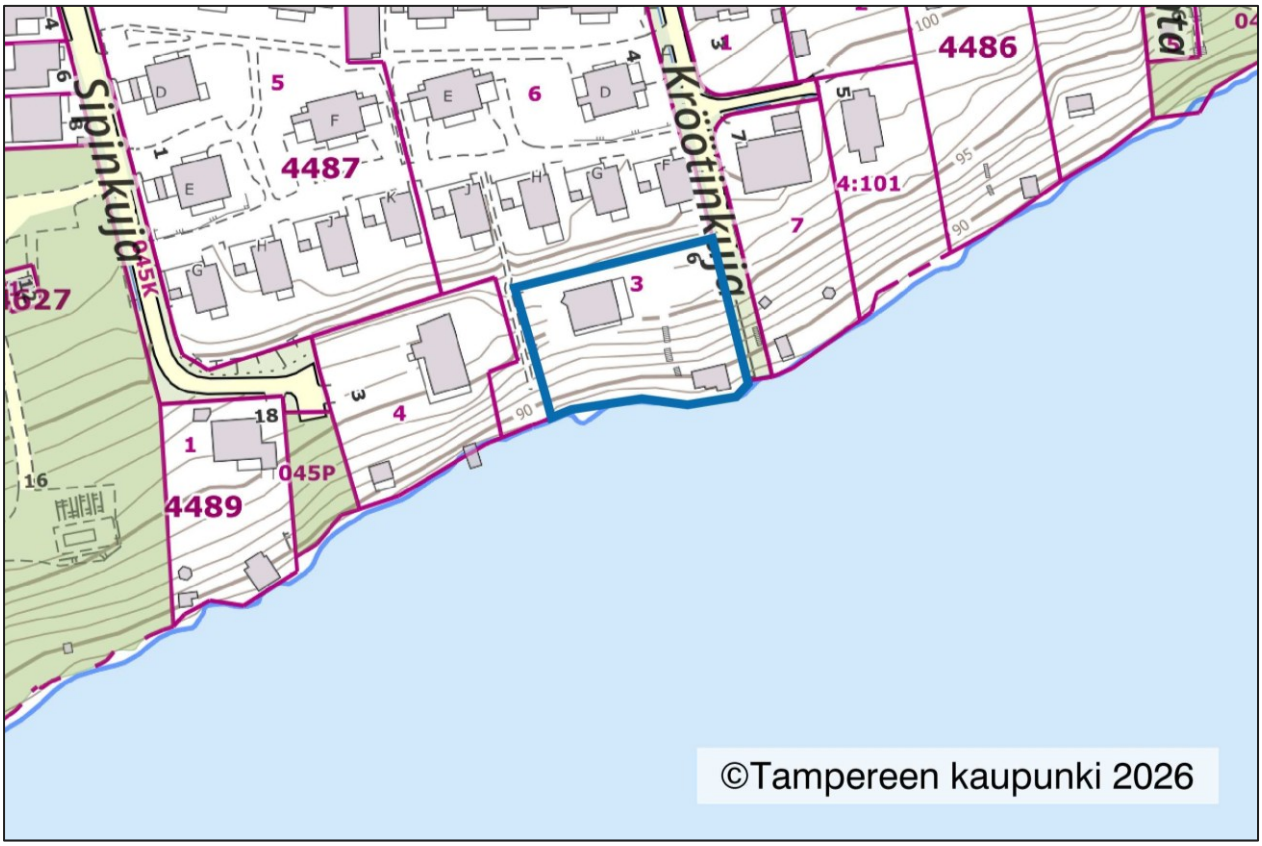
Vehmainen, Kröötinkuja 6, rakennusoikeuden lisääminen, asemakaava nro 8983

Asemakaavan selostus

19.3.2026, tark. 2.11.2026



Asemakaava nro 8983	**TRE: 5173/10.02.01/2023**

Vehmainen, Kröötinkuja 6, rakennusoikeuden lisääminen

ASEMAKAAVA NRO 8983

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 19.3.2026 päivättyä ja 2.11.2026 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8983. Muutoksella tontin rakennusoikeutta lisätään. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:
Tampereen kaupungin Vehmaisten kaupunginosan korttelin 4487 tonttia nro 3.

Kaavan laatija:
Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, toimistoarkkitehti Marjukka Huotari

Diaarinumero:
TRE: 5173/10.02.01/2023

Vireille tulo:
19.3.2026

Kaavan nimi ja tarkoitus
Vehmainen, Kröötinkuja 6, rakennusoikeuden lisääminen, asemakaavamuutos. Asemakaava numero 8983.

