

# Ristinarkku, Yli-Heikkilänkuja 9 rakennusoikeuden lisääminen Asemakaava nro 8884

## Asemakaavan selostus

20.1.2022, täyd. 28.3.2022



**ASEMAKAAVA NRO 8884**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 20.1.2022 päivättyä ja 28.3.2022 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8884. Muutoksella määräaloista 4940-7-M501 ja 4940-7-M502 muodostetaan erillispientalojen tontti. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

**PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Ristinarkun kaupunginosan korttelin 4940 määräaloja nro 4940-7-M501 ja 4940-7-M502.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Ristinarkun kaupunginosan korttelin 4940 tontti nro 37.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, toimistoarkkitehti Merja Kinos.

Diaarinumero:

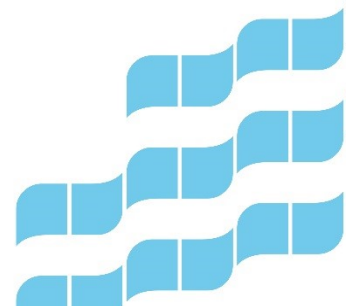
TRE:5233/10.02.01/2021

Vireille tulo:

20.1.2022

Kaavan nimi ja tarkoitus

Ristinarkku, Yli-Heikkilänkuja 9, rakennusoikeuden lisääminen. Asemakaava numero 8884.



# 1 ASEMAKAAVAN KUVAUS

## 1.1 Rakennusoikeus kasvaa

Tontille osoitetaan rakennusoikeutta asuinpientalon rakentamista varten 180 kerrosneliometriä (jatkossa k-m<sup>2</sup>) ja taloustilojen rakentamista varten 35 k-m<sup>2</sup>. Tontin rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksen johdosta 215 k-m<sup>2</sup>. Uusi tonttitehokkuus e (rakennusoikeus kerrosneliometreinä jaettuna tontin pinta-alalla) on 0,30. Rakennusoikeuden määrä kasvaa 72 k-m<sup>2</sup>.

Nykytila	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Tonttitehokkuus e
4940-7-M501	357	71,5	0,20
4940-7-M502	357	71,5	0,20

Kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Tonttitehokkuus e
Tontti 4940-37	714	180+t35	0,30

## 1.2 Kaksikerroksinen pientalo

Tontti osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi. Rakennukset on sijoitettava niille osoitetuille rakennusaloille. Asuinrakennuksessa saa olla enintään kaksi kerrosta. Tonttijako laaditaan erillisenä.

	Kaavamerkintä	Kaavamerkinnän selitys
Käyttötarkoitus	AO	Erillispientalojen korttelialue
Tontti	37	Tontin numero.
Rakennusoikeus	180 +v35	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku ainoastaan maanpäälliseksi varasto-, autosuoja- ja taloustilaksi varattavan kerrosalan neliömetrimäärän.

	Kaavamerkintä	Kaavamerkinnän selitys
Kerrosluku	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Harjan suunta		Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
Johtorasite		Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
Autopaikkojen määrä	2 ap/as	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
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 maan käyttöä 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 pientalon uudisrakentaminen muodostettavalle 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 13.7.2021 tontin haltijoiden toimesta.

### 2.1 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on tontin muodostaminen määräaloista ja rakennusoikeuden lisääminen.

Tampereen kaupungin strategia ohjaa yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen täydennysrakentamisella.

Asemakaavoituksen tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset hyvälle asuinympäristölle ja siihen sopeutuvalla täydennysrakentamisella.

Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne.

