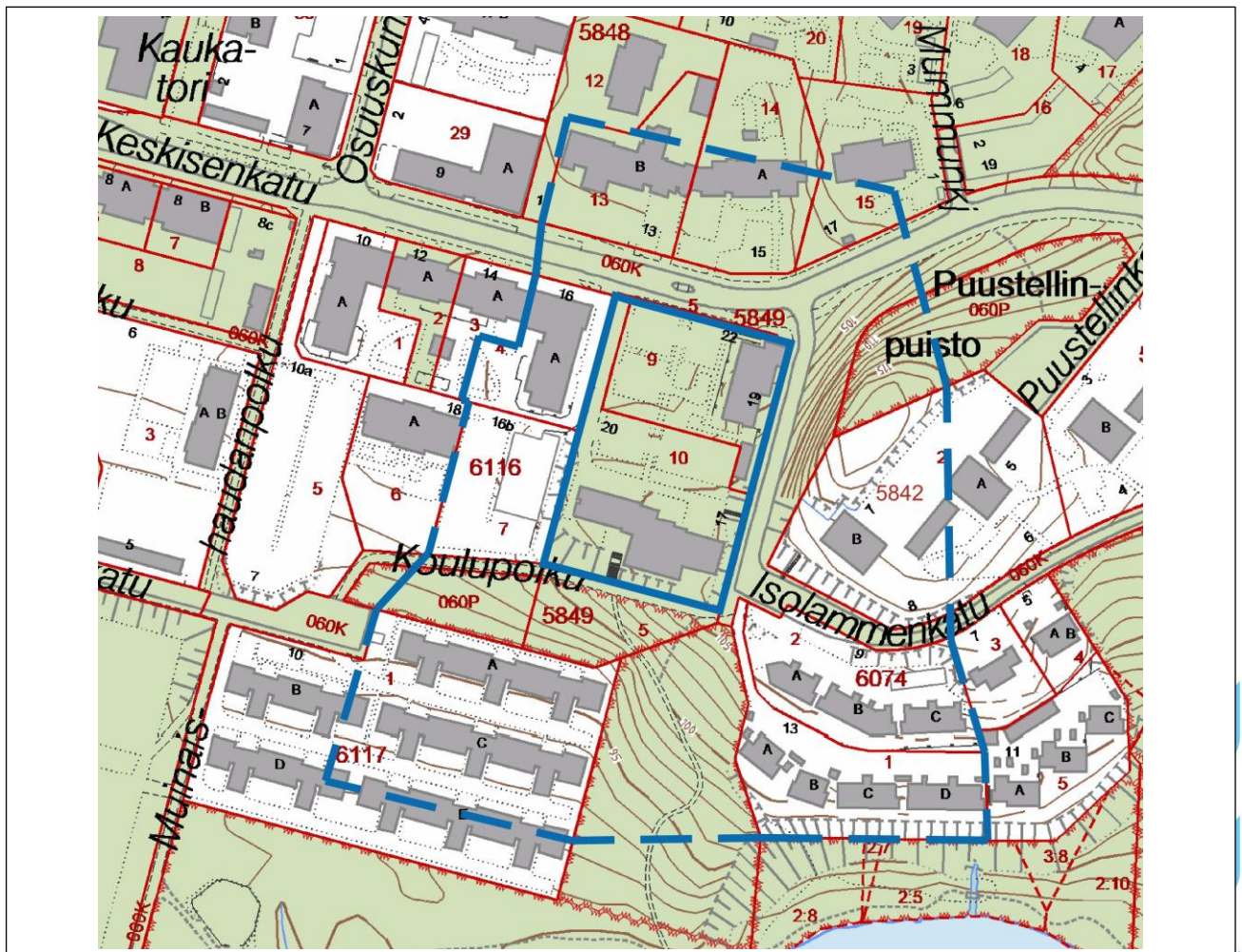


# Kaukajärvi Keskisenkatu 20, tontin käyttötarkoituksen muuttaminen ja asuinrakennusten rakentaminen

## Asemakaavan selostus

9.9.2019, tarkistettu 3.2.2020 ja 30.3.2020



**Kaukajärvi, Keskisenkatu 20, tontin käyttötarkoituksen muuttaminen ja asuinrakennusten rakentaminen  
ASEMAKAAVA NRO 8671**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 9.9.2019 päivättyä sekä 3.2.2020 ja 30.3.2020 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8761. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Kaukajärven kaupunginosan korttelin nro 6116 tontteja nro 9 ja 10.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, aloitus- ja valmisteluvaiheessa projektiarkkitehti Aulikki Graf, ehdotusvaiheessa projektiarkkitehti Anna Hyyppä

