



TAMPEREEN KAUPUNKI

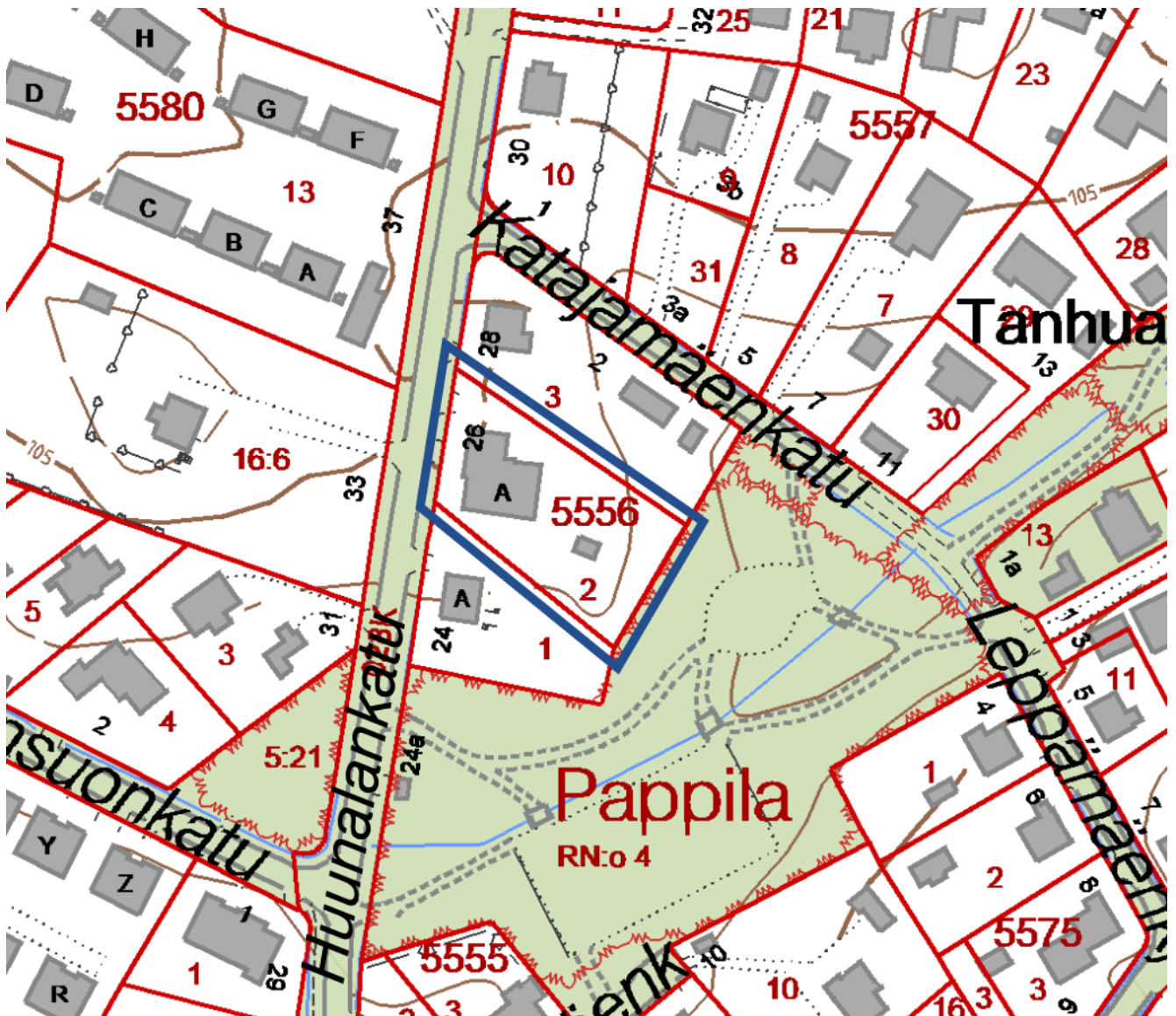
PAPPILA, HUUNALANKATU 26. TONTIN JAKAMINEN JA RAKENNUSOIKEUDEN LISÄÄMINEN

Asemakaava nro 8672

Diaarinumero: TRE: 2021/10.02.01/2016

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

4.5.2017, tark. 9.10.2017



PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos koskee:

Tampereen kaupungin Pappilan kaupunginosan tonttia 5556-2.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön palvelualue, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavasunnittelu, erikoissuunnittelija Juha Riihelä.

