

LAMMINPÄÄ-2024-8, MURRONKORVENTIE 15. PIENTALOTONTIN JAKAMINEN JA RAKENNUSOIKEUDEN LISÄÄMINEN. KARTTA NRO 8336.

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 18. päivänä elokuuta 2011 päivättyä ja 5.1.2012 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8336. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

TIIVISTELMÄ

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Suunnittelualue sijaitsee noin seitsemän kilometriä länteen Tampereen keskustasta, Lamminpään kaupunginosassa, osoitteessa Murrunkorventie 15. Kaavamuutos koskee korttelissa 2024 sijaitsevaa kaavatonttia nro 8/ Hyhkyn maarekisterikylän tilaa nro 4:339.

Suunnittelualueen ympäristö on omakotitaloaluetta, joka koostuu pääosin 1900-1940-lukujen sekä jälleenrakennuskauden puolitoistakerroksisesta rakennuskannasta. Tämän lisäksi alueella on uudempiä, vastaavan kokoisia omakotitaloja sekä 1960-1980 rakennettua yksikerroksista rakennuskantaa. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Murrunkorventiehen, idässä Äijänahteentiehen sekä etelässä ja lännessä pientalotontteihin.

Kaavatontti 2024-8 on pinta-alaltaan 966 m². Tontilla on vuonna 1925 valmistunut, puolitoistakerroksinen omakotitalo, jonka pinta-ala on noin 120 k-m². Rakennuksen julkisivumateriaali on puu. Piha-alue on perinteinen puutarha puineen ja pensaineen.

Kaavan tavoitteet

Kaavatontin 2024-8 omistajat ovat jättäneet aloitteen asemakaavan muuttamiseksi. Kaavamuutoksen hakijoiden tavoitteena on tontin jakaminen ja rakennusoikeuden lisääminen.

Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutos tuli vireille 7.7.2011, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 7.7.-18.8.2011 väliseksi ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin nähtävilläoloaikana osallisille. Siitä jätettiin määräaikaan mennessä yksi mielipide. Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa lausunnossaan, että hanke on lähitökohtaisesti mahdollinen, mikäli kaava-alueella sijaitsevan asuinrakennuksen säilyminen turvataan ja uudisrakentaminen sovitetaan ympäristöönsä. Kaavaselostukseen on lisäksi liitettävä muutama kuva kaava-alueesta lähiympäristöineen. Uudisrakentaminen on sovitettu ympäristöön kaavamääräyksillä ja selostusta on täydennetty.

Asemakaavaluonnos on ollut lausunnoilla kaupungin eri hallintokunnissa 30.8 – 19.9.2011 välisen ajan. Luonnoksesta jätettiin yksi lausunto. Pirkanmaan maakuntamuseo totesi, että nykyiselle asuinrakennukselle on syytä asettaa erillinen suojelumerkintä.

Pirkanmaan maakuntamuseo jätti asemakaavaehdotuksesta 19.10.2011 lausunnon. Siinä todetaan, että kaavaluonnoksesta annettua lausuntoa ei ole huomioitu kaavaehdotuksen selostuksessa eikä kaavan sisällössä.

Kaavaehdotuksen nähtävilläoloajan ja maakuntamuseon lausunnon jälkeen kaavoittajan ja Pirkanmaan maakuntamuseon välisten keskustelujen tuloksena kaavakarttaa täydennettiin. Nykyiselle asuinrakennukselle on annettu määräys, jossa todetaan, että se on alueen perinteen kannalta edustava rakennus, jossa suoritettavissa korjaus- ja muutostöissä on otettava huomioon ulkoasun ominaispiirteet ja kaupunkikuvalliset vaatimukset. Lisäksi asuinrakennuksen rakennusoikeus on rajattu 120 k-m²:iin ja rakennusala osoitettu nykyisen rakennuksen mukaan, mitkä osaltaan tukevat nykyisen asuinrakennuksen säilyttämistä. Tiukkaa suojelumääräystä ei annettu, koska rakennusta ei ole inventoitu. Kaavoitus totesi, että maakuntamuseon vaatimaa inventointia ei tässä tapauksessa enää tehdä, mutta myöhemmin vastaaviin kohteisiin sellainen voidaan mahdollisesti tehdä. Uudisrakennuksen kattokulmaa ja julkisivumateriaalia tarkistettiin.

Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa 24.1.2012 päivätyssä lausunnossaan, että sillä ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Asemakaavan keskeinen sisältö

Asemakaavamuutoksella jaetaan 966 m² suuruinen asuin- ja liikerrakennuksen tontti nro 2024-8 kahdeksi pientalotontiksi. Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontilla on rakennusoikeutta noin 215m², jolloin tontin laskennallinen tehokkuus on noin 0,22.

Tontti 2024-8 jaetaan tonteiksi 2024-22 ja 2024-23. Molempien syntyvien tonttien pinta-alaksi tulee 483m² ja tehokkuudeksi e=0,30. Tontille 2024-22 osoitetaan asuinrakennukselle rakennusoikeutta 120 k-m² ja talousrakennukselle 25 k-m². Tontille 2024-23 osoitetaan rakennusoikeutta 145 k-m². Rakennusoikeus lisääntyy yhteensä noin 75 k-m². Tonttijaolla muodostuu yksi uusi pientalotontti.

Asemakaavan toteuttaminen

Tonttijako laaditaan sitovana ja kaavan yhteydessä. Asemakaava toteutetaan sen saatua lainvoiman.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:
Tampereen kaupungin Lamminpään kaupunginosan tonttia 2024-8.

Asemakaavan muutoksella ja tonttijaolla muodostuvat Tampereen kaupungin Lamminpään kaupunginosan korttelin nro 2024 tontit nro 22 ja nro 23.

Kaavan laatija:
Tampereen kaupungin kaupunkiympäristön kehittäminen, maankäytön suunnittelu, määräaikainen suunnittelija Antti Ahopelto.

Kartta nro 8336
Kirjauspäivämäärä: 25.5.2011
Dno: TRE 4673/2011
Vireille tulo: 7.7.2011

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee noin seitsemän kilometriä länteen Tampereen keskustasta, Lamminpään kaupunginosassa, osoitteessa Murrunkorventie 15.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Lamminpää 2024-8, Murrunkorventie 15. Pientalotontin jakaminen ja rakennusoikeuden lisääminen. Kaava nro 8336.

1.4 Asiakirjat

- Asemakaavan muutoshakemus, 16.5.2011
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 7.7.2011
- Asemakaavakartta ja poistettava asemakaava 18.8.2011, tark. 5.1.201
- Havainnekuva 18.8.2011, tark. 5.1.2012
- Seurantalomake
- Asemakaavan selostus 5.1.2012

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen ympäristö on omakotitaloaluetta, joka koostuu pääosin 1900-1940-lukujen sekä jälleenrakennuskauden puolitoistakerroksisesta rakennuskannasta. Tämän lisäksi alueella on uudem-

pia, vastaavan kokoisia omakotitaloja sekä 1960-1980-lukujen yksi-kerroksista rakennuskantaa.



Näkymä Äijänahteentien ja Murronkorventien risteyksestä. Kaavamuutostontilla sijaitseva 1920-luvun omakotitalo vasemmalla.

2.1.2 Luonnonympäristö

Tontin 2024-8 piha-alue on hyvin hoidettu puutarha puineen ja pensaineen. Tontti rajautuu teistä pensasaidoilla. Maaperä on Tampereen paikkatietoaineiston mukaan karkeaa hietaa (Ht).