1 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 24.10.2023.

1.1 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on tontin 4487–3 rakennusoikeuden lisääminen ja toisen asuinrakennuksen rakentaminen.

Tampereen kaupungin strategia ohjaa yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen täydennysrakentamisella.

Asemakaavoituksen tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset hyvälle asuinympäristölle ja siihen sopeutuvalle 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 Vehmaisten kaupunginosan korttelin 4487 tonttia 3. Suunnittelualue sijaitsee noin 10 km itään kaupungin keskustasta osoitteessa Kröötinkuja 6. Tontti on Kröötinkujan varrella Kaukajärven rannalla. Pohjoisessa se rajautuu suurehkoon 2010-luvulla rakentuneeseen pientaloalueeseen.

Tontti on yksityisomistuksessa, ja sen pinta-ala on 1 778 m^2.

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 2020 valmistunut, kerrosalaltaan 181 m^2:n suuruinen asuinrakennus. Rannassa on vanha saunarakennus. Tonttitehokkuus e=0,12. Tontin halki kulkee viemäri, ja tontilla on maalämpökaivo.

Korkeuserot alueella ovat suuret, maasto nousee rannasta kohti pohjoista noin seitsemän metriä. Saunarakennus sijoittuu rantaan ja asuinrakennus tontin luoteiskulmaan.

Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.







Kuvat 1 ja 2: Tontilla sijaitseva asuinrakennus. Kuva 3: lähialuetta
© Tampereen kaupunki 2024





Kuva 4 ja 5: Rannassa sijaitseva saunarakennus. ©Tampereen kaupunki 2024

1.2.2 Lähialue

Kröötinkuja haarautu Kangasalantieltä ja ulottuu Kaukajärven rantaan asti. Kaava-alueen pohjoispuolella on 2010-luvulla valmistunut, rakennustavaltaan yhtenäinen pientaloalue. Alueella on omaa rantakaistaletta, ja kulku sinne on tontin 4487–3 länsipuolelta. Lähialueelta löytyy myös vanhempaa rakennuskantaa. Tonttitehokkuudet vaihtelevat välillä e= 0,13–0,38.

1.2.3 Luonnonympäristö

Tontti rajautuu Kaukajärveen.

Suunnittelualueen maasto nouse rannasta kohti pohjoista, ja korkeuserot tontilla ovat suuret. Yleisilme on varsin vehreä.

Alueella kasvaa paljon puita, rannassa mm. kookkaita koivuja. Rinteeseen sijoittuu kookas mänty, kuusi ja tammi.

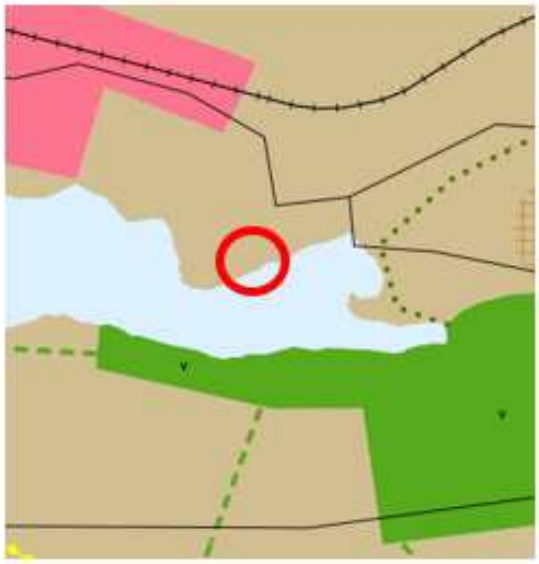
1.2.4 Palvelut

Vehmaisten päiväkotiin ja ala-asteelle on matkaa noin 500 metriä, kuten myös Vehmaisten liikekeskukseen.

1.3 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

1.4 Maakuntakaava

Alueen maakuntakaavatilanne muodostuu Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040 (lainvoimainen) ja Elonkirjo ja energia -teemaisesta Pirkanmaan vaihemaakuntakaavasta (voimaantulopäätös).
Maakuntakaavassa kyseinen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.



