



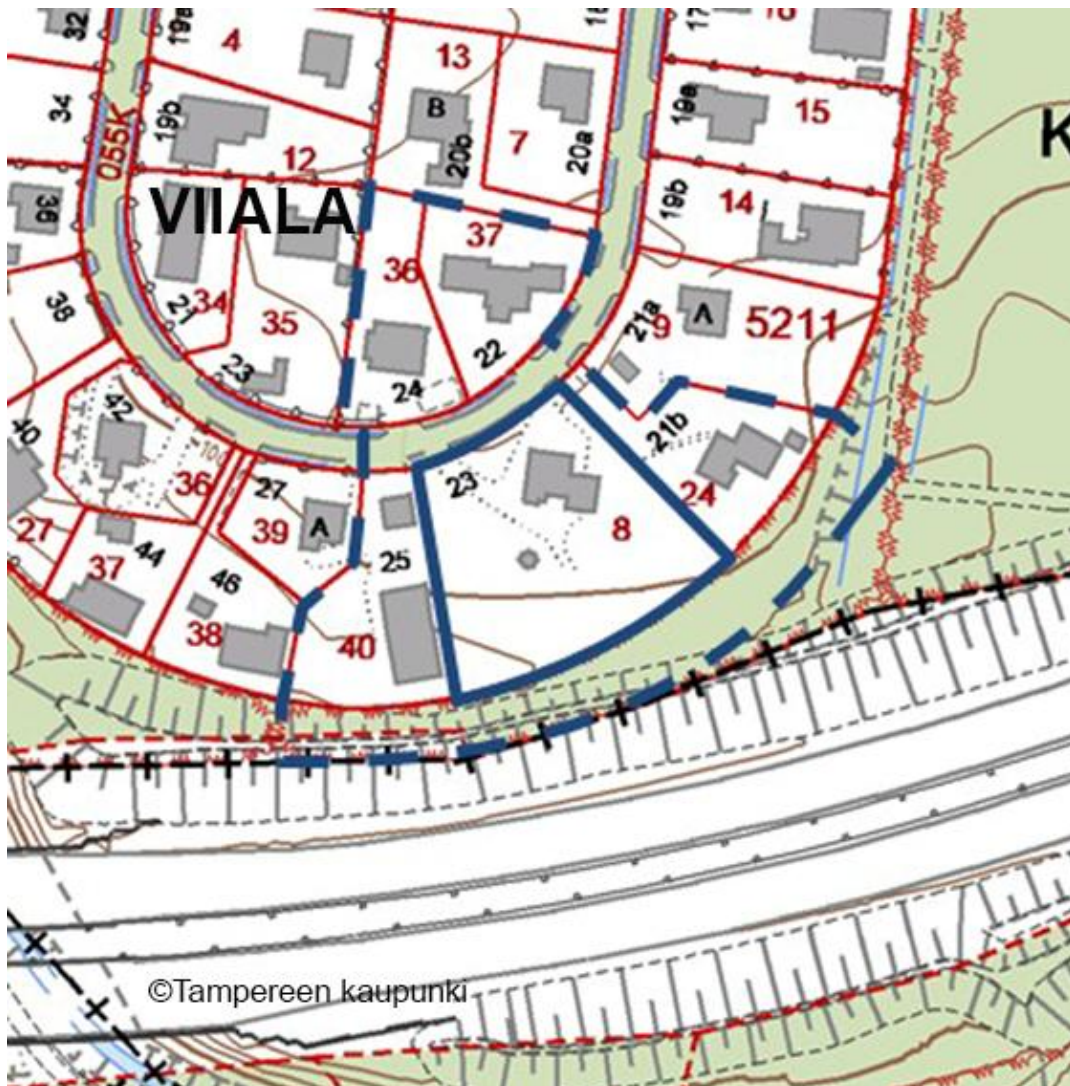
Viiala, Kirvestie 23. Tontin jakaminen.

Asemakaava nro 8684

Diaarinumero: TRE: 4245/10.02.01/2017

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

Ehdotusvaihe



PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos koskee:

Tampereen kaupungin Viialan kaupunginosan tonttia 5211-8.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön palvelualue, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavasuunnittelu, suunnittelija Altti Moisala.

