

Vuohenoja, Kaarilahdenkuja 4 ja katualueetta, tontin jakaminen, asemakaava nro 8961

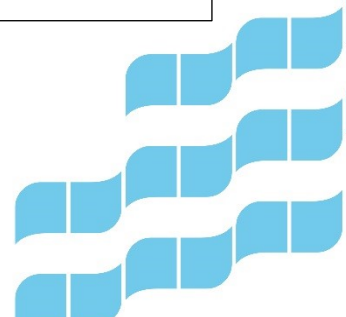
Asemakaavan selostus

5.10.2023



Asemakaava nro 8961

TRE: 1742/10.02.01/2023



Vuohenoja, Kaarilahdenkuja 4 ja katualuetta, tontin jakaminen

ASEMAKAAVA NRO 8961

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 5.10.2023 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8961.

Muutoksella tontti jaetaan ja rakennusoikeutta lisätään. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Vuohenojan kaupunginosan korttelin 693 tonttia nro 7.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Vuohenojan kaupunginosan korttelin 693 tontit nro 18 ja 19.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, toimistoarkkitehti
Marjukka Huotari

Diaarinumero:

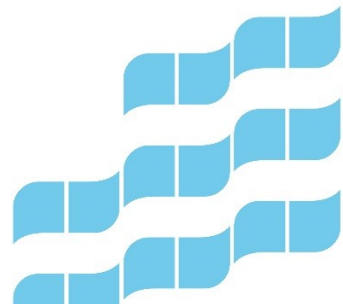
TRE: 1742/10.02.01/2023

Vireille tulo:

5.10.2023

Kaavan nimi ja tarkoitus

Vuohenoja, Kaarilahdenkuja 4 ja katualuetta, tontin jakaminen, asemakaavamuutos.
Asemakaava numero 8961.



1 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 4.4.2023.

1.1 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on tontin jakaminen ja tontin rajojen tarkistaminen. Rakennus sijaitsee osittain katualueella. Tontilla sijaitseva toinen rakennus on tarkoitus purkaa.

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 Vuohenojan kaupunginosan korttelin 693 tonttia numero 7. Suunnittelualue sijaitsee noin 6 km itään kaupungin keskustasta osoitteessa Kaarilahdenkuja 4. Tontti on Kaarilahdenkujan ja Rautapellonkadun risteyksessä. Osa itäisemmästä rakennuksesta sijaitsee katualueella. Lähellä tonttia pohjoiseen päin on rata-alue, ja lännen puolella Hervannan valtavyäly.

Tontin omistaa Tampereen kaupunki, ja sen pinta-ala on 1364 m². Tontilla on kaksi rakennusta vuodelta 1929, joista pienempi rakennus on tarkoitus purkaa. Asuinrakennus on puolitoistakerroksinen, kerrosalaltaan noin 80 m² (Factakuntarekisteri). Toinen rakennus on yksikerroksinen. Tonttitehokkuus on e=0,23.

