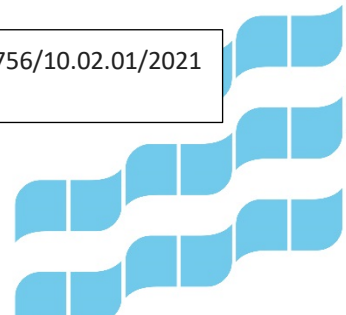
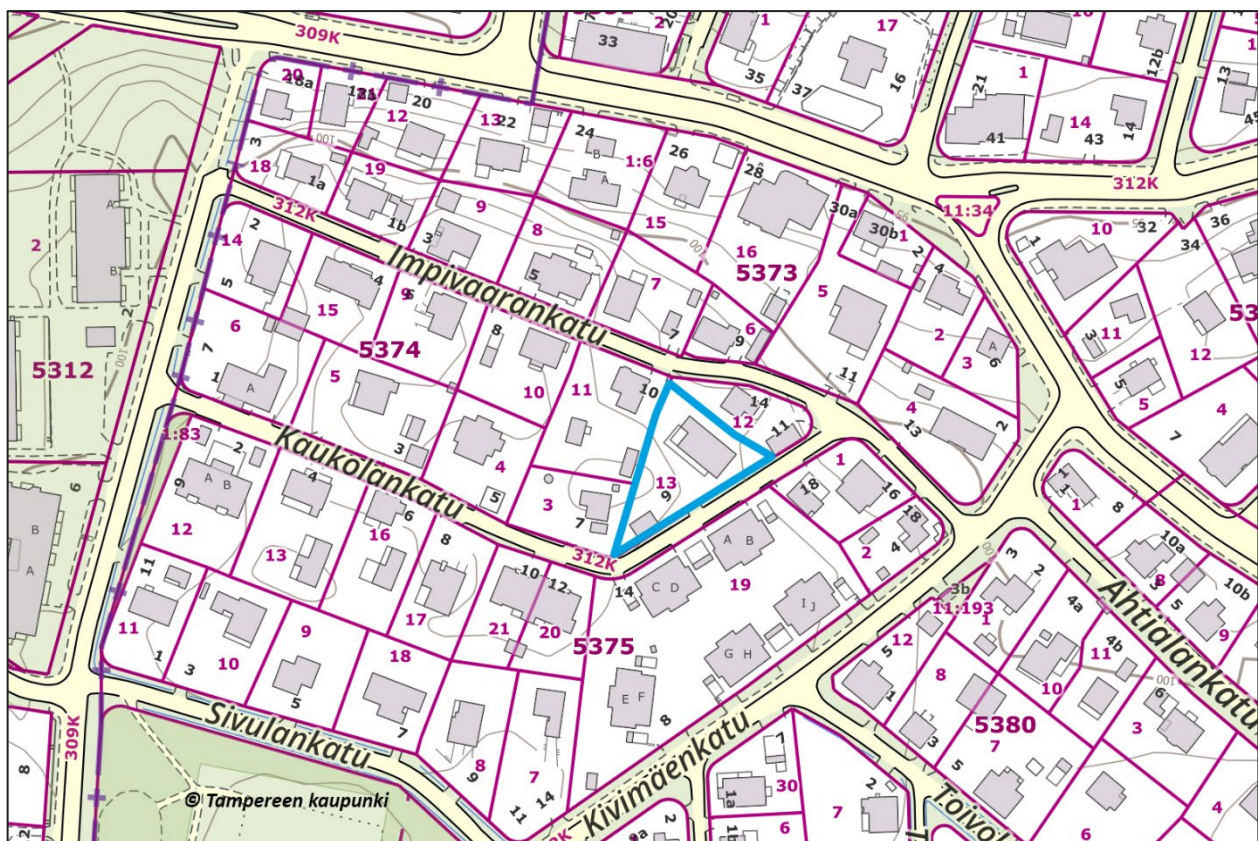


## Koivistonkylä, Kaukolankatu 9, rakennusoikeuden lisääminen Asemakaava nro 8873

### Asemakaavan selostus

26.8.2021, tarkistettu 4.10.2021



**Koivistonkylä, Kaukolankatu 9, rakennusoikeuden lisääminen**

**ASEMAKAAVA NRO 8873**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 26.8.2021 päivättyä ja 4.10.2021 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8873. Muutoksella tontin 5374-13 rakennusoikeutta kasvatetaan. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Koivistonkylän kaupunginosan korttelin 5374 tonttia nro 13.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, suunnittelija Sini Korhonen

