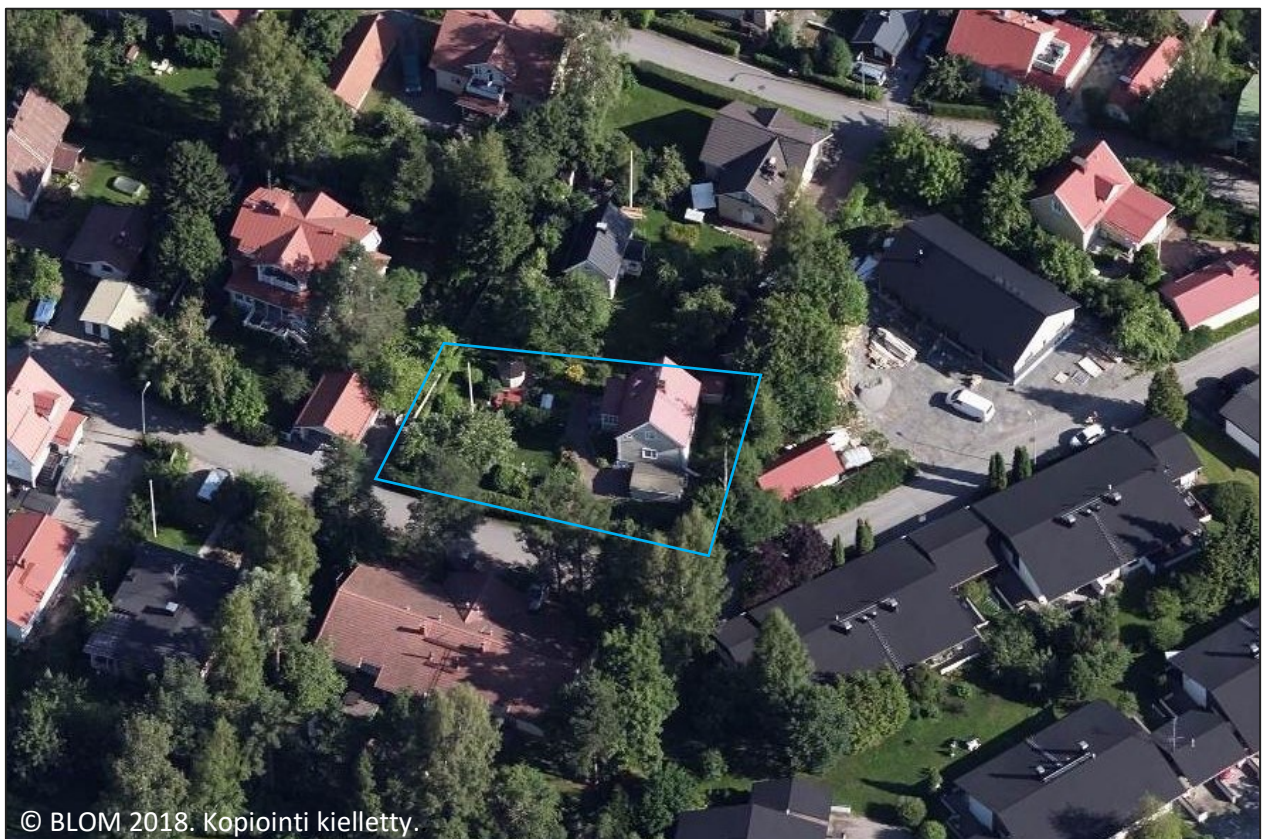


# Koivistonkylä, Kaukolankatu 7, rakennusoikeuden lisääminen

## Asemakaava nro 8891

### Asemakaavan selostus

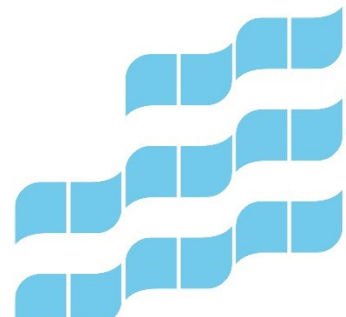
10.2.2022, tark. 16.5.2022



© BLOM 2018. Kopiointi kielletty.

