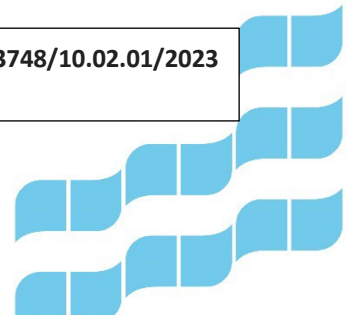


# Ryydynpohja, Kukkolankatu 41, tontin jakaminen ja rakennusoikeuden lisääminen, asemakaava nro 8972

## Asemakaavan selostus

16.11.2023, täydennetty 15.1.2024



**Ryydynpohja, Kukkolankatu 41, tontin jakaminen ja rakennusoikeuden lisääminen**

**ASEMAKAAVA NRO 8972**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 16.11.2023 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8972.

Muutoksella kiinteistö 837–270–2579–7 jaetaan ja sen rakennusoikeutta lisätään. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Ryydynpohjan kaupunginosan korttelin 2579 tonttia nro 7.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Ryydynpohjan kaupunginosan korttelin 2579 tontit nro 18 ja 19.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, kaavoitusarkkitehti  
Maija Pakarinen.

Diaarinumero:

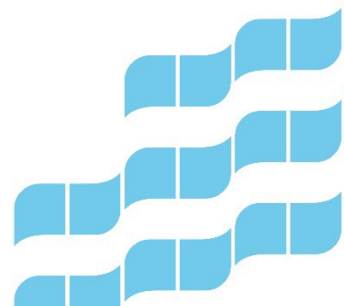
TRE: 3748/10.02.01/2023, pvm. 26.07.2023

Vireille tulo:

16.11.2023

Kaavan nimi ja tarkoitus:

Ryydynpohja, Kukkolankatu 41, tontin jakaminen ja rakennusoikeuden lisääminen,  
asemakaavamuutos. Asemakaava numero 8972.



# 1 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 26.07.2023 tontin haltijoiden toimesta.

## 1.1 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on kiinteistön jakaminen kahteen osaan ja rakennusoikeuden lisääminen, siten että toisella muodostuvalla tontilla säilyy nykyinen asuinrakennus ja toiselle tontille on mahdollista rakentaa uusi asuinrakennus.

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.

## 1.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

### 1.2.1 Asemakaava-alue

Asemakaavamuutos koskee Tampereen kaupungin Ryydynpohjan kaupunginosan korttelin 2579 tonttia 7. Suunnittelualue sijaitsee noin kahdeksan kilometriä luoteeseen kaupungin keskustasta osoitteessa Kukkolankatu 41.

Tontti on yksityisomistuksessa. Tontin 2579–7 pinta-ala on 1272 neliometriä (jatkossa m<sup>2</sup>). Suunnittelualue rajautuu itä- ja eteläreunalta Kukkolankatuun ja muilta osin viereisiin omakotitalotontteihin.

Suunnittelualueen kaakkoisosassa sijaitsee puolitoistakerroksinen asuintalo. Asuinrakennus on rakennuslupakuvien mukaan saanut rakennusluvan vuonna 1957. Rakennuksen kerrosala on 138 m<sup>2</sup> ja rakennusala 83m<sup>2</sup>. Lisäksi tontin luoteisosassa sijaitsee 10 m<sup>2</sup> kokoinen vaja, joka on saanut rakennusluvan vuonna 1992. Tontin rakennusoikeus on 212 k-m<sup>2</sup>. (Facta-kuntarekisteri)

Tonttitehokkuudeksi (rakennusoikeus kerrosneliömetreinä jaettuna tontin pinta-alalla) muodostuu noin e=0,17.

Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.



*Kuva 1. Näkymä tontille etelän suunnasta Kukkolankadulta.  
© Tampereen kaupunki 2023.*

### 1.2.2 Lähialue

Suunnittelualue ja sen ympäristö on vehreää ja puustoista pientaloaluetta, jossa liikennemelu on vähäistä ja ilmanlaatu hyvä.

Suunnittelualueen läheisyydessä on eri-ikäisiä ja -näköisiä harjakattoisia 1- ja 1,5-kerroksisia pientaloja.

