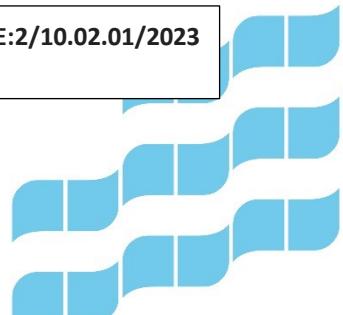


Korkinmäki, Härkälänmäenkatu 6, tontin jakaminen, Asemakaava nro 8953

Asemakaavan selostus

8.12.2023, täydennetty 5.2.2024



Korkinmäki, Härkälänmäenkatu 6, tontin jakaminen

ASEMAKAAVA NRO 8953

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 8.12.2023 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8953. Muutoksella tila kylän 581 tila 27:2 jaetaan kahdeksi erillispientalotontiksi, 5522-20 ja 5522-21 ja rakennusoikeutta lisätään. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Korkinmäen kaupunginosan kaavakartan korttelin 5522 kiinteistöä 3 (kiinteistötunnus: 837-581-2-27)

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Korkinmäen kaupunginosan korttelin 5522 tontit nro 20 ja 21.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, suunnittelija Linnea Herlevi ja kaavoitusarkkitehti Maija Pakarinen

Diaarinumero:

TRE:2/10.02.01/2023, pvm. 02.01.2023

Vireille tulo:

8.12.2023

Kaavan nimi ja tarkoitus:

Korkinmäki, Härkälänmäenkatu 6, tontin jakaminen ja rakennusoikeuden lisääminen, asemakaavamuutos. Asemakaava numero 8953



1 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 02.01.2023 tontin haltijoiden toimesta.

1.1 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on jakaa tontti kahdeksi tontiksi ja lisätä rakennusoikeutta.

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 Asemakaavamuutos-alue

Asemakaavan muutos koskee Tampereen kaupungin Korkinmäen kaupunginosan korttelin 5522 kiinteistöä 2:27. Suunnittelualue sijaitsee noin 5 km kaakkoon kaupungin keskustasta osoitteessa Härkälänmäenkatu 6.

Asemakaavoitettavan alueen pinta-ala on 1342 neliometriä (m²). Alue on yksityisomistuksessa ja siltä on purettu omakotitalorakennus. Tontti rajautuu pohjoisessa, etelässä ja lännessä pientalotontteihin ja idässä Kyläkeinunpuiston lähivirkistysalueeseen. Ajo suunnittelualueelle on alueen luoteiskulmasta Härkälänmäenkadulta. Tontin tonttitehokkuus e (rakennusoikeus kerrosneliömetreinä jaettuna tontin pinta-alalla) on 0,16. Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.



Kuva 1. Näkymä tontille. © Tampereen kaupunki 2023.

1.2.2 Lähialue

Suunnittelualue ja sen ympäristö on vehreää ja puustoista pientaloaluetta. Alueen läheltä kulkevat vilkasliikenteiset Valtatie 9, eli Pyhäjärventie ja Hervannan valtavyylä.

Suunnittelualueen läheisyydessä on eri-ikäisiä 1- ja 2-kerroksisia pientaloja. Rakennusaika vaihtelee 1920-luvulta ja 2020-luvulle asti. Samalla korttelialueella koillisempana on 1-kerroksinen rivitalo 1970-luvulta.

1.2.3 Luonnonympäristö

Kaavoitettava alue rajautuu pohjoisessa, etelässä sekä lännessä pientalotontteihin. Tonttien rajat on reunustettu istutuksilla. Idässä piha-alue rajautuu vapaasti kasvavaan kapeaan Kyläkeinunpuiston lähi-virkistysalueeseen.

Suunnittelualueelta on purettu asuinrakennus vuonna 2022 ja piha-alue on purkutyön jäljiltä suurelta osin hiekkapintainen. Pihan reunoilla on jonkin verran kasvillisuutta. Tontti laskee loivasti kohti luodetta. Tontilla on korkeuseroa noin viisi metriä. Tontin maaperä on Maanmittauslaitoksen paikkatietoaineiston mukaan kalliomaata. Lähiympäristö on tavanomaista väljätköä ja vehreää pientaloaluetta. Lähiympäristön vehreys muodostuu lähinnä tonteilla kasvavista puista ja pensaista, sekä Kyläkeinunpuiston kasvillisuudesta.