Diaarinumero: TRE: 4245/10.02.01/2017, pvm. 29.5.2017

Selostuksen liiteasiakirjat:

- Asemakaavakartta 17.8.2017, tark. 9.10.2017
- Havainnekuva 17.8.2017, tark. 9.10.2017
- Meluselvitys
- Asemakaavan seurantalomake

1. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

1.1 Suunnittelun käynnistäminen

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt tontin nro 5211-8 omistaja 20.5.2017.

1.2 Osallistuminen ja yhteistyö

1.2.1 Osalliset

- Kaavamuutoksen hakija
- Naapurikiinteistöjen omistajat, asukkaat ja työntekijät (lähivai-
kutusalue)
- Kaupungin eri toimialat ja liikelaitokset (mm. kaupunkiympä-
ristön kehittäminen, viranomaispalvelut, kiinteistötoimi, Pirkan-
maan Pelastuslaitos, Tampereen Vesi liikelaitos, Tampereen
Sähköverkko Oy)
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Viialan omakotiyhdistys ry
- Muut ilmoituksensa mukaan

1.2.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavahanke tuli vireille 17.8.2017, kun osallistumis- ja arviointisuun-
nitelma ja valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 17.8.–7.9.2017
väliseksi ajaksi Palvelupiste Frenckelliin sekä kaavoituksen Internet-
sivuille. Aineisto lähetettiin nähtävillä oloaikana tiedoksi osallisille.
Siitä pyydettiin aloitusaikana kommentit tarvittavilta kaupungin toimi-
aloilta ja viranomaistahoilta.

Aineistosta saatiin viisi kommenttia.

Viheralueet ja hulevedet-yksikkö kommentoi esitetyn hulevesimääräyksen olevan kunnossa. Hulevesiselvitykselle ei ole tarvetta.

Tampereen Vesi kommentoi jätevesien johtamista tontilla.

Ympäristönsuojelulla ja Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole huomautettavaa.

Pirkanmaan ELY-keskus kommentoi, että asemakaavamuutoksella ei ole valtakunnallisia tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia. Kaavassa on huomioitava, että mahdollisista melusuojuuksista ja muista valtatie 9 tiealueen läheisyydestä johtuvista toimenpiteistä vastaa hankkeeseen ryhtyvä. Hulevesien käsittely tontilla tulee järjestää siten, ettei vettä johdeta valtatie 9 kuivatusjärjestelmiin.

Asemakaavamääräyksessä hule-42(1) on määritelty, että kiinteistön vettäläpäisemättömiltä pinnoilta syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Hulevedet eivät pääse johtumaan valtatie suuntaan maaston korkeuserojen vuoksi. Hulevedet johdetaan Kirvestien hulevesijärjestelmään.

Kiinteistötoimella ei ole kommentoitavaa.

Ehdotusvaiheessa tonttien -42 ja -43 rakennusala on laajennettu ja tonttien 5211–41 ja 5211–43 pinta-alaa on tarkistettu.

1.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen hakijan tavoitteena on tontin 5211-8 jakaminen ja rakennusoikeuden lisääminen.

Kaupunkiympäristön suunnittelun tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset hyvälle asuin ympäristölle ja ympäristöönsä sopeutuvalla täydennysrakentamiselle. Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne. Kaavasunnittelun yhteydessä selvitetään ohikulkutien melun torjunnan mahdollisuudet muodostuvilla tonteilla.

Suunnitelma tukee kaupungin täydennysrakentamistavoitteita.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue sijaitsee Viialan kaupunginosassa, noin 6 km kaakkoon kaupungin keskustasta, osoitteessa Kirvestie 23.

Tontti sijaitsee Kirvestien kaarteeseen kaakkoispuolella. Se rajautuu eteläkaakossa kapeaan hoitamattomaan puistoalueeseen, jonka toisella laidalla on ohikulkutietä reunustava meluvalli. Muissa suunnissa tontti rajautuu naapuruston pientalotontteihin. Tontin etelänurkka on noin puolitoista metriä muuta tonttia alempana.

Kaava-alueen lähiympäristö on jälleenrakennuskauden pientaloaluetta. Tontit mitoitettiin aikoinaan reilun kokoisiksi omatarveviljelyä varten. Aluetta on täydennysrakennettu tontteja jakamalla tasaisesti 1970-luvulta lähtien.

