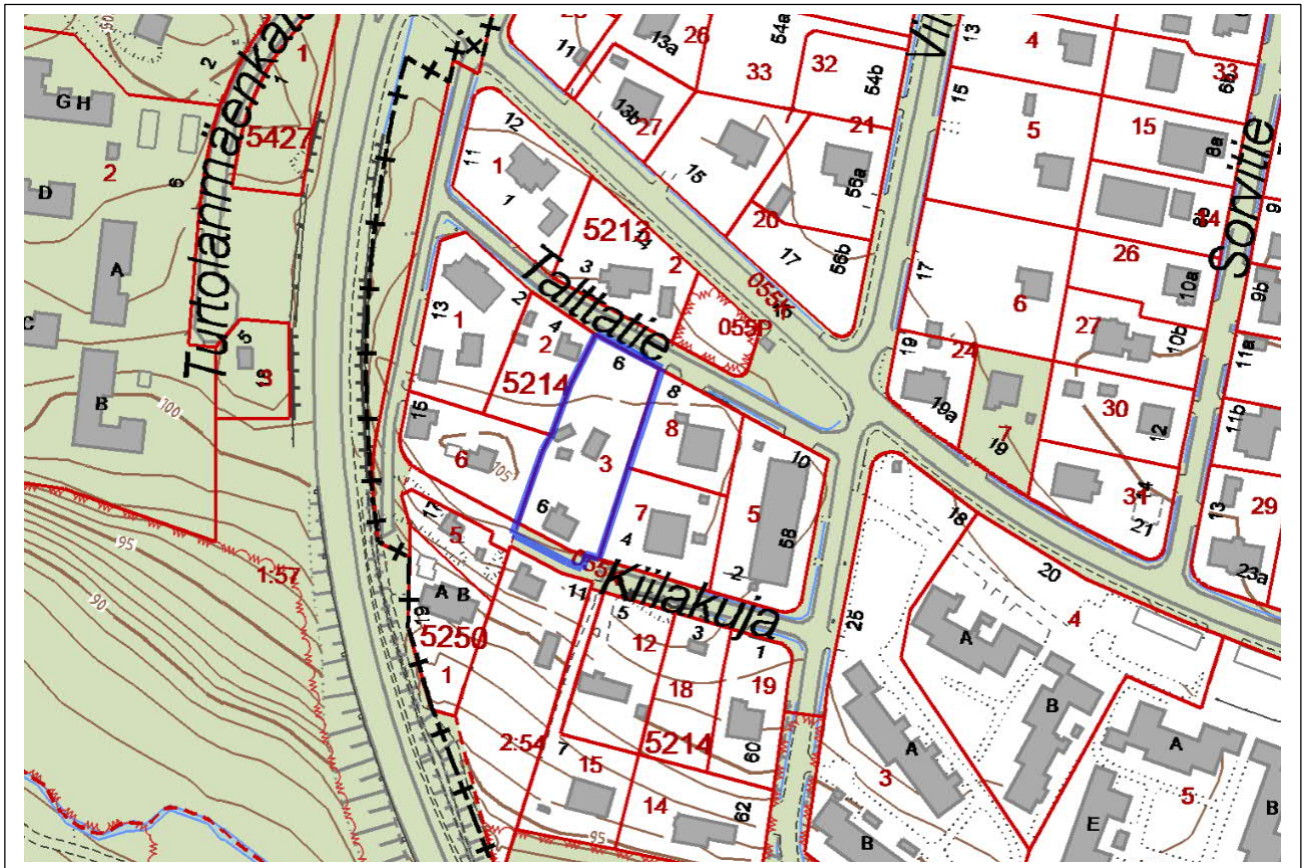


Viiala, Talttatie 6, rakennusoikeuden lisääminen

Asemakaavan selostus

16.5.2019



Viiala, Talttatie 6, rakennusoikeuden lisääminen. Asemakaavamuutos.

ASEMAKAAVA NRO 8759

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 16.5.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8759.

Muutoksella lisätään tontin rakennusoikeutta kattamaan kaksi asuinpientaloa. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Viialan kaupunginosan korttelin 5214 tonttia nro 3 ja korttelin osa.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Viialan kaupunginosan korttelin 5214 osa.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, kaavoitusarkkitehti
Altti Moisala.

