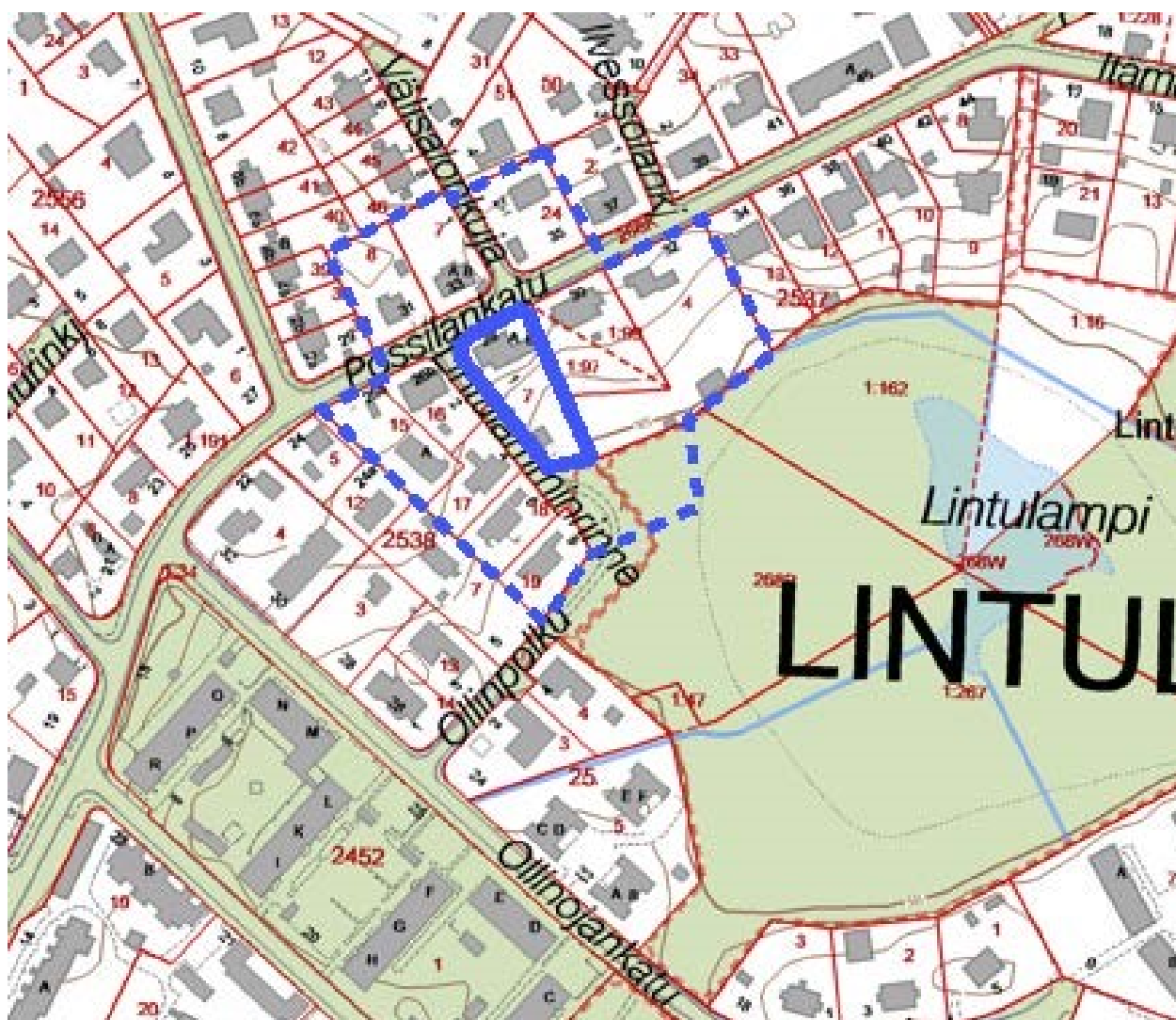


Lintulampi, Possilankatu 28

Tontin jakaminen ja rakennusoikeuden lisääminen

Asemakaavan selostus

Luonnos 03.09.2020, tarkistettu 26.10.2020, täyd. 18.1.2021



**Lintulampi, Possilankatu 28, tontin jakaminen ja rakennusoikeuden lisääminen
ASEMAKAAVA NRO 8822**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 03.09.2020 päivättyä ja 26.10.2020 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8822. Muutoksella tontti 2537-7 jaetaan kahdeksi tontiksi ja rakennusoikeutta lisätään. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Lintulammin kaupunginosan korttelin 2537 tonttia nro 7.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Lintulammin kaupunginosan korttelin 2537 tontit nro 14 ja 15.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, suunnittelija Lotta Syväniemi. Ehdotusvaiheen tarkistukset kaavoitusarkkitehti Marjut Lund-Rahkola.

