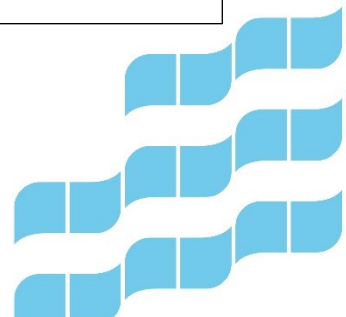


Koivistonkylä, Sipilänkuja 7, tontin jakaminen Asemakaava 9011

Asemakaavan selostus

5.12.2024, tarkistettu 10.3.2025, täydennetty 14.4.2025



Koivistonkylä, Sipilänkuja 7, tontin jakaminen

ASEMAKAAVA NRO 9011

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 5.12.2024 päivättyä ja 10.3.2025 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 9011. Muutoksella tontti 5371-3 jaetaan ja sen rakennusoikeutta lisätään. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Koivistonkylän kaupunginosan korttelin 5371 tonttia nro 3.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Koivistonkylän kaupunginosan korttelin 5371 tontit nro 22 ja 23.

Kaavan laatija:

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

Diaarinumero:

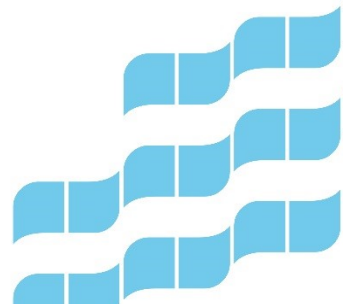
TRE: 2935/10.02.01/2024, 29.5.2024

Vireille tulo:

5.12.2024

Kaavan nimi ja tarkoitus

Koivistonkylä, Sipilänkuja 7, tontin jakaminen, asemakaavamuutos.
Asemakaava numero 9011.



1 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 29.5.2024 tontin omistajien toimesta.

1.1 Asemakaavan tavoitteet

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

Asemakaavoituksen tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset hyvälle asuinympäristölle ja siihen sopeutuvalla täydennysrakentamiselle.

Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne.

Tampereen kaupungin strategia ohjaa yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen täydennysrakentamisella.

1.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.2.1 Asemakaava-alue

Asemakaavan muutos koskee Tampereen kaupungin Koivistonkylän kaupunginosan korttelin 5371 tonttia 3. Suunnittelualue sijaitsee noin 4 km kaakkoon kaupungin keskustasta osoitteessa Sipilänkuja 7.

Tontti laskee kohti länttä, korkeuseroa on noin kaksi metriä. Tontin maaperä on maanmittauslaitoksen paikkatietoaineiston mukaan länsipuolelta savea ja itäpuolelta hiekkamoreenia.

Tontti on yksityisomistuksessa. Tontin 5371-3 pinta-ala on 1022 neliömetriä (jatkossa m²) ja se rajautuu idässä, etelässä ja lännessä erillispientalontteihin. Tontin pohjoispuolella sijaitsee tuetun palveluasumisen yksikkö, Rongankoti Mirkku.

Tontin pohjoisosassa sijaitseva 1½-kerroksinen, kellarillinen asuinrakennus on vuodelta 1935 ja sen yksikerroksinen laajennusosa on valmistunut 1980–90-luvun vaihteessa. Alkuperäinen asuinrakennus on kooltaan 110, 5 kerrosalaneliömetriä (jatkossa k-m²) ja sen laajennusosa on 33,5 k-m² (sauna ja takahuone). Tontilla on lisäksi noin 20 m² talousrakennus (autonsäilytyspaikka). Voimassa olevan asemakaavan mukaista rakennusoikeutta on jäljellä 46 k-m².

Tontin koillisnurkassa on hiekkapäällysteinen tonttiliittymä, autopaikka ja sisäänkäyntipiha. Tontille ajo tapahtuu Sipilänkujalta, jonka läntinen väylän

osa on voimassa olevan asemakaavan mukaan varattu jalankululle ja pyöräilylle, mutta ajo tonteille 5371-3 ja 5371-11 on sallittu.



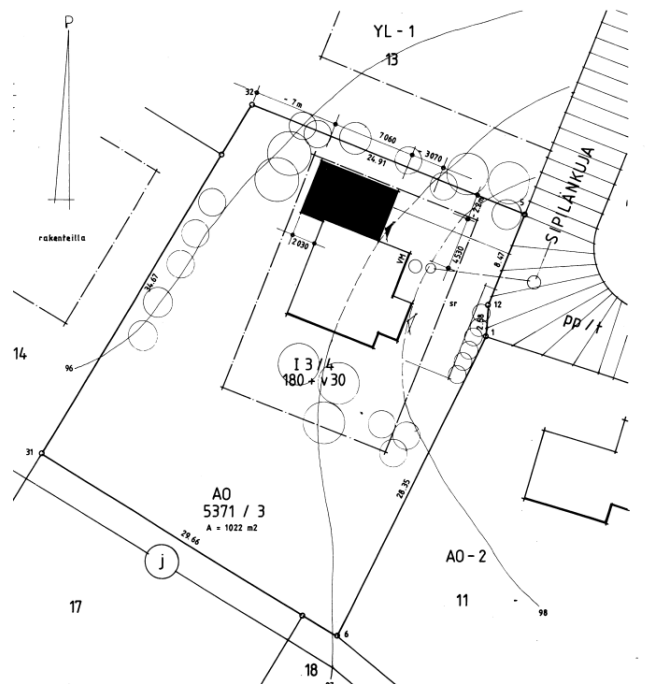
Kuva 1. Kuvassa on näkymä Sipilänkujalta tontille koillisen suunnalta kuvattuna. Tontin asuinrakennus on vuodelta 1935 ja sen yksikerroksinen laajennusosa on valmistunut 1990-luvun alussa. Kuva: Mapspace 2021 © Tampereen kaupunki.



