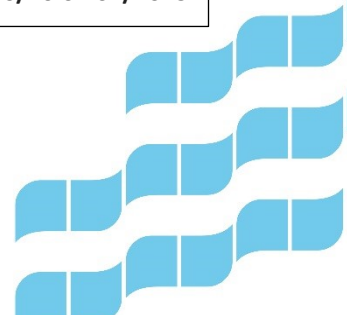
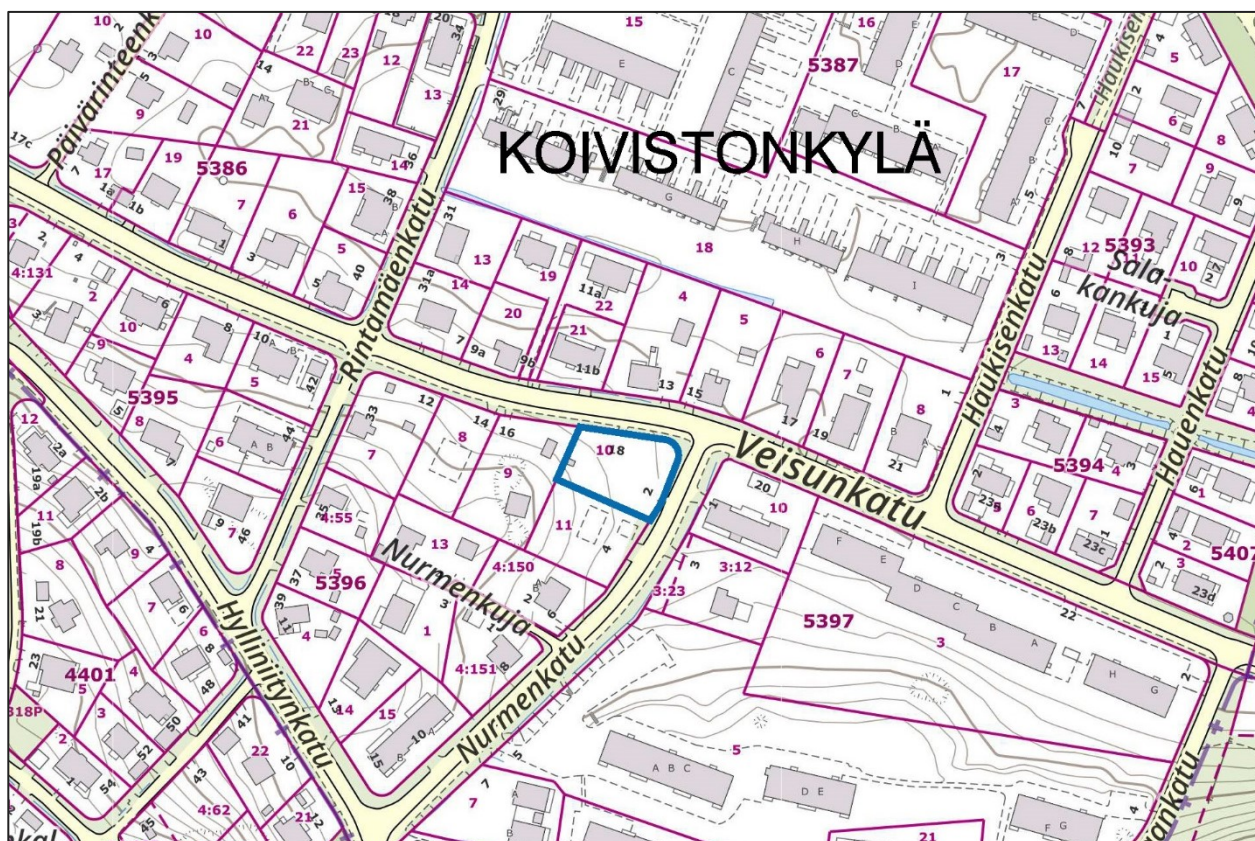


# Koivistonkylä, Veisunkatu 18, tontin jakaminen

## Asemakaava nro 8994

### Asemakaavan selostus

13.6.2024, tark. 26.8.2024, täyd. 7.10.2024



**Koivistonkylä, Veisunkatu 18, tontin jakaminen**

**ASEMAKAAVA NRO 8994**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 13.6.2024 päivättyä ja 26.8.2024 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8994. Muutoksella tontti 5396-10 jaetaan ja sen rakennusoikeutta lisätään. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Koivistonkylän kaupunginosan korttelin 5396 tonttia nro 10.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Koivistonkylän kaupunginosan korttelin 5396 tontit nro 16 ja 17.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, toimistoarkkitehti  
Anna-Kaisa Anttila.

