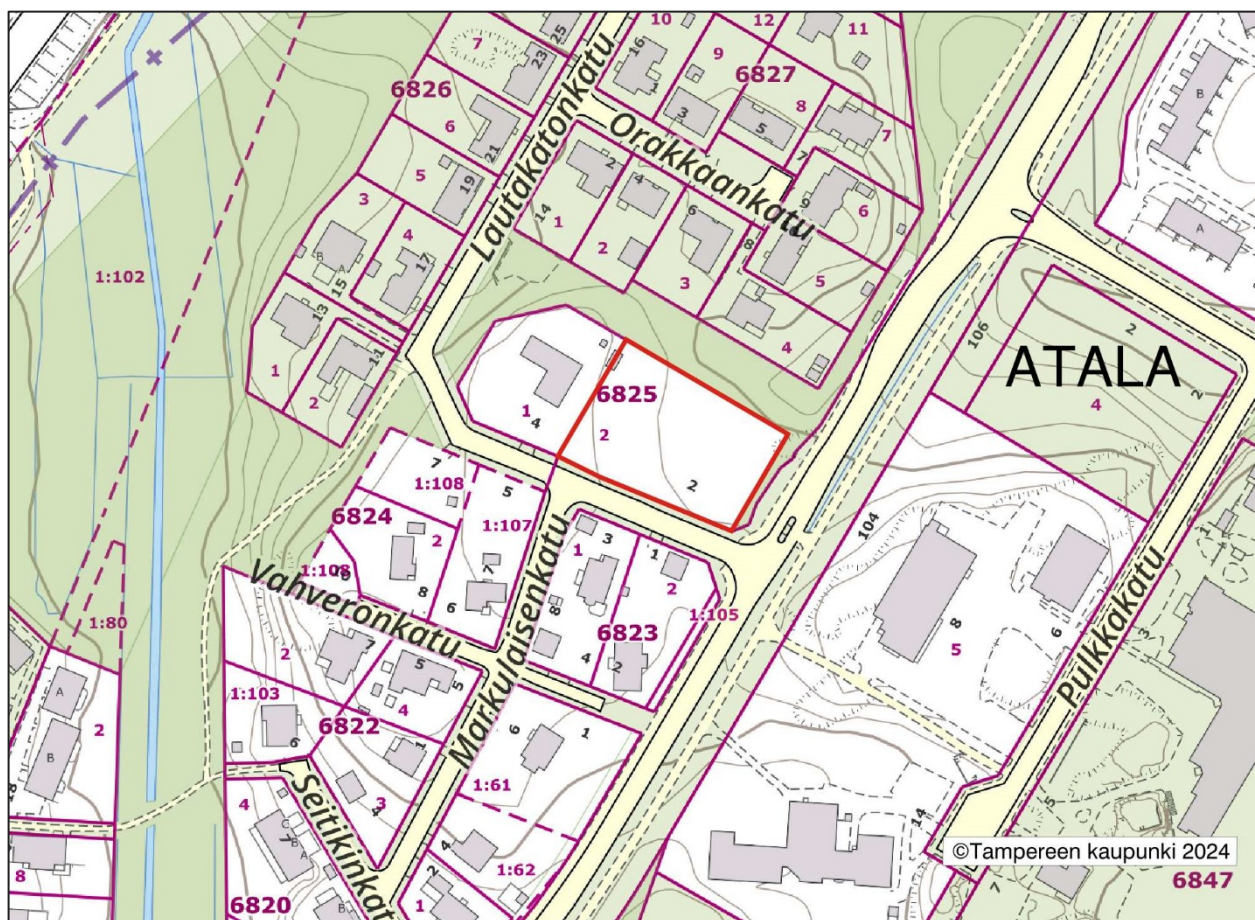


Atalan Lautakatonkatu 2, tontin jakaminen ja rakennusoikeuden lisääminen, asemakaava nro 9006

Asemakaavan selostus

5.9.2024, täydennetty 14.10.2024



Atala, Lautakatonkatu 2, tontin jakaminen

ASEMAKAAVA NRO 9006

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 5.9.2024 päivättyä asemakaavakarttaa nro 9006. Muutoksella tontti 6825–2 jaetaan ja sen rakennusoikeutta lisätään. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Atalan kaupunginosan korttelin 6825 tonttia nro 2.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Atalan kaupunginosan korttelin 6825 tontit nro 3, 4 ja 5.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, toimistoarkkitehti
Marjukka Huotari

Diaarinumero:

TRE: 2365/10.02.01/2024

Vireille tulo:

5.9.2024

Kaavan nimi ja tarkoitus

Atala, Lautakatonkatu 2, tontin jakaminen ja rakennusoikeuden lisääminen,
asemakaavamuutos. Asemakaava numero 9006.



1 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 29.4.2024.

1.1 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 sopeutuvalle täydennysrakentamiselle.

Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne.

1.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.2.1 Asemakaava-alue

Asemakaavan muutos koskee Tampereen kaupungin Atalan kaupunginosan korttelin 6825 tonttia 2. Suunnittelualue sijaitsee noin 9 km itään kaupungin keskustasta osoitteessa Lautakatonkatu 2.

