

Niemi, Vetikonkatu 16, pientalotontin jako ja rakennusoikeuden lisäys

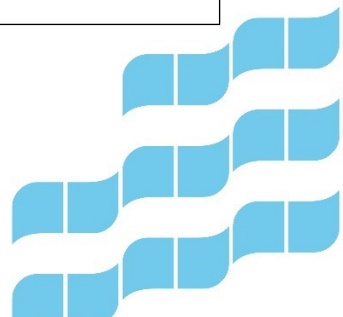
Asemakaavan selostus

04.03.2021, tark. 19.4.2021 ja 15.6.2021



Asemakaava nro **8840**

TRE: 4263/10.02.01/2020



NIEMI, VETIKONKATU 16, PIENTALOTONTIN JAKO JA RAKENNUSOIKEUDEN LISÄYS

ASEMAKAAVA NRO 8840

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 4.3.2021 päivättyä ja 19.4.2021 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8840. Muutoksella tontti 837-260-2628-9 jaetaan kahdeksi tontiksi. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Niemen kaupunginosan korttelin 2628 tonttia nro 9.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Niemen kaupunginosan korttelin 2628 tontit nro 28 ja 29.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, kaavoitusarkkitehti
Timo Silomaa.

Diaarinumero:

TRE: 4263/10.02.01/2020, pvm 6.7.2020

Vireille tulo:

4.3.2021

Kaavan nimi ja tarkoitus

Niemi, Vetikonkatu 16, pientalotontin jako ja rakennusoikeuden lisäys, asemakaavamuutos.
Asemakaava numero 8840.



1 ASEMAKAAVAN KUVAUS

1.1 Rakennusoikeus kasvaa


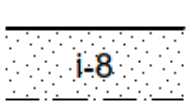

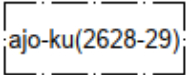
Noin 1628 neliömetrin (jatkossa m²) tontti jaetaan kahteen osaan. Uudet tontit ovat kooltaan n. 809 m² ja n. 818 m². Molemmille tonteille osoitetaan rakennusoikeutta asuinpientalon rakentamista varten 180 kerrosneliometriä (jatkossa k-m²) ja talousrakennusta varten 30 k-m². Suunnittelualueen rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksen johdosta 178 k-m². Uusi tonttitehokkuus e (rakennusoikeus kerrosneliömetreinä jaettuna tontin pinta-alalla) on 0,26.

Nykytila	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
Tontti 2628-9	1 628	210+v32	0,15
Tontit kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
Tontti 2628-28	809	180+at30	0,26
Tontti 2628-29	818	180+at30	0,26

1.2 Puolitoista kerroksisia pientaloja

Tontti osoitetaan asuinpientalojen korttelialueeksi. Rakennukset on sijoitettava tontin pohjoispuolisille rakennusaloille. Asuinrakennusten kadun puoleiset julkisivut saavat olla enintään 5,5 metriä korkeita. Asuinrakennuksessa saa olla enintään kaksi kerrosta, joista ylemmän tulee olla kerrosalaltaan 50 – 70 % ensimmäisen kerroksen kerrosalasta. Katon tulee olla satulakatto, jonka kaltevuus on 26-34 astetta. Tontille rakennettavan uudisrakennuksen julkisivumateriaalien sekä julkisivun rakennustaiteellisen käsittelyn tulee sopeutua ympäröiviin rakennuksiin ja korttelikokonaisuuteen.

	Kaavamerkintä	Kaavamerkinnän selitys
Käyttötarkoitus	AO	Erillispientalojen korttelialue
Tontti	28	Tontin numero.

	Kaavamerkintä	Kaavamerkinnän selitys
Rakennusoikeus	180 + v30	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku ainoastaan maanpäälliseksi autosuoja- ja taloustilaksi varattavan kerrosalan neliömetrimäärän..
Kerroslukku	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Kerrosalamääräys	ulv50%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia asuinrakennuksen ensimmäisen kerroksen alasta on vähintään käytettävä sen yläpuolella olevasta tilasta sellaiseksi tilaksi, joka välittömästi tai myöhemmin voidaan sisustaa kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
Kerrosalamääräys	y70%	Rakennuksen ylimmässä kerroksessa saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän alemman kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Sen yläpuolelle ei saa rakentaa ullakkoa.
Kattokulma	26-34°/sa	Kattokaltevuus. Kattomuotona on käytettävä satulakattoa.
Julkisivun korkeus		Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus metreinä.
Istutettava alue		Istutettava alueen osa, jonka kadun puoleiseen reunaan on istutettava aita vapaasti kasvavista tai leikattavista pensaista.
Pensasaita		Merkintä osoittaa sen osan alueen rajasta, jolle on istutettava pensasaita.
Ajoyhteys		Alueen osa, jolle saadaan rakentaa ajoyhteys ja kuntatekniikka suluissa osoitettuja tontteja varten. Rakentamiskustannuksista ja

