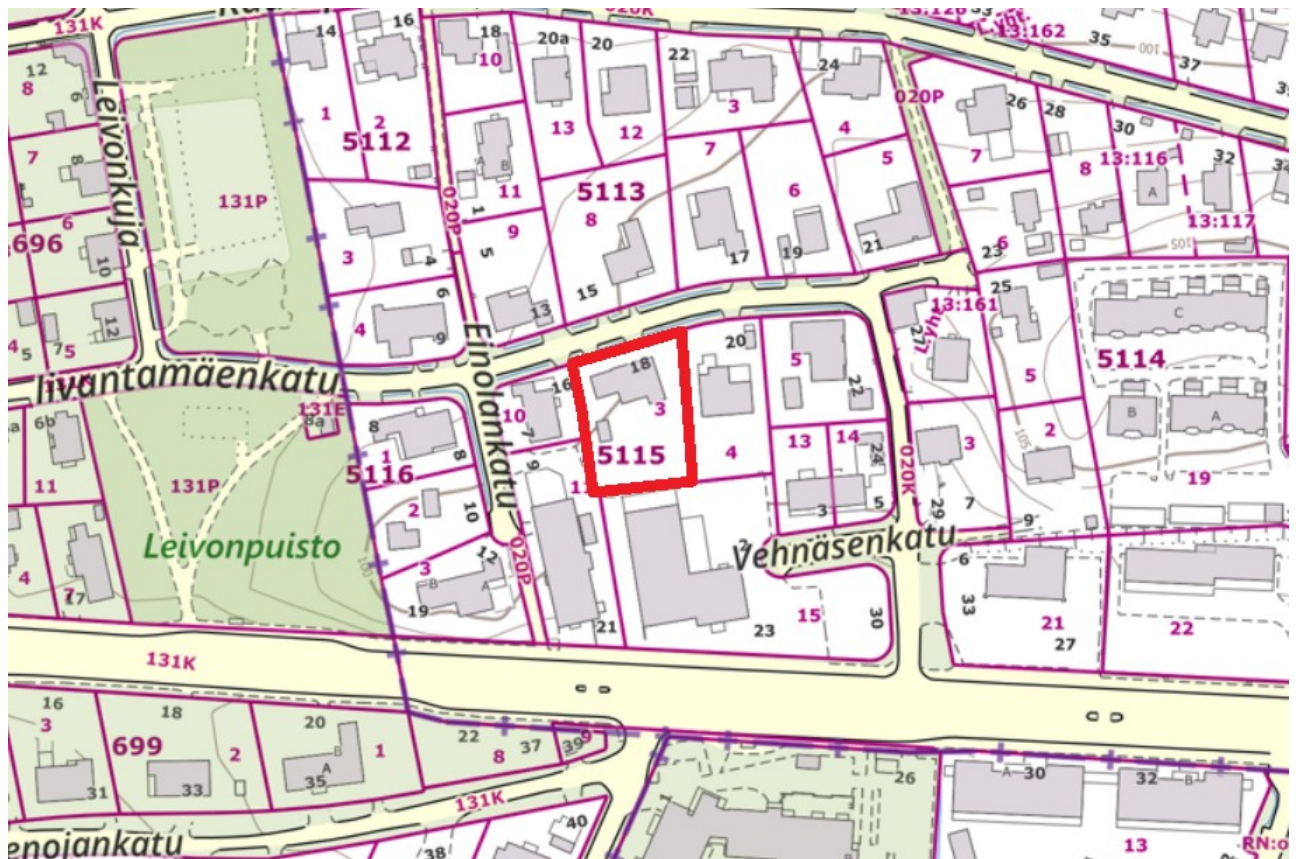


Messukylä, Iivantamäenkatu 18, rakennusoikeuden lisääminen, asemakaava nro 8871

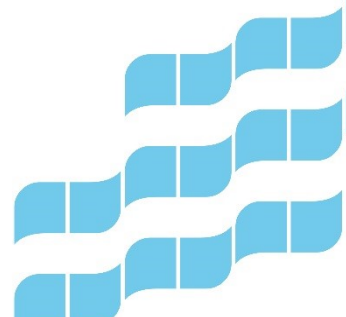
Asemakaavan selostus

16.09.2021, tark. 22.11.2021, täyd. 17.1.2022



Asemakaava nro 8871

TRE: 1798/10.02.01/2021



Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 16.09.2021 päivättyä ja 22.11.2021 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8871. Muutoksella tontin 5115-3 rakennusoikeutta lisätään. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Messukylän kaupunginosan korttelin 5115 tonttia nro 3.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Messukylän kaupunginosan korttelin 5115 tontti nro 3.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus,
suunnittelija Elina von Lerber

Diaarinumero:

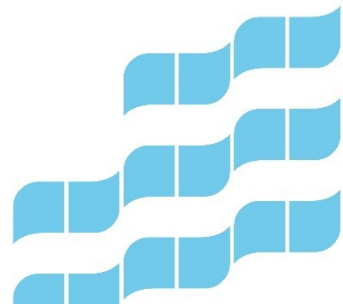
TRE: 1798/10.02.01/2021, pvm 08.03.2021

Vireille tulo:

16.09.2021

Kaavan nimi ja tarkoitus

Messukylä, livantamäenkatu 18, rakennusoikeuden lisääminen. Asemakaava numero 8871.



1 ASEMAKAAVAN KUVAUS

1.1 Rakennusoikeus kasvaa

Tontille osoitetaan rakennusoikeutta kahden kytketyn pientalon rakentamista varten 350 kerrosneliömetriä. Tontin rakennusoikeus kasvaa 156 k-m². Uusi tonttitehokkuus e=0,29.

Nykytila	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
Tontti 5115-3	1 227	194	0,16

Tontit kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
Tontti 5115-3	1 227	350	0,29

1.2 Kaavamerkinntät

Tontti osoitetaan asuinpientalojen korttelialueeksi.

