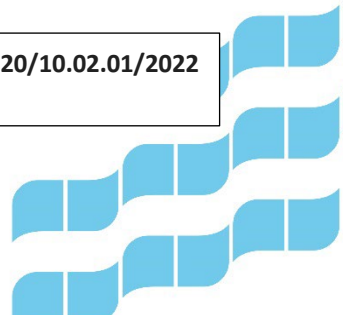


Koivistonkylä, Sipilänkatu 4, tontin jakaminen, asemakaava nro 8949

Asemakaavan selostus

30.03.2023, tark. 12.06.2023



Koivistonkylä, Sipilänkatu 4, tontin jakaminen

ASEMAKAAVA NRO 8949

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 30.03.2023 päivättyä ja 12.6.2023 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8949. Muutoksella tontti 5370-2 jaetaan ja sen rakennusoikeutta lisätään. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Koivistonkylän kaupunginosan korttelin 5370 tonttia nro 2.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Koivistonkylän kaupunginosan korttelin 5370 tontit nro 11 ja 12.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, suunnittelija
Juho Saloheimo

Diaarinumero:

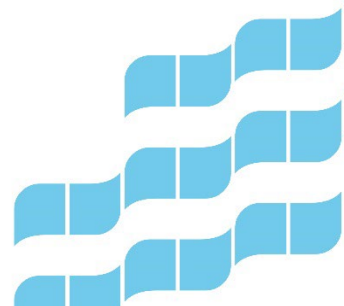
TRE: 7620/10.02.01/2022

Vireille tulo:

30.03.2023

Kaavan nimi ja tarkoitus

Koivistonkylä, Sipilänkatu 4, tontin jakaminen. Asemakaava numero 8949.



1 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 28.10.2022 tontin haltijoiden toimesta.

1.1 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on rakennusoikeuden lisääminen, tontin jako ja pientalon rakentaminen uudelle tontille.

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 Koivistonkylän kaupunginosan korttelin 5370 tonttia 2. Suunnittelualue sijaitsee noin kolme kilometriä etelään kaupungin keskustasta osoitteessa Sipilänkatu 4.

Tontti on yksityisomistuksessa. Tontin 5370-2 pinta-ala on 1532 m². Se rajautuu kaakossa Sipilänkatuun, koillisessa Piilipuistoon, pohjoisessa seurakuntatonttiin ja muissa suunnissa pientalotontteihin.

Suunnittelualueen etelänurkassa sijaitsee vuonna 1960 valmistunut puurakenteinen rapattu 2-kerroksinen asuinrakennus, jonka kerrosala on 165 kerrosalaneliömetriä (jatkossa k-m²) sekä pieni talousrakennus.

Asuinrakennukseen on suoritettu perusparannus vuonna 2019. Tontin rakennusoikeus on 194 k-m², josta asuinrakennuksen osuus on 165 k-m². Tonttitehokkuus on e=0,13.

Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.



Kuva 1 Näkymä tontilla, olemassa oleva rakennus etelästä. © Tampereen kaupunki



Kuva 2. Näkymä tontilla, lohottava osa. © Tampereen kaupunki 2023.

1.2.2 Lähialue

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

Suunnittelualan läheisyydessä on eri-ikäisiä harja- ja aumakattoisia 1- ja 2 kerroksisia pientaloja. Rakennusaika vaihtelee 1920-luvulta 2010-luvulle asti. Samalla korttelialueella pohjoisempana on 1-kerroksinen seurakuntatalo 1980-luvulta.

1.2.3 Luonnonympäristö

Kaava-alueen piha-alue rajautuu naapuritonteista ja kadusta istutuksilla. Piha on kulkureittejä lukuun ottamatta nurmipintainen. Tontti laskee jyrkästi kohti pohjoista. Tontin pohjoispäädyssä sekä n. 14 metrin etäisyydellä tontin pohjoisrajasta sijaitsevat n. 10 m leveät tasaiset alueet. Tontilla on korkeuseroa noin seitsemän metriä. Tontin maaperä on Maanmittauslaitoksen

paikkatietoaineiston mukaan hiekkamoreenia. Tontille tilatun perustamistapalausunnon mukaan tontin keskivaiheilla sijaitsevassa tasaisessa kohdassa hiekkamoreenikerroksen päällä on siltistä ja hiekkaista täyttömaata n. 0,6-2,2 m:n syvyydeltä. Ympäristö on hyvin vihreää, ja vanhoja puita on paljon. Sipilänkadun koillispuolella on vihreä Piilipuisto.