1990-luvulla viereisen peltoalueen halki rakennettiin Tampereen ohikulkutie Jyväskylän suuntaan, ja liikenneväylän ja asuinalueen väliin meluvalli. Liikennemelu erottuu tontilla selvästi meluvallista huolimatta.

Lähin bussipysäkki on noin 200 metrin päässä Vasaratiellä. Turtolan päiväkotin on tietä pitkin matkaa noin 900 m, ja Kaukajärven kouluun 1400 m.

Tontin 5211–8 pinta-ala on 2 409 m². Tontilla on rakennusoikeutta yhteensä 181 k-m², ja tontin tehokkuusluku e=0,08.

Tontilla sijaitsee vuonna 1951 valmistunut, puolitoistakerroksinen asuinrakennus ja siihen kytketty kahden autopaikan autotalli. Rakennuksen kerrosala on 185 k-m² (Facta), ja julkisivumateriaali on puu.

Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.



Tontilla oleva rakennus Kirvestieltä nähtynä. Kuva: Tampereen kaupunki

2.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

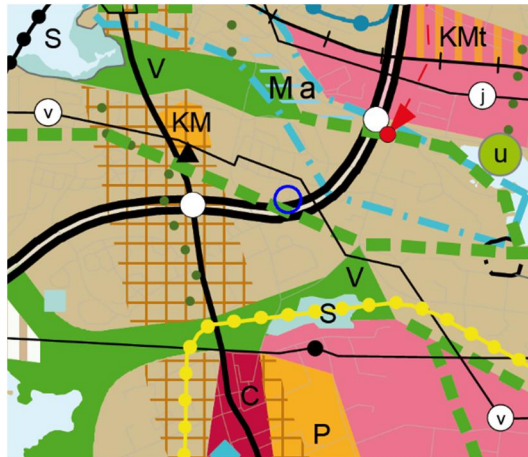
2.2.1 Pirkanmaan maakuntakaava

Pirkanmaan voimaan tulleessa (29.5.2017) maakuntakaavassa 2040 kaava-alue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A).

Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoituneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla.

Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

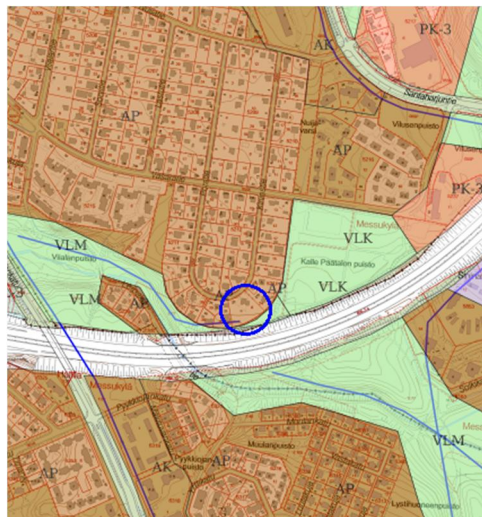
Suunnittelualueen vierestä kulkee viheryhteys. Merkinnällä osoitetaan taajamiin liittyvät olemassa olevat tai tavoitteelliset viheryhteydet, joilla on erityistä merkitystä alueellisen virkistysverkoston ja/tai ekologisten yhteyksien kannalta.



Ote maakuntakaavasta. Kaavamutosalue osoitettu sinisellä..

2.2.2 Tampereen kantakaupungin yleiskaava

Tampereen kantakaupungin 12.12.2000 vahvistetun yleiskaavan mukaan alue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Alue varataan pientaloille. Alueelle voidaan rakentaa myös pienkerrostaloja ja asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Pienkerrostaloihin saadaan sijoittaa enintään 25 % alueen kerrosalasta.