Kuva 6. Ote maakuntakaavasta 2040

1.5 Yleiskaava

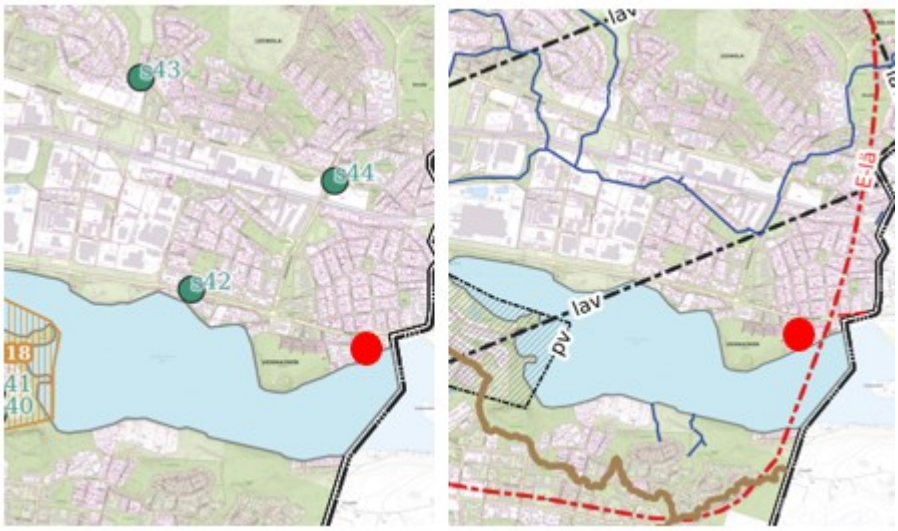
Tampereen kantakaupungin alueella on voimassa useita eri yleiskaavoja. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu asumisen alueeksi.
Tontille on merkitty ohjeellinen ekologinen yhteys. Ekologinen yhteys on merkittävä eliölajien liikkumiselle ja luonnon monimuotoisuuden säilymiselle. Ekologisen yhteyden toimivuus ja kytkeytyminen keskuspuistoverkostoon on turvattava.

Tontilla on osaksi myös ohjeellinen keskuspuistoverkoston kehittämistarvealue-merkintä (vkk).

Alueen lähellä on ohjeellinen virkistysyhteys-merkintä.
Kaukajärven rantaviiva on merkitty vesialueeksi. Merkinnällä on osoitettu vesialueena säilytettävät alueet.
Alue on uuden lämpökeskuksen tarvealueella, ja se kuuluu Viinikanojan valuma-alueeseen.



Kuva 7. Ote Kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä.Vasemmalla kartta 1, yhdyskuntarakenne. Oikealla kartta 2, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut



Kuva 8. Ote Kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Vasemmalla kartta 3, kulttuuriperintö. Oikealla kartta 4, kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto

1.6 Asemakaava

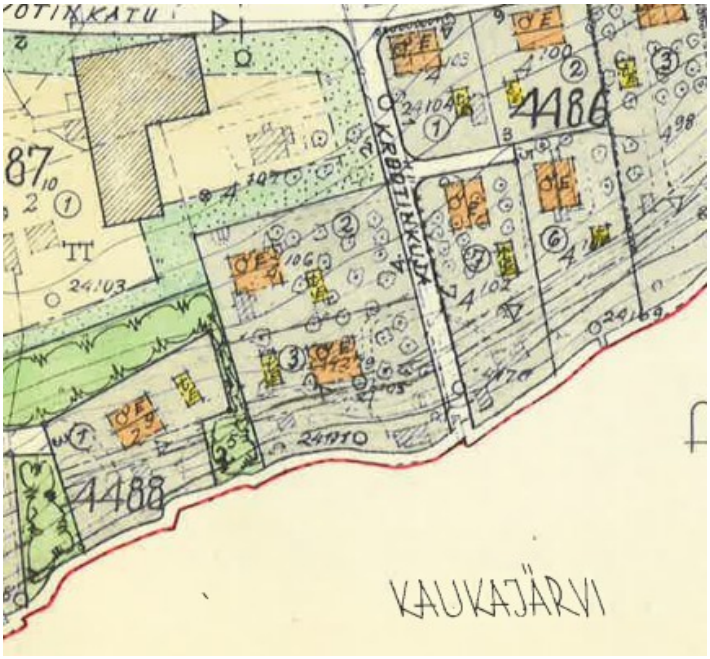
Suunnittelualueella on voimassa 1.10.1958 vahvistettu asemakaava numero 1021. Siinä tontti on merkitty asunto- ja liikekortteliksi. Tontille on merkitty omakoti- ja talousrakennuksen ohjeluontoiset rakennusalat.

Omakotirakennuksen pinta-ala saa olla enintään 10 metriä leveä ja 12 metriä pitkä. Räystäskorkeus saa olla enintään 5 m, ja kattokaltevuuden on oltava 1:11/2.