Diaarinumero:

TRE: 5250/10.02.02/2023, pvm 28.11.2023

Vireille tulo:

13.6.2024

Kaavan nimi ja tarkoitus

Koivistonkylä, Veisunkatu 18, asemakaavamuutos. Asemakaava numero 8994.



# 1 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 28.11.2023 tontin haltijoiden toimesta.

## 1.1 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on tontin jakaminen kahdeksi tontiksi ja rakennusoikeuden korottaminen kahden uuden asuinrakennuksen mahdollistamiseksi alueen ympäristö ja liikenneturvallisuus huomioiden.

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

Kaupunkiympäristön suunnittelun tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset hyvälle asuinympäristölle ja siihen sopeutuvalle täydennysrakentamiselle. Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne sekä ympäristönsuojelliset tavoitteet.

## 1.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

### 1.2.1 Asemakaava-alue

Asemakaavan muutos koskee Tampereen kaupungin Koivistonkylän kaupunginosan korttelin 5396 tonttia 10. Suunnittelualue sijaitsee noin 4 km kaakkoon kaupungin keskustasta osoitteessa Veisunkatu 18. Suunnittelualueena oleva tontti on yksityisomistuksessa.

Tontin pinta-ala on 1074 neliometriä (jatkossa m<sup>2</sup>). Tontti rajautuu pohjoisessa Veisunkatuun, idässä Nurmenkatuun, etelässä ja lännessä pientalotontteihin.

Tontin pohjoisrajalla sijainnut kellarillinen, 1½-kerroksinen asuinrakennus vuodelta 1947 on keväällä 2024 purettu, samoin tontin etelärajalla sijainnut autotalli. Tontin länsirajalla sijaitseva vaja (6 m<sup>2</sup>) on myös tarkoitus purkaa. Tontin maanpintaa on alustavasti muokattu.

Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.



*Kuva 1. Näkymä Nurmenkadulta tontille huhtikuussa 2024 ennen rakennusten purkua. © Tampereen kaupunki 2024.*



*Kuva 2. Näkymä Nurmenkadulta tontille ja Veisunkadun risteykseen kesäkuussa 2024 rakennusten purkamisen jälkeen. © Tampereen kaupunki 2024.*

### 1.2.2 Lähialue

Suunnittelualueen ympäristö on pääosin vihreää erillispientaloaluetta, mutta kohteen lähivaikutusalueella on myös rivi-, luhti- ja kerrostaloja. Suunnittelualueesta n. 500 metriä koilliseen sijaitsee Ahlmanin maatalousoppilaitos sitä ympäröivine laidunpeltoineen.

Suunnittelualueen korttelissa on pääosin vielä voimassa vuonna 1953 vahvistettu asemakaava, vain yhdelle tontille on laadittu kaavamuutos tontin jakamiseksi

kahdeksi rakennuspaikaksi (asemakaava nro 8632, vuosi 2016). Muualla korttelissa on pääosin vanhan asemakaavan mukaisia 1½-kerroksisia, satulakattoisia erillispientaloja talousrakennuksineen.

Valtatie 9 ja sitä ympäröivät viheralueet ja metsät sijaitsevat n. 500 metriä suunnittelualueesta etelään.

### 1.2.3 Luonnonympäristö

Kaava-alueen rakennusten purkamisen yhteydessä tontilta on kaadettu puita ja maanpintaa tasoitettu. Tontin lounais- ja luoderajan tuntumaan on jätetty jonkin verran tontin vanhaa puustoa, muun muassa säästetyillä männyillä ja koivulla on korkeutta yli 20 metriä. Lisäksi tontilla on säästetty joitakin koristehavuja ja -pensaita sekä yksi kookas kuusi koillisnurkassa katujen risteysalueen tuntumassa.

Tontin maanpinta nousee loivasti länteen noin 2 metriä. Tontin pohjamaa on maanmittauslaitoksen paikkatietoaineiston mukaan savea.

### 1.2.4 Palvelut

Kohteesta n. 500 metrin etäisyydellä sijaitsevat Koivistonkylän päiväkoti, Koiviston koulu (luokat 1-6 sekä esiopetus) sekä Koivistonkylän kirjasto. Koivistontien koulutalo (luokat 7-9) sijaitsee kilometrin etäisyydellä kohteesta. Suunnittelualueesta n. 500 metrin etäisyydellä sijaitsee Ahlmanin maatalousoppilaitos, joka tarjoaa opetuksen lisäksi mm. ruokailu- ja ravintolapalveluita.

Lähin päivittäistavarakauppa on Koivistonkylän Prisma ja se sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta.