	Kaavamerkintä	Kaavamerkinnän selitys
		kunnossapidosta vastaa kunkin tontin omistaja.
Autopaikkojen määrä	2ap/as	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
Rakentamistapa-määräys	ym-7	Tontille rakennettavan uudisrakennuksen julkisivumateriaalien sekä julkisivun rakennustaiteellisen käsittelyn tulee sopeutua ympäröiviin rakennuksiin ja korttelikonaisuuteen.
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.
Yleismääräys		Leikkauksista ja täytöistä syntyvät luiskat tulee maisemoida maakerroksin ja istutuksin.

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 2628-9 tontin haltijoiden toimesta.

2.1 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on tontin jakaminen, rakennusoikeuden lisääminen ja uuden asuinpuutarhan rakentaminen tontille.

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 on vehreää pientaloaluetta

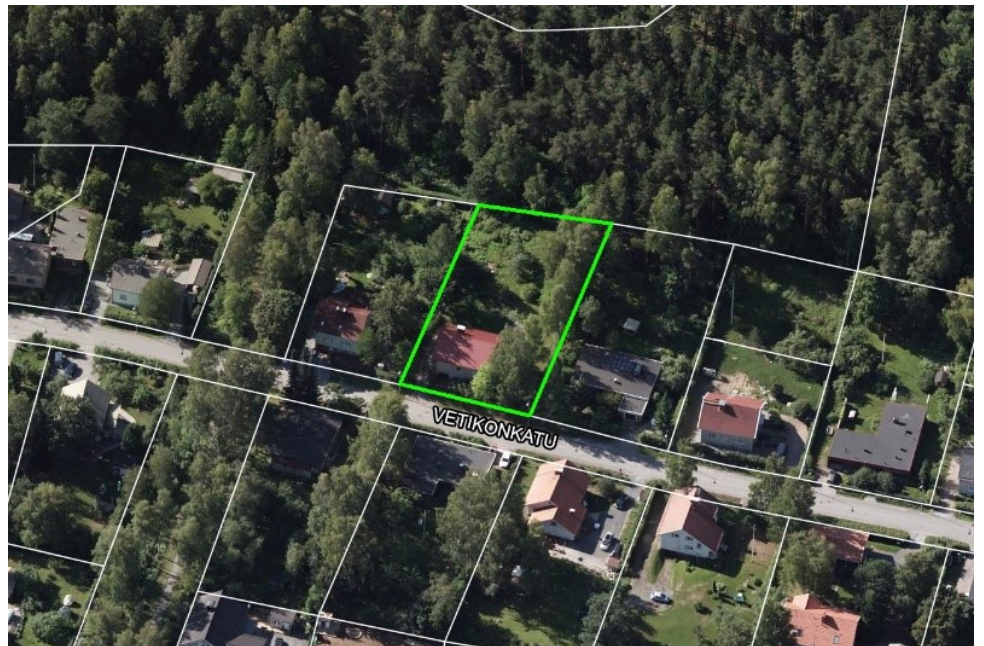
2.2.1 Asemakaava-alue

Asemakaavan muutos koskee Tampereen kaupungin Niemen kaupunginosan korttelin 2628 tonttia 9. Suunnittelualue sijaitsee noin 5 km luoteeseen kaupungin keskustasta osoitteessa Vetikonkatu 16.

Tontti on yksityisomistuksessa. Tontin 2628-9 pinta-ala on 1628 m². Se rajautuu pohjoisessa Vetikonkatuun, etelässä Lehtikuusenpuistoon ja muissa suunnissa pientalotontteihin.

Suunnittelualueen pohjoislaidalla sijaitsee vuonna 1965 rakennusluvan saanut 1½-kerroksinen asuinrakennus, jonka kerrosala on lupakuvien perusteella 125 neliometriä. Tontin rakennusoikeus on 242 k-m², josta asuinrakennuksen osuus on 210 k-m² ja talousrakennuksen 32 k-m². Tonttitehokkuus on e=0,15.

Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.



Kuva 1. Ilmakuva tontille ja sen lähiympäristöön. © Blom 2021; Tampereen kaupunki 2021.