1.2.4 Palvelut

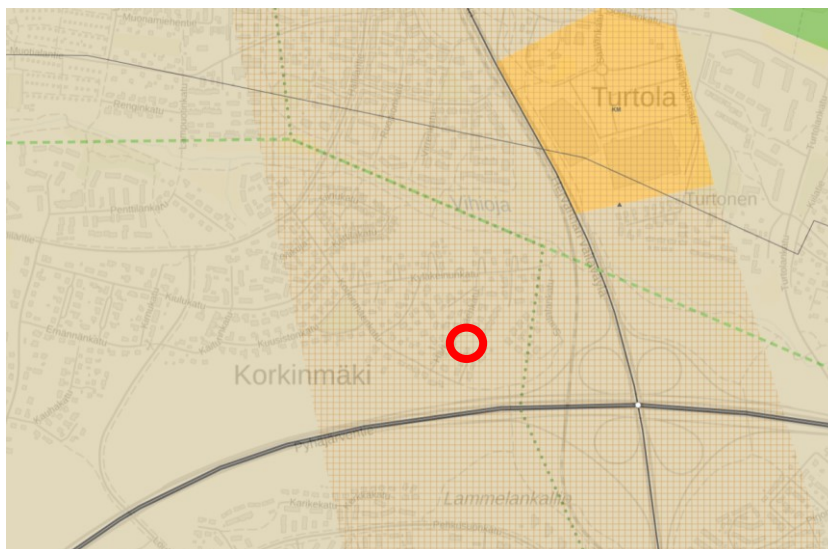
Koiviston koulu, sijaitsee reilun kahden kilometrin etäisyydellä. Koiviston koulussa toimivat luokat 1–6, sekä esiopetus. Hatanpään koulun Koivistontien koulutalo, jossa opiskelevat luokka-asteet 7–9, sijaitsee reilun kolmen kilometrin etäisyydellä. Suunnittelualueella lähimmät päiväkodit, ryhmäperhepäiväkoti Ihme ja Kumma sekä ryhmäperhepäiväkoti Ompula sijaitsevat molemmat noin puolentoistakilometrin päässä suunnittelualueelta.

Lähimmät päivittäistavarakaupat sijaitsevat noin kilometrin kävelymatkan päässä Turtolassa ja Hallilassa. Lähimmät kaupunkiliikenteen bussipysäkit sijaitsevat Hallilantien varrella noin kuudensadan metrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Lähimmät raitiotiepysäkit ovat toinen reilun ja toinen vajaan kilometrin päässä sijaitsevat, Turtola pohjoisessa ja Hallila etelässä.

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 kuuluu ruuturasterilla merkittyyn tiiviiseen joukkoliikennevyöhykkeeseen. Alueen läheisyyteen on merkitty vihreällä katkoviivalla tavoitteellinen viheryhteys ja vihreällä pisteiviivalla ohjeellinen ulkoilureitti.

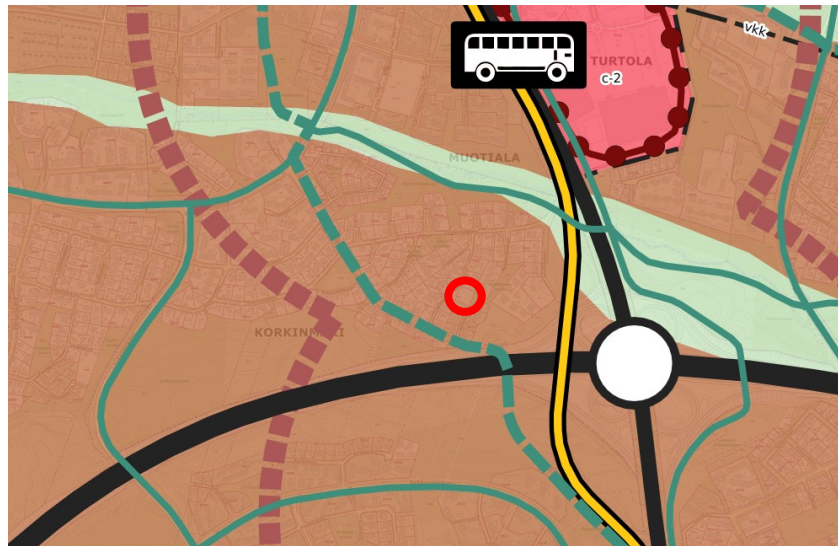


Kuva 2. Ote maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen sijainti on merkitty karttaan punaisella ympyrällä.

