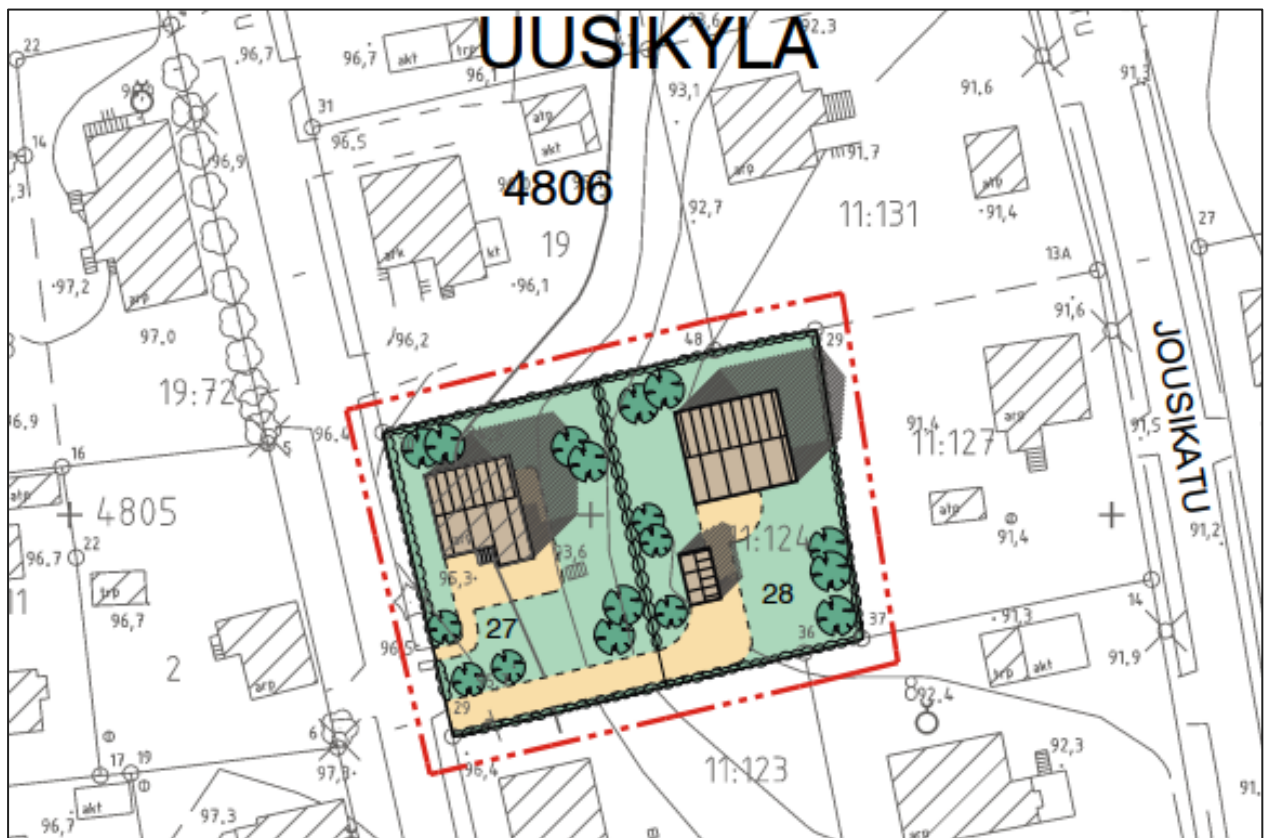


## Uusikylä, Uudenkylänkatu 28

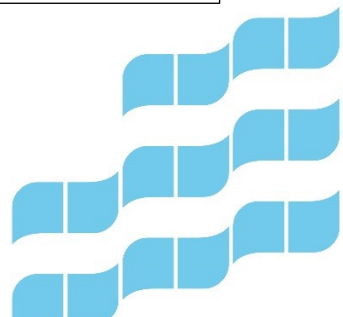
Tontin jakaminen, Asemakaava nro 8913

07.04.2022 tark. 08.08.2022



Asemakaava nro 8913

TRE:8142/10.02.01/2021



**Uusikylä, Uudenkylänkatu 28, tontin jakaminen**

**ASEMAKAAVA NRO 8913**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 7.4.2022 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8913. Muutoksella tontti 4806-18 jaetaan tonteiksi 4806-27 ja 4806-28. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Uudenkylän kaupunginosan korttelin 4806 tonttia nro 18.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Uudenkylän kaupunginosan korttelin 4806 tontit nro 27 ja 28.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, suunnittelija Mira Syrjälä.