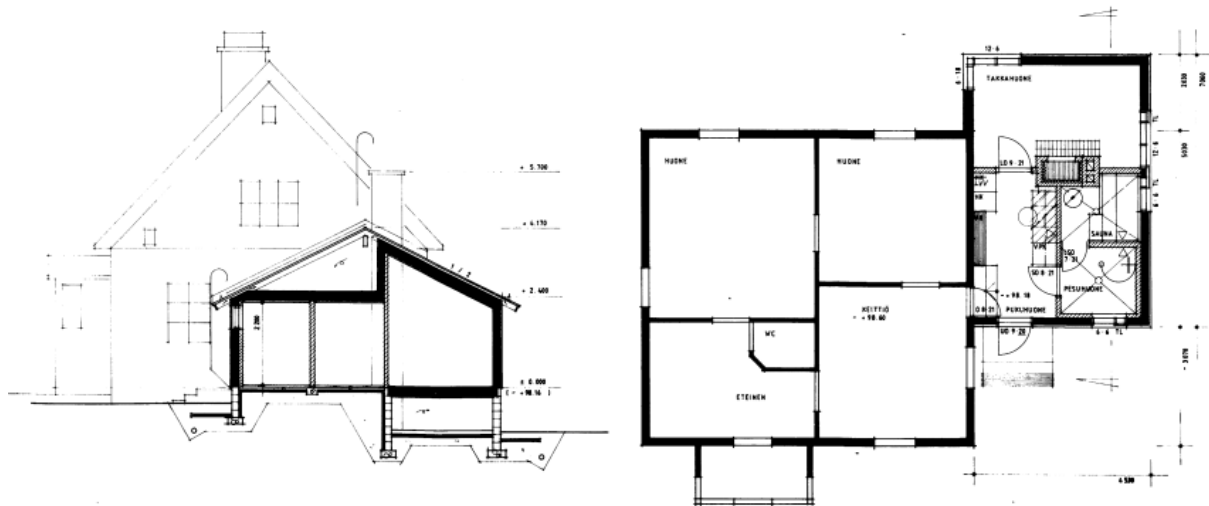
Kuva 2. Kuvassa on näkymä tontin eteläpihalta kuvattuna pohjoisen suuntaan. Kuvaaja: Saija Kouko 2025 © Tampereen kaupunki.

Tontti on puutarhamainen, eteläpihalla on joitakin hedelmäpuita, koriste- ja marjapensaita sekä tontin itä- ja etelärajalla muutamia isoja havupuita. Maisemassa merkittäviä puita ovat tontin koillisnurkan tammi ja itärajan tuntumassa kuusi.

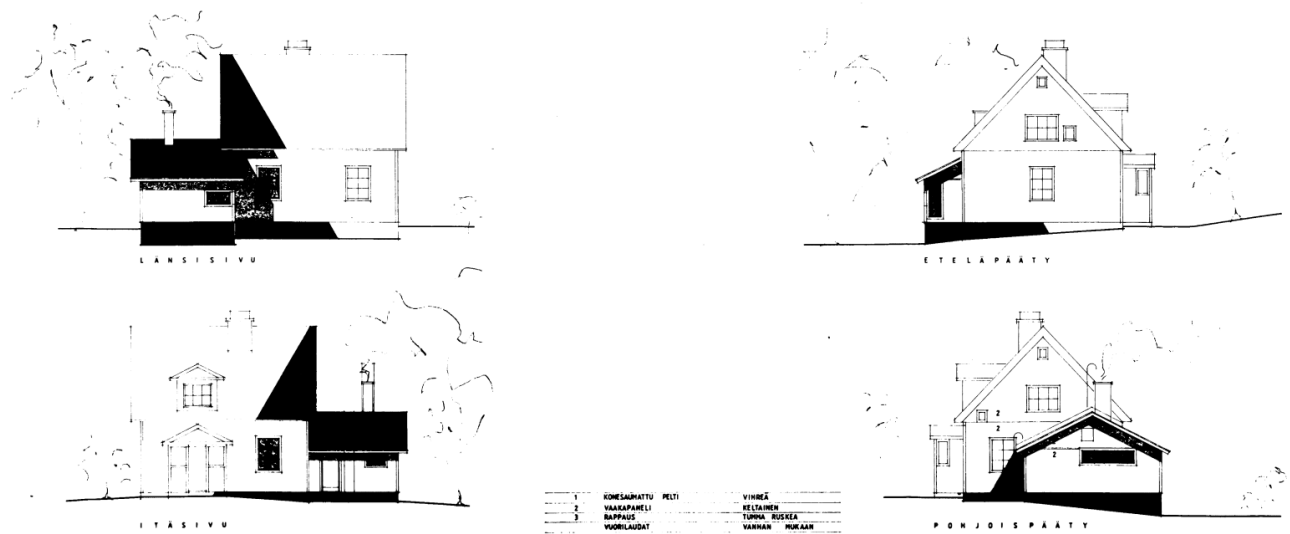
Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.