1.5 Yleiskaava

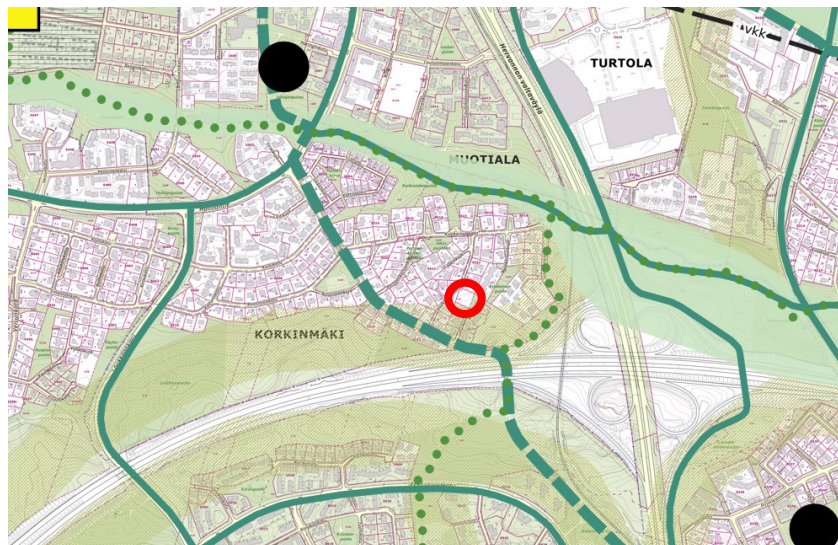
Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisista Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017–2021. Kantakaupungin vaiheyleiskaava - valtuustokausi 2021–2025 on tullut vireille 7.3.2022.

Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu merkinnöillä: Asumisen alue ja Kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhyke. Alueen läheisyydestä on osoitettu kulkemaan sekä Pyöräliikenteen seudullinen että alueellinen pääreitistö. (Kuva 3).



Kuva 3. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kartta 1, yhdyskuntarakenne. Suunnittelualue merkitty kartalle punaisella ympyrällä.

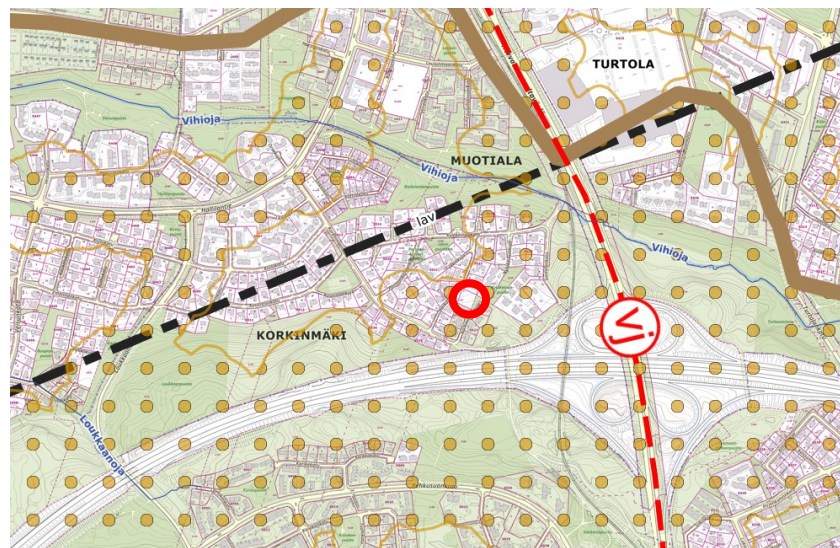
Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkee Keskuspuistoverkoston vyöhyke. Etelä ja itäpuolella suunnittelualueen läheltä ja osin päältä kulkee ohjeellinen ekologinen yhteys, sekä ohjeellinen virkistysyhteys. Ekologisella yhteydellä on merkitystä eliölajien liikkumiselle ja luonnon monimuotoisuuden säilymiselle. Tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee huomioida arvokkaat luontokohteet sekä varmistaa, että ekologinen yhteys säilyy mahdollisimman leveänä, puustoisena ja luonnon olosuhteiltaan monipuolisena. Virkistysyhteys merkintää käytetään osoittamaan Keskuspuistoverkostaan yhdistävä virkistysyhteys tai lähivirkistysalueiden sarja. (Kuva 4).