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Murronkorventiehen, idässä Äijänahteentiehen sekä etelässä ja lännessä pientalotontteihin. Suunnittelualan eteläpuolella olevalla tontilla on jälleenrakennuskauden puolitoistakerroksinen omakotitalo. Suunnittelualan länsipuolella olevalla tontilla on vuonna 1929 rakennettu puolitoistakerroksinen omakotitalo. Suunnittelualan pohjoispuolella, Murronkorventien vastapuolella on vuonna 1929 rakennettu puolitoistakerroksinen mansardikattoinen omakotitalo. Suunnittelualan itäpuolella, Äijänahteentien vastapuolella on vuonna 1967 rakennettu 1-kerroksinen, tasakattoinen ja punatiilinen omakotitalo.



Äijänahteentien katukuvaa.

Lamminpään 1.-6.-luokkien koulu on alle puolen kilometrin ja Tesoman 7.-9. luokkien koulu ja terveysasema ovat noin puolentoista kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Lähin kaupunkiliikenteen bussipysäkki on alle puolen kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta.

Suunnittelualueen tontti nro 2024-8/ tila nro 4:339 on pinta-alaltaan 966m². Tontilla on vuonna 1925 valmistunut puolitoistakerroksinen omakotitalo, jonka pinta-ala on noin 120 k-m². Rakennuksen julkisivuissa on vaaleanpunaiseksi peittomaalattu ponttilauditus.



Näkymä Äijänahteentieltä kaavamutostontille.

2.1.4 Maanomistus

Tontti nro 2024-8/ tila nro 4:339 on yksityisessä omistuksessa.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

2.2.1.1 Yleiskaava

Tampereen kantakaupungin 12.12.2000 vahvistetun yleiskaavan mukaan alue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Alueelle voidaan rakentaa myös pienkerrostaloja ja asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Pienkerrostaloihin saadaan sijoittaa enintään 25% alueen kerrosalasta.

2.2.1.2 Voimassa oleva asemakaava

Kaavamutostontilla on voimassa 22.11.1945 vahvistettu asemakaava nro 9. Sen mukaan tontti 2024-8 on asuin- ja liikerakennuksen tontti. Asemakaavassa tontille on merkitty yksikerroksisen asuinrakennuksen ala, jossa rakennuksen korkeus on enintään viisi metriä, kattokaltevuus 1:1 ja jonka ullakon pinta-alasta saa käyttää kerrosalaan laskettavana osana enintään 2/3. Tontille on osoitettu talousrakennuksen rakennusala, jossa rakennuksen sallittu korkeus on enintään neljä metriä. Tontin pohjois- ja itäreunoille on merkitty etu-putarha, joka on kaunistettava istutuksin.

2.2.1.3 Alueraportti

Lamminpään alueesta on laadittu vuonna 1987 alueraportti sekä vuonna 1988 rakentamistapaohjeet. Selvitysten tarkoituksena on selvittää alueen ominaispiirteet ja niiden muodostuminen, sekä opastaa rakentajia alueiden omaleimaisuuden säilyttämisessä.

2.2.1.4 Tonttijako

Tonttia ei ole merkitty kiinteistörekisteriin. Tila on merkitty maarekisteriin 01.01.1937.

2.2.1.5 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu vuonna 2011.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Tontin 2024-8 omistajat ovat hakeneet asemakaavan muutosta. Kaavamutoksen hakijoiden tavoitteena on tontin jakaminen ja rakennusoikeuden lisääminen.

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos laaditaan tontin omistajan aloitteesta. Asemakaavan muutoksesta peritään taksan mukaiset kulut.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

3.3.1 Osalliset

Kaavamuutoksen hakijat
Naapurikiinteistöt
Lamminpään-Tohlopin omakotiyhdistys r.y
Kaupungin eri toimialat: Kaupunkiympäristön kehittäminen viran-
omaisyksiköineen
Kiinteistötoimi, Tampereen aluepelastuslaitos, Pirkanmaan maakun-
tamuseo, Tampereen kaukolämpö Oy, Tampereen Sähköverkko Oy,
Tampereen Vesi, Pirkanmaan ELY-keskus
Muut ilmoituksensa mukaan.

