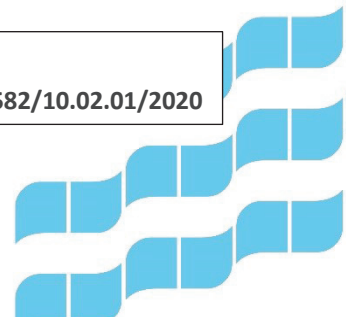
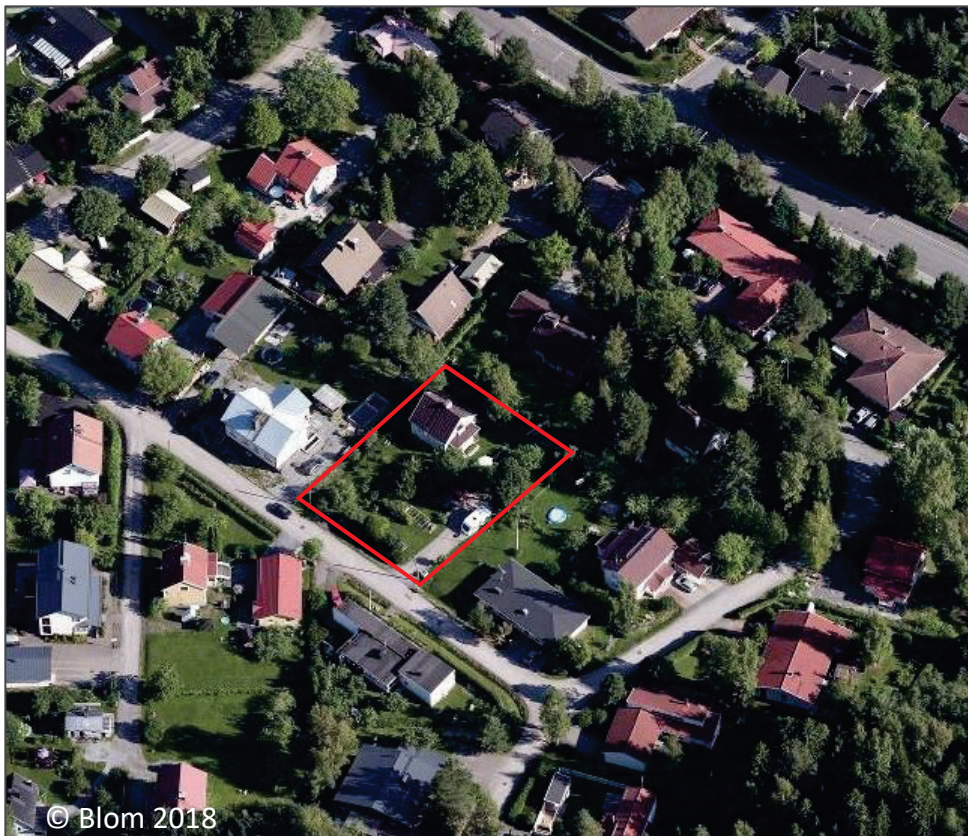


# Koivistonkylä, Toivolankatu 7

## tontin jakaminen ja rakennusoikeuden lisääminen

### Asemakaavan selostus

11.3.2021, tarkistettu 19.4.2021, täydennetty 17.5.2021



**Kaavan nimi: Koivistonkylä, Toivolankatu 7, tontin jakaminen ja rakennusoikeuden lisääminen**

**ASEMAKAAVA NRO 8837**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 11.3.2021 päivättyä ja 19.4.2021 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8837. Muutoksella muodostetaan tontit 5380-15 ja 5380-16. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Koivistonkylän kaupunginosan korttelin 5380 tonttia nro 6.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Koivistonkylän kaupunginosan korttelin 5380 tontit nro 15 ja 16.

