

Lamminpää (225), Jussinkuja 3, tontin jako ja rakennusoikeuden lisääminen, asemakaava nro 8957

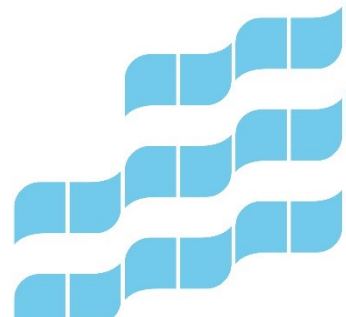
Asemakaavan selostus, ehdotus

23.5.2024, tark. 9.9.2024



Asemakaava nro 8597

TRE: 1143/10.02.01/2023



Lamminpää (225), Jussinkuja 3, tontin jako ja rakennusoikeuden lisääminen

ASEMAKAAVA NRO 8957

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 23.5.2024 päivättyä ja 9.9.2024 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8957. Muutoksella tontti 2074–8 jaetaan ja sen rakennusoikeutta lisätään. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin 225 kaupunginosan korttelin 2074 tonttia nro 8 sekä katualuetta.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin 225 kaupunginosan korttelin 2074 tontit nro 14 ja 15.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, kaavoitusarkkitehti
Timo Silomaa.

Diaarinumero:

TRE: 1143/10.02.01/2023

Vireille tulo:

23.5.2024

Kaavan nimi ja tarkoitus

Lamminpää (225), Jussinkuja 3, tontin jako ja rakennusoikeuden lisääminen. Asemakaava nro 8957.



1 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 15.3.2023 tontin haltijoiden toimesta.

1.1 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on tontin jakaminen, rakennusoikeuden lisääminen ja pientalon rakentaminen kummallekin uudelle tontille. Olemassa oleva vanha rakennus puretaan.

Tampereen kaupungin strategia ohjaa yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen täydennysrakentamisella.

Asemakaavoituksen tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset hyvälle asuinympäristölle ja siihen sopeutuvalle 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 Pappilan kaupunginosan korttelin 2074 tonttia 8 ja sitä rajaavia Jussinkujan ja Suorannankadun osia. Suunnittelualue sijaitsee noin 7 km länteen kaupungin keskustasta osoitteessa Jussinkuja 3.

Tontti on yksityisomistuksessa. Tontin 2074–8 pinta-ala on n. 1400 m². Se rajautuu idässä Suorannankatuun, etelässä Jussinkujaan ja muissa suunnissa pientalotontteihin.

Tontin lounaisnurkassa sijaitsee vuonna 1948 valmistunut puurakenteinen 1-kerroksinen n. 100 kerrosalaneliömetrin (jatkossa k-m²) kokoinen asuinrakennus. Lisäksi tontilla on pieni talusrakennus. Tontin rakennusoikeus on yhteensä 225 k-m², josta asuinrakennuksen osuus on 180 k-m² ja talusrakennuksen 35 k-m². Tonttitehokkuus on e (rakennusoikeus kerrosneliömetreinä jaettuna tontin pinta-alalla) on 0,2.

Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.

