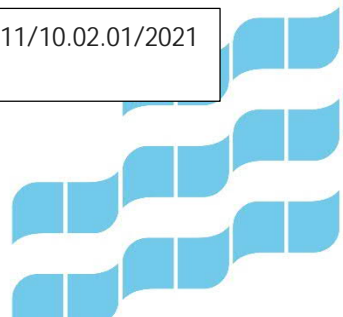


Vehmainen, Kiskokatu 9, tontin jakaminen Asemakaava nro 8889

Asemakaavan selostus

13.10.2022, tarkistettu 7.11.2022



Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 13.10.2022 päivättyä ja 7.11.2022 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8889.

Muutoksella tontti 4479-5 jaetaan kahdeksi erillispientalotontiksi. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Vehmaisten kaupunginosan korttelin 4479 tonttia nro 5.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Vehmaisten kaupunginosan korttelin 4479 tontit nro 9 ja 10.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, toimistoarkkitehti
Anna-Kaisa Anttila

Diaarinumero:

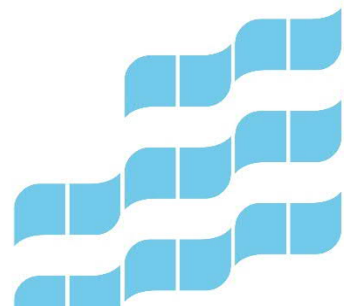
TRE: 7311/10.02.01/2021, pvm 20.10.2021

Vireille tulo:

13.10.2022

Kaavan nimi ja tarkoitus

Vehmainen, Kiskokatu 9, tontin jakaminen, asemakaavamuutos. Asemakaava numero 8889.



1 ASEMAKAAVAN KUVAUS

1.1 Rakennusoikeus kasvaa

Asemakaavan muutoksella jaetaan 1251 m² suuruinen tontti numero 4479-5 kahdeksi pientalotontiksi 4479-9 ja 4479-10. Nykyisen tontin nro 5 tonttitehokkuus e (rakennusoikeus kerrosneliömetreinä jaettuna tontin pinta-alalla) on 0,14. Tontilla sallitaan nykyisen asemakaavan mukaan rakennusoikeutta omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamista varten 180 kerrosneliömetriä (jatkossa k-m²).

Olemassa olevaa asuinrakennusta varten muodostettavan uuden tontin 4479-10 pinta-ala on 728 m², johon sisältyy ajoyhteys molemmille tonteille (rasite). Tontin kokonaisrakennusoikeus on 155 k-m² ja tehokkuusluvaksi muodostuu $e=0,21$.

Uutta rakennuspaikkaa varten muodostetaan tontti 4479-9, joka on pinta-alaltaan 523 m². Tontille osoitetaan rakennusala ja sille rakennusoikeutta asuinpienitalon rakentamista varten 125 k-m², tehokkuusluku on siten $e=0,24$.

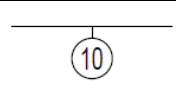
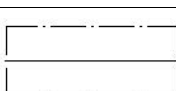
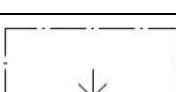
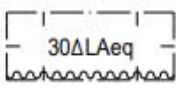
Tonteille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 280 k-m². Rakennusoikeus lisääntyy kaavam muutoksen johdosta yhteensä 100 k-m². Koko suunnittelualueen tehokkuus on $e=0,22$, mikä noudattelee alueen yleistä tehokkuutta.

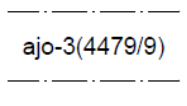
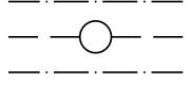
Nykytila	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
Tontti 4479-5	1 251	180	0,14

Tontit kaavam muutoksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
Tontti 4479-9	523	125	0,24
Tontti 4479-10	728	155	0,21

1.2 Kaavamääräykset

Tontti osoitetaan erillispienitalojen korttelialueeksi. Kaavamääräyksissä huomioidaan tonttikohtainen meluselvitys ja sen asettamat tavoitteet.