3.3.2 Vireilletulo

Kaavahanke on kuulutettu vireille 7.7.2011.

3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Hakija on ennakkoon kuullut naapureitaan. Osallistumis- ja arviointi-
suunnitelma kuulutettiin nähtäville 7.7.-18.8.2011 väliseksi ajaksi pal-
velupiste Frenckelliin sekä kaavoituksen internet-sivuille mielipiteiden
saamista varten. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma postitettiin
kohdassa 3.3.1 mainituille osallisille. Siitä ei tullut mielipiteitä, mutta
siitä jätettiin määräaikaan mennessä yksi kommentti.

Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa kommentissaan, että hanke on
lähtökohtaisesti mahdollinen, mikäli kaava-alueella sijaitsevan asuin-
rakennuksen säilyminen turvataan ja uudisrakentaminen sovitetaan
ympäristöönsä. Kaavaselostukseen on lisäksi liitettävä muutama ku-
va kaava-alueesta lähiympäristöineen. Uudisrakentaminen on sovi-
tettu ympäristöön kaavamääräyksillä ja selostusta on täydennetty.

Asemakaavaluonnos on ollut lausunnoilla kaupungin eri hallintokun-
nissa 30.8 – 19.9.2011 välisen ajan. Luonnoksesta jätettiin yksi lau-
sunto. Pirkanmaan maakuntamuseo totesi, että nykyiselle asuinra-
kennukselle on syytä asettaa erillinen suojelumerkintä.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 6.-20.10.2011 välisen ajan. Pir-
kanmaan maakuntamuseo jätti asemakaavaehdotuksesta
19.10.2011 lausunnon. Siinä todetaan, että kaavaluonnoksesta an-
nettua lausuntoa ei ole huomioitu kaavaehdotuksen selostuksessa
eikä kaavan sisällössä. Maakuntamuseo toistaa kaavaluonnoksesta
antamansa huomautuksen vanhalle rakennukselle asetettavasta suo-
jelumerkinnästä.

Kaavaehdotuksen nähtävilläoloajan ja maakuntamuseon lausunnon
jälkeen kaavoittajan ja Pirkanmaan maakuntamuseon välisten kes-
kustelujen tuloksena kaavakarttaa täydennettiin. Nykyiselle asuinra-

kennukselle on annettu määräys, jossa todetaan, että se on alueen perinteen kannalta edustava rakennus, jossa suoritettavissa korjaus- ja muutostöissä on otettava huomioon ulkoasun ominaispiirteet ja kaupunkikuvalliset vaatimukset. Lisäksi asuinrakennuksen rakennusoikeus on rajattu 120 k-m²:iin ja rakennusala osoitettu nykyisen rakennuksen mukaan, mitkä osaltaan tukevat nykyisen asuinrakennuksen säilyttämistä. Tiukkaa suojelumääräystä ei annettu, koska rakennusta ei ole inventoitu. Kaavoitus totesi, että maakuntamuseon vaatimaa inventointia ei tässä tapauksessa enää tehdä, mutta myöhemmin vastaaviin kohteisiin sellainen voidaan mahdollisesti tehdä. Uudisrakennuksen kattokulmaa ja julkisivumateriaalia tarkistettiin.

Lausunnossaan, joka on päivätty 24.1.2012, Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että sillä ei ole hankkeesta huomautettavaa.

3.4 Asemakaavan tavoitteet

3.4.1 Hakijan tavoitteet

Kaavamuutoksen hakijoiden tavoitteena on tontin jakaminen ja rakennusoikeuden lisääminen.

