

Koivistonkylä, Sipilänkuja 7, tontin jakaminen Asemakaava 9011

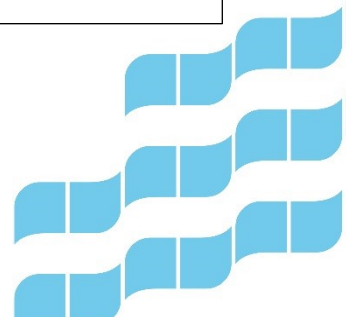
Asemakaavan selostus

5.12.2024



Asemakaava nro 9011

TRE: 2935/10.02.01/2024



Koivistonkylä, Sipilänkuja 7, tontin jakaminen

ASEMAKAAVA NRO 9011

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 5.12.2024 päivättyä asemakaavakarttaa nro 9011. Muutoksella tontti 5371-3 jaetaan ja sen rakennusoikeutta lisätään. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Koivistonkylän kaupunginosan korttelin 5371 tonttia nro 3.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Koivistonkylän kaupunginosan korttelin 5371 tontit nro 22 ja 23.

Kaavan laatija:

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

Diaarinumero:

TRE: 2935/10.02.01/2024, 29.5.2024

Vireille tulo:

5.12.2024

Kaavan nimi ja tarkoitus

Koivistonkylä, Sipilänkuja 7, tontin jakaminen, asemakaavamuutos.
Asemakaava numero 9011.



1 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 29.5.2024 tontin omistajien toimesta.

1.1 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on tontin rakennusoikeuden lisääminen jakamalla tontti kahdeksi rakennuspaikaksi ja sallimalla yhden uuden erillispientalon rakentaminen. Vanha asuinrakennus on tarkoitus säilyttää.

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

Asemakaavan muutos koskee Tampereen kaupungin Koivistonkylän kaupunginosan korttelin 5371 tonttia 3. Suunnittelualue sijaitsee noin 4 km kaakkoon kaupungin keskustasta osoitteessa Sipilänkuja 7.

Tontti on yksityisomistuksessa. Tontin 5371-3 pinta-ala on 1022 neliometriä (jatkossa m²) ja se rajautuu idässä, etelässä ja lännessä erillispientalotontteihin. Tontin pohjoispuolella sijaitsee Rongankoti Mirkku, tuetun palveluasumisen yksikkö.

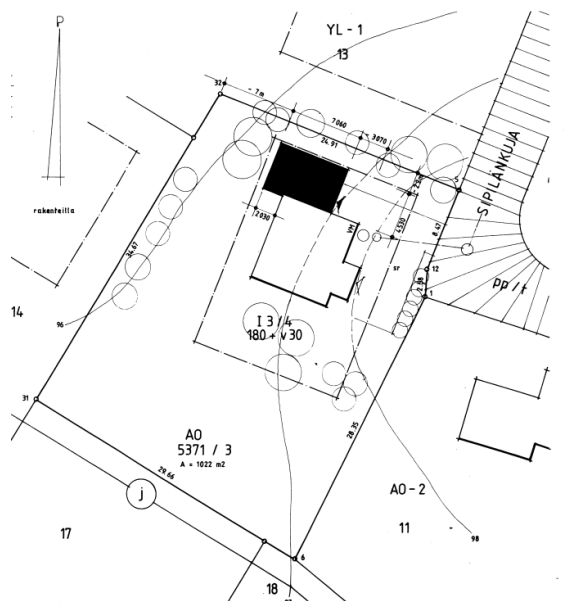
Tontille ajo tapahtuu Sipilänkujalta, jonka läntinen väylän osa on voimassa olevan asemakaavan mukaan varattu jalankululle ja pyöräilylle, mutta ajo tonteille 5371-3 ja 5371-11 on sallittu.

Tontin pohjoisosassa sijaitseva 1½-kerroksinen, kellarillinen asuinrakennus on vuodelta 1935 ja sen yksikerroksinen laajennusosa on valmistunut 1990-luvun alussa. Alkuperäinen asuinrakennus on kooltaan 110, 5 kerrosalaneliometriä (jatkossa k-m²) ja sen laajennusosa on 33,5 k-m² (sauna ja takkahuone). Tontilla on lisäksi noin 20 m² talousrakennus. Voimassa olevan asemakaavan mukaista rakennusoikeutta on jäljellä 46 k-m².

