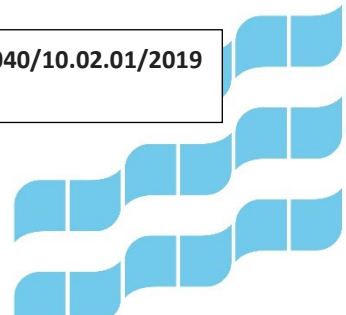
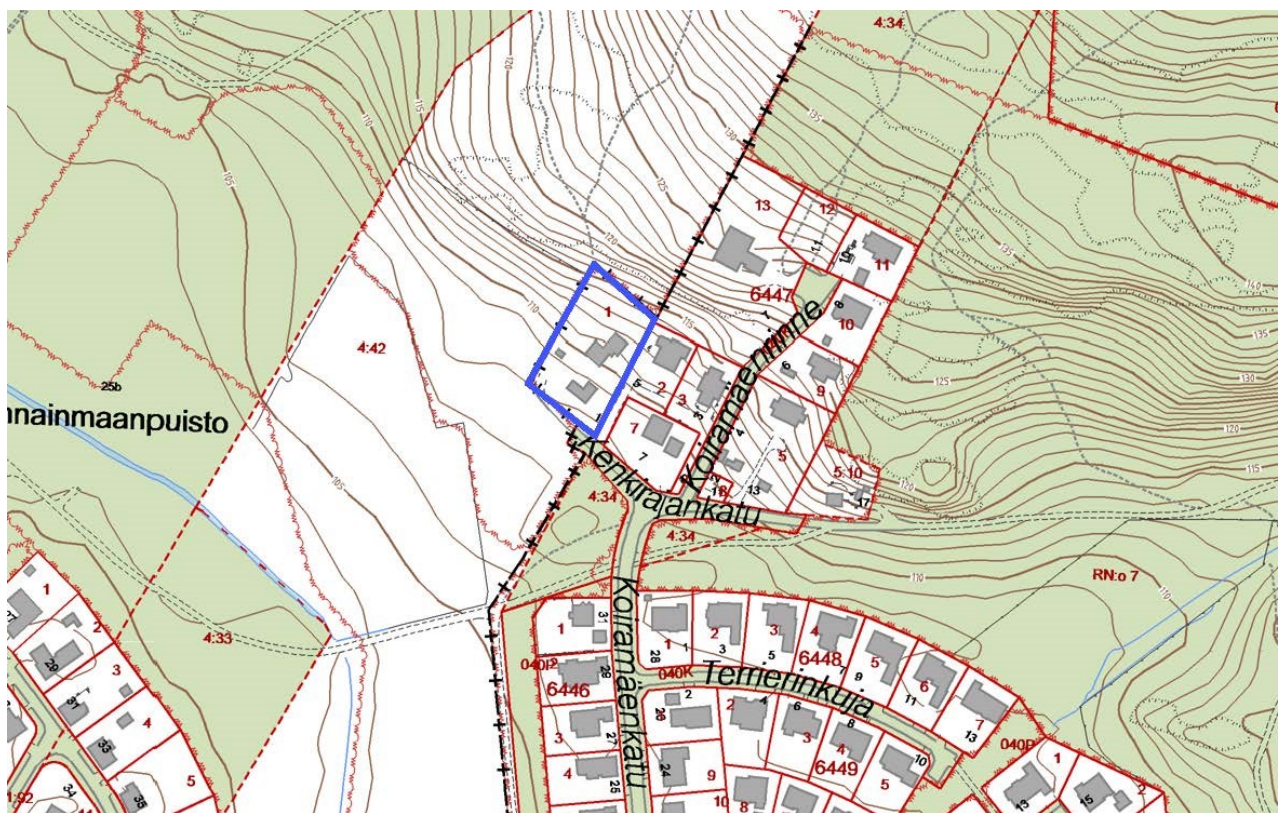


Leinola, Kenkirajankatu 1, tontin jakaminen ja rakennusoikeuden lisääminen

Asemakaava nro 8782

Asemakaavan selostus

20.6.2019, tarkistettu 26.10.2020



Leinola, Kenkirajankatu 1, tontin jakaminen ja rakennusoikeuden lisääminen

ASEMAKAAVA NRO 8782

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 20.6.2019 päivättyä ja 26.10.2020 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8782. Muutoksella tontti 6447-1 jaetaan kolmeksi tontiksi ja rakennusoikeutta lisätään.

Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Leinolan kaupunginosan tonttia nro 6447-1.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Leinolan kaupunginosan korttelin 6447 tontit nro 6447-14, 6447-15 ja 6447-16.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, suunnittelija Else Luotinen ja toimistoarkkitehti Marjukka Huotari.