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- ja 1½-kerroksisia pientaloja. Rakennusaika vaihtelee 1950-luvulta tähän päivään.

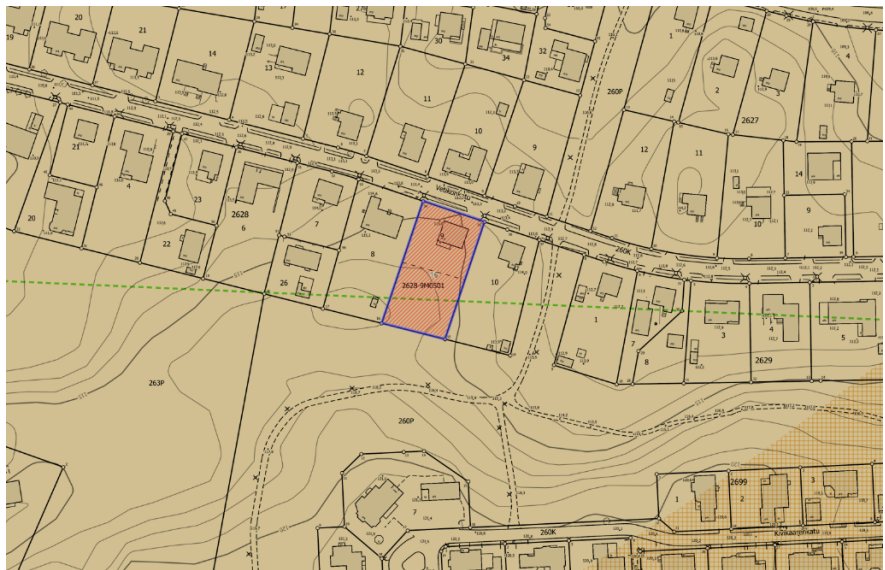
2.2.3 Palvelut

Lähin päiväkodit, Niemenrannan päiväkoti, sijaitsee n. ½ kilometrin etäisyydellä ja alle kilometrin etäisyydellä sijaitsee kolme muuta päiväkotiä. Lielahden koulu, jossa on luokat 1-10 sekä esiopetus, sijaitsee vajaan kilometrin etäisyydellä. Lielahden terveysasema on noin kilometrin etäisyydellä. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee noin kilometrin päässä Lielahdessa, jossa sijaitsee myös hypermarketteja, rauta-, huonekalu, auto, vaatekauppoja, ravintoloita jne. Lähimmät kaupunkiliikenteen bussipysäkki sijaitsee Pohtolankadun varrella noin 350 metrin kävelyetäisyydellä suunnittelualueen tontista. Muita pysäkkejä on noin neljän- ja viidensadan metrin kävelyetäisyydellä.

3 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

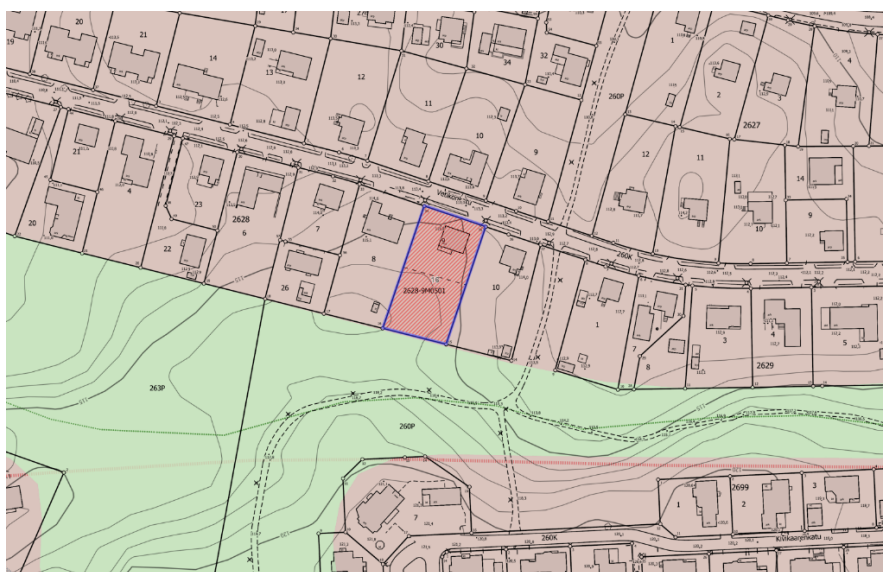
3.1 Maakuntakaava

Maakuntakaavassa kyseinen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Suunnittelualueella on myös merkintä viheryhteys.



