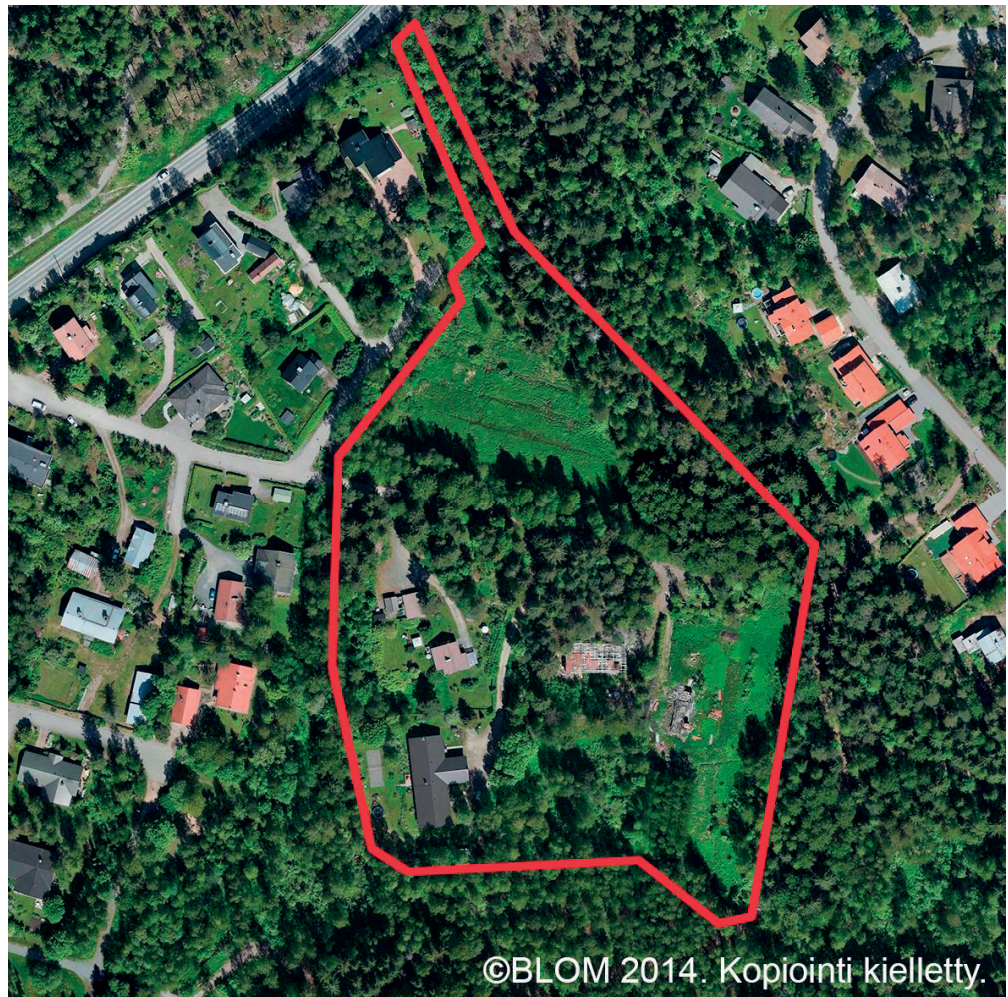


**KUMPULA, VIRKISTYS- JA ERITYISALUE, LEINOLAN KYLÄN TILAT
RN:o 5:29, 5:30, 5:31 JA 5:41, JUVELAN KYLÄN TILA 3:183 SEKÄ OSIA
LEINOLAN KYLÄN TILOISTA RN:o 6:9, 6:10 JA 6:14, MATTILANMÄKI,
PIENTALOASUNTOJA MATTILANMÄKEEN, ASEMAKAAVA NRO 8221.**

Asemakaavan selostus, joka koskee 14.4.2014 päivättyä ja 17.11.2014 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8221. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteessa:

<http://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8221>



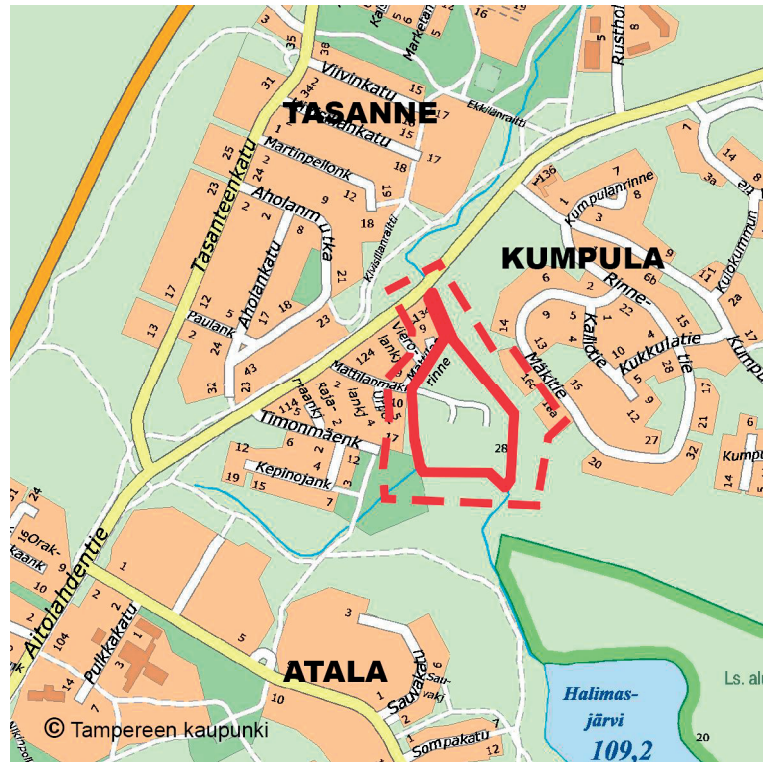
Ortokuva kaava-alueesta

TIIVISTELMÄ

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Kaava-alue sijaitsee Kumpulan kaupunginosassa Mattilanmäellä noin yhdeksän kilometriä itään kaupungin keskustasta. Kaava-alue rajautuu lännessä Aitolahdentien varren pientaloasutukseen, idässä ja pohjoisessa Kumpulanpuiston metsäalueeseen sekä Kumpulan pientaloasu-

tukseen. Etelässä ja lännessä kaava-alue rajautuu Halimasjärvestä kohti Näsijärveä laskevaan ojaan.



Kaava-alueen sijainti lähivaikutusalueineen

Alue liittyy Mattilanmäen katuyhteyden kautta Aitolahdentiehen, joka kytkee koilliset kaupunginosat Koilliskeskuksen palveluihin ja edelleen kaupungin keskustaan. Muut aluetta tukevat palvelut löytyvät Aitolahdentien varresta etelässä Atalasta ja pohjoisessa Olkahisesta.

Kaava-alueeseen sisältyvät Leinolan kylän tilat Rn:o 5:29, 5:30, 5:31 ja 5:41, Juvelan kylän tila 3:183 sekä osia Leinolan kylän tiloista Rn:o 6:9, 6:10 ja 6:14. Em. tilan osat on liitetty mukaan asemakaavaan, koska niillä ei ole voimassa asemakaavaa. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu Kumpulan kaupunginosaan kuuluva lähivirkistysalue sekä erityisalue. Lähivirkistysalue on otettu mukaan asemakaavaan, koska alueella ei ole nimeä.

Kaikki kaava-alueen tilat ovat maarekisterialueen kiinteistöjä, joille on kulkuyhteys Mattilanmäen jatkeen kautta. Maarekisterikiinteistöjen alueella ei ole voimassa asemakaavaa. Tilalla 5:41 sijaitsee omakotitalo ja tilalla 5:31 paritalo. Tilalla 5:30 sijaitsee osittain purettu Kehävalu Oy:n toimitilarakennus sekä tilalla 5:29 palaneen omakotitalon jäänteet. Kaava-alueen läpi itä-länsisuunnassa kulkee vesi- ja viemärijohtoja. Huomattava osa alueesta on entistä peltoa, jolla kasvaa nuorempaa lehtipuustoa. Vanhemmat, havupuustoiset metsävyöhykkeet sijoittuvat kaava-alueen keskiosan kalliokumpareelle sekä itä- ja pohjoisreunoille. Kaava-alueen laajuus on n. 2,8 ha.