Diaarinumero: TRE: 2021/10.02.01/2016, pvm. 18.3.2016

Selostuksen liiteasiakirjat:

- Asemakaavakartta 4.5.2017, tark. 9.10.2017
- Havainnekuva 4.5.2017, tark. 9.10.2017
- Asemakaavan seurantalomake

1. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

1.1 Suunnittelun käynnistäminen

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt tontin nro 5556-2 tontin omistaja 18.3.2016.

1.2 Osallistuminen ja yhteistyö

1.2.1 Osalliset

- Kaavamuutoksen hakija
- Naapurikiinteistöjen omistajat, asukkaat ja työntekijät (lähivai-
kutusalue)
- Kaupungin eri toimialat ja liikelaitokset (mm. kaupunkiympä-
ristön kehittäminen, viranomaispalvelut, kiinteistötoimi, Pirkan-
maan Pelastuslaitos, Tampereen Vesi liikelaitos, Tampereen
Sähköverkko Oy)
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pappilan omakotiyhdistys ry.
- Muut ilmoituksensa mukaan

1.2.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavahanke tuli vireille 4.5.2017, kun osallistumis- ja arviointisuunni-
telma ja valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 4.5.–25.4.2017 vä-
liseksi ajaksi Palvelupiste Frenckelliin sekä kaavoituksen Internet-
sivuille. Aineisto lähetettiin nähtävilläoloaikana tiedoksi osallisille.
Siitä pyydettiin nähtävilläoloaikana kommentit tarvittavilta kaupungin
toimialoilta ja viranomaistahoilta.

Kaavamuutoksesta kommentit jättivät Pirkanmaan maakuntamuseo, Tampereen sähköverkko Oy ja Viheralueet ja hulevedet -yksikkö. Pirkanmaan maakuntamuseolla ja Tampereen Sähköverkko Oy:llä ei ollut huomautettavaa. Viheralueet ja hulevedet -yksikkö kommentoi, että asemakaavaluonnokseen merkitty hulevesimääräys on sopiva, mutta jatkosuunnittelussa tulisi huomioida, ettei muodostuvia tontteja ole mahdollista liittää hulevesiviemäriin.

Kaavamuutoksesta mielipiteen jätti suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevan tontin nro 5556-1 omistaja. Mielipiteessä todettiin, että tonttien 5556-1 ja 5556-2 nykyinen raja kulkee maastossa sivussa tonttien virallisesta rajasta. Mielipiteen jättäjä esitti, että asemakaavan muutoksen yhteydessä tonttien virallinen raja siirrettäisiin kulkemaan nykyisen maastossa kulkevan reitin mukaisesti. Asiasta keskusteltiin tonttien omistajien kesken ja tontin 5556-1 omistaja jätti tarvittavan asemakaavamuutoshakemuksen. Asemakaavatyötä jatkettiin keskusteluiden jälkeen kuitenkin vain tontin 5556-2 osalta. Asemakaavamuutoshakemus tontin 5556-1 osalta peruttiin.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 2.11.–16.11.2017. Kaavaehdotukseen uuden muodostettavan tontin 5556-5 kerroslukumäärämerkintää muutettiin siten, että tontille saa rakentaa joko yksi tai kaksi kerroksisen asuinrakennuksen ja rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeudeksi määriteltiin 6 metriä. Tonttien rakentamistapaa ohjaavia merkintöjä muutettiin siten, että uuden muodostuvan tontin 5556-4 merkintä sj-13 muutettiin muotoon ym-8.

Kaavaehdotukseen saatiin yksi muistutus tontin 5556-1 omistajilta, jotka vaativat tonttien 5556-1 ja 5556-2 välisen rajan muuttamista.

Kaavoittajan vastaus: Tonttirajan muutoksesta ei ole tontinomistajien välistä sopimusta ja tonttirajaa voidaan muuttaa vain molempien osapuolten suostumuksella. Kaava-asiasta järjestettiin kaavoituksen, kaupunkimittauksen ja naapureiden välinen neuvottelu 24.1.2018, joka ei johtanut naapureiden kannalta yhtenevään mielipiteeseen raja-asiasta. Kaupunkimittauksen kiinteistöinsinööri Kimmo Sulonen oli asiantuntijana paikalla selostamassa mittauksen ja maankäytön periaatteita. Kaavaa tulee siis viedä päätökseen tontin 5556-2 omistajan hakemuksen pohjalta.

