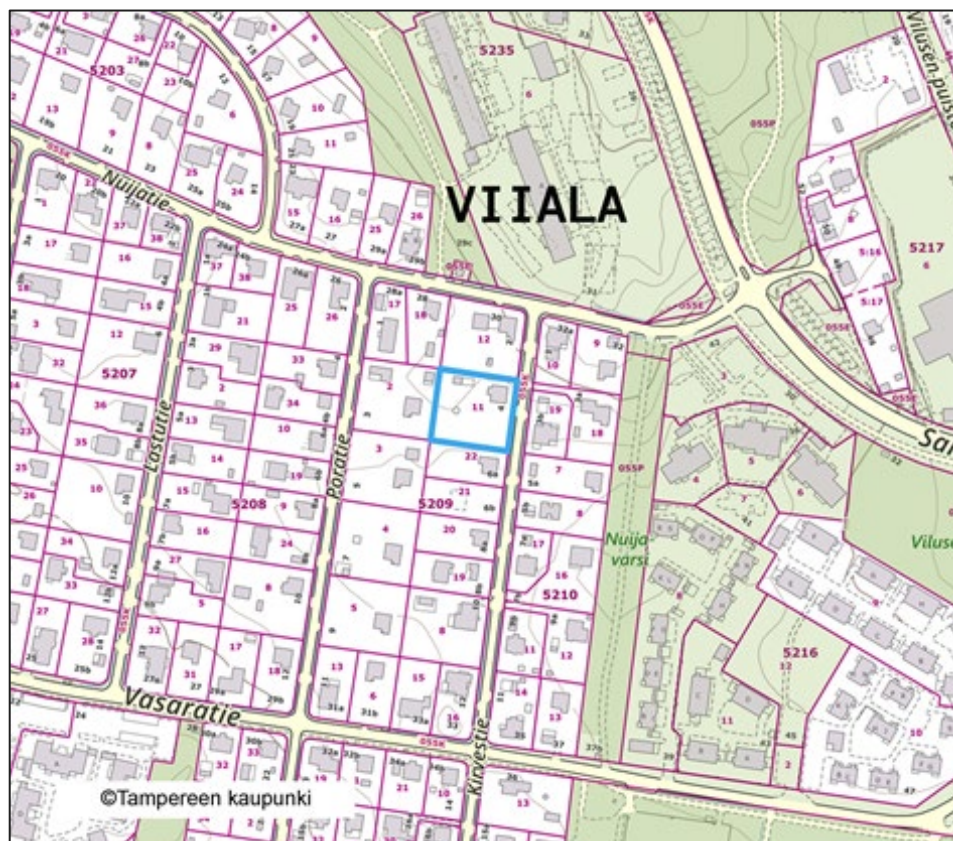


# Viiala, Kirvestie 4, tontin jakaminen

## Asemakaava nro 8874

### Asemakaavan selostus

23.9.2021, tarkistettu 8.11.2021



**ASEMAKAAVA NRO 8874**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 23.9.2021 päivättyä ja 8.11.2021 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8874. Muutoksella tontti 5209-11 jaetaan tonteiksi 5209-23 ja 5209-24. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

**PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Viialan kaupunginosan korttelin 5209 tonttia nro 11.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Viialan kaupunginosan korttelin 5209 tontit nro 23 ja 24.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, suunnittelija  
Sini Korhonen

Diaarinumero:

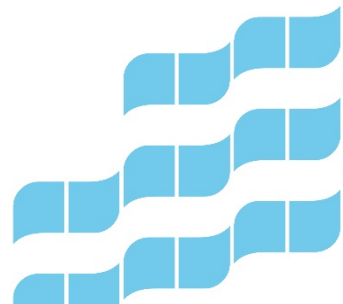
TRE:3687/10.02.01/2021

Vireille tulo:

23.9.2021

Kaavan nimi ja tarkoitus

Viiala, Kirvestie 4, tontin jakaminen. Asemakaava numero 8874.



