - Alue on jo nykyisin tiiviisti rakennettu eikä tonttien jakaminen pienemmiksi ole perusteltua. Talousrakennukseen voi kuitenkin tehdä huonemaisen tilan.
- Saako talousrakennukseen tehdä tulipesän ja piipun?
 - Asemakaavassa ei ole tähän liittyviä rajoituksia.
- Voiko paritalotontille rakentaa kaksi talousrakennusta?

- Talousrakennuksia ja rakennelmia voi tehdä useita, mutta niiden yhteen laskettu katettu ala ei saa olla asemakaavassa osoitettua suurempi.
- Miksi talousrakennusten kokoa ja kattomuotoa ei ole rajattu tarkemmin?
 - Alkuperäisten talousrakennusten käyttötarkoitus on poikennut nykyisistä. Asemakaavassa on pyritty mahdollistamaan tonteille autotallin tai -katoksen rakentaminen. Asemakaava ohjaa muun muassa talousrakennusten kokoa ja korkeutta.
- Onko rakentamistapaohje riittävän sitova?
 - Keskeisimmät asemakaavan tavoitteiden toteutumiseen vaikuttavat määräykset on osoitettu asemakaavassa. Rakentamistapaohje tukee ja täsmentää asemakaavamääräyksiä.
- Mitä tarkoittaa, ettei rakennusta saa purkaa?
 - Suojeltua rakennusta ei saa purkaa. Purkaminen tulee kyseeseen vain, jos rakennus tuhoutuu korjauskelvottomaksi.
- Kaduista ei saa tehdä liian rakennettuja.
- Kenellä on vastuu katupuiden hoitamisesta?
 - Katujen saneerauksen yhteydessä laaditaan erillinen katusuunnitelma, jota asukkaiden on mahdollista kommentoida.
- Koska rakennuskielto päättyy?
 - Rakennuskielto päättyy kaavan saatua lainvoiman.
- Miksi kadun varteen ei ole osoitettu asukkaiden pysäköintiä nykyisen käytännön mukaan?
- Miten voitaisiin estää ulkopuolisia pysäköimästä Käpylän alueen katujen varsille?
 - Katu on yleistä aluetta, jolla ei voi olla nimettyjä autopaikkoja. Kadun varressa pysäköiminen on sallittua kaikille, jos sitä ei ole erikseen kielletty.

Lisäksi esitettiin mielipiteitä tonttien vuokriin ja viheralueiden hoitoon liittyen.

Valmisteluvaiheessa jätettiin kaksi lausuntoa, kolme kommenttia ja kahdeksan mielipidettä. Lausunnot koskivat maanalaisten tilojen ja rakenteiden sekä maalämpökaivojen rakentamisen kieltämistä koskevaa kaavamerkintää, luontoarvoja ja voimalaitoksen konsultointivyöhykkeen osoittamista. Mielipiteet koskivat pysäköintiä, talousrakennuksen rakennusalan laajuutta, talousrakennuksen suojelumerkintää, rakennusoikeuden määrää, katu ympäristön säilymistä, keskuspuistoa, rakentamistapaohjetta ja perinnekasvillisuutta.

Laadulliset tavoitteet

Asemakaavan laatimisen tavoitteena on turvata alueelle laaditussa inventoinnissa tunnistettujen ja arvotettujen piirteiden säilyminen alueella. Asemakaava pyritään laatimaan siten, että alueen rakentamista ja korjaamista voidaan ohjata alueen arvot huomioivalla tavalla. Alueen yhtenäinen kokonaisuus ja toisaalta eri aikakausien rakentamisen

erityispiirteet halutaan säilyttää. Alkuperäiset materiaalit ja rakennusten detaljiikka ovat keskeisiä tekijöitä alkuperäisen rakennusajankohdan tunnistamisen ja säilymisen suhteen. Tontit ja yleiset alueet muodostavat yhdessä tiiviin, vehreän kokonaisuuden, jonka säilymistä kaavaa laadittaessa tavoitellaan.