Kaavan laatija:

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

Diaarinumero:

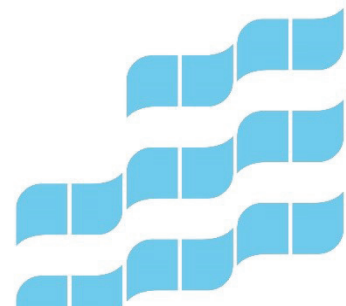
TRE:4582/10.02.01/2020, pvm 5.8.2020

Vireille tulo:

11.3.2021

Kaavan nimi ja tarkoitus

Koivistonkylä, Toivolankatu 7, tontin jakaminen ja rakennusoikeuden lisääminen, asemakaavamuutos. Asemakaava numero 8837.



# 1 ASEMAKAAVAN KUVAUS

## 1.1 Muodostetaan kaksi tonttia, rakennusoikeus kasvaa

Asemakaavan muutoksella 1334 m<sup>2</sup> suuruinen tontti 5380-6 jaetaan erillispientalojen korttelialueen kahdeksi tontiksi 5380-15 ja 5380-16.

Olemassa olevaa rakennusta varten muodostettavan uuden tontin 5380-15 pinta-ala on 708 m<sup>2</sup> ja uutta rakennuspaikkaa varten muodostettavan tontin 5380-16 pinta-ala on 626 m<sup>2</sup>. Kohteen rakennusoikeus jakautuu kahdelle tontille kerrosneliömetreinä (jatkossa k-m<sup>2</sup>) seuraavasti:

- tontin 5380-15 rakennusoikeus on yhteensä 170 k-m<sup>2</sup>, josta 130 k-m<sup>2</sup> varataan asuinrakennukselle ja 40 k-m<sup>2</sup> varataan ainoastaan autosuoja- ja taloustilalle (130 + v 40)
- tontin 5380-16 rakennusoikeus on yhteensä 160 k-m<sup>2</sup>, josta 130 k-m<sup>2</sup> varataan asuinrakennukselle ja 30 k-m<sup>2</sup> varataan ainoastaan autosuoja- ja taloustilalle (130 + v 30).

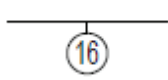
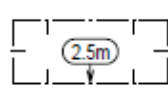
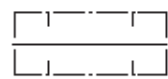
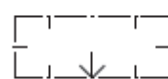
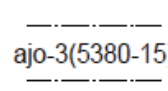

Tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on 330 k-m<sup>2</sup> ja kohdealueen vastaava tehokkuusluku on e=0,25. Rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksen johdosta 168 k-m<sup>2</sup>.

Nykytila	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Tonttitehokkuus e
Tontti 5380-6	1 334	162	0,12

Tontit kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Tonttitehokkuus e
Tontti 5380-15	708	130 + v 40	0,24
Tontti 5380-16	626	130 + v 30	0,26

## 1.2 Kaavamerkinnyt

	Kaavamerkintä	Kaavamerkinnyt selitys
Käyttötarkoitus	AO	Erillispientalojen korttelialue.

	Kaavamerkintä	Kaavamerkinnän selitys
Rakennusoikeus	130+v30	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku ainoastaan maanpäälliseksi autosuoja- ja taloustilaksi varattavan kerrosalan neliömetrimäärän.
Tontti		Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
Kerrosluku	II y75%	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Rakennuksen ylimmässä kerroksessa saan enintään prosenttiluvun osoittaman määrän alemman kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Sen yläpuolelle ei saa rakentaa ullakkoa.
Rakennusala	at	Auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala.
	$\alpha=26-35^\circ$	Kattokaltevuus.
		Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus metreinä.
		Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
Ajoyhteys		Alueen osa, jolle saa sijoittaa ajoyhteyden. Suluissa oleva merkintä osoittaa korttelin tontin, jolle ajo kyseisen alueen kautta on sallittu.
		Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

	Kaavamerkintä	Kaavamerkinnän selitys
Pysäköinti	2 ap/as	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
Hulevesimääräys	hule-42(1)	Kiinteistön vettäläpäisemättömillä pinnoilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, tulee vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivyttää tontilla siten, että viivytyrakenteiden mitoitustilavuus on suluissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä 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 alueen maankäyttöä ja vastaa tontin omistajan laatimaa aloitetta. Rakentaminen on tavanomaista pientalorakentamista, eikä vaikuta heikentävästi alueen viihtyisyyteen.

