

TAKAHUHTI, PIENTALOALUEEN TÄYDENTÄMINEN, LINNAHAANKATU, KAAVA NRO 8248.

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 28. päivänä marraskuuta 2007 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8248. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

TIIVISTELMÄ

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Suunnittelualue sijaitsee noin viisi kilometriä itään kaupungin keskustasta, Takahuhdin kaupunginosassa, Linnahaankadun päässä. Linnahaankadun pientaloaluetta ympäröi kolmelta suunnalta viheralue, Varsanpuisto. Osa Varsanpuistosta on merkittävänä viheralueena säilytettävää Takahuhdin peltoaluetta. Alueen lähiympäristössä on vuosien 1956-66 välillä rakennettuja jälleenrakennuskauden pientaloja. Suunnittelualue käsittää noin 2315 m² alueen Varsanpuistosta. Alue on kaupungin omistuksessa.

Kaavaprosessin vaiheet

Tontin 4973-4 haltijat ovat jättäneet 9.2.2007 päivätyn aloitteen asemakaavan muuttamiseksi. Asemakaavan muutos nro 8214 kuulutettiin vireille 24.5.2007 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 25.5.2007-15.6.2007 väliseksi ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin kaksi mielipiteitä sekä yksi kommentti.

Alueen lähtökohtien kartoittamisen jälkeen kaavoitusviranomaisen teki lisätilauksen kaavaan. Kaavamutoksen nro 8214 tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma 5.7.2007 sekä luonnoksen havainnepiirros 29.6.2007 asetettiin nähtäville 6.7.-3.8.2007 väliseksi ajaksi. Tarkistetusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin yhdeksän mielipidettä ja yksi kommentti.

Kaavamutoksen nro 8214 luonnoksesta 29.6.2007 pyydettiin alustavat lausunnot Tampereen Vedeltä, Kuntatekniseltä suunnittelulta ja Kaupunkiympäristön kehittämisen ympäristöasiantuntijalta.

Kaavamutoksen nro 8214 tarkistetusta luonnoksesta 19.9.2007, havainnepiirroksesta, selostuksesta sekä rakentamistapaohjeista pyydettiin lausunnot kaupungin asianosaisilta toimialoilta. Samat asiakirjat lähetettiin tiedoksi aloitteen tekijöille ja omakotiyhdistykselle. Luonnoksesta annettiin yhteensä kymmenen lausuntoa, joista kaksi tuli myöhässä ja kolmessa oli huomautettavaa. Lisäksi osalliselta tuli pyyntö saada kopioita kaavamutosta koskevista asiakirjoista.

Lausuntokierroksen jälkeen kaavoitusviranomaisen jakoi suunnittelualueen kahteen siten, että kaavamuuotos nro 8214 koskee vain tontin Takahuhti-4973-4 jakamista ja sen laajentamista Varsanpuistoon. Pientaloalueen luoteisosan täydentäminen kahdella

pientalotontilla rajattiin omaksi kaavamuutoksekseen ja sille osoitettiin kaava nro 8248.

Asemakaava

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on täydentää Linnahaankadun asuinaluetta kahdella uudella pientalotontilla ja muodostaa Linnahaankadun päähän kääntymispaikka. Linnahaankadun pientaloalueen länsireunalle muodostetaan uudet tontit 4972-6 ja -7, joiden pinta-aloiksi tulee 977 m² ja 1215 m². Tontille 4972-6 osoitetaan rakennusoikeutta 270 m², josta 40 m² varataan talousrakennusta varten (e=0,28). Tontille 4973-7 osoitetaan rakennusoikeutta 270 m², josta 40 m² varataan talousrakennusta varten (e=0,22). Rakennusoikeus lisääntyy 540 m².

Asemakaavan toteuttaminen

Tonttijako laaditaan sitovana ja kaavan yhteydessä.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

Tampereen kaupungin Takahuhdin kaupunginosan puistoaluetta.

