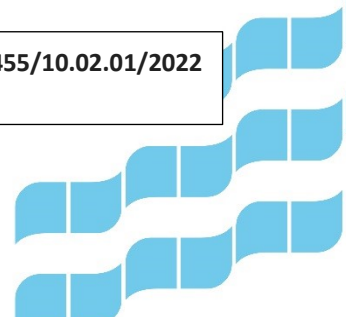


Lentävänniemi, Purjekatu 2, käyttötarkoituksen muutos, Asemakaava nro 8928

Asemakaavan selostus

26.1.2023, tark. 20.2.2023



Lentävänniemi, Purjekatu 2, käyttötarkoituksen muutos

ASEMAKAAVA NRO 8928

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 26.1.2023 päivättyä ja 20.2.2023 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8928. Muutoksella kiinteistön 837-273-9906-0 osan käyttötarkoitus muutetaan asumiseen. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Lentävänniemen kaupunginosan korttelissa 2733 sijaitsevaa yleisen alueen 837-273-9906-0 osaa.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Lentävänniemen kaupunginosan korttelin 2733 tontti nro 8.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, toimistoarkkitehti Merja Kinos.

Diaarinumero:

TRE:2455/10.02.01/2022, pvm 21.9.2022

Vireille tulo:

26.1.2023

Kaavan nimi ja tarkoitus

Lentävänniemi, Purjekatu 2, käyttötarkoituksen muutos, Asemakaava nro 8928



1 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 21.9.2022 kiinteistön omistajan, Tampereen kaupungin toimesta.

1.1 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on käyttötarkoituksen muuttaminen asumiseen sekä rakennusoikeuden ja rakennusalan lisääminen kiinteistölle.

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.

1.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.2.1 Asemakaava-alue

Asemakaavan muutos koskee Tampereen kaupungin Lentävänniemen kaupunginosan korttelissa 2733 sijaitsevan yleisen alueen 837-273-9906-0 osaa 273L. Suunnittelualue sijaitsee noin 4 km (linnuntietä) luoteeseen kaupungin keskustasta osoitteessa Purjekatu 2. Kaavamutosalueen pinta-ala on 683 m² ja se on Tampereen kaupungin omistuksessa. Alue rajautuu koillisessa Purjekatuun, kaakossa ja lounaassa pientalotontteihin ja luoteessa Venekatuun. Suunnittelualue on rakentamaton. Tontti on liitettävissä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.



Kuva 1. Ilmakuva tontista. © Blom 2021.

1.2.2 Lähialue

Suunnittelualue ja sen ympäristö on vehreää ja puustoista pientaloaluetta, jossa liikennemelu on vähäistä ja ilmanlaatu hyvä.

Suunnittelualueen läheisyydessä on pääosin 1970-luvulla rakennettuja harja- ja tasakattoisia 1-2-kerroksisia pientaloja. Alueen pientalotonttien tonttitehokkuus vaihtelee välillä $e=0,28-0,41$.

1.2.3 Luonnonympäristö

Kaava-alue on rakentamaton ja sillä kasvaa lehti- ja havupuustoa. Tontti laskee loivasti kohti luodetta. Tontilla on korkeuseroa noin yksi metri. Tontin maaperä on Maanmittauslaitoksen paikkatietoaineiston mukaan kalliota. Ympäristö on hyvin vehreää ja vanhoja puita on paljon. Reuharinniemeä, jossa tontti sijaitsee, ympäröi rantoja myötäilevä puistovyöhyke.

1.2.4 Palvelut

Lähimmät päiväkodit sekä Lentäväniemen koulu, jossa ovat luokat 1-6 sekä esiopetus, sijaitsevat alle 1,5 kilometrin etäisyydellä. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee Lentävänniemen keskustassa, noin kilometrin päässä. Lähimmät kaupunkiliikenteen bussipysäkit sijaitsevat Reuharinkadulla noin kahdensadan metrin kävelyetäisyydellä suunnittelualueen tontista.

