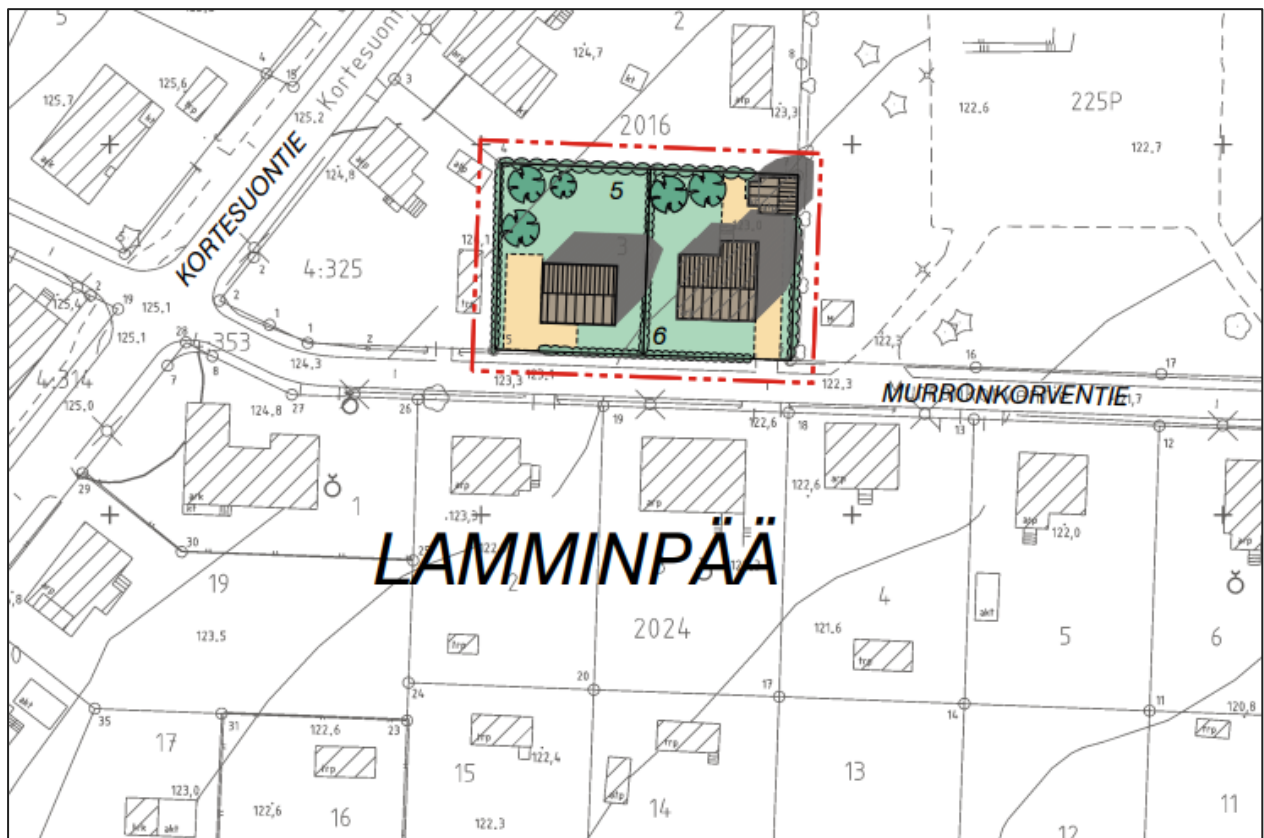


Lamminpää, Murronkorventie 20

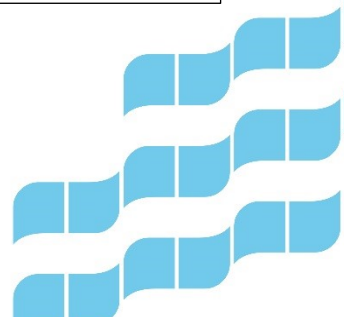
Tontin jakaminen, asemakaava nro 8912

15.08.2022, tark. 24.10.2022, 23.1.2023



Asemakaava nro 8912

TRE:160/10.02.01/2022



Kaavan nimi: Lamminpää, Murronkorventie 20, tontin jakaminen

ASEMAKAAVA NRO 8912

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 08.11.2022 päivättyä ja 24.10.2022 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8912. Muutoksella tontti 2016-3 jaetaan tonteiksi 2016-5 ja 2016-6. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Lamminpään kaupunginosan korttelin 2016 tonttia nro 2016-3.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Lamminpään kaupunginosan korttelin 2016 tontit nro 2016-5 ja 2016-6.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, suunnittelija Mira Syrjälä / toimistoarkkitehti Merja Kinos