Asemakaavan muutoksella ja tonttijaolla muodostuu:

Tampereen kaupungin Takahuhdin kaupunginosan kortteliin nro 4972 tontit nro 6 ja 7 sekä katualuetta.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupungin suunnittelupalvelut, asemakaavasuunnittelu, tilapäinen suunnittelija Anna-Leena Toivonen

Kartta nro 8214 Dno: YPA 2565/611/2007

Kartta nro 8214 verkkonumero: 4011256

Kartta nro 8248 Dno: YPA 10871/611/2007

Kartta nro 8248 verkkonumero: 4012547

Vireilletulo: 24.5.2007

1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee noin 5 km itään kaupungin keskustasta, Takahuhdin kaupunginosassa, Linnahaankadun päässä.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Takahuhti, Pientaloalueen täydentäminen, Linnahaankatu, kaava nro 8248.

1.5 Luettelo asiakirjoista

1. Asemakaavan muutoshakemus, 9.2.2007

2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 24.5.2007

3. Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 5.7.2007

4. Luonnoksen havainnepiirros 29.6.2007

5. Asemakaavakartta 28.11.2007

6. Havainnepiirros 28.11.2007

7. Asemakaavan seurantalomake
8. Rakentamistapaohjeet ro-8248-1, tontit 4972-6 ja -7
9. Rakennettavuuslausunto; Kari Hietala, Tampereen kaupunki / Kuntatekniikka- ja liikennesuunnitteluyksikkö, 17.9.2007

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Tampereen kaupungin kaavoitusviraston julkaisu 1a/1990. "Uusikylä, Ruotula, Huikas, Takahuhti, Pappila Alueraportti 1988"
2. Kaupunkisuunnitteluryhmä. Tampereen kaupunginkanslia. "Tampereen kantakaupungin viheralue selvitys, Luonnos 3.10.1994"
4. Yrjö Siivonen, Bat Group Finland ry. Joulukuu 2002. "Tampereen kantakaupungin lepakkokartoitus 2002"

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Takahuhdin kaupunginosassa Linnahaankadulla. Ympäristön rakennuskanta koostuu pääosin erillispientaloista. Linnahaankadun asuinalueita ympäröi kolme suuntaa viheralue.

3.1.2 Luonnonympäristö

Linnahaankadun pientaloalueen pohjois-, länsi- ja eteläpuolella aukeaa laaja viheralue, Varsanpuisto. Puisto on osa eri kaupunginosia yhdistävää, laajaa viheraluekokonaisuutta, jota pitkin kulkevat kaupungin ulkoilureitit. Puiston pohjoisreunalla virtaa Vuohenojan kautta lidesjärveen laskeva puro. Osa Varsanpuistosta on merkittävänä viheralueena säilytettävää Takahuhdin peltoaluetta. Peltoalueen arvoksi on Tampereen Kantakaupungin Viheralue selvityksen luonnoksessa todettu avoin maisematila.

Suunnittelualue on tiheäkasvuista vesakkoa. Maanpinnan korkeusasetat vaihtelevat +95.00 ja +97.00 välillä. Hallitsevana maalajina on savi. (Mapinfo 8/2007).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen lähiympäristön rakennukset on rakennettu vuosien 1956-1966 välillä. Linnahaankadun asuinalueita on täydennetty vuonna 2000, jolloin Irjalankadun varteen kaavoitettiin kolme erillispientalotonttia. Alueen yleisilme on suhteellisen yhtenäinen.

Noin kilometrin säteellä suunnittelualueesta on useita kouluja, kirjasto ja kaupallisia palveluja.

Suunnittelualue käsittää 2315 m² puistoaluetta. Alue on liitettävissä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1.1 Maakuntakaava

Valtioneuvosto vahvisti 29.3.2007 Pirkanmaan 1. maakuntakaavan. Maakuntakaava tulee voimaan ja noudatettavaksi ennen kuin se on saanut lainvoiman. Maakuntakaavaehdotuksessa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

3.2.1.2 Yleiskaava

Tampereen kantakaupungin 12.12.2000 vahvistetun yleiskaavan mukaan alue on pientalovaltaista asuntoaluetta.

3.2.1.3 Alueraportti ja rakentamistapaohjeet

Alueesta on laadittu ”Uusikylä, Ruotula, Huikas, Takahuhti, Pappila Alueraportti 1988” ja rakentamistapaohjeet (Tampereen kaupungin kaavoitusvirasto, julkaisu 2/1990, ISSN 0786-1532). Tarkoituksena on selvittää alueen ominaispiirteet ja niiden muodostuminen sekä opastaa rakentajia alueiden omaleimaisuuden säilyttämisessä.

