



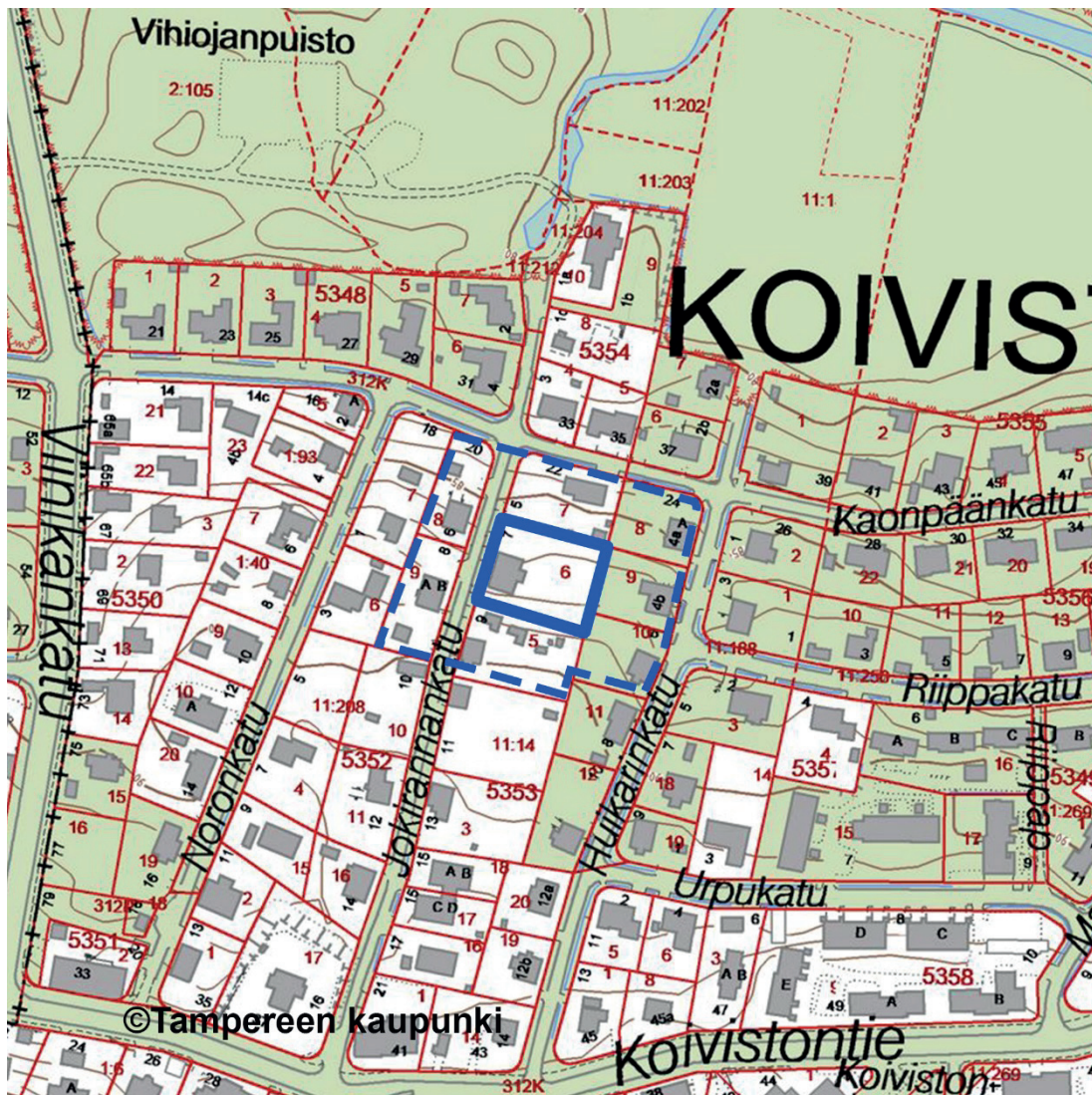
KOIVISTONKYLÄ, JOKIRANNANKATU 7, TONTIN JAKAMINEN JA RAKENNUSOIKEUDEN LISÄÄMINEN

Asemakaava nro 8753

Diaarinumero: TRE:7775/10.02.01/2018

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

24.1.2019, tark. 18.3.2019, 29.4.2019



Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi ovat tehneet tontin nro 5353-6 omistajat 28.11.2018.

