

Poratie 9, Viiala

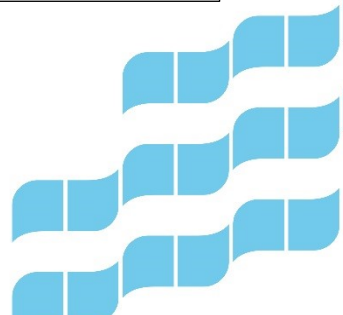
Asemakaavan selostus

18.1.2024



Asemakaava nro 8965

TRE:2656/10.02.01/2023



Viiala, Poratie 9, tontin jakaminen ja rakennusoikeuden lisääminen

ASEMAKAAVA NRO 8965

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 18.1.2024 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8965. Muutoksella tontti 5209–5 jaetaan tonteiksi 5209-25 ja 5209-26. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Viialan kaupunginosan korttelin 5209 tonttia nro 5.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Viialan kaupunginosan korttelin 5209 tontit nro 25 ja 26.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, suunnittelija Annamaria Puumala (luonnosvaihe), toimistoarkkitehti Anna-Kaisa Anttila (tark.)

Diaarinumero:

TRE:2656/10.02.01/2023, pvm 9.5.2023

Vireille tulo:

18.1.2024

Kaavan nimi ja tarkoitus

Viiala, Poratie 9, tontin jakaminen. Asemakaava numero 8965.



1 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 9.5.2023 tontin omistajien toimesta.

1.1 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on purkaa tontin asuinrakennus ja autotalli ja jakaa tontti kahdeksi yhtä suureksi erillispientalotontiksi.

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 Viialan kaupunginosan korttelin 5209 tonttia 5. Suunnittelualue sijaitsee noin 5,5 km kaakkoon kaupungin keskustasta osoitteessa Poratie 9.

Tontti 5209-5 on yksityisomistuksessa. Tontin pinta-ala on 1825 neliometriä (jatkossa m²) ja se rajautuu pohjoisessa, idässä ja etelässä pientalotontteihin ja lännessä katualueeseen.

Kaavahakemuksen jättöaikana tontin itäosassa sijaitsi 1950-luvulla valmistunut puurakenteinen 1,5-kerroksinen ja kerrosalaltaan 135 m² asuinrakennus, jolle myönnettiin purkulupa vuonna 2023. Tontin nykyisen kaavan mukainen rakennusoikeus on 181 kerrosalaneliometriä (jatkossa k-m²) ja tonttitehokkuus e (rakennusoikeus kerrosneliömetreinä jaettuna tontin pinta-alalla) on 0,1. Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.



Kuva 1. Näkymä tontille Poratieltä. Kuvassa näkyy tontilla sijainnut 50-luvun asuinrakennus, joka purettiin vuoden 2023 aikana. ©Tampereen kaupunki 2023.

1.2.2 Lähialue

Suunnittelualue ja sen ympäristö on vehreää ja puustoista pientaloaluetta, jossa liikennemelu on vähäistä ja ilmanlaatu hyvä.

Suunnittelualueen läheisyydessä on eri-ikäisiä harjakattoisia 1–2-kerroksisia pientaloja. Poratien varrella sijaitsevat rakennukset ovat pääosin 1,5-kerroksisia ja niiden rakennusaika vaihtelee 1940-luvulta 2020-luvulle asti. Korttelialueen sisällä ja lähialueella on toteutettu useampi tontinjakko.



Kuva 2. Ilmakuva kohteesta ja sen lähialueesta. © Blom 2020.

1.2.3 Luonnonympäristö

Poratien tontit on rajattu katualueesta pensasaidoin. Suunnittelualueen länsiraja on aidattu pensailla ja muu piha on kulkureittiä lukuun ottamatta rikkaruohoista heinikkoa, jossa kasvaa joitakin puita ja pensaita.

Tontti viettää lounaaseen metrin verran. Tontin maaperä on Maanmittauslaitoksen paikkatietoaineiston mukaan karkeaa hietaa.

Tontti sijoittuu pääosin liito-oravien kulkureitille.