Suunnittelualueen länsirajalla kasvaa haapa, jolle on kaavassa esitetty säilyttämistä. Ehdotus puun säilyttämisestä nousee sekä kaupunkikuvallisista, että ekologisista syistä. Suomen luonnonsuojeluliiton (<https://www.sll.fi/keski-suomi/luonto-ja-ymparisto/lajinsuojelu/haapa/> *luettu 24.8.2021*) mukaan haapa edistää luonnon monimuotoisuutta laajalla seuralaiseliöstöllään. Esimerkiksi haavasta riippuvaisia lajeja on yli 100, ja puolisensataa uhanalaista eliötä hyödyntävät tätä puulajia. Kyseisellä puulla on tärkeä tehtävä myös kaupunkikuvassa. Messukylän asuinalueella on paljon täysikasvuisia puita. Haapa kohoaa asuinrakennuksen takaa ja näkyy tielle. Jo paikallaoleva puu sitoo uuden rakentamisen paremmin osaksi vakiintunutta ympäristöä.

	Kaavamerkintä	Kaavamerkinnän selitys
Käyttötarkoitus	AP	Asuinpientalojen korttelialue
Tontti	3	Tontin numero

	Kaavamerkintä	Kaavamerkinnän selitys
Rakennusoikeus	350	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä
Kerrosluku	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Kerrosluku	y75%	Rakennuksen ylimmässä kerroksessa saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän alemman kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Sen yläpuolelle ei saa rakentaa ullakkoa.
Kattokulma	$\alpha=27-34^\circ$	Kattokaltevuus
Rakennusala		Rakennuksen harjasuuntaa osoittava viiva.
Istutukset		Alueen osa, joka on rakennettava ja istutettava viihtyisäksi ulko-oleskelualueeksi.
Istutukset		Istutettava puurivi tai pensasaita.
Istutukset	S-O	Säilytettävä puu
Autopaikkojen määrä	2ap/as	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
Pohjavesi	pv-1	Vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon pohjaveden suojelu.
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

	Kaavamerkintä	Kaavamerkinnän selitys
		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 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 on tiedossa säilytettävä luontokohde. Tontin länsirajalla kasvaa haapa, jota esitetään säilytettäväksi asemakaavalla.