Koska kaava-alueen maapohja on pääosin yksityisessä omistuksessa, yksityisten maanomistajien ja kaupungin välillä laaditaan ennen kaupunginhallituksen käsittelyä maankäyttösopimukset sekä tarvittavat kauppa-, vaihto- tai luovutuskirjat. Sopimusjärjestelyissä ja maanluovutuksessa otetaan huomioon, että alueella laaditaan ensimmäistä asemakaavaa.

Kaavan tavoitteet

Aloitteen asemakaavan laatimiseksi ovat tehneet tilojen 5:29, 5:30, 5:31, 5:41 ja 3:183 maanomistajat. Kaavatyö on sisällytetty vuoden 2011 kaavoitusohjelmaan, jolloin alustavana tavoitteena on ollut rakentaa alueelle noin 30 asuntoa, joiden rakennusoikeus olisi yhteensä noin 3500 k-m². Kaavatyö on otettu mukaan myös vuoden 2014 kaavoitusohjelmaan (kohde 25).

Tavoitteena on kaavoittaa alueelle ympäristöön sopiva pientaloalue. Suunnittelussa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa sekä luonnonympäristö. Asemakaavan laatiminen alueelle tukee Tampereen kantakaupungin yleiskaavan kaupunkirakenteen täydentämistavoitteita.

Kaavaratkaisun yleistavoitteena on ollut maanomistajien yhdenvertainen kohtelu rakennusoikeuden osoittamisessa. Kaavaluonnoksen lähtökohdaksi on ollut osoittaa rakennusoikeutta aluetehokkuusluvun noin 0,2 mukaisesti kunkin maanomistajan omistaman tilan alueelle.

Kaavaprosessin vaiheet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (aloitusvaihe)

Kaavahanke tuli vireille 28.1.2010, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 28.1.–18.2.2010 väliseksi ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin nähtävillä oloaikana kolme kommenttia ja kaksi mielipidettä.

Pirkanmaan maakuntamuseo toi esiin lausunnossaan, että rakennettu ympäristö on tyylillisesti erittäin heterogeenistä eikä omaa sellaisia erityisiä arvoja, jotka vaikuttaisivat kyseessä olevan hankkeen suunnitteluun. Kaava-alueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä museola ole arkeologisen kulttuuriperinnön osalta hankkeesta huomautettavaa.

Tampereen Vesi totesi lausunnossaan, että asemakaavan suunnittelijan on selvitettävä kaavan laadinnan aikana tulevan kaavan vaikutukset alueella olevaan vesihuoltoverkkoon.

Ympäristönsuojelu toi esiin lausunnossaan, että kaava-alueella on huomioitava eliöstö- ja biotooppiselvityksen havainnot, kuten lähde/tihkupinta, vanhan metsän vyöhykkeet, Halimasjärveltä laskevan ojan suojavyöhyke sekä maaperän haitta-aineet.

Kumpulan yhteisalueiden mielipiteessä Mattilanmäen alueen asemakaavoittamista pientaloalueeksi pidettiin toivottavana. Mielipiteessä viitattiin Tampereen kaupungin ja Kumpulan yhteisalueiden väliseen sopimukseen, jossa kaupunki sitoutuu olemaan rakentamatta läpiajoyhteyttä Kumpulan alueen kautta. Lisäksi toivottiin, että nykyinen Mäkitieltä johtava kevyen liikenteen yhteys huomioitaisiin asemakaavassa.

Maanomistaja Pekka Touru esitti mielipiteessään tehokkuusluvun 0,15 nostamista tilalla 5:30.

Asemakaavan aloitusvaiheessa kaava-alueesta on laadittu lepakkoselvitys, eliöstö- ja biotooppiselvitys, tulvariskitarkastelu sekä selvitykset maaperän rakennettavuudesta ja haitta-aineista.

Luonnosvaihe

Kaava-alueen rakentamistapaa on tarkastelu kaavaprosessin kuluessa useilla erilaisilla pientalorakentamisen vaihtoehdoilla maanomistajien kanssa neuvotellen. Syksyllä 2013 jatkettiin maanomistajien kanssa työneuvotteluja kaavaluonnoksen laatimiseksi. Neuvotteluissa linjattiin kaava-alueen Mattilanmäen eteläpuolisten alueiden rakentamistavaksi erillispientalojen korttelialue sekä Mattilanmäen pohjoispuolelle kytkettyjen tai erillisten pientalojen ja rivitalojen korttelialue. Lisäksi linjattiin Mattilanmäen eteläpuolella, että Matinniitynojan edellyttämä suojavyöhyke osoitetaan korttelialueiden puolelle.

Kaava-alueen pohjoisosalla ja Mattilanmäen katualueen jatkeen varrella rakentamiskaavojen sijoitteluun vaikuttivat liito-orava -alueiden huomiointi sekä Halimasjärvestä laskevan Matinniitynojan mahdollisen tulvariskin edellyttämät korkeustasot.

Mattilanmäen eteläpuolella rakennuspaikkojen sijoitteluun vaikuttivat korttelin keskiosan läpi kulkevat nykyiset vesihuoltolinjat sekä myös Matinniitynojan mahdollisen tulvariskin edellyttämät suojavyöhykkeet ja korkeustasot.

Kaavaluonnos liiteaineistoinen asetettiin nähtäville 17.4.–15.5.2014 väliseksi ajaksi ja aineisto lähetettiin tiedoksi asemakaavamuutosaloitteiden tekijöille. Nähtävillä oloaikana osallisilla oli mahdollisuus jättää asemakaavaluonnoksesta mielipiteitä ja kaupungin eri toimialoilta sekä viranomaistahoilta pyydettiin lausuntoja.

Asemakaavaluonnoksesta saatiin yksi osallismielipide ja kuusi lausuntoa (Tampereen Sähköverkko Oy, Tampereen Kaukolämpö Oy, Tampereen Vesi, Pirkanmaan Pelastuslaitos, Tampereen kaupunkiympäristön kehittäminen / Yleisten alueiden suunnittelu sekä Ympäristönsuojelu). Tampereen Sähköverkko Oy:llä, Pirkanmaan Pelastuslaitoksella ja Tampereen kaupunkiympäristön kehittäminen / Yleisten alueiden suunnittelulla ei ollut lausunnoissaan huomautettavaa. Tampereen Kaukolämpö Oy totesi lausunnossaan, ettei kaava-alueelle voida tarjota kaukolämpöä liittämisen kannattamattomuuden perusteella. Ympäristönsuojelu toi esiin lausunnossaan korttelialueen sisälle osoitetun, vanhaa metsää säilyttävän sl-9 –aluemerkinnän riittävän laajuuden sekä tonttien maaston luiskaamisen virkistysalueelle kieltävän määräyksen lisäämisen. Tampereen Vesi tuo esiin lausunnossaan Mattilanmäen vesihuoltoverkoston toteuttamisvastuita ja –periaatteita sekä vesihuoltoon liittyvien kaavamerkintöjen tarkennuksia.

Saadussa mielipiteessä toivottiin, että Mäkitien erillispientalotonttien länsipuolella sijaitsevaan Kumpulanpuiston liittyvä kaava-alueen metsäinen alue jäisi mahdollisimman pitkälle rakentamatta.

Vastineet osallismielipiteeseen sekä lausuntoihin on esitetty vastineraportissa.

Ehdotusvaihe

Kesällä 2014 tarkistettiin maastokäynnillä mahdollisten liito-oraville soveltuvien vanhojen puiden olemassaolo kaava-alueella. Tämä johti sl-9 –aluerajauksen pieneen täsmennykseen Mattilanmäen eteläpuolella. Mattilanmäen pohjoispuolelta, Matinniitynojan lähivirkistysalueelta korvattiin asemakaavaluonnoksessa ollut sl-9 –merkintä merkinnällä sl-3. Kaava-alueelle laadittiin kunnallistekniikan yleissuunnitelma, jossa esitettiin mm. alueen hulevesien hallintaperiaatteet. Mattilanmäen eteläpuolinen alue on osoitettu liitettäväksi uuteen, aluetta sisäisesti palvelemaan sadevesiviemäriverkkoon. Sadeviemäri purkaisi hulevedet Matinniitynojaan. Matinniitynojaan rajautuvilta tonteilta voidaan hulevedet johdattaa suoraan Matinniitynojaan.

Koska kaava-alueelle ei ole tulossa kaukolämpöverkkoa, alueelle laadittiin energiatarkastelu, jossa selvitettiin maalämpökaivojen mahdollisia sijaintipaikkoja.