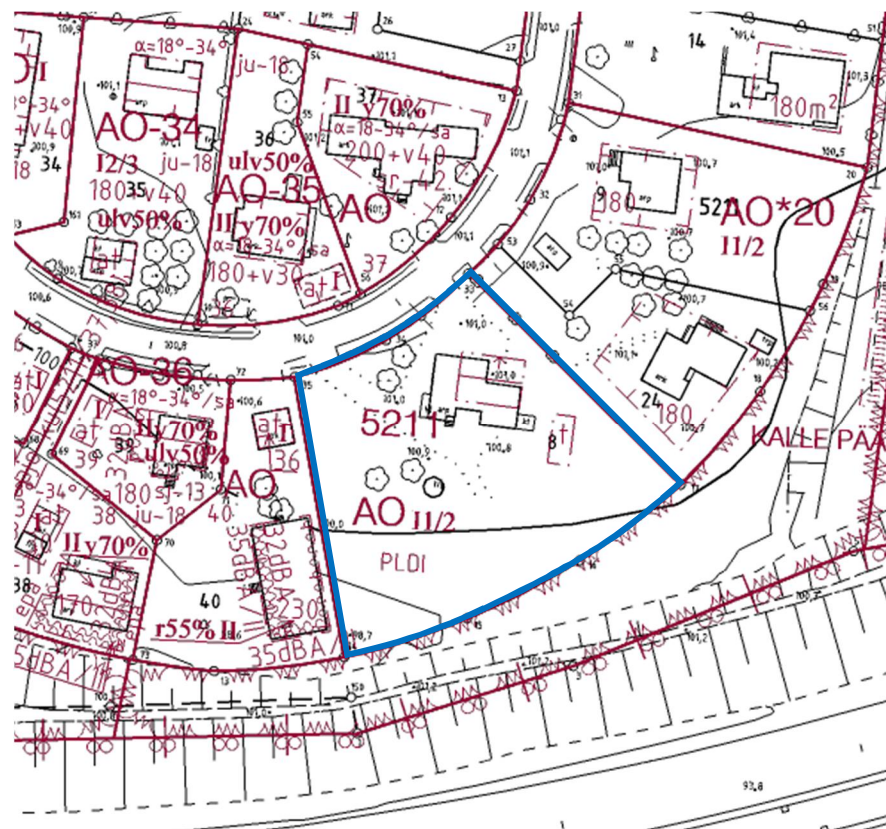
Ote yleiskaavasta. Kaavamutosalue merkitty sinisellä.

Tampereen kantakaupungin yleiskaavassa 2040 (hyväksytty 15.5.2017) alue on merkitty asumisen alueeksi (A).

2.2.3 Voimassa oleva asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa oleva asemakaava nro 1651 vuodelta 1961. Siinä tontti 5211-8 on enintään kahden perheen omakotirakennusten korttelialuetta (AO), jossa sallittu kerrosluku on yksi. Ulakkokerroksen alasta saa olla enintään 50 % kerrosalaan laskettavaa tilaa. Rakennusten paloluokka on D1.

Tontille on merkitty rakennusala harjakattoiselle asuinrakennukselle, jonka räystäskorkeus on enintään 5 metriä ja kattokaltevuus enintään 30°, sekä talousrakennukselle, jonka räystäskorkeus on enintään 4 metriä ja kattokaltevuus enintään 30°.



Ote ajantasa-asemakaavasta ja kantakartasta. Kaava-alue rajattu sinisellä.

2.2.4 Yhtenäisten pientaloalueiden arvoselvitys 2016

Viialan alkuperäinen asemakaava on vuodelta 1947. Selvityksen mukaan alueen alkuperäiset arvot on pitkälti menetetty tonttien jakamisen ja sitä seuranneen täydennysrakentamisen vuoksi. Suositellaan säilytettäväksi pientaloalueena.

2.2.5 Tonttijako

Tontilla on voimassa 28.4.1947 hyväksytty tonttijako nro 28. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 30.8.1948.

2.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu vuonna 2017.

3. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tonttiedot

Nykytila	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
5211-8	2409	181	0,08
Tontti kaavamuu- toksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
5211-41	896	170+v30	0,22
5211-42	784	180+v30	0,27
5211-43	729	180+v30	0,29

Asemakaavan muutoksessa tonteille osoitetaan rakennusoikeudella kerrosalaa yhteensä 620 k-m².

Rakennusoikeuden kerrosala lisääntyy yhteensä 439 k-m².