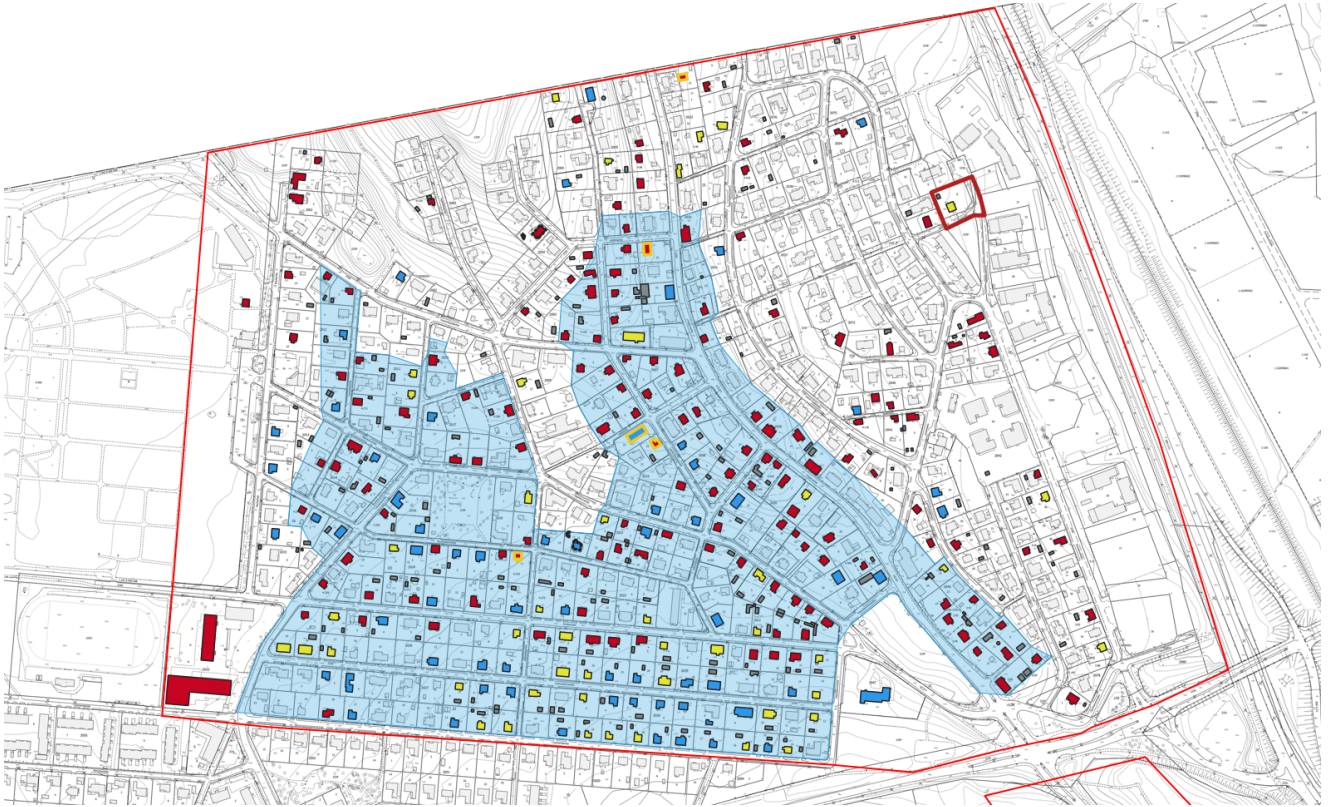
1.2.2 Lähialue



2. *Lähialueen rakennuskannan rakeisuus ja ikäjakauma. Kaava-alue on rajattu punaisella. ©Tampereen kaupunki, 2024*

Suunnittelualue sijaitsee Lamminpään vihreän pientaloalueen itälaidalla. Alueen vanhimmat pientalot on rakennettu jo 1920-luvulla. Suunnittelualueen lähiympäristö on ollut peltoa ja metsäistä suota vielä 1960-luvun puolivälissä ja

suurin osa suunnittelualueen lähimmistä pientaloista on rakennettu 1960–80-luvuilla.



3. *Palstoittamalla syntyneet pientaloalueet Tampereella selvityksestä Lamminpään pientaloalueen kartta. Sinisellä herkäät alueet, joilla tulisi erityisesti huomioida, ettei alueella rakenneta tai pureta ympäristön arvoja heikentävästi. (© Tampereen kaupunki 2019). Suunnittelualue sijaitsee lähellä kartan oikeaa ylänurkkaa ja on rajattu punaisella viivalla.*

Suunnittelualueen itäpuolella on entinen teollisuusalue, jonka asemakaavanmuutos asuinkerrostaloalueeksi vahvistui 2021.

Teollisuusrakennukset on purettu ja kerrostaloalue on rakenteilla.

Suunnittelualueella lähimmät kerrostalot tulevat olemaan 3–4 kerroksisia.

1.2.3 Ympäristöhäiriöt

Viereisen kerrostaloalueen leveys länsi-itäsuunnassa on vajaa sata metriä ja sen itäpuolella on vilkasliikenteinen nelikaistainen Paasikiventie. Paasikiventien itäpuolella puolestaan on Tampereelta pohjoiseen kulkeva päärata. Sekä rautatien että Paasikiventien aiheuttama melu tulee ottaa alueen suunnittelussa huomioon.

