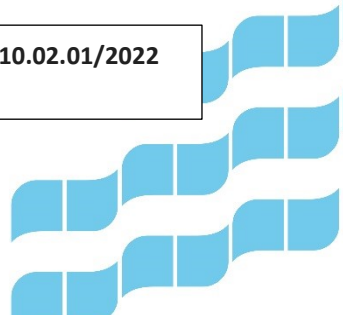


Ristinarkku, Ala-Heikkilänraitti 12, tontin jakaminen, asemakaava nro 8915

Asemakaavan selostus

12.9.2024



Ristinarkku, Ala-Heikkilänraitti 12, tontin jakaminen

ASEMAKAAVA NRO 8915

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 12.9.2024 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8915. Muutoksella tontti 4995–2 jaetaan ja sen rakennusoikeutta lisätään. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Ristinarkun kaupunginosan korttelin 4995 tonttia nro 2.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Ristinarkun kaupunginosan korttelin 4995 tontit nro 5 ja 6.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus,
toimistoarkkitehti Marjukka Huotari

Diaarinumero:

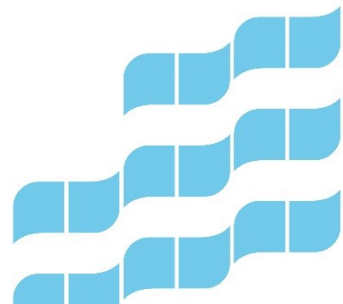
TRE: 1040/10.02.01/2022

Vireille tulo:

12.9.2024

Kaavan nimi ja tarkoitus

Ristinarkku, Ala-Heikkilänraitti 12, tontin jakaminen, asemakaavamuutos.
Asemakaava numero 8915.



1 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan päivitetty muutoshakemus on jätetty 25.3.2024.

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 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 Ristinarkun kaupunginosan korttelin 4995 tonttia 2. Suunnittelualue sijaitsee noin 7 km itään kaupungin keskustasta osoitteessa Ala-Heikkilänraitti 12.

Tontti on yksityisomistuksessa, ja sen pinta-ala on 2 138 m². Tontti rajautuu pohjoisessa Ala-Heikkilänraittiin, etelässä peltoalueeseen ja idän puolella erillispientalotontteihin. Lännen puolella on varastorakennus,

Tontilla sijaitsee vuonna 1995 valmistunut, kerrosalaltaan 232 m²:n suuruinen asuinrakennus ja autotali/varastorakennus. Tonttitehokkuus on e=0,16.

Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.



Kuva 1. Tontilla sijaitseva asuinrakennus. © Tampereen kaupunki 2024.



Kuva 2. Tontilla sijaitseva asuinrakennus. ©Tampereen kaupunki 2024.

1.2.2 Lähialue

Vt 9 kulkee suunnittelualan itäpuolella noin 200 metrin päässä. Eteläpuolella on avointa peltoaluetta. Alue muodostaa tunnelmaltaan hieman syrjässä olevan, rauhallisen asuinalueen, joka kuitenkin on lähellä kaupunkia.

Lähialueen rakennukset koostuvat eri-ikäisistä suurehkoista asuintaloista vuosilta 1964–2022. Tonttien tehokkuudet vaihtelevat välillä 0,16–0,3.

Lähialueella on myös vanhempaa rakennuskantaa ja muinaismuistoalueita.

1.2.3 Luonnonympäristö

Kaava-alueen eteläpuolella aukeavat avoimet peltoalueet. Idässä Ala-Heikkilänraitilla maisema on maalaismaista. Alue on varsin vehreää.



Kuva 3. Ala-Heikkilänraitilta itään kuvattuna. © Tampereen kaupunki 2024

1.2.4 Palvelut

Takahuhdin koulut (vuosiluokat 1–4 ja 5–9) sijaitsevat vajaan kilometrin etäisyydellä.

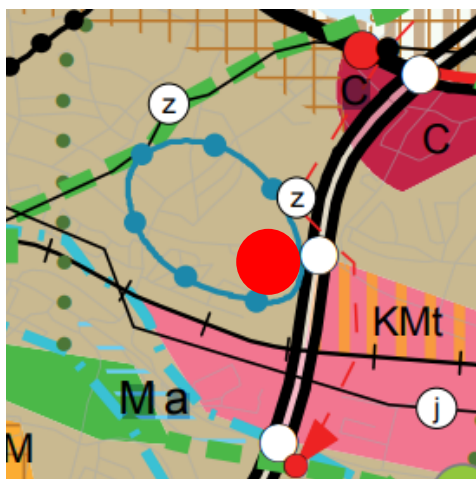
Lähimpään päivittäistavarakauppaan on matkaa noin 700 metriä, linja-autopysäkillä on n. 500 m.

