

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 325

Asemakaavaehdotuksen asettaminen nähtäville: Ristinarkku, Veijanmäenkatu 29, tontin jakaminen, asemakaava nro 8998

TRE:381/10.02.01/2024

Valmistelija / lisätiedot:
Karppinen Elina

Valmistelijan yhteystiedot

Toimistoarkkitehti Marjukka Huotari, puh. 040 806 3284, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Jonna Koivumäki, puh. 040 124 1626, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Nurminen Mikko, Johtaja

Päätösehdotus

Asemakaavaehdotus nro 8998 (päivätty 3.10.2024) hyväksytään asetettavaksi julkisesti nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 § mukaisesti.

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 3.10.2024 päivätyn asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 8998. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

Asiakirjat ja lisätiedot ovat osoitteessa www.tampere.fi/kaavat/8998 ehdotuksen nähtävillepanosta lähtien.

Diaarinumero: TRE: 381/10.02.01/2024

Kaavan laatija: Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, toimistoarkkitehti Marjukka Huotari.

Asemakaavan muutoksessa tonteille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 300 k-m².

Rakennusoikeus kasvaa 100 k-m².

Tontti 4997-24, 555 m², tonttitehokkuus e= 0,23

Tontti 4997-25, 775 m², tonttitehokkuus e= 0,23

Tontit osoitetaan yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialueeksi (AO-33).

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Suunnittelualue sijaitsee Ristinarkun kaupunginosassa noin 6 km itään kaupungin keskustasta osoitteessa Veijanmäenkatu 29. Alue rajautuu Veijanmäenkatuun, pohjoisessa kulkee Sammon valtatie. Idän ja lännen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

puolella on pientaloasutusta. Tontilla sijaitsee vuonna 1962 valmistunut, julkisivultaan vaaleaksi rapattu asuinrakennus, jonka kerrosala on 175 m². Tontin rakennusoikeus on 200 k-m², tonttitehokkuus e=0,15. Tontin pohjoispuolella Sammon valtatie reunassa on suojaviheralue, jonne on rakennettu meluste. Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen 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.

Valmisteluaineistosta esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto olivat nähtävillä 3.10. - 24.10.2024. Aineistosta saatiin 3 kommenttia (ympäristönsuojelu, terveydensuojelu ja Pirkanmaan maakuntamuseo).

Terveydensuojelu:

Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa alueelle, joissa ohjearvot eivät ylitä. Lähtökohtana asumisen osoittamisessa uudisrakentamisessa tulee olla, että millään julkisivuilla ei ylitä päiväajan ohjearvo 55 dB eikä yöajan ohjearvo 50 dB. Tässä tapauksessa ennustetilanteessa v. 2040 päiväajan ohjearvon 55 dB sekä yöajan ohjearvon 50 dB ylittyminen on osittaista. Kaavaratkaisulla tulee varmistaa, että mikäli asunnon julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen äänitaso, asunto saadaan avautumaan myös ohjearvot alittavalle julkisivulle.

Vastine asemakaavoitus:

Asemakaavassa noudatetaan Tampereen kaupungin melulinjauksia. Tavoitteena melulinjauksissa on, että melun ohjearvot alittuvat asuntojen koko piha-alueella. Mikäli tähän ei ole mahdollista päästä, on varmistettava, että ohjearvot alittuvat ainakin pihojen oleskeluun ja leikkiin tarkoitetuilla alueilla. Asemakaavassa on osoitettu leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, jossa ohjearvot alittuvat. Kaupungin melulinjauksissa ei ole linjattu, että uudisrakentamisessa millään julkisivuilla ei saisi ylittyä päiväajan ohjearvo 55 dB eikä yöajan ohjearvo 50 dB. Julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot ovat ennustetilanteessa päivällä korkeintaan 67 dB ja yöllä 60 dB olemassa olevan asuinrakennuksen osalta. Vastaavat keskiäänitasot ovat suunnitellun asuinrakennuksen osalta korkeintaan 63 dB päivällä ja 56 dB yöllä. Kaupungin melulinjausten mukaan, jos asuinrakennuksen ulkoseinään kohdistuvan melun päiväajan keskiäänitaso on 65–70 dB, tulee asuntojen avautua myös hiljaiselle puolelle (alle 55 dB). Molempien kiinteistöjen julkisivuille muodostuu ennustetilanteessa alle 55 dB:n alueita.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Melutasot tutkitaan tarkemmin rakennuslupavaiheessa. Asemakaavassa on yleismääräyksenä, että rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että asuintiloille, parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot alittuvat. Vaiheittain rakennettaessa tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden, parvekkeiden ja terassien melusuojauksen toteutuminen vaatimusten mukaiseksi tarvittaessa.

