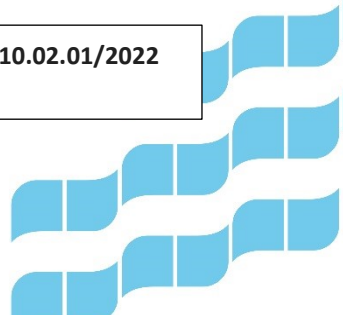


Ristinarkku, Ala-Heikkilänraitti 12, tontin jakaminen, asemakaava nro 8915

Asemakaavan selostus

12.9.2024, tark. 18.11.2024



Ristinarkku, Ala-Heikkilänraitti 12, tontin jakaminen

ASEMAKAAVA NRO 8915

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 12.9.2024 päivättyä ja 18.11.2024 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8915. Muutoksella tontti 4995–2 jaetaan ja sen rakennusoikeutta lisätään. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Ristinarkun kaupunginosan korttelin 4995 tonttia nro 2.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Ristinarkun kaupunginosan korttelin 4995 tontit nro 5 ja 6.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, toimistoarkkitehti
Marjukka Huotari

Diaarinumero:

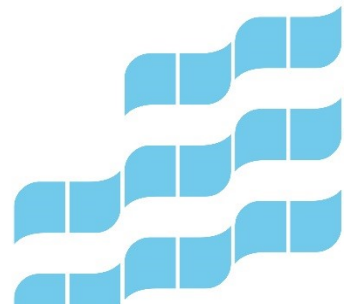
TRE: 1040/10.02.01/2022

Vireille tulo:

12.9.2024

Kaavan nimi ja tarkoitus

Ristinarkku, Ala-Heikkilänraitti 12, tontin jakaminen, asemakaavamuutos. Asemakaava numero 8915.



1 LÄHTÖKOHDAT

Päivitetty asemakaavan muutoshakemus on jätetty 25.3.2024.

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 Ristinarkun kaupunginosan korttelin 4995 tonttia 2. Suunnittelualue sijaitsee noin 7 km itään kaupungin keskustasta osoitteessa Ala-Heikkilänraitti 12.

Tontti on yksityisomistuksessa, ja sen pinta-ala on 2 138 m². Tontti rajautuu pohjoisessa Ala-Heikkilänraittiin, etelässä peltoalueeseen ja idän puolella erillispientalotontteihin.

Tontilla sijaitsee vuonna 1995 valmistunut, kerrosalaltaan 232 m²:n suuruinen asuinrakennus ja autotali/varastorakennus. Tonttitehokkuus on e=0,16.

Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.



Kuva 1. Tontilla sijaitseva asuinrakennus. © Tampereen kaupunki 2024.



Kuva 2. Tontilla sijaitseva asuinrakennus. ©Tampereen kaupunki 2024.

1.2.2 Lähialue

Vt 9 kulkee suunnittelualan itäpuolella noin 200 metrin päässä. Eteläpuolella on avointa peltoaluetta. Alue muodostaa tunnelmaltaan hieman syrjässä olevan asuinalueen, joka kuitenkin on lähellä kaupunkia.

Lähialueen rakennukset koostuvat eri-ikäisistä suurehkoista asuintaloista vuosilta 1964–2022. Tonttien tehokkuudet vaihtelevat välillä 0,16–0,3.

Lähialueella on myös vanhempaa rakennuskantaa ja muinaismuistoalueita.

1.2.3 Luonnonympäristö

Kaava-alueen eteläpuolella aukeavat avoimet peltoalueet. Idässä Ala-Heikkilänraitilla maisema on maalaismaista. Alue on varsin vehreää.



Kuva 3. Ala-Heikkilänraitilta itään kuvattuna. © Tampereen kaupunki 2024

1.2.4 Palvelut

Takahuhdin koulut (vuosiluokat 1–4 ja 5–9) sijaitsevat vajaan kilometrin etäisyydellä.

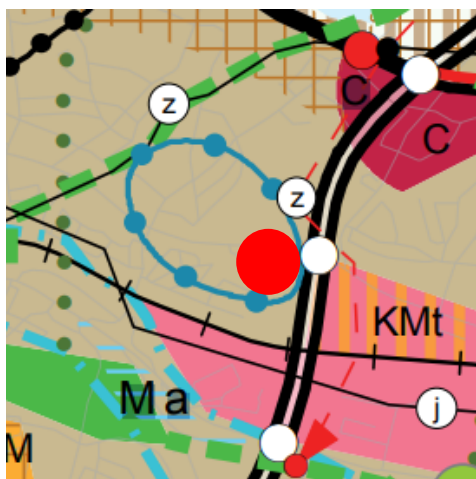
Lähimpään päivittäistavarakauppaan on matkaa noin 700 metriä, linja-autopysäkillä on n. 500 m.

