

Veisu, Veisunkatu 72, tontin jakaminen, asemakaava nro 8977

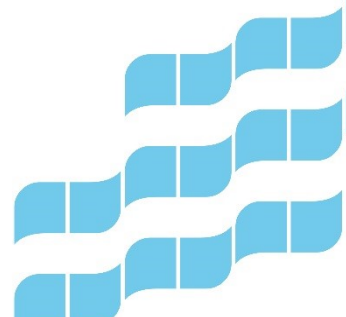
Asemakaavan selostus

25.01.2024



Asemakaava nro 8977

TRE:4276/10.02.01/2023



Veisu, Veisunkatu 72, tontin jakaminen

ASEMAKAAVA NRO 8977

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 25.01.2024 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8977.

Muutoksella tontti 5 jaetaan ja sen rakennusoikeutta lisätään. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Veisun kaupunginosan korttelin 5465 tonttia nro 5.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Veisun kaupunginosan korttelin 5465 tontit nro 13 ja 14.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, toimistoarkkitehti
Maiju Konola.

Diaarinumero:

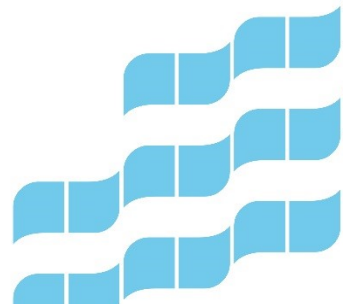
TRE:4276/10.02.01/2023

Vireille tulo:

25.01.2024

Kaavan nimi ja tarkoitus

Veisu, Veisunkatu 72, tontin jakaminen. Asemakaava numero 8977.



1 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 04.09.2023 tontin omistajien toimesta.

1.1 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on tontin jakaminen, rakennusoikeuden lisääminen, vanhan rakennuksen osittainen purkaminen ja yhden uuden pientalon rakentaminen.

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 Veisun kaupunginosan korttelin 5465 tonttia nro 5. Suunnittelualue sijaitsee noin 4,5 km etelään kaupungin keskustasta osoitteessa Veisunkatu 72/Kiulukatu 2. Tonttiliittymä on Kiulukadun puolella.

Tontti on yksityisomistuksessa. Tontin 5465–5 pinta-ala on 1267 neliometriä (jatkossa m²). Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkee Kiulukatu, itä- ja eteläpuolella on naapuritontteja ja länsipuolella Veisunkatu.

Suunnittelualueen lounaisosassa sijaitsee vuonna 1961 valmistunut asuinrakennus sekä siihen liittyvä autotalli. Itään ulottava lisäsiipi on rakennettu 1976. Tontilla on rakennusoikeutta 260 kerrosalaneliometriä (jatkossa k-m²), jota on yhteensä käytetty 255 k-m². Tonttitehokkuus (rakennusoikeus kerrosalaneliometreinä jaettuna tontin pinta-alalla) on e=0,2.

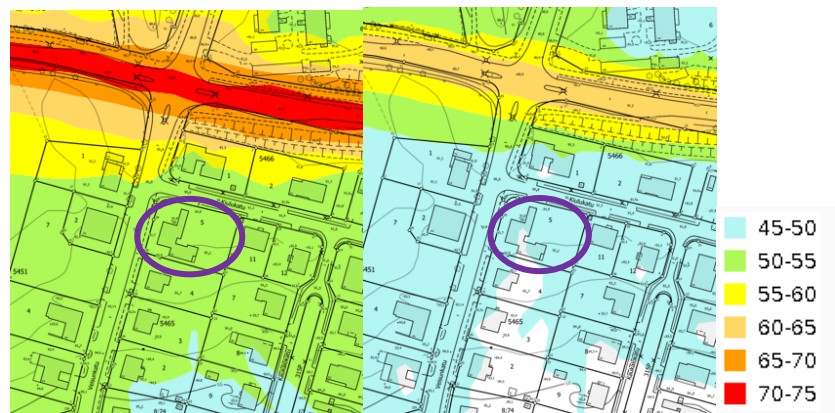
Tontti on liitetty kunnalliseen sähkö-, vesi- ja viemäriverkkoon.

Kuva 1. Näkymä Kiulukadulta etelään.

