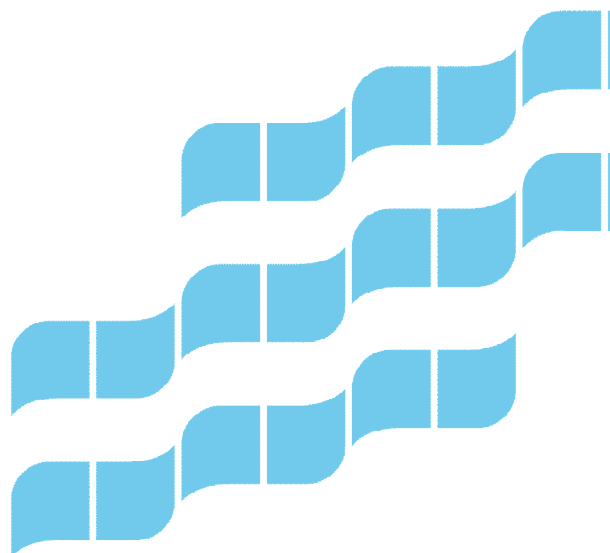


Kullervonkatu 30, täydennysrakentaminen

Asemakaavamuutoksen selostus

ehdotus, tark. 3.2.2020



Kaavan nimi XV TAMMELA, Kullervonkatu 30, täydennysrakentaminen

ASEMAKAAVA NRO 8785

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 09.12.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8785.

Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin XV (105) kaupunginosan korttelin 361 tonttia nro 5.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus,
kaavoitusarkkitehti Jari Vaarma

Diaarinumero:

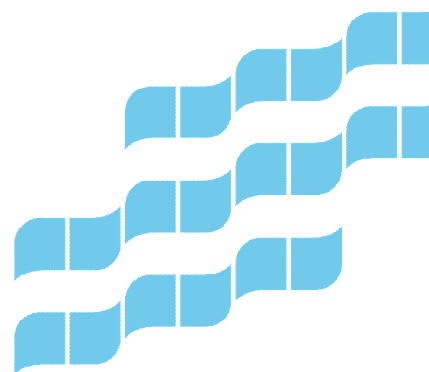
TRE:3141/10.02.01/2019, pvm 26.04.2019

Vireille tulo:

22.08.2019

Kaavan nimi ja tarkoitus

XV TAMMELA, Kullervonkatu 30, täydennysrakentaminen, asemakaavamuutos.
Asemakaava numero 8785.



1 ASEMAKAAVAN KUVAUS

1.1 Rakennusoikeutta lisätään täydennysrakentamisen mahdollistamiseksi

Tontille osoitetaan rakennusoikeutta uuden pienkerrostalon rakentamista varten 200 k-m² ja olemassa olevan pienkerrostalon laajentamista varten 40 k-m². Tontin rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksen johdosta 240 k-m². Uusi tonttitehokkuus e (rakennusoikeus kerrosneliömetreinä jaettuna tontin pinta-alalla) on 0,71.

Tontti, nykytila	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
361-5	758	300	0,40
Tontti kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
361-5	758	540	0,71