	Kaavamerkintä	Kaavamerkinnän selitys
Käyttötarkoitus	AO	Erillispientalojen korttelialue.
Tontti		Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
Rakennusoikeus	155	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Kerrosluku	ulv30%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia asuinrakennuksen ensimmäisen kerroksen alasta on vähintään käytettävä sen yläpuolella olevasta tilasta sellaiseksi tilaksi, joka välittömästi tai myöhemmin voidaan sisustaa kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
Kerrosluku	II y 50%	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Rakennuksen ylimmässä kerroksessa saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän alemman kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Sen yläpuolelle ei saa rakentaa ullakkoa.
	$\alpha=30-45^\circ$	Kattokaltevuus.
		Rakennusala ja rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
		Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla julkisivuun kohdistuvan keskiäänitason ja sisällä asuintiloissa sallitun keskiäänitason

	Kaavamerkintä	Kaavamerkinnän selitys
		erotuksen (ΔLA_{eq}) on oltava vähintään osoitetun luvun mukainen.
Tonttiliittymä	 ajo-3(4479/9)	Alueelle saa sijoittaa ajoyhteyden. Suluissa oleva merkintä osoittaa korttelin osat, joille ajo kyseisen alueen kautta on sallittu.
		Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
Autopaikat	2 ap/as	
Hulevesimääräys	hule-42 (1)	Kiinteistön vettäläpäisemättömillä pinnoilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, tulee vettäläpäisemättömillä pinnoilta tulevia hulevesiä viivyttää tontilla siten, että viivytyrakenteiden mitoitustilavuus on suluissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa vettäläpäisemättöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyrakenteiden 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 tiiviyttä. Muutos on vähäinen, eikä muuta alueen luonnetta tai kulttuurihistoriallista arvoa.

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

2 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 20.10.2021.

2.1 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on nykyisen tontin jakaminen ja rakennusoikeuden lisääminen. Lännen puoleiselle tontille jäävä sauna-varastorakennus on tarkoitus purkaa ja sen tilalle osoitetaan uuden asuinrakennuksen rakennusala. Vanha asuinrakennus säilytetään ja tontista muodostetaan ns. kirvesvarsitontti, jolle osoitetaan ajoyhteys myös läntiselle tontille (rasite). Nykyinen tontin ajoliittymä poistuu.

Tampereen kaupungin strategia ohjaa yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen täydennysrakentamisella.

Asemakaavoituksen tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset hyvälle asuinympäristölle ja siihen sopeutuvalla täydennysrakentamiselle.

Asemakaavoituksessa otetaan huomioon myös alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne.

