



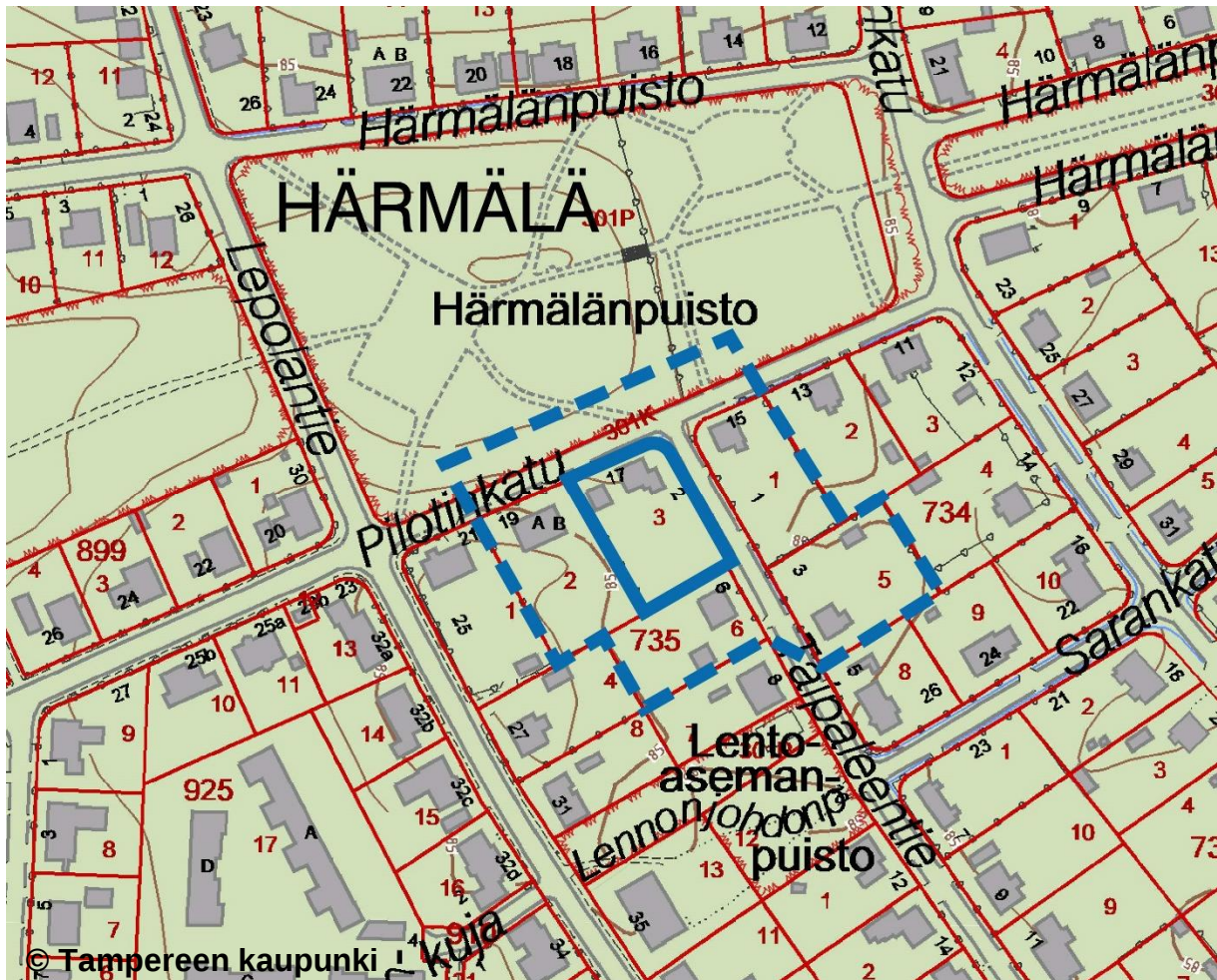
Härmälä, Pilotinkatu 17. Tontin jakaminen.

Asemakaava nro 8713

Diaarinumero: TRE:8821/10.02.01/2017

Asemakaavamuutoksen selostus ja kaupungin vastine lausuntoihin

1.3.2018, täyd. 28.5.2018 ja 20.8.2018



Vireille tulo:

1.3.2018

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
sekä valmisteluaineisto nähtävillä:

1.3.–15.3.2018

Yhdyskuntalautakunta:

12.6.2018

Asemakaavaehdotus nähtävillä:

14.6.- 28.6.2018

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos koskee:

Tampereen kaupungin Härmälän kaupunginosan tonttia 735-3

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön palvelualue, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavasuunnittelu, kaavoitusarkkitehti Hanna Ohtola.

Diaarinumero: TRE:8821/10.02.01/2017, pvm. 30.11.2017

Asemakaavamuutos tuli vireille 1.3.2018, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 1.3.–16.3.2018 väliseksi ajaksi. Kaavaehdotus kuulutettiin nähtäville 14.6.–28.6.2018 väliseksi ajaksi.