Diaarinumero:

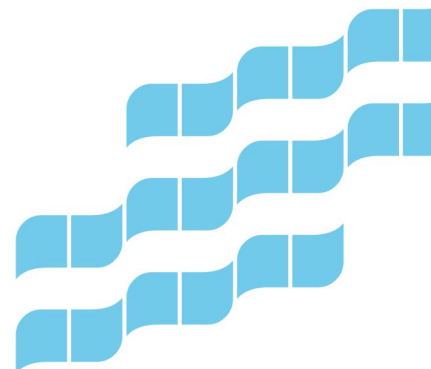
TRE:8168/10.02.01/2016

Vireille tulo:

31.1.2019

Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaukajärvi, Keskisenkatu 20, tonttien käyttötarkoituksen muuttaminen ja asuinrakennusten rakentaminen, asemakaavamuutos. Asemakaava numero 8671.



# 1 ASEMAKAAVAN KUVAUS

## 1.1 Rakennusoikeus kasvaa

Asemakaavalla mahdollistetaan kahden asuinkerrostalon rakentaminen nykyisen seurakuntarakennuksen tilalle. Tonttien rakennusoikeus kasvaa yhteensä 5350 k-m<sup>2</sup> ja suunnittelualueen tehokkuudeksi muodostuu e=1,34.

Nykytila	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Tonttitehokkuus e
6116-9	2957	3600	1,22
6116-10	4565	1100	0,24
Tontit kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Tonttitehokkuus e
6116-9	2957	3600	1,22
6116-10	4565	6450	1,41

## 1.2 6–8-kerroksisia asuinkerrostaloja

Tonttien käyttötarkoitus muutetaan seurakunnallista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YK) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Käyttötarkoitus	AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
Tontti	10	Tontin numero.
Rakennusoikeus	4700	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	+yht200	Luku osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä saa ilmoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa asukkaiden yhteistiloiksi.
Kerroslukku	VI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Hulevesimääräys	hule-42(1)	Kiinteistön vettäläpäisemättömillä pinnoilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, tulee vettäläpäisemättömillä pinnoilta tulevia hulevesiä viivyttää tontilla siten, että viivytyrakenteiden mitoitustilavuus on 1 m <sup>3</sup> jokaista sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliömetriä kohden. Viivytyrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

### 1.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutukset on arvioitu maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1§ mukaisesti.

Kaavamuutos tehostaa Kaukajärven keskustassa sijaitsevan alueen maankäyttöä ja vastaa tontin käyttäjän laatimaa aloitetta. Muutos tiivistää vähäisesti yhdyskuntarakennetta ja rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

Kyseessä on rakennettuun ympäristöön liittyvä, suppeaa aluetta koskeva asemakaavan muutos, jolla ei ole lähiympäristöä laajempia ympäristövaikutuksia. Rakentaminen on tavanomaista kerrostalorakentamista, eikä vaikuta heikentävästi alueen viihtyisyyteen. Uudisrakentaminen muuttaa viereisistä asuinrakennuksista avautuvia näkymiä, mutta uudet rakennukset sijoittuvat riittävän etäälle naapurirakennuksista. Rakennukset vastaavat kerrosluvuiltaan ja sijoittelultaan lähiympäristön kerrostalokortteleiden rakentamistapaa. Itäpuolella sijaitsevat, Kaukajärven arvoalueeseen kuuluvat Puustellinkadun 1960-luvun kerrostalot säilyvät alueen dominanttina.

Seurakuntatalon tontille sijoittuva maisemallisesti merkittävä mänty merkitään asemakaavassa säilytettäväksi ja istutettu Koulupolun varsi säilyy jatkossakin pääosin rakentamattomana. Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön.

