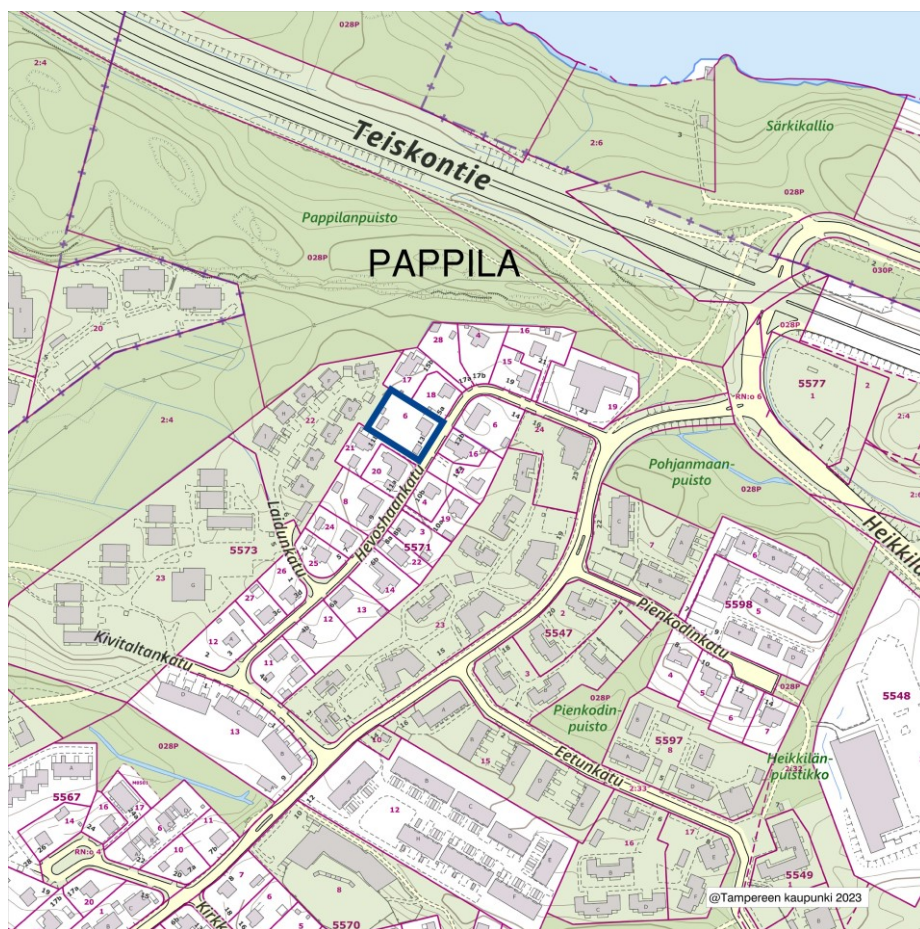


Pappila, Hevoshaankatu 13, tontin jakaminen, asemakaava nro 8968

Asemakaavan selostus

12.10.2023, tark. 20.11.2023, täyd. 29.1.2024



Pappila, Hevoshaankatu 13, tontin jakaminen

ASEMAKAAVA NRO 8968

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 12.10.2023 päivättyä ja 20.11.2023 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8968. Muutoksella tontti 5573–6 jaetaan ja rakennusoikeutta lisätään. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Pappilan kaupunginosan korttelin 5573 tonttia nro 6.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Pappilan kaupunginosan korttelin 5573 tontit nro 30 ja 31.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, toimistoarkkitehti
Marjukka Huotari

Diaarinumero:

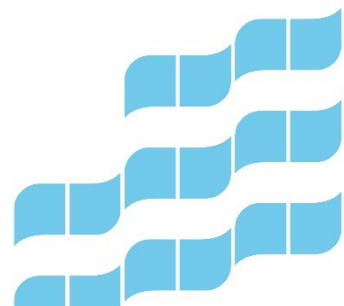
TRE: 3509/10.02.01/2023

Vireille tulo:

12.10.2023

Kaavan nimi ja tarkoitus

Pappila, Hevoshaankatu 13, tontin jakaminen, asemakaavamuutos. Asemakaava numero
8968.



1 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 21.6.2023.

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 sopeutuvalla 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 Pappilan kaupunginosan korttelin 5573 tonttia 6. Suunnittelualue sijaitsee noin 6 km itään kaupungin keskustasta osoitteessa Hevoshaankatu 13.

