

Koivistonkylä, Lehvänkatu 8, tontin jakaminen

Asemakaavan selostus

2.5.2025, tarkistettu 18.8.2025



Koivistonkylä, Lehvänkatu 8, tontin jakaminen

ASEMAKAAVA NRO 9013

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 2.5.2025 päivättyä ja 18.8.2025 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 9013. Muutoksella tontti 5367-6 jaetaan ja sen rakennusoikeutta lisätään. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Koivistonkylän kaupunginosan korttelin 5367 tonttia nro 6.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Koivistonkylän kaupunginosan korttelin 5367 tontit nro 16 ja 17.

Kaavan laatija:

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

Diaarinumero:

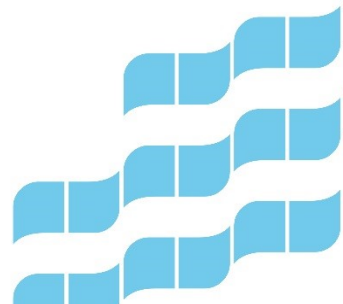
TRE:3254/10.02.01/2024, 23.8.2024

Vireille tulo:

2.5.2025

Kaavan nimi ja tarkoitus

Koivistonkylä, Lehvänkatu 8, tontin jakaminen, asemakaavamuutos. Asemakaava numero
9013.



1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Suunnittelualueena on rakennettu pientalotontti

Suunnittelualue sijaitsee noin 4 kilometriä kaakkoon kaupungin keskustasta. Asemakaavan muutos koskee Tampereen kaupungin Koivistonkylän kaupunginosan korttelin 5367 tonttia numero 6 osoitteessa Lehvänkatu 8. Tontti on yksityisomistuksessa ja se on laajuudeltaan 1456 m². Alue rajautuu pohjoisessa Lehvänkatuun ja muissa suunnissa pientalotontteihin.



Kuva 1. Karttakuva pientalokorttelista numero 5367. Suunnittelukohteena oleva tontti 6 on rajattu kartalle sinisellä. Lähdeaineisto © Tampereen kaupunki 2025.

1.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavamuutoksen hakijoiden tavoitteena on nykyisen pientalotontin jakaminen kahdeksi ja rakennusoikeuden kasvattaminen asuinpientalon rakentamiseksi molemmille asemakaavalla muodostettaville tonteille. Tontin nykyinen asuinrakennus on kaavamuutoksen hakijan mukaan todettu purkukuntoiseksi ja se on tarkoitus purkaa tulevaisuudessa.

Tampereen kaupunkiympäristön suunnittelun tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset hyvälle asuinympäristölle ja siihen sopeutuvalle täydennysrakentamiselle.

Täydennysrakentaminen tukee Tampereen kaupunkistrategian tavoitetta tiivistää yhdyskuntarakennetta olemassa olevan infrastruktuurin ja palveluverkon yhteyteen.

1.3 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.3.1 Tontin nykyinen rakennuskanta

Tontin pohjoisosalla, Lehvänkadun varrella, sijaitsee tontin alkuperäinen ja ensimmäinen asuinrakennus. Vuonna 1971 valmistunut tiilinen ja tasakattoinen asuinrakennus on edustanut aikansa modernia arkkitehtuuria. Se on suuruudeltaan 136 kerrosalaneliömetriä (jatkossa k-m²). Rakennuksen varsinaiset asuintilat sijaitsevat ylätasossa ja pääsisäänkäynti on eteläpuolelta. Kadun puolelle avautuva kellarikerros on pieneltä osin maanpäällistä tilaa ja kellarikerroksen askarteluhuoneesta sekä autotallista on sisäänkäynnit asuntoon.

Asuinrakennus ei täysin noudata voimassa olevaa, vuoden 1953 asemakaavaa. Tasakattoratkaisu on asemakaavan vastainen ja lisäksi rakennus työntyy rinteeseen ja etäämmälle Lehvänkadusta kuin alkuperäisessä asemakaavassa on osoitettu. Kaavan sallimaa talousrakennusta ei ole lainkaan toteutettu.

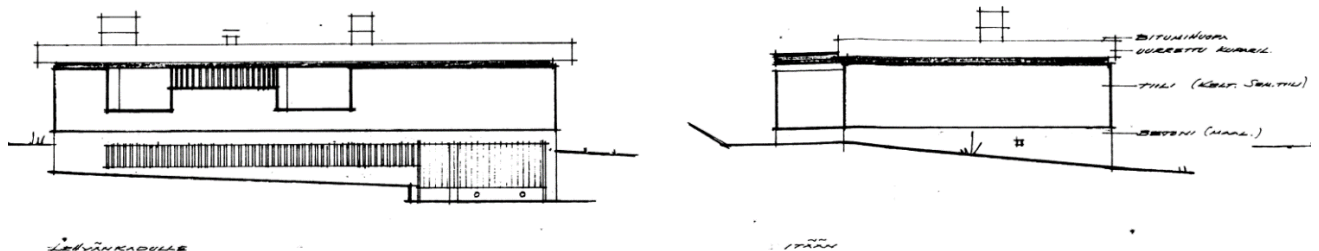
Suunnittelualueen tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.



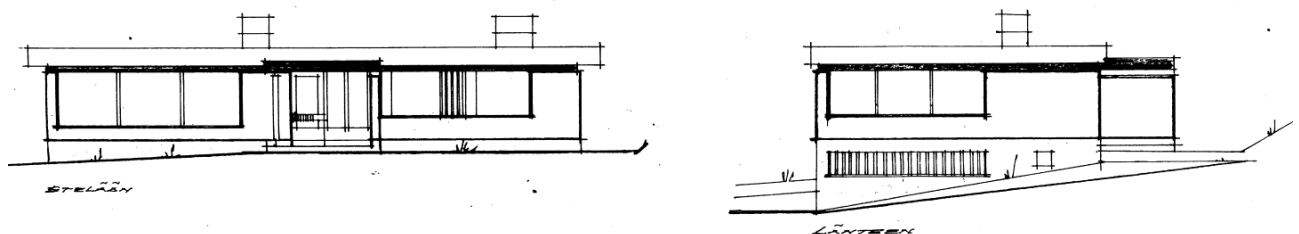
Kuva 2. Tontin asuinrakennuksen pohjoisjulkisivu Lehvänkadulta kuvattuna. Purkukuntoiseksi todetun rakennuksen varsinaiset asuintilat sijaitsevat kellaritilojen ja autotallin päällä. Rakennuksen pääsisäänkäynti ja oleskelupiha sijaitsevat rakennuksen eteläpuolella. Kuva: Anna-Kaisa Anttila 2025.



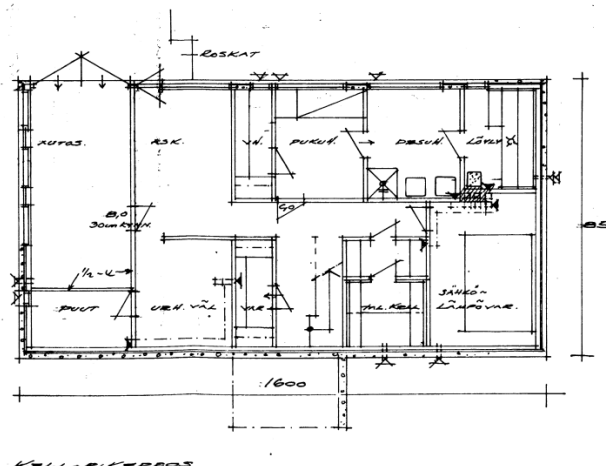
Kuva 3. Näkymä suunnittelualueen länsirajaa pitkin Lehvänkadulle päin. Kuvassa etualalta oikealle on suunnittelukohteen pihaa sekä asuinrakennus ja vasemmalla länsinaapurin tontti rakennuksineen. Taaimpana kuvassa näkyy Lehvänkadun varrella sijaitsevan Koiviston koulun uudempi, kaksikerroksinen tiilirakennus. Kuva: Anna-Kaisa Anttila 2025.