Kuva 4. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kartta 2, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut. Suunnittelualue merkitty kartalle punaisella ympyrällä.

Suunnittelualue kuuluu melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueelle. Alue kuuluu myös vyöhykkeelle, joka on yleiskaavassa määritelty lentoliikenteen laskeutumisvyöhykkeeksi. Vyöhykkeellä melu on huomioitava rakentamisessa, siten että asumiseen käytettävien rakennusten ulkovaipan ääneneristävyyden lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Suunnittelualue sijaitsee Vihiojan valuma-alueella, jolla hulevesivirtaamia on rajoitettava. (Kuva 5).



Kuva 5. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kartta 4, Kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto. Suunnittelualue merkitty kartalle punaisella ympyrällä.

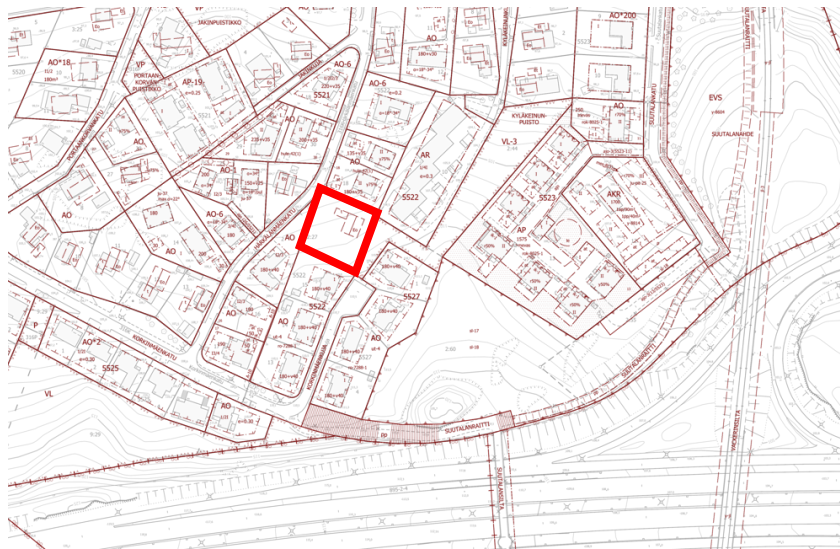
1.6 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava numero 845, joka on vahvistettu 8.1.1957. Asemakaavassa suunnittelualueella on merkintä asunto- ja liikekorttelialue. Jokaiselle omakotitontille saa kaavan mukaan rakentaa pinta-alaltaan korkeintaan 10 x 12 metrin kokoisen asuinrakennuksen ja lisäksi 4 x 8 metrin kokoisen talousrakennuksen. Rakennusoikeuden määräksi tulee puolitoistakerroksisella omakotirakennuksella laskettuna 180 kerrosneliometriä (k-m²) ja 32 k-m², eli yhteensä 212 k-m². Tehokkuusluvaksi e (rakennusoikeus kerrosneliömetreinä jaettuna tontin pinta-alalla) muodostuu 0,16. Tontin koko on 1 342 m² ja rakennusoikeuden nykyinen määrä 212 k-m².



Kuva 6. Ote vuonna 1957 vahvistetusta asemakaavasta numero 845. Suunnittelualue on rajattu kartalle punaisella.

Ajantasa-asetuksessa näkyy alueen tiivistyminen ympäristön asemakaavojen vaihteitaisten muutoksien seurauksena.



Kuva 7. Ote ajantasa-asetuksesta kantakartan päällä, tilanne elokuussa 2023. Suunnittelualue on rajattu kartalle punaisella.