Kuva 3. Ote asuinrakennuksen laajennusosan rakennuslupakuvista vuodelta 1988. Tummennettu alue kuvaa laajennusosaa. © Tampereen kaupunki 2024.



Kuva 4. Ote asuinrakennuksen laajennusosan rakennuslupakuvista vuodelta 1988. Rakennuksen pohjakuva ja laajennuksen leikkauskuva. © Tampereen kaupunki 2024.



Kuva 5. Ote asuinrakennuksen laajennusosan rakennuslupakuvista vuodelta 1988. Olemassa olevan rakennuksen julkisivut. © Tampereen kaupunki 2024.

1.2.2 Lähialue

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

Suunnittelukohteen pohjoispuolella sijaitsee tuetun palveluasumisen yksikkö Rongankoti Mirkku ja kohteen etelä- sekä länsipuolella on uudehkoja yksikerroksisia omakotitaloja.

Suunnittelualueen korttelissa 5371 ja lähialueella on eri-ikäistä rakennuskantaa. Suunnittelukohteen lähialueen rakennuskanta muodostuu pääosin perinteisistä rintamamiestaloista, mutta kaavamuutosten myötä kohteen naapuriin on rakennettu myös uudempia yksitasoisia sekä kaksitasoisia asuinrakennuksia. Valtaosa lähialueen rakennuksista on vuosilta 1990–2010, mutta korttelin vanhin asuinrakennus on valmistunut 1900-luvun alussa. Alueella vallitseva kattomuoto on satulakatto ja rakennusten julkisivuissa on käytetty sekä tiili- että lautaverhousta.

1.2.3 Luonnonympäristö

Kaava-alue on rakennettua ympäristöä. Kaava-alueen lähiympäristössä on erillispientaloja pienine pihapiireineen.

1.2.4 Lähipalvelut

Koivistonkylän kirjasto, Koivistonkylän päiväkotia, Koiviston koulu (luokat 1–6) sekä Hatanpään koulu (luokat 7–9) sijaitsevat n. 400 metrin säteellä kaava-alueesta.

Nirvankadun varrella sijaitsee urheilukenttä ja alle kilometrin säteellä kohteesta etelään sijaitsee valaistu kuntoilurata.

Lähin kauppa on automarket, joka sijaitsee Taatalassa alle kilometrin päässä suunnittelualueesta. Lähimmät kaupunkiliikenteen bussipysäkit sijaitsevat Koivistontien ja Nirvankadun varrella, kävelyetäisyydellä suunnittelualueen 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.

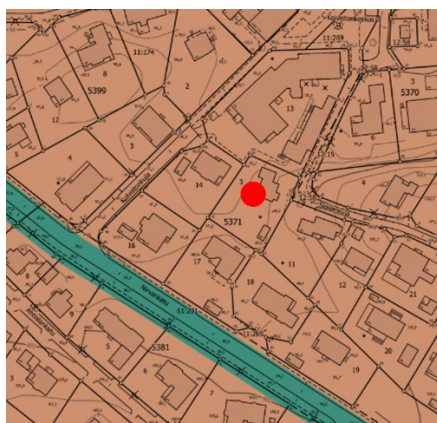
Maakuntakaavassa 2040 kyseinen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

1.5 Yleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisesta Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja valtuuston hyväksymästä Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017–2021. Kantakaupungin vaiheyleiskaava - valtuustokausi 2021–2025 - oli ehdotuksena nähtävillä maaliskuussa 2024.

Voimassa olevassa kantakaupungin yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi. Alue varataan pääosin asumiselle sekä sitä palveleville toiminnoille, muun muassa virkistys- ja suojaviheralueille, lähipalveluille sekä nykyiselle ja uudelle ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomalle elinkeinotoiminnalle. Alueelle sijoittuvien yksityisten rakentamishankkeiden yhteydessä varaudutaan tarvittaessa julkisten palvelujen tarvitsemiin tilavarauksiin. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomioita kulttuuriympäristön arvoihin.

Korttelin 5371 eteläpuolitse kulkeva Nirvankatu kuuluu yleiskaavassa merkittyyn pyöräliikenteen alueelliseen pääreitistöön.



Kuva 6. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kartta 1, yhdyskuntarakenne. Punainen piste osoittaa suunnittelualueen sijainnin.

Kaava-alue sijaitsee voimassa olevassa yleiskaavassa ohjeellisen ekologisen yhteyden alueella, jolla on merkitystä eliölajien liikkumiselle ja luonnon monimuotoisuuden säilymiselle. Yleiskaavan mukaan yhteyden luonne voi vaihdella leveydeltään ja laajuudeltaan puistomaisesta tai luonnonmukaisesta viheralueesta rakennettujen kortteleiden piha-alueisiin. Liito-orava on toiminut sateenvarjolajina yhteyksiä määriteltäessä.

Yleiskaavan mukaan ekologisen yhteyden jatkuvuus ja kytkeytyminen keskuspuistoverkostoon tulee turvata. Tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee ratkaistavaksi ekologisen yhteyden sijainti, leveys ja luonne huomioiden arvokkaat luontokohteet, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot sekä varmistaa, että ekologinen yhteys säilyy mahdollisimman leveänä, puustoisena, kasvillisuudeltaan kerroksellisena ja luonnon olosuhteiltaan monipuolisena. Merkinnän lähelle tuleva täydennysrakentaminen tulee suunnitella siten, että yhteysmerkinnän tarkoittaman olemassa olevan viherrakenteen toimivuus ekologisena yhteytenä ei heikkenisi.