Tampereen kaupungin ilmanlaatuselvityksessä 2013 mallinnettiin autoliikenteen, energiantuotannon ja teollisuuden päästöjen yhteisvaikutukset ilmanlaatuun. Ilmanlaatumallinnuksen mukaan typpioksidin ja pienhiukkasten määrä kaava-

alueella jää selvästi raja-arvojen alle. Pitoisuuksien ei ole syytä olettaa muuttuneen selvitysajankohdan jälkeen niin paljon, että raja-arvot ylittyisivät.

1.2.4 Luonnonympäristö

Tontti laskee loivasti kohti itää. Tontilla on korkeuseroa noin kaksi metriä. Tontin maaperä on Geologian tutkimuskeskuksen 1:20 000 kartta-aineiston mukaan karkeaa hietaa. Ympäristö on vihreää. Suonsivunkadun pohjoispäässä on Jussinpuisto niminen vihreä viheralue. Vuonna 2021 vahvistettua asemakaavaa nro 8585 laadittiin luontoselvitys, jonka mukaan Jussinpuisto sopii liito-oravan elinympäristöksi vain välttävästi. Jussinpuistosta länteen lähtevä Tampereen ja Ylöjärven rajalla sijaitseva metsikkö sen sijaan soveltuu liito-oravan elinympäristöksi hyvin. Muita merkittäviä luontoarvoja alueella ei ole tiedossa.

1.2.5 Palvelut

Lamminpään päiväkotij sijaitsee kävellen vajaan kilometrin etäisyydellä. Alue kuuluu Tesoman koulupolun alueeseen. Lamminpään kouluun, jossa luokat 1–6, on matkaa vajaan puolitoin kilometriä ja Tesoman koulu, jossa luokat 1–9, on vajaan kolmen kilometrin päässä.

Lielahden sosiaali- ja terveysasema sijaitsee vähän yli kahden kilometrin etäisyydellä ja Tesoman terveyskeskus Mehiläinen sijaitsee vähän yli kolmen kilometrin etäisyydellä.

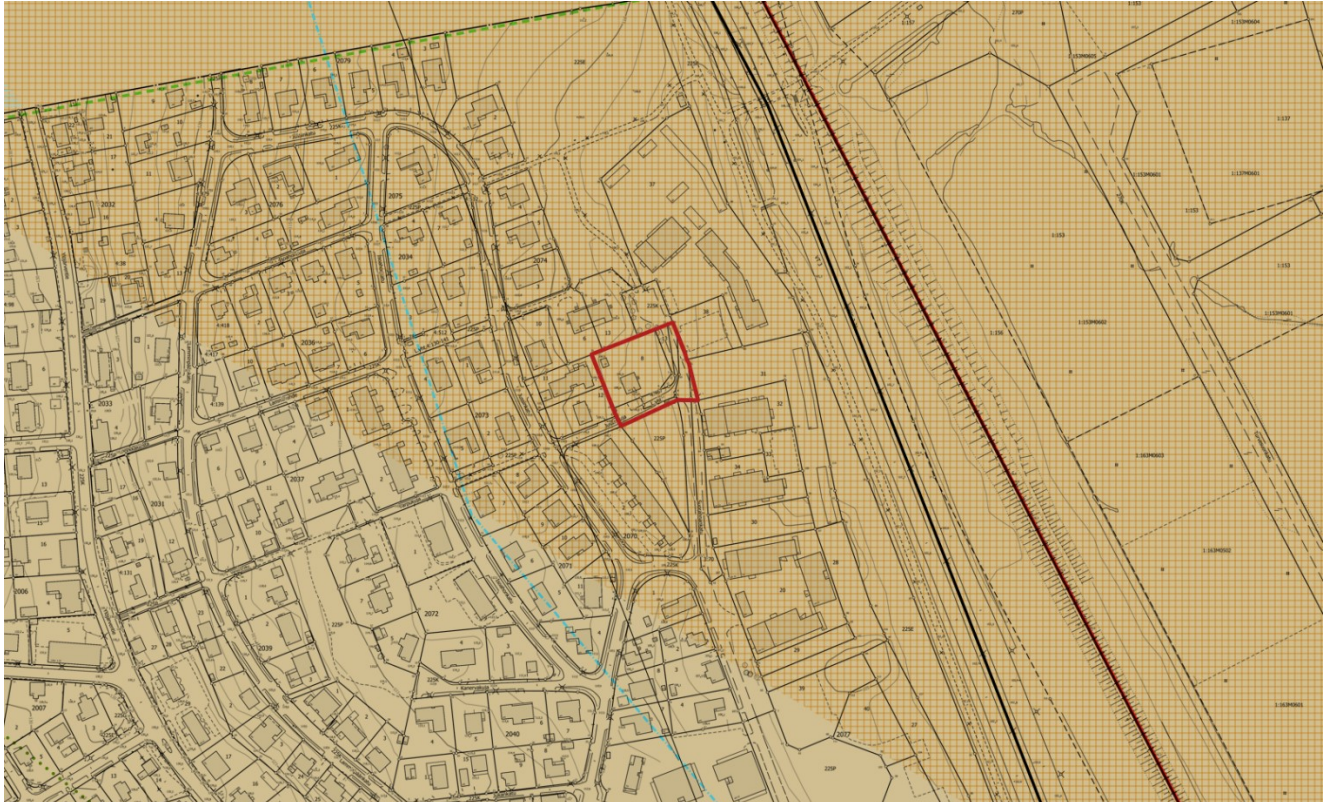
Suunnittelualue sijaitsee joukkoliikenteen palvelutasoluokan 3 ja 4 rajalla. Luokan 3 tavoitteena on, että joukkoliikenne on liikkumisvaihtoehto päivittäisiin kohteisiin. Joukkoliikenteen käyttö vaatii kuitenkin matkustuksen ajallista joustamista. Luokan 4 tavoitteena on, että joukkoliikenne on vaihtoehto henkilöautolle täyttäen asukkaiden tyypillisimmät matkustustarpeet ja joukkoliikenteen käyttö on jossain määrin kilpailukykyistä henkilöauton kanssa.

