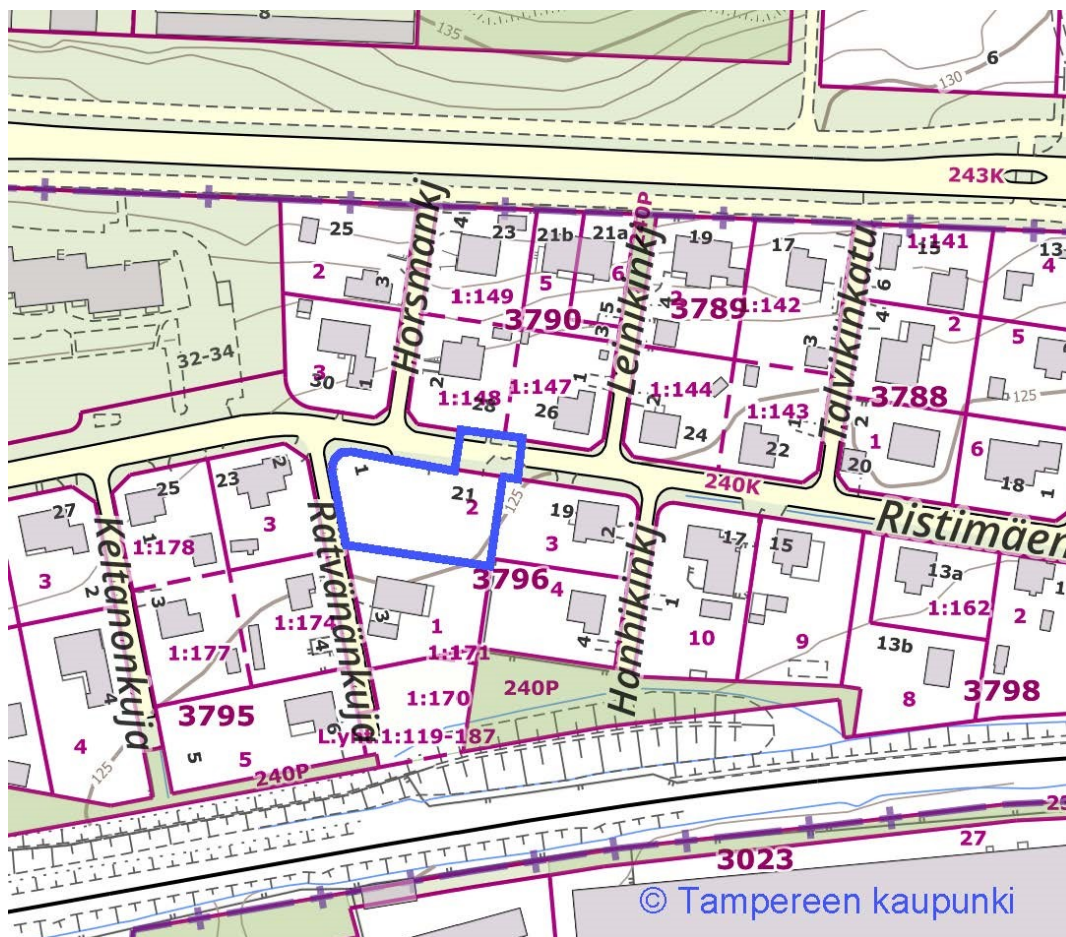


Ristimäki, Ristimäenkatu 21 ja katualueita,
pientalotontin rakennusoikeuden lisääminen,
asemakaava nro 8881

Asemakaavan selostus

2.12.2021, tark. 14.3.2022



Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 2.12.2021 päivättyä ja 14.3.2022 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8881.

Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Ristimäen kaupunginosan korttelin 3796 tonttia nro 2 ja katualuetta.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Ristimäen kaupunginosan korttelin 3796 tontit 3796-5 ja 3796-6 ja katualuetta.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, toimistoarkkitehti Marjukka Huotari.

Diaarinumero:

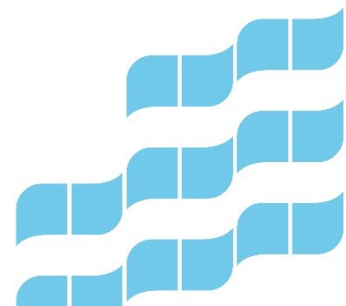
TRE: 4933/10.02.01/2021

Vireille tulo:

2.12.2021

Kaavan nimi ja tarkoitus

Ristimäki, Ristimäenkatu 21 ja katualuetta, pientalotontin rakennusoikeuden lisääminen, asemakaavamuutos. Asemakaava numero 8881.



1 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 2.12.2021. Valmisteluvaiheen tontin käyttötarkoitus AP on muutettu erillispientalojen korttelialueeksi AO, ja tontti jaetaan kahdeksi tontiksi.

