



RYYDYNPOHJA, VIHOLANKATU 12, TONTIN JAKAMINEN JA RAKENNUSOIKEUDEN LISÄÄMINEN

Asemakaava nro 8748

Diaarinumero: TRE:6146/10.02.01/2018

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

10.1.2019, tark. 18.3.2019, 29.4.2019



Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi ovat tehneet tontin nro 2580-6 omistajat 17.9.2018.

Asemakaavan muutos tuli vireille 10.1.2019 kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 10.-31.1.2019 väliseksi ajaksi.

Selostuksen liiteasiakirjat:

- Asemakaavakartta 10.1.2019, tark. 18.3.2019
- Havainnekuva 10.1.2019
- Asemakaavan seurantalomake 10.1.2019

1. LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista / Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Ryydynpohjan kaupunginosassa, noin kahdeksan kilometriä kaupungin keskustasta luoteeseen.

Kaupunginosa on vehreää pientaloaluetta, jonka rakennuskanta on eri vuosikymmeniltä ja varsin monimuotoista. Alueella on yhden perheen omakotitaloja, paritaloja ja rivitaloja. Suunnittelualueen korttelin tonttitehokkuudet vaihtelevat välillä $e=0,15-0,22$. Viereisten korttelien pientalotonttien tehokkuudet vaihtelevat välillä $e=0,14-0,33$.

Kunnalliset ja kaupalliset palvelut sijaitsevat noin 1,5 kilometrin päässä Liehahden liikekeskuksessa. Lähin paikallisliikenteen bussipysäkki sijaitsee noin 200 metrin etäisyydellä.

Tontti 2580-6 rajautuu naapuritonteista ja tiestä istutuksilla. Piha-alue on kulkureittejä lukuun ottamatta pääosin nurmipintaisia. Kaava-alue laskee loivasti luoteeseen, korkeuseroa tontilla on enimmillään noin kaksi metriä.

Tontin 2580-6 pinta-ala on 1144 m². Tontilla sijaitsee vuonna 1984 valmistunut puolitoistakerroksinen, kerrosalaltaan noin 160 m² suuruinen asuinrakennus. Tontti 2580-6 on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.

1.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

1.2.1 Pirkanmaan maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Hyväksymispäätöksestä on valitettu Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Pirkanmaan maakuntahallitus on 29.5.2017 MRL 201 §:n nojalla päättänyt maakuntakaavan voimaantulosta ennen kuin se on saanut lainvoiman. Maakuntakaava tuli päätöksen mukaisesti voimaan, kun päätöksestä kuulutettiin 8.6.2017. Maakuntakaavassa kyseinen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Merkinnällä osoitetaan asumisen kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet.



Kuva: Ote maakuntakaavasta, kaava-alue ympyröity punaisella

1.2.2 Tampereen kantakaupungin yleiskaava

Kantakaupungin yleiskaava 2040 on hyväksytty valtuustossa 15.5.2017. Kaupunginhallitus on määrännyt yleiskaavan osittain voimaan kuulutuksella 20.9.2018 lukuun ottamatta Hämeenlinnan hallinto-oikeuden kumoamia osia ja lidesjärven osayleiskaavan aluetta. Hallinto-oikeuden päätöksestä on valitettu korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi. Alue varataan pääosin asumiselle sekä sitä palveleville toiminnoille, mm. 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.

