

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

## § 56

### **Asemakaavaehdotuksen asettaminen nähtäville: Vuohenoja, Kaarilahdenkuja 4 ja katualuetta, tontin jakaminen, asemakaava nro 8961**

TRE:1742/10.02.01/2023

Valmistelija / lisätiedot:  
Karppinen Elina

#### **Valmistelijan yhteystiedot**

Toimistoarkkitehti Marjukka Huotari, puh. 040 806 3284, etunimi.sukunimi@tampere.fi

#### **Lisätietoja päätöksestä**

Hallintosihteeri Jonna Koivumäki, puh. 040 124 1626, etunimi.sukunimi@tampere.fi

#### **Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Nurminen Mikko, Johtaja

#### **Päätösehdotus**

Asemakaavaehdotus nro 8961 (päivätty 5.10.2023, tarkistettu 12.2.2024) hyväksytään asetettavaksi julkisesti nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

#### **Perustelut**

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 5.10.2023 päivätyn ja 12.2.2024 tarkistetun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 8961. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan. Kaavaan liittyvä tärinä- ja runkomeluselvitys ja havainnekuva sekä muuta lisätietoa osoitteesta: [www.tampere.fi/kaavat/8961](http://www.tampere.fi/kaavat/8961)  
Dno: TRE: 1742/10.02.01/2023

#### *Kaavan laatija*

Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, toimistoarkkitehti Marjukka Huotari.

Asemakaavan muutoksessa tonteille osoitetaan kerrosalaa yhteensä 310 k-m<sup>2</sup>. Kerrosala vähenee 7 k-m<sup>2</sup>. Tontit osoitetaan yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialueeksi (AO-33).

Tontti 693-18, 691 m<sup>2</sup>, tonttitehokkuus e= 0,20

Tontti 693-19, 685 m<sup>2</sup>, tonttitehokkuus e= 0,26

#### *Kaava-alueen sijainti ja luonne*

Suunnittelualue sijaitsee Vuohenojan kaupunginosassa noin 6 km itään kaupungin keskustasta osoitteessa Kaarilahdenkuja 4. Tontti on Kaarilahdenkujan ja Rautapellonkadun risteyksessä. Osa itäisemmästä rakennuksesta sijaitsee katualueella. Lähellä tonttia pohjoiseen päin on rata-alue, ja lännen puolella Hervannan valtavyäly. Tontin pinta-ala on

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

1364 m2. Tontilla sijaitsee kaksi asuinrakennusta. Toinen, remontoitu asuinrakennus on vuodelta 1929. Se on puolitoistakerroksinen, kerrosalaltaan noin 80 m2 (Facta-kuntarekisteri). Toisesta rakennuksesta ei ole dokumentteja. Se ei ole ollut asuinkäytössä vuosiin. Rakennus on tarkoitus purkaa. Tonttitehokkuus on  $e=0,23$ . Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.

#### *Asemakaavan tavoitteet*

Asemakaavamuutoksen 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.

#### *Valmisteluaineistosta esitetyt mielipiteet*

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto olivat nähtävillä 5.10. - 26.10.2023. Aineistosta saatiin 4 kommenttia (ympäristönsuojelu, viheralueet ja hulevedet -yksikkö, Pirkanmaan maakuntamuseo ja Pirkanmaan liitto) sekä 3 mielipidettä.

Kaavaluonnoksen hulevesimääräys hule-42(1) on muutettu muotoon hule-42(1,1).

Pirkanmaan maakuntamuseo:

Vuohenojan alue sisältyy selvitykseen Palstoittamalla syntyneet pientaloalueet. Kaarilahdenkuja sijaitsee Vuohenojan yhtenäisimmällä aluekokonaisuudella. Erityispiirteenä alueella on muutama aivan kadun kulmaan sijoitettu asuinrakennus, joista Kaarilahdenkuja 4 on yksi esimerkki. Suunnittelualue lähiympäristöineen on merkitty selvityksessä muutokselle herkäksi alueeksi, joka sisältää runsaasti palstoitusajan rakennuksia. Selvityksessä annettujen suositusten mukaan vanhimpien rakennusten säilyminen tulisi turvata asemakaavasuojelun keinoin. Myös julkisivujen ennallistamista edistävien kaavamerkintöjen tarve tulisi selvittää. Nämä suositukset tulee huomioida kaavaa laadittaessa. Asemakaavaluonnoksessa vanhalle asuinrakennukselle on osoitettu suojelumerkintä sr-3: Kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Maakuntamuseo pitää erittäin myönteisenä rakennuksen suojelua asemakaavalla. Purkamisen kieltävä ehdollinen lause on kuitenkin monesti osoittautunut ongelmalliseksi tulkita. Esitetään kaavamääräyksen ensimmäisen virkkeen muuttamista muotoon rakennusta ei saa purkaa. Kaava-aineistoon sisältyvien valokuvien perusteella asuinrakennuksesta on viimeisimmän julkisivuremontin yhteydessä poistettu ne alkuperäiset detaljit. Julkisivujen ennallistamista koskeva asemakaavamääräys voisi olla tarpeen.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