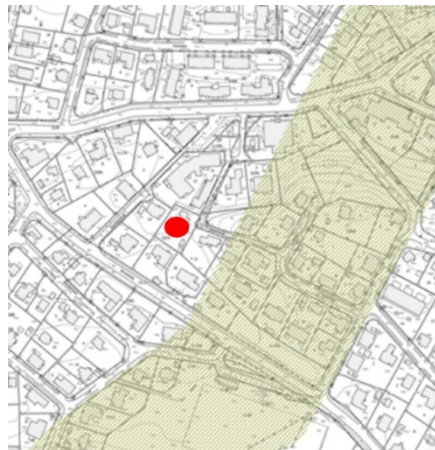


Kuva 7. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kartta 2, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut. Tontti sijaitsee kokonaan ekologisella vyöhykkeellä.

Tontti kuuluu osittain yleiskaavan melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueelle, joten asemakaavan laadinnan yhteydessä on harkittava melu- ja ilmanlaatuselvityksen tarve.

Alue kuuluu Vihiojan valuma-alueeseen.

Vireillä olevassa kantakaupungin vaiheyleiskaavan (valtuustokausi 2021–2025) kaavaehdotuksessa ekologisen yhteyden linjausta on päivitetty. Suunnittelualueen kohdalla ohjeellinen ekologinen yhteys -linjaus on osoitettu kulkemaan suunnittelualueen itäpuolitse. Yleiskaavan melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen aluemarkintä on yleisesti poistumassa uudistetussa vaiheyleiskaavassa. Siten kunkin asemakaavahankkeen melu ja ilmanlaatuselvitysten tarvetta tulee arvioida jokaisen hankkeen yhteydessä.

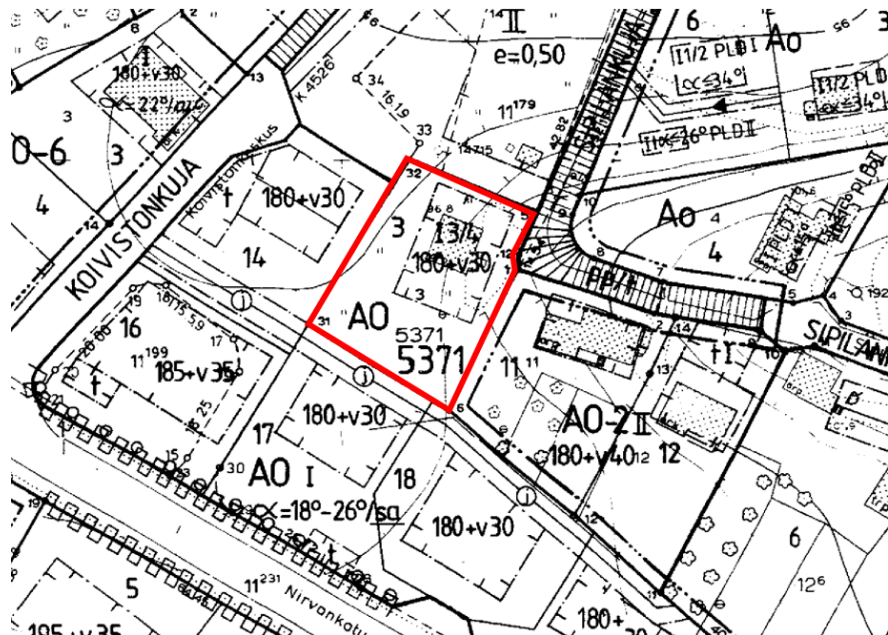


Kuva 8. Ote kantakaupungin vireillä olevasta, ehdotusvaiheen vaiheyleiskaavan liitekartasta 2. Viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut. Yleiskaavamuutoksen myötä ohjeellinen ekologinen yhteys - alueen vyöhyke on siirtynyt itään päin suunnittelualueen itäpuolelta kulkevaksi.

1.6 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava numero 6347, joka on vahvistettu 27.11.1985. Asemakaavassa tontti on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kaava sallii tontille enintään 180 k-m², yksikerroksisen asuinrakennuksen, jonka ullakotilasta korkeintaan 3/4 saa olla kerrosalaan laskettavaa tilaa. Lisäksi tontille saa rakentaa enintään 30 k-m² maanpäällistä autosuoja- ja taloustilaa. Lähes koko Sipilänkuja on asemakaavassa merkitty jalankulku- ja pyöräilyväyläksi, jonka kautta tonteille ajo on sallittu.

Suunnittelualueelle on johdettu vesi- ja viemäriiitos Sipilänkujan kautta.

