Korkinmäki, Kyläkeinunkatu 19, tontin jakaminen, asemakaava nro 9102

Asemakaavan selostus

21.5.2026, tark. 14.09.2026, täydennetty 26.10.2026



Asemakaava nro **9102** **TRE:451/10.02.01/2026**

Korkinmäki, Kyläkeinunkatu 19, tontin jakaminen

ASEMAKAAVA NRO 9102

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 21.05.2026 päivättyä ja 14.09.2026 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 9102. Muutoksella tontti 4 jaetaan kahdeksi erillispientalotontiksi ja sen rakennusoikeutta lisätään. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Korkinmäen kaupunginosan korttelin 5515 tonttia nro 4.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Korkinmäen kaupunginosan korttelin 5515 tontit nro 5 ja 6.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, Suunnittelija Aada Perkkiö

Diaarinumero:

TRE: 451/10.02.01/2026

Vireille tulo:

21.05.2026

Kaavan nimi ja tarkoitus

Korkinmäki, Kyläkeinunkatu 19, tontin jakaminen ja asemakaavamuutos. Asemakaava numero 9102.

1 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 26.01.2026 tontin haltijoiden toimesta.

1.1 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on jakaa tontti kahdeksi tontiksi ja lisätä rakennusoikeutta.

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 Asemakaavamuutos-alue

Asemakaavan muutos koskee Tampereen kaupungin Korkinmäen kaupunginosan korttelin 5515 tonttia 4. Suunnittelualue sijaitsee noin 5 km kaupungin keskustasta kaakkoon osoitteessa Kyläkeinunkatu 19. Alue on yksityisomistuksessa.

Asemakaavoitettavan alueen pinta-ala on 1268 m^2. Tontti rajautuu pohjoisessa Korkinmäenpuistoon, idässä Kyläkeinunkatuun, ja muissa suunnissa pientalotontteihin. Ajo suunnittelualueelle on alueen kaakkoiskulmasta Kyläkeinunkadun lenkistä. Tontin tehokkuusluku e (rakennusoikeus kerrosneliömetreinä jaettuna tontin pinta-alalla) on 0,17.

Suunnittelualueen itäreunalla sijaitsee vuonna 1958 valmistunut puurakenteinen 2-kerroksinen asuinrakennus, jonka kerrosala on 136 neliömetriä (jatkossa m^2) sekä pieni maanalainen talousrakennus. Tontin rakennusoikeus on 212 k-m^2, josta on jäljellä 76 k-m^2. Asuinrakennuksen osuus on tästä 180 k-m^2 ja talousrakennuksen 35 k-m^2. Tonttitehokkuus on e=0,17.

Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.



Kuva 1 Näkymä tontille Kyläkeinunkadun lenkistä. © Tampereen kaupunki 2026.

1.2.2 Lähialue

Suunnittelualue ja sen ympäristö on vehreää ja puustoista pientaloaluetta, jossa liikennemelu on vähäistä ja ilmanlaatu hyvä. Alueen läheltä kulkevat vilkasliikenteiset Valtatie 9, eli Pyhäjärventie ja Hervannan valtaväylä.

Suunnittelualueen läheisyydessä on eri-ikäisiä 1- ja 2-kerroksisia pientaloja. Rakennusaika vaihtelee 1920-luvulta 2020-luvulle asti.

1.2.3 Luonnonympäristö

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Korkinmäenpuistoon, idässä Kyläkeinunkatuun, ja muissa suunnissa pientalotontteihin. Piha on kulkureittejä lukuun ottamatta nurmipintainen ja täynnä puita. Tontti laskee loivasti kohti luodetta. Tontilla on korkeuseroa noin kaksi metriä. Ympäristö on hyvin vehreää, väljähköä pientaloaluetta. Lähiympäristön vehreys muodostuu lähinnä tonteilla kasvavista puista ja pensaista, sekä tontin pohjoispuolella olevasta Korkinmäenpuistosta.

1.2.4 Palvelut

Koiviston koulu sijaitsee reilun kahden kilometrin etäisyydellä. Koiviston koulussa toimivat luokat 1–6, sekä esiopetus. Hatanpään koulun Koivistontien koulutalo, jossa opiskelevat luokka-asteet 7–9, sijaitsee kolmen kilometrin etäisyydellä. Suunnittelualuetta lähimmät päiväkodit sijaitsevat noin puolentoistakilometrin päässä suunnittelualueelta.