Diaarinumero:

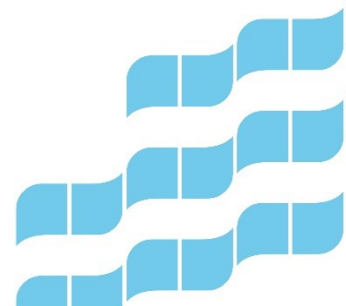
TRE:160/10.02.01/2022, pvm 10.01.2022

Vireille tulo:

10.01.2022

Kaavan nimi ja tarkoitus

Lamminpää, Murronkorventie 20, tontin jakaminen, asemakaavamuutos. Asemakaava numero 8912.



1 ASEMAKAAVAN KUVAUS

1.1 Rakennusoikeus kasvaa

Tontille osoitetaan rakennusoikeutta asuinpientalon rakentamista varten 299 kerrosneliometriä (jatkossa k-m²). Tontin rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksen johdosta 1 k-m². Uusi tonttitehokkuus e (rakennusoikeus kerrosneliometreinä jaettuna tontin pinta-alalla) on 0,30.

Nykytila	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
Tontti 2016-3	1 003	299	0,30

Tontit kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
Tontti 2016-5	502	150	0,30
Tontti 2016-6	503	150	0,30

1.2 Kaksikerroksisia pientaloja

Tontti osoitetaan asuinpientalojen korttelialueeksi. Rakennukset on sijoitettava tontin keskiosaan osoitetuille rakennusaloille. Asuinrakennuksessa saa olla enintään kaksi kerrosta. Katon tulee olla satulakatto.

	Kaavamerkintä	Kaavamerkinnän selitys
Käyttötarkoitus	AO	Erillispientalojen korttelialue.
Tontti	2016-5	Tontin numero.
Rakennusoikeus	150	Rakennusoikeus kerrosalaneliometreinä.
Kerrosluvu	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Kerrosluvu	y75%	Rakennuksen ylimmässä kerroksessa saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän alemman kerroksen pinta-alasta käyttää

	Kaavamerkintä	Kaavamerkinnän selitys
		kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Sen yläpuolelle ei saa rakentaa ullakkoa.
Kerrosluku	ulv50%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia asuinrakennuksen ensimmäisen kerroksen alasta on vähintään käytettävä sen yläpuolella olevasta tilasta sellaiseksi tilaksi, joka välittömästi tai myöhemmin voidaan sisustaa kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
Kattokulma	a=30-45° /sa	Kattokaltevuus. Kattolappeeseen ei saa tehdä päätyjä.
Hulevesimääräys	hule-42 (1)	Kiinteistön vettäläpäisemättömillä pinnoilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, tulee vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivyttää tontilla siten, että viivytyrakenteiden mitoitustilavuus on suluissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa vettäläpäisemättömää pintaneliometriä kohden. Viivytyrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.
Julkisivumääräys	ju-18	Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää vaaleaksi peittomaalattua puuta tai vaaleaksi värjättyä rappausta.
Ympäristöön sopeutuminen	ym-8	Uudisrakennusten sopeutumiseen kaupunginosakokonaisuuteen ja katukuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.
Kasvillisuus		istutettava alueen osa

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, eikä vaikuta heikentävästi alueen viihtyisyyteen.

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 tiiviyttä. Muutos on vähäinen, eikä muuta alueen luonnetta tai kulttuurihistoriallista arvoa.

