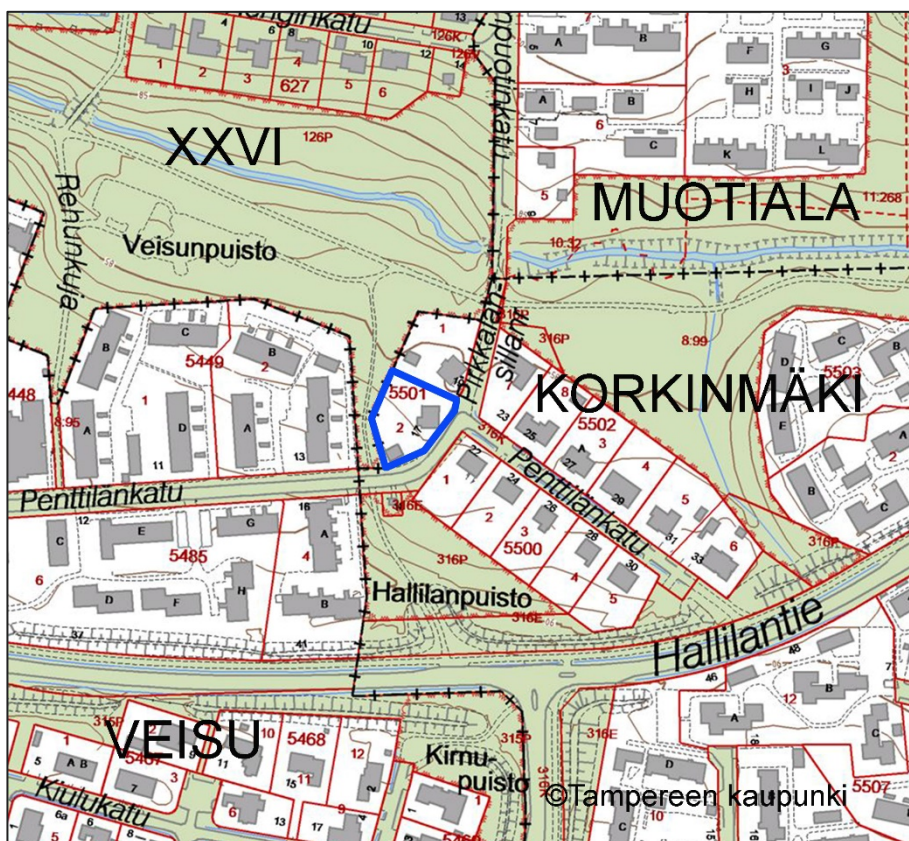


## Korkinmäki, Penttilänkatu 17, tontin jakaminen Asemakaava nro 8870

### Asemakaavan selostus

26.8.2021, tarkistettu 4.10.2021



**ASEMAKAAVA NRO 8870**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 26.8.2021 päivättyä ja 4.10.2021 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8870. Muutoksella tontti 5501-2 jaetaan tonteiksi 5501-03 ja 5501-04. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

**PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Korkeinmäen kaupunginosan korttelin 5501 tonttia nro 2.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Korkeinmäen kaupunginosan korttelin 5501 tontit nro 3 ja 4.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, suunnittelija Sini Tohmo, Sini Korhonen.

Diaarinumero:

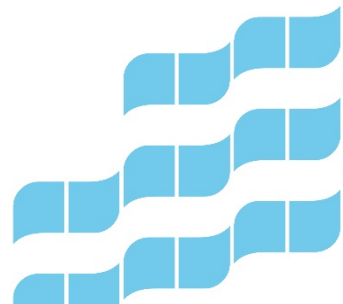
TRE:3362/10.02.01/2021

Vireille tulo:

26.8.2021

Kaavan nimi ja tarkoitus

Korkeinmäki, Penttilänkatu 17, tontin jakaminen. Asemakaava numero 8870.



# 1 ASEMAKAAVAN KUVAUS

## 1.1 Rakennusoikeus kasvaa

Tonteille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 360 kerrosneliometriä. Tonttien rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksen johdosta 186 k-m<sup>2</sup>. Uusi tonttitehokkuus e, on e= 0,25 tontilla 5501-03 ja e= 0,30 tontilla 5501-04.