3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavaratkaisun vaihtoehtoja on käsitelty kaavan ohjausryhmän toimesta. Kaavan laatimisen aikana todettiin, että tiiviisti rakennetuilla tonteilla rakennuksia ei ole mahdollista laajentaa rakennetun kulttuuriympäristön arvojen kärsimättä. Yhtenäisen rakennusoikeuden antaminen korttelialueille ei ollut mahdollista ja rakennusalalle osoitettavan rakennusoikeuden määrän lähtökohdaksi päätettiin ottaa alkuperäisen rakennuksen ala. Talousrakennusten osalta asemakaavaa laadittaessa on pohdittu rakentamisen määrää ja sijoittumista tontille. Kaavan yleismääräyksiä ja rakentamistapaohjetta laadittaessa on pohdittu määräysten riittävää ja tarpeellista tarkkuustasoa.

3.6 Asemakaavaratkaisun valinta ja sen kehittyminen suunnitteluprosessin aikana

3.6.1 Ehdotusvaiheen palautteet ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavaehdotuksesta saatiin kolme viranomaislausuntoa ja yksi muistutus.

1. Pirkanmaan liitto:

Kaavaratkaisu on rakennetun ympäristön arvojen osalta tehty huolellisen arvottamistyön tuloksena. Voimaan tultuaan esitetty suojelu- asemakaava turvaa maakuntakaavassa tunnistettujen rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymisen riittävällä tavalla.

Kaavaehdotuksessa korttelin nro 221 tontilla nro 80 (osoitteessa Käpytie 16) ei ole osoitettu asuinrakennukselle lainkaan suojelumerkintää, mihin ei kaavaselostuksesta tai rakennusinventoinneista löydy perusteita. Näin ollen kyseistä suojelumerkinnän puuttumista voitaneen pitää teknisluonteisena virheenä. Kaavaehdotukseen tulisikin täydentää kohdetta koskeva suojelumerkintä.

Lisäksi edellä kuvatun tontin itäpuolella, tosin kaava-alueen ulkopuolella Kaupinojan puistossa, on puiston nimeksi kaavakarttaan kirjattu virheellisesti Kaupunginojanpuisto.

Vastine:

Korttelin 221 tontilla 80 sijaitsevalle rakennukselle on myönnetty purkulupa, minkä vuoksi suojelumerkintä on luonnosvaiheen jälkeen poistettu kaavaehdotuksesta ja rakennusala sijoitettu viereisen talon kanssa samaan linjaan. Kaupinojan puiston nimi on korjattu kaavakartalle.

2. Pirkanmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus:

Pirkanmaan ELY-keskus pitää valittua kaavaratkaisua oikeana ja määräysten turvaavan valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön säilymistä.

Suojelukaava on kokonaisuudessaan hyvin ja asianmukaisesti laadittu.

Tarkennuksena kaavamääräysten yleismääräyksiin liittyen: kun museoviranomainen mainitaan tahona, jolta pyydetään lausuntoa kulttuuriympäristön osalta, niin myös ELY-keskukselta tulee pyytää lausunto sen MRL:n tehtävän mukaisissa tilanteissa.

Vastine:

ELY-keskuksen rooli on rakennusvalvontaviranomaisen tiedossa ja tarvittavat lausunnot pyydetään voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti. Suojelukaavassa on perusteltua korostaa museoviranomaisten roolia niissäkin hankkeissa, jotka ovat asemakaavan mukaisia.

3. Pirkanmaan maakuntamuseo:

Ajantasainen asemakaava on keskeinen työväline alueen kulttuurihistoriallisten arvojen vaalimisessa.

Käpylän suojeluasemakaavaehdotus turvaa asianmukaisesti Lappi-Käpylän valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä.

4. Muistutus:

Asemakaavanmuutoksen lähtökohtana tulee olla nykyinen, voimassa oleva asemakaava ja siihen määritellyt rakennusalat. Vaadimme, että tontillemme osoitetaan vähintään voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusala, jonka tulee mahdollistaa nykyisten luvanmukaisten rakennusten kunnossapito ja säilyminen myös tulevaisuudessa. - - Tontillemme tulee siis osoittaa asemakaavassa asuinrakennusoikeutta nykyisen toteutetun rakennusalan mukaan, eli vähintään - - kerrosneliometriä.