Asemakaavaan on ehdotusvaiheessa liitetty Ristimäenkadun katualuetta, missä jalankululle varatun katualueen osaa on tarkistettu.

1.1 Tonttitiedot

Tontille osoitetaan rakennusoikeutta asuinpientalojen rakentamista varten yhteensä 280 kerrosneliometriä. Rakennusoikeus kasvaa 60 k-m². Uusi tonttitehokkuus e= 0,30.

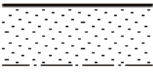
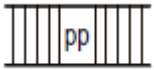

Nykytila	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
Tontti 3796-2	939	220	0,23

Tontti kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
Tontti 3796-5	490	140	0,29
Tontti 3796-6	449	140	0,31

1.2 Kaavamääräykset

Tontit osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

	Kaavamerkintä	Kaavamerkinnän selitys
Käyttötarkoitus	AO	Erillispientalojen korttelialue
Tontti	5	Tontin numero
Rakennusoikeus	140	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä
Kerroslukku	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	y 75 %	Rakennuksen ylimmässä kerroksessa saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän alemman kerroksen pinta-alasta käyttää

	Kaavamerkintä	Kaavamerkinnän selitys
		kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Sen yläpuolelle ei saa rakentaa ullakkoa.
Pysäköinti	2 ap/as	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
		Istutettava alueen osa
		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu
		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää
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 vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyksrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.
Yleismääräys		Pihanpuoleiset parvekkeet, katokset ja terassit saavat ylittää rakennusalan 2,5 m.

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.

Tampereen meluselvityksen perusteella melutaso tontilla on 50-55 dB, joten erillistä meluselvitystä ei ole tässä tapauksessa tarpeen laatia. Meluselvityksessä on huomioitu raidemelu.

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 rakentaminen tonteille, mikä lisää paikallisesti pientaloalueen tiiviyttä. Muutos on vähäinen, eikä muuta alueen luonnetta tai kulttuurihistoriallista arvoa.

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

2 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 28.6.2021.

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.

Ristimäenkadun katualuetta tarkistetaan jalankululle varatun katualueen osalta.

2.2 Suunnittelualue ja lähiympäristö

Asemakaavan muutos koskee Tampereen kaupungin Ristimäen kaupunginosan korttelin 3796 tonttia 2. Suunnittelualue sijaitsee noin 10 km länteen kaupungin keskustasta osoitteessa Ristimäenkatu 21.

Tontti on pinta-alaltaan 939 m², ja se on yksityisomistuksessa. Tontti on Ristimäenkadun ja Rätvänäkujan risteyksessä, ja se rajautuu muuten pientalotontteihin. Tontilla sijainnut asuintalo tuhoutui vuonna 2020. Rakennusoikeutta tontilla on 220 k-m², ja tonttitehokkuus e= 0,23.

Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.

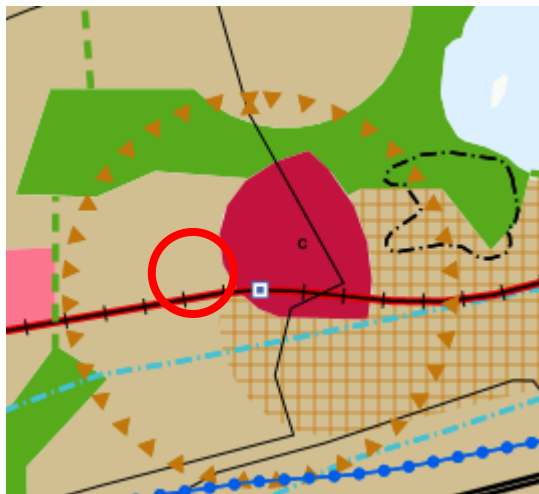
Suunnittelualueen lähiympäristö on vehreää, ja se koostuu eri aikakausien pientaloista. Pientaloalue sijoittuu Tesomankadun ja rautatien väliin, ja lähialueen tonttitehokkuudet vaihtelevat välillä 0,16-0,3. Ristimäenkatua länteen mentäessä alkaa kerrostalojen korttelialue.

Tesoman kouluun (vuosiluokat 1-9) ja päiväkotiin on matkaa noin 800 metriä. Liikekeskus Westeri moninaisine palveluineen sijaitsee noin 300 metrin päässä.

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 ja tiivistettävään asemanseutualueeseen.



Kuva 1. Ote maakuntakaavasta 2040

3.2 Yleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisesta Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja valtuuston hyväksymästä Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017–2021. Yleiskaavassa kyseinen alue on asumisen aluetta, ja tontti kuuluu Tesoman aluekeskuksen alueelle. Vaiheyleiskaavassa alue on kokonaissuunnitelman tarvealuetta, ja kuuluu kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeelle.