Lisäksi täsmennettiin mm. alueen kunnallistekniseen huoltoon liittyviä asemakaavamääräyksiä ja –merkintöjä.

Suunnitelma on täydennetty luonnosvaiheessa saadun palautteen ja tarkentuneiden selvitysten sekä laadittujen yleissuunnitelmien perusteella kaavaehdotukseksi, jonka yhdyskuntalautakunta hyväksyy julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävillä oloaikana osallisilla on mahdollisuus jättää suunnitelmasta kirjallisia muistutuksia ja viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kaavaehdotuksesta saatuun palautteeseen laaditaan tarvittavat vastineet, jonka jälkeen kaavaehdotus viedään yhdyskuntalautakunnan, kaupunginhallituksen ja valtuuston hyväksyttäväksi.

Asemakaavan keskeinen sisältö

Asemakaavaratkaisu mahdollistaa asuinpientalojen korttelialueiden toteuttamisen Mattilanmäen uuteen katualueeseen liittyen. Mattilanmäen katualueelta on osoitettu ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa itään Kumpulan Mäkitalle.

Mattilanmäen pohjoispuolinen pientalokortteli 6698 on osoitettu enintään kaksikerroksisten kytkettyjen tai erillisten asuinpientalojen ja rivitalojen korttelialueeksi (AP-37). Korttelia ympäröivät alueet on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL), joilla on huomioitu liito-orava-alueet sekä Matinniitynojan mahdolliset tulvariskit.

Mattilanmäen eteläpuolisesta korttelista 6699 tontit 1 ja 2 sekä tontit 4-7 on osoitettu enintään kaksikerroksisten yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialueeksi (AO-33). Tontti 3 (jolla sijaitsee olemassa oleva paritalo) on osoitettu enintään kaksikerroksisten kytkettyjen tai erillisten asuinpientalojen ja rivitalojen korttelialueeksi (AP-37). Korttelin 6699 alueella on huomioitu liito-orava-alueet, aluevaraukset vesihuoltoverkolle, maaperän haitta-aineet sekä Matinniitynojan mahdolliset tulvariskit.

Mitoitus

Kaava-alueelle on osoitettu kerrosalaa yhteensä 5 155 kem²:iä. Kaavaratkaisu mahdollistaa alueelle arviolta 25 uutta pientaloasuntoa, mikä merkitsee arviolta 80 – 100 uutta asukasta.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee:

Kaava-alueeseen sisältyvät Leinolan kylän tilat rn:o 5:29, 5:30, 5:31 ja 5:41, Juvelan kylän tila 3:183 sekä osia Leinolan kylän tiloista rn:o 6:9, 6:10 ja 6:14. Tilojen osat on otettu mukaan, koska niillä ei ole voimassa asemakaavaa.

Lisäksi alueeseen kuuluu Kumpulan kaupunginosaan kuuluva lähivirkistysalue sekä erityisalue. Lähivirkistysalue on otettu mukaan asemakaavaan, koska alueella ei ole nimeä.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu:

Tampereen kaupungin Kumpulan kaupunginosan korttelit 6698 ja 6699 sekä katu- ja virkistysaluetta.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön kehittäminen, Maankäytön suunnittelu, projektiarkkitehti Markku Kaila.

Vireilletulo:

Asemakaava on tullut vireille 28.1.2010.

Dno TRE:7569/10.02.01/2013

1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee noin yhdeksän kilometriä itään kaupungin keskustasta, Kumpulan kaupunginosassa, Mattilanmäellä.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

KUMPULA, VIRKISTYS- JA ERITYISALUE, LEINOLAN KYLÄN TILAT RN:o 5:29, 5:30, 5:31 JA 5:41, JUVELAN KYLÄN TILA 3:183 SEKÄ OSIA LEINOLAN KYLÄN TILOISTA RN:o 6:9, 6:10 JA 6:14, MATTILANMÄKI, PIENTALOASUNTOJA MATTILANMÄKEEN, ASEMAKAAVA NRO 8221.

1.4 Asiakirjat

1.4.1 Varsinaiset asiakirjat

- Asemakaavakartta 14.4.2014, tark. 17.11.2014
- Asemakaavan selostus 14.4.2014, tark. 17.11.2014
- Asemakaavan selostuksen liitelomake

1.4.2 Muut kaavaa koskevat asiakirjat

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 28.1.2010, tark. 14.4.2014 ja 17.11.2014
- Vastineraportti
- Havainnekuva 14.4.2014, tark. 17.11.2014
- Kaavaluonnoksen rakennusoikeustarkastelu 14.4.2014
- Ohjeellinen tonttijakotarkastelu 14.4.2014

1.4.3 Laaditut selvitykset

Kaava-alueesta on laadittu seuraavat selvitykset:

- Tampereen kaupungin lepakkoselvitys 2007: Mattilanmäki (Biologitoimisto Vihervaara, kartoitusraportti 30.8.2007)
- Kumpulan Mattilanmäen asemakaava-alueen eliöstö- ja biotooppiselvitys (Tampereen Infra, Kari Korte, tammikuu 2010)
- Rakennettavuusselvitys, Touru Mattilanmäki Juvela, Tampere (Taratest, 28.11.2011)
- Kehävalu Oy Mattilanmäki 24: Valuhiekan haitta-ainetutkimus (Scc Viitek Tampere, 23.10.2002)
- Tulvariskialuekartoitus
- Tarkastelu maalämpökaivojen ohjeellisesta sijainnista (Kake masu aka 22.10.2014)
- Kunnallistekniikan yleissuunnitelma (Tampereen Infra 2014)

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Kumpulan kaupunginosassa Mattilanmäellä noin yhdeksän kilometriä itään kaupungin keskustasta. Kaava-alue rajautuu lännessä Aitolahdentien varren pientaloasutukseen, idässä ja pohjoisessa Kumpulanpuiston metsäalueeseen sekä Kumpulan pientaloasutukseen. Etelässä ja lännessä kaava-alue rajautuu Halimasjärvestä kohti Näsijärveä laskevaan ojaan.

Alue liittyy Mattilanmäen katuyhteyden kautta Aitolahdentiehen, joka kytkee alueen palveluihin ja edelleen kaupungin keskustaan.

2.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alue sijaitsee maasto-olosuhteita pelkistäen painanteessa, jota Halimasjärvestä Näsijärven Olkahistenlahteen laskeva oja rajaa etelä- ja länsisuunnassa. Oja ei todennäköisesti ole luonnontilaisessa uomassaan vaan ojan uomaa on aikoinaan oiottu ja perattu ojan varrella sijainneiden viljelysten vuoksi. Kaava-alueen hulevedet johtuvat nykyisin ojaan. Kaava-alueella ei sijaitse lähteitä mutta pohjaveden läheisyydes-

tä kertoo kuitenkin välittömästi kaava-alueen eteläkulma ulkopuolella havaittu hetteikköinen tihkupinta.

Kaava-alueen koillis- ja itäreunassa maasto nousee jyrkästi ja alueella kasvaa tiheää, vanhempaa kuusimetsää. Alavimmillaan (noin +108) kaava-alueen maasto on ojaan rajautuvilla alueilla: etelässä, kohtalaisen iäkstäkin koivikkoa kasvavilla entisillä peltoalueilla sekä pohjoisessa sijaitsevalla avoimella peltoalueella. Kaava-alueen keskivaiheilla, Mattilanmäen kulkuyhteyden eteläpuolella sijaitsee kaksi vanhempaa havupuustoa kasvavaa kalliokumpareta, joilla sijaitsevat myös alueen korkeimmat maastokohdat. Korkeuseroa kaava-alueella muodostuu noin kymmenen metriä.

Alueen ekologisen yhteyksien kannalta merkittäviä kokonaisuuksia ovat Halimasjärveltä laskeva oja sekä alueen koillis-itäreunan metsäinen vyöhyke. Liito-oravan kannalta merkittävät vanhat metsäalueet sijaitsevat kaava-alueen koillis- ja itäreunalla sekä keskialueella Mattilanmäen varrella.

Selvitysalueelta ei löydetty yhtään luonnonsuojelullisen statuksen omaavaa kasvilajia.

Vuoden lepakkoselvityksen 2007 mukaan alueelta ei ole osoitettavissa lepakoiden suhteen arvokasta osa-aluetta.