Diaarinumero:

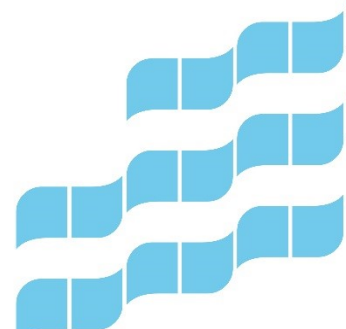
TRE: 2710/10.02.01/2020, pvm 22.4.2020

Vireille tulo:

03.09.2020

Kaavan nimi ja tarkoitus

Lintulampi, Possilankatu 28, tontin jakaminen ja rakennusoikeuden lisääminen, asemakaavamuuotos. Asemakaava numero 8822.



1 ASEMAKAAVAN KUVAUS

1.1 Rakennusoikeus kasvaa

Asemakaavan muutoksella jaetaan 1393 m² suuruinen tontti 2537-7 kahdeksi pientalotontiksi 2537-14 ja 2537-15.

Olemassa olevaa rakennusta varten muodostettavan tontin 2537-14 pinta-ala on 752 m² ja tehokkuusluku $e=0,27$. Tontille on osoitettu rakennusala, jonka rakennusoikeus on 200 k-m².

Uutta rakennuspaikkaa varten muodostetaan tontti 2537-15, jonka pinta-ala on 641 m² ja tehokkuusluku $e=0,30$. Tontille osoitetaan rakennusoikeutta asuinpientalon rakentamista varten 160 k-m² ja autosuoja- ja talousrakennusta varten 30 k-m².

Tonteille myönnetään rakennusoikeutta yhteensä 390 k-m². Rakennusoikeus lisääntyy kaavamuutoksen johdosta yhteensä 90 k-m².

Nykytila	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
Tontti 2537-7	1393	300	0,22

Tontit kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
Tontti 2537-14	752	200	0,27
Tontti 2573-15	641	160+v30	0,30

1.2 Kaksikerroksisia pientaloja

Tontti osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi. Asuinrakennuksessa saa olla enintään kaksi kerrosta. Autosuoja- ja talousrakennus saa olla yksikerroksinen. Rakennusoikeutta tontilla on 160+v30 k-m².

	Kaavamerkintä	Kaavamerkinnän selitys
Käyttötarkoitus	AO	Erillispientalojen korttelialue.
Tontti	2527-15	Tontin numero.
Rakennusoikeus	160+v30	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Kerrosluku	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Hulevesimääräys	hule-43 (1)	Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla suluissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Täyttyneiden viivytyrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.

1.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutukset on arvioitu maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1§ mukaisesti.

Kaavamuutos tehostaa alueen maankäyttöä ja vastaa tontin omistajan laatimaa aloitetta. Rakentaminen on tavanomaista pientalorakentamista. Tonttien rakennusalat on rajattu selkeästi, jolloin myös rakentamattomia tontinosia jää.

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

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

Asemakaavan muutos tiivistää vähäisesti yhdyskuntarakennetta. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

Asemakaavalla mahdollistetaan pientalojen uudisrakentaminen tontille, mikä lisää paikallisesti pientaloalueen tiivyyttä. Muutos on vähäinen, eikä muuta alueen luonnetta tai kulttuurihistoriallista arvoa.

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

Maaperäkairausten perusteella tontin perusmaa on silttiä ja savea sekä kairausvastuksen perusteella arvioituna pohjaosiltaan moreenia. Toteutettujen pohjatutkimusten perusteella uudisrakennus tulee perustaa paaluperusteisesti. Vettä läpäiseviltä pinnoilta hulevedet johdetaan kaupungin sadevesiviemäriin ja viivytämällä vähennetään sadeviiemäriverkoston ja purkuojan kuormitusta.

Maarakennus- ja rakennustöiden yhteydessä naapurustolle syntyy väliaikaista häiriötä.