1.2.4 Palvelut

Kohteesta alle kilometrin etäisyydellä sijaitsee Turtolan päiväkoti. Kaukajärven koulu (vuosiluokat 1-9) sekä Tampereen steinerkoulu (esiopetus, vuosiluokat 1–9 ja lukio) sijaitsevat alle kahden kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Lähimmät päivittäistavarakaupat sijaitsevat Turtolassa ja Kaukajärvellä, noin kilometrin etäisyydellä. Lähin kaupunkiliikenteen bussipysäkki sijaitsee Vasaratiellä noin sadan metrin kävelyetäisyydellä ja ratikkapysäkki alle kahden kilometrin päässä suunnittelualueen tontista.

Kalle Päätalon puistossa on pelikenttä ja leikkipuisto ja se sijaitsee n. 200 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta.

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 3. Ote maakuntakaavasta 2040. Suunnittelukohte on merkitty punaisella.

1.5 Yleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisesta Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017–2021.



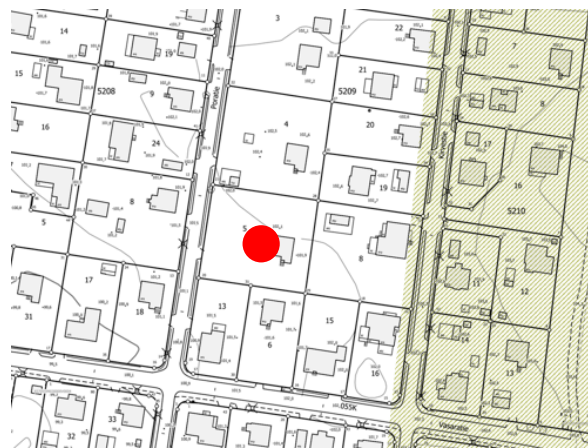
Kuva 4. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä, kartta 1, yhdyskuntarakenne.

Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu 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.

Yleiskaavan kartta 4 osoittaa suunnittelualueen sijainnin lentokoneiden laskeutumisvyöhykkeellä (kaavamerkintä lav). Yleiskaavan mukaan asumiseen ja muille melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkovaipan ääneneristävyyden lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Idässä suunnittelualueen läheltä kulkee yleiskaavaan merkitty 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.

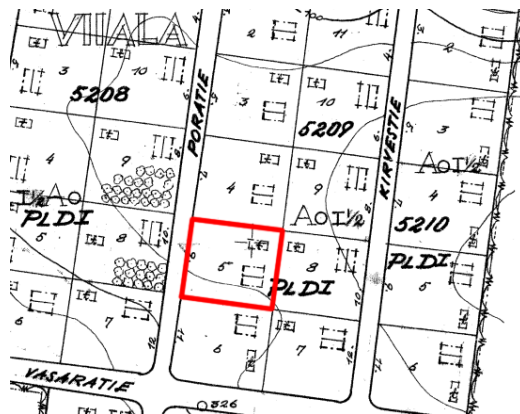
Alue kuuluu Viinikanojan valuma-alueeseen.



Kuva 5. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä, kartta 2, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut. Vihertävä alue kartalla osoittaa yleiskaavan ekologisen yhteysalueen, joka kulkee suunnittelukohteen lähituntumassa.

1.6 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava numero 1651, joka on vahvistettu 15.8.1961. Kortteli 5209 on osoitettu enintään kahden perheen omakotirakennusten alueeksi, jossa räystäskorkeus on enintään 5 m ja kattokaltevuus enintään 30°. Talousrakennusten räystäskorkeus saa olla enintään 4 m ja kattokaltevuus 22°. Asuinrakennusten suurin sallittu kerrosluku on 1½. Tonteille on osoitettu rakennusalat omakoti- ja talousrakennuksille ja korttelissa 5209 Poratien puoleiset asuinrakennukset on pakotettu rakennettavaksi rakennusalan länsirajaan kiinni. Kaavan mukaan asuinrakennuksen rakennusoikeus on 181 k-m² tontilla 5209-5.