Kuvapari 4. Otteet suunnittelualueen nykyisen asuinrakennuksen rakennuslupakuvista vuodelta 1969. Vasemmalla julkisivu pohjoiseen eli Lehvänkadulle, josta on suora ajoyhteys kellarissa sijaitsevaan autotalliin. Oikealla kuva itäjulkisivusta. Lähdeaineisto © Tampereen kaupunki 2025.



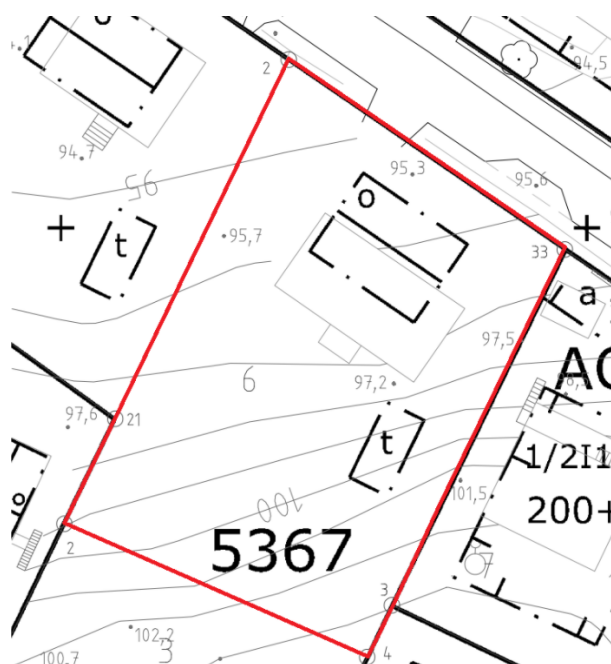
Kuvapari 5. Otteet tontin nykyisen asuinrakennuksen rakennuslupakuvista vuodelta 1969. Vasemmalla julkisivu rinteiden puolelle etelään ja rakennuksen pääsisäänkäynti. Oikealla kuva julkisivusta länteen. Lähdeaineisto © Tampereen kaupunki 2025.



Kuvapari 6. Otteet nykyisen asuinrakennuksen rakennuslupakuvista vuodelta 1969. Vasemmassa kuvassa on rakennuksen varsinaisen asuinkerroksen pohjapiirros ja oikeassa kuvassa osittain maan päällä sijaitseva kellarikerros. Lähdeaineisto © Tampereen kaupunki 2025.

1.3.2 Suunnittelualueen maasto ja luonnonympäristö

Suunnittelualue laskee noin 9 metriä kohti Lehvänkatua, tontin etelänurkasta pohjoiseen. Alueen pohjamaalaji on geologian tutkimuskeskuksen pohjatutkimustiedon mukaan hiekkamoreenia. Tontilla on näkyvissä useita irtokivilohkareita.



Kuva 7. Suunnittelualue rajattuna ajantasaa-asemakaavalle ja pohjakartalle. Kartalla näkyvät vaalealla harmaalla tontin korkeuskäyrät ja nykyinen asuinrakennus, joka sijoittuu asemakaavan rakennusalaan (o) etelämmäksi. Tontilla ei ole toteutettu talousrakennusta (t). Lähdeaineisto ©Tampereen kaupunki 2025.



Kuvapari 8. Tontilla on useita irtokivilohkareita. Kuvat tontin rinteestä kohti Lehvänkatua. Tontin nykyinen, tasakattoinen asuinrakennus sijaitsee alarinteessä, Lehvänkadun varressa. Kuvat: Anna-Kaisa Anttila 2025.

Tontin etelään, ylärinteeseen päin avautuvalla sisäpihalla on pieni nurmialue sekä hedelmäpuita ja koristepensaita. Tontin rajoilla on neljä suurta mäntyä, joista osa on kaukomaisemaankin näkyviä.

Suunnittelualue kuuluu Vihiojan valuma-alueeseen, jolla muodostuvat hulevedet kulkeutuvat Vihiojan kautta Pyhäjärveen.



Kuvapari 9.

Vasen kuva: Tontin etelään avautuvalla rinnepiha on pieni nurmialue ja puutarha. Suunnittelualueella kasvaa neljä isoa mäntyä: yksi Lehvänkadun varrella ja kolme tontin takaosassa rajojen tuntumassa. Tontin ja koko korttelin 5367 männyistä osa näkyy myös kaukomaisemaan. Suunnittelukohteen etelänaapurin asuinrakennus sijaitsee korttelin korkeimmalla kohdalla, kuvassa taaimpana.

Oikea kuva: Näkymä pohjoiseen tontin kaakkoisnurkasta, suunnittelualueen korkeimmasta kohdasta. Alhaalla tontin tasakattoinen asuinrakennus ja taustalla Koiviston koulurakennus. Kuvat: Anna-Kaisa Anttila 2025.

1.3.3 Suunnittelualan lähiympäristö

Rakennettu ympäristö

Kaavamuutoskohteena on Lehvänkadun ja Pajupuronkadun sekä Piilinpölyn ja Antinahonpölyn rajaaman korttelin nro 5367 yksi yhdeksästä tontista. Suunnittelualan tontille rakennettu asuinrakennus on vuodelta 1971 ja toteutettu vuoden 1953 asemakaavasta poiketen. Samassa korttelissa kuuden tontin alueella asemakaavaa on muutettu 1970-90 -lukujen välillä. Suunnittelualan tontin lisäksi kahdella muulla tontilla on yhä voimassa vuoden 1953 asemakaava.

Rinnekorttelin maasto viettää pohjoiseen ja sen alimmaisina kohta on suunnittelualan läntisin naapuritontti 5367-5. Lehvänkadunvarren rakennuskanta muodostuu pääosin harjakattoisista, rinteeseen sovitetuista 1–2 -kerroksisista pien- tai erillispientaloista, joista useat on toteutettu kellarillisina. Suunnittelualan neljästä naapuritalosta kolme sijaitsee rinteessä ylempänä suunnittelukohteen asuinrakennusta.



Kuva 10. Kuva suunnittelualueelta etelään. Taustalla Pajupuronkadun varren rinteessä sijaitsevat kaksi naapuritonttia. Kuva: Anna-Kaisa Anttila 2025.



Kuva 11. Kuva suunnittelualueelta itään. Itänaapurin asuinrakennus sijaitsee suunnittelualueen nykyistä asuinrakennusta reilusti korkeammalla. Kuva: Anna-Kaisa Anttila 2025.



Kuva 12. Kuva suunnittelualueen etelärajalta kohti eteläistä naapuritonttia Naapuritontin tasaus- ja täyttötöiden vuoksi rajaa on jouduttu pengertämään. Kuva: Anna-Kaisa Anttila 2025.

Suunnittelualueen naapurustoon kuuluu myös kolme julkista rakennusta: Koiviston koulun rakennukset vuodelta 1928 ja 1986 osoitteessa Lehvänkatu 9 sekä Koivistonkylän päiväkoti vuodelta 1967 osoitteessa Lehvänkatu 2. Päiväkodin tontille on laadittu vuonna 2024 asemakaavan muutos ja rakennus on tarkoitus korvata lähitulevaisuudessa uudella.