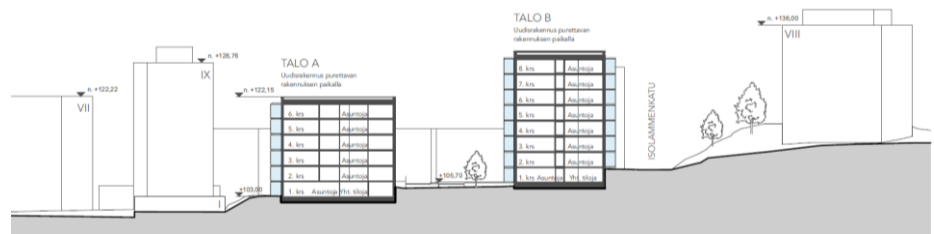
Asemakaavamuutoksen myötä seurakunnan nykyiset tilat poistuvat käytöstä. Kirkon jäsenmäärän pieneneminen vähentää seurakunnan tilatarvetta ja vaikuttaa seurakunnan mahdollisuuksiin ylläpitää nykyisiä tiloja, joten seurakunta on päättänyt luopua rakennuksesta. Nykyinen seurakuntatalo ei täytä esteettömyysvaatimuksia. Seurakuntayhtymä aikoo jatkossakin toimia Kaukajärvellä hankkimalla tilat paremmin saavutettavasta paikasta.

Seurakuntatalo on varsin hyvin säilynyt aikansa tyyppillinen seurakuntarakennus, joka kytkeytyy Kaukajärven muihin julkisiin rakennuksiin viherverkon välityksellä. Seurakuntatalon purkaminen vähentää alueen alkuperäistä 1970-luvun rakennuskantaa ja tontin muuttaminen asuinkäyttöön poikkeaa Kaukajärven alkuperäisestä kaupunkirakenteesta, jossa alue määriteltiin julkiseen käyttöön. Rakennuksella itsellään ei kuitenkaan ole arvioitu olevan erityisen merkittäviä arvoja, joten sen purkamista voidaan pitää mahdollisena. Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että purkaminen on valitettavaa, mutta arvot eivät ole niin merkittäviä, että purkaminen olisi mahdotonta.

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.



Viitesuunnitelman ilmakuva, joka havainnollistaa uusien kerrostalojen sopeutumista ympäristöön. Kuva: Arkkitehtitoimisto Neva Oy



Leikkauskuva, joka osoittaa uudisrakennusten korkeusasemat naapurirakennuksiin verrattuna. Kuva: Arkkitehtitoimisto Neva Oy

## 2 LÄHTÖKOHDAT

Tonttia nro 6116-10 koskeva asemakaavan muutoshakemus on jätetty 18.11.2016. Hakemuksen jätti Pohjola Rakennus Oy tontin vuokraoikeuden haltijan, Tampereen evankelis-luterilaisen seurakuntayhtymän, valtakirjalla. Tontin nro 6116-9 vuokraoikeuden haltijalta, As Oy Tampereen Kaukajärven Kanttorilta, on saatu suostumus tontin asemakaavan ajantasaistamiseen.

### 2.1 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on tontilla nro 10 rakennusoikeuden lisääminen, seurakuntarakennuksen purkaminen ja kahden kerrostalon rakentaminen tontille. Samalla muutetaan poikkeamisluvalla rakentuneen asuinkerrostalotontin nro 9 käyttötarkoitus asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

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. Kaupunkistrategia on kuvaus painotuksista ja tavoitteista, joita kaupunginvaltuusto pitää tärkeimpinä. Se sisältää keskeiset viestit Tampereen kehittämiselle ja on perusta kaupungin johtamiselle. Tavoite täydennysrakentamisesta on esitetty kaupunkistrategiassa. Valtuusto hyväksyi kaupunkistrategian 2018.

## 2.2 Suunnittelualue on vihreää kerrostaloaluetta

### 2.2.1 Asemakaava-alue

Asemakaavan muutos koskee Tampereen kaupungin Kaukajärven kaupunginosan korttelin 6116 tontteja 9 ja 10. Suunnittelualue sijaitsee noin 7 km itään kaupungin keskustasta osoitteessa Keskisenkatu 20-22.