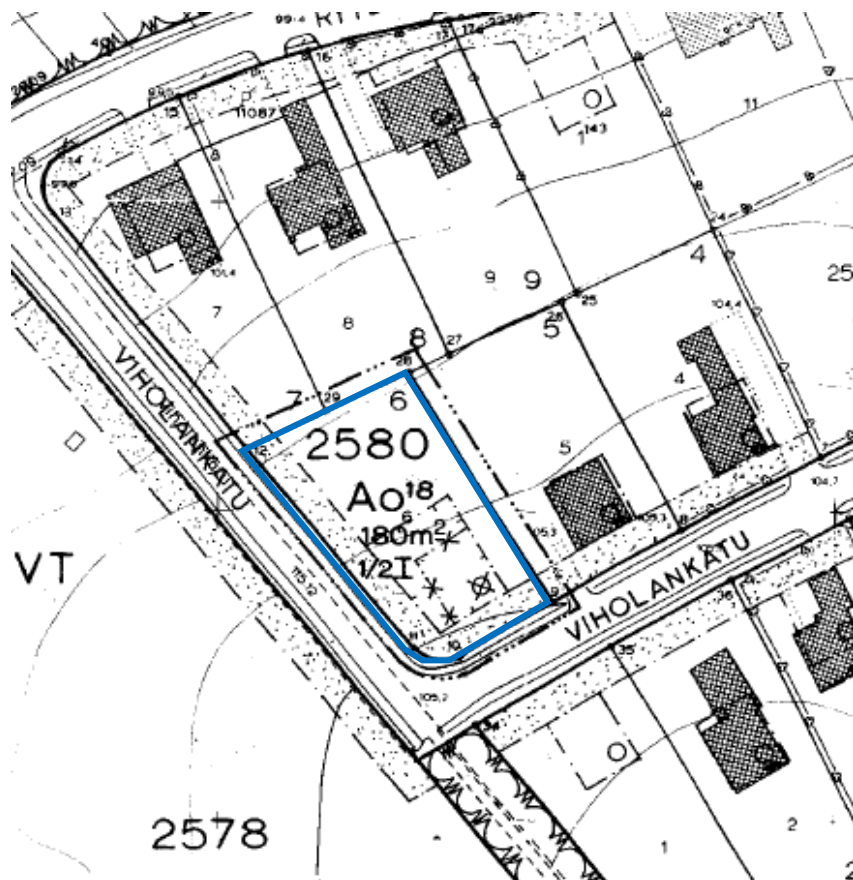


Kuva: ote kantakaupungin yleiskaava 2040:stä, kaava-alue ympyröity punaisella

1.2.3 Voimassa oleva asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa 6.8.1975 vahvistettu asemakaava nro 4924. Sen mukaan tontti nro 2580-6 on enintään kahden perheen omakoti-

rakennusten korttelialuetta. Varsinaisen kerrosalan lisäksi tontin rakennus-
alalle saa rakentaa maanpäällistä taloustilaa enintään 18 % sallitusta varsi-
naisen kerrosalan määrästä. Rakennusoikeus on 180 k-m² + 33 k-m². Ker-
rosluku on 1/2l.



Kuva: Ote asemakaavasta nro 4924, kaava-alue rajattu sinisellä

1.2.4 Tonttijako

Tonttijako (tunnus 1976) on hyväksytty 12.4.1960. Tontti on merkitty tontti-
rekisteriin 25.11.1963.

1.2.5 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kiinteistönmuodostusyksikön laatima
ja se on tarkistettu vuonna 2018.

2. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

2.1 Osallistuminen ja yhteistyö

2.1.1 Osalliset

- Kaavamuutoksen hakijat
- Naapurikiinteistöjen omistajat ja asukkaat
- Ryödynpohjan Omakotiyhdistys ry
- Kaupungin eri toimialat, viranomaiset ja liikelaitokset
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Muut ilmoituksensa mukaan

2.1.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavahanke tuli vireille 10.1.2019, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 10.-31.1.2019 väliseksi ajaksi. Palvelupiste Frenckelliin sekä kaavoituksen Internet-sivuille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin nähtävillä oloaikana tiedoksi osallisille. Siitä pyydettiin aloitusaikana kommentit tarvittavilta kaupungin toimialoilta ja viranomaistahoilta.

Nähtävilläoloaikana saatiin neljä mielipidettä, jotka tulivat yhteensä kuudelta eri kiinteistöltä sekä neljä kommenttia. Viheralueet ja hulevedet-yksiköllä, ympäristönsuojelulla, Pirkanmaan ELY-keskuksella ja Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ollut kaavamutoksesta huomautettavaa.