Diaarinumero:

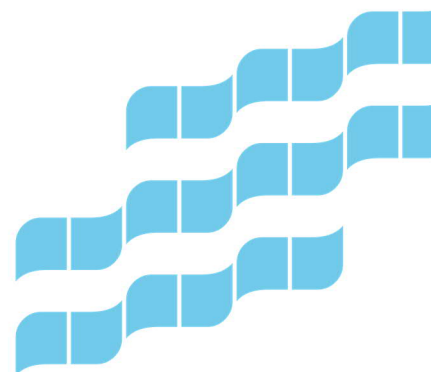
TRE:286/10.02.01/2019, pvm 11.1.2019

Vireille tulo:

16.5.2019

Kaavan nimi ja tarkoitus

Viiala, Talttatie 6, rakennusoikeuden lisääminen. Asemakaavamuutos.
Asemakaava numero 8759.



1 ASEMAKAAVAN KUVAUS

1.1 Tontin rakennusoikeus kasvaa

Tontille osoitetaan rakennusoikeutta erillispientalojen rakentamista varten kahdelle rakennusalueelle yhteensä 360 k-m² ja varastorakennusta varten yhteensä 60 k-m². Tontin rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksen johdosta 170 k-m². Uusi tonttitehokkuus e (rakennusoikeus kerrosneliömetreinä jaettuna tontin pinta-alalla) on 0,27. Tonttijako suoritetaan erikseen, kaavakartassa on esitetty ohjeellisenä yksi mahdollinen jakotapa.

Nykytila	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
5214-3	1455	250	0,17
055K	78	0	0
Tontit kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
5214- (9)	1533	360+v60	0,27
5214-20 (ohjeell.)	728	180+v30	0,29
5214-21 (ohjeell.)	805	180+v30	0,26

1.2 Kaksikerroksisia pientaloja

Tontti osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi. Rakennukset on sijoitettava osoitetuille rakennusaloille. Asuinrakennuksessa saa olla enintään kaksi kerrosta. Katon tulee olla satulakatto, jonka kaltevuus on 18-34 astetta.

Käyttötarkoitus	AO	Erillispientalojen korttelialue.
Tontti	20	Ohjeellisen tontin numero.
Rakennusoikeus	180+v30	Asuntokerrosalan ja maanpäällisen autosuoja- ja taloustilan kerrosalan neliömetrimäärät.
Kerrosuku	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Autopaikat	2 ap/as	On rakennettava kaksi autopaikkaa asuntoa kohden.
Kattokulma	$\alpha = 18-34^\circ / sa$	Asuinrakennusten kattokaltevuus. Kattomuotona on käytettävä satulakattoa.

Hulevesimääräys	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 mitoitustilavuus on suluissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.
-----------------	------------	--

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

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

2 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 11.1.2019 tontin pääosan omistajien toimesta. Kaavatonttiin kuuluvasta Kiilakujan entisestä katualueesta on tehty ehdollinen kauppa maa-alueen haltijan Tampereen kaupungin ja tontin pääosan omistajien välillä.

2.1 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena rakennusoikeuden lisääminen siten, että nykyisen tontin alueelle on mahdollista rakentaa kaksi uutta asuinpientaloa. Nykyiset rakennukset tullaan todennäköisesti purkamaan.

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

Suunnittelualue sijaitsee Etelä-Tampereella noin 5,5 km päässä keskustasta kaakkoon, Viialan kaupunginosassa osoitteessa Talttatie 6.

Asemakaavamuutoskohde käsittää korttelin nro 5214 tontin nro 3 ja viereisen entisen katualueen osan, jotka yhdessä muodostavat kaavatontin 9. Poistettavan asemakaavan mukaista tonttijakoa ei ole suoritettu. Alue rajautuu pohjoisessa Talttatiehen, kaakossa Kiilakujaan ja muissa suunnissa muihin pientalotontteihin.

Tontin 3 pinta-ala on 1455 m² ja sillä sijaitsee vuonna 1939 valmistunut asuinrakennus, jonka kerrosala on 95 m² sekä pari pienempää talousrakennusta. Tontin rakennusoikeus on 250 m² ja tehokkuus e=0,17. Tontti on yksityisessä omistuksessa. Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon. Entinen katualue on pinta-alaltaan 78m².



Tontin asuinrakennus ja näkymä tontille Talttatieltä. © Tampereen kaupunki 2019.

2.2.2 Lähialue

Alueen ympäristö on vehreää ja puustoista pientaloaluetta, jota on rakennettu voimakkaammin jälleenrakennuskauden aikaan ja täydennysrakennettu viime vuosikymmeninä.