Tontin 9 pinta-ala on 2957 m<sup>2</sup> ja tontin 10 pinta-ala 4565 m<sup>2</sup>. Ne rajautuvat pohjoisessa Keskisenkatuun ja muissa suunnissa puistoon ja kerrostalotontteihin. Tontilla nro 9 sijaitsee 2008 valmistunut asuinkerrostalo. Tontilla nro 10 sijaitsee 1973 valmistunut Tampereen evankelis-luterilaisen seurakuntayhtymän seurakuntatalo. Tontit on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkköön. Suunnittelualue on Aakkulanharjun pohjavesialuetta.

Molemmat tontit ovat Tampereen kaupungin omistuksessa. Tontti nro 9 on vuokrattu Asunto Oy Tampereen Kaukajärven Kanttorille ja tontti nro 10 Tampereen evankelis-luterilaiselle seurakuntayhtymälle.

### 2.2.2 Lähialue

Kaukajärvi on Tampereen vanhin lähiö. Sen rakentaminen aloitettiin 1960-luvulla aluerakentamisen yhteydessä. Kaukajärvi on rakennettu kolmessa vaiheessa ja myöhemmin alueelle on kohdistunut täydennysrakentamista. Nykyinen rakennettu ympäristö on monen ikäistä ja monimuotoista. Viime aikoina Kaukajärven keskustaa on kehitetty mm. rakentamalla uusia asuinkerrostaloja Keskisenkadun eteläpuolelle. Juvankadun länsipuolelle on toteutettu uusi liikekeskusta. Kaupalliset palvelut keskittyvät yhä enemmän Juvankadun ja Keskisenkadun risteykseen.

Kaukajärven keskustaan 70-luvulla rakennetut asuinkerrostalot sijaitsevat väljästi keskellä tonttia. Pihat ovat laajoja ja vehreitä. Asuminen on luonnonläheistä. Kaukajärven keskustaan on paikalliseskusten kehittämisen myötä muodostumassa tiiviimpää ja keskustamaisempaa ympäristöä. Keskisenkadun eteläpuolelle vasta valmistuneet asuinkerrostalot on rakennettu muurimaisesti kiinni katulinjaan. Materiaalien ja värityksen suhteen rakennuskanta on vaihtelevaa, mikä jättää keskusta-alueen yleisilmeen hajanaiseksi ja sekavaksi.

Asemakaava-alue rajautuu itäpuolella Kaukajärven aloituskorttelien ja Haiharan maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön.



Vasemmalla seurakuntatalo, oikealla tontin 9 asuintalo. Kuvat: Rakennushistoriaselvitys.



*Kaukajärven aloituskortteleihin kuuluvat Puustellinkadun kerrostalot suunnittelualueen itäpuolella. Kuva: Tampereen kaupunki.*

### 2.2.3 Palvelut

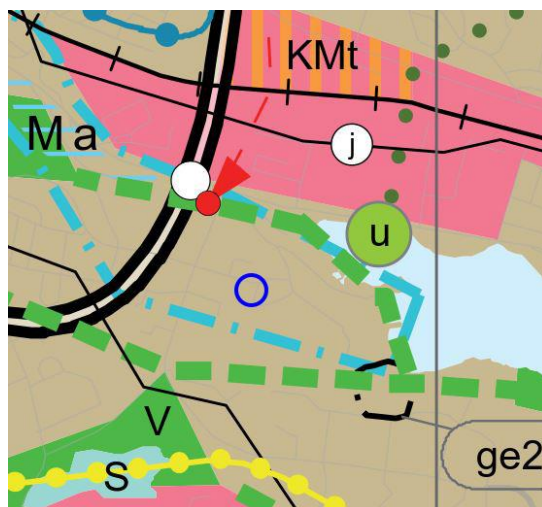
Kaukajärvellä on yli 10 000 asukasta. Lähimmät päiväkotiki ja koulu sijaitsevat kaava-alueesta alle kilometrin etäisyydellä.

Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee Keskisenkadulla, noin 100 m päässä. Lähimmät kaupunkiliikenteen bussipysäkit sijaitsevat Keskisenkadulla tontin kohdalla.