2 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 22.4.2020 tontin haltijoiden toimesta.

2.1 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on tontin 2537-7 jakaminen ja rakennusoikeuden lisääminen muodostuvalle 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

Suunnittelualue on vehreää pientaloaluetta.

2.2.1 Asemakaava-alue

Asemakaavan muutos koskee Tampereen kaupungin Lintulammin kaupunginosan korttelin 2537 tonttia 7. Suunnittelualue sijaitsee noin 6 km luoteeseen kaupungin keskustasta osoitteessa Possilankatu 28.

Tontti on yksityisomistuksessa. Tontin 2537-7 pinta-ala on 1393 m². Se rajautuu pohjoisessa Possilankatuun, idässä pientalotonttiin, etelässä Lintulamminpuistoon ja lännessä Lintulamminrinteeseen. Tontti viettää etelän suuntaan.

Suunnittelualueen pohjoispäädyssä sijaitsee vuonna 1986 valmistunut tiiliverhoiltu 1 -kerroksinen kaksiasuntoinen asuinrakennus, jonka kerrosala on 147 m². Tontin eteläpäädyssä sijaitsee myös pieni talousrakennus. Tontin rakennusoikeus on 300 k-m², josta asuinrakennuksen osuus on 147 k-m² ja talousrakennuksen 27 k-m². Tonttitehokkuus on e=0,22.

Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.



Näkymä tontille. © Tampereen kaupunki 2020.

2.2.2 Lähialue

Suunnittelualue ja sen ympäristö ovat vehreää ja puustoista pientaloaluetta, jossa liikennemelu on vähäistä ja ilmanlaatu hyvä. Tontti rajautuu Lintulammipuistoon, jossa sijaitsee asemakaavassa suojeltu kosteikko.

Suunnittelualueen läheisyydessä on eri-ikäisiä, pääosin harjakattoisia 1-2 kerroksisia pientaloja. Rakennusaika vaihtelee 1930-luvulta 2010-luvulle asti, eikä alueella ole yhtä tyyppillistä rakennusaikakautta. Alueella on myös matalia 3-4-kerroksisia kerrostaloja sekä pienteollisuusrakennus.

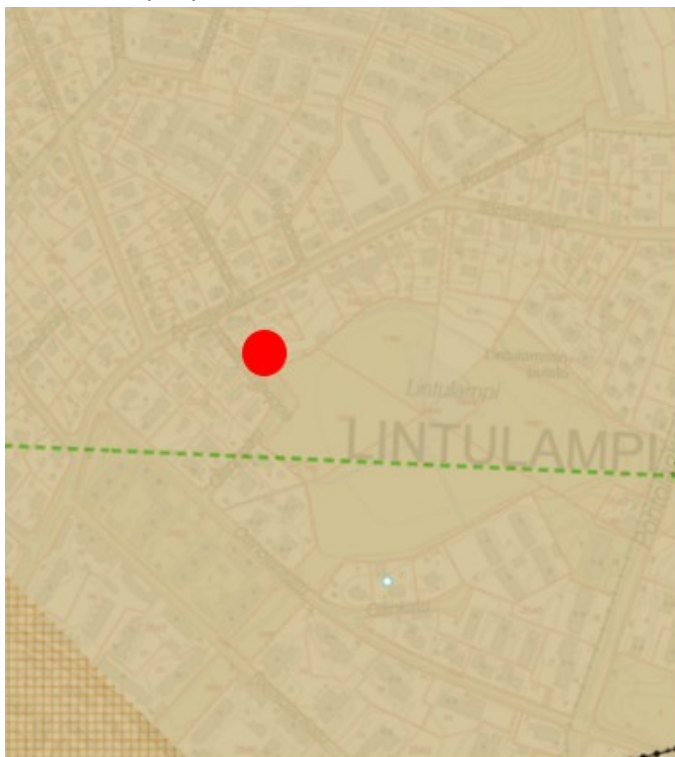
2.2.3 Palvelut

Peltovainion päiväkoti sijaitsee alle 400 metrin päässä suunnittelualueesta. Myös Lielahden koulu, jossa ovat luokat 1-9 sekä esiopetus, sijaitsee alle kilometrin etäisyydellä, samoin kuin 2021 valmistuva Lielahden päiväkoti. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee Lintulammella, noin 400 metrin päässä. Kilometrin päässä sijaitsee myös Lielahden kauppakeskittymä. Lähimmät kaupunkiliikenteen bussipysäkit sijaitsevat 30 metrin päässä Possilankadulla.