Liikennemäärien minimoimiseksi ja liikenneturvallisuuden parantamiseksi koulun ja päiväkodin läheisyydessä Lehvänkadun läpiajo on estetty moottoriajoneuvoilta liikennemerkkein.



Kuva 13. Näkymä läheiseltä kävelytieltä (Piilinpöytä) itään. Suunnittelualan matala, keltainen asuinrakennus näkyy kuvassa taustalla vasemmalla. Kuva: Anna-Kaisa Anttila 2025.



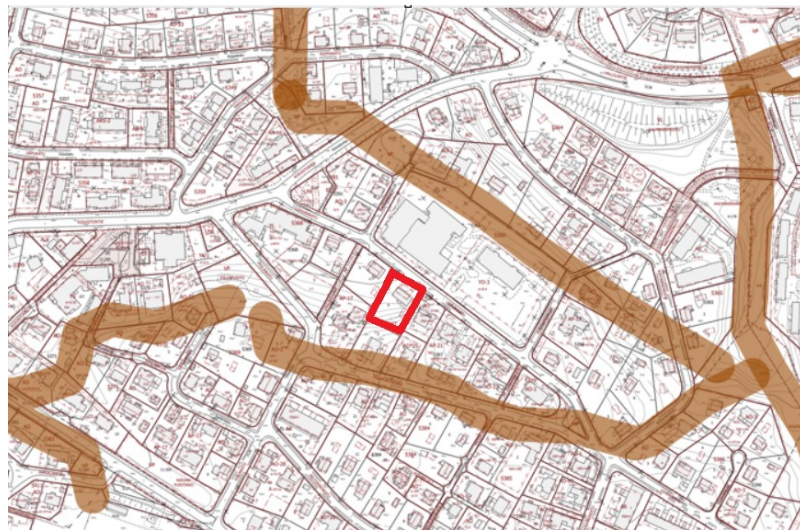
Kuva 14. Kuva Lehvänkadulta itään. Suunnittelualan asuinrakennus jää kuvan keskellä sijaitsevan ruskean rakennuksen taakse. Kuva: Anna-Kaisa Anttila 2025.

Lähialueen luonnonolot

Suunnitteluala liittyy vehreään pientaloalueeseen, jossa liikennemelu on vähäistä ja ilmanlaatu hyvä.

Korttelin 5367 tontit sijaitsevat Lehvänkadun ja Pajupuronkadun välisessä rinteessä. Tonttien korkeat männyt näkyvät myös kaukomaisemaan.

Koivistonkylän päiväkodin asemakaavamuutoksen yhteydessä keväällä 2024 suoritettiin maastokäynti liito-oravan reitin kartoittamiseksi. Liito-oravalle mahdollinen ja soveltuvin kulkureitti on osoitettu kulkevan Pajupuronkadun vartta pitkin eli suunnittelualan etelänaapuritonttien poikki.



Kuva 15. Kartalle punaisella rajattu suunnittelualue sijaitsee kahden liito-oravalle mahdolliseksi osoitetun kulkureitin välisellä alueella. Suunnittelualueita lähempi reiteistä kulkee Pajupuronkadun vartta pitkin tontin eteläpuolitse. Lähdeaineisto © Tampereen kaupunki 2025.

Suunnittelualueen lähipalvelut

Koivistonkylän päiväkoti sekä Koiviston koulurakennukset (esiopetus ja luokat 1-6) sekä samassa yhteydessä Koivistonkylän kirjasto sijaitsevat suunnittelualueen läheisyydessä. Hatanpään koulu (luokat 7-9) sijaitsee n. 650 metrin säteellä. Lähin päivittäistavarakauppa on automarket, joka sijaitsee Taatalassa noin kilometrin säteellä suunnittelualueesta. Lähin kaupunkiliikenteen bussipysäkki sijaitsee Koivistontien varrella noin 150 metrin kävelyetäisyydellä suunnittelualueesta.

1.4 Asemakaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

1.4.1 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. Pirkanmaan vaihemaakuntakaava (elonkirjo ja energia) on kuulutettu lainvoimaiseksi 16.6.2025.

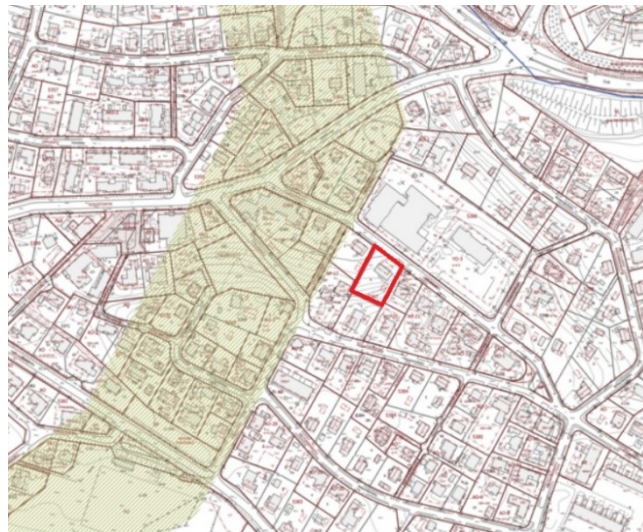
Maakuntakaavassa 2040 kyseinen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja sijaitsee kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeellä.

1.4.2 Yleiskaava



Kuva 16. Tontti sijaitsee yleiskaavan asumiseen osoitetulla alueella ja ohjeellisen ekologisen yhteyden läheisyydessä. Suunnittelualue on merkitty kantakaupungin yleiskaavayhdistelmäkartalle punaisella. Lähdeaineisto © Tampereen kaupunki 2025.

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu kolmesta eri aikoina voimaan tulleesta yleiskaavasta: Kantakaupungin yleiskaava 2040 sekä Kantakaupungin vaiheyleiskaavat valtuustokausilta 2017–2021 ja 2021–2025. Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi, joka varataan pääosin asumiselle sekä sitä palveleville toiminnoille, muun muassa virkistys- ja suojaviheralueille, lähipalveluille sekä nykyiselle ja uudelle ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle elinkeinotoiminnalle. Suunnittelualue kuuluu Vihiojan valuma-alueeseen.



OHJELLINEN EKOLOGINEN YHTEYS

Kuva 17. Päivitetyssä vaiheyleiskaavassa ekologisen yhteyden vyöhyke on osoitettu kulkevan lähellä suunnittelualueita. Lähdeaineisto © Tampereen kaupunki 2025.

Valtuustokauden 2021-2025 vaiheyleiskaavaan on päivitetty mm. ekologisen yhteyden linjausta, joka on osoitettu kulkevan nyt entistä lähempänä asemakaavan suunnittelualueita. Vaiheyleiskaavassa ekologisesta yhteydestä todetaan seuraavasti:

Ekologinen yhteys on merkittävä eliölajien liikkumiselle ja luonnon monimuotoisuuden säilymiselle. Ekologisen yhteyden toimivuus ja kytkeytyminen keskuspuistoverkoston on turvattava.

Ekologinen yhteys on säilytettävä mahdollisimman leveänä ja kehitettävä kullekin yhteystyypille ominaisella tavalla. Tarkemman suunnittelun yhteydessä ratkaistaan ekologisen yhteyden täsmällinen sijainti ja leveys huomioiden arvokkaat luontokohteet sekä kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot.

Ekologinen yhteys on turvattava maisemaa muuttavien maanrakennustöiden, puiden kaatojen tai muiden näihin verrattavien toimenpiteiden yhteydessä. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muut näihin verrattavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia kuten MRL128 §:ssä on säädetty.