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

Kaavalla pyritään kannustamaan olemassa olevan rakennuksen säilyttämiseen, sekä suojelemaan alueelle tyyppistä vehreää, palstoittamalla syntynyttä epäsäännöllistä pientalorakennuskantaa.

2 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 8.1.2022 tontin haltijoiden toimesta.

2.1 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on rakennusoikeuden lisääminen uudella tontilla.

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.

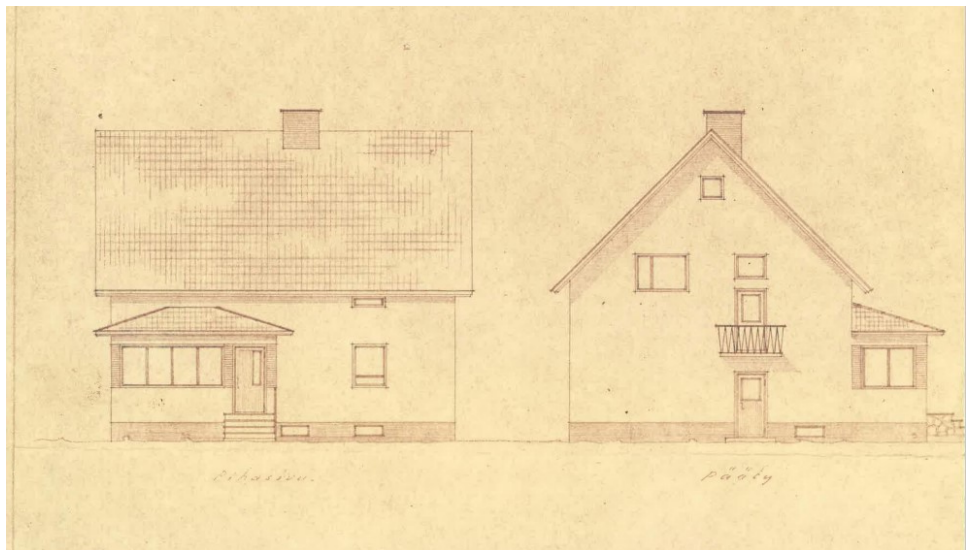
2.2 Suunnittelualue on vehreää pientaloaluetta

2.2.1 Asemakaava-alue

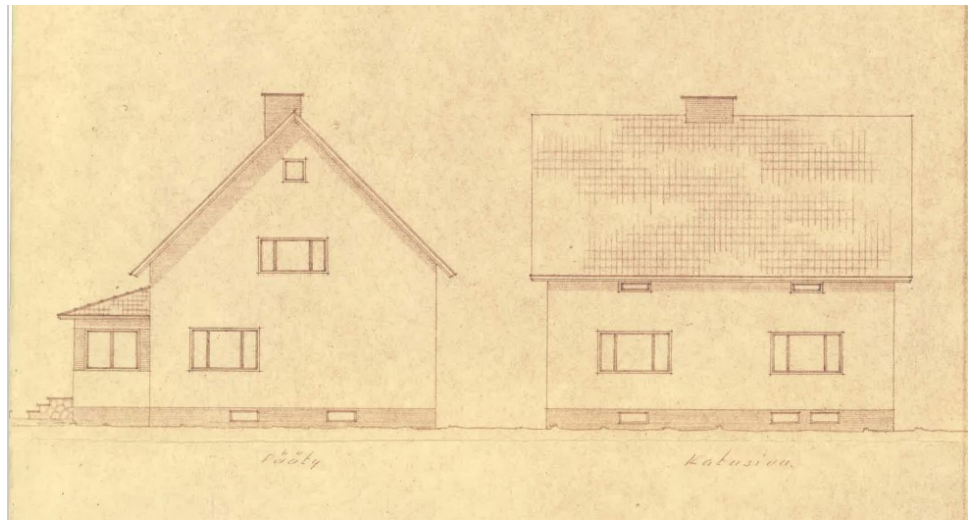
Asemakaavan muutos koskee Tampereen kaupungin Lamminpään kaupunginosan korttelin 2016 tonttia 3. Suunnittelualue sijaitsee noin 8 km länteen kaupungin keskustasta osoitteessa Murronkorvenkatu 20.