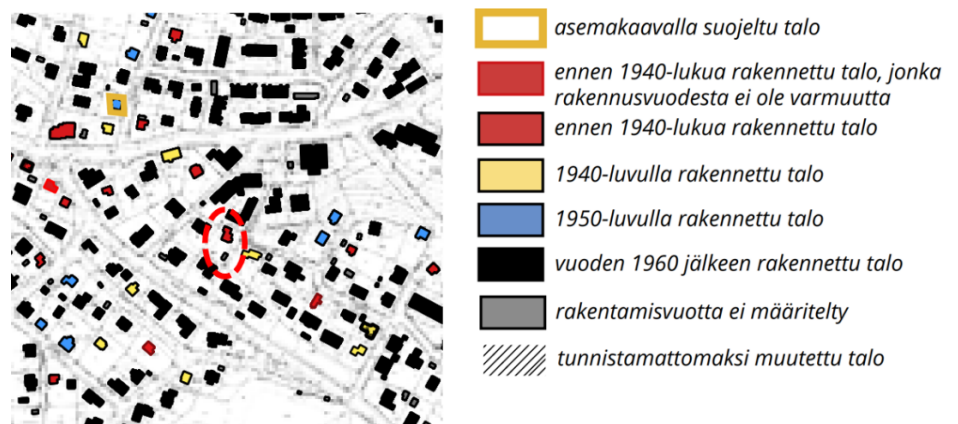


Kuva 9. Ote tontin nykyisestä asemakaavasta numero 6347 vuodelta 1985.

1.7 Kohdetta koskevat selvitykset

Palstoittamalla syntyneet pientaloalueet

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 tarkasteluna myös Koivistonkylä-Taatalan alue, jolle suunnittelukohteen tontti kuuluu.



Kuva 10. Ote selvityksestä Palstoittamalla syntyneet pientaloalueet Tampereella. Suunnittelukohteen on ympyröity kartalla. Lähdeaineisto © Tampereen kaupunki 2024.

Selvitykseen liittyvä kartta osoittaa, että suunnittelualueen korttelissa on vielä muutama 1930–40-luvun aikakauden piirteitä säilyttänyt rakennus, kuten suunnittelukohteen asuinrakennus vuodelta 1935.

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.

Liito-oravakartoitus

Tontilla suoritettiin 28.1.2025 maastokäynti liito-oravalle soveltuvien pesäpuiden kartoittamiseksi suunnittelualueella. Maastokäynnin toteutti FM maantieteilijä Saija Kouko Tampereen kaupungin asemakaavoituksesta. Maastokäynnin tavoitteena oli kartoittaa selvitysalueen liito-oravalle soveltuva biotooppi tai pesäpuut.



Kuva 11. Ote 28.1.2025 toteutetusta, maastokäyntiin ja liito-oravakartoitukseen liittyvästä raportista. Selvityksen mukaan tontin itärajalle sijoittuu kookasta pihapuustoa, jota pitkin liito-oravan on mahdollista liikkua soveltuvalta elinympäristöltä toiselle eli Nirvanmäeltä pohjoiseen kohti Vihiojan vartta.

Kaavaluonnoksen mukaisen tontin numero 23 itärajalla sijaitsevaan kookkaaseen kuuseen sijoittuu tavallisen oravan risupesä, joka maastokäynnin aikana näytti olevan oravan käytössä. Selvitysalueelle ei sijoitu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, eikä sieltä löydetty merkkejä liito-oravan kulkemisesta tonttipuuston kautta, mutta

selvitysalueen kautta kulkee liito-oravalle mahdollinen kulkuyhteys. Asemakaavaratkaisussa suositellaan säilyttämään tontin itäosissa kookasta puustoa tai istuttamaan uutta kookasta puustoa. Liito-oravan kulkuyhteyspuun tulee olla täysikasvuinen vähintään 10 metriä korkea.

1.8 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla on voimassa 9.11.1954 hyväksytty tonttijako nro 1167, joka on osittain kumottu. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 16.10.1957.

Tonttia koskee asemakaavamuutos nro 6347, joka on vahvistettu 27.11.1985. Tontin raja-alue on säilynyt kaavamuutoksessa entisellään.

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu 27.1.2025.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Asemakaavan rakenne

Muodostettaville tonteille 5371–22 ja 5371–23 osoitetaan rakennusoikeutta kummallekin 125 k-m², suunnittelualueelle yhteensä 250 k-m². Koko suunnittelualueen rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksen myötä 40 k-m². Suunnittelualueella käytetty tehokkuus e (rakennusoikeus kerrosneliömetreinä jaettuna tontin pinta-alalla) on kokonaisuudessaan 0,24.

Nykytila	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
5371–3	1 022	180 + v30	0,21

Kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
5371–22	512	125	0,24
5371–23	510	125	0,25

Kummallekin muodostuvalle tontille on osoitettu kerrosalaa 125 k-m², josta sallitaan enintään 30 k-m² talousrakennuksille. Kaavakartalla on osoitettu asuinrakennuksen rakennusalat. Kaavamääräysten mukaan tonteille sallitaan perinteiset rintamamiestyylliset asuinrakennukset. Ensimmäisen

kerroksen yläpuoliseen ullakkotilaan on rakennettava vähintään puolet ensimmäisen kerroksen kerrosalasta.