Perusteluina mm. se, että Tampereen kaupunki on perinyt meiltä kiinteistöstämme nykyisen rakennusoikeuden mukaista vuokraa koko vuokrasopimuksemme ajan, koska tontilla on ensimmäisestä asemakaavasta lähtien sijainnut kaksi rakennusta asuinrakennus ja liikerakennus (rv. 1914 ja 1929). Myös nykyinen vuokra määräytyy voimassa olevan kaavan rakennusoikeuden mukaan. Olemme vastaavasti maksaneet koko omistusaikamme korkeampaa kiinteistöveroä kiinteistöstämme.

Katsomme myös, että asemakaava ei voi perustua riittäviin selvityksiin, kun niitä tehtäessä ei ole huomioitu sitä tosiseikkaa, että tonttimme liikerakennus on julkisivuiltaan muutettu asuinkäyttöön muuttamisen yhteydessä, ja on siksi perusteetonta määritellä sitä korkeimpaan suojeluluokkaan (srp-2). Oikea merkintä olisi srp-4. Koska

asuinrakennustamme ei ole merkitty rakennusalalle, on se ristiriidassa esitettyyn kaavamääräyksen purkamiskielltoon nähden.

Emme voi hyväksyä sitä, että asemakaavaehdotuksessa ei huomioida omakotitaloamme, joka on Tampereen kaupungin myöntämällä rakennusluvilla vuosina 1985 ja 2013 rakennettu ns. myymälänhoitajan talon paikalle. Katsomme että esitetty asemakaavanmuutos ehdotus aiheuttaa meille kohtuutonta haittaa ja alentaisi kiinteistömme arvoa. Kyseessä on vaivalla kunnostamamme kiinteistö ja pääasiallinen asuntomme.

Kaavoituksen vastine muistutukseen:

Asemakaavoituksen tavoitteena on turvata suunnittelualueen ominaisluonteen ja erityispiirteiden säilyminen sekä turvata suojeluarvoja sisältävän rakennetun ympäristön säilyminen. Suojelu perustuu Pirkanmaan maakuntamuseon tekemään inventointiin, jossa alueen ja rakennusten arvot on todettu.

Ko. tontin käytetty kokonaisala on 234 k-m². Suojelukaavan tavoite on turvata alkuperäisten rakennusten säilyminen alueella. Muistutuksen kohteena olevassa kaavaehdotuksessa ko. tontille on osoitettu 130 k-m² rakennusoikeutta, joka perustuu alueen laskennalliseen suojeluun tähtäävään rakennusoikeuteen, mikä on 1,5 x alkuperäisen suojeltavan rakennuksen ensimmäisen kerroksen ala (ns. puoli-toistakerroksinen omakotitalo). Ko. tontin alkuperäinen rakennus on kaksikerroksinen ja siitä syystä rakennusoikeutta voidaan nostaa siten, että se on kaksi kertaa alkuperäisen rakennuksen ensimmäisen kerroksen ala. Puretun pohjoispäädyssä olleen rakennusosan tilalle rakennetulle osalle ei rakennusoikeutta voida antaa, koska se ei ole alkuperäinen rakennusosa. Koko kaava-alueella on noudatettu samaa periaatetta, joka perustuu siihen, että alueen alkuperäistä rakennetta ja kokonaisilmettä halutaan suojella (vaikka alkuperäisiä osia olisi osin muokattukin), myöhemmin rakennetuille lisäosille ei ole tonteille annettu alkuperäisen ympäristön suojeluun tähtäävässä kaavassa rakennusoikeutta.

Se, että rakennusala ei ulotu koko rakennuksen alalle, ei ole ristiriidassa purkamiskiellon kanssa. Rakennusala noudatetaan uutta rakennusta rakennettaessa. Rakennusala on nyt kuitenkin laajennettu, kun rakennusoikeutta on nostettu.

Kaavaehdotusta on tarkistettu tontin osalta siten, että rakennusoikeus on nyt 170 k-m² alkuperäisen rakennuksen koon mukaisesti (lisäksi tontilla on talousrakennusoikeus 30 k-m²).