### 2.2 Suunnittelualue on täydentyvää pientaloaluetta

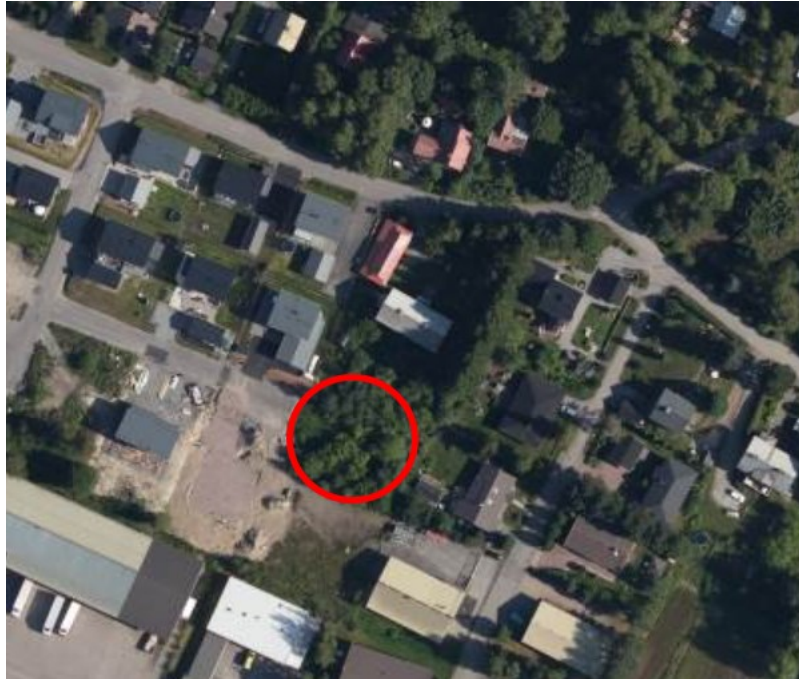
#### 2.2.1 Asemakaava-alue

Asemakaavan muutos koskee Tampereen kaupungin Ristinarkun kaupunginosan korttelin 4940 määräaloja 4940-7-M501 ja 4940-7-M502. Suunnittelualue sijaitsee noin 5,5 km kaakkoon kaupungin keskustasta osoitteessa Yli-Heikkilänkuja 9.

Kaava-alue on yksityisomistuksessa. Määräalojen 4940-7-M501 ja M502 yhteenlaskettu pinta-ala on 714 m<sup>2</sup>. Kaava-alue rajautuu koillisessa, kaakossa ja lounaassa pientalotontteihin sekä luoteessa pientalotonttiin ja Yli-Heikkilänkujaan. Kaava-alueella ei ole rakennuksia

Määräalat on erotettu tontista 4940-7, jolla sijaitsevat entiseen Yli-Heikkilän tilakeskukseen kuuluneet asuinrakennus ja luhtiaitta/piharakennus. Alun perin yksikerroksinen asuinrakennus on rakennettu 1800- ja 1900-lukujen vaihteessa ja se on korotettu kaksikerroksiseksi vuosien 1946 ja 1956 välillä. Piharakennus

on rakennettu todennäköisesti 1900-luvun alussa. Tontti 4940-7 on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.



*Kuva 1. Ilmakuva kaava-alueesta. Kaava-alue ympyröity punaisella. © Blomweb 2021*

### 2.2.2 Lähialue

Suunnittelualue sijoittuu Takahuhdin vanhan kylän alueelle sekä kuuluu palstoittamalla syntyneisiin pientaloalueisiin. Suunnittelualueen lähiympäristö pohjoiseen ja itään on vehreää pientaloaluetta, jonka rakennuskanta on eri vuosikymmeniltä, 1900-luvun alusta 2020-luvulle. Länsi- ja eteläpuolinen alue on rakentunut vasta viime vuosina ja osa tonteista on vielä rakenteilla. Lähialueen rakennukset ovat harjakattoisia sekä kerrosluvultaan 1-2-kerroksisia.