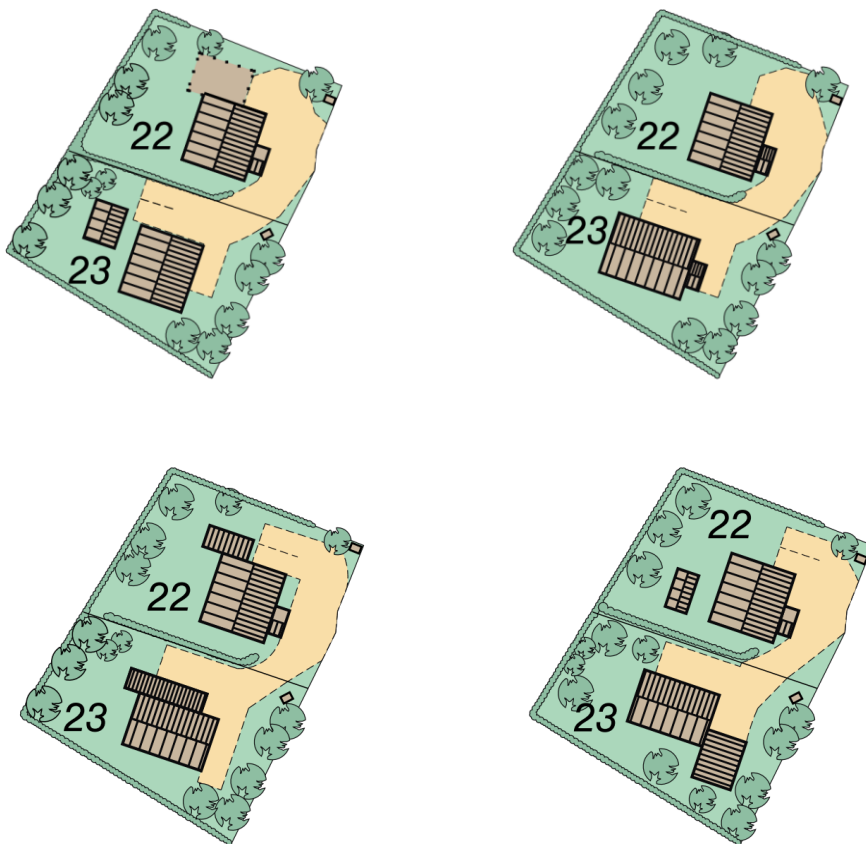
Rakentamislaki ja kaupungin rakennusjärjestys huomioiden talousrakennusten sijoittaminen rakennusalan ulkopuolelle 4 metriä lähemmäksi naapurin rajaa on mahdollista naapuritontin haltijan luvalla. Istutettavaksi osoitetulle alueen osalle ei saa rakentaa.

Liito-oravan kulkureitin ja alueen latvuspeitteisyyden turvaamiseksi kaavaan on osoitettu istutusalueet. Tontin 23 itärajalla pyritään turvaamaan mahdollisuuksien mukaan olemassa olevaa puustoa. Kaadettavien puiden tilalle on rakennettava uutta puustoa.

2.2 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty asemakaavakartassa.

2.3 Kaavan toteutus



Kuva 12. Tutkielmia kaavan toteutusvaihtoehdoista. Kaavan mukainen rakentaminen on maltillista ja piha-alueille jää riittävästi istutus- ja oleskelualueita. Lähdeaineisto © Tampereen kaupunki 2025

Asemakaava mahdollistaa erilaisia toteutusvaihtoehtoja. Selostuksen liitteenä oleva havainnekuva on niistä yksi malliesimerkki.

Tontilla 22 oleva vanha asuinrakennus on tarkoitus säilyttää. Nykyisellään tontin koko rakennusoikeus on jo käytetty eli tontille ei ole mahdollisuutta rakentaa erillisiä talousrakennuksia. Rakennuksen kunnostaminen alkuperäiseen muotoonsa eli lisäsiiven purku mahdollistaisi erillisen talousrakennusten rakentamisen.

Tontilla 23 on mahdollisuus erilaisille toteutusvaihtoehdoille. Kaava mahdollistaa talousrakennusten rakentamisen rakennusalan ulkopuolelle vähintään neljän metrin päähän naapurirajasta ja naapurin suostumuksella tätäkin lähemmäksi rajaa.

2.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutuksia tulee arvioida maankäyttö- 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.

Kohde liittyy vanhaan kaupunkiympäristöön, joka on lähivuosien aikana uudistunut ja tiivistynyt rakennusten laajennusten sekä kaavamuutosten ja tonttien lohkomisen myötä.

Alueen luonteen kannalta tontin jakaminen ja uudisrakentaminen eivät aiheuta merkittävää haittaa. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan yhden rakennuspaikan jako kahdeksi rakennuspaikaksi, mikä lisää paikallisesti pientaloalueen tiiviyttä entisestään. Suunnittelualueen rakennusten rakennusoikeudet ja pohjapinta-alat pysyvät kuitenkin maltillisena kaavamääräyksen. Kaavassa osoitettu rakennusoikeus kattaa koko suunnittelualueen tehokkuudella $e=0,24$ ja on ympäristöönsä nähden maltillinen, sillä suunnittelualueen korttelissa tonttien tehokkuudet vaihtelevat välillä $e=0,19-0,28$.

Tontilla voimassa oleva asemakaava vuodelta 1985 sallii asuinrakennuksen purkamisen ja sen tilalle samanlaisen tai yksitasoisen uudisrakennuksen loivalla kattokulmalla, kuten lähialueella kyseisen asemakaavan mukaiset uudisrakennukset on toteutettu. Nyt vireillä oleva kaavamuutos mahdollistaa vanhan asuinrakennuksen purkamisen, mutta ohjaa

uudisrakentamista pienempimittakaavaiseen ja vanhan rakennuskannan kaltaiseen toteutukseen. Mikäli vanha rakennus tuhoutuu tai se puretaan, uusi rakennus on sijoitettava samalle paikalle ja sen kattomuodon, kattokulman, kerrosluvun ja rakentamisen määrän on oltava lähes alkuperäisen kaltainen. Tontille sallitaan myös enintään 30 k-m² talousrakennus rakennusoikeuden puitteissa. Näin ollen alueen luonne säilyy nykytilanteeseen nähden varmemmin vireillä olevalla kaavamuutoksella.

