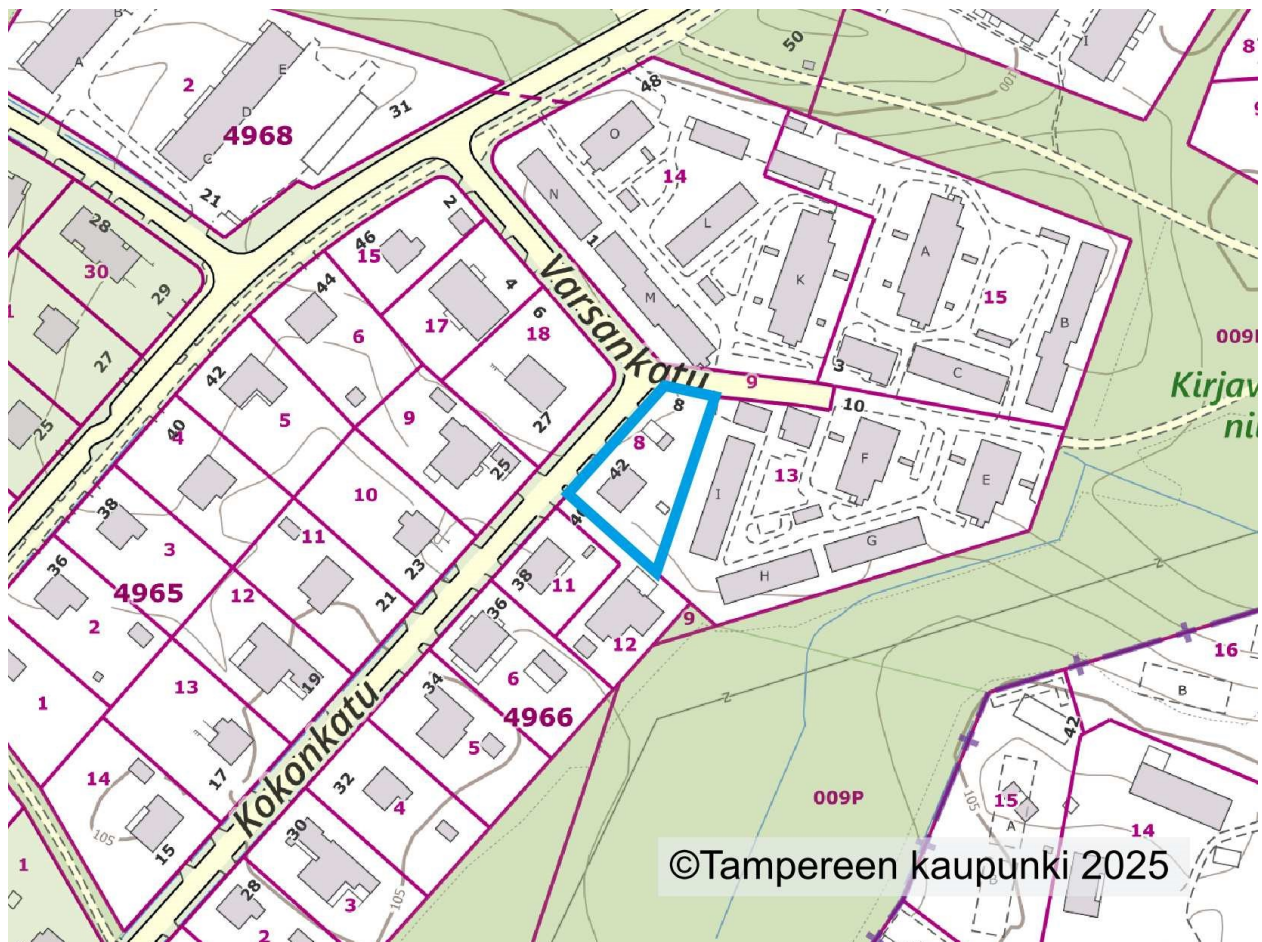


## Takahuhti, Kokonkatu 42, tontin jakaminen, asemakaava nro 9012

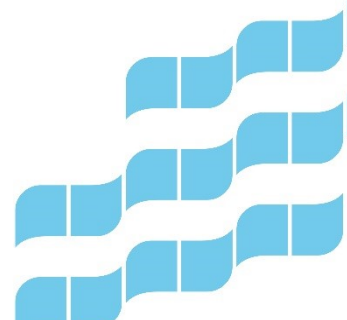
Asemakaavan selostus

6.2.2025, tark. 17.3.2025



Asemakaava nro 9012

TRE: 2649/10.02.01/2024



**Takahuhti, Kokonkatu 42, tontin jakaminen**

**ASEMAKAAVA NRO 9012**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 6.2.2025 päivättyä ja 17.3.2025 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 9012. Muutoksella tontti 4966–8 jaetaan ja sen rakennusoikeutta lisätään. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

**PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

**Asemakaava koskee:**

Tampereen kaupungin Takahuhdin kaupunginosan korttelin 4966 tonttia nro 8.