Diaarinumero:

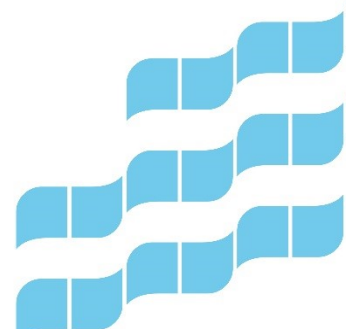
TRE: 2040/10.02.01/20219, pvm 4.3.2019

Vireille tulo:

20.6.2019

Kaavan nimi ja tarkoitus

Leinola, tontin jakaminen ja rakennusoikeuden lisääminen, asemakaava numero 8782.



1 ASEMAKAAVAN KUVAUS

1.1 Rakennusoikeus kasvaa

Asemakaavan muutoksella jaetaan 2327 neliometriä (jatkossa m²) suuruinen tontti 6447-1 kolmeksi pientalotontiksi 6447-14, 6447-15 ja 6447-16.

Tonteille myönnetään rakennusoikeutta yhteensä 570 kerrosneliometriä (jatkossa k-m²). Rakennusoikeus lisääntyy 350 k-m².

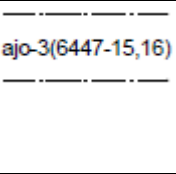
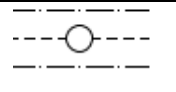
Nykytila	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
6447-1	2327	180 + 40	0,09

Tontit kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
6447-14	793	185	0,23
6447-15	768	150 + 35	0,24
6447-16	766	165 + 35	0,26

1.2 Kaavamääräykset

Tontit osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

	Kaavamerkintä	Kaavamerkinnän selitys
Käyttötarkoitus	AO	Erillispientalojen korttelialue
Tontti	-15	Tontin numero
Rakennusoikeus	185	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä
Kerroslukuku	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Kerroslukuku	r50%	Rakennuksen ensimmäisessä, rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän ylemmän

	Kaavamerkintä	Kaavamerkinnän selitys
		kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
Pysäköinti	2 ap/as	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
		Alueelle saa sijoittaa ajoyhteyden. Suluissa oleva merkintä osoittaa korttelin osat, joille ajo kyseisen alueen kautta on sallittu.
		Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
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 viivytyksrakenteiden mitoitustilavuus on suluissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyksrakenteiden 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.

Pieni määrä puustoa häviää alueen länsi- ja pohjoisosasta kaavan toteutuessa. Kaavan toteuttaminen edellyttää noin 10-15 puun kaatamisen.

Pohjoisosaan on mahdollista säilyttää muodostuvan tontin 6447–16 puolelle noin 5-10 puuta.

Kaava-alueen vieressä on merkittävä liito-oravametsä. Tontille suoritettiin liito-orava tarkistus 31.5.2019 Tampereen kaupungin toimesta. Merkkejä lajista tai sille soveltuvista pesintäpuista ei havaittu. Puuston vähenemisen myötä liito-oraville soveltuva elinalue pienenee hieman, mutta suuren ja yhtenäisen metsäalueen mittapuulla vaikutus on vähäinen. Puuston väheneminen ei vaikeuta liito-oravien liikkumista jakamalla metsää erillisiin alueisiin, vaan kyse on pienestä metsän reunaan kohdistuvasta muutoksesta.

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 4.3.2019 tontin omistajan toimesta.

2.1 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on tontin jakaminen kolmeksi tontiksi, rakennusoikeuden lisääminen, vanhan päärakennuksen purkaminen ja korvaaminen uudella asuinrakennuksella tulevaisuudessa, olemassa olevan talousrakennuksen laajentaminen asumiskäyttöön ja yhden uuden pientalon rakentaminen tontille.

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 on vihreää pientaloaluetta

2.2.1 Asemakaava-alue

Asemakaavan muutos koskee Tampereen kaupungin Leinolan kaupunginosan korttelin 6447 tonttia 1. Suunnittelualue sijaitsee noin 7,5 km itään kaupungin keskustasta osoitteessa Kenkirajankatu 1.

Tontti on yksityisomistuksessa. Tontin 6447-1 pinta-ala on 2327 m². Se rajautuu idässä pientalotonttiin, kaakossa Kenkirajankatuun ja muissa suunnissa korkeapuustoiseen puistoon. Puusto vaikuttaa merkittävästi tontin valaistusolosuhteisiin tontin länsireunalla.