Talousrakennuksen pinta-ala saa olla enintään 4 m leveä ja 8 m pitkä, räystäskorkeus max 3,5 m ja kattokaltevuus 1:2. Kullekin omakotitontille saadaan rakentaa omakotirakennus ja talousrakennus.

Asuinrakennuksen etäisyyden naapuritontin rajasta on oltava vähintään 6 m, ja talousrakennuksen 5 m. Asuin- ja talousrakennuksen välimatkan samalla tontilla on oltava vähintään 8 m, paitsi kulmittain asetettuna 6 m. Omakotirakennuksen ullakolle saadaan tehdä asuinhuoneita.

Tontilla on viemäriä varten rakentamattomaksi jätettävä tontin osa.



Kuva 9. Ajantasa-asemakaava nro 1021

1.7 Selvitykset

Palstoittamalla syntyneet alueet

Suunnittelualue kuuluu palstoittamalla syntyneisiin alueisiin, joista on tehty selvitys Tampereen kaupungin toimesta vuonna 2019.

Alue on rakentunut osioissa. Vehmaisten ensimmäinen asemakaava on laadittu vuonna 1957 ja toinen 1958. Alueosat on pääosin kaavoitettu omakotitaloasumiseen.

Vehmaisissa sijaitsee paljon ennen alueen enimmäistä asemakaavaa rakennettuja taloja, myös hyvin vanhoja, ennen 1940- lukua rakennettuja taloja.

Kortteleissa ovat sekoittuneet eri aikakausina rakennetut talot. Kaukajärven rantaan on rakennettu paljon uusia pari- ja rivitaloja, jotka muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden julkisivujen samankaltaisella väritykselllä.

Vehmaisissa on säilynyt melko paljon palstoittamalla syntyneitä alueita, ja ne luovat tärkeän historiallisen kerrostuman alueen rakennuskantaan. Uusi ja vanha rakennuskanta ovat melko sekoittuneet.

Liito-oravaraportti, Tampereen kaupunki 2024

Tontilla tehtiin maastokäynti maaliskuussa 2024. Tavoitteena oli kartoittaa, löytyykö tontilta liito-oravalle soveltuvaa biotooppia tai pesäpuita, sekä toimiiko ranta-alue liito-oravan kulkuyhteytenä.

Liito-oravasta ei tehty havaintoja. Lähimmät havainnot sijoittuvat noin 250 metriä länteen Kaukaniemen puistoalueelle. Kaukaniemeen sijoittuvat myös laajemmat liito-oravalle soveltuvat elinympäristöt.

Alueen läpi itä-länsi –suuntaisesti kulkee kuitenkin tärkeä, puustoinen ekologinen yhteys, jota myös liito-orava voi käyttää kulkureittinään Kaukaniemen elinympäristöjen ja Kangasalan puolen elinympäristöjen välillä.

Asemakaavassa tulisi rantaan osoittaa puustoinen ekologinen yhteys. Jotta yhteys voisi toimia myös liito-oravan kulkuyhteytenä tulisi rantavyöhykkeelle jättää riittävästi yli 10 metristä puustoa riittävän tiheästi.

1.8 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla on voimassa 22.5.1959 hyväksytty tonttijako nro 1808. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 15.7.2011.

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu vuonna 2026.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Asemakaavan rakenne

Tontille osoitetaan rakennusoikeutta uuden asuinpientalon rakentamista varten 135 kerrosneliömetriä, sekä 25 k-m^2 talousrakennusta varten. Tontin rakennusoikeus kasvaa 133 k-m^2. Uusi tonttitehokkuus e = 0,19.

Nykytila	Pinta-ala m^2	Rakennusoikeus k-m^2	Tonttitehokkuus e
4487–3	1 778	212	0,12

Kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m^2	Rakennusoikeus k-m^2	Tonttitehokkuus e
4487–3	1 778	345	0,19

2.2 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat liitteenä olevassa asemakaavakartassa.

2.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutukset on arvioitu maan käyttö- ja rakennusasetuksen 1§ mukaisesti.

Vaikutukset Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
Asemakaavalla mahdollistetaan yhden uuden pientalon rakentaminen tontille. Muutos tiivistää yhdyskuntarakennetta. Uudisrakentaminen sijoittuu rakennetun tontin yhteyteen eikä muuta lähiympäristön pientalovaltaista luonnetta. Rakennusoikeuden määrä ja kerrosluku vastaavat alueella yleisesti esiintyvää rakentamisen mittakaavaa.
Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
Kaavamuutoksella ei ole suurempia vaikutuksia maa- ja kallioperään, ilmaan ja ilmastoon. Alueella ei ole tarvetta tehdä kalliolouhintaa tai laajoja, merkittävästi nykyisten rakennusten perustuksia syvemmälle meneviä maansiirtotöitä.

Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
Suunnittelualue on asuinkäytössä ja se on osa rakennettua kaupunkiympäristöä. Kaavamuutos ei suoraan vaikuta kasvi- ja eläinlajeihin tai luonnon monimuotoisuuteen.
Rakentaminen rajoittuu tontin pohjoisosaan viemärilinjan pohjoispuolelle lukuun ottamatta talousrakennuksen rakennusalaa.
Asemakaavassa yleismääräyksenä on, että piha-alueilla tulee istutuksin vahvistaa alueen läpi kulkevaa ekologista yhteyttä. Sen tulee olla puuston latvuspeitteeltään katkeamaton ja kasvillisuuden tulee olla monilajista ja ilmastokestävää.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
Asemakaavan toteuttaminen ei muuta alueen yhdyskuntarakennetta, eikä liikenne lisäänny merkittävästi.
Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
Rakentamisen seurauksena osa nykyisestä avoimesta rantamaisemasta muuttuu rakennetuksi ympäristöksi.
Uudisrakentaminen muuttaa osasta naapuritontin asunnoista avautuvia näkymiä järven suuntaan. Vaikutukset kohdistuvat erityisesti niihin asuntoihin, joista nykyisin avautuu näkymä suunnitellun rakennuspaikan yli.

Rakentamisen ei arvioida estävän järvinäkymiä kokonaisuudessaan.

Tontilla sijaitseva vanha saunarakennus edustaa Kaukajärven rantavyöhykkeelle tyypillistä varhaista rakennuskantaa. Rakennuksella on rakennusperinteistä arvoa ja maisemallista merkitystä osana alueen vanhinta säilynyttä rakennuskantaa.

Asemakaava tukee olemassa olevan saunarakennuksen säilyttämistä, koska uudisrakentamiselle osoitettu rakennusala on nykyistä rakennusta pienempi ja myös sallittu kerrosala jää nykyistä vähäisemmäksi.
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 19.3.2026.

3.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset

- Kaavamuutoksen hakijat
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähivaikutusalue)
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Lupa- ja valvontavirasto
- Lounais-Suomen elinvoimakeskus
- Tampereen Vehmainen Seura ry
- Muut ilmoituksensa mukaan

3.2 Vireilletulo- ja valmisteluvaihe

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 19.3.-9.4.2026 välisen ajan.

Saatiin kaksi kommenttia sekä kaksi mielipidettä. Nähtävillä oloajan jälkeen saatiin yksi mielipide.

Ympäristönsuojelu:

Kohde sijaitsee vedenlaadultaan herkän Kaukajärven rannalla, joten hulevesien laadulliseen käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rantasaunan jätevedet tulee käsitellä asianmukaisesti.

Hyvänä pidetään seikkaa, että kaavassa on jätetty rantaan puustoinen suojavyöhyke ja liito-oravayhteys, jolle ei osoiteta uutta rakentamista. Suojavyöhykkeellä on vahvasti suositeltavaa välttää turhan häiriövalon synnyttämistä.

Asemakaavoitus: Asemakaavaan on lisätty yleismääräys hulevesien hallinnasta.

Pirkanmaan maakuntamuseo:

Tontilla sijaitseva vanha saunarakennus on osa Vehmaisten palstoittamalla syntyneen pientaloalueen vanhaa rakennuskantaa, jota on Kangasalantien eteläpuolella säilynyt voimakkaasta täydennysrakentamisesta huolimatta. Ennen 1940-lukua valmistuneet rakennukset sijaitsevat suurimmaksi osaksi juuri rantatonteilla, ja moniin liittyy pieni rantasauna.

Kaavaselostuksen valokuvien perusteella sauna on säilyttänyt hyvin rakennusajankohtansa tai sitä läheisesti vastaavan ulkoasun.

Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että rantasaunalla on rakennusperinteistä arvoa sekä maisemallista arvoa osana Kaukajärven rantamaisemaan edelleen kuuluvaa alueen vanhinta rakennuskantaa. Saunaa varten kaavaluonnokseen on osoitettu talousrakennuksen rakennusala, ja 25 k-m^2 rakennusoikeutta. Pirkanmaan maakuntamuseo esittää, että saunalle osoitetaan sen arvot turvaava, purkamisen kieltävä suojelumääräys.