Kullakin tontilla rakennusoikeuden määrä perustuu alkuperäisen asuinrakennuksen laajuuteen. Alueen asuinrakennukset ovat olleet jo alun perin vaihtelevan kokoisia. Kaavassa osoitettu rakennusoikeus on asuinrakennusten osalta pääsääntöisesti 1,5 kertaa alkuperäisen rakennuksen ensimmäisen kerroksen pinta-alan suuruinen. Myöhempiä laajennuksia ei ole huomioitu rakennusoikeuden määrässä. Ratkaisu on tasapuolisuuden vuoksi kaikilla tonteilla sama.

Tontin vuokrasta sovitaan maanvuokrasopimuksessa. Maanvuokran määräytymisessä otetaan kaupungin asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti huomioon tontin sijainti, pinta-ala ja rakennusoikeus sekä alueen aiempi hinnoittelu. Tontinvuokraa ei määrätä asemakaavassa eikä asemakaavaratkaisu perustu tontin vuokraan.

Asemakaavassa rakennuksille osoitetut suojelumerkinnät perustuvat alueelle laadittuun inventointiin, joka on päivitetty asemakaavan laatimisen yhteydessä. Kyseessä oleva rakennus on arvoitettu vuoden 2013 inventoinnissa arvoluokkaan 1 (srp-1). Vuonna 2018 tehdyssä inventoinnin päivityksessä arvoluokka laski luokkaan 2 (srp-2) rakennukseen kohdistuneiden muutosten vuoksi. Ks. liite Rakennusinventoinnin päivitys.

Asemakaavanmuutoksella ei ole vaikutusta tontilla olemassa olevien rakennusten kunnossapitoon tai säilymiseen. Rakennuksiin tehdyt olemassa olevat laajennukset pysyvät käytössä nykyiseen tapaan, niitä ylläpitäen ja kunnostaen kuten muitakin rakennuksia. Mikäli tontille rakennetaan uusi rakennus, asemakaavassa osoitettua rakennusala ja rakennusoikeuden enimmäismäärää sekä muita asemakaavamääräyksiä tulee noudattaa. Uudisrakentaminen tulee suojelun rakennuksen osalta kyseeseen vain, jos olemassa oleva rakennus tuhoutuu korjauskelvottomaksi.

Alkuperäinen muistutus ja lausunnot on saatettu yhdyskuntalautakunnan tietoon.

Asemakaavan tarkistukset 17.6.2019:

Muistutuksen johdosta rakennusoikeutta ko. tontilla on asemakaavaehdotuksessa nostettu nyt 40 k-m² siten, että rakennusoikeus on nyt 170 k-m² (+ talousrakennus 30 k-m²). Rakennusala on laajennettu koko nykyisen rakennuksen alueelle.

Tonteilla 213-23 ja 217-69 talousrakennuksen rakennusala on suunniteltu vastaamaan rakennusoikeutta. Tontin 219-63 suojelumerkintä on poistettu, rakennusaloja on tarkistettu ja talousrakennuksen rakennusoikeutta nostettu rakennukselle myönnetyn purkamisluvan perusteella.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

Aluerakenne säilyy nykyisellään. Asemakaavaratkaisun lähtökohtana on alueen yleisilmeen ja rakennuskannan arvojen säilyttäminen. Toteutuneen nykytilanteen säilyttämisen ohella kaavamääräyksillä ja rakentamistapaohjeella ohjataan korjaamista ja rakentamista alueen arvoja säilyttävällä ja kohottavalla tavalla.

Kaava-alueen puistot ja lähivirkistysalueet osoitetaan toteutuneen nykytilanteen mukaisesti. Voimassa olevasta asemakaavasta poiketen

pientalokortteleiden keskelle sijoittuva Notkotien, Helletien ja Kantotien rajaama katuaukio sekä rakentamaton yleisten rakennusten tontti osoitetaan toteutuneen nykytilanteen mukaisesti puistoksi.

