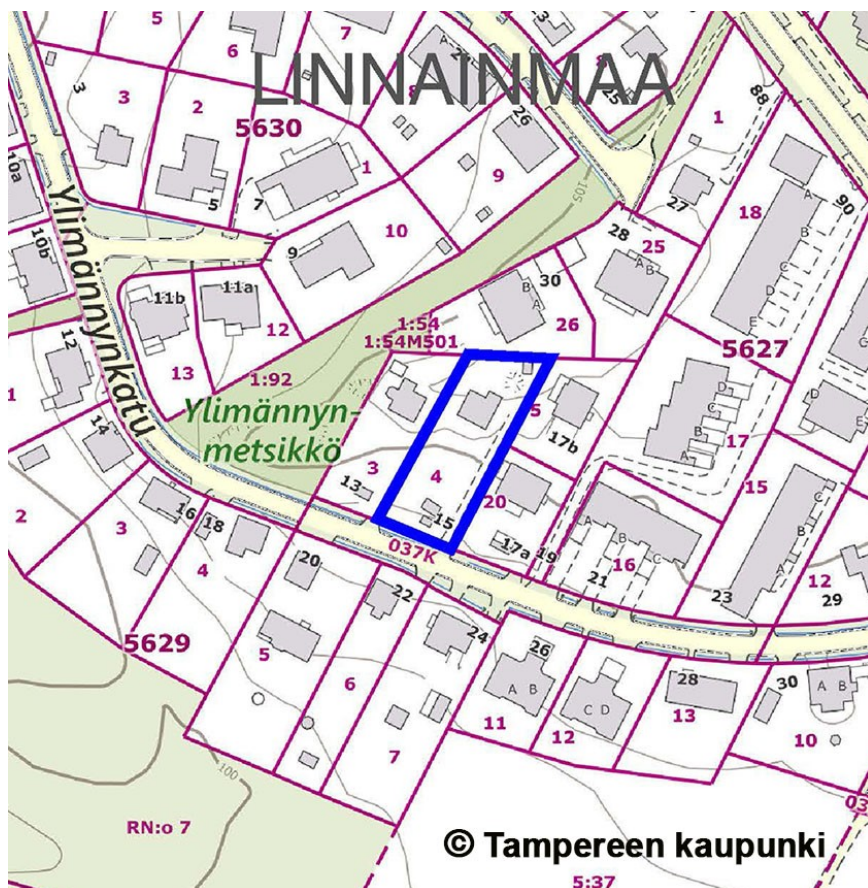


## Linnainmaa, Ylimännynkatu 15, tontin jakaminen, asemakaava nro 8900

### Asemakaavan selostus

13.1.2022, tark. 21.2.2022 ja 4.4.2022



Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 13.1.2022 päivättyä ja 21.2.2022 ja 4.4.2022 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8900. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Linnainmaan kaupunginosan korttelin 5627 tonttia nro 4.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Linnainmaan kaupunginosan korttelin 5627 tontit nro 27 ja 28.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus,  
toimistoarkkitehti Marjukka Huotari

Diaarinumero:

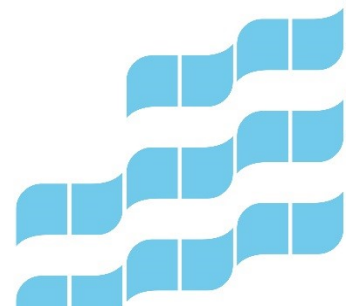
TRE: 7321/10.02.01/2021

Vireille tulo:

13.1.2022

Kaavan nimi ja tarkoitus

Linnainmaa, Ylimännynkatu 15, tontin jakaminen, asemakaavamuutos.  
Asemakaava numero 8900.



# 1 ASEMAKAAVAN KUVAUS

## 1.1 Tonttitiedot

Tonteille osoitetaan rakennusoikeutta varten yhteensä 360 kerrosneliometriä. Tontin rakennusoikeus kasvaa 166 k-m<sup>2</sup>.


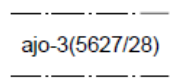
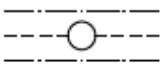

Nykytila	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Tonttitehokkuus e
Tontti 5627-4	1 296	194	0,15

Tontit kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Tonttitehokkuus e
Tontti 5627-27	648	150+v30	0,28
Tontti 5627-28	648	180	0,28

## 1.2 Kaavamääräykset

Tontti osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

	Kaavamerkintä	Kaavamerkinnän selitys
Käyttötarkoitus	AO	Erillispientalojen korttelialue
Tontti	27	Tontin numero
Rakennusoikeus	150	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä
Kerrosluku	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Kerrosluku	y75%	Rakennuksen ylimmässä kerroksessa saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän alemman kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Sen yläpuolelle ei saa rakentaa ullakkoa.