2.2 Suunnittelualue ja sen lähiympäristö

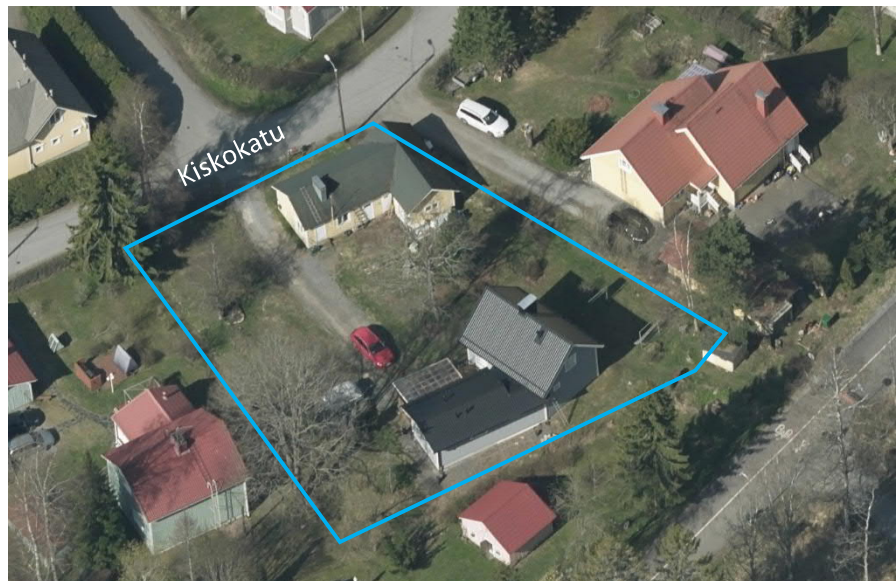
2.2.1 Asemakaavamuutos-alue

Asemakaavan muutos koskee Tampereen kaupungin Vehmaisten kaupunginosan korttelin 4479 tonttia 5. Suunnittelualue sijaitsee noin 10 km itään kaupungin keskustasta osoitteessa Kiskokatu 9.

Tontti on pinta-alaltaan 1 251 m², ja se on yksityisomistuksessa. Se rajoittuu idässä Kangasalan kaupungin rajaan, lännessä Kiskokatuun ja muissa suunnissa pientalotontteihin.

Suunnittelualueen itäosassa sijaitsee vuonna 1938 (Facta-tietokanta) valmistunut puurakenteinen 1,5-kerroksinen asuinrakennus, jonka kerrosala on 90,5 neliometriä (jatkossa k-m²). Asuinrakennusta on laajennettu vuonna 2017 36,5 k-m² (rakennuslupa 17-519-R). Vanhan rakennuksen ja laajennusosan välissä on katettu terassi. Tontin länsiosassa, Kiskokadun varressa, sijaitsee kerrosalaltaan 77,5 m² kokoinen talousrakennus (sauna-varastorakennus) joka on kaupungin laatiman Palstoittamalla syntyneet pientaloalueet Tampereella - selvityksen mukaan ainakin osittain rakennettu jo ennen vuotta 1940.

Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon sekä hulevesiverkostoon.



Kuva 1. Viistoilmakuva tontille idän suunnasta. © BLOM 2018. Kopiointi kielletty.



Kuva 2. Valokuva Kytkindadun suunnasta Kiskokadulle. Kuvan keskellä näkyy tontilta purettavaksi aiottu talousrakennus ja sen takaoikealta pilkistää vanhan asuinrakennuksen uudehko lisäsiipi. © Tampereen kaupunki 2022.

Suunnittelualue ja sen ympäristö on vihreää ja puustoista, vanhaa pientaloaluetta. Alueen ilmanlaatu on hyvä. Suunnittelualueesta n. 150 m pohjoiseen kulkee Tampere-Jyväskylä välinen rata.

Suunnittelualueen läheisyydessä on eri-ikäisiä, pääosin harjakattoisia 1- ja 1,5-kerroksisia pientaloja.



*Kuva 3. Kuvassa tontin talousrakennus Kiskokadulta luoteeseen päin kuvattuna.
© Tampereen kaupunki 2022.*

2.2.2 Palvelut

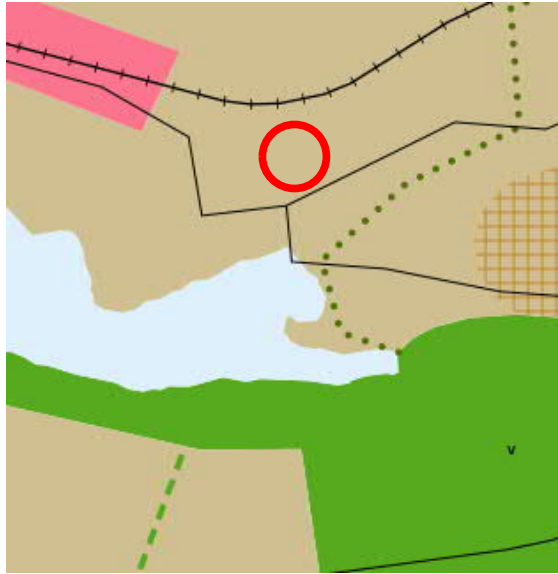
Vehmaisten päiväkoti, jossa esiopetus sekä Vehmaisten koulu, jossa ovat luokat 1-6, sijaitsevat alle kilometrin etäisyydellä suunnittelukohteesta. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä ja lähimmät kaupunkiliikenteen bussipysäkit sijaitsevat noin 650 metrin etäisyydellä.