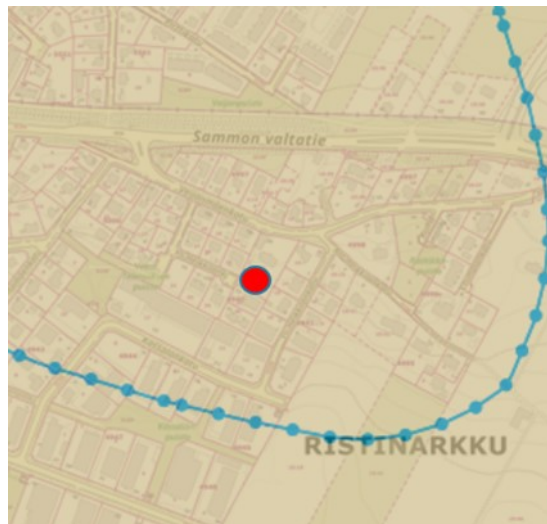
### 2.2.3 Palvelut

Takahuhdin päiväkoti sekä Takahuhdin yhtenäiskoulu, jossa ovat luokat 1-9 sekä esiopetus, sijaitsevat alle kilometrin etäisyydellä. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee Ristinarkuntien ja Sammon valtatie risteyksessä, alle kilometrin päässä. Lähimmät kaupunkiliikenteen bussipysäkit sijaitsevat Sammon valtatie varressa noin kolmensadan metrin kävelyetäisyydellä suunnittelualueen tontista.

### 3 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

#### 3.1 Maakuntakaava

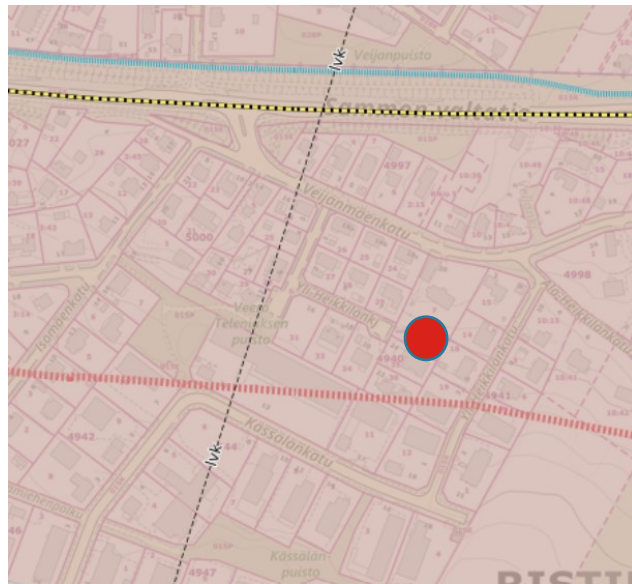
Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019. Maakuntakaavassa 2040 kyseinen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, mikä lisäksi se kuuluu kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeseen ja arkeologisen perinnön ydinalueelle.



*Kuva 2. Ote maakuntakaavasta 2040, kaava-alue on merkitty 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 kuuluu kaavassa merkittyyn kasvun vyöhykkeeseen ja ohjeelliseen liikenneverkon kehittämisen kohdealueeseen. Alue varataan pääosin asumiselle sekä sitä palveleville toiminnoille, mm. 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 huomiota kulttuuriympäristön arvoihin.



Kuva 4. Ote kantakaupungin yleiskaavasta. Kartta 1, yhdyskuntarakenne. Suunnittelualue merkitty punaisella.

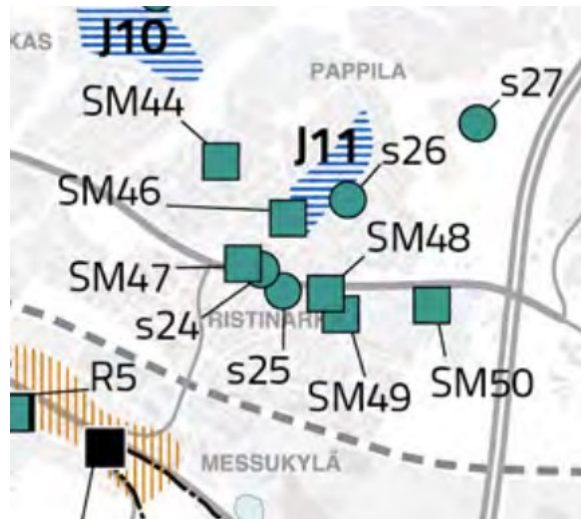
Kaava-alue sijoittuu ohjeellisen ekologisen yhteyden alueelle. Yhteydellä on merkitystä eliölajien liikkumiselle ja luonnon monimuotoisuuden säilymiselle. Tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee huomioida arvokkaat luontokohteet sekä varmistaa, että ekologinen yhteys säilyy mahdollisimman leveänä, puustoisena ja luonnon olosuhteiltaan monipuolisena.