## 3 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

### 3.1 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.



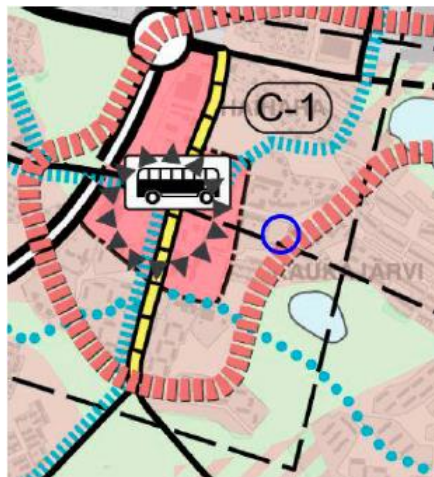
*Ote maakuntakaavasta 2040*

### 3.2 Yleiskaava

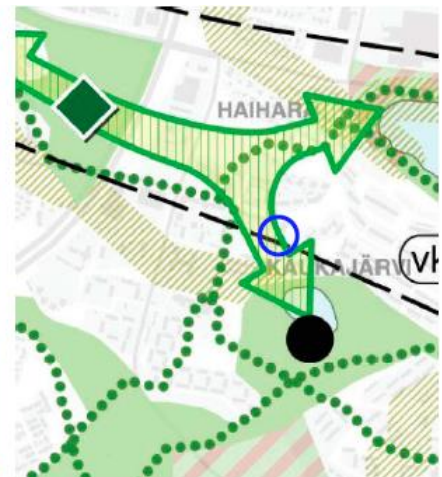
Kantakaupungin yleiskaava 2040 on hyväksytty valtuustossa 15.5.2017. Yleiskaava on kuulutettu voimaan 20.1.2020.

Yleiskaavassa alue on merkitty asumisen alueeksi. Alue varataan pääosin asumiselle sekä sitä palveleville toiminnoille, mm. 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.

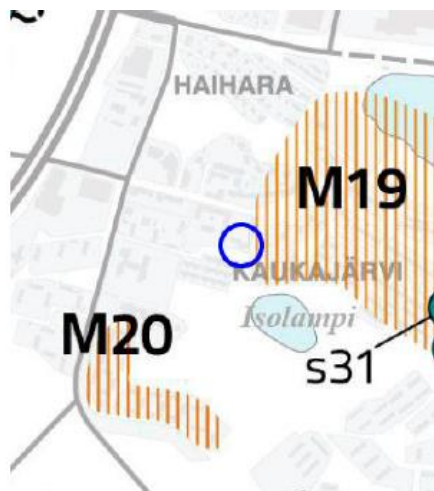
Suunnittelualue sijoittuu yleiskaavassa kasvun vyöhykkeelle, ohjeelliselle liikenneverkon kehittämisen kohdealueelle sekä ohjeelliselle keskuspuistoverkoston kehittämistarvealueelle. Korttelin läpi kulkee ohjeellinen viherverkoston yhteystarvealue. Suunnittelualue rajautuu maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomioitavaan rakennettuun kulttuuriympäristöön. Suunnittelualue on pohjavesialuetta.



Kartta 1 - Yhdyskuntarakenne



Kartta 2 - Viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut



Kartta 3 - Kulttuuriperintö



Kartta 4 - Kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto



### 3.3 Asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa 7.11.2001 vahvistettu asemakaava nro 7429. Siinä tontit 6116-9 ja 10 ovat seurakunnallista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YK-4). Tonttien pinta-ala on yhteensä 7522 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 4700 k-m<sup>2</sup>.



*Ajantasa-asemakaava*

### 3.4 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla on voimassa 31.1.2007 hyväksytty tonttijako nro 8070. Tontti 9 on merkitty tonttirekisteriin 14.3.2007 ja tontti 10 27.7.2016.

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu vuonna 2019.

### 3.5 Suunnittelun tueksi tehdyt selvitykset ja suunnitelmat

Seurakuntatalosta on laadittu rakennushistoriaselvitys, jonka mukaan rakennus on varsin hyvin säilynyt aikansa tyyppillinen seurakuntarakennus. Rakennus edustaa alueen alkuperäistä rakennuskantaa 1970-luvulta ja on siksi merkittävä muistuma alueen rakentumisesta. Se ei kuitenkaan ole rakennuksena erityisen uniikki tai arkkitehtuuriltaan ainutlaatuinen.

Suunnittelualueesta on tehty hulevesiselvitys, jonka perusteella asemakaavaan merkittiin hulevesien hallintaa koskevat määräykset.