Mielipide 1:

Mielipiteessä otettiin kantaa uudisrakennuksen sijoittumiseen korttelissa sekä sijainnin aiheuttamaan haittaan naapuritontille, mm. näkymien sekä ulko-oleskelutilojen rauhan menettämisen osalta. Tonttitehokkuutta $e=0,25$ pidettiin alueelle liian korkeana.

Vastine:

Uudisrakennus sijoittuu korttelin ulkoreunalle Viholankadun varteen vastavalla tavalla kuin kadunvarren nykyiset asuinrakennukset. Korttelin keskelle jää rakentamisen jälkeen yhtenäinen puutarhavyöhyke, joka tosin ei Viholankatu 12 kohdalla enää ulotu lännessä aivan Viholankatuun asti.

Uudisrakennus sijoittuu yli 30 metrin päähän kyseisen naapurin olohuoneen seinälinjasta, mitä voidaan omakotialueella pitää melko pitkänä etäisyytenä. Kyse on normaalista, alueelle tyypillisestä omakotirakentamisesta minkä vaikutuksia naapuritontin näkymiin tai ulko-oleskelutiloihin voidaan pitää vähäisinä.

Korttelin tonttitehokkuudet vaihtelevat välillä $e=0,15-0,22$, joten kaavaehdotuksen tehokkuuksia $e=0,25-0,26$ ei voida pitää kaksinkertaisina verrattuna korttelin muiden tonttien tehokkuuksiin. Lähialueen 1950-luvulla laadittujen ensimmäisten asemakaavojen alueilla tonttitehokkuudet vaihtelevat välillä $e=0,14-0,23$. Tonteilla, joilla on myöhemmin tehty kaavamuutos, tehokkuudet ovat $e=0,25-0,33$. Kaavamuutos tukee Tampereen kaupungin täydennysrakentamistavoitteita.

Mielipide 2 (allekirjoitukset kuudelta eri kiinteistöltä):

Mielipiteessä vastustetaan tontin jakamista ja uudisrakennuksen rakentamista, koska uudisrakennus poikkeaa korttelissa voimassa olevan asemakaavan rakennusten sijoitteluperiaatteista. Uudisrakennuksen katsotaan rikkovan alkuperäisen asemakaavan harmonisesti suunnitellun rytmin sijainnillaan ja koollaan.

Vastine:

Uudisrakennus sijoittuu korttelin ulkoreunalle Viholankadun varteen vastavalla tavalla kuin kadunvarren nykyiset asuinrakennukset. Kadun varressa on säilytetty nykyinen istutettavan alueen osan merkintä, joten kadunvarren ilme säilyy periaatteeltaan samana kuin Viholankadulla on nyt. Korttelin keskelle jää rakentamisen jälkeen yhtenäinen puutarhavyöhyke, joka tosin ei Viholankatu 12 kohdalla enää ulotu lännessä aivan Viholankatuun asti.

Korttelin muilla tonteilla voimassa olevassa asemakaavassa asuinrakennuksille on osoitettu rakennusoikeutta 180 k-m^2 . Kaupungin rekisterin mukaan toteutuneet asuinrakennusten kerrosalat korttelissa vaihtelevat välillä

115-200 k-m². Uudisrakennuksen rakennusoikeus on 135 k-m². Korkeudeltaan se vastaa korttelin asuinrakennuksia, joista monessa on osittain maanpäällinen kellarikerros (sis. talous- ja asuintiloja) ja jonka yläpuolella on yksi asuinkerros.

Mielipide 3:

Mielipiteessä vastustetaan tontin jakamista ja rakennusoikeuden lisäämistä koska se vähentää kadunvarren pysäköintipaikkoja, joista on jo nyt puuttetta Viholankadulla.

Vastine:

Uudelle muodostettavalle tontille on osoitettavissa kaksi autopaikkaa, joten voidaan olettaa että uudisrakennuksen autot mahtuvat omalle tontille. Tie-liikennelain mukaan ajoneuvoa ei saa pysäyttää eikä pysäköidä sellaiseen paikkaan eikä siten, että siitä aiheutuu vaaraa tai että liikenne tarpeettomasti estyy tai häiriytyy. Nykytilanteen mahdollistamaa naapurien kadunvarsipysäköintiä hakijan tontin kohdalla ei ole katusuunnitelmissa eikä sitä ole erikseen merkitty liikennemerkillä, joten kyseessä ei ole pysyvä pysäköintijärjestely vaan olosuhteiden mahdollistama tilanne, joka on mahdollista muuttaa.