Kaupunkiliikenteen bussipysäkki sijaitsee Veisunkadun varrella aivan suunnittelualueen läheisyydessä.

## 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.

## 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 ja ehdotus oli nähtävillä keväällä 2024.

Kantakaupungin 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.

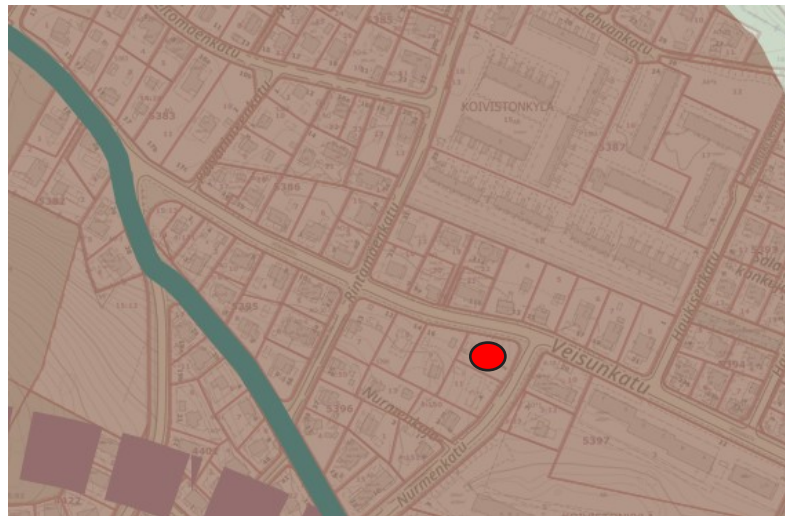
Veisunkatuun yhdistyvä Hyllinniitynkatu liittyy osana pyöräliikenteen alueellista pääreitistöä, jota kehitetään korkeatasoisena seudullisen pääreitistön ja keskeiset asutus-, työpaikka- ja palvelukeskittymät yhdistävänä verkkona. Alueellista pääreitistöä kehitetään nykyisten ja puuttuvien osuuksien osalta laadukkaina, sujuvina, nopeina, viihtyisinä ja turvallisina reitteinä, joilla jalankulku ja pyöräliikenne pääsääntöisesti erotellaan omille väylilleen. Pääreitistön kehittämismahdollisuudet, laatukriteerit, tarkempi sijainti ja yhteensovittaminen muun virkistyskäytön kanssa ratkaistaan jatkosuunnittelussa alueen ympäristöarvot huomioiden.


Suunnittelukohteen läheisyydessä, valtatie 9:n pohjoispuolella sijaitsevat asemakaavan puisto-, lähivirkistys- ja lähimetsäalueet (Hyllinniityn-, Ilokkaan- ja Haukisenmaa-puisto), jotka ovat yleiskaavan mukaan merkittäviä virkistysyhteyden sekä ekologisen yhteyden alueita.

Vaiheyleiskaavan päivittämisen yhteydessä tarkistetaan määräajoin myös liito-oravan pesimistä ja kulkureitistöä. Nyt vireillä olevan asemakaavamuutoskohteen lähimmillä metsäalueilla on tehty vuodesta 2014 lähtien liito-oravahavainnot ennen vuotta 2024. Yleiskaavaa tukevassa luontoselvityksessä on todettu v. 2016 suunnittelualueen tontti mahdolliseksi liito-oravan kulkureitiksi, vaikka selvitysalueelta tai sen välittömästä lähiympäristöstä ei ole löytynyt liito-oravahavainnot. Lähimmät liito-oravahavainnot ovat Ilokkaanpuiston alueelta, n. 250 metriä itään suunnittelualueesta.

Vireillä olevassa kantakaupungin vaiheyleiskaavassa 2021-2025 yleiskaavamerkinnot ovat selvitysalueen lähiympäristössä säilyneet samoina kuin voimassa olevassa kantakaupungin yleiskaavassa.

Alue kuuluu Vihiojan valuma-alueeseen.



 **ASUMISEN ALUE**  **PYÖRÄLIIKENTEN ALUEELLINEN PÄÄREITISTÖ**

Kuva 3. Ote kantakaupungin yleiskaavasta, kartta 1 - Yhdyskuntarakenne. Kohde sijaitsee yleiskaavassa asumiselle osoitetulla alueella. Kohde on merkitty kuvaan punaisella. Lähdeaineisto © Tampereen kaupunki 2024.