Tontti on yksityisomistuksessa. Tontin pinta-ala on 1 388 m². Se rajautuu idässä Hevoshaankatuun ja muissa suunnissa pientalotontteihin.

Tontilla sijaitsee vuonna 1956 (Facta-kuntarekisteri) valmistunut 1½-kerroksinen asuinrakennus, jonka kerrosala on 175 neliometriä (jatkossa m²), autokatos sekä kaksi talousrakennusta, joista toinen on sauna. Tonttitehokkuus $e = 0,15$.

Tontti on tasainen ja pääosin nurmipintainen. Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.



Kuva 1. Näkymä Hevoshaankadulla © Tampereen kaupunki 2023.



Kuva 2. Hevossaankadulta kuvattuna. © Tampereen kaupunki 2023.



Kuva 3. Näkymiä takapihalta. © Tampereen kaupunki 2023.

1.2.2 Lähialue ja luonnonympäristö

Suunnittelualueen läheisyydessä on pääosin eri-ikäisiä 1- ja 1½ -kerroksisia pientaloja. Tontin luoteispuolella on vuonna 2005 rakentunut kaksikerroksinen pientalojen alue. Lähialueen tonttitehokkuudet vaihtelevat välillä $e=0,15-0,38$.

Lähiympäristö on varsin vihreää. Alasjärvi ja Niihaman metsät sijaitsevat kivenheiton päässä. Alueelta on hyvät liikenne- ja virkistysyhteydet Niihaman ja Alasjärven suuntaan, kuten myös kaupungin keskustaan.

Pappilanpuistossa kulkee 110 KW sähkölinja.

1.2.3 Palvelut

Luhtaan päiväkotiiin on matkaa alle 400 metriä. Kouluista lähimpänä ovat Takahuhdin koulut ja Linnainmaan koulu.

Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee vajaa 500 metrin päässä. Koilliskeskus kauppoinen ja palveluinen on reilusti alle kilometrin päässä.

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, ja se kuuluu tiiviiseen joukkoliikennevyöhykkeeseen.



Kuva 4. Ote maakuntakaavasta 2040

1.5 Yleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisista Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017–2021. Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi. Alue on osa ohjeellista liikenneverkon kehittämisen kohdealuetta, ja se kuuluu kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeelle.

Pohjoisessa suunnittelualan läheltä kulkee ohjeellinen ekologinen yhteys sekä ohjeellinen virkistysyhteys. Lisäksi pohjoisen puolella on merkintä asumisen ja virkistyssekoittuneesta alueesta.

Luoteispuolella kulkee 110 KW sähkölinja, joka suoja-alueineen on osa Pappilanpuistoa. Yleiskaavassa se on merkitty kehitettäväksi sähkölinjaksi.

Pappilanpuistossa keskuspuistoverkoston merkintä.

Pyöräliikenteen seudullinen pääreitistö on merkitty Teiskontien varteen jatkuen Heikkilänkatua pitkin Koilliskeskuksen suuntaan.

Alue kuuluu Viinikanojan valuma-alueeseen.



Kuva 5. Ote Kantakaupungin yleiskaava 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – vk 2107-2021. Vasemmalla kartta 1, yhdyskuntarakenne. Oikealla kartta 2, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut

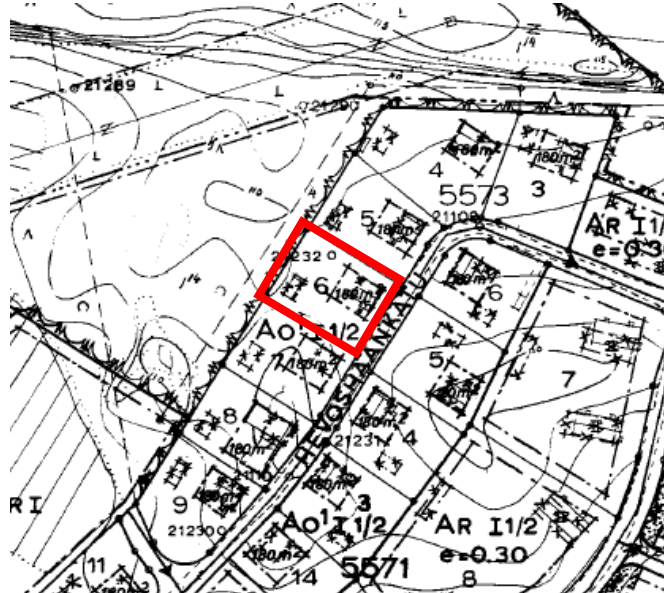


Kuva 6. Ote Kantakaupungin yleiskaava 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – vk 2107-2021. Vasemmalla kartta 3, kulttuuriperintö. Oikealla kartta 4, kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto

1.6 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 28.5.1970 vahvistettu asemakaava numero 3027. Asemakaavassa tontti on merkitty omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi (AO¹). Omakotitontille saa

asuinrakennuksen lisäksi rakentaa maanpäällistä taloustilaa enintään 35 m². Rakennusoikeutta tontilla on 180 k-m², ja kerroslukuna on 1½.



Kuva 7. Ote ajantasa-asemakaavasta nro 3027.

1.7 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla on voimassa 22.4.1948 hyväksytty tonttijako (tunnus 5573–1) . Tontti on merkitty tonttirekisteriin 27.10.1953.

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikatiedon laatima ja se on tarkistettu vuonna 2023.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Asemakaavan rakenne

Tonteille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 330 kerrosneliometriä (jatkossa k-m²) . Rakennusoikeus kasvaa 115 k-m².

Nykytila	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
5573–6	1 388	215	0,15

Kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
5573–30	626	180	0,29
5573–31	762	150	0,20

2.2 Kaavamerkinntät ja -määräykset

Kaavamerkinntät ja -määräykset ovat liitteenä olevassa asemakaavakartassa.

2.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutukset on arvioitu maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1§ mukaisesti.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavan muutos tiivistää vähäisesti yhdyskuntarakennetta. Muutos on vähäinen, eikä muuta alueen luonnetta tai kulttuurihistoriallista arvoa. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia maa- ja kallioperään. Alueella ei ole tarvetta tehdä kalliolouhintaa tai laajoja, merkittävästi nykyisten rakennusten perustuksia syvemmälle meneviä maansiirtotöitä.

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia veteen, ilmaan ja ilmastoon.

Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualue on ollut jo kauan asuinkäytössä ja on siten osa jo rakennettua kaupunkiympäristöä. Kaavamuutos ei suoraan vaikuta kasvi- ja eläinlajeihin tai luonnon monimuotoisuuteen. Vaikutukset rajoittuvat tontin alueelle.

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

Asemakaavan toteuttaminen ei muuta alueen yhdyskuntarakennetta, eikä Hevoshaankadun liikenne kasva olennaisesti kaavamuutoksen myötä.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset jäävät vähäisiksi, lähiympäristö on tiheään rakentunut. Uusi rakentaminen kohdistuu tontin takaosaan, eikä alueen luonne tai kulttuurihistoriallinen arvo muutu asemakaavamuutoksen myötä.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

3 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 12.10.2023, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 12.10.-2.11.2023.

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
- Pappilan omakotiyhdistys ry
- Muut ilmoituksensa mukaan

3.2 Valmisteluaineistosta esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 12.10.-2.11.2023 välisen ajan. Aineistosta saatiin neljä kommenttia (Pirkanmaan maakuntamuseo, Viheralueet ja hulevedet-yksikkö, Ympäristönsuojelu ja Terveystensuojelu).

Viheralueet ja hulevedet-yksikkö kommentoi, että tontin hulevedet tulee luultavasti pumpata tonttiliittymän kautta kadun kuivatusojaan. Kiinteistöllä ei ole mahdollisuutta liittyä hulevesiviemäriin. Naapurikiinteistöille ei saa aiheutua haittaa kaava-alueen hulevesistä. Tämä merkitään tiedoksi.

Kaavaluonnoksen hulevesimääräys hule-42(1) muutetaan muotoon hule-42(1,1) hulevesien viivytysvaatimuksen osalta.

Ympäristönsuojelu kommentoi, että ilmanlaatu tulee huomioida raittiin ilman oton sijoittamisella. Kommentti ei aiheuta muutoksia kaavakarttaan.

3.3 Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotus oli yleisesti nähtävillä 8.12.2023-19.1.2024 välisen ajan. Siitä ei jätetty muistutuksia.

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 12.10.2023, tark. 20.11.2023
- Havainnekuva 12.10.2023, tark. 20.11.2023
- Asemakaavan seurantalomake
- Valmisteluvaiheen palauteraportti