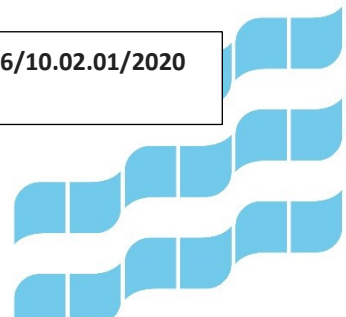
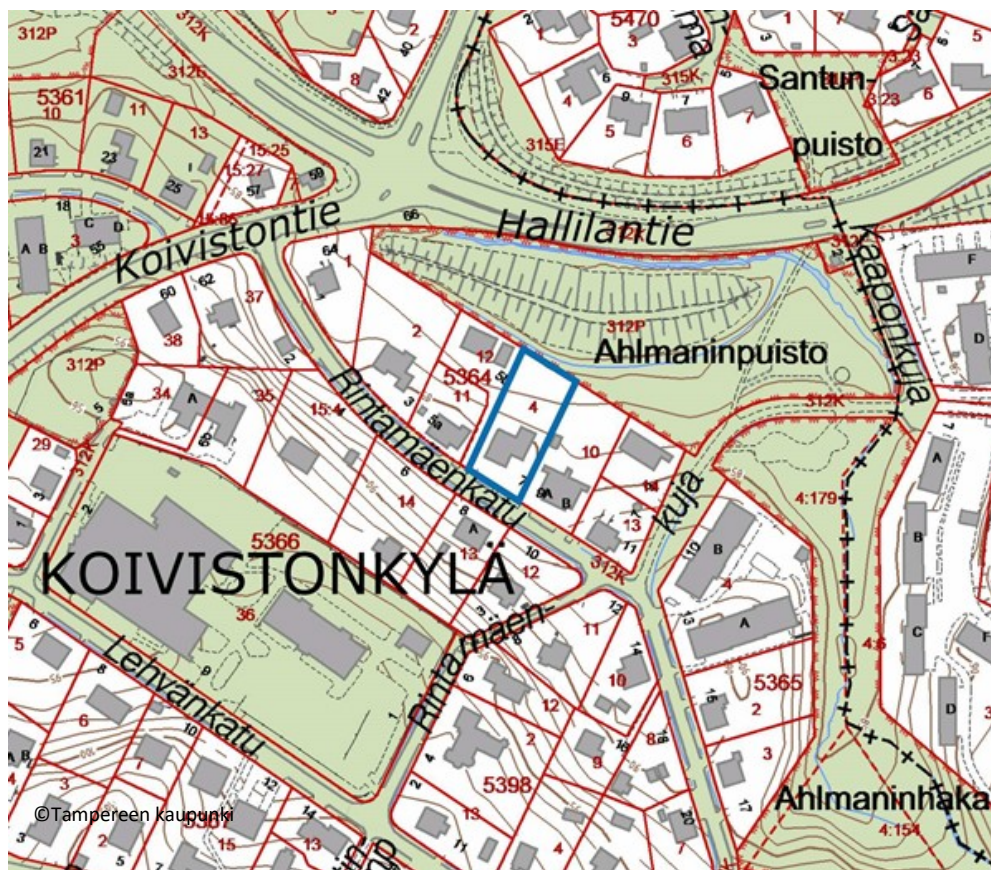


Koivistonkylä, Rintamäenkatu 7, tontin jakaminen, Asemakaava nro 8850

Asemakaavan selostus

11.3.2021, tarkistettu 14.6.2021



Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 11.3.2021 päivättyä ja 14.6.2021 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8850.

Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Koivistonkylän kaupunginosan korttelin 5364 tonttia nro 4.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Koivistonkylän kaupunginosan korttelin 5364 tontit nro 5364-15 ja 5364-16.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, toimistoarkkitehti Marjukka Huotari

Diaarinumero:

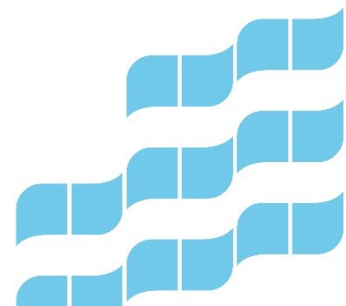
TRE: 6366/10.02.01/2020, pvm 28.10.2020

Vireille tulo:

11.3.2021

Kaavan nimi ja tarkoitus

Koivistonkylä, Rintamäenkatu 7, tontin jakaminen. Asemakaava numero 8850.