Ympäristönsuojelu:

Tampereen kaupungin melulinjausten yhtenä tavoitteena on, että melun ohjearvot alittuvat asuntojen koko piha-alueella. Mikäli tähän ei ole mahdollista päästä, on varmistettava, että ohjearvot alittuvat ainakin pihojen oleskeluun ja leikkiin tarkoitetuilla alueilla. Leikkiin ja oleskeluun tarkoitettujen alueiden osoittaminen on pientalopihojen osalta haastavaa. Laaditun meluselvityksen mukaan melun ohjearvot ylittyvät piha-alueella lisäksi varsin laajalti. Suunnitelmat ovat tällaisenaan ongelmalliset oleskelualueidelle kohdistuvan melun vuoksi.

Tampereen ilmanlaatumallinnuksen 2013 mukaan PM10/vrk- ja NO2/vrk-pitoisuudet ovat tontilla >70µg/m³, jotka ylittävät kansalliset ohjearvot. Kaavan ilmanlaatua koskevat yleismääräykset eivät ole nähdäksemme tämän suhteen riittäviä. Ns. kirveenvarsitontilla tulee varmistaa, että mm. jäteastioille on riittävä tila eikä niiden sijoittaminen aiheuta haittaa naapureille. Alueen läheisyydessä kulkee yleiskaavan ohjeellinen viherverkoston yhteystarvealue. On harmillista, että muutoksen myötä kohteesta on poistumassa puita.

Vastine asemakaavoitus:

Asemakaavassa noudatetaan Tampereen kaupungin melulinjauksia. Tavoitteena melulinjauksissa on, että melun ohjearvot alittuvat asuntojen koko piha-alueella. Mikäli tähän ei ole mahdollista päästä, on varmistettava, että ohjearvot alittuvat ainakin pihojen oleskeluun ja leikkiin tarkoitetuilla alueilla. Asemakaavassa on osoitettu leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, missä ohjearvot alittuvat. Melutasot tutkitaan tarkemmin rakennuslupavaiheessa.

Edellinen Kantakaupungin ilmanlaatumallinnus valmistui vuonna 2013 ja sen osalta Oskariin tallennetut tulokset ovat pitkälti vanhentuneet. Itäinen ohikulkutie on varsin vilkkaasti liikennöity, joten ilmanlaatukuormitusta on, mutta kohteen etäisyys valtatiestä ja viime vuosina alentuneet pitoisuudet huomioiden kaavaluonnoksen yleismääräystä voi pitää riittävänä.

Pirkanmaan maakuntamuseo:

Rakennetun ympäristön arvoja on selvitetty mm. Palstoittamalla syntyneet pientaloalueet Tampereella (Tampereen kaupunki, 2019) -inventoinnissa. Selvitys keskittyy Veijanmäenkatu 29:ä iäkkäämmän rakennetun ympäristön arvojen tunnistamiseen. Sen mukaan Takahuhdin ja Ristinarkun alueella ei ole säilynyt laajempia iäkkään

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

rakennuskannan arvoalueita, mutta alueella on yksittäisiä vanhoja kohteita sekä mautilojen pihapiirejä, joiden säilyttäminen on tärkeää. Veijanmäenkatu 29 sijoittuu 1960–2010-lukujen rakennuskannan yhteyteen, eikä siinä ole tunnistettavissa sellaisia rakennetun ympäristön arvoja, jotka edellyttäisivät erityistä huomiointia tämän kaavahankkeen yhteydessä. Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokas Loimalan tilakeskus, jonka arvot on huomioitu kaavaselostuksessa. Pirkanmaan maakuntamuseon mukaan hankkeella ei ole merkittävää vaikutusta Loimalan rakennetun ympäristön arvoihin.

Kaava-alueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita, mutta sen läheisyydessä sijaitsee kiinteä muinaisjäännos, Veijankujan rautakautinen polttokenntäkalmisto. Kaava-alue on pinta-alaltaan pieni ja ollut peltona aina 1950-luvun alkuun saakka. Arkeologisen selvitystarpeen arvioimiseksi Pirkanmaan maakuntamuseo teki paikalle maastokatselmuksen. Alueen arkeologista inventointia ei edellytetä. Jos kaavaprosessin yhteydessä tulee kuitenkin tietoa tai havaintoja mahdollisista arkeologisista kohteista, esimerkiksi maanalaisista kivirakenteista tai hiiltyneestä/nokisesta maasta, tulee niistä viipymättä olla yhteydessä maakuntamuseoon.

Asemakaavoitus: merkitään tiedoksi.

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia yritystalouteen.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman. Johtosiirrot tulee tehdä tontinhaltijan toimesta.

Lausunnot

Pirkanmaan maakuntamuseo

Tiedoksi

Hakijat, Pirkanmaan ELY-keskus, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

Liitteet

- 1 Liite YLA 17.12.2024 Asemakaava
- 2 Liite YLA 17.12.2024 Asemakaavaselostus
- 3 Liite YLA 17.12.2024 Asemakaavan seurantalomake

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 23.12.2024 kaupungin internetsivuilla www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 19.12.2024

Tampere
19.12.2024

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Muutoksenhakukielto

§325

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai valitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

- vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)
- virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)
- etuusto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)
- varhaiskasvatuslain 57 §:n mukaista huomautusta tai huomion kiinnittämistä (Varhaiskasvatuslaki 63 § 2 mom.)