

AAKKULA 5061-2 (TILA 17:74), KIVIKIRKONTIE 17, UUSIEN PIENTALOTONTTIEN
MUODOSTAMINEN OSASTA TONTTIA JA PUISTOA, KAAVA NRO 8242

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 23.11.2007 päivättyä sekä 14.12.2007 ja 20.3.2017 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8242. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

TIIVISTELMÄ

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Alue sijaitsee noin 4 kilometriä kaakkoon kaupungin keskustasta, Aakkulan kaupunginosassa, osoitteessa Kivikirkontie 17. Alueen lähiympäristössä on Messukylän vanha kirkko, leikkikenttä sekä pääasiassa erillispientaloja. Suunnittelualue rajautuu etelässä Kirkkosuohon, joka on puistoaluetta.

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutos laaditaan tontin 5061-2 omistajien aloitteesta. Hakijoiden tavoitteena on liittää tontin eteläpuolella oleva hoitamaton osa puistosta (Kirkkosuo) tonttiinsa ja muodostaa alueelle ainakin yksi uusi pientalotontti. Suunnittelun edetessä päädyttiin kahden uuden pientalotontin kaavoittamiseen.

Kaavaprosessin vaiheet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 9.11.–30.11.2007. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin yksi mielipide, jossa pyydettiin huomioimaan kaava-alueen tonttien sadevedet. Asia on huomioitu kaavamääräyksellä hule-15. Luonnosvaiheessa asemakaavasta pyydettiin lausunnot kaupungin asianosaisilta toimialoilta. Samat asiakirjat lähetettiin lisäksi aloitteen tekijöille. Määräaikaan mennessä saapuneissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa. Asemakaavaehdotus ja tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 4.1.–4.2.2008. Ehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Asemakaavan keskeinen sisältö

Tontin 5061-2 pinta-ala on 1571 m². Asemakaavan muutoksella liitetään 671 m² puistoa (Kirkkosuo) tonttiin ja jaetaan se tonteiksi 5061-7, 8 ja 9. Tontit osoitetaan AO -korttelialueeksi. Tontin nro 7 pinta-alaksi tulee 653 m², tontin nro 8 pinta-alaksi tulee 882 m² ja tontin nro 9 pinta-alaksi tulee 707 m². Rakennusoikeudeksi osoitetaan jokaiselle tontille yhteensä 210 k-m², josta 30 k-m² on auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusoikeutta. Kerrosluvuksi tonteille merkitään II y 70%. Kattomuotona on käytettävä satulakattoa. Kaikkia tontteja koskevat määräykset ulv 50%, hule-15 ja ym-7.

Rakennusoikeus lisääntyy yhteensä 438 k-m². Tonttijaolla muodostuu kaksi uutta pientalotonttia.

Asemakaavalla muutetaan 671 m² puistoaluetta tonttimaaksi. Puistoalueella maankäytön pääkäyttötarkoitus muuttuu yleiskaavassa osoitetun toiminnon vastaiseksi. Kyseessä on vähäinen poikkeama.

Asemakaavan toteuttaminen

Tonttijaot laaditaan sitovana ja erillisenä. Asemakaavan toteuttaminen aloitetaan sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan muutoshankkeen yhteydessä laaditaan tarvittavat sopimukset yksityisen maanomistajan ja kaupungin kiinteistötoimen kanssa.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavamuutos koskee

Tampereen kaupungin, Aakkulan kaupunginosan, korttelin nro 5061 tonttia nro 2 sekä puiston osaa (Kirkkosuo).

Asemakaavan muutoksella ja tonttijaolla muodostuvat Tampereen kaupungin, Aakkulan kaupunginosan, korttelin nro 5061 tontit nro 7, nro 8 ja nro 9.

Kaavan laatija

Tampereen kaupungin suunnittelupalvelut,
asemakaavasuunnittelu, tilapäinen suunnittelija Anna-Maria Nevalainen.

Vierilletulo: 08.11.2007

Dno: TRE:1182/10.02.01/2017

1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee noin 4 km kaakkoon kaupungin keskustasta, Aakkulan kaupunginosassa, osoitteessa Kivikirkontie 17.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Aakkula 5061-2 (tila 17:74), Kivikirkontie 17, uusien pientalotonttien muodostaminen osasta tonttia ja puistoa, kaava nro 8242.

1.5 Luettelo asiakirjoista

- Asemakaavan muutoshakemus
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Asemakaavakartta
- Havainnepiirros
- Asemakaavaselostus
- Asemakaavaselostuksen liitelomake

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee Aakkulan kaupunginosassa pientalovaltaisella asuntoalueella. Alueen lähiympäristössä on leikkikenttä, Messukylän vanha kirkko sekä pääasiassa erillispientaloja.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue rajautuu etelässä Kirkkosuohon, joka on puistoa. Tontin 5061-2 läheisyydessä sijaitsee golfkenttä ja se tuo alueelle kesällä vehreyttä. Tontti on hoidettua piha-aluetta, jossa on hieman korkeuseroja. Maaperä suunnittelualueella on karkeaa hietaa (Ht) (MapInfo 11/2007).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee lähellä urheilukenttää ja Messukylän vanhaa kirkkoa. Tontin 5061-2 ympäristössä on eri vuosikymmeninä rakennettuja pientaloja. Alueelle on hyvät kevyen liikenteen yhteydet.

