

NIEMI-2611-2, PUOMIKATU 4, PIENTALOTONTIN JAKAMINEN, KAAVA NRO 8347.

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 2. päivä marraskuuta 2009 päivättyä ja 7. päivä joulukuuta 2009 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8347. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

TIIVISTELMÄ

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Suunnittelualue sijaitsee noin viisi kilometriä luoteeseen kaupungin keskustasta, Niemen kaupunginosassa, Puomikadulla. Niemen alue käsittää enimmäkseen omakotitaloja sekä muutamia kerros- ja rivitaloja. Niemen alue rakentui lähes kokonaan 1950-luvulla, jonka jälkeen rakennuksiin on tehty jonkin verran julkisivumuutoksia ja muutamia tontteja on jaettu. Alue on kuitenkin melko yhtenäinen.

Suunnittelualueen tontti nro 2611-2 on pinta-alaltaan 1920 m². Tontilla on vuonna 1955 rakennettu puolitoistakerroksinen puuverhoiltu asuinrakennus, jonka kerrosala on noin 130 k-m². Rakennus on tarkoitus säilyttää.

Kaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoshakemuksen on jättänyt tontin nro 2611-2 omistaja 11.9.2009. Tavoitteena on pientalotontin jakaminen kahdeksi tontiksi. Rakentamistapa sovitetaan ympäristöön.

Kaavaprosessin vaiheet

Kaavahanke tuli vireille 8.10.2009, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 8.10. –29.10.2009 väliseksi ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin määräaikaan mennessä kolme kommenttia, joista kahdessa oli huomautettavaa. Asemakaavaluonnos oli lausunnoilla 5.11. – 26.11.2009 välisen ajan. Luonnoksesta saatiin kuusi lausuntoa, joista yhdessä oli huomautettavaa. Asemakaavaa tarkistettiin lausuntoajan jälkeen.

Asemakaava

Tontti nro 2611-2 jaetaan tonteiksi nro 2611-11 ja 12. Tontin nro 2611-11 pinta-alaksi tulee 908 m² ja rakennusoikeudeksi 200+v40 k-m², jolloin tonttitehokkuus e=0,26. Tontin nro 12 pinta-alaksi tulee 1012 m² ja rakennusoikeudeksi 200+v40 k-m², jolloin tonttitehokkuus e=0,24. Rakennusoikeus lisääntyy yhteensä 238 k-m². Muutoksella muodostuu yksi uusi yksityisen omistama 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 Niemen kaupunginosan korttelin
nro 2611 tonttia nro 2.

Asemakaavan muutoksella ja tonttijaolla muodostuu: Tampereen
kaupungin Niemen kaupunginosan korttelin nro 2611 tontit nro 11 ja 12.

Kaavan laatija:
Tampereen kaupungin Infratuotanto Liikelaitos, Suunnittelupalvelut,
asemakaavasuunnittelu, suunnittelija Jenni Mettälä.

Dno: TRE: 7587/10.02.01/2009

Verkkonumero: 4021226

Vireilletulo: 8.10.2009

1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee noin viisi kilometriä luoteeseen kaupungin keskustasta,
Niemen kaupunginosassa, osoitteessa Puomikatu 4.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Niemi-2611-2, Puomikatu 4, Pientalotontin jakaminen. Kaava nro 8347.

1.4 Luettelo asiakirjoista

- Asemakaavan muutoshakemus 11.9.2009
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 8.10.2009
- Asemakaavakartta 2.11.2009, tark. 7.12.2009 ja poistettava
asemakaava
- Havainnekuva 2.11.2009
- Asemakaavan selostus
- Asemakaavan selostuksen liitelomake

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavamuutoksen kohde sijaitsee Niemen kaupunginosassa,
Puomikadun varrella. Niemen alue käsittää enimmäkseen omakotitaloja
sekä muutamia kerros- ja rivitaloja. Niemen alue rakentui lähes
kokonaan 1950-luvulla, jonka jälkeen rakennuksiin on tehty jonkin
verran julkisivumuutoksia ja muutamia tontteja on jaettu. Alue on
kuitenkin melko yhtenäinen.