Ekologinen yhteys on tyypiltään puustoinen, avoin tai siniyhteys, tai näiden yhdistelmä. Puustoisten yhteyksien määrittelyssä mallilajina on ollut liito-orava. Puustoiset yhteydet tukevat monien muidenkin lajien kuin liito-oravan liikkumista ja esiintymistä. Liito-oravakannan suotuisan suojelutason turvaamiseksi on tärkeä varmistaa, että viheralueet muodostavat liikkumista tukevan, yhtenäisen viherverkoston. Ekologisten

yhteyksien sisälle on pyritty tuomaan myös niitä liito-oravan elinympäristöjä, jotka eivät ole osa keskuspuistoverkostoa. Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat ovat suoraan luonnonsuojelulailla suojeltuja. Puustoisia yhteyksiä on kehitettävä latvuspeitteeltään yhtenäisemmäksi eli istutettava puustoa paikkoihin, joissa latvusyhteys on kapea tai katkennut.

Ekologisen yhteyden luonne voi vaihdella luonnonmukaisesta viheralueesta rakennettuun puistoon tai kortteleiden piha-alueisiin ja olla leveydeltään ja laajuudeltaan vaihteleva.

Tarvittaessa tulee laatia tarkempia luontoselvityksiä, joilla varmistetaan yhteyden riittävä leveys, laadukkuus ja toimivuus ekologisena yhteytenä. Yhteyden leveyden merkitys korostuu, kun yhteyden käyttötarpeet eli esim. virkistyskäyttö ja hulevesien hallintatarve lisääntyvät. Tarkemmassa suunnittelussa tulee huomioida ekologisiin yhteyksiin sijoittuvat arvokkaat luontokohteet sekä alueiden kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot. Samoin tulee turvata liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat sekä elinympäristöjen säilyminen lajille soveltuvina.

Ekologinen yhteys -merkinnän lähelle tuleva täydennysrakentaminen tulee suunnitella siten, että yhteysmerkinnän tarkoittaman olemassa olevan viherrakenteen toimivuus ekologisena yhteytenä ei heikkenisi. Merkintä ohjaa myös asemakaavoittamaan ekologistia yhteyksiä korttelialueille, jolloin rakentamishankkeeseen ryhtyvä on velvollinen esimerkiksi säilyttämään kasvillisuuden tai toteuttamaan toimenpiteitä ekologisten yhteyksien parantamiseksi. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muut näihin verrattavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia kuten MRL128 §:ssä on säädetty.

1.4.3 Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava numero 373, joka on vahvistettu 4.6.1953. Asemakaavassa tontille on merkitty ohjeluontoiset rakennusalat tyyppipiirustusten mukaiselle tai muulle omakotirakennukselle sekä talousrakennukselle. Omakotirakennukselle on osoitettu katon suuntaviiva Lehvänkadun suuntaiseksi, kattokaltevuudeksi on määrätty 1:1½ (33,69°) ja räystäskorkeudeksi enintään viisi metriä. Talousrakennuksilla räystäskorkeus saa olla enintään neljä metriä ja kattokaltevuus 1:2 (26,57°). Kaavassa on määrätty rakennusten sijainnille etäisyysvaatimuksia rajoista ja toisista rakennuksista.

Kaupungin rakennusvalvonnan tulkinnan mukaan tontin voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus asuinrakennukselle ja talousrakennukselle on yhteensä 176 k-m².



Kuva 18. Ote alkuperäisestä, vuoden 1953 asemakaavasta numero 373. Suunnittelukohde on rajattu punaisella. Lähdeaineisto © Tampereen kaupunki 2025.



Kuva 19. Ajantasa-asetmakaava esittää yhdistettyjen asemakaavojen nykytilanteen. Suunnittelualue rajattuna kartalle. Lähdeaineisto © Tampereen kaupunki 2025.

1.4.4 Liito-oravakartoitus

Asemakaava-alueella suoritettiin 28.5.2025 maastokäynti liito-oravalle soveltuvien pesäpuiden kartoittamiseksi kaavan luonnosvaiheen palautteen mukaisesti. Maastokäynnin toteutti FM maantieteilijä Saija Kouko Tampereen kaupungin asemakaavoituksesta. Koukon lausunto:

”Maastokäynnin tavoitteena oli kartoittaa, löytyykö selvitysalueelta liito-oravalle soveltuvaa biotooppia tai pesäpuita. Selvitys 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. Selvityksessä kartoitettiin myös liito-oravalle soveltuvat pesäpuut sekä kulkureitit.

Tontille ei sijoitu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, eikä sieltä löydetty merkkejä liito-oravan kulkemisesta tonttipuuston kautta. Tontilla ei keväällä 2025 ollut liito-oravalle soveltuvia risupesiä, koloja tai pönttöjä. Alue ei myöskään ole liito-oravalle soveltuvaa biotooppia. Lähimmät liito-oravahavainnot sijoittuvat kaava-alueelta n. 450 metriä pohjoiseen Vihiojan varteen.

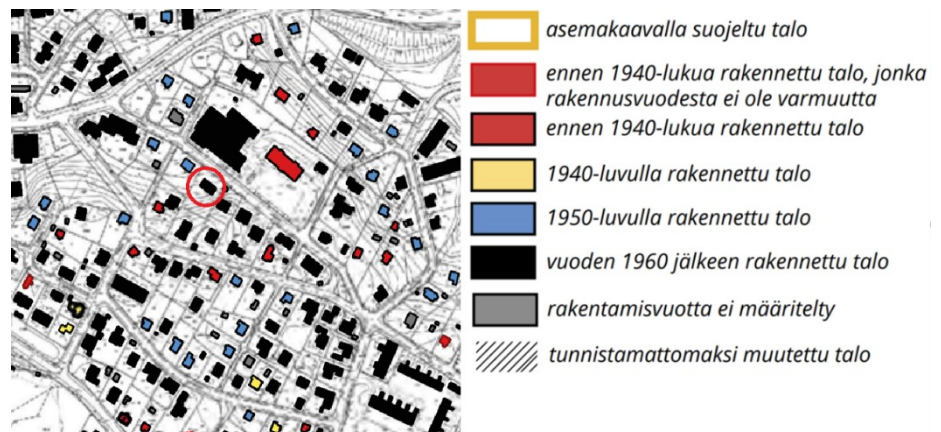
Tontille sijoittuu useita kookkaita mäntyjä, jotka suositellaan säästämään mahdollisuuksien mukaan. Olemassa olevien puiden säilyttäminen tukisi tontin länsipuolella yleiskaavassakin osoitettua puustoista ekologista yhteyttä.”

1.4.5 Palstoittamalla syntyneiden pientaloalueiden selvitys

Kaupunki on laatinut Pirkanmaan maakuntamuseon aloitteesta selvityksen *Palstoittamalla syntyneet pientaloalueet Tampereella* (Tampereen kaupunki 2019), jonka tavoitteena oli mm. tarkastella maakuntamuseon esiin nostamia alueita ja arvioida niiden kulttuurihistoriallisten arvojen tilanne ja mahdolliset vaikutukset kaavoituksessa. Selvityksessä on tarkastelualueena myös Koivistonkylä-Taatalan alue, jolle suunnittelualan tontti kuuluu.

Selvitykseen liittyvä kartta (kuva 20) osoittaa, että suunnittelualan korttelissa on vielä muutama 1930–1940-luvun aikakaudelta säilynyt rakennus, joita on mahdollisesti ajan saatossa nykyaikaistettu.