Selvityksessä ja sen karttaliitteissä Linnahaankadun ympäristöä on luonnehdittu yhtenäisenä ja omaperäisenä jälleenrakennuskauden alueena.

3.2.1.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 8.4.1958 vahvistettu asemakaava nro 1043. Sen mukaan tontti 4973-4 on osa omakotirakennuskorttelia ja täydennysrakennettava alue on puistoa. Tontille 4973-4 on merkitty omakotirakennuksen ja talousrakennuksen rakennusalat. Rakennusoikeutta tontille on osoitettu yhteensä 212 m².

3.2.1.8 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima, ja se on tarkistettu vuonna 2007.

3.2.1.9 Maaperäkairaukset ja rakennettavuuslausunto

Suunnittelualueella suoritettiin maaperäkairaukset vuoden 2007 heinäkuussa. Maaperäkairauksista valmisteltiin rakennettavuuslausunto, jossa alue määriteltiin luokkaan ”melko huono rakennettavuus”.

Rakennettavuuslausunnossa todetaan, että suunnittelualueen alavimmalla osalla asuinrakennukset on perustettava vahvistetun pohjamaan tai paalutuksen varaan. Korkeammalle sijoittuvilla alueen osilla kevyet asuinrakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti. Perustamisolosuhteet on tarkistettava rakennuskohtaisilla pohjatutkimuksilla, joiden perusteella päätetään lopullinen perustamistapa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos laaditaan kaavoitusviranomaisen aloitteesta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tontin 4973-4 haltijoiden tekemässä, 9.2.2007 päivätyssä ja 7.3.2007 kirjatussa hakemuksessa esitetään tontin jakamista siten, että tontin kaakkoisosasta lohkaistaan 732 m²:n tontti ja olemassa oleville rakennuksille jää pienempi 600 m²:n tontti. Suuremmalle lohkaistavalle tontille on haettu 235 m²:n rakennusoikeutta, josta 25 m² osoitetaan talousrakennukselle. Pienemmälle lohkaistavalle tontille on haettu 180 m²:n rakennusoikeutta pääarakennukselle ja tarkemmin määrittelemätöntä määrää talousrakennuksen rakennusoikeutta.

Hakemuksen perusteluna on esitetty, että tontin pinta-ala riittää kahdelle kohtuullisen kokoiselle tontille. Tontti sopii hyvin jaettavaksi, sillä tontille on nykyiselläänkin sisäänajo kahdesta suunnasta. Tontin nykyinen asukas saa uudeksi naapurikseen pojanpoikansa.

Kaavaprosessin aikana käydyissä neuvotteluissa hakija on ilmaissut suullisesti halunsa laajentaa molempia tontteja länteen, puiston puolelle. Asiasta on käyty myös useita neuvotteluja kaupunkisuunnittelun tilaajatahon kanssa ja kaupungin kiinteistötoimen sekä selvitys- ja arviointiryhmän ympäristösuunnittelijan kanssa. Nämä osapuolet ovat pitäneet tonttien vähäistä laajentamista hyvänä ratkaisuna, koska se väljentää tonttien asemaa naapureihin nähden.

Alueen lähtökohtien kartoittamisen jälkeen kaavoitusviranomaisen teki lisätilauksen kaavaan. Lisätilaus koskee asuinalueen laajentamista kahdella noin 1000-1200 m² tontilla Linnahaankadun asuinalueen luoteiskulmaan. Täydennysrakentaminen perustuu kantakaupungin yleiskaavan pientaloaluevaraukseen.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat kaavamuutoksen hakija, lähivaikutusalueen kiinteistöt, Irjalan omakotiyhdistys ry, kaupungin eri toimialat kuten viranomaispalvelut, kiinteistötoimi, aluepelastuslaitos, kaupunkiympäristön kehittäminen, museotoimi ja Pirkanmaan Ympäristökeskus.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavahanke on kuulutettu vireille 24.5.2007.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Naapurien kuuleminen

Ennen asemakaavan muutoshakemuksen jättämistä hakija on hyväksyttänyt hankkeen naapureillaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 24.5.2007

Kaavamuutoksen nro 8214 osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 25.2.2007-15.6.2007 väliseksi ajaksi palvelupiste Frenckelliin sekä kaavoituksen internetsivuille mielipiteiden saamista varten. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma postitettiin lisäksi hakijalle, lähivaikutusalueen kiinteistöille, Irjalan omakotiyhdistys ry:lle, kaupungin ympäristöpalveluille, viranomaispalveluille, kiinteistötoimelle, Tampereen Vedelle, Sähkölaitokselle, Kaukolämpö ja kaasutoiminnalle, museotoimelle, Hämeen tiepiirille sekä Pirkanmaan Ympäristökeskukselle ja Pirkanmaan liitolle.