Lielahdessa n. kahden kilometrin etäisyydellä on runsaasti kaupallisia palveluja.

1.3 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

1.4 Maakuntakaava

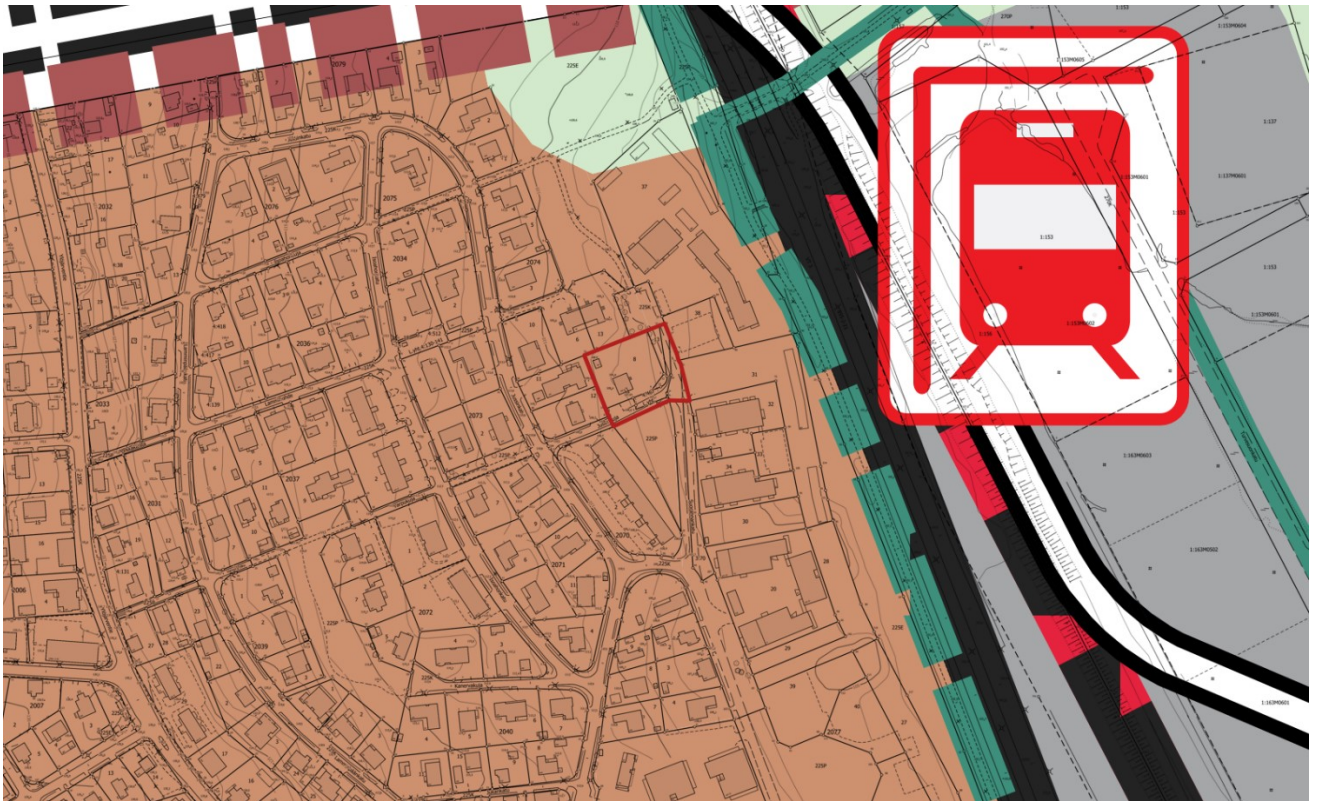
Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä kyseinen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi



4. Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä. Suunnittelualue on rajattu kartalle punaisella viivalla.

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.

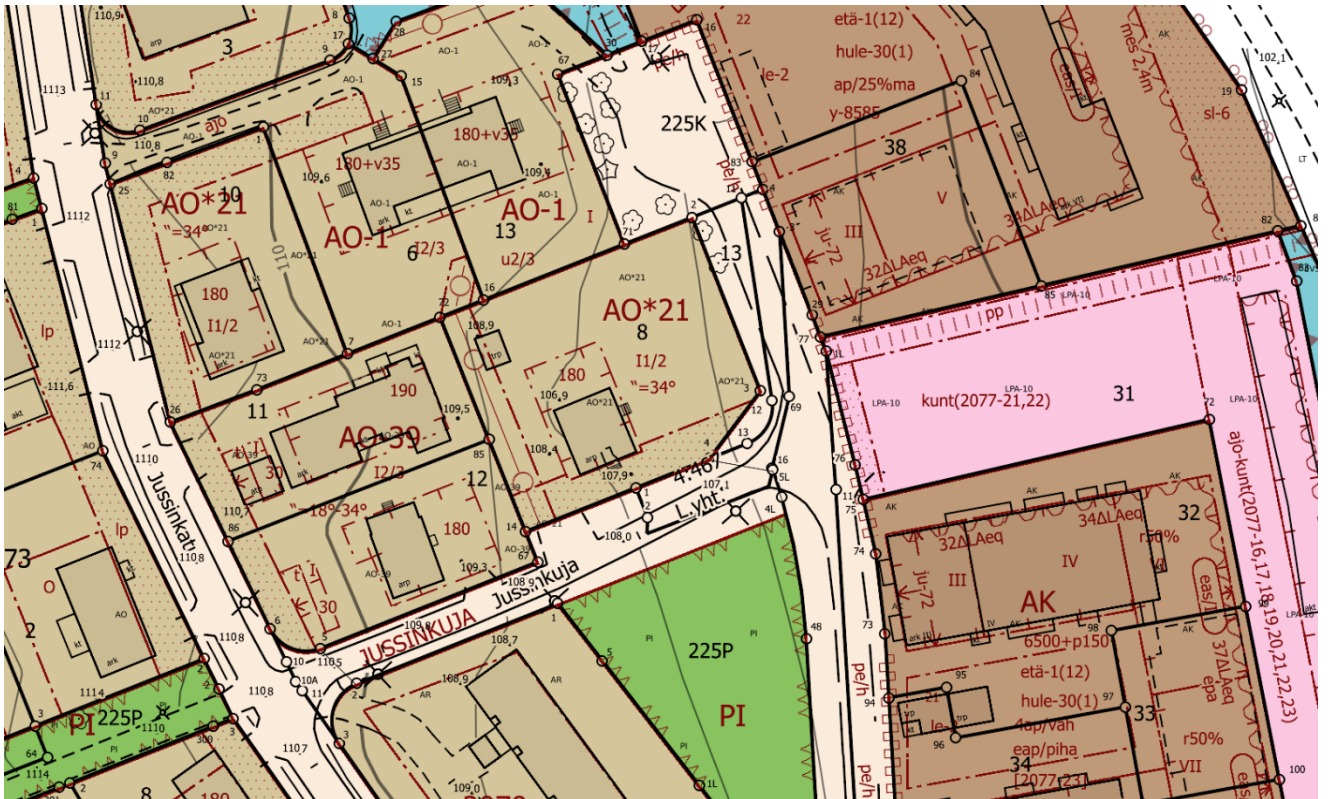


5. *Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kartta 1, yhdyskuntarakenne. Suunnittelualue on rajattu kartalle punaisella viivalla.*

Suunnittelualue sijaitsee kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeellä. Vyöhyke koostuu kantakaupungin tehokkaimmin rakennetusta asiointin ja työssäkäynnin sekä kaupunkiasumisen alueista yhdistäen Tampereen ydinkeskustan ja aluekeskukset toimivaksi osaksi kaupunkiseudun yhdyskuntarakennetta. Hiilineutraalisuutta ja kestävästä liikumisesta koskevien tavoitteiden saavuttamiseksi vyöhykkeelle tulee ohjelmoida merkittävä osuus kaupungin kasvua toteuttavasta asunto- ja toimitilarakentamisesta sekä kestävien kulkumuotojen kehittämistoimenpiteistä. Joukkoliikennepysäkkien lähikortteleita kehitetään vaikutusalueensa lähipalvelujen kävelen saavutettavina keskittyminä. Vyöhykkeelle sijoittuvan täydentävän asuntotuotannon tulee olla monipuolista ja suunnittelussa varmistaa asukkaiden riittävät lähivirkistysalueet ja virkistyspalvelut. Rakentaminen sovitetaan ympäristöönsä siten, että luonnonympäristön, viherympäristön ja kulttuuriympäristön arvot säilyvät.

Alue kuuluu myös melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueeseen, jolla asemakaavan laadinnan yhteydessä on harkittava melu- ja ilmanlaatuselvityksen tarve.

1.6 Asemakaava



6. Ote ajantasaisesta asemakaavayhdistelmästä.