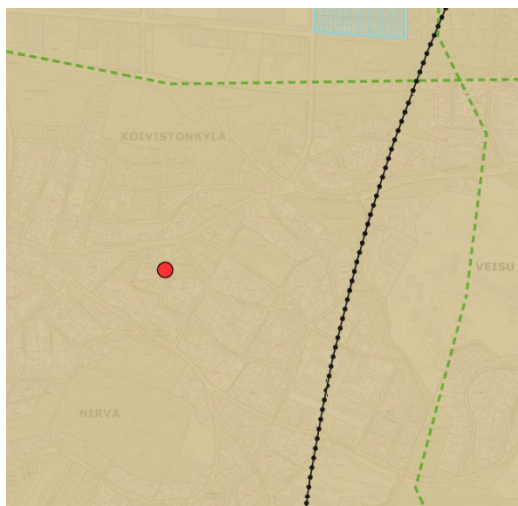
1.2.4 Palvelut

Koivistonkylän päiväkoti, Koiviston koulu (luokat 1-6 sekä esiopetus) ja Hatanpään koulun Koivistontien koulutalo (luokat 7-9) sijaitsevat alle viidensadan metrin etäisyydellä. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee Taatalassa, noin kilometrin päässä. Lähimmät kaupunkiliikenteen bussipysäkit sijaitsevat Koivistontien ja Nirvankadun varsilla noin kolmensadan metrin kävelytäisyydellä suunnittelualan tontista.

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

1.5 Yleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisesta Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja valtuuston hyväksymästä Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017-2021. Yleiskaavassa kyseinen alue on

osoitettu asumisen alueeksi. Alue varataan pääosin asumiselle sekä sitä palveleville toimintoille, 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.

Lännessä suunnittelualueen läheltä kulkee 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 Vihiojan valuma-alueeseen.



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



Kuva 5. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kartta 2, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut.

1.6 Asemakaava

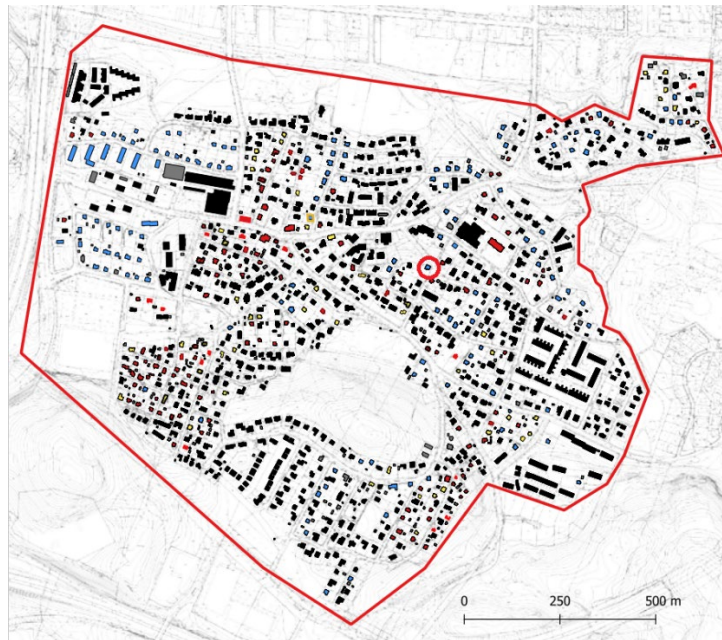
Suunnittelualueella on voimassa asemakaava numero 373, joka on vahvistettu 4.6.1953. Asemakaavassa tontti on merkitty asuin- tai liikekortteliksi. Tontilla on osoitettu ohjeelliset rakennusalat omakotitalolle ja talousrakennukselle. Asuinrakennuksen räystäskorkeus saa olla enintään 5 m, kattokaltevuus 1: 1½. Asuinrakennuksen etäisyyden naapuritontin rajasta on oltava vähintään 6 m ja talousrakennuksen etäisyyden 5 m. Asuin- ja talousrakennuksen etäisyyden samalla tontilla on oltava vähintään 8 m paitsi kulmittain asetettuna 6 m. Talousrakennuksen räystäskorkeus saa olla enintään 4 m ja kattokaltevuuden on oltava 1:2.