1.3 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

1.4 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.



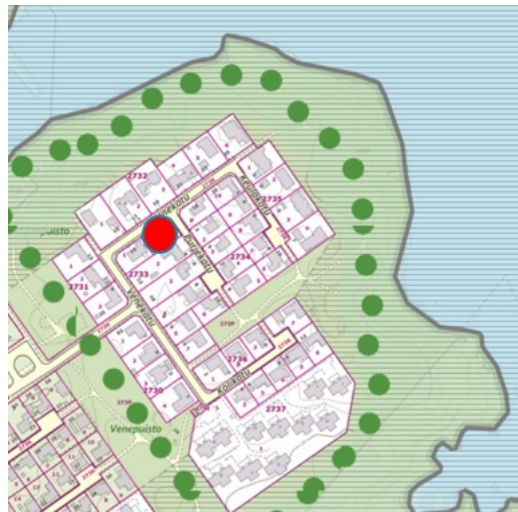
Kuva 2. Ote maakuntakaavasta 2040. Kaava-alue merkitty punaisella ympyrällä.

1.5 Yleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisesta Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja valtuuston hyväksymästä Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017-2021. Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi. Alue varataan pääosin asumiselle sekä sitä palveleville toiminnoille, muun muassa 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.



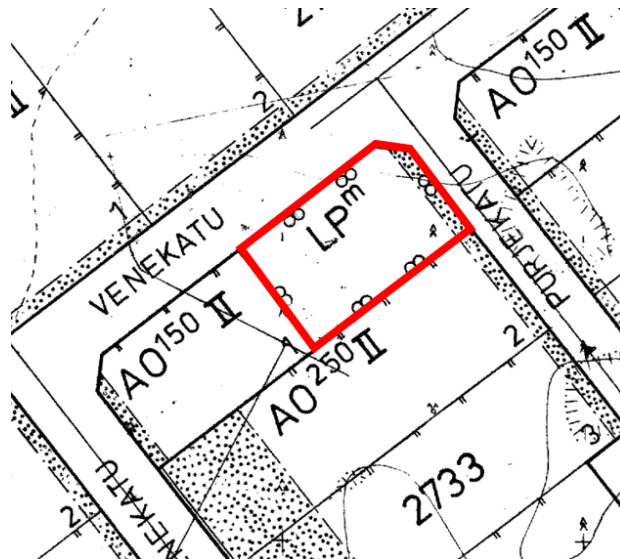
Kuva 3. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kartta 1, yhdyskuntarakenne. Kaava-alue merkitty punaisella ympyrällä.



Kuva 4. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kartta 2, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut. Kaava-alue merkitty punaisella ympyrällä.

1.6 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava numero 4546/15s, joka on vahvistettu 28.10.1974. Asemakaavassa tontti on merkitty pysäköimisalueeksi, jolla sallitaan sähkölaitosta varten muuntamo.



Kuva 5. Ote asemakaavasta. Kaava-alue rajattu punaisella.

1.7 Tonttijako ja pohjakartta

Kaava-alueella ei ole voimassa olevaa tonttijakoa. Kiinteistö 9906-0 on merkitty kiinteistörekisteriin 2.9.1988.

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu vuonna 2022.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Asemakaavan rakenne

Kaavamuutosalueelle osoitetaan rakennusoikeutta asuinpientalon rakentamista varten 150 kerrosneliometriä (jatkossa k-m²) ja talousrakennusta varten 35 k-m². Tontin rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksen johdosta 185 k-m². Uusi tonttitehokkuus e (rakennusoikeus kerrosneliometreinä jaettuna tontin pinta-alalla) on 0,27.

Nykytila	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
9906-0	683	0	0

Kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
2733 -8	683	150 + v35	0,27

2.2 Kaavamerkinntät ja -määräykset

Kaavamerkinntät ja -määräykset ovat liitteenä olevassa asemakaavakartassa.