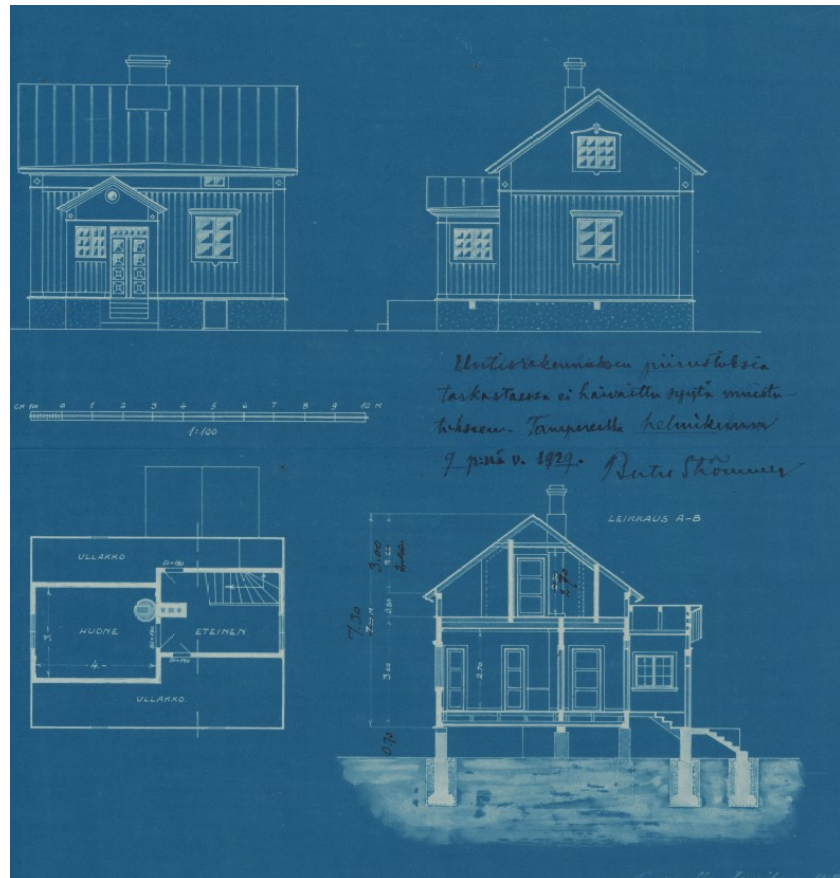
Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.



Kuva 1. Vasemmalla tontilla sijaitseva asuinrakennus. Oikealla näkymä Kaarilahdenkujan ja Rautapellonkadun risteyksestä.



*Kuva 2. Vasemmalla julkisivu pihan puolelta. Oikealla näkymä Kaarilahdenkujan suunnasta.
Kuvat: Tampereen kaupunki, asemakaavoitus 2023*



Kuva 3. Julkisivuja, ullakkokerros ja leikkauspiirustus vuodelta 1929. Tampereen kaupunginarkisto.

1.2.2 Lähialue

Suunnittelualue ja sen ympäristö on vehreää pientaloaluetta. Läheisyydessä on eri-ikäisiä 1- ja 1,5-kerroksisia pientaloja. Lähialueen tonttitehokkuudet vaihtelevat välillä 0,23–0,38. Alueella on paljon vanhempaa rakennuskantaa, mutta myös uudempia pientaloja.

Messukylän koulu (1–6. vuosiluokat) ja päiväkoti sijaitsee noin 800 metrin päässä. Päiväkoti on tällä hetkellä rakennusvaiheessa. Kalevan kauppakeskittymä on n. 800 metrin 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. Alue on tiivistä joukkoliikennevyöhykettä ja tärkeää vedenhankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta.