Mielipide 4:

Mielipiteessä vastustetaan tontin jakamista ja otetaan kantaa uudisrakennuksen sijoittumiseen korttelissa ja sen vaikutukseen naapuritontin ulko-oleskelualueeseen sekä näkemäesteen muodostumiseen.

Vastine:

Uudisrakennus sijoittuu korttelin ulkoreunalle Viholankadun varteen vastavalla tavalla kuin kadunvarren nykyiset asuinrakennukset. Kadun varressa on säilytetty nykyinen istutettavan alueen osan merkintä, joten kadunvarren ilme säilyy periaatteeltaan samana kuin Viholankadulla on nyt. Korttelin keskelle jää rakentamisen jälkeen yhtenäinen puutarhavyöhyke, joka tosin ei Viholankatu 12 kohdalla enää ulotu lännessä aivan Viholankatuun asti. Uudisrakennus sijoittuu alarinteeseen, naapuritontista itään, joten se ei tule naapurin kohtisuorien näkymien eteen.

28.2.2019 järjestettiin asemakaavan lähivaikutusalueen asukkaille tapaaminen, johon tuli paikalle n. 10 lähialueen asukasta. Tapaamisessa keskusteltiin mm. tontinjaon periaatteista, alueen pysäköintiongelmasta, kaavamutoksesta sekä sen vaikutuksista kortteliin ja Viholankadun kadunvarsipysäköintiin. Iso osa osallistujista vastusti tontin jakamista.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 4.-18.4.2019 ja siitä saatiin yksi muistutus, jonka oli allekirjoittanut kahdeksan naapuria. Alkuperäinen muistutus on yhdyskuntalautakunnalle menevän päätöksen liitteenä.

Muistutuksessa todettiin mm., että kaavamutoksen yhteydessä tontille suunniteltavaa asuinrakennusta vastustetaan koska se rikkoo alkuperäisen asemakaavan harmonisen suunnittelun rytmin sijainnillaan ja koollaan. Muut korttelin talot sijaitsevat tonttien etureunoissa symmetrisesti, ja keskelle jää puutarha-alue. Muistutuksessa otettiin myös kantaa kiinteistön omistussuhteisiin.

Vastine:

Uudisrakennus sijoittuu korttelin ulkoreunalle Viholankadun varteen vastavalla tavalla kuin kadunvarren nykyiset asuinrakennukset. Kadun varressa on säilytetty nykyinen istutettavan alueen osan merkintä, joten ka-

dunvarren ilme säilyy periaatteeltaan samana kuin Viholankadulla on nyt. Korttelin keskelle jää rakentamisen jälkeen yhtenäinen puutarhavyöhyke, joka tosin ei Viholankatu 12 kohdalla enää ulotu lännessä aivan Viholankatuun asti. Hanke tukee kaupungin täydennysrakentamistavoitteita, kiinteistön omistussuhteet eivät vaikuta kaavamuutoksen vireille laittamisen harkintaan.

2.2 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen hakijan tavoitteena on jakaa tontti 2850-6 kahdeksi rakennuspaikaksi ja lisätä tontin rakennusoikeutta. Kaavan laatijan tavoitteena on suunnittelutyön yhteydessä selvittää hakijoiden suunnitelmien toteuttamiskelpoisuus kaavamuutosalueella. Suunnittelussa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne. Täydennysrakentaminen sovitetaan ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Suunnitelma tukee kaupungin täydennysrakentamistavoitteita.

3. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tonttitiedot

Jaettava tontti	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
2580-6	1144	213	0,19
Muodostuvat uudet tontit			
2580-14	543	135	0,25
2580-15	601	160	0,26

Asemakaavan muutoksessa tonteille osoitetaan kerrosalaa yhteensä 295 k-m².

Kerrosala lisääntyy 82 m².