1940-luvulla Ryydynpohjassa sijaitsi vain muutamia asuinrakennuksia. 1950-luvulla valmistuneen asemakaavan myötä alue alkoi kehittymään väljäkosti rakentuneeksi vehreäksi pientaloalueeksi millainen se on nykyään. 1970-luvulle tultaessa alue oli jo pitkälti nykytilan kaltainen. Tosin tiivistymistä tapahtuu pikkuhiljaa yhä edelleen, tonttien jakamisen ja rakennuskannan uudistamisen kautta.

### 1.2.3 Luonnonympäristö

Kaava-alueen piha-alue rajautuu naapuritonteista ja tiestä istutuksilla. Piha on kulkureittejä lukuun ottamatta nurmipintainen. Tontti on tasamaalla.

Paikkatietoikkunan maaperäaineiston mukaan suunnittelualue on hiekkamoreenia. Kaavoitettavan alueen lähiympäristö on vehreää, sillä alueen tontteja ja katutilaa rajaavat pääsääntöisesti pensasaidat. Ympäristön vehreys muodostuu lähes yksinomaan tonteilla sijaitsevasta puustosta ja kasvillisuudesta.

Julkisia viheralueita sijaitsee kuitenkin lähellä. Ryydynpuisto ja Ryydynpohjan uimaranta sijaitsevat suunnittelualueen länsipuolella noin puolen kilometrin päässä. Muutamien sadan metrin päässä pohjoisessa on Pohtolanpuiston pienet niitty ja metsikköalueet ja suunnittelualueesta kaakkoon sijaitsee Lintulamminpuisto, joka on luonnonsuojeluohjelman kohde.

#### 1.2.4 Palvelut

Alueelta on hyvät yhteydet päivittäispalveluihin.

Lielahden koulu sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä. Lielahden koulussa toimivat luokka-asteet 0–9. Lielahden koulun naapurissa toimivat sekä Peltovainion päiväkoti että Lielahden päiväkoti.

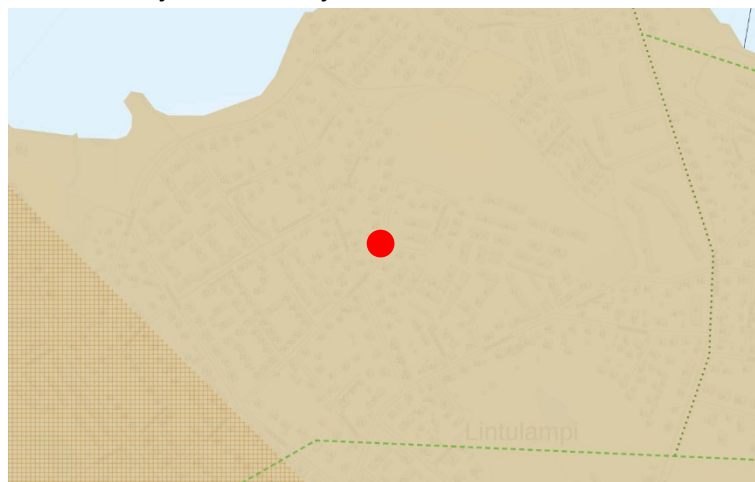
Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee Pohtolankadulla noin kilometrin matkan päässä länteen ja Lielahden kaupan keskittymä sijaitsee etelän suunnassa reilun kilometrin etäisyydellä.

Lähimmät kaupunkiliikenteen bussipysäkit sijaitsevat Lintulanmminkadulla noin sadan metrin kävelyetäisyydellä suunnittelualueen tontista. Rakenteilla olevan keskusta-Lentävänniemi -raitiotielinjan pysäkit tulevat sijaitsemaan noin kahden 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.

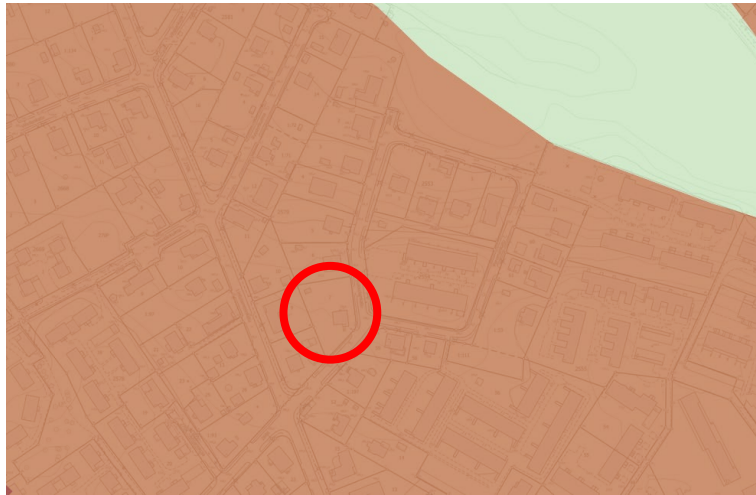


*Kuva 2. Ote maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen sijainti on merkitty karttaan punaisella ympyrällä*

## 1.5 Yleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisesta Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja valtuuston hyväksymästä Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017-2021. Kantakaupungin vaiheyleiskaava - valtuustokausi 2021–2025 on tullut vireille 7.3.2022.