# 1 ASEMAKAAVAN KUVAUS

## 1.1 Rakennusoikeus kasvaa

Tonteille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 440 k-m<sup>2</sup>. Tonttien rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksen myötä 259 k-m<sup>2</sup>.

Molemmille tonteille osoitetaan rakennusoikeutta asuinrakennusta varten 180 k-m<sup>2</sup> ja autotallia tai varastorakennusta varten 40 k-m<sup>2</sup>.

Uusi tonttitehokkuus  $e = 0,24$  tontilla 5209-23 ja  $e = 0,25$  tontilla 5209-24.

Nykytila	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Tonttitehokkuus e
Tontti 5209-11	1 791	181	0,1

Tontit kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Tonttitehokkuus e
Tontti 5209-23	906	180 + v40	0,24
Tontti 5209-24	885	180 + v40	0,25

## 1.2 Kaavamerkinnyt

Kaava-alue osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Tavoitteena on, että asuinrakennukset olisivat jälleenrakennuskauden ympäristöön sopeutuvia.

	Kaavamerkintä	Kaavamerkinnän selitys
Käyttötarkoitus	AO -35	Erillispientalojen korttelialue. Asuinrakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeuden tulee olla 4,5 - 5,0 m. Rakennuksen päätyyn ei saa tehdä parveketta. Rakennuksen kaikissa ulkoseinäpinoissa pitää käyttää samaa materiaalia ja värisävyä.
Tontti	23	Tontin numero.

	<b>Kaavamerkintä</b>	<b>Kaavamerkinnän selitys</b>
Rakennusoikeus	180	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Kerrosluku	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Kattokulma	27-34°/sa	Kattokaltevuus. Kattomuotona on käytettävä satulakattoa.
Autopaikkojen määrä	2ap/as	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
Rakentamistapa	sj-13	Tontti liittyy jälleenrakennuskauden rakentamistapaa edustavaan alueeseen. Uudisrakennukset on suunniteltava olemassa olevien rakennusten yksinkertaisuutta noudattaen.
Julkisivumateriaali	ju-18	Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää vaaleaksi peittomaalattua puuta tai vaaleaksi värjättyä rappausta.
Runkosyvyys	ru-9	Merkintä osoittaa rakennuksen suurimman sallitun pääasiallisen runkosyvyyden metreissä.
Hulevesimääräys	hule-42 (1)	Kiinteistön vettäläpäisemättömillä pinnoilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, tulee vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivyttää tontilla siten, että viivytyrakenteiden mitoitustilavuus on suluissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa vettäläpäisemättömtä pintaneliometriä kohden. Viivytyrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.
	YLEISMÄÄRÄYS	Rakentamaton osa tontista on pidettävä istutettuna.

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

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

## 2 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 11.5.2021.

### 2.1 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on tontin jakaminen ja rakennusoikeuden lisääminen.

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 jälleenrakennusajan pientaloaluetta

### 2.2.1 Asemakaava-alue

Asemakaavan muutos koskee Tampereen kaupungin Viialan kaupunginosan korttelin 5209 tonttia 11. Suunnittelualue sijaitsee noin 4 km kaakkoon kaupungin keskustasta osoitteessa Kirvestie 4.

Tontti on yksityisomistuksessa. Tontin 5209-11 pinta-ala on 1791 m<sup>2</sup>. Se rajautuu itäsisivultaan Kirvestiehen ja muissa suunnissa pientalotontteihin.

Suunnittelualueen koillisnurkassa sijaitsee vuonna 1956 (Facta-tietokanta) valmistunut 1 1/2-kerroksinen asuinrakennus, jonka kerrosala on 132 neliömetriä. Tontin luoteisnurkassa sijaitsee pieni talousrakennus. Tontin rakennusoikeus on 181 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuus on e=0,1.

Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.