Kyseessä on rakennettuun ympäristöön liittyvä, suppeaa aluetta koskeva asemakaavan muutos, jolla ei ole lähiympäristöä laajempia ympäristövaikutuksia.

Kaava-alueella ei ole tiedossa suojeltavia luontokohteita. Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön.

Asemakaavan muutos tiivistää vähäisesti yhdyskuntarakennetta. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

Asemakaavalla mahdollistetaan pientalojen uudisrakentaminen tontille, mikä lisää paikallisesti pientaloalueen tiiviyyttä. Muutos on vähäinen, eikä muuta alueen luonnetta tai kulttuurihistoriallista arvoa.

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

## 2 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 5.8.2020 tontin omistajien toimesta.

### 2.1 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on nykyisen tontin jakaminen kahdeksi tontiksi, rakennusoikeuden lisääminen, uuden asuinpientalon rakentaminen tontille sekä vanhan asuinrakennuksen säilyttäminen. Tavoitteena on myös mahdollistaa vanhan asuinrakennuksen purku ja korvaaminen uudella tarpeen mukaan tulevaisuudessa.

Tampereen kaupungin strategia ohjaa yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen täydennysrakentamisella.

Asemakaavoituksen tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset hyvälle asuinympäristölle ja siihen sopeutuvalla täydennysrakentamisella.

Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne.

### 2.2 Täydennysrakentamista vanhalle pientaloalueelle

#### 2.2.1 Suunnittelualue

Suunnittelukohte sijaitsee Koivistonkylässä noin neljä kilometriä etelään kaupungin keskustasta. Koivistonkylä on monimuotoinen alue, jota on rakennettu vuosisadan ajan melko tasaisesti kaikkina aikakausina.

Asemakaavan muutos kohdistuu Tampereen kaupungin Koivistonkylän kaupunginosan kortteliin 5380 tontille 6 osoitteeseen Toivolankatu 7. Alueen ensimmäinen asemakaava on vuodelta 1953 ja se on yhä voimassa korttelin tonteilla 1, 3, 4, 6 ja 8.

Suunnittelun kohteena on tontti 5380-6, joka on yksityisomistuksessa. Tontin pinta-ala on 1334 m<sup>2</sup>. Se rajautuu lounaassa Toivolankatuun ja muissa suunnissa pientalotontteihin. Pohjoisella osalla tonttia sijaitsee vuonna 1943 (Facta-tietokanta) valmistunut puurakenteinen, kellarillinen 1½ -kerroksinen pientalo, joka on ollut paikallaan ennen ensimmäistä ja yhä voimassa olevaa asemakaavaa. Asemakaavassa ohjeellinen asuinrakennusala on osoitettu Toivolankadun varteen ja talousrakennukselle on osoitettu ohjeellinen rakennusala itärajan tuntumaan sisemmälle tonttia. Olemassa oleva ajoyhteys Toivolankadulta tontille kulkee tontin itärajaa. Tontin asuinrakennuksen kerrosala on 110 m<sup>2</sup> ja asemakaavan rakennusoikeutta vastaava tehokkuusluku on e=0,12.

Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.

Korttelin 5380 tonttikohtaisia asemakaavoja on muutettu vuosien 1976-2005 aikana viidellä korttelin tonteista. Kaikissa kaavamuutoksissa tonttitehokkuutta on nostettu, viimeisimmissä asemakaavamuutoksissa suunnittelukohteen itä- ja länsinaapuritonteilla tonttitehokkuudeksi on osoitettu  $e=0,25$ .