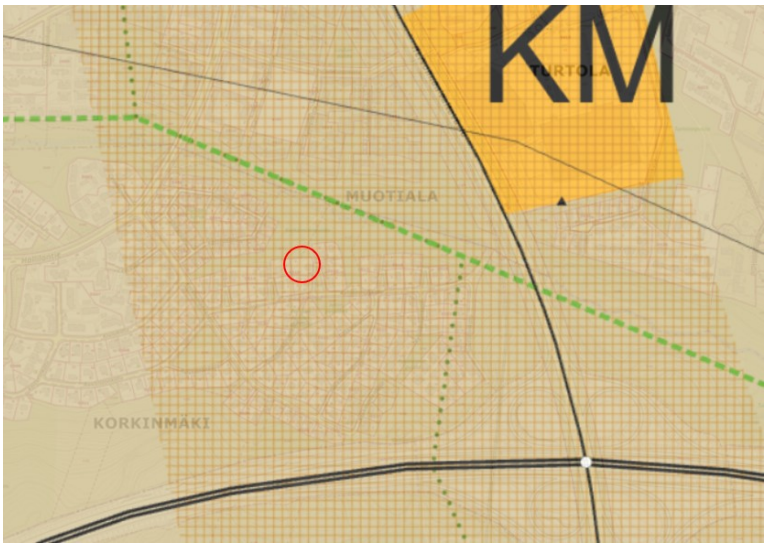
Lähimmät päivittäistavarakaupat sijaitsevat noin kilometrin kävelymatkan päässä Turtolassa ja Hallilassa. Lähimmät kaupunkiliikenteen bussipysäkit sijaitsevat Hallilantien varrella noin viidensadan metrin etäisyydellä suunnittelualueesta.

Lähimmät raitiotiepysäkit ovat toinen reilun ja toinen vajaan kilometrin päässä, Turtola pohjoisessa ja Hallila etelässä.

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. Alue kuuluu tiiviiseen joukkoliikennevyöhykkeeseen. Alueen läheisyyteen on merkitty vihreällä katkoviivalla tavoitteellinen viheryhteys ja vihreällä pisteviivalla ohjeellinen ulkoilureitti.



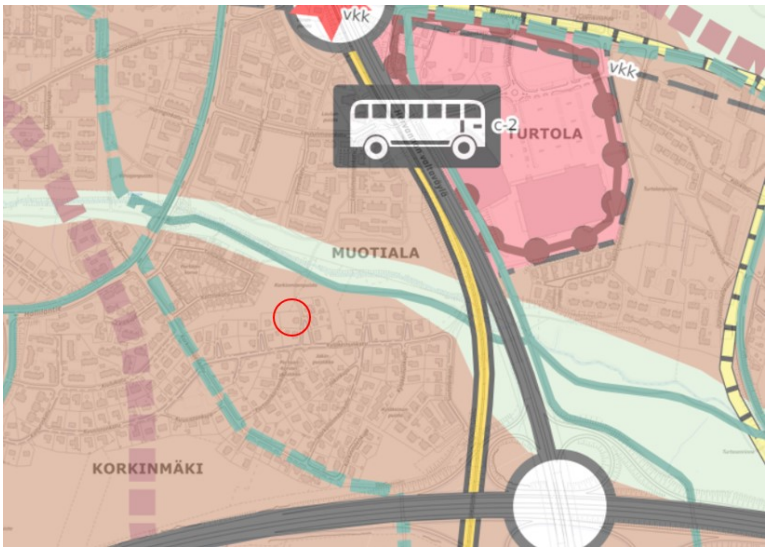
Kuva 2. Ote maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen sijainti on merkitty karttaan punaisella värillä.

1.5 Yleiskaava

Tampereen kantakaupungin alueella on voimassa useita eri yleiskaavoja. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu asumisen alueeksi ja se kuuluu kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeelle. Tontin kaakkoisreunasta kulkee melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen selvitysvyöhykkeen reuna

Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu merkinnöillä: Asumisen alue ja Kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhyke. Alueen lähietäisyydestä on

osoitettu kulkemaan sekä Pyöräliikenteen seudullinen että alueellinen pääreitistö. (Kuva 3).



Kuva 3. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kartta 1, yhdyskuntarakenne. Suunnittelualue merkitty kartalle punaisella ympyrällä.