Mielipiteet ja kommentit

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin kaksi mielipidettä ja yksi kommentti. Molemmissa mielipiteissä oltiin huolestuneita uudisrakennuksen vaikutuksesta naapuritalojen, tonttien ja yleismaiseman valoisuuteen. Lisäksi toisessa mielipiteessä tuotiin esiin, että kaavan mahdollistama uudisrakennus heikentäisi tontin 4973-5 näkymiä Takahuhdin peltoalueelle. Mielipiteissä ehdotettiin uudisrakennuksen sijoittamista jaettavan tontin pohjoisosaan ja kiinnitettiin huomiota rakennuksen korkeuteen. Myös uudisrakennuksen kattomuotoon sekä tontilla kasvavien puiden säilyttämiseen otettiin kantaa.

Tampereen Vesi antoi osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kommentin, jossa tuotiin esiin, että tonttien on tehtävä keskinäinen sopimus tontti- ja viemäriiitoksista ja niitä koskevista rasitteista.

Kaavoittajan vastine

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettyihin mielipiteisiin kirjoitettiin vastineet, jotka lähetettiin asianosaisille. Vastineissa kerrottiin, että alle kaksikerroksisen uudisrakennuksen rakennusala sijoitettaisiin siten, että se ei tulisi merkittävästi varjostamaan naapureiden tontteja. Tontin 4973-5 haltijoille vastattiin, että kaavamuutoksen mahdollistama uudisrakennus tulisi osittain peittämään heidän näkymiä Takahuhdin peltoalueelle, kaavamuutosta tehtäessä pyrittäisiin huomioimaan ja säilyttämään näkymiä olemassa olevista rakennuksista mahdollisuuksien mukaan ja että jaettavan tontin puiden säilyttämiseen ei kaavassa aiota ottaa kantaa.

Tampereen Veden kommentissa esiin tuotu tieto välitettiin kaavamuutoksen hakijalle.

Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma 5.7.2007

Kaavamuutoksen nro 8214 tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä luonnoksen havainnepiirros 29.6.2007 asetettiin nähtäville 6.7.-3.8.2007 väliseksi ajaksi. Lisäksi asiakirjat postitettiin tontin 4973-4 kaavamuutoksen hakijoille, lähivaikutusalueen kiinteistöille, Irjalan omakotiyhdistykselle, kaupungin eri toimialoille sekä Pirkanmaan liitolle ja Pirkanmaan Ympäristökeskukselle.

Mielipiteet ja kommentit

Tarkistetusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin yhdeksän mielipidettä ja kaksi kommenttia. Mielipiteistä kahdeksan tuli yksityisiltä ihmisiltä ja yksi Irjalan omakotiyhdistykseltä. Neljä mielipidettä oli jätetty samasta taloudesta ja yhdessä mielipiteessä oli kahden eri tontin haltijan allekirjoitukset. Suurimmassa osassa mielipiteistä esitettiin kriittinen kanta kaavamuutosta kohtaan. Yhdessä mielipiteessä esitettiin positiivinen kanta kaavamuutokseen ja toivottiin muodostettavien tonttien tulevan yleiseen hakuun mahdollisimman pian.

Omakotiyhdistyksen jättämässä mielipiteessä tuodaan esiin Takahuhdin peltoalueen merkitys alueen asukkaiden virkistysalueena. Yhdistys esittää, että Varsanpuistoon ei kaavoitettaisi uusia tontteja ja että olemassa olevan tontin jakaminen suoritettaisiin siten, että alueen pihaväljyydet huomioitaisiin ja vanha rakennuskanta ei joutuisi eriarvoiseen asemaan uudisrakennukseen nähden.