Suunnittelualueen lähiympäristössä on eri-ikäisiä omakotitaloja, kaksikerroksinen purkamista odottava rivitalo ja pieni puistoalue. Vilkasliikenteinen Turtolantie ja Viialan läpiajoon käytetty Vasaratie kulkevat korttelin päässä. Tampereen ohikulkutieltä kantautuu jonkin verran liikennemelua. Läheiset liikenneväylät heikentävät hieman alueen ilmanlaatua.

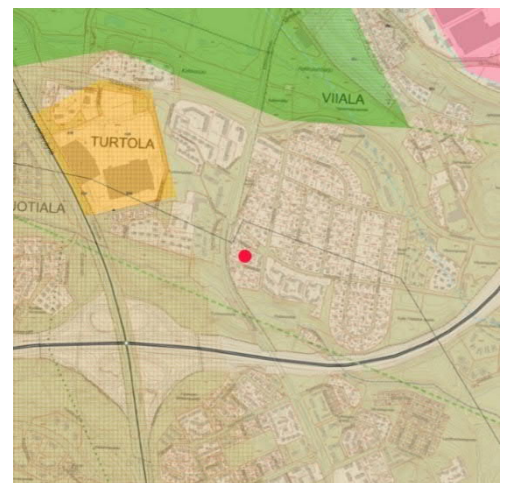
2.2.3 Palvelut

Lähin päiväkotit sijaitsee alle puolen kilometrin päässä tontista. Puolentoista kilometrin päässä ovat Messukylän (luokat 1.-6.) ja Kaukajärven (luokat 1.-9.) koulut. Lähimmät joukkoliikennepysäkit sijaitsevat 300 metrin päässä. Hieman yli puolen kilometrin päässä suunnittelualueesta on iso automarket.

3 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

3.1 Maakuntakaava

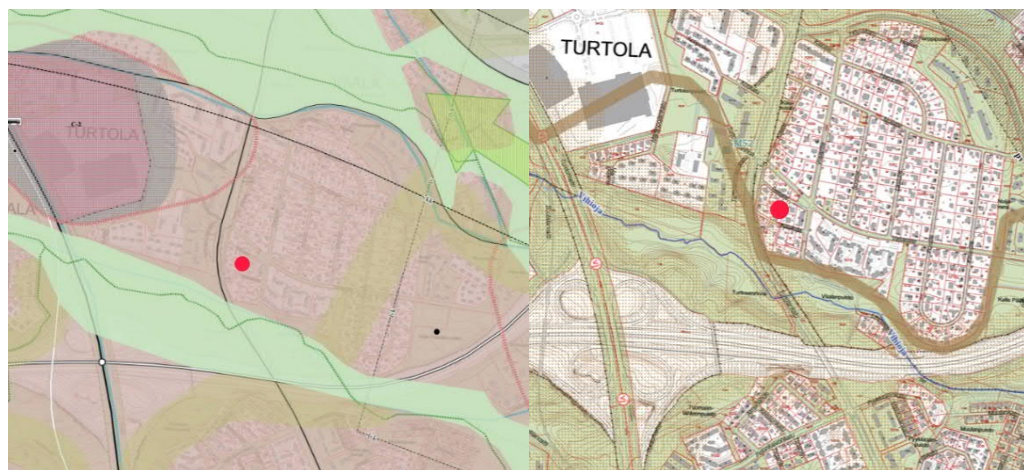
Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019. Maakuntakaavassa kyseinen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja se kuuluu kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeseen.



Ote maakuntakaavasta 2040

3.2 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.



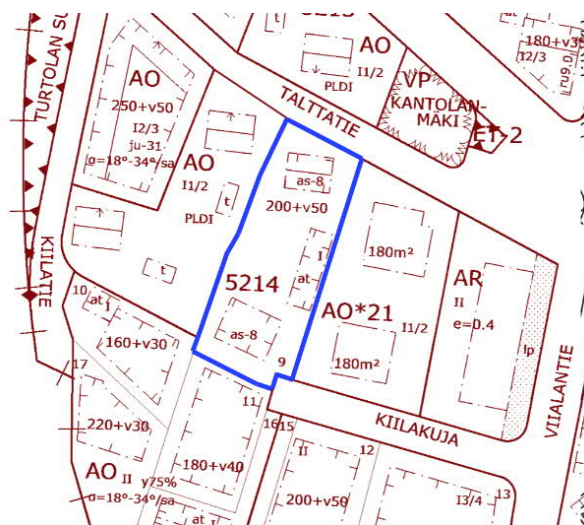
Kantakaupungin yleiskaava 2040. Kartat 1 (yhdyskuntarakenne) ja 2 (viherympäristö ja vapaa-aika) sekä kartat 3 (kulttuuriperintö) ja 4 (kestävä vesitalous, ympäristöterveys, yhdyskuntatekninen huolto).