2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen tontti on hoidettua piha-aluetta ja sillä kasvaa muutamia lehti- ja havupuita. Tontin pinta on pääosin nurmikkoa, kulkureitit ovat sorapintaisia. Tampereen kaupungin paikkatietoaineiston mukaan tontin maaperä on hiesua ja savea (Hs/Sa).

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen korttelissa on pääosin 50-luvun taloja sekä muutama uudempi 80- ja 90-lukujen talo. Kaikki korttelin talot ovat puolitoistakerroksisia. Julkisivumateriaaleina lähiympäristön rakennuksissa on käytetty puuta, puun ja tiilen yhdistelmää sekä rappaista. Rakennusten kattokulma vaihtelee hieman rakennusajankohdasta riippuen. Alle puolen kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta sijaitsee kaupunkiliikenteen bussipysäkki, muutama leikkipaikka sekä Lentävänniemen koulu ja kirjasto.

Suunnittelualueen tontti nro 2611-2 on pinta-alaltaan 1920 m². Tontilla on vuonna 1955 rakennettu puolitoistakerroksinen puuverhoiltu asuinrakennus, jonka kerrosala on noin 130 k-m². Rakennus on tarkoitettu säilyttää. Tontilla sijaitsee myös pieni puurakenteinen talousrakennus, joka on tarkoitettu purkaa. Tontin itälaidassa kulkee kaupungin sadevesiviemäri.

Muodostuvat tontit nro 11 ja 12 ovat liitettävissä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.

2.1.4 Maanomistus

Tontin nro 2611-2 omistaa Lauri-Pekka Alanko.



Puomikadun varrella sijaitseva asuinrakennus on tarkoitettu säilyttää.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

2.2.1.1 Yleiskaava

Tampereen kantakaupungin yleiskaava on vahvistettu 12.12.2000. Siinä kaava-alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP).

2.2.1.2 Asemakaava

Kaava-alueella on voimassa 14.9.1955 vahvistettu asemakaava nro 654. Sen mukaan tontti nro 2611-2 on asunto- tai liikerakennusten korttelialuetta. Asemakaavassa tontille on varattu omakotirakennuksen rakennusala, joka on kaavakartasta mitattuna noin (10x4m) 140m² sekä talousrakennuksen rakennusala, joka on kaavakartasta mitattuna noin (3x8m) 24m². Asuinrakennuksen kattokaltevuus on 1:1,5 ja räystäskorkeus 5,5 metriä. Tontilla on rakennusoikeutta 242 k-m², jolloin tonttitehokkuudeksi muodostuu e=0,13. Tontin kadunpuoleinen raja on määritelty istutettavaksi tontinosaksi.

2.2.1.3 Tonttijako

Kaava-alueelle on vahvistettu tonttijako (tunnus 1123) 14.9.1955 ja tontti on merkitty tonttirekisteriin 13.2.1956.

2.2.1.4 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu vuonna 2009.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos laaditaan tontin nro 2611-2 omistajan tekemästä aloitteesta ja kaupunkiympäristön kehittäminen (tilaajaorganisaatio) perii siitä taksan mukaiset kulut.

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tontin nro 2611-2 omistajan tekemässä, 10.9.2009 päivätyssä ja 11.9.2009 kirjatussa, hakemuksessa esitetään tontin jakamista.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

3.3.1 Osalliset

Muutoksen hakija

Naapurikiinteistöt (lähivaikutusalue)

Niemen omakotiyhdistys ry

Kaupungin eri toimialat: kaupunkiympäristön kehittäminen, viranomaisyksikköineen, kiinteistötoimi, museotoimi, Tampereen aluepelastuslaitos

Kaupungin liikelaitokset: Tampereen Kaukolämpö Oy, Tampereen Sähköverkko Oy, Tampereen Vesi

Pirkanmaan ympäristökeskus

Muut ilmoituksensa mukaan

3.3.2 Vireilletulo

Kaavahanke on kuulutettu vireille 8.10.2009, jolloin myös osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville.