Yksityisten ihmisten mielipiteistä viidessä, joista kaksi tuli samasta taloudesta, vastustettiin pientaloalueen täydentämistä uusilla tonteilla. Alueen täydentämisen koettiin muun muassa uhkaavan alueen kaupunkikuvallisia ominaisuuksia ja viheraluetta sekä sen eläimistöä. Useassa mielipiteessä toivottiin alueen säilyvän viheralueena. Tontin 4973-4 laajentamista puistoalueen puolelle vastustettiin kahdessa mielipiteessä. Laajennuksen koettiin uhkaavan viheraluetta ja asettavan alueen muut tontit ja talot eriarvoiseen asemaan. Kahdessa mielipiteessä, joista toisen oli allekirjoittanut kaksi naapuria, ehdotettiin, että jaettavalle tontille 4973-4 kaavoitettava uudisrakennus sijoitettaisiin uudella tontilla mahdollisimman pohjoiseen. Ehdotuksen perusteluina esitettiin muun muassa, että uuden tontin pohjoisosassa rakennus olisi tontin matalimmalla kohdalla ja aiheuttaisi vähiten varjostumista ja näkymien heikkenemistä. Tontin 4973-5 haltijat toivat toistamiseen esiin huolensa näkymiensä heikentymisestä Takahuhdin peltoalueelle.

Lisäksi yhdessä mielipiteessä tuotiin pientaloaluetta täydentävien tonttien sijoituksesta esiin, että ”Aluetta pitävät kotinaan fasaanit, useat pikkulinnut, jänikset, kärppä, piisami ja ravintoketjun alapään moninaiset hyönteiset. Tästä syystä alueella on oma lepakokanta.”

Kaupunkiympäristön kehittäminen, yleisten alueiden suunnittelu kommentoi, että Linnahaankadun pään leveyttä tulisi lisätä nykyisestä 6 metristä vähintään 8 metriin.

Tampereen Vesi toi lausunnossaan esiin, että Linnahaankadulle on rakennettava vesijohto, jolloin sopimus viemäriiitoksesta ja sitä koskevasta rasitteesta tarvitsee tehdä vain tontin 4973-4 jakamisen seurauksena syntyvälle tontille 4973-12.

Kaavoittajan vastine

Asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen ja sitä voidaan

pitää Tampereen kantakaupungin yleiskaavan kaupunkirakenteen täydentämis- ja tiivistämistavoitteiden mukaisena.

Asemakaavamuutoksella lisätään asuin- ja erillispientalotontteja noin viiden kilometrin etäisyydelle Tampereen keskustasta. Suunnittelualueesta noin kilometrin säteellä on useita kouluja, kirjasto ja kaupallisia palveluja. Uusi rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

Alueelle tyypillinen ilme on otettu kaavassa huomioon määrittelemällä erillispientalojen kattojen harjojen suunnat muun korttelin mukaiseksi ja että uudisrakennukset on suunniteltava olemassa olevien, jälleenrakennuskauden rakentamistapaa edustavien rakennusten yksinkertaisuutta noudattaen. Lisäksi tontit on aidattava pensasaidalla sekä puistoa että tietä vasten ja tontin rakentamattomat osat on istutettava. Näin pyritään säilyttämään alueelle tyypillinen tonttien raja- ja alueen vehreys. Lisäksi pientaloon luoteiskulmaan muodostettaville tonteille 4972-6 ja -7 on laadittu rakentamistapaohjeet ro-8248-1.

Merkittävänä viheralueena säilytettäväksi alueeksi yleiskaavan liittekarttaan "Viherverkko ja suojele" merkityn Takahuhdin peltoalueen arvot avoimena maisematilana eivät vaarannu, kun kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen sijoittuu osaksi Linna-haankadun asuinalueita. Viheralueella ei ole havaittu erityisiä kasvillisuus- tai eliöstöarvoja.

Tampereen kantakaupungin lepakkokartoituksessa alueella ei ole havaittu lepakoita. Kaupunkisuunnittelun ympäristöasiantuntijan sekä selvitys- ja arviointiryhmän ympäristösuunnittelijan kanssa käydyssä neuvottelussa todettiin, että mikäli tämän tyyppisellä alueella olisi lepakoita, olisi laji luultavasti Pohjanlepakko, joka hyötyy ihmisasutuksesta.