Diaarinumero:

TRE: 8142/10.02.01/2021, pvm 07.04.2022

Vireille tulo:

07.04.2022

Kaavan nimi ja tarkoitus

Uusikylä, Uudenkylänkatu 28, asemakaavamuutos. Asemakaava numero 8913.



# 1 ASEMAKAAVAN KUVAUS

## 1.1 Rakennusoikeus kasvaa

Asemakaavan muutoksella jaetaan 1253 m<sup>2</sup> suuruinen tontti 4806-18 kahdeksi pientalotontiksi 480-27 ja 4806-28. Nykyisen tontin 4806-18 tonttitehokkuus e (rakennusoikeus kerrosneliömetreinä jaettuna tontin pinta-alalla) on 0,17. Tontilla sallitaan nykyisen asemakaavan mukaan rakennusoikeutta 212 kerrosneliömetriä (jatkossa k- m<sup>2</sup>). Olemassa olevaa asuinrakennusta varten muodostettavan uuden tontin 4806-27 pinta-ala on 631 m<sup>2</sup>. Tontin kokonaisrakennusoikeus on 145 k-m<sup>2</sup> ja tehokkuusluvuksi muodostuu e=0,23. Uutta rakennuspaikkaa varten muodostetaan tontti 4806-28, joka on pinta-alaltaan 620 m<sup>2</sup>. Tontille osoitetaan rakennusala ja sille rakennusoikeutta asuinpientalon rakentamista varten 155 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi tontille osoitetaan rakennusala maanpäällistä autokatosta varten. Tehokkuusluvuksi muodostuu e=0,25. Suunnittelualueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 300 k-m<sup>2</sup>, ja siten kokonaistehokkuusluvuksi muodostuu e=0,24. Rakennusoikeus lisääntyy kaavamuutoksen johdosta yhteensä 88 k-m<sup>2</sup>.

| Nykytila       | Pinta-ala m <sup>2</sup> | Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup> | Tonttitehokkuus e |
|----------------|--------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Tontti 4806-18 | 1 253                    | 212                             | 0,17              |

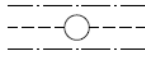
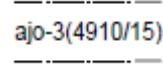
| Tontit kaavamuutoksen jälkeen | Pinta-ala m <sup>2</sup> | Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup> | Tonttitehokkuus e |
|-------------------------------|--------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Tontti 4806-27                | 631                      | 145                             | 0,23              |
| Tontti 4806-28                | 620                      | 155                             | 0,25              |

## 1.2 Kaksikerroksisia pientaloja

Tontti osoitetaan yksiasuntoisten asuinpientalojen korttelialueeksi. Rakennukset on sijoitettava tontin pohjoispuolelle osoitetuille rakennusaloille.

Asuinrakennuksessa saa olla enintään kaksi kerrosta.

|                 | Kaavamerkintä | Kaavamerkinnän selitys                           |
|-----------------|---------------|--|
| Käyttötarkoitus | AO-33         | Yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialue. |
| Tontti          | 28            | Tontin numero.                                   |

|                 | Kaavamerkintä   | Kaavamerkinnän selitys  |
|-----------------|---|---|
| Rakennusoikeus  | 155   | Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.  |
| Rakennusoikeus  | a-8   | Autokatoksen rakennusala  |
| 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.   |
| Johtovaraus     |   | Maanalaista johtoa varattu alueen osa.  |
| Ajoyhteys       |  | Alueelle saa sijoittaa ajoyhteyden. Suluissa oleva merkintä osoittaa korttelin osat, joille ajo kyseisen alueen kautta on sallittu.   |
| Kattokulma      | 30-40°  | Kattokaltevuus.   |
| 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 vettäläpäisemättöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. |
| Rakennustyyli   | ym-8  | Uudisrakennusten sopeutumiseen kaupunginosakokonaisuuteen ja katukuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.  |

|            | Kaavamerkintä | Kaavamerkinnän selitys |
|------------|---------------|------------------------|
| Istutukset |               | Istutettava alueen osa |

### 1.3 Kaavan vaikutukset

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

Kaavamuutos tehostaa alueen maan-käyttöä 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 23.11.2021 tontin haltijoiden toimesta.