1 ASEMAKAAVAN KUVAUS

1.1 Rakennusoikeus kasvaa

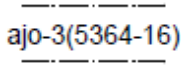
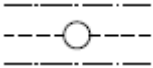
Tonteille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 365 kerrosneliometriä (k-m²).
Rakennusoikeus kasvaa 171 k-m².

Nykytila	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
Tontti 5364-4	1 352	194	0,14

Tontit kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
Tontti 5364-15	778	170 + 35	0,26
Tontti 5364-16	573	160	0,28

1.2 Kaavamerkinnot

	Kaavamerkintä	Kaavamerkinnot selitys
Käyttötarkoitus	AO	Erillispientalojen korttelialue
Tontti	15	Tontin numero
Rakennusoikeus	160	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Kerrosluku	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Kerrosluku	y75%	Rakennuksen ylimmässä kerroksessa saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän alemman kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Sen yläpuolelle ei saa rakentaa ullakkoa.
Rakennusala	at	Auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala.

	Kaavamerkintä	Kaavamerkinnän selitys
Ajoyhteys		Alueelle saa sijoittaa ajoyhteyden. Suluissa oleva merkintä osoittaa korttelin osat, joille ajo kyseisen alueen kautta on sallittu.
Johtovaraus		Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
Hulevesimääräys	hule-42 (1)	Kiinteistön vettäläpäisemättömillä pinnoilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, tulee vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivyttää tontilla siten, että viivytyrakenteiden mitoitustilavuus on suluissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

1.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutukset on arvioitu maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1§ mukaisesti.

Kaavamuutos tehostaa alueen maankäyttöä ja vastaa tontin omistajien laatimaa aloitetta. Rakentaminen on tavanomaista pientalorakentamista, eikä vaikuta heikentävästi alueen viihtyisyyteen.

Kyseessä on rakennettuun ympäristöön liittyvä, suppeaa aluetta koskeva asemakaavan muutos, jolla ei ole lähiympäristöä laajempia ympäristövaikutuksia.

Kaava-alueella ei ole tiedossa suojeltavia luontokohteita. Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön.

Asemakaavan muutos tiivistää vähäisesti yhdyskuntarakennetta. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

Asemakaavalla mahdollistetaan pientalojen uudisrakentaminen tontille, mikä lisää paikallisesti pientaloalueen tiiviyyttä. Muutos on vähäinen, eikä muuta alueen luonnetta tai kulttuurihistoriallista arvoa.

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

2 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 8.10.2020.

2.1 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on tontin jakaminen ja rakennusoikeuden lisääminen.

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.

2.2 Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee Tampereen kaupungin Koivistonkylän kaupunginosan korttelin 5364 tonttia numero 4. Suunnittelualue sijaitsee noin 5 km kaakkoon kaupungin keskustasta Koivistonkylän kaupunginosassa osoitteessa Rintamäenkatu 7. Alue rajautuu koillisessa Ahlmanipuistoon, kaakossa Rintamäenkatuun ja muutoin pientalotontteihin.

Tontti on pinta-alaltaan 1352 m², ja sillä sijaitsee vuonna 1973 rakennettu tasakattoinen asuinrakennus, jonka kerrosala on 152 m².

Rakennusoikeutta tontilla on yhteensä 194 k-m², ja tehokkuusluku $e=0,14$.

Tontin piha-alue rajautuu naapuritonteista ja tiestä puilla ja pensasaidalla.

Piha on nurmikkoa kulkureittejä lukuun ottamatta.

Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.

Rintamäenkadun varrella on eri-ikäisiä pientaloja, ja maastossa on paljon korkeuseroja. Lähialueen tonttien tehokkuusluvut vaihtelevat välillä $e=0,09-0,27$.

Koiviston kouluun (luokat 1-6) on matkaa parisen sataa metriä. Siellä sijaitsevat myös Koivistonkylän kirjasto sekä hammashoitola.