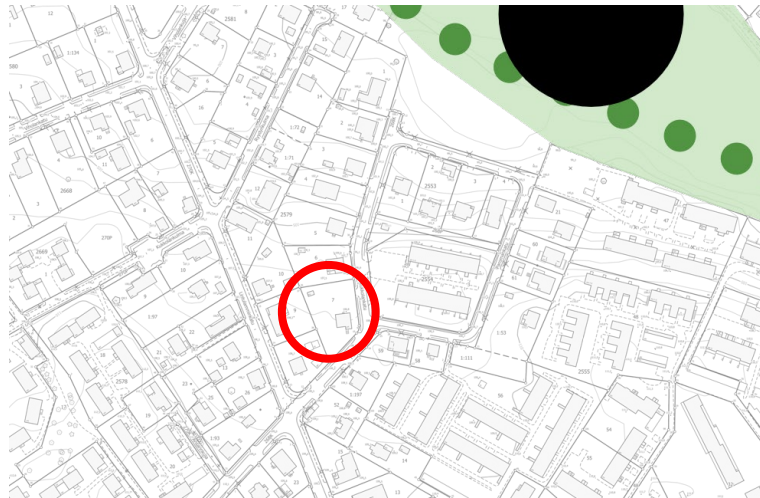
Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi. Alue varataan pääosin asumiselle sekä sitä palveleville toiminnoille, muun muassa virkistys- ja suojaviheralueille, lähipalveluille sekä nykyiselle ja uudelle ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle elinkeinotoiminnalle. Alueelle sijoittuvien yksityisten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



*Kuva 3. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kartta 1, yhdyskuntarakenne. Suunnittelualueen sijainti on merkitty karttaan punaisella ympyrällä.*

Koillisessa suunnittelualueen läheltä kulkee keskuspuistoverkostoksi määritelty vyöhyke. Keskuspuistoverkostoa ylläpidetään ja kehitetään yhtenäisinä, hyvin saavutettavina sekä toiminnoiltaan ja luonnon ympäristöltään monipuolisina virkistys- ja viheralueina. Keskuspuistoverkoston merkitystä korostaa sinne vihreällä pistejanalla merkitty ohjeellinen virkistysyhteys, sekä mustalla pallolla osoitettu kaupunginosapuisto.

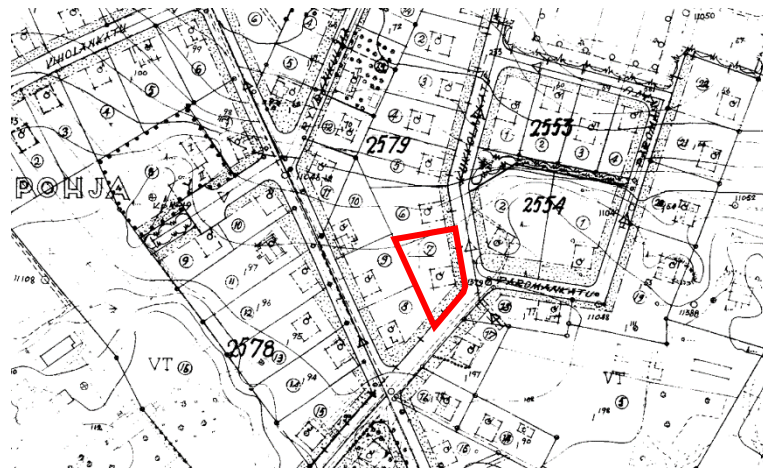
Suunnittelualue kuuluu Näsijärven valuma-alueeseen.



Kuva 4. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kartta 2, Viherympäristö ja vapaa-ajanpalvelut. Suunnittelualueen sijainti on merkitty karttaan punaisella ympyrällä.