## 1.6 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava numero 340, joka on vahvistettu 4.6.1953.



Kuva 4. Ote ajantasa-asemakaavasta. Kohde rajattu kartalle punaisella. Lähdeaineisto © Tampereen kaupunki 2024.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontille on osoitettu omakotirakennuksen sekä talousrakennuksen rakennusalat. Kaavakartalta mitattuna tontin

rakennusoikeus on  $e=0,13$  eli 140 kerrosalaneliometriä (jatkossa  $k\text{-m}^2$ ). Kaavassa on määritelty asuinrakennuksen räystäskorkeudeksi enintään 5 metriä, kattokaltevuudeksi 1:1½ (kattokulma 34 °) ja rakennuksen etäisyydeksi naapuritontin rajasta vähintään 6 metriä. Talousrakennuksen räystäskorkeudeksi on määritelty enintään 4 metriä, kattokaltevuudeksi 1:2 (kattokulma 27 °) ja rakennuksen etäisyydeksi naapuritontin rajasta vähintään 5 metriä. Asuinrakennuksen katon harjansuunta on osoitettu Nurmenkadun suuntaiseksi.

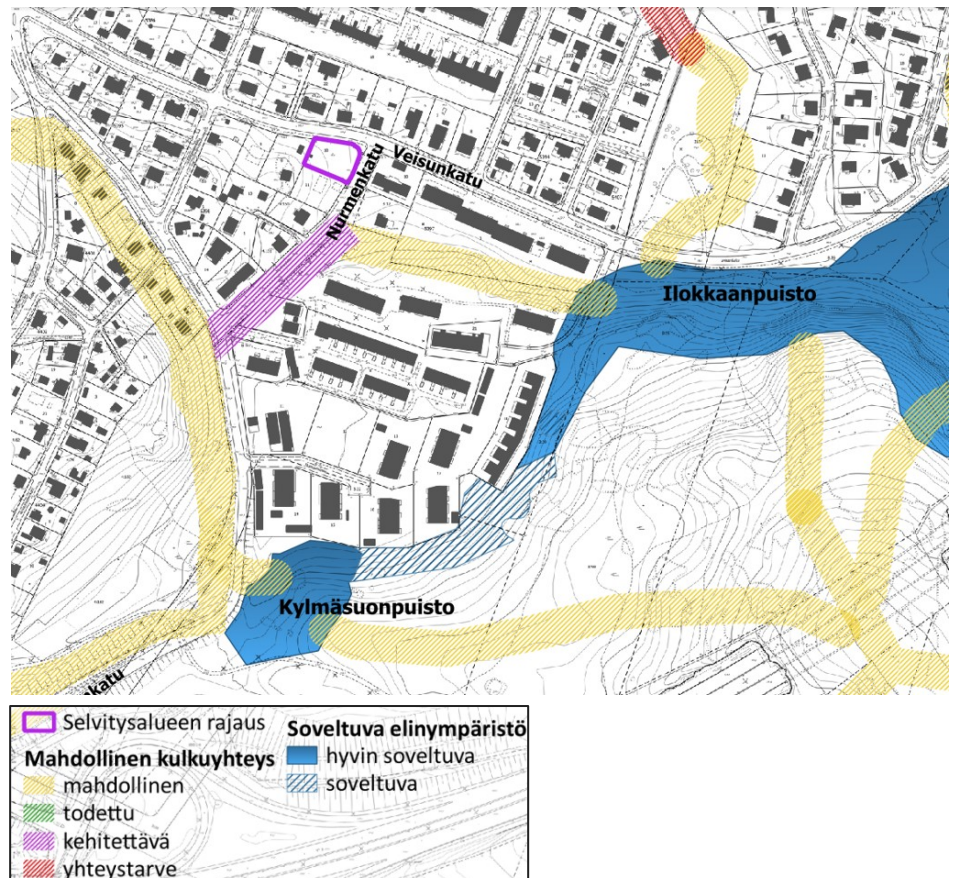
## 1.7 Suunnittelun tueksi laadittu liito-oravaselvitys

Suunnittelualueesta on laadittu liito-oravaselvitys 12.6.2024 (erikoisasiantuntija Saija Kouko, Tampereen kaupunki). Suunnittelualueelle 2.4.2024 tehdyn maastokäynnin tavoitteena oli kartoittaa tontilta liito-oravalle soveltuvaa biotooppia tai pesäpuita ja arvioida liito-oravan kulkuyhteyden mahdollisuutta tontilla. Laaditun selvityksen mukaan tontilta ei tehty havaintoja liito-oravasta. Tontin puustosta ei löytynyt liito-oravalle soveltuvia risupesisiä, kolopuita tai pönttöjä. Liito-oravan on mahdollista käyttää tonttipuustoa kulkemiseen, mutta puiden alta ei kuitenkaan löytynyt papanoita, mikä tukisi tätä käsitystä.