3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 8.10 – 29.10.2009 väliselle ajalle palvelupiste Frenckelliin sekä kaavoituksen internet-sivuille mielipiteiden saamista varten. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma postitettiin lisäksi edellä mainituille osallisille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin määräaikaan mennessä kolme kommenttia, joista kahdessa oli huomautettavaa.

Tampereen veden edustaja ilmoitti, että tonttijaossa on huomioitava alin viettoviemärintitaso, sekä vanhan talon olemassa oleva salaojaputki.

Pirkanmaan maakuntamuseon kommentissa todettiin, että kyseisen tontin jakaminen ja täydennysrakentaminen on mahdollista, mikäli uudisrakentaminen sovitetaan huolellisesti ympäristöönsä. Tontilta ei ole tiedossa ennestään tunnettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Tampereen veden kommentin perusteella kaavaan merkittiin alin viettoviemärintitaso, sekä rasite vanhan talon salaojaputkelle.

Täydennysrakentaminen pyritään sovittamaan ympäristöönsä kohtalaisen tarkoin kaavamääräyksillä. Erityisesti kaavaan merkitty määräys sj-13 pyrkii saattamaan uudisrakentamisen vanhan alueen hengen mukaiseksi.

Asemakaavaluonnos oli lausunnoilla 5.11. – 26.11.2009 välisen ajan. Luonnoksesta saatiin kuusi lausuntoa, joista yhdessä oli huomautettavaa.

Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnossa todetaan, että luonnoksessa käytetyt kaavamääräykset pyrkivät kiitettävästi sovittamaan uudisrakentamisen olemassa olevaan ympäristöön. Lausunnossaan museo huomauttaa tontille nro 2611-11 annetusta rakennusoikeudesta. Museo katsoo, että vanhan rakennuksen laajentaminen 70 k-m² kokoisella uudisosalla ei ole suotavaa.

Kaavaehdotuksessa tontin nro 2611-11 rakennusoikeutta ei ole muutettu. Vanhalle rakennukselle suotu laajennusvara edistää osaltaan vanhan rakennuksen säilymismahdollisuuksia. Rakennusta voidaan ajatella laajennettavan esimerkiksi pituussuunnassa, jolloin rakennukselle suotu laajentumisvara sijoittuu kahteen kerrokseen. Kaavaan merkityt kaavamääräykset ohjaavat myös mahdollisen laajennusosan rakentamista, joten myös laajennusosan tulee sopeutua ympäröivään rakenteeseen.

Asemakaavaa on tarkistettu lausuntoajan jälkeen ja asemakaavakarttaan tontille nro 2611-11 on lisätty rakennuksen harjasuuntaa osoittava määräys.

3.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamutoksen hakijan tavoitteena on tontin nro 2611-2 jakaminen kahdeksi pientalotontiksi ja rakennusoikeuden lisääminen. Tontilla sijaitseva asuinrakennus on tarkoitus säilyttää.

Kaavan laatijan tavoitteena on suunnittelutyön yhteydessä selvittää hakijan suunnitelmien toteuttamiskelpoisuus muutosalueella. Suunnittelussa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne. Uudis- ja täydennysrakentaminen pyritään sovittamaan olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Asemakaavan muutos on Tampereen kantakaupungin yleiskaavan kaupunkirakenteen täydentämistavoitteiden mukainen.

3.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Suunnitelmassa tontti nro 2611-2 on jaettu pohjois-eteläsuunnassa siten, että länsipuolelle muodostuva tontti nro 2611-12 on niin sanottu kaulatontti. Suunnittelualueella sijaitseva vanha asuinrakennus jää kadunpuoleiselle tontille nro 2611-11, jonka rakennusala on sijoitettu siten, että vanhaa rakennusta on mahdollista laajentaa esimerkiksi saman tyylisesti, kuin naapuritontin nro 2611-1 rakennusta on laajennettu. Tontin nro 2611-12 rakennusala on hieman väljempi.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

Muodostettavilla tonteilla maankäytön periaatteet eivät muutu. Tontit merkitään erillispientalojen korttelialueeksi merkinnällä AO-36.