Kiinteistön 2074–8 osalta voimassa on vuonna 1979 vahvistettu asemakaava nro 2035. Asemakaavassa tontti on merkitty Ao21180 ”Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue, tontin kerrosala enintään 180 m². Kullekin tontille saa asuinrakennusten lisäksi rakentaa enintään 40 m² suuruisen talousrakennuksen. Etäisyys tontin rajasta oltava vähintään 5 m. Suurin sallittu kerrosluku on puolitoista (1½) ja suurin sallittu kattokaltevuus on 34° astetta. Tontin etelärajaa reunustaa istutettavaksi alueeksi merkitty kaistale ja tontin länsirajalla kulkee 5 metrin levyinen purkuviemärielle varattu alue.

Jussinkujan osalta voimassa on vuonna 1994 vahvistettu asemakaava nro 7289 ja Suorannankadun 2021 vahvistettu kaava nro 8585, joissa ne on osoitettu katualueiksi.

1.7 Suunnittelun tueksi tehdyt selvitykset

Suunnittelualueesta on tehty meluselvitys 2024, jonka perusteella asemakaavoitettavien tonttien pohjoisosan oleskelualueilla ohjearvot täyttyvät sekä päivä- että yöaikaan, kun lähialueen rakennusmassat ovat rakentuneet.

Alueesta on tehty värinäselvitys 2024, jonka perusteella liikennetärinää ei tarvitse erityisesti huomioida jatkosuunnittelussa. Tehtyjen laskentojen

perusteella kohteessa ei ole tarvetta erillisille tärinään liittyville kaavamääräyksille. Uudisrakennuksille sovellettavat ohjeavrot täyttyvät kohteessa.

Lielähti-Lakiala välillä on yleissuunnitteluvaiheessa kaksoisraiteen rakentaminen. Toteutuessaan kaksoisraide sijoittuu nykyisen raiteen vierelle, eikä sillä ole vaikutusta kaavan suunnittelualan liikennetärinätilanteeseen.