Liito-oravaselvityksessä todetaan, että liito-oravan kulkuyhteys Nurmenkadun yli on nykyisellään hyvin epävarmaa ja haastavaa. Etenkin kun keväällä 2024 sekä suunnittelualueella että naapuritontilla osoitteessa Nurmenkatu 4 asuintalojen purkamisen yhteydessä kaadettiin molemmilta tonteilta runsaasti puustoa. Yhdenkin puun poistaminen jatkossa Nurmenkadun länsipuolen yksityisiltä tonteilta vaarantaa koko yhteyden toimivuuden.

Selvityksen lopussa on tulokset ja kartalla on osoitettu mm. kehitettävä liito-oravan kulkuyhteys, joka kulkee Nurmenkatua pitkin etelään kohti Hylliniitynkatua. Kyseisen katualueen idän puoleisen ojanvarren puusto on tämän hetken mukaan liito-oravan kulkuyhteyden kannalta riittävän korkea ja kartalla osoitettua yhteyttä tulisi kehittää jatkossa puustoisena ekologisena yhteytenä. Selvityksen ohjeistuksena kohteen asemakaavoitukselle on, että suunnittelualueen tontilla tulisi säilyttää kookasta, vanhaa puustoa mahdollisuuksien mukaan sekä istuttaa kaadettujen puiden tilalle uutta puustoa. Yksityisten tonttien puusto täydentää julkisten alueiden kautta osoitettavia ekologisia yhteyksiä. Tonttipuuston säilyttäminen ja uuden istuttaminen on myös kaupungin ilmasto- ja yleiskaavan linjausten mukaista.



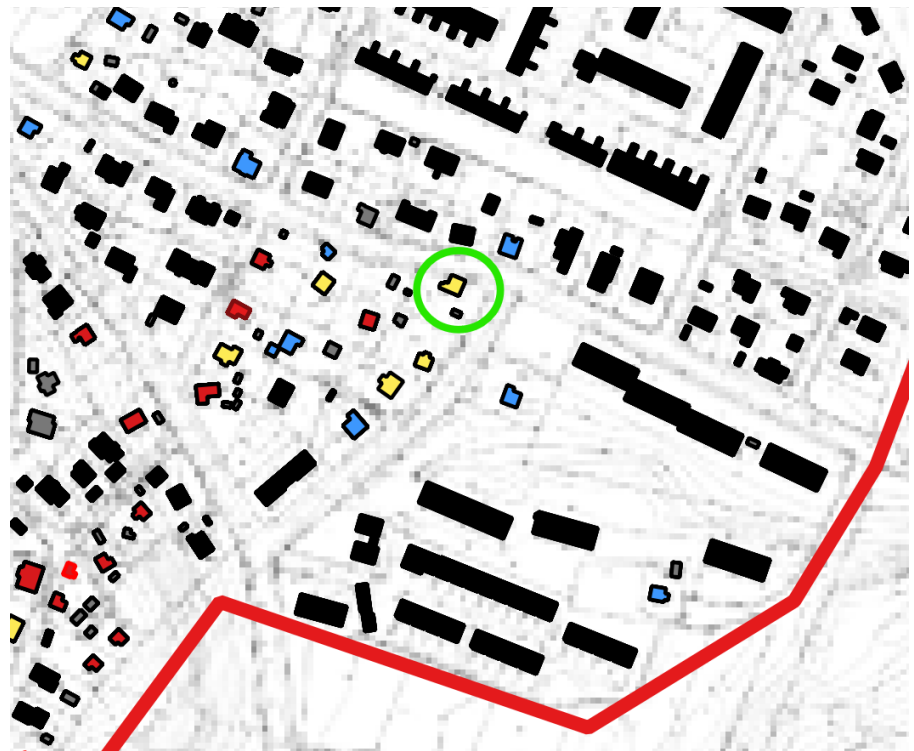


Kuva.5. Karttaote Tampereen kaupungin liito-oravaselvityksestä. Lähdeaineisto © Tampereen kaupunki 2024.

## 1.8 Muut kohdetta koskevat selvitykset

Kaupunki on laatinut Pirkanmaan maakuntamuseon aloitteesta selvityksen Palstoittamalla syntyneet pientaloalueet Tampereella, (Tampereen kaupunki 2019), jonka tavoitteena oli mm. tarkastella maakuntamuseon esiin nostamia alueita ja arvioida niiden kulttuurihistoriallisten arvojen tilanne ja mahdolliset vaikutukset kaavoituksessa. Selvityksessä on tarkastelualueena myös Koivistonkylä-Taatalan alue, jolle suunnittelualueen tontti kuuluu.