Asemakaava nro 8891

TRE: 6780/10.02.01/2021



**Koivistonkylä, Kaukolankatu 7, rakennusoikeuden lisääminen**

**ASEMAKAAVA NRO 8891**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 10.2.2022 päivättyä ja 16.5.2022 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8891. Muutoksella tontin 5374-3 rakennusoikeus kasvaa. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Koivistonkylän kaupunginosan korttelin 5374 tonttia nro 3.

Kaavan laatija:

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

Diaarinumero:

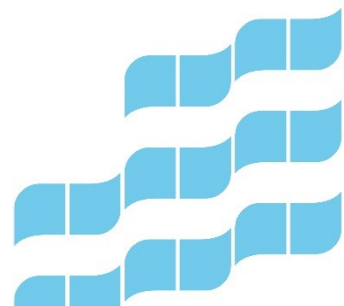
TRE:6780/10.02.01/2021, 29.09.2021

Vireille tulo:

10.2.2022

Kaavan nimi ja tarkoitus

Koivistonkylä, Kaukolankatu 7, rakennusoikeuden lisääminen, asemakaavamuutos.  
Asemakaava numero 8891.



# 1 ASEMAKAAVAN KUVAUS

## 1.1 Rakennusoikeus kasvaa

Tontille 5374-3 osoitetaan rakennusoikeutta erillispientalon rakentamista varten yhteensä 190 kerrosneliömetriä (jatkossa k-m<sup>2</sup>). Tontin rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksen johdosta 28 k-m<sup>2</sup>. Uusi tonttitehokkuus e (rakennusoikeus kerrosneliömetreinä jaettuna tontin pinta-alalla) on 0,25.


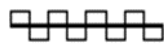
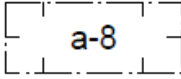
Nykytila	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Tonttitehokkuus e
Tontti 5374-3	766	162	0,21

Tontti kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Tonttitehokkuus e
Tontti 5374-3	766	190	0,25

## 1.2 Kaavamääräykset

Tontti osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi.

	Kaavamerkintä	Kaavamerkinnän selitys
Käyttötarkoitus	AO	Erillispientalojen korttelialue.
Tontti	3	Tontin numero.
Rakennusoikeus	190	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Kerrosluku	II y 75%	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Rakennuksen ylimmässä kerroksessa saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän alemman kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Sen yläpuolelle ei saa rakentaa ullakkoa.

	Kaavamerkintä	Kaavamerkinnän selitys
		Rakennusala.
		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
		Autokatoksen rakennusala.
Pysäköinti	2ap/as	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
Hulevesimääräys	hule-42 (1)	Kiinteistön vettäläpäisemättömillä pinnoilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, tulee vettäläpäisemättömillä pinnoilta tulevia hulevesiä viivyttää tontilla siten, että viivytyrakenteiden mitoitustilavuus on suluissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa vettäläpäisemättömiä 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.

Rakentaminen on tavanomaista pientalorakentamista, eikä vaikuta heikentävästi alueen viihtyisyyteen. Kaavamuutos vastaa tontin omistajan laatimaa aloitetta ja sillä mahdollistetaan nykyistä hieman tehokkaampi uudisrakentaminen tontille, jonka olemassa olevilla rakennuksilla on voimassa purkulupa. Suunnitelma vastaa lähialueen kaavamuutoksia.

Kaava-alueella ei ole tiedossa suojeltavia luontokohteita. Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön eikä lähiympäristöä laajempia ympäristövaikutuksia.

Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

## 2 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 27.9.2021 tontin omistajien toimesta.

### 2.1 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on rakennusoikeuden lisääminen. Tontilta puretaan nykyiset rakennukset ja tilalle rakennetaan aiempaa suurempi, yksiasuntoinen asuinrakennus ja autokatos.

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

Asemakaavoituksessa otetaan huomioon tontin sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne.

### 2.2 Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee Tampereen kaupungin Koivistonkylän kaupunginosan korttelin 5374 tonttia 3. Suunnittelualue sijaitsee noin 4 km kaakkoon kaupungin keskustasta osoitteessa Kaukolankatu 7.