Ennen asemakaavan vireilletuloa alustavia suunnitelmia esiteltiin kaupunkikuvatoimikunnalle 15.8.2017. Toimikunnan mukaan seurakuntatalon rakennusosalalle sijoitetut 8-kerroksiset rakennusmassat istuvat luontevasti tontille ja maisemaan. Rakennusten massoittelussa on huomioitu kiitettävällä tavalla lähiympäristön rakeisuus ja mittakaava ja rakennusten arkkitehtuuri on miellyttävää. Jatkosuunnittelussa perusratkaisu kahdesta asuinkerrostalosta on säilynyt, mutta läntisemmän rakennuksen kerroslukua madallettiin kahdeksasta kuuteen ympäristöön sovittamiseksi.

## 4 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 31.1.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa (viitesuunnitelma ja hulevesiselvitys) kuulutettiin nähtäville 31.1.–21.2.2019. Asemakaavamuutoksesta järjestettiin yleisötilaisuus 8.2.2019 Kaukajärven seurakuntatalolla.

Valmisteluvaiheessa suunnittelualueeseen liitettiin tontti nro 6116-9 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistettiin.

#### 4.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset

Tieto asemakaavamuutoksen vireille kuuluttamisesta ja valmisteluaineistoa saatettiin tiedoksi osallisille.

- Kaavamuutoksen hakijat
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähivaikutusalue)
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan liitto
- Kaukajärviseuura
- Muut ilmoituksensa mukaan

#### 4.1.2 Aloitusvaiheen palaute

Aloitusvaiheen aineistosta saatiin nähtävilläoloaikana 11 mielipidettä ja 7 viranomaiskommenttia.

Mielipiteissä vastustettiin seurakuntatalon purkamista, tontin käyttötarkoituksen muuttamista ja uusien kerrostalojen rakentamista. Seurakuntatalo on tärkeä julkinen tila, joka tulee säilyttää. Pysäköinti aiheuttaa ongelmia. Suunnittelussa tulee huomioida mm. tiestön välityskyky, naapurirakennusten perustukset ja pohjavesi. Jalankulkuyhteys tulee järjestää toisin ja tonttien rajalle tulee rakentaa aita. Rakennushistoriaselvitys ei huomioi seurakuntatalon maisemallista merkitystä.

Viheralueet ja hulevedet -yksikkö esitti puuston kartoittamista, maisemallisesti merkittävän männyn säilyttämistä, puistonäkymien huomioimista sekä hulevesiselvityksen päivytystä tarvittaessa. Ympäristönsuojelu korosti yleiskaavan viherverkoston huomioimista. Kiinteistötoimi esitti osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sopimuksiin liittyviä tarkennuksia. Maakuntamuseo

katsoo, että seurakuntatalon purkaminen on erittäin valitettavaa, mutta rakennuksen arvot eivät ole niin merkittäviä, että sen purkaminen olisi täysin mahdotonta. Uudisrakentamisen suunnittelun tulisi perustua Kaukajärven alkuperäisiin suunnitteluperiaatteisiin sekä maastonmuotojen ja viheryhteyden huomioimiseen. Pirkanmaan liitto esitti osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan useita tarkennuksia mm. tavoitteisiin ja lähtökohtiin liittyen. Pirkanmaan ELY-keskuksella ei ollut huomautettavaa.

#### 4.1.3 Valmisteluaineistosta esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan valmisteluaineisto asetettiin nähtäville 12.9.–3.10.2019. Suunnitelmia esiteltiin yleisötilaisuudessa 23.9.2019 Kaukajärven seurakuntatalolla. Aineistosta saatiin kuusi mielipidettä ja kuusi viranomaisten kommenttia.

Mielipiteissä vastustettiin seurakuntatalon purkamista ja käyttötarkoituksen muuttamista, koska seurakuntatalo on tärkeä ja vilkkaassa käytössä oleva julkinen tila. Naapurustossa oltiin huolissaan seurakuntatalon tontin rajalle esitetystä pysäköintihallista, hulevesien hallinnasta ja liikenneongelmista.