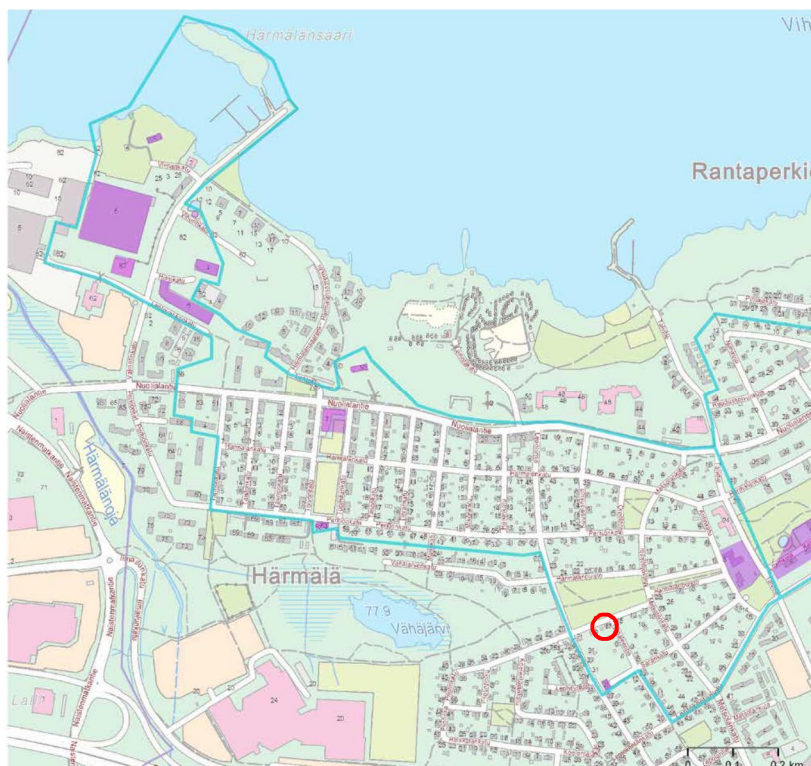
Selostuksen liiteasiakirjat:

- Asemakaava 1.3.2018
- Havainnekuva 1.3.2018
- Asemakaavan seurantalomake
- Alueellinen selvitys 28.5.2018

1. LÄHTÖKOHDAT

1.1 Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Härmälän kaupunginosassa noin 5 km etelään kaupungin keskustasta Pilotinkadun ja Taipaleentien risteyksessä, Härmälänpuiston laidalla. Kortteli rajautuu pohjoisesta ja idästä Härmälän puutaloalueeseen, jolle on laadittu suojelukaava vuonna 2005. Härmälän puutaloalue on rakentunut vuosien 1920–1949 välisenä aikana ja on hyvin yhtenäinen. Korttelin länsipuoli on rakentunut 1980-luvulta alkaen. Kaava-alue sijoittuu Härmälän maakunnallisesti arvokkaaksi luokitellulle kulttuuriympäristöalueelle.

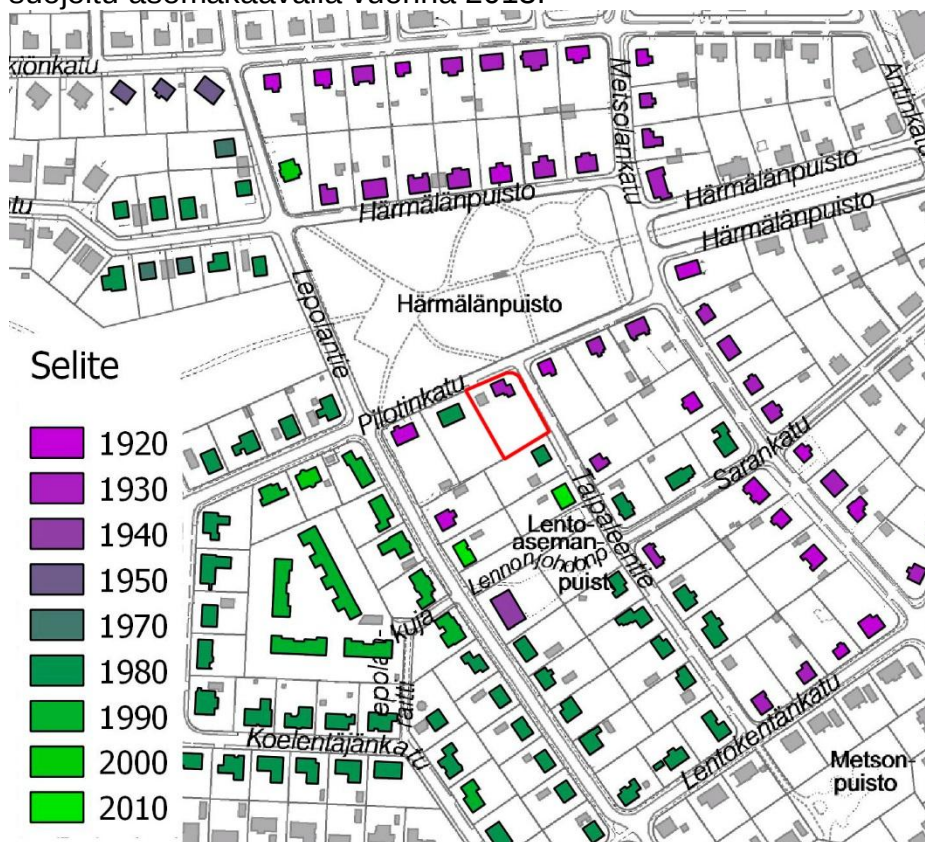


Kuvassa Härmälän maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö rajattuna turkoosilla viivalla, violetilla rakennuskulttuurin ydinalueet. Suunnittelualue on ympyröity punaisella. Kuva: Pirkanmaan liitto

