

## Lintulamminkatu 33, Ryydynpohja

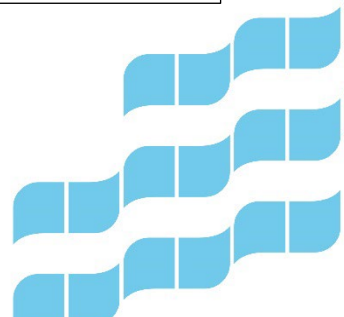
### Asemakaavan selostus

16.5.2024, täyd. 19.11.2024



Asemakaava nro 8993

TRE:55/10.02.01/2024



**Ryydynpohja, Lintulamminkatu 33, tontin jakaminen ja rakennusoikeuden lisääminen**

**ASEMAKAAVA NRO 8993**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 16.5.2024 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8993. Muutoksella tontti 8993 jaetaan ja sen rakennusoikeutta lisätään. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Ryydynpohjan kaupunginosan korttelin nro 2580 tonttia nro 13.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Ryydynpohjan kaupunginosan korttelin 2580 tontit nro 16 ja 17.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, suunnittelija Jessi Vatanen.

Diaarinumero:

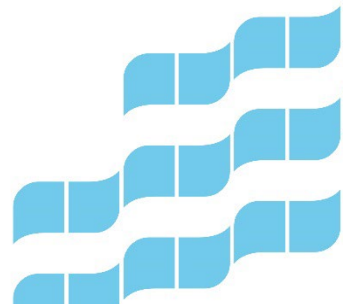
TRE:55/10.02.01/2024

Vireille tulo:

16.5.2024

Kaavan nimi ja tarkoitus

Ryydynpohja, Lintulamminkatu 33 asemakaavamuutos. Asemakaava numero 8993.



# 1 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 4.1.2024 tontin haltijoiden toimesta.

## 1.1 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on tontin puolittaminen 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.

## 1.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

### 1.2.1 Asemakaava-alue

Asemakaavan muutos koskee Tampereen kaupungin Ryydynpohjan kaupunginosassa, noin kahdeksan kilometriä kaupungin keskustasta luoteeseen. Tontti on yksityisomistuksessa. Tontin 2580-13 pinta-ala on 1444 m<sup>2</sup>. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Ryydynkatuun, idässä Lintulamminkatuun, etelässä ja lännessä pientalotontteihin. Tontilla on rakennusoikeutta yhteensä 212 k-m<sup>2</sup>, josta on käytetty noin 119 k-m<sup>2</sup>.

Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.



Kuva 1. Näkymä tontille. © Tampereen kaupunki 2024.

### 1.2.2 Lähialue

Kaupunginosa on vehreää pientaloaluetta, jonka rakennuskanta on eri vuosikymmeniltä ja varsin monimuotoista. Alueella on yhden perheen

omakotitaloja, paritaloja ja rivitaloja. Suunnittelualueen korttelin tonttitehokkuudet vaihtelevat välillä  $e=0,15-0,22$ . Viereisten korttelien pientalotonttien tehokkuudet vaihtelevat välillä  $e=0,14-0,33$ .

### 1.2.3 Luonnonympäristö

Kaava-alueen piha-alue rajautuu naapuritonteista ja tiestä istutuksilla. Piha on kulkureittejä lukuun ottamatta nurmipintainen. Tontti laskee loivasti kohti pohjoista. Tontilla on korkeuseroa noin metrin.

### 1.2.4 Palvelut

Kunnalliset ja kaupalliset palvelut sijaitsevat noin 1,5 kilometrin päässä Lielahden liikekeskuksessa. Lähin paikallisliikenteen bussipysäkki sijaitsee tontin vieressä.

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

### 1.4 Maakuntakaava

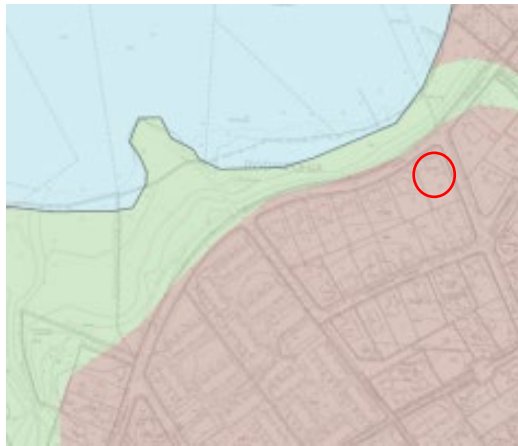
Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019. Maakuntakaavassa 2040 kyseinen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.



*Kuva 2. Ote maakuntakaavasta 2040, kaava-alue ympyröity punaisella*

## 1.5 Yleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisista Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja valtuuston hyväksymästä Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017-2021. Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu 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.