Selvityksen mukaan osa Koivistonkylän pientalotonteista on melko suuria. Alueen luonteen kannalta näiden tonttien jakaminen ei välttämättä ole haitallista, jos vanhimman kerrostuman rakennuksia ei pureta vaan rakentaminen on täydentävää ja jos uudisrakennusten koko ei merkittävästi poikkea korttelin muiden rakennusten koosta.

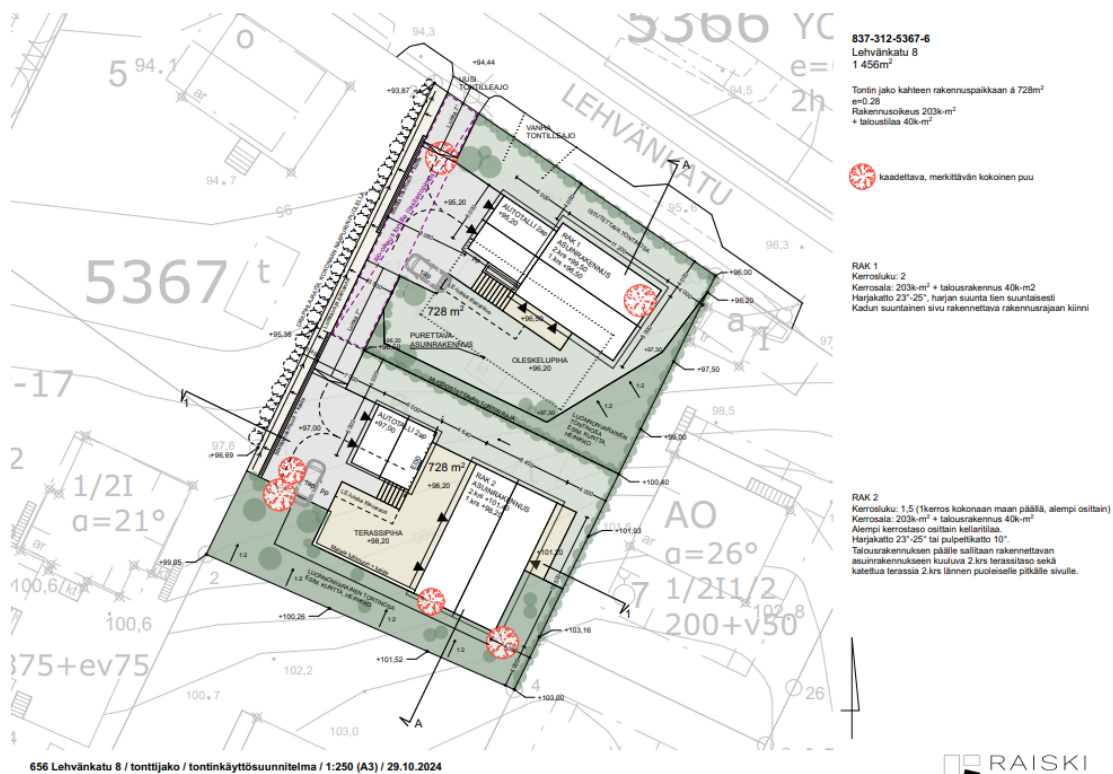


Kuva 20. Ote selvityksestä Palstoittamalla syntyneet pientaloalueet Tampereella (2019). Suunnittelukohde on ympyröity kartalla. Lähdeaineisto © Tampereen kaupunki 2025.

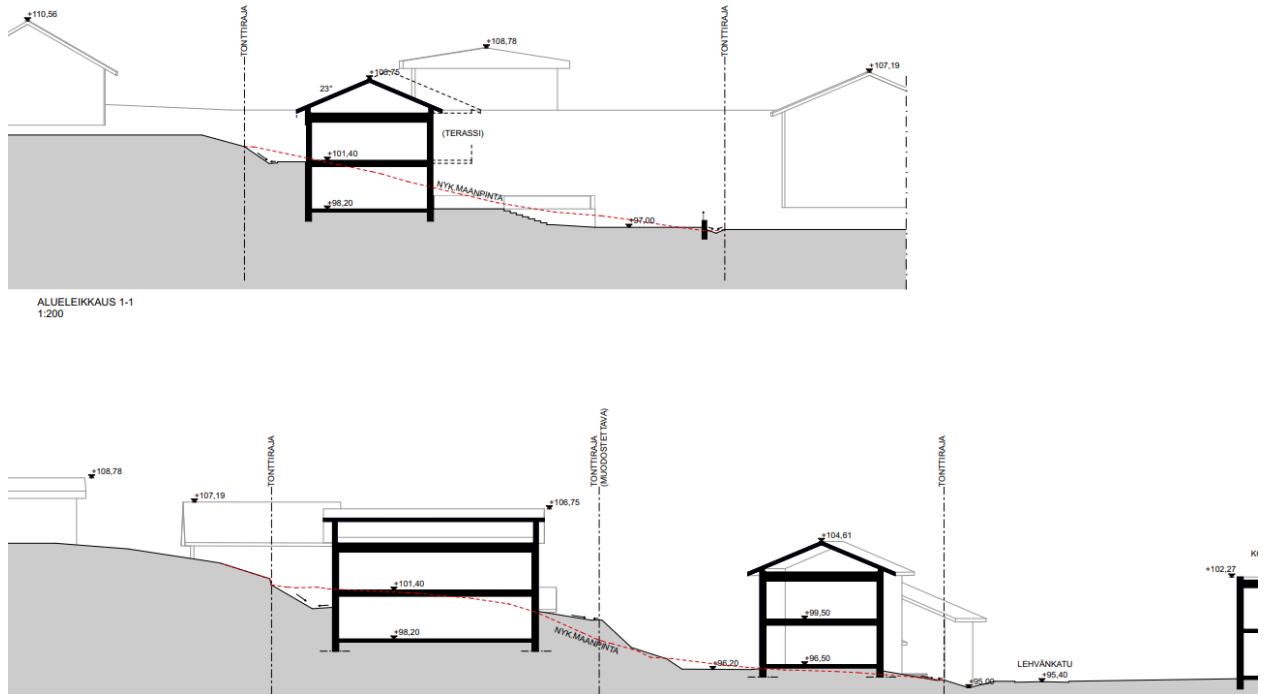
1.4.6 Kaavahakemukseen liitetyt viitesuunnitelmat

Hakija on toimittanut kaavamuutoksen lähtökohtatarkastelua varten Raiski Arkkitehdit Oy:n toteuttamat viitesuunnitelmat, joilla on tutkittu kahden rakennuspaikan sovittamista rinnetontille. Esitetty suunnitelma antaa vain alustavia viitteitä tontin jaon mahdollisuudelle.

Yksi esimerkki kaavamuutoksen toteutuksesta on laadittu myöhemmin kaavas suunnitelman yhteydessä ja se on kaavas elostuksen liitteenä (Havainnekuva 2.5.2025).



