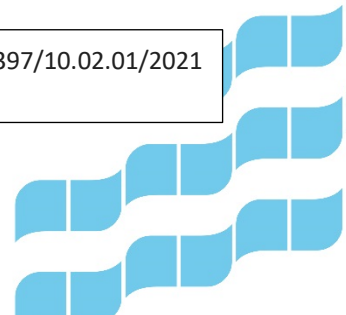
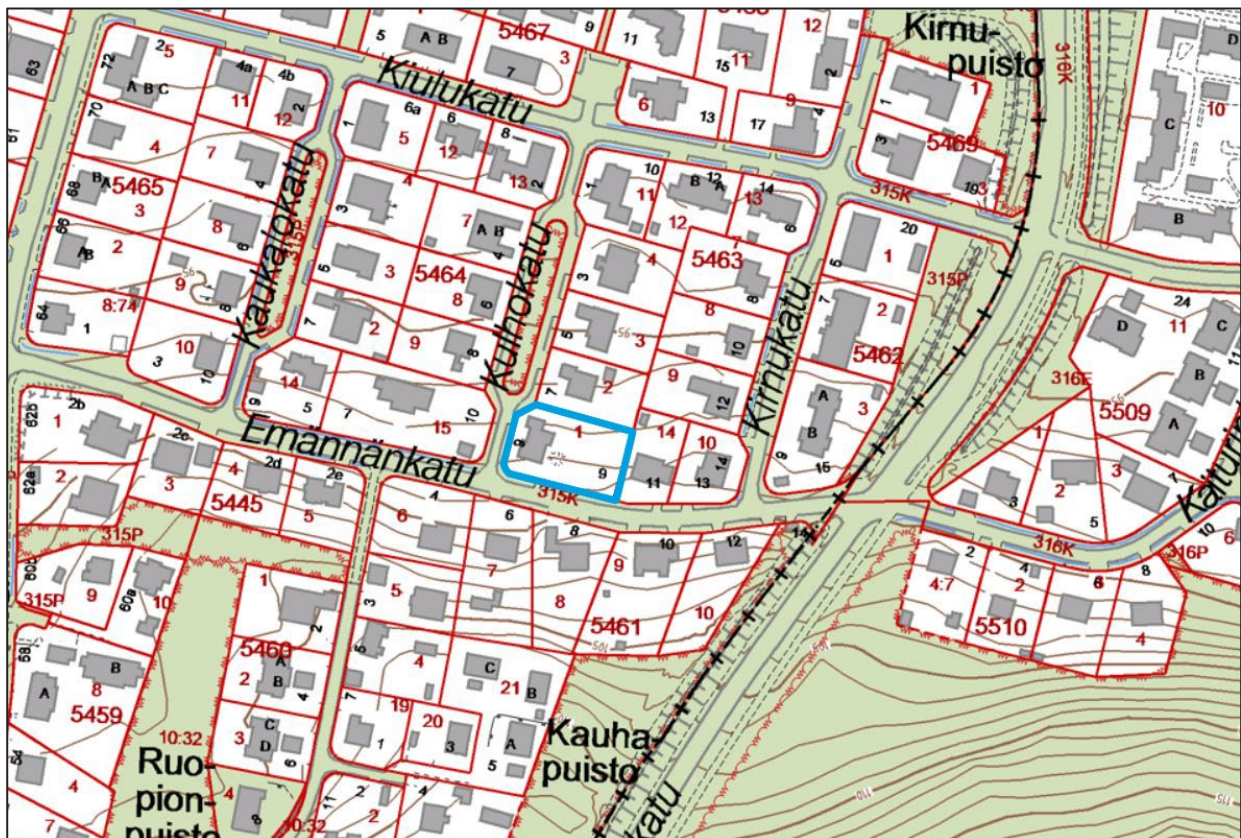


Veisu, Emännänkatu 9, tontin jakaminen ja rakennusoikeuden lisääminen

Asemakaava nro 8863

Asemakaavan selostus

3.6.2021, tarkistettu 23.8.2021



ASEMAKAAVA NRO 8863

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 3.6.2021 päivättyä ja 23.8.2021 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8863. Muutoksella tontti 5463-1 jaetaan tonteiksi 5463-16 ja 5463-17. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Veisun kaupunginosan korttelin 5463 tonttia nro 1.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Veisun kaupunginosan korttelin 5463 tontit nro 16 ja 17.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, suunnittelija
Sini Korhonen

Diaarinumero:

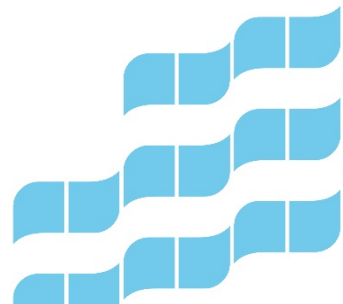
TRE:1397/10.02.01/2021

Vireille tulo:

3.6.2021

Kaavan nimi ja tarkoitus

Veisu, Emännänkatu 9, tontin jakaminen ja rakennusoikeuden lisääminen. Asemakaava numero 8863.



1 ASEMAKAAVAN KUVAUS

1.1 Rakennusoikeus kasvaa

Tonteille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 340 kerrosneliometriä. Tonttien rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksen myötä 146 k-m². Uusi tonttitehokkuus e=0,28.

Nykytila	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
Tontti 5463-1	1 217	194	0,16

Tontit kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
Tontti 5463-16	609	135+35	0,28
Tontti 5463-17	608	170	0,28

1.2 Kaavamerkinnot

Tontti osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

	Kaavamerkintä	Kaavamerkinntän selitys
Käyttötarkoitus	AO	Erillispientalojen korttelialue
Tontti	16	Tontin numero
Rakennusoikeus	170	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä
Kerrosluku	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Kerrosluku	r75%	Rakennuksen ensimmäisessä, rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän ylemmän kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

	Kaavamerkintä	Kaavamerkinnän selitys
Pysäköinti	2 ap/as	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
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 vettäläpäisemättömää pintaneliometriä kohden. Viivytyrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

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

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

2 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 18.2.2021.

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

Asemakaavan muutos koskee Tampereen kaupungin Veisun kaupunginosan korttelin 5463 tonttia 1. Suunnittelualue sijaitsee noin 5 km kaakkoon kaupungin keskustasta osoitteessa Emännänkatu 9.

Tontti on yksityisomistuksessa. Tontin 5463-1 pinta-ala on 1 217 m². Tontilla on rakennusoikeutta yhteensä 194 k-m², ja tehokkuusluku e= 0,16. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa sekä idässä pientalotontteihin ja etelässä sekä lännessä katualueeseen.

Tontilla sijaitsee vuonna 1973 valmistunut yksikerroksinen asuinrakennus. Kerrosalaa tontilla on käytetty 110 k-m² (Facta-tietokanta). Kaava-alueen lähiympäristö on pientaloaluetta, jonka rakennuskanta on eri vuosikymmeniltä ja varsin monimuotoista. Alueella on yhden perheen omakotitaloja, paritaloja ja rivitaloja. Korttelissa 5463 on jaettu kaikki kokonsa puolesta jaettavissa olevat tontit.

Tonttitehokkuudet vaihtelevat välillä 0,16-0,32.

Koiviston koululle (luokat 1-6) on matkaa hieman yli kilometri. Veisun päiväkoti sijaitsee 300 metrin päässä, ja Turtolan kauppakeskukseen on matkaa noin 1,3 km. Lähin bussipysäkki sijaitsee alle 200 metrin päässä Loukkaankadulla.

Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.

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.



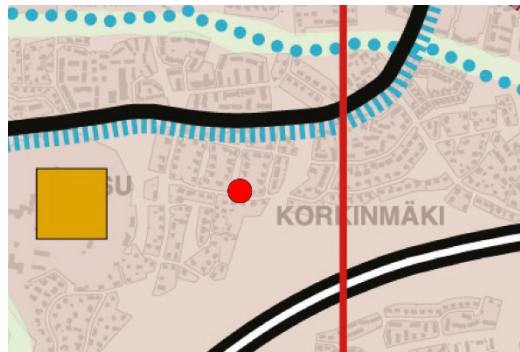
*Kuva 2. Ote maakuntakaavasta 2040.
Suunnittelualue rajattu punaisella.*

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. Kaava-alueen pohjoispuolelle on merkitty pyöräilyn pääreitistön tavoiteverkko.

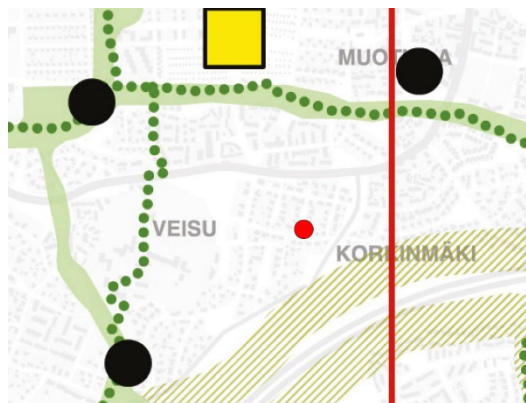
Alue varataan pääosin asumiselle sekä sitä palveleville toiminnoille, muun muassa virkistys- ja suojaviheralueille, lähipalveluille sekä nykyiselle ja uudelle ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle elinkeinotoiminnalle. Alueelle sijoittuvien yksityisten rakentamishankkeiden yhteydessä varaudutaan tarvittaessa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



Kuva 3. Ote kantakaupungin yleiskaavasta. Kartta 1, yhdyskuntarakenne. Suunnittelualue merkitty punaisella pisteellä.

Viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut.

Yleiskaavassa noin 500 metrin etäisyydellä tontista kiertää keskuspuistoverkosto ja ohjeellinen ekologinen yhteys kulkee alueen eteläpuolella, mutta ei hankkeen kohdalla.



Kuva 4. Ote kantakaupungin yleiskaavasta. Kartta 2, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut. Suunnittelualue merkitty punaisella pisteellä.

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

Alue kuuluu Vihiojan valuma- alueeseen.



Kuva 5. Ote kantakaupungin yleiskaavasta. Kartta 4, Kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto. Suunnittelualue merkitty punaisella pisteellä.

3.3 Asemakaava

Tontilla on voimassa 18.6.1957 vahvistunut asemakaava nro 859. Siinä tontti on merkitty asunto- ja liikekorttelien alueeksi.

Tontille on merkitty omakotitalo- sekä talousrakennuksen rakennusala. Omakotirakennuksen räystäskorkeus saa olla enintään 5m ja kattokaltevuuden on oltava 1:2. Huonekorkeuden on oltava yläkerrassa vähintään 2,4m ja alakerrassa vähintään 2,5m. Rakennuksen on täytettävä ainakin PL4 §:n D₂-luokan vaatimukset.

Asuinrakennuksen etäisyyden naapuritontin rajasta on oltava vähintään 6m ja talousrakennuksen vähintään 5m. Asuin- ja talousrakennuksen etäisyydet samalla tontilla on oltava vähintään 8m, mikäli näitä ei rakenneta yhteen. Rakennuksen etäisyyden kadusta on oltava vähintään 2m.



Kuva 6. Asemakaava nro 859

3.4 Tonttijako ja pohjakartta

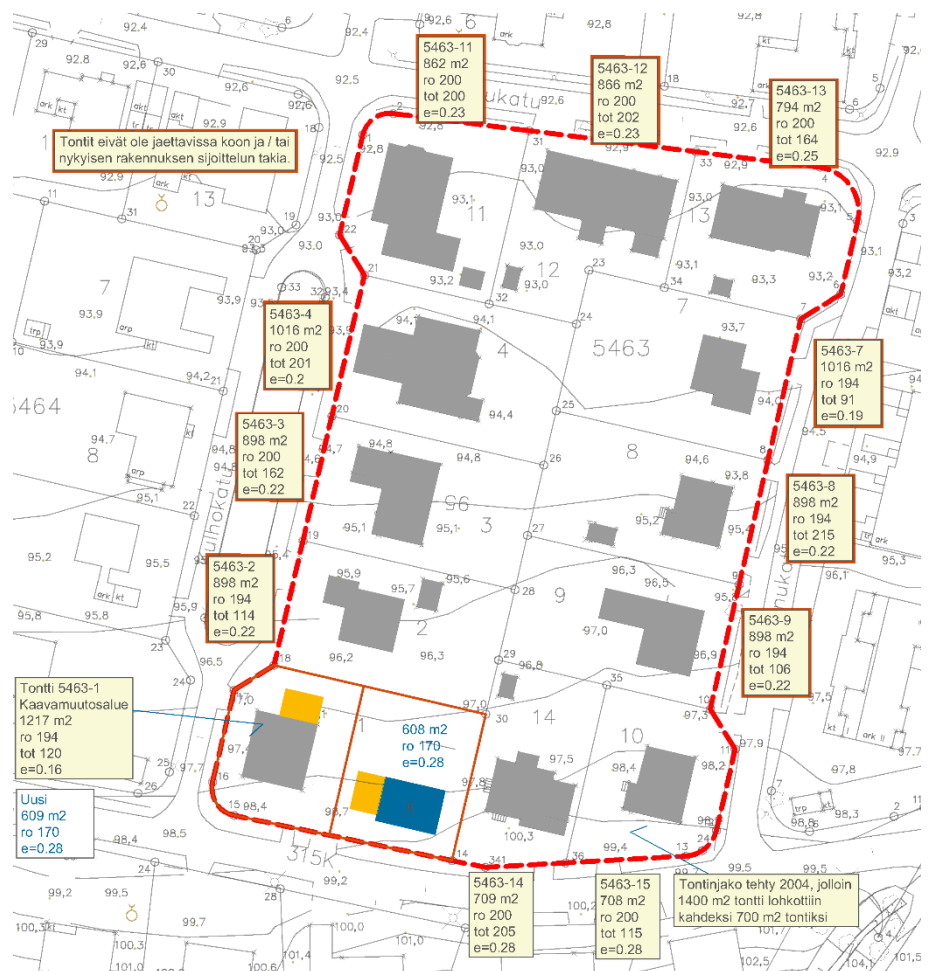
Tontilla on voimassa 26.8.1959 hyväksytty tonttijako nro 1838. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 4.3.1971.

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

3.5 Suunnittelun tueksi tehdyt selvitykset

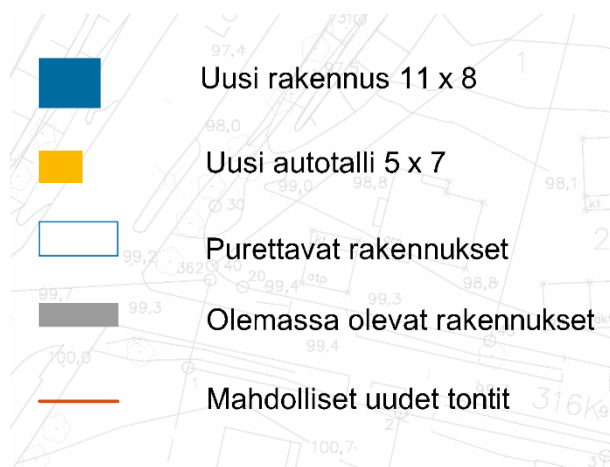
Yhdyskuntalautakunnan mukaan pinta-alaltaan alle 1400 m²:n suuristen tonttien jako edellyttää aluekohtaista tarkastelua tonttien jakamismahdollisuuksista muun muassa ympäristö- ja kaupunkikuvallisten tekijöiden perusteella.

Asemakaavamuutoksen kohteena oleva Emännänkatu 9:n tontti on 1217m². Korttelista 5463 on toteutettu tarkastelu, jossa tutkittiin tonttien jakomahdollisuuksia kaavamuutosalueen lisäksi.



Kuva 7. Korttelitarkastelussa tutkitut mahdolliset jaettavat pientalotontit. Suunnittelualue on rajattu karttaan yhtenäisellä punaisella viivalla.

Korttelitarkastelun mukaan korttelin 5463 muut tontit eivät ole jaettavissa tonttien koon, muodon tai nykyisten rakennusten sijoittelun takia.



Kuva 8. Korttelitarkastelussa käytetyt merkinnät.

4 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 3.6.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 3.6.2021 – 24.6.2021 väliseksi ajaksi.

4.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset

Tieto asemakaavamuutoksen vireille kuuluttamisesta ja valmisteluaineistoa saatettiin tiedoksi osallisille.

- Kaavamuutoksen hakija
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähivaikutusalue)
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Korkinmäen -Veisun omakotiyhdistys ry
- Muut ilmoituksensa mukaan

4.1.2 Valmisteluaineistosta esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto olivat nähtävillä 3. - 24.6.2021 välisen ajan. Aineistosta saatiin kuusi viranomais kommenttia (Pirkanmaan liito, rakennusvalvonta, pelastuslaitos, ympäristösuunnittelu, Pirkanmaan maakuntamuseo sekä viheralueet ja hulevedet yksikkö) ja lisäksi yksi mielipide, jota täydennettiin kertaalleen.

Pirkanmaan liitto ei anna lausuntoa.

Rakennusvalvonta kiinnittää huomiota uuden rakennusalan etäisyyteen vanhasta rakennuksesta. Vanhan rakennuksen pääikkunan edessä on oltava 8 metriä rakentamatonta tilaa ja se tulee huomioida suunnitteluvaiheessa.

Kaavoittajan vastine:

Etäisyys on tarkistettu asemakaavaehdotuksessa ja 8 metrin etäisyys toteutuu.

Pelastuslaitoksella ja ympäristönsuojelulla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Pirkanmaan maakuntamuseo kiinnittää kommentissaan huomiota suunnittelualueen viereiseen Veisun kantatalon tonttiin osoitteessa Emännänkatu 7. Kommentissa korostetaan rakennuskannan monimuotoisuuden ja kerroksellisuuden olevan alueen yksi vahvuuksista. Maakuntamuseon kommentin mukaan tonttien jakamista sekä uudisrakentamista ei pidetä alueelle haitallisena, jos rakentaminen on täydentävää ja mittakaavallisesti ympäristöön sopivaa. Uudisrakennuksen kerrosluvuksi suositellaan yksi tai puolitoista kerroksista.

Kaavoittajan vastine:

Asemakaavaehdotuksessa on rinnemääräys r 75% II, joka mahdollistaa tontille joko maastoa mukailevan kaksikerroksisen rinteeseen sijoittuvan rakennuksen tai yksikerroksisen rakennuksen.

Viheralueet ja hulevesiyksikön kommentin perusteella kaavaluonnoksen hulevesimääräys on toimiva.

Asemakaavamuutosta koskevassa mielipiteessä todetaan uudisrakennuksen sijainti hyväksi, jos se sijoittuu uuden tontin rakennusoikeuden kaakkoisnurkkaan lähelle Emännänkatua. Mielipiteessä uudisrakennuksen kerrosluvuksi esitetään korkeintaan 1 1/3 kerrosta ja tontin tehokkuusluvuksi korkeintaan $e = 0,25$.

Valmisteluvaiheen jälkeen tehdyt muutokset:

Tontin 5463-17 rakennusala on kavennettu tontin pohjoispuolelta.

4.2 Asemakaavaehdotus

Ehdotus uudeksi asemakaavaksi esiteltiin yhdyskuntalautakunnalle 14.9.2021 ja asetettiin nähtäville 16. - 30.9.2021 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 suunnittelualan tontilla.

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

6 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavakartta 3.6.2021, tark. 23.8.2021
- Asemakaavan seurantalomake
- Havainnekuva 3.6.2021, tark. 23.8.2021