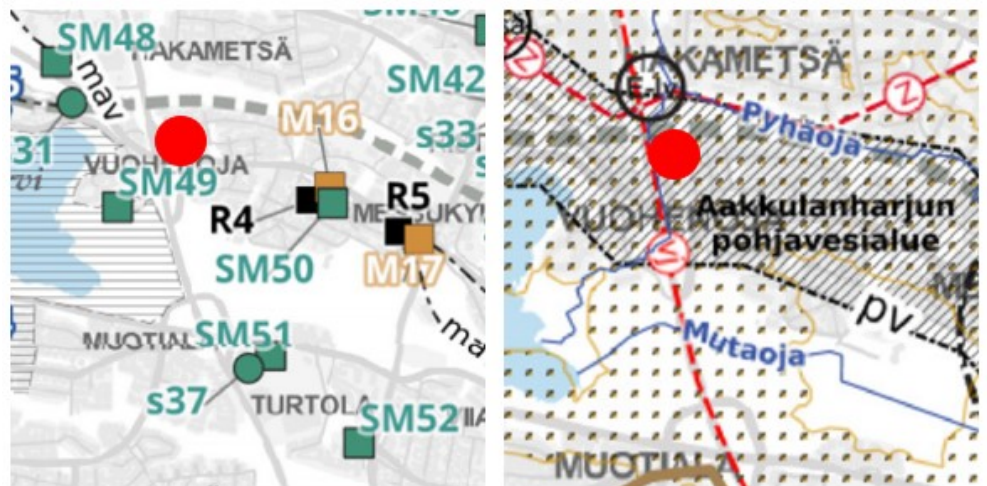
Kuva 4. Ote maakuntakaavasta 2040

1.5 Yleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisista Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017–2021. Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi, ja se kuuluu kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeelle. Tontilla on merkitty kulkeväksi ohjeellinen ekologinen yhteys, ja tontti on osa ohjeellisen vihervestoston yhteystarvealuetta. Alue kuuluu Viinikanojan valuma-alueeseen ja Aakkulanharjun pohjavesialueeseen. Alue on melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueita.



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 19.11.1947 vahvistettu asemakaava numero 59.

Asemakaavassa tontti on merkitty asuinrakennusten korttelialueeksi. Tontille on merkitty 1-kerroksisen asuinrakennuksen rakennusala, jonka sallittu korkeus on enintään 5 m. Ullakon pinta-alasta saa käyttää asuintilana korkeintaan 2/3.

Talusrakennuksen sallittu korkeus on enintään 3,50 m. Kattokaltevuus on 2:5, eikä kattolappeeseen saa tehdä päätyjä. Taloon saa tehdä kerrosta kohti alle 30

m²:n suuruisia huoneistoja vain yhden. Tontille on merkitty etupuutarhan ala; pihamaa on kaunistettava istutuksin.

Rakennusoikeutta tontilla on 317 k-m² (Facta-kuntarekisteri).



Kuva 7. Ajantasa-asemakaava nro 59 vuodelta 1947.

1.7 Suunnittelun tueksi tehdyt selvitykset

Palstoittamalla syntyneet alueet

Alue kuuluu palstoittamalla syntyneisiin alueisiin, joista on tehty selvitys Tampereen kaupungin toimesta vuonna 2019.

Vuohenojan alueella on yksittäisiä hyvin vanhoja tiloja. Selvityksen mukaan alueella oli poikkeuksellisen monta rakennusta, joiden tarkkaa rakentamisajankohtaa ei ollut tiedossa.

Vuohenojan ensimmäinen asemakaava laadittiin 1942, ja pian sen jälkeen vuonna 1947 laadittiin seuraava asemakaava. Vanhimmilla alueilla on edelleen voimassa vuoden 1947 asemakaava. Vuohenojan entisellä livantamäellä on muutama aivan kadun kulmaan sijoitettu rakennus, jotka henkivät vanhojen puukaupunkien tunnelmaa. Jo muutama näin sijoitettu rakennus tuo alueelle vahvaa historian tuntua.

Selvityksessä todetaan, että Vuohenojaksi kutsuttu alue on jakautunut useampaan osa-alueeseen, josta syystä Vuohenojan alueellista kokonaiskuvaa on haasteellista muodostaa. Alueen rakennusympäristö on sekoittunut, ja kattomaailma sekä julksivuratkaisut noudattelevat kunkin aikakauden tyyppiratkaisuja. Osaa vanhoista rakennuksista on uudistettu niin, että alkuperäinen rakennusvuosi ei välttämättä aukene.

Alueelta löytyy myös hyvin säilyneitä rakennuksia ja 1900-luvun alkuvuosikymmenien rakennusten kokonaisuuksia.

Tärinä- ja runkoselvitys

Suunnittelualue sijaitsee rautatieverkon tärinän ja runkomelun riskivyöhykkeellä. Riskivyöhykkeet perustuvat Tampereen kaupungin rautatieverkon tärinä- ja runkomelutarkasteluun vuodelta 2022. Projektissa tarkasteltiin kaupungin sisällä olevien rautateiden linjausten tärinä- ja runkomeluriskit perustuen VTT:n ohjeissa esitettyihin laskennallisiin arvoihin. Laskennan perusteella rautatien linjauksen ympärille muodostettiin riskivyöhykkeet.