Tontti on yksityisomistuksessa. Tontin 5374-3 pinta-ala on 766 m<sup>2</sup>. Se rajautuu etelässä Kaukolankatuun ja muissa ilmansuunnissa omakotitalotontteihin.



*Kuva 1. Näkymä tontille. Kuvassa näkyvät rakennukset ovat saaneet purkuluvan. © Tampereen kaupunki 2021*

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1935 (Facta-tietokanta) valmistunut, puurakenteinen, 1,5-kerroksinen ja kellarillinen yhden perheen asuinrakennus, kooltaan 85 k-m<sup>2</sup>. Asuinrakennuksen eteläpuolella sijaitsee autovaja vuodelta -

90. Asuinrakennus ja autotalli ovat saaneet purkuluvan. Lisäksi pihapiirissä on kaksi pientä piharakennelmaa.

Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.

Suunnittelualueen lähiympäristö on monimuotoista pientalovaltaista asuinalueetta, jossa on eri-ikäisiä, 1- ja 1,5-kerroksisia omakoti- ja paritaloja. Kaukolankadun varren asuinrakennusten tonttitehokkuudet (e) vaihtelevat välillä 0,12-0,25.

Suunnittelualueen lähimmät kaupalliset ja kunnalliset palvelut sijaitsevat alle kilometrin kävelyetäisyydellä.

### 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.



Kuva 2. Ote maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualue ympäröity karttaan punaisella.

## 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.



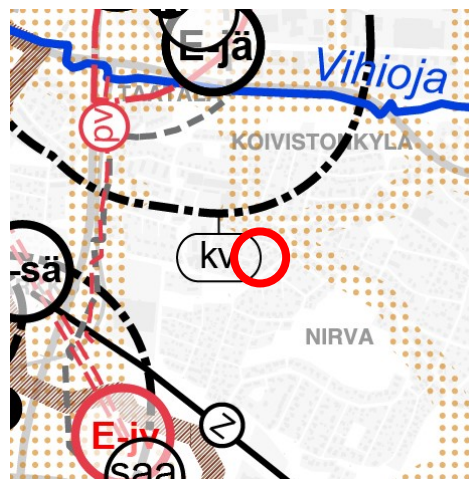
Kuva 3. Ote kantakaupungin yleiskaavasta. Kartta 1, yhdyskuntarakenne. Suunnittelualue rajattu punaisella.

Yleiskaavassa noin 200 metrin etäisyydellä suunnittelualueen tontista länteen kulkee pohjois-etelä suuntainen ohjeellinen virkistysyhteys. Suunnittelualueen itäpuolitse kulkee yleiskaavassa ohjeellinen ekologinen yhteys.



Kuva 4. Ote kantakaupungin yleiskaavasta. Kartta 2, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut. Suunnittelualue rajattu punaisella.

Alue kuuluu Vihiojan valuma-alueeseen.



Kuva 5. Ote kantakaupungin yleiskaavasta. Kartta 4, Kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto. Suunnittelualue rajattu punaisella.

### 3.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava numero 373, joka on vahvistettu 4.6.1953. Asemakaavassa tontti on merkitty asunto- ja liikekorttelien



korttelialueeksi. Nykyisen asemakaavan mukaan tontin rakennusoikeus on 162 k-m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuus on  $e=0,21$ .

Tontille on merkitty tyypipiirrosten mukaisen tai muun omakotirakennuksen ohjeluontoinen rakennusala. Asuinrakennusten etäisyyden naapuritontin rajasta on oltava vähintään 6 m, mikäli rakennuksia ei ole jo rakennettu 5 m etäisyyteen rajasta ja talousrakennuksen etäisyyden 5 m, mikäli niitä ei asemakaavassa ole määrätty rakennettavaksi rajaan kiinni. Asuin- ja talousrakennuksen välimatka samalla tontilla on oltava vähintään 8 m, paitsi kulmittain sijoitettuna 6 m.

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



Kuva 6. Ote ajantasa-asemakaavasta.