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 ja se kuuluu kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeseen. Alue on osa arkeologisen perinnön ydinaluetta.



Kuva 2. Ote maakuntakaavasta 2040

1.5 Yleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisista Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja valtuuston hyväksymästä Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017–2021.

Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi. Se kuuluu ohjeelliselle liikenneverkon kehittämisen kohdealueelle, ja on osa kokonaissuunnitelman tarvealuetta.

Alueen länsipuolella kulkee ohjeellinen viherverkoston yhteystarvealue (Messukylä-Pappila-Janka-yhteys). Eteläpuolella on merkintä ohjeellinen uusi kaupunginosapuisto. Merkinnällä on osoitettu uusiin keskustoihin tai kaupunginosaan liittyvä tarve uudelle kaupunginosapuistolle.

Ristinarkun alueella on muinaisjäännekohteita. Merkinnällä on osoitettu Pirkanmaan maakuntamuseon vuonna 2017 yleiskaavatyötä varten tekemän selvityksen mukaiset muinaisjäännekohteet.

Suunnittelualueen kohdalla on merkintä tarvealue uudelle lämpökeskukselle. Alue on melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alue, ja se kuuluu Viinikanojan valuma-alueeseen.



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



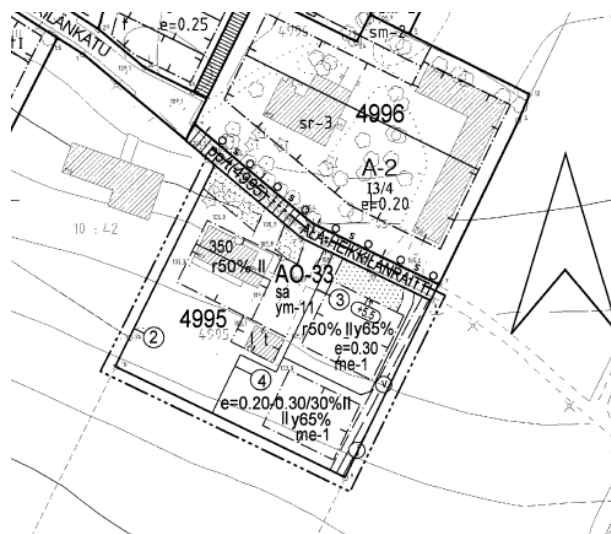
Kuva 4. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Vasemmalla kartta 3, kulttuuriympäristö. Vasemmalla kartta 4, kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto.

1.6 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 20.12.2006 hyväksytty asemakaava nro 8067. Siinä tontti on merkitty yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialueeksi (AO-33).

Siinä tontti on merkitty yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialueeksi (AO-33). Uudisrakennusten tulee sopeutua lähiympäristössä sijaitseviin kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin rakennuksiin.

Rakennusoikeutta tontilla on 350 k-m², ja kattomuotona on käytettävä satulakattoa. Kerrosluvuksi on merkitty r50 % II. Tonttitehokkuus e= 0,16.



Kuva 5. Ajantasa-asemakaava nro 8067.

1.7 Suunnittelun tueksi tehdyt selvitykset

- Maastotarkastus, Pirkanmaan maakuntamuseo 2016

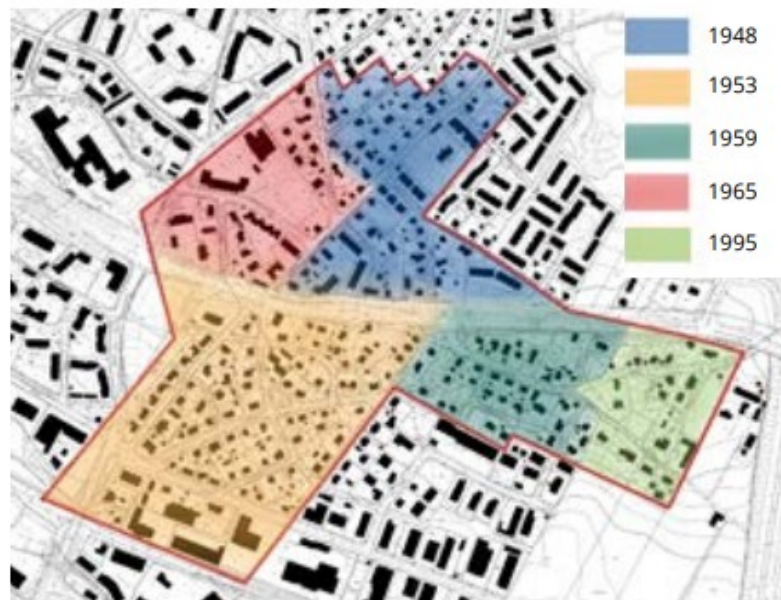
Pirkanmaan maakuntamuseo teki alueelle maastotarkastuksen vuonna 2016. Tonttia kairattiin ja sinne tehtiin kaksi koekuoppaa. Alueella ei todettu merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä.