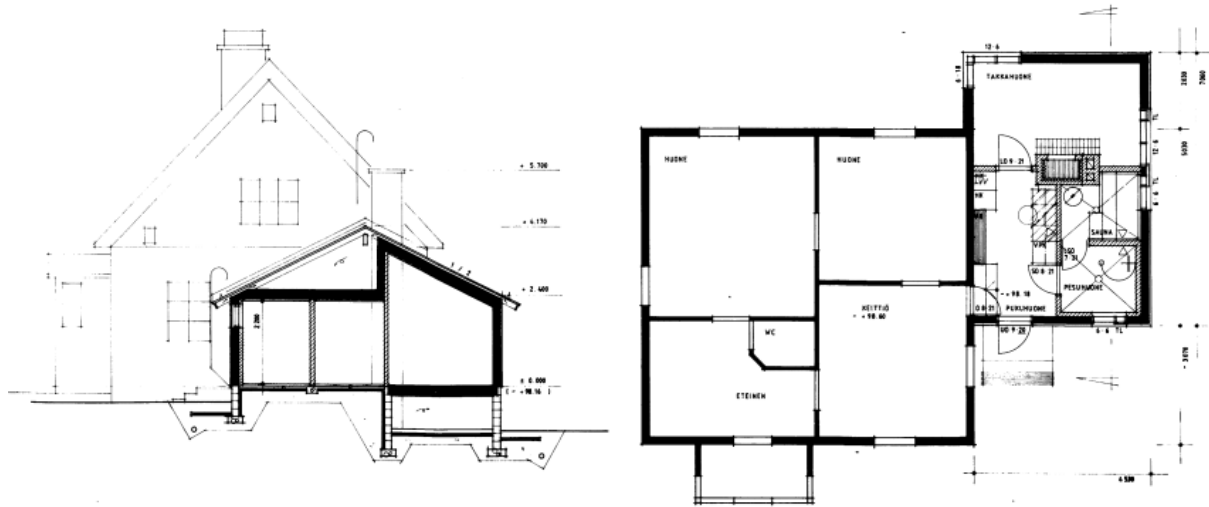
Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.



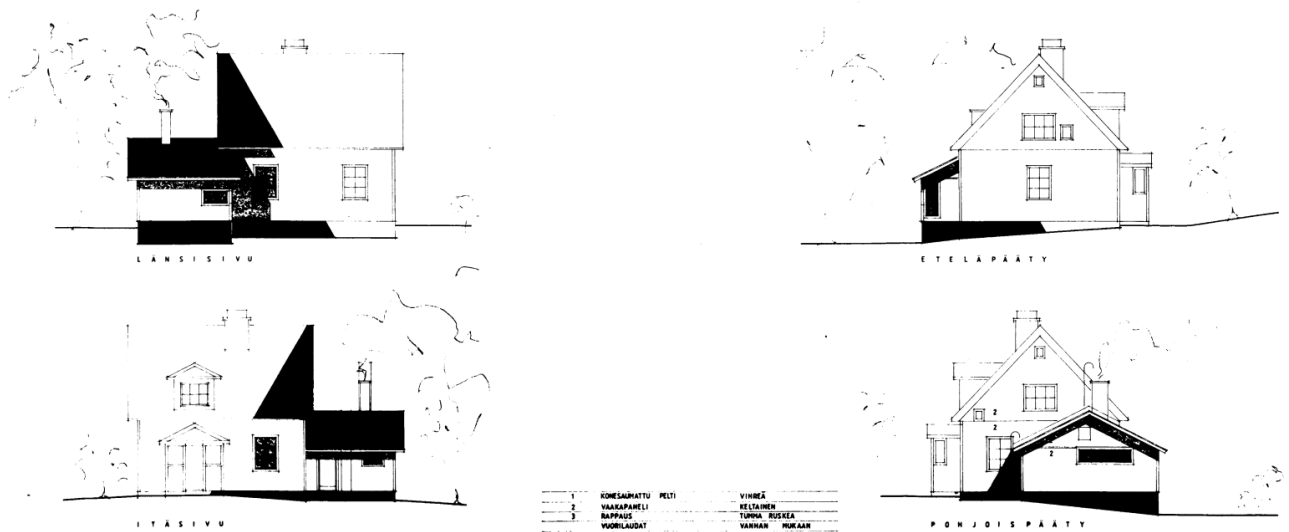
Kuva 1. Näkymä Sipilänkylältä tontille koillisen suunnalta kuvattuna (v. 2021). Tontin asuinrakennus on vuodelta 1935 ja sen yksikerroksinen laajennusosa on valmistunut 1990-luvun alussa. © Tampereen kaupunki 2024.