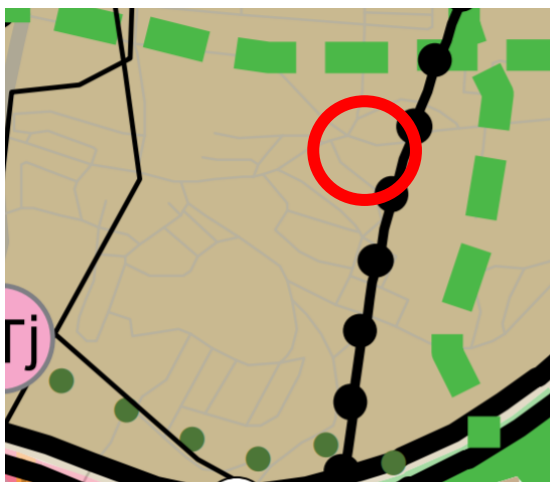
Lähin bussipysäkki on muutaman sadan metrin päässä.

3 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

3.1 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.

Maakuntakaavassa 2040 kyseinen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, ja se kuuluu kasvutaajamien sekä kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeelle.



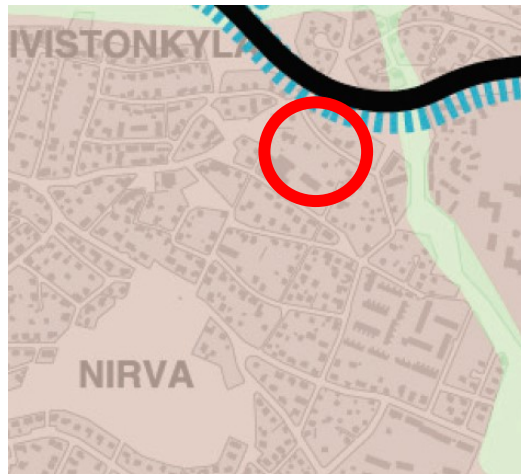
Kuva 1. Ote maakuntakaavasta 2040

3.2 Yleiskaava

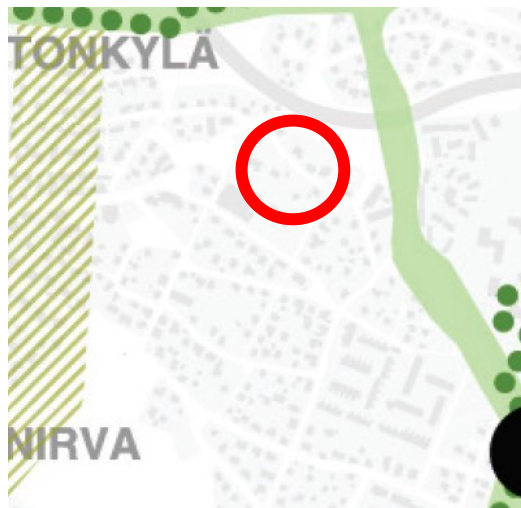
Kantakaupungin yleiskaava 2040 on hyväksytty valtuustossa 15.5.2017. Yleiskaava on kuulutettu voimaan 20.1.2020.

Yleiskaavassa alue on merkitty asumisen alueeksi.

Alue varataan pääosin asumiselle sekä sitä palveleville toiminnoille, 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.



Kuva23. Ote kantakaupungin yleiskaavasta 2040. Kartta 1, yhdyskuntarakenne.



Kuva 3. Ote kantakaupungin yleiskaavasta 2040. Kartta 2, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut.

Aluetta sivuaa keskuspuistoverkosto.

Kartta 3, kulttuuriperintö

Alueelle ei sijoitu yleiskaava 2040 mukaan huomioonotettavia rakennetun kulttuuriympäristön alueita tai kohteita.



Kuva 4. Ote kantakaupungin yleiskaavasta 2040. Kartta 4, kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualue kuuluu Vihiojan valuma-alueeseen.

Asemakaavan laadinnan yhteydessä on harkittava melu- ja ilmanlaatuselvityksen tarve.

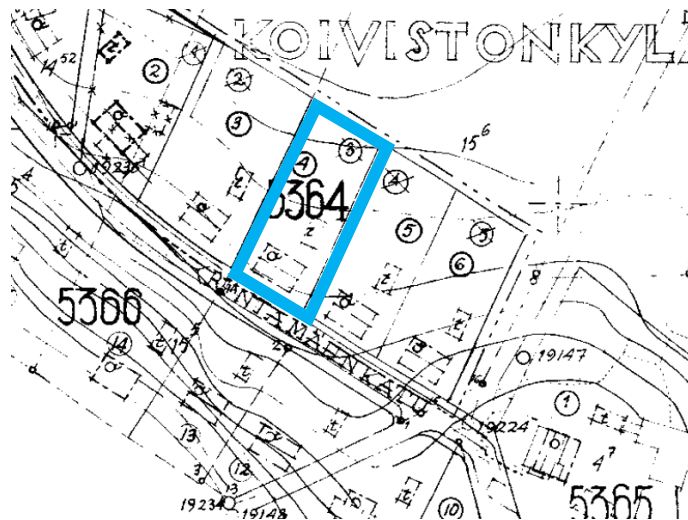
Tontilla päivän melun keskiäänitaso 2040 on 50-55 dB. Meluselvitystä ei ole tarpeen tehdä.