Kuva 1. Näkymä tontille. © Tampereen kaupunki 2021.

### 2.2.2 Lähialue

Suunnittelualueen lähiympäristö on pientaloaluetta. Alueella on paljon jälleenrakennuskauden aikaisia taloja, mutta ensimmäisen asemakaavan tonttien suuresta koosta johtuen tontteja on puolitettu paljon ja alue on täydentynyt vuosikymmenten saatossa eri tyyllisillä pientaloilla.

### 2.2.3 Palvelut

Turtolan päiväkoti on 600 metrin päässä. Kaukajärven kouluun (luokat 1.-9.) on matkaa hieman yli kilometri. Lähimmät päivittäistavara-kaupat ovat Juvankadun varressa noin kilometrin päässä. Tonttia lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat Vasaratiellä noin 200 metrin päässä.

### 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 ja se kuuluu kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeseen.

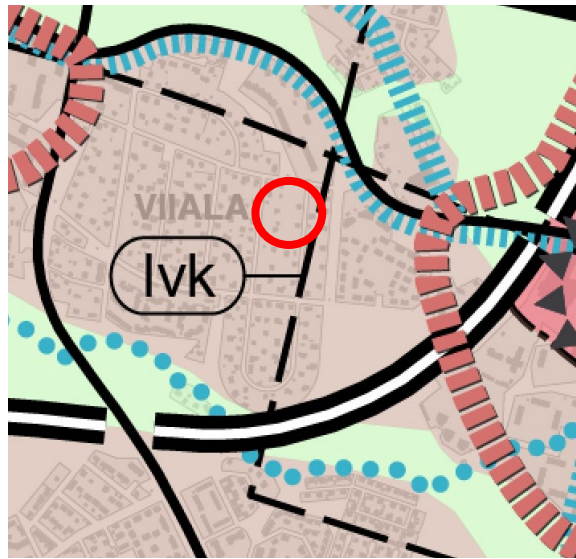


*Kuva 3. Ote maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualue rajattu punaisella.*

#### 3.2 Yleiskaava

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

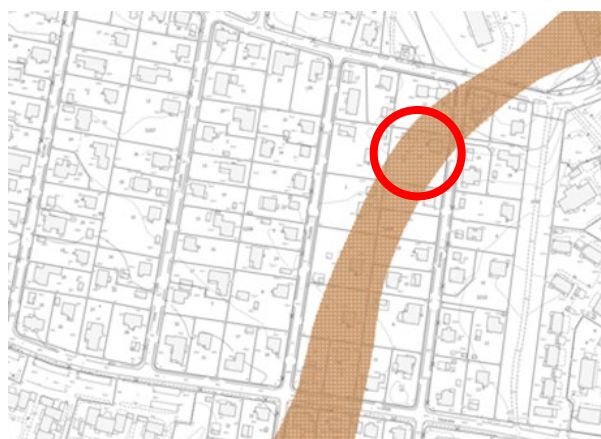
Yleiskaavassa alue on merkitty asumisen alueeksi. Alue varataan pääosin asumiselle sekä sitä palveleville toiminnoille, muun muassa virkistys- ja suojaviheralueille, lähipalveluille sekä nykyiselle ja uudelle ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle elinkeinotoiminnalle. Alueelle sijoittuvien yksityisten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



Kuva 4. Ote kantakaupungin yleiskaavasta. Kartta 1, yhdyskuntarakenne. Suunnittelualue rajattu punaisella.

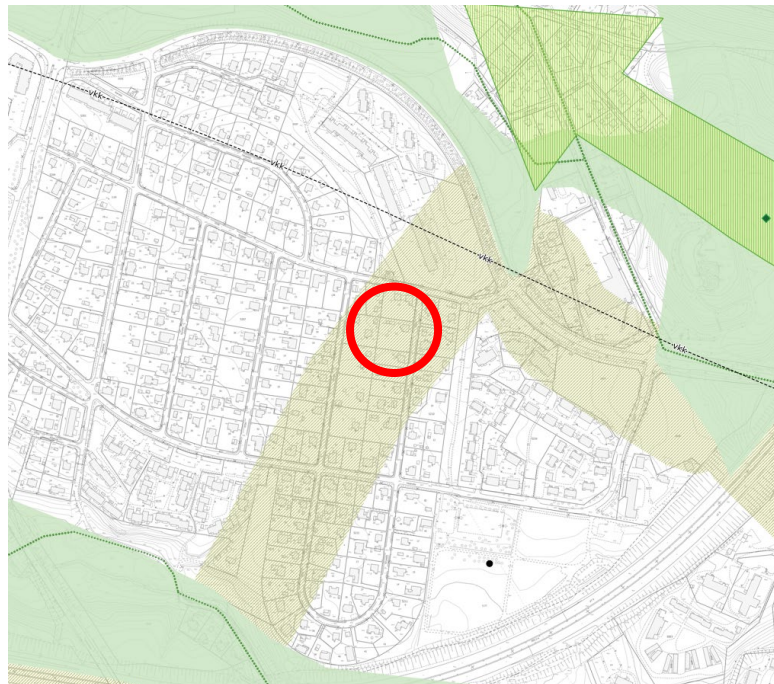
### 3.2.1 Viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut

Suunnittelualueen halki kulkee vuoden 2016 kantakaupungin liito-oravaselvityksen mukaan lajin mahdollinen kulkuyhteys sekä samassa linjassa kulkee voimassa olevassa yleiskaavassa, (Kantakaupungin yleiskaava 2040, kartta 2, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut) osoitettu ekologinen yhteys. Uudessa yleiskaavaehdotuksessa (Kantakaupungin vaiheyleiskaavaehdotus 2017-2021, kartta 2, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut) tämä ohjeellinen ekologinen yhteys on siirretty kulkemaan idempänä kaava-alueesta Nuijavarren viheraluetta pitkin.

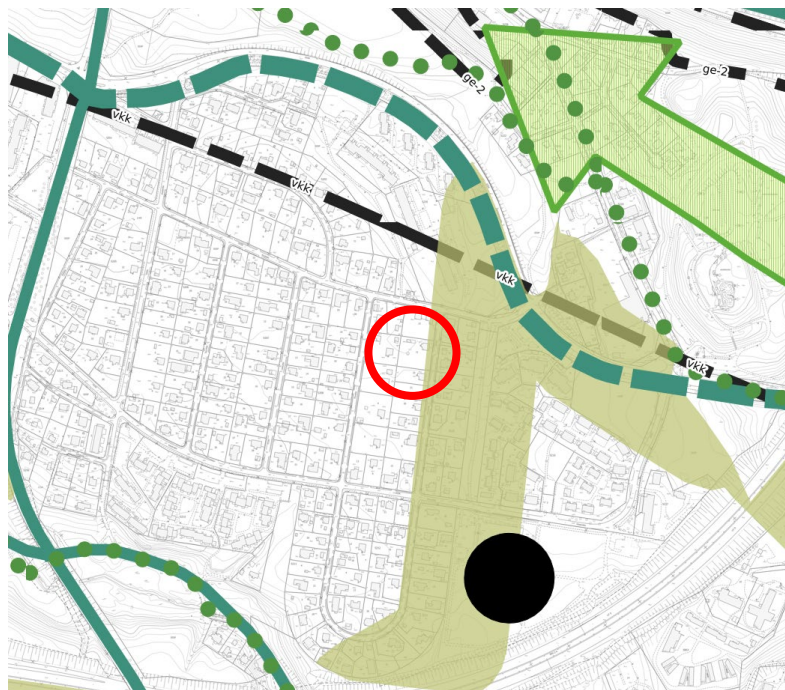


Kuva 5. Ote kantakaupungin liito-oravaselvityksestä, jossa näkyy, miten selvityksessä todettu mahdollinen lajin kulkuyhteys menee suunnittelualueen yli. Suunnittelualue rajattu punaisella.