Jaettavan tontin 4973-4 laajentaminen puistoalueen puolelle on perusteltua muodostettavien tonttien väljentämiseksi naapureihin nähden. Tontin vähäinen laajentaminen ei vaaranna Takahuhdin peltoalueen arvoa avoimena maisematilana eikä alueella ole havaittu erityisiä kasvillisuus- tai eliöstöarvoja.

Alueen muiden tonttien mahdollisista asemakaavamuutoksista tulee neuvotella kaavoitusviranomaisen kanssa. Kunkin tontin laajennustarpeet ja perustelut laajentamiselle tutkitaan tapauskohtaisesti.

Tontin 4973-4 pohjoisosaan muodostettavan tontin 4973-12 päärakennuksen rakennusala sijoittuu pohjoisrinteeseen, alemmaksi kuin naapuritonttien rakennukset. Päärakennuksen rakennusalan etäisyys suunnittelualueen naapuritonttien rajoista on vähimmillään noin kymmenen metriä. Kadusta rakennusala on viiden metrin päässä. Muodostettavan tontin 4973-12 päärakennuksen kerrosluvuksi määritellään kaksi kerrosta, joista ylemmässä kerroksessa saa enintään 75% alemman kerroksen pinta-alasta käyttää

kerrosalaan luettavaksi tilaksi eikä sen yläpuolelle saa rakentaa ullakkoa. Kaavamuutos määrittelee muodostettavan tontin 4973-12 päärakennuksen kerrosluvun ja sen sijainnin siten, että se ei tule merkittävässä määrin varjostamaan naapurirakennuksia, -kiinteistöjä eikä maisemaa.

Kaavamuutoksen jaettavalle tontille 4973-4 mahdollistama uudisrakennus tulee osittain peittämään tontin 4973-5 näkymiä Takahuhdin peltoalueelle. Tontilla 4973-5 sijaitsevan rakennuksen näkymät on huomioitu sijoittamalla kaavamuutoksen mahdollistamien uudisrakennuksen rakennusalat tontin 4973-5 rakennusta alemmas rinteeseen ja jättämällä jaettavalle tontille 4973-4 määriteltyjen rakennusalojen väliin noin 11 metriä leveä alue, jolle ei ole osoitettu rakennusala.

Tontilla 4973-4 olemassa olevilla puilla ei todettu olevan erityisiä arvoja eikä niiden säilyttämiseen näin ollen otettu kaavassa kantaa.

Linnahaankatua ei levennetä kaavamuutoksen yhteydessä, sillä katu ei kuulu suunnittelualueeseen.

Alustavat lausuntopyynnöt

Luonnoksesta pyydettiin alustavat lausunnot ympäristöasioista ja kuntatekniikasta vastaavilta tahoilta sekä Tampereen Vedeltä.

Tampereen Vesi toi alustavassa lausunnossaan esiin, että tonttien 4972-6 ja -7 läpi kulkee jätevesiviemäri. Viemärielle on perustettava rasite tai putki on siirrettävä rakentajan kustannuksella. Linnahaankadulle on rakennettava vesijohtolinjaa tonteille.

Lausuntopyynnöt

Tarkistetusta luonnoksesta 19.9.2007, havainnepiirroksesta, selostuksesta ja rakentamistapaohjeista pyydettiin lausunnot kaupungin asianosaisilta toimialoilta. Samat asiakirjat lähetettiin tiedoksi aloitteen tekijöille ja omakotiyhdistykselle. Luonnoksesta annettiin määräaikaan mennessä kahdeksan lausuntoa, joista kahdessa oli huomautettavaa. Lisäksi kaksi lausuntoa tuli myöhässä. Osalliselta tuli pyyntö saada kopioita kaavamuutosta koskevista asiakirjoista.

Tampereen Vesi toi lausunnossaan esiin, että tonttien 4972-6 ja -7 läpi kulkee jätevesiviemäri. Viemärielle on perustettava rasite tai se on siirrettävä rakentajan kustannuksella. Tontin 4973-4 jätevesiviemärielle pitää perustaa rasite tontille 4973-12.