3 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

3.1 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 4. Ote maakuntakaavasta. Suunnittelukohde on ympyröity punaisella.

3.2 Yleiskaava

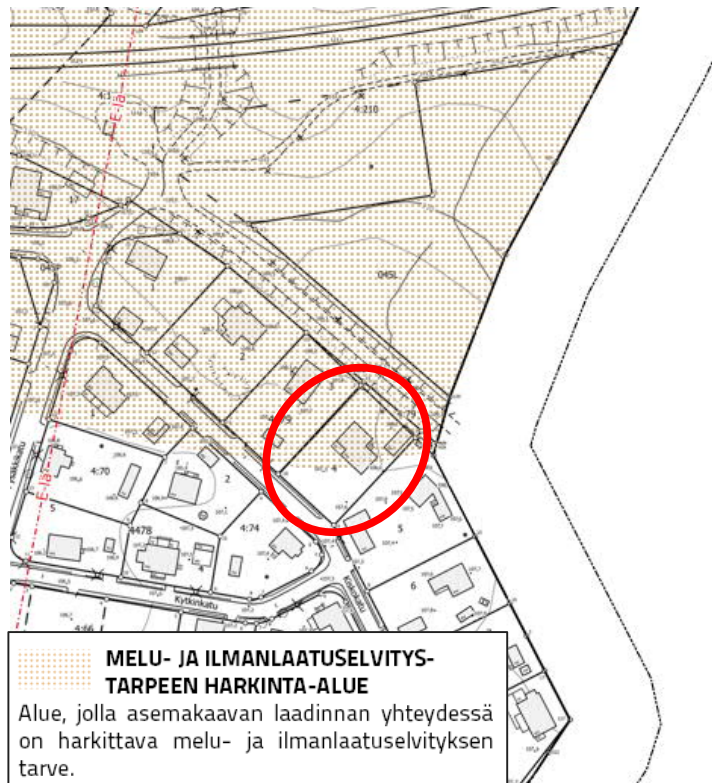
Kantakaupungin yleiskaava 2040 on hyväksytty valtuustossa 15.5.2017. Yleiskaava on kuulutettu voimaan 20.1.2020.

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisesta Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja valtuuston hyväksymästä Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017-2021.



Kuva 5. Ote Kantakaupungin yleiskaavasta 2040. Kartta 1, yhdyskuntarakenne. Sininen viiva kuvaa pyöräliikenteen seudullista pääreitistöä, suunnittelukohde ympyröity.

Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi. Suunnittelualueen pohjoisrajaa sivuaa pyöräliikenteen seudullinen pääreitistö. Yleiskaavaan liittyvien selvitysten mukaisesti suunnittelualueesta puolet kuuluu melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueelle.