Kaavamerkinnot

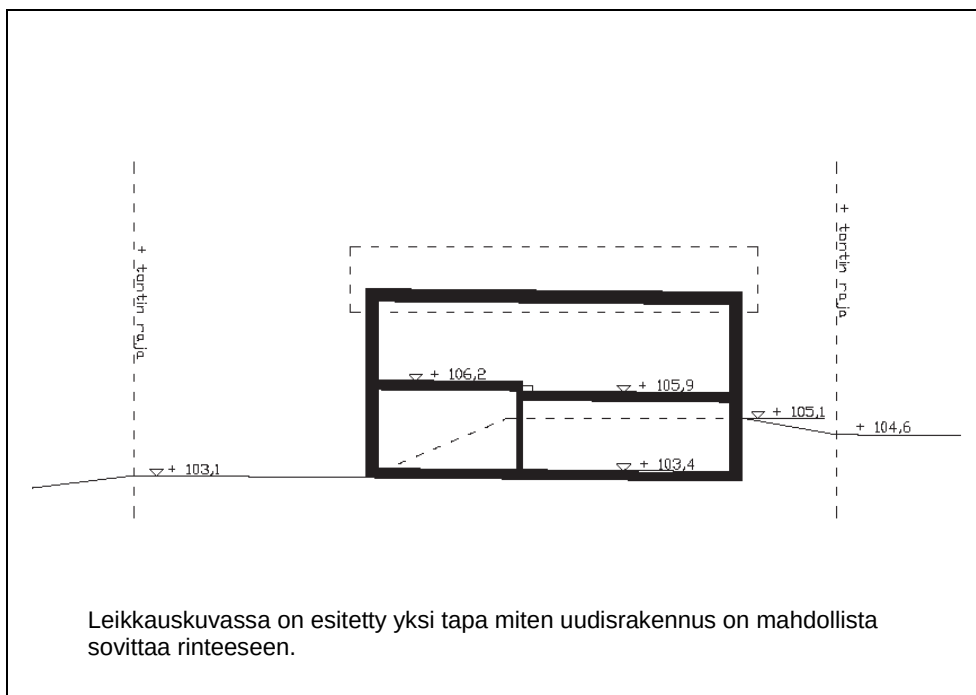
Käyttötarkoitus	AO	Erillispientalojen korttelialue
Rakennusoikeus	160	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Kerrosluvu	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	riv 20%	Rakennuksen ensimmäisessä, rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa tulee vähintään prosenttiluvun osoittama määrä ylemmän kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan luetta- vaksi tilaksi.
Autopaikat	2ap/as	Asuntoa kohti tulee rakentaa vähintään kaksi autopaikkaa.
Hulevedet	hule-42(1)	Kiinteistön vettäläpäisemättömillä pinnoilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, tulee vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivyttaa tontilla siten, että viivytysrakenteiden mitoituslavuus on suluissa

		mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa vet- täläpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Vii- vytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin ku- luessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.
Kattokaltevuus	18 °	Kattokaltevuus

3.1 Kaavan vaikutukset

3.1.1 Kaavan vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutos mahdollistaa tontilla tavanomaisen pientalorakentamisen, joten sillä ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin tai elinympäristöön. Uudisrakennus sijoittuu rinteeseen samaan tyyliin kuin useimmat korttelin asuinrakennukset, rakennus on maanpäällisiltä osiltaan osittain yksikerroksinen ja osin kaksikerroksinen. Tontin ja naapuritonttien rajoilla on kasvillisuutta ja lisää on istutettavissa. Uudisrakennuksen mahdollisesti aiheuttamaa häiriötä naapurien ulko-oleskelutiloille on mahdollista vähentää monin tavoin.



3.1.2 Kaavan vaikutukset maahan ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavamuutos mahdollistaa tontilla tavanomaisen pientalorakentamisen, joten sillä ei ole merkittäviä vaikutuksia maahan ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.

3.1.3 Kaavan vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Rakentaminen on tavanomaista pientalorakentamista ja se kohdistuu jo asuinkäytössä olevalle tontille, joten sillä ei ole vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.