2.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutukset on arvioitu maan käyttö- ja rakennusasetuksen 1§ mukaisesti.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

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

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

Suunnittelualue, joka asemakaavassa on osoitettu pysäköintialueeksi, sijaitsee keskellä asuinalueita ja varsin pienenä (863 m²) sen merkitys esim. virkistysalueena on rajallinen. Reuharinniemeä ympäröivät laajat virkistysalueet,

joille kaikilta Purjekadun ja sen lähialueen kiinteistöiltä on matkaa alle 100 metriä ja lisäksi suuri osa lähialueen tonteista rajautuu niemen puistoihin. Pysäköintialueen muuttaminen asumiseen ei heikennä alueen virkistysmahdollisuuksia.

Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia maa- ja kallioperään, sillä alueella ei ole tarvetta tehdä laajaa kalliolouhintaa tai laajoja, merkittävästi nykyisten rakennusten perustuksia syvemmälle meneviä maansiirtotöitä. Tontin hulevesien hallinta parantuu, kun alueelle toteutetaan hulevesien viivytyrakenteita hulevesimääräyksen mukaisesti.

Rakentamisen tarvitsemien materiaalien valmistus, maanmuokkaus ja rakentamisen aiheuttama liikennöinti aiheuttavat hiilidioksidipäästöjä.

Vaikutuksia ilmastoon voidaan vähentää mm. käyttämällä uusiomateriaaleja ja hiilivarastoina toimivia materiaaleja kuten puuta, suosimalla lyhyitä kuljetusyhteyksiä, säilyttämällä olemassa olevaa ja istuttamalla uutta puustoa. Alueen sijainti joukkoliikenteen pysäkkien läheisyydessä voi edistää kestävien liikkumismuotojen suosiota sekä vähentää lasten kuljettamista kouluun autolla, mikä voi vähentää liikkumisesta aiheutuvia hiilidioksidipäästöjä.

Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualue on ollut rakentamaton ja keskellä melko tiivistä pientaloaluetta. Tampereen kaupungilla olevien tietojen mukaan rakennuspaikalla ei ole arvokkaita luontokohteita. Kaavamuutos ei suoraan vaikuta kasvi- ja eläinlajeihin tai luonnon monimuotoisuuteen. Uudisrakentaminen ja pihan muutosten toteuttaminen edellyttävät luonnonvarojen käyttöä. Vaikutuksia luonnonvaroihin voidaan vähentää mm. käyttämällä kierrätys- ja tai uusiomateriaaleja. Pihasuunnittelussa voidaan vaikuttaa luonnon monimuotoisuuteen, mm. suosimalla kasvilajeja ja istutuskokonaisuuksia, jotka houkuttelevat pölyttäjiä ja tukevat luonnon monimuotoisuutta kaupunkiympäristössä.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Asemakaavan toteuttaminen ei muuta alueen yhdyskuntarakennetta. Suunnittelualueelle saavuttaessa tukeudutaan autoilun, jalankulun ja pyöräilyn lisäksi myös julkiseen liikenteeseen bussipysäkkien ollessa aivan tontin vieressä. Yhden uuden asuinrakennuksen mukanaan tuoma lisäys alueen liikennemääriin ei heikennä alueen liikenneturvallisuutta. Rakennusoikeuden kasvattaminen lisää uusien asukkaiden määrää. Kadunvarsipysäköinnin ei tavanomaisissa

olosuhteissa pitäisi lisääntyä, sillä asemakaavan mukaan tontille tulee toteuttaa kaksi autopaikkaa. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavassa osoitettu rakennusoikeus on hyvin sovitettavissa tontille kaavamääräysten avulla niin, että alueen ominaispiirteet ja miljöö säilyvät.

Vaikutukset kaukomaisemaan jäävät vähäisiksi, koska rakentamistehokkuus ja kerrosluku ovat linjassa alueen pientalotonttien tehokkuuden ja kerrosluvun kanssa.

