

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 16. päivänä heinäkuuta 2008 päivätyä ja 21.08.2008 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8280. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

TIIVISTELMÄ

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Alue sijaitsee noin 6 km länteen kaupungin keskustasta, Epilänharjun kaupunginosassa osoitteessa Kalimankuja 1. Alue on asuntoaluetta. Suunnittelualue käsittää tontin nro 1231-1, joka rajautuu viereisiin pientalotontteihin, suojaviheralueeseen ja Kalimankuun. Tontin nro 1231-1 pinta-ala on 2284 m² ja sille on merkitty rakennusoikeutta 381 k-m². Tontilla sijaitsee vuonna 1976 rakennettu asuinrakennus sekä talousrakennus. Suunnittelualueen ympäristössä on pien- ja kerrostaloasutusta ja etelässä pienteollisuutta ja rautatie.

Kaavan tavoitteet

Tontin nro 1231-1 asemakaavan muutoshakemuksen ovat jättäneet tontin omistajat. Hakemuksen tavoitteena on tontin nro 1231-1 jakaminen ja rakennusoikeuden lisääminen uutta asuinpientaloa varten.

Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutos tuli vireille 03.07.2008, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 04.07–25.07.2008 väliseksi ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin nähtävilläoloaikana osallisille. Suunnitelmasta ei jätetty mielipiteitä.

Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot kaupungin asianomaisilta toimialoilta. Samat asiakirjat lähetettiin tiedoksi aloitteen tekijälle. Asemakaavaa tarkistettiin saatujen lausuntojen pohjalta 21.08.2008.

Asemakaava

Asemakaavan muutoksella jaetaan 2284 m² kokoinen tontti nro 1231-1 kahdeksi pientalotontiksi nro 1231-7 ja 8. Olemassa olevaa rakennusta varten muodostettavan tontin nro 1231-8 pinta-alaksi muodostuu 1591 m² ja tehokkuusluvaksi e=0,18. Tontille osoitetaan rakennusoikeutta 290 k-m², josta 250 k-m² asuinrakennusta varten ja 40 k-m² auton säilytyspaikkaa ja talousrakennusta varten.

Lounaispuolen tontin nro 1231-7 pinta-alaksi muodostuu 693 m² ja tehokkuusluvaksi e=0,35. Tontille osoitetaan rakennusoikeutta 240 k-m², josta 200 k-m² asuinrakennusta varten ja 40 k-m² auton säilytyspaikkaa ja talousrakennusta varten.

Tonteille myönnetään rakennusoikeutta yhteensä 530 k-m².
Rakennusoikeus lisääntyy yhteensä 149 k-m². Tonttijaolla muodostuu
yksi uusi erillispientalotontti.

Asemakaavan toteuttaminen

Tonttijako laaditaan sitovana ja kaavan yhteydessä. Asemakaava
toteutetaan sen saatua lainvoiman.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Tampereen kaupungin Epilänharjun
kaupunginosan korttelin nro 1231 tonttia nro 1.

Asemakaavan muutoksella ja tonttijaolla muodostuvat Tampereen
kaupungin Epilänharjun kaupunginosan korttelin nro 1231 tontit nro 7 ja
8.

Kaavan laatija

Tampereen kaupungin suunnittelupalvelut, asemakaavasuunnittelu,
suunnittelija Päivi Veijola.

Dnro: TRE: 5803/10.02.01/2008

Kirjauspäivämäärä: 09.06.2008

Verkkonumero: 4015088

Vireille tulo: 03.07.2008

1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee noin 6 km länteen kaupungin keskustasta, Epilänharjun
kaupunginosassa osoitteessa Kalimankuja 1.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Epilänharju-1231-1, Kalimankuja 1, Pientalotontin jakaminen, kaava nro
8280.

1.4 Asiakirjat

- Asemakaavan muutoshakemus 02.10.2007
- Osallistumis- ja arviontisuunnitelma 03.07.2008
- Asemakaavan selostus 16.07.2008, tark. 21.08.2008
- Asemakaavakartta 16.07.2008, tark. 21.08.2008 ja poistettava
asemakaava
- Havainnepiirros 16.07.2008, tark. 21.08.2008
- Asemakaavan selostuksen liitelomake

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Liikennemeluserveys Tampereen kantakaupunkialueelle, 2003
- Liikennemelun huomioon ottaminen kaavoituksessa, Lime-työryhmän mietintö, Ympäristöministeriö, 2001
- Meluntorjunnan valtakunnalliset linjaukset ja toimintaohjelma, Ympäristöministeriö, 2004

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Epilänharjun alue on ollut paikalle vuosisadan alussa asettuneen teollisuuden aluetta sekä sen synnyttämää asuntoaluetta. Teollisuuden poistumisen myötä Nahkatehtaan kortteli on muutettu asuinkerrostalokortteliksi, jossa on myös pientaloja Kalimakujan puolella. Epilänharjun länsipuolella on Tohloppi-järvi.