Kuva 2. Ote asuinrakennuksen laajennusosan rakennuslupakuvista vuodelta 1988. Tummennettu alue kuvaa laajennusosaa. © Tampereen kaupunki 2024.



Kuva 3. Oteasuinrakennuksen laajennusosan rakennuslupakuvista vuodelta 1988. Rakennuksen pohjakuva ja laajennuksen leikkauskuva. © Tampereen kaupunki 2024.



Kuva 4. Ote asuinrakennuksen laajennusosan rakennuslupakuvista vuodelta 1988. Olemassa olevan rakennuksen julkisivut. © Tampereen kaupunki 2024.

1.2.2 Lähialue

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

Suunnittelukohteen pohjoispuolella sijaitsee tuetun palveluasumisen yksikkö Rongankoti Mirkku ja kohteen etelä- sekä länsipuolella on uudehkoja yksikerroksisia omakotitaloja.

Suunnittelualueen korttelissa 5371 ja lähialueella on eri-ikäistä rakennuskantaa. Suunnittelukohteen lähialueen rakennuskanta muodostuu pääosin perinteisistä rintamamiestaloista, mutta kaavamuutosten myötä kohteen naapuriin on rakennettu myös uudempia yksitasoisia sekä kaksitasoisia asuinrakennuksia. Valtaosa lähialueen rakennuksista on vuosilta 1990-2010, mutta korttelin vanhin asuinrakennus on valmistunut 1900-luvun alussa. Alueella vallitseva kattomuoto on satulakatto ja rakennusten julkisivuissa on käytetty sekä tiili- että lautaverhousta.

1.2.3 Luonnonympäristö

Tontilla on vanhaa puustoa ja osa piha-alueesta on nurmipintainen. Tontin koillisnurkassa on hiekkapäällysteinen tonttiliittymä, autopaikka ja sisäänkäyntipiha. Tontti laskee kohti länttä, korkeuseroa on noin kaksi metriä. Tontin maaperä on maanmittauslaitoksen paikkatietoaineiston mukaan länsipuolelta savea ja itäpuolelta hiekkamoreenia.

Kaava-alueen lähiympäristössä on erillispientaloja pienine pihapiireineen.

1.2.4 Palvelut

Koivistonkylän kirjasto, Koivistonkylän päiväkotia, Koiviston koulu (luokat 1-6) sekä Hatanpään koulu (luokat 7-9) sijaitsevat n. 400 metrin säteellä kaava-alueesta.

Nirvankadun varrella sijaitsee urheilukenttä ja alle kilometrin säteellä kohteesta etelään sijaitsee valaistu kuntoilurata.

Lähin kauppa on automarket, joka sijaitsee Taatalassa alle kilometrin päässä suunnittelualueesta. Lähimmät kaupunkiliikenteen bussipysäkit sijaitsevat Koivistontien ja Nirvankadun varrella, kävelyetäisyydellä suunnittelualueen tontista.

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.

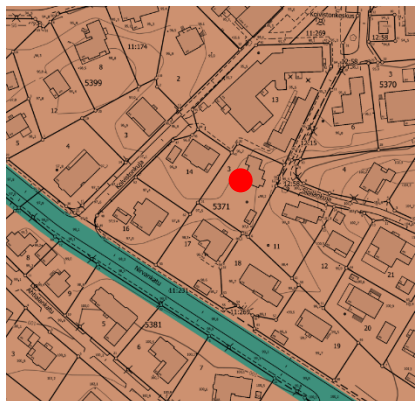
Maakuntakaavassa 2040 kyseinen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

1.5 Yleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisesta Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja valtuuston hyväksymästä Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017-2021. Kantakaupungin vaiheyleiskaava - valtuustokausi 2021-2025 - oli ehdotuksena nähtävillä maaliskuussa 2024.

Voimassa olevassa 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.

Korttelin 5371 eteläpuolitse kulkeva Nirvankatu kuuluu yleiskaavassa merkittävään pyöräliikenteen alueelliseen pääreitistöön.



Kuva 5. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kartta 1, yhdyskuntarakenne. Punainen piste osoittaa suunnittelualueen sijainnin.

Kaava-alue sijaitsee voimassa olevassa yleiskaavassa ohjeellisen ekologisen yhteyden alueella, jolla on merkitystä eliölajien liikkumiselle ja luonnon monimuotoisuuden säilymiselle. Yleiskaavan mukaan yhteyden luonne voi vaihdella leveydeltään ja laajuudeltaan puistomaisesta tai luonnonmukaisesta viheralueesta rakennettujen kortteleiden piha-alueisiin. Liito-orava on toiminut sateenvarjolajina yhteyksiä määriteltäessä.