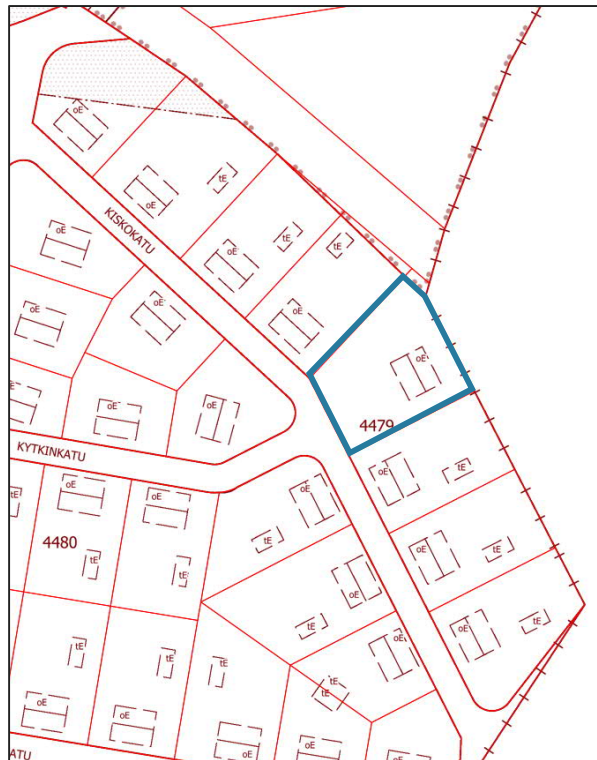


Kuva 6. Ote kantakaupungin yleiskaavasta 2040 (Kartta 4, kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto), jonka mukaisesti suunnittelualueelle kohdistuu raideliikenteestä johtuen meluhaittaa, mikä tulee huomioida asemakaavaan laadinnan yhteydessä. Suunnittelukohte ympyröity.

3.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 21.1.1959 asemakaava numero 1177.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontille on määritelty omakotirakennuksen ohjeluontoinen rakennusala. Kaavamääräysten mukaan omakotirakennuksen suuruus saa olla enintään 10x12 m, räystäskorkeus enintään 5 m ja kattokaltevuus 1:1,5. Kaavan mukaan kullekin omakotitontille saa rakentaa myös talousrakennuksen, jolle sallittu rakennusala on 4x8 m, räystäskorkeus enintään 4 m ja kattokaltevuus 1:2. Näin ollen kaavan mukaisesti tontilla on rakennusoikeutta asuinrakennukselle 180 k-m² sekä talousrakennukselle 32 k-m².



Kuva 7. Ote ajantasa-asemakaavasta, suunnittelualue rajattu sinisellä.

3.4 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla on voimassa 11.3.1960 hyväksytty tonttijako nro 1941. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 7.4.2017.

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu vuonna 2022.

3.5 Selvitykset

3.5.1 Meluselvitys

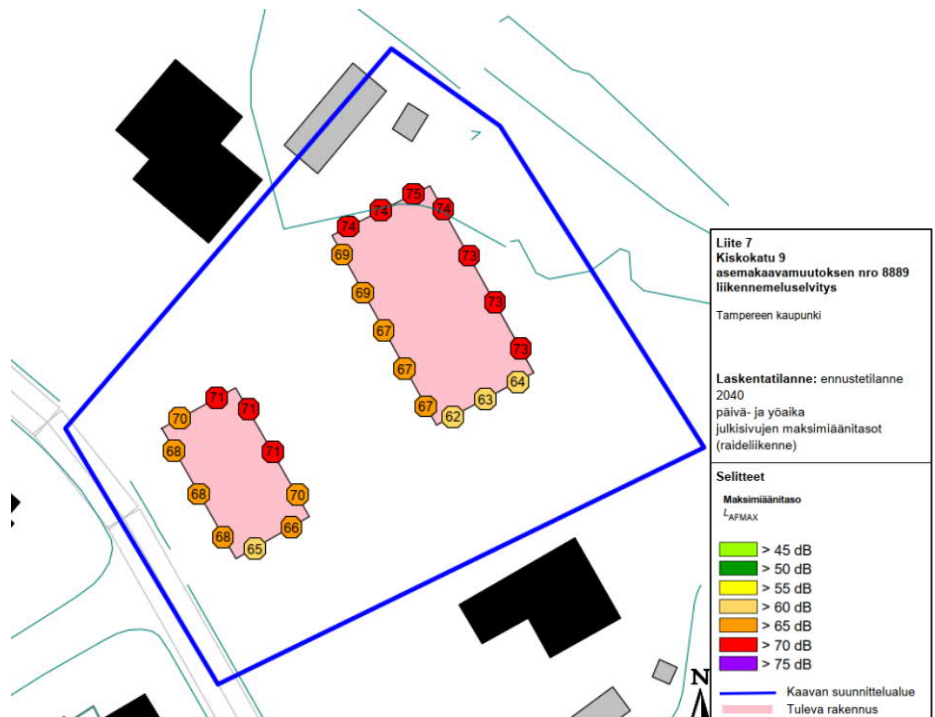
Osa suunnittelualueesta kuuluu yleiskaavassa osoitettuun meluselvitystarve-alueeseen. Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Täysin uusilla asuinalueilla melutason yöohjearvo on kuitenkin 45 dB.

