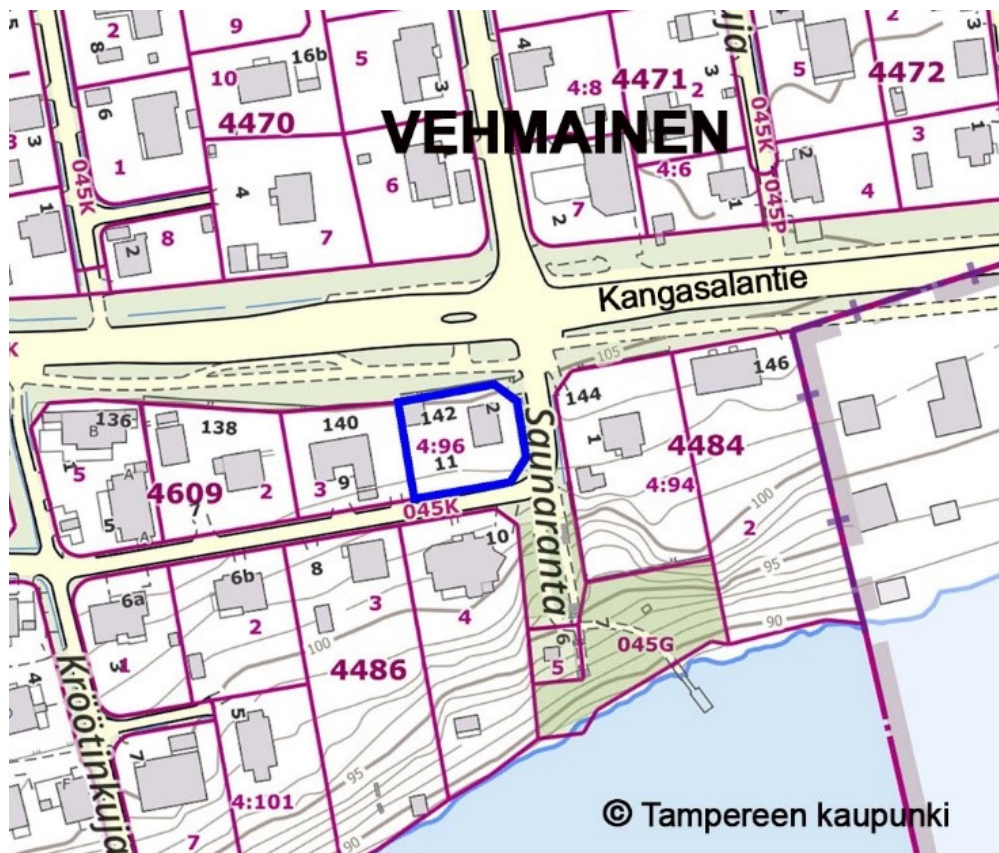


Vehmainen, Saunaranta 2, käyttötarkoituksen muutos ja rakennusoikeuden lisääminen, asemakaava nro 8936

Asemakaavan selostus

30.3.2023, tark. 8.5.2023



Vehmainen, Saunaranta 2, käyttötarkoituksen muutos ja rakennusoikeuden lisääminen

ASEMAKAAVA NRO 8936

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 30.3.2023 päivättyä ja 8.5.2023 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8936.

Muutoksella tontin käyttötarkoitusta muutetaan ja rakennusoikeutta lisätään. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Vehmaisten kaupunginosan korttelin 4609 tonttia 4.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Vehmaisten kaupunginosan korttelin 4609 tontti nro 4.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus,
toimistoarkkitehti Marjukka Huotari

Diaarinumero:

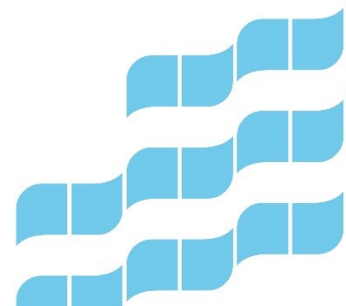
TRE: 5055/10.02.01/2022

Vireille tulo:

30.3.2023

Kaavan nimi ja tarkoitus

Vehmainen, Saunaranta 2, käyttötarkoituksen muutos ja rakennusoikeuden lisääminen,
asemakaavamuutos. Asemakaava numero 8936.



1 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 30.6.2022.

1.1 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on tontin käyttötarkoituksen muuttaminen ja rakennusoikeuden lisääminen. Tontille on tarkoitus rakentaa kaksi kytkettyä pientaloa.

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.