Tontti on Aitolahdentien ja Lautakatonkadun risteyksessä. Koillispuoleltaan se rajautuu puistokaistaleeseen, missä kasvaa korkeita puita.

Tontti on pinta-alaltaan 2 389 m², ja se on yksityisomistuksessa. Tontti on rakentamaton, sieltä on purettu kaksi rakennusta.

Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.



Kuva 1. Näkymä Lautakatonkadulta. Muutostontti vasemmalla.

© Tampereen kaupunki 2024



Kuva 2. Tontti on rakentamaton. © Tampereen kaupunki 2024



Kuva 3. Lähialueen rakennuskantaa © Tampereen kaupunki 2024

1.2.2 Lähialue

Suunnittelualue ja sen ympäristö on vehreää ja puustoista aluetta. Lähialueen tonttitehokkuudet vaihtelevat välillä 0,2–0,3. Alueen rakennuskanta koostuu erikokoisista matalista pientaloista. Lautakatonkadun päässä on yhtenäinen 1980-luvulla rakentunut pientalokokonaisuus. Korkeat puut rajaavat aluetta puiston ja Aitolahdentien puolelta, muuten tontti on rakentamaton.

Aitolahdentien toisella puolella sijaitsee Atalan liikekeskus ja alakoulu sekä päiväkotiki. Koilliskeskukseen on matkaa noin 2 km.



Kuva 4. Ilmakuva suunnittelualueesta vuodelta 2022. Tontti on tällä hetkellä rakentamaton.

1.3 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

1.4 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.



Kuva 4. Ote maakuntakaavasta 2040

1.5 Yleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisista Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja valtuuston hyväksymästä Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017–2021. Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi.

Pääkokojakaduksi merkityllä Aitolahdentiellä kulkee pyöräliikenteen seudullinen pääreitistö.

Suunnittelualueesta itään päin Ruitunpuistossa on merkitty ohjeellinen ekologinen yhteys. Eteläpuolella on ohjeellinen virkistysyhteys Atalan suuntaan.

Alue on Näsijärven valuma-aluetta sekä melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-aluetta.



Kuva 5. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Vasemmalla kartta 1, yhdyskuntarakenne. Oikealla kartta 2, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut



Kuva 6. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kartta 4, kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto

1.6 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 13.3.1980 vahvistettu asemakaava numero 5333. Asemakaavassa tontti on merkitty omakotirakennusten korttelialueeksi, jolle saadaan rakentaa autosäilytys- ja huoltotilaa kuitenkin enintään 30 % kerrosalan määrästä (AOT-30). Kerroslukuna on I, ja tonttitehokkuus $e = 0,20$.



Kuva 7. Ajantasa-asemakaava nro 5333.

1.7 Suunnittelun tueksi tehdyt selvitykset

Meluseelvitys, Sitowise Oy 8/2024

Raportissa on selvitetty melun ohjearvojen toteutumista suunnitelluissa asuinrakennuksissa ja oleskeluun tarkoitetuilla ulkoalueilla.

Melulähteinä on huomioitu alueen tie- ja katuliikenne. Liikennemäärissä on käytetty oletuksena, että 90 % liikenteestä sijoittuu päiväajalle.

Ulko-oleskeluun ja leikkiin on mahdollista osoittaa melutason ohjearvot alittavaa piha-aluetta jokaisella kiinteistölle suunnitelluista kolmesta asuintontista. Päivä- ja yöajan ohjearvot alittuvat ilman meluntorjuntaa suhteellisen laajoilla alueilla. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa tontille siten, että niillä alittuvat melun päivä- ja yöajan ohjearvot.

Erilliselle kaavamääräykselle julkisivun ääneneristävyydestä ei ole tarvetta. Oleskeluparvekkeet, joihin kohdistuu yli 52 dB päivämelu (julkisivuun kohdistuva melutaso ilman heijastusta) tulee suojata parvekelasituksen avulla. Parvekkeilla, joihin kohdistuva päiväaikainen melutaso on välillä 52–64 dB tai yöaikainen melutaso on välillä 47–59 dB, meluntorjunta on mahdollista toteuttaa tavanomaisella parvekelasituksella.

Asuntojen mahdolliset terassit tulee sijoittaa päiväajan ohjearvon 55 dB alittaville alueille tai tarvittaessa suunnitella terasseille riittävä meluntorjunta, jotta niillä alitetaan ulko-oleskelualueiden ohjearvot. Mahdollisten terassien melutilannetta tulee tutkia tarkemmin rakennuslupavaiheessa, kun niiden sijainti ja toteutustapa on tarkentunut.

1.8 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla on voimassa 19.1.1981 hyväksytty tonttijako nro 5113. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 27.2.1981.

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu vuonna 2024.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Asemakaavan rakenne

Tonteille osoitetaan rakennusoikeutta asuinpienalojen rakentamista varten 605 kerrosneliometriä (jatkoissa k-m²). Tontin rakennusoikeus kasvaa 127 k-m².