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1962 (Facta-tietokanta) valmistunut 1,5-kerroksinen asuinrakennus, jota on laajennettu vuonna 1985. Sen kerrosala on 159 m². Alueella sijaitsee myös vuonna 1994 rakennettu talousrakennus, jonka kerrosala on 67 m². Tontin rakennusoikeus on 220 k-m², josta asuinrakennuksen osuus on 180 k-m² ja talousrakennuksen 40 k-m². Tonttihakkuus e=0,09.

Ennen nykyisiä rakennuksia tontilla on sijainnut saunarakennus ja puuverhoiltu 1½-kerroksinen pieni asuinrakennus. Valokuva-aineiston pohjalta tämä rakennus on ollut peräisin arviolta 1920-luvulta. Se on purettu nykyisen päärakennuksen laajennuksen tieltä. Myös vanha saunarakennus on purettu vuoden 1962 jälkeen. Tontin poikki on aiemmin kulkenut tie, jota pitkin lehmät ovat kulkeneet alueella. Tiestä oli puiston puolella nähtävissä vielä hieman merkkejä puuttoman kaistaleen muodossa.

Tontin vesihuolto tapahtuu porakaivolla ja saostuskaivolla, mutta tontin reunalla on olemassa liitännäismahdollisuus kunnallisen vesi- ja viemäriverkoston piiriin.



Kuva 1. Tontti on kolmesta suunnasta korkeapuustoisien metsän ympäröimä.



Kuva 2. Tontti koilliskulmassa sijaitsee puutarha, jonka toivotaan säilyvän.



Kuva 3. Päärakennuksen nurkalla sijaitsee kookas kallion kohouma. Kuvat: © Tampereen kaupunki 2019



Kuva 4. Tontilla on aiemmin sijainnut puuverhoiltu päärakennus, joka on arviolta 1920-luvulta peräisin.



Kuva 5. Tontilla on sijainnut myös saunarakennus, jonka harja on ollut vastakkaiseen suuntaan kuin nykyisen saunarakennuksen.



Kuva 6. Uuden päärakennuksen ensimmäisen osan rakentuessa vanha saunarakennus on ollut vielä paikallaan. Kuvat saatu hakijalta.



Kuva 7. Kuvassa asuinrakennus ja autotalli.



*Kuva 8. Kuvassa näkymä naapuritonttien suuntaan.
Kuvat: © Tampereen kaupunki 2020*

2.2.2 Lähialue

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

Lähialueella sijaitsevat Linnainmaanpuisto ja Koiramäenpuisto. Puistojen alueet ovat monin paikoin luonnontilaisia ulkoilupolkuja lukuun ottamatta. Alueella syntyy kaupunkiympäristölle poikkeuksellisesti vaikutelmametsän keskellä olemisesta. Alue on tunnelmaltaan pientä ja tiivistä maalaisympäristöä muistuttava.



Kuva 9. Ilmakuva lähialueesta © Blom 2018

2.2.3 Palvelut

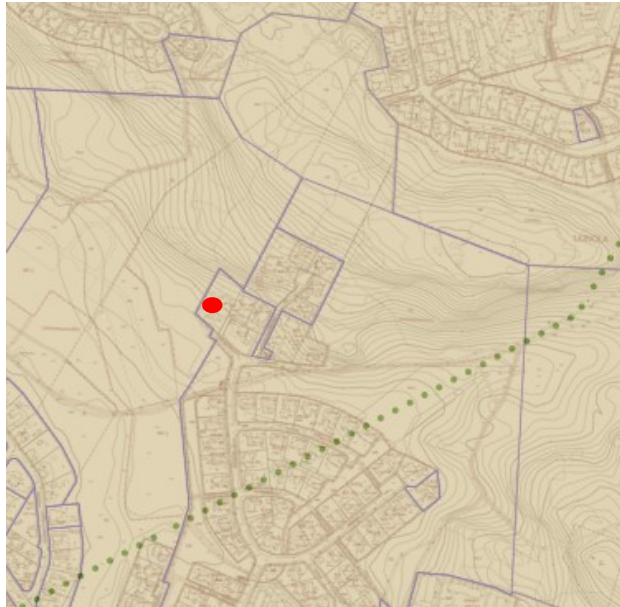
Linnainmaan koulu, jossa on opetusta 0-9 vuosiluokille, sijaitsee noin 500 metrin päässä, ja Leinolankouluun on matkaa n. 600 m. Siellä järjestetään perusopetusta vuosiluokille 1-6. Linnainmaan päiväkoti on 500 metrin etäisyydellä. Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat n. 800 m päässä Leinolassa ja kunnalliset terveyspalvelut n. 1,3 km päässä Linnainmaalla.