Talvitien päiväkoti sijaitsee noin 400 metrin päässä ja noin puolen kilometrin etäisyydeltä löytyy myös Kuuselan päiväkoti. Härmälän koulu on noin kilometrin päässä. Alueelta on hyvät kevyenliikenteen yhteydet keskustan suuntaan. Joukkoliikenteen lähin pysäkki on noin 400 metrin päässä Metsolankadulla. Nuolialantien pysäkillä on noin 500 metriä. Lähikauppa sijaitsee Nuolialantien varressa bussipysäkin vieressä. Noin kilometrin päässä Pirkkalan puolella Partolassa on erittäin monipuoliset kaupalliset palvelut.

Kaavamuutosalue sijoittuu Härmälän vanhan puutaloalueen ja 1980-luvulla rakentuneen alueen vaihtumisvyöhykkeelle. Korttelissa, jossa kaavamuutosalue sijaitsee, on hyvin eri-ikäisiä rakennuksia.

Vanhin talo on vuodelta 1929 ja uusimmat vuodelta 2014. Korttelin tonttitehokkuudet vaihtelevat välillä $e=0,16-0,25$. Korttelin eteläpuolella sijaitsee Härmälän entisen lentoaseman päärakennus, joka on suojeltu asemakaavalla vuonna 2013.



Tontin pinta-ala on 1348m². Tontilla on vuonna 1931 rakennettu yksi-kerroksinen vaatimaton puutalo, jonka kerrosala on noin 85 k-m² (Facta). Talossa on laajennusosa, jonka lupakuvat ovat vuodelta 1976. Tontti on vihreä pientalotontti, jossa kasvaa puita ja pensaita. Tontilla on autosuojarakennus, jonka kerrosala on noin 35 k-m². Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.



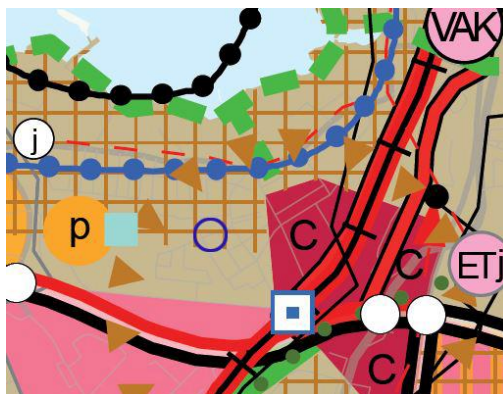
Muutostontilla sijaitseva asuinrakennus. Kuva: Tampereen kaupunki

1.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

1.2.1 Pirkanmaan maakuntakaava

29.5.2017 voimaan tullessa Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 kaava-alue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle. 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.

Kaava-alue sijoittuu Härmälän maakunnallisesti arvokkaaksi luokitellulle kulttuuriympäristöalueelle. Aluetta koskee maakuntakaavan suunnittelumääräys: "Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen."



Ote maakuntakaavasta, suunnittelualue rajattu sinisellä ympyrällä.

1.2.2 Tampereen kantakaupungin yleiskaava



Ote Yleiskaavasta

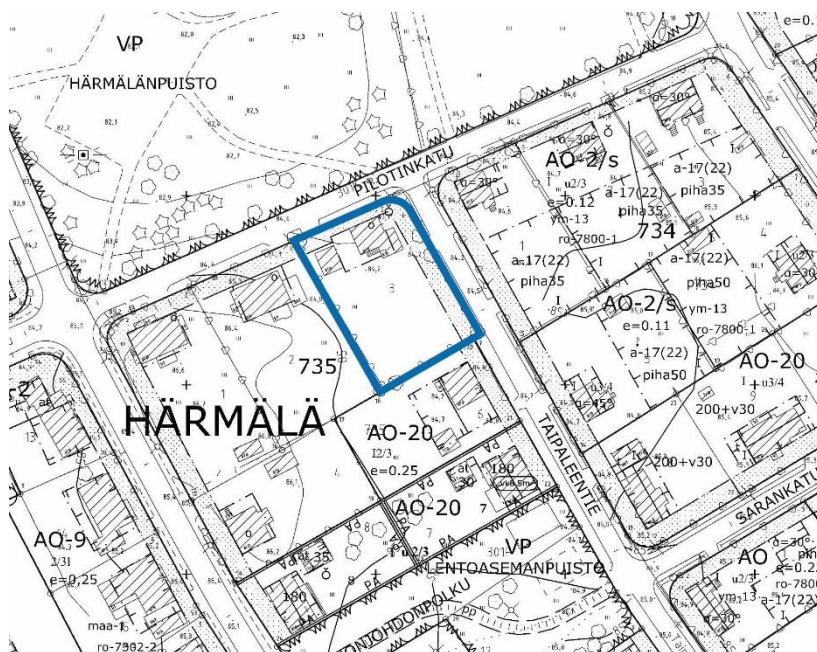
Ote Yleiskaavasta 2040

Tampereen kantakaupungin 12.12.2000 vahvistetun yleiskaavan mukaan alue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP).