- Palstoittamalla syntyneet pientaloalueet Tampereella, Tampereen kaupunki 2019

Selvitysalueelle on tehty asemakaavoja eri aikoihin, ja eri rakentamisaikakaudet ovat sekoittuneet. Ala-Heikkilänkadun risteyksessä sijaitsee vanhojen pihapiirien muodostama kokonaisuus.

Alueen itäpäässä, johon suunnittelualue kuuluu, on vanhoja maatiloja, joille on laadittu ensimmäinen asemakaava vasta vuonna 1995. Ala-Heikkilänraitin loppupäässä on maalaismaisemaa.

Selvityksessä todetaan, että alueelta löytyy jonkin verran erityisesti alueen vanhimman rakennuskannan jaettavissa olevia tontteja.



Kartalla kuvattuna eri väreillä minä vuonna eri alueille on syntynyt ensimmäinen asemakaava.

Kuva 6. Ote selvityksestä. Kaava-alue sijoittuu itäpäähän.

- Avoimet maisematilat

Suunnittelualue rajautuu avoimeen maisematilaan.

Tampereen kantakaupungin avoimet maisematilat -selvitystyössä on vuonna 2015 inventoidut ja arvotetut merkittävät avoimet maisematilat. Selvitys on osa EHYT (Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen Tampereella) työtä.

Hankkion pellot

Peltoalue on jäännös laajasta viljelymaisemasta, joka jatkuu Tammelasta Kaukajärvelle, ja joka on vähitellen väistynyt asutuksen ja asemakaavoituksen tieltä. Sammon valtatie rakennettiin 1980-luvun alussa peltoalueen halki, jonka voi nähdä alkuna maatalousmaiseman katoamiselle. Aluekokonaisuuden luoteiskulmassa sijaitseva Loimalan tila ja sen ympäristö edustavat kantakaupungin alueella harvinaista agraarimaisemaa, jossa vanhat maatilarakennukset ja niitä ympäröivät viljelyalueet muodostavat alueen historiasta kertovan maisemakokonaisuuden.

Kohde on paikallisesti merkittävä avoin maisematila.



Kuva 7. Ote Kantakaupungin avoimet maisematilatkohtekorteista

- Tärinäselvitys, WSP Finland Oy 8/2024

Suunnittelualue sijaitsee rautatieverkon tärinän riskivyyhykkeellä.

Riskivyyhykkeet perustuvat Tampereen kaupungin rautatieverkon tärinä- ja runkomelutarkasteluun vuodelta 2022. Projektissa tarkasteltiin kaupungin sisällä olevien rautateiden linjausten tärinä- ja runkomeluriskit perustuen VTT:n ohjeissa esitettyihin laskennallisiin arvoihin. Laskennan perusteella rautatien linjauksen ympärille muodostettiin riskivyyhykkeet.

Suunnittelualueen eteläpuolella liikennöivällä rataosuudella tavarajunaliikenne muodostuu tärinän kannalta mitoittavaksi junatyypiksi.

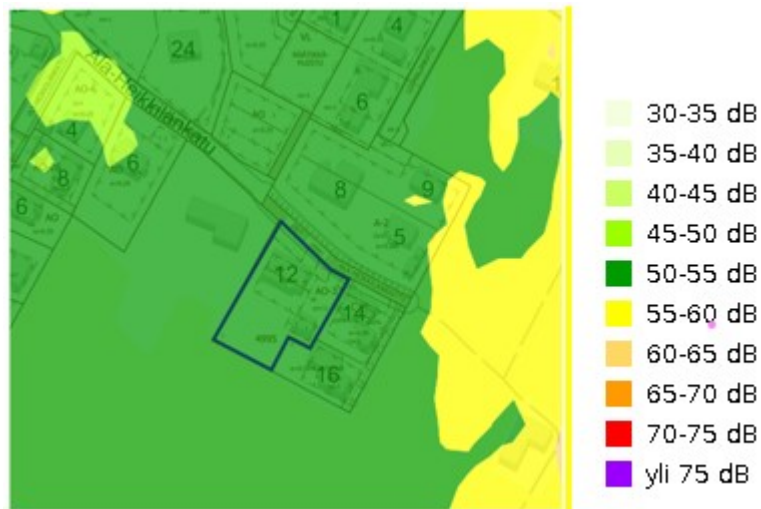
Asemakaava-alueen mukainen rakennusala sijaitsee noin 350 metrin etäisyydellä Tampere-Jyväskylä-rautatiesuuden lähimmästä kiskosta.