Kuva 5. Ote kantakaupungin yleiskaavasta. Kartta 2, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut. Suunnittelualue rajattu violetilla.



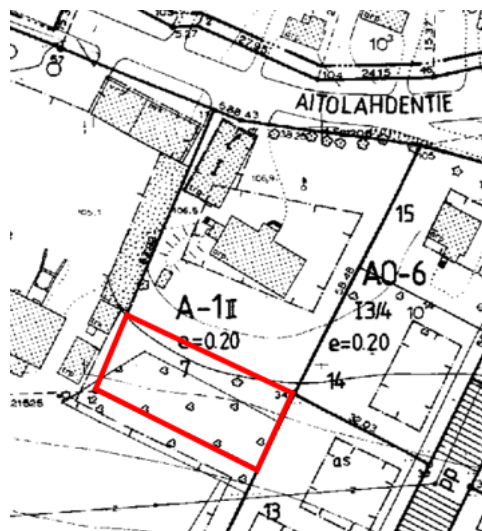
Yleiskaavassa huomioidut kulttuuriympäristöt on osoitettu liitekartassa 3: kulttuuriperintö. Yli-Heikkilänkujan ympäristössä arkeologisen kulttuuriperinnön osuus on huomattava.



Kuva 6. Ote kantakaupungin yleiskaavasta. Kartta 3, kulttuuriperintö.

### 3.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava numero 6009, joka on vahvistettu 2.9.1983. Asemakaavassa kaava-alue on merkitty asuinrakennusten korttelialueeksi. Rakennusoikeus on osoitettu tonttitehokkuudella  $e=0,20$ . Suurin sallittu kerrosluku on kaksi.



Kuva 7. Ote asemakaavasta

### 3.4 Tonttijako ja pohjakartta

Tontin 4940-7 määräaloilla on voimassa 28.11.1984 hyväksytty tonttijako nro 5495. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 15.6.1984.

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

### 3.5 Suunnittelun tueksi tehdyt selvitykset

Suunnittelualueesta on tehty arkeologinen tarkkuusinventointi sekä rakennetun kulttuuriympäristön selvitys.

#### **Veijanmäenkatu arkeologinen tarkkuusinventointi**

Kiinteistön 837-15-4940-7 (Veijanmäenkatu 20) eteläosaan, noin 720 m<sup>2</sup> kokoiselle alueelle, tehdyn arkeologisen tarkkuusinventoinnin yhteydessä ei saatu havaintoja kiinteästä muinaisjäännöksestä. Vanhojen karttojen tarkastelun perusteella paikalla ei ole ollut kiinteää asutusta historiallisella ajalla. Paikalle tehtyjen koekuoppien pintakerroksista (sekoittunut multakerros) todettiin jonkin verran tyyppillisiä modernin ja historiallisen ajan löytöjä, kuten tiilen paloja, astia- ja tasolasia, kattotiilen paloja, rautalevyn tms. kappaleita yms. Sekoittuneiden pintakerrosten alta ei havaittu ihmistoiminnan aiheuttamia jälkiä.

#### **Yli-Heikkilän rakennetun kulttuuriympäristön selvitys**

Selvityksen yhteenvedossa todettiin, että Yli-Heikkilän kohteessa hahmottuu ajallisia kerroksia 1800-luvun loppupuolelta saakka. Historiallisen tielinjan varrelle on siirtynyt Takahuhdin kylän kantatiloja 1800- ja 1900-luvun taitteessa. Ympäristö on rakentunut 1900-luvun jälkipuoliskolla kerrokselliseksi asuinalueeksi, jonka vanhinta rakennetun kulttuuriympäristön kerrostumaa vanhat tilat edustavat. Yli-Heikkilän jäljellä olevalla rakennuskannalla on kulttuurihistoriallista ja maisemallista merkitystä osana Veijanmäenkadun maisemaa ja historiallista Takahuhdin kylää.