Yleiskaavan mukaan ekologisen yhteyden jatkuvuus ja kytkeytyminen keskuspuistoverkoston tulee turvata. Tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee ratkaistavaksi ekologisen yhteyden sijainti, leveys ja luonne huomioiden arvokkaat luontokohteet, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot sekä varmistaen, että ekologinen yhteys säilyy mahdollisimman leveänä, puustoisena, kasvillisuudeltaan kerroksellisenä ja luonnon olosuhteiltaan monipuolisena.

Merkinnän lähelle tuleva täydennysrakentaminen tulee suunnitella siten, että yhteysmerkinnän tarkoittaman olemassa olevan viherrakenteen toimivuus ekologisena yhteytenä ei heikkenisi.



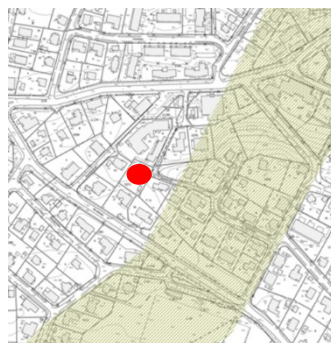
Kuva 6. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kartta 2, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut.

Tontti kuuluu osittain yleiskaavan melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueelle, joten asemakaavan laadinnan yhteydessä on harkittava melu- ja ilmanlaatuselvityksen tarve.

Alue kuuluu Vihiojan valuma-alueeseen.

Vireillä olevassa kantakaupungin vaiheyleiskaavan (valtuustokausi 2021-2025)

ehdotuksessa ekologisen yhteyden linjausta on päivitetty. Suunnittelualueen kohdalla ohjeellinen ekologinen yhteys -linjaus on osoitettu kulkemaan suunnittelualueen itäpuolitse. Yleiskaavan melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen alumerkintä on yleisesti poistumassa uudistetussa vaiheyleiskaavassa. Siten kunkin asemakaavahankkeen melu ja ilmanlaatuselvitysten tarvetta tulee arvioida jokaisen hankkeen yhteydessä.

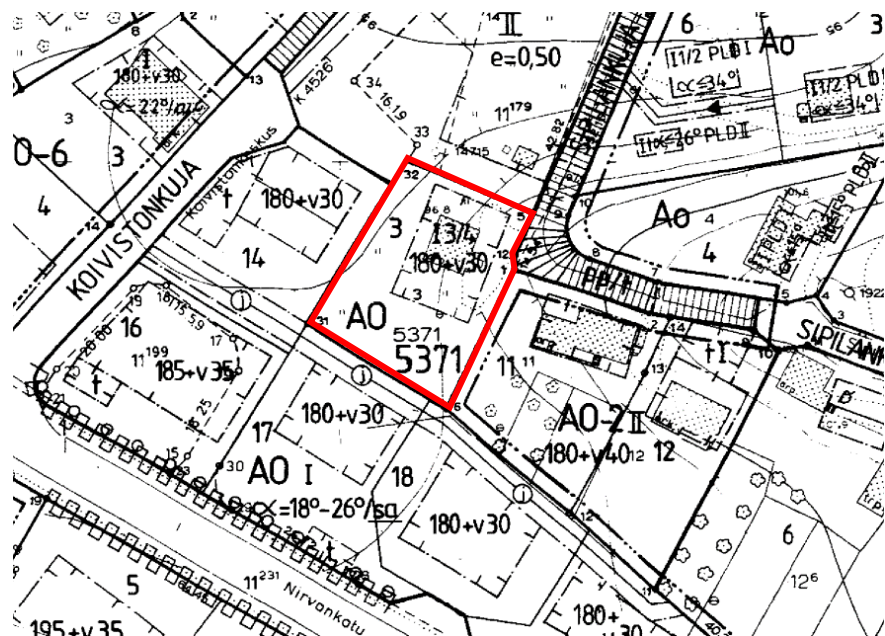


Kuva 7. Ote kantakaupungin vireillä olevasta vaiheyleiskaavan ehdotuksesta (valtuustokausi 2021 – 2025), viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut -kartasta 2. Yleiskaavamuutoksen myötä ohjeellinen ekologinen yhteys -alueen vyöhyke on siirtynyt suunnittelualueen itäpuolelta kulkevaksi

1.6 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava numero 6347, joka on vahvistettu 27.11.1985. Asemakaavassa tontti on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kaava sallii tontille enintään 180 k-m², yksikerroksisen asuinrakennuksen, jonka ullakkotilasta korkeintaan 3/4 saa olla kerrosalaan laskettavaa tilaa. Lisäksi tontille saa rakentaa enintään 30 k-m² maanpäällistä autosuoja- ja taloustilaa. Lähes koko Sipilänkuja on asemakaavassa merkitty jalankulku- ja pyöräilyväyläksi, jonka kautta tonteille ajo on sallittu.