**Asemakaavalla muodostuu:**

Tampereen kaupungin Takahuhdin kaupunginosan korttelin 4966 tontit nro 16 ja 17.

**Kaavan laatija:**

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, suunnittelija Silja Jaakola, toimistoarkkitehti Marjukka Huotari

**Diaarinumero:**

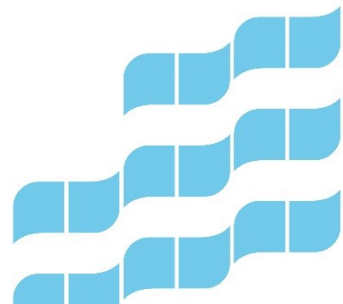
TRE: 2649/10.02.01/2024

**Vireille tulo:**

6.2.2025

**Kaavan nimi ja tarkoitus**

Takahuhti, Kokonkatu 42, tontin jakaminen, asemakaavamuutos. Asemakaava numero 9012.



# 1 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 4.4.2024.

## 1.1 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on tontin jakaminen ja rakennusoikeuden lisääminen.

Tampereen kaupungin strategia ohjaa yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen täydennysrakentamisella. Suunnitelma tukee kaupungin täydennysrakentamistavoitteita.

Asemakaavoituksen tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset hyvälle asuinympäristölle ja siihen sopeutuvalla 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 Takahuhdin kaupunginosan korttelin 4966 tonttia 8. Suunnittelualue sijaitsee noin 6 km itään kaupungin keskustasta osoitteessa Kokonkatu 42.

Tontti on yksityisomistuksessa. Tontin 4966–8 pinta-ala on 1046 m<sup>2</sup>. Se rajautuu luoteessa Kokonkatuun, pohjoisessa Varsankatuun, idässä 1-kerroksisiin rivitaloihin ja etelässä pientalotonttiin.

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1962 valmistunut 1,5-kerroksinen asuinrakennus, jonka kerrosala on 147 neliometriä. Alueen pohjoisosassa sijaitsee talousrakennus.

Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.

### 1.2.2 Lähialue

Alueen lähiympäristö on vehreää asuinalueita, jossa sijaitsee eri-ikäisiä 1- ja 1,5-kerroksisia rivi- ja pientaloja.

Kokonkadun rakennuskanta koostuu eri-ikäisistä niin jälleenrakennuskauden ja 1960-luvun alkupuolen 1,5-kerroksisista asuinpienaloista, kuten myös 1970–80-lukujen yksikerroksisista rivitaloista. Lähialueen tonttitehokkuudet vaihtelevat välillä 0,19–0,36.





*Kuva 1. Näkymä tontille. © Tampereen kaupunki 2024.*



*Kuva 2. Kokonkatu © Tampereen kaupunki 2024.*

### 1.2.3 Luonnonympäristö

Kaava-alueen piha-alue rajautuu naapuritonteista ja tiestä pensasistutuksilla. Piha on kulkureittejä lukuun ottamatta nurmipintainen. Suunnittelualueen ympäristö on vehreä.

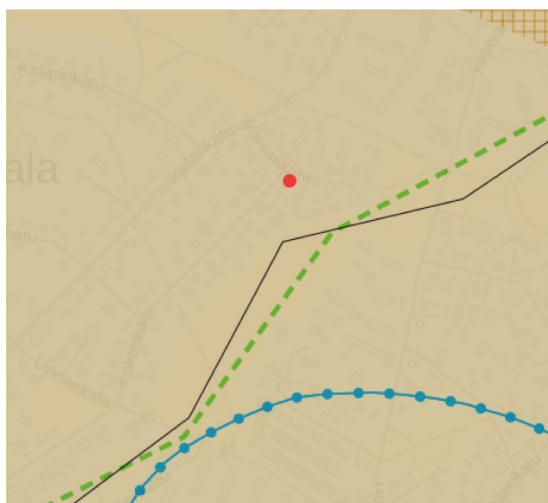
### 1.2.4 Palvelut

Lähin kaupunkiliikenteen bussipysäkki sijaitsee Irjalankadun varrella noin 190 metrin kävelyetäisyydellä. Irjalan päiväkotij sijaitsee noin 500 metrin päässä. Takahuhdin koulu (vuosiluokat 1.–9.) sijaitsee noin kilometrin päässä. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee Jankassa, noin kilometrin päässä.