3 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

3.1 Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019. Maakuntakaavassa 2040 kyseinen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja se kuuluu kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeseen.



Ote maakuntakaavasta 2040

3.2 Yleiskaava

Kantakaupungin yleiskaava 2040 on hyväksytty valtuustossa 15.5.2017. Yleiskaava on kuulutettu voimaan 20.1.2020.

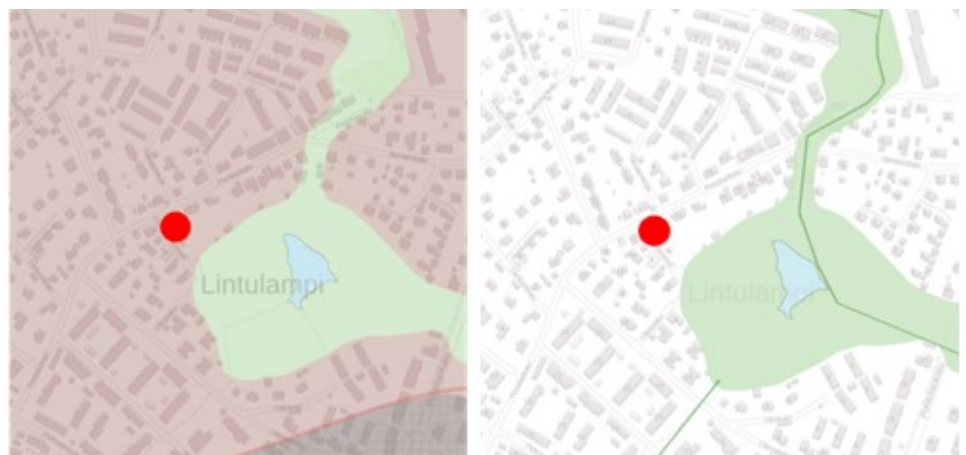
Yleiskaavassa alue on merkitty asumisen alueeksi. Alue varataan pääosin asumiselle sekä sitä palveleville toiminnoille, mm. virkistys- ja suojaviheralueille, lähipalveluille sekä nykyiselle ja uudelle ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle elinkeinotoiminnalle. Alueelle sijoittuvien yksityisten rakentamishankkeiden yhteydessä varaudutaan tarvittaessa julkisten palvelujen tarvitsemiin

tilavarauksiin. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomioita kulttuuriympäristön arvoihin.

Etelässä suunnittelualue rajautuu keskuspuistoverkostoksi määritetylle alueelle, jonka läpi kulkee ohjeellinen virkistysyhteys.

Asuinkorttelin eteläpuolinen Lintulamminpuisto on soveltuvaa liito-oravan elinympäristöä ja mahdollista kulkureittiä (Kantakaupungin liito-oravaselvitys 2016). Tontin jakaminen ei saa heikentää luonto- ja virkistysarvoja. Asemakaavan toteutuksessa tulee varmistaa luonto- ja virkistysarvojen säilyminen mm. riittäväällä puuston säilyttämisellä.

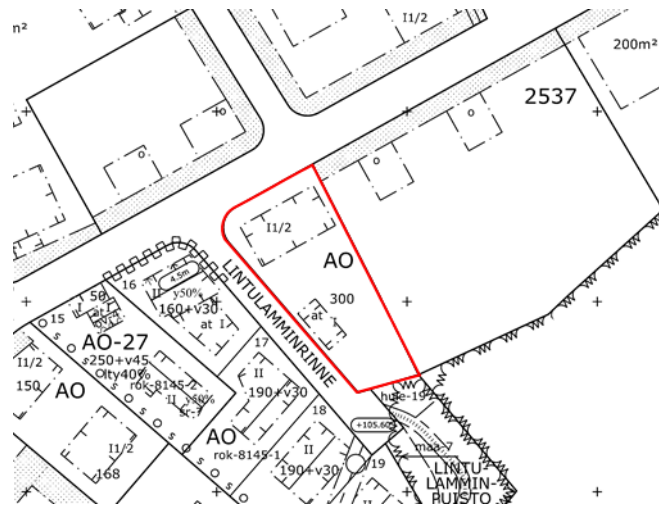
Alue kuuluu Näsijärven valuma-alueeseen.