Tontti on yksityisomistuksessa. Tontin 2016-3 pinta-ala on 1003 m². Se rajautuu etelässä Murronkorvenkatuun, idässä puistoalueeseen ja muissa suunnissa pientalotontteihin.

Suunnittelualueen koillisnurkassa sijaitsee vuonna 1957 (Facta-tietokanta) valmistunut rapattu 1½-kerroksinen asuinrakennus, jonka kerrosala on 180 neliometriä (jatkossa m²) sekä pieni talousrakennus. Tontin rakennusoikeus on 299 k-m². Tonttitehokkuus on e=0,3. Tontilla on lisäksi hedelmäpuita ja marjapensaita, jotka liittävät sen ympäröivään vehreään kaupunkirakenteeseen. Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.



Kuva 1 Päärakennuksen julkisivupiirustukset



Kuva 2 Päärakennuksen julkisivupiirustukset

Päärakennus on asumiskäytössä valmistumisvuodestaan lähtien. Rakennus on satulakattoinen ja julkisivuiltaan vaalean beigeiksi roiskerapattu. Sisäänkäyntinä toimii umpikuisti, jossa on aumakatto. Rakennus sijaitsee lähellä Murronkorventietä ja näkyy tielle hyvin, joskin tie on pieni ja kulkua on vähän. Tontti on aidattu pensasaidoin. Tontin avoimella puolella sijaitsee muutama hedelmäpuu ja marjapensaita. Yleisilmeeltään tontti on vihreä pientalotontti. Vuoden 1954 LVI-suunnitelmien yhteydestä löytyneiden julkisivupiirustusten perusteella mittavia remontteja julkisivuun ei ole tehty, vaan rakennus on säilynyt ulkoisesti pitkälti ennallaan.



Kuva 3. Näkymä tontille. © Tampereen kaupunki 2022



*Kuva 4 Katunäkymä.
© Tampereen
kaupunki 2022*

2.2.2 Lähialue

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

Suunnittelualueen läheisyydessä on eri-ikäisiä harjakattoisia 1- ja 1,5-kerroksisia pientaloja. Rakennusaika vaihtelee 1900-luvun alusta ja 1920-luvulta 1970-luvulle asti.

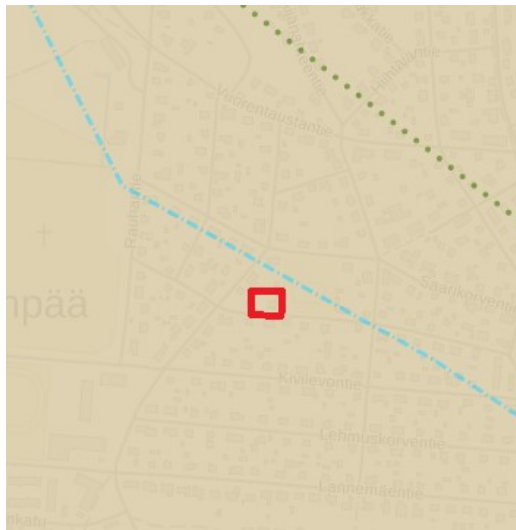
2.2.3 Palvelut

Piiriniityn päiväkoti sekä Lamminpään koulu, jossa ovat luokat 1-6, sijaitsevat n. 300 metrin etäisyydellä. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee suunnittelualueen tontista itään, noin 650 metrin päässä. Lähimmät kaupunkiliikenteen bussipysäkit sijaitsevat Rauhantien, Ylöjärventien ja Myllypuronkadun varsilla noin 300-750 metrin kävelyetäisyydellä suunnittelualueen tontista.

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.



Kuva 5. 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, 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.

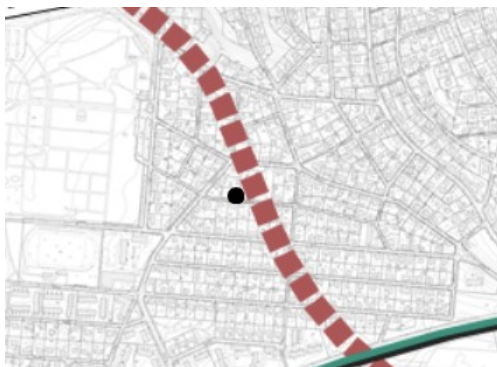
Suunnittelualueen tontti sijaitsee kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeen ulkorajalla. Alueella ei ole erityisiä huomioonotettavia yleiskaavaan merkittäviä kulttuuriperintökohteita.