Alueen maaperätyyppeinä ovat savi (Sa) ja moreeni (Mr). Korkeimmat kohdat (itä-koillisreuna ja keskiosan kalliokumpareet) ovat moreenia ja alavammat paikat etelässä ja lännessä Matinniitynojan varrella ovat savikkoa.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueelle on kulkuyhteys Aitolahdentieltä Mattilanmäen jatkeen kautta. Alueen lounaiskulmalla loivassa rinteessä sijaitsee kaksi asuinrakennusta. Tilalla 5:41 sijaitsee puolitoistakerroksinen, lautaverhoiltu omakotitalo, joka on rakennettu vuonna 1977 ja jonka kerrosala on 68 kem². Tilalla 5:31 sijaitsee yksikerroksinen, lautaverhoiltu paritalo, joka on rakennettu vuonna 1975 ja jonka kerrosala on 300 kem².

Kaava-alueen läpi Mattilanmäen eteläpuolella kulkee itä-länsisuunnassa vesi- ja viemärijohtoja. Pohjois-etelä –suuntainen paineviemäri kulkee Mattilanmäen eteläpuolella välittömästi Matinniitynojan länsipuolella kaava-alueen ulkopuolella Kepinojanpuistossa. Mattilanmäen pohjoispuolella paineviemäri kulkee osittain kaava-alueeseen sisältyvällä lähivirkistysalueella (Matinniitynoja).

Tilalla 5:30 sijaitsee osittain purettu Kehävalu Oy:n toimitilarakennus. Rakennuksessa on toiminut Kehävalu Oy –niminen messinkivaluyritys. Tilalla 5:29 sijaitsee palaneen omakotitalon jäänteet.

Kaava-alueen länsi- sekä itäpuolella sijaitseva Kumpulän pientaloalue koostuu vaihtelevan ikäisistä sekä kokoisista yhden perheen pientaloista.

2.1.3.1 Palvelut

Kaava-alueella ei sijaitse palveluja.

Lähiympäristön kaupalliset palvelut

Noin kilometrin etäisyydellä kaava-alueesta etelään Atalan liikekeskuk- sessa, toimii päivittäistavarakauppa (Valintatalo) ja apteekki. Lisäksi pohjoisessa, noin kilometrin etäisyydellä kaava-alueesta sijaitsee Aito- lahdentien varrella pieni päivittäistavarakauppa (Lidl). Kaupallisten pal- velujen osalta kaava-alue tukeutuu myös voimakkaasti noin kolmen ki- lometrin etäisyydellä toimivaan Koilliskeskukseen, missä sijaitsee kaksi vähittäiskaupan suuryksikköä (Citymarket ja Prisma) ja mm. apteekki.

Lähiympäristön julkiset palvelut

Atalassa, Aitolahdentien ja Nikinväylän liittymässä, toimivat Atalan päi- väkoti, alakoulu, terveysasema sekä seurakuntakeskus. Pohjoisessa, noin kahden kilometrin etäisyydellä Olkahisessa toimivat neuvola ja hammashoitola, päiväkoti, alakoulu sekä Aitolahden kirkko. Koilliskes- kuksen yhteydessä toimii mm. Linnainmaan sosiaali- ja terveysasema- terveys.

2.1.4 Maanomistus

Kaava-alueen maapohja on yksityisessä omistuksessa lukuun ottamatta Matinniitynojan lähivirkistysaluetta, jonka omistaa Tampereen kaupunki.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

2.2.1.1 Maakuntakaava

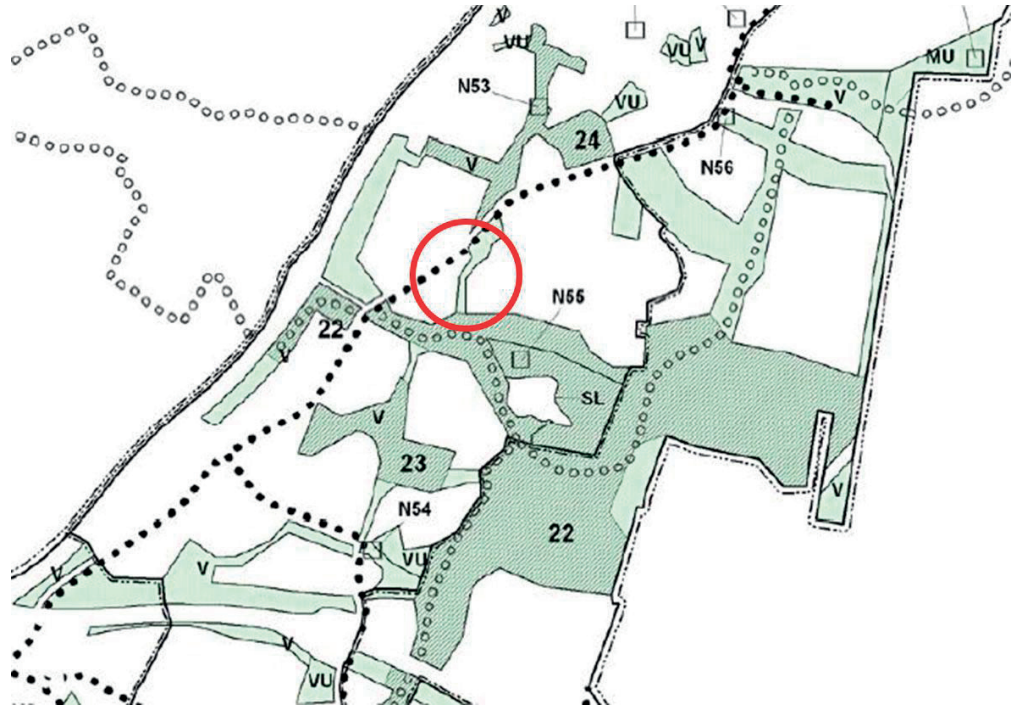
Valtioneuvoston 29.3.2007 vahvistamassa Pirkanmaan maakuntakaa- vassa alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A).



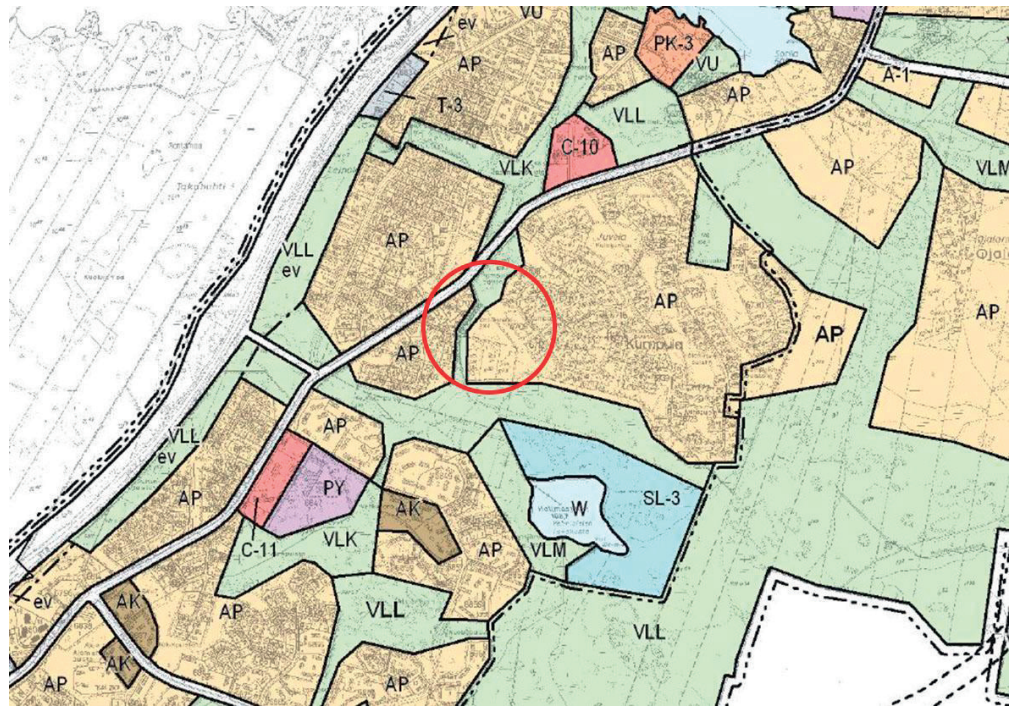
Ote maakuntakaavasta

2.2.1.2 Yleiskaava

Tampereen kantakaupungin 12.12.2000 vahvistetussa yleiskaavassa kaava-alue on osoitettu pientalovaltaisiksi asuinalueiksi (AP). Kaava-alueen länsireuna sijaitsee osittain alueella, joka on osoitettu Kaupunkipuistoksi varatuksi lähivirkistysalueeksi (VLK), joka varataan päivittäiseen yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön, kuten yleisille puistoille, pienille pallokentille ja leikkipuistoille. Alueella sallitaan yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen. Puiden kaataminen, kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttötöet tai niihin verrattavat toimenpiteet ovat alueella luvanvaraisia, kuten RakL 124a §.ssä on säädetty.