### 3.4 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla on voimassa 18.1.1955 hyväksytty tonttijako nro 1151B. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 30.10.1978.

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu vuonna 2022.

### 3.5 Palstoittamalla syntyneet pientaloalueet Tampereella -selvitys

Tampereen kaupungin laatiman *Palstoittamalla syntyneet pientaloalueet* -selvityksen (2019) mukaan Koivistonkylä on monimuotoinen alue, jota on vuosien varrella rakennettu melko tasaisesti kaikkina aikakausina. Selvityksen

mukaan korttelin 5374 asuinrakennuksista puolet on rakennettu ennen 40-lukua, kuten kohdetontin asuinrakennus, ja puolet 60-luvun jälkeen.

## 4 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 10.2.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto (asemakaavakartta, asemakaavaselostus ja havainnekuva) kuulutettiin nähtäville 10.2. – 3.3.2022 väliseksi ajaksi.

#### 4.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset

Tieto asemakaavamuutoksen vireille kuuluttamisesta ja valmisteluaineistoa saatetaan tiedoksi osallisille.

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

#### 4.1.2 Valmisteluaineistosta esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Nähtävillä olon aikana valmisteluaineistosta saapui viisi palautetta: neljä viranomaiskommenttia ja yksityishenkilön mielipide. Tampereen Vedellä ja Ympäristönsuojelu- sekä hulevedet-yksiköillä ei ollut kaavaan liittyvää palautetta. Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa kommentissaan kohdealueen ominaispiirteiden merkittävyyden ja mainitsee tontin keskimääräistä suuremmasta kaupunkikuvallisesta vaikutuksesta. Yksityishenkilön mielipide koski yleisesti kohteen lähialueen uudisrakennusten julkisivuja, alueen vanhemman rakennuskannan vaaleasävyisistä julkisivuista poikkeavaa värivalintaa.

Asemakaavoituksessa huomioidaan tontin sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne. Alueella ei ole rakennussuojelullisia rajoituksia. Kaavoituskohteen lähialueella on useita asemakaavamuutoksia, eri-ikäisiä ja -kokoisia asuinrakennuksia. Kaukolankadun varren rakennusten ulkoarkkitehtuuri on tästä syystä vaihtelevaa. Nykyisin erillispientalotontin kaavoituksessa lähtökohtainen kerroslukumerkintä on II y75%. Merkintä

mahdollistaa yksitasoisen rakennuksen, mutta sallii osan asuintiloista sijoitettavaksi myös toiseen kerrokseen. Erityisesti pienellä tontilla kahteen kerrokseen rakennettaessa tontille mahtuu vaadittujen autopaikkojen lisäksi riittävästi alaa myös oleskelulle. Rakennuslupavaiheessa kaupunkikuva-arkkitehti ohjaa rakennuskohteiden ulkoarkkitehtuuria.

#### 4.2 Asemakaavaehdotus

Yhdyskuntalautakunta päätti 20.4.2022 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 22.4.–9.5.2022 väliseksi ajaksi.

Kaavaehdotuksesta ei saapunut palautetta.

#### 4.3 Kaava-aineistoon tehdyt tarkistukset ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen

Kaavakarttaa on muutettu hakijan viitesuunnitelman pohjalta ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen siten, että asuinrakennuksen ja kadun väliin on mahdollista rakentaa autokatos. Kaupungin liikenne- ja katusuunnitteluyksikön ohjeistuksesta katokselle on osoitettu liikenneturvallisuuden kannalta sopivin kohta. Kaavamääräyksiin lisättiin merkintä a-8: *Autokatoksen rakennusala*.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävilläolon jälkeen ovat luonteeltaan teknisiä, eivätkä ne edellytä kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville.

#### 4.4 Asemakaavan hyväksyminen

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

## 5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavasta on laadittu havainnepiirros, joka on yksi esimerkki kaavan toteuttamismahdollisuuksista suunnittelualueen tontilla.

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

## 6 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 10.2.2022, tark. 4.4.2022
- Asemakaavakartta 10.2.2022, tark. 16.5.2022
- Asemakaavan seurantalomake
- Havainnekuva