### 2.1 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.

## 2.2 Suunnittelualue on vehreää pientaloaluetta

### 2.2.1 Asemakaava-alue

Asemakaavan muutos koskee Tampereen kaupungin Uusikylän kaupunginosan korttelin 4806 tonttia 18. Suunnittelualue sijaitsee noin 4 km itään kaupungin keskustasta osoitteessa Uudenkylänkatu 28.

Tontti on yksityisomistuksessa. Tontin 4806-28 pinta-ala on 1253 m<sup>2</sup>. Se rajautuu lännessä Uudenkylänkatuun ja muissa suunnissa pientalotontteihin.

Suunnittelualueen koillisnurkassa sijaitsee vuonna 1947 (Oskari-karttapalvelu) valmistunut puurakenteinen 1-kerroksinen asuinrakennus, jonka kerrosala on 92 neliömetriä (jatkossa m<sup>2</sup>). Tontin rakennusoikeus on 212 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuus on e=0,17.

Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.



Kuva 1. Näkymä tontille. © Tampereen kaupunki 2022.

### 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 1,5-kerroksisia pientaloja. Rakennusaika vaihtelee 1900-luvun alusta ja 1950-luvulle.

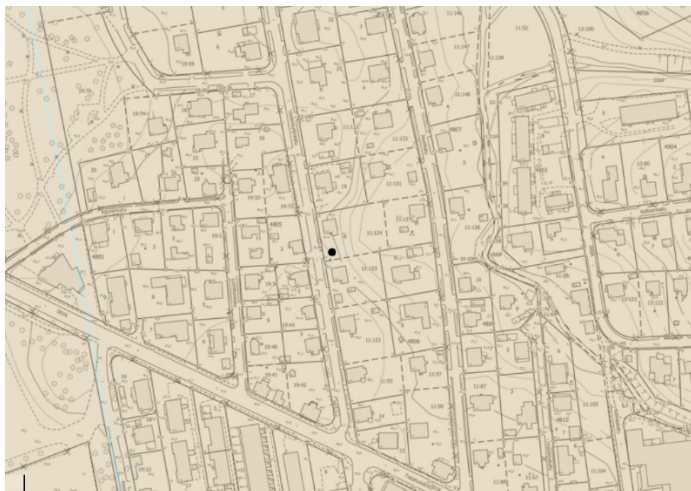
### 2.2.3 Palvelut

Kissanmaan koulu ja päiväkoti sijaitsevat n. 1,5 kilometrin etäisyydellä. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee Kissanmaalla, alle kilometrin päässä. Lähimmät kaupunkiliikenteen bussipysäkit sijaitsevat Takahuhtintien varrella noin kahdensadanviidenkymmenen metrin kävelyetäisyydellä suunnittelualueen 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 alueeksi ja se kuuluu kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeseen.



*Kuva 2. Ote maakuntakaavasta 2040*

#### 3.2 Yleiskaava

Kantakaupungin yleiskaava 2040 on hyväksytty valtuustossa 15.5.2017. Yleiskaava on kuulutettu voimaan 20.1.2020. Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisesta Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja valtuuston hyväksymästä Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017-2021.

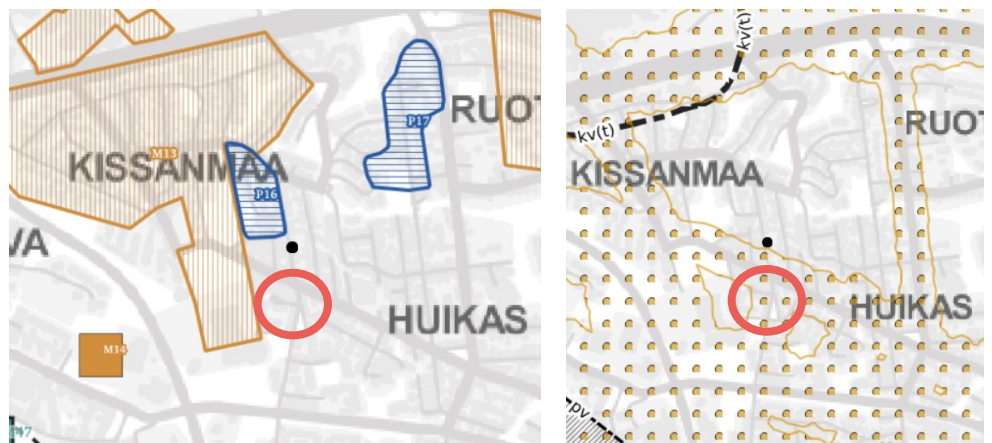
Yleiskaavassa alue on merkitty asumisen alueeksi. Alue varataan pääosin asumiselle sekä sitä palveleville toiminnoille, muun muassa virkistys- ja suojaviheralueille, lähipalveluille sekä nykyiselle ja uudelle ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle elinkeinotoiminnalle. Alueelle sijoittuvien yksityisten rakentamishankkeiden yhteydessä varaudutaan tarvittaessa julkisten palvelujen tarvitsemiin tilavarauksiin. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomioita kulttuuriympäristön arvoihin.