Tontilla 5061-2 on vanha omakotitalo. Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.

Alue on todettu aikaisempien hankkeiden yhteydessä (1998) pohjaolosuhteiltaan heikoksi rakennusmaaksi. Tontin 5061-2 itäosasta ja sen eteläpuolelta on tehty kairaus. Kairausten kohdilla maa on rakennuskelpoista.

3.1.4 Maanomistus

Tontin 5061-2 omistaa Lempi Suorannan kp.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1.2 Maakuntakaava

Pirkanmaan 29.3.2007 vahvistetun 1. maakuntakaavan mukaan tontti 5061-2 on taajamatoimintojen aluetta (A) ja puisto virkistys- ja ulkoilualueetta (V).

3.2.1.3 Yleiskaava

Tampereen kantakaupungin 12.12.2000 vahvistetun yleiskaavan mukaan tontti 5061-2 on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP) ja puisto urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU).

3.2.1.4 Asemakaava

Kaava-alueen tontilla 5061-2 on voimassa 17.06.1953 vahvistettu asemakaava nro 403. Sen mukaan tontti on asunto- tai liikekorttelia, jolla on yksikerroksisen rakennuksen rakennusala. Ullakosta saa käyttää kaksi kolmannesta asumiseen. Tontilla on

myös enintään 3,5 m korkean talousrakennuksen rakennusala, jolla kattokaltevuudeksi on määrätty 1:2. Talousrakennukseen ei saa tehdä käymälöitä. Rakentamaton tontin osa on istutettava.

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueella on voimassa 31.07.1998 vahvistettu asemakaava nro 7441, jonka mukaan alue on puistoa (VP). Puisto on nimetty Kirkkosuoksi.

3.2.1.4 Tonttijako

Tontti 5061-2 on maarekisterialuetta (tila 17:74). Tontille on vahvistettu 19.10.1953 tonttijako nro 1048. Kaava-alueeseen sisältyy Tampereen kaupungin kiinteistörekisterin pitäjän vastuualueella olevaa kiinteistörekisterialuetta. Kaavamuutoksen yhteydessä tehdään tonttijakoja.

3.2.1.5 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu vuonna 2017.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutos laaditaan tontin 5061-2 oikeudenomistajien aloitteesta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tontin oikeudenomistajien 18.09.2007 kirjatussa hakemuksessa esitetään osaa puistosta liitettäväksi tonttiin 5061-2 ainakin yhden uuden pientalotontin muodostamista varten.

Suunnittelun edetessä todettiin, että alueelle on mahdollista kaavoittaa kaksi uutta pientalotonttia. Hakijat päätyivät kahden uuden pientalotontin kaavoittamiseen.

Asemakaavan muutos laaditaan tontin oikeudenomistajien aloitteesta ja siitä peritään taksan mukaiset kulut.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat kaavamuutoksen hakija, naapurikiinteistöt, Aakkulan ja lähiympäristön omakotiyhdistys ry, kaupungin eri toimialat: kaupunkiympäristön kehittäminen (kaavatyön tilaaja), kiinteistötoimi, viranomaispalvelut, aluepelastuslaitos, kaupungin liikelaitokset: Tampereen sähkölaitos, Tampereen Sähköverkko Oy, Tampereen Vesi, Pirkanmaan ympäristökeskus sekä muut ilmoituksensa mukaan.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavahanke on kuulutettu virille 08.11.2007. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 09.11.2007.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Hakija oli kuullut ennakkoon lähivaikutusalueen kiinteistöjä yhtä lukuun ottamatta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 09.11. – 30.11.2007 välisen ajan palvelupiste Frenckellissä sekä kaavoituksen internet-sivuilla mielipiteiden saamista varten. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma postitettiin lisäksi edellä mainituille osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin yksi mielipide, jossa pyydetään huomioimaan kaava-alueen tonttien sadevedet. Asia on huomioitu kaavamääräyksellä hule-15.

Asemakaavaluonnoksesta on pyydetty lausunnot kaupungin asianosaisilta toimialoilta. Samat asiakirjat on lisäksi lähetetty aloitteen tekijälle. Määräaikaan mennessä saapuneissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Asemakaavaehdotus sekä tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 4.1.–4.2.2008. Ehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteet

Tontin 5061-2 oikeudenomistajien tavoitteena on liittää tontin eteläpuolella oleva hoitamaton osa puistosta (Kirkkosuo) tonttiinsa ja muodostaa alueelle kaksi uutta pientalotonttia.

Kaupungin tavoitteet

Tavoitteena on mahdollistaa alueen täydennysrakentaminen. Suunnittelussa otetaan huomioon alueen kaupunkikuvallinen luonne sekä osapuolet mahdollisuuksien mukaan.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Vaihtoehto 0

Säilytetään vanha asemakaava. Tonttiin 5061-2 ei liitetä puistoaluetta eikä uusia tontteja muodosteta.