### 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.



*Kuva 3. Ote maakuntakaavasta 2040 © Tampereen kaupunki 2025*

#### 1.5 Yleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisista Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017–2021.

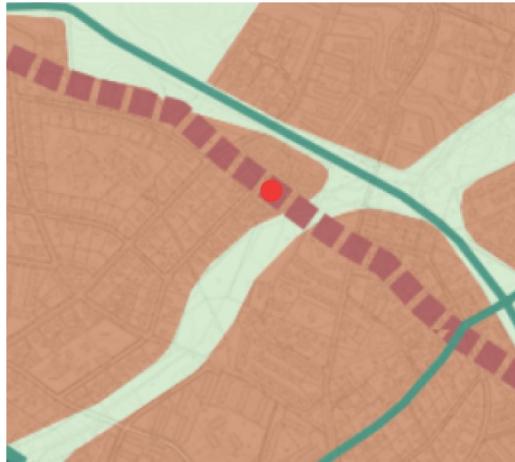
Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi.

Suunnittelualueen läpi kulkee kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhyke, joka koostuu tehokkaimmin rakennetusta asioinnin ja työssäkäynnin sekä kaupunkiasumisen alueista. Vyöhyke yhdistää Tampereen ydinkeskustan ja aluekeskukset toimivaksi osaksi kaupunkiseudun yhdyskuntarakennetta.

Suunnittelualueen lähellä kulkee ohjeellinen virkistysyhteys keskuspuistoverkoston alueella. Pohjoisessa kulkee lisäksi pyöräliikenteen alueellinen pääreitistö. Alueen eteläpuolella kulkee ohjeellinen ekologinen yhteys, joka yhdistyy keskuspuistoverkoston.

Suunnittelualueen lähellä on paikallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö.

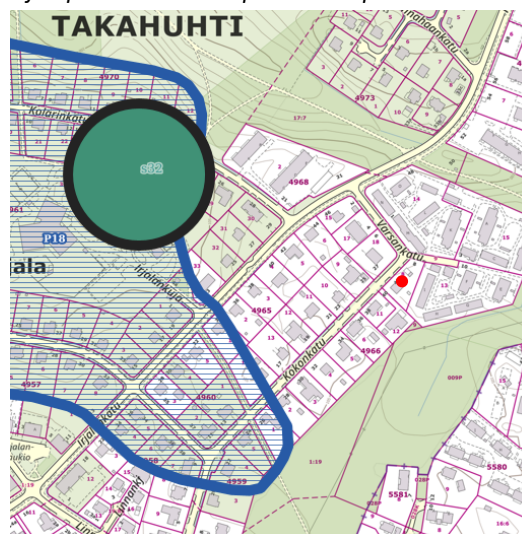
Alue kuuluu Viinikanojan valuma-alueeseen. Lännen puolella puistoalueella kulkee voimalinja.



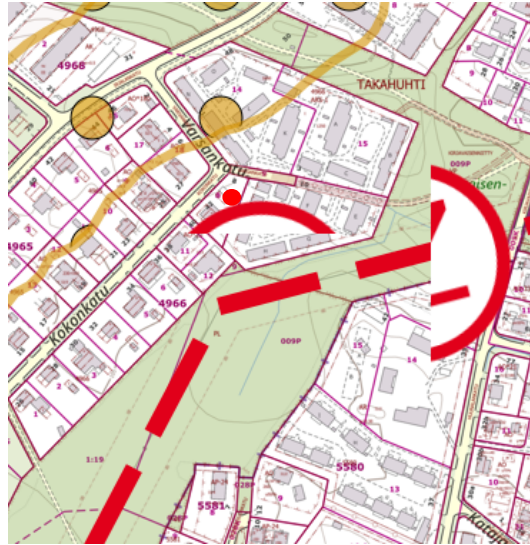
Kuva 4. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kartta 1, yhdyskuntarakenne.  
© Tampereen kaupunki 2025