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

Sipilänkuja on osoitettu pääosin kävely- ja pyöräliikenteelle, jonka kautta tonteille ajo on sallittu. Kaavassa on huomioitu liikenneturvallisuus rakennusalojen sijoittelussa siten, että auton kääntäminen on mahdollista järjestää kullakin tontilla.

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

Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu ekologisen yhteyden alueeksi ja tontin itärajaa pitkin on osoitettu myös mahdollinen liito-oravan kulkureitti. Muun muassa liito-oravan kulun turvaamiseksi tontin itärajalle on erotettu istutettava alueen osa, joilla pyritään säilyttämään nykyinen puusto ja mahdollistamaan liito-oravan kulku alueen läpi. Molemmille tonteille osoitetuilla istutusalueilla pyritään turvaamaan pientaloalueelle tyypillinen vehreys ja latvuspeitteisyys.

Istutusalueilla on merkitystä myös hulevesien imeyttämisen, hiilensidonnan ja lämpötilan säätelyn kannalta. Yleismääräyksen mukaan hulevesien imeyttämisen parantamiseksi pihoiilla ei sallita suuria päällystettyjä alueita.

Sipilänkujan varrella on toteutettu asemakaavamuutoksia, joissa on määrätty rakennus yksitasoiseksi. Toteutuneissa ratkaisuissa rakentamatonta maapinta-alaa on jäänyt melko vähän vapaaksi. Vireillä oleva kaavamuutos pakottaa asuintilojen sijoittamisen osittain ullakkokerrokseen (perinteinen omakotitalo), jolloin tonteille jää myös mahdollisimman paljon rakentamiselta vapaata aluetta. Asuinrakennusten ja talousrakennusten sekä pysäköintinormin mukaisten kahden autopaikan lisäksi pihoihin jää tilaa istutuksille, oleskelulle ja muulle toiminnalle.

Kaavan toteutusvaiheessa myös rakennussuunnittelulla sekä rakennusvalvonnan ohjauksella on vaikutusta lopputulokseen.

Yksittäisen erillispientalotontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

3 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 29.5.2024 tontin omistajien toimesta. Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 5.12.2024.

3.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset

Tieto asemakaavamuutoksen vireille kuuluttamisesta ja valmisteluaineisto saatettiin tiedoksi osallisille.

- Kaavamuutoksen hakijat
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähialue)
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Koivistonkylän omakotiyhdistys ry
- Muut ilmoituksensa mukaan.

3.2 Vireilletulo- ja valmisteluvaihe

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 5.12.2024. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto (asemakaavakartta, asemakaavaselostus ja havainnekuva) kuulutettiin nähtäville 5.12.2024-9.1.2025 väliseksi ajaksi.

3.2.1 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja vastineet

Luonnosvaiheen nähtävilläoloaikana saatiin 6 viranomaiskommenttia.

Pirkanmaan liitto ei anna tässä vaiheessa lausuntoa ko. aineistosta.

Kaupungin hulevedet -yksikkö toteaa, ettei hulevesiselvitykselle- ja suunnitelmalle ole tarvetta.

Kaupungin terveydensuojeluyksikkö muistuttaa puun pienpolton päästöjen olevan pientaloalueella merkittävä ilmanlaatua huonontava tekijä. Pientaloalueen rakentamisen tiivistäminen voi lisätä pienhiukkaspäästöjä ja savuhaittaavallisuutta. Talot ovat lähempänä toisiaan, eikä polttopuiden asialliseen säilyttämiseen välttämättä varauduta pienemmillä tonteilla. Savuhaittojen välttämiseksi on tärkeää huolehtia

siitä, että mikäli uudisrakennuskohteisiin rakennetaan puulämmitteisiä tulisijoja, kiinteistöllä tulisi olla asianmukaiset tilat kuivien polttopuiden säilytystä varten. Lisäksi rakennusten sijoittelussa ja suunnittelussa kannattaa huomioida riittävät etäisyydet savuhaittojen minimoimiseksi.

Kaavoittajan vastine:

Kaavasuunnitelmassa ja yleisesti pientaloalueilla asuinrakennusten rakennusalat ovat vähintään 8 metrin päässä naapuritonttien rakennusaloista. Tontin piha-alueelle on mahdollista rakentaa sallitun kerrosalan puitteissa asuinrakennuksen yhteyteen tai siitä erillistä tilaa mahdollisten polttopuiden säilytystä tai varastointia varten. Kaavan toteutuksen seuranta ja rakentamisen ohjaaminen kuuluu rakennusvalvonnan tehtäviin.

Pirkanmaan maakuntamuseo pitää olemassa olevan rakennuksen säilyttämistä erittäin myönteistä. Koska korttelissa ei hahmotu selkeää palstoitusaikakauden rakennusten kokonaisuutta, maakuntamuseo ei edellytä suojelumerkinnän osoittamista rakennukselle. Voimassa olevaan kaavaan verrattuna kaavaluonnoksen voidaan ajatella parantavan rakennuksen säilymisedellytyksiä, sillä uudisrakennuksen rakennusoikeus on olevan rakennuksen pinta-alaa pienempi. Vaikutustenarvioinnissa tulee tästä huolimatta huomioida myönteisten vaikutusten lisäksi se, että kaava mahdollistaa edelleen alkuperäisen rakennuksen purkamisen. Maakuntamuseo esittää vielä, että yleismääräyksillä ohjattaisiin puutarhamaisen pihan luomiseen.

