

**Asemakaavaehdotuksen asettaminen nähtäville, Kumpula, virkistys- ja erityis-
alue, 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, Mat-
tilanmäki, pientaloasuntoja Mattilanmäkeen, kartta nro 8221**

Valmistelija/lisätiedot: projektiarkkitehti Markku Kaila,
puh. 040 806 3018, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Yla 2.12.2014

Projektiarkkitehti Markku Kaila 26.11.2014:

"Kaupunkiympäristön kehittäminen on valmistellut 14.4.2014 päivätyn sekä 17.11.2014 tarkistetun asemakaavan nro 8221. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

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

Dno TRE: 7569/10.02.01/2013

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

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 kaupun-

ginhallituksen käsittelyä maankäytösopimukset 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. Kaavatyo on sisällynyt 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 lähtökohtana 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 muinaisjäänneksiä eikä museolla ole arkeologisen kulttuuriperinnön osalta hankkeesta huomautettavaa.

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

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 vaihtoehtoilla 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 viranomaisilta 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 aluemerkin riittävän laajuuden sekä tonttien maaston luiskaamisen virkistysalueelle kieltävän määräyksen lisäämisen. Tampereen Vesi tuo esiin lausunnossaan Mattilanmäen vesihuoltoverkoston rakentamis- ja toteuttamisperiaatteita sekä vesihuoltoon liittyvien kaavamerkintöjen tarkennuksia. Saadussa mielipiteessä toivottiin, että Mäkitien erillispientalotonttien länsipuolella sijaitsevaan Kumpulapuiston liittyvä kaava-alueen metsäinen alue jäisi mahdollisimman pitkälle rakentamatta. Vastineet osallismielipiteeseen sekä lausuntoihin on esitetty listan liitteenä olevassa vastineraportissa.

Ehdotusvaihe

Kesällä 2014 tarkistettiin maastokäynneillä 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 hallintaperiaatteita. Mattilanmäen eteläpuolinen alue on osoitettu liitettäväksi uuteen, aluetta sisäisesti palvelemaan sadevesiviemäriverkkoon. Sadeviemäri purkaisi hulevedet Matinniitynojaan. Matinniitynojaan rajautuvilta tonteilta 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.

Suunnitelma on täydennetty luonnosvaiheessa saadun palautteen, 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 Mäkitielle.

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.

Toteuttaminen

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

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa asemakaavan saatua lainvoiman. Asemakaavan toteuttaminen edellyttää kunnallistekniikan toteuttamisesta sopimista eri osapuolten välillä.

Korttelin 6699 tonttien 6699-4 – 7 toteuttaminen edellyttää lisäselvitystä maaperän haitta-aineista sekä maaperän kunnostustoimenpiteitä ennen rakentamista.

Asemakaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunto ympäristönsuojelulta sekä lausunto Tampereen Vesi liikelaitokselta.

Kiinteistötoimen lausunto: Asemakaavalliseen puoleen ei huomauttamista. Ennen kaupunginhallituksen käsittelyä tulee tehtäväksi maankäytösopimukset.”

Päätösehdotus. Va. asemakaavapäällikkö Karppinen:

Yhdyskuntalautakunta päättää

hyväksyä 14.4.2014 päivätyn ja 17.11.2014 tarkistetun asemakaavaehdotuksen nro 8221 asetettavaksi nähtäville ja

esittää sen nähtävilläolon jälkeen kaupunginhallituksen ja valtuuston hyväksyttäväksi.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Lisätietoja päätöksestä päätösvalmistelusihteri Anneli Harjuntausta, puh. 040 806 3149
etunimi.sukunimi@tampere.fi

Liitteet Asemakaavakartta ja poistettava asemakaava
Asemakaavaselostus
Asemakaavan selostuksen liitelomake

Oheismateriaali Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Vastineraportti
Havainnekuva
Lepakkoselvitys
Eliöstö- ja biotooppiselvitys
Rakennettavuusselvitys
Valuhiekan haitta-ainetutkimus
Tulvariskialuekarttoitus
Kunnallistekniikan yleissuunnitelma