	Kaavamerkintä	Kaavamerkinnän selitys
Kattokulma	30-34°/sa	Kattokaltevuus. Kattomuotona on käytettävä satulakattoa.
Pysäköinti	2 ap/as	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
	at	Auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala.
Julkisivu	ju-19	Rakennuksen julkisivujen tulee olla värisävyltään vaaleita.
Julkisivu		Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus metreinä.
Ajoyhteys		Alueelle saa sijoittaa ajoyhteyden. Suluissa oleva merkintä osoittaa korttelin osat, joille ajo kyseisen alueen kautta on sallittu.
		Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
		Istutettava alueen osa
	me-6	Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu meluntorjuntasuunnitelma.
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 tiiviyttä. Muutos on vähäinen, eikä muuta alueen luonnetta tai kulttuurihistoriallista arvoa.

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

## 2 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 21.10.2021.

### 2.1 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on tontin jakaminen ja rakennusoikeuden lisääminen.

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.

### 2.2 Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee Tampereen kaupungin Linnainmaan kaupunginosan korttelin 5627 tonttia 4. Suunnittelualue sijaitsee noin 8 km itään kaupungin keskustasta osoitteessa Ylimännynkatu 15. Alue rajautuu Ylimännynkatuun, ja muutoin pientalotontteihin.

Tontti on yksityisomistuksessa, ja se on pinta-alaltaan 1 296 m<sup>2</sup>.

Tontilla sijaitsee vuonna 1950 (Facta-tietokanta) valmistunut puurakenteinen 11/2-kerroksinen asuintalo, jonka kerrosala on 85 m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuus on e=0,15.

Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.



*Kuva 1. Näkymä tontille. © Tampereen kaupunki 2022.*

Lähiympäristön rakennuskanta koostuu pien- ja rivitaloista. Alueella on jälleenrakentamiskauden 11/2-kerroksisia omakotitaloja, mutta myös uudempia omakotitaloja. Suunnittelualueen itäpuolella on rivitaloja. Eteläpuolella on 1950-luvulla rakennettuja omakotitaloja. Ympäristön tonttitehokkuudet vaihtelevat välillä e= 0,11-0,30.

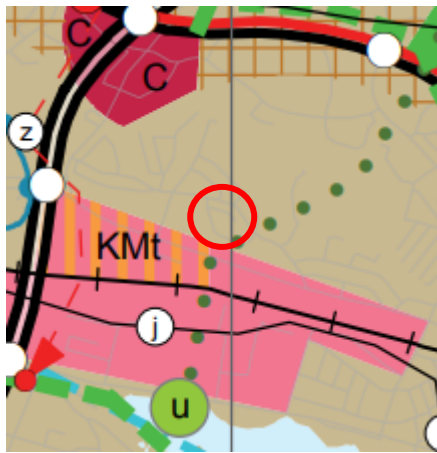
Linnainmaan kouluun (vuosiluokat 0-9) on matkaa noin 900 metriä.

Lähin kaupunkiliikenteen bussipysäkki on Leinolankadulla noin kolmensadan metrin päässä.

### 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 kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeseen.



Kuva 2. Ote maakuntakaavasta 2040

#### 3.2 Yleiskaava

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

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisesta Kantakaupungin Yleiskaavasta 2040 ja valtuuston hyväksymästä Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017-2021.

Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi. Lännen puolella suunnittelualueen läheltä kulkee ohjeellinen ekologinen yhteys. Pyöräliikenteen seudullinen pääreitistö kulkee Sammon valtatieä pitkin.

Alue ei ole osa yleiskaavan 2040 kulttuuriperintö-alueita (kartta 3, kulttuuriperintö).