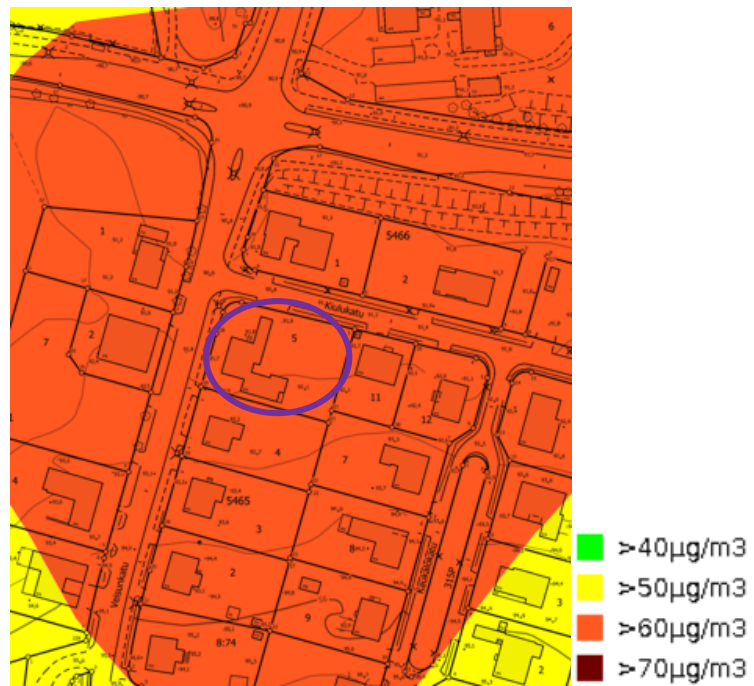


1.2.2 Lähialue

Suunnittelualue ja sen ympäristö on vehreää ja puustoista, pääosin 1,5-kerroksista harjakattoista pientaloaluetta, jossa liikennemelu on vähäistä ja ilmanlaatu hyvä.



Kuva 1. Meluselvitys 2022, vasemmalla päivä- ja oikealla yöaika. Suunnittelualue ympyröity viitteellisesti liilalla.



Kuva 2. Typpidioksidi ilmanlaatumallinnuksessa 2013. Suunnittelualue ympäröity viitteellisesti liilalla.



Kuva 3. PM10-pitoisuus ilmanlaatumallinnuksessa 2013.

1.2.3 Luonnonympäristö

Kaava-alueen piha-alue rajautuu naapuritonteista ja tiestä istutuksilla. Tontin luoteiskulmassa kasvaa kookas kuusi, joka hallitsee katunäkymiä Veisunkadun ja Kiulukadun suunnista katsottuna. Tontin muu piha-alue on istutettu eri kokoisilla kasveilla ja tontti on hyvin tasainen. Ympäristö on vehreää ja erilaista kasvillisuutta on paljon.



Kuva 4. Ilmakuva lähialueesta. Suunnittelualue ympyröity viitteellisesti keltaisella.

1.2.4 Palvelut

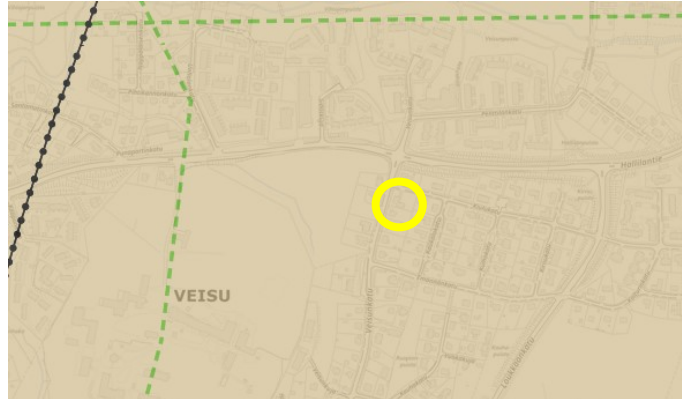
Lähimmät julkisen liikenteen pysäkit ovat Veisunkadulla noin 150 metrin etäisyydellä, Hallilantiellä noin 100 metrin etäisyydellä. Lähimmät päiväkodit sijaitsevat Hallilantien pohjoispuolella noin 200–300 metrin etäisyydellä. Lähistöllä on useita pallokenttiä. Lähin koulu on Koiviston koulu Koivistonkylässä reilun kilometrin päässä. Myös Nekalassa Tampereen normaalikoulu, Muotialassa Tampereen Rudolf Steiner -koulu ja Hallilassa Ahvenisjärven koulu ovat lähietäisyydellä. Lähimmät päivittäistavarakaupat ovat noin 2-3 kilometrin etäisyydellä Turtolassa ja Koivistonkylässä.

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 5 Ote maakuntakaavasta. Suunnittelualueen viitteellinen sijainti esitetty keltaisella ympyrällä.

1.5 Yleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisesta Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017–2021. Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi. Asumisen alue varataan pääosin asumiselle sekä sitä palveleville toiminnoille, mm. virkistys- ja suojaviheralueille, lähipalveluille sekä nykyiselle ja uudelle ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle elinkeinotoiminnalle Yleismääräyksessä on kirjattu, että käyttötarkoitusalueilla voidaan sallia käyttötarkoituksesta poikkeavaa rakentamista, mikäli siitä ei aiheudu haittaa alueen pääasialliselle käyttötarkoitukselle.

Suunnittelualueella ja sen pohjoispuolella on vyöhyke, millä on esitetty melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alue. Kuitenkaan meluselvityksessä 2022 ja ilmanlaatumallinnuksessa 2013 ei ollut viitteitä raja-arvojen ylityksiin joten jatkoselvitystarpeita ei todettu.



Kuva 8 Ote yleiskaavasta. Suunnittelualueen viitteellinen sijainti esitetty keltaisella ympyrällä.