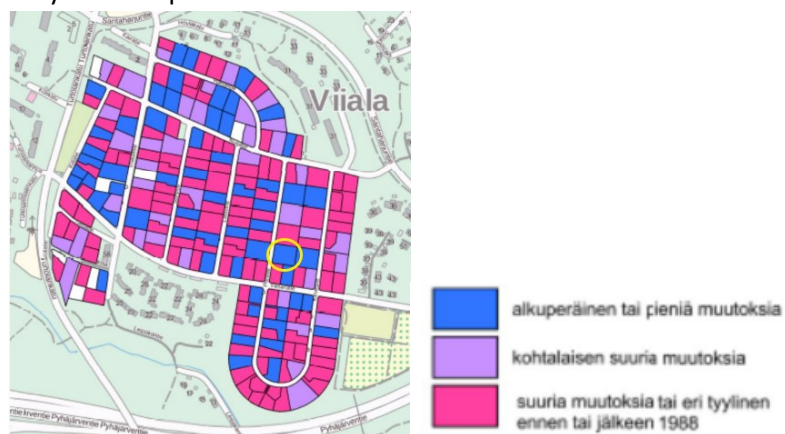


Kuva 6. Ote asemakaavasta numero 1651 vuodelta 1961.
Kohde rajattuna punaisella.

1.7 Yhtenäisten pientaloalueiden selvitys

Yhtenäisten pientaloalueiden arvoselvityksessä vuodelta 2016 on tutkittu jälleenrakennuskauden (noin vuodet 1945-1955) pientaloalueiden säilyneisyyttä. Selvitys liittyy kantakaupungin yleiskaavaan 2040. Selvityksen johtopäätökset ovat käytettävissä myös muussa maankäytön suunnittelussa, kuten asemakaavamuutosten yhteydessä.

Yhtenäisten pientaloalueiden arvoselvityksen mukaan Viialan asuinalueella alkuperäiset arvot on pitkälti menetetty. Arvoja on heikentänyt tonttien jakamine ja sitä seurannut täydennysrakentaminen. Viialan ensimmäinen asemakaava on vuodelta 1947 ja alkuperäiset tontit ovat olleet suuria, vähintään 2000 m², mistä johtuen tonttien jakaminen on ollut helppoa. Alue suositellaan säilytettävän pientaloalueena.



Kuva 7. Ote pientalojen säilyneisyyden arviointi -raportista s. 35. Kaavamuutosalue ympäröity kartalle keltaisella.

1.8 Suunnittelun tueksi tehdyt selvitykset

1.8.1 Liito-orava selvitys

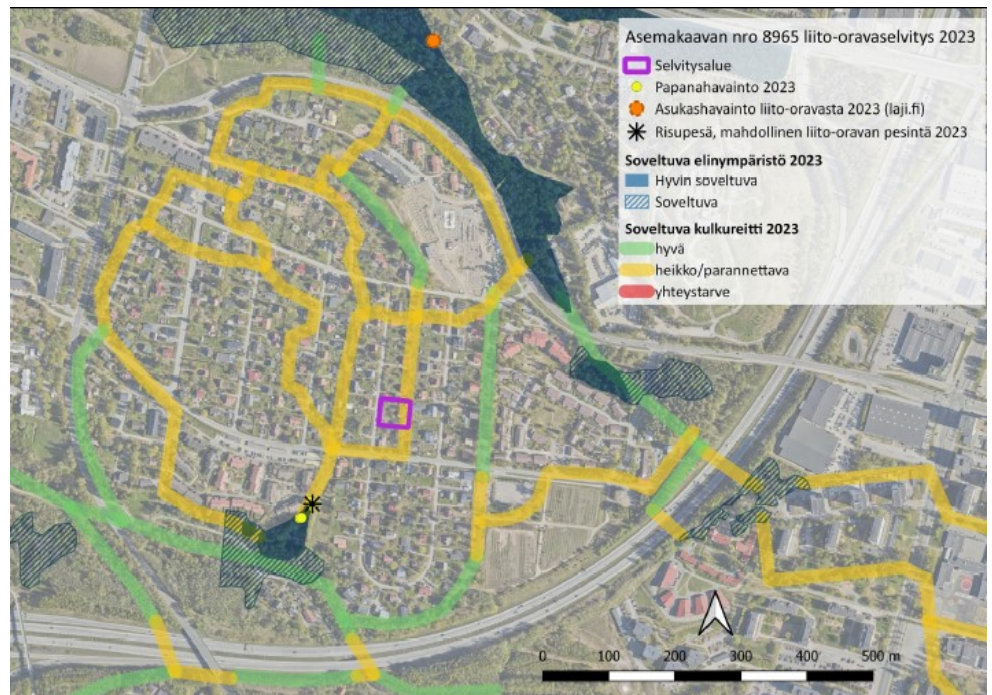
Kantakaupungin liito-oravaseurannassa (Liito-orava osana yleiskaavan viherverkkoa, seuranta 2017–2019) tontin läpi on osoitettu liito-oravalle soveltuva kulkuyhteys. Tästä syystä suunnittelualueelle on laadittu asemakaavamuutoksen tueksi liito-oravaselvitys viranomaisohjeistuksen mukaisesti ja selvityksen on laatinut erikoissuunnittelija, FM maantieteilijä Saija Kouko Tampereen kaupungilta.