Tontti sijaitsee alueella, jolle on määritelty asemakaavan yhteydessä harkittavan meluselvitystä. Tontin melun päiväajan keskiäänitaso ei ylitä 55 dB raja-arvoa, eikä alueella ole raja-arvoja ylittävää typpi- tai katupölyesiintymää.



Kuva 6. Ote kantakaupungin yleiskaavasta. Kartta 1, yhdyskuntarakenne.

Kuva 7. Ote kantakaupungin yleiskaavasta. Kartta 2, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut.



Kuva 8 Ote vaiheyleiskaavasta. Kartta 1, yhdyskuntarakenne.



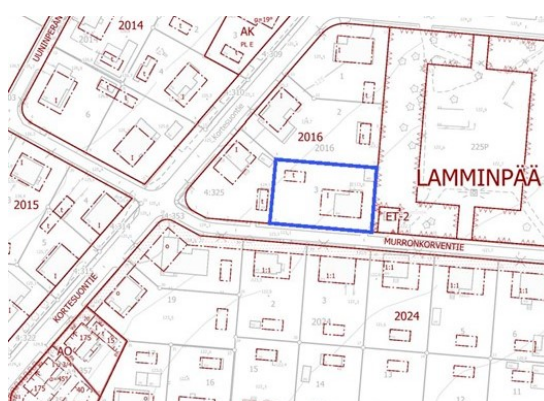
Kuva 9 Ote vaiheyleiskaavasta. Kartta 2, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut.



Kuva 10. Otteet vaiheleiskaavasta. Kartta 4, kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto.

3.2.1 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava numero 63, joka on vahvistettu 12.12.1947. Asemakaavassa tontti on merkitty omakotirakennusten korttelialueeksi. Tontille on merkitty enintään 299 k-m² rakennusala. Tontille saa rakentaa enintään yksikerroksisen asuinrakennuksen, jonka ullakotilasta korkeintaan puolet saa olla kerrosalaan laskettavaa tilaa. Rakennuksen maksimikorkeudeksi on merkitty 5 metriä.



Kuva 11. Ajantasa-asemakaava

3.3 Tonttijako ja pohjakartta

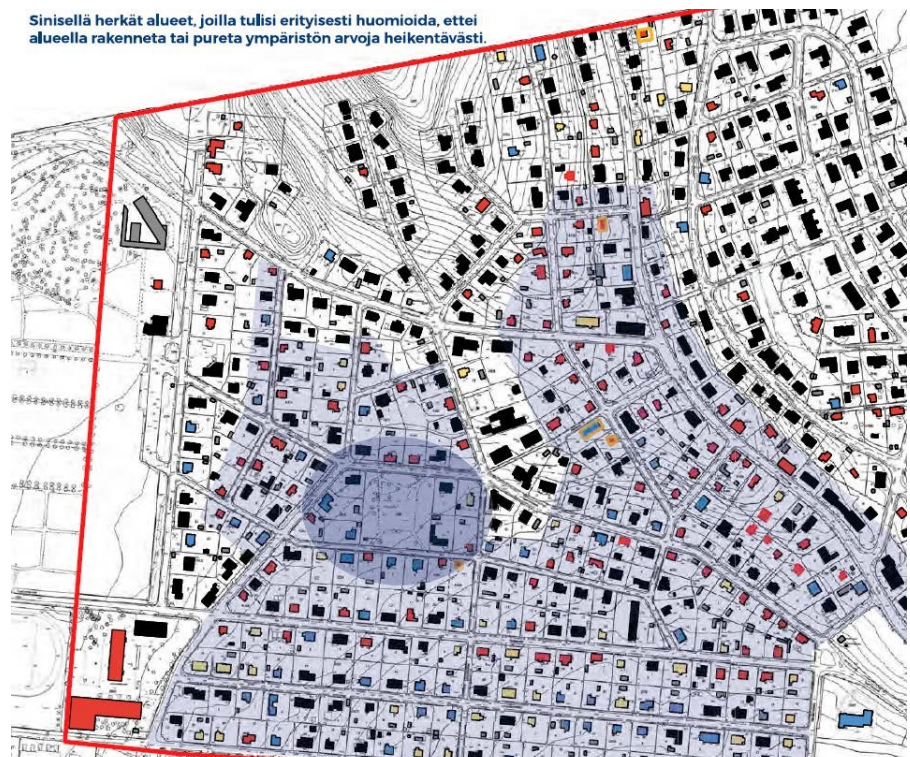
Tontilla on voimassa 12.12.1947 hyväksytty tonttijako nro 532. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 01.11.1952.