Kuva 6. Ajantasa-asemakaava

1.7 Suunnittelun tueksi tehdyt selvitykset

Alue kuuluu palstoittamalla syntyneisiin alueisiin, joista on tehty selvitys Tampereen kaupungin toimesta 2019. Selvityksen mukaan Koivistonkylä on monimuotoinen alue, jota on vuosisadan ajan rakennettu melko tasaisesti kaikkina aikakausina. Alueen mäkisyys rajaa katunäkymiä, joten useilla paikoilla tyylillinen rikkonaisuus ei vaikuta alueen yleisvaikutelmaan. Alueen luonteen kannalta suurien pientalotonttien jakaminen ei ole haitallista, jos vanhimpia ennen 1950-luvulla rakennettuja rakennuksia ei pureta vaan rakentaminen on täydentävää ja jos uudisrakennusten koko ei merkittävästi poikkea muiden rakennusten koosta.



Kuva 7. Palstoittamalla syntyneet alueet, Koivistonkylä.
© Tampereen kaupunki 2019.

1.8 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla on voimassa 23.07.1958 hyväksytty tonttijako nro 1708. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 09.04.1959.

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

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Asemakaavan rakenne

Tontille osoitetaan rakennusoikeutta asuinpienitalon rakentamista varten yhteensä 350 kerrosneliometriä (jatkossa k-m²) ja autosuoja- ja taloustilaa varten 35 k-m². Tontin rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksen johdosta 156 k-m². Uusi tonttitehokkuus *e* (rakennusoikeus kerrosneliometreinä jaettuna tontin pinta-alalla) on 0,25.

Nykytila	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus <i>e</i>
5370-2	1 532	194	0,13

Kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
5370-11	694	190	0,27
5370-12	838	160 + v35	0,23

2.2 Kaavamerkinnt ja -määräykset

Kaavamerkinnt 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 pientalojen uudisrakentaminen tontille, mikä lisää paikallisesti pientaloalueen tiiviyttä. Muutos on vähäinen, eikä muuta alueen luonnetta tai kulttuurihistoriallista arvoa.

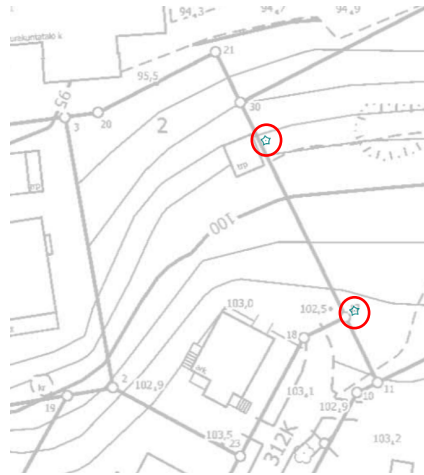
Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia maa- ja kallioperään. Tontin hulevesien hallinta parantuu, kun alueelle toteutetaan hulevesien viivytysrakenteita hulevesisuunnitelman mukaisesti. Jos hulevesiä ei voida käsitellä kiinteistöllä tai niitä ei voida johtaa pois painovoimaisesti viettoviemärillä, on ne pumpattava kunnan hulevesijärjestelmään. Rakentamisen tarvitsemien materiaalien valmistus, maanmuokkaus ja rakentamisen aiheuttama liikennöinti aiheuttavat hiilidioksidipäästöjä. Alueen sijainti joukkoliikenteen pysäkkien läheisyydessä ja n. 3 km kaupungin keskustasta voi edistää kestävien liikkumismuotojen suosiota sekä vähentää lasten kuljettamista kouluun autolla, mikä voi vähentää liikkumisesta aiheutuvia hiilidioksidipäästöjä. Kaavalla ei ole vaikutuksia pohjaveteen käyttötarkoituksen ollessa asumista.

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. Suunnittelualueen itärajan läheisyydessä sijaitsee kaksi merkittävää havupuuta, joiden sijainti on merkattuna kuvassa 2. Etenkin rakennusvaiheessa puut tulee huomioida, eikä kaivuutöitä suositella tehtäväksi vähintään 2,5 metrin etäisyydellä niistä.