Liito-oravan havaintotiedot tarkistettiin 14.6.2023 Laji.fi viranomaisportaalista. Selvitysalueelta ei ole viety portaaliin havaintoja, vaikka lähialueilta on tehty havaintoja muutamia vuosia sitten.

Liito-oravatarkastelu suoritettiin tontilla 25.5.2023 ja se toteutettiin ”Euroopan unionin luontodirektiivin liitteen IV lajien (pl. lepakot) esittelyt” (Nieminen & Ahola (toim.) 2017) mukaisesti papanakartoitusmenetelmää käyttäen. Liito-oravan esiintymistä kartoitettiin etsimällä liito-oravan papanoita puiden tyviltä sekä muita merkkejä lajista kuten virtsajälkiä. GPS-laitteelle kirjattiin ylös lajille soveltuvat pesäpaikat (kolopesä, risupesä, pönttö). Samalla arvioitiin alueen soveltuvuutta liito-oravan elinympäristöksi sekä mahdollisten kulkuyhteyksien sijaintia. Selvitys laadittiin viranomaisohjeiden mukaisesti eikä se sisältänyt merkittäviä epävarmuustekijöitä, minkä takia sen katsotaan sisältävän riittävät tiedot alueen asemakaavoituksen pohjaksi.

Selvitysalueelta ei löydetty liito-oravan jätöstä tai muita merkkejä lajin esiintymisestä. Kiinteistölle ei myöskään sijoitu liito-oravalle soveltuvaa metsää tai soveltuvia pesäpaikkoja. Tontin itäreunan kookkaamman puuston kautta kulkee edelleen liito-oravalle soveltuva kulkuyhteys, joka selvitysalueena olevan tontin kohdalla toimii hyvin, mutta pohjoisen suunnassa muuttuu heikoksi.

Selvityksen mukaan tontin asemakaavaratkaisussa tulisi mahdollisuuksien mukaan säilyttää alueen itäreuna puustoisena. Tontin koilliskulmalle sijoittuvat korkeat koivu ja vaahtera olisi mahdollista säilyttää. Tontin kaakkoiskulman puusto on huonompikuntoista ja vaatisi uusia puuistutuksia. Tärkeää olisi, että tontin itäreunalla säilyisi yhtenäinen, puustoinen latvusvyöhyke. Minimisuositus kulkuyhteyspuun korkeudeksi on 10 metriä ja puiden istutusväli korkeintaan täysikasvuisen puun korkeuden verran. Yhteyspuiden olisi hyvä olla useassa rivissä tai ryhminä, jolloin yhden puun poistaminen ei vielä katkaise yhteyttä. Puulaji ei ole niin merkityksellinen kuin on puiden korkeus ja niiden istutusväli.



Kuva 8. Kartta liito-oravaselvityksen (2023) tuloksista.

1.9 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla on voimassa 28.4.1947 hyväksytty tonttijako nro 28. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 30.8.1948.

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

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Asemakaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella jaetaan 1825 m² suuruinen tontti numero 5209-5 kahdeksi pientalotontiksi 5209-25 ja 5209-26. Nykyisen tontin nro 5 tonttitehokkuus on e=0,1. Tontilla sallitaan nykyisen asemakaavan mukaan rakennusoikeutta omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamista varten 181 k-m².

Uuden muodostettavan tontin 5209-25 pinta-ala on 915 m², johon on suora ajoyhteys kadulta. Tontin rakennusoikeus asuinrakennukselle on 180 k-m² ja talousrakennukselle 40 k-m². Tehokkuusluvuksi muodostuu e=0,24.

Toisen muodostettavan tontin 5209-26 pinta-ala on 909 m², johon on suora ajoyhteys kadulta. Tontin rakennusoikeus asuinrakennukselle on 180 k-m² ja talousrakennukselle 40 k-m². Tehokkuusluvuksi muodostuu e=0,24.

