

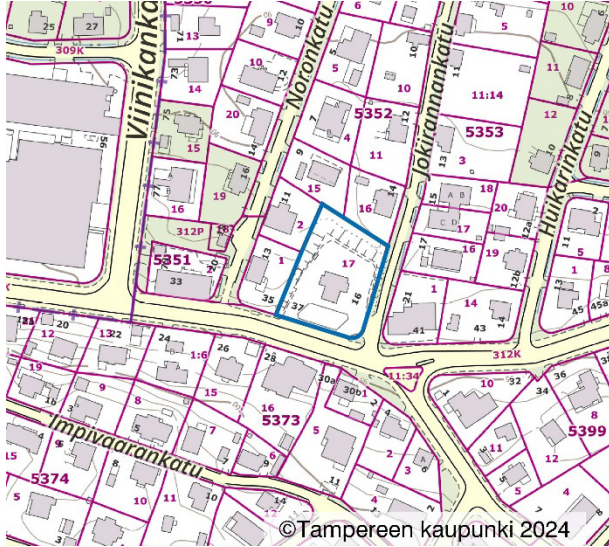
Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Koivistonkylä, Koivistontie 37, käyttötarkoituksen muutos asumiseen, asemakaava nro 9044

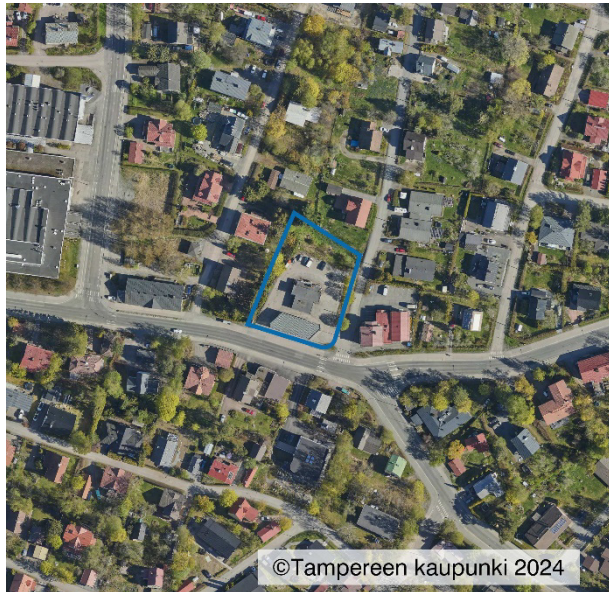
6.11.2025

Diaarinumero TRE: 5711/10.02.01/2023

Alueidenkäyttölaki 63§



Asemakaava-alueen rajausta virastokartalla.



Asemakaava-alueen rajausta ilmakuvassa.

Kaavan suunnittelualaue

Suunnittelualaue sijaitsee Koivistonkylän kaupunginosassa, noin 3 km:n etäisyydellä keskustasta. Alue käsittää huoltoaseman tontin (5352-17) Koivistontien, Jokirannankadun ja Nirvankadun risteuksen luoteispuolella. Tontille on 1960- 70-lukujen vaihteessa rakennettu huoltoasemarakennus sekä myöhemmin polttoaineen jakelupisteitä suojaava katos. Aluetta ympäröi omakotitaloasutus.

Maanomistus

Suunnittelualaue on yksityisessä maanomistuksessa.

Tavoitteet

Kaavan hakijan tavoitteena on muuttaa korttelin käyttötarkoitus huoltoasematoiminnasta asumiseen. Asemakaavoituksen tavoitteena on ratkaista uusi käyttötarkoitus ympäröivä maankäyttö ja kaupunkikuva huomioiden.

Lähtökohdat

Asemakaavamuutoshakemus on jätetty 22.11.2023. Olevalla rakennuksella on myönnetty hakemuksesta purkamislupa. Kiinteistön maaperässä on todettu pilaantuneisuutta, ja ELY-keskus on antanut päätöksen maaperän puhdistamisesta hakijan ilmoitukseen perustuen. Rakennuksen purkuun ja maaperän kunnostustöihin on ryhdytty syksyllä 2025.

Maakuntakaava

Alueen maakuntakaavatilanne muodostuu Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040 (lainvoimainen) ja Elonkirjo ja energia -teemaisesta Pirkanmaan vaihemaakuntakaavasta (voimaantulopäätös).

Maakuntakaavassa kyseinen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

Maakuntakaava 2040: <https://tieto.pirkanmaa.fi/>
Pirkanmaan vaihemaakuntakaava (elonkirjo ja energia): <https://kaava.pirkanmaa.fi/>

Yleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu kolmesta eri aikoina voimaan tulleesta yleiskaavasta: Kantakaupungin yleiskaava 2040 sekä Kantakaupungin vaiheyleiskaavat valtuustokausilta 2017–2021 ja 2021–2025. Yleiskaavassa kyseinen alue on

osoitettu asumisen alueeksi. Suunnittelualaue eteläreunalle, Koivistontielle, on osoitettu pyöräliikenteen alueellinen pääreitit. Alueellista pääreitistöä kehitetään laadukkaina, sujuvina, nopeina, viihtyisinä ja turvallisina reitteinä, joilla jalankulku ja pyöräliikenne pääsääntöisesti erotellaan omille väylilleen.