1.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen hakijan tavoitteena on tontin 5556-2 jakaminen ja tonttien rakennusoikeuden lisääminen.

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

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista / Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee Tampereen kaupungin Pappilan kaupunginosan korttelin nro 5556 tonttia nro 2. Suunnittelualue sijaitsee Pappilan kaupunginosassa, noin 6 km linnuntietä itään kaupungin keskustasta osoitteessa Huunalankatu 26. Suunnittelualueen läheisyydessä on muun muassa 40- ja 50-luvuilla valmistuneita pientaloja sekä 70- ja 80-luvuilla valmistuneita rivitaloyhtiötä.

Irjalan päiväkotiki sekä Takahuhdin yhtenäiskoulu, jossa ovat luokkasteet 1-9 sekä esiopetus, sijaitsevat alle kilometrin etäisyydellä. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee Ristinarkulla, noin kilometrin päässä. Lähin kaupunkiliikenteen bussipysäkki sijaitsee Tanhuankadun varressa noin 300 metrin etäisyydellä suunnittelualueen tontista.

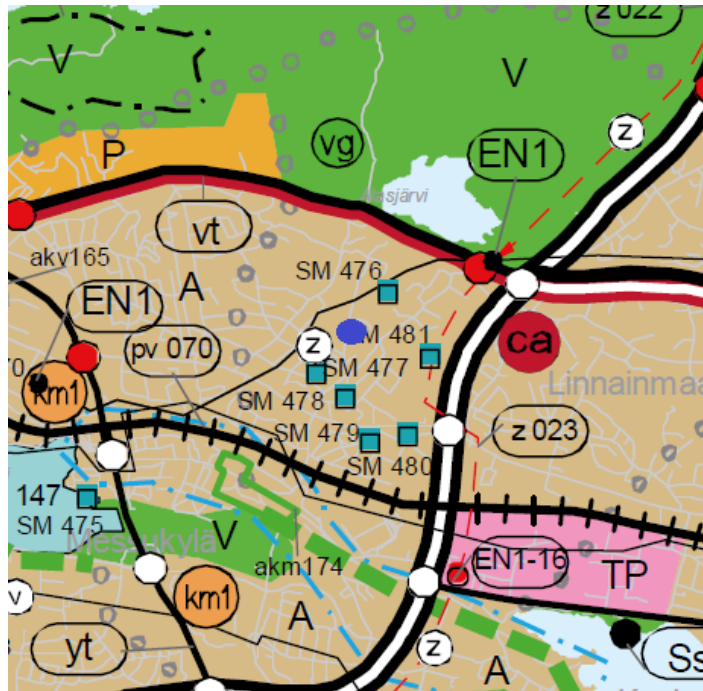
Tontin 5556-2 ala on 1673 m². Tontti rajautuu lännessä Huunalankaan, idässä Tanhuanpuistoon ja etelässä sekä pohjoisessa pientalotontteihin. Tontin kadunpuoleisella sivulla sijaitsee vuonna 1955 valmistunut tiilirakenteinen 2-kerroksinen asuinrakennus, jossa on kuusi asuinhuoneistoa. Rakennuksen kerrosala on 372 m². Tontin rakennusoikeus 335 m². Tonttitehokkuus on $e=0,2$. Tontin takaosaan sijoittuu pieni varastorakennus.

Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.