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 kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeseen. Alue on osa arkeologisen perinnön ydinaluetta.



Kuva 4. Ote maakuntakaavasta 2040

1.5 Yleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisista Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja valtuuston hyväksymästä Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017–2021.

Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi. Se kuuluu ohjeelliselle liikenneverkon kehittämisen kohdealueelle, ja on osa kokonaissuunnitelman tarvealuetta.

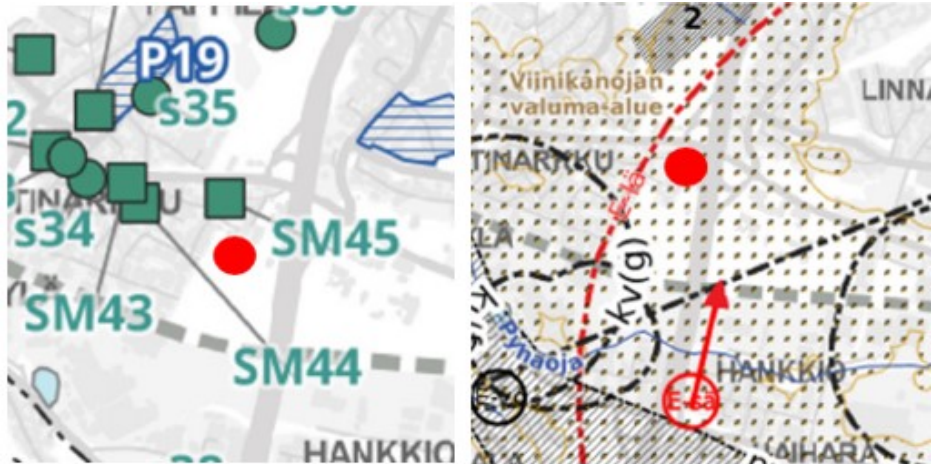
Alueen länsipuolella kulkee ohjeellinen viherverkoston yhteystarvealue (Messukylä-Pappila-Janka-yhteys). Eteläpuolella on merkintä ohjeellinen uusi kaupunginosapuisto. Merkinnällä on osoitettu uusiin keskustoihin tai kaupunginosaan liittyvä tarve uudelle kaupunginosapuistolle.

Ristinarkun alueella on muinaisjäännekohteita. Merkinnällä on osoitettu Pirkanmaan maakuntamuseon vuonna 2017 yleiskaavatyötä varten tekemän selvityksen mukaiset muinaisjäännekohteet.

Suunnittelualueen kohdalla on merkintä tarvealue uudelle lämpökeskukselle. Alue on melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alue, ja se kuuluu Viinikanojan valuma-alueeseen.



Kuva 5. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Vasemmalla kartta 1, yhdyskuntarakenne. Oikealla kartta 2, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut.

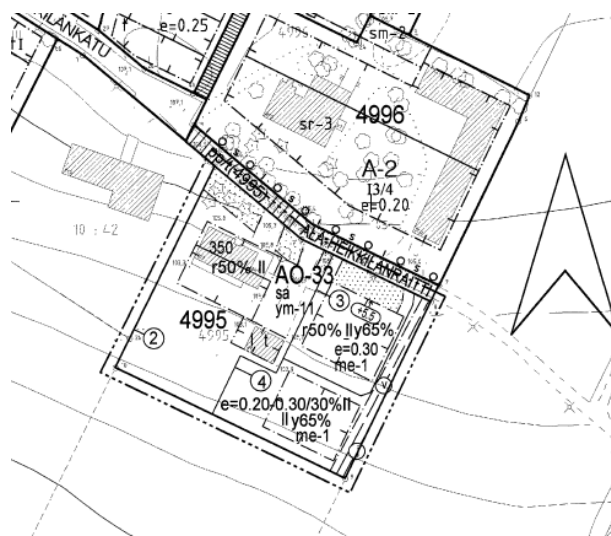


Kuva 6. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Vasemmalla kartta 3, kulttuuriympäristö. Vasemmalla kartta 4, kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto.