Lähimmälle bussipysäkille Leinolankadulle on matkaa n. 500 m.

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. Alueen lähelle on merkitty ulkoilureitti.



*Kuva 10. Ote maakuntakaavasta 2040.
Suunnittelualue merkitty punaisella.*

3.2 Yleiskaava

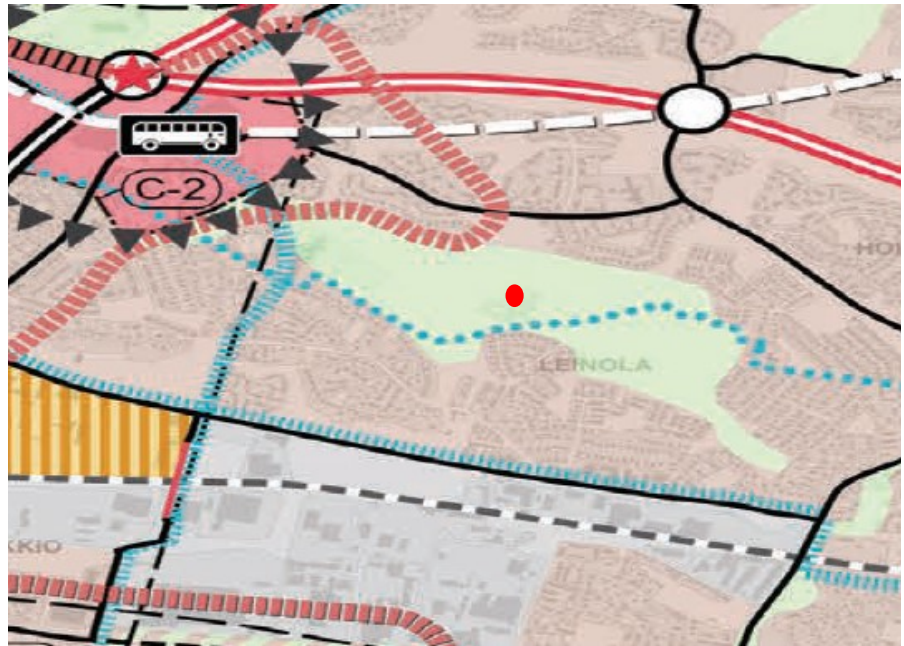
Kantakaupungin yleiskaava 2040 on hyväksytty valtuustossa 15.5.2017. Yleiskaava on kuulutettu voimaan 20.1.2020.

Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu keskuspuistoverkostoksi.

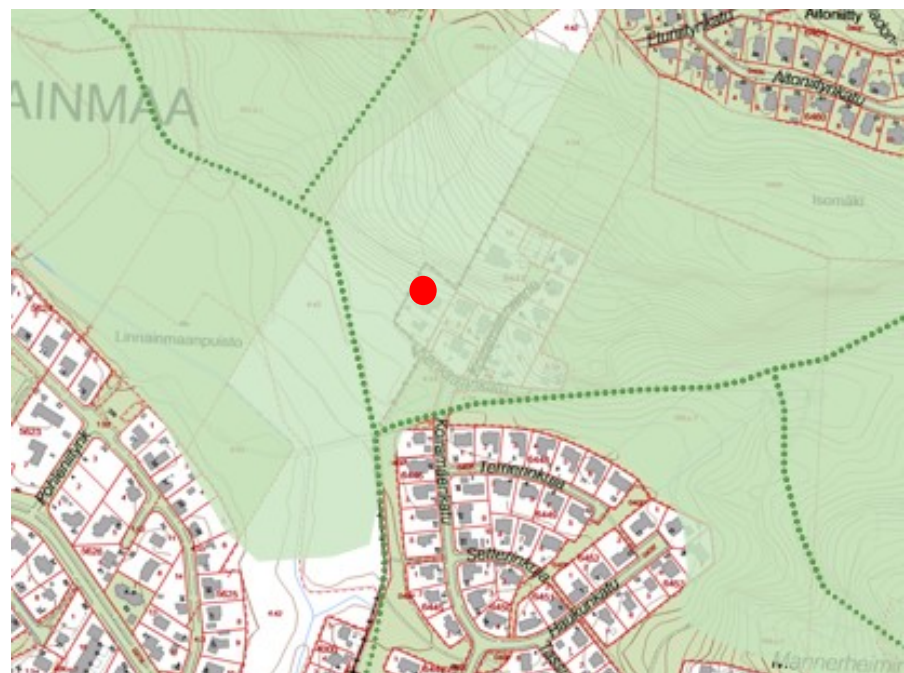
Alueita ylläpidetään ja kehitetään yhtenäisinä, hyvin saavