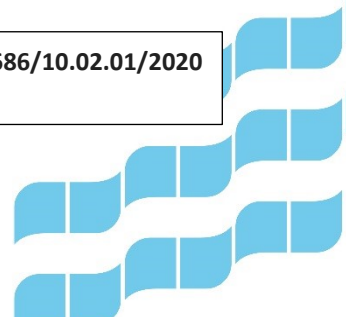
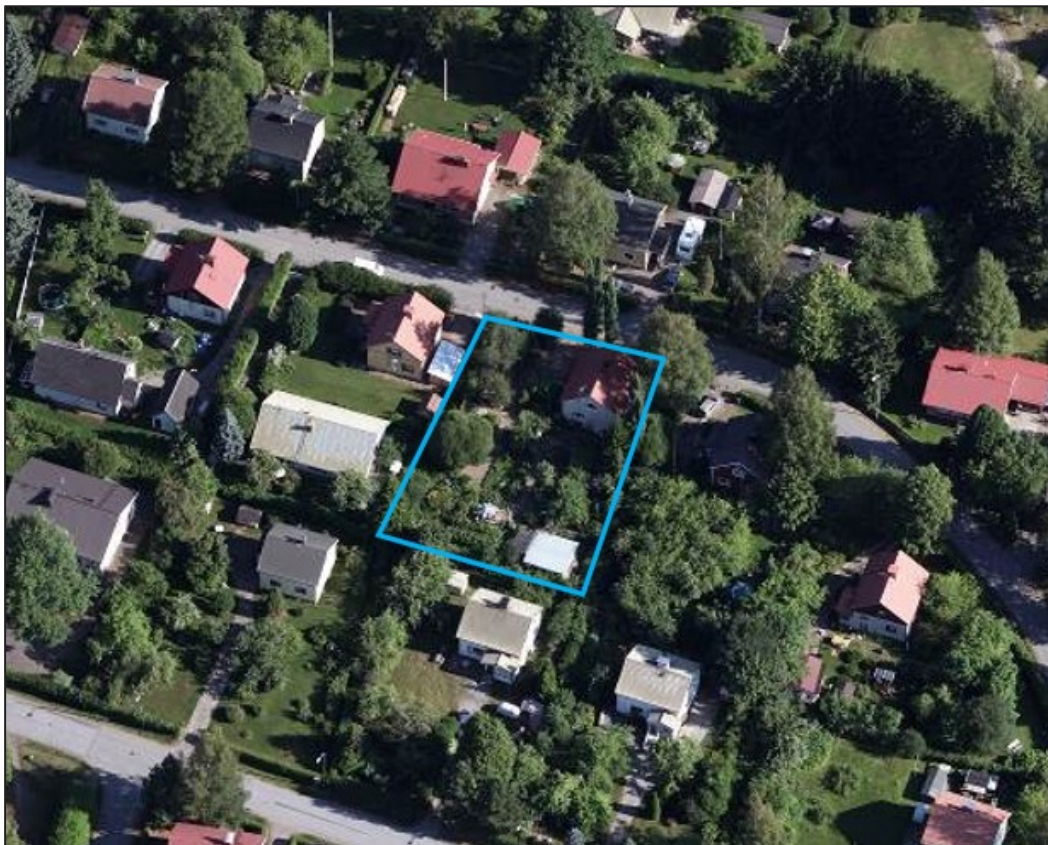


Viiala, Harppitie 8, Tontin jakaminen ja rakennusoikeuden lisääminen

Asemakaavan selostus

12.11.2020, tarkistettu 15.12.2020



Kaavan nimi Viiala, Harppitie 8, Tontin jakaminen ja rakennusoikeuden lisääminen

ASEMAKAAVA NRO 8836

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 12.11.2020 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8836. Muutoksella tontti 5203-4 jaetaan tonteiksi 5203-26 ja 5203-27. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Viialan kaupunginosan korttelin 5203 tonttia nro 4.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Viialan kaupunginosan korttelin 5203 tontit nro 26 ja 27.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, suunnittelija Ville Ruokosenmäki.

Diaarinumero:

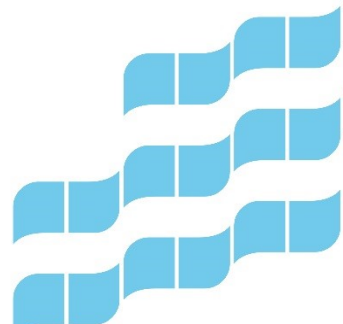
TRE: 5686/10.02.01/2020, pvm 30.09.2020

Vireille tulo:

12.11.2020

Kaavan nimi ja tarkoitus

Viiala, Harppitie 8, Tontin jakaminen ja rakennusoikeuden lisääminen, asemakaavamuutos.
Asemakaava numero 8836.



1 ASEMAKAAVAN KUVAUS

1.1 Muodostuu kaksi tonttia ja rakennusoikeus lisääntyy

Asemakaavan muutoksella jaetaan 1378 m² suuruinen tontti 5203-4 erillispienitalojen korttelialueeksi 5203-26 ja 5203-27.

Uutta rakennuspaikkaa varten muodostettavan tontin 5203-27 pinta-ala on 773 m² ja tehokkuusluku $e=0,21$. Tontille osoitetaan rakennusala, jonka rakennusoikeus on 160 k-m². Lisäksi tontille osoitetaan autosuojien tai talousrakennuksien rakennusala.

Olemassa olevaa rakennusta varten muodostettavan tontin 5203-26 pinta-ala on 604 m² ja tehokkuusluku $e=0,25$. Tontille osoitetaan rakennusala, jonka rakennusoikeus on 150 k-m². Lisäksi tontille osoitetaan autosuojien tai talousrakennuksien rakennusala.

Tonteille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 310 k-m².

Rakennusoikeus lisääntyy 116 k-m².

Nykytila	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
Tontti 5203-4	1378	194	0,14

Tontit kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
Tontti 5203-27	773	160	0,21
Tontti 5203-26	604	150	0,25

1.2 Kaavamääräykset

Tontit osoitetaan erillispienitalojen korttelialueeksi. Rakennukset on sijoitettava osoitetuille rakennusaloille. Asuinrakennuksessa saa olla enintään kaksi kerrosta, joista toisessa enintään 75% pohjakerroksen kerrosalasta. Katon kaltevuuden tulee olla 28-35 astetta.

	Kaavamerkintä	Kaavamerkinnän selitys
Käyttötarkoitus	AO	Erillispientalojen korttelialue.
Tontti	27	Tontin numero.
Rakennusoikeus	150	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Piharakennus	at	Auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala.
Kerroslukku	I	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi..
Kerroslukku	y75%	Rakennuksen ylimmässä kerroksessa saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän alemman kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Sen yläpuolelle ei saa rakentaa ullakkoa.
Kattokulma	25-35°	Kattokaltevuus.
Julkisivut	ju-18	Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää vaaleaksi peittomaalattua puuta tai vaaleaksi värjättyä rappausta.
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 vettäläpäisemätöntä 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. Kaavamuutos on alueelle tehtyä yleissuunnitelmaa vastaava (Viialan pientaloalueen yleissuunnitelma 1992). Rakentaminen on tavanomaista pientalorakentamista, eikä vaikuta heikentävästi alueen viihtyisyyteen.

Asemakaavamuutosta koskevalla tontilla uudisrakentaminen sijoittuu tontin takaosaan eikä siten heikennä oleellisesti katukuvaa. Tonteilla, joissa uudisrakentaminen kohdistuu katua vasten, tulee tilanne arvioida tarkemmin.

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 pientalon uudisrakentaminen tontille, mikä lisää paikallisesti pientaloalueen tiivyyttä. Muutos on vähäinen, eikä merkittävästi muuta alueen luonnetta tai kulttuurihistoriallista arvoa. Useilla tontinjoilla ja uudisrakentamisella alueen jälleenrakennuskauden aikaiset ominaispiirteet kuitenkin hiljalleen katoavat. Alueen olemus muuttuu erityisesti katua vasten rakennettaessa tai olemassa oleva kadun vastainen rakennus purettaessa. Aluetta ei kuitenkaan ole sisällytetty yleiskaava 2040 mukaisiin arvokkaisiin jälleenrakennuskauden pientaloalueisiin (Yleiskaava 2040, yhtenäisten pientaloalueiden arvoselvitys, jälleenrakennuskausi).

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

2 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 30.09.2020 tontin haltijoiden toimesta.

2.1 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on tontin jakaminen ns. kirvesvarsimallisesti ja rakennusoikeuden lisääminen niin, että muodostuu kaksi pientaloasumiseen osoitettua tonttia.

Tampereen kaupungin strategia ohjaa yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen täydennysrakentamisella.

Asemakaavoituksen tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset hyvälle asuinympäristölle ja siihen sopeutuvalle 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 Viialan kaupunginosan korttelin 5203 tonttia 4. Alue sijaitsee noin 5,5 km:n päässä kaupungin keskustasta kaakkoon, osoitteessa Harppitie 8.

Tontti on yksityisomistuksessa. Tontti 5203-4 on pinta-alaltaan 1378 m², sen tehokkuusluku on e=0,14 ja rakennusoikeutta tontilla on yhteensä 194 k-m². Tontilla sijaitsee vuonna 1955 valmistunut jälleenrakennuskauden aikainen Huikas-tyyppitalo, jonka kerrosala on 120 k-m². Tontilla on lisäksi pieni talousrakennus.

Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.



Kuva 1. Näkymä tontille. © Tampereen kaupunki 2020.

2.2.2 Lähialue

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

Suunnittelualueen läheisyydessä on eri-ikäisiä harjakattoisia 1,5 ja 1¾-kerroksisia pientaloja. Alkuperäiset rakennukset ovat pääasiassa tyyppitaloja, mm. asuinalueita varten suunniteltuja Viiala-Vilunen malleja. Tontteja on jaettu ja alkuperäisen rakennuksen tilalle rakennettu uusia, jälleerakennuskaudesta poikkeavia asuinrakennuksia. Rakennusaika vaihtelee 1950-luvun alusta 1980-luvulle asti. Vaikka tontinjakoja ja uudisrakentamisen myötä alkuperäisiä arvoja on menetetty, on vallitsevana rakennustyyppinä yhä aluetta yhtenäistävä rintamamiestalo.

Harppitiellä on yhä useita olemassa olevia edustavia jälleerakennuskauden rakennuksia. Rakennukset on eritelty alle tonteittain.

Tontti	Valmistuminen	Rakennustyyppi
5202-2	1958	Aino muunnos
5202-3	1952	Paikalle suunniteltu
5202-4	1953	Huikas muunnos
5202-6	1950	Paikalle suunniteltu
5202-7	1949	Viiala-Vilunen
5202-9	1950	Viiala-Vilunen muunnos
5202-10	1952	Aino III
5202-11	1947	Viiala-Vilunen
5202-27	1952	Viiala-Vilunen
5203-2	1952	Viiala-Vilunen muunnos
5203-3	1950	Viiala-Vilunen
5203-6	1950	Aino III
5203-22	1949	Aino muunnos
5203-24	1956	Huikas muunnos

2.2.3 Palvelut

Turtolan päiväkoti on 400 metrin päässä. Kaukajärven koulu, jossa ovat luokat 1-9, on 1,5 kilometrin päässä. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee Turtolan kauppakeskuksessa, noin 800 metrin päässä. Lähimmät kaupunkiliikenteen

bussipysäkit sijaitsevat Turtolankadun ja Vasaratien varsilla noin kolmensadan 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.



Kuva 2. Ote maakuntakaavasta 2040

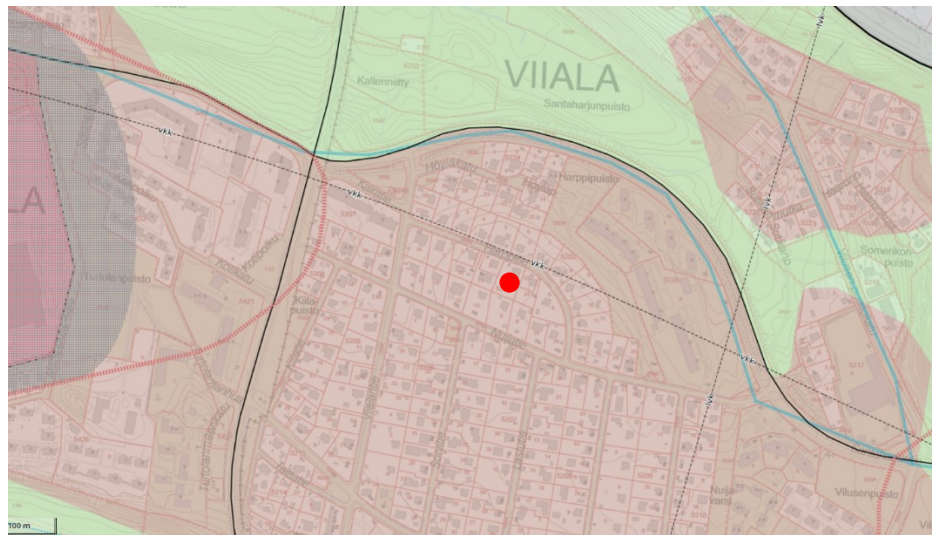
3.2 Yleiskaava 2040

Kantakaupungin yleiskaava 2040 on hyväksytty valtuustossa 15.5.2017. Yleiskaava on kuulutettu voimaan 20.1.2020.

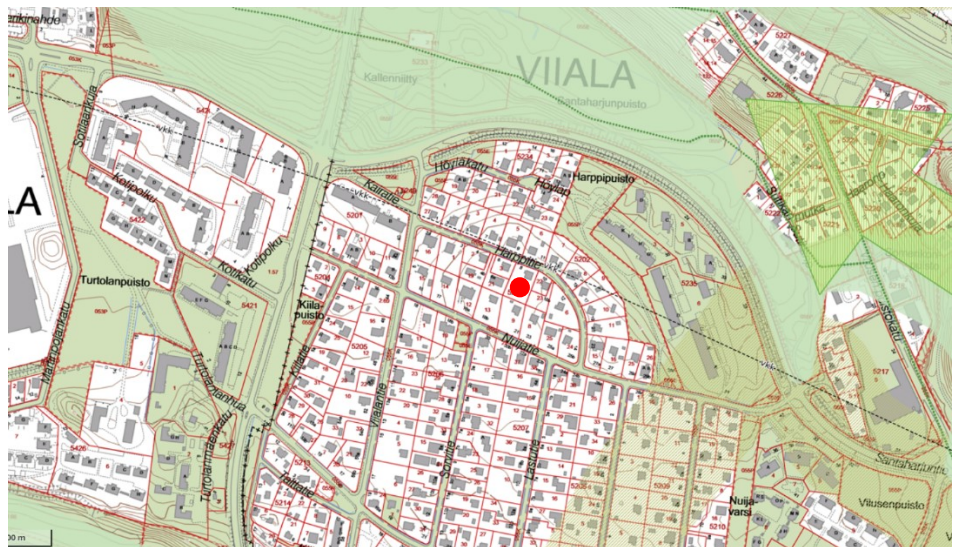
Yleiskaavassa alue on merkitty asumisen alueeksi. Alue varataan pääosin asumiselle sekä sitä palveleville toiminnoille, muun muassa virkistys- ja suojaviheralueille, lähipalveluille sekä nykyiselle ja uudelle ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle elinkeinotoiminnalle. Alueelle sijoittuvien yksityisten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

Harppitiellä kulkee keskuspuistoverkoston kehittämistarvealue. Alueelle tulee laatia kokonaissuunnitelma, jonka tavoitteena on vahvistaa alueen

tunnettavuutta ja saavutettavuutta koko kaupunkiseutua palvelevana monipuolisena keskuspuistona. Suunnitelmalla tulee yhteen sovittaa virkistystoimintojen ja -palveluiden tarpeet ja muu maankäyttö luonnonympäristön ja maiseman arvojen kanssa. Alue kuuluu Viinikanojan valuma-alueeseen.



Kuva 3. Ote kantakaupungin yleiskaavasta 2040. Kartta 1, yhdyskuntarakenne.



Kuva 4. Ote kantakaupungin yleiskaavasta 2040. Kartta 2, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut.

3.3 Yleiskaava 2017-2021

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi kokouksessaan 11.2.2020 kantakaupungin yleiskaavan luonnoksen ja muun valmisteluaineiston asetettavaksi yleisesti nähtäville 13.2. - 22.3.2020 väliseksi ajaksi.

Vireillä olevassa Kantakaupungin yleiskaavassa 2017 - 2021 kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi. Alue varataan pääosin asumiselle sekä sitä palveleville toiminnoille, mm. virkistys- ja suojaviheralueille, lähipalveluille sekä nykyiselle ja uudelle ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle elinkeinotoiminnalle. Alueelle sijoittuvissa yksityisten kehittämishankkeissa tulee varautua myös julkisten ja yksityisten palvelujen tarvitsemiin tilavarauksiin. Väylien varressa rakennusten sijoittelua ja massoittelemista hyödynnetään rakenteellisena melusuojausena.

Alue on osoitettu kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeeksi. Vyöhyke koostuu kantakaupungin tehokkaimmin rakennetusta asuin- ja työssäkäynnin sekä kaupunkiasumisen alueista yhdistäen ydinkeskustan ja aluekeskukset toimivaksi kaupunkirakenteeksi. Hiilineutraalisuutta ja kestävästä liikkumisesta 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.

Alue on osoitettu ohjeellisen keskuspuistoverkon kehittämistarvealueeksi. Alueelle tulee laatia kokonaissuunnitelma, jonka tavoitteena on vahvistaa alueen tunnettavuutta ja saavutettavuutta koko kaupunkiseutua palvelevana monipuolisena keskuspuistona. Suunnitelmalla tulee yhteen sovittaa virkistystoimintojen ja -palveluiden tarpeet ja muu maankäyttö luonnonympäristön ja maiseman arvojen kanssa. Alue kuuluu Viinikanon valuma-alueeseen.



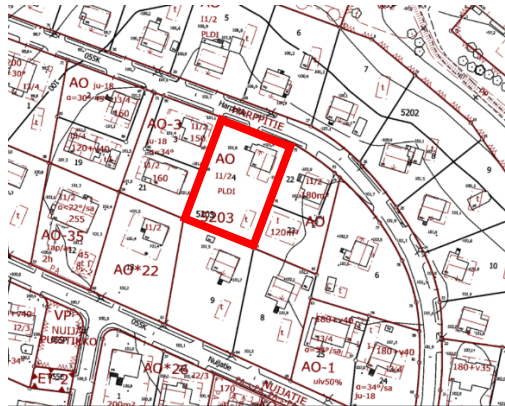
Kuva 5. Ote kantakaupungin yleiskaavasta 2017-2021. Kartta 1, yhdyskuntarakenne.



Kuva 6. Ote kantakaupungin yleiskaavasta 2017-2021. Ote Kartta 2, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut.

3.4 Asemakaava

Suunnittelualueella tontilla 5203-4 on voimassa 15.8.1961 hyväksytty asemakaava nro 1651. Siinä tontti on enintään kahden perheen omakotirakennusten korttelialue ja rakennusala. Räystäskorkeus enintään 5m. Kattokaltevuus enintään 30° (Ao).



Kuva 7. Ajantasa-asemakaava

3.5 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla on voimassa 26.4.1977 hyväksytty tonttijako nro 56056. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 31.8.1948.

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu vuonna 2020.

4 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 12.11.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto (asemakaavakartta, asemakaavaselostus ja havainnekuva) kuulutettiin nähtäville 12.11.2020 – 3.12.2020.

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
- Viialan omakotiyhdistys r.y.
- Muut ilmoituksensa mukaan

4.1.2 Valmisteluaineistosta esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Valmisteluaineistosta saatiin 5 kommenttia ja yksi mielipide.

Viheralueet ja hulevedet yksiköllä, ympäristönsuojelulla, ELY-keskuksella ja pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa kaavamuutokseen.

Pirkanmaan maakuntamuseo totesi jälleenrakennuskauden arvojen olevan alueella pääosin menetetty, mutta asemakaavamuutosta koskevan tontin ja sen lähiympäristön olevan hyvin säilynyt. Lisäksi kuvailtiin olemassa olevan rakennuksen piirteitä ja todettiin sen olevan hyvin säilynyt. Kuitenkin huomioiden Viialassa laajemmin tapahtunut kehitys, pidettiin kaavamuutosta mahdollisena. Maakuntamuseo esitti selostukseen lisättävän aluetta koskevan uhkakuvan alkuperäisen tonttirakenteen ja rakennusten katoamisesta katukuvasta. Lisäksi kaavaselostukseen tulee liittää suppeat inventointiedot suunnittelualueen rakennuskannasta. Alkuperäisen asuinrakennuksen säilymistä pidettiin hyvänä. Arkeologiseen kulttuuriperintöön ei ollut hankkeen osalta huomautettavaa.

Kaupungin vastine:

Kommentin mukaiset täydennykset on tehty selostukseen. Kaavaratkaisulla on pyritty säilyttämään jälleenrakennuskaudelle ominaisia piirteitä tontilla mm. alkuperäistä rakennuskantaa mukailevin kaavamääräyksiin ja rakennusaloin.

Yksityishenkilöltä saadussa palautteessa toivottiin kadunvastaiselle tontille tehtävän uudisrakennuksen sopeutumista ympäröivään jälleenrakennuskauden rakennuskantaan. Tontin takaosaan tehtävillä uudisrakennuksilla ei ole niin merkittävää vaikutusta katukuvaan. Lisäksi kysyttiin, mitkä kaavamääräykset koskevat kadun vastaista tonttia.

Kaupungin vastine:

Kaavamuutoksen pääasiallisena tarkoituksena on jakaa tontti niin, että kadusta katsoen tontin takaosaan on mahdollista toteuttaa uusi asuinrakennus. Viialaa on tutkittu vuoden 1988 ja 2016 jälleenrakennuskausien säilyneisyyttä kartoittavissa selvityksissä. Viialalle ominaiset jälleenrakennuskauden arvot on näiden selvitysten perusteella paljolti menetetty, eikä sitä ole sisällytetty Yleiskaava 2040 mukaisiin arvokkaisiin jälleenrakennuskauden alueisiin. Tästä huolimatta kaavamuutoksessa on huomioitu ympäröivä rakennuskanta ja alueen nykyiset ominaispiirteet. Kaavamääräykset on muodostettu ensimmäisen asemakaavan ja alueelle tehtyjen asemakaavamuutosten perusteella. Kaavamääräykset noudattavat julkisivuiltaan, kerroskorkeudeltaan, tehokkuudeltaan ja rakennusosaltaan tyyppillistä Viialalaista jälleenrakennuskauden rakentamista. Muodostuville uusille tonteille on osoitettu lähes samat määräykset, uudelle tontille on osoitettu 10 k-m² enemmän kerrosalaa. Olemassa olevan rakennuksen tontilla rakennusalaa on pidennetty katulinjasta tontin takaosaa kohti, jotta mahdolliset laajennukset vaikuttaisivat mahdollisimman vähän katukuvaan.

Saatu palaute huomioidaan asemakaavaehdotuksen valmistelussa.

4.2 Asemakaavaehdotus

Ehdotus uudeksi asemakaavaksi esitellään yhdyskuntalautakunnalle 22.12.2020, joka päättää sen asettamisesta 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.

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

6 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 12.11.2020, tarkistettu 3.12.2020
- Asemakaavakartta 12.11.2020
- Asemakaavan seurantalomake
- Havainnekuva 12.11.2020

6.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Viialan pientaloalueen yleissuunnitelma 1992
- Yleiskaava 2040, yhtenäisten pientaloalueiden arvoselvitys, jälleenrakennuskausi
- 5203 Korttelitarkastelu