Diaarinumero:

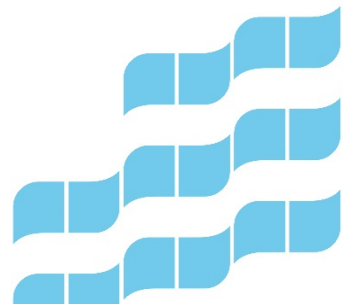
TRE:3756/10.02.01/2021

Vireille tulo:

26.8.2021

Kaavan nimi ja tarkoitus

Korkinmäki, Kaukolankatu 9, rakennusoikeuden lisääminen, Asemakaava numero 8873



# 1 ASEMAKAAVAN KUVAUS

## 1.1 Rakennusoikeus kasvaa

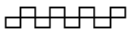
Tontille 5374-13 osoitetaan rakennusoikeutta erillispientalon rakentamista varten 180 kerrosneliömetriä ja talousrakennusta varten 60 k-m<sup>2</sup>. Tontin rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksen myötä 72 k-m<sup>2</sup>. Uusi tonttitehokkuus  $e=0,21$ .

Nykytila	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Tonttitehokkuus e
Tontti 5374-13	1 118	162	0,14

Tontit kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Tonttitehokkuus e
Tontti 5374-13	1 118	180+v60	0,21

## 1.2 Kaavamerkinnot

Tontti osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

	Kaavamerkintä	Kaavamerkinnot selitys
Käyttötarkoitus	AO	Erillispientalojen korttelialue
Tontti	13	Tontin numero.
Rakennusoikeus	180+v60	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Kerroslukku	I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Liittymäkielto		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää
Pysäköinti	2ap/as	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava

	Kaavamerkintä	Kaavamerkinnän selitys
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 omistajan 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 täydennysrakentaminen tontille, mikä lisää paikallisesti pientaloalueen tiiviyttä. Muutos on vähäinen, eikä muuta alueen luonnetta tai kulttuurihistoriallista arvoa.

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

## 2 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 12.5.2021 tontin omistajan toimesta.

## 2.1 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on rakennusoikeuden lisääminen, vanhan talousrakennuksen purkaminen ja autotallin ja pihasaunan rakentaminen tontille.

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 5374 tonttia 13. Suunnittelualue sijaitsee noin 4 km kaakkoon kaupungin keskustasta osoitteessa Kaukolankatu 9.

Tontti on yksityisomistuksessa. Tontin 5374-13 pinta-ala on 1118 m<sup>2</sup>. Se rajautuu idässä sekä etelässä Kaukolankatuun ja muissa suunnissa pientalotontteihin. Kaava-alueen lähiympäristö on monimuotoista pientalovaltaista aluetta. Alueella on omakotitaloja ja paritaloja.

Tonttitehokkuudet vaihtelevat välillä 0,14-0,29.

Tontilla sijaitsee vuonna 2018 (Facta-tietokanta) valmistunut yksikerroksinen asuinrakennus, jonka kerrosala on 168 neliometriä sekä autotalli, jonka kerrosala on 36 m<sup>2</sup>. Tontin rakennusoikeus on 162 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuus on e=0,14.

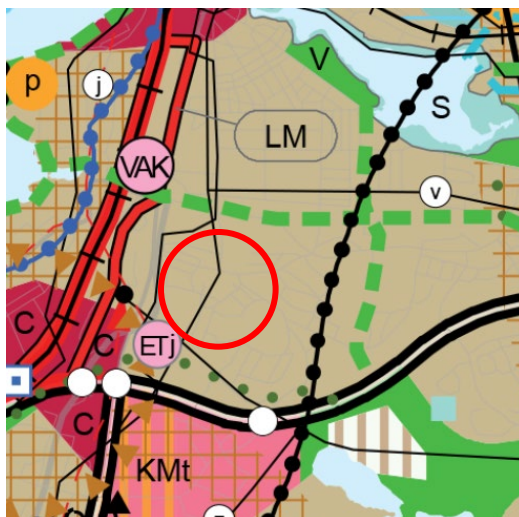
Koiviston koululle (luokat 1-6) on matkaa noin 600 metriä. Koivistonkylän päiväkotia ja suunnittelualueella lähin päivittäistavara- ja kauppa sijaitsevat noin 400 metrin päässä. Lähin kaupunkiliikenteen bussipysäkki sijaitsee alle 200 metrin kävelyetäisyyden päässä suunnittelualueesta Nirvankadulla.

Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkköön.

### 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 kehittämisvyöhykkeeseen.



*Kuva 1. Ote maakuntakaavasta 2040.  
Suunnittelualue rajattu 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.

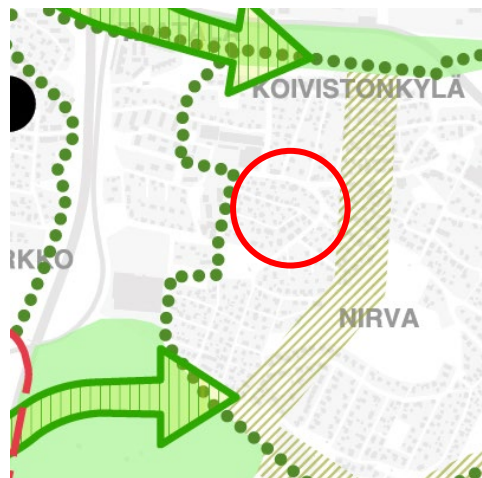
Alue varataan pääosin asumiselle sekä sitä palveleville toiminnoille, muun muassa virkistys- ja suojaviheralueille, lähipalveluille sekä nykyiselle ja uudelle ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle elinkeinotoiminnalle. Alueelle sijoittuvien yksityisten rakentamishankkeiden yhteydessä varaudutaan tarvittaessa julkisten palvelujen tarvitsemiin tilavarauksiin. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomioita kulttuuriympäristön arvoihin.



Kuva 2. Ote kantakaupungin yleiskaavasta. Kartta 1, yhdyskuntarakenne. Suunnittelualue rajattu punaisella.

### 3.2.1 Viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut.

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



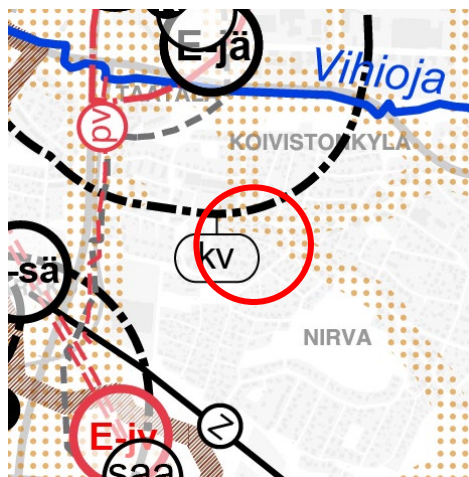
Kuva 3. Ote kantakaupungin yleiskaavasta. Kartta 2, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut. Suunnittelualue rajattu punaisella.

### 3.2.2 Kulttuuriperintö

Alue ei ole osa yleiskaava 2040 kulttuuriperintö -aluetta (kartta 3, kulttuuriperintö).

### 3.2.3 Kestävä vesitalous

Alue kuuluu Vihiojan valuma-alueeseen.



