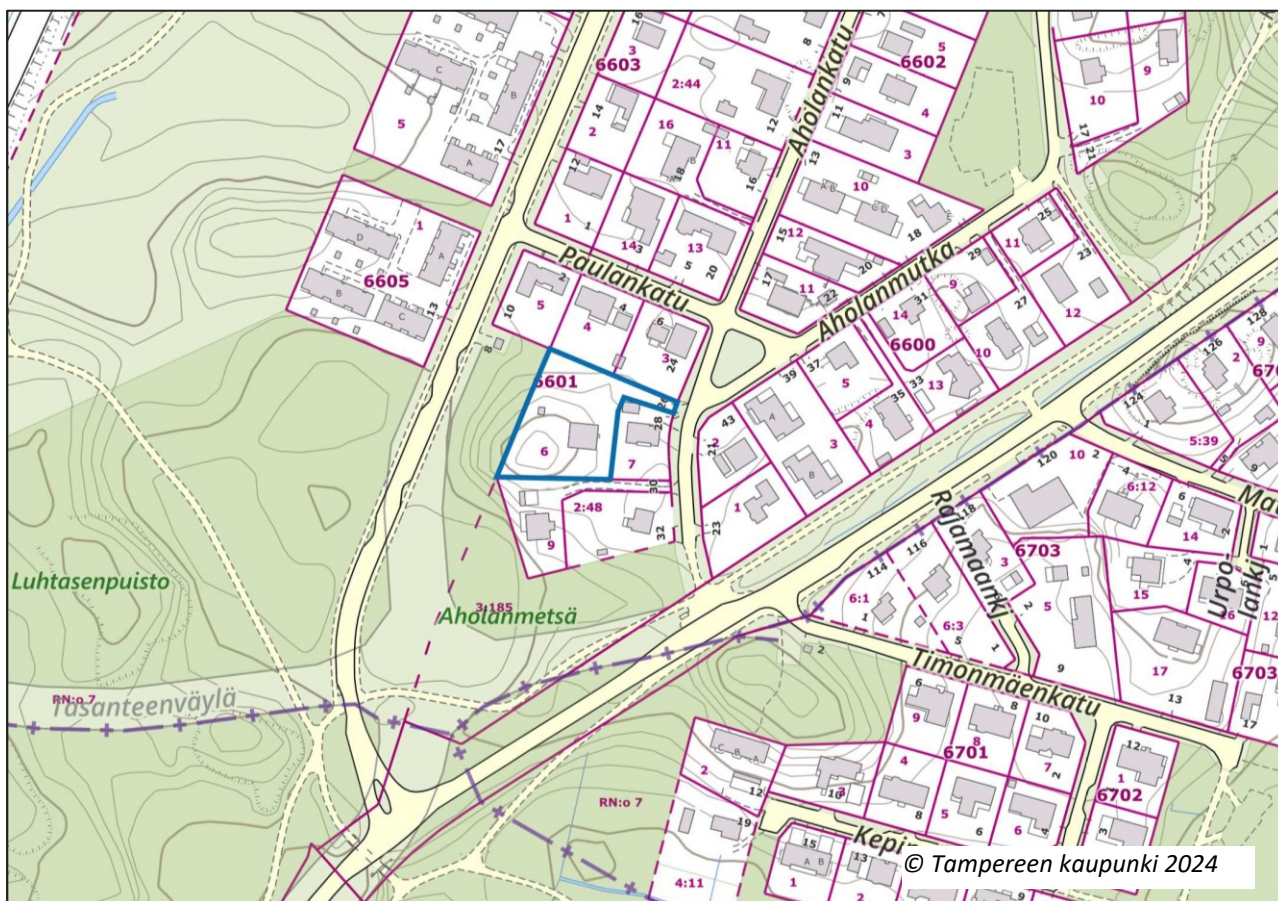


Tasanne, Aholankatu 26, tontin jakaminen, asemakaava nro 8999

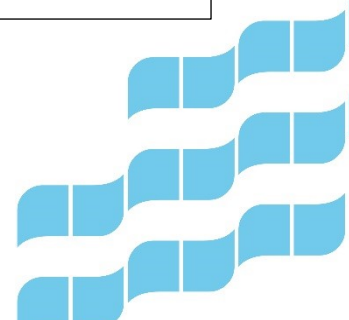
Asemakaavan selostus

5.12.2024, tark. 3.2.2025



Asemakaava nro 8999

TRE: 704/10.02.01/2024



Tasanne, Aholankatu 26, tontin jakaminen

ASEMAKAAVA NRO 8999

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 5.12.2024 päivättyä ja 3.2.2025 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8999. Muutoksella tontti 6601–6 jaetaan ja sen rakennusoikeutta lisätään. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Tasanteen kaupunginosan korttelin 6601 tonttia nro 6.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Tasanteen kaupunginosan korttelin 6601 tontit nro 10 ja 11.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, kaavoitusarkkitehti

Diaarinumero:

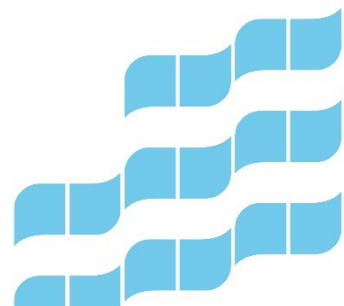
TRE: 704/10.02.01/2024

Vireille tulo:

5.12.2024

Kaavan nimi ja tarkoitus

Tasanne, Aholankatu 26, tontin jakaminen, asemakaavamuutos. Asemakaava numero 8999.



1 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 2.2.2024.

1.1 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.

1.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.2.1 Asemakaava-alue

Asemakaavan muutos koskee Tampereen kaupungin Tasanteen kaupunginosan korttelin 6601 tonttia 6. Suunnittelualue sijaitsee noin 10 km itään kaupungin keskustasta osoitteessa Aholankatu 26.

Tontti on yksityisomistuksessa, ja sen pinta-ala on 2 219 m². Tontti rajautuu lännessä virkistysalueeseen (Aholanmetsä), ja muuten omakotitontteihin.

Tontilla sijaitsee vuonna 1968 valmistunut asuinrakennus, jonka kerrosala on 126 m² (Facta-kuntarekisteri), sekä varistorakennus. Tonttitehokkuus on e= 0,08.

Tontti laskee kohti pohjoista, ja siellä kasvaa paljon suurehkoja puita. Lounaisosassa on kalliota.

Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.



Kuva 1. Tontilla sijaitseva asuinrakennus. © Tampereen kaupunki 2024

1.2.2 Lähialue

Suunnittelualue ja sen ympäristö on vehreää ja puustoista pientaloaluetta. Alue on pääosin rakentunut 1970–80-luvulla, kerroslukuna on usein 1 2/3. Tonttitehokkuus vaihtelee välillä $e = 0,08\text{--}0,26$.

1.2.3 Palvelut

Atalan koulu (vuosiluokat 1–6) ja liikekeskus sijaitsevat noin puolen kilometrin etäisyydellä.

Koilliskeskukseen palveluineen on matkaa vajaa 2,5 km.

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 2. Ote maakuntakaavasta 2040

1.5 Yleiskaava

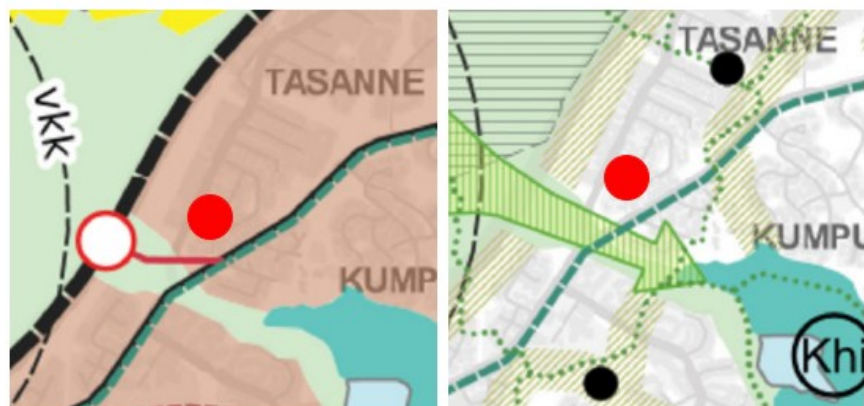
Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisista Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017–2021. Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi.

Lähellä sijaitseva Aitolahdentie on pääkokoojakatu. Tasanteen kohdalla on merkintä uudesta pääkokoojakadusta. Suunnittelualueen eteläpuolella on merkintä keskuspuistoverkostosta ja ohjeellisesta viherverkoston yhteystarpeesta. Vt 9:n varressa on ohjeellinen ekologinen yhteys.

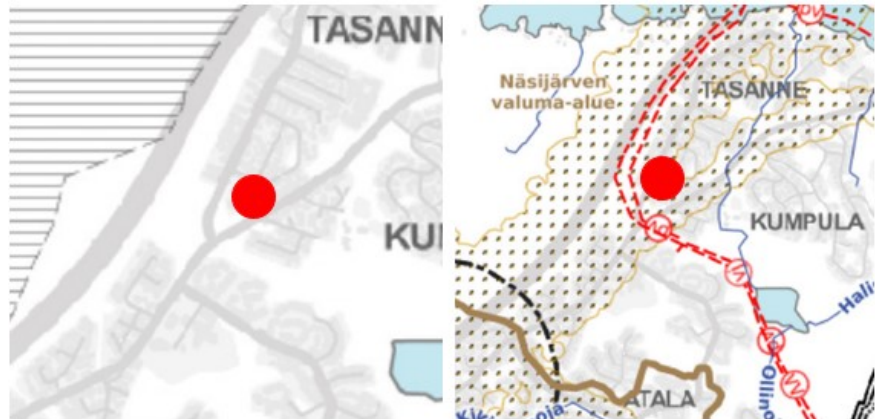
Alueelta ei tunneta kulttuuriperintökohteita.

Suunnittelualue kuuluu Näsijärven valuma-alueeseen, ja se on melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueita.

Kaava-alueen eteläpuolella kulkee merkintä uudelle ohjeelliselle paineviemärielle.



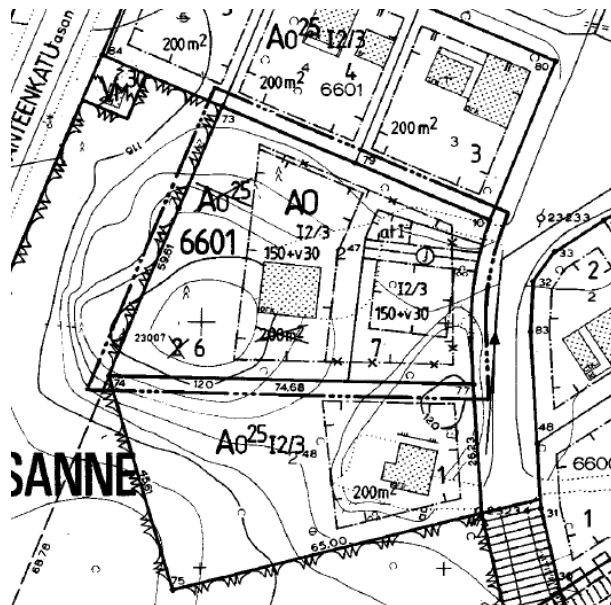
Kuva 3. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Vasemmalla kartta 1, yhdyskuntarakenne. Oikealla kartta 2, Viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut



Kuva 4. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Vasemmalla kartta 3, Kulttuuriperintö. Oikealla kartta 4, Kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto

1.6 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 18.9.1989 vahvistunut asemakaava nro 6822. Asemakaavassa tontti on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi AO. Rakennusoikeutta tontilla on asuinrakennukselle 150 k-m² ja autosuoja- ja taloustilalle 30 k-m². Kerrosluku on I2/3.



Kuva 5. Ajantasa-asetus nro 6822.

1.7 Suunnittelun tueksi tehdyt selvitykset

Meluselvitys

Suunnittelualueesta on laadittu meluselvitys syksyllä 2024. Merkittävimmät melunlähteet ovat Tasanteenkatu, vt9 (Jyväskyläntie) ja Aitolahdentie. Eteläisemmän, ”vanhan” tontin piha-alueen 55 dB:n ohjearvo ylittyy osittain tontin läntisellä puolella.

Meluesteen sijoittelu on haastavaa tontin korkeuserojen takia. Selvityksen mukaan esteen korkeus olisi tonttirajalla 4...5 metriä. Mikäli eteläisemmälle tontille tehdään muutoksia, tontin oleskelualue on sijoitettava 55 dB alittavalle alueelle, tai muussa tapauksessa tontille on rakennettava melueste.

Päiväajan ohjearvo 55 dB ylittyy eteläisen talon länsijulkisivulla 1 dB:n verran. Tampereen melulinjausten mukaan oleskeluparvekkeet tulee lasittaa, mikäli niitä sijoitetaan tälle julkisivulle. Ylitys on sen verran pieni, että parvekkeiden lasitukselle ei tarvitse asettaa ääneneristysvaatimuksia.

Liito-oravaraportti

Asemakaava-alueella tehtiin maastokäynti liito-oravalle soveltuvien pesäpuiden kartoittamiseksi keväällä 2024. Selvitysalueen rajaus oli kaava-alueetta laajempi, jotta pystyttiin tarkkailemaan, onko liito-orava liikkunut tai pesiikö laji lähialueella. Tavoite oli kartoittaa liito-oravalle soveltuvat biotoopit, pesäpuut ja kulkuyhteydet.

Aholankatu 26:n kiinteistö ei aivan lounaiskärkeä lukuun ottamatta ole liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä. Kiinteistöltä ei tehty liito-oravahavaintoja, eikä se ole osa liito-oravan kulkureittiverkoston. Asemakaavamuutoksella ei kevään 2024 selvityksen sekä aiempien liito-oravatietojen pohjalta vaikutta olevan merkitystä liito-oravan elinympäristöihin tai kulkureitteihin Tasanteen alueella. Kiinteistön rakentamisen yhteydessä tulee olla tarkkana, että liito-oravalle soveltuvat puut kiinteistön länsirajan välittömässä läheisyydessä, puistoalueen puolella säilyisivät, koska kyseessä on liito-oravan käytössä aiemmin (2016) ollut elinympäristö.

1.8 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla on voimassa 30.10.1989 hyväksytty tonttijako nro 6423. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 24.11.2006.

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

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Asemakaavan rakenne

Tonteille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 385 k-m². Rakennusoikeus kasvaa 205 k-m². Uusi tonttitehokkuus e= 0,17 (rakennusoikeus kerrosneliömetreinä jaettuna tontin pinta-alalla).

Nykytila	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
6601-6	2 219	180	0,08

Kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
6601-10	620	150	0,24
6601-11	1 599	200 + 35	0,15

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. Alueen luonne tai kulttuurihistoriallinen arvo ei muutu. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan tai ilmastoon. Eteläisemmän tontin rakennusala ei oleellisesti muutu, joten kallionlouhintaa ei ole tarpeen tehdä.

Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualue on ollut jo kauan osa rakennettua kaupunkiympäristöä.

Osa puista joudutaan kaatamaan pohjoisemmalla tontilla rakentamisen myötä. Liito-oravaraportin mukaan muutosalue ei ole osa liito-oravan kulkureittiä. Rakentamisen yhteydessä tulee olla tarkkana, että liito-oravalle soveltuvat puut kiinteistön länsirajan välittömässä läheisyydessä, puistoalueen puolella säilyisivät, koska kyseessä on liito-oravan käytössä aiemmin (2016) ollut elinympäristö.

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

Asemakaavan toteuttaminen ei muuta alueen yhdyskuntarakennetta. Liikenne lisääntyy maltillisesti yhden asuinpientalon rakentamisen myötä. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset jäävät vähäisiksi. Rakennukset eivät sijoitu Aholankadun varteen.

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 5.12.2024, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 5.12.2024-9.1.2025 välisen ajan.

3.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset

- Kaavamuutoksen hakijat
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähivaikutusalue)
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Tasanteen Alueen Omakotiyhdistys
- Muut ilmoituksensa mukaan

3.2 Vireilletulo- ja valmisteluvaihe

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 5.12.2024-9.1.2025 välisen ajan. Aineistosta saatiin 6 kommenttia: Viheralueet ja hulevedet-yksikkö, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Ympäristönsuojelu ja Terveydensuojelu.

Pirkanmaan maakuntamuseon mukaan kaava-alueelta tai sen läheisyydestä ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muita arkeologisia kohteita. Alueen arkeologista potentiaalia voidaan pitää vähäisenä, eikä inventointia edellytetä. Mahdollisista esiin tulevista arkeologisista kohteista tulee viipymättä olla yhteydessä maakuntamuseoon.

Asemakaavoitus: merkitään tiedoksi.

Pirkanmaan ELY-keskus suosittelee, että tontin meluisin ja liito-oravalle sopiva nurkkaus osoitetaan puustoisena säilytettäväksi. Tämä tukee luonnon monimuotoisuutta ja edistää oleskelupihan sijoittumista tontin hiljaisemmalle osalle.

Vt 9 parantamiseen liittyvien melusuojausten toteuttamisesta huolimatta alueen melutasot voivat meluselvityksen mukaan ylittää jossain määrin ohjearvot. Rakentamislain 36 § mukaisesti "Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus ja sen piha- ja oleskelualueet suunnitellaan ja rakennetaan niiden käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla siten, että rakennuksen sekä rakennuspaikan piha- ja oleskelualueiden melualtistus ja ääniolosuhteet eivät vaaranna terveyttä, lepoa eivätkä työntekoa."

Vastine asemakaavoitus:

Meluselvityksen mukaan melun ohjearvo ylittyy osittain tontin läntisellä puolella. Mikäli eteläisemmälle tontille tehdään muutoksia, tontin oleskelualue on sijoitettava 55 db alittavalle alueelle, tai muuten tontille on rakennettava meluste. Eteläisellä tontilla oleskeluparvekkeet tulee lasittaa, mikäli niitä sijoitetaan tontin läntiselle puolelle.

Laaditun liito-oravaraportin mukaan tontille ei sijoitu liito-oravalle tunnistettuja lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, eikä kiinteistön kautta kulje liito-oravalle tärkeitä kulkuyhteyksiä.

Asemakaavaan on lisätty yleismääräys " Alueen luonteen kannalta merkittävät avokalliot ja puut tulee säilyttää" tukemaan luonnon monimuotoisuutta.

Ympäristönsuojelu:

Liito-oravaselvityksen mukaan rakentamisella ei ole merkitystä liito-oravan elinympäristöihin tai kulkureitteihin. Länsipuolen metsikkö on kuitenkin ollut aikaisemmin liito-oravien käytössä ja kaava-alueen lounaisnurkka on liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä. Lounaiskulman puut on suositeltavaa säästää ainakin niiltä osin, kuin ne sijoittuvat liito-oravalle soveltuvalle alueelle.

Tampereen kaupungin melulinjausten tavoitteena on, että melun ohjearvot alittuvat asuntojen koko piha-alueella. Meluselvityksen mukaan ohjearvot ylittyvät nykytilanteessa ja ennusteessa etenkin eteläisellä tontilla.

Esitetyn meluaidan myötä tonttien melutilanne paranisi merkittävästi, mutta melueste on selvityksessä sijoitettu ongelmallisesti keskelle kaava-alueen lounaisosan metsää, jonka puustoa suositellaan säästettävän liito-oravan elinympäristön suojelemisen vuoksi. Meluesteen rakentamisen myötä osa puista saatettaisiin joutua poistamaan tai vähintään heikentämään niitä, joka saattaa omalta osaltaan vaikuttaa myös melutasoihin. Jos meluaita päädytään toteuttamaan, tulee se rakentaa ja sijoittaa siten, että puustolle aiheutuvat vauriot minimoidaan.

Vastine asemakaavoitus: katso edellinen vastine.

Terveydensuojelu:

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Takkojen ja puulämmitteisten kiukaiden savut sisältävät terveydelle haitallisia pienhiukkasia. Päästöjä ja altistumista voidaan vähentää käyttämällä vähäpäästöisiä tulisijoja, oikeilla lämmitystekniikoilla ja käyttämällä kuivaa polttopuuta. Kiinteistöillä tulisi olla asianmukaiset tilat kuivien polttopuiden säilytystä varten. Terveydensuojelu puoltaa mainintoja melusuojaukseen liittyen.

Asemakaavoitus: merkitään tiedoksi.

Ehdotusvaiheessa asemakaavaan on lisätty yleismääräys: ” Alueen luonteen kannalta merkittävät avokalliot ja puut tulee säilyttää”, sekä merkintä maanalaisesta johdosta. Tontin 6601–11 kerroslukua on tarkistettu.

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 5.12.2024, tark. 3.2.2025
- Havainnekuva 5.12.2024, tark. 3.2.2025
- Asemakaavan seurantalomake

5.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Liito-oravaraportti, Tampereen kaupunki 2024
- Meluselvitys, A-Insinöörit Suunnittelu Oy 2024