4.1.1 Mitoitus

Alueen pinta-ala on 13,4 ha, josta korttelialuetta on 5,2 ha, viheraluetta 5,7 ha ja katualuetta 2,5 ha. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 20 222 k-m², josta 19 772 k-m² sijoittuu erillispientalojen ja paritalojen korttelialueelle ja 500 k-m² asuinrakennusten korttelialueelle. Alueen rakennusoikeus kasvaa 2 413 k-m². Kokonaisrakennusoikeudessa ei ole huomioitu asemakaavan yleismääräyksen sallimaa mahdollisuutta olemassa olevassa suojellussa rakennuksessa laajentaa kerrosalaan laskettavia tiloja rakennuksen vaipan sisällä, vaikka asemakaavan sallima kerrosala näin ylittyisi. Korttelialueiden tehokkuus on keskimäärin $e=0,39$.

4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Korttelialueita ja yleisiä alueita koskevat kaavamerkintöjen lisäksi kaavakartan yleismääräykset (y-8182) sekä erillinen sitova rakentamistapaohje (rto-8182).

Asemakaavan suojelumerkinnät, yleismääräykset ja asemakaavaan liittyvä rakentamistapaohje luovat edellytykset Käpylän pientaloalueen ominaisuuteen ja erityispiirteiden säilymiselle.

4.3 Aluevaraukset

4.3.1 Korttelialueet

Kaikki kaava-alueen pientalotontit osoitetaan erillispientalojen ja paritalojen korttelialueeksi, jolla rakennettu ympäristö säilytetään (AO-3/s). Käpytien alussa oleva entisenä saunana tunnetun asuinrakennuksen tontti osoitetaan asuinrakennusten korttelialueeksi, jolla rakennettu ympäristö säilytetään (A-29/s). Molempien aluevarausmerkintöjen mukaan rakennettu ympäristö muodostaa kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan kokonaisuuden, jonka merkittävyys perustuu yhtenäisyyden säilymiseen ja tyylinmukaiseen kokonaisvaikutelmaan. Asuinrakennuksia ei saa purkaa.

Asuinrakennusten rakennusalat on osoitettu tarkasti olemassa olevien rakennusten mukaan. Myöhemmät laajennukset on jätetty kaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle. Kerrosluvuksi on kaikilla erillispientalojen ja paritalojen korttelialueilla osoitettu I u ½ ja korttelin 224 asuinrakennusten korttelialueella II. Olemassa olevaa rakennusta saa kuitenkin laajentaa rakennuksen vaipan sisällä kerrosluvusta välittämättä. Olevan rakennuksen ullakosta voi siis ottaa asuinkäyttöön enemmänkin kuin puolet, jos tämä on mahdollista vesikattoa korottamatta.

Rakennusoikeus on määritelty kerrosalaneliömetreinä erikseen asuinrakennuksille sekä talousrakennuksille ja rakennelmille. Kullakin tontilla rakennusoikeuden lähtökohtana on alkuperäisen asuinrakennuksen laajuus. Alueen asuinrakennukset ovat olleet jo alun perin vaihtelevan kokoisia. Kaavassa osoitettu rakennusoikeus on asuinrakennusten osalta pääsääntöisesti 1,5 kertaa rakennuksen ensimmäisen kerroksen pinta-alan suuruinen. Myöhempiä laajennuksia ei ole huomioitu rakennusoikeuden määrässä. Osoitettu rakennusoikeuden määrä on kuitenkin enintään sen suuruinen, mitä rakennuksen olemassa olevan vaipan sisällä on mahdollista toteuttaa kerrosalaan laskettavana tilana.

Lähes kaikille tonteille on osoitettu rakennusala talousrakennusta tai rakennelmaa varten. Talousrakennuksen rakennusala on osoitettu merkinnällä t-6. Talousrakennus voi olla kylmää tai lämmintä tilaa, eikä sen käyttötarkoitusta ole rajoitettu. Talousrakennus ei kuitenkaan saa olla asuinkäyttöön tarkoitettu. Talousrakennuksen rakennusala on yleensä osoitettu tontin takaosaan. Viereiset rakennukset ja johtoalueet rajoittavat talousrakennusten sijoittelua. Talousrakennusten ja rakennelmien suurin sallittu yhteen laskettu katettu ala saa pääsääntöisesti olla 30 m². Joillakin tonteilla rakennusalaa on rajattu tiukemmin ja siten myös talousrakennuksen suurin sallittu ala on enintään rakennusalan suuruinen. Tonteilla, joilla on olemassa olevia suojeltaviksi osoitettuja talousrakennuksia, on pääsääntöisesti sallittu näiden lisäksi uusien talousrakennusten ja rakennelmien rakentaminen siten, että talousrakennusten yhteenlaskettu ala on 30 m².