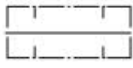
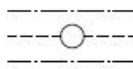
Nykytila	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Tonttitehokkuus e
Tontti 5501-2	1 322	194	0,15

Tontit kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Tonttitehokkuus e
Tontti 5501-03	724	150+v30	0,25
Tontti 5501-04	598	150+v30	0,30

## 1.2 Kaavamerkinntät

Tontit osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

	Kaavamerkintä	Kaavamerkinnän selitys
Käyttötarkoitus	AO	Erillispientalojen korttelialue
Tontti	3	Tontin numero.
Rakennusoikeus	150+v30	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku ainoastaan maanpäälliseksi autosuoja- ja taloustilaksi varattavan kerrosalan neliömetrimäärän.
Kerrosluku	II y75%	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Rakennuksen ylimmässä kerroksessa saa enintään prosenttiluvun

	Kaavamerkintä	Kaavamerkinnän selitys
		osoittaman määrän alemman kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Sen yläpuolelle ei saa rakentaa ullakkoa.
Rakennusala	at	Auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala.
		Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
		Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
Pysäköinti	2ap/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 viivytyksrakenteiden mitoitustilavuus on suluissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa vettäläpäisemättömtä pintaneliometriä kohden. Viivytyksrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.
Rakentamistapa	ym-8	Uudisrakennusten sopeutumiseen kaupunginosakokonaisuuteen ja katukuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.

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

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

## 2 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 29.4.2021.

### 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

#### 2.2.1 Asemakaava-alue

Asemakaavan muutos koskee Tampereen kaupungin Korkeinmäen kaupunginosan korttelin 5501 tonttia 2. Suunnittelualue sijaitsee noin 5 km kaakkoon kaupungin keskustasta osoitteessa Penttilänkatu 17.

Tontti on yksityisomistuksessa. Tontin 5501-2 pinta-ala on 1322 m<sup>2</sup>. Se rajautuu kaakossa Penttilänkatuun ja muissa suunnissa viheralueeseen.

Suunnittelualueen kaakkoisnurkassa sijaitsee vuonna 1957 (Facta-tietokanta) valmistunut puurakenteinen 1,5-kerroksinen asuinrakennus, jonka kerrosala on

137 neliömetriä (jatkossa m<sup>2</sup>). Lounaisnurkassa sijaitsee talousrakennus. Tontin rakennusoikeus on 194 k-m<sup>2</sup>, josta asuinrakennuksen osuus on 137 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennuksen 45 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuus on e=0,15.

Suunnittelualueella sijaitseva autotalli puretaan.

Tontti on yksityisessä omistuksessa.

Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.



Kuva 1. Näkymä tontille. © Tampereen kaupunki 2021.

### 2.2.2 Lähialue

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

Suunnittelualueen läheisyydessä on eri-ikäisiä harjakattoisia 1- ja 1,5-kerroksisia pientaloja. Rakennusaika vaihtelee 1950-luvulta 2000-luvulle asti.

Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee rivitaloalue 1990-luvulta. Rivitalot ovat 1- ja 2-kerroksisia.

### 2.2.3 Palvelut

Veisun päiväkotia sijaitsee alle 500 metrin etäisyydellä. Tampereen yliopiston normaalikoulu, jossa ovat luokat 1-9, sijaitsee alle 2,5 kilometrin päässä. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee Turtolassa, alle kahden kilometrin päässä. Lähimmät kaupunkiliikenteen bussipysäkit sijaitsevat Hallilantien varrella noin 200 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 ja se kuuluu kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeseen.



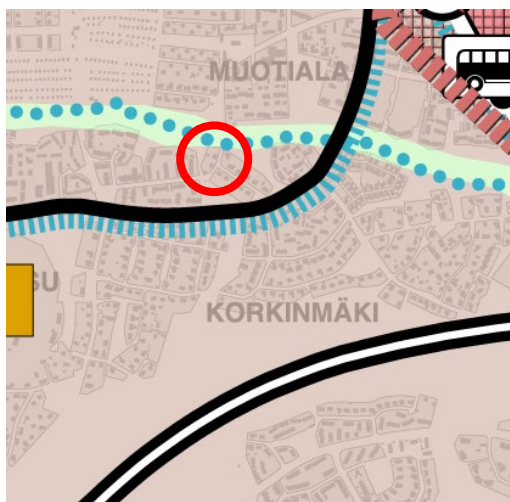
*Kuva 2. Ote maakuntakaavasta 2040.  
Suunnittelualue rajattu punaisella.*