Uusi tonttitehokkuus e alueella (rakennusoikeus kerrosneliömetreinä jaettuna tontin pinta-alalla) on 0,25.

Nykytila	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
6825-2	2 389	478	0,20

Kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
6825-3	844	180 + 35	0,25
6825-4	800	170 + 35	0,26
6825-5	745	150 + 35	0,25

2.2 Kaavamerkinntät ja -määräykset

Kaavamerkinntät ja -määräykset ovat liitteenä olevassa asemakaavakartassa.

2.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutukset on arvioitu maan käyttö- ja rakennusasetuksen 1§ mukaisesti.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavalla mahdollistetaan kolmen pientalon rakentaminen tontille, mikä lisää paikallisesti pientaloalueen tiiviyyttä. Muutos on vähäinen, eikä muuta alueen luonnetta tai kulttuurihistoriallista arvoa.

Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Asemakaavalle ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan tai ilmastoon. Alueella ei ole tarvetta tehdä kalliolouhintaa tai laajoja, merkittävästi nykyisten rakennusten perustuksia syvemmälle meneviä maansiirtotöitä.

Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Rakentaminen kohdistuu avoimelle alueelle, joten alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja.

Kaavamuutoksella on positiivisia vaikutuksia, kun tonteille tulee vehreyttä.

Pihasuunnittelussa voidaan vaikuttaa luonnon monimuotoisuuteen, mm. suosimalla kasvilajeja ja istutuskokonaisuuksia, jotka houkuttelevat pölyttäjiä ja tukevat luonnon monimuotoisuutta kaupunkiympäristössä.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Asemakaavan toteuttaminen ei muuta alueen yhdyskuntarakennetta. Alue tiivistyy uusilla erillispientaloilla. Liikenneturvallisuus ei heikenny liikenteen lisääntyessä malitillisesti.

Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaupunkikuva täydentyy kolmen uuden tontin rakentumisen myötä, ja alue saa siten huolitellumman ilmeen.

Vaikutukset kauko- ja lähimaisemaan ovat positiiviset, kun alue rakentuu.

Haitallisia vaikutuksia voidaan vähentää hyvällä suunnittelulla, suunnitelmien havainnollistamisella sekä rakennusvalvonnan ohjauksella.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Yksittäisten tonttien asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

3 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 5.9.2024, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 5.9.-26.9.2024 välisen ajan.

3.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset

Tieto asemakaavamuutoksen vireille kuuluttamisesta ja valmisteluaineisto saatettiin tiedoksi osallisille.

- Kaavamuutoksen hakijat
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähivaikutusalue)
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Pirkanmaan ELY-keskus

- Atalan seudun omakotiyhdistys ry
- Muut ilmoituksensa mukaan

3.2 Vireilletulo- ja valmisteluvaihe

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 5.9.-26.9.2024 välisen ajan. Aineistosta saatiin 4 kommenttia (Viheralueet ja hulevedet-yksikkö, Terveysterveystietokeskus, Ympäristönsuojelu ja Pirkanmaan maakuntamuseo).

Terveysterveystietokeskus:

Savun leviäminen tulisi ottaa huomioon uusien asuntojen raittiin ilmanoton suunnittelussa.

Lähtökohtana asumisen osoittamisessa uudisrakentamisessa tulee olla, että millään julkisivuilla ei ylitä päiväajan ohjearvo 55 dB. Tässä tapauksessa päiväajan ohjearvon 55 dB ylittyminen on todennäköistä ainakin lähimmäksi Aitolahdentietä suunnitellulla tontilla, mikäli tiesuunnitelma ei vt 9:llä toteudu.

Meluselvityksessä on mainittu, että ”Mikäli asemakaavassa halutaan varautua tilanteeseen, jossa Tasanteen eritasoliittymää ei toteuteta, on tontin Aitolahdentien puoleiselle tontille hyvä varata tila kiinteistökohtaiseen meluesteen toteuttamiselle.” Terveysterveystietokeskus puoltaa tätä mainintaa.

Vastine asemakaavoitus:

Raittiin ilmanotto ratkaistaan rakennuslupavaiheessa.

Tampereen kaupungin melulinjausten (YLA 27.8.2019) mukaan rakennuspaikka ei sovellu asumiseen, jos rakennuksen ulkoseinään kohdistuva päiväajan keskiäänitaso (LAeq klo 7–22) ylittää arvon 70 dB.

Olettamus on, että VT9:n suunnitelma tulee toteutumaan. Asemakaavassa on lisäksi määräyksenä, että rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että asuintiloille, parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot alittuvat.

3.3 Asemakaavaehdotus

Ehdotus uudeksi asemakaavaksi esitellään yhdyskuntalautakunnalle, joka päättää sen asettamisesta nähtäville.

3.4 Asemakaavan hyväksyminen

Asemakaava hyväksytään yhdyskuntalautakunnassa sen oltua nähtävillä.

Hyväksymisen jälkeen päätökseen voi hakea muutosta.

4 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.

5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavakartta 5.9.2024
- Havainnekuva 5.9.2024
- Asemakaavan seurantalomake

5.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Meluselvitys, Sitowise Oy 2024