Ala-Heikkilänraitti 12:n arvioitu tärinän heilahdusnopeuden taajuuspainotettu tehollisarvo on 0,07 mm/s. Tämä on vertailukelpoinen arvo arvioitaessa tärinän aiheuttamaa viihtyisyyshaittaa, jonka arvioinnissa suositeltavaksi suurimmaksi tehollisarvoksi on esitetty 0,3 mm/s.

Laskennallisesti arvioitu tulos alittaa asumisviihtyisyydelle suositellun ohjearvotason, eikä suunnittelukohteeseen ole tarpeellista antaa tärinää koskevia kaavamääräyksiä.

- Melut

Melun keskiäänitaso tontilla ei nouse yli 55 dB:n, joten erilliselle meluselvitykselle ei ole tarvetta.



Kuva 8. Ote melukartasta, päiväajan keskiäänitaso, ennuste 2040

1.8 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla on voimassa 20.12.2005 hyväksytty tonttijako nro 7942. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 11.8.2006.

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

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Asemakaavan rakenne

Tonteille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 470 kerrosneliometriä (jatkossa k-m²). Rakennusoikeus kasvaa yhteensä 120 k-m². Uusi alueen tonttitehokkuus (rakennusoikeus kerrosneliometreinä jaettuna tontin pinta-alalla) on 0,22.

Nykytila	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
4995-2	2 138	350	0,16

Kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
4995-5	882	180	0,20
4995-6	1 256	240 + 50	0,23

2.2 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot 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 yhden uuden pientalon rakentaminen, mikä lisää paikallisesti alueen tiiviyyttä. Muutos on vähäinen. Alueen luonne tai kulttuurihistoriallista arvo ei muutu.

Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia maa- ja kallioperään. Alueella ei ole tarvetta tehdä kalliolouhintaa tai laajoja maansiirtotöitä.

Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualue on ollut jo kauan asuinkäytössä, ja se on osa rakennettua kaupunkiympäristöä. Kaavamuutos ei suoraan vaikuta kasvi- ja eläinlajeihin tai luonnon monimuotoisuuteen.

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

Asemakaavan toteuttaminen ei muuta alueen yhdyskuntarakennetta. Liikenne lisääntyy vähäisesti uuden tontin rakentamisen myötä, eikä se heikennä alueen liikenneturvallisuutta.

Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Alue täydentyy yhden erillispientalon verran. Vaikutukset jäävät vähäisiksi. Vuonna 2016 tontille tehtiin maastotarkastus Pirkanmaan maakuntamuseon toimesta. Kaavamuuotosalueella ei todettu merkkejä kiinteästä muinaismuistosta.

Vaikutukset kaukomaisemaan jäävät vähäisiksi. Tontin etelärajalla on idän puoleisilla tonteilla suurehkot erillispientalot. Etelässä tontti rajautuu peltoaukeasta puurivillä.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

3 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 12.9.2024, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 12.9.-3.10.2024.

3.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset

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

3.2 Vireilletulo- ja valmisteluvaihe

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 12.9.-3.10.2024 välisen ajan. Aineistosta saatiin kolme kommenttia (Viheralueet ja hulevedet-yksikkö, Ympäristönsuojelu ja Pirkanmaan maakuntamuseo) ja kaksi mielipidettä.

Ympäristönsuojelu:

kirveenvarsitontilla tulee varmistaa, että mm. jäteastioille löytyy riittävä tila, eikä niiden sijoittaminen aiheuta haittaa naapureille.

Asemakaavoitus: Merkitään tiedoksi.

Pirkanmaan maakuntamuseo:

Pirkanmaan maakuntamuseo on antanut 2016 lausunnon, jonka mukaan alueella ei todettu merkkejä kiinteästä muinaisjäänöksestä, joten estettä rakentamiselle ei ole.

Takahuhdin ja Ristinarkun alue on mukana Tampereen kaupungin laatimassa selvityksessä *Palstoittamalla syntyneet pientaloalueet Tampereella 2019*. Alueelta ei ole tunnistettu laajempia, yhtenäisiä arvoalueita, mutta siellä on melko runsaasti ennen toista maailmansotaa syntynyttä rakennuskantaa. Ala-Heikkilänraitti 12 ei omaa erityisiä rakennetun kulttuuriympäristön arvoja, mutta sen lähiympäristössä sijaitsevat alueen agraarihistoriasta kertovat Kässälän navetta ja Toivolan päärakennus. Lisäksi kaava-alueen eteläpuolella avautuu Hankkion peltojen avoin maisematila, jonka arvot on tunnistettu osana *Tampereen kantakaupungin avoimet maisematilat* -selvitystä (Tampereen kaupunki, 2015).