Asemakaavamuutoksen kohteena oleva tontti nro 1231-1 sijaitsee rinteessä, joka laskee kohti kaakossa kulkevaa Tohlopinranta-katua. Tontti rajautuu koillisessa viereisiin pientalotontteihin, kaakossa suojaviheralueeseen ja luoteessa Kalimankujaan. Lähiympäristössä on pien- ja kerrostaloasutusta. Tohlopinrannan eteläpuolella on pienteollisuutta ja Porin rata.

Tontti sijaitsee Tampereen kantakaupungin liikennemeluserveyn (2003) mukaan alueella, jossa tieliikenteen aiheuttama meluhaitta on keskimäärin 55-60 desibeliä.

2.1.2 Luonnonympäristö

Tontin nro 1231-1 alue on hoidettua piha-aluetta, jossa kasvaa mäntyjä sekä lehtipuita. Maanpinta viettää tontin lounaisosaa kohti. Maaperä tontilla on Tampereen kaupungin paikkatietoaineiston mukaan hiekkavaltaista harjua.

Suunnitteluala sijaitsee pohjaveden muodostumisalueella. Alue on lisäksi korkean radonpitoisuuden aluetta.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueen ympäristön rakennuksista valtaosa on asuinrakennuksia. Suunnittelualan korttelissa nro 1231 on erillispien- ja pientaloja, asuinkerrostaloja sekä viheraluetta. Rakennukset ovat vanhoja ja osa niistä on merkitty suojeltaviksi. Ympäristön rakennuksista vanhimmat ovat vuosisadan vaihteesta ja alkuvuosikymmenten ajalta ja uusimmat 2000-luvulta. Rakennuksiin tehtyjen muutosten ja uudisrakentamisen johdosta rakennuskanta on paitsi iältään myös kooltaan ja tyyliltään vaihtelevaa. Alueen hallitsevin rakennus on Epilän vanha nahkatehdas, jota on laajennettu ja kunnostettu asuinkerrostaloksi.

Suunnittelualan tontti nro 1231-1 on pinta-alaltaan 2284 m². Tontilla sijaitsee vuonna 1976 valmistunut arkkitehti Matti Lummaan

suunnittelema puinen asuinrakennus. Sen kerrosluku on II ja käytetty kerrosala 243 k-m². Tontilla on myös puinen talousrakennus, jonka kerrosala on 36 k-m². Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.

Suunnittelualue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella ja paikalliset palvelut ovat saavutettavia.

2.1.4 Maanomistus

Tontin nro 1231-1 omistaja on HSG-Yhtiöt Oy, Marko Kalliomäki.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

2.2.1.1 Maakuntakaava

Pirkanmaan 29.3.2007 vahvistetun 1. maakuntakaavan mukaan kaava-alue on taajamatoimintojen aluetta.

2.2.1.2 Yleiskaava

Tampereen kantakaupungin yleiskaava on vahvistettu 12.12.2000. Sen mukaan alue on asuntoaluetta.

2.2.1.3 Asemakaava

Kaava-alueella on voimassa 09.02.2000 vahvistettu asemakaava nro 7531. Sen mukaan tontti nro 1231-1 on erillispientalojen korttelialuetta, jonne ei pääasiallisesti saa rakentaa luonnollisen maanpinnan yläpuolella olevaa kellarikerrosta. Tontilla on rakennusoikeutta 381 k-m² ja laskennallinen tehokkuusluku $e=0,17$.

Voimassa olevan asemakaavan yleismääräysten mukaan alueen tai alueen osan suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon alueen sijainti veden hankinnalle tärkeällä pohjavesialueella sekä korkean radonpitoisuuden alueella.

2.2.1.4 Tonttijako

Kaava-alueella on voimassa 31.08.2005 vahvistettu tonttijako (tunnus 7893). Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 10.12.2005.

2.2.1.5 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima, ja se on tarkistettu vuonna 2008.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Tontin omistaja on hakenut asemakaavan muutosta. Hakemuksen tavoitteena on tontin nro 1231-1 puolittaminen ja rakennusoikeuden lisääminen asuinpientaloa varten.