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

## 3.3 Asemakaava

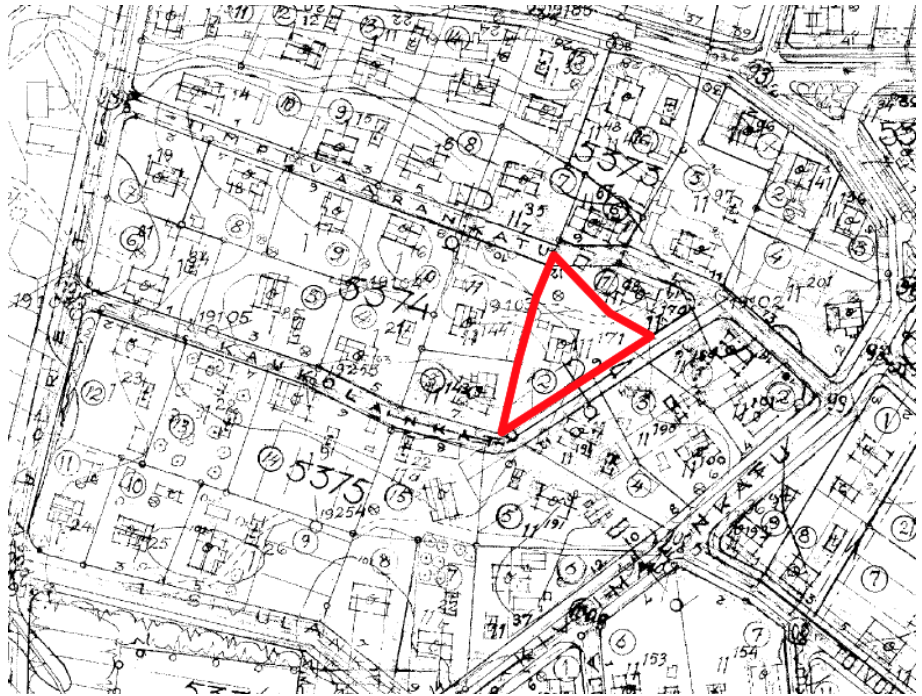
Suunnittelualueella on voimassa asemakaava numero 373, joka on vahvistettu 4.6.1953. Asemakaavassa tontti on merkitty asunto- ja liikekorttelien korttelialueeksi.

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

Yksikerroksisen rakennuksen räystäskorkeus saa olla enintään 5m ja kattokaltevuuden on oltava 2:5.

Kaksikerroksisen rakennuksen räystäskorkeus saa olla enintään 8m ja kattokaltevuuden on oltava 2:5.





Kuva 5. Asemakaava nro 373

### 3.4 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla on voimassa 11.7.1977 hyväksytty tonttijako nro 4343. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 14.9.1977.

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

## 4 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 26.8.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto (asemakaavakartta, asemakaavaselostus ja havainnekuva) kuulutettiin nähtäville 26.8. – 16.9.2021 väliseksi ajaksi.

#### 4.1.1 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 maakuntamuseo
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Koivistonkylän Omakotiyhdistys ry
- Muut ilmoituksensa mukaan

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto olivat nähtävillä 26.8. – 16.9.2021 välisen ajan. Aineistosta saatiin kolme viranomaiskommenttia (ympäristönsuojelu, viheralueet ja hulevedet yksikkö ja Pirkanmaan maakuntamuseo). Kiinteistötoimella ei ole hankkeesta huomautettavaa.

#### 4.1.3 Viheralueet ja hulevedet yksikkö

Viheralueet ja huleveden yksikkö toteaa kommentissaan, että hulevesimääräys on kunnossa ja hulevesiselvitystä ei ole tarvetta laatia.

#### 4.1.4 Ympäristönsuojelu

Ei kommentoitavaa aineistosta.

#### 4.1.5 Pirkanmaan maakuntamuseo

Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa kommentissaan suunnittelualan tontin kuuluvan kaupunkialueen palstoittamalla syntyneisiin 1900-luvun alun omakotitontteihin. ”Rakennuskannaltaan ja näkymiltään monimuotoisen alueen kerrostumat ovatkin alueen yksi vahvuus, ja paikoittainen ajallinen rikkonaisuus ei vaikuta merkittävästi alueen yleisvaikutelmaan. Suosituksena on vanhimman kerrostuman säilyttäminen sekä uudisrakentamisessa korttelin rakennuskannan huomioiminen. Uudisrakentaminen ei saisi poiketa merkittävästi aikaisemmista kerrostumista.” Kommentin mukaan tontilla sijaitseva tumman värinen yksikerroksinen rakennus erottuu selkeästi ja epäsopivasti lähialueen rakennuskannasta ja alueen arvot tulisi jatkossa huomioida uudisrakentamisessa paremmin. Lopuksi kommentissa todetaan, että suunnittelualueelle esitetty rakennusoikeuden lisäys ei ratkaisevasti lisää jo alkanutta muutosta ja on siten hyväksyttävissä.

##### Kaavoittajan vastine

Merkitään tiedoksi.

## 4.2 Asemakaavaehdotus

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 suunnittelualan tontilla.

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

# 6 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavakartta 26.8.2021, tark. 4.10.2021
- Asemakaavan seurantalomake
- Havainnekuva 26.8.2021, tark. 4.10.2021