## 1.6 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava numero 1376, joka on vahvistettu vuonna 1959. Asemakaavassa tontti on merkitty asunto- ja liiketontiksi, jolla ainakin DI-paloluokkaan kuuluvan omakotirakennuksen räystäskorkeus saa olla enintään 5,2 metriä ja kattokaltevuuden on oltava 1:1,5. Rakennuksen pinta-ala saa olla enintään 10 x 12 metriä.



Kuva 5. Ote vuonna 1959 vahvistetusta asemakaavasta. Suunnittelualue on merkitty kartalle punaisella rajauksella.

Ajantasa-asemakaavassa näkyy alueen maltillinen tiivistyminen verrattuna vuonna 1959 vahvistuneeseen asemakaavaan. Lisärakentamista ovat muun muassa suunnittelualueen itä- ja kaakkoispuolella sijaitsevat rivitalot.



Kuva 6. Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue on merkitty kartalle punaisella rajauksella.

## 1.7 Suunnittelun tueksi tehdyt selvitykset

Selvitystarpeita ei ole asemakaavatyön aikana tullut esiin.

## 1.8 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla on voimassa 12.4.1960 hyväksytty tonttijako nro 1966. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 12.04.1960. (Facta-kuntarekisteri)

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu lokakuussa 2023.

# 2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

## 2.1 Asemakaavan rakenne

Molemmille muodostuville tonteille osoitetaan rakennusoikeutta asuinpientalon rakentamista varten 155 kerrosneliometriä (jatkossa k-m<sup>2</sup>). Toisen muodostuvan tontin koko on 624 m<sup>2</sup> ja toisen 647 m<sup>2</sup>. Kokonaisuutena suunnittelualueen rakennusoikeus kasvaa kaavamutoksen takia 98 k-m<sup>2</sup>, ollen kaavan vahvistuttua yhteensä 310 k-m<sup>2</sup>. Muodostuvilla tonteilla uusi tonttitehokkuus on noin e=0,25 ja e=0,24.



Nykytila	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Tonttitehokkuus e
2579-7	1272	212	0,17

Kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Tonttitehokkuus e
2579-18	624	155	0,25
2579-19	647	155	0,24

## 2.2 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat liitteenä olevassa asemakaavakartassa.

Asemakaavamuutoksen hyväksymisen yhteydessä vahvistuu sitova tonttijako nro 9466.

## 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.

Asemakaavalla mahdollistetaan yhden uuden pientalon uudisrakentaminen, mikä lisää paikallisesti pientaloalueen tiiviyttä. Muutos on vähäinen, eikä muuta alueen luonnetta.

### **Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon**

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia maa- ja kallioperään, sillä alueella ei ole tarvetta tehdä kalliolouhintaa tai laajoja, merkittävästi nykyisten rakennusten perustuksia syvemmälle meneviä maansiirtotöitä. Tontin hulevesien hallintaa voidaan parantaa toteuttamalla hulevesien viivytys- ja imeytysrakenteita.

Rakentamisen tarvitsemien materiaalien valmistus, maanmuokkaus ja rakentamisen aiheuttama liikennöinti aiheuttavat aina hiilidioksidipäästöjä. Vaikutuksia ilmastoon voidaan vähentää mm. käyttämällä uusiomateriaaleja ja hiilivarastoina toimivia materiaaleja kuten puuta, sekä suosimalla lyhyitä kuljetusyhteyksiä. Haitallisia vaikutuksia ilmastolle voidaan vähentää myös

säilyttämällä olemassa olevaa kasvillisuutta, etenkin puustoa, sekä istuttamalla uutta kerroksellista kasvillisuutta.

Alueen sijainti lähellä päivittäispalveluja, kouluja, päiväkotia sekä joukkoliikenteen pysäkkejä mahdollistaa kestävien liikkumismuotojen käyttämisen arkimatkoilla. Kestävien liikkumismuotojen suosiminen vähentää liikkumisesta aiheutuvia hiilidioksidipäästöjä.

Kaavalla ei ole vaikutuksia pohjaveteen käyttötarkoituksen ollessa asumista.

### **Vaikutukset 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. Pihasuunnittelun avulla on kuitenkin mahdollista lisätä luonnon monimuotoisuutta, mm. suosimalla kasvilajeja ja istutuskokonaisuuksia, jotka houkuttelevat pölyttäjiä ja tukevat paikallista kaupunkiluontoa.