4.3.2 Muut alueet

Asuinkortteleiden keskelle sijoittuva Lapin aukea osoitetaan puistoksi, jossa ympäristö säilytetään (VP-1). Lapin puisto sekä kortteleiden 208 ja 222 välissä oleva Vesipuisto osoitetaan puistoksi (VP). Lapin puiston luoteisin osa on luonnontilassa säilytettävää puistoaluetta (VP-6).

Kaupinojan puistoon pientaloalueen eteläreunalla kuuluvat osat, sekä metsäalue pientaloalueen pohjoispuolella osoitetaan lähivirkistysalueeksi (VL). Kaupin kansanpuiston reuna korttelialueiden itäpuolella osoitetaan lähivirkistysalueeksi, jota tulee hoitaa ja kehittää alueen arvokkaat luonnominaisuudet huomioonottavalla tavalla (VL-7).

Katualueet säilyvät voimassa olevan asemakaavan mukaisina. Katujen reuna-alueelle on osoitettu toteutuneen nykytilanteen mukaisesti ohjeellinen istutettava alueen osa, jonne voidaan toteuttaa pysäköintipaikkoja (i-20). Alueen leveys vaihtelee katualueen leveyden mukaan yhdestä viiteen metriin.

4.4 Kaavamerkinnät ja määräykset

Rakennuksia koskevat suojelumerkinnät

Asemakaavassa rakennuksille osoitetut suojelumerkinnät perustuvat alueelle laadittuun inventointiin, joka on päivitetty asemakaavan laatimisen yhteydessä. Myös inventoinnissa arvoitetut talousrakennukset on osoitettu suojelumerkinnöin.

Arvoluokkaa 1 edustavat rakennukset on osoitettu merkinnällä srp-1. Suojeltava rakennus. Rakennus edustaa erityisen hyvin paikallista rakentamisen tapaa ja sillä on rakennushistoriallista, historiallista tai kaupunkikuvallista merkitystä. Rakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Rakennuksen rungon ja katon muotoa ei saa muuttaa eikä julkisivujen kulttuurihistoriallista arvoa turmella.

Arvoluokkaa 2 edustavat rakennukset on osoitettu merkinnällä srp-2. Suojeltava rakennus. Rakennus edustaa hyvin paikallista rakentamisen tapaa ja sillä on rakennushistoriallista, historiallista tai kaupunkikuvallista merkitystä. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen ominaispiirteet tulee ottaa muutos- ja korjaustöissä huomioon. Julkisivujen kulttuurihistoriallista arvoa ei saa turmella.

Arvoluokkaa 3 edustavat rakennukset on osoitettu merkinnällä srp-4. Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisen aluekokonaisuuden säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennuksen ominaispiirteet tulee ottaa korjaus- ja muutostöissä huomioon. Rakennusta ei saa purkaa.

Luontoarvoihin liittyvät suojelumerkinnät

Liito-oravan elinalueet, jotka ympäröivät pientalokortteleita lännessä, pohjoisessa ja idässä on osoitettu merkinnällä sl-4. Lisäksi merkinnällä sl-18 on osoitettu kaava-alueen itäosassa oleva liito-orava kulkuyhteytenä käyttämä alue, jolla oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain maiseman hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.

Pysäköinti

Asemakaavan yleismääräysten mukaan AO-3/s korttelialueilla tulee rakentaa 1 ap / asunto ja A-29/s korttelialueella 1 ap / 110 k-m². Autopaikkamäärät ovat Tampereen pysäköintipolitiikan mukaiset. Alue sijoittuu tehokkaan joukkoliikenteen vyöhykkeelle ja alle 3 km etäisyydelle keskustasta.

Nykytilanteessa kaikille tonteille ei ole mahdollista sijoittaa pysäköintipaikkaa, koska rakennuksen ja tontin rajan välissä ei ole riittävästi tilaa ajoyhteyden tai pysäköintipaikan järjestämiksi.