Ote kantakaupungin yleiskaavasta. Kartta 1, yhdyskuntarakenne. Kartta 2, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut

3.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro 6512, joka on vahvistettu 20.10.1986. Asemakaavassa tontti on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi. Tontille on merkitty enintään 300 k-m² rakennusala, ja asuinrakennuksen suurimmaksi kerrosluvuksi I ½. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



Ajantasa-asemakaava

3.4 Tonttijako ja pohjakartta

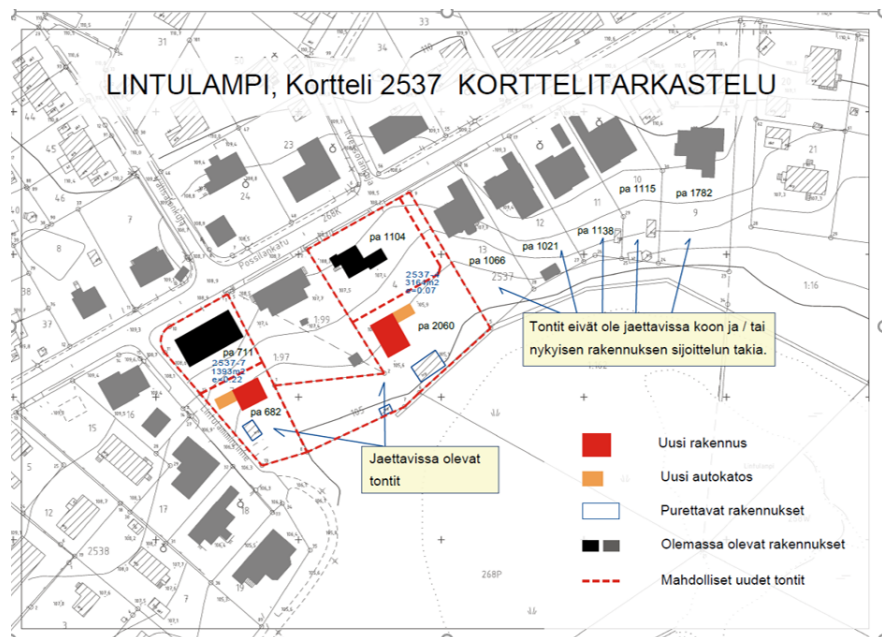
Tontilla on voimassa 20.10.1986 hyväksytty tonttijako nro 6512. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 01.11.1985.

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu vuonna 2020.

3.5 Suunnittelun tueksi tehdyt selvitykset (tarvittaessa)

Suunnittelualueesta on laadittu korttelitarkastelu, jossa on tutkittu korttelin 2537 jaettavuutta. Tarkastelun pohjalta todettiin, että asemakaavamuutoksen kohteena oleva tontti ja sen naapuritontti voisivat olla jaettavissa.

Tontin omistajat ovat tilanneet perustamistapalausunnon omakotitalon rakentamista varten (Maavakio Oy 2020). Maaperäkairausten perusteella tontin perusmaa on silttiä ja savea sekä kairausvastuksen perusteella arvioituna pohjaosiltaan moreenia. Toteutettujen pohjatutkimusten perusteella uudisrakennus tulee perustaa paaluperusteisesti.



Korttelitarkastelu

4 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 03.09.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto (asemakaavakartta, asemakaavaselostus ja havainnekuva) kuulutettiin nähtäville 03.09.2020 – 24.09.2020.

4.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset

Tieto asemakaavamuutoksen vireille kuuluttamisesta ja valmisteluaineistoa saatettiin tiedoksi osallisille.

- Kaavamuutoksen hakijat
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähivaikutusalue)
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Ryydynpohjan omakotiyhdistys ry
- Muut ilmoituksensa mukaan

Nähtävilläoloaikana jätettiin viisi viranomaiskommenttia, joista Ely-keskuksen, Pirkanmaan maakuntamuseon, Tampereen sähköverkko Oy:n ja Ympäristönsuojelun kommentteissa ei ollut huomautettavaa. Viheralueet- ja hulevedet-yksikkö kommentoi, että suositellaan Hule-42(1)-määräystä.