Lisäksi asemakaavan muuttamista koskevat useat yleiskaavan yleismääräykset. Yleismääräyksellä edellytetään maaperän mahdollisen pilaantuneisuuden selvittämistä ja tarvittaessa kunnostamista. Myös melu- ja ilmanlaatuselvityksen tarve on harkittava asemakaavan laadinnan yhteydessä. Meluselvityksen tarpeesta linjataan, että asemakaavan valmisteluvaiheessa laaditaan erillinen meluselvitys, jos melun päiväajan keskiäänitaso ylittää 55 dB suunnittelualaueella kantakaupungin meluselvityksen perusteella nyky- tai ennustetilanteessa. Asemakaavoituksen yhteydessä on lisäksi selvitettävä hulevesien hallinta ja tarvittaessa varattava tila hulevesien käsittelylle. Kiinteistöllä tulee viivyttää muodostuvaa sadevettä vähintään 1,1m3/100m2 vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Hulevesien hallinta toteutetaan ensisijaisesti luonnonmukaisilla menetelmillä Tampereen kaupungin hulevesiohjelmassa esitetyn periaatejärjestyksen mukaisesti.

Yleismääräyksellä ohjataan myös säilyttämään ja lisäämään katu-, kortteli- ja puistopuita. Suunnittelun lähtökohtana pidetään olemassa olevien, etenkin maavaraisten, puiden säilyttämistä.

Voimassa oleva yleiskaavayhdistelmä:

<http://www.tampere.fi/kantakaupunginyleiskaavayhdistelma>

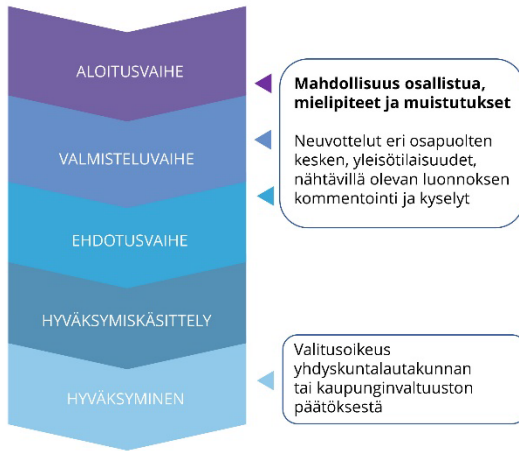
Asemakaava

Suunnittelualaue on vuodelta 1969 olevassa asemakaavassa osoitettu merkinnällä AM h; moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialue henkilöautoja varten. Rakennusallalle on sallittu enintään kaksikerroksinen rakennus. Tontin pohjois- ja länsireunoille on osoitettu istutettavat alueen osat ja pohjoisrajalle varattu alue viemäriä varten.

Ajantasa-asemakaava:

www.tampere.fi/ajantasa-asemakaava

Asemakaavoituksen vaiheet



Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet ja muistutukset voi jättää kohdan tiedottaminen ja yhteystiedot mukaisesti.

- Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutetaan nähtäville 6.11.-27.11.2025. Mielipiteet ja kommentit, tarvittaessa viranomaisneuvottelu.
- Valmisteluaineiston nähtäville kuuluttaminen. Mielipiteet ja lausunnot.
- Asemakaavaehdotuksen käsittely. Yhdyskuntalautakunta päättää ehdotuksen nähtäville asettamisesta, kuulutus ja nähtävilletulo. Muistutukset ja viranomaislausunnot.
- Asemakaavan hyväksyy yhdyskuntalautakunta. Muutoksenhakumahdollisuus.

Selvitykset ja suunnitelmat

Tontilla on tehty maaperätutkimuksia sekä maaperän kunnostuksen yleissuunnitelma (19.6.2025). Asemakaavatyön aikana laaditaan meluselvitys, hulevesiselvitys sekä huoltoasemarakennusten dokumentointi ja historiakatsaus. Asemakaava-aluetta sivuaa mahdollinen liito-oravan kulkuyhteys. Suunnittelualueelta on selvitetty luontoarvoja kesällä 2025.

Vaikutuksia arvioidaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaan (MRA 1§)

- 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
- Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Lisäksi arvioidaan kaupungin oman linjauksen mukaisesti yritysvaikutukset. Vaikutukset arvioidaan kaavan laatimisen yhteydessä ja ne kirjataan asemakaavaselostukseen.

Sopimukset

Laadittavaksi tulee maankäyttösopimus maanomistajan ja Tampereen kaupungin välille.

Osalliset

- Kaavamuutoksen hakija
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähialue)
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset, esim. ympäristönsuojelu ja Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES)
- Muut ilmoituksensa mukaan.

Tiedottaminen ja yhteystiedot

Aineistojen nähtävillä pidosta tiedotetaan kuulutuksilla, jotka julkaistaan Aamulehdessä, kaupungin virallisella ilmoitustaululla (Tampereen palvelupiste, os. Frencckellinaukio 2 B) ja kaupungin internet-sivuilla osoitteessa:

www.tampere.fi/ilmoitustaulu

Nähtävillä olevaan kaava-aineistoon voi tutustua Tampereen palvelupisteellä, os. Frencckellinaukio 2 B. Aineisto on lisäksi nähtävillä kaavoituksen internetsivuilla osoitteessa:

www.tampere.fi/kaavat/9044

Mielipiteet, muistutukset ja lausunnot

Tampereen kaupunki, Kirjaamo, PL 487, 33101 Tampere.
Käyntiosoite: Frencckellinaukio 2 B, Tampere.
Sähköpostiosoite: kirjaamo@tampere.fi

Kaavan laatija

Tampereen kaupunki
Kaupunkiympäristön suunnittelu
Asemakaavoitus

Asiaa hoitaa

erikoissuunnittelija Tuija Rönman-Arnautelis
Puh. 041 730 4617
etunimi.sukunimi@tampere.fi