Tontilla 5396-10 on voimassa asemakaava nro 340, joka on Koivistonkylän ensimmäisiä ja hyväksytty vuonna 1953.



-  asemakaavalla suojeltu talo
-  ennen 1940-lukua rakennettu talo, jonka rakennusvuodesta ei ole varmuutta
-  ennen 1940-lukua rakennettu talo
-  1940-luvulla rakennettu talo
-  1950-luvulla rakennettu talo
-  vuoden 1960 jälkeen rakennettu talo
-  rakentamivuotta ei määritelty
-  tunnistamattomaksi muutettu talo

Kuva 6. Ote selvityksestä Palstoittamalla syntyneet pientaloalueet Tampereella. Kohde ympyröity kartalle vihreällä. Lähdeaineisto © Tampereen kaupunki 2024.

Selvityksen mukaan osa alueen pientalotonteista on melko suuria. Alueen luonteen kannalta näiden tonttien jakaminen ei välttämättä ole haitallista, jos vanhimman kerrostuman rakennuksia ei pureta vaan rakentaminen on täydentävää ja jos uudisrakennusten koko ei merkittävästi poikkea korttelin muiden rakennusten koosta.

Suunnittelualue sijaitsee historiaselvityksen kartan mukaan korttelissa, joka on melko hyvin säilyttänyt 1940-50 -luvun aikakauden piirteitä ja siten uudisrakentaminen tulisi sopeuttaa kyseiseen kortteliin ja katunäkymään sopivaksi.

## 1.9 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla on voimassa 12.11.1953 hyväksytty tonttijako nro 1051. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 4.4.1968.

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu vuonna 2024.

## 2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 2.1 Asemakaavan rakenne

Muodostettaville tonteille 5396-16 ja 5396-17 osoitetaan rakennusoikeutta asuinpienitalon rakentamista varten 135 k-m<sup>2</sup>, josta tontilla saa käyttää varastorakennusta varten 11% eli n. 15 k-m<sup>2</sup>.

Koko suunnittelualueen rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksen myötä 130 k-m<sup>2</sup>. Suunnittelualueella käytetty tonttitehokkuus *e* (rakennusoikeus kerrosneliömetreinä jaettuna tontin pinta-alalla) on kokonaisuudessaan 0,25.

Nykytila	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Tonttitehokkuus <i>e</i>
5396-10	1 074	140	0,13

Kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Tonttitehokkuus <i>e</i>
5396-16	582	135	0,23
5396-17	492	135	0,27

Tonteille on määritelty rakennusalat asuinrakennukselle ja kerrosalaa 135 k-m<sup>2</sup>. Mikäli tonteille rakennetaan varastorakennus, sen voi sijoittaa molemmilla tonteilla vapaasti kaavassa osoitetuille rakennusaloille voimassa oleva rakennusjärjestys ja muut määräykset huomioiden. Tonteille on osoitettu lisäksi erillinen ala ainoastaan varastorakennukselle. Kullakin tontilla on mahdollista käyttää 15 k-m<sup>2</sup> kokonaisrakennusoikeudesta varastorakennukselle, jolloin asuinrakennukselle jää 120 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta kahteen asuintasoon jaettavaksi. Kaava mahdollistaa asuinrakennuksiin n. 40 k-m<sup>2</sup> lämpimän ullakotilan, joka voidaan välittömästi tai myöhemmin varustaa kerrosalaan laskettavaksi asuintilaksi.

Suunnittelualueen eteläosaan osoitetaan viiden metrin leveydeltä ja molempien tonttien osalle merkintä i-28 eli istutettava alueenosa, jolle tulee istuttaa puita alueen latvuspeitteisyyden parantamiseksi.

Veisunkadun ja Nurmenkadun risteyksestä ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

## 2.2 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat liitteenä olevassa asemakaavakartassa.

## 2.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutuksia tulee arvioida maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1§ mukaisesti ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön; maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon; kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin; alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen; kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön sekä elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Tontilla aiemmin sijaitseville rakennuksille on myönnetty purkulupa ennen kaavahankkeen käynnistämistä. Myös pihan puut on pääosin jo kaadettu tontilta rakennusvalvonnan luvalla. Eteläisellä tontinosalla on säästetty aivan rajan tuntumassa kasvavat puut, tontin sisäosassa yksittäisiä koristepuita ja -pensaita on jätetty myös raivaamatta. Kaavamuutoksella pyritään sopeuttamaan uudisrakentaminen kyseiseen kortteliin ja katunäkymään sopivaksi ja ennallistamaan eteläosan puusto vastaamaan aiempaa tilannetta tontilla.