Ote kantakaupungin yleiskaavan viherverkkokartasta



Ote kantakaupungin yleiskaavasta

2.2.1.3 Asemakaava

Tilojen nro 5:29, 5:30, 5:31, 5:41 sekä nro 3:183 alueella ei ole voimassa asemakaavaa. Tilan 3:138 länsipuolella sijaitseva kapea viheralue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu lähivirkistysalueeksi (LV).

2.2.1.4 Tonttijako

Kaava-alueella ei ole vahvistettua tonttijakoa.

2.2.1.5 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu vuonna 2014.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Aloitteen asemakaavan laatimiseksi ovat tehneet tilojen 5:29, 5:30, 5:31, 5:41 ja 3:183 maanomistajat.

Kaava-alue on sisällytetty Tampereen kaupungin kaavoitusohjelmaan vuodelle 2011 (kohde 27) sekä sisältyy vuosien 2014-2016 kaavoitusohjelmaan (kohde 25).

3.2.1 Maankäyttösopimukset

Kaava-alueen maapohja on pääosin yksityisessä omistuksessa. Yksityisten maanomistajien ja kaupungin välillä laaditaan ennen kaupungin hallituksen käsittelyä maankäyttösopimukset ja tarvittavat kauppa-, vaihto- tai luovutuskirjat. Sopimusjärjestelyissä ja maanluovutuksessa otetaan huomioon, että alueella laaditaan ensimmäistä asemakaavaa.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

3.3.1 Osalliset

3.3.2 Vireilletulo

Kaavahanke on tullut vireille 28.1.2010, jolloin osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville kaupungin ilmoituslehdissä.

3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (aloitusvaihe)

Asemakaavan 8221 Pientaloasuntoja Mattilanmäkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) kuulutettiin 28.1.2010 nähtäville 28.1.–18.2.2010 väliseksi ajaksi palvelupiste Frenckelliin sekä kaavoituksen internet-sivuille mielipiteiden jättämistä varten. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma postitettiin lisäksi edellä mainituille osallisille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin nähtävillä oloaikana kolme kommenttia ja kaksi mielipidettä. Ohessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatujen kommenttien / lausuntojen ja mielipiteiden pääkohdat sekä asemakaavoittajan vastineet niihin (*kursiivilla*):

Pirkanmaan maakuntamuseo ilmoitti olevansa osallisena hankkeessa. Pirkanmaan maakuntamuseo toi esiin lausunnossaan, että rakennettu ympäristö on tyylillisesti erittäin heterogeenistä eikä omaa sellaisia erityisiä arvoja, jotka vaikuttaisivat kyseessä olevan hankkeen suunnitteluun. Alueen rakennuskannassa ei ole sellaisia piirteitä, joiden vaaliminen olisi rakennusperinnön suojelemisen kannalta tärkeää. Kaava-alueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäänöksiä eikä museolla ole arkeologisen kulttuuriperinnön osalta hankkeesta huomautettavaa.

Merkitään tiedoksi.

Tampereen Vesi totesi lausunnossaan, että asemakaavan suunnittelijan on selvitettävä kaavan laadinnan aikana tulevan kaavan vaikutukset alueella olevaan vesihuoltoverkostoon.

Kaava-alueen läpi itä-länsisuunnassa kulkevalle vesihuoltoverkostolle osoitetaan asemakaavassa rasitemerkintä.

Ympäristönsuojelu toi esiin lausunnossaan, että suunnittelualueella tehdyn eliöstö- ja biotooppiselvityksen havainnot, kuten lähde/tihkupinta, vanhan metsän vyöhykkeet sekä Halimasjärveltä laskeva puro, on syytä ottaa huomioon kaavatyössä. Vanhan metsän säilyminen edellyttää vähintään 50 m leveän puustovyöhykkeen jättämistä reuna-alueille. Puron varteen on jätettävä n. 25 m leveä suojavyöhyke. Alueella olevat pilaantuneen maan alueet on puhdistettava ELY-keskuksen hyväksymällä tavalla.

Kaava-alueen pohjois- ja itäosan vanhat metsäalueet, liito-oraville soveltuvat muut metsäalueet, Halimasjärveltä laskeva oja sekä pilaantuneet maa-alueet huomioidaan asemakaavaratkaisussa.

Kumpulan yhteisalueiden mielipiteessä Mattilanmäen alueen asemakaavoittamista pientaloalueeksi pidetään toivottavana. Mielipiteessä viitataan Tampereen kaupungin ja Kumpulan yhteisalueiden väliseen sopimukseen, jossa kaupunki sitoutuu olemaan rakentamatta läpiajoyhteyttä Kumpulan alueen kautta. Lisäksi toivotaan, että nykyinen Mäkitieltä johtava kevyen liikenteen väylä saisi jäädä asemakaavaan.

Läpiajoyhteyttä Kumpulan läpi ei muodosteta. Olemassa oleva kevyen liikenteen yhteys osoitetaan asemakaavassa.

Maanomistaja Pekka Touru esitti mielipiteessään tehokkuusluvun 0,15 nostamista tilalla 5:30.

*Kaavaluonnoksen lähtökohtana on ollut osoittaa rakennusoikeutta alue-
tehokkuusluvun noin 0,2 mukaisesti kunkin maanomistajan omistaman tilan alueelle.*

Luonnos (valmisteluvaihe)

Kaava-alueen rakentamistapaa on tarkastelu kaavaprosessin kuluessa useilla erilaisilla pientalojen vaihtoehdoilla maanomistajien kanssa neuvotellen. Syksyllä 2013 jatkettiin maanomistajien kanssa työneuvotteluja kaavaluonnoksen laatimiseksi. Tavoitteiden, maanomistajaneuvottelujen sekä saatujen kommenttien ja mielipiteiden perusteella laadittiin asemakaavaluonnos.

Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnosaineisto selvityksineen kuulutettiin nähtäville Aamulehdessä 17.4.2014 ajalle 17.4.-15.5.2014. Aineistot olivat nähtävillä myös Tampereen kaupungin Palvelupiste Frenckellissä, Frenckellinaukio 2B sekä internetissä osoitteessa

<http://www.tampere.fi/kaavatjakiinteistot/kaavoitus/kuulutukset.html>

Nähtävänä oloaikana asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausuntoja kaupungin asianomaisilta toimialoilta ja viranomaisista.

Ehdotusvaihe

Kesällä 2014 tarkistettiin maastokäynneillä mahdollisten liito-oraville soveltuvien vanhojen puiden olemassaolo kaava-alueella. Tämä johti sl-9 –aluerajauksien täsmennykseen Mattilanmäen katualueen eteläpuolella sekä Mattilanmäen pohjoispuolelta, Matinniitynojan lähivirkistysalueella.

Kaava-alueelle laadittiin kunnallistekniikan yleissuunnitelma, jossa esitettiin mm. alueen hulevesien hallintaperiaatteet. Maaperäselvitysten mukaan kaava-alueen maaperä on pääosin savea, jolloin hulevesien tonttikohmainen imeyttäminen on vaikeaa. Mattilanmäen eteläpuolinen alue on osoitettu liitettäväksi uuteen, aluetta sisäisesti palvelemaan sadevesiviemäriverkkoon. Sadeviiemäri purkaisu hulevedet Matinniitynojaan. Matinniitynojaan rajautuvilta voidaan hulevedet johtaa suoraan Matinniitynojaan.

Koska kaava-alueelle ei ole tulossa kaukolämpöverkkoa, alueelle laadittiin energiatarkastelu, jossa selvitettiin maalämpökaivojen mahdollisia sijaintipaikkoja.

Lisäksi täsmennettiin mm. alueen kunnallistekniseen huoltoon liittyviä asemakaavamääräyksiä ja –merkintöjä.