*Kuva 1. Näkymä Toivolankadulta tontille. Anna-Kaisa Anttila 2021.*

## 2.2.2 Lähialue

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

Suunnittelualueen läheisyydessä on eri-ikäisiä rakennuksia. Rakennusaika vaihtelee 1940-luvun alusta 2000-luvulle, mutta valtaosa lähialueen taloista on 1960-luvun jälkeen rakennettuja. Suunnittelualueen naapuritonteilla on rakennuskantaa sekä ennen 1940-lukua että 2000-luvulta. Samalla korttelialueella on harjakattoisia ja aumakattoisia ja 1- ja 2-kerroksisia pientaloja. Osa suunnittelualueen korttelissa olevista tonteista on jaettu kaavamuutoksella kahdeksi erillispientalotontiksi.

## 2.2.3 Palvelut suunnittelualueen läheisyydessä

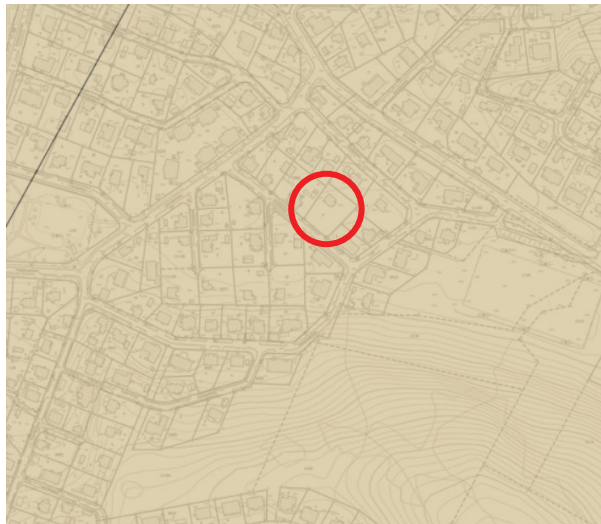
Koivistonkylän päiväkotia, Koiviston koulu (vuosiluokat 1-6 sekä esiopetus) ja Hatanpään koulun yksikkö Koivistontien koulutalo (vuosiluokat 7-9) sijaitsevat alle kilometrin etäisyydellä suunnittelukohteesta. Hatanpään lukio sijaitsee Rantaperkiössä n. kahden kilometrin etäisyydellä kohteesta. Lähin päivittäistavarakauppa on 600 metrin etäisyydellä sijaitseva automarket, jonka yhteydessä toimii useita palveluita kuten posti. Lähialueella sijaitsee myös Koivistonkylän seurakuntakoti sekä Taatalan palvelukoti, jossa on ikäihmisten palvelukeskustoimintaa.

Lähimmät joukkoliikenteen pysäkit sijaitsevat Nirvankadun varrella noin 300 metrin kävelyetäisyydellä suunnittelukohteesta.

### 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 ja se kuuluu kaupunkiseudun keskusakselin sekä kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeseen.



*Kuva 2. Ote maakuntakaavasta 2040, jossa kohdealue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (kohdealue ympyröitynä).*