Kuva 6. Ote kantakaupungin yleiskaavasta 2040. Kartta 2, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut. Ekologinen yhteys kulkee kokonaan suunnittelualueen yli. Suunnittelualue rajattu punaisella.



Kuva 7. Ote Kantakaupungin vaiheyleiskaavaehdotuksesta 2017-2021, kartta 2 – Viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut. Ekologinen yhteys on siirretty suunnittelualueelta itään päin. Suunnittelualue rajattu punaisella.

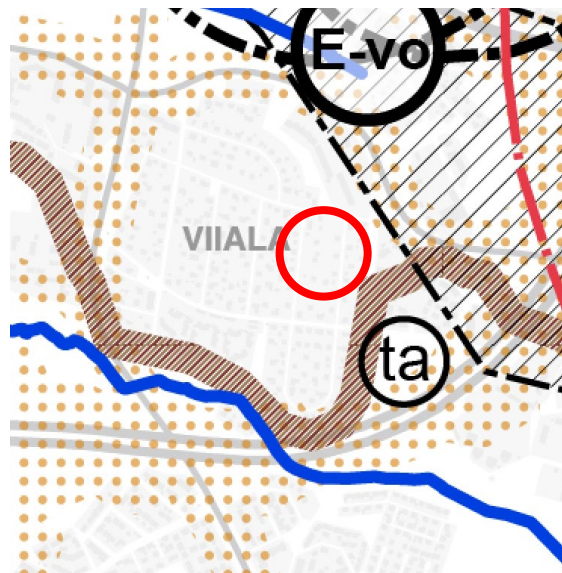
Suunnittelualue ja sen lähiympäristön tontit ovat suurilta osin hoidettuja puutarhatontteja, eivätkä ole liito-oravan tyyppillisintä elinympäristöä. Tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee huomioida arvokkaat luontokohteet sekä varmistaa, että ekologinen yhteys säilyy mahdollisimman leveänä, puustoisena ja luonnon olosuhteiltaan monipuolisena.

### 3.2.2 Kulttuuriperintö

Alue ei ole osa yleiskaava 2040 kulttuuriperintö- aluetta (kartta 3, kulttuuriperintö)

### 3.2.3 Kestävä vesitalous

Alue kuuluu Viinikanojan valuma-alueeseen.



*Kuva 8. Ote kantakaupungin yleiskaavasta. Kartta 4, Kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto. Suunnittelualue rajattu punaisella.*

### 3.2.4 Jälleenrakennuskauden pientaloalue

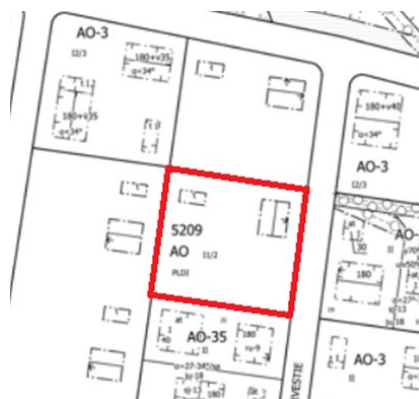
Suunnittelualue sijaitsee Viialan jälleenrakennuskauden pientaloalueella, josta on vuonna 1992 tehty tavoitteellinen Viialan pientaloalueen yleissuunnitelma. Vuoden 1992 yleissuunnitelman tavoitteena on esittää Viialan alueen täydennysrakentaminen ja mahdolliset jaettavat tontit sekä periaatteet asemakaavamuutoksille, että rakentamiselle. Suunnitelmassa on pyritty löytämään rakentamistiheys ja yhtenäisyys, joka tukee Viialan alueen kehittymistä ehyemmäksi pientaloalueeksi.