Vaikutustenarviointia tulee tarkentaa saunan osalta.

Asemakaavoitus:

Saunarakennuksen rakennusperinteiset ja maisemalliset arvot on tunnistettu ja rakennus on osoitettu merkinnällä sr-46 (alueen perinteen kannalta edustava

rakennus). Asemakaava ohjaa mahdollisissa muutostöissä huomioimaan rakennuksen ominaispiirteet.

Asemakaava tukee olemassa olevan saunarakennuksen säilyttämistä, koska uudisrakentamiselle osoitettu rakennusala on nykyistä rakennusta pienempi ja myös sallittu kerrosala jää nykyistä vähäisemmäksi.

Vaikutusten arviointia on täydennetty saunarakennuksen osalta.

Mielipiteet

Saadussa mielipiteessä pyydetään tarkistamaan asemakaavan toteutusta koskevaa tekstiä maalämpökaivosta.

Toisessa mielipiteessä vastustetaan rakennusoikeuden lisäämistä. Suunniteltu rakennus aiheuttaa taloudellisia, asuinmukavuus- ja maisemahaittoja naapurikiinteistölle. Osalla asunnoista muutos tarkoittaisi kokonaan tai merkittävästi järvimaisemien menetystä. Uusi rakennus estää näkymää järven ja puuston suuntaan. Mielipiteessä kannetaan myös huolta rakennusvaiheen melusta ja saastehaitasta sekä lisääntyvästä liikenteestä rakentamisen aikana.

Asemakaavoitus:

Energiakaivon osalta tekstiä on tarkennettu asemakaavaselostukseen.

Kaavan mahdollistama rakentaminen muuttaa erityisesti kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevilta kahdelta asuinrakennukselta avautuvia näkymiä Kaukajärven suuntaan. Vaikutukset kohdistuvat näihin rakennuksiin lähiympäristöä voimakkaammin, koska uudisrakennus sijoittuu niiden ja järven väliselle alueelle. Asemakaavaan on merkitty uudisrakennukseen vesikaton ylin mahdollinen korkeusasema.

Nykyisellään näkymä Kaukajärvelle ei ole avoin, vaan sitä rajaavat alueella kasvavat kookkaat puut. Näkymien säilymistä muuttumattomina ei voida asemakaavalla turvata, sillä näkymiin vaikuttavat myös kasvillisuuden kehittyminen ja muut ympäristössä tapahtuvat muutokset.

Uudisrakentaminen kaventaa nykyisiä näkymäsektoreita ja voi osittain peittää järvinäkymiä. Maaston korkeuserojen sekä rakennuksen sijoittumisen perusteella näkymiä Kaukajärven suuntaan arvioidaan kuitenkin säilyvän myös rakentamisen jälkeen.

Alueella on ennestään kaksikerroksisia asuinrakennuksia, ja kaavassa osoitettu kerrosluku jatkaa ympäröivän rakennuskannan mittakaavaa. Uudisrakennus sijoittuu olemassa olevan pientalorakenteen yhteyteen, eikä rakentaminen muuta alueen yleistä rakennetta tai luonnetta merkittävästi. Vaikutukset jäävät paikallisiksi.

Suunnittelualueen tehokkuutta voidaan pitää kohtuullisena. Kaavamuutoksen jälkeenkin tonttitehokkuus jää selvästi viereistä naapurikiinteistöä alhaisemmaksi.

Valmisteluaineiston jälkeen asemakaavaan tehdyt muutokset

- lisätty sr-46-määräys ja uudisrakennukseen vesikaton ylin korkeusasema
- tarkistettu hulevesimääräystä ja asemakaavan otsikko

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

Tontin halki kulkee viemäri, ja tontilla on maalämpökaivo.

Mikäli energiakaivon sijaintia muutetaan, kyse on uuden maalämpökaivon poraamisesta, joka edellyttää asianmukaisten lupien hakemista ja toteutetaan kulloinkin voimassa olevien määräysten ja ohjeiden mukaisesti.

Rakentaja on vastuussa siitä, että tontilla sijaitseva viemäri vahingoitu.

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.

5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavakartta 19.3.2026, tark. 2.11.2026
- Havainnekuva 19.3.2026, tark. 2.11.2026
- Asemakaavan seurantalomake
- OAS 19.3.2026, tark. 2.11.2026

5.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Liito-oravaraportti, Tampereen kaupunki 2024