#### 3.2 Yleiskaava

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

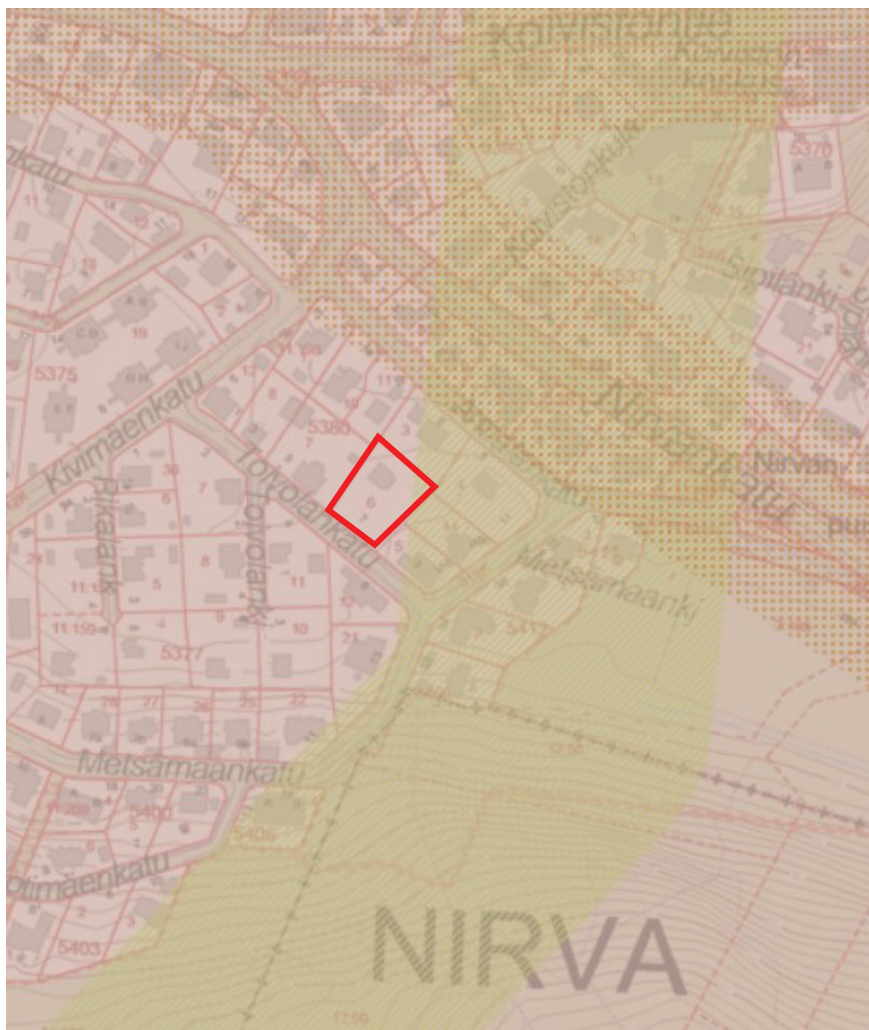
Yleiskaavassa alue on merkitty asumisen alueeksi. Alue varataan pääosin asumiselle sekä sitä palveleville toiminnoille, muun muassa virkistys- ja suojaviheralueille, lähipalveluille sekä nykyiselle ja uudelle ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle elinkeinotoiminnalle. Alueelle sijoittuvien yksityisten rakentamishankkeiden yhteydessä varaudutaan tarvittaessa julkisten palvelujen tarvitsemiin tilavarauksiin. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomioita kulttuuriympäristön arvoihin.



Suunnittelualueelta sivuaa ohjeellinen ekologinen yhteys (kuvassa 3. vihertävä alue). Yhteydellä on merkitystä eliölajien liikkumiselle ja luonnon monimuotoisuuden säilymiselle. Tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee huomioida arvokkaat luontokohteet sekä varmistaa, että ekologinen yhteys säilyy mahdollisimman leveänä, puustoisena ja luonnon olosuhteiltaan monipuolisena.

Alueelle ei sijoitu yleiskaava 2040 mukaan huomioonotettavia rakennetun kulttuuriympäristön alueita tai kohteita.

Alue kuuluu Viinikanojan valuma-alueeseen.