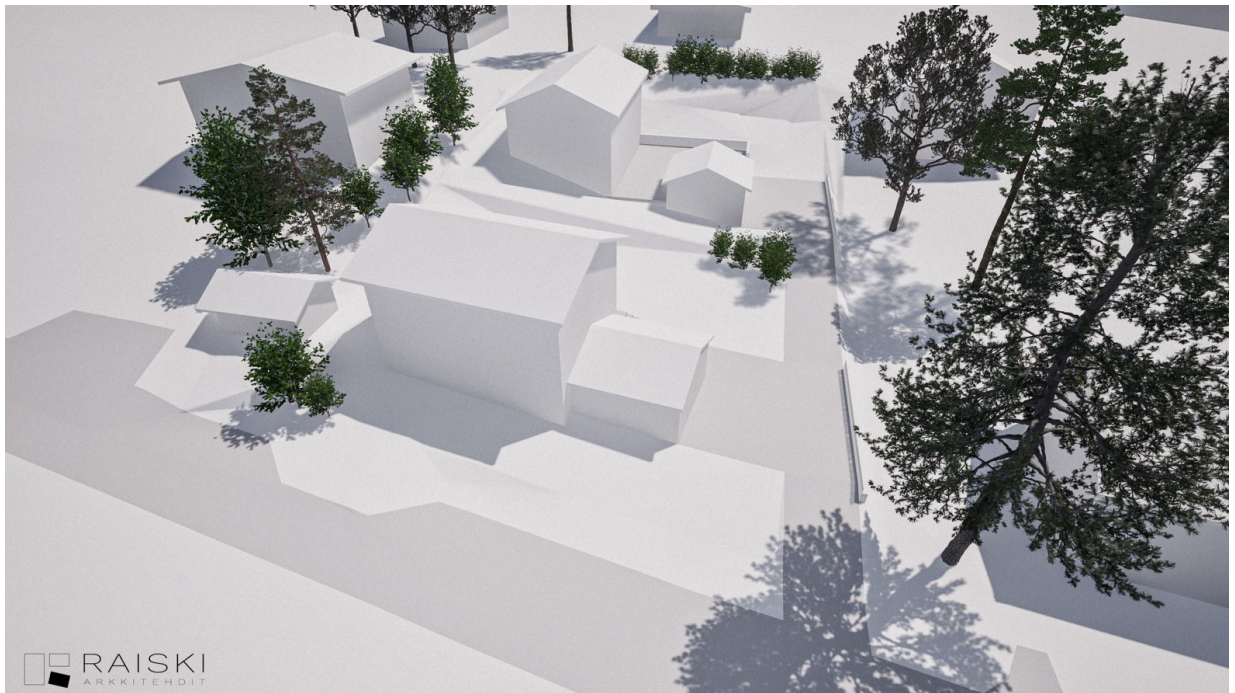
Kuva 21. Hakijan tavoite ja esitys asemakaavan pohjaksi. Tontinkäyttösuunnitelma, Raiski Arkkitehdit 2024.



Kuvat 22. Viitesuunnitelman leikkauskuvia suunnittelualan uudisrakennuksista. Raiski Arkkitehdit 2024.



Kuva 23. Kuvaus hakijan tavoitteesta. Havainnekuvalla on osoitettu suunnittelualan mahdollinen näkymä Lehvänkadulle. Raiski Arkkitehdit 2024.



Kuva 24. Kuvaus hakijan tavoitteesta. Suunnittelualan havainnekuva yläviistosta. Raiski Arkkitehdit 2024.

1.5 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla on voimassa 9.11.1954 hyväksytty tonttijako nro 1165. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 4.3.1969.

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu 24.4.2025.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Asemakaavan rakenne

Molemmille muodostettaville tonteille 5367-16 ja 5367-17 osoitetaan rakennusoikeutta 170 k-m². Suunnittelualan rakennusoikeus on yhteensä 340 k-m, joten koko suunnittelualan rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksen myötä 164 k-m². Suunnittelalueella käytetty tehokkuus e (rakennusoikeus kerrosneliömetreinä jaettuna tontin pinta-alalla) on kokonaisuudessaan 0,23. Ajoliittymälle varattu pinta-ala on vähennetty tonttien rakennusoikeutta määriteltäessä.

Nykytila	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
5367-6	1 456	176	0,12

Kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
5367-16	727	170	0,23
5367-17	729	170	0,23

2.2 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kummallekin muodostuvalle tontille on osoitettu kerrosalaa 170 k-m². Kaavakartalla on osoitettu asuinrakennuksen ja talousrakennuksen rakennusalat.

Kaikki kaavamerkinnät ja -määräykset ovat selitteineen liitteenä olevassa asemakaavakartassa.

2.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutuksia tulee arvioida maan käyttö- ja rakennusasetuksen 1§ mukaisesti ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön; maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon; kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin; alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen; kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön sekä elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Alueidenkäyttölain 9 § mukaisesti kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaava sallii kaksi tavanomaista, yksiasuntoista asuinrakennusta, joilla ei ole mainittavaa haittaa alueen elinoloihin ja -ympäristöön. Rakennusten sijoittelussa on huomioitu riittävät etäisyydet ympäröiviin rakennuksiin. Tontin 16 asuinrakennus sijoittuu tontin korkeampaan kohtaan. Tontilla 17 oleskelualueen yksityisyys olisi turvattu merkinnällä ik-1, eli korkeamman tontin 16 rakennuksen pohjoisjulkisivulle ei saa sijoittaa huoneen pääikkunoita.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Tavanomaisella asuinrakentamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon. Tontin maaperä on GTK:n pohjatutkimusmateriaalin mukaan hiekkamoreenia, jonka paksuus ei ole tiedossa. Rakentamisluvan yhteydessä laaditaan maaperätutkimus, jolla selviää kohteen rakennusten perustamistapa. Tontille rakennettaessa maansiirtotöiltä ei voida kuitenkaan välttää.

Istutusalueilla on merkitystä myös hulevesien imeyttämiseen. Kaavakartalla osoitetut istutusalueet ovat hulevesien viivytyksen ja maahan imeytyksen ja siten vesistönsuojelun kannalta tarpeellisia. Kaavakartalla osoitetut säilytettävät tai uudelleen istutettavat istutusalueet on pidettävä rakentamiselta vapaana. Suunnittelualueelle osoitettu ajoyhteys on neljän metrin sijaan 5 metriä leveä, mikä mahdollistaa reunapengerrykset sekä hulevesien imeytyksen/ johtamisen omalla tontilla. Rasitteellinen ajoyhteys levenee tonttia numero 16 kohti, jotta ajoneuvojen kääntäminen tontilla on mahdollista ilman, että tontin länsirajalla kasvavia suurehkoja puita on kaadettava kääntöpaikan tieltä. Lisäksi kaavan yleismääräyksen mukaan hulevesien imeyttämisen parantamiseksi pihoidella ei sallita suuria päällystettyjä alueita ja päällysteiden tulee olla pääosin vettä läpäiseviä.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualue on asuinkäytössä ja liittyy rakennettuun kaupunkiympäristöön ja omakotitalokortteliin nro 5367, jonka korkeat männyt voi havaita kauempaakin maisemassa. Korttelin voidaan katsoa liittyvän yleiskaavassa osoitetun puustoisien ekologisen alueen yhteyteen. Olemassa olevien puiden säästäminen mahdollisuuksien mukaan ja uusien istuttaminen asemakaavamuutosten yhteydessä tukee tätä yhteyttä.

Suunnittelualueen oleskelupihaa on rakentamisen myötä muokattu puutarhaksi, mutta ilmakuvien mukaan tontin eteläosa on säilyttänyt vuosikymmeniä latvuspeitteisyyden. Nykyinen asemakaava ei turvaa lainkaan tontin puustoa. Vaikka asemakaavamuutoksen myötä puustoa kaadetaan rakennusten ja tonttiliittymän alta, sillä kuitenkin turvataan alueen latvuspeitteisyyttä ja yleiskaavan ekologista yhteyttä istutusmääräyksiin. Erityisesti tontin länsi- ja etelärajan puustolle on osoitettu alue, jonka puusto on säilytettävä mahdollisuuksien mukaan ja täydennettävä uusilla istutuksilla ympäristöön sovittaen. Istutettavat alueenosat on suunniteltu siten, että ajoneuvojen kääntäminen on mahdollista suunnittelualueella isompien mäntyjen kaatoa välttäen. Kaavakartalla osoitetut istutusalueet on pidettävä myös rakentamiselta vapaana. Suunnittelualue sijaitsee liito-oravalle mahdolliseksi kartoitetun reitin läheisyydessä. Tontin nykyinen puusto on tutkittu liito-oravatilanteen

toteamiseksi eikä liito-oravien pesinnästä havaittu merkkejä, mutta latvuspeitteisyyden varmistamisella turvataan myös mm. liito-oravan elinympäristöä ja reittien jatkuvuus.