Kaavamerkinnot

Käyttötarkoitus	AO	Erillispientalojen korttelialue
Tontti	41	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
Rakennusoikeus	180	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä
Rakennusoikeus	170+v30	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku ainoastaan maanpäälliseksi auto- suoja- ja talustilaksi varattavan kerrosalan neliömetrimäärän.
Kerrosluku	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Kattokaltevuus	$\alpha=18-34^\circ/\text{sa}$	Kattokaltevuus. Kattomuotona on käytettävä satulakattoa.
Rakentamistapa	sj-13	Tontti liittyy jälleenrakennuskauden rakentamistapaa edustavaan alueeseen. Uudisrakennukset on suunniteltava olemassa olevien rakennusten yksinkertaisuutta noudattaen.
Julkisivu	ju-18	Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää vaaleaksi peittomaalattua puuta tai vaaleaksi värjättyä rappausta.
Autopaikat	2ap/as	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
Hulevesi	hule-42(1)	Kiinteistön vettäläpäisemättömillä pinnoilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, tulee vettäläpäisemättömillä pinnoilta tulevia hulevesiä viivyttaa tontilla siten, että viivytysraken- teiden mitoitustilavuus on suluisissa mainittu

		kuutiometriäärä jokaista sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyksra- kenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.
Melumääräys	mes-8(3)	Alueen osa, jolle on rakennettava melusuojaksi ympäristöön sopiva meluaita. Suluissa oleva luku osoittaa aidan korkeuden metreissä.
Melumääräys	30ΔLAeq/II	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla jul- kisivuun kohdistuvan keskiäänitason ja sisällä asuintiloissa sallitun keskiäänitason erotuksen on oltava vähintään osoitetun luvun mukainen. Roomalaisella numerolla esitetään kerrokset, joita määräys koskee.
Yleismääräys	y-8684	Asemakaavaa varten on laadittu yleismääräys, joka on asemakaavakartassa. Luku tarkoittaa asemakaavan numeroa.

3.1 Kaavan vaikutukset

3.1.1 Kaavan vaikutukset ihmisten elinympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos tehostaa alueen maankäyttöä ja vastaa tontin omistajan laatimaa aloitetta. Rakentaminen on tavanomaista pientalorakentamista, eikä vaikuta heikentävästi alueen viihtyisyyteen.

Kaavassa osoitetut uudet rakennusalat sijaitsevat kadulta katsottuna nykyisen rakennuksen takana.

Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

Kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen luo valtatie 9:n suuntaan lisää melua estävää rakennetta, joka vähentää liikennemelun vaikutusta alueella.

3.1.2 Kaavan vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutos kohdistuu jo asuinkäytössä olevalle tontille, joten sillä ei ole vaikutuksia luonnonympäristöön. Kyseessä on rakennettuun ympäristöön liittyvä, suppeaa aluetta koskeva asemakaavan muutos, jolla ei ole lähiympäristöä laajempia ympäristövaikutuksia.

3.1.3 Kaavan vaikutukset yritystalouteen

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia yritystalouteen.

3.1.4 Ympäristön häiriötekijät

Alueelle kantautuu läheisen Valtatie 9:n liikennemelu, joka asettaa haasteita suunnitellulle asuinrakentamiselle.

Sito Oy:n laatiman meluselvityksen mukaan suunnittelualueen idänpuoleisen tontin pihalle ei saada kuin vähäisessä määrin ohjearvojen

(päiväaikana keskiäänitaso enintään 55dB) mukaista leikki- ja oleskelupihaa ilman meluntorjuntatoimia.

Piha-alueiden meluntorjunta edellyttää rakennusmassojen sijoittelua valtatie ja piha-alueiden väliin. Meluselvityksen perusteella on tarpeellista varmistaa, että rakennukset ja rakennelmat muodostavat yhtenäisen seinämän pihojen ympärille. Meluseinä mahdollistaa 8 metrin etäisyyden eri tonteilla sijaitsevien pientalojen välillä ja riittävän meluntorjunnan.

Liikennemelu aiheuttaa meluselvityksen mukaan vaatimuksia myös asuinrakennusten ulkoseinien ääneneristävyydelle. Selvityksen mukaan toisen kerroksen korkeudella olosuhteista ja ohjearvoista aiheutuva vaatimus äänitasoerosta ulko- ja sisätilan välillä on verrattain korkea (34dB ja 36dB), ja edellyttää asian huomioimista jatkosuunnittelun yhteydessä.

4. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

4.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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

4.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteutus voidaan aloittaa, kun yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavamuutoksen ja se on saanut lainvoiman.

4.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.