Asemakaavan muutos tuli vireille 24.1.2019 kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 24.1.-14.2.2019 väliseksi ajaksi.

Selostuksen liiteasiakirjat:

- Asemakaavakartta 24.1.2019, tark. 18.3.2019
- Havainnekuva 24.1.2019, tark. 18.3.2019
- Asemakaavan seurantalomake 2.4.2019

1. LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista / Suunnittelualue

Kaava-alue sijaitsee n. 3,5 km kaakkoon kaupungin keskustasta Koi-vistonkylän kaupunginosassa, Jokirannankadun kaakkoispuolella. Tontti rajautuu pientalotontteihin.

Kaupunginosa on vehreää pientaloaluetta, jonka rakennuskanta on eri vuosikymmeniltä ja varsin monimuotoista. Alueella on yhden perheen omakotitaloja ja paritaloja. Suunnittelualueen korttelin tonttitehokkuudet vaihtelevat välillä $e=0,12-0,41$.

Tontti 5353-6 rajautuu naapuritonteista istutuksilla. Kadunpuoleinen tontinosa on kokonaan avoin. Piha-alue on kulkureittejä lukuun ottamatta pääosin nurmipintainen. Kaava-alue laskee loivasti pohjoiseen, korkeuseroa tontilla on enimmillään noin kaksi metriä.

Tontin 5353-6 pinta-ala on 1 442 m². Tontilla sijaitsee vuonna 1953 valmistunut puolitoistakerroksinen, kerrosalaltaan 265 m² suuruinen asuinrakennus. Tontti 5353-6 on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäri-verkkoon.



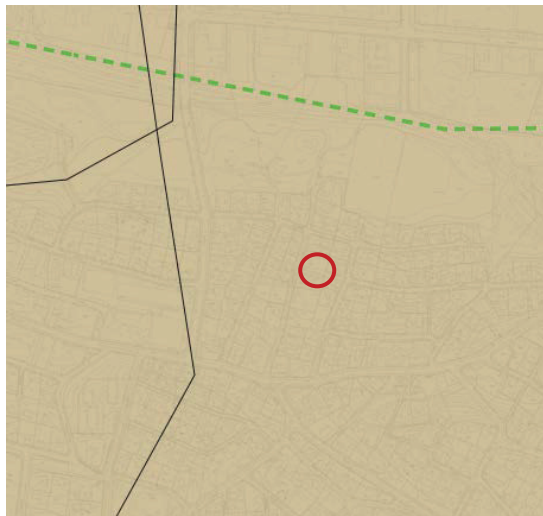
©2018 BLOM. Kopiointi kielletty.

Ilmakuva kaava-alueesta

1.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

1.2.1 Pirkanmaan maakuntakaava

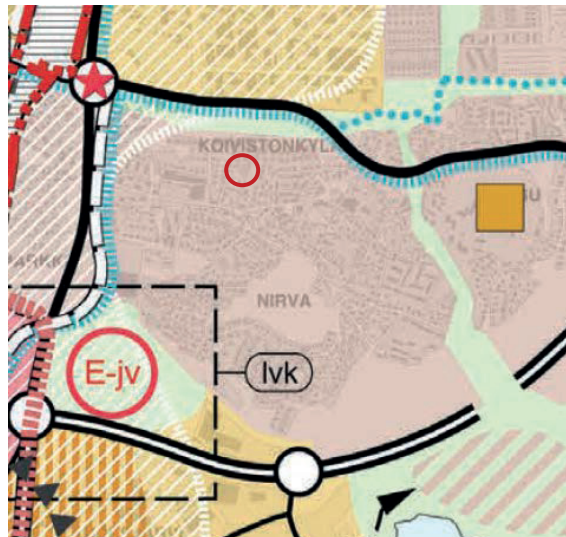
Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Hyväksymispäätöksestä on valitettu Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Pirkanmaan maakuntahallitus on 29.5.2017 MRL 201 §:n nojalla päättänyt maakuntakaavan voimaantulosta ennen kuin se on saanut lainvoiman. Maakuntakaava tuli päätöksen mukaisesti voimaan, kun päätöksestä kuulutettiin 8.6.2017. Maakuntakaavassa kyseinen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Merkinällä osoitetaan asumisen kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet.