Suunnitelmaa on täydennetty luonnosvaiheessa saadun palautteen ja tarkentuneiden selvitysten ja yleissuunnitelmien perusteella kaavaehdotukseksi, jonka yhdyskuntalautakunta hyväksyy julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläoloaikana osallisilla on mahdollisuus jättää suunnitelmasta kirjallisia muistutuksia ja viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot. Kaavaehdotuksesta saatua palautteeseen laaditaan tarvittavat vastineet, jonka jälkeen kaavaehdotus viedään yhdyskuntalautakunnan, kaupunginhallituksen ja valtuuston hyväksyttäväksi.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Suunnittelussa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa sekä kaupunkikuvallinen luonne. Täydennysrakentaminen pyritään soveltamaan ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja luonnonympäristöön. Asemakaavan laatiminen alueelle tukee Tampereen kantakaupungin yleiskaavassa määritellyjä kaupunkirakenteen täydentämistavoitteita.

Tampereen kaupungin vuoden 2011 kaavoitusohjelmassa on ollut tavoitteena rakentaa alueelle noin 30 asuntoa, joiden rakennusoikeus olisi yhteensä noin 3500 k-m².

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kaavaratkaisun yleistavoitteena on ollut maanomistajien yhdenvertainen kohtelu rakennusoikeuden osoittamisessa kaava-alueelle. Kaavaluonnoksessa lähtökohtana on ollut osoittaa rakennusoikeutta aluetehokkuusluvun noin 0,2 mukaisesti kunkin maanomistajan omistamalle tilalle. Kaava-alueen rakentamistapaa on tarkasteltu kaavaprosessin kuluessa useilla erilaisilla pientalorakentamisen vaihtoehdoilla. Neuvotteluissa linjattiin kaava-alueen Mattilanmäen eteläpuolisten alueiden rakentamiseksi erillispientalojen korttelialue sekä Mattilanmäen pohjoispuolelle kytkettyjen tai erillisten pientalojen ja rivitalojen korttelialue.

Liito-oravalle soveltuvat alueet on selvitetty ja asemakaavaratkaisussa on huomioitu asemakaavamerkinnoilla liito-oravien liikkumisalueet kaava-alueen pohjois- ja itäosalla sekä Mattilanmäen katuyhteyden varrella.

Alueella on tehty kaavoitusprosessin aikana katualueiden yleissuunnittelua, jonka pohjalta Mattilanmäen katualue on muodostettu riittävän leveäksi, jotta maaston korkeuseroista aiheutuvat luiskaukset ja tonttiliittymät voidaan järjestää katualueella. Itä- länsi- suuntaisten vesihuoltolinjojen kohdalle ei voida osoittaa rakentamista. Lisäksi alueelle on laadittu kunnallistekniikan yleissuunnitelma.

Kantakaupungin yleiskaavassa Halimasjärveltä laskevan ojan ympäristö on osoitettu kapeana viherkaistana Kaupunkipuistoksi varatuksi lähivirkistysalueeksi (VLK). Kapean kaistan on ajateltu mahdollisesti muodostavan ekologisen yhteyden kaava-alueen eteläpuolen viheralueilta Kumpulanpuiston ja Tasanteenpuiston suuntaan. Tilalla 5:31 ojaan rajautuvat reunavyöhykkeet on rakennettu asuntojen piha-alueiksi. Mahdollinen julkinen kulkuyhteys ojan varrella sijoittuisi liian lähelle nykyistä paritaloa ja lähemmäs Mattilanmäkeä suunniteltuja uudisrakennuksia. Lisäksi ojan kapealle itäreunalle olisi hankala rakentaa kevyen kulkuyhteyttä niin, ettei yhteyden rakentaminen tukkisi ojaa. Pienvesistön vapaana virtaamisen, rakentamiselle mahdollisen tulvariskin huomioimisen sekä ojanvarren luontaisen kasvillisuuden säilyttämiseksi on ojan pohjois- ja itäpuolelle osoitettu asemakaavassa kortteli-alueille n. 10 m syvyiset suojavyöhykkeet. Tontin 6699-1 länsisivulla sekä osan tonttia 6699-3 länsisivulla asemakaavaratkaisulla on muodostettu n. 2 metrin levyinen kaista Kepinojanpuistoon liittyvää lähivirkistysaluetta, jolla oja virtaa.





Ojaan rajautuvia ja rakennettuja piha-alueita tilalla 5:31.

4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Syksyllä 2013 jatkettiin maanomistajien kanssa työneuvotteluja kaava-luonnoksen laatimiseksi. Korttelialueet ja tontit on muodostettu nykyisiä maanomistusrajoja hyödyntäen, millä on pyritty mahdollistamaan maanomistajien ratkaisut toteutuksen suhteen tarvittaessa toisistaan riippumatta. Neuvotteluissa linjattiin kaava-alueen Mattilanmäen eteläpuolisten alueiden rakentamistavaksi erillispientalojen korttelialue sekä Mattilanmäen pohjoispuolelle kytkettyjen tai erillisten pientalojen ja rivitalojen korttelialue.

Mattilanmäen eteläpuolelle valittiin ratkaisu, joka mahdollistaa erillispientalojen rakentamisen kunkin maanomistajan maa-alueille omille tonteille tai laajempina kokonaisuuksina yhtiömuotoisesti. Yhtiömuotoinen toteutus vähentää tarvetta katualueelle ja voi monipuolistaa pientalojen ratkaisumahdollisuuksia ja rakennusten sijoittelua.

Kaavaratkaisun korttelialueille on osoitettu kahdeksan tonttia, joista seitsemän on osoitettu yksiasuntoisille erillispientaloille. Tontille 6699-1 osoitettu rakennusala voidaan jakaa ajorasitetta hyödyntäen siten, että muodostuu kolme erillispientalotonttia. Tonteilla 6699-5 ja 6699-6 on kummallakin kaksi rakennusalaa, jotka voidaan tonteille osoitettuja ajo-yhteyksiä hyödyntäen jakaa neljäksi erillispientalotontiksi. Selostuksen liitteenä ovat asemakaavaluonnoksen rakennusoikeustarkastelu (liite 4) sekä ohjeellinen tonttijakotarkastelu (liite 5).

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavaratkaisu mahdollistaa Mattilanmäen katualueeseen tukeutuvan pientaloalueen toteuttamisen. Kahdesta korttelista koostuva pientalo-alue voi olla rakentamistavaltaan enintään kaksikerroksisia erillispientaloja sekä enintään kaksikerroksisia kytkettyjä pari- tai rivitaloja.

Korttelialueilla on huomioitu liito-orava-alueet, vesihuoltoratkaisut sekä rakennuspaikkojen korkeusasemissa Matinniitynojan mahdolliset tulvariskit.

Asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta koko alueelle yhteensä 5 255 kem². Tästä 4415 kem² on asuntorakentamiselle ja 740 kem² on talousrakennuksille. Asemakaavaratkaisu mahdollistaa noin 26 asunnon rakentamisen kaava-alueelle mukaan lukien olemassa olevat asunnot alueen lounaiskulmassa.

Mattilanmäen katualueelta on osoitettu ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa itään Kumpulan Mäkitielle.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen laajuus on noin 2,8 hehtaaria. Kaava-alueen pinta-ala jakautuu eri alueittain seuraavasti:

- yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialuetta (AO-33) 14 545 m²
- asuinpientalojen korttelialuetta, jolle saadaan rakentaa kytkettyjä tai erillisiä pientaloja ja rivitaloja (AP-37) 6 676 m²
- lähivirkistysaluetta (VL) 5 287 m²
- yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET-2) 82 m²
- katualuetta 1 382 m²

Kaava-alueelle on osoitettu kerrosalaa yhteensä 5 155 kem², mikä jakaantuu korttelialueille seuraavasti:

- AO-33 -korttelialueet 3 145 kem², josta on asuntokerrosalaa 2 725 kem² ja ainoastaan maanpäälliseksi autosuoja- ja taloustilaksi varattua kerrosalaa 420 kem².
- AP-37 -korttelialueet 2 010 kem², josta on asuntokerrosalaa 1 690 kem² ja ainoastaan maanpäälliseksi autosuoja- ja taloustilaksi varattua kerrosalaa 320 kem².

Kaavaratkaisu mahdollistaa alueelle arviolta 25 uutta pientaloasuntoa, mikä merkitsee arviolta 80 – 100 uutta asukasta.