1.7 Suunnittelun tueksi tehdyt selvitykset

Meluselvitys

Suunnittelualueesta on laadittu meluselvitys, jonka perusteella alueen keskiäänitasot liikkuvat päivällä (klo 7–22) välillä 46–54 dB. Äänitaso jää alle Valtioneuvoston määrittämän 55 dB melutason ohjearvon. Yöaikana (klo 22–7) keskiäänitasot vaihtelevat välillä 39–43 dB. Yöaikainen melu jää sekä vanhoilla

alueilla vaaditun 50dB melutason, että uusilla alueilla vaaditun 45 dB tason alle. Melun kannalta haastavimmat tontin osat sijaitsevat kaakkoiskulmassa. Tontin kaakkoiskulmaan sijoitettuna kaksikerroksinen rakennusmassa torjuu parhaiten piha-alueelle kantautuvaa melua. Mutta laaditun selvityksen perusteella voidaan todeta, että tontille kantautuvaa tiemelua ei tarvitse huomioida rakennusmassojen sijoittelussa tai niiden korkeuksissa.

Luontoselvitykset

Vuonna 2016 laaditun liito-oravaselvityksen perusteella liito-oravien elinympäristöä, reittejä ja sellaisiksi soveltuvia puustoisia alueita on suunnittelun alueen tuntumassa.

Tontin reunalla olevan Kyläkeinunpuiston muodostaman pienialaisen vehreän alueen merkitys on puuston rakenteessa ja sen vaihtelevassa sekä monilajisessa vapaasti kasvavassa lajistossa. Kaavamuutosalueen tontin itä- ja eteläreunojen käsittelyssä on hyvä pyrkiä maaperän minimaaliseen muokkaamiseen ja suosia luonnonmukaisia, reunavyöhykkeen kerroksellisuutta ja puustoa säästäviä ratkaisuja.

Kaavamuutoksen vaikutusalueella ei kaupungin tietojen mukaan ole muita harvinaisten ja uhanalaisten lajien elinympäristöjä.

Muut selvitykset

Muita selvitystarpeita ei ole asemakaavatyön aikana tullut esiin.

1.8 Tonttijako ja pohjakartta

Suunnittelun alueella ei ole tehty tonttijakoa. Suunnittelun alue on maarekisterikiinteistö nro 581-2-27 ja kaavatontti nro 5522-3.

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

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Asemakaavan rakenne

Asemakaavamuutoksessa tontti jaetaan kahteen yhtä suureen osaan. Toiselle tonteista kulku tapahtuu ajoyhteyden ja kunnallistekniikan sijoittamisen sallivan rasitealueen turvin. Toiselle tontille osoitetaan rakennusoikeutta asuinpientalon rakentamista varten 175 k-m² ja toiselle tontille asuinpientalon rakentamista varten 150 k-m² sekä lisäksi autosuoja- ja taloustilaa varten 25 k-m².

Yhteensä kaavamuutosalueen rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksen myötä 128 k-m². Uusi tonttitehokkuus on e=0,26.

Nykytila	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
5522-3	1 342	212	0,16

Kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
5522-20	671	175	0,26
5522-21	670	150+v25	0,26

2.2 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat liitteenä olevassa asemakaavakartassa.

Asemakaavamuutoksen hyväksymisen yhteydessä vahvistuu sitova tonttijako nro 9457.

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 kahden pientalon uudisrakentaminen tontille, mikä lisää alueen ajallista kerroksellisuutta ja paikallisesti pientaloalueen tiivyyttä. Muutos on vähäinen, eikä muuta alueen luonnetta tai kulttuurihistoriallista arvoa.

Vaikutukset 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. Tontin hulevesien hallinta parantuu, kun suunnittelualueelle toteutetaan hulevesien viivytysrakenteita rakennusluvan edellyttämän hulevesisuunnitelman mukaisesti.

Rakentamisen tarvitsemien materiaalien valmistus, maanmuokkaus ja rakentamisen aiheuttama liikennöinti aiheuttavat aina hiilidioksidipäästöjä. Vaikutuksia ilmastoon voidaan vähentää mm. käyttämällä uusiomateriaaleja ja hiilivarastoina toimivia materiaaleja kuten puuta, suosimalla lyhyitä kuljetusyhteyksiä, säilyttämällä olemassa olevaa kasvillisuutta, etenkin puustoa, sekä istuttamalla uutta kasvillisuutta.