Viheralueet ja hulevedet -yksikkö totesi, että hulevesiselvitys on laadittu. Pirkanmaan pelastuslaitoksen mukaan esitetyt nostopaikat viherpihalla eivät toimi ja pelastustie tulisi järjestää esim. Koulupolun kautta. Pirkanmaan maakuntamuseo viittasi aiempaan lausuntoonsa ja esitti, että kaavaselistusta korjataan lausunnon osalta. Pirkanmaan liiton mukaan asemakaavassa ei ole riittävästi huomioitu maakunnallista arvoympäristöä eikä arvioitu vaikutuksia ja seurakuntatalon merkitystä. Liitto ei siten puolla rakennuksen purkamista. Ympäristöterveys totesi, että asemakaavan tavoitteena oltava viihtyisä asuinympäristö. Ympäristönsuojelu esitti tarkennuksia hulevesimääräyksiin.

Palautteen perusteella asemakaavan selostukseen täydennettiin vaikutusten arviointia sekä tavoitteiden, suunnittelualueen, selvitysten ja asemakaavaprosessin kuvausta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistettiin. Hulevesiä koskevaa kaavamääräystä täsmennettiin.

Kirkon jäsenmäärän pieneneminen vähentää seurakunnan tilatarvetta ja vaikuttaa seurakunnan mahdollisuuksiin ylläpitää nykyisiä tiloja, joten seurakunta on päättänyt luopua rakennuksesta. Nykyinen seurakuntatalo ei täytä nykyisiä esteettömyysvaatimuksia. Seurakuntayhtymä aikoo jatkossakin toimia Kaukajärvellä hankkimalla tilat paremmin saavutettavasta paikasta.

Uusi pysäköintilaitos sijoittuu nykyisen pysäköintialueen paikalle. Koska laitos on osin maanalainen, muutos ei ole nykytilanteeseen verrattuna suuri. Pysäköintilaitoksen rakennusala sijoittuu n. 10,5 m etäisyydelle tontin nro 9 asuinrakennuksesta, n. 2 m kauemmas kuin nykyinen pysäköintialue. Viitesuunnitelmassa on havainnollistettu mm. pihajärjestelyitä, valaistusoloja sekä muutoksen vaikutuksia lähiympäristöön. Asemakaava edellyttää hulevesien imeyttämistä tontilla. Pelastustie on mahdollista järjestää esitetysti ja pihaan esitetyt pelastustiet ovat talvikunnossapidettäviä muiden kulkuteiden tavoin. Rakennusjärjestys (22§) edellyttää pelastustien järjestämistä sekä sen säilyttämistä ajokelpoisena.

Suunnitelman kerrosluvut ja laajuudet eivät muuttuneet valmisteluvaiheesta, mutta kaavakartan kerroslukumerkintöihin tehtiin tekninen tarkennus ja rakennusoikeudet täsmennettiin viitesuunnitelman mukaisiksi.

## 4.2 Asemakaavaehdotus

Yhdyskuntalautakunta päätti 11.2.2020 asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville 13.2.–16.3.2020. Ehdotuksesta saatiin 10 muistutusta sekä Pirkanmaan liiton ja Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnot.

Muistutuksissa vastustettiin tontin käyttötarkoituksen muutosta ja seurakuntatalon purkamista. Seurakuntatalo on kaukajärveläisten mielestä toimiva, korjauskelpoinen ja maisemaan sopiva julkinen rakennus, jota monet yhteisöt käyttävät kokoontumiseen. Purkamisen myötä Kaukajärven vähäiset kokoontumistilat vähenevät entisestään. Kaupungin tulee tukea alueen kehittämistä tarjoamalla yhteisiä tiloja. Uudet kerrostalot heikentävät lähinaapureiden näköaloja ja asuinolosuhteita eivätkä sovellu paikkaan. Lisäksi oltiin huolissaan mm. rakentamisen aikaisista haitoista, uudesta pysäköintihallista, hulevesien hallinnasta ja liikennejärjestelyistä.

