

TAMPERE.

FINLAND

Koivistonkylä, Toivolankatu 7 tontin jakaminen ja rakennusoikeuden lisääminen

Asemakaavan 8837 valmisteluvaiheen palaute- ja vastinekooste

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 11.3.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 11.3.-1.4.2021, jonka aikana aineistosta jätettiin viisi lausuntoa/kommenttia: Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, kaupungin Viheralueet ja hulevedet -yksikkö, kaupungin Ympäristöterveydenhuollon yksikkö sekä Kiinteistötoimi. Palautteista kahdessa oli muutosehdotuksia.

Mielipiteet ja vastineet

Pirkanmaan ELY-keskus ei jätä kommenttia asemakaavasta.

Kiinteistötoimella ei ole kommentoitavaa

Viheralueet ja hulevedet yksikkö: Asemakaavaluonnoksen hulevesimääräys OK.

Ympäristöterveydenhuolto:

Pientaloalueen rakentamisen tiivistäminen voi lisätä pienhiukkaspäästöjä ja savuhaittavalituksia. Talot ovat lähempänä toisiaan, eikä polttopuiden asialliseen säilyttämiseen välttämättä varauduta pienemmillä tonteille. Savuhaittojen välttämiseksi on tärkeää huolehtia siitä, että mikäli uudisrakennuskohteisiin rakennetaan puulämmitteisiä tulisijoja, kiinteistöllä tulisi olla asianmukaiset tilat kuivien polttopuiden säilytystä varten. Terveysturvallisuuden osalta ei ole huomautettavaa tontin jakamisesta ja rakennusoikeudenlisäämisestä. Terveysturvallisuuden osalta suosittelua asianmukaisen puuvaraston rakentamista kiinteistöille, joissa on puulämmitteinen tulisija tai kattila.

Kaavoittajan vastine:

Molemmilla tonteilla on mahdollisuus rakentaa varastotilaa rakennusoikeuden sallimissa rajoissa. Lisäksi ehdotusvaiheen kaavakarttaa on muokattu siten, että tehokkuusluvun sijaan molemmille tonteille osoitetaan rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä, josta osa ainoastaan autosuoja- ja taloustiloja varten.

Pirkanmaan maakuntamuseo:

Koivistonkylän pientaloalueen kulttuurihistoriallista ja maisemallista luonnetta käsitellään selvityksessä Kantakaupungin yleiskaava 2040, Palstoittamalla syntyneet pientaloalueet Tampereella (Tampereen kaupunki 2019). Selvityksen mukaan Koivistonkylä-Taatalan rinnemaastoon sijoittuva alue on rakentunut useassa vaiheessa. Vanhimman, jo harvinaistuneen kerrostuman muodostavat ennen 1940-lukua ja alueen kaavoitusta rakennetut pientalot.

Rakennuskannaltaan ja näkymiltään monimuotoisen alueen kerrostumat ovatkin alueen yksi vahvuus, ja paikoittainen ajallinen rikkonaisuus ei vaikuta merkittävästi alueen yleisvaikutelmaan. Vanhat tontit ovat verraten suuria, joten tonttien jakaminen ei välttämättä ole haitallista, jos vanhimman kerrostuman rakennuksia ei pureta, vaan rakentaminen on täydentävää ja mittakaavallisesti nykyiseen sopivaa.

Tontin takaosassa on 1943 rakennettu ja ajalle tyypillinen, puolitoistakerroksinen ja jyrkällä satulakatolla varustettu pientalo. Rakennettuna ympäristönä asuinrakennus kuuluu alueen toiseksi vanhimpaan kerrostumaan, ollen rakennuksena vielä hyvin paljon saman tyyppinen kuin vanhimman kerrostuman asuinrakennukset. Tontilla on voimassa ensimmäinen, 1953 hyväksytty asemakaava, jossa rakennusala on osoitettu nyt muodostettavan uuden tontin paikalle, lähelle katulinjaa. Ympäristö on ajallisesti ja rakennuskannaltaan vaihtelevaa. Korttelissa on yksittäisiä asuinrakennuksia 1930-, 1940 ja 1950-luvulta, pääosan ollessa nuorempaa rakentamista.

Kaavamuutoksen hakijan tavoitteena on tontin jakaminen ja rakennusoikeuden lisääminen niin, että muodostuu kaksi uutta pientaloasumiseen osoitettua tonttia.

Alueen kokonaisilme ja muutokset huomioiden, tontin jakamista esitettyllä tavalla voidaan pitää mahdollisena. Uusi tontti rakennuksineen sijoittuisi katulinjan varteen, samaan koordinaatistoon kuin viereiset. Tällöin katukuva tulisikin yhtenäisemmäksi. Kaavamuutos mahdollistaisi tontin vanhan asuinrakennuksen purkamisen. Tätä maakuntamuseo pitää huonona vaihtoehtona. Olisi toivottavaa, että vanha rakennus säilyisi alueen vanhemman, kaavoitusta edeltävän ajan rakennustyyppin edustajana. Kaavaratkaisun tulisi tukea tontin nykyisen asuinrakennuksen säilymistä.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Kaavoittajan vastine:

Kohteen nykyinen asemakaava sallii nykyiselle tontille 162 k-m² rakennusoikeutta ja se mahdollistaisi vanhan asuinrakennuksen purkamisen ja uuden rakentamisen Toivolankadun varteen.

Hakijoiden päätavoitteena ei ole vanhan asuinrakennuksen purkaminen, sillä vanha rakennus on asuinkäytössä ja sitä on pidetty hyvässä kunnossa. Vanhan rakennuksen säilymistä nykyisellä paikallaan tontilla 15 tukevat osaltaan pienen laajennusvaran osoittaminen tulevaisuuden tarpeisiin sekä erillisen auto- ja talousrakennuksen rakennusala. Kaavaa on myös muokattu luonnosvaiheesta ehdotusvaiheeseen siten, että molemmille tonteille on osoitettu rakennusoikeudet lukuina rakennustehokkuuden sijaan ja lisäksi rakennusoikeus on eritelty asuinrakennukselle sekä osa ainoastaan auto- ja talousrakennukselle. Tällä pyritään säilyttämään asuinrakennusten mittakaava lähellä alkuperäistä ja erityisesti tontin 15 osalla jaettu rakennusoikeus ja -ala mahdollistavat rakennusmassan säilymisen sopusuhtaisessa mittakaavassa tonttitehokkuuden kasvusta huolimatta. Suunnitelma noudattaa myös alueen vastaavien kaavamuutosten rakennustehokkuutta ja istuu naapuruston mittakaavaan.