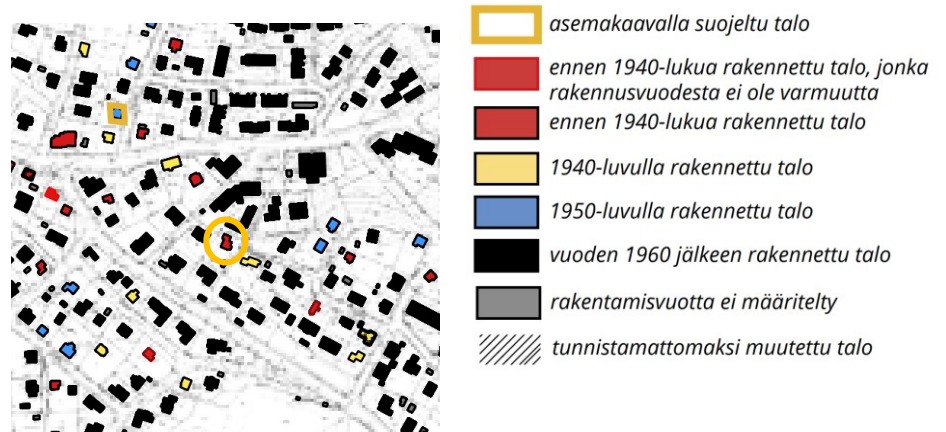
Suunnittelualueelle on johdettu vesi- ja viemäriiitos Sipilänkujan kautta.



Kuva 8. Ote tontin nykyisestä asemakaavasta numero 6347 vuodelta 1985.

1.7 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 tarkasteluna myös Koivistonkylä-Taatalan alue, jolle suunnittelualan tontti kuuluu.



Kuva 9. Ote selvityksestä Palstoittamalla syntyneet pientaloalueet Tampereella.

Suunnittelukohte on ympyröity kartalla. Lähdeaineisto © Tampereen kaupunki 2024.

Selvitykseen liittyvä kartta osoittaa, että suunnittelualueen korttelissa on vielä muutama 1930-40 -luvun aikakauden piirteitä säilyttänyt rakennus, kuten suunnittelukohteen asuinrakennus vuodelta 1935.

Selvityksen mukaan osa Koivistonkylän 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.

1.8 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla on voimassa 9.11.1954 hyväksytty tonttijako nro 1167, joka on osittain kumottu. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 16.10.1957.

Tonttia koskee asemakaavamuutos nro 6347, joka on vahvistettu 27.11.1985. Tontin rajaus on säilynyt kaavamuutoksessa entisellään.

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

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Asemakaavan rakenne

Muodostettaville tonteille 5371-22 ja 5371-23 osoitetaan rakennusoikeutta kummallekin 125 k-m², suunnittelualueelle yhteensä 250 k-m². Koko suunnittelualueen rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksen myötä 40 k-m².

Suunnittelualueella käytetty tehokkuus e (rakennusoikeus kerrosneliömetreinä jaettuna tontin pinta-alalla) on kokonaisuudessaan 0,24.

Nykytila	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
5371-3	1 022	180 + v30	0,21

Kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
5371-22	512	125	0,24
5371-23	510	125	0,25

Kutakin tonttia kohden on määritelty kerrosalaa 125 k-m² ja kaavakartalla asuinrakennuksen rakennusalat. Kaava mahdollistaa tonteille yksikerroksiset, mutta ullakolliset asuinrakennukset. Ullakko voidaan heti tai myöhemmin ottaa asuinkäyttöön eli kaavan mukaisesti ullakolle rakennettava asuintila lasketaan kerrosalaksi.

Tonteille sallitaan lisäksi talousrakennukset vapaasti sijoitettuna kerrosalan sallimissa rajoissa rakennusjärjestys sekä muut rakennusmääräykset huomioiden.

2.2 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty 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.