4.5 Kaavan vaikutukset

Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan

vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus (MRL 9 §). Vaikutusten arviointi on tehty asiantuntija-arviona, ja se perustuu käytössä oleviin perustietoihin, selvityksiin ja suunnitelmiin.

4.5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;

Kaavaratkaisu ei muuta alueen asukasmäärää. Tyypillisenä trendinä asumisväljyyden lisääntyessä on paritalojen muuttaminen yhden perheen taloiksi, mikä saattaa tulevaisuudessa edelleen hieman vähentää asuntojen ja asukkaiden lukumäärää alueella.

Rakentamisen laatua ohjataan kaavamääräyksillä ja rakentamistapa-ohjeilla.

Asemakaavamuutos ei heikennä alueen asukkaiden virkistysmahdollisuuksia. Alueen itäosassa Käpytien päässä on pallokenttä. Kaava-alueen itäpuolella on Kaupin urheilupuiston laajat ulkoilumaastot.

Asemakaava ei muuta asuinrakentamisen suhdetta naistenlahden voimalaitokseen.

4.5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;

Kaava-alueesta valtaosa on läpäisevää pintaa. Rakennuspaikkojen omistajien tulisi johtaa rakennuspaikkojen hulevedet hallitusti ojien/painanteiden kautta kaupungin hulevesijärjestelmään, avo-ojiin tai rakennusluvassa määritettyyn paikkaan, ellei niitä voi imeyttää rakennuspaikoilla.

Kaavaratkaisulla ei ole juurikaan vaikutusta kaupunkirakenteen tiivistymiseen tai kasvihuonepäästöjen vähentämiseen.

4.5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;

Asemakaava huomioi laadittujen luontoselvitysten mukaiset arvokkaat luontokohteet, joten suunnitelmalla ei ole vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.

4.5.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Asuinalue liittyy olemassa olevaan kunnallistekniikkaan.

Asemakaavassa osoitetaan alueelle Tampereen pysäköintipolitiikan mukainen pysäköintinormi. Tontin autopaikkatarve tutkitaan rakennusluvassa myöntämisen yhteydessä lähinnä, kun kyseessä on uudisrakentaminen. Nykytilanteessa kaikille tonteille ei ole mahdollista sijoittaa pysäköintipaikkaa, koska rakennuksen ja tontin rajan välissä ei ole riittävästi tilaa ajoyhteyden tai pysäköintipaikan järjestämiksi.

Asemakaavassa osoitetaan alueelle jalankulkuyhteydet etelään Kaupin puistoon, länteen Lapin puiston läpi sekä luoteeseen Rauhaniementien suuntaan.

Naistenlahden voimalaitos sijaitsee kaava-alueen lounaispuolella. Asemakaavan muutosalue kuuluu Naistenlahden voimalaitoksen konsultointiväyhykkeeseen.

4.5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan keskeisin tavoite on turvata suunnittelualueen ominaisuusluonteen ja erityispiirteiden säilyminen. Suurin osa alueen rakennuksista on kaavassa osoitettu suojelumerkinnöillä. Suojeltuja rakennuksia ei saa purkaa ja niiden ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä huomioida. Kaavamääräykset eivät estä rakennusten muutoksia, mutta ohjaavat toimenpiteitä siten, että alueen yhtenäinen kaupunkikuvallinen ilme ja rakennusten arvot säilyisivät.

Katualueen reunalle merkitty ohjeellinen istutettava alueen osa edistää Käpylän yleisilmeen kannalta tärkeiden kadunvarsipuiden ja vehreän yleisilmeen säilymistä. Merkintä ohjaa jäsentelemään katutilan jatkossakin siten, että varsinainen ajoneuvoliikenteen käyttöön tarkoitettu pinnoitettu alue pysyy kapeana.

Asemakaavan yleismääräysten mukaan myös puisto- ja katualueiden hoitoa ja uudistamista suunniteltaessa on otettava huomioon niiden luonne osana kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokasta kaupunginosakokonaisuutta.

Kaava-alueelle ei sijoitu muinaisjäännöksiä. Asemakaavalla ei ole vaikutusta lähialueen muinaisjäännöksiin.

4.5.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin

Asemakaavalla ei ole vaikutusta tonttien vuokriin lukuun ottamatta kolmea tonttia joiden pinta-ala laajenee. Kyseiset alueet ovat jo nykyisellään tonttien haltijoiden käytössä.