Kuva: Ote maakuntakaavasta, kaava-alue ympyröity punaisella

1.2.2 Tampereen kantakaupungin yleiskaava

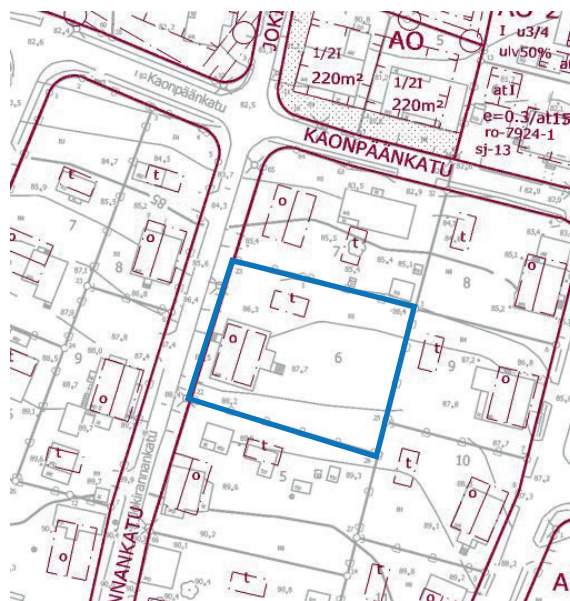
Kantakaupungin yleiskaava 2040 on hyväksytty valtuustossa 15.5.2017. Kaupunginhallitus on määrännyt yleiskaavan osittain voimaan kuulutuksella 20.9.2018 lukuun ottamatta Hämeenlinnan hallinto-oikeuden kumoamia osia ja lidesjärven osayleiskaavan aluetta. Hallinto-oikeuden päätöksestä on valitettu korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi. Alue varataan pääosin asumiselle sekä sitä palveleville toimintoille, 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.



Kuva: ote kantakaupungin yleiskaava 2040:stä, kaava-alue ympyröity punaisella

1.2.3 Voimassa oleva asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa 4.6.1953 vahvistettu asemakaava nro 373. Sen mukaan tontti nro 5353-6 on omakotirakennusten korttelialuetta. Tontilla on osoitettu rakennusoikeutta asuinrakennukselle 165 k-m² ja talousrakennukselle 30 k-m². Kaksikerroksisen rakennuksen räystäskorkeus saa olla enintään 8 m ja kattokaltevuu- den on oltava 2:5.



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta, kaava-alue rajattu sinisellä

1.2.4 Tonttijako

Tonttijako (tunnus 1059) on hyväksytty 8.12.1953. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 23.3.1954.

1.2.5 Pohjakartta

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

2. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

2.1 Osallistuminen ja yhteistyö

2.1.1 Osalliset

- Kaavamuutoksen hakijat
- Naapurikiinteistöjen omistajat ja asukkaat
- Koivistonkyllän Omakotiyhdistys ry
- Kaupungin eri toimialat, viranomaiset ja liikelaitokset
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Muut ilmoituksensa mukaan

2.1.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavahanke tuli vireille 24.1.2019, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 24.1.-14.2.2019 väliseksi ajaksi Palvelupiste Frenckelliin sekä kaavoituksen Internet-sivuille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin nähtävillä oloaikana tiedoksi osallisille. Siitä pyydettiin aloitusaikana kommentit tarvittavilta kaupungin toimialoilta ja viranomaistahoilta.

Nähtävilläoloaikana saatiin kaksi kommenttia ja kolme mielipidettä. Viheralueet ja hulevedet-yksiköllä ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Ympäristönsuojelu totesi, että kaavamuutosalue sijaitsee Nekalan lämpökeskuksen konsultaatiovyöhykkeen sisällä.

Vastine:

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunto Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukesilta.

Mielipide 1:

Mielipiteessä todetaan, että mikäli kaava-alueen rakennusoikeutta voidaan kasvattaa, tulee alueen muiden tonttien tonttitehokkuutta tarkastella siten, että ne vastaavat Jokirannankatu 7:ssä olevan tontin rakennusoikeutta tontin jakamisen jälkeen.

Vastine:

Kaavamuutoksen ja rakennusoikeuden lisäämisen mahdollisuutta tarkastellaan aina tapauskohtaisesti. Lisärakentamisen mahdollisuuksien vaikuttavat mm. tontin pinta-ala sekä tontilla jo olemassa olevien rakennusten sijainti tontilla. Mikäli lisärakennusoikeuden tarve on melko vähäinen esim. autotallia varten, voi rakennusoikeuden yllättämisen mahdollisuutta ilman kaavamuutosta selvittää rakennusvalvonnasta tai asemakaavoituksesta.