Tonteille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 440 k-m², jolloin rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksella yhteensä 259 k-m². Koko suunnittelualan tehokkuus on e=0,24, joka noudattelee alueella samoin jakamalla muodostettujen tonttien yleistä tehokkuutta.

Nykytila	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
5209-5	1 825	181	0,1

Kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
5209-25	915	180+v40	0,24
5209-26	909	180+v40	0,24

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 vähäisesti yhdyskuntarakennetta. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon. Kaavassa on huomioitu myös rakennuspaikan sijainti lentokoneiden laskeutumisyöhykkeellä, joten asuinrakennuksilta vaaditaan tavallista enemmän ääneneristävyttä.

Asemakaavalla mahdollistetaan pientalojen uudisrakentaminen tontille, mikä lisää paikallisesti pientaloalueen tiiviyyttä. Muutos on vähäinen, eikä muuta alueen luonnetta tai kulttuurihistoriallista arvoa.

Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

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

materiaalien valmistus, maanmuokkaus ja rakentamisen aiheuttama liikennöinti aiheuttavat hiilidioksidipäästöjä. Vaikutuksia ilmastoon voidaan vähentää mm. käyttämällä uusiomateriaaleja ja hiilivarastoina toimivia materiaaleja kuten puuta, suosimalla lyhyitä kuljetusyhteyksiä, säilyttämällä olemassa olevaa ja istuttamalla uutta puustoa. Alueen sijainti palveluiden ja joukkoliikenteen pysäkkien läheisyydessä voi edistää kestävien liikkumismuotojen suosiota ja vähentää liikkumisesta aiheutuvia hiilidioksidipäästöjä.

Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualue on ollut jo kauan asuinkäytössä ja on siten osa jo rakennettua kaupunkiympäristöä. Kaavamuutos ei suoraan vaikuta kasvilajeihin tai luonnon monimuotoisuuteen. Liito-oravien mahdollista kulkureittiä tuetaan tontin itäpuolelle osoitetulla kaavamääräyksellä i-28, joka määrää alueen osalle puuistutuksia. 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.

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 kävelyetäisyydellä tonteista.

Rakennusoikeuden kasvattaminen lisää uusien asukkaiden määrää ja sen myötä uusien autojen tilantarvetta tonteilla. Kaavasuunnittelussa on huomioitu ajoneuvojen kääntövara tontilla ja kaavassa on määrätty ajo mahdollisiin autotalleihin siten, että vältytään peruuttamasta tonteilta suoraan Poratielle. Kahden uuden asuinrakennuksen mukanaan tuoma lisäys alueen liikennemääriin ei heikennä alueen liikenneturvallisuutta.

Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan mukaisesti toteutettu uudisrakentaminen ei vaikuta merkittävästi lähimaisemaan ja katunäkymiin. Katunäkymiin voidaan vaikuttaa kaavan toteutusvaiheessa hyvällä rakennussuunnittelulla, suunnitelmien havainnollistamisella sekä rakennusvalvonnan ohjauksella.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

3 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutetaan vireille 18.1.2024 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto (asemakaavakartta, asemakaavaselostus, havainnekuva, selvitykset) kuulutetaan nähtäville 18.1.-8.2.2024 väliseksi ajaksi.

3.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset

Tieto asemakaavamuutoksen vireille kuuluttamisesta ja valmisteluaineisto saatetaan tiedoksi osallisille.

- Kaavamuutoksen hakijat
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähivaikutusalue)
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Viialan omakotiyhdistys ry
- Muut ilmoituksensa mukaan

3.2 Vireilletulo- ja valmisteluvaihe

(täydentyy myöhemmin)

3.3 Asemakaavaehdotus

(täydentyy myöhemmin)

3.4 Asemakaavan hyväksyminen

Asemakaava hyväksytään yhdyskuntalautakunnassa sen oltua ehdotuksena nähtävillä. Hyväksymisen jälkeen päätökseen voi hakea muutosta.

4 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavasta on laadittu 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 18.1.2024
- Asemakaavakartta 18.1.2024
- Asemakaavan seurantalomake
- Havainnekuva 18.1.2024
- Liito-orava selvitys, Tampereen kaupunki 2023