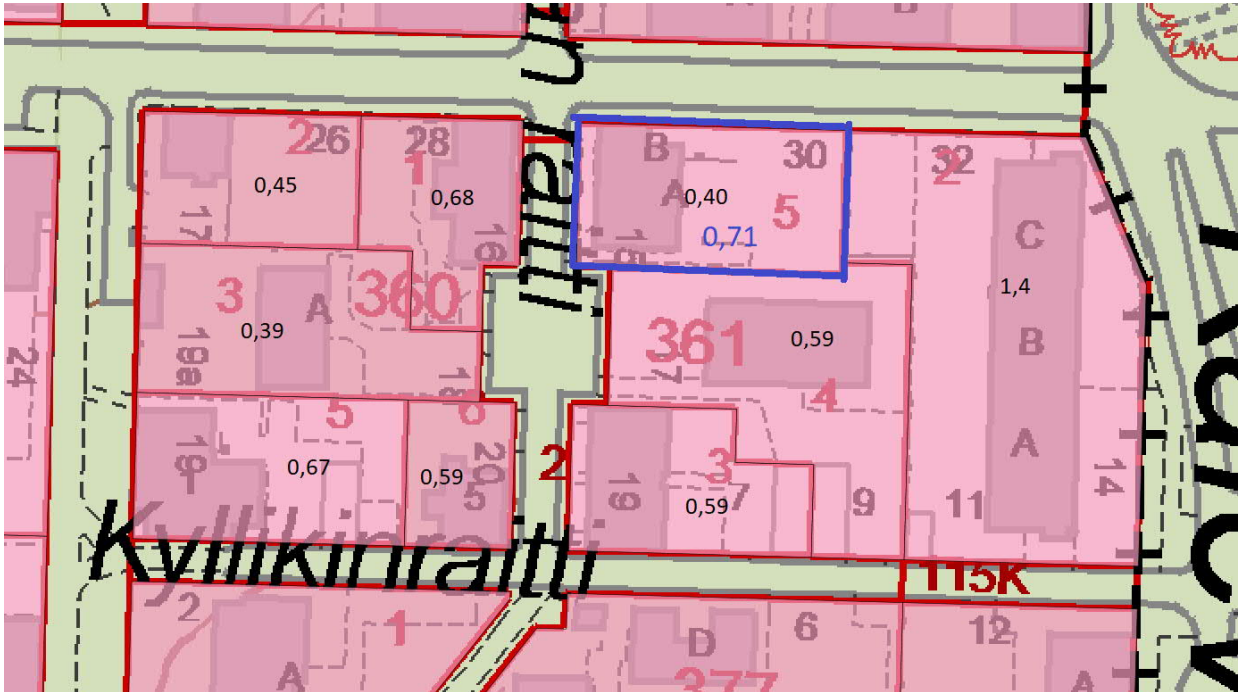
1.2 Pienkerrostalotonttia koskevat kaavamääräykset

Tontti osoitetaan asuinrakennusten korttelialueeksi. Rakennukset on sijoitettava tontin länsi- ja pohjoispuolelle osoitetuille rakennusaloille ja kiinni katualueeseen. Asuinrakennuksessa on oltava kaksi kerrosta. Ajoneuvoliittymää ei saa tehdä suoraan Kullervonkadulta. Tontin piha-alue on istutettava. Kullervonkadun puoleinen tontin raja on aidattava.

Käyttötarkoitus	A	Asuinrakennusten korttelialue.
Tontti	5	Tontin numero.
Rakennusoikeus	200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Kerrosluku	II	Alleviivattu roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.
Julkisivuilta edellytetään puuverhousta	ju-10	Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Julkisivut tulee maalata ympäristöön sopivalla peittomaalilla.
Kaupunkivihreä	sj-7	Kaupunkikuvan kannalta tärkeä korttelialue. Rakentamattomat korttelialueen osat on istutettava puistomaisesti alueen käyttö huomioon ottaen.

Kaupunkikuvaa ja rakentamistapaa ohjaava määräys	ym-6	Tontin rakennusalueelle rakennettavan uudisrakennuksen rakennus- ja kattamisaineiden, julkisivujen värien ja julkisivujen rakennustaiteelliseen käsittelyyn liittyvien yksityiskohtien tulee sopeutua ympäröiviin rakennuksiin ja korttelikonaisuuteen. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä sellainen julkisivupiirustus, joka osoittaa uudisrakennuksen sopeutumisen ympäristöönsä.
Kaupunkikuvaa ja meluntorjuntaa ohjaava määräys	A-10	Merkintä osoittaa sen osan alueen rajasta, jolle on rakennettava rakenteellinen aita. Aidan tulee materiaaliltaan ja väriykseltään soveltua korttelialueen muuhun rakentamiseen.
Hulevesien hallinta kaupunkialueella	hule-42 (1)	Kiinteistön vettäläpäisemättömillä pinnoilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, tulee vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivyttaa tontilla siten, että viivytysrakenteiden mitoitustilavuus on suluissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa vettäläpäisemättömää pintaneliometriä kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.
Meluntorjunta kaupunkialueella yhdyskuntalautakunnan hyväksymien linjausten mukaisesti	YLEIS-MÄÄRÄYS	Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että asuintiloille, parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot alittuvat. Jos asunnon ulkoseinään kohdistuvan melun päiväajan keskiäänitaso on 65 dB tai enemmän, tulee asuntojen avautua myös hiljaiselle puolelle (alle 55 dB).
Tampereen kaupungin pysäköinti-politiikan mukainen määräys	YLEIS-MÄÄRÄYS	1ap/150m ² 1pp/40m ²

1.3 Tonttitehokkuustarkastelu



Tonttitehokkuustarkastelu, korttelit 360 ja 361.