2.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

2.2.1 Pirkanmaan maakuntakaava

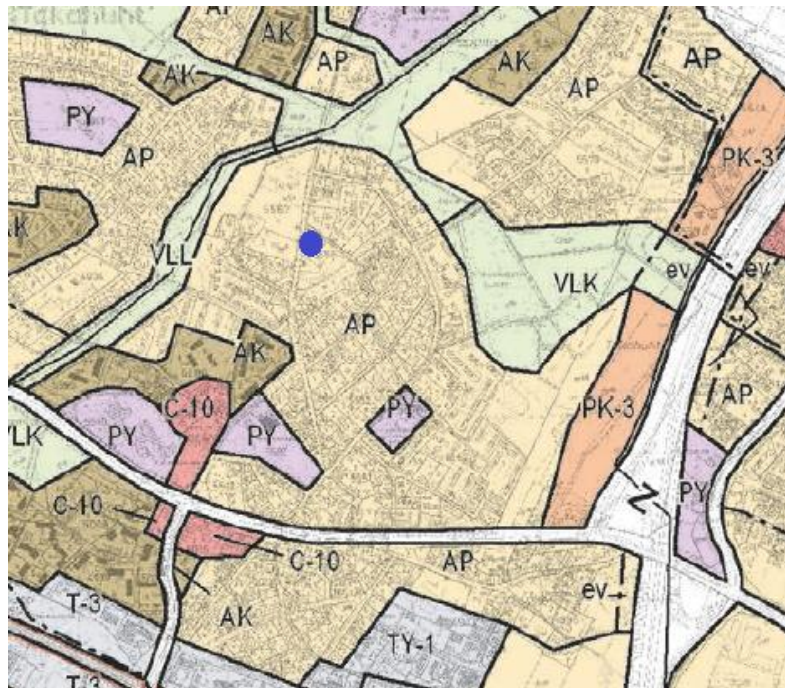
Valtioneuvoston 29.3.2007 vahvistamassa Pirkanmaan 1. maakuntakaavassa kaava-alue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A). Merkinnällä osoitetaan asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueita. Merkintä sisältää kaupan, palvelujen ja hallinnon ja työpaikkatoimintojen alueita sekä pienehköjä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden alueita. Samoin siihen sisältyy virkistys-, puisto- ja erityisalueita sekä pääväyliä pienempiä liikennealueita.



Ote maakuntakaavasta. Kaavamuutosalue osoitettu sinisellä..

2.2.2 Tampereen kantakaupungin yleiskaava

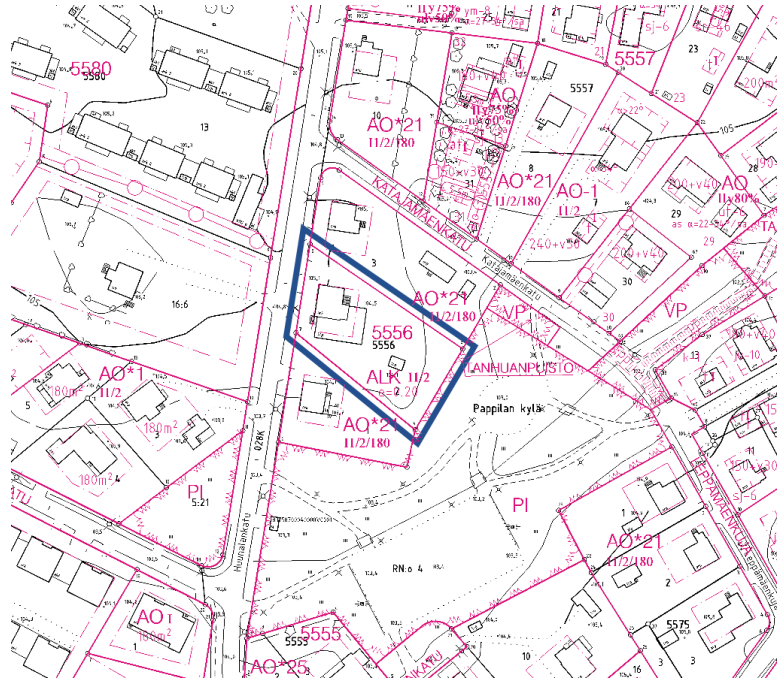
Tampereen kantakaupungin 12.12.2000 vahvistetun yleiskaavan mukaan alue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Alue varataan pientaloille. Alueelle voidaan rakentaa myös pienkerrostaloja ja asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Pienkerrostaloihin saadaan sijoittaa enintään 25 % alueen kerrosalasta.



Ote yleiskaavasta. Kaavamuutosalue merkitty sinisellä.

2.2.3 Voimassa oleva asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa 25.6.1969 vahvistettu asemakaava nro 2792. Siinä tontti 5556-2 on merkitty yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueeksi (ALK). Kaavassa määritelty tonttitehokkuus on $e=0,20$. Tontin suurin sallittu varsinainen kerrosluku on I. Ullakkokerroksessa sallittu kerrosalaan laskettava rakennusoikeus on puolet ensimmäisen kerroksen kerrosalasta.



Ote ajantasa-asemakaavasta ja kantakartasta, kaava-alue rajattu sinisellä.

2.2.4 Yhtenäisten pientaloalueiden selvitys 2016

Pappilan alueella arvokkaiisiin jälleenrakennuskauden pientaloalueisiin luetaan korttelit Irjalan makasiinin ja päiväkodin ympärillä sekä Tanhuankadun ja Leppämäenkadun välillä. Tontti 5556-2 ei sisälly em. arvoalueeseen. Arvoalueisiin kuulumattomista tonteista selvityksessä todetaan, että tontteja saa edelleenkin jakaa, mutta uudet rakennukset on sopeutettava alueen alkuperäiseen ilmeeseen.