Kohde liittyy vanhaan kaupunkiympäristöön, joka on lähivuosien aikana uudistunut ja tiivistynyt kaavamuutosten ja uusien tonttien lohkomisen myötä. Alueen luonteen kannalta tontin jakaminen ei aiheuta haittaa, sillä tontin rakentaminen on täydentävää, vanha rakennus säilytetään ja uudisrakentaminen vastaa tontin alkuperäistä rakennuskantaa. Tontille sallitaan asuinrakennuksen lisäksi pieni varastorakennus rakennusoikeuden sallimissa rajoissa.

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan yhden rakennuspaikan jako kahdeksi rakennuspaikaksi, mikä lisää paikallisesti pientaloalueen tiivyyttä entisestään. Suunnittelualueen rakennusten rakennusoikeudet ja pohjapinta-alat pysyvät maltillisena kaavamääräyksiin. Kaavassa osoitettu rakennusoikeus kattaa koko suunnittelualueen tehokkuudella $e=0,24$ ja on ympäristöönsä nähden maltillinen, sillä suunnittelualueen korttelissa tonttien tehokuudet vaihtelevat välillä $e=0,19-0,28$.

Tontin nykyinen asuinrakennus on tarkoitus säilyttää. Mikäli asuinrakennus puretaan, korvaava asuinrakennus sallitaan nykyisen rakennuksen kokoa ja sijaintia vastaavaksi. Asemakaavamääräysten mukaan molempien tonttien asuinrakennusten tulee noudattaa tontin alkuperäisen rakennuskannan ominaispiirteistä kattomuotoa, kattokulmaa, kerroslukua sekä rakennusoikeutta.

Uudisrakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon, jolloin säästytään suunnittelualueelta laajemmalta maastonmuokkaukselta. Hanke on siten myös taloudellisesti tehokas.

Sipilänkuja on osoitettu pääosin kävely- ja pyöräliikenteelle, jonka kautta tonteille ajo on sallittu. Kaavassa on huomioitu liikenneturvallisuus rakennusalojen sijoittelussa siten, että auton kääntäminen on mahdollista järjestää kullakin tontilla.

Suunnittelualue sijaitsee hyvien kävely- ja pyöräilyreittien sekä julkisen liikenteen läheisyydessä, mikä vähentää yksityisautoilun tarvetta.

Sipilänkujan varrella on toteutettu asemakaavamuutoksia, joissa on määrätty rakennus yksitasoiseksi. Toteutuneissa ratkaisuisa viherpihaa on jäänyt melko vähän vapaaksi. Vireillä oleva kaavamuutos pakottaa asuintilojen sijoittamisen osittain ullakkokerrokseen (perinteinen omakotitalo), jolloin tonteille jää myös mahdollisimman paljon rakentamiselta vapaata aluetta. Tällä pyritään pientaloalueelle tyypilliseen vehreyteen ja mahdollistetaan hulevesien imeyttäminen omalla tontilla. Pysäköintinormin mukaisten autopaikkojen lisäksi pihaan jää riittävästi tilaa oleskelu- ja istutusalueeksi. Piha-alueen vehreystavoitteen ja samalla myös hulevesien imeyttämisen parantamiseksi pihoilla ei myöskään sallita suuria päällystettyjä alueita tai asfaltoituja pihoja.

Kaavan toteutusvaiheessa myös rakennussuunnittelulla sekä rakennusvalvonnan ohjauksella on vaikutusta lopputulokseen.

Yksittäisen erillispientalotontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

3 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 29.5.2024 tontin omistajien toimesta. Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 5.12.2024.

3.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset

Tieto asemakaavamuutoksen vireille kuuluttamisesta ja valmisteluaineisto saatettiin tiedoksi osallisille.

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

3.2 Vireilletulo- ja valmisteluvaihe

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 5.12.2024, jolloin kuulutettiin samalla nähtäville kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto (asemakaavakartta, asemakaavaselostus ja havainnekuva).

3.3 Asemakaavaehdotus

Yhdyskuntalautakunta päättää asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.
(täydennetään myöhemmässä vaiheessa)

3.4 Asemakaavan hyväksyminen

Asemakaava hyväksytään yhdyskuntalautakunnassa sen oltua ehdotuksena nähtävillä. Hyväksymisen jälkeen 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

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 5.12.2024
- Asemakaavakartta 5.12.2024
- Asemakaavan selostus 5.12.2024
- Havainnepiirros 5.12.2024
- Asemakaavan seurantalomake