1.6 Asemakaava

Suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu merkinnällä AO*40: Enintään kolmen perheen rakennusten korttelialue. Rakennuksen julkisivuun ei saa tehdä ikkunoita, jos rakennus on 3 m lähempänä toisen tontin rajaa. Varsinaisen kerrosalan lisäksi tontin rakennusosalalle saadaan rakentaa maanpäällistä taloustilaa enintään 40 m². Asemakaavassa osoitetaan myös roomalaisella numerolla (I) rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun varsinaisen kerrosluvun. Murtoluvulla (I 1/2) osoitetaan ullakkokerroksessa sallitun, kerrosalaan laskettavan rakennusoikeuden. Luku (260 m²) osoittaa tontin sallitun varsinaisen kerrosalan.



Kuva 6 Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue rajattu sinisellä viivalla.

1.7 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla on voimassa 18.6.1957 hyväksytty tonttijako nro 1335. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 8.1.1958.

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

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Asemakaavan rakenne

Tontille 13 osoitetaan rakennusoikeutta asuinpientalon rakentamista varten 140 k-m². Tontille 14 osoitetaan rakennusoikeutta asuinpientalon rakentamista

varten 155 k-m². Lisäksi molemmille tonteille sallitaan autosuojan tai talousrakennuksen rakentamiseen 30 k-m². Tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksen myötä 95 k-m². Uudet tonttitehokkuudet ovat e= 0,27 ja e=0,28.

Nykytila	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
5465-5	1 267	260	0,2

Kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
5465-13	613	140+v30	0,27
5465-14	654	155+v30	0,28

2.2 Kaavamerkinntät ja -määräykset

Kaavamerkinntät ja -määräykset ovat täydellisinä liitteenä olevassa asemakaavakartassa.

2.3 Kaavan vaikutukset

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

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavan muutos tiivistää vähäisesti yhdyskuntarakennetta. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

Asemakaavalla mahdollistetaan pientalon uudisrakentaminen tontille, mikä lisää paikallisesti pientaloalueen tiiviyttä. Muutos on vähäinen, eikä muuta alueen luonnetta.

Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Asemakaavalla mahdollistetaan tavanomainen pientalorakentaminen. Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia maa- ja kallioperään.

Vaikutuksia ilmastoon voidaan vähentää mm. käyttämällä uusiomateriaaleja ja säilyttämällä olemassa olevaa ja istuttamalla uutta puustoa. Alueen sijainti

joukkoliikenteen pysäkkien läheisyydessä voi edistää kestävien liikkumismuotojen suosiota.

Kohde ei sijaitse pohjavesialueella.

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. Uudisrakentaminen ja pihan muutosten toteuttaminen edellyttävät luonnonvarojen käyttöä. Vaikutuksia luonnonvaroihin voidaan vähentää mm. käyttämällä kierrätys- ja tai uusiomateriaaleja. Pihasuunnittelussa voidaan vaikuttaa luonnon monimuotoisuuteen, mm. suosimalla kasvilajeja ja istutuskokonaisuuksia, jotka houkuttelevat pölyttäjiä ja tukevat luonnon monimuotoisuutta kaupunkiympäristössä. Tontin luoteiskulmassa kasvavan suuren kuusen elintila turvataan jättämällä rakennusalueerajauksen ja puun väliin riittävästi rakentamiselta vapaata tilaa.

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

Asemakaavan toteuttaminen ei muuta alueen yhdyskuntarakennetta. Suunnittelualueelle saavuttaessa tukeudutaan autoilun, jalankulun ja pyöräilyn lisäksi myös julkiseen liikenteeseen bussipysäkkien ollessa tontin välittömässä läheisyydessä. Rakennusoikeuden kasvattaminen lisää uusien asukkaiden määrää ja sen myötä uusien autojen tilantarvetta tontilla ja mahdollisesti kadunvarsilla.

Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Tontilla olemassa olevilla rakennuksilla ei ole tunnustettu kulttuuriympäristön arvoja.

Vaikutukset lähimaisemaan ja katunäkymiin ovat vähäisiä, mikäli uudisrakentaminen tehdään kaavan mukaisesti. Haitallisia vaikutuksia voidaan vähentää hyvällä suunnittelulla, suunnitelmien havainnollistamisella sekä rakennusvalvonnan ohjauksella.

Vaikutukset kaukomaisemaan jäävät vähäisiksi.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

3 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 25.01.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto (asemakaavakartta, asemakaavaselostus ja havainnekuva) kuulutettiin nähtäville 25.01.-15.2.2024.

3.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset

Tieto asemakaavamuutoksen vireille kuuluttamisesta ja valmisteluaineisto saatettiin tiedoksi osallisille.

- Kaavamuutoksen hakijat
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähivaikutusalue)
- Korkinmäen-Veisun Omakotiyhdistys ry
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Muut ilmoituksensa mukaan

3.2 Vireilletulo- ja valmisteluvaihe

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto ovat nähtävillä 25.01.-15.2.2024.

3.3 Asemakaavaehdotus

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

3.4 Asemakaavan hyväksyminen

Asemakaava hyväksytään yhdyskuntalautakunnassa nähtävilläolon päätyttyä. 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

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 25.01.2024
- Asemakaavakartta 25.01.2024
- Asemakaavan seurantalomake
- Havainnepiirros 25.01.2024