Kaupunkiympäristön kehittäminen, yleisten alueiden suunnittelu toi esiin, että Linnahaankadun katualueen leveyden tulisi olla vähintään 8 metriä tulevan kadun saneerauksen ja mahdollisen jatkamisen vuoksi. Tonttiliittymät tonteille 4972-6 ja 4973-12 tulisi järjestää kääntöpaikan kohdalta, että katua ei tässä vaiheessa tarvitsisi jatkaa.

Myöhästyneessä lausunnossaan Tampereen kaupungin museopalvelut toi esiin, että tontin 4973-11 asuinrakennuksen tulee säilyä, alueen nykyinen yleisilme rakennusten materiaalien ja mitta-kaavan sekä tonttien järjestelyn osalta tulee ottaa tarkemmin huomioon ja että laajat betonikivetyt alueet ja terassoinnit eivät sovi alueelle.

Asemakaava-asiakirjoja täydennettiin ja niihin tehtiin tarvittavat muutokset. Kopioita pyytäneelle osalliselle lähetettiin vastaus, jossa kerrottiin, että dokumenteista ei lähetetä kopioita mutta niihin on mahdollista käydä tutustumassa suunnittelupalveluissa, kun yhdyskuntalautakunta on asettanut kaavamuutosehdotuksen nähtäville.

Aloitteet tehneillä osapuolilla todettiin olevan erilaiset tavoitteet koskien kaavamuutoksen aikataulua, joten kaavoitusviranomainen jakoi suunnittelualueen kahteen siten, että kaavamuutos nro 8214 koskee vain tontin Takahuhti-4973-4 jakamista ja sen laajentamista Varsanpuistoon. Pientaloalueen luoteisosan täydentäminen kahdella pientalotontilla rajattiin omaksi kaavamuutoksekseen ja sille annettiin kaava nro 8248.

Ehdotuksen asettaminen nähtäville

Yhdyskuntalautakunta käsittelee ehdotuksen ja asettaa sen yleisesti nähtäville. Nähtävillä olosta julkaistaan sanomalehtikuulutus ja siitä tiedotetaan internetissä. Osallisille ei lähetetä henkilökohtaisia kirjeitä.

Kartta ja asemakaavan selostus ovat nähtävillä Frenckellin palvelupisteessä, Frenckellinaukio 2 B, 33100 Tampere ja kaavoitusosaston internet-sivuilla osoitteessa

<http://www.tampere.fi/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus/vireillaolevatkaavat/index.html> Selostuksesta selviää, miten jätetyt mielipiteet ovat vaikuttaneet suunnitteluun. Ehdotusta vastaan on mahdollista jättää muistutuksia ja ne käsitellään säädetyssä järjestyksessä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Tontin 4973-4 haltijoiden alkuperäinen tavoite oli jakaa tontti kahdeksi erillispientalotontiksi. Kaavaprosessin aikana käydyissä neuvotteluissa hakija ilmaisi suullisesti halunsa laajentaa molempia tontteja länteen, puiston puolelle.

Alueen lähtökohtien kartoittamisen jälkeen kaavoitusviranomainen teki lisätilauksen kaavamuutokseen. Lisätilaus koski asuinalueen laajentamista kahdella noin 1000-1200 m² tontilla Linnahaankadun asuinalueen luoteiskulmaan.

Kaavatyön yhteydessä pyritään ottamaan huomioon alueen kaupunkikuvallinen luonne.

Asemakaavan muutosta voidaan pitää Tampereen kantakaupungin yleiskaavan kaupunkirakenteen täydentämis- ja tiivistämistavoitteiden mukaisena.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Linnahaankadun pohjoispuolen omakotirakennuskorttelia laajennetaan Varsanpuistoon. Asemakaavassa puistoksi määriteltyä aluetta muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueelle muodostuu erillispientalojen korttelialuetta (AO) yhteensä 2192 m². Lisäksi muodostuu 123 m² katualuetta.