Uudisrakentaminen ja pihan muutosten toteuttaminen edellyttävät luonnonvarojen käyttöä. Negatiivisia vaikutuksia luonnonvaroihin voidaan vähentää mm. minimoimalla maansiirtotyöt ja käyttämällä kierrätys- ja tai uusiomateriaaleja.

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

Asemakaavan toteuttaminen ei muuta alueen yhdyskuntarakennetta.

Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

Suunnittelualueelle saavuttaessa tukeudutaan autoilun, jalankulun ja pyöräilyn lisäksi myös julkiseen liikenteeseen, sillä joukkoliikenteen pysäkki on aivan tontin vieressä. Yhden uuden asuinrakennuksen mukanaan tuoma lisäys alueen liikennemääriin ei ole merkittävä, eikä täten heikennä alueen liikenneturvallisuutta.

Rakennusoikeus on mitoitettu siten, että tarvittava auto- ja pyöräpysäköinti on mahdollista sijoittaa tontille.

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

Asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus on sovitettavissa tontille siten, että alueen ominaispiirteet ja miljöö säilyvät.

Asemakaavan vaikutukset ovat paikallisia, eikä niillä ole vaikutuksia kaukomaisemaan.

### **Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen**

Toteutuessaan asemakaavamuutos tuo alueelle yhden uuden omakotitalon. Uudet asukkaat lisäävät aina hieman alueen palvelujen tarvetta ja käyttöä, mutta yhden asuinrakennuksen tuoma asukasmäärän lisäys on niin pieni, että sillä ei ole vaikutusta elinkeinoelämän kilpailun kehittymisen kannalta.

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

## **3 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **3.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen**

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 16.11.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto (asemakaavakartta, asemakaavaselostus ja havainnekuva) kuulutettiin nähtäville 16.11.-7.12.2023 väliseksi ajaksi.

### **3.2 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 elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Ryydynpohjan Omakotiyhdistys r.y.
- Muut ilmoituksensa mukaan

### 3.3 Vireilletulo- ja valmisteluvaihe

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto ovat nähtävillä 16.11.-7.12.2023 välisen ajan.

Asemakaavan valmisteluaineistosta saatiin viisi kommenttia (ELY-keskus, DNA, Pirkanmaan maakuntamuseo, Ympäristönsuojelu sekä Viheralueet ja hulevedet yksikkö), eikä yhtään mielipidettä.

**ELY-keskus:**

”ELY-keskus ei näe tarvetta lausunnon antamiseen Kukkolankadun kaavaluonnoksesta 8972.”

**DNA:**

”Olemme tutustuneet kyseisiin valmisteilla oleviin kaavahankkeisiin. Meillä DNA Tower Finland Oy osalta ei ole huomautettavaa kyseisten kaavahankkeiden osalta. Mikäli lopullinen kaavaehdotus poikkeaa oleellisesti luonnos- ja valmisteluvaiheen suunnitelmista, toivomme saada oikeuden lausua siitä uudelleen.”

**Pirkanmaan maakuntamuseo:**

”Kaava-alueella ja sen välittömässä lähiympäristössä ei ole tiedossa sellaisia erityisiä rakennettuun kulttuuriympäristöön, maisemaan tai arkeologiseen kulttuuriperintöön liittyviä arvoja, jotka tulisi huomioida kaavoituksessa. Näin ollen maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa. Mikäli hanke etenee nyt esitettyjen periaatteiden mukaisesti, kaavasta ei ole välttämätöntä ehdotusvaiheessa pyytää alueellisen vastuumuseon lausuntoa.”

**Ympäristönsuojelu:**

”Ympäristönsuojelulla ei kommentoitavaa ao asemakaavaan.”

**Viheralueet ja hulevedet yksikkö**

”Hulevesiselvitystä ei tarvita ja kaavakartalla esitetty hulevesimääräys on OK.”

Saatu palaute ei aiheuta muutoksia kaava-aineistoon.

### 3.4 Asemakaavaehdotus

Ehdotus uudeksi asemakaavaksi esitellään yhdyskuntalautakunnalle, joka päättää sen asettamisesta nähtäville.

Nähtävilläolon aikana tulleet mahdolliset muistutukset täydennetään hyväksymisvaiheessa.

### 3.5 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 16.11.2023
- Asemakaavan seurantalomake 16.11.2024
- Havainnekuva 16.11.2024
- Valmisteluvaiheen palaute