3.4.2 Kaavan laatijan tavoitteet

Kaavan laatijan tavoitteena on suunnittelutyön yhteydessä selvittää hakijoiden suunnitelmien toteuttamiskelpoisuus suunnittelualueella. Suunnittelussa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne. Täydennysrakentaminen sovitetaan ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Suunnitelma tukee kaupungin täydennysrakentamistavoitteita.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksessa suunnittelualan maankäyttö osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

4.2 Aluevaraukset

4.2.1 Korttelialueet

Tontista 2024-8 muodostuvat tontit nro 2024-22 ja 23.

Molempien syntyvien tonttien pinta-alaksi tulee 483m² ja tehokkuudeksi e=0,30. Tontille 2024-22 osoitetaan asuinrakennukselle rakennusoikeutta 120 k-m² ja talousrakennukselle 25 k-m². Tontille 2024-23 osoitetaan rakennusoikeutta 145 k-m². Rakennusoikeus lisääntyy yhteensä noin 75 k-m². Tonttijaolla muodostuu yksi uusi pientalotontti.

Tonteille 2024-22 ja 23 on merkitty asuinrakennuksen ja erillisen autosuoja-/ talousrakennuksen rakennusalat. Kerroslukumerkintänä tonteilla on lly70%, jonka mukaan asuinrakennuksen toiseen kerrokseen saa sijoittaa kerrosalaan laskettavaa tilaa korkeintaan 70% ensimmäisen kerroksen alasta. Asuinrakennuksen toiseen kerrokseen on sijoitettava kerrosalaan laskettavaa tilaa vähintään 50% ensimmäisen kerroksen alasta (ulv50%). Asuinrakennuksen kattokaltevuus on 36-45 astetta ja kattomuotona on käytettävä satulakattoa. Julkisivun ja vesikaton leikkauspinnan ylin korkeusasema on 5,5 metriä. Rakennusten julkisivumateriaalina on käytettävä puuta (ju-2) ja uudisrakennusten sopeutumiseen kaupunginosakokonaisuuteen ja katukuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota (ym-8). Tonttien rajoille on merkitty säilytettävät ja istutettavat pensasaidat. Tontilla 2024-23 asuinrakennuksen pääasiallinen runkosyvyys on enintään yhdeksän metriä (ru9m). Tontilla 2024-22 oleva asuinrakennus on alueen perinteen kannalta edustava rakennus. Rakennuksessa suoritettavissa korjaus- ja muutostöissä on otettava huomioon ulkoasun ominaispiirteet ja kaupunkikuvalliset vaatimukset. Mikäli rakennus korvataan uudisrakennuksella, tulee suunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen sopeuttamiseen ympäristöönsä (sr-46).

4.3 Kaavan vaikutukset

4.3.1 Vaikutukset ihmisten elinympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Koska kyseessä on rakennettuun ympäristöön liittyvä, suppeaa aluetta koskeva asemakaavan muutos, ei sillä ole lähiympäristöä laajempia ympäristövaikutuksia. Kaavamuuos tehostaa alueen maankäyttöä ja vastaa yleiskaavan täydennysrakentamistavoitteita. Rakentaminen on tavanomaista pientalorakentamista, eikä siten heikennä alueen viihtyvyyttä. Rakentaminen on vanhan omakotitaloalueen luonteen mukaista, jolloin se täydentää myönteisellä tavalla alueen kaupunkikuvaa. Kunnallistekniikka uudelle tontille 2024-23 tuodaan Kivilevontieltä. Muutoksella ei ole merkittäviä liikennettä lisääviä vaikutuksia.

4.3.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Rakentaminen kohdistuu jo asuinkäytössä olevalle tontille, joten sillä ei ole vaikutuksia luonnonympäristöön.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Tonttijako laaditaan sitovana ja se sisältyy asemakaavaan. Kaavamuuos toteutetaan asemakaavan saatua lainvoiman. Uusi tontti

2024-23 liittyy kunnallistekniikkaan Kivilevontieltä ja kustannuksista vastaa tontin omistaja.

5.2 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.