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 06.03.2021 tontin haltijoiden toimesta.

2.1 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on rakennusoikeuden lisääminen ja kahden kytketyn pientalon rakentaminen tontille. Ratkaisu edellyttää nykyisen asuinrakennuksen korvaamista.

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

Asemakaavan muutos koskee Tampereen kaupungin Messukylän kaupunginosan korttelin 5115 tonttia 3. Suunnittelualue sijaitsee noin 4 km kaakkoon kaupungin keskustasta osoitteessa livantamäenkatu 18. Se rajautuu pohjoisessa livantamäenkatuun, lännessä ja idässä pientalotontteihin. Etelän puoleisella tontilla on vireillä asemakaavamuutos; siihen on suunnitteilla asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Tontin länsirajalla sijaitsee haapa, jota esitetään säilytettäväksi kaupunkikuvallisista syistä.

Tontti on yksityisomistuksessa. Tontin 5115-3 kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala on 1 227 m². Pohjoispäädyssä sijaitsee vuonna 1977 valmistunut tiilipintainen 1-kerroksinen asuinrakennus, jonka kerrosala on 135 neliömetriä sekä pieni talousrakennus. Tontin rakennusoikeus on 194 k-m². Tonttitehokkuus e=0,16.

Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.

Suunnittelualueen läheisyydessä on eri-ikäisiä 1- ja 1,5-kerroksisia pientaloja. Valtaosa ympäröivistä taloista ovat 1970 - 1980 -luvun rakennuksia, sekä muutama 2000-luvun alun rakennus. livantamäenkadun päästä löytyy myös kaksi 50-luvun omakotitaloa. Suunnittelualueen eteläpuolella Messukylänkadun varrella on kaksi liikerakennusta. Alueella on tällä hetkellä vireillä asemakaavan muutos.



Kuva 1. Näkymä tontille. © Tampereen kaupunki 2021

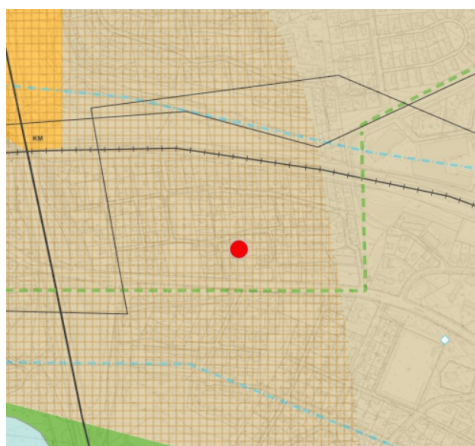
Messukylänkadun varteen rakentuu uusi päiväkotikiinteistö noin puolen kilometrin päähän, Messukylän alakoulu on alle kilometrin etäisyydellä alueesta.

Lähimmät päivittäistavara- ja elintarvikkeiden myymälät sijaitsevat Jankassa ja Kalevassa, joihin on matkaa noin 1-2 km. Lähimmät kaupunkiliikenteen bussipysäkit sijaitsevat Messukyläntien ja -kadun varrella noin kahdensadan metrin kävelyetäisyydellä 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 alueelle, joka on tiivistä joukkoliikennevyöhykettä. Suunnittelualue sijaitsee kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeellä ja tärkeällä vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella.