Uudisrakentamista on ohjattu kaavaluonnoksessa merkinnällä ju-2: Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Maakuntamuseon mukaan uudisrakennuksen ulkoarkkitehtuuria tulee ohjata kaavamääräyksillä sopeutumaan alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen palstoitusaikakaudella syntyneeseen rakennuskantaan. Oleellista olisi ohjata mm. kattomuotoa ja ulkoväriä. Asemakaavan selostusta tulee täydentää tontin toisen rakennuksen osalta. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

*Vastine asemakaavoitus:*

Suojelumääräystä on kaavaehdotuksessa tarkistettu muotoon sr-2: "Kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Mikäli tämän pyrkimyksen vastaisesti on rakennuksessa aiemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entisöiden."

Asemakaavaehdotuksessa on annettu määräys satulakatoista. Rakennusten ulkoväriä ei ole kaavallisesti ohjattu tarkemmin; lähiympäristössä on asuinrakennuksia eri vuosikymmeniltä, eikä alueen yhteneväinen väri ole tunnistettavissa. Asemakaavan selostusta on täydennetty toisen rakennuksen osalta.

Mielipiteissä tuotiin esiin uudisrakennuksen sijoittuminen alueelle. Esitetty ratkaisu poikkeaa liiaksi Kaarilahdenkujan varren muiden kiinteistöjen sijoittelusta, eikä esitettyä sijaintia voida pitää hyväksyttävänä. Uudisrakennuksen tulisi sijaita suunnitellun tontin etelärajalla siten, että se rajautuu päätynsä osalta Kaarilahdenkujaan. Rakennuksen muoto sekä käytettävät materiaalit tulee määrittää siten, että ne vastaavat alueella olemassa olevaa rakennuskantaa. Talousrakennus tulee sijoittaa erillisenä rakennuksena kuten muillakin katuvarren kiinteistöillä. Hyvänä pidettiin seikkaa, että olemassa olevalle asuinrakennukselle on annettu suojelumääräys.

*Vastine asemakaavoitus:*

Valmisteluaineistossa esitettiin uudisrakennuksen sijainti niin, että rakennuksen pääikkunat eivät sijaitse pohjoispuoleista asuinrakennusta vastapäätä, joka sijaitsee poikkeuksellisen lähellä tonttien rajaa rakennusalan ulkopuolella. Muutosalueen itäpuolen kiinteistöllä sijaitsee pinta-alaltaan suuri ja alueen rakennuskannasta olennaisesti tyyliltään poikkeava asuinrakennus.

Kaavaehdotuksessa uudisrakennus on sijoitettu Kaarilahdenkujan suuntaisesti. Näin pohjoispuolen kiinteistöjen ikkunoista on näkymä vain uudisrakennuksen päätypuoleen eikä koko julkisivuun. Uudisrakennukselle syntyy myös suojatumppi piha-alue.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

Asemakaavaehdotukseen on annettu määräys satulakatosta. Kaavassa on määrätty pääasiallisena julkisivumateriaalina käytettäväksi puuta. Ulkoveritystä ei ole kaavallisesti tarpeen ohjata tarkemmin; lähiympäristössä on asuinrakennuksia eri vuosikymmeniltä, eikä alueen yhteneväinen väritys ole tunnistettavissa.

Valmisteluaineiston nähtävilläolon jälkeen asemakaavaehdotusta on tarkistettu rakennusalojen sijoittelun ja kerroslukumerkinnän osalta. Suojelumääräys on muutettu muotoon sr-2, rakennusoikeuden muutos valmisteluvaiheesta -10 k-m<sup>2</sup>.

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia yritystalouteen.

#### *Asemakaavan toteuttaminen*

Ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä vuokralaisen tulee allekirjoittaa sitoumus tontin vuokrauksen uudelleenjärjestelystä. Uudet maanvuokrasopimukset tulee solmittavaksi kaavan saatua lainvoiman. Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

#### **Lausunnot**

Pirkanmaan maakuntamuseo

#### **Tiedoksi**

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

#### Liitteet

- 1 Liite YLA 5.3.2024 Asemakaava
- 2 Liite YLA 5.3.2024 Asemakaavan selostus
- 3 Liite YLA 5.3.2024 Asemakaavan seurantalomake

#### **Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle**

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 8.3.2024 kaupungin internetsivuille [www.tampere.fi](http://www.tampere.fi)

Päätös on lähetetty sähköpostilla 7.3.2024

Tampere  
07.03.2024

Jonna Koivumäki  
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

## **Muutoksenhakukielto**

§56

## **Muutoksenhakukielto**

Oikaisuvaatimusta tai valitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

- vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)
- virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)
- etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)
- varhaiskasvatuslain 57 §:n mukaista huomautusta tai huomion kiinnittämistä (Varhaiskasvatuslaki 63 § 2 mom.)