Tampereen kaupunki on laatinut ympäristönsuojelulain mukaisen meluselvityksen yhteistyössä Liikenneviraston kanssa vuonna 2017. Tampereen

kaupungin melulinjaukset on hyväksytty otettavaksi käyttöön osana kaupunkisuunnittelua (yhdyskuntalautakunta 27.8.2019).

Meluselvityksen mukaan suunnittelukohteen päivä- sekä yöaikainen keskiäänitaso (LAeq) vaihtelee välillä 50-60 dB ja koska osa tontin alasta näyttää ylittävän melutasoltaan ohjearvot, on tontille laadittava erillinen meluselvitys.

Tonttikohtaisen meluselvityksen on laatinut Sitowise. Selvityksen mukaan kohteen nykytilanteessa kaava-alueen keskiäänitaso on päivällä enimmillään noin 50-53 dB ja yöllä keskiäänitaso on samaa suuruusluokkaa. Lisäksi ennustetilanteen 2040 pohjalta on mallinnettu kaavaluonnoksessa osoitetuille rakennusalueille ja uusille julkisivuille raideliikenteen aiheuttamat maksimiäänitasot. Suurin melurasitus kohdistuu kaavan suunnittelualueen pohjois- ja koillisosaan, missä ei sijaitse varsinaisia oleskelualueita. Selvityksen mukaan raideliikenteestä johtuvaan enimmäisäänitasoon perustuen tulisi pohjoisemman rakennuksen radan vastaisilla julkisivuilla kyetä saavuttamaan vähintään äänitasoero (ΔL) 30 dB. Meluselvityksessä todetaan myös, että pihojen oleskelualueet tulee sijoittaa suunnittelualueen keskiosiin, missä äänitasot ovat matalimmat.



Kuva 8. Ote tonttikohtaisesta meluselvityksestä, Sitowise 2022.

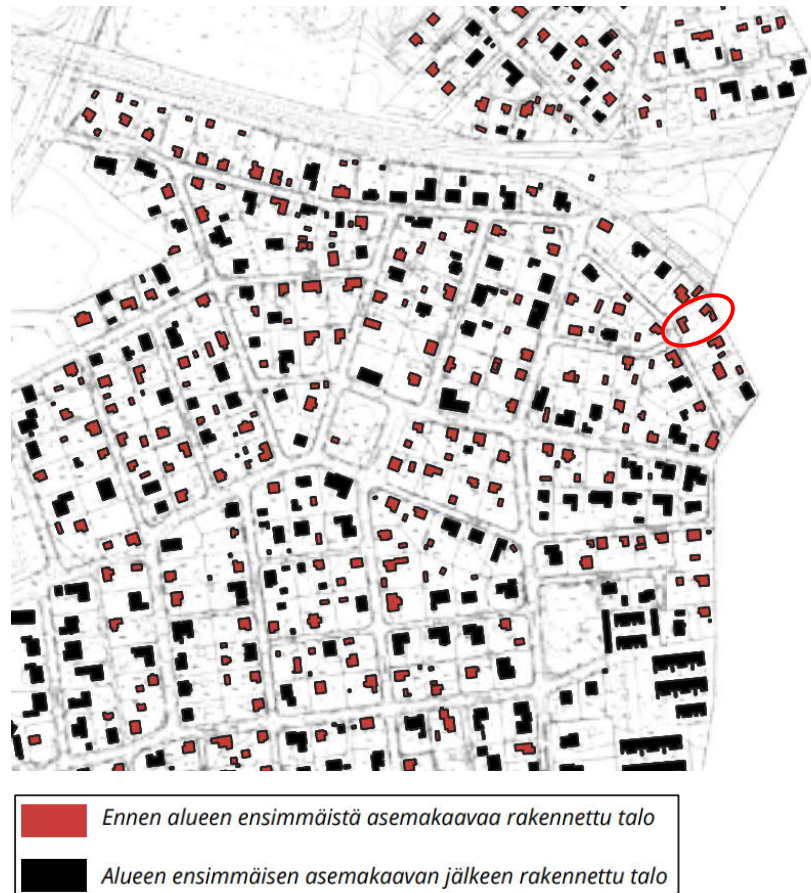
3.5.2 Selvitys Tampereen palstoittamalla syntyneistä pientaloalueista