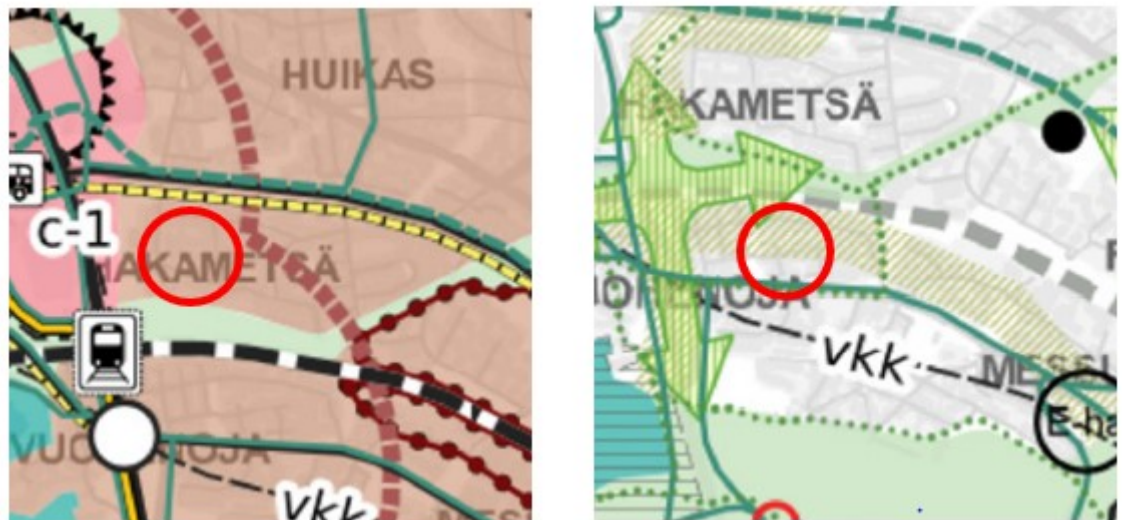


Kuva 2. Ote maakuntakaavasta 2040.

3.2 Yleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisesta Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja valtuuston hyväksymästä vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017-2021. Yleiskaavassa alue on merkitty asumisen alueeksi, ja se kuuluu kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeelle.

Pohjoisessa suunnittelualueelta kulkee ohjeellinen ekologinen yhteys. Yhteydellä on merkitystä eliölajien liikkumiselle ja luonnon monimuotoisuuden säilymiselle. Ekologisen yhteyden jatkuvuus ja kytkeytyminen keskuspuistoverkostoon tulee turvata. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muut näihin verrattavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia kuten MRL128 §:ssä on säädetty.



Kuva 3. Otteet Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – vk 2017-2021. Kartta 1, yhdyskuntarakenne (vasemmalla) ja kartta 2, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut.

Alue kuuluu Viinikanojan valuma-alueeseen sekä Aakkulanharjun pohjavesialueeseen. Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava ja toteutettava niin, etteivät ne heikennä pohjaveden laatua tai vähennä pohjaveden antoisuutta. Alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, joista voi aiheutua pohjaveden pilaantumisvaaraa. Pohjaveden muodostumisen turvaamiseksi puhtaat hulevedet on imeytettävä maaperään ja suosittava läpäiseviä pintoja. Hulevedet on johdettava pois pohjavesialueille sijoituvilta liikennealueilta.

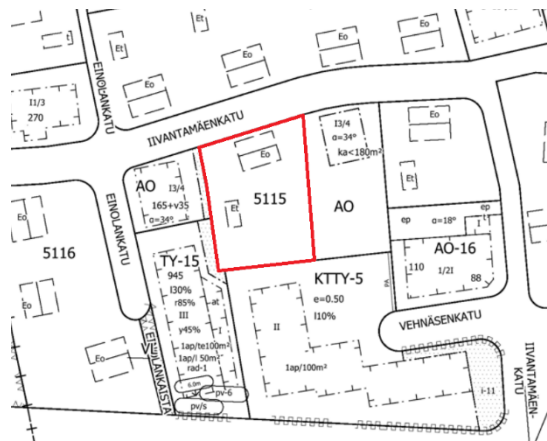


Kuva 4. Otteet Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – vk 2017-2021. Kartta 3, kulttuuriperintö (vasemmalla) ja kartta 4, kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto.

3.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava numero 712, joka on vahvistettu 05.04.1956. Asemakaavassa tontti on merkitty asuntokortteliksi. Tontille on merkitty enintään 194 k-m² rakennusala. Tontille rakennetaan ohjeluontoisen rakennusalan mukaan ja asuinrakennuksella saa olla enintään puolitoista kerrosta. Rästäskorkeus saa olla enintään 5 metriä ja kattokaltevuuden on oltava 1:1 ½. Asuinrakennuksen etäisyys naapuritontin rajasta on oltava vähintään 6 metriä ja kadusta vähintään 2 metriä.