- 3.1.4 Kaavan vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.

Kaavamuutos tehostaa alueen maankäyttöä. Uudisrakennus tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon. Yhden uuden rakennuspaikan aiheuttama lisäliikenne ei vaikuta kuormittavasti alueen liikennemääriin.

- 3.1.5 Kaavan vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Rakentaminen on tavanomaista pientalorakentamista, joka kaavamääräyksillä sopeutetaan ympäröivän alueen rakennuskantaan. Kortteli ei sisälly Museoviraston määrittelemiin RKY-alueisiin (valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö) eikä Kantakaupungin yleiskaava 2040 määrittelemiін arvokkaisiin jälleenrakennuskauden alueisiin. Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

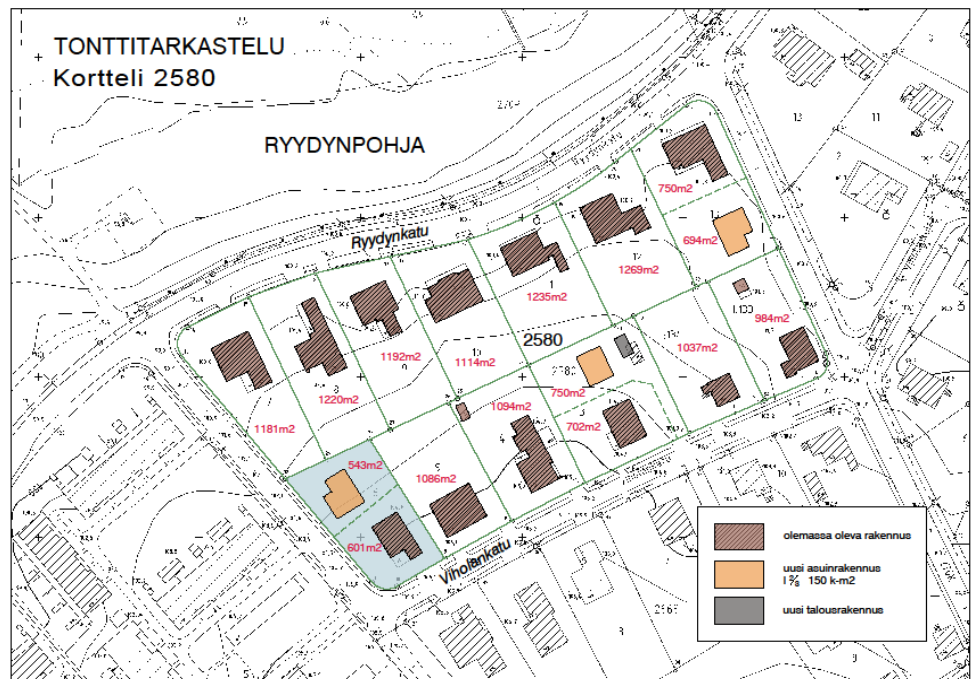
- 3.1.6 Kaavan vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yrittäjävaikutukset)

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Lähiympäristön kaavallinen tarkastelu

Yhdyskuntalautakunnan antaman pöytäkirjan mukaan pinta-alaltaan alle 1400 m²:n suuruisten tonttien jako edellyttää aluekohtaista tarkastelua tonttien jakamismahdollisuuksista muun muassa ympäristö- ja kaupunkikuvallisten tekijöiden perusteella.

Asemakaavamuutoksen kohteena oleva Viholankatu 12 tontti on alle tämän rajan ja lähialueesta on tästä johtuen toteutettu tarkastelu, jossa on tutkittu tonttien jakomahdollisuuksia. Viholankadun ja Ryydyndkadun varren pientalotontit ovat kooltaan 984-1 452 m² ja suorakaiteen muotoisia. Rakennukset sijoittuvat yhtenäisesti kadun varteen. Tonttien pinta-alan ja niillä olemassa olevien rakennusten koon ja sijainnin perusteella korttelissa on Viholankatu 12 lisäksi kaksi tonttia, jotka olisi todennäköisesti mahdollista jakaa.



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

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.