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

Suunnittelualueen asemakaavamuutoksella mahdollistetaan yksi uusi rakennuspaikka, mikä lisää paikallisesti pientaloalueen tiiviyyttä, mutta ei merkittävästi muuta alueen yhdyskuntarakennetta tai liikennemääriä. Suunnittelualueen tehokkuudeksi muodostuu $e=0,23$. Korttelissa 5367 tonttitehokuudet vaihtelevat välillä $e=0,14-0,3$, joten suunnittelualueen tehokkuus on lähialueeseen nähden maltillinen.

Uudisrakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon, jolloin säästytään suunnittelualuetta laajemmalla maastonmuokkaukselta. Hanke on siten myös taloudellisesti tehokas.

Kaavamuutoksella yhden rakennuspaikan lisäys ei kasvata alueen liikennemäärää merkittävästi aiempaan nähden. Kaavasunnittelussa on huomioitu liikenneturvallisuus rakennusalojen sijoittelussa ja etäisyysmitoissa. Auton kääntäminen molemmilla tonteilla on mahdollista katualueelle peruuttamisen sijaan. Lisäksi kaavan liittymäkielto- ja ajoyhteysmerkintä varmistaa, että tonteilta järjestetään Lehvänkadulle vain yksi, tonttien yhteinen ajoliittymä. Uusi liittymäkohta johtaa katuvalon siirtoon, josta aiheutuu kuluja tontin omistajalle.

Suunnittelualue sijaitsee palveluiden, hyvien kävely- ja pyöräilyreittien sekä julkisen liikenteen läheisyydessä, mikä vähentää yksityisautoilun tarvetta.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kohde on osa vanhaa kaupunkiympäristöä, joka on ajan saatossa uudistunut ja vähäisesti tiivistynyt kaavamuutosten mahdollistaman uudisrakentamisen myötä. Tämän asemakaavan pohjalta toteutettavat asuinrakennukset ovat kattokulmaltaan ja -muodoltaan sekä massaltaan alkuperäisen kaavan mukaisia ja sopeutuvat myös korttelin uudempaan rakennuskantaan.

Pohjoisosassa suunnittelualuetta, tontilla numero 17 sijaitsevan vanhan asuinrakennuksen purkamisajankohta ei ole tiedossa. Rakennus on kuitenkin purettava, mikäli eteläisen tontinosan (tontti numero 16) kaavan mukainen toteuttaminen sitä edellyttää. Puretun rakennuksen korvaava rakennusmassa on satulakattoinen ja se tulee nykyistä lähemmäksi katua. Näillä muutoksilla mukaillaan alueen alkuperäistä asemakaavaa ja yhdessä Lehvänkatu 6:n vanhan asuinrakennuksen kanssa ne luovat katukuvaan ryhtiä. Kaavamuutos mahdollistaa tontin 17 asuinrakennuksen asemoimisen muiden kadunvarren tonttien, vanhan tai uuden rakennuskannan suuntaisesti.

Katukuvaan vaikuttava iso mänty on kaadettava uudisrakennuksen tieltä Lehvänkadun varrelta. Muita tontin nykyisiä, isoja puita pyritään suojelemaan kaatamiselta istutusalamääräyksiin. Kaavamuutos turvaa myös alueen latvuspeitteisyyden säilymistä.

Hakijan havainnekuvien perusteella ylärinteeseen sijoittuva uudisrakennus tontilla 16 muuttaa maisemaa sekä Lehvänkadun suuntaan että mahdollisesti hiukan laajemmalle lähiympäristöön, mutta asuinrakennuksen korkeus pysyy kuitenkin ympäröiviin rinnenaapureihin nähden maltillisena. Kaavamerkintä maa-5 ohjaa suunnittelualueen pihojen taserojen toteuttamista ja tonttien liittämistä luontevasti ympäröivään maastoon, joten rakennuslupavaiheessa massansiirtojen ja taserojen suunnitteluun tullaan kiinnittämään huomiota.

Kaavan toteutusvaiheessa rakennussuunnittelulla, suunnitelmien havainnollistamisella sekä rakennusvalvonnan ohjauksella on vaikutusta lopputulokseen.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

3 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Tontin jaon mahdollisuutta tutkittiin alustavasti asemakaavayksikössä kaavaharkintamenettelyllä. Sen yhteydessä todettiin tarpeelliseksi saada alustava asiantuntijan arvio rakennusten sovittamiseksi rinnetontille. Hakija on toimittanut arkkitehdin laatimat viitesuunnitelmat 30.10.2024 kaavas suunnitelman pohjaksi.

3.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

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
- Koivistonkylän omakotiyhdistys ry
- Muut ilmoituksensa mukaan

3.2 Vireilletulo- ja valmisteluvaihe

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 2.5.2025.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto (asemakaavakartta, asemakaavaselostus ja havainnekuva) kuulutettiin nähtäville 2.-23.5.2025 väliseksi ajaksi.

Kaavaluonnosmateriaalista saapui nähtävilläoloaikana yksi mielipide ja kaksi viranomaiskommenttia.

Kaupungin ympäristönsuojeluyksikkö toteaa valitettavana sen, että asemakaavamuutoksen myötä tontilta poistuu kookkaita puita. Kommentin mukaan istutettavien alueiden osalta on hyvä antaa määräys myös olemassa olevan puuston säilyttämisestä mahdollisuuksien mukaan. Lisäksi kommentissa kehoitetaan selvittämään liito-oravan pesätilanne tontilla.

Yksikön kommentissa todetaan, että kohde sijaitsee Vihiojan valuma-alueella, jonka hulevesien määrää on tasattava tulvaongelmien vuoksi ja johon kohdistuvaa hulevesivirtaamaa on rajoitettava. Suurten korkeuserojen ja viheralan vähentymisen vuoksi hulevesien hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Myös lumitilojen suhteen tulee tarkastella sitä, etteivät virtaavat sulamisvedet aiheuta haittaa. Suunnittelussa on muutenkin huomioitava korkeuserot ja rakentamisessa on mukailtava olemassa olevia maastonmuotoja, mistä on syytä määrätä kaavassa.

Lisäksi kirveenvarsitontilla tulee varmistaa, että jäteastioille on riittävä tila eikä niiden sijoittaminen aiheuta haittaa naapureille. Myös tieto Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan (elonkirjo ja energia) hyväksymisestä tulisi lisätä kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Asemakaavoituksen vastine:

Kaava-alueella suoritettiin maastokäynti 28.5.2025 liito-oravalle soveltuvien pesäpuiden kartoittamiseksi ja sen toteutti FM maantieteilijä Saija Kouko Tampereen kaupungin asemakaavoituksesta. Käynnin perusteella tontilla ei havaittu merkkejä liito-oravien pesinnästä. Kaavaselostukseen on liitetty asiantuntijan lausunto kohtaan 1.4.4.

Ehdotusvaiheen kaavakartalla on muutettu istutusalueääräyksiä ja suunnittelualueen eteläosan puustoisimmalle osalle on lisätty uusi kaavamääräys **i-11** ”Istutettava alueen osa. Alueella on säilytettävä olemassa olevaa puustoa mahdollisuuksien mukaan ja sitä on täydennettävä uusilla istutuksilla ympäristöön soveltuvalla tavalla.”