Idästä suunnittelualan läheltä kulkee ohjeellinen ekologinen yhteys. Yhteydellä on merkitystä eliölajien liikkumiselle ja luonnon monimuotoisuuden säilymiselle. Tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee huomioida arvokkaat

luontokohteet sekä varmistaa, että ekologinen yhteys säilyy mahdollisimman leveänä, puustoisena ja luonnon olosuhteiltaan monipuolisena.



Kuva 3 ja kuva 4. Ote vaiheleiskaavasta. Kartta 1, yhdyskuntarakenne. Kartta 2, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut.

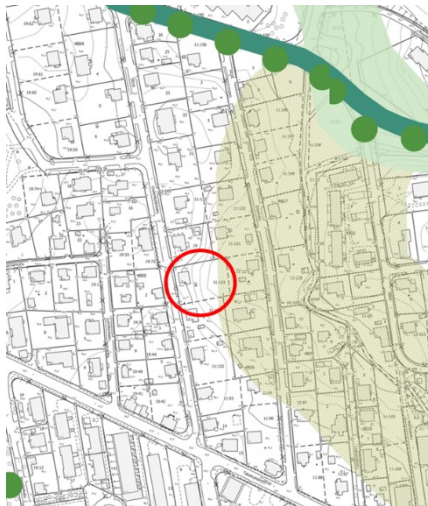


Kuva 5 ja kuva 6. Otteet vaiheleiskaavasta. Kartta 3, kulttuuriperintö. Kartta 4, kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto.





Kuva 7. Ote kantakaupungin yleiskaavasta. Kartta 1, yhdyskuntarakenne.



Kuva 8. Ote kantakaupungin yleiskaavasta. Kartta 2, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut.

### 3.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava numero 1096, joka on vahvistettu 20.8.1958. Asemakaavassa tontti on merkitty omakotirakennusten korttelialueeksi. Tontille on merkitty enintään 212 k-m<sup>2</sup> rakennusala. Tontille saa rakentaa enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen, jonka toisesta kerroksesta korkeintaan 75% saa olla kerrosalaan laskettavaa tilaa. Lisäksi tontille saa rakentaa enintään 32 k-m<sup>2</sup> maanpäällistä taloustilaa.



Kuva 9. Ajantasa-asemakaava

### 3.4 Tontinjako ja pohjakartta

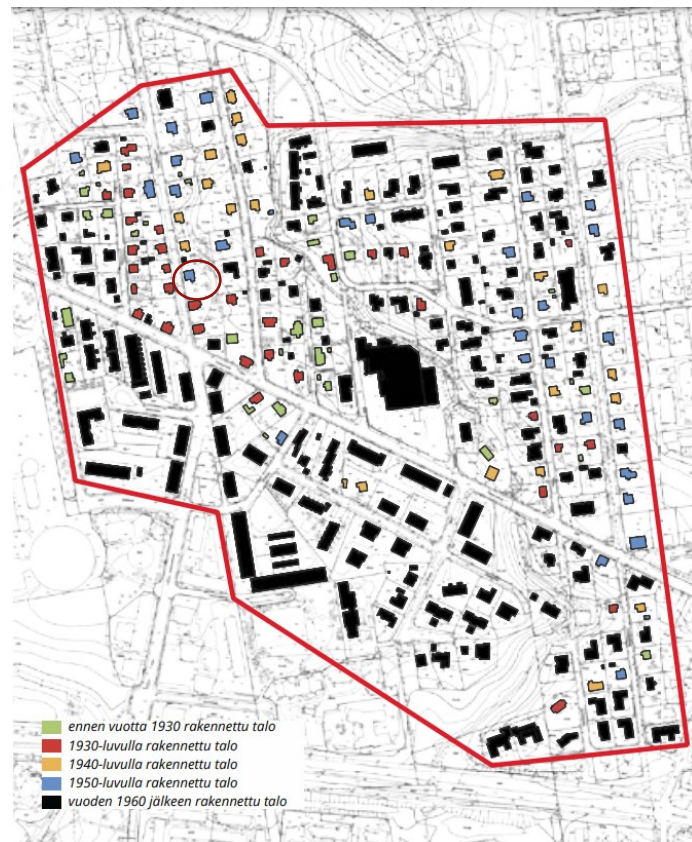
Tila on rekisteröity 21.02.1947 maakuntarekisteriin (facta).