Tampereen kaupungin vuonna 2019 laatimassa Palstoittamalla syntyneet pientaloalueet Tampereella -selvityksessä on tarkasteltu mm. Vehmaisten

asutus- ja rakennushistoriaa ja olemassa olevan rakennuskannan kulttuurihistoriallisia arvoja.

Suunnittelukohteen pohjoispuolella on sijainnut Vatialan pysäkki, joka muutettiin myöhemmin Vatialan asemaksi asemarakennuksen valmistuttua vuonna 1950. Vatialan asema oli yksi Suomen vilkkaimmista asemista ja siltä nousi parhaimmillaan työvuorojunaan 300-500 matkustajaa matkallaan tamperelaisiin tehtaisiin.

Vehmaisten ensimmäinen asemakaava syntyi vuonna 1957 ja toinen 1958. Suunnittelualueen rakennukset (laajennusosia lukuun ottamatta) ovat valmistuneet ennen alueen ensimmäistä asemakaavaa.



Kuva 9. Ote Palstoittamalla syntyneet pientaloalueet Tampereella -selvityksestä. Kohdealueen rakennukset ovat valmistuneet ennen ensimmäistä asemakaavaa, lukuun ottamatta rakennusten laajennusosia. Kohdealue ympyröity kartalle.

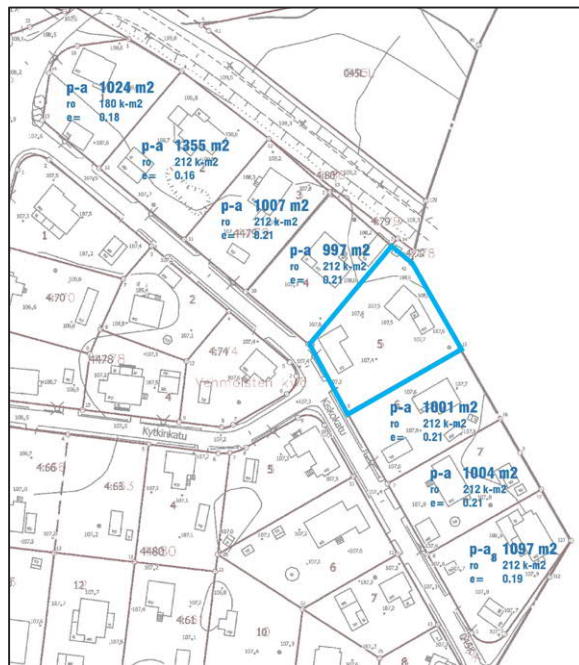
Selvityksen mukaan yhtenäisiä palstoittamalla syntyneitä alueita ei Vehmaisissa ole varsinaisesti säilynyt. Alue on melko täyteen rakennettu ja uusi ja vanha rakennuskanta ovat melko sekoittuneet. Tontit ovat melko vehreitä ja niillä sijaitsee piharakennuksia, joista suurin osa on autotalleja ja pihavarastoja. Harjakattojen runsas määrä alueella luo yhtenäisen kaupunkikuvan. Rakennukset sijoitettiin yleensä tontin reunalle, jolloin tontille jäi mahdollisimman paljon

viljelytilaa. Rakennukset olivat myös sijoitettu usein lähelle tien reunaa ja piharakennukset sijaittivat tontin perällä.