Arvokkaiksi kulttuuriympäristökerrostumiksi todettiin

- tiestö ja asutus: Historiallinen tielinja sekä historiallisen Takahuhdin kylän kantatilat
- arkeologinen kulttuuriperintö: Rautakautinen polttokenttäkalmisto
- maisema: Kylämäinen miljöö taajaman ja maaseutumaisen välissä.

## 4 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 20.1.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto (asemakaavakartta, asemakaavaselostus ja havainnekuva) kuulutettiin nähtäville 20.1.-10.2.2022.

#### 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
- Pappilan omakotiyhdistys ry
- Muut ilmoituksensa mukaan

#### 4.1.2 Valmisteluaineistosta esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto olivat nähtävillä 20.1. – 10.2.2022 välisen ajan. Aineistosta saatiin kolme viranomaiskommenttia sekä kaksi mielipidettä.

Ympäristönsuojelu- ja Viheralueet ja hulevedet-yksiköillä ei ollut huomautettavaa.

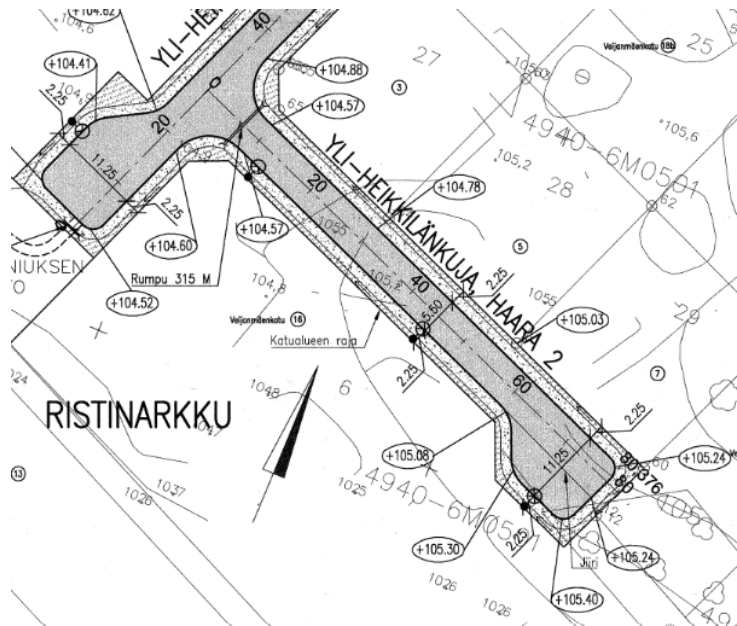
Pirkanmaan maakuntamuseo totesi, että arkeologisen kulttuuriperinnön osalta aikaisemmissa lausunnoissa edellytetty arkeologinen tarkkuusinventointi on toteutettu maakuntamuseon ohjeiden mukaisesti ja raportti on toimitettu maakuntamuseoon. Alueelta ei löydetty kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kohteita. Selvitys on riittävä, eikä maakuntamuseolla ole enää huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Yli-Heikkilän pihapiiristä on laadittu asianmukainen rakennetun ympäristön selvitys. Selvityksen perusteella Yli-Heikkilän arvot kiinnittyvät säilyneeseen rakennuskantaan sekä pihapiirin asemaan osana Veijanmäenkadun varren ajallisesti monikerroksista kulttuuriympäristöä. Kaava-alueen muodostavalla puutarhalla ei ole havaittu olevan sellaisia erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja, jotka olisivat ristiriidassa hankkeen tavoitteiden kanssa. Suunnitellussa uudisrakentamisessa on tärkeää pyrkiä Yli-Heikkilän päärakennukseen sopeutuvaan ratkaisuun. Pirkanmaan maakuntamuseo on tutustunut sille toimitettuun aineistoon ja toteaa, ettei sillä ole hankkeesta kulttuuriympäristön arvojen osalta huomautettavaa. Mikäli hanke etenee kaavaluonnoksessa esitettyjen periaatteiden mukaisesti, kaavaehdotuksesta ei ole välttämätöntä pyytää maakuntamuseon lausuntoa.