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu vuonna 2022.

### 3.5 Suunnittelun tueksi tehdyt selvitykset

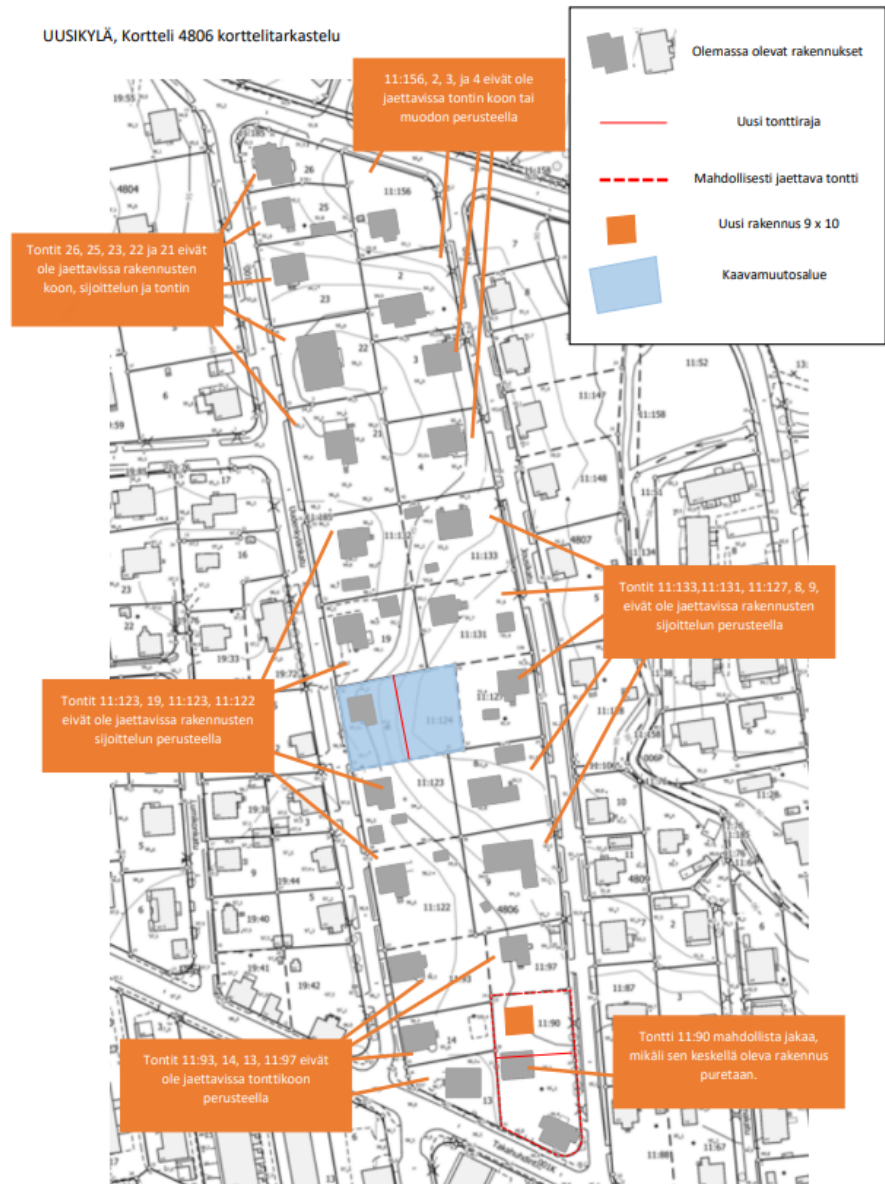
#### 3.5.1 Palstoittamalla syntyneet alueet

Alue kuuluu palstoittamalla syntyneisiin alueisiin, joista on tehty selvitys Tampereen kaupungin toimesta 2019. Uusikylässä on säilynyt merkittäviä 1920- ja 1930-luvuilla rakennettujen talojen yhtenäisiä kokonaisuuksia. Parhaiten säilyneet alueet sijaitsevat Lumikonkadulla, Kärpänkadulla sekä Vasamakadulla. Uudenkylänkadun ja Lumikonkadun välillä on säilynyt lähes kokonainen kortteli 1930-luvun taloja. Lisäksi alueelta löytyy yhtenäisiä jälleenrakennuskauden talojen muodostamia kadun pätkiä. Jälleenrakennuskauden taloja 1940- ja 1950-luvuilta löytyy vanhimpien talojen rivistöjen jatkoina eniten Uudenkylänkadulta, Jousikadulta, Tiilikadulta sekä Ali-Huikkaantieltä.



