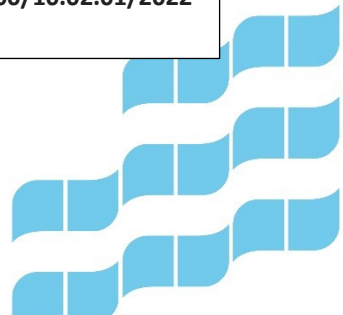
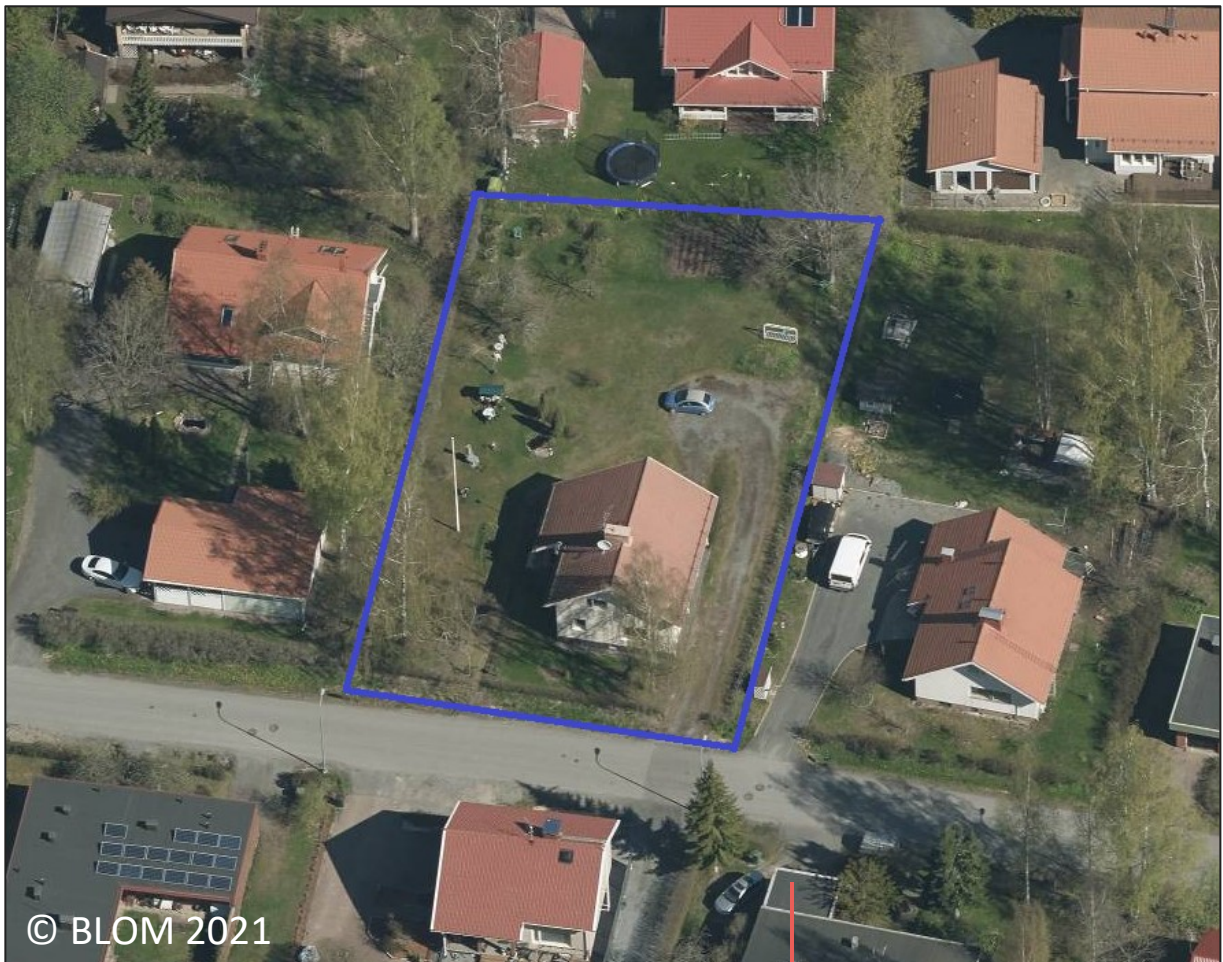


## Niemi, Vetikonkatu 9

### Asemakaavan selostus

22.9.2022, tekn. tark. 24.10.2022 sekä tark 9.1.2022



**Vetikonkatu 9 Asemakaava**

**ASEMAKAAVA NRO 8925**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 22.9.2022 päivättyä ja 24.10. teknisesti tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8925. Muutoksella tontti 2626-12 jaetaan tonteiksi 2626-35 ja 2626-36. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Niemen kaupunginosan korttelin 2626 tonttia nro 12.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Niemen kaupunginosan korttelin 2626 tontit nro 35 ja 36.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus,  
toimistoarkkitehti Onni Pernu

Diaarinumero:

TRE:3400/10.02.01/2022, pvm 28.4.2022

Vireille tulo:

22.9.2022

Kaavan nimi ja tarkoitus

Niemi, Vetikonkatu 9, Tontin jakaminen, Asemakaava numero 8925



# 1 ASEMAKAAVAN KUVAUS

## 1.1 Rakennusoikeus kasvaa

Tonteille osoitetaan rakennusoikeutta asuinpientalojen ja varastorakennusten rakentamista varten yhteensä 365 kerrosneliometriä. Rakennusoikeus kasvaa 123 k-m<sup>2</sup>.

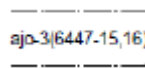

Nykytila	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Tonttitehokkuus e
Tontti 2626-12	1 511	242	0,16

Tontit kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Tonttitehokkuus e
Tontti 2626-35	851	185	0,22
Tontti 2626-36	660	150+v30	0,27

## 1.2 Kaksikerroksisia pientaloja

Tontti osoitetaan asuinpientalojen korttelialueeksi. Rakennukset on sijoitettava tontin pohjoispuolelle osoitetuille rakennusaloille. Asuinrakennuksessa saa olla enintään kaksi kerrosta. Katon tulee olla satulakatto, jonka kaltevuus on 26-34 astetta.

	Kaavamerkintä	Kaavamerkinnän selitys
Käyttötarkoitus	AO	Erillispientalojen korttelialue.
Tontti	34	Tontin numero.
Rakennusoikeus	150+v30	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun asunto- kerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku ainoastaan maan- päälliseksi autosuoja- ja taloustilaksi varattavan kerrosalan neliömetrimäärän.
Kerros-luku	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

	Kaavamerkintä	Kaavamerkinnän selitys
Kattokulma	as $\alpha=26-34^\circ$	Asuinrakennuksen kattokaltevuus.
Kattomuoto	sa	Kattomuotona on käytettävä satulakattoa.
Julkisivu	ju-5	Rakennuksen julkisivun pintakäsittelynä tulee käyttää rappausta tai vaihtoehtoisesti pääasiallisena julkisivu- materiaalina tulee käyttää puuta.
Kerrosala	y75%	Rakennuksen ylimmässä kerroksessa saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän alemman kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Sen yläpuolelle ei saa rakentaa ullakkoa.
	ulv50%	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.
Ajoyhteys	 ajo-3(6447-15,16)	Alueelle saa sijoittaa ajoyhteyden. Suluissa oleva merkintä osoittaa korttelin osat, joille ajo kyseisen alueen kautta on sallittu.
Johtovaraus		Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
Hulevesimääräys	hule-42 (1)	Kiinteistön vettä läpäisemättömillä pinnoilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, tulee vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivyttaa tontilla siten, että viivytyrakenteiden mitoitustilavuus on suluissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyrakenteiden tulee

	Kaavamerkintä	Kaavamerkinnän selitys
		tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.
YLEISMÄÄRÄYS		Pihojen päällysteiden tulee olla pääosin vettä läpäiseviä. Pihoiilla ei sallita suuria päällystettyjä alueita. Asfaltti sallitaan vain auton säilytyspaikan alalla.

### 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 1.4.2022.

### 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 vehreää pientaloaluetta

### 2.2.1 Asemakaava-alue

Asemakaavan muutos koskee Tampereen kaupungin Niemen kaupunginosan korttelin 2626 tonttia 12. Suunnittelualue sijaitsee noin viisi kilometriä luoteeseen kaupungin keskustasta osoitteessa Vetikonkatu 9.

Tontti on yksityisomistuksessa. Tontin 2626-12 pinta-ala on 1511 m<sup>2</sup>. Se rajautuu etelässä Vetikonkatuun ja muissa suunnissa pientalotontteihin.

Suunnittelualan eteläpuoliskolla sijaitsee vuonna 1967 (Facta-tietopalvelu) valmistunut puurakenteinen 1,5-kerroksinen asuinrakennus, jonka asuinhuoneistoala on 169,4 neliometriä (jatkossa m<sup>2</sup>). Kellarikerroksessa sijaitsee mm. autotalli. Tontin rakennusoikeus on 242 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuus on e=0,16.

Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.



Kuva 1. Näkymä tontille. © Tampereen kaupunki 2022.

### 2.2.2 Lähialue

Suunnittelualue ja sen ympäristö on vehreää ja puustoista pientaloaluetta, jossa liikennemelu on vähäistä ja ilmanlaatu hyvä.

Suunnittelualan läheisyydessä on eri-ikäisiä harjakattoisia 1-2-kerroksisia pientaloja. Rakennukset on rakennettu eri aikoina, alkaen 1900-luvun alusta ja päättyen 2010-luvun loppuun.

### 2.2.3 Palvelut

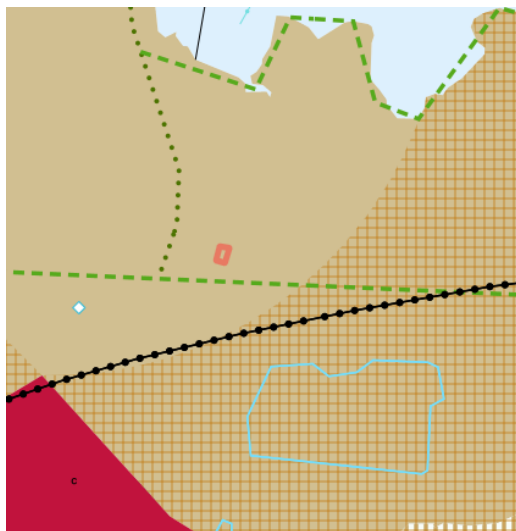
Lielahden koulu (luokat 1-10) sekä Lentävänniemen koulu (luokat 1-6) sijaitsevat alle kilometrin etäisyydellä suunnittelualueelta. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee noin kahdensadan metrin päässä. Lielahden palvelukeskus sijaitsee noin kilometrin päässä. Lähimmät kaupunkiliikenteen bussipysäkit sijaitsevat Pohtolankadun varrella noin kahdensadan metrin kävelyetäisyydellä suunnittelualueen tontista.

## 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.

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee viheryhteysmerkintä. Merkinnällä osoitetaan taajamiin liittyvät olemassa olevat tai tavoitteelliset viheryhteydet, joilla on erityistä merkitystä alueellisen virkistysverkoston ja/tai ekologisten yhteyksien kannalta.



Kuva 2. Ote maakuntakaavasta 2040

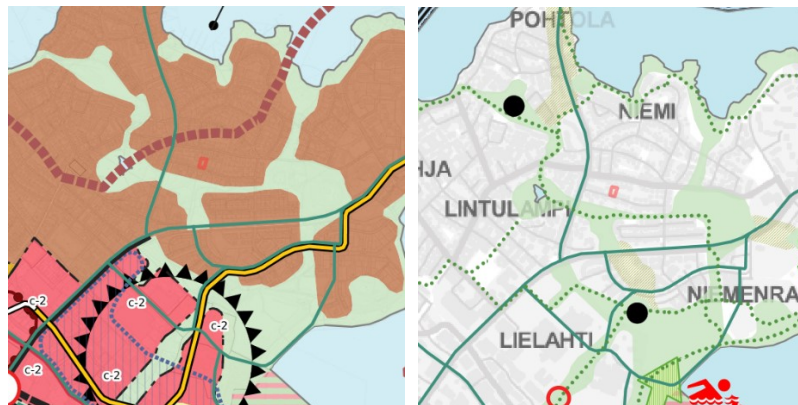
### 3.2 Yleiskaava

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.

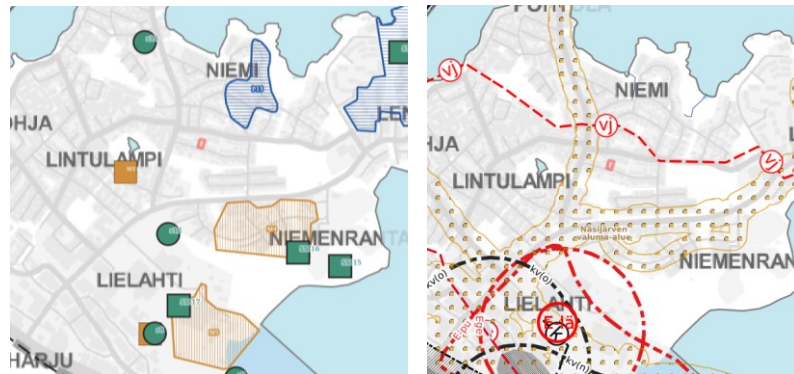
Suunnittelualue kuuluu kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeeseen. Vyöhyke koostuu kantakaupungin tehokkaimmin rakennetusta asioinnin ja työssäkäynnin sekä kaupunkiasumisen alueista yhdistäen Tampereen ydinkeskustan ja aluekeskukset toimivaksi osaksi kaupunkiseudun yhdyskuntarakennetta. Hiilineutraalisuutta ja kestävää liikkumista koskevien tavoitteiden saavuttamiseksi vyöhykkeelle tulee ohjelmoida merkittävä osuus kaupungin kasvua toteuttavasta asunto- ja toimitilarakentamisesta sekä kestävien kulkumuotojen kehittämistoimenpiteistä. Joukkoliikennepysäkkien lähikortteleita kehitetään vaikutusalueensa lähipalvelujen kävelen saavutettavina keskittyminä. Vyöhykkeelle sijoittuvan täydentävän asuntotuotannon tulee olla monipuolista ja suunnittelussa varmistaa asukkaiden riittävät lähivirkistysalueet ja virkistyspalvelut. Rakentaminen sovitetaan ympäristöönsä siten, että luonnonympäristön, viherympäristön ja kulttuuriympäristön arvot säilyvät.

Alue kuuluu Näsijärven lähivaluma-alueeseen.



Kuva 3 ja kuva 4. Ote kantakaupungin yleiskaavasta. Kartta 1, yhdyskuntarakenne. Kartta 2, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut





Kuva 5 ja kuva 6. Ote kantakaupungin yleiskaavasta. Kartta 3, kulttuuriperintö. Kartta 4, kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto.

### 3.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava numero 654, joka on vahvistettu 14.09.1955. Asemakaavassa tontti on merkitty asuin- tai liikerakennuskortteliksi tai -tontiksi. Tontille on merkitty omakotirakennuksen rakennusala, jonka korkeus on enintään 5,5 metriä ja kattokaltevuus on 1:1,5, sekä talusrakennuksen rakennusala, jonka korkeus on enintään 3,5 metriä ja kattokaltevuus on 1:1,5. Omakotirakennuksen rakennusala on mitattuna 140 m<sup>2</sup> ja talusrakennuksen rakennusala 30 m<sup>2</sup>. Tontin eteläreunassa on puistomaisesti istutettava tontinosa, etupuutarha.



Kuva 7. Ajantasa-aseemakaava

### 3.4 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla on voimassa 14.9.1955 hyväksytty tonttijako nro 1146. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 18.06.1957.

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

### 3.5 Suunnittelun tueksi tehdyt selvitykset

Suunnittelualueesta on tehty jälleenrakennuskauden yhtenäisten pientaloalueiden arvoselvitys vuonna 2016 kantakaupungin yleiskaavaan 2040 liittyen. Selvityksen mukaan Niemen alueen säilyneisyys on II-luokkaa (merkittäviä alkuperäisiä arvoja säilynyt). Alueen rakenne on säilynyt, rakennuskanta puolestaan ei kovin hyvin. Alueen arvoja ovat heikentäneet alkuperäiseen ilmeeseen sopeutumattomat asuin- ja talousrakennukset. Tonttien jakamiset eivät ole heikentäneet arvoja yhtä paljon, koska uudet rakennukset sijaitsevat yleensä kaukana kadusta, alkuperäisenä säilyneen asuinrakennuksen takana. Alueen parhaiten säilynyt kokonaisuus sijaitsee suunnittelualueen koillispuolella.

Selvityksessä on toteutettu tekninen tarkastelu arvoalueiden tonttien jaettavuudesta. Suunnittelualueen tontti kuuluu luokkaan ”jakaminen helpohkoa”.

SÄILYNEISYYDEN ARVIOINTI: LÄNSI

**NIEMI: SÄILYNEISYYS**

- ALKUPERÄINEN KAAVA VUODELTA 1956 > 23 TONTTIA JAETTU + 11 KARTAN VÄRILLISISTÄ TONTEISTA Y- TAI V-ALUEILLE.
- **RAKENNE ON SÄILYNYT, RAKENNUSKANTA EI KOVIN HYVIN. OSA II-ALUETTA.**
  - ARVOJA HEIKENTÄNEET ALKUPERÄISEEN ILMEESEEN SOPEUTUMATTOMAT ASUIN- JA TALOUSRAKENNUKSET.
  - TONTTIEN JAKAMISET EIVÄT OLE HEIKENTÄNEET ARVOJA YHTÄ PALJON, KOSKA UUDET RAKENNUKSET SIJAITSEVAT YLEENSÄ KAUKANA KADUSTA, ALKUPERÄISENÄ SÄILYNEEN ASUINRAKENNUKSEN TAKANA.

**KAAVALLINEN OHJAUS**

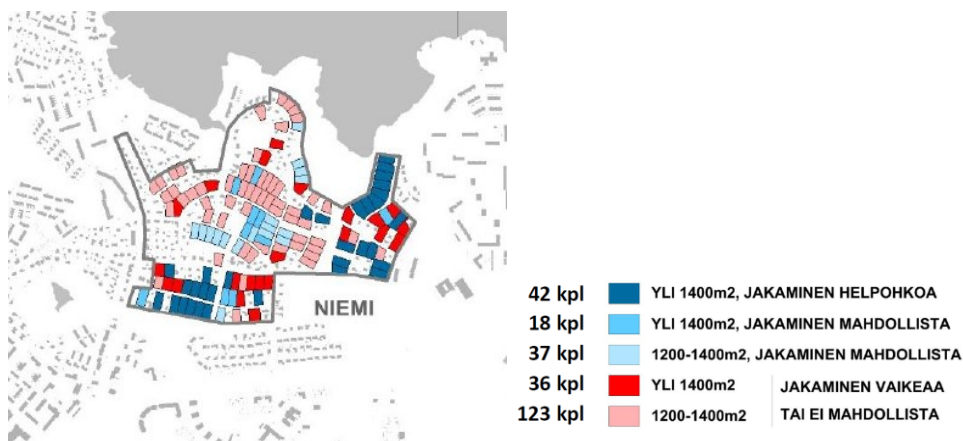
- ”II-ALUEEN” KEHITTÄMISEN PÄÄLINJAT MÄÄRITELLÄÄN KANTAKAUPUNGIN YLEISKAAVASSA YHDESSÄ MUIDEN HYVIN SÄILYNEIDEN JÄLLEENRAKENNUSKAUDEN ALUEIDEN KANSSA.

**MUUT SUOSITUKSET**

- MUILLA ALUEILLA TONTTEJA SAA EDELLEENKIN JAKAA, MUTTA UUDET RAKENNUKSET ON SOPEUTETTAVA ALUEEN ALKUPERÄISEEN ILMEESEEN.
- TONTTIEN JAKAMINEN ERITYISESTI ISONIEMENPUISTON JA TAPULINKADUN VÄLILLÄ EDELLYTTÄÄ YLEISPIIRTEISTÄ KOKONAISTARKASTELUA, JOTTA VOIDAAN SAAVUTTA A OMISTAJIEN MAHDOLLISIMMAN TASAPUOLINEN KOHTELU.



Kuva 8. Yhtenäisten pientaloalueiden arvoselvitys. Tampere, 2016



Kuva 9 ja kuva 10. Tekninen jaettavuus. Yhtenäisten pientaloalueiden arvoselvitys. Tampere, 2016

## 4 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 22.09.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto (asemakaavakartta, asemakaavaselostus, havainnekuva ja seurantalomake) kuulutettiin nähtäville 22.09.2022 – 13.10.2022.

#### 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
- Niemen omakotiyhdistys ry
- Muut ilmoituksensa mukaan

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

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto olivat nähtävillä 22.09-13.10.2022 välisen ajan. Aineistosta saatiin viisi kommenttia (Pirkanmaan ELY-keskus, Ympäristönsuojelu, Terveystieteiden tutkimuskeskus, Viheralueet- ja hulevesiyksikkö). ELY-keskus huomautti kaavakartassa olleen virheellisen

kaavamerkintäselityksen. Ympäristönsuojeluyksikkö huomautti, että kaavassa tulee järjestää kiinteistöille mm. jäteastioille riittävästi tilaa kadun varteen, ja rakennuksen harjansuunnan voisi jättää rakentajan harkittavaksi aurinkopaneelien vuoksi, sillä alueella on useita harjansuuntia ja kattomuotoja. Terveystieteiden tutkimuskeskuksen suosittelee puuvarastoa rakennuksen yhteyteen ja viher- ja hulevesiyksikkö totesi hulevesimääräyksen olevan ok ja hulevesien johtaminen on ratkaistu riittävällä tasolla esitetyllä johtorasitteella.

Nähtävilläoloajan jälkeen Pirkanmaan maakuntamuseo ilmoitti suorittavansa tutkimuksia tontilla ilmoitettuun mahdolliseen vanhaan nuotiopaikkaan liittyen. Tehtyään tutkimukset tontilla maakuntamuseo ilmoitti, että heillä ei ole hankkeesta huomautettavaa eikä heiltä tarvitse pyytää lausuntoa ehdotuksesta, mikäli kaava etenee nyt esitettyjen periaatteiden mukaisesti.

ELY:n kommentin johdosta virheellinen kaavamerkintäselitys korjattiin. Ympäristönsuojelun kommentit jäteastioiden sijoittamisesta ja rakennuksen harjansuuntaan liittyen: Tampereen asemakaavoissa ei erikseen merkitä jäteastioille paikkaa, ja rakennuksen harjansuunta on määrätty naapuritonteilla tehtyjen tontinjakojen mukaisesti. Terveystieteiden tutkimuskeskuksen suositukseen puuvarastosta voi todeta, että asemakaavassa ei määrätä rakennusten lämmitysjärjestelmistä.

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia yritystalouteen.

## 4.2 Asemakaavaehdotus

Ehdotus uudeksi asemakaavaksi esiteltiin yhdyskuntalautakunnalle 8.11.2022, joka päätti asettaa sen nähtäville 10.11.–24.11. ajaksi. Ehdotuksesta ei tullut lausuntoja tai muistutuksia.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävillä olon jälkeen ovat luonteeltaan teknisiä, eivätkä ne edellytä kaavaehdotuksen asettamista uudelleen 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.

Maankäyttösopimukset tehdään ennen kaavan hyväksymistä.

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

## **6 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA**

- Asemakaavakartta 22.09.2022, tekn. tark. 24.10.2022
- Havainnekuva 22.09.2022, tekn. tark. 24.10.2022
- Asemakaavan seurantalomake