Vehmaisissa useiden rakennusten puujulkisivuja on uusittu ajan myötä modernimmaksi. Esimerkiksi suunnittelukohteen asuinrakennus oli levytetty ennen vuoden 2017 julkisivuremonttia, jossa levyt korvattiin puuverhouksella ja asuinrakennusta laajennettiin.

3.5.3 Korttelitarkastelu

Yhdyskuntalautakunnan päätöksellä (21.2.2012 §55) alle 1400 m² kokoisten tonttien jako edellyttää korttelikohtaista tarkastelua tonttien jakomahdollisuuksista muun muassa ympäristö- ja kaupunkikuvallisten tekijöiden perusteella. Asemakaavamuutoksen kohteena oleva tontti 4479-5 on laajuudeltaan 1251 m² ja siten on laadittu koko korttelia 4479 koskeva tarkastelu, jossa on tutkittu tonttien jakomahdollisuuksia. Tonttien koot vaihtelevat 997 –1355 m² välillä. Tarkastelu osoittaa, että nykytietoihin perustuen korttelin muut tontit eivät ole jaettavissa tonttien koon tai rakennusten sijoittelun takia.



Kuva 10. Korttelin 4479 korttelitarkastelu.

4 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 13.10.2022, jolloin myös osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 13.10.-3.11.2022 väliseksi ajaksi.

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 maakuntamuseo
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Kangasalan kaupunki
- Tampereen Vehmainen Seura ry
- Muut ilmoituksensa mukaan

4.1.2 Valmisteluaineistosta esitetyt kommentit ja niiden huomioon ottaminen

Valmisteluaineistosta saatiin kolme palautetta nähtävilläolon aikana: kaupungin hulevedet -yksiköltä ja ympäristönsuojeluyksiköltä sekä Pirkanmaan maakuntamuseolta. Ympäristönsuojelulla ja Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ollut kaavaluonnoksesta huomautettavaa. Huleveden kommentin mukaan uuden tontin (numero 10) hulevesien johtaminen Kiskokadun hulevesiviemäriin tulee varmistaa.

Tontti 4479 -5 on liitetty hulevesiviemäriin. Tontilla sijaitsevan asuinrakennuksen maanalaiset vesi-, jätevesi ja hulevesijohdot kulkevat lähellä tontin kaakkoisrajaa, mutta ne eivät ylitä asemakaavalla muodostettavan uuden tontin 9 rakennusala. Kaikki kolme johtoliittymää sijaitsevat likimäärin 6 metrin etäisyydellä tontin nykyisestä rajapyykistä numero 8. Olemassa olevien johtojen kuten myös sähköjohtojen siirto tulee selvitettäväksi rakennuslupavaiheessa ja siirto on kaavamuutoksen hakijan vastuulla. Kaavalla muodostuvan tontin 10 johtojen uusi sijoituspaikka on osoitettu ajoyhteyden alle.

Asemakaavakarttaan tehdyt muutokset valmisteluvaiheen jälkeen:

- lisätty kaavaan johtovaraus tontille 10.

4.2 Asemakaavaehdotus

7.11.2022 tarkistettu kaavaehdotus esitellään 22.11.2022 yhdyskuntalautakunnalle, joka päättää sen asettamisesta nähtäville (14 vrk).

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 13.10.2022
- Asemakaavakartta 7.11.2022
- Asemakaavan seurantalomake 7.11.2022
- Havainnekuva 7.11.2022

6.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Meluselvitys, 7.9.2022 Sitowise
- Palstoittamalla syntyneet pientaloalueet -selvitys, 2019 Tampereen kaupunki