*Kuva 10 Palstoittamalla syntyneet alueet, Uusikylä. Tampereen kaupunki 2019.*

### 3.5.2 Korttelitarkastelu



Kuva 11 Korttelitarkastelu

Suunnittelualueesta on tehty korttelitarkastelu, jonka mukaan lähialueen tonteista vain yksi on mahdollisesti jaettavissa, mikäli sen alueella oleva rakennus puretaan. Muut eivät ole jaettavissa tonttien muodon ja koon vuoksi.

## 4 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 7.4.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto (asemakaavakartta, asemakaavaselostus ja havainnekuva) kuulutettiin nähtäville 7.4.2022 – 28.4.2022.

#### 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
- Uudenkylän omakotiyhdistys ry
- Muut ilmoituksensa mukaan

#### 4.1.2 Valmisteluaineistosta esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Pirkanmaan ELY-keskus:

Pirkanmaan ELY-keskus kommentoi vaiheyleiskaavan 2017-2021 vaiheyleiskaavassa näkyvän ohjeellisen ekologisen yhteyden sijoittumista muodostuvan tontin reuna-alueelle, ja toivoo siihen määrättävän kasvillisuutta asemakaavassa.

Vastine:

Lisätään istutettava alueen osa -kaavamääräysalue tontin sille alueelle, jossa ekologinen yhteys sijaitsee.

Hulevesien hallinta:

Uuden kiinteistön huleveden johtaminen Uudenkylänkadun Jousikadun hulevesiviemäriin tulee varmistaa.

Vastine:

Ei aiheuta toimenpiteitä kaavakartalle.

Pirkanmaan maakuntamuseo:

Maakuntamuseo tuo esille toiveen, että tulevaisuudessa asemakaavaa voitaisiin päivittää kokonaisuutena Uudenkylän alueella. Lausunnossa katsotaan, että kulttuuriympäristön arvojen osalta hanke on lähtökohtaisesti hyväksyttävissä. Esitetään lisättäväksi määräystä, joka korostaisi alueen kulttuurihistoriallisia arvoja ja niiden säilyttämistä.

Vastine:

Arvoalueen asemakaavan päivitys kokonaisuutena ei tällä hetkellä ole mahdollista resurssien vähyyden vuoksi. Lisätään määräys ym-8 ”Uudisrakennusten sopeutumiseen kaupunginosakokonaisuuteen ja katukuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.”

Pirkanmaan liitto ei antanut kommenttia aineistosta.

Ympäristönsuojelu:

Ympäristönsuojelu kommentoi ekologisen yhteyden rajaantumista alueella, sekä huomauttaa sen huomioimisesta asemakaavasta. Ajoyhteyttä pidetään liian kapeana, ja jäteastioiden sijoittelusta ollaan huolissaan.

Vastine:

Lisätään istutettava alueen osa -kaavamääräysalue tontin sille alueelle, jossa ekologinen yhteys sijaitsee.

Tonttiliittymän leveys on 4 metriä ja se on todettu käytännössä riittäväksi vastaavissa kaavoissa.

Yksityishenkilö tiedustelee tulevan rakennuksen tarkempaa kokoa ja sijaintia sekä osoittaa huolensa uudisrakennuksen soveltuvuudesta alueen ilmeeseen.

Vastine:

Asemakaavassa osoitetaan rakentamisen rajaukset kuten rakennusalueen raja, sallittu rakennusoikeus ja kerrosluku. Tulevan rakennuksen suunnitelmat selviävät rakennuslupavaiheessa, jonka yhteydessä kuullaan rajanaapurit. Kaavaehdotukseen lisätään ym-8 määräys ”Uudisrakennusten sopeutumiseen kaupunginosakokonaisuuteen ja katukuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.”.

## 4.2 Asemakaavaehdotus

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

## 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 suunnittelualueen tontilla.

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

# 6 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 7.4.2022
- Asemakaavakartta 7.4.2022 tark. 8.8.2022
- Asemakaavan seurantalomake
- Havainnekuva 7.4.2022 tark. 8.8.2022