Vaikutukset lähimaisemaan ja katunäkymiin ovat vähäisiä, mikäli uudisrakentaminen tehdään kaavan mukaisesti. Haitallisia vaikutuksia voidaan vähentää hyvällä suunnittelulla, suunnitelmien havainnollistamisella sekä rakennusvalvonnan ohjauksella.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

3 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 26.1.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto (asemakaavakartta, asemakaavaselostus ja havainnekuva) kuulutettiin nähtäville 26.1.-16.2.2023

3.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset

Tieto asemakaavamuutoksen vireille kuuluttamisesta ja valmisteluaineisto saatettiin tiedoksi osallisille.

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

3.2 Vireilletulo- ja valmisteluvaihe

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 26.1.-16.2.2023 väliseksi ajaksi. Nähtävilläoloaikana saatiin kaksi mielipidettä sekä kolme viranomaiskommenttia. Viheralueet- ja hulevedet-yksiköllä, ympäristönsuojelulla ja Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ollut huomautettavaa asemakaavamuutoksesta.

Mielipiteessä 1 otettiin kantaa luonnonympäristön vaalimiseen, hulevesien imeytymisen vaikeutumiseen sekä rakennusalaan ja sen vaikutukseen pääikkunaetäisyyteen.

Mielipiteessä 2 todettiin, että kaava-alue tulisi säilyttää sellaisenaan mm. luontoarvojen takia sekä siksi, että lähiseudun asukkaat käyttävät aluetta.

Asemakaavoituksen vastine:

Kaavaluonnoksessa rakennusala oli merkitty liian lähelle naapurin pääikkunoita ja rakennusala on korjattu. Pääikkunoiden eteen jää 8 m rakentamatonta tilaa.

Kaavamuutosalue on toteuttamatta jäänyt pysäköintialue, joka vuosikymmenten ajan on saanut olla luonnontilaisena ja puustoisena. Kaavamuutoksen myötä tontin luonne muuttuu, mutta kaavakarttaan merkittyjen istutettavien alueen osien myötä sillekin tulee aikanaan kasvillisuutta, mikä on luonnonympäristön kannalta parempi ratkaisu, kuin mitä olisi ollut voimassa olevan asemakaavan toteuttamisen mukainen tilanne.

Kaavakarttaan on annettu määräys hulevesien hoitamisesta. Määräyksen mukaan kiinteistön vettäläpäisemättömillä pinnoilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, tulee vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivyttaa tontilla siten, että viivytyksrakenteiden mitoitustilavuus on 1 m³ jokaista sataa vettäläpäisemättömää pintaneliometriä kohden. Viivytyksrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Istutettavan alueen osan määrän ja hulevesimääräyksen johdosta tontilla muodostuvat hulevedet on mahdollista hoitaa nykyvaatimusten mukaisesti.

Asemakaava on jäänyt toteutumatta suunnittelualueen osalta. Suunnittelualue, joka asemakaavassa on osoitettu pysäköintialueeksi, sijaitsee keskellä asuinalueita ja varsinkin pieninä (863 m²) sen merkitys esimerkiksi virkistysalueena on rajallinen. Reuharinniemeä ympäröivät laajat virkistysalueet, joille kaikilta Purjekadun ja sen lähialueen kiinteistöiltä on matkaa alle 100 metriä ja lisäksi suuri osa lähialueen tonteista rajautuu niemen puistoihin. Pysäköintialueen muuttaminen asumiseen ei heikennä alueen virkistysmahdollisuuksia.

3.3 Asemakaavaehdotus

Ehdotus uudeksi asemakaavaksi esitellään yhdyskuntalautakunnalle, joka päättää sen asettamisesta nähtäville.

3.4 Asemakaavan hyväksyminen

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

4 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.

5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 26.1.2023
- Asemakaavakartta 26.1.2023, tark. 20.2.2023
- Asemakaavan seurantalomake, tark. 20.2.2023
- Havainnekuva 26.1.2023
- Valmisteluvaiheen palaute
- Ehdotusvaiheen palaute (täydentyy hyväksymisvaiheessa)