Vaikutusten arviointi

Nykytilanteeseen ei tule muutoksia eivätkä tontin omistajien tavoitteet toteudu. Myöskään kaupungin tavoite täydennysrakentamisen mahdollistamisesta ei toteudu.

Vaihtoehto 1

Tonttiin 5061-2 liitetään puistoaluetta ja muodostetaan yksi uusi pientalotontti.

Vaikutusten arviointi

Hakijoiden tavoitteet toteutuvat osittain. Toinen tontti jää varsin suureksi (n.1200 m²) ja sen hoitaminen on hakijoille työlästä. Kaupungin tavoitteet toteutuvat osittain.

Vaihtoehto 2

Tonttiin 5061-2 liitetään puistoaluetta ja muodostetaan kaksi uutta pientalotonttia.

Vaikutusten arviointi

Sekä hakijoiden että kaupungin tavoitteet toteutuvat.

Valinta ja perusteet

Vaihtoehdossa 2 toteutuvat parhaiten sekä hakijoiden että kaupungin tavoitteet. Kaavamuutoksella muodostuu kaksi uutta pientalotonttia.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualueen tontilla 5061-2 maankäytön pääkäyttötarkoitus ei muutu. Puistoalueella, joka on yleiskaavassa osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU), maankäytön pääkäyttötarkoitus muuttuu asumiselle tarkoitetuksi.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asemakaavan muutoksella liitetään 671 m² puistoa (Kirkkosuo) tonttiin ja jaetaan se kolmeksi tontiksi. Tontit 5061-7, 8 ja 9 osoitetaan AO -korttelialueeksi. Jokaiselle tontille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 210 k-m², josta 30 k-m² on auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusoikeutta. Kaikkien tonttien kerrosluvuksi merkitään II y 70%. Auton säilytyspaikkojen ja talousrakennusten rakennusaloilla kerroslukumerkinnäksi tulee I. Kattomuotona on käytettävä satulakattoa.

Kaikkia tontteja koskee määräys ulv 50 % eli asuinrakennuksen ensimmäisen kerroksen alasta 50 % on vähintään käytettävä sen yläpuolella olevasta tilasta sellaiseksi tilaksi, joka välittömästi tai myöhemmin voidaan sisustaa kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Rakennukset Kivikirkontien varressa on rakennettava kiinni tien puoleiseen rakennusalan rajaan.

Alue on kaupunginvaltuuston vuonna 1988 hyväksymässä kantakaupungin yleiskaavan kartassa kaksi, joka koskee rakennetun ympäristön suojelua, aluetta, jonka luonne säilytetään (/s). Kaikkia tontteja koskee määräys ym-7.

Puiston ja tonttien 5061-8 ja 9 väliselle rajalle on istutettava pensasaita. Lisäksi tonttien nro 7 ja nro 8 väliselle rajalle ja tontin nro 8 pohjois- ja itärajalles on istutettava pensasaita. Tontin nro 8 itä- ja pohjoisrajalle sekä tontin nro 9 koillisrajalle osoitetaan istutettava alueen osa. Tonteille nro 8 ja nro 9 tulee rasiiteeksi maanalaista johtoa varten varattu alueen osa ja maanalainen johto. Lisäksi rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä

rakennushankkeen pohjalta laadittu sade- ja pintavesien johtamissuunnitelma (hule-15).

Tontin nro 7 pinta-alaksi tulee 653 m² ja tonttitehokkuudeksi näin ollen 0,32, tontin nro 8 pinta-alaksi tulee 882 m² ja tonttitehokkuudeksi vain 0,24, johtuen tontin pinta-alaan kuuluvasta ajoväylästä ja tontin nro 9 pinta-alaksi tulee 707 m² ja tonttitehokkuudeksi 0,30. Tonttijaolla muodostuu kaksi uutta pientalotonttia. Rakennusoikeus lisääntyy yhteensä 438 k-m².

Puiston (Kirkkosuo) pinta-ala pienenee 671 m².

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavalla muutetaan 671 m² puistoaluetta tonttimaaksi sekä täydennetään asuinalueita kahdella uudella pientalotontilla. Puistoalueella maankäytön pääkäyttötarkoitus muuttuu yleiskaavassa osoitetun toiminnon vastaiseksi. Kyseessä on vähäinen poikkeama.

Kyseessä on rakennettuun ympäristöön liittyvä, suppeaa aluetta koskeva asemakaavan muutos, eikä sillä ole naapurustoa laajempaa ympäristövaikutusta.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat
Asemakaavasta on tehty havainnepiirros, jossa on esitetty yksi vaihtoehto kaavan toteuttamiseksi suunnittelualueen tonteilla.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Tonttijaot laaditaan sitovana ja erillisenä. Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan muutoshankkeen yhteydessä laaditaan tarvittavat sopimukset yksityisen maanomistajan ja kaupungin kiinteistötoimen kanssa.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.