Vaikka kaavamuutoksella rakennusala ja tonttitehokkuus kasvaa entisestään, rakennusten rakennusoikeudet ja pohjapinta-alat pysyvät maltillisena kaavamääräyksin. Asemakaavalla sallittu kokonaistehokkuus koko suunnittelualueelle on  $e=0,25$ . Tontin jakaminen kahteen pienempään osaan muuttaa alueen rakeisuutta, mutta pyrkii kuitenkin noudattamaan tässä kohteessa vanhan eli voimassa olevan 50-luvun asemakaavan linjausta.

Tontti sijaitsee risteysalueella, siten erityisesti isompi tontti numero 16 on katukuvan kannalta merkityksellisellä paikalla. Alueen vanhaa asemakaavaa mukaillen korttelin rakennuskannan ominaispiirteitä pyritään säilyttämään uudisrakennusten kattomuotoa ja -kulmaa ohjaavin kaavamääräyksin. Lisäksi kaavamääräysten mukaisesti rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta, uudisrakennukset tulee toteuttaa 1,5-kerroksisina, jyrkkäharjaisina, satulakattoisina ja harjansuunnat Nurmenkadun suuntaisesti korttelin nykyisen asemakaavan ja vanhojen rakennusten mukaisesti.

Yksitasoisia asuinrakennuksia ei sallita. Pienillä tonteilla kaksitasoinen ratkaisu jättää mahdollisimman paljon rakentamiselta vapaata aluetta. Pysäköintinormin mukaan autopaikkoja on varattava kaksi asuntoa kohden ja sen lisäksi pihaan pyritään varaamaan riittävästi tilaa oleskelu- ja istutusalueelle. Tonteilla ei sallita suuria päällystettyjä alueita tai asfaltoituja pihvoja. Kaavamääräyksillä pyritään pientaloalueelle tyyppilliseen vehreyteen ja mahdollistetaan hulevesien imeyttäminen omalla tontilla.

Kaavan toteutusvaiheessa rakennussuunnittelulla sekä rakennusvalvonnan ohjauksella on myös vaikutusta lopputulokseen.

Tontin asemakaavamuutoksessa on huomioitu tontin etelärajaa pitkin kulkeva mahdollinen liito-oravareitti. Kaavamerkintä i-28 eli istutusalueen määräys osoittaa uusilla tonteilla alueenoson, jossa vanhaa puustoa tulee säilyttää ja jo kaadetun tilalle tulee istuttaa uutta puustoa alueen latvuspeitteisyyden parantamiseksi.

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen yhdyskuntarakenteeseen tai liikennemäärään. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan vanhan rakennuspaikan jako kahdeksi rakennuspaikaksi, mikä lisää paikallisesti pientaloalueen tiiviyyttä. Veisunkadun ja Nurmenkadun risteysalueen puoleisen tontin numero 16 tonttiliittymä on osoitettu liikenneturvallisuuden kannalta parhaaseen paikkaan ja muulle tonttirajalle ajoliittymäkielto. Lisäksi molempien tonttien autopaikkojen suunnittelussa ja esitetyssä kaavan havainnekuvasa on huomioitu auton kääntämisen mahdollisuus omalla tontilla, jotta vältetään vaaratilanteilta risteysalueen tuntumassa.

Suunnittelualue sijaitsee julkisen liikenteen varrella, mikä vähentää yksityisautoilun tarvetta. Kohde sijaitsee myös hyvien kevyen liikenteen ja kävelyreittien läheisyydessä. Uudisrakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon, mikä on taloudellisesti tehokasta.

Yksittäisen erillispientalotontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

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

### **3.1 Asemakaavamuutoksen vireilletulo- ja valmisteluvaihe**

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 13.6.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto (asemakaavakartta, asemakaavaselostus ja havainnekuva) kuulutettiin nähtäville 13.6.-8.8.2024.

### 3.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Tieto asemakaavamuutoksen vireille kuuluttamisesta ja valmisteluaineisto saatettiin tiedoksi osallisille.

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

### 3.1.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatu palaute ja sen huomioiminen

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineiston nähtävilläolon aikana 13.6.-8.8.2024 jätettiin kolme viranomaiskommenttia (Pirkanmaan maakuntamuseo, kaupungin viheralueet ja hulevedet -yksikkö, kaupungin ympäristönsuojeluyksikkö).

**Kaupungin viheralueet- ja hulevedet-yksikkö** toteaa kaavan hulevesimääräyksen olevan asianmukainen eikä erillistä hulevesiselvitystä tarvita.