Kuva 2. Ote maakuntakaavasta 2040 © Tampereen kaupungin karttapalvelu 2021

3.2 Yleiskaava

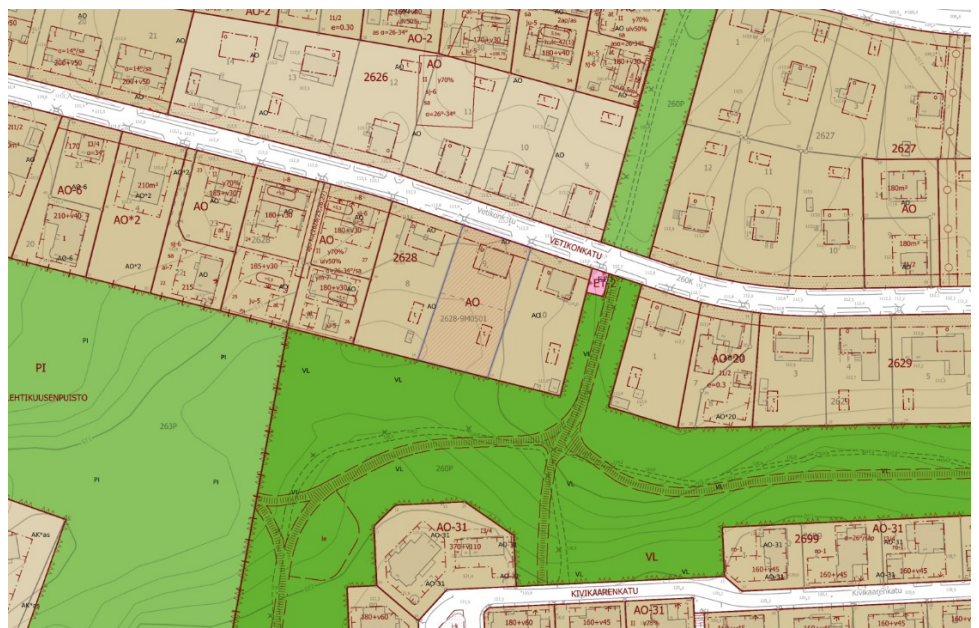


Kuva 3. Ote kantakaupungin yleiskaavasta. Kartta 1 yhdyskuntarakenne ja 2 viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut. © Tampereen kaupungin karttapalvelu 2021

Kantakaupungin yleiskaavassa 2040 kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi. Suunnittelualueen eteläpuoleisessa Lehtikuusenpuistossa on merkintä keskuspuistoverkostosta ja ohjeellisesta viheryhteydestä.

3.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava numero 654, joka on vahvistettu 14.9.1955. Asemakaavassa tontti on merkitty asuin- tai liikerakennuskortteliksi. Tontille on merkitty 140 m² suuruinen rakennusala, jolle saa rakentaa omakotirakennuksen, jonka korkeus saa olla enintään 5,5 metriä ja jonka kattokaltevuuden tulee olla 1:1½. Lisäksi tontille on merkitty 32 m² suuruinen talousrakennuksen rakennusala, jolle saa rakentaa enintään 3,5 metriä korkean talousrakennuksen, jonka kattokaltevuuden tulee olla 1:1½. Tontin kadunpuoleiseen laitaan on merkitty puistomaisesti istutettava tontinosa, etupuutarha.



Kuva 5. Ote ajantasa-asemakaavasta © Tampereen kaupungin karttapalvelu 2021

3.4 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla on voimassa 7.7.1957 suoritettu ja 12.6.1957 hyväksytty tontinmittaus. 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 4.3.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto (asemakaavakartta, asemakaavaselostus ja havainnekuva) kuulutettiin nähtäville 4.3. – 25.3.2021.

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 ELY-keskus
- Niemen omakotiyhdistys ry
- Muut ilmoituksensa mukaan

4.1.2 Valmisteluaineistosta esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Valmisteluaineistosta saatiin kolme viranomaiskommenttia ja kaksi asukasmielipidettä.