Kaavalla ei osoiteta palvelu- tai työpaikka-alueita eikä myöskään uusia alueita asumiseen. Kaavalla ei ole vaikutusta elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin.

4.6 Nimistö

Kaavassa nimetään Notkotien, Helletien ja Kantotien rajaama puistoalue kaava-alueen keskellä Lapin aukeaksi ja kortteleiden 208 ja 222 välissä oleva puisto jonne on kulku Vesitieltä ja Käpytieltä Vesipuitoksi.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavaan liittyy havainnekuva. Havainnekuva esittää alueen olemassa olevat asuin- ja talousrakennukset nykyisessä muodossaan. Lisäksi havainnekuvassa on esitetty esimerkki siitä, miten asemakaavan mahdollistamat uudet talousrakennukset ja -rakennelmat voivat sijoittua. On epätodennäköistä, että talousrakennusten ja -rakennelmien rakentaminen toteutuisi havainnekuvassa esitetystä laajuudessa.

Asemakaavan yleismääräykset (y-8012) ohjaavat rakentamista ja korjaus- ja muutostöitä alueella.

Rakentamistapaohjeessa (rto-8182) annetaan kaavaa täydentäviä ja tukevia ohjeita. Ohjeissa esitetään suositeltava, hyväksyttävä rakentamistapa Käpylän alueelle.

5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voi alkaa, kun kaava saa lainvoiman ja sen myötä rakennuskielto päättyy. Toteutus riippuu tontinhaltijoiden tarpeista.

5.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan toteutuksen ohjauksesta vastaa Tampereen rakennusvalvonta.

6. LIITTEET

6.1 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, tark. 27.8.2018
- Asemakaavan seurantalomake
- Yhteenveto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetyistä lausunnoista ja mielipiteistä, sekä niihin laaditut vastineet
- Valmisteluvaiheen palaute- ja vastineraportti
- Rakentamistapaohje
- Havainnekuva

6.2 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Tampereen Lapin pientaloalueen suojeluasemakaava: Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi 2013, Pirkanmaan maakuntamuseo
- Lapin suojelukaavan inventoinnin päivitys 2018, Sitowise Oy
- Käpylän suojeluasemakaavan nro 8182 lepakkoselvitys, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2018
- Lapin Käpylän asemakaavamuutosalueen eliöstö- ja biotooppiselvitys 2019, Tampereen kaupunki, biologi Kari Korte

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	837 Tampere	Täyttämispvm	04.10.2019
Kaavan nimi	Asemakaava ja -muutos 8182, Lappi, XXI, suojelukaava		
Hyväksymispvm	19.08.2019	Ehdotuspvm	11.12.2018
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	01.02.2018
Hyväksymispykälä	114	Kunnan kaavatunnus	837-8182
Generoitu kaavatunnus	837V190819A114		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	13,3812	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	2,6039
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	10,7773

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	13,3812	100,0	20222	0,15	2,6039	2413
A yhteensä	5,2287	39,1	20222	0,39	0,0387	3867
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,0772	-1454
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	5,6995	42,6			2,7135	
R yhteensä						
L yhteensä	2,4530	18,3			-0,0711	
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	122		122	

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	13,3812	100,0	20222	0,15	2,6039	2413
A yhteensä	5,2287	39,1	20222	0,39	0,0387	3867
A	0,0000				-5,1300	-15825
AL	0,0000				-0,0600	-530
A-29/s	0,0600	1,1	500	0,83	0,0600	500
AO-3/s	5,1687	98,9	19722	0,38	5,1687	19722
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,0772	-1454
Y					-0,0772	-1454
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	5,6995	42,6			2,7135	
V					-2,9860	
VP	1,5244	26,7			1,5244	
VL	0,8630	15,1			0,8630	
VL-7	2,6099	45,8			2,6099	
VP-1	0,1474	2,6			0,1474	
VP-6	0,5548	9,7			0,5548	
R yhteensä						
L yhteensä	2,4530	18,3			-0,0711	
Kadut	2,4530	100,0			-0,0711	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	122		122	
Asemakaava	122		122	