Kuva 5. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kartta 2, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut. © Tampereen kaupunki 2025



Kuva 6. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kartta 3, Kulttuuriperintö  
© Tampereen kaupunki 2025



Kuva 7. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kartta 4, Kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto © Tampereen kaupunki 2025

## 1.6 Asemakaava

Tontilla on voimassa 5.12.1952 vahvistettu asemakaava nro 290. Asemakaavan mukaan omakotirakennusten räystäskorkeus saa olla enintään 5 m, ja kattokaltevuuden on oltava 1:1½. Ullakon pinta-alasta saa sisustaa asuinhuoneiksi 2/3.

Talusrakennuksen räystäskorkeus saa olla enintään 4 m, ja kattokaltevuuden on oltava 2:5.

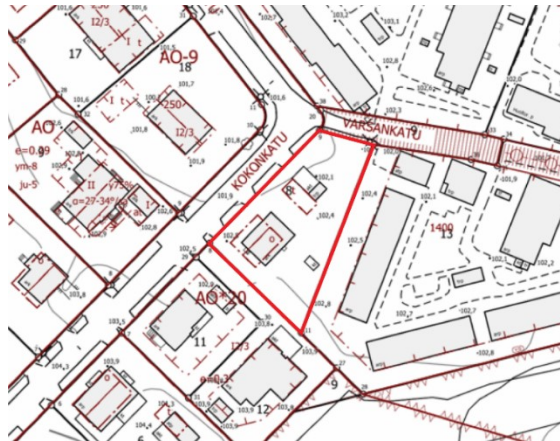
Asuinrakennusten etäisyyden naapuritontin rajasta on oltava vähintään 6 m, ja talusrakennusten etäisyyden vähintään 5 m.

Asuin- ja talusrakennusten välimatkan samalla tontilla on oltava vähintään 8m, paitsi kulmittain sijoitettuna 6 m.

Rakennusoikeutta on yhteensä 197 k- m<sup>2</sup>, josta toteutunut on 147 k-m<sup>2</sup>.  
Tonttitehokkuus e=0,19.

Tontin rakennusoikeus on 197 kerrosalaneliometriä (jatkossa k- m<sup>2</sup>).  
Tonttitehokkuus e (rakennusoikeus suhteessa tontin pinta-alaan) on 0,19.





Kuva 8. Ote ajantasa-asemakaavasta nro 290.

## 1.7 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla on voimassa 5.12.1952 hyväksytty tonttijako nro 4966–1. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 17.10.1955.

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu vuonna 2025.

# 2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

## 2.1 Asemakaavan rakenne

Tontille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 245 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus kasvaa 48 k-m<sup>2</sup>.

Nykytila	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Tonttitehokkuus e
4966–8	1 046	197	0,19

Kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Tonttitehokkuus e
4966–16	601	150	0,25
4966–17	445	95	0,21

## 2.2 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat liitteenä olevassa asemakaavakartassa.



## 2.3 Kaavan vaikutukset

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

### **Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön**

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

Muutos on vähäinen, eikä se muuta alueen luonnetta tai kulttuurihistoriallista arvoa.

### **Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon**

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia maa- ja kallioperään, eikä tarvetta ole kallionlouhintaan tai laajoihin maansiirtotöihin. Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia veteen, ilmaan ja ilmastoon.

### **Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin**

Suunnittelualue on ollut jo kauan asuinkäytössä ja on siten osa jo rakennettua kaupunkiympäristöä. Kaavamuutos ei suoraan vaikuta kasvi- ja eläinlajeihin tai luonnon monimuotoisuuteen.

Pihasuunnittelussa voidaan vaikuttaa luonnon monimuotoisuuteen, mm. suosimalla kasvilajeja ja istutuskokonaisuuksia, jotka houkuttelevat pölyttäjiä ja tukevat luonnon monimuotoisuutta kaupunkiympäristössä.

### **Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen**

Asemakaavan toteuttaminen ei muuta alueen yhdyskuntarakennetta. Kokonkadun liikenne ei kasva olennaisesti.

### **Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön**

Muutos on vähäinen, eikä muuta alueen luonnetta tai kulttuurihistoriallista arvoa. Vaikutukset lähimaisemaan ja katunäkymiin ovat vähäisiä, mikäli uudisrakentaminen tehdään kaavan mukaisesti.

