

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 83

Asemakaavaehdotuksen asettaminen nähtäville: Koivistonkylä, Sipilänkuja 7, asemakaava nro 9011

TRE:2935/10.02.01/2024

Valmistelija / lisätiedot:
Karppinen Elina

Valmistelijan yhteystiedot

Toimistoarkkitehti Anna-Kaisa Anttila, puh. 041 730 4636, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Jonna Koivumäki, puh. 040 124 1626, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Nurminen Mikko, Johtaja

Päätösehdotus

Asemakaavaehdotus nro 9011 (päivätty 5.12.2024, tarkistettu 10.3.2025) hyväksytään asetettavaksi julkisesti nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 5.12.2024 päivätyn ja 10.3.2025 tarkistetun asemakaavamuutoksen nro 9011. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

Asiakirjat ja lisätiedot ovat osoitteessa www.tampere.fi/kaavat/9011 ehdotuksen nähtävillepanosta lähtien.

Diaarinumero: TRE:2935/10.02.01/2024

Kaavan laatija: Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, toimistoarkkitehti Anna-Kaisa Anttila.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee Tampereen kaupungin Koivistonkylän kaupunginosan korttelin 5371 tonttia numero 3 osoitteessa Sipilänkuja 7. Suunnittelualueen pinta-ala on 1022 m². Nykyisen asemakaavan mukaan tontin rakennusoikeus on yhteensä 180 k-m². Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon, vanha asuinrakennus aiotaan pysyttää paikallaan.

Kaavamuutoksella tontti jaetaan kahteen osaan:

- Tontti 5371-22, pinta-ala 512 m², sallittu rakennusoikeus 125 k-m², e=0,24

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

- Tontti 5371-23, pinta-ala 510 m^2 , sallittu rakennusoikeus 125 k-m^2 , $e=0,25$.

Tontti osoitetaan yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialueeksi (AO-33). Molemmilla tonteilla rakennusoikeutta on jaettava kahteen kerrokseen, joista ylin on ullakkokerros. Ullakkokerrokseen on rakennettava vähintään puolet ensimmäisen kerroksen asuinpinta-alasta. Talousrakennuksille sallitaan enintään 30 k-m^2 kokonaisrakennusoikeuden puitteissa. Rakentamislaki ja kaupungin rakennusjärjestys huomioiden talousrakennusten sijoittaminen rakennusalan ulkopuolelle 4 metriä lähemmäksi naapurin rajaa on mahdollista naapuritontin haltijan luvalla. Kaavassa merkityille istutusalueille ei saa rakentaa.

Suunnittelualueella rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksen myötä 40 k-m^2 . Siten suunnittelualueen rakennustehokkuudeksi muodostuu $e = 0,25$.

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsee $1\frac{1}{2}$ -kerroksinen, kellarillinen asuinrakennus vuodelta 1935 ja sen yksikerroksinen laajennusosa on valmistunut 1980–90-luvun vaihteessa. Alkuperäinen asuinrakennus on kooltaan $110,5 \text{ k-m}^2$ ja sen laajennusosa on $33,5 \text{ k-m}^2$ (sauna ja takkahuone). Tontilla on lisäksi noin 20 m^2 autotalli. Suunnittelukohde on yksi parhaiten alkuperäisenä säilyneitä tontteja alueella.

Korttelissa 5371 ja lähialueella on eri-ikäistä rakennuskantaa ja se muodostuu pääosin perinteisistä rintamamiestaloista, mutta kaavamuutosten myötä kohteen naapuriin on rakennettu myös uudempia yksitasoisia sekä kaksitasoisia asuinrakennuksia vuosina 1990–2010. Tontin pohjoispuolella sijaitsee tuetun palveluasumisen yksikkö, Rongankoti Mirkku. Alueella vallitseva kattomuoto on satulakatto, ja rakennusten julkisivuissa on käytetty sekä tiili- että lautaverhousta.

Korttelin läpi ja suunnittelualueen itärajaa kulkee liito-oravalle mahdollinen kulkureitti.

Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on tontin rakennusoikeuden lisääminen jakamalla tontti kahdeksi rakennuspaikaksi ja sallimalla yhden uuden erillispientalon rakentaminen. Vanha asuinrakennus on tarkoitus säilyttää.

Kaupunkiympäristön suunnittelun tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset hyvälle asuinympäristölle ja siihen sopeutuvalla täydennysrakentamiselle. Asemakaavoituksessa huomioidaan alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne sekä ympäristönsuojelulliset tavoitteet.

Asemakaavan aloitus- ja valmisteluvaihe

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 5.12.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 5.12.2024-9.1.2025. Aineistosta saatiin kuusi viranomaispalautetta (Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan ELY, Pirkanmaan maakuntamuseo, ja kaupungin viheralueet sekä hulevedet -yksikkö, ympäristönsuojeluyksikkö ja terveydensuojeluyksikkö). Viranomaiskommenteissa huomautettiin mm. liito-oravaselvityksen tarpeesta tontilla ja toivottiin laadittavan suunnittelualueelle sen mukaiset kaavamerkinnot. Referoidut palautteet sekä kaavoituksen vastineet sisältyvät kaavaselostukseen.

Kaavan eteneminen ehdotusvaiheeseen

Luonnoksen nähtävilläolon jälkeen tontilla on suoritettu asiantuntijan toimesta maastokäynti liito-oravatilanteen ja nykyisen puuston kartoittamiseksi.

Viranomaispalautteen ja maastokäynnin raportin tulosten pohjalta ehdotusvaiheen kaavakarttaa on tarkistettu. Kaavamateriaalia on täydennetty liito-oravaselvityksellä ja kaavakartta on tarkistettu saadun palautteen pohjalta.

Tiedoksi

hakijat, Pirkanmaan ELY-keskus, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

Liitteet

- 1 Liite yla 18.3.2025 Asemakaava
- 2 Liite yla 18.3.2025 Asemakaavan selostus ja kaupungin vastine muistutuksiin
- 3 Liite yla 18.3.2025 Asemakaavan seurantalomake

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 21.3.2025 kaupungin internetsivuilla www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 21.3.2025

Tampere
21.03.2025

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Muutoksenhakukielto

§83

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

-vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)

-virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)

-etuusto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)