Lisäksi tontille saa rakentaa ohjeluontoiselle rakennusosalalle talousrakennuksen, jonka räystäskorkeus on oltava enintään 4 metriä ja kattokaltevuuden 1:11/2. Talousrakennuksen etäisyys raapuritonteista on oltava 5 metriä. Etäisyyden asuin- ja talousrakennuksen välillä on oltava vähintään 8 metriä, paitsi kulmittain, jolloin etäisyys voi olla 6 metriä.



Kuva 5. Ajantasa-asemakaava.

3.4 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla on voimassa 04.04.1957 hyväksytty tonttijako nro 1449. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 24.1.1958.

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

4 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 16.09.2021, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 16.09. – 7.10.2021 välisen ajan.

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
- Messukylän omakotiyhdistys ry
- Muut ilmoituksensa mukaan

4.1.2 Valmisteluaineistosta esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto olivat nähtävillä 16.8.-7.10.2021 välisen ajan. Aineistosta saatiin kuusi kommenttia (Ympäristönsuojelu, Viheralueet ja hulevedet-yksikkö, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan ELY-keskus, Terveystieteiden tutkimuskeskus ja Kiinteistötoimi) ja yksi mielipide.

Terveystieteiden tutkimuskeskus kommentoi, että rakennuksen purkamisen yhteydessä tulee varmistua, ettei purettavasta rakennuksesta leviä jyrssiä lähialueeseen. Purettavasta materiaalista tulee varmistua, sisältääkö se mahdollisia haitta-aineita ja hävittää jätteet asianmukaisesti.

Kaavoittaja: Merkitään tiedoksi.

Ympäristönsuojelu kommentoi, että suunnittelualue sijoittuu kokonaan pohjavesialueelle sekä lisäksi osin yleiskaavan ohjeellisen ekologisen yhteyden alueelle.

Yleiskaavan ohjeellisen ekologisen yhteyden merkinnän ja pohjavesialueen vuoksi tulee suunnitelmassa osoittaa tavanomaista enemmän viheralaa, joka mieluiten muodostetaan puustoisena. Alueen laajempi viherala turvaa myös puhtaamman pohjaveden muodostumista.

Kaavoittajan vastine: Kaavassa käytetyn i-16-merkinnän katsotaan olevan riittävä; se kattaa lähes koko piha-alueen. Iivantamäenkadun varteen on istutettava puurivi tai pensasaita.

Mielipiteessä todettiin täydennysrakentamisen pientalomaisena ratkaisuna soveltuvan alueen ympäristöön, ja kaavaratkaisun periaatteita pidettiin kannatettavina. Rakennuksen sovittamiseksi ympäristöön on tarpeen antaa asemakaavassa myös kattokaltevuutta tai harjan enimmäiskorkeutta sekä julkisivumateriaaleja/väriä koskevia määräyksiä.

Kaavoittajan vastine: Lähiympäristössä on varsin erilaisia julkisivumateriaaleja ja -väriä, joten määräystä ei tässä katsota tarpeelliseksi. Kaavaan on lisätty merkintä kattokulmasta.

Valmisteluvaiheen jälkeen kiinteistön pinta-ala on tarkistettu geometrian mukaisena kiinteistörekisteriin. Asemakaavaa on tarkistettu kerroslukumerkinnän osalta ja kaavaan on lisätty pv-1-merkintä sekä kattokulma. Valmisteluvaiheen nuoli-merkintä on poistettu, joka osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. Rakennusala on tarkistettu.

4.2 Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotus oli yleisesti nähtävillä 2.-16.12.2021 välisen ajan. Aineistosta saatiin yksi muistutus. Kaavaselostuksessa on lähtötietoja koskevia asiavirheitä, jotka on korjattu selostukseen.

Muistutus ei aiheuta muutoksia kaavakarttaan.

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.

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

6 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavakartta 16.09.2021, tark. 22.11.2021
- Havainnekuva 16.09.2021, tark. 22.11.2021
- Asemakaavan seurantalomake