Kuva 2. Viialan pientaloalueen yleissuunnitelma 1992. Kuvassa ote havainnepiirroksesta III, tavoitetilanne. Suunnittelualue rajattu punaisella.

### 3.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava numero 1651, joka on vahvistettu 15.8.1961. Asemakaavassa tontille on merkitty rakennusala 1½-kerroksiselle enintään kahden perheen pientalolle sekä talousrakennukselle. Asuinrakennuksen räystäskorkeus on enintään 5 m ja kattokaltevuus enintään 30°. Talousrakennuksen räystäskorkeus on enintään 4 m ja kattokaltevuus 22°.



Kuva 9. Asemakaava nro. 1651.

### 3.4 Tonttijako ja pohjakartta

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

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu vuonna 2021.

## 4 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 23.9.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto (asemakaavakartta, asemakaavaselostus ja havainnekuva) kuulutetaan nähtäville 23.9.2021-14.10.2021 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 ELY-keskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Viialan omakotiyhdistys ry
- Muut ilmoituksensa mukaan

#### 4.1.2 Valmisteluaineistosta esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto olivat nähtävillä 23.9.-14.10.2021 välisen ajan. Aineistosta saatiin neljä viranomaiskommenttia (ympäristönsuojelu, hulevedet ja viheralueet -yksikkö, Pirkanmaan maakuntamuseo ja terveydensuojelu)

#### 4.1.3 Ympäristönsuojelu

Ympäristönsuojelu kiinnittää kommentissaan huomiota suunnittelualueen itäpuolen yli kulkevan ohjeellisen ekologisen yhteyden sijaintiin. ”Ekologista monimuotoisuutta ja yleiskaavan henkeä voidaan asemakaavassa tuoda esiin mm määräämällä istutettavista tontin osista, joita voi olla puut tai pensasaidat esimerkiksi tien varteen.”

##### Kaavoittajan vastine:

Asemakaavan selostukseen on kirjattu: Tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee huomioida arvokkaat luontokohteet sekä varmistaa, että ekologinen yhteys säilyy mahdollisimman leveänä, puustoisena ja luonnon olosuhteiltaan

monipuolisena. Kaavaehdotukseen on lisätty yleismääräys; Rakentamaton osa tontista on pidettävä istutettuna.

#### 4.1.4 Hulevedet ja viheralueet -yksikkö

Viheralueet ja huleveden yksikkö toteaa kommentissaan, että hulevesimääräys on kunnossa ja hulevesiselvitystä ei ole tarvetta laatia.

#### 4.1.5 Pirkanmaan maakuntamuseo

Maakuntamuseo nostaa kommentissaan myönteiseksi asiaksi kaavan valmisteluaineistossa esitettyyn suunnittelualueella sijaitsevan vuoden 1956 rakennetun asuinrakennuksen säilyttämistä. Lisäksi maakuntamuseo katsoo kommentissaan ympäristöönsä sopeutuvaa täydennysrakentamista ja kaavamääräyksessä esitettyä uudisrakennuksen yksinkertaisuutta hyvänä ratkaisuna.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

##### Kaavoittajan vastine

Merkitään tiedoksi.

#### 4.1.6 Terveydensuojelu

Terveydensuojelulla ei ole kommentissaan huomautettavaa tontin jakamisesta ja rakennusoikeuden lisäämisestä.

## 4.2 Asemakaavaehdotus

Ehdotus uudeksi asemakaavaksi esiteltiin yhdyskuntalautakunnalle 16.11.2021 ja asetettiin nähtäville 18.11.-2.12.2021 väliselle ajalle. Asemakaavaehdotuksesta ei jätetty nähtävilläolon aikana palautetta, eikä kaavakartalle näin ollen ole tehty muutoksia.

## 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**

- Asemakaavakartta 23.9.2021, tark. 8.11.2021
- Asemakaavan seurantalomake
- Havainnekuva 23.9.2021, tark. 8.11.2021