1.8 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla on voimassa 1.2.1988 hyväksytty tonttijako nro 38101. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 6.5.1988.

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu vuonna 2024.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Asemakaavan rakenne

Tonttiin lisätään n. 119 m² suuruinen osa nykyisestä Jussinkujan katualueesta ja tontti jaetaan kahteen osaan. Uusien tonttien koot ovat n. 793 m² ja noin 725m². Molemmille uusille tonteille osoitetaan rakennusoikeutta asuinpientalon rakentamista varten 225 k-m² eli tonttitehokkuudet e (rakennusoikeus kerrosneliömetreinä jaettuna tontin pinta-alalla) ovat 0,28 ja 0,31. Suunnittelualan rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksen takia 230 k-m².

Tonteille tulee yhteinen ajoneuvoliittymä Jussinkujalta. Ajoliittymän yhteydessä sijaitsevat tonttien autopaikat, joista osa voi sijaita katoksissa.

Nykytila	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
2074-8	1 400	180 + t40	0,16

Kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
2074-14	726	225	0,31
2074-15	793	225	0,28
Yhteensä	1 519	450	0,30

2.2 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat asemakaavakartassa.

2.3 Kaavan vaikutukset

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

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

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.

Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

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

Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualue on ollut jo kauan asuinkäytössä ja on siten osa jo rakennettua kaupunkiympäristöä. 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. Kahden uuden asuinrakennuksen mukanaan tuoma lisäys alueen liikennemääriin ei heikennä alueen liikenneturvallisuutta.

Rakennusoikeuden kasvattaminen lisää uusien asukkaiden määrää ja sen myötä uusien autojen tilantarvetta tontilla ja mahdollisesti kadunvarsilla.

Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kahden asuinpienaloitontin vaikutukset kaukomaisemaan jäävät vähäisiksi.

Lähimaisema ja katukuva ovat kaavan laatimisen aikaan suuressa muutoksessa, kun Suonsivunkadun itäpuolella vanhan teollisuusalueen rakennukset korvataan asunkerrostaloilla. Kaavan mukaisten uudisrakennusten koko ja muoto mukailevat ympäristön 1960-luvun jälkeistä rakennuskantaa eivätkä merkittävästi vaikuta maisemaan. 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 9.5.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto (asemakaavakartta, asemakaavaselostus ja havainnekuva) kuulutettiin nähtäville 30.5.-9.5.2024

3.1.1 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
- Lamminpään-Tohlopin omakotiyhdistys r.y.
- Muut ilmoituksensa mukaan

3.2 Vireilletulo- ja valmisteluvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto olivat nähtävillä 23.5.—13.6.2024. Mielipiteitä ei saatu. Saatiin kaksi viranomaiskommenttia.

Komentissaan Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, ettei sillä ole huomautettavaa.

ELY-keskus huomauttaa, että kaavaa varten tehdyssä meluselvityksessä on epäjohtonmukaisuuksia. Lisäksi he muistuttavat, että purkamisen yhteydessä tulisi noudattaa kestävä kehitys ja kiertotalouden periaatteita. Maankäyttö ja rakennuslain 139 § mukaisesti purkamislupahakemuksessa tulee selvittää purkamistyön järjestäminen ja edellytykset huolehtia syntyvän rakennusjätteen käsittelystä ja käyttökelpoisten rakennusosien hyväksi käyttämisestä.

Kaupungin vastine:

Meluselvityksen tekijälle on toimitettu uudet lähtöaineistot ja meluselvitys on päivitetty. Kaavaan on lisätty purkamista koskeva yleismääräys.

3.3 Asemakaavaehdotus

Ehdotus uudeksi asemakaavaksi esitellään yhdyskuntalautakunnalle 24.9.2024, joka päättää sen asettamisesta nähtäville.

Täydentyy hyväksymisvaiheessa.

3.4 Asemakaavan hyväksyminen

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

4 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavasta on tehty havainnekuvia, joissa on esitetty yksi mahdollisuus kaavan toteuttamiseksi suunnittelualan tontilla.

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20.5.2024
- Asemakaavakartta 20.5.2024

- Asemakaavan seurantalomake 20.5.2024
- Havainnekuvia 20.5.2024

5.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Meluselvitys, Sitowise, 2024
- Tärinäselvitys, Sitowise, 2024