Kahdessa saaduista viranomaiskommenteista todetaan, ettei kaavahankkeesta ole huomautettavaa. Ympäristöterveydensuojelu toteaa kommentissaan, että: ”Pientaloalueella ilmanlaatuun vaikuttavat merkittävästi puun pienpolton päästöt, takkojen ja puulämmitteisten kiukaiden savut, jotka sisältävät terveydelle haitallisia pienhiukkasia.” ”Päästöjä ja altistumista voidaan vähentää käyttämällä vähäpäästöisiä tulisijoja, oikeilla lämmitystekniikoilla ja käyttämällä kuivaa polttopuuta. Säilyttämällä polttopuita oikein voidaan vaikuttaa puiden laatuun ja sitä kautta päästöihin. Pientaloalueen rakentamisen tiivistäminen voi lisätä pienhiukkaspäästöjä ja savuhaittavalituksia. Talot ovat lähempänä toisiaan, eikä polttopuiden asialliseen säilyttämiseen välttämättä varauduta pienemmillä tonteille. Savuhaittojen välttämiseksi on tärkeää huolehtia siitä, että mikäli uudisrakennuskohteisiin rakennetaan puulämmitteisiä tulisijoja, kiinteistöllä tulisi olla asianmukaiset tilat kuivien polttopuiden säilytystä varten. Terveysturvaviranomaisella ei ole huomautettavaa tontin jakamisesta ja rakennusoikeuden lisäämisestä. Terveysturvaviranomainen suosittelee asianmukaisen puuvaraston rakentamista kiinteistöille, joissa on puulämmitteinen tulisija tai kattila.”

Kaupungin vastine:

Kaava-alueen molemmille tonteille on osoitettu riittävästi rakennusoikeutta, että mahdollisesti tarvittava puuvarasto voidaan rakentaa. Mikäli puuvarasto toteutetaan kevytrakenteisena hyvin tuulettavana katoksena, katos voidaan rakentaa kaavan rakennusalan ulkopuolelle rakennusoikeuden estämättä.

Asukasmielipiteet, joista toinen saatiin suullisesti puhelimesta, saatiin kaavahankkeen naapuritonteilta.

Lännenpuoleinen, Vetikonkatu 14, naapuri toivoi, ettei uuden rakennuspaikan ajoyhteyttä rakennettaisi rakennuspaikan lännenpuoleiselle rajalle. Vetikonkatu 14 tontin länsipuolelle tontin rajalle on jo aikaisemmin tehty ajoväylä, kun Vetikonkatu 12 tontti on jaettu. Jos nyt tämän hankkeen yhteydessä Vetikonkatu 16 ajoyhteys tulisi 14:n itäpuoleiselle rajalle, tontin molemmilla rajoilla olisi ajoväylä, joka heikentäisi merkittävästi tontin viihtyisyyttä.

Idänpuoleinen, Vetikonkatu 18, toivoi, ettei uuden rakennuspaikan ajoyhteyttä rakennettaisi rakennuspaikan idänpuoleiselle rajalle. Vetikonkatu 18 maanpinta on yli metrin alempana kuin 16:n tontti ja tasoero tapahtuu jyrkästi tonttien rajan tuntumassa. Mielipiteen jättäjä on huolissaan uuden ajoyhteyden pengerryksestä sekä siitä, että ajoyhteys tulee näkymään voimakkaasti Vetikonkatu 18 pihalle.

Kaupungin vastine:

Uudelle tontille tarvitaan ajoyhteys. Kaupunki on samaa mieltä Vetikonkatu 14 mielipiteen kanssa siitä, että olisi kohtuutonta, että tontin kahden rajan tuntumassa olisi ajoväylä johtuen tontinjakokaavoista. Ajoyhteys on siis sijoitettava Vetikonkatu 16 itärajan tuntumaan. Kaavaan on lisätty määräys itärajalle istutettavista pensaista ja ajoväylän pengerryksen maisemoinnista.

4.2 Asemakaavaehdotus

Ehdotus uudeksi asemakaavaksi esitellään yhdyskuntalautakunnalle, joka päättää sen asettamisesta nähtäville. Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 29.4. – 14.5.2021. Kaavaehdotuksesta ei saatu muistutuksia eikä viranomaislausuntoja.

4.3 Asemakaavan hyväksyminen

Kaavaehdotuksen oltua nähtävillä kaavaehdotukseen ei ole tehty muutoksia. Asemakaava hyväksytään yhdyskuntalautakunnassa sen oltua nähtävillä. Hyväksymisen jälkeen päätökseen voi hakea muutosta.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavasta on tehty havainnepiirros ja havainnollistavia 3D-mallinnuskuvia, joissa 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 4.3.2021
- Asemakaavakartta 4.3.2021, tark. 19.4.2021
- Asemakaavan seurantalomake
- Havainnekuvia