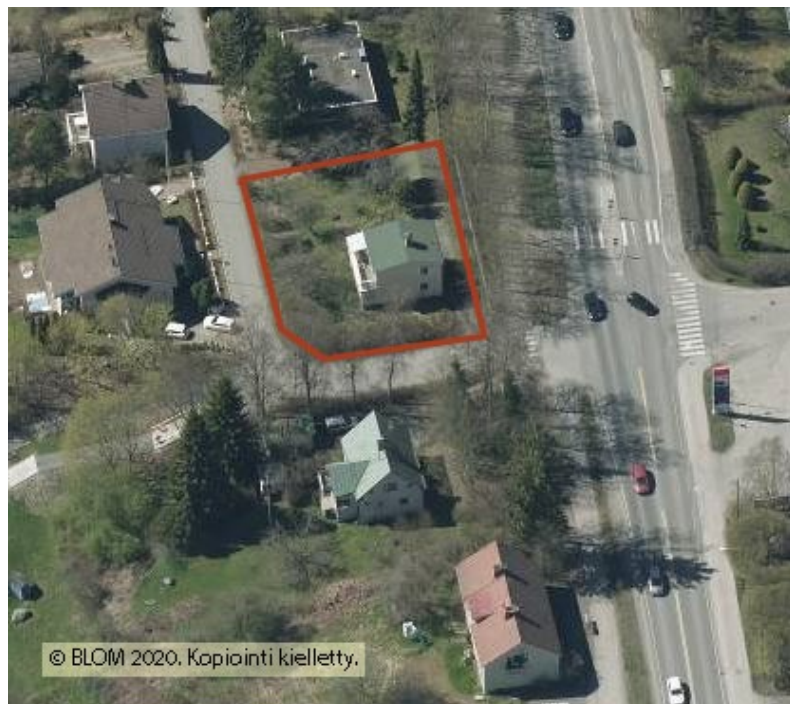
1.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.2.1 Asemakaava-alue

Asemakaavan muutos koskee Tampereen kaupungin Vehmaisten kaupunginosan korttelin 4609 tonttia 4 (4:96). Suunnittelualue sijaitsee noin 10 km itään kaupungin keskustasta osoitteessa Saunaranta 2, Kaukajärven rannan tuntumassa Kangasalantien, Saunarannan ja Ryötinkadun risteyksessä.

Tontti on yksityisomistuksessa, ja sen pinta-ala on 726 m². Tontilla sijaitsee kaksikerroksinen asuinrakennus vuodelta 1939 sekä talousrakennus. Asuinrakennuksen kerrosala on 132 m² (Facta-tietokannan mukaan).

Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.



Kuva 1. Ilmakuva lännestä



Kuva 2. Ilmakuva idästä

1.2.2 Lähialue

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö on pientalovaltaista aluetta. Alueen tonttitehokkuudet vaihtelevat välillä 0,09 - 0,47, ja asuintalot ovat eri vuosikymmeniltä. Kangasalantietä länteen päin on paljon uudehkoa, tiiviimpää pari- ja rivitalorakentamista.

Saunarannan uimaranta on vieressä. Ympäristössä kasvaa paljon puita. Kangasalan kaupungin raja on vajaan sadan metrin päässä.

Vehmaisten päiväkotiin ja kouluun on matkaa noin 500 metriä, kuten myös Vehmaisten liikekeskukseen.

1.3 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

1.4 Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019. Maakuntakaavassa 2040 kyseinen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.



Kuva 3. Ote maakuntakaavasta 2040

1.5 Yleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisesta Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja valtuuston hyväksymästä Kantakaupungin

vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017-2021. Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi.

Kangasalantiellä kulkee pyöräliikenteen alueellinen pääreitistö.

Tontilla kulkee ohjeellinen ekologinen yhteys. Ohjeellinen virkistysyhteys on merkitty kulkevaksi Ryötinkatua pitkin.

Alue on melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueella ja Viinikanojan valuma-aluetta.



Kuva 4. Ote kantakaupungin yleiskaava 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – vk 2017-2021. Vasemmalla kartta 1, yhdyskuntarakenne. Oikealla kartta 2, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut



Kuva 5. Ote kantakaupungin yleiskaava 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – vk 2017-2021. Vasemmalla kartta 3, kulttuuriperintö. Oikealla kartta 4, kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto

1.6 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 19.9.1979 vahvistettu asemakaava numero 5537 (korttelinumeron muutos). Asemakaavassa tontti on merkitty asunto- ja liikekortteliksi. Omakotirakennuksen pinta-ala saa nolla enintään 10 m leveä ja 12 m pitkä, räystäskorkeus saa olla max 5 m ja kattokaltevuus 1:11/2. Aiemmin tontilla oli voimassa asemakaava numero 1021 (vahvistettu 1.10.1958).



Kuva 5. Ajantasa-asemakaava nro 5537.

1.7 Suunnittelun tueksi tehdyt selvitykset

Palstoittamalla syntyneet alueet

Alue kuuluu palstoittamalla syntyneisiin alueisiin, joista on tehty selvitys Tampereen kaupungin toimesta 2019.

Vehmaisissa sijaitsee paljon ennen alueen ensimmäistä asemakaavaa rakennettuja taloja. Kortteleissa ovat kuitenkin sekoittuneet eri aikakausina rakennetut talot. Kaukajärven rantaan, Kangasalantien eteläpuolelle, on rakennettu paljon uusia pari- ja rivitaloja, jotka muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden julkisivujen samankaltaisuudella ja värityksellä. Yhtenäisiä palstoittamalla syntyneitä alueita ei varsinaisesti ole säilynyt.