1.6 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 20.12.2006 hyväksytty asemakaava nro 8067. Siinä tontti on merkitty yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialueeksi (AO-33). Uudisrakennusten tulee sopeutua lähiympäristössä sijaitseviin kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin rakennuksiin.

Rakennusoikeutta tontilla on 350 k-m², ja kattomuotona on käytettävä satulakattoa. Kerrosluvuksi on merkitty r50 % II. Tonttitehokkuus e = 0,16.



Kuva 7. Ajantasa-asemakaava nro 8067.

1.7 Suunnittelun tueksi tehdyt selvitykset

- Maastotarkastus, Pirkanmaan maakuntamuseo 2016

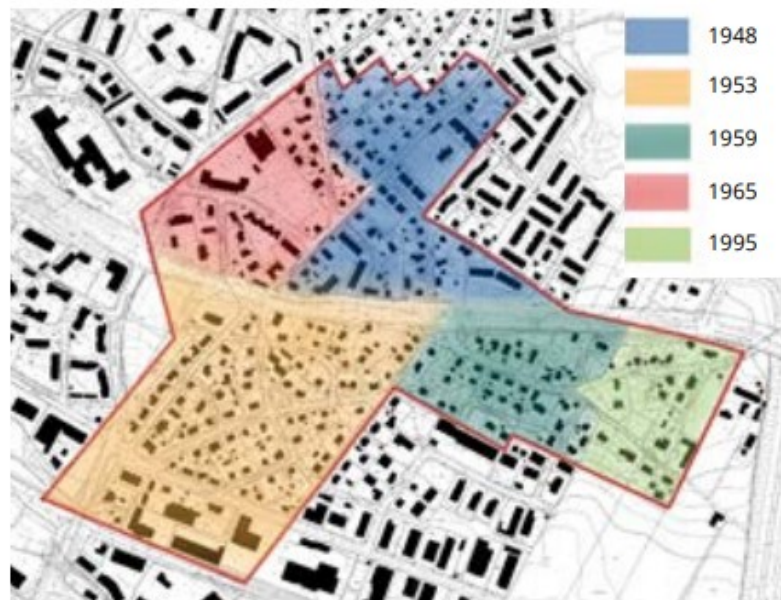
Pirkanmaan maakuntamuseo teki alueelle maastotarkastuksen vuonna 2016. Tonttia kairattiin ja sinne tehtiin kaksi koekuoppaa. Alueella ei todettu merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä.

- Palstoittamalla syntyneet pientaloalueet Tampereella, Tampereen kaupunki 2019

Selvitysalueelle on tehty asemakaavoja eri aikoihin, ja eri rakentamisaikakaudet ovat sekoittuneet. Ala-Heikkilänkadun risteyksessä sijaitsee vanhojen pihapiirien muodostama kokonaisuus.

Alueen itäpäässä, johon suunnittelualue kuuluu, on vanhoja maatiloja, joille on laadittu ensimmäinen asemakaava vasta vuonna 1995. Ala-Heikkilänraitin loppupäässä on maalaismaisemaa.

Selvityksessä todetaan, että alueelta löytyy jonkin verran erityisesti alueen vanhimman rakennuskannan jaettavissa olevia tontteja.



Kartalla kuvattuna eri väreillä minä vuonna eri alueille on syntynyt ensimmäinen asemakaava.

Kuva 8. Ote selvityksestä. Kaava-alue sijoittuu itäpäähän.

- Tärinäselvitys, WSP Finland Oy 8/2024

Suunnittelualue sijaitsee rautatieverkon tärinän 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.

Suunnittelualueen eteläpuolella liikennöivällä rataosuudella tavarajunaliikenne muodostuu tärinän kannalta mitoittavaksi junatyyppiksi.