Muodostettava tontti 16 ei ole varsinaisesti kirvesvarsitontti vaan ajoyhteys Lehvänkadulta järjestetään muodostettavan tontin 17 kautta

rasitesopimuksella. Ajoyhteyttä on levennetty kohti tonttia numero 16. Näin ajoneuvon kääntäminen tontilla on mahdollista ilman, että tontin länsirajalla kasvavia suurehkoja puita on kaadettava kääntöpaikan tieltä.

Kaavatyön lähtötietojen kartoittamiseksi oli jo kaavasuunnittelun alkuvaiheessa hakijan esittämästä tontinkäyttösuunnitelmasta pyydetty alustava kommentti kaupungin hulevesiasiantuntija Pekka Heinosenalta. Hulevesiasiantuntijan kommentin mukaan hulevesissä tulee huomiotavaksi molempien kiinteistöjen mahdollisuus liittyä Lehvänkadun hulevesiviemäriin. Lisäksi tonttiliittymän rasitesopimukseen tulee kirjattavaksi myös muodostettavan tontin nro 16 oikeus pitää ja ylläpitää tontin hulevesiviemäriä tonttiliittymän ajoyhteyden kohdalla.

Kommentin mukaisesti ehdotusvaiheen kaavamääräyksiin on lisätty merkintä **maa-5** ”Piha-alueena käytettävän tontin osan luonnollisen maanpinnan korkeusasemia ei saa oleellisesti muuttaa. Tontin liittymisen ympäristöönsä tulee olla luonteva.” Näin turvataan tonttien luonteva liittyminen ympäröivään maastoon ja suunnittelualueella vältetään suurilta massansiirroilta sekä luonnottomilta tasoeroilta.

Tonttien yhteinen ajoliittymän (rasitteellinen ajoyhteys) suunnittelussa on varauduttu tilatarpeeseen. Sen leveys on kaavassa 5 metriä neljän metrin sijaan. Hulevesien hallinta ja pihajärjestelyt (mm. lumitila ja jäteposte) tarkentuvat rakennuslupavaiheessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty.

Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että havainneaineiston mukaan tarkoituksena on purkaa nykyinen asuinrakennus, mikä ei suoraan käy ilmi osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä todeta myöskään kaavaselostuksessa esim. vaikutustenarvioinnissa. Maakuntamuseo pyytää kaava-aineiston täydentämistä tältä osin.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Asemakaavoituksen vastine:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaselostusta on päivitetty ja täydennetty kommentin pohjalta. Nykyisen asuinrakennuksen purku ei ole hakijan mukaan ajankohtainen eikä kaava pakota siihen. Vanha rakennus on kuitenkin purettava, mikäli se estää kaavan toteuttamisen tontilla numero 16.

Yksityishenkilön mielipiteessä pyydettiin huomiomaan suunnittelualueen eteläosan suuret puut ja vähintään kaakkoisnurkan suuren männyn säilyttämistä. Mielipiteessä todetaan, että suunnittelualueen eteläosan puusto kuuluu naapuruston suurten puiden ryhmään, jonka oksisto on kärsinyt jo viime vuosien

muuttuneiden sääilmiöiden vuoksi. Suunnittelualueella olisi syytä säilyttää puukantaa myös liito-oravan reittiä turvaamaan, sillä Pajupuronkadunvarrella on joitakin yksittäisiä, jo vaurioituneita puita, jotka joudutaan ehkä tulevaisuudessa kaatamaan. Tästäkin syystä alueella olisi tärkeää säilyttää puukantaa. Mielenpisteessä mainittiin myös, että tulevien uudisrakennusten perustoja tehtäessä on huomioitava lähialueen rakennuskanta ja maastonmuokkaukset, jotka sijaitsevat samassa rinteessä ja kalliomuodostelmassa.

Asemakaavoituksen vastine:

Selostuksessa esitetty kuva viitesuunnitelmasta ei ole lopullinen esitys tulevasta rakentamisesta, vaan sen tarkoitus on osoittaa rinnetontin rakentamiskelpoisuutta. Aiemmin esitetty asemakaavaluonnos ei myöskään noudata täysin hakijan viitesuunnitelmaa. Sitä vastoin kaavas suunnitelman yhteydessä ja selostuksen liitteenä oleva havainnekuva on kaavasunnittelijan esitys ja yksi mahdollisuus toteuttaa kaavaa.

Kaava-alueella suoritettiin maastokäynti 28.5.2025 liito-oravalle soveltuvien pesäpuiden kartoittamiseksi. Maastokäynnin toteutti FM maantieteilijä Saija Kouko Tampereen kaupungin asemakaavoituksesta. Käynnin perusteella tontilla ei havaittu merkkejä liito-oravien pesinnästä eli ainakaan pesäpuita ei suunnittelualueella ole. Asemakaavan ehdotusvaiheessa suunnittelualueen eteläosan istutusaluetta on kuitenkin laajennettu entisestään tontin länsirajalla ja sen merkintää on muutettu tontin nykyistä puustoa säilyttäväksi. Tuolla istutusalueella on vierekkäin mm. kaksi isoa mäntyä. Uusi merkintä (i-11) ”*Istutettava alueen osa. Alueella on säilytettävä olemassa olevaa puustoa mahdollisuuksien mukaan ja sitä on täydennettävä uusilla istutuksilla ympäristöön soveltuvalla tavalla.*” Kaavaehdotuksessa osoitetulla alueella pyritään olemassa olevien puiden säästämiseen, mutta ilman kaavamuutostakin asemakaavoitetulla alueella puiden kaatamislupa tulee varmistaa rakennusvalvonnasta ja kaatamiseen tarvitaan myös naapureilta suostumus Tampereen kaupungin rakentamisen määräysten ja ohjeiden mukaan.

Ehdotusvaiheen kaavamääräyksiin on lisätty merkintä **maa-5**, jolla turvataan tonttien luonteva liittyminen ympäröivään maastoon ja vältytään suurilta massansiirroilta sekä luonnottomilta tasoeroilta.

Kaavan toteutuksen seuranta ja rakentamisen aikainen valvonta kuuluu rakennusvalvonnan tehtäviin. Rakennuslupavaiheessa tullaan kuulemaan rajanaapureiden mielipide rakennussuunnitelmista.

3.3 Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotus etenee yhdyskuntalautakuntaan yleisesti nähtäville asetettavaksi.

Kaavaehdotusmateriaalista saatu palaute:
(täydennetään myöhemmin)

3.4 Asemakaavan hyväksyminen

Asemakaavaehdotus hyväksytään yhdyskuntalautakunnassa sen oltua yleisesti nähtävillä. Hyväksymisen jälkeen päätökseen voi hakea muutosta.

4 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavasta on laadittu havainnepiirros, jossa on esitetty yksi mahdollisuus kaavan toteuttamiseksi suunnittelualueen tontilla. Havainnepiirros on kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Selostuksen liitteenä olevassa asemakaavan seurantalomakkeessa on tietoja kaavan sisällöstä ja muutoksesta aiempaan kaavatilanteeseen. Lomakkeella kerättäviä tietoja käytetään kaavoituksen vuositilastojen laatimisessa ja tutkimuskäytössä.

5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2.5.2025, tarkistettu 18.8.2025
- Asemakaavakartta 2.5.2025, tarkistettu 18.8.2025
- Havainnekuva 2.5.2025, tarkistettu 18.8.2025
- Asemakaavan seurantalomake