Lähtökohtaisesti ei tarvetta hulevesiselvitykselle. Jatkokeskusteluissa päädyttiin kuitenkin tarkistamaan määräykseksi Hule-43(1) huomioiden tontin perustamisolosuhteet.

Lisäksi jätettiin yksi yksityinen palaute, jossa kommentoitiin MRL 1§ja 54§ tavoitteiden toteutumista. Palautteessa tuotiin esiin tontin heikko maaperä, jolloin tonttia joutuu nostamaan maa-aineksilla, mikä yhdessä rakentamisen kanssa johtaa puuston vähentymiseen. Huolissaan oltiin myös kaavahankkeen vaikutuksista viereisen metsän puustoon ja hulevesiin. Tonttikadun kapeudesta johtuen rakennusvaiheesta saattaa aiheutua häiriötä naapureille. Palautteessa tuotiin esiin myös näkymien muuttuminen ja sen vaikutukset läheisen kiinteistön arvon laskuun.

Vastine palautteeseen:

Kyseessä on pieni täydennys, jonka vaikutukset eivät ole kaupunginosakokonaisuudessa merkittäviä. Vaikutukset rajoittuvat viereisten tonttien näkyisiin. Uudelle pientalolle sallittu rakennusoikeuden määrä on kohtuullinen ja rakennusalat rajattu siten, että oleskelupihaa jää sekä uudelle että olemassa olevalle rakennukselle. Tonttitehokkuus tulee olemaa samaa luokkaa kuin Lintulamminrinteen varren muilla tonteilla.

Pohjatutkimus on teetetty asiantuntevalla yrityksellä ja uutta tonttia olisi sen mukaisesti nostettava, jolloin valitettavasti puut korotettavan tontin osan kohdalta on näin ollen todennäköisesti kaadettava. Korotuksen luiskaus on tehtävä omalla tontilla kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti. Rakentamisen ja pihan korkeudet ratkaistaan kuitenkin yksityiskohtaisemmin rakennusluvassa ja rakentaja vastaa pohjarakenteista. Lintulamminrinteen muita tontteja on jouduttu rakennusvaiheessa tasaamaan, eikä ole tiedossa, että sillä olisi ollut erityisiä vaikutuksia alueen luontoarvoihin. Rakennuslupaviranomainen valvoo rakennushankkeen suunnittelua ja toteutusta. Kaavassa esitetty hulevesimääräys on harkittu yhdessä hulevesiasiantuntijan kanssa. Kaavoitettava tontti ei ole pohjavesialueella ja tehdyissä selvityksissä erityiset luontoarvot sijoittuvat puiston puolelle.

Lintulamminrinteen kiinteistöille suositellaan tukimuurien dokumentointia ennen rakennustöiden alkua, jotta mahdollisen rakennusaikaisen liikenteen aiheuttamien vaurioiden syntyä voi seurata.

Hanke tukee kaupungin täydennysrakentamistavoitetta, jossa nähdään talouden ja kestävä kehityksen näkökulmasta etuna, että voidaan hyödyntää jo olemassa olevaa kunnallistekniikka, katuverkostoa ja muuta asumista tukevaa rakennetta, kuten joukkoliikennettä ja lähialueen palveluita. Etu voidaan nähdä etenkin, jos verrataan, että rakentaminen sijoittuisi rakentamattomalle metsämaalle. Kaavamuutos tukee näin ollen myös MRL:n tavoitteita.

Palautteen johdosta kaavakartalle lisättiin merkintä, että tontit pitää vähintään katujen ja puiston suuntaan rajata pensasaidalla.

4.2 Asemakaavaehdotus

Ehdotus uudeksi asemakaavaksi esiteltiin yhdyskuntalautakunnalle, joka päätti sen asettamisesta nähtäville 12. - 26.11.2020 väliseksi ajaksi. Nähtävillä olon aikana ei kaavaehdotuksesta jätetty palautetta, eikä kaavakarttaan näin ollen tehty muutoksia.

4.3 Asemakaavan hyväksyminen

Asemakaava hyväksytään yhdyskuntalautakunnassa sen oltua nähtävillä. Hyväksymisen jälkeen päätökseen voi hakea muutosta.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

6 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 03.09.2020
- Asemakaavakartta 03.09.2020 tark. 26.10.2020
- Asemakaavan seurantalomake
- Havainnekuva 03.09.2020 tark. 26.10.2020