Mielipide 2:

Mielipiteessä otetaan kantaa mm. uudisrakennuksen sijoittumiseen korttelissa sekä sen vaikutuksiin naapuritontin ja sillä sijaitsevan asunnon viihtyisyyteen ja käyttöominaisuuksiin. Lisäksi todetaan, että uudisrakentaminen laskee naapuritonttien ja asuntojen arvoa. Tontin jakaminen vähentää alueen rakennusarkkitehtonista ja maisemallista arvoa; alueen rakennukset ja tontit on suunniteltu 1950-luvun ns. jälleenrakennuskaudella vallinneen tavan mukaan ja muodostavat näin ehyen kokonaisuuden, joka tulisi säilyttää. Hallintoneuttelylain mukaisesti kaikkia alueen asukkaita tulee kohdella tasapuolisesti. Yksittäinen uusi rakennus tulee vaikeuttamaan koko alueen aluesuunnittelua myös tulevaisuudessa. Koko alue pitää suunnitella yhtenäisesti hyvän asuin ympäristön ja 1950-luvun jälleenrakennuskauden miljööön säilyttämiseksi.

Vastine:

Kaavamuutos tukee Tampereen kaupungin täydennysrakentamistavoitteita. Kortteli 5353 ei sijoitu kantakaupungin yleiskaava 2040:n mukaiselle arvokkaalle jälleenrakennuskauden pientaloalueelle. Lähialueen rakennuskanta on peräisin usealta eri vuosikymmeneltä ja korttelin 5353 rakennuksista n. 35 % on valmistunut vuosina 1977-2012. Korttelissa on jo aiemmin jaettu kaksi tonttia. Kaavamuutoksen mahdollisuutta tarkastellaan aina tapauskohtaisesti. Lisärakentamisen mahdollisuuteen vaikuttavat mm. tontin pinta-ala sekä olemassa olevien rakennusten sijoittuminen tontilla. Korttelissa 5353 on tontteja, joissa pinta-alan ja rakennusten sijoittumisen perusteella tontin jakaminen saattaisi olla mahdollista. Ns. kirvesvarsitontin muodostaminen on tyypillinen tontin jakamisen tapa vastaavilla kortteli-alueilla. Uudisrakentaminen on tavanomaista ja alueelle soveltuvaa pientalorakentamista. Kaavaratkaisua on tarkistettu siten, että uudisrakennuksen kerrosluku on laskettu yhteen. Näin ollen voidaan todeta, että kaavan toteuttamisesta aiheutuva muutos maisemakuvaan ja sen mahdollinen vaikutus kiinteistön arvoon ei ole sellainen maanomistajan kannalta kohtuuton haitta, jota maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitetaan.

Mielipide 3:

Mielipiteessä todetaan mm., että kortteli 5353 on aikoinaan suunniteltu siten, että asuinrakennukset sijaitsevat katujen varsilla ja alueen keskelle jää yhtenäinen hyötypuutarha- ja virkistyskäyttövyöhyke. Viime vuosien aikana tapahtuneet tonttien lohkomiset on toteutettu siten, että uudisrakennus on rakennettu kadun varteen ja talojen välinen puutarha-alue on säilynyt ennallaan. Jokirannankatu 7:n tontin jakaminen ja uudisrakennuksen sijoittaminen havainnekuvan mukaisesti tulee vaikuttamaan merkittävästi pohjoispuolen tonttien valaistusolosuhteisiin rakennuksen harjakorkeuden ja tonttien välisen kolmen metrin korkeuseron vuoksi. Tontin mahdollinen rakennusoikeu-

den lisääminen pitäisi toteuttaa siten, että lisärakentaminen tapahtuisi Jokirannankadun varteen ja puutarha-alue jäisi ennalleen alkuperäiseen käyttötarkoitukseensa.