Uudisrakentaminen ja pihan muutosten toteuttaminen edellyttävät luonnonvarojen käyttöä. Vaikutuksia luonnonvaroihin voidaan vähentää mm. käyttämällä kierrätys- ja tai uusiomateriaaleja.



Kuva 8 Tärkeät puut Piilipuiston ja tontin rajan läheisyydessä

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 tontin läheisyydessä. Yhden uuden asuinrakennuksen mukanaan tuoma lisäys alueen liikennemääriin sekä Sipilänkadun uusi ajoneuvoliittymä eivät heikennä alueen liikenneturvallisuutta. Sipilänkatu on päätyvä katu, jossa peruuttaminen ajoväylälle nykyisen kaltaisesti voidaan sallia, mikä on liikennesuunnittelijan hyväksymä ratkaisu.

Rakennusoikeuden kasvattaminen lisää uusien asukkaiden määrää ja sen myötä uusien autojen tilantarvetta tontilla ja mahdollisesti kadunvarsilla.

Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

Suunnittelualueen rakennuksissa on mahdollista hyödyntää aurinkoenergiaa. Tehokkain tuottomahdollisuus saavutetaan täysin etelään osoittavalla lappeella ja 35-45 asteen kattokulmalla.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavassa osoitettu rakennusoikeus on hyvin sovitettavissa tontille niin, että alueen ominaispiirteet ja miljöö säilyvät.

Vaikutukset kaukomaisemaan jäävät vähäisiksi, koska täydennysrakentaminen ohjataan kaavassa pienipiirteiseen suuntaan ja uusi tontti sijoittuu suunnittelualueen alempana sijaitsevaan osaan. Kaavan lisätty ju-5 merkintä

ohjaa uuden rakennuksen julkisivun pintakäsittelyä sopeutumaan ympäristöönsä.

Vaikutukset lähimaisemaan ja katunäkymiin ovat vähäisiä, mikäli uudisrakentaminen tehdään kaavan mukaisesti. Haitallisia vaikutuksia voidaan vähentää hyvällä suunnittelulla, suunnitelmien havainnollistamisella sekä rakennusvalvonnan ohjauksella.

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 30.03.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto (asemakaavakartta, asemakaavaselostus ja havainnekuva) kuulutettiin nähtäville 30.03.-27.04.2023

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 maakuntamuseo
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Koivistonkylän Omakotiyhdistys ry
- Muut ilmoituksensa mukaan

3.2 Vireilletulo- ja valmisteluvaihe

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 30.03.-27.04.2023 välisen ajan. Aineistosta saatiin kolme kommenttia (Pirkanmaan maakuntamuseo, ympäristönsuojelu, viheralueet- ja hulevedet-yksikkö).

Pirkanmaan maakuntamuseo

”Asemakaavaluonnoksessa uudisrakennuksen rakennusala ja kerrosluku on sopeutettu hyvin ympäristöönsä. Kattokulmaa lukuun ottamatta kaavassa ei kuitenkaan ole annettu rakennuksen ulkoarkkitehtuuria ohjaavia määräyksiä. Maakuntamuseo katsoo, että kaavan kaupunkikuvallisten tavoitteiden

saavuttamiseksi tämä olisi tarpeen. Pirkanmaan maakuntamuseo kommentoi, että asemakaavassa tulisi olla ulkoarkkitehtuuria ohjaavia määräyksiä kaavan kaupunkikuvallisten tavoitteiden saavuttamiseksi.”

Kaavoituksen vastine:

Asemakaavaan lisätään molemmille tonteille merkintä ju-5, jonka mukaan rakennuksen julkisivun pintakäsittelynä tulee käyttää rappausta tai vaihtoehtoisesti pääasiallisena julkisivu- materiaalina tulee käyttää puuta.