Kaava-alueen korttelialueilla on osoitettu pysäköintinormiksi 1 ap / asunto.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Täydennysrakentamisen mittakaava on pyritty sovittamaan kaava-alueen ympärillä sijaitsevaan Kumpulan pientaloalueeseen. Rakentaminen on pyritty sovittamaan alueen topografiaan.

Kaavaratkaisussa on pyritty alueen luontoarvojen säilyttämiseen. Asemakaavassa huomioidaan yleiskaavaan merkitty kapea pohjois-etelä-suuntainen ekologinen yhteys kaava-alueen etelä- ja länsisivulla. Kaava-alueen länsi- ja eteläsivulla kulkevalle, Halimasjärvestä laskevalle ojaa varten on varattu noin 10 metrin levyinen suojavyöhyke Mattilanmäen eteläpuolisilla korttelialueilla.

Alueella on liito-oravien elinympäristöjä, jotka on pyritty turvaamaan varoamalla parhaiten liito-oravien elinympäristöksi soveltuvia alueita viheralueiksi suunnittelualueen pohjois- ja itälaidoilla. Lisäksi Mattilanmäen varrelta on osoitettu tonttien sisäisiä puustoalueita säilytettäväksi tärkeinä liito-orava-alueina.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Korttelialue 6698

Korttelialue 6698 muodostuu tilan 3:183 alueelle. Kortteli muodostuu ET-2- tontista 6698-1 sekä AP-37 tontista 6698-2. Tontille 6698-2 on osoitettu yksi iso rakennusala, jolla rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Tontille on lisäksi osoitettu pihatason likimääräinen korkeusasema, jolla on pyritty huomioimaan Matinniitynojan mahdollinen tulvariski sekä liittymien rakentaminen Mattilanmäen katualueelle.

Korttelialue 6699

Korttelin 6699 tontit 6699-1-2 sekä 6699-4 -7 on osoitettu yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialueeksi (AO-33), jolla suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Korttelin 6699 tontti 6699-3 on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP-37), jolle saadaan rakentaa kytkettyjä tai erillisiä pientaloja tai rivitaloja. Tontilta on varattava yksi autopaikka asuntoa kohti. Tontille on osoitettu suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi kaksi.

Korttelin 6699 tonteille 6699-4-7 on osoitettu pima-1 –merkintä: *Korttelialueen maaperän pilaantuneisuus tulee tutkia ja pilaantuneet alueet kunnostaa ympäristöviranomaisten hyväksymien suunnitelmien mukaisesti ennen rakennustöiden aloittamista.*

Korttelin 6699 tonttien 6699-1, 6699-3, 6699-5 ja 6699-6 kautta kulkee Itä-länsi –suuntainen viemäriarasite, jonka alueelle ei voi rakentaa. Tontin 6699-3 sekä tonttien 6699-5 ja 6699-6 rakennusaloille on osoitettu alin viettoviemäritaso. Tonttien 6699-5 ja 6699-6 rakennusaloille on lisäksi osoitettu pihatason likimääräinen korkeusasema, jolla on pyritty huomioimaan Matinniitynojan mahdollinen tulvariski.

Tonttien 6699-1, 6699-2, 6699-3, 6699-4 ja 6699-5 välille on osoitettu pohjois-eteläsuuntainen ajoyhteys sekä maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Samoin tonttien 6699-4, 6699-5, 6699-6 ja 6699-7 välille

on osoitettu pohjois-eteläsuuntainen ajoyhteys sekä maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Mattilanmäen katualueeseen rajautuville osille on tonteilla 6699-1, 6699-2 ja 6699-4 osoitettu asemakaavamerkintä sl-9: *Tärkeänä liitorava-alueena säilytettävä alueen osa. Alueen puusto on säilytettävä. Alueella sallitaan vain liikkumisen turvallisuutta varmistava yksittäisten puiden poisto.*

Tonttien 6699-1 ja 6699-3 länsisivulle sekä tonttien 6699-3, 6699-5 ja 6699-6 eteläisivulle ojaan rajautuvat tontinosat on merkitty merkinnällä s-31: *Tontin osa, joka toimii pienvesistön suojavyöhykkeenä ja jonka luontaista kasvillisuutta tulee suosia. Alueelle ei saa rakentaa pysyviä rakenteita eikä alueen maastomuotoja saa muuttaa.*

5.3.2 Muut alueet

VL Lähivirkistysalue

Kaava-alueen pohjoisosalla Kumpulanpuistoon liittyvä lähivirkistysalue on nimetty Matinniittynpuistoksi.

Tontin 6699-1 länsisivulla sekä osan tonttia 6699-3 länsisivulla asemakaavaratkaisulla on muodostettu n. 2 metrin levyinen kaista Kepinojanpuistoon liittyvää lähivirkistysaluetta, jolla oja virtaa.

ET-2

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue, jolla saa rakentaa kerrosalaltaan enintään 20 m²:n suuruisen muuntamorakennuksen.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Koska kyseessä on melko suppeaa aluetta koskeva asemakaava, sillä ei ole lähivaikutusalueen rakennettua ympäristöä merkittävämpiä vaikutuksia. Uusi rakentaminen täydentää Kumpulan pientaloaluetta ja uusi rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon. Mattilanmäen katuosuuden ilme muuttuu uuden rakentamisen myötä kaupunkimaisemmaksi.

5.4.1.1 Asuminen, palvelut, työpaikat

Asemakaavaratkaisu mahdollistaa asunnot noin 80 – 100 uudelle asukkaalle riippuen pientaloasuntojen tyypistä ja keskikoosta.

Kaava turvaa pieneltä osaltaan nykyisten lähipalvelujen säilymistä Atalan ja Olkahisen alueelle, kun asukas pohja lähipalveluille kasvaa hie- man nykyisestä.

Kaavassa ei osoiteta uusia palveluita tai työpaikka-alueita.

5.4.1.2 Virkistys

Pohjoisosalla Kumpulanpuiston lähivirkistysalueet kasvavat hieman. Mattilanmäen katualueelta on osoitettu ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa itään Kumpulan Mäkitielle.

5.4.1.3 Liikenne ja liikenneturvallisuus

Kaikki alueen tontit tukeutuvat Mattilanmäen uuteen katualueeseen. Asemakaavan toteutuminen lisää jonkin verran ajoneuvoliikenne Mattilanmäellä. Kaavassa osoitettu kevyen liikenteen yhteys itä-länsisuunnassa vahvistaa alueen kevyen liikenteen verkkoa.

5.4.1.4 Tekninen huolto

Vesihuolto

Asemakaavatyön yhteydessä kaava-alueesta on laadittu kunnallistekniikan yleissuunnitelma, jossa on esitetty periaatteet alueen liittämistä vesihuoltoverkostoihin. Alueen rakentaminen tukeutuu osittain kaava-alueen läpi itä-länsisuunnassa kulkeviin, olemassa oleviin vesihuoltolinjoihin. Lisäksi osa alueesta liittyy kunnallistekniikan verkostoihin myös Mattilanmäen katualueen kautta. Kunnallisteknisen verkoston toteuttamista on kuvattu kohdassa 6.2.

Pohjois-etelä –suuntainen paineviemäri kulkee Mattilanmäen eteläpuolella Matinniitynojan länsipuolella välittömästi kaava-alueen ulkopuolella Kepinojanpuistossa. Mattilanmäen pohjoispuolella paineviemäri kulkee osittain kaava-alueeseen sisältyvällä Matinniitynojan lähivirkistysalueella.

Energiahuolto

Tampereen Kaukolämpö Oy:n lausunnon mukaan kaava-alueen liittämisen kaukolämpöverkkoon ei ole taloudellisesti kannattavaa.

Asemakaavatyön yhteydessä on tarkasteltu tonttikohtaisten energiaratkaisujen toteuttamismahdollisuuksia. Selostuksen liitteenä (liite 6) on tarkastelu maalämpökaivojen sijoittamismahdollisuuksista ohjeellisille tonteille. Katon harjan suuntaa osoittavalla asemakaavamerkinnoilla on pyritty ohjaamaan rakennusten katonlappeiden suuntaamista aurinkoenergian kannalta edullisesti.

Puistomuuntamolle on varattu paikka (ET-2 –tontti) Mattilanmäen varrelta.

5.4.1.5 Pinta- ja pohjavedet

Kaava-alue ei ole pohjaveden muodostumisaluetta. Alueen pintavedet johtuvat nykyisin pääosin ojaan.