3.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 13.9.1956 vahvistettu asemakaava nro 814. Asemakaavassa tontti on merkitty asunto- tai liikekorttelialueeksi.

Tontille on merkitty tyyppi- ja muun omakotirakennuksen ohjeluontoinen rakennusala, jota ei vahvisteta. Tontilla on myös ohjeluontoinen rakennusala talousrakennukselle-

Omakotirakennuksen räystäskorkeus saa olla enintään 5 metriä ja kattokaltevuuden on oltava 1:1/2. Talousrakennuksen räystäskorkeus saa olla enintään 4 m ja kattokaltevuuden on oltava 1:2.



Kuva 5. Ajantasa-asemakaava nro 814.

3.4 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla on voimassa 13.9.1956 hyväksytty tonttijako nro 1405. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 6.6.1966.

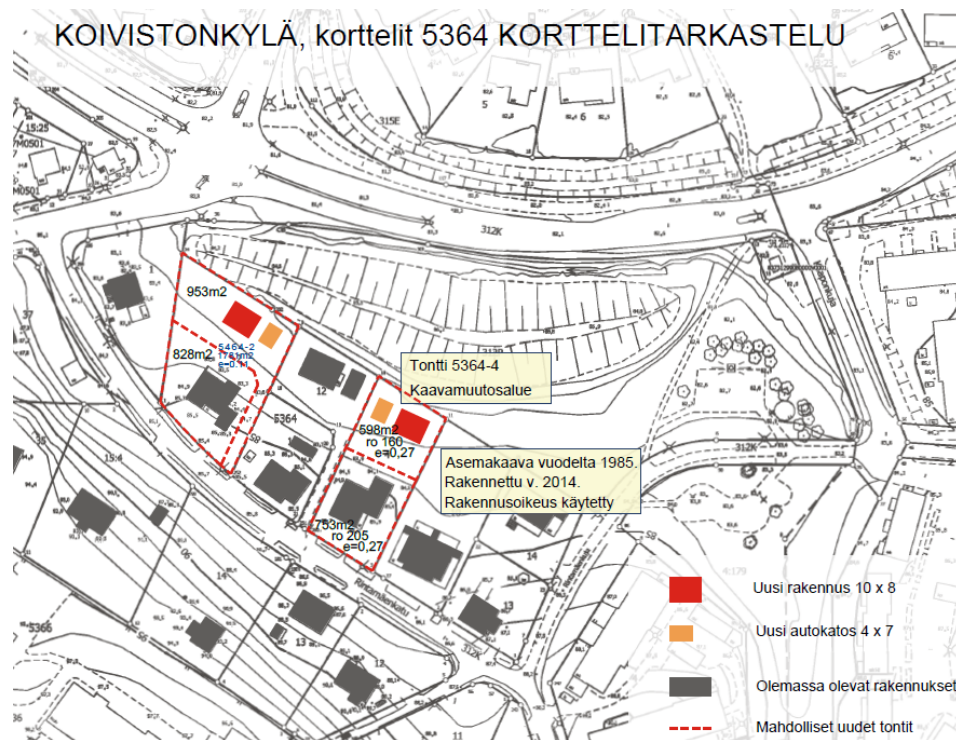
Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu vuonna 2021.

3.5 Lähiympäristön kaavallinen tarkastelu

Yhdyskuntalautakunnan mukaan pinta-alaltaan alle 1400 m²:n suuruisten tonttien jako edellyttää aluekohtaista tarkastelua tonttien jakamismahdollisuuksista muun muassa ympäristö- ja kaupunkikuvallisten tekijöiden perusteella.

Asemakaavamuutoksen kohteena oleva Rintamäenkatu 7:n tontti on 1 352m².

Tontti -2 on pinta-alaltaan 1781 m² ja sen perusteella jaettavissa. Kuvassa esitetty tonttiraja, tonttien pinta-alat ja rakennusten sijoittelut ovat viitteellisiä.