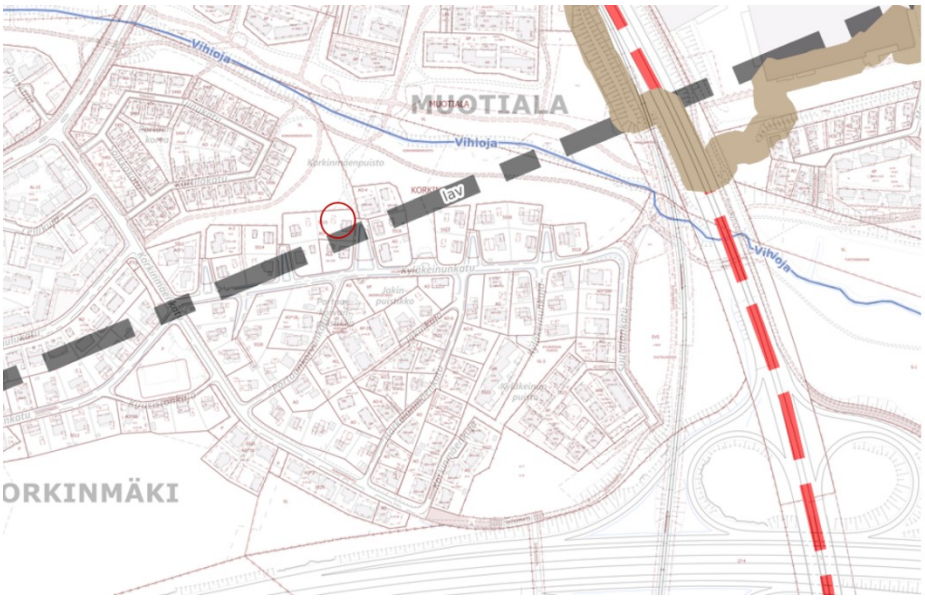


Kuva 4. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kartta 2, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut. Suunnittelualue merkitty kartalle punaisella ympyrällä.

Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkee keskuspuiston vyöhyke. Eteläpuolella kauempaa kulkee ohjeellinen ekologinen yhteys ja sekä ohjeellinen virkistysyhteys. Ekologisella yhteydellä on merkitystä eliölajien liikkumiselle ja luonnon monimuotoisuuden säilymiselle. Tarkemmat suunnittelun yhteydessä tulee huomioida arvokkaat luontokohteet sekä varmistaa, että ekologinen yhteys

säilyy mahdollisimman leveänä, puustoisena ja luonnon olosuhteiltaan monipuolisena. Virkistysyhteys merkintää käytetään osoittamaan Keskuspuistoverkostoa yhdistävä virkistysyhteys tai lähivirkistysalueiden sarja. (Kuva 4).

Alue sivuaa yleiskaavassa määriteltyä lentoliikenteen laskeutumisvyöhykkeen rajaa. Vyöhykkeellä melu on huomioitava rakentamisessa, siten että asumiseen käytettävien ulkovaipan äänieristävyyden lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35dB. Suunnittelualue sijaitsee Vihiojan valuma-alueella, jolla hulevesivirtaamia on rajoitettava. (Kuva 5)



Kuva 5. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kartta 4, Kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto. Suunnittelualue merkitty kartalle punaisella ympyrällä.

1.6 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava numero 1508, joka on vahvistettu 13.12.1960. Asemakaavassa tontti on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi. Tontille on merkitty enintään 212 k-m^2, josta jäljellä 76 k-m^2. Omakotitontille on kaavassa osoitettu ohjeluontoiset rakennusalat asuinrakennukselle ja talousrakennukselle. Asuinrakennuksen pinta-ala saa olla enintään 10 x 12 metriä, räystäskorkeus enintään 4,5 metriä ja kattokaltevuuden on oltava 18 astetta. Talousrakennuksen pinta-ala saa olla enintään 4 x 8 metriä. Talousrakennuksen räystäskorkeus saa olla enintään 3,5 m ja kattokaltevuuden on oltava 18 astetta.



Kuva 6. Ote vuonna 1960 vahvistetusta asemakaavasta numero 1508. Suunnittelualue on rajattu kartalle punaisella.

Ajantasa-asemakaavassa näkyy alueen tiivistyminen ympäristön asemakaavojen vaiheittaisten muutoksien seurauksena.