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

3.4 Suunnittelun tueksi tehdyt selvitykset

Tontti kuuluu palstoittamalla syntyneiden pientaloalueiden selvitykseen (Tampereen kaupunki, 2019). Tontti kuuluu erityisherkkään alueeseen, jossa tulee ottaa huomioon, ettei alueella rakenneta tai pureta ympäristön arvoja heikentävästi.

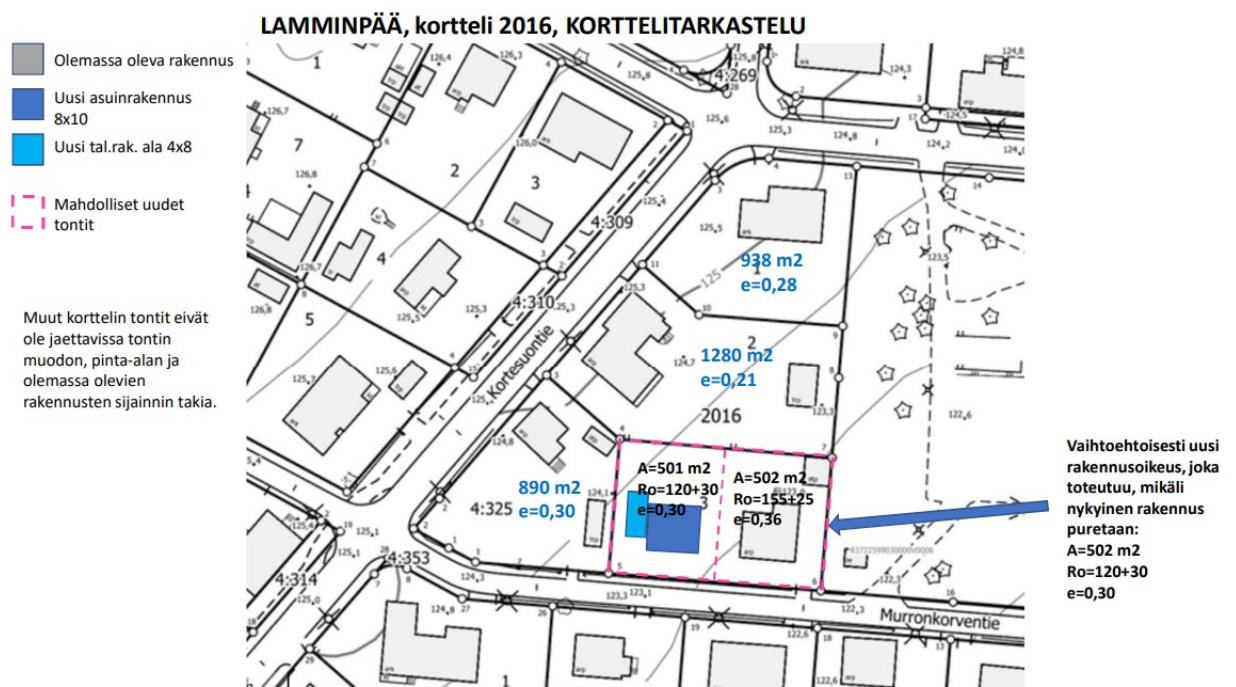
Lamminpää on rakennusaikakausiltaan sekoittunut kokonaisuus. Alueella on kuitenkin melko paljon jäljellä alueen vanhinta 1920-1930-lukujen kerrostumaa. Tämän ajan asuinrakennuksia paikalla on n. 160 sekä paljon piharakennuksia. Nämä rakennukset yhdessä orgaanisen katurakenteen kanssa luovat omintakeisen tunnelman, joka erottaa sen muista Tampereen pientaloalueista. Omaleimaisuuden säilymisen kannalta olisi tärkeää, että alueen vanhin kerrostuma ei pikkuhiljaa häviäisi. Ennen jälleenrakennuskautta rakennetut rakennukset ovat levittäytyneet alueelle melko tasaisesti, joten yksittäisiä herkkiä kohtia on vaikea määrittää. Tunnelmaltaan hienoja alueita löytyy esimerkiksi Ylöjärventieltä, Vuorentaustantieltä, Saarikorventien ja Murrunkorventien välisen puiston ympäristöstä. Yleisesti kadunpätkät, joilla on useampi vierekkäisiä tai vastakkaisia palstoitus- tai jälleenrakennusajan