*Kuva 3. Ote kantakaupungin yleiskaavasta, kartta 1, yhdyskuntarakenne, kaava-alue ympäröity punaisella.*

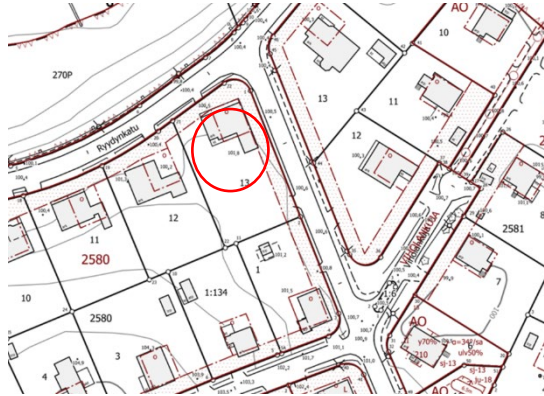


*Kuva 4. Ote kantakaupungin yleiskaavasta, kartta 2, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut, kaava-alue ympäröity punaisella.*



## 1.6 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava numero 1376, joka on vahvistettu 19.10.1959. Varsinaisen kerrosalan lisäksi tontin rakennusosalalle saa rakentaa maanpäällistä taloustilaa. Rakennusoikeus on 180 k-m<sup>2</sup>+ 32 k-m<sup>2</sup>.



Kuva 5. Ote asemakaavasta numero 1376, kaava-alue ympäröity punaisella.

## 1.7 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla on voimassa 12.04.1960 hyväksytty tonttijako nro 1976. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 8.12.1969.

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu vuonna 2024.

# 2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

## 2.1 Asemakaavan rakenne

Tontille osoitetaan rakennusoikeutta asuinpienitalon rakentamista varten 150 kerrosneliometriä (jatkoissa k-m<sup>2</sup>). Tontin rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksen johdosta 57 k-m<sup>2</sup>. Uusi tonttitehokkuus e (rakennusoikeus kerrosneliometreinä jaettuna tontin pinta-alalla) on 0,2.

Nykytila	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Tonttitehokkuus e
2580-13	1 444	212	0,15

Kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Tonttitehokkuus e
2580-16	728	150	0,2
2580-17	715	150	0,2

## 2.2 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat liitteenä olevassa asemakaavakartassa.

## 2.3 Kaavan vaikutukset

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

### **Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön**

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.

### **Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon**

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

### **Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin**

Suunnittelualue on ollut jo kauan asuinkäytössä ja on siten osa jo rakennettua kaupunkiympäristöä. Kaavamuutos ei suoraan vaikuta kasvi- ja eläinlajeihin tai luonnon monimuotoisuuteen. Uudisrakentaminen ja pihan muutosten toteuttaminen edellyttävät luonnonvarojen käyttöä.

### **Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen**

Asemakaavan toteuttaminen ei muuta alueen yhdyskuntarakennetta. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon. Yhden uuden rakennuspaikan aiheuttama lisäliikenne ei vaikuta kuormittavasti alueen liikennemääriin.

**Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön**

Rakennusten suojelumääräys Rakentaminen on tavanomaista pientalorakentamista, joka kaavamääräyksillä sopeutetaan ympäröivän alueen rakennuskantaan. Kortteli ei sisälly Museoviraston määrittelemiін RKY-alueisiin (valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö) eikä Kantakaupungin yleiskaava 2040 määrittelemiін arvokkaisiin jälleenrakennuskauden alueisiin. Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

**Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen**

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

## 3 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 3.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 16.5.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto (asemakaavakartta, asemakaavaselostus ja havainnekuva) kuulutettiin nähtäville 16.5.-6.6.2024

#### 3.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset

Tieto asemakaavamuutoksen vireille kuuluttamisesta ja valmisteluaineisto saatettiin tiedoksi osallisille.

- Kaavamuutoksen hakija
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähivaikutusalue)
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Ryydynpohjan omakotiyhdistys
- Muut ilmoituksensa mukaan

### 3.2 Vireilletulo- ja valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnos ja valmisteluaineisto olivat nähtävillä 16.5. -6.6.2024. Aineistosta ei tullut viranomaiskommentteja tai mielipiteitä.

### 3.3 Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 12.9. -26.9.2024. Aineistosta ei tullut viranomaiskommentteja tai mielipiteitä.



### 3.4 Asemakaavan hyväksyminen

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

## 4 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.

## 5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 16.5.2024
- Asemakaavakartta 16.5.2024
- Asemakaavan seurantalomake
- Havainnekuva 16.5.2024