Hulevedet

Maaperäselvitysten mukaan kaava-alueen maaperä on pääosin savea, jolloin hulevesien tonttikohtainen imeyttäminen on vaikeaa. Kaava-alueelle on laadittu kunnallistekniikan yleissuunnitelma, missä osa Mattilanmäen eteläpuolisesta korttelialueista osoitettu liitettäväksi uuteen,

aluetta sisäisesti palvelemaan sadevesiviemäriverkkoon. Sadeviemäri purkaisu hulevedet Matinniitynojaan. Matinniitynojaan rajautuvilta rakennuspaikoilta voidaan puhtaat hulevedet johtaa suoraan Matinniitynojaan.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Mattilanmäen katualueen ja uusien korttelialueiden rakentaminen poistaa jonkin verran alueen nykyistä puustoa aiheuttaen muutosta maisemassa. Liito-oravan kannalta tärkeät vanhat metsäalueet kaava-alueella ja sen lähiympäristössä on kuitenkin huomioitu kaavaratkaisussa. Kaava-alueen koillisosalla lähivirkistysalueeksi osoitetut alueet laajentavat Kumpulanpuiston yhtenäistä metsäaluetta.

Matinniitynojaan kohdistuvat asemakaavan suojavyöhykemerkinnät turvaavat ojan säilymistä kaava-alueen kohdalla vapaasti virtaavana pienen vesialueena ojan itäpuolella. Pohjoisessa, lähellä Aitolahdentietä pohjois-etelä –suunnassa kulkevan paineviemärin uusimistyö tulee vaikuttamaan Matinniitynojan lähivirkistysalueen puustoon.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

5.5.1 Maaperän haitta-aineet

Tilan 5:30 alueelle sijaitsevassa osittain puretussa rakennuksessa on toiminut Kehävalu Oy –niminen messinkivalu yritys. Kaava-alueella on suoritettu valuhiekan leviämistä selvittänyt haitta-ainetutkimus (Kehävalu Oy Mattilanmäki 24: Valuhiekan haitta-ainetutkimus, Scc Viatex Tampere, 23.10.2002). Haitta-ainetutkimuksen perusteella kaava-alueen maaperä on todettu osin pilaantuneeksi ja tutkimuksen pohjalta asemakaavaan on osoitettu kortteliin 6699 tonteille 6699-4-7 koskeva **pima-1** –merkintä: *Korttelialueen maaperän pilaantuneisuus tulee tutkia ja pilaantuneet maat kunnostaa ympäristöviranomaisten hyväksymien suunnitelmien mukaisesti ennen rakennustöiden aloittamista.*

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty asemakaavakartalla.

5.7 Nimistö

Halimasjärvestä laskeva oja sekä tilan 3:183 länsipuolinen lähivirkistysalue on nimetty Matinniitynojaksi. Korttelialueita palveleva katualue on jatkeena jo olemassa olevalle Mattilanmäen katualueelle.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavaratkaisun korttelialueet ja tontit on muodostettu olemassa olevia maanomistusoloja noudattaen, mikä mahdollistaa tarvittaessa maanomistajien ratkaisut toteutuksen ja sen aikataulujen suhteen toisistaan riippumatta.

Asemakaavan tonttijako laaditaan ohjeellisena. Asemakaavaratkaisusta on laadittu havainnepiirros, jossa on esitetty yksi mahdollisuus kaavan toteuttamisesta kaava-alueen tonteilla. Lisäksi selostuksen liitteenä (liite 5) on ohjeellinen, asemakaavassa osoitettuihin ajoyhteysmerkintöihin pohjautuva tonttijakotarkastelu Mattilanmäen eteläpuolisten korttelialueiden mahdollisesta useampaan erillispientalonttiin perustuvasta toteutuksesta.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa asemakaavan saatua lainvoiman. Asemakaavan toteuttaminen edellyttää kunnallistekniikan toteuttamisesta sopimista eri osapuolten välillä. Korttelin 6699 vesihuoltoratkaisuja voidaan toteuttaa asemakaavassa osoitetuille rasitealueille korttelin toteuttamisen mukaan. Korttelissa 6699 tonttien rajalle asemakaavassa osoitetut ajoyhteydet on toteutettava yhtenä ajourana asemakaavan havainnekuvan osoittamalla tavalla.

Mattilanmäen katualue rakennetaan aikaisintaan v. 2016.

Korttelin 6699 tonttien 6699-4 – 7 toteuttaminen edellyttää lisäselvitystä maaperän haitta-aineista sekä maaperän kunnostustoimenpiteitä ennen rakentamista. Kaava-alueen pohjoisosalla sekä eteläosalla on ojan varrella pehmeikköä, joka aiheuttaa vaatimuksia rakennusten perustamistavoille.

Yksityisten maanomistajien ja kaupungin välillä laaditaan ennen kaupunginhallituksen käsittelyä maankäytösopimukset ja tarvittavat kauppa-, vaihto- tai luovutuskirjat. Sopimusjärjestelyissä ja maanluovutuksessa otetaan huomioon, että alueella laaditaan ensimmäistä asemakaavaa.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaupunki seuraa kaavan toteutumista.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AP-37

Asuinpienalojen korttelialue, jolle saadaan rakentaa kytkettyjä tai erillisiä pienitaloja ja rivitaloja. Tontilta on varattava yksi autopaikka asuntoa kohti.

AO-33

Yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialue.

VL

Lähivirkistysalue.

ET-2

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden korttelialue, jolle saa rakentaa kerrosalataan enintään 20 m²:n suuruisen muuntamorakennuksen.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

— + —

Kaupunginosan raja.

————

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

— · — · — · —

Osa-alueen raja.

— — — — —

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

————

Ohjeellinen tontin raja.

— | — · — | —

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen johon merkintä kohdistuu.

KUMP

6699

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

2

Ohjeellisen tontin numero.

MATTILANMÄKI

Kadun tai puiston nimi.

185+v30

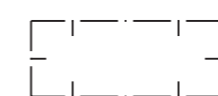
Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun asuinkerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku ainoastaan maanpäälliseksi autosuoja- ja taloustilaksi varattavan kerrosalan neliömetrimäärän.

II

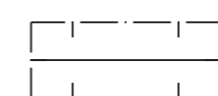
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

piha +109.5

Pihatason likimääräinen korkeusasema.



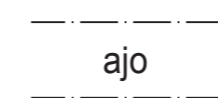
Rakennusala.



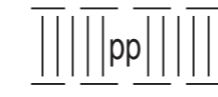
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



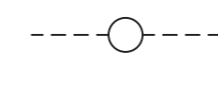
Katu.



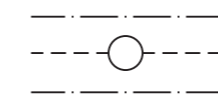
Ajoyhteys.



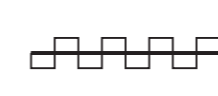
Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



Maanalainen johto.



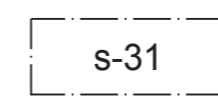
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



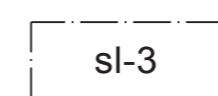
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajo-neuvoliittymää.

1ap/as

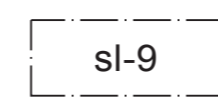
Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.



Tontin osa, joka toimii pienvesistön suoja-alueena ja jonka luontaista kasvillisuutta tulee suosia. Alueelle ei saa rakentaa pysyviä rakenteita eikä alueen maastomuotoja saa muuttaa.



Alueen osa, jolla liito-oravan kulkureitit turvaamiseksi on säilytettävä puuston laatuun ja laajuuteen kiinnitettävä erityistä huomiota.



Tärkeänä liito-orava-alueena säilytettävä alueen osa. Alueen puusto on säilytettävä. Alueella sallitaan vain liikumisen turvallisuutta varmistava yksittäisten puiden poisto.

pima-1

Korttelialueen maaperän pilaantuneisuus tulee tutkia ja pilaantuneet alueet kunnostaa ympäristöviranomaisten hyväksymien suunnitelmien mukaisesti ennen rakennustöiden aloittamista.



Alin viettoviemärintitaso.

y-8221

Merkintä osoittaa, että tätä asemakaavaa varten on laadittu yleismääräys, joka on asemakaavakartassa. Luku tarkoittaa asemakaavan numeroa.

YLEISMÄÄRÄYS:

Pihojen päällysteiden tulee olla pääosin vettä läpäiseviä. Pihoilta ei sallita suuria päällystettyjä alueita. Asfaltti sallitaan vain auton säilytyspaikan alalla.