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

3.3.1 Osalliset

Osallisia ovat kaavamuutoksen hakija, naapurikiinteistöt, Lamminpään-Tohlopin omakotiyhdistys ry, Epilä-seura ry, Kaupunkiympäristön kehittäminen (tilaaja), Kiinteistötoimi, Viranomaispalvelut, Aluepelastuslaitos, Kaupungin liikelaitokset, Tampereen Sähkölaitos, Tampereen Sähköverkko Oy, Tampereen Vesi, Pirkanmaan ympäristökeskus ja muut ilmoituksensa mukaan.

3.3.2 Vireilletulo

Kaavahanke on kuulutettu vireille 03.07.2008.

3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Hakija on ennakkoon kuullut osaa naapureistaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin 03.07.2008 ja asetettiin nähtäville 04.07. – 25.07.2008 väliseksi ajaksi palvelupiste Frenckelliin sekä kaavoituksen internet-sivuille mielipiteiden saamista varten. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma postitettiin kohdassa 3.3.1 mainituille osallisille. Suunnitelmasta ei jätetty mielipiteitä.

Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot kaupungin asianomaisilta toimialoilta. Samat asiakirjat lähetettiin tiedoksi aloitteen tekijälle. Tampereen Veden antamassa lausunnossa huomautettiin, että uusi tontti on liitettävissä kunnallistekniikan piiriin Nahkatehtaankadulta, matkaa on n. 35 m. Liitosten kustannukset peritään uuden tontin omistajalta.

Ympäristöpalveluiden lausunnon perusteella pohjaveden suojaamista koskeva määräys pv-2 muutettiin määräykseksi pv-6, jossa kielletään myös mm. maanalaisten kemikaali- ja öljysäiliöiden sijoittaminen pohjavesialueelle.

3.4 Asemakaavan tavoitteet

3.4.1 Hakijan tavoitteet

Kaavamuutoksen hakijan tavoitteena on tontin nro 1231-1 puolittaminen ja rakennusoikeuden lisääminen asuinpientaloa varten. Perusteluna hakija on esittänyt tontin käyttöarvon lisäämisen taajamassa.

Asemakaavahakemuksen liiteaineistossa on esitetty ehdotus tontin jakamisesta luode-kaakko -suunnassa. Nykyinen tontti nro 1231-1 on kooltaan 2284 m², ja sen rakennusoikeudesta on käyttämättä 102 k-m². Hakijan esittämässä tontin jaossa syntyisi nykyisen tontin lounaisosasta n. 700 m² kokoinen uusi tontti ja olemassa olevalle asuinrakennukselle jäisi n. 1584 m² tontti. Uudelle tontille hakija haluaisi rakennusoikeutta n. 200 k-m². Tämä on vahvistetun yleiskaavan täydennysrakentamistavoitteen mukaista.

3.4.2 Kaavan laatijan tavoitteet

Kaavan laatijan tavoitteena on suunnittelutyön yhteydessä selvittää hakijan suunnitelmien toteuttamiskelpoisuus suunnittelualueella. Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne. Uudisrakentaminen pyritään sovittamaan olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen.

3.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen Ohjearvojen mukaan keskiäänitaso saisi päivällä olla enintään 55 dB. Suunnittelualueen tontti sijaitsee alueella, jossa liikenteen aiheuttama meluhaitta on keskimäärin 55-60 desibeliä. Melua aiheuttaa erityisesti tontin läheisyydessä kulkeva Porin rata.

Tampereen kaupungin ympäristöpalveluiden ympäristöinsinöörin kanssa käydyin neuvottelun tuloksena tonttikohtaista meluselvitystä ei koettu tarpeelliseksi. Sisätiloissa tavoitearvoihin päästään, kun uuden asuinrakennuksen ulkovaipan ääneneristävyys on vähintään 32 dB. Rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyuden parantaminen, kun melua ei voida torjua päästölähteiden melutasoa alentamalla tai melusteillä, on valtakunnallisen meluntorjunnan toimintaohjelman mukaista. Ulkovaipan ääneneristävyydelle määritelty arvo ei vaikuta tontilla olemassa olevaan asuinrakennukseen, mutta se tulee huomioida laajentamisen tai uudelleenrakentamisen yhteydessä.