Meluselvitys

Meluselvitys laadittiin helmikuussa 2023 laskennallisen melumallinnuksen avulla ja alustavan kaavaluonnoksen perusteella. Tontti sijaitsee ns. vanhalla alueella, joten Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisesti tarkasteltavana ohjearvotasona käytetään päivällä 55 dB ja yöllä 50 dB.

Nykytilanteessa melutaso tontin piha-alueella on päivisin < 45-65 dB ja öisin <45-55 dB. Melutason ohjearvot (päiväaika 55 dB, yöaika 50 dB) alittuvat rakennusten etelä-, länsi- ja luoteispuolella. Oleskelualueet voidaan sijoittaa näille alueille.

Ennustetilanteessa ohjearvot alittuvat myös rakennusten etelä-, länsi- ja luoteispuolella, ja oleskelualueiden sijoittaminen alueille on mahdollista.

Mallinnuksen perusteella nykytilanne on melun osalta määräävä, koska nykytilanteen liikennemäärä Kangasalantiellä on ennusteliikennemäärää suurempi.

Ulko-oleskelualueet tulee sijoittaa melulta suojassa oleville alueille, joita ovat kiinteistön etelä-, länsi- luoteisosat.

Julkisivuihin kohdistuva melutaso ei selvityksen mukaan ylitä ohjearvoja. Päiväajan ohjearvon ja mallinnustulosten perusteella julkisivun äänieristävyysvaatimus on korkeimmillaan 28 dB.

1.8 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla on voimassa 22.5.1959 hyväksytty tonttijako (tunnus 1820). Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 20.2.1930.

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu vuonna 2023.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Asemakaavan rakenne

Tontille osoitetaan rakennusoikeutta asuinpientalon rakentamista varten 210 kerrosneliometriä (jatkoissa k-m²). Tontin rakennusoikeus kasvaa 30 k-m². Uusi tonttitehokkuus e (rakennusoikeus kerrosneliometreinä jaettuna tontin pinta-alalla) on 0,29.

Nykytila	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
4609-4	726	180	0,25

Kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
4609-4	726	210	0,29

2.2 Kaavamerkinntät ja -määräykset

Kaavamerkinntät ja -määräykset ovat liitteenä olevassa asemakaavakartassa.

2.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutukset on arvioitu maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1§ mukaisesti.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavan muutos tiivistää vähäisesti yhdyskuntarakennetta. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

Tontin ulko-oleskelualueet sijoitetaan melulta suojassa oleville alueille.

Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Ei merkittäviä vaikutuksia.

Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualue on osa jo rakennettua kaupunkiympäristöä. Vaikutukset rajoittuvat tontin alueelle.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Asemakaavan toteuttaminen ei muuta alueen yhdyskuntarakennetta.

Muutosalue sijaitsee vilkkaasti liikennöidyn Kangasalantien varrella, mutta

Saunarannan liikenne ei kasva olennaisesti kaavamuutoksen myötä.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Lähiympäristössä on erinäköisiä asuinrakennuksia eri vuosikymmeniltä, joten muutos on vähäinen, eikä se muuta alueen luonnetta tai kulttuurihistoriallista arvoa.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

3 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 30.3.2023, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 30.3.-27.4.2023.

3.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset

- Kaavamuutoksen hakija
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähivaikutusalue)
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Tampereen Vehmainen Seura ry
- Muut ilmoituksensa mukaan

3.2 Vireilletulo- ja valmisteluvaihe

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 30.3.-27.4.2023 välisen ajan. Aineistosta saatiin kolme kommenttia (Pirkanmaan maakuntamuseo, Viheralueet ja hulevedet-yksikkö, Ympäristönsuojelu).

Ympäristönsuojelu kommentoi, että asemakaavaan tulee lisätä meluselvityksessä esitetty määräys: ulko-oleskelualueet tulee sijoittaa melulta suojassa oleville alueille, joita ovat kiinteistön etelä-, länsi-luoteisosat.

Asemakaavoitus:

Asemakaavaan lisätään yleismääräys: ” Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että asuintiloille, parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjeavot alittuvat. Vaiheittain rakennettaessa tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden, parvekkeiden ja terassien melusuojausten toteutuminen vaatimusten mukaisesti tarvittaessa tilapäisiä meluntorjuntarakenteita hyödyntäen.”

3.3 Asemakaavaehdotus

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

3.4 Asemakaavan hyväksyminen

Asemakaava hyväksytään yhdyskuntalautakunnassa sen oltua nähtävillä. Hyväksymisen jälkeen päätökseen voi hakea muutosta.

4 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.

5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavakartta 30.3.2023, tark. 8.5.2023
- Havainnekuva 30.3.2023, tark. 8.5.2023
- Asemakaavan seurantalomake

5.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Meluselvitys, Tapio Strandberg Oy 2023