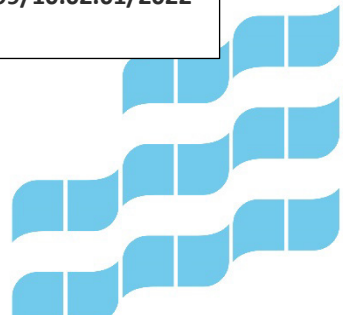


## Villilä, Saarenkärjenkatu 5

### Asemakaavan selostus

9.2.2023, tark. 11.4.2023, täyd. 5.6.2023



**Villilä, Saarenkärjenkatu 5 ja 7, tontin jakaminen**

**ASEMAKAAVA NRO 8934**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 9.2.2023 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8934. Muutoksella tontti 3672-7 jaetaan, siihen liitetään tilanosa 1:124 ja tontin 3672-8 asemakaava päivitetään nykytilaa vastaavaksi. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Villilän kaupunginosan korttelin 3672 tontteja nro 7 ja 8 sekä tilanosaa 1:124.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Villilän kaupunginosan korttelin 3672 tontit nro 8, 16 ja 17.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, toimistoarkkitehti Onni Pernu.

Diaarinumero:

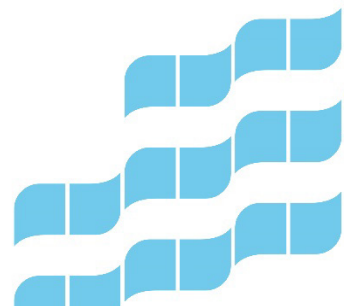
TRE:5099/10.02.01/2022, pvm 4.7.2022

Vireille tulo:

9.2.2023

Kaavan nimi ja tarkoitus

Villilä, Saarenkärjenkatu 5, tontin jakaminen, asemakaava numero 8934



# 1 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 30.6.2022 tontin 3672-7 haltijoiden toimesta.

## 1.1 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on tontin 3672-7 jakaminen, maanviljelystontin 1:124 tilanosien lisääminen tontteihin ja rakennusoikeuden lisääminen.

Asemakaavassa tarkastetaan tontin 3672-8 asemakaavaa vastaamaan nykytilannetta, ja rasitesopimukseen perustuvat ajo-oikeudet merkitään asemakaavatasolle.

Tampereen kaupungin strategia ohjaa yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen täydennysrakentamisella.

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

Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne.

## 1.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

### 1.2.1 Asemakaava-alue

Asemakaavan muutos koskee Tampereen kaupungin Villilän kaupunginosan korttelin 3672 tontteja 7 ja 8 sekä tilanosaa 1:124. Suunnittelualue sijaitsee noin kahdeksan kilometriä länteen kaupungin keskustasta osoitteessa Saarenkärjenkatu 5 ja 7.

Tontit ovat yksityisomistuksessa. Tontin 3672-7 pinta-ala on 2406 m<sup>2</sup>, 3672-8 pinta-ala on 2284 ja tilanosa ”Tuijalan tila”, 1:124 on 230 m<sup>2</sup>. Alue rajautuu lännessä Saarenkärjenkatuun, idässä Pyhäjärveen ja muissa ilmansuunnissa pientalotontteihin.

Tontilla 3672-7 eteläpuoliskolla sijaitsee vuonna 1972 (Facta-tietopalvelu) valmistunut puurakenteinen yksikerroksinen asuinrakennus, jonka asuinhuoneistoala on 142 neliometriä (jatkossa m<sup>2</sup>). Tontin rakennusoikeus on 241 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuus on e=0,10.

Tontilla 3672-8 sijaitsee vuonna 1993 valmistunut puurakenteinen yksikerroksinen asuinrakennus, jonka asuinhuoneistoala on 206 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus on 457 ja tonttitehokkuus on e=0,20. Tämän lisäksi tontilla sijaitsee 1950-luvulta peräisin oleva rantasauna sekä 1993 valmistunut autotallirakennus.

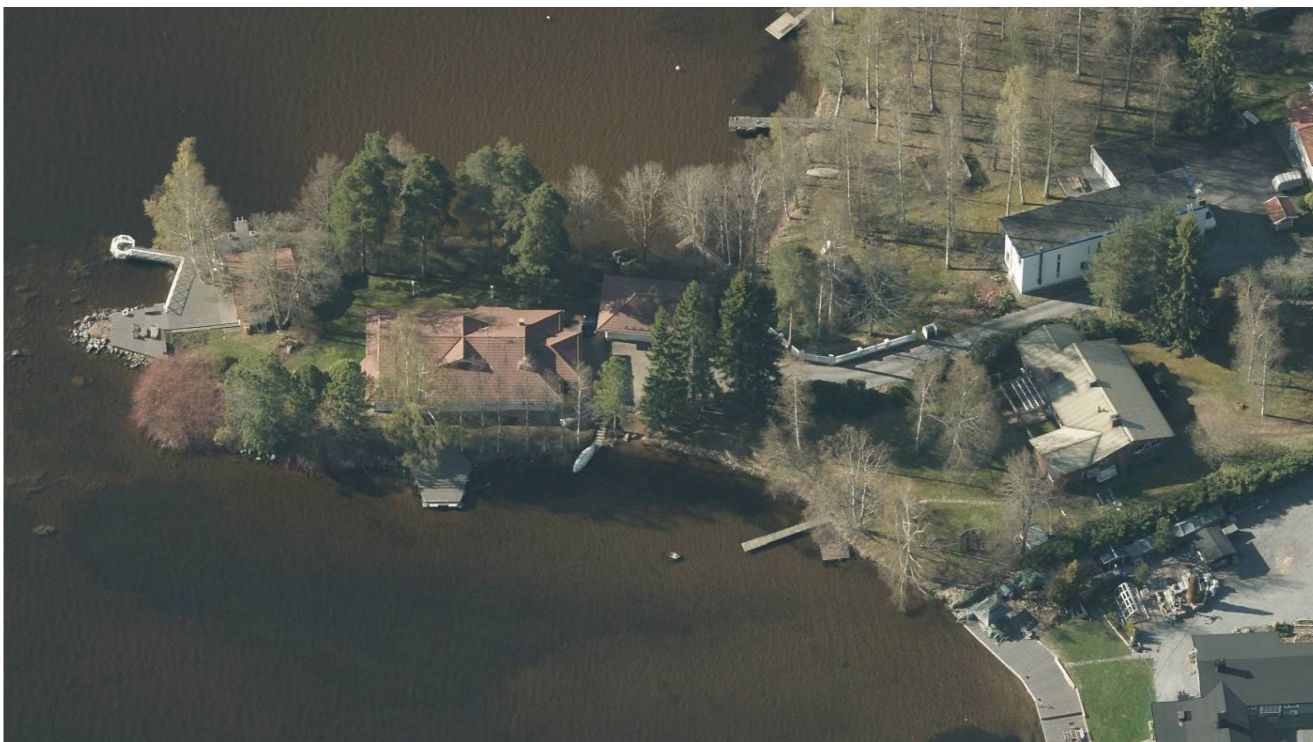
Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.



*Kuva 1. Näkymä tontille 3672-7 ennen talon purkua. © Tampereen kaupunki 2023.*



*Kuva 2. Näkymä tontille 3672-7 talon purkamisen jälkeen. © Tampereen kaupunki 2023.*



*Kuva 3. Ilmakuva tontille 3672-7 ja 3672-8. © BLOM 2023.*

### 1.2.2 Lähialue

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

Tonttien lähiympäristössä on matalia omakotitaloja ja rivitaloja, jotka on rakennettu materiaaleiltaan ja kattokaltevuuksiltaan vaihtelevasti.

Lännessä noin neljänsadan metrin päässä alkaa Saarenpuiston luonnonsuojelualue.

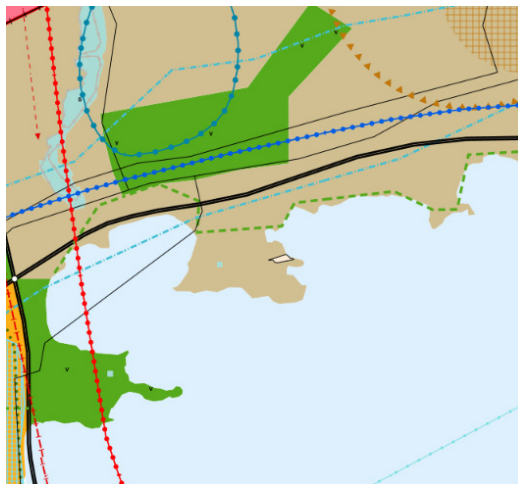
### 1.2.3 Palvelut

Tesoman koulutalo (vl. 1-9), Raholan koulu (vl. 1-9) ja Kalkun koulu (vl. 1-4) sijaitsevat noin kahden kilometrin etäisyydellä suunnittelualueelta. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee noin kilometrin päässä. Tesoman palvelukeskus sijaitsee noin kahden kilometrin päässä. Lähimmät kaupunkiliikenteen bussipysäkit sijaitsevat Nokiantien varrella noin viidensadan metrin kävelyetäisyydellä suunnittelualueesta.

## 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 3. Ote maakuntakaavasta 2040

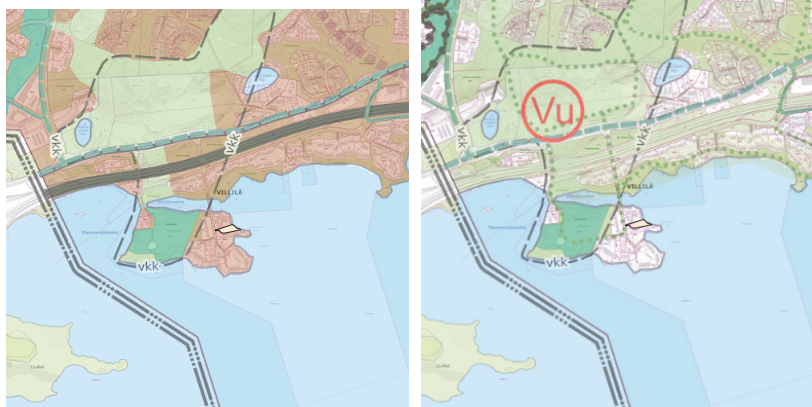
## 1.5 Yleiskaava

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.

Alue kuuluu Pyhäjärven valuma-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.

## 1.6 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 1.12.1973 vahvistettu asemakaava numero 4303, jossa tontin 3672-7 merkintänä on omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen rakennusten korttelialue.

Tontille on osoitettu yksi rakennusala, jonka tehokkuusluvaksi on merkitty 0,20 ja rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeudeksi +86,00. Tontin rakennuksien kerrosluku saa olla enintään 2.

Tontin 3672-8 merkintänä on rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue. Tontille saa tehdä korkeintaan kolme asuinhuoneistoa. Kerrosluku saa olla enintään 1, tehokkuuslukuna on 0,20 ja rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeudeksi +83,00.



Kuva 7. Ajantasa-asetymäkartta

## 1.7 Tonttijako ja pohjakartta

3672-8 Tontilla on voimassa 2.10.1967 hyväksytty tonttijako nro 2927. Tontti 3672-7 on merkitty tonttirekisteriin 8.6.1968 ja tontti 3672-8 on merkitty tonttirekisteriin 13.6.1975.

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

## 2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 2.1 Asemakaavan rakenne

Tonteille osoitetaan rakennusoikeutta asuinpienalojen ja talousrakennusten rakentamista varten yhteensä 937 kerrosneliometriä (jatkossa k-m<sup>2</sup>). Rakennusoikeus kasvaa 239 k-m<sup>2</sup>.

Nykytila	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Tonttitehokkuus e
Tontti 3672-7	2406	241	0,10
Tontti 3672-8	2284	457	0,20
Tontinosa 1:124	230	0	0,00

Tontit kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Tonttitehokkuus e
Tontti 3672-8	2284	457	0,20
Tontti 3672-16	1235	200+v40	0,19
Tontti 3672-17	1401	200+v40	0,17

### 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. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.



Asemakaavalla mahdollistetaan pientalojen uudisrakentaminen tontille, mikä lisää paikallisesti pientaloalueen tiivyyttä. Muutos on vähäinen, eikä muuta alueen luonnetta tai kulttuurihistoriallista arvoa.

#### **Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon**

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia maa- ja kallioperään, sillä alueella ei ole tarvetta tehdä kalliolouhintaa tai laajoja, merkittävästi nykyisten rakennusten perustuksia syvemmälle meneviä maansiirtotöitä. Rakentamisen tarvitsemien materiaalien valmistus, maanmuokkaus ja rakentamisen aiheuttama liikennöinti aiheuttavat hiilidioksidipäästöjä. Vaikutuksia ilmastoon voidaan vähentää mm. käyttämällä uusiomateriaaleja ja hiilivarastoina toimivia materiaaleja kuten puuta, suosimalla lyhyitä kuljetusyhteyksiä, säilyttämällä olemassa olevaa ja istuttamalla uutta puustoa. Kaavalla ei ole vaikutuksia pohjaveteen käyttötarkoituksen ollessa asumista. Sijoittuminen veden äärelle on huomioitu sijoittamalla rantasaunojen rakennusalat 12 metrin päähän rannasta.

#### **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. Uudisrakentaminen ja pihan muutosten toteuttaminen edellyttävät luonnonvarojen käyttöä. Vaikutuksia luonnonvaroihin voidaan vähentää mm. käyttämällä kierrätys- ja tai uusiomateriaaleja. Pihasuunnittelussa voidaan vaikuttaa luonnon monimuotoisuuteen, mm. suosimalla kasvilajeja ja istutuskokonaisuuksia, jotka houkuttelevat pölyttäjiä ja tukevat luonnon monimuotoisuutta kaupunkiympäristössä.

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

Asemakaavan toteuttaminen ei muuta alueen yhdyskuntarakennetta. Suunnittelualueelle saavuttaessa tukeudutaan autoilun, jalankulun ja pyöräilyyn. Kahden uuden asuinrakennuksen mukanaan tuoma lisäys alueen liikennemääriin eivät heikennä alueen liikenneturvallisuutta. 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**

Kaavassa osoitettu rakennusoikeus on hyvin sovitettavissa tontille rakentamistapamääräysten ja -ohjeen avulla niin, että alueen ominaispiirteet ja miljöö säilyvät. Vaikutukset kaukomaisemaan jäävät vähäisiksi, koska täydennysrakentaminen ohjataan kaavassa pienipiirteiseen suuntaan ja uusi tontti sijoittuu suunnittelualueen alempana sijaitsevaan osaan. Vaikutukset lähimaisemaan ja katunäkymiin ovat vähäisiä, mikäli uudisrakentaminen tehdään

kaavan mukaisesti. Haitallisia vaikutuksia voidaan vähentää hyvällä suunnittelulla, suunnitelmien havainnollistamisella sekä rakennusvalvonnan ohjauksella.

#### **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 9.2.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto (asemakaavakartta, asemakaavaselostus, havainnekuva) kuulutettiin nähtäville 9.2.–2.3.2023.

#### **3.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset**

Tieto asemakaavamuutoksen vireille kuuluttamisesta ja valmisteluaineistoa saatettiin tiedoksi osallisille.

- Kaavamuutoksen hakija
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähialue)
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Raholan omakotiyhdistys r.y.
- Muut ilmoituksensa mukaan

#### **3.1.2 Vireilletulo- ja valmisteluvaihe**

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 9.2. - 2.3.2023 väliseksi ajaksi. Nähtävillä olon ajan oli mahdollista antaa palautetta valmisteluaineistosta.

Asemakaavasta tuli viisi viranomaiskommenttia. **Hulevesiyksikkö** totesi kommentissaan, että alueella ei ole tarvetta hulevesimääräykselle. Pirkanmaan **elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus** puolestaan totesi tarpeen lisätä määräykset alimmista rakentamiskorkeuksista tonttien osalta, jotta vesistöalueen tulvasuojelu ei hankaloidu. **Ympäristönsuojeluyksikkö** pyysi varmistettavan suunnittelualueen kaadettavien puiden osalta, ettei niissä ole liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. **Terveydensuojelu** pyysi huomioimaan, että potentiaalisesti puulämmitteisten pihasaunojen sijoittaminen tulee tapahtua tonteille niin, ettei savu aiheuta haittaa naapureille – mm. polttopuiden säilyttäminen sateelta ja kosteudelta suojattuna vaikuttaa poltettavan puun laatuun. **Pirkanmaan maakuntamuseo** totesi tarpeen

laajentaa selostuksen kuvilla suunnittelualan rakennuksista sekä lisäämään vaikutusten arvioinnin tueksi niiden perustiedot.

Saatu palaute huomioitiin asemakaavaehdotuksen valmistelussa.

Asemakaavaehdotukseen sisällytettiin tonttikohtaiset yleismääräykset alimmista rakennuskorkeuksista, sekä asemakaavaehdotukseen sisällytettiin lisää kuva puretusta tontin 7 rakennuksesta sekä ilmakuva suunnittelualueesta, sillä tontin 8 rakennuksia ei annettu kuvata. Asemakaavaosuutta täydennettiin kuvailemaan tontin 8 sauna- ja autotallirakennusta perustietojen osalta.

Kaadettavien puiden osalta ei ollut mahdollista tehdä liito-orava -teknistä tarkistusta, sillä kaadettavat puut oli jo kaadettu palautteen tullessa kaupungin viheryksiköstä saadun luvan mukaisesti. Terveystieteiden kommenttiin pihasaunojen polttopuiden säilytyksestä todetaan, että asemakaavassa ei määrätä tällaisten tilojen tarkemmasta sijoittelusta.

### 3.2 Asemakaavaehdotus

Ehdotus uudeksi asemakaavaksi esiteltiin 3.5.2023 yhdyskuntalautakunnalle, joka päätti asettaa asemakaavan nähtäville 5.5.-22.5.2023 väliseksi ajaksi. Asemakaava-aineistosta saatiin yksi viranomaislausunto.

Pirkanmaan maakuntamuseo lausui aiemmassa vaiheessa selostuksesta puuttuneiden tietojen tulleen lisätyksi aineistoon, eikä täten hankkeesta huomautettavaa.

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

### 3.3 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 suunnittelualan tontilla.

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

## 5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 9.2.2023
- Asemakaavakartta 9.2.2023, tark. 11.4.2023

- Havainnekuva 9.2.2023, tark. 11.4.2023
- Asemakaavan seurantalomake