Kuva 7. Ote ajantasa-asemakaavasta kantakartan päällä, tilanne huhtikuussa 2026. Suunnittelualue on rajattu kartalle punaisella.

1.7 Suunnittelun tueksi tehdyt selvitykset (tarvittaessa)

Selvitystarpeita ei ole asemakaavatyön aikana tullut esiin.

1.8 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla on tehty tonttijako, tunnus 1441. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 03.09.1957.

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

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Asemakaavan rakenne

Asemakaavassa tontti jaetaan kahteen osaan. Toiselle tonteista kulku tapahtuu ajoyhteyden ja kunnallistekniikan sijoittamisen sallivan rasitealueen turvin. Molemmille tonteille osoitetaan rakennusoikeutta 160 kerrosneliömetriä (jatkossa k-m^2). Yhteensä kaavamuutosalueen rakennusoikeus kasvaa 108 k-m2. Uusi tonttitehokkuus e (rakennusoikeus kerrosneliömetreinä jaettuna tontin pinta-alalla) on 0,25.

Nykytila	Pinta-ala m^2	Rakennusoikeus k-m^2	Tonttitehokkuus e
5515–4	1268	212	0,17

Kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m^2	Rakennusoikeus k-m^2	Tonttitehokkuus e
5515–5	634	160	0,25
5515–6	634	160	0,25

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.

Kaavamuutos tehostaa alueen maankäyttöä ja vastaa tontin omistajien laatimaa aloitetta. Rakentaminen on tavanomaista, eikä vaikuta heikentävästi alueen viihtyisyyteen.

Kyseessä on rakennettuun ympäristöön liittyvä, suppea 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 pientalojen rakentaminen tontille, mikä lisää paikallisesti pientaloalueen tiiviyttä. Muutos on vähäinen, eikä muuta alueen luonnetta tai kulttuurihistoriallista arvoa.

Asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus on hyvin sovitettavissa tontille rakentamistapamääräysten ja -ohjeen avulla niin, että alueen ominaispiirteet ja miljöö säilyvät.

Asemakaavassa on annettu piha-aluetta koskeva määräys istutettavan alueen osa, jonka mukaan alueella on säilytettävä olemassa olevaa puustoa mahdollisuuksien mukaan ja sitä on täydennettävä uusilla istutuksilla ympäristöön soveltuvalla tavalla. Lisäksi on annettu yleismääräys ohjaamaan pihojen päällysteiden olemaan pääosin vettä läpäiseviä. Pihoilla ei saa olla suuria päällystettyjä alueita. Asfaltti sallitaan vain auton säilytyspaikan alla.

Asemakaavamuutosalueella sijaitseva talo on asuinkelvoton. Rakennuksessa on havaittu useita kosteusvaurioita ja mikrobikasvustoa, jotka aiheuttavat terveyshaittaa. Purkamisesta syntyy hiilipiikki, jonka vaikutuksia ilmastoon voidaan vähentää mm. käyttämällä uusiomateriaaleja ja hiilivarastoina toimivia materiaaleja kuten puuta, suosimalla lyhyitä kuljetusyhteyksiä ja istuttamalla kasvillisuutta.

Tontinjako ja siihen liittyvä purkava täydennysrakentaminen tukevat kaupungin ilmastotavoitteita monin tavoin. Tontinjako mahdollistaa kahden uuden asuinrakennuksen rakentamisen olemassa olevan infrastruktuurin ja palveluiden yhteyteen, mikä tiivistää yhdyskuntarakennetta ja vähentää liikkumisesta aiheutuvia päästöjä. Kiertotalouden näkökulmasta purkujätteen ja puumateriaalien kierrätystä sekä uusiokäyttöä ohjataan ja valvotaan

lupavaiheessa lakisääteisen purkumateriaaliselosteen (RAPU) sekä Tampereen kaupungin ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti. Korvaavat uudisrakennukset ovat energiatehokkaita, mikä pienentää niiden käytönaikaista hiilijalanjälkeä. Lisäksi ilmastonmuutokseen sopeutumista ja paikallisten hiilinielujen säilymistä edistetään kaavamääräyksillä, jotka velvoittavat hulevesien hallintaan tontilla sekä olemassa olevan puuston säilyttämiseen sille osoitetuilla istutettavilla alueen osilla.