2.2.5 Tonttijako

Tontilla on voimassa 24.3.1948 hyväksytty tonttijako nro 5555-1. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 8.4.1952.

2.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu vuonna 2017.

3. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tonttiedot

Nykytila	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
5556-2	1673	335	0,20
Tontti kaavamuu- toksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
5556-4	1055	335	0,32
5556-5	618	165	0,27

Asemakaavan muutoksessa tonteille osoitetaan kerrosalaa yhteensä 500 k-m².

Kerrosala lisääntyy yhteensä 165 k-m².

Kaavamerkinntät

Käyttötarkoitus	AO	Erillispientalojen korttelialue.
	A	Asuinrakennusten korttelialue.
Kortteli	5556	Korttelin numero.
Tontti	④	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
Rakennusala	at	Auton säilytyspaikan ja talusrakennuksen rakennusala.
Rakennusoikeus	135+v30	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku ainoastaan maanpäälliseksi auto-suoja- ja taloustilaksi verrattavan kerrosalan neliömetrimäärän.
Kerrosluku	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Kattokaltevuus	α=26-34°/sa	Kattokaltevuus. Kattomuotona on käytettävä satulakattoa.
Korkeus	6m	Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus metreinä.
Ajoyhteys	ajoku(5556/5)	Alueen osa, jolle saadaan rakentaa ajoyhteys ja kuntatekniikka suluissa osoitettuja tontteja varten. Rakentamiskustannuksista ja kunnossapidossa vastaa kunkin tontin omistaja.
Rakentamistapa	sj-13	Tontti liittyy jälleenrakennuskauden rakentamistapaa edustavaan alueeseen. Uudisrakennukset on suunniteltava olemassa olevien rakennusten yksinkertaisuutta noudattaen.
	ym-8	Uudisrakennusten sopeutumiseen kaupungin-osakokonaisuuteen ja katukuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.
Autopaikat	2ap/as	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
Hulevesi	hule-42(1)	Kiinteistön vettäläpäisemättömillä pinnoilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, tulee vettäläpäisemättömillä pinnoilta tulevia

		hulevesiä viivyyttää tontilla siten, että viivytsrakenteiden mitoitustilavuus on suluissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytsrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.
Leikkipaikka	le	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
Pysäköinti	p	pysäköimispaikka.
Rakennuksen sijoittaminen		Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

3.1 Kaavan vaikutukset

3.1.1 Kaavan vaikutukset ihmisten elinympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos tehostaa alueen maankäyttöä ja vastaa tontin omistajan laatimaa aloitetta. Rakentaminen on tavanomaista pientalorakentamista, eikä vaikuta heikentävästi alueen viihtyisyyteen.

Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

3.1.2 Kaavan vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutos kohdistuu jo asuinkäytössä olevalle tontille, joten sillä ei ole vaikutuksia luonnonympäristöön. Kyseessä on rakennettuun ympäristöön liittyvä, suppeaa aluetta koskeva asemakaavan muutos, jolla ei ole lähiympäristöä laajempia ympäristövaikutuksia.

3.1.3 Kaavan vaikutukset yritystalouteen

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia yritystalouteen.

4. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

4.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavasta on tehty havainnepiirros, jossa on esitetty yksi mahdollisuus kaavan toteuttamiseksi suunnittelualueen tonteilla.

4.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteutus voidaan aloittaa, kun yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavamuutoksen.

4.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	837 Tampere	Täyttämispvm	16.05.2018
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos nro 8672, Pappila		
Hyväksymispvm	06.03.2018	Ehdotuspvm	31.10.2017
Hyväksyjä	L-lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	04.05.2017
Hyväksymispykälä	46	Kunnan kaavatunnus	837-8672
Generoitu kaavatunnus	837L060318A46		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1673	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1673

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1673	100,0	500	0,30	0,0000	185
A yhteensä	0,1673	100,0	500	0,30	0,0000	185
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1673	100,0	500	0,30	0,0000	185
A yhteensä	0,1673	100,0	500	0,30	0,0000	185
A	0,1055	63,1	335	0,32	0,1055	355
AO	0,0618	36,9	165	0,27	0,0618	165
ALK					-0,1673	-335
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						