Kaavoittajan vastine:

Kaavaan on lisätty istutusalueet ekologisen yhteyden ja alueen latvuspeitteisyyden turvaamiseksi. Tilaa jää vielä puutarhamaisen pihan luomiseksi.

Kaavaselostuksen vaikutustenarviointia on täydennetty.

Kaupungin ympäristönsuojeluyksikkö kommentoi alueelle hiljattain osoitetusta liito-oravareittimerkinnästä. Tontin itärajaa pitkin kulkeva reitti tulisi ottaa huomioon kaavasuunnitelmassa. Puustoisien yhteyden säilyttämiseksi on kaavaan syytä lisätä määräykset olemassa olevan puuston säilyttämisestä soveltuvin osin ja puiden rakennusaikaisesta suojaamisesta. Samoin uusista puuistutuksista on lisättävä tonttikohtaiset määräykset kaavaan. Kohteesta on laadittava liito-oravaselvitys, vähimmäisvaatimuksena liito-oravalle soveltuvat pesät tulee selvittää. Jos soveltuvia pesiä löytyy, on kohteesta laadittava varsinainen liito-oravaselvitys. Lisäksi etenkin ns. kirveenvarsitontin suhteen on

huolehdittava lumelle ja jäteastioille varattavan tilan riittävydestä. Jäteastioiden sijoittaminen ei saa aiheuttaa haittaa naapureille.

Kaavoittajan vastine:

Tontilla suoritettiin maastokäynti 28.1.2025 liito-oravalle soveltuvien pesäpuiden kartoittamiseksi suunnittelualueella. Maastokäynnin tavoitteena oli kartoittaa selvitysalueen liito-oravalle soveltuva biotooppi tai pesäpuut. Ehdotusvaiheen kaavakarttaan on lisätty istutusalueet ekologisen yhteyden ja alueen latvuspeitteisyyden turvaamiseksi.

Pihoilla on tilaa aurauslumille ja jäteastioille, sillä myös Istutusalueita on mahdollista hyödyntää lumitilana ja jäteastian säilytyspaikkana. Jätekatosta ei saa rakentaa istutusalueelle. Rakennuslupavaiheessa ja rakennussuunnitteluvaiheessa näihin seikkoihin tulee paneutua lähemmin.

Pirkanmaan ELY-keskus ei näe tarpeen antaa asiasta lausuntoa, mutta antaa seuraavan kommentin: Yleiskaavan ohjeellisen ekologisen yhteyden sijainti on päivittymässä. Tästä huolimatta ELY-keskus suosittelee tontin käytössä ja kaavamääräyksissä tukemaan vehreyttä tiivistyvällä alueella, ohjeellisen ekologisen yhteyden tuntumassa.

Kaavoittajan vastine:

Tontilla suoritettiin maastokäynti 28.1.2025. Ehdotusvaiheen kaavakarttaan on lisätty istutusalueet ekologisen yhteyden ja alueen latvuspeitteisyyden turvaamiseksi.

3.2.2 Palautteen huomioiminen

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

Saadun palautteen ja maastokäynnin raportin tulosten pohjalta ehdotusvaiheen kaavakarttaa on tarkistettu. Kaavakartalle on lisätty tontin numero 23 itärajalle istutettava alueen osa (kaavamääräys **i-11**), jolla turvataan olemassa olevaa puustoa mahdollisuuksien mukaan ja jota on täydennettävä uusilla istutuksilla ympäristöön soveltuvalla tavalla. Lisäksi luonnosvaiheen palautteesta lisättiin tonttien länsirajalle istutusaluetta (kaavamääräys **i-28**) alueen latvuspeitteisyyden parantamiseksi. Istutusaluemerkinnän tilavarauksen vuoksi tontin 23 rakennusalueen rajausta on laajennettu länteen päin ja tontin 22 alalle osoitettua liittymäajorasitetta on laajennettu, jotta tontille mahtuu kahden auton säilytyspaikat ja autojen kääntäminen tontilla 23 helpottuu.

Selostusta on tarkistettu ja täydennetty valmisteluvaiheen palautteen pohjalta ja edellä mainittujen lisäysten osalta.

3.3 Asemakaavaehdotus

Yhdyskuntalautakunta päätti 18.3.2025 asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta ajalle 21.3.-4.4.2025. Kaavaehdotuksesta ei tullut palautetta.

3.4 Asemakaavan hyväksyminen

Asemakaava etenee yhdyskuntalautakuntaan 29.4.2025 hyväksyttäväksi. Hyväksymisen jälkeen päätökseen voi hakea muutosta.

4 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava mahdollistaa useita toteutusvaihtoehtoja. Kaavasta on laadittu havainnepiirros, joka on selostuksen liitteenä. Piirros esittää yhtä asemakaavan pohjalta toteutettavissa olevaa vaihtoehtoa.

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 5.12.2024
- Asemakaavakartta 5.12.2024, tarkastettu 10.3.2025
- Havainnepiirros 5.12.2024, tarkistettu 10.3.2025
- Asemakaavan seurantalomake

5.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Maastokäyntiraportti, Tampereen kaupunki 2025