Tesomajärveltä Ristimäenkadun kautta Ristimäenpuistoon on merkitty kulkeväksi ohjeellinen ekologinen yhteys. Pyöräliikenteen seudullinen pääreitistö kulkee Tesomankadulla.

Alue on Pyhäjärven valuma-alueetta sekä melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueetta.



Kuva 2. Otteet kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – vk 2017-2021. Kartta 1, yhdyskuntarakenne (vasemmalla) ja kartta 2, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut



Kuva 3. Ote kantakaupungin yleiskaavasta 204 ja kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – vk 2017-2021.

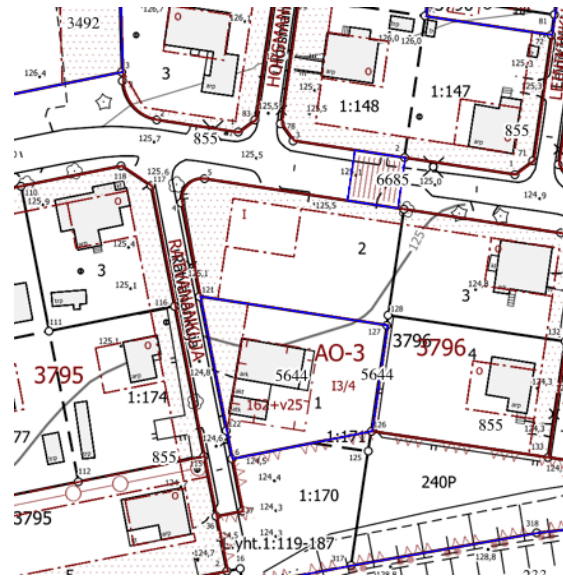
Kartta 4, kestävä vesitalous, ympäristöterveys

3.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 24.7.1956 vahvistettu asemakaava nro 855. Asemakaavassa tontti on merkitty asunto- tai liikekortteliksi. Kerrosluvaksi on merkitty I. Talon räystäskorkeus saa olla enintään 5 m ja kattokaltevuus 1:2. Tontille on merkitty istutettava alueen osa, ja tontin rakentamaton osa on

kaunistettava istutuksin. Omakotirakennuksen sekä I-kerroksisen asuin- ja liikerakennuksen ullakolle saadaan rakentaa erillinen asunto tai alakerran asuntoon liittyviä asuinhuoneita. Kattolappeeseen ei saa tehdä ikkunoita. Tonttitehokkuus $e = 0,23$.

Katualueella on voimassa asemakaava nro 6685, joka on vahvistettu 16.8.1988.



Kuva 4. Ajantasa-asemakaava

3.4 Melu

Kantakaupungin vaiheleiskaavassa, valtuustokausi 2017-2021 suunnittelualue kuuluu melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueeseen.

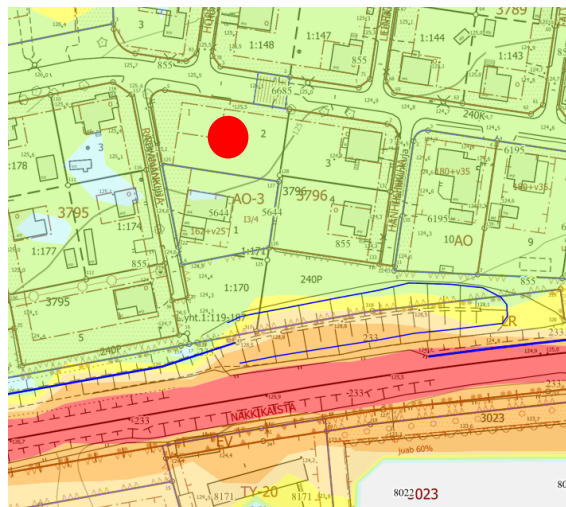
Merkintä on laadittu Tampereen meluselvityksen vuonna 2017 laskennalliseen päiväajan melutasoon 55 dB (LAeq klo 7-22) pohjautuen (yhteistarkastelu nykytilanne ja ennustetilanne vuosi 2040).

Merkintä osoittaa alueet, joilla on harkittava meluselvityksen tarve tarkemmassa suunnittelussa.

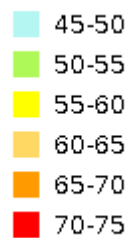
Tampereen kaupungin melulinjaukset on hyväksytty otettavaksi käyttöön osana kaupunkisuunnittelua (yhdyskuntalautakunta 27.8.2019).

Mikäli melun päiväajan keskiäänitaso ylittää 55 dB tontin rajalla kantakaupungin meluselvitykseen perusteella nyky- tai ennustetilanteessa, erillinen meluselvitys laaditaan asemakaavan luonnosvaiheessa.