Kuva 12. Lamminpään palstoittamalla syntyneet alueet selvityksessä. Tampereen kaupunki 2019.

rakennuksia luovat alueelle tunnelmaa ja ovat herkkiä muutokselle. Alueella pikkuhiljaa tapahtuvaan purkavaan uudisrakentamiseen olisi etenkin tällaisilla paikoilla hyvä suhtautua kriittisesti. Aluetta on täydennysrakennettu tontteja jakamalla, ja alueen epäsäännöllisestä rakenteesta johtuen tämä ei uhkaa alueen luonnetta, joskin jakamiseen sopivia tontteja ei ole jäljellä kovin montaa.

Alueesta on tehty korttelitarkastelu, jonka mukaan korttelin muut tontit eivät ole jaettavissa niiden muodon, rakennusten sijoittelun ja tontin pinta-alan takia.



Kuva 13. Korttelista 2016 tehty korttelitarkastelu.

4 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 18.8.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto (asemakaavakartta, asemakaavaselostus ja havainnekuva) kuulutettiin nähtäville 18.8.2022 – 8.9.2022.

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
- Lamminpään-Tohlopin Omakotiyhdistys ry.
- Muut ilmoituksensa mukaan

4.1.2 Valmisteluaineistosta esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Valmisteluaineisto oli nähtävillä 18.8.2022-8.9.2022 välisen ajan.

Luonnosvaiheen nähtävilläoloaikana saatiin neljä kommenttia:

Pirkanmaan ELY-keskus kommentoi rakennettua kulttuuriympäristöä ja kaavan vaikutuksia siihen. Kaava-alueen kuuluessa palstoittamalla syntyneiden pientaloalueiden selvityksen erityisherkkään alueeseen pitää olla erityisen kriittinen alueella tapahtuville muutoksille. Tontin jakaminen ja täydennysrakentaminen on kuitenkin mahdollista, sillä alueen epäsäännöllisestä rakenteesta johtuen tämä ei uhkaa alueen luonnetta. On positiivista, että uudisrakennuksen rakennustapaa on ohjattu sopeutumaan ympäröivään rakennuskantaan. Selostusta olisi paikallaan täydentää tietoja kohteen arvoista ja mahdollisen purkamisen vaikutuksista alueeseen. Vastauksena tähän kommenttiin selostusta on täydennetty.

Huleveden hallinta kommentoi, että kaavaluonnoksen hulevesimääräys on ok. Ei aiheuta toimenpiteitä kaavaan.

Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa kommentissaan, että tontin jakaminen ja länsiosan uudisrakentaminen on lähtökohtaisesti mahdollista, koska uudisrakennus olisi mittakaavaltaan sovitettu ympäristöönsä ja kaavaratkaisu mahdollistaisi olemassa olevan pientalon säilyttämisen. Kaavaselostusta tulee kuitenkin täydentää olemassa olevien rakennusten ja pihapiirin inventoinnin omaisilla tiedoilla ja valokuvilla. Myös vaikutustenarviointia on syytä täydentää arvioimalla kaavamuutoksen vaikutuksia herkün palstoittamalla syntyneen alueen ilmeeseen. Maakuntamuseo esittää myös harkittavaksi voitaisiinko alueen vehreän ja puutarhamaisen ilmeen säilyttämiseen ohjata kaavamerkinnoilla. Vastineena kommenttiin tontin eteläpuolelle lisätään istutettava alue tontin eteläosaan.

Viheralueet ja hulevedet kommentoi kaava-alueelle suunniteltua kasvillisuutta. Yksikkö korostaa, että tonttien kasvillisuus, kuten pihapuut ja tontin rajoilla sijaitsevat leikatut pensasaidat ovat rakennuskannan lisäksi tärkeä osa Lamminpään omaleimaista ja säilytettävää kaupunkikuvaa ja rakennustapaa. Myös kyseisen korttelin tonteilla on runsaasti katualueisiin rajautuvia pensasaitoja, vaikkei nykyisessä asemakaavassa olekaan istutettavan alueen osan merkintää katuvarressa. Kaavatyössä tulisi varmistua, että riittävä

tonttiveness toteutuu ja harkita, että riittääkö havainnekuva ohjaamaan kasvillisuuden käyttöä ja määrää riittävästi vai tulisiko teemaa ohjata kaavamääräyksin. Käytännössä tontin täydennysrakentaminen ja autopaikkavaatimus rajoittavat mahdollisuuksia istuttaa puustoa tontille ja puille sopivia istutuspaikkoja on varsin rajallisesti. Tontin Murronkorventien puoleisessa reunassa olisi syytä harkita istutusten edellyttämistä kaavamerkinnoin. Vastineena kommenttiin tontin eteläpuolelle lisätään istutettava alue.

4.2 Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotus kuulutettiin nähtäville 10.11.2022-24.11.2022 väliseksi ajaksi. Aineistosta ei saatu yhtään muistutusta. Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydettiin lausunto.

Pirkanmaan maakuntamuseo totesi lausunnossaan mm., että kaavakartalta tulisi selkeämmin käydä ilmi, että alue on osa selvityksessä todettua puutarhamaisen pientaloalueen arvoaluetta, jonka ominaispiirteet tulisi säilyttää ja muutokset ja uudisrakentaminen suunnitella erityisen huolellisesti, jotta alueen arvot säilyvät. Lisäksi lausunnossa todettiin, että rakennustietoja ei ole täydennetty kaavaselostukseen ja, että täydennetty kaavaehdotus pyydetään toimittamaan Pirkanmaan maakuntamuseolle nähtäväksi ennen hyväksymiskäsittelyä.

Selostusta päivitettiin rakennustietojen osalta. Ehdotusvaiheen asemakaavakartassa oli annettu määräyksiä, joilla uudisrakentaminen sopeutetaan ympäristöönsä mm. kerrosluvun ja kattokulman avulla. Lisäksi oli annettu julkisivuihin kohdistuva määräys, jonka mukaan rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää vaaleaksi peittomaalattua puuta tai vaaleaksi värjättyä rappausta. Uudisrakennusten sopeutumiseen kaupunginosakokonaisuuteen ja katukuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota. Kadun varressa on istutettavan alueen osa. Em. määräysten katsotaan riittävän uudisrakennuksen sopeuttamiseen ympäristöönsä.

Täydennetty kaavaselostus sekä ehdotusvaiheessa nähtävillä ollut kartta-aineisto toimitettiin Pirkanmaan maakuntamuseolle joulukuussa 2022, kuten maakuntamuseo oli lausunnossaan esittänyt. Pirkanmaan maakuntamuseon edustaja on 11.1.2023 todennut, että aineistoja on nyt täydennetty asianmukaisesti ja kaavaehdotus on hyväksyttävissä.

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 18.08.2022
- Asemakaavakartta 15.08.2022 tark. 24.10.2022
- Asemakaavan seurantalomake
- Havainnekuva 18.8.2022, tark. 24.10.2022