##### **Mielipide 1:**

Mielipiteessä tiedusteltiin, miten lumen auraus on ajateltu Yli-Heikkilänkujan loppupään osalta jatkossa, kun uusi ajoneuvoliittymä estää lumien kasaamisen kujan päähän.

*Vastine:*

*Katusuunnitelman mukaan kadun reunoille on varattu 2,25 m leveät viherkaistaleet, jotka osittain toimivat lumitilana. Kadun päähän muodostettava uusi ajoneuvoliittymä vähentää tätä tilaa enintään kuusi metriä, joka on pientalotontin ajoneuvoliittymälle sallittu enimmäisleveys.*



*Kuva 8: Ote Yli-Heikkilänkujan katusuunnitelmasta*

### **Mielipide 2:**

Mielipiteessä otettiin kantaa viherkaistaleiden säilyttämiseen vanhan ja uuden asutuksen erottamiseksi ja luontoympäristön säilyttämiseksi. Asuinalueen viihtyisyyden katsottiin heikentyvän tiivistä rakentamisesta. Asuinrakennuksen enimmäiskerrosluvu tulee laskea yhteen kerrokseen.

*Vastine:*

*Kaavamuutos noudattaa Tampereen kaupungin täydennysrakentamistavoitetta. Yli-Heikkilän tilan puutarha on käynyt tarpeettomaksi ja se on siten katsottu mahdolliseksi muuttaa asumiskäyttöön päättyvän kadun päässä ja pientaloalueen keskellä. Asuinrakennukselle osoitettu enimmäiskerrosluku kaksi ei estä rakentamista yhteen tasoon. Kaksikerroksinen ratkaisu kuitenkin mahdollistaa runsaammin rakentamiselta vapaata pihatilaa, jonka myötä saadaan tontille aikanaan enemmän pientaloalueelle ominaista vehreyttä. Lähialueen rakennusten kerrosluku vaihtelee 1-2 kerroksen välillä, minkä kaava mahdollistaa myös tälle tontille. Tontin pohjoispuolella oleva vanha päärakennus sijaitsee noin kaksi metriä korkeammalla ja on täysin kaksikerroksinen. Tontin eteläpuolella oleva rakennus sijaitsee noin metrin alempana ja on yksikerroksinen. Mikäli uudisrakennus toteutetaan kaksikerroksisena, sijoittuu se edelleen harjakorkeudeltaan rajanaapuriensa puoliväliin ja jää alisteiseksi Yli-*

*Heikkilän vanhalle päärakennukselle. Uudisrakennus sijoittuu vähintään neljä metriä tontin itärajasta. Uudisrakennuksen varjostusvaikutus itäpuolen naapuritonteille, joille aurinko pääsee paistamaan myöhäistä kesäiltä lukuun ottamatta esteettä, on kesäaikaan vähäinen. Syksyllä ja talvella, kun aurinko on matalammalla, varjostusta tulee enemmän.*

Valmisteluvaiheen jälkeen kaavakarttaan lisättiin aluevaraus maanlaiselle johdolle.

#### 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 suunnittelualan tontilla.

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

## 6 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20.1.2022, tark. 28.3.2022
- Asemakaavakartta 20.1.2022, tark. 28.3.2022
- Asemakaavan seurantalomake
- Havainnekuva

### 6.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Veijanmäenkatu arkeologinen tarkkuusinventointi, Heilu Oy 2021
- Yli-Heikkilän rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Heilu Oy 2021