Sitowise Oy on laatinut alueesta selvityksen syyskuussa 2023.

Asemakaavan pohjoispuolella sijaitsee Tampere-Orivesi-kaksoisraide. Suurin tärinärasitus aiheutuu tavarajunista.

Suunnitteilla olevat rakennukset sijoittuvat lähimmillään noin 70 metrin etäisyydelle lähimmästä raiteesta. Tällä etäisyydellä radasta laskennallisesti tarkasteltuna liikennetärinän arvioitu suuruus on 0,10–0,15 mm/s. Tämä arvo toteuttaa uudisrakennuksille suositeltavan luokan C vaatimuksen.

Runkomelun arvioitu suuruus on laskennallisesti tarkasteltuna max 27–30 dB. Arvot toteuttavat uudisrakennuksille suositeltavan runkomelun ohjearvon vaatimuksen.

Johtopäätöksenä selvityksessä todetaan, että liikennetärinää tai runkomelua ei tarvitse huomioida jatkosuunnittelussa, eikä kohteessa ole tarvetta erillisille kaavamääräyksille. Uudisrakennuksille sovellettavat ohjearvot täyttyvät kohteessa.

1.8 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla on voimassa 13.1.1948 hyväksytty tonttijako nro 372. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 15.5.1959.

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

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Asemakaavan rakenne

Tonteille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 320 kerrosneliömetriä (jatkossa k-m²).

Nykytila	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
693-7	1 364	317	0,23
katualueita	12	-	-

Kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
693-18	691	135	0,20
693-19	685	150 + 35	0,27

2.2 Kaavamerkinnot ja -määräykset

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

Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Alueella ei ole tarvetta tehdä kalliolouhintaa tai laajoja, merkittävästi nykyisen rakennuksen perustuksia syvemmälle meneviä maansiirtotöitä.

Pohjaveden suojaamiseksi on annettu määräys pv-6: Vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue. Alueelle sijoitettava toiminta ei saa vahingollisella tavalla huonontaa pohjaveden laatua. Alueella ei saa irrallaan varastoida tai säilyttää pohjavettä likaavia tai pohjaveden laatuun vaikuttavia aineita. Alueelle ei saa sijoittaa maanalaisia öljy- tai kemikaalivarastoja.

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. Vaikutukset rajoittuvat tontin alueelle.

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

Asemakaavan toteuttaminen ei muuta alueen yhdyskuntarakennetta. Liikenne alueella ei kasva olennaisesti kaavamuutoksen myötä.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Tontilla oleva asuinrakennus aivan Kaarilahdenkujan ja Rautapellonkadun risteyksessä säilyy. Rakennus sijaitsee tällä hetkellä osittain katualueella. Selvityksessä ”Palstoittamalla syntyneet alueet” todetaan, että alueella on muutama aivan kadun kulmaan sijoitettu rakennus, jotka henkivät vanhojen puukaupunkien tunnelmaa, ja jo muutama näin sijoitettu rakennus tuo alueelle vahvaa historian tuntua.

Asuinrakennukselle annetaan määräys sr-3: kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä.

Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

3 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutetaan vireille 5.10.2023, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutetaan nähtäville 5.10.-26.10.2023 välisen ajan.

3.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset

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

- Messukylän omakotiyhdistys ry
- Muut ilmoituksensa mukaan

3.2 Vireilletulo- ja valmisteluvaihe

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutetaan nähtäville 5.10.-26.10.2023 välisen ajan.

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.

Ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä vuokralaisen tulee allekirjoittaa sitoumus tontin vuokrauksen uudelleenjärjestelystä. Uudet maanvuokrasopimukset tulee solmittavaksi kaavan saatua lainvoiman.

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavakartta 5.10.2023
- Havainnekuva 5.10.2023
- Asemakaavan seurantalomake
- Tärinä- ja runkomeluserveys, Sitowise Oy 2023