Tampereen meluselvityksen perusteella melutaso tontilla on 50-55 dB, joten erillistä meluselvitystä ei ole tarpeen laatia. Meluselvityksessä on huomioitu raidemelu.



*Kuva 5: Ote Oskari-karttapalvelusta, melu päivä 2040 keskiäänitaso
Kuvassa kohdetontti on merkitty punaisella.*



Kuva 6: Ote Oskari-karttapalvelusta, karttaselite



*Kuva 7: Kuva radan varressa olevasta meluvallista vuodelta 2011.
Kuva: Tampereen kaupunki*

Kuvassa 6 näkyvät sinisellä merkityt meluesteet, ja kuvassa 8 on radan varressa oleva meluvalli. Kohde jää valokuvassa nro 8 vasemmalla olevan meluvallin taakse. Rautatieltä kohteen pihatasolle kantautuva melu on torjuttu.

3.5 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla on voimassa 12.11.1958 hyväksytty tonttijako nro 1744. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 31.3.1969.

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

4 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutetaan vireille 2.12.2021, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutetaan nähtäville 2.12. – 23.12.2021 välisen ajan.

4.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset

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

4.1.2 Valmisteluaineistosta esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto olivat nähtävillä 2.12.-23.12.2021 välisen ajan.

Aineistosta saatiin kuusi kommenttia (Viheralueet ja hulevedet-yksikkö, Kiinteistötoimi, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo, Ympäristönsuojelu ja Pirkanmaan ELY-keskus).

ELY-keskus kommentoi, että kaavaselostuksessa ei käy ilmi rautatiemelun huomioiminen kaavan lähtötiedoissa tai vaikutusten arvioinnissa. Tilanne meluolosuhteiden osalta on syytä kuvata kaavaselostuksessa, ja meluvaikutukset tulee arvioida osana kaavan vaikutusten arviointia. Tarvittaessa kaavan tueksi voi olla syytä laatia asianmukainen meluselvitys ja kehittää kaavaratkaisua melunsuojauksen osalta. Rautatien melualueelle kaavoitettaessa tulee kaavasta pyytää lausunto Väylävirastolta.

Rakentamisen mittakaavan todettiin alueelle sopivaksi. Kaavakarttaan on hyvä täydentää tarvittavat rakentamistapaa ja ympäristön käsittelyä koskevat kaavamääräyksen miljöön viihtyisyyden edistämiseksi. Kadunvarren miljööseen on tarpeen kiinnittää huomiota, Ristimäenkadun vastaaventyypisissä pientaloissa rakennusten sisäänkäynnit ovat tyypillisesti pihojen puolella ja kadunpuoleinen pihan reuna istutettu.

Kaavakarttaan on tarpeen lisätä liittymäkiellot risteys- ja jalankulkualueelle.

Kaavoittaja:

Oskari-melukartan mukaan päiväajan keskiäänitaso on välillä 50-55 dB. Tampereen kaupungin melulinjausten mukaan erillistä meluselvitystä ei ole tarpeen laatia, jos päiväajan keskiäänitaso ennustetilanteen mukaan ei ylitä 55 dB. Melukartoissa on huomioitu raideliikenne. Radan varteen on toteutettu meluvalli, joten sieltä kantautuva melu on torjuttu.

Tulipalossa aiemmin tuhoutuneen asuintalon sisäänkäynti oli sijoitettuna Ristimäenkadun puolelle. Rakennus edusti uudempaa rakennustapaa.

Liittymäkielto-merkintä on lisätty kaavakarttaan risteysalueelle. Jalankulkualan osalta aluetta on tarkistettu siirtämällä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua kadun osaa vastaamaan toteutunutta tilannetta. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunto Väylävirastolta.

Kaavakarttaan tehdyt muutokset valmisteluvaiheen jälkeen:

- asemakaavan käyttötarkoitus muuttuu asuinpienalojen korttelialueesta (AP) erillispientalojen korttelialueeksi (AO)
- rakennusala tarkistettu
- poistettu merkintä ju-pit-10 (Merkintä osoittaa kunkin rakennusalueen rakennettavan rakennuksen yhtäjaksoisen julkisivun enimmäispituuden metreinä.)
- kaava-alueeseen on liitetty osa Ristimäenkadun katualuetta, tarkennettu pp-alue
- lisätty liittymäkielto-merkintä risteysalueelle
- lisätty yleismääräys

4.2 Asemakaavaehdotus

Ehdotus uudeksi asemakaavaksi esitellään yhdyskuntalautakunnalle, 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

- Asemakaavakartta 2.12.2021, tark. 14.3.2022
- Havainnekuva 2.12.2021, tark. 14.3.2022
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2.12.2021, tark. 14.3.2022
- Asemakaavan seurantalomake