Pirkanmaan maakuntamuseo totesi, että hanke on kulttuuriympäristön arvojen osalta hyväksyttävissä. Pirkanmaan liitto totesi, että kaavaselostusta on täydennetty vaikutusten arvioinnin osalta. Rakennushistoriaselvityksessä kannustettiin vaikutusten arvioinnissa punnitsemaan seurakuntarakennuksen merkitystä 1970-luvun julkisena rakennuksena, mutta tämä arviointi selostuksessa jää varsin niukaksi. Seurakuntatalolla on kulttuurihistoriallisia arvoja osana Kaukajärven lähiön rakennuskantaa sekä aikakautensa seurakuntatorakentamista. Näitä ei kuitenkaan ole todettu niin merkityksellisiksi, että rakennuksen purkamiseen perustuva asemakaavaratkaisu olisi täysin mahdoton.

Korkeammalle uudisrakennukselle merkittiin vesikaton ylin korkeusasema, jolla varmistetaan rakennuksen jääminen selvästi tontin itäpuolisia kerrostaloja matalammaksi. Selostusta täydennettiin Pirkanmaan liiton lausunnon pohjalta.

Kirkon jäsenmäärän pieneneminen vähentää seurakunnan tilatarvetta ja vaikuttaa seurakunnan mahdollisuuksiin ylläpitää nykyisiä tiloja, joten seurakunta on päättänyt luopua rakennuksesta. Seurakuntayhtymä aikoo jatkossakin toimia Kaukajärvellä. Kaupungilla ei ole tavoitteena sijoittaa uusia palveluita kaavamuutosalueelle. Seurakuntatalon rakennuksella itsellään ei ole arvioitu olevan erityisen merkittäviä arvoja, joten sen purkamista voidaan pitää mahdollisena.

Suunnittelualue sijoittuu Kantakaupungin yleiskaava 2040:ssa kasvun vyöhykkeelle, jonne ohjataan kestävän kaupunkirakenteen tavoitteiden mukaan suurin osa kaavoitettavasta asuinkerrosalasta. Asemakaavamuutoksen mahdollistama uudisrakentaminen on tavanomaista kerrostalorakentamista, joka vastaa kerrosluvuiltaan ja sijoittelultaan lähiympäristön kerrostalokortteleiden rakentamistapaa. Kaavan liitteenä oleva viitesuunnitelma havainnollistaa rakentamisen suhdetta ympäristöön sekä varjostusvaikutuksia eri vuodenaikoina klo 9–18. Asemakaava edellyttää mm. hulevesien hallintaa ja pysäköintimitoitusta on Tampereen pysäköintipolitiikan mukainen.

Tiivistelmä asemakaavan eri vaiheissa saadusta palautteesta on koottu selostuksen kappaleeseen 4. Alkuperäiset palautteet menevät tiedoksi päätöksentekijöille. Selostusta täydennettiin palautteiden osalta.

#### 4.3 Asemakaavan hyväksyminen

Asemakaava hyväksytään kaupunginvaltuustossa. Hyväksymisen jälkeen päätökseen voi hakea muutosta.

## 5 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.

## 6 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 31.1.2019, tarkistettu 9.9.2019 ja 3.2.2020
- Asemakaavakartta 9.9.2019, tarkistettu 3.2.2020 ja 30.3.2020
- Asemakaavan seurantalomake
- Havainnepiirros 9.9.2019, tarkistettu 3.2.2020 ja 30.3.2020
- Viitesuunnitelmat, Arkkitehtitoimisto Neva Oy 2019

#### 6.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Hulevesiselvitys, FCG Oy 2018
- Rakennushistoriaselvitys, Arkkitehtitoimisto Neva Oy 2015

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	837 Tampere	Täyttämispvm	23.07.2021
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos nro 8671, Kaukajärvi 6116-9, 10		
Hyväksymispvm	14.06.2021	Ehdotuspvm	11.02.2020
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	31.01.2019
Hyväksymispykälä	86	Kunnan kaavatunnus	837-8671
Generoitu kaavatunnus	837V140621A86		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,7522	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,7522

### 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	0,7522	100,0	10050	1,34	0,0000	5350
A yhteensä	0,7522	100,0	10050	1,34	0,7522	10050
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,7522	-4700
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					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä				

## Alamerkinntät

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>0,7522</b>	<b>100,0</b>	<b>10050</b>	<b>1,34</b>	<b>0,0000</b>	<b>5350</b>
A yhteensä	0,7522	100,0	10050	1,34	0,7522	10050
AK	0,7522	100,0	10050	1,34	0,7522	10050
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>					-0,7522	-4700
YK-4					-0,7522	-4700
<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>						