Ulkotiloissa tavoitearvoista joudutaan poikkeamaan. Tämä on hyväksyttävää yksittäisten tonttien täydennysrakentamisen kohdalla, kun päivämelutaso pihojen leikki- ja oleskelualueilla on alle 60 dB. Perusteena on meluntorjuntatoimien sopeutumattomuus katukuvaan ja maisemaan. Uuden asuinrakennuksen yhteyteen saa rakentaa viherhuoneen, jonka ulkovaipan ääneneristävyys on vähintään 32 dB. Viherhuone mahdollistaa melusta suojatun oleskelun pihan välittömässä läheisyydessä.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualueen tontista nro 1231-1 muodostuvien uusien tonttien pääkäyttötarkoitus ei muutu. Kielto luonnollisen maanpinnan yläpuolella olevan kellarikerroksen rakentamisesta poistuu ja suunnittelualue merkitään erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

4.2 Aluevaraukset

4.2.1 Korttelialueet

Korttelin nro 1231 tontista nro 1 muodostettavat tontit nro 7 ja 8 osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi. Tontille nro 1231-8 osoitetaan rakennusoikeutta 290 k-m², josta 250 k-m² asuinrakennusta varten ja 40 k-m² auton säilytyspaikkaa ja talousrakennusta varten. Kerrosluvuksi merkitään II. Rakennusalan rajaa tarkistetaan siten, että sen etäisyys tontin nro 1231-7 rakennusalaan on 8 m.

Tontille nro 1231-7 osoitetaan rakennusoikeutta 240 k-m², josta 200 k-m² asuinrakennusta varten ja 40 k-m² auton säilytyspaikkaa ja talousrakennusta varten. Kerrosluvuksi merkitään r 75% II, mikä tarkoittaa, että rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa saa 75 % ylemmän kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Tarkoituksena on, että rakennus asettuisi Kalimankujan varteen olemassa olevan rakennuksen tapaan niin, että se olisi yksikerroksinen kadun puolelta. Rakennusten kattokulma saa olla enintään 25° ja kattomuotona on käytettävä satula- tai pulpettikattoa. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta (ju-2).

Tontille nro 1231-7 saa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi rakentaa 30 k-m² kylmiä tai puolilämpimiä viherhuoneita (vih30).

Tontin nro 1231-7 rakennus on rakennettava kiinni nuolen osoittamaan rakennusalan sivuun. Tontin kadun puoleiselle rajalle merkitään osat, joiden kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Rakennusalaan merkitään sivut, joiden puoleisten rakennuksen asuintilojen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Tonttien nro 1231-7 ja 8 kaakkoisrajalle on istutettava pensasaita.

Tontit nro 1231-7 ja 8 kuuluvat vedenhankinnalle tärkeälle pohjavesialueelle. Alueelle sijoitettava toiminta ei saa vahingollisella tavalla huonontaa alueen pohjaveden laatua. Alueella ei saa irrallaan varastoida tai säilyttää pohjavettä likaavia tai pohjaveden laatuun vaikuttavia aineita. Alueelle ei saa sijoittaa maanalaisia öljy- tai kemikaalivarastoja (pv-6).

Tontin nro 1231-8 pinta-alaksi muodostuu 1591 m² ja tehokkuusluvuksi e=0,18. Tontin nro 1231-7 pinta-alaksi muodostuu 693 m² ja tehokkuusluvuksi e=0,35.

Tontilla nro 1231-1 on tällä hetkellä rakennusoikeutta 381 k-m². Tonteille myönnetään rakennusoikeutta yhteensä 530 k-m². Rakennusoikeus lisääntyy yhteensä 149 k-m². Tonttijaolla muodostuu yksi uusi pientalotontti.

4.3 Kaavan vaikutukset

4.3.1 Vaikutukset ihmisten elinympäristöön

Asemakaavalla täydennetään asuinalueutta yhdellä uudella pientalolla. Kaavamuutos tehostaa alueen maankäyttöä ja vastaa tontin omistajan laatimaa aloitetta sekä yleiskaavan täydennysrakentamistavoitteita. Rakentaminen on tavanomaista pientalorakentamista, eikä vaikuta alueen viihtyisyyteen.

Liikenteen aiheuttama melu tonteilla on huomioitu rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyydessä. Viherhuone mahdollistaa melulta suojatun oleskelun pihan välittömässä läheisyydessä. Suunnittelualueen sijainti tärkeällä pohjavesialueella on huomioitu

asemakaavamääräyksissä. Rakentamista korkean radonpitoisuuden alueella ohjaa rakennusvalvonta.

4.3.2 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön
Kyseessä on rakennettuun ympäristöön liittyvä, suppeaa aluetta koskeva asemakaavan muutos, joka ei juurikaan vaikuta Kalimankujan tai Tohlopinrannan yleisilmeeseen. Täydennysrakentamisessa tulee ottaa huomioon rakennusten sopeuttaminen kaupunkikuvaan siten, että alueen luonne säilyy. Uusien rakennuksien tieltä kaadetaan puita.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavasta on tehty havainnepiirros, jossa on esitetty yksi mahdollisuus kaavan toteuttamiseksi suunnittelualueen tontilla.

5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Tonttijako laaditaan sitovana ja kaavan yhteydessä. Kaavamuutos toteutetaan asemakaavan saatua lainvoiman.

5.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.