*Kaavoituksen vastine: Merkitään tiedoksi.*

**Pirkanmaan maakuntamuseo** toteaa, että asemakaavaluonnoksessa on asianmukaisesti huomioitu aluetta koskeva kulttuuriselvitys ja rakennettu ympäristö. Asemakaavamääräysten pohjalta toteutettava uudisrakentaminen sopeutuu korttelin vanhaan rakennuskantaan ja katunäkymään.

*Kaavoituksen vastine: Merkitään tiedoksi.*

**Kaupungin ympäristönsuojeluyksikön** mukaan asuinrakennusten katon harjasuunta tulisi olla vapaasti valittavissa mahdollisen aurinkovoimalan optimaalisimman suunnan vuoksi.

*Kaavoituksen vastine: Asemakaavassa määrätty katon harjasuunta ei ole aurinkoenergian tuotannon kannalta kaikkein paras mahdollinen, mutta sen voidaan todeta olevan kuitenkin varsin hyvä, kun huomioidaan katon harjasuunnan lisäksi kattokulmamääräys.*

*Asemakaavaluonnos pohjautuu pitkälti alueen voimassa olevaan asemakaavaan vuodelta 1953, jossa korttelin 5396 asuinrakennusten harjan suunta on osoitettu kahden korttelia rajaavan kadun koillis-lounaissauntaiseksi ja se on edelleen vallitseva piirre korttelissa. Tontille osoitetut uudisrakennukset ovat myös samassa linjassa tontilta puretun asuinrakennuksen kanssa. Rakennusten katot (harjansuunta, kattokulma ja -muoto) ovat näkyvä piirre kaupunkikuvassa. Erityisesti tontin 5396-10 sijainti Veisunkadun ja Nurmenkadun kulmauksessa on kaupunkikuvan kannalta merkittävä.*

Luonnosvaiheessa saadulla palautteella ei ole vaikutusta esitettyyn kaavaratkaisuun.

Asemakaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeinen tarkistus

Tontilla 16 varaston rakennusala on tarkistettu hakijan toiveesta varaston sijoitteluvaihtoehtojen lisäämiseksi. Lisäksi tontilla 17 on rakennusalueen rajauksesta erotettu varastolle erillinen rakennusala kuten tontilla 16. Näin ollen asemakaava sallii molemmille tonteille n. 15 m<sup>2</sup> varaston, jota eivät koske asuinrakennuksen kattomääräykset, ja varaston voi myös rakentaa kiinni asuinrakennukseen.

Muutokset ovat vähäisiä eikä niillä ole merkittävää vaikutusta kokonaiskuvaan.

### 3.2 Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 12.9.-26.9.2024. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia tai lausuntoja.

### 3.3 Asemakaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy yhdyskuntalautakunta. Hyväksymisen jälkeen päätökseen voi hakea muutosta.

## 4 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavasta on laadittu 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

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 13.6.2024
- Asemakaavakartta 13.6.2024, tarkistettu 26.8.2024
- Asemakaavan seurantalomake 13.6.2024, tarkistettu 26.8.2024

- Havainnekuva 13.6.2024, tarkistettu 26.8.2024

## 5.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Liito-oravaselvitys, Saija Kouko, Tampereen kaupunki 2024
- Palstoittamalla syntyneet pientaloalueet Tampereella, Tampereen kaupunki 2019. Linkki internet-sivulle:  
[https://www.tampere.fi/sites/default/files/2022-05/Palstoittamalla\\_syntyneet\\_pientaloalueet\\_Tampere.pdf](https://www.tampere.fi/sites/default/files/2022-05/Palstoittamalla_syntyneet_pientaloalueet_Tampere.pdf)



# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Tampere	Täyttämispvm	22.10.2024
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos nro 8994, Koivistonkylä, 5396-10		
Hyväksymispvm	22.10.2024	Ehdotuspvm	10.9.2024
Hyväksyjä	L - lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	13.6.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	837-8994
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1074	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1074

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
Yhteensä	0,1074	100,00	270	0,25	0,0000	130
A yhteensä	0,1074	100,0	270	0,25	0,0000	130
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm ±]	[k-m <sup>2</sup> ±]
Yhteensä	0	0	0	0

# Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,1074</b>	<b>100,00</b>	<b>270</b>	<b>0,25</b>	<b>0,0000</b>	<b>130</b>
<b>A yhteensä</b>	0,1074	100,0	270	0,25	0,0000	130
AO					-0,1074	-140
AO-33	0,1074	100,0	270	0,25	0,1074	270
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						