Asemakaavan muutokseen sisältyvällä tonttijaolla muodostetaan tontit nro 4972-6 ja -7. Tontin 4972-6 pinta-alaksi tulee 977 m² ja tontin 4972-7 pinta-alaksi tulee 1215 m². Tontille 4972-6 osoitetaan rakennusoikeutta 270 m², josta 40 m² varataan talousrakennukselle, jolloin laskennalliseksi tonttitehokkuudeksi muodostuu 0,28. Tontille 4973-7 osoitetaan rakennusoikeutta 270 m², josta 40 m² varataan talousrakennusta varten, jolloin laskennalliseksi tonttitehokkuudeksi muodostuu 0,22.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Tonttien pääkäyttötarkoitukseksi osoitetaan erillispientalojen korttelialue (AO). Muodostettavien tonttien kerrosluvuksi määritellään II y75%. 50% asuinrakennuksen ensimmäisen kerroksen alasta on vähintään käytettävä sen yläpuolella olevasta tilasta sellaiseksi tilaksi, joka välittömästi tai myöhemmin voidaan sisustaa kerrosalaan laskettavaksi tilaksi (ulv50%). Tonteille määritellään erilliset rakennusalat asuinrakennusta ja auton säilytyspaikkaa ja talousrakennusta varten. Tonttien keskiosaan varataan kuusi metriä leveä alue maanalaista johtoa varten. Uudisrakennusten harjan suunta määritellään saman suuntaiseksi korttelissa olemassa olevien rakennusten harjojen kanssa. Kattomuodoksi määritellään harjakatto, jonka kattokaltevuuden tulee olla 34°. Rakennusten julkisivun pintakäsittelynä tulee käyttää rappautusta tai vaihtoehtoisesti pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Uudisrakennukset on suunniteltava olemassa olevien rakennusten yksinkertaisuutta noudattaen. Tonttien yleisten alueiden vastaiset rajat on aidattava pensasaidalla ja rakentamattomat tontin osat on istutettava.

5.3.2 Muut alueet

Linnahaankatua levennetään noin 16 metrin matkalta siten, että kaavamutoksen myötä syntyvien tonttien yhteyteen saadaan käänköpaikka. Asemakaavamutoksen yhteydessä muodostuu katualuetta 123 m².

5.4 Kaavan vaikutukset

Alueen maankäyttö tehostuu ja uusi rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon. Kyseessä on rakennettuun ympäristöön liittyvä, suppeaa aluetta koskeva

asemakaavan muutos, jolla ei ole naapurustoa laajempia ympäristövaikutuksia.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

6.1.1 Rakentamistapaohjeet

Rakentamisen ohjaamiseksi asemakaavan tarkoittamaan suuntaan on tehty rakentamistapaohjeet ro-8248-1, jotka koskevat tontteja 4972-6 ja -7.

Rakentamistapaohjeiden tarkoituksena on edistää uudisrakentamisen sopeutumista olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön. Alueesta laaditussa alueraportissa Linnahaankadun ympäristöä on luonnehdittu yhtenäisenä ja omaperäisenä jälleenrakennuskauden alueena. Asuinalueen yhtenäisyyden kannalta on tärkeää, että uudisrakennukset suunnitellaan kunnioittaen jälleenrakennuskauden alueelle tyypillistä ilmettä.

Rakennukset on sijoitettava rakennusalueelle havainnepiirroksessa osoitettuja suuntaviivoja noudattaen. Rakennusten sijoittamisessa tontille on syytä ottaa huomioon tonttien maaperän melko huono rakennettavuus. Perustamisolosuhteet on tarkistettava rakennuskohtaisilla pohjatutkimuksilla, joiden perusteella päätetään lopullinen perustamistapa.

Asuinrakennusten harjat on määritelty muiden korttelissa sijaitsevien asuinrakennusten harjojen kanssa saman suuntaisiksi. Kattomuodoksi on määrätty harjakatto ja asuinrakennusten kattokaltevuudeksi 34 astetta (1:1,5). Auton säilytyspaikkojen ja talousrakennusten kattojen kaltevuudet voivat olla kokonaisuuteen soveltuena myös loivempia.

Pihoilla on erityisen suuri merkitys alueen yleisilmeen kannalta. Uusien pihojen käsittelyn tulisi sopeutua alueella jo olevaa vaikutelmaan. Laajoja, betonikivettyjä alueita ja terasseja tulee välttää. Tonttien yleisten alueiden vastaiset rajat on määritelty aidattavaksi pensasaidalla ja rakentamattomat tontin osat on istutettavaksi. Tonttien välisen rajan aitaamisesta on sovittava naapurin kanssa. Tonttien alueella on maanalaisia johtoja, jotka on otettava huomioon.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Tonttijako laaditaan sitovana ja kaavan yhteydessä.

6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.