Kalevan puistokadun varrella olevan kerrostalon tehokkuus on selkeästi korkeampi, $e=1,4$. Sen sijaan vastaavien naapuritonttien tehokkuudet vaihtelevat välillä $0,39...0,68$.

Tontilla 5 on korttelin 361 alhaisin tehokkuus. Nykyisen asuinrakennuksen sijoittuminen tontin länsilaidalle mahdollistaa täydennysrakentamisen. Asemakaavamuutoksella nostetaan tontin 361-5 tehokkuus $0,4$:stä $0,71$:een mikä on linjassa ympäröivän kaupunkirakenteen suhteen.

Nykyisellään mahdollista täydennysrakennuspotentiaalia voi olla korttelin 360 tonteilla 2 ja 3.

Korttelin 361 tonteilla 3 ja 4 pienimuotoinen täydennysrakentaminen voisi olla mahdollista purkamalla autotallirakennus ja järjestelemällä pysäköinti uudelleen.

2 LÄHTÖKOHDAT JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty tontin yksityisten omistajien toimesta.

2.1 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on rakennusoikeuden lisääminen, vanhan rakennuksen pienimuotoinen laajentaminen ja uuden pienkerrostalon rakentaminen tontille.

Tampereen kaupungin strategia ohjaa yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen täydennysrakentamisella.

Asemakaavoituksen tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset hyvälle asuinympäristölle ja siihen sopeutuvalla täydennysrakentamiselle.

Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne.

2.2 Suunnittelualue on kaupunkitontti

2.2.1 Asemakaava-alue, nykytilanne

Asemakaavan muutos koskee Tampereen kaupungin XV Tammelan kaupunginosan korttelin 361 tonttia 5. Suunnittelualue sijaitsee noin 1,5 km itään kaupungin keskustasta osoitteessa Kullervonkatu 30.

Tontti on yksityisomistuksessa. Tontin 361-5 pinta-ala on 1176 m². Se rajautuu Kullervonkatuun, Puu-Tammelan raittiin muissa suunnissa asuintontteihin.

Tontin länsireunalla sijaitsee vuonna 2006 (Facta -tietokanta) valmistunut puurakenteinen 2-kerroksinen asuinrakennus, jonka kerrosala on 316 m². Tontin rakennusoikeus on 300 k-m². Asemakaavan määrittämä rakennusoikeus ylittyy 16 m²:llä MRL 115.3 §:n sallimalla tavalla.

Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.



Näkymä Kullervonkadulta, aiotun täydennysrakennuksen kohdalta
© Tampereen kaupunki 2019.

2.2.2 Lähialue

Tammelan kaupunginosa on vanhaa ruutukaavakaupunkia, jonka rakennuskanta on uusiutunut voimakkaasti 1970-1980 luvuilla. Alue on kerrostalovaltaista, kaupunkimaista ja asukastiheys on korkea.

Kalevan puistotie ja Kullervonkatu ovat vilkkaasti liikennöityjä ja aiheuttavat liikennemelua. Puu-Tammelan raitti toimii pihakatuna jolla pysäköinti on sallittu.

Osia vanhasta Puu-Tammelasta on vielä säilynyt ja suunnittelualue sijaitsee näiden mittakaavallisesti hyvin erikokoisten korttelirakenteiden vaihtumiskohdassa.

Kullervonkadun itäpää muodostaa kaupunkikuvallisesti oman kokonaisuutensa välillä Salhojankatu – Kalevan puistotie. Mittakaava on enimmäkseen kaksikerroksista pienkerrostaloa, lukuun ottamatta Kullervonkatu 32 / Kalevanpuistotie 14 sijaitsevaa nelikerroksista vuonna 1949 valmistunutta asuinkerrostaloa ja yksikerroksista vuonna 1921 valmistunutta kertaustyylistä Villa Sofiaa joka toimii nykyisin juhlatilana.

Korttelin 359 rakennukset ovat 1920 –luvun klassismia edustavia kaksikerroksisia puupienkerrostaloja. Rakennukset ovat asemakaavalla suojeltuja.

