

Veisu, Veisunkatu 72, tontin jakaminen, asemakaava nro 8977

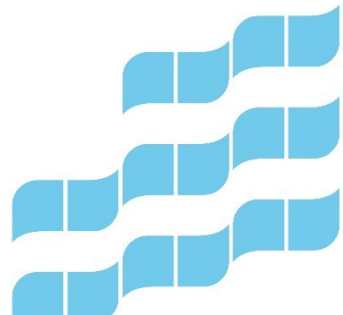
Asemakaavan selostus

25.01.2024, tark. 2.4.2024



Asemakaava nro 8977

TRE:4276/10.02.01/2023



Veisu, Veisunkatu 72, tontin jakaminen

ASEMAKAAVA NRO 8977

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 25.01.2024 päivättyä ja 2.4.2024 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8977. Muutoksella tontti 5 jaetaan ja sen rakennusoikeutta lisätään. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Veisun kaupunginosan korttelin 5465 tonttia nro 5.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Veisun kaupunginosan korttelin 5465 tontit nro 13 ja 14.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, toimistoarkkitehti
Frida Piuva, Maiju Konola (luonnosvaihe)

Diaarinumero:

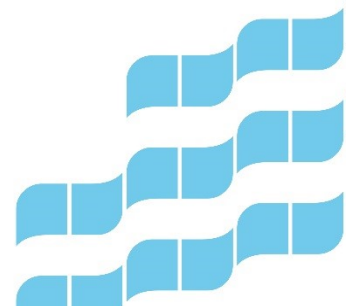
TRE:4276/10.02.01/2023

Vireille tulo:

25.01.2024

Kaavan nimi ja tarkoitus

Veisu, Veisunkatu 72, tontin jakaminen, asemakaavamuutos. Asemakaava numero 8977.



1 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 04.09.2023 tontin omistajien toimesta.

1.1 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on tontin jakaminen, rakennusoikeuden lisääminen, vanhan rakennuksen osittainen purkaminen ja yhden uuden pientalon rakentaminen.

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 Veisun kaupunginosan korttelin 5465 tonttia nro 5. Suunnittelualue sijaitsee noin 4,5 km etelään kaupungin keskustasta osoitteessa Veisunkatu 72/Kiulukatu 2. Tonttiliittymä on Kiulukadun puolella.

Tontti on yksityisomistuksessa. Tontin 5465–5 pinta-ala on 1267 neliometriä (jatkossa m²). Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkee Kiulukatu, itä- ja eteläpuolella on naapuritontteja ja länsipuolella Veisunkatu.

Suunnittelualueen lounaisosassa sijaitsee vuonna 1961 valmistunut, vaaleaksi rapatut asuinrakennus sekä siihen liittyvä autotalli. Itään ulottava yksikerroksinen lisäsiipi on rakennettu 1976 ja sen julkisivut on toteutettu rapatuilla julkisivuelementeillä. Tontilla on rakennusoikeutta 260 kerrosalaneliometriä (jatkossa k-m²), jota on yhteensä käytetty 255 k-m². Tonttitehokkuus (rakennusoikeus kerrosalaneliometreinä jaettuna tontin pinta-alalla) on e=0,2.

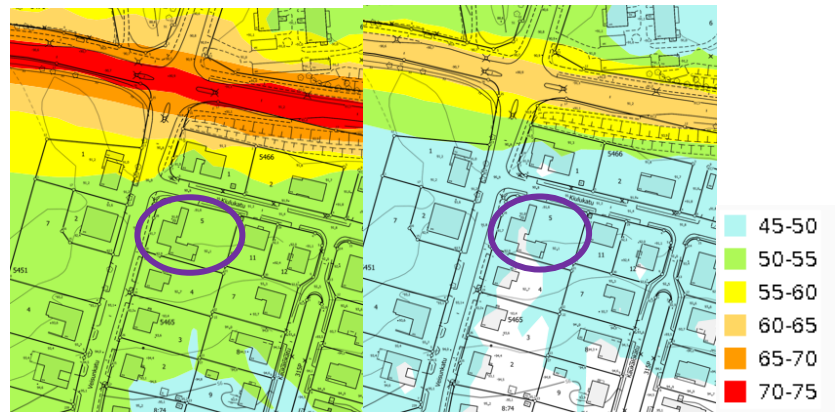
Tontti on liitetty kunnalliseen sähkö-, vesi- ja viemäriverkkoon.



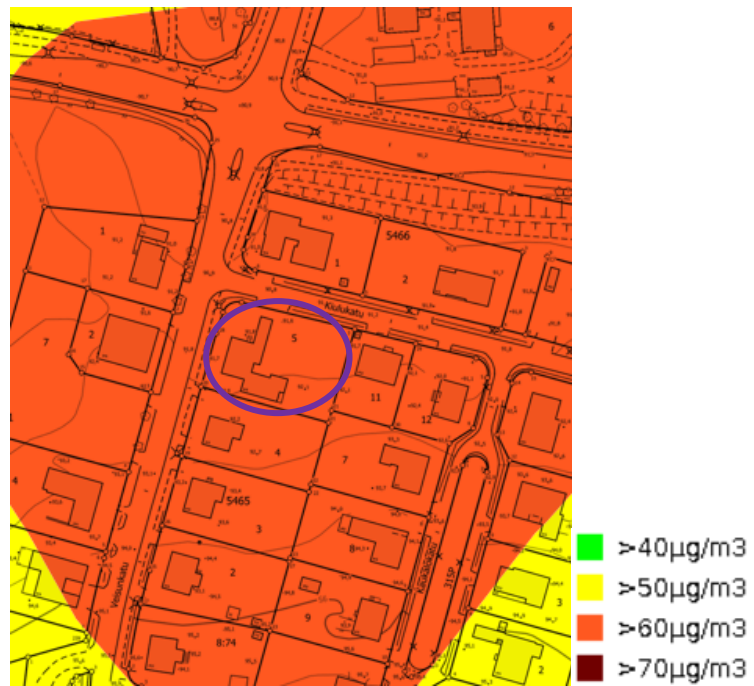
Kuva 1. Näkymä Kiulukadulta etelään. Kuva: Maiju Konola 2023.

1.2.2 Lähialue

Suunnittelualue ja sen ympäristö on vihreää ja puustoista, pääosin 1,5-kerroksista harjakattoista pientaloaluetta. Lähiympäristön julkisivuissa on maanläheisiä sekä punaisia sävyjä ja julkisivumateriaaleina on pääasiassa punatili tai rappaus. Lähialueen tonttitehokkuudet vaihtelevat $e=0,14-0,28$ välillä. Liikennemelu on alueella vähäistä ja Hallilantien melua on pyritty vähentämään meluvalleilla ja -aidoilla. Ilmanlaatu on alueella hyvä.



Kuva 2. Meluseelvitys 2022, vasemmalla päivä- ja oikealla yöaika. Suunnittelualue ympyröity viitteellisesti liilalla. © Tampereen kaupunki 2024



Kuva 3. Typpidioksidi ilmanlaatumallinnuksessa 2013. Suunnittelualue ympäröity viitteellisesti liilalla. © Tampereen kaupunki 2024



Kuva 4. PM10-pitoisuus ilmanlaatumallinnuksessa 2013. © Tampereen kaupunki 2024

1.2.3 Luonnonympäristö

Kaava-alueen piha-alue rajautuu naapuritonteista ja tiestä istutuksilla. Tontin luoteiskulmassa kasvaa kookas kuusi, joka hallitsee katunäkymiä Veisunkadun ja Kiulukadun suunnista katsottuna. Tontin muu piha-alue on istutettu eri kokoisilla kasveilla ja tontti on hyvin tasainen. Ympäristö on vehreää ja erilaista kasvillisuutta on paljon.



Kuva 5. Ilmakuva lähialueesta. Suunnittelualue ympyröity viitteellisesti keltaisella. Pohjakartta: © Tampereen kaupunki 2024

1.2.4 Palvelut

Lähimmät julkisen liikenteen pysäkit ovat Veisunkadulla noin 150 metrin etäisyydellä, Hallilantiellä noin 100 metrin etäisyydellä. Lähimmät päiväkodit sijaitsevat Hallilantien pohjoispuolella noin 200–300 metrin etäisyydellä. Lähistöllä on useita pallokenttiä. Lähin koulu on Koiviston koulu Koivistonkylässä reilun kilometrin päässä. Myös Nekalassa Tampereen normaalikoulu, Muotialassa Tampereen Rudolf Steiner -koulu ja Hallilassa Ahvenisjärven koulu ovat lähietäisyydellä. Suunnittelualueen lounaispuolella n. 500 metrin päässä sijaitsee Ahlmanin maatalousoppilaitos, joka tarjoaa opetuksen lisäksi mm. ravintolapalveluita. Lähimmät päivittäistavarakaupat ovat noin 2–3 kilometrin etäisyydellä Turtolassa ja Koivistonkylässä.

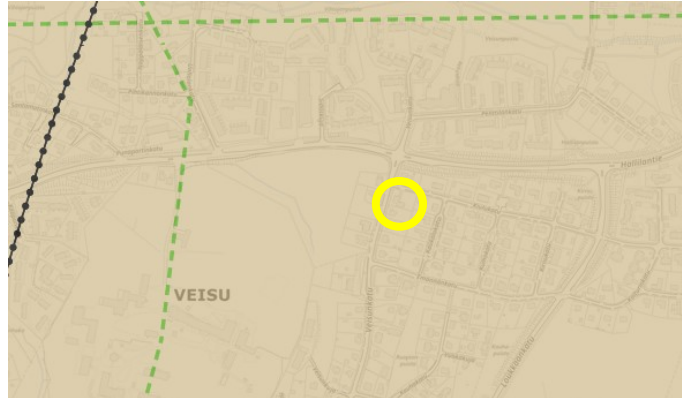
1.3 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

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.

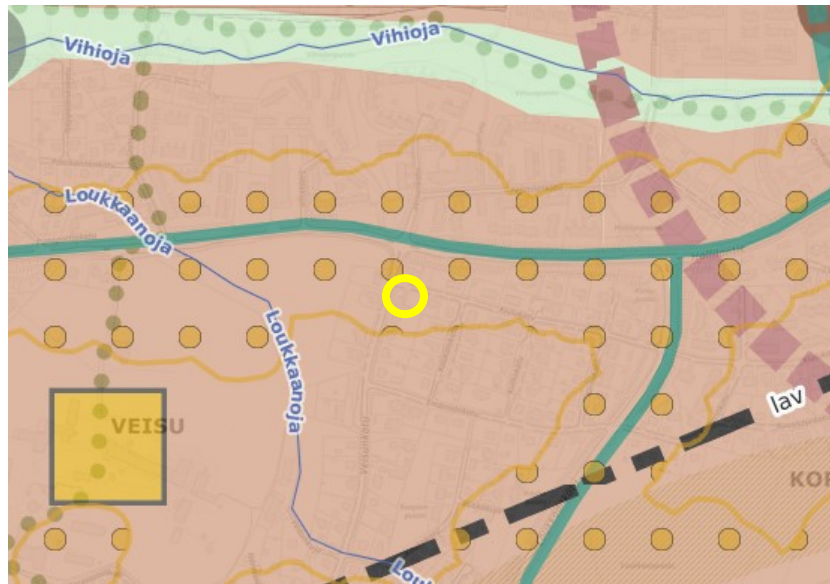


Kuva 6. Ote maakuntakaavasta. Suunnittelualueen viitteellinen sijainti esitetty keltaisella ympyrällä.

1.5 Yleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisesta Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017–2021. Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi. Asumisen alue varataan pääosin asumiselle sekä sitä palveleville toiminnoille, mm. virkistys- ja suojaviheralueille, lähipalveluille sekä nykyiselle ja uudelle ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle elinkeinotoiminnalle Yleismääräyksessä on kirjattu, että käyttötarkoitusalueilla voidaan sallia käyttötarkoituksesta poikkeavaa rakentamista, mikäli siitä ei aiheudu haittaa alueen pääasialliselle käyttötarkoitukselle.

Suunnittelualueella ja sen pohjoispuolella on vyöhyke, millä on esitetty melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alue. Kuitenkaan meluselvityksessä 2022 ja ilmanlaatumallinnuksessa 2013 ei ollut viitteitä raja-arvojen ylityksiin, joten jatkoselvitystarpeita ei todettu.



Kuva 7. Ote yleiskaavasta. Suunnittelualueen viitteellinen sijainti esitetty keltaisella ympyrällä. © Tampereen kaupunki 2024

1.6 Asemakaava

Suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu merkinnällä AO*40: Enintään kolmen perheen rakennusten korttelialue. Rakennuksen julkisivuun ei saa tehdä ikkunoita, jos rakennus on 3 m lähempänä toisen tontin rajaa. Varsinaisen kerrosalan lisäksi tontin rakennusallalle saadaan rakentaa maanpäällistä taloustilaa enintään 40 m². Asemakaavassa osoitetaan myös roomalaisella numerolla (I) rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun varsinaisen kerrosluvun. Murtoluvulla (I 1/2) osoitetaan ullakkokerroksessa sallitun, kerrosalaan laskettavan rakennusoikeuden. Luku (260 m²) osoittaa tontin sallitun varsinaisen kerrosalan.



Kuva 8. Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue rajattu sinisellä viivalla. Pohjakartta: © Tampereen kaupunki 2024

1.7 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla on voimassa 18.6.1957 hyväksytty tonttijako nro 1335. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 8.1.1958.

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu vuonna 2024.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Asemakaavan rakenne

Tontille 13 osoitetaan rakennusoikeutta asuinpientalon rakentamista varten 140 k-m². Tontille 14 osoitetaan rakennusoikeutta asuinpientalon rakentamista varten 155 k-m². Lisäksi molemmille tonteille sallitaan autosuojan tai talousrakennuksen rakentamiseen 30 k-m². Tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksen myötä 95 k-m². Uudet tonttitehokkuudet ovat e= 0,27 ja e=0,28.

Nykytila	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
5465-5	1 267	260	0,2

Kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
5465-13	613	140+v30	0,27
5465-14	654	155+v30	0,28

2.2 Kaavamerkinntät ja -määräykset

Kaavamerkinntät ja -määräykset ovat täydellisinä 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.

Asemakaavalla mahdollistetaan pientalon uudisrakentaminen tontille, mikä lisää paikallisesti pientaloalueen tiiviyttä. Muutos on vähäinen, eikä muuta alueen luonnetta.

Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Asemakaavalla mahdollistetaan tavanomainen pientalorakentaminen. Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia maa- ja kallioperään.

Vaikutuksia ilmastoon voidaan vähentää mm. käyttämällä uusiomateriaaleja ja säilyttämällä olemassa olevaa ja istuttamalla uutta puustoa. Alueen sijainti joukkoliikenteen pysäkkien läheisyydessä voi edistää kestävien liikkumismuotojen suosiota.

Kohde ei sijaitse pohjavesialueella.

Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualue on ollut jo kauan asuinkäytössä ja on siten osa jo rakennettua kaupunkiympäristöä. Kaavamuutos ei suoraan vaikuta kasvi- ja eläinlajeihin tai luonnon monimuotoisuuteen. Pihasuunnittelussa voidaan vaikuttaa luonnon monimuotoisuuteen, mm. suosimalla kasvilajeja ja istutuskokonaisuuksia, jotka houkuttelevat pölyttäjiä ja tukevat luonnon monimuotoisuutta kaupunkiympäristössä. Tontin luoteiskulmassa kasvavan suuren kuusen elintila turvataan jättämällä rakennusalue- ja puun väliin riittävästi rakentamiselta vapaata tilaa. Pintojen läpäisevyyttä ja hulevesien käsittelyä omalla tontilla on ohjattu asemakaavan määräyksillä, jotka rajaavat muun muassa asfaltin käytön vain auton säilytyspaikan alalla.

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

Asemakaavan toteuttaminen ei muuta alueen yhdyskuntarakennetta. Suunnittelualueelle saavuttaessa tukeudutaan autoilun, jalankulun ja pyöräilyn lisäksi myös julkiseen liikenteeseen bussipysäkkien ollessa tontin välittömässä läheisyydessä. Rakennusoikeuden kasvattaminen lisää uusien asukkaiden määrää ja sen myötä uusien autojen tilantarvetta tontilla ja mahdollisesti kadunvarsilla.

Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Tontilla olemassa olevilla rakennuksilla ei ole tunnistettu kulttuuriympäristön arvoja, mutta Veisunkadulle muodostuu koko korttelin pituinen yhtenäinen julkisivujensarja.

Vaikutukset lähimaisemaan ja katunäkymiin ovat vähäisiä. Kaava ohjaa Veisunkadun puoleisen tontin rakennuksen kiinni Veisunkadun puolelle ja harjansuunnan Veisunkadun suuntaisesti. Yhtenäisen julkisivusarjan säilyvyys varmistetaan julkisivumääräyksellä (ju-3, ju-5 ja ju-19). Rakennusten kerrosluku, kattomuoto ja kattokulma ovat yhteneväisiä lähiympäristön kanssa. Haitallisia vaikutuksia voidaan vähentää hyvällä suunnittelulla, suunnitelmien havainnollistamisella sekä rakennusvalvonnan ohjauksella.

Vaikutukset kaukomaisemaan jäävät vähäisiksi.

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 25.01.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto (asemakaavakartta, asemakaavaselostus ja havainnekuva) kuulutettiin nähtäville 25.01.-15.2.2024.

3.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset

Tieto asemakaavamuutoksen vireille kuuluttamisesta ja valmisteluaineisto saatettiin tiedoksi osallisille.

- Kaavamuutoksen hakijat
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähivaikutusalue)
- Korkinmäen-Veisun Omakotiyhdistys ry
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- Pirkanmaan pelastuslaitos

- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Muut ilmoituksensa mukaan

3.2 Vireilletulo- ja valmisteluvaihe

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 25.01.-15.2.2024 välisen ajan. Aineistosta saatiin kaksi kommenttia Pirkanmaan maakuntamuseolta ja ympäristönsuojelulta. Ympäristönsuojelulla ei ollut huomautettavaa.

3.2.1 Valmisteluaineistosta esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Pirkanmaan maakuntamuseo kommentoi, että, mikäli suunnittelualueella sijaitseva rakennus puretaan, tulisi uudisrakentamista ohjata kaavassa sopeutumaan korttelin nykyiseen, ajallisesti yhtenäiseen ilmeeseen koon, massoittelem, kattomuodon ja värityksen osalta. Lisäksi kaavaselostusta tulisi täydentää rakennettua ympäristöä koskevien lähtötietojen osalta ja suunnittelualueen lisäksi tulee huomioida myös kaavan vaikutusalue. Kaavan rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan kohdistuvia vaikutuksia on syytä arvioida kokonaisuuden näkökulmasta.

Kaavaselostusta on täydennetty rakennettua ympäristöä koskevien lähtötietojen osalta ja kaavan vaikutuksia rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan on arvioitu kokonaisuuden kannalta. Kaavamääräyksiä on täydennetty ohjaamaan uudisrakentamista lähiympäristöön sopeutuvaksi. Rakennusten julkisivumateriaaleja, väritystä, kerroskorkeutta, kattokulmaa ja kattomuotoa ohjataan kaavamääräyksiin ja -merkinnöin, jotta Veisunkadulle muodostuva korttelinmittainen yhtenäinen julkisivujensarja säilyisi.

3.3 Asemakaavaehdotus

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

3.4 Asemakaavan hyväksyminen

Asemakaava hyväksytään yhdyskuntalautakunnassa nähtävilläolon päätyttyä. Hyväksymisen jälkeen päätökseen voi hakea muutosta.

4 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavasta on tehty havainnekuva, 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 25.01.2024, tark. 2.4.2024
- Asemakaavan seurantalomake
- Havainnekuva 25.01.2024, tark. 2.4.2024