Kuva 6. Korttelitarkastelua

3.6 Palstoittamalla syntyneet pientaloalueet Tampereella-selvitys

Kaavamuutosalue kuuluu vuonna 2019 laadittuun Tampereen kaupungin Palstoittamalla syntyneiden pientaloalueiden- selvitykseen.

Koivistonkylä on monimuotoinen alue, jota on vuosien varrella rakennettu melko tasaisesti kaikkina aikakausina.

Tässä korttelissa Rintamäenkadulla on melko uutta rakentamista, naapuritontti on jaettu vuonna 2015.

Linkki aineistoon:

https://www.tampere.fi/tiedostot/p/GDiiOMLib/Palstoittamalla_syntyneet_pientaloalueet_Tampereella_2019.pdf

4 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 11.3. – 1.4.2021 välisen ajan.

4.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset

- Kaavamuutoksen hakija
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähivaikutusalue)
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Koivistonkylän Omakotiyhdistys ry
- Muut ilmoituksensa mukaan

4.1.2 Valmisteluaineistosta esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Nähtävilläolon aineistosta saatiin viisi kommenttia (Pirkanmaan maakuntamuseo, Kiinteistötoimi, Viheralueet- ja hulevedet-yksikkö, Ympäristöterveydenhuolto ja ELY-keskus) sekä kaksi mielipidettä (joista toista on täydennetty).

Kommenteissa ei ollut kaavallista huomauttamista.

Mielipiteissä kommentointiin Rintamäenkatu 7:n aikaisemmista rakennustöistä aiheutuneita liikenteellisiä ongelmia. Kadun ahtaus on toistuvasti aiheuttanut vaaratilanteita näkyvyyden ollessa olematon. Koko hanke tulisi hylätä ja tarkastella uudelleen. Ajoyhteyttä muodostuvalle tontille pidetään liian kapeana, ja jo nyt vaarallisena lapsille. Talvisin lumen auraus on iso ongelma. Raja-aitana on nyt paksu orapihlaja-aita, ja se kaventaa kulkua uudelle tontille. Vaaditaan kiinteää aitaa turvallisuuden vuoksi estämään lapsia juoksemasta ajotielle, sekä pysähtyminen kielletty-liikennemerkkiä kapealle Rintamäenkadulle. Kulkua pidetään hengenvaarallisena noin kapealla tontilla, jossa iso talo pohjaratkaisullaan peittää näkyvyyden noin suunniteltuna.

Tontti on liian pieni jaettavaksi, sen koko ei täytä minimikokoa 1400 m², ja siinä on monta turvallisuusongelmaa.

Kaavoittajan vastine:

Ajoyhteys uudelle tontille on jo nykyisen omakotitalon liikenteen käytössä, ja käyttötarkoitus on sama jatkossakin. Laskennallisesti uusi 160 m²:n suuruinen omakotitalo tuottaa kyseisellä vyöhykkeellä 7-8 automatkaa/vrk (lähtevät ja tulevat yhteensä sisältäen asukkaiden ja vieraiden matkat), mikä ei vaikuta Rintamäenkadun liikenteen sujuvuuteen tai turvallisuuteen.

Kadun liikennemerkkit eivät ole kaava-asioita. Lähtökohtaisesti talon pihaan tulee mahtua kaikki asumiseen normaalitilanteessa käytettävät ajoneuvot. Rakentaminen aiheuttaa aina tilapäisesti haittaa ja järjestelytarvetta.

Tontti on pinta-alaltaan 1352 m². Asemakaavoituksessa on vuonna 2020 linjattu, että tontti on jaettavissa.

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

Kiinteistötoimella ei ole hankkeesta huomautettavaa.

4.2 Asemakaavaehdotus

Kaavaehdotukseen on tehty seuraavat muutokset valmisteluaineiston nähtävillä olon jälkeen:

Tontilla -16 on yhdistetty valmisteluaineistossa olleet autotallin ja asuinrakennuksen rakennusala. Molempien tonttien pinta-aloja on tarkistettu.

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

4.3 Asemakaavan hyväksyminen

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

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavasta on tehty havainnepiirros, jossa on esitetty yksi mahdollisuus kaavan toteuttamiseksi suunnittelualueen tontilla.

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

6 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavakartta 11.3.2021, tark. 14.6.2021
- Havainnekuva 11.3.2021, tark. 14.6.2021
- Asemakaavan seurantalomake