Hankkeen tavoitteisiin on asianmukaisesti kirjattu hyvän asuinympäristön luominen sekä alueen kaupunkikuvallisen luonteen huomioiminen, jota tukee kaavaluonnoksen määräys ym-11: *Uudisrakennusten tulee sopeutua lähiympäristössä sijaitseviin kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin rakennuksiin*. Kaavahanketta valmisteltaessa on huomioitu palstoittamalla syntyneiden pientaloalueiden selvitys, mutta avointen maisematilojen selvitys on vielä syytä lisätä kaavan lähtötietoaineistoihin. Maisemallisesti Ala-Heikkilänraitti 12 ei sijoitu peltoaukean tärkeimmille näkymäakseleille, mutta pihapiirin sopeuttamiseen peltomaisemaan on hyvä kiinnittää hankkeen yhteydessä huomiota. Kaavan vaikutustenarvioinnissa todetaan tämänhetkisen tilanteen mukaisesti, että tontti rajautuu peltoaukeasta puurivillä, mikä osaltaan vähentää hankkeen kaukomaisemaan kohdistuvia vaikutuksia. Kaavakartan luonnokseen ei kuitenkaan ole tehty tätä koskevia määräyksiä. Pirkanmaan maakuntamuseo

esittää vielä harkittavaksi tontin eteläosan määräämistä esimerkiksi istutettavaksi alueen osaksi mahdollisine lisämääreineen.

Mikäli hanke etenee kaavaluonnoksessa esitettyjen periaatteiden mukaisesti, kaavaehdotuksesta ei ole välttämätöntä pyytää maakuntamuseon lausuntoa.

Asemakaavoitus:

Selostusta on täydennetty avoimet maisematilat-selvityksen osalta.

Asemakaavan eteläosaan on lisätty määräys istutettavasta alueen osasta i-11.

Mielipiteet:

Muodostuvaa uutta tonttiliittymää pidetään hankalana ja ahtaana. Kääntyminen tontille on normaalikokoisella autolla miltei mahdotonta, kuten myös hälytysajoneuvojen pääsy tontille.

Tontin rakentaminen ja mahdollinen myöhempi korjaustyö oman tontin kautta on mahdotonta.

Ala-Heikkilänraitti on erittäin kapea katu, jota on mahdollista liikennöidä vain yhteen suuntaan kerrallaan. Vastään tulevien autojen ohittaminen kadulla on mahdotonta. Kadun huoltaminen talviaikaan on hankalaa.

Esitetty ehdotus uudesta kaavasta ei huomioi riittäväällä tavalla vaikutuksia koskien korttelissa 4995 olevien kiinteistöjen turvallisuutta sekä liikennöinnin turvallisuutta Ala-Heikkilänraitilla ja sen huoltoa.

Tontin itälaidalle toivotaan aitaa. Tontin rakentamisesta ja asumisesta ei saa aiheutua haittaa.

Asemakaavoitus:

Asemakaavaan on lisätty merkintä aidasta (A-11). Rakentaminen on tavanomaista pientalorakentamista, ja rakentamisen aikana siitä aiheutuu tilapäistä haittaa lähiympäristössä.

Ala-Heikkilänraitti ei ole vilkkaasti liikennöity, ja liikenteen lisäystä voidaan pitää maltillisena. Uusi ajoyhteys sijaitsee Ala-Heikkilänraitin alkupäässä, eikä sillä ole kauemmaksi ulottuvaa vaikutusta.

Valmisteluvaiheen jälkeen asemakaavaan on lisätty merkintä istutettavasta alueen osasta, aidasta ja maanalaista johtoa varten varatusta alueen osasta.

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 12.9.2024, tark. 18.11.2024
- Havainnekuva 12.9.2024, tark. 18.11.2024
- Asemakaavan seurantalomake

5.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Tärinäselvitys, WSP Finland Oy 2024
- Alueesta on laadittu selvitys Palstoittamalla syntyneet pientaloalueet, Tampereen kaupunki 2019:
[Palstoittamalla syntyneet pientaloalueet Tampereella](#)
- Kantakaupungin avoimet maisematilat 2015 / Hankkion pellot
[Tampereen avoimet maisematilat - Tampereen kaupungin dataportaali](#)