Kaavamuutoksen vaikutukset kaukonäkymiin ovat hienovaraisia, koska tontti sijaitsee korkealla ja näkyvällä paikalla suhteessa viereiseen Korkinmäenpuistoon. Täydennysrakentaminen ohjataan kaavassa pienipiirteiseen suuntaan. Vaikutukset lähimaisemaan ja katunäkymiin ovat vähäisiä, mikäli uudisrakentaminen tehdään kaavan mukaisesti. Haitallisia vaikutuksia voidaan vähentää hyvällä suunnittelulla, suunnitelmien havainnollistamisella sekä rakennusvalvonnan ohjauksella.

Alueen sijainti joukkoliikenteen pysäkkien läheisyydessä ja noin viiden kilometrin pyöräilymatkan päässä kaupungin keskustasta voi edistää kestävien liikkumismuotojen suosiota sekä vähentää lasten kuljettamista kouluun autolla, mikä voi vähentää liikkumisesta aiheutuvia hiilidioksidipäästöjä. Kaavalla ei ole vaikutuksia pohjaveteen käyttötarkoituksen ollessa asumista.

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

3 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 21.05.2026.

3.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset

Tieto asemakaavamuutoksen vireille kuuluttamisesta ja valmisteluaineisto saatettiin tiedoksi osallisille.

- Kaavamuutoksen hakijat
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähivaikutusalue)
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Lupa- ja valvontavirasto

• Korkinmäen-Veisun Omakotiyhdistys ry

• Muut ilmoituksensa mukaan

3.2 Vireilletulo- ja valmisteluvaihe

Asemakaavamuutos tuli vireille 21.05.2026, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 21.05.2026 – 11.06.2026 väliseksi ajaksi. Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ollut huomautettavaa.

Ympäristönsuojelun mielestä on hyvä, että asemakaavan määräys i-11 edellyttää puuston säilymisen tontilla mahdollisuuksien mukaan. He huomauttavat kuitenkin, että puut ja muu kasvillisuus tulee suojata purku- ja rakennustöiden aikana vahingoittumana ja elinkelpoisena. Lisäksi he muistuttivat, että jäteastioille ja lumen varastoinnille on varattava riittävästi tilaa.

Lupa- ja valvontavirasto huomauttaa, että purkamisella on ilmastovaikutuksia, jotka tulee kaavatyön yhteydessä arvioida asianmukaisesti.

Terveydensuojelu muistuttaa, että pientaloalueen rakentamisen tiivistäminen yhdistettynä nykyiseen uudisrakentamiseen (mm. pienet pihasaunat) voi lisätä pienhiukkaspäästöjä ja savuhaittavaikutuksia. Pienhiukkasten päästöihin voidaan vaikuttaa lupaprosessin aikana esimerkiksi huomioimalla, että rakennettavan kiinteistön ilmanvaihtojärjestelmän ilmanottoaukko sijoitetaan rakennuksen sille puolelle, minne savun kulkeutuminen on epätodennäköistä. Myös vaikkapa pihasaunan sijoittelussa tulee huomioida riittävä etäisyys ja savupiipun korkeus naapureihin nähden.

Hankkeen osallinen huomautti, että suunnittelussa tulee huomioida tonttien välisen näkösuojan riittävyys.

Vastine asemakaavoitus:
Asemakaavoitus on huomioinut kommentit. Ilmastovaikutukset on kirjattu asemakaavaselostukseen. Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittävästi vaikutuksia yritystalouteen.

Hakijan toiveiden pohjalta tontin 5 rakennusalaa suurennettiin ja siirrettiin metri oikealle. Muutokset tehtiin, jotta terassi saadaan mahdutettua i-11-alueen ulkopuolelle.

Muutokset ovat vähäisiä eikä niillä ole merkittäviä vaikutuksia kokonaisuuteen.

3.3 Asemakaavaehdotus

Asemakaava eteni 29.9.2026 yhdyslautakunnan käsittelystä julkisesti nähtäville 1.–15.10.2026 väliseksi ajaksi.

Kaavaehdotuksesta ei saatu sen nähtävilläoloaikana palautetta.

3.4 Asemakaavan hyväksyminen

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

4 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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 21.05.2026, tark 14.9.2026
- Havainnekuva 21.05.2026, tark 14.9.2026
- Asemakaavan seurantalomake