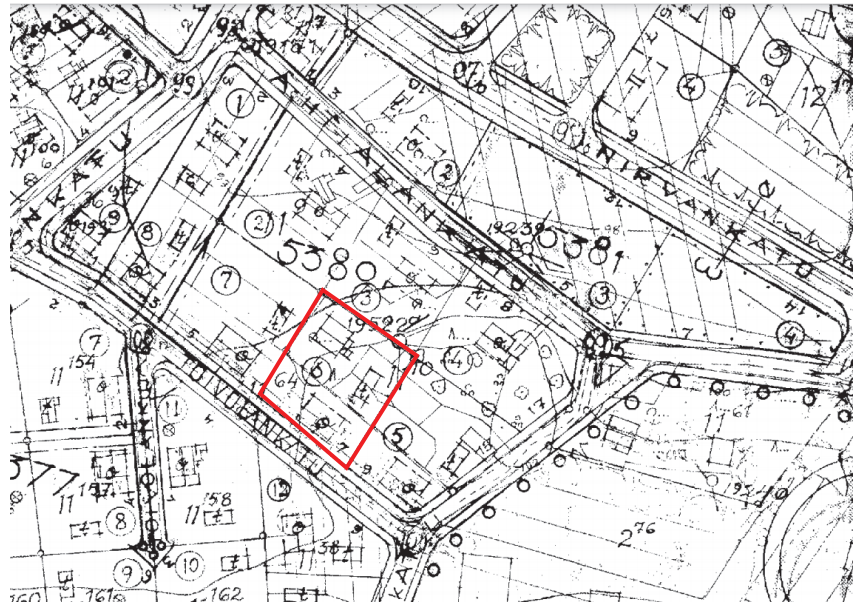


*Kuva 3. Ote kantakaupungin yleiskaavasta. Kohdetontti sijaitsee ohjeellisen ekologisen yhteyden rajalla, kohdealue on osoitettu kartalle punaisella.*

### 3.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava numero 373, joka on vahvistettu 4.6.1953. Asemakaavassa kohdetontti sijaitsee asunto- tai liikekorttelialueella. Ohjeluontoinen omakotitalon rakennusala on osoitettu Toivolantien varteen tontin eteläosaan. Asuinrakennus on rakennettu tontin pohjoisosaan vuonna 1943 eli ennen asemakaavaa. Asemakaavan mukaan tontin rakennusoikeus on 162 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan rakennusoikeutta vastaava tehokkuusluku on  $e=0,12$ . Asemakaavassa tontille on osoitettu myös ohjeellinen rakennusala talousrakennukselle, jota ei ole toteutettu.

Asemakaavan muut määräykset edellyttävät asuinrakennuksen räystäskorkeudeksi enintään 5 m ja kattokaltevuudeksi 1/1½. Talousrakennuksen räystäskorkeus saa olla enintään 4 m ja kattokaltevuus 1:2.



*Kuva 4. Ote kohteen alkuperäisestä asemakaavasta nro 373 vuodelta 1953.*



Kuva 5. Ote ajantasa-asemaakavasta.

### 3.4 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla on voimassa 23.11.1962 hyväksytty tonttijako nro 2312. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 5.2.1963.

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu vuonna 2021.

### 3.5 Palstoittamalla syntyneet pientaloalueet Tampereella -selvitys

Tampereen kaupungin laatiman Palstoittamalla syntyneet pientaloalueet (2019) -selvityksen mukaan Koivistonkylä on monimuotoinen alue, jota on vuosien varrella rakennettu melko tasaisesti kaikkina aikakausina. Toivolankadun ja Ahtialankadun välisessä korttelissa 5380 on ollut alun perin 9 tonttia, joista kaksi on myöhemmin jaettu kahteen osaan. Korttelin asuinrakennuksista yksi on rakennettu ennen 40-lukua sekä kohteen asuinrakennus vuonna 1943. Korttelissa on 50-luvun asuinrakennuksia kolme ja loput 6 asuinrakennusta on 60-luvun jälkeen rakennettuja. Nuorin on vuodelta 2003 ja se sijaitsee suunnittelukohteen itänaapurissa.

### 3.6 Lähiympäristön kaavallinen tarkastelu

Yhdyskuntalautakunnan mukaan pinta-alaltaan alle 1400 m<sup>2</sup>:n suuruisten tonttien jako edellyttää aluekohtaista tarkastelua tonttien jakamismahdollisuuksista muun muassa ympäristö- ja kaupunkikuvallisten tekijöiden perusteella.

Korttelin 5380 tontti 6 on laajuudeltaan 1334 m<sup>2</sup> ja se osoittautuu jaettavaksi nykyisen asuinrakennuksen sijainnin ja tonttien ajojhteyden järjestämisen suhteen.

Suunnittelukohteen lisäksi korttelissa 5380 jakamattomia ovat tontit 1, 3, 4, 7, 8 ja 12. Näistä tonteilla 7 ja 12 asemakaavaa on kertaalleen muutettu ja rakennusoikeutta kasvatettu. Tontilla 7 on kahden asunnon asuinrakennus. Tontti 1 on laajuudeltaan 876 m<sup>2</sup>, tontti 3 on 1020 m<sup>2</sup>, tontti 4 on 1369 m<sup>2</sup> ja tontti 8 on 751 m<sup>2</sup>. Korttelitarkastelun perusteella korttelin muut tontit eivät ole jaettavissa nykyisten asuinrakennusten sijoittumisen tai tontin pienen koon tai tontin muodon vuoksi.

## 4 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 11.3.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto (asemakaavakartta, asemakaavaselostus ja havainnekuva) kuulutettiin nähtäville 11.3.-1.4.2021.

#### 4.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset

Tieto asemakaavamuutoksen vireille kuuluttamisesta ja valmisteluaineistoa saatettiin tiedoksi osallisille.

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

### 4.2 Valmisteluaineistosta esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Nähtävilläoloaikana jätettiin viisi palautetta: Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, kaupungin Ympäristöterveydenhuollon yksikkö, kaupungin Viheralueet ja hulevedet -yksikkö sekä Kiinteistötoimi. Saatu palaute huomioitiin asemakaavaehdotuksen valmistelussa.

#### 4.2.1 Mielenpito ja vastineet

Ympäristöterveydenhuolto:

*Pientaloalueen rakentamisen tiivistäminen voi lisätä pienhiukkaspäästöjä ja savuhaittavaikutuksia. 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. Terveysturvallisuudeltaan ei ole huomautettavaa tontin jakamisesta ja rakennusoikeudenlisämisestä. Terveysturvallinen suosittelee asianmukaisen puuvaraston rakentamista kiinteistöille, joissa on puulämmiteinen 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 esitetyllä 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-m<sup>2</sup> 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.

Valmisteluaineiston palautteen johdosta kaavakartalta poistettiin tonttitehokkuusmerkintä, jonka sijaan asuinrakennusten sekä autosuoja- ja taloustiloille sallitut kerrosalat osoitettiin lukusarjana neliömetreinä.

### 4.3 Asemakaavaehdotus

Ehdotus uudeksi asemakaavaksi esiteltiin yhdyskuntalautakunnalle 27.4.2021, joka päätti sen asettamisesta nähtäville 29.4.-14.5.2021 väliseksi ajaksi. Kaavaehdotuksesta ei jätetty nähtävilläolon aikana palautetta, näin ollen ehdotusvaiheen kaavakarttaan ei tehty muutoksia.

### 4.4 Asemakaavan hyväksyminen

Asemakaava hyväksytään yhdyskuntalautakunnassa sen oltua ehdotuksena nähtävillä. Hyväksymisen jälkeen päätökseen voi hakea muutosta.

## 5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

Tonttijako laaditaan sitovana ja se sisältyy asemakaavaan. Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

## 6 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavakartta 19.4.2021
- Asemakaavan seurantalomake
- Havainnekuva 19.4.2021

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	837 Tampere	Täyttämispvm	31.05.2021
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos nro 8837, Koivistonkylä, 5380-6		
Hyväksymispvm	25.05.2021	Ehdotuspvm	27.04.2021
Hyväksyjä	L-lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	11.03.2021
Hyväksymispykälä	166	Kunnan kaavatunnus	837-8837
Generoitu kaavatunnus	837L250521A166		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1334	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1334

### 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	0,1334	100,0	330	0,25	0,0000	168
A yhteensä	0,1334	100,0	330	0,25	0,0000	168
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					

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>0,1334</b>	<b>100,0</b>	<b>330</b>	<b>0,25</b>	<b>0,0000</b>	<b>168</b>
A yhteensä	0,1334	100,0	330	0,25	0,0000	168
AO	0,1334	100,0	330	0,25	0,0000	168
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						