Ympäristönsuojelu

”Ympäristönsuojelun kommentit koskien ak 8949 Sipilänkatu 4 Kaavamääräyksiin esitetään kattoharjan suuntaa ja kattokaltevuuteen myös määräystä. Alueella aiemmin rakennetuissa taloissa on erilaisia kattomuotoja ja kaltevuuksia. Tässä tontissa olisi perusteltua sallia täysin etelään osoittava lape ja kattokulma vapaasti esim. 40 astetta. (Tehokkain 35-45 ast) Näillä esityksillä aurinkovoimalan tuottomahdollisuus olisi kannattavinta. Erityisesti harjan suunnan mahdollistaminen täysin etelään, koska Piilinpuiden puut varjostavat tonttia ja todennäköisesti myös uutta rakennusta ainakin osan vuodesta. Taaimmaisen tontin liittymä tulee olla niin leveä, että ko. tontin jäteastiat mahtuvat olemaan omalla tontilla. ”

Kaavoituksen vastine:

Tontin 12 katon harjasuuntaa ei ole määritelty, joten sinne on mahdollista rakentaa täysin etelään osoittava lape. Tontilla 11 Harjasuunta on määrätty olevan rakennuksen mukaisesti, jotta Sipilänkadun länsipuolen kaupunkikuvallinen ilme säilyy jatkossakin. Ehdotusvaiheen kaavaluonnoksessa kattokulmaa ei ole määrätty kummallekaan tontille, jolloin 35-45 asteen kattokulma on mahdollinen. Aurinkovoiman kannattavammista tuottomahdollisuudesta on mainittu vaikutusten arvioinnissa, sekä kommentti on toimitettu kaavamuutoksen hakijoille.

Ajoyhteyden leveys tässä ja ns. kirvesvarsitonteissa on vähintään neljä metriä, mikä mahdollistaa tavanomaisten jäteastioiden sijoittamisen kadun varteen.

Viheralueet- ja hulevedet-yksikkö

”Kaavaluonnoksen hulevesimääräys OK. Kaavanhakijan tulee huomioida, että tontti viettää pohjoiseen ja huleveden johtamissuunta on etelässä Sipilänkadun kuivatusojassa. Oletettavasti kiinteistön hulevedet joudutaan pumppaamaan kadun kuivatusojaan. Sipilänkadulla ei ole hulevesiviemäriä, johon voisi liittyä. Kiinteistön hulevesistä ei saa aiheutua haittaa kiinteistön rakennuksille tai naapurikiinteistöille. Tontille 12 johtavan liittymän ja pihatien tulee mahtua kaikkine perustuksineen ja maatonineen tontin puolelle, eikä toimenpiteet saa

levitä Piilipuiston puolelle. Sipiläkadun pääte edellyttää järjestelyitä uuden tonttiliittymän rakentamiseksi. Katualueen rajan tuntumassa kasvaa muun muassa kookas mänty. Kadun kääntöpaikan järjestelyt tulee suunnitella ja mahdolliset kaadettavat puut tulee katselmoida kaupungin edustajan kanssa. Kookkaan männyn sijainti puistossa tai katualueella olisi hyvä selvittää ja se tulisi säästää, mikäli mahdollista.”

Kaavoituksen vastine:

Tieto hulevesien mahdollisesta pumppaamisesta kirjataan vaikutusten arviointiin ja kerrotaan hakijalle tiedoksi.

Tampereen rakennusjärjestyksen 21 § mukaan luiskaaminen ja pengertäminen on toteutettava kokonaan omalla tontilla siten, etteivät maa-ainekset ja hulevedet valu naapuritontin puolelle tai katu- tai muulle yleiselle alueelle. Kaava-alueen puustosta suoritettiin katselmus, jonka perusteella suoritettiin mittausta kahdelle tontin rajan tuntumassa kasvavalle puulle. Puuston etäisyys todettiin sellaiseksi, että ne on mahdollista säilyttää uuden kaavan puitteissa. Asiasta kirjoitettiin vaikutusten arviointiin ja tiedotettiin erikseen hakijalle. Kääntöpaikan järjestelyn suunnittelun tarve arvioitiin maastokäynnillä liikennesuunnittelijan kanssa, eikä erilliselle suunnittelulle nähty tarvetta

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 suunnittelualueen tontilla.

Tontin vuokralaisen tulee allekirjoittaa sitoumus tontin vuokrauksen uudelleenjärjestelystä, joka toteutetaan kaavan tultua lainvoimaiseksi.

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 30.03.2023

- Asemakaavakartta 30.03.2023, tark. 12.6.2023
- Asemakaavan seurantalomake
- Havainnekuva 30.03.2023, tark. 12.6.2023