Tontti kuuluu kemikaalilaitoksen konsultointivyöhykkeelle, ja se on osa melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueita. Kantakaupungin vaiheyleiskaavassa

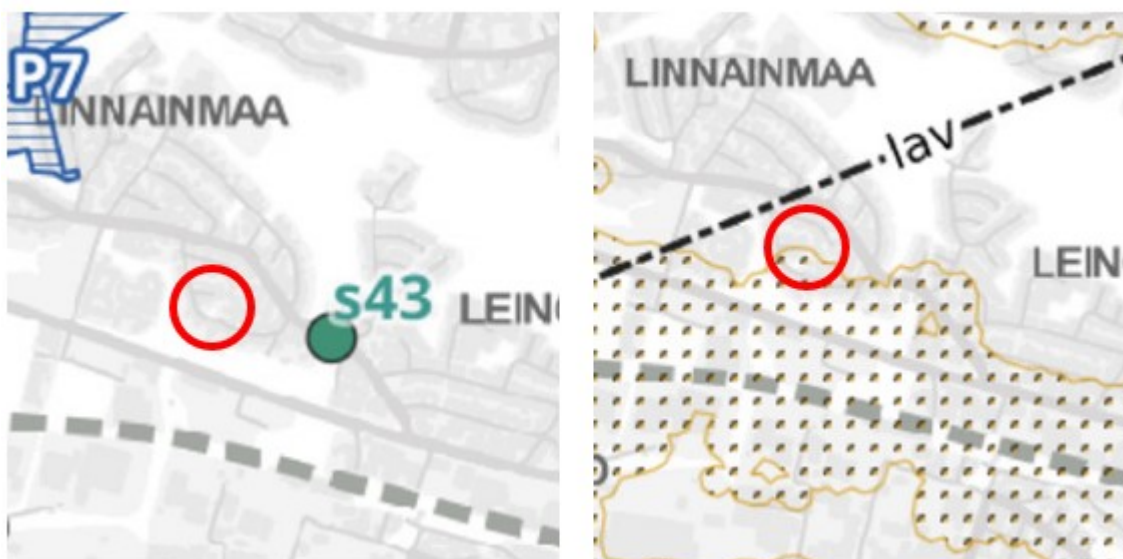


(valtuustokausi 2017-2021) alue kuuluu lentokoneiden laskeutumisvyöhykkeeseen.

Alue kuuluu Viinikanojan valuma-alueeseen.



Kuva 3. Otteet Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – vk 2017-2021. Kartta 1, yhdyskuntarakenne (vasemmalla) ja kartta 2, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut.



Kuva 4. Otteet Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – vk 2017-2021. Kartta 3, kulttuuriperintö (vasemmalla) ja kartta 4, kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto.





#### 4.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset

- Kaavamuutoksen hakijat
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähivaikutusalue)
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Tukes
- Linnainmaan omakotiyhdistys ry
- Muut ilmoituksensa mukaan

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto olivat nähtävillä 13.1.-3.2.2022 välisen ajan. Aineistosta saatiin viisi kommenttia (Viheralueet ja hulevedet-yksikkö, Ympäristönsuojelu, Terveystoimisto, Pirkanmaan maakuntamuseo ja Pirkanmaan liitto) ja yksi mielipide.

Pirkanmaan maakuntamuseo kommentoi, että uudisrakennukselta edellytetään ympäristöönsä sopeutumista.

Terveystoimisto kommentoi mm., että kiinteistöllä tulee olla asianmukaiset tilat kuivien polttopuiden säilytystä varten savuhaittojen ehkäisemiseksi. Rakennuksen sijoittelussa tulee huomioida, ettei lämmityksessä syntyvistä savuista aiheudu haittaa naapurikiinteistöille.

Mielipiteessä tuotiin ilmi, että tontilla sijaitseva asuintalo edustaa Ylimännynkadun vanhinta kerrostumaa. Toivottiin, että uudisrakennuksen räystäskorkeus ei ylitä viittä metriä, ja että tulevan tontin käyttötarkoitus olisi edelleen pientaloasuminen.

Kaavaehdotukseen on lisätty merkinnät ju-19 (rakennuksen julkisivujen tulee olla värisävyyltään vaaleita) ja merkintä 5,5 m, joka määrää rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeuden.

#### 4.2 Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 10 -24.3.2022 välisen ajan. Muistutuksia ei jätetty. Nähtävillä olon jälkeen kaavakarttaa on tarkistettu lisäämällä kaavakarttaan kaavamääräys me-6 (Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu meluntorjuntasuunnitelma).

### 4.3 Asemakaavan hyväksyminen

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

## 5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

Tontti kuuluu Kantakaupungin vaiheleiskaavassa, valtuustokausi 2017-2021, lentokoneiden laskeutumisvyöhykkeelle.

Laskeutumisvyöhykkeen lentomelu tulee huomioitavaksi, kun laaditaan rakennuslupavaiheessa me-6-merkinnän mukainen meluntorjuntasuunnitelma.

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

## 6 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavakartta 13.1.2022, tark. 21.2.2022 ja 4.4.2022
- Havainnekuva 13.1.2022, tark. 21.2.2022 ja 4.4.2022
- Asemakaavan seurantalomake