Tampereen kantakaupungin yleiskaavan 2040 mukaan (hyväksytty 15.5.2017, odottaa lainvoimaa) alue on merkitty asumisen alueeksi (kartta 1). Alue varataan pääosin asumiselle sekä sitä palveleville toiminnoille, mm. virkistys- ja suojaviheralueille, lähipalveluille sekä nykyiselle ja uudelle ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomalle elinkeinotoiminnalle. Alueelle sijoittuvien yksityisten rakentamishankkeiden yhteydessä varaudutaan tarvittaessa julkisten palveluiden tarvitsemiin tilavarauksiin. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota kulttuuriympäristön arvoihin.

Yleiskaavan 2040 kartalla 3 (kulttuuriperintö) alue on merkitty maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomioitavaksi rakennetun kulttuuriympäristöksi tai kohteeksi (M22): "Aikakautensa edustava alue, alueen osa tai kohde, jossa rakennuskanta ja / tai korttelirakenne ympäristöineen on säilynyt. Aluetta ja kohdetta koskevissa toimenpiteissä, tarkemmassa suunnittelussa tai kaavojen ajanmukaisuutta arvioitaessa on otettava huomioon rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti. Kohteiden indeksointi viittaa kaavaselostuksen liitteenä olevaan luetteloon."

1.2.3 Voimassa oleva asemakaava



Ote ajantasa-asemakaavasta ja kantakartasta

Kaavamuutosalueella on voimassa 25.1.1951 vahvistettu asemakaava nro 228. Kaavassa tontille on merkitty yksikerroksisen omakotirakennuksen rakennusala. Rakennuksen korkeus saa olla enintään 5,0 m. Katonharja on sijoitettava rakennuksen pituussuuntaan. Katokaltevuuden on oltava 1:1,7. Ullakosta saa sisustaa 2/3 asuinhuoneiksi.

1.2.4 Tonttijako

Tonttijako (tunnus 1159) on hyväksytty 27.10.1954. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 10.5.1976.

1.2.5 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu vuonna 2018.

2. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

2.1 Suunnittelun käynnistäminen

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt tontin 735-3 haltija 30.11.2017.

2.2 Osallistuminen ja yhteistyö

2.2.1 Osalliset

- Kaavamuutoksen hakija
- Naapurikiinteistöjen omistajat, asukkaat ja työntekijät (lähivai-
kutusalue)
- Kaupungin eri toimialat, viranomaiset ja liikelaitokset
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Härmälän Omakotiyhdistys ry
- Muut ilmoituksensa mukaan

2.2.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavahanke tuli vireille 1.3.2018, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 1.3.–16.3.2018 väliseksi ajaksi Palvelupiste Frenckelliin sekä kaavoituksen Internet-sivustolle. Aineisto lähetettiin nähtävillä oloaikana tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta pyydettiin aloitusaikana kommentit tarvittavilta kaupungin toimialoilta ja viranomaistahoilta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana saatiin viisi kommenttia, joista kahdessa ei ollut huomautettavaa. Ympäristön-suojelulla ei ollut kommentoitavaa asemakaavasta. Tampereen kaupungin Viheralueet ja hulevedet -yksikön mukaan asemakaavaan esitetty hulevesimääräys on sopiva.

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi:

”Ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä vuokramiehen tulee allekirjoittaa sitoumus tontin vuokrauksen uudelleenjärjestelystä. Vanhan/kanta tontin vuokrasopimusta muutetaan pinta-alan ja rakennusoikeuden pienenemisen suhteessa. Uudelle muodostuvalle tontille määritellään vuokra ja muut ehdot vastaavasti kun uusille pientalotonteille.”

Asemakaavoituksen vastine:

Merkitään tiedoksi. Kiinteistötoimi ilmoitti 8.5. että he ovat saaneet allekirjoitetun sitoumuksen ja kaava voi edetä.

Pirkanmaan maakuntamuseo:

”Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että tontinjaot ovat merkittävä riski maakunnallisesti arvokkaan pientaloalueen arvojen säilymiselle ja että alueen kaavojen tulee painottaa Härmälän rakennuskannan säilyttämistä. Asian ratkaiseminen yhden tontin mittakaavassa tai korttelitasolla tarkasteltuna ei tarjoa riittävää käsitystä mahdollisesti

ennakkotapauksena toimivan ratkaisun vaikutuksesta koko arvoalueeseen. Kaavaluonnoksen ratkaisu on lähtökohtaisesti ristiriidassa suojelukaavan saaneen alueen osan maankäytön ohjauksen kanssa. Härmälän pientaloalueen länsiosaa on tarkasteltu yleispiirteisesti osana Yhtenäisten pientaloalueiden arvoselvitystä 2016. Tämä selvitys on syytä huomioida kaavaa valmisteltaessa.

Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että kaavaluonnos ei tue Härmälän arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön säilymistä eivätkä kaava-aineistot anna riittävää tietoa kaavaratkaisun koko Härmälän arvoalueeseen kohdistuvien vaikutusten arviointiin. Arvoalueen maankäyttöratkaisuiden tulisi perustua koko alueen ominaispiirteiden ja arvojen selvittämiseen ja niiden pohjalta muodostuviin periaatteisiin ja kokonaisvaltaiseen tarkasteluun. Mikäli kaavahanketta päätetään jatkaa vain Pilotinkatu 17 osalta, selvitystietoja tulee täydentää sekä Pilotinkatu 17 kulttuurihistoriallisten arvojen että koko Härmälän arvoalueen pientaloalueen tontinjakoperiaatteiden ja niiden vaikutusten osalta. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa. Tarvittaessa asiasta voidaan järjestää työneuvottelu Pirkanmaan maakuntamuseon kanssa. Kaavaehdotus tulee toimittaa lausunnolle Pirkanmaan maakuntamuseoon.”

Asemakaavoituksen vastine:

Asemakaavaselistusta on täydennetty maakuntamuseon ohjeiden mukaisesti. Asemakaavaprosessin yhteydessä on laadittu erillinen selvitys korttelin 735 historiasta ja arvoista. Asiasta on järjestetty työneuvottelu maakuntamuseon kanssa.

Neuvottelun perusteella selvitystä on edelleen täydennetty suunnitelualueen pihan ja istutusten osalta.

Pirkanmaan ELY-keskus:

”Asemakaava-alue sijoittuu Härmälän maakunnallisesti arvokkaan rakennettuun kulttuuriympäristöön rajautuen pohjoisesta ja idästä Härmälän suojeluasemakaavaan. Asemakaava kuuluu ELY-keskuksen MRL 18.2 § mukaisen valvontatehtävän piiriin.

Ottaen huomioon alueen rakennetun kulttuuriympäristön arvot, voimassa olevan asemakaavan ilmeisen vanhentuneisuuden erityisesti suojeluarvojen ja kaavamerkintöjen osalta ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimukset sekä korttelissa että laajemmin alueella, asemakaava ei muodosta riittävää, tarkoituksenmukaista kokonaisuutta.

Asemakaavan tulisi kattaa kokonaisuudessaan kortteli 735 sekä ne liittyvät alueet, jotka kuuluvat Härmälän maakunnallisesti arvokkaan rakennettuun kulttuuriympäristöön, mutta joilla ei ole voimassa suojeluarvot huomioivaa asemakaavaa. Vähimmillään asemakaavan tulisi kattaa ne korttelin 735 osat, joilla on vielä voimassa vuoden 1951 asemakaava (tontit 1,2,3 ja 4). Asemakaavan laatimisperiaatteiden tulisi olla samat kuin Härmälän suojeluasemakaavassa.

Esitetyllä rajauksella asemakaavaa ei ELY-keskuksen näkemyksen mukaan tulisi jatkaa. ELY-keskus lausuu mahdollisesta kaavaehdotuksesta.”

Asemakaavoituksen vastine:

Asemakaavaprosessin yhteydessä on laadittu erillinen selvitys korttelin 735 historiasta ja arvoista, jonka perusteella asemakaavoitus ei näe perusteltuna koko korttelin kaavoittamista tässä vaiheessa.

Asiasta on järjestetty työneuvottelu maakuntamuseon kanssa.

Neuvottelun perusteella selvitystä on edelleen täydennetty suunnittelualueen pihan ja istutusten osalta.

2.2.3 Ehdotusvaihe, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaehdotus oli nähtävillä 14.6.–28.6.2018. ELY ja Maakuntamuseo antoivat viranomaislausunnon ehdotuksesta.

Pirkanmaan ELY-keskus:

Asia: Tampere – Härmälä, Pilotinkatu 17 (ak 8713) - Ehdotusvaihe / ELY-keskuksen kommentti (PIRELY/1562/2018)

ELY-keskus uudistaa kaavan valmisteluvaiheessa antamansa näkemyksen.

Ottaen huomioon alueen maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuus ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimukset sekä korttelissa että erityisesti suhteessa viereisiin Härmälän suojelukaavan alueella sijaitseviin tontteihin, Pilotinkatu 17:n asemakaavaa ei esitetyssä muodossa tulisi hyväksyä.

Asemakaava tulisi laatia siten, että se kattaa kokonaisuudessaan korttelin 735 sekä ne liittyvät alueet, jotka kuuluvat Härmälän maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön, mutta joilla ei ole on voimassa suojeluarvot huomioivaa asemakaavaa. Vähimmillään asemakaavan tulisi kattaa ne korttelin 735 osat, joilla on vielä voimassa vuoden 1951 asemakaava (tontit 1,2,3 ja 4).

Kaikissa tapauksissa asemakaavan laatimisperiaatteiden tulisi olla samat kuin Härmälän suojeluasemakaavassa niin suojelumerkintöjen, rakennusoikeuden kuin tonttijaon osalta.

Asemakaavoituksen vastine:

Osalla Härmälän maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön aluetta on voimassa suojelukaava nro 7800 vuodelta 2005. Kortteli 735 ei sisältynyt vuoden 2005 suojelukaavan (7800) rajaukseen, koska sen ei nähty muodostavan erityisen yhtenäistä kokonaisuutta. Suojelukaava ei muutoinkaan kata koko arvoaluetta. Härmälän pientaloaluetta aiemmin käsitelleissä selvityksissä ei kortteliä 735 ole nähty erityisen yhtenäisenä ja merkittävänä osana maakunnallisesti arvokasta aluetta. Tilanne ei ole muuttunut kaavaa nro 8713 laadittaessa.

Tontilla 1 sijaitseva alun perin 1929 rakennettu asuinrakennus on menettänyt alkuperäiset ominaispiirteensä ensin 1950- ja viimeksi 2010-luvulla tehtyjen laajennusten myötä. Tontilla 2 on vuonna 1982 rakennettu betonielementtirakenteinen omakotitalo joka sopeutuu alkuperäiseen rakennuskantaan huonosti. Tontilla 4 sijaitsevan vuonna alun perin 1930 rakennetun asuinrakennuksen voidaan katsoa säilyttäneen joitakin arvoalueelle tyypillisiä alkuperäisiä piirteitänsä mutta sitäkin on korotettu 1980-luvulla.

Kaavamääräys AO-20 on kopioitu sellaisenaan suojelukaavasta, jossa sitä on käytetty osalla tontteja. AO-20 sisältää määräyksiä rakennuksen julkisivun korkeudesta, kattokulmasta, räystään pituudesta, julkisivun materiaalista ja väristä sekä parvekkeiden rakentamisesta. Kerroslukumääräys I u 2/3 on laajalti käytetty suojelukaavassa, mm. viereisessä korttelissa 734. Rakennusoikeuden määrä kantatontilla on säilyttävä ja muodostuvalla tontilla maltillinen. Vuoden 1951 kaavan mukaisesti kantatontille saa rakentaa huomattavasti suuremman rakennuksen.

Asemakaavoitus katsoo, että kaavaehdotusta ei ole syytä muuttaa.

Pirkanmaan maakuntamuseo:

Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikossa mainitusta hankkeesta. Maakuntamuseo on antanut aiemmin lausunnon kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta (DIAR: 126/2018). Lausunnossaan maakuntamuseo toi esiin kaava-alueen kuulumisen Härmälän maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön ja Härmälää koskevat maakunta-kaavan ja Tampereen kantakaupungin yleiskaava 2040:n määräykset. Niitä koskevaa aineistoa on nyt täydennetty kaavaselostukseen maakuntamuseon lausunnossa esitetyllä tavalla. Lisäksi maakuntamuseo toi esiin kaava-aluetta koskevien tietojen puutteellisuuden ja kaava ratkaisun mahdolliset vaikutuksen maakunnalliseen arvoalueeseen. Myös tältä osin kaava-aineistoja on täydennetty ja koko maakunnallisesta arvoalueesta on laadittu tontinjakoperiaatteita koskeva tarkastelu. Lisäksi hankkeesta on järjestetty työneuvottelu maakuntamuseon kanssa.

Härmälän maakunnallisesti arvokkaan rakennetun ympäristön tonttijakotarkastelussa todetaan, että mahdollisesti jaettavia tontteja on kyseisellä arvoalueella vain kaksi: Pilotinkatu 17 sekä samassa korttelissa sijaitseva toinen kulmatontti Pilotinkatu 21. Kyseiset tontit ovat selvityksen mukaan jaettavissa niin, että uudisrakennusten sijoittelu sopeutuu alueen ominaispiirteisiin. Asuinrakennukset voidaan sijoittaa katuvarteen ja korttelien sisäosat säilyvät vapaina. Kyseisen korttelin rakennuskanta on heterogeenisempää kuin muualla arvoalueella, joten uudisrakennusten kaupunkikuvallinen vaikutus on vähäisempi kuin yhtäaikaaisesti rakentuneilla alueen osilla. Tonttien jaettavuuden arviointi perustuu kuitenkin lähtökohtaan, että tontteja ei

voida jakaa nykyisen suojelukaavan alueella johtuen suojelukaavan määräyksistä. Tältä osin Pilotinkatu 17 tontin jakamisen mahdollistava kaavaratkaisu olisi ristiriidassa toisen arvoalueen osan kaavoitusratkaisun kanssa. Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että yksi keskeisimmistä tekijöistä Härmälän pientaloalueen arvojen säilymisessä on tonttien säilyminen jakamattomina. Näin ollen maakuntamuseo ei puolla tontin jakamista Härmälän maakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä.

Asemakaavan tulisi myös muilta osin ohjata alueen muutoksia niin, että ne eivät uhkaa Härmälän kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä. Tämä edellyttää muutosten sopeuttamista alueen ominaispiirteisiin sekä rakennusten korjaamisen ja mahdollisen uudisrakentamisen että myös piharakentamisen kohdalla. Tämä tulee varmistaa kaavamerkinnöillä Härmälän suojelukaavan periaatteita vastaavalla tavalla.

Mahdollisesti hyväksyttävä asemakaava tulee toimittaa nähtäväksi Pirkanmaan maakuntamuseoon.

Asemakaavoituksen vastine:

Kortteli 735 on jätetty pois vuoden 2005 suojelukaavasta nro 7800 tehtyjen selvitysten perusteella koska sitä ei ole nähty erityisen yhtenäisenä ja merkittävänä osana arvoaluetta. Tilanne ei ole muuttunut kaavaa nro 8713 laadittaessa.

Korttelin 735 rakennuskanta on monimuotoista ja eri aikakausilla muodostunutta. Parhaiten säilynyt ominaispiirre on korttelirakenne. Asemakaava ohjaa täydennysrakentamisen sijoittumista historialliseen korttelirakenteeseen tukeutuen.

Uudisrakentamisen arkkitehtuuria ja massoitteita kaavaehdotus ohjaa suojelukaavan nro 7800 periaatteiden mukaisesti. Kaavamääräys AO-20 on kopioitu sellaisenaan asemakaavasta 7800, jossa sitä on käytetty osalla tontteja. AO-20 sisältää määräyksiä rakennuksen julkisivun korkeudesta, kattokulmasta, räystään pituudesta, julkisivun materiaalista ja väristä sekä parvekkeiden rakentamisesta. Kerroslukumääräys I u 2/3 on laajalti käytetty asemakaavassa 7800, mm. viereisessä korttelissa 734.

Asemakaavoitus katsoo, että kaavaehdotusta ei ole syytä muuttaa.

2.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen hakijan tavoitteena on tontin jakaminen ja rakennusoikeuden lisääminen.

Kaupunkiympäristön suunnittelun tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset hyvälle asuinympäristölle ja ympäristöönsä sopeutuvalla täydennysrakentamiselle. Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne.

3. ASEMAKAAVAN KUVAAUS

Tontti nro 735-3 jaetaan kahdeksi uudeksi tontiksi nro 735-9 ja -10. Kaavamääräyksillä ja rakennusalojen sijoittelulla sopeutetaan uusi rakentaminen Härmälän puutaloalueen luonteeseen.

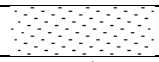
Tonttitiedot

Jaettava tontti	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
735-3	1348	233	0,17
Muodostuvat uudet tontit			
735-9	673	135+35	0.25
735-10	675	140+30	0.25

Asemakaavan muutoksessa tonteille osoitetaan kerrosalaa yhteensä 340 k-m².

Kerrosala lisääntyy 107 k-m².

Kaavamerkinnät

Käyttötarkoitus	AO-20	Erillispienitalojen korttelialue. Pääasiallisesti luonnollisen maanpinnan yläpuolella olevaa kellarikerrosta ei saa rakentaa. Julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan keskikorkeuden tulee olla vähintään 4,0 m. Katon kaltevuus saa olla 30 - 40 astetta ja räystäään pituus enintään 25 cm. Pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä puuta, joka on peittomaalattava vaaleaksi. Rakennuksen sivun pituista parveketta ei saa rakentaa.
Tontti	⑩	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
Rakennusoikeus	140	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Kerrosluku	I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	u 2/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
Talousrakennus	at	Auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala.
Harjansuunta	—	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
Nuoli	↓	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
Istutusalue		Istutettava alueen osa.
Autopaikka	2ap/as	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.

3.1 Kaavan vaikutukset

3.1.1 Kaavan vaikutukset ihmisten elinympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan liitteeksi laaditun selvityksen perusteella voidaan todeta, että kortteli 735 ei muodosta niin yhtenäistä kokonaisuutta, ettei sen täydentäminen olisi mahdollista. Tontin jakaminen täydentää olevaa korttelirakennetta alueen alkuperäisten periaatteiden mukaisesti. Uudet rakennusalat on sijoitettu tontille siten, että uudisrakentaminen jatkaa luontevasti vanhaa korttelirakennetta. Rakennusoikeudessa on huomioitu uudisrakentamisen ympäristöön soveltuva mittakaava. Uudisrakentaminen ei tule merkittävästi näkymään esim. Härmälänpuistoon, eikä siten vaikuta arvoalueen näkymiin. Asemakaavan liitteeksi laaditussa selvityksessä on osoitettu, että koko Härmälän maakunnallisesti arvokkaalla pientaloalueella on tämän lisäksi vain yksi mahdollinen jaettava tontti, eikä tontin jakamista voida pitää riskinä koko alueen säilymiselle. Tontinjakamisella ei ole lähiympäristöä laajempia kaupunkikuvallisia vaikutuksia.

Kaavamuutos tehostaa alueen maankäyttöä ja vastaa tontin omistajan laatimaa aloitetta. Kaavamuutos vastaa myös pienten tonttien kysyntään. Rakentaminen ei vaikuta heikentävästi alueen viihtyisyyteen.

Rakennus tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä ka-tuverkkoon.

3.1.2 Kaavan vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentaminen 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.

Lähiympäristön kaavallinen tarkastelu

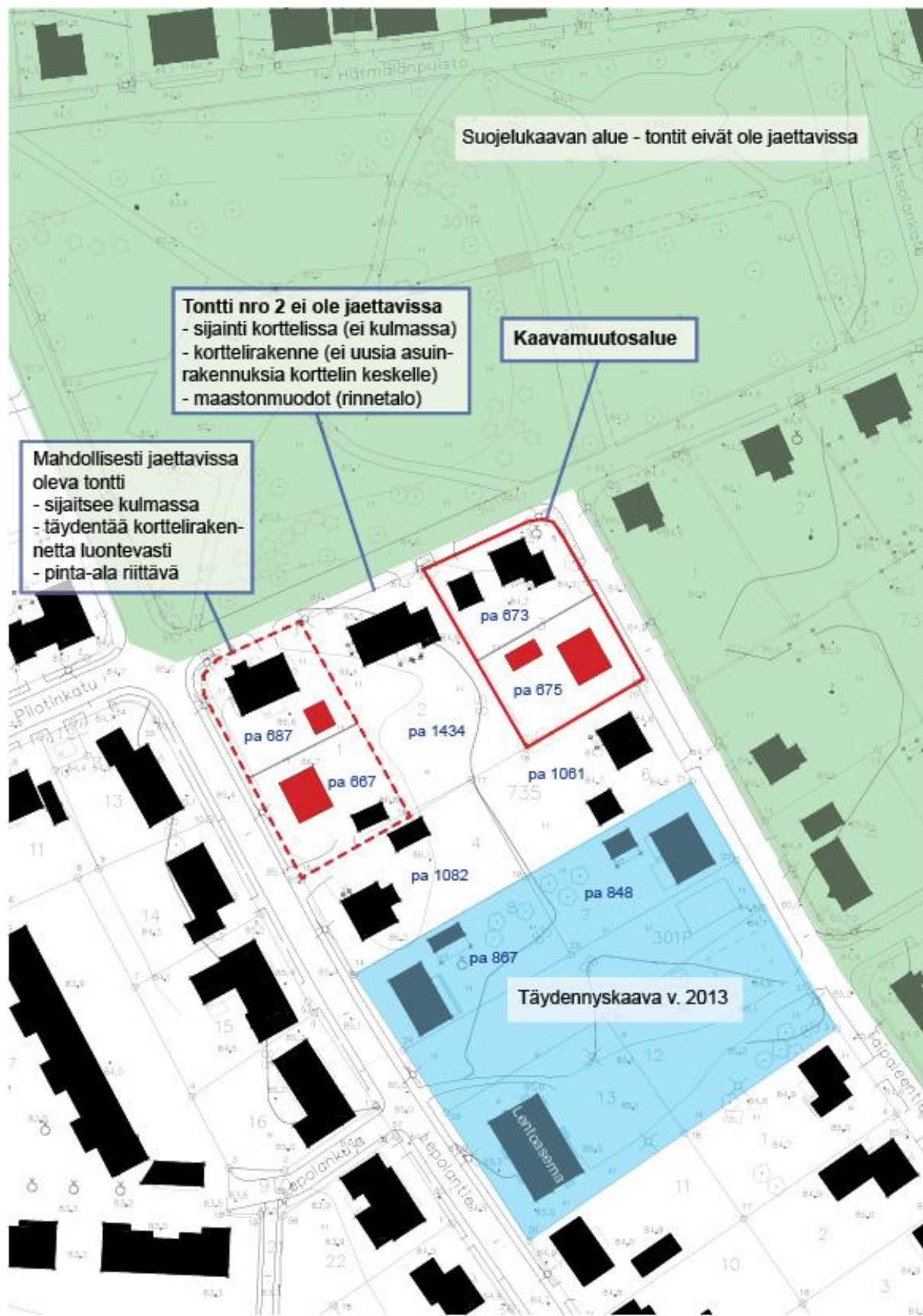
Yhdyskuntalautakunnan antaman ponnen mukaan pinta-alaltaan alle 1400 m² tonttien jakaminen edellyttää aluekohtaista tarkastelua tonttien jakamismahdollisuuksista muun muassa ympäristö- ja kaupunkikuvallisten tekijöiden perusteella.

Asemakaavamuutoksen kohteena oleva tontti nro 735-3 on alle 1400 m² ja lähialueesta on tästä johtuen toteutettu tarkastelu, jossa on tutkittu tonttien jakomahdollisuuksia. Tarkastellun korttelin nro 735 pientalotontit ovat kooltaan 848–1434 m² välillä ja suorakaiteen muotoisia. Rakennukset sijoittuvat yhtenäisesti lähelle katua, jättäen korttelin sisäosan puutarhaksi.

Korttelissa nro 735 on tontin nro 3 lisäksi jaettavissa vain yksi tontti. Tontti nro 1 sijaitsee myös kulmassa ja sen pinta-ala on riittävä jaettavaksi. Tontti nro 2 on pinta-alaltaan korttelin suurin tontti, mutta sen sijainti korttelissa ei mahdollista suoraa tonttiliittymää kadulta uudelle tontille. Myöskään perinteinen korttelirakenne Härmälässä ei mahdollista uudisrakennuksen sijoittamista korttelin keskelle. Lisäksi

tontilla olevat maastonmuodot ja olevan rakennuksen sijoittuminen tontille estävät tonttikaulan muodostamisen tontin takaosaan. Muut korttelin tontit ovat pinta-alaltaan liian pieniä jaettavaksi.

Suojelukaavan alueella (kuvassa vihreällä) ei tonttien jakamiset ole mahdollisia. Korttelia nro 735 on täydennetty kahdella tontilla vuonna 2013 laaditulla täydennyskaavalla (kuvassa sinisellä).



Kaavallinen tarkastelu korttelista nro 735. Tonttikoot viitteellisiä.

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

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.