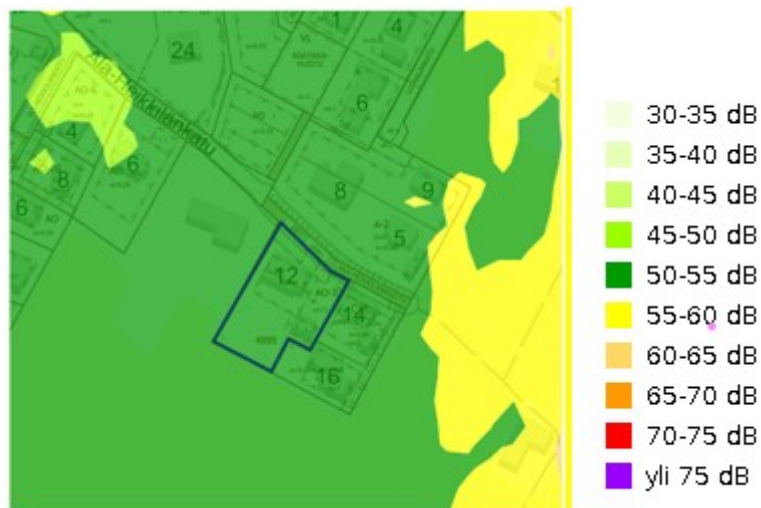
Asemakaavaaluonnoksen mukainen rakennusala sijaitsee noin 350 metrin etäisyydellä Tampere-Jyväskylä-rautatiesuuden lähimmästä kiskosta.

Ala-Heikkilänraitti 12:n arvioitu tärinän heilahdusnopeuden taajuuspainotettu tehollisarvo on 0,07 mm/s. Tämä on vertailukelpoinen arvo arvioitaessa tärinän aiheuttamaa viihtyisyyshaittaa, jonka arvioinnissa suositeltavaksi suurimmaksi tehollisarvoksi on esitetty 0,3 mm/s.

Laskennallisesti arvioitu tulos alittaa asumisviihtyisyydelle suositellun ohjearvotason, eikä suunnittelukohteeseen ole tarpeellista antaa tärinää koskevia kaavamääräyksiä.

- Melut

Melun keskiäänitaso tontilla ei nouse yli 55 dB:n, joten erilliselle meluselvitykselle ei ole tarvetta.



Kuva 9. Ote melukartasta, päiväajan keskiäänitaso, ennuste 2040

1.8 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla on voimassa 20.12.2005 hyväksytty tonttijako nro 7942. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 11.8.2006.

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

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Asemakaavan rakenne

Tonteille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 470 kerrosneliometriä (jatkossa k-m²). Rakennusoikeus kasvaa yhteensä 120 k-m². Uusi alueen tonttitehokkuus e (rakennusoikeus kerrosneliömetreinä jaettuna tontin pinta-alalla) on 0,22.

Nykytila	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
4995-2	2 138	350	0,16

Kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
4995-5	882	180	0,20
4995-6	1 256	240 + 50	0,23

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. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

Asemakaavalla mahdollistetaan yhden uuden pientalon rakentaminen, mikä lisää paikallisesti alueen tiiviyttä. Muutos on vähäinen. Alueen luonne tai kulttuurihistoriallista arvo ei muutu.

Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia maa- ja kallioperään. Alueella ei ole tarvetta tehdä kalliilouhintaa tai laajoja maansiirtotöitä.

Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualue on ollut jo kauan asuinkäytössä, ja se on osa rakennettua kaupunkiympäristöä. Kaavamuutos ei suoraan vaikuta kasvi- ja eläinlajeihin tai luonnon monimuotoisuuteen.

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

Asemakaavan toteuttaminen ei muuta alueen yhdyskuntarakennetta. Liikenne lisääntyy vähäisesti uuden tontin rakentamisen myötä, eikä se heikennä alueen liikenneturvallisuutta.

Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Alue täydentyy yhden erillispientalon verran. Vaikutukset jäävät vähäisiksi. Vuonna 2016 tontille tehtiin maastotarkastus Pirkanmaan maakuntamuseon toimesta. Kaavamuutosalueella ei todettu merkkejä kiinteästä muinaismuistosta.

Vaikutukset kaukomaisemaan jäävät vähäisiksi. Tontin etelärajalla on idän puoleisilla tonteilla suurehko erillispientalot. Etelässä tontti rajautuu peltoaukeasta puurivillä.

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 12.9.2024, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 12.9.-3.10.2024.

3.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset

- Kaavamuutoksen hakija
- 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 Vireilletulo- ja valmisteluvaihe

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutetaan nähtäville 12.9.-3.10.2024 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 suunnittelualan tontilla.

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavakartta 12.9.2024
- Havainnekuva 12.9.2024
- Asemakaavan seurantalomake

5.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Tärinäselvitys, WSP Finland Oy 2024
- Alueesta on laadittu selvitys Palstoittamalla syntyneet pientaloalueet, Tampereen kaupunki 2019:
[Palstoittamalla syntyneet pientaloalueet Tampereella](#)