Vastine:

Kaavamuutos tukee Tampereen kaupungin täydennysrakentamistavoitteita. Ns. kirvesvarsitontin muodostaminen on tyypillinen tontin jakamisen tapa vastaavilla korttelialueilla. Kaavaratkaisua on tarkistettu siten, että uudisrakennuksen kerrosaluku on laskettu yhteen. Uudisrakennuksen rakennusalan etäisyys pohjoispuolen rajasta on n. 12 m ja pohjoispuolen asuinrakennuksesta n. 25 m. 45 asteen valokulmalla tarkasteltuna voidaan todeta, että uudisrakennuksen aikaansaama varjo pysyy omalla tontilla, eikä rakentaminen siten merkittävästi vaikuta pohjoispuolen tonttien valaistusolosuhteisiin.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 4.-18.4.2019 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Kaavaehdotuksesta pyydettiin viranomaislausunto Tukes:lta, jolla ei ollut huomautettavaa.

2.2 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen hakijan tavoitteena on jakaa tontti 5353-6 kahdeksi rakennuspaikaksi ja lisätä tontin rakennusoikeutta. Kaavan laatijan tavoitteena on suunnittelutyön yhteydessä selvittää hakijoiden suunnitelmien toteuttamiskelpoisuus kaavamuutosalueella. Suunnittelussa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne. Täydennysrakentaminen sovitetaan ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Suunnitelma tukee kaupungin täydennysrakentamistavoitteita.

3. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tonttiedot

Jaettava tontti	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
5353-6	1 442	194	0,13
Muodostuvat uudet tontit			
5353-21	727	265	0,36
5353-22	715	145	0,20

Asemakaavan muutoksessa tonteille osoitetaan kerrosalaa yhteensä 410 k-m². Kerrosala lisääntyy 216 m².

Kaavamerkinnot

Käyttötarkoitus	AO-33	Yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialue
Rakennusoikeus	125	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Kerrosluvu	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	y 75%	Rakennuksen ylimmässä kerroksessa saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän alemman kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Sen yläpuolelle ei saa rakentaa ullakkoa.
Autopaikat	2ap/as	Asuntoa kohti tulee rakentaa vähintään kaksi autopaikkaa.
Hulevedet	hule-42(1)	Kiinteistön vettäläpäisemättömillä pinnoilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, tulee vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivyttaa tontilla siten, että viivytyrakenteiden mitoitustilavuus on suluisissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.
Kattokaltevuus	18-27°	Kattokaltevuus
Pensasaita	PA	Merkintä osoittaa sen osan alueen rajasta, jolle on istutettava pensasaita.

3.1 Kaavan vaikutukset

3.1.1 Kaavan vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutos mahdollistaa tontilla tavanomaisen pientalorakentamisen, joten sillä ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin tai elinympäristöön.

3.1.2 Kaavan vaikutukset maahan ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavamuutos mahdollistaa tontilla tavanomaisen pientalorakentamisen, joten sillä ei ole merkittäviä vaikutuksia maahan ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.

3.1.3 Kaavan vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Rakentaminen on tavanomaista pientalorakentamista ja se kohdistuu jo asuinkäytössä olevalle tontille, joten sillä ei ole vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.

3.1.4 Kaavan vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.

Kaavamuutos tehostaa alueen maankäyttöä. Uudisrakennus tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon. Yhden uuden rakennuspaikan aiheuttama lisäliikenne ei vaikuta kuormittavasti alueen liikennemääriin.

3.1.5 Kaavan vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Rakentaminen on tavanomaista pientalorakentamista, joka kaavamääräyksillä sopeutetaan ympäröivän alueen rakennuskantaan. Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

3.1.6 Kaavan vaikutukset yritystalouteen

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia yritystalouteen.

4. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

4.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavasta on tehty havainnepiirros, jossa on esitetty yksi mahdollisuus kaavan toteuttamiseksi suunnittelualueen tonteilla.

4.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	837 Tampere	Täyttämispvm	16.05.2019
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 8753, Koivistonkylä		
Hyväksymispvm	14.05.2019	Ehdotuspvm	02.04.2019
Hyväksyjä	L-lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	24.01.2019
Hyväksymispykälä	139	Kunnan kaavatunnus	837-8753
Generoitu kaavatunnus	837L140519A139		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1442	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1442

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1442	100,0	410	0,28	0,0000	216
A yhteensä	0,1442	100,0	410	0,28	0,0000	216
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 ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1442	100,0	410	0,28	0,0000	216
A yhteensä	0,1442	100,0	410	0,28	0,0000	216
AO					-0,1442	-194
AO-33	0,1442	100,0	410	0,28	0,1442	410
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						