Yleiskaavassa alue on merkitty asumisen alueeksi. Alue varataan pääosin asumiselle sekä sitä palveleville toiminnoille, mm. virkistys- ja suojaviheralueille, lähipalveluille sekä nykyiselle ja uudelle ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomalle elinkeinotoiminnalle. Alueelle sijoittuvien yksityisten rakentamishankkeiden yhteydessä varaudutaan tarvittaessa julkisten palvelujen tarvitsemiin tilavarauksiin. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomioita kulttuuriympäristön arvoihin.

Alue kuuluu melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueeseen ja Viinikanojan valuma-alueeseen.

3.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro 7843, joka on vahvistettu 11.6.2003. Asemakaavassa tontti on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi. Rakennukset saavat olla enintään kaksikerroksisia, ja ylimmän kerroksen kerrosalaan laskettava pinta-ala saa olla enintään 75% alemman kerroksen kerrosalaan laskettavasta pinta-alasta. Katon tulee olla satulakatto ja kattokulman pitää olla 18°-34°. Tontille on merkitty rakennusoikeutta asuinrakennuksille 200 k-m² ja varistorakennuksille 50 k-m² sekä kahden yksiasuntoisen pientalon ja yhden autotalli- ja talousrakennuksen rakennusalat.



Ajantasa-aseenakaava

3.4 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla on voimassa 9.1.1952 hyväksytty tonttijako nro 3192. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 7.3.1961. Tonttijako ei ole 11.6.2003 päivätyn asemakaavan nro 7843 mukainen. Tontista puuttuvasta maa-alueesta on tehty ehdollinen kauppa.

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kiinteistönmuodostuksen laatima ja se on tarkistettu vuonna 2019.

3.5 Meluselvitys

Suunnittelualue kuuluu melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueeseen. Kohteesta laaditun meluselvityksen perusteella alueella ei ole tarvetta torjua melua erityisillä esteillä tai rakenteilla.

4 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 16.5.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto (asemakaavakartta, asemakaavaselostus ja havainnekuva) kuulutettiin nähtäville 16.5.2019 – 6.6.2019.

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
- Viialan omakotiyhdistys ry
- Muut ilmoituksensa mukaan

4.1.2 Valmisteluaineistosta esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Valmisteluaineistosta annettiin kolme kommenttia viranomaisilta ja kaksi mielipidettä. Terveystensuojelulla ei ollut huomautettavaa. Ympäristönsuojelulla ei ole kommentoitavaa. Viheralueet ja hulevedet toteaa, että hulevesiä koskeva määräys riittää.

Idän puolisen tontin naapuri ei hyväksy rakennusoikeuden lisäämistä, kuten luonnoksessa on esitetty, ja kysyy kuinka kauas autotallit tulevat tontin rajasta.

Naapuri Talttatie 3:sta ei tahdo rakennusoikeutta suurennettavaksi. Talttatien liittymän tulisi olla turvallinen ja ajon tapahduttava mieluummin tontin toiselta puolelta. Rakennuksen tulisi sijoittua mahdollisimman kauas Talttatiestä.

Vastine mielipiteisiin:

Autotallien rakennusala on sijoitettu neljän metrin päähän tonttien rajasta, mistä ei aiheudu haittaa naapurin mahdollisille rakennushankkeille.

Suunnittelualueen tontille on lisätty rakennusoikeutta siten, että lisärakentaminen on mahdollista. Tonttitehokkuus ei ylitä alueen muiden tonttien tonttitehokkuutta ja rakennukset eivät muodostu ympäröiviä rakennuksia kookkaammiksi. Rakennusoikeuden lisäystä voi pitää kohtuullisena.

Ajo kummallekin tontille tapahtuu lähimmältä kadulta.

Talttatien puoleisen rakennuksen rakennusala on sijoitettu 3,5 metrin päähän katutilasta. Etäisyys ei ole pienempi kuin muilla Talttatien varrella olevilla rakennuksilla.

4.2 Asemakaavaehdotus

Ehdotus uudeksi asemakaavaksi esitellään yhdyskuntalautakunnalle, joka päättää sen asettamisesta nähtäville.

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 16.5.2019
- Asemakaavakartta 16.5.2019
- Asemakaavan seurantalomake
- Havainnepiirros
- Meluselvitys, Ramboll Oy, 19.3.2019