#### 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. 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.

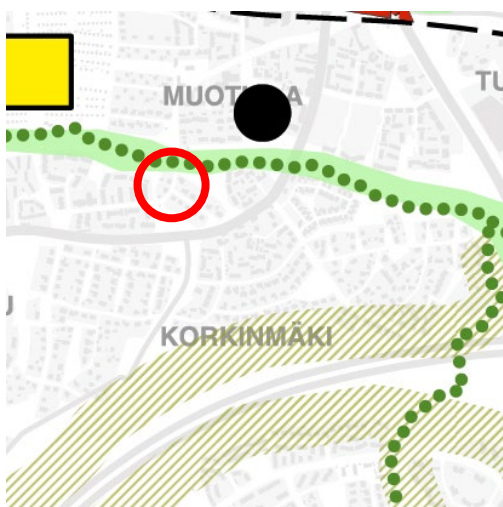




Kuva 3. Ote kantakaupungin yleiskaavasta. Kartta 1, yhdyskuntarakenne. Suunnittelualue rajattu punaisella.

### 3.2.1 Viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut

Yleiskaavassa korttelin pohjoispuolelle on merkitty keskuspuistoverkosto ja ohjeellinen virkistysyhteys.



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

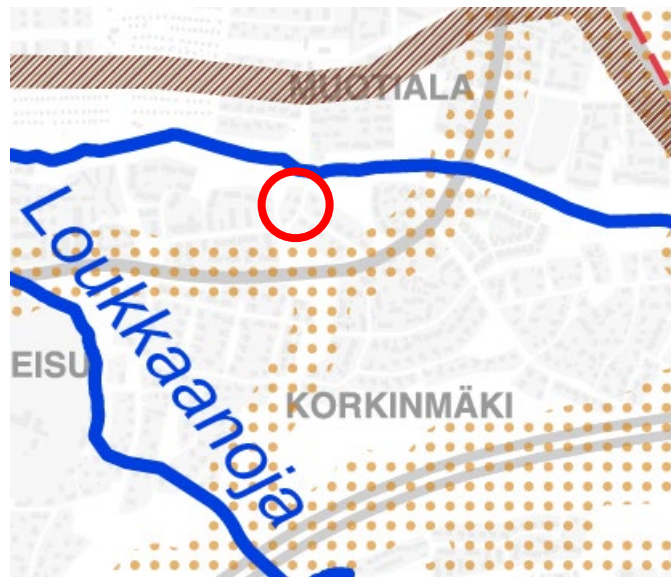
### 3.2.2 Kulttuuriperintö

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

### 3.2.3 Kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto

Alue kuuluu Vihiojan valuma-alueeseen.





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

### 3.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava numero 300, joka on vahvistettu 23.7.1952. Asemakaavassa tontti on merkitty asunto- tai liiketontiksi. Tontille on merkitty enintään 194 k-m<sup>2</sup> rakennusala.

Tontille on merkitty tyyppiirustusten mukaisen tai muun omakotirakennuksen rakennusala. Rästäskorkeus saa olla enintään 5 metriä, ja kattokaltevuuden on oltava 1:1 1/2. Asuinrakennuksen etäisyyden naapuritontin rajasta on oltava vähintään 6m. Tontilla on myös talousrakennuksen rakennusala.

Talousrakennuksen etäisyyden naapuritontin rajasta on oltava vähintään 5m. Asuin- ja talousrakennuksen etäisyyden samalla tontilla on oltava vähintään 8m paitsi kulmittain asetettuna 6m.



Kuva 6. Ajantasa-asemakaava.

### 3.4 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla on voimassa 21.03.1956 hyväksytty tonttijako nro 1357. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 18.07.1956.

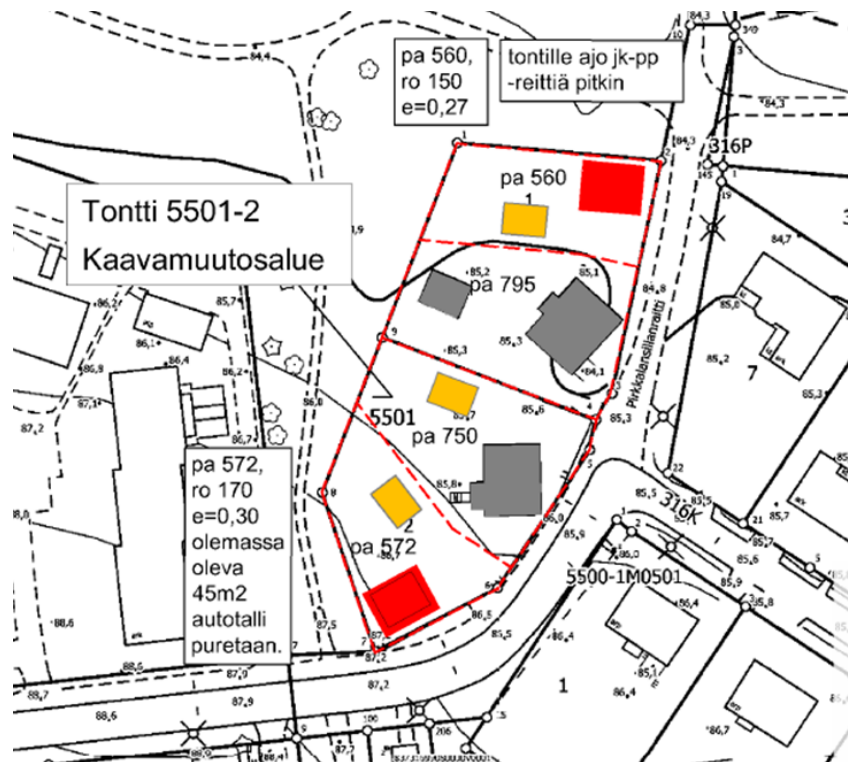
Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikatiedon laatima ja se on tarkistettu vuonna 2021.