Alueen sijainti joukkoliikenteen pysäkkien läheisyydessä ja noin viiden kilometrin pyöräilymatkan päässä kaupungin keskustasta edistää osaltaan kestävien liikkumismuotojen suosiota. Luokka-asteet 1.–6. ovat reilun kahden kilometrin etäisyydellä Koiviston koululla ja luokka-asteet 7.–9. reilun kolmen kilometrin päässä sijaitsevalla Hatanpään koululla. Lyhyehköt koulumatkat vähentävät lasten kuljettamista kouluun autolla, mikä 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 kasvi- ja eläinlajeihin tai luonnon monimuotoisuuteen. Pihasuunnittelun avulla on kuitenkin mahdollista lisätä luonnon monimuotoisuutta, mm. suosimalla kasvilajeja ja istutuskokonaisuuksia, jotka houkuttelevat pölyttäjiä ja tukevat kaupunkiluonnon kerroksellisuutta. Uudisrakentaminen ja pihan muutosten toteuttaminen edellyttävät aina luonnonvarojen käyttöä. Vaikutuksia luonnonvaroihin voidaan vähentää mm. käyttämällä kierrätys- ja tai uusiomateriaaleja.

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

Asemakaavan toteuttaminen ei muuta alueen yhdyskuntarakennetta.

Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

Suunnittelualueelle saavuttaessa tukeudutaan autoilun, jalankulun ja pyöräilyn lisäksi myös julkiseen liikenteeseen. Kahden uuden asuinrakennuksen mukanaan tuoma lisäys alueen liikennemääriin ei ole merkittävä, eikä heikennä alueen liikenneturvallisuutta. Rakennusoikeus on mitoitettu siten, että tarvittava auto ja pyöräpysäköinti on mahdollista sijoittaa tontille.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus on sovitettavissa tontille siten, että alueen ominaispiirteet ja miljöö säilyvät.

Asemakaavan vaikutukset ovat paikallisia, eikä niillä ole vaikutuksia kaukomaisemaan.

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 8.12.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto (asemakaavakartta, asemakaavaselostus ja havainnekuva) kuulutettiin nähtäville 8.12.2023-19.1.2024.

3.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset

Tieto asemakaavamuutoksen vireille kuuluttamisesta ja valmisteluaineisto saatettiin tiedoksi osallisille.

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

3.2 Vireilletulo- ja valmisteluvaihe

Asemakaavamuutos tuli vireille 8.12.2023, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 8.12.2023-19.1.2024 väliseksi ajaksi.

Asemakaavan valmisteluaineistosta saatiin kolme kommenttia (Viheralueet ja hulevedet yksikkö, Ympäristönsuojelu ja Pirkanmaan maakuntamuseo), eikä yhtään mielipidettä.

Viheralueet ja hulevedet yksikkö

”Esitetty huleveden kaavamääräys OK.”

Ympäristönsuojelu

”Molempien tonttien jäteasioille tulee olla riittävän iso tila varattuna erityisesti taaimmaisen tontin osalta, jolle on merkitty kapea ajoyhteys. Jäteasiat eivät myöskään saa aiheuttaa haittaa naapurin rakennuksille. (paloetäisyys)”

Lisäksi Ympäristönsuojelu nosti esiin sen, että meluselvityksessä käytetty CNOSSOS-EU melumalli ei ole YM:n käytännön mukainen (kaava- ja lupavaiheen meluselvityksissä käytetään vakiintuneita pohjoismaisia melumalleja). Kommentissa kuitenkin todetaan, että maasto ja olemassa olevat rakennukset suojaavat kohdetta, ei johtopäätöksissä mahdollisesti olisi eroa, vaikka selvitys olisi laadittu pohjoismaisella mallilla.

Vastine:

Kiinteistöjen jäteasiat mahtuvat omille tonteilleen. Kaavan myötä muodostuvan ”kirvesvarren” leveys on n. viisi metriä, joten se mahdollistaa myös kiinteistöjen jäteastioiden sijoittamisen kadunpuoleiseen päähän.

Merkitään tiedoksi.

Pirkanmaan maakuntamuseo

”Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.”

Saatu palaute ei aiheuta muutoksia kaava-aineistoon.

3.3 Asemakaavaehdotus

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

Nähtävilläolon aikana tulleet mahdolliset muistutukset täydennetään hyväksymisvaiheessa.

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 suunnittelualueella.

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavakartta 8.12.2023
- Asemakaavan seurantalomake 8.12.2023
- Havainnekuva 8.12.2023
- Valmisteluvaiheen palaute

5.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Meluselvitys, Helmi Engineering Oy (2023)