### **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 6.2.2025, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 6.2.-27.2.2025.

#### 3.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset

Tieto asemakaavamuutoksen vireille kuuluttamisesta ja valmisteluaineistoa saatettiin tiedoksi osallisille.

- Kaavamuutoksen hakijat
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähivaikutusalue)
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Irjalan omakotiyhdistys ry
- Muut ilmoituksensa mukaan

### 3.2 Vireilletulo- ja valmisteluvaihe

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 6.2.-27.2.2025 väliseksi ajaksi. Aineistosta saatiin kolme kommenttia (Viheralueet ja hulevedet-yksikkö, Ympäristönsuojelu ja Pirkanmaan maakuntamuseo) sekä kolme mielipidettä.

Ympäristönsuojelu kommentoi, että kaavamuutoksen myötä alueelta tulee todennäköisesti poistumaan jokunen suurikokoinen puu. Latvuspeitteisyyden turvaamiseksi kaavassa on syytä antaa määräys tonttikohtaisesta puustosta ja säilytettävien puiden rakennusaikaisesta suojaamisesta.

Muilla ei ollut hankkeesta kommentoitavaa.

Vastine asemakaavoitus:

Puuston suojausmääräys on melko ohjeellinen, ja soveltuu paremmin isommille tonteille. Alueella ei ole liito-oravia tms., joiden vuoksi puustoa olisi ehdottomasti vaalittava.

Kaavakarttaan on ehdotusvaiheessa lisätty määräys i-11: istutettava alueen osa. Alueella on säilytettävä olemassa olevaa puustoa mahdollisuuksien mukaan ja sitä on täydennettävä uusilla istutuksilla ympäristöön soveltuvalla tavalla.

**Mielipiteissä** kannettiin huolta Kokonkadun pohjoispäädyn tiivistä rakentamisesta, kadunvarsipysäköinnin ja liikenteen lisääntymisestä erityisesti Kokon- ja Varsankadun risteysalueella, missä liikkuu paljon ulkoilijoita.

Otettiin myös kantaa nykyisen ja uuden asemakaavan rakennusalan rajaetäisyyksin ja kerroslukuun. Tulisi tavoitella olemassa olevan asuinrakennuksen etäisyyttä tontin rajasta. Uudisrakennuksen kerrosluku 1,5 rajoittaa naapurissa sijaitsevien yksikerroksisten rivitalojen piha- ja luontonäkymiä. Yksikerroksinen rakentaminen yhdistyisi luontevammin mataliin rivitaloihin.

Kaupunkikuva muuttuu selkeästi, jos asuinrakentamista tiivistetään kaavoittamalla tien varrelle. Vähäisempi vaikutus olisi ns. kirveenvarsitontilla, jossa kadun läheisyyteen ei rakenneta asuinrakennusta, ja alueen vehreys ja näennäinen väljyys on helpompi säilyttää.

Halutaan välttää alueen muuttumista parkkipaikaksi nykyisten asukkaiden kustannuksella.

Vastine asemakaavoitus:

Liikenteen kasvu on vähäistä yhden uuden erillispientalon rakentamisella. Risteyksen läheisyydessä on tällä hetkellä ajo autokatokseen, joten uuden tontin myötä tilanne ei muutu. Asemakaavassa tonteilla on määräys kahdesta autopaikasta/ asunto.

Rakennusala on tontin 4966–17 itäkulmassa vain hyvin pieneltä osalta 4 metriä naapurin tontista, muilta osin se loittonee ollen rakennusalan eteläpäädyssä noin 9 metriä. Naapuritontin rakennusalaan on vähimmillään noin 10,5 metriä, enimmillään noin 16 metriä. Tiivistyvässä kaupunkirakenteessa ei voida taata pysyviä näkymiä vuosiksi eteenpäin.

Molemmilla asuinrakennuksilla on kerroslukuna 1,5, mikä sopii kaupunkikuvallisesti paremmin Kokonkadun varrella oleviin rakennuksiin.

Tontin muodon osalta ns. kirveenvarsitontti ei ole tässä tapauksessa mahdollinen.

### 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

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

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

## 5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavakartta 6.2.2025, tark. 17.3.2025
- Havainnekuva 6.2.2025, tark. 17.3.2025
- Asemakaavan seurantalomake