### 3.5 Suunnittelun tueksi tehdyt selvitykset

Yhdyskuntalautakunnan mukaan pinta-alaltaan alle 1400 m<sup>2</sup>:n suuruisten tonttien jako edellyttää aluekohtaista tarkastelua tonttien jakamismahdollisuuksista muun muassa ympäristö- ja kaupunkikuvallisten tekijöiden perusteella.

Asemakaavamuutoksen kohteena oleva Penttilänkatu 17:n tontti on 1322 m<sup>2</sup>. Korttelista 5501 on toteutettu tarkastelu, jossa tutkittiin tonttien jakomahdollisuuksia kaavamuutosalueen lisäksi.

Olemassa olevan rakennuskannan ja tonttikoon perusteella mahdollisesti jaettavissa olevat tontit on merkitty tarkasteluun.



Kuva 7. Korttelia 5501 koskeva korttelitarkastelu. ©Tampereen kaupunki 2021



Kuva 8. Korttelitarkastelussa käytetyt merkinnät.

## 4 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 26.8.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto (asemakaavakartta, asemakaavaselostus ja havainnekuva) kuulutetaan nähtäville 26.8.2021 – 16.9.2021.

#### 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 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 26.8. – 16.9.2021 välisen ajan. Aineistosta saatiin kolme viranomaiskommenttia (ympäristönsuojelu, viheralueet ja hulevedet yksikkö ja Pirkanmaan maakuntamuseo). Kiinteistötoimella ei ole hankkeesta huomautettavaa.

#### 4.1.3 Ympäristönsuojelu

Ei kommentoitavaa aineistosta.

#### 4.1.4 Viheralueet ja hulevedet yksikkö

Asemakaavaluonnoksessa esitetty hulevesimääräys on riittävä, eikä hulevesiselvitystä tarvitse tehdä.

#### 4.1.5 Pirkanmaan maakuntamuseo

Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa kommentissaan, että Korkinmäen kaupunginosaan kuuluva pieni asuinalue, jossa suunnittelualue sijaitsee, ei kuulu yhtenäisten jälleenrakennuskauden pientaloalueiden arvoselvitykseen. Maakuntamuseon mukaan tontin jakamista ja uudisrakennuksen rakentamista asemakaavaluonnoksessa esitetyllä tavalla voidaan pitää mahdollisena, vaikka se ei noudata korttelin alkuperäistä kaavaratkaisua. ”Uudisrakennus sijoittuu kuitenkin luontevasti ja selkeästi ensimmäisiin, 1950-luvulla rakennettuihin kortteleihin ja osaksi niiden katukuvaan. Maakuntamuseo suosittelee sopeuttamaan uudisrakentamisen kortteleiden 5501 ja 5502 ominaispiirteisiin.”

##### Kaavoittajan vastine

Asemakaavaehdotukseen on lisätty määräys ym-8; Uudisrakennuksen sopeutumiseen kaupunginosakokonaisuuteen ja katukuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.

## 4.2 Asemakaavaehdotus

Ehdotus uudeksi asemakaavaksi esiteltiin yhdyskuntalautakunnalle 12.10.2021 ja asetettiin nähtäville 14. - 28.10.2021 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 suunnittelualueen tontilla.

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

# 6 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavakartta 26.8.2021, tark. 4.10.2021
- Asemakaavan seurantalomake
- Havainnekuva 26.8.2021, tark. 4.10.2021