4.2 Aluevaraukset

4.2.1 Korttelialueet

Tontista nro 2611-2 muodostuvat tontit nro 2611-11 ja 12 osoitetaan asemakaavamerkinnällä AO-36 erillispientalojen korttelialueeksi. Asuinrakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskorkeuden tulee olla 5,0 – 5,5 metriä. Rakennuksen päätyyn ei saa tehdä parveketta. Rakennuksen kaikissa ulkoseinäpinoissa pitää käyttää samaa materiaalia ja värisävyä.

Tontin nro 2611-11 asuinrakennus tulee rakentaa kiinni kadun puoleiseen rakennusalaan, lisäksi katon harjasuunta tulee olla kadun suuntainen ja kadunpuoleinen pihan osa on istutettava. Kerroslukumerkintänä käytetään Ily75%, asuinrakennukseen tulee tehdä vähintään ullakkovaraus (ulv50%). Kattokaltevuuden on oltava väliltä 27-34° ja kattomuotona on käytettävä satulakattoa. Julkisivun pääasiallinen materiaali on vaaleaksi peittomaalattu puu tai vaaleaksi värjätty rappaus (ju-18).

Tontit liittyvät jälleenrakennuskauden rakentamistapaa edustavaan alueeseen. Uudisrakennukset on suunniteltava olemassa olevien rakennusten yksinkertaisuutta noudattaen (sj-13).

Tontille nro 2611-12 merkitään johtorasitteet kaupungin sadevesiviemäriä sekä tontin nro 2611-11 salaojaputkea varten. Lisäksi tontille merkitään alin viettoviemäröintitaso +107.78.

Ajoneuvoliittymät molemmille tonteille ovat Puomikadulta.

Molemmille tonteille merkitään rakennusoikeutta 200 k-m² + 40 k-m² maanpäälliselle autosuoja- ja talousrakennukselle. Tontin nro 2611-11 pinta-alaksi tulee 908 m², jolloin tonttitehokkuus e=0,26. Tontin nro 2611-12 pinta-alaksi tulee 1012 m², jolloin tonttitehokkuus e=0,24. Asemakaavan muutoksessa tonteille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 480 k-m². Rakennusoikeus lisääntyy yhteensä 238 k-m². Tonttijaolla muodostuu yksi uusi pientalotontti.

4.3 Kaavan vaikutukset

Koska kyseessä on rakennettuun ympäristöön liittyvä, suppeaa aluetta koskeva asemakaavan muutos, ei sillä ole lähiympäristöä laajempia ympäristövaikutuksia. Alue täydentyy ja uusi rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon. Muutoksella ei ole merkittäviä alueen liikennettä lisääviä vaikutuksia.

4.3.1 Kaavan vaikutukset ihmisten elinympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavalla täydennetään asuinalueita yhdellä uudella pientalolla. Kaavamuutos tehostaa alueen maankäyttöä ja vastaa tontin omistajan laatimaa aloitetta sekä yleiskaavan täydennysrakentamistavoitteita. Rakentaminen on tavanomaista pientalorakentamista, eikä vaikuta alueen viihtyvyyteen.

Suuret tontit, joilla sijaitsee puolitoistakerroksinen asuinrakennus ja pienehkö talousrakennus ovat olleet keskeinen osa jälleenrakennuskauden alueiden viihtyisää luonnetta. Tältä osin täydennysrakentaminen muuttaa jonkin verran ympäröivän alueen luonnetta. Kaavamääräyksillä on kuitenkin pyritty sopeuttamaan uudisrakentaminen ympäröivään kaupunkikuvaan.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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

5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Tonttijako laaditaan sitovana ja se sisältyy asemakaavaan. Kaavamuutos toteutetaan asemakaavan saatua lainvoiman.

5.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.