Korttelin 360 Kullervonkadun katunäkymään rajautuvat iältään vanhimmat Villa Sofia ja vuonna 1922 valmistunut kaksikerroksinen puinen asuinrakennus. Korttelin lounaiskulman asuinrakennus on 2000 –luvulla valmistunut.

Kortteli 358 rakennuskanta koostuu kolmesta vanhemmasta 1920 –luvun kaksikerroksisesta puisesta asuinrakennuksesta joista yksi sijaitsee Kullervonkadun ja Kalevan puistotien kulmassa. Uudemmat, niin ikään kaksikerroksiset puuverhoillut asuinrakennukset ovat valmistuneet 2002.

Korttelin 361 (kaavamuutoksen naapurit) pienkerrostalot ovat kaikki rakentuneet 2000 –luvun aikana. Julkisivujäsentelyn muotokieli on modernia mutta mittakaava on sovitettu ympäristöön. Kortteli 361 on osa Puu-Tammelan uudempaa rakennuskantaa. Kortteli ei ole ollut alun perinkään Tammelalle tyypillinen umpikortteli vaan rakennukset ovat sijoittuneet kortteliin vapaammin ja väljemmin. Korttelin länsiosan rakennukset ovat valmistuneet vuosina 2006-2013 ja Kalevan puistokadun puoleinen kerrostalo vuonna 1949.

Yhdistäviä tekijöitä kaupunkikuvallisesti ja mittakaavallisesti ovat räystäslinja, pääosin kaksikerroksinen massa (2 krs +kellari + ullakko). Julkisivujen pääasiallinen verhous on puuta ja muodostaa yhtenäisiä ehyitä pintoja. Tonttien raja Kullervonkadulle päin on aidattu niiltä osin kuin rakennukset eivät sitä rajaa.

2.2.3 Palvelut

Lähin koulu sijaitsee 150 metrin ja lähin päiväkotiki 250 metrin päässä. Lähialueella on useita päivittäistavaran ja erikoiskaupan liikkeitä.

2.3 Kaavan vaikutusten arviointi

Asemakaavan vaikutukset on arvioitu maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1§ mukaisesti. Lisäksi arvioidaan kaupungin oman linjauksen mukaisesti yritysvaikutukset.

Ihmisten elinolot ja elinympäristö

Kaavamuuotos tehostaa alueen maankäyttöä ja vastaa tontin omistajan laatimaa aloitetta. Hanke on ympäristöön sopeutuvaa pienimuotoista täydennysrakentamista. Hankkeen toteutuessa saadaan Puu-Tammelaan neljä uutta, viihtyisää keskikokoista kaupunkiasuntoa.

Vihreää piha-aluetta menetetään uuden rakennuksen peittoalan verran. Saadun palautteen perusteella naapurit kokevat näkymiensä ja asumisviihtyvyytensä laskevan. Liikennemelusta aiheutuva haitta lievittyy korttelin keskiosissa uuden rakennusmassan estevaikutuksen johdosta.

Maa- ja kallioperä, vesi ilma ja ilmasto

Kyseessä on jo rakennettuun ympäristöön liittyvä, suppeaa aluetta koskeva asemakaavan muutos, jolla ei ole laajempia ympäristövaikutuksia.

Tammelan täydennysrakentaminen on Tampereen kaupungin strategian ja ilmastotavoitteiden mukaista.

Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat

Kaava-alueella ei ole tiedossa suojeltavia luontokohteita. Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön.

Alue- ja yhdyskuntarakenne, yhdyskunta- ja energiatalous, liikenne

Asemakaavan muutos tiivistää vähäisesti yhdyskuntarakennetta. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon. Uusien asukkaiden määrä jää niin pieneksi että sillä ei ole merkitystä liikenneverkon kuormituksen kannalta. Suunnittelualue kuuluu keskustan kävelyvyöhykkeeseen jolloin kevennetty pysäköintinormi on mahdollinen.

Kaupunkikuva, maisema, kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö

Maakuntamuseon 21.12.2018 viitesuunnitelmasta antama ennakkolausunto on liitetty kaava-aineistoon. Lausunnon mukaan täydennysrakentaminen esitetyllä tavalla on lähtökohtaisesti mahdollista.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ei ole tunnistettuja vaikutuksia.

Viitesuunnitelma on sovitettu alueen rakennuskannan mittakaavaan ja henkeen, kuten korttelin 361 tonteilla 3, 4 ja 5 sijaitsevat uudehkot rakennukset.

Esitetyn viitesuunnitelman on katsottu sopeutuvan mittakaavaltaan ja tyyliltään naapureihinsa ja suunnitelman periaatteiden täyttävän kaavamääräyksen ym-6 tarkoituksen. Kaavamääräys sj-7 ohjaa istuttamaan tontin rakentamattomat osat A-10 ohjaa aitaamaan Kullervonkadun puoleisen tontin rajan.

Elinkeinoelämä ja yritysvaikutukset

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

3 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

3.1 Yleiskaava

Keskustan strateginen osayleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.1.2016 ja kuulutettu voimaan suunnittelualueella 2.6.2017. Osayleiskaava määrittää alueen kaupunkirakenteen ja liikkumisen kehittämistavoitteita. Osayleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu Tammelan asuntovaltaisen täydennysrakentamisen vyöhykkeelle. Kullervonkatu on keskustan pyöräilyn pääreittejä.

Asemakaavamuutos on yleiskaavan mukainen.

3.2 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro 6749, joka on vahvistettu 11.11.1992. Asemakaavassa tontti on merkitty asuinrakennusten korttelialueeksi. Tontille on osoitettu enintään 300 k-m² sallittua asuinrakennuksen jonka saa sijoittaa kahteen tasoon (I 2/3).

3.3 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla on voimassa 1.2.2001 hyväksytty tonttijako nro 7444. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 09.03.2001.

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatietoyksikön laatima ja se on tarkistettu vuonna 2019.

3.4 Suunnittelun tueksi tehdyt selvitykset

Liikennemeluselvitys

Viitesuunnitelman perusteella asemakaava-aineistoon on laadittu liikennemeluselvitys (A-insinöörit, 2019) jonka mukaan ennustettu liikennemelun taso (v.2040, A-painotettu keskiäänitaso, päivä) Kullervonkadun puolella ylittää 65 dB. Meluntorjunnasta on määrätty asemakaavassa.

Liikennemeluselvitys on liitetty asemakaava-aineistoon.

Tampereen keskustan rakennettu kulttuuriympäristö 2012

Asemakaavamuutoksen alueelta ei ole tunnistettu erityisempiä rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyviä arvoja (A-Insinöörit Suunnittelu Oy, Tampereen kaupunki, 2012).

Kulttuuriympäristöselvitys on Tampereen keskustan strategisen osayleiskaavan liiteaineistoa.

(https://www.tampere.fi/liitteet/r/6LdTsBNBI/Rakennettu_kulttuuriymparisto2012_raportti.pdf)

4 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 22.8.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa (viitesuunnitelma) kuulutettiin nähtäville 22.8.2019 – 12.9.2019.

Aloitusvaiheesta saatiin neljä viranomaiskommenttia ja neljä mielipidettä. Palaute- ja vastineraportti on liitetty kaava-aineistoon.

4.2 Valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnos ja valmisteluaineisto kuulutettiin yleisesti nähtäville 12.12.2019 – 20.1.2020 väliseksi ajaksi.

Valmisteluvaiheesta saatiin viisi viranomaiskommenttia eikä yhtään mielipidettä. Palaute- ja vastineraportti on liitetty kaava-aineistoon.

4.3 Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotus kuulutettiin yleisesti nähtäville 13.2.2020.

Nähtäville asettaminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

4.4 Asemakaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan. Hyväksymisen jälkeen päätökseen voi hakea muutosta.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaavaa varten on tehty viitesuunnitelma joka kuvaa parhaiten kaavan toteutumista suunnittelualueen tontilla.

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

6 LUETTELO ASEMAKAAVAN ASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 22.08.2019
- Asemakaavaluonnos 09.12.2019
- Asemakaavan seurantalomake 09.12.2019
- Viitesuunnitelma (A3 Arkkitehdit, 10.10.2019)
- Liikennemeluserveys (A-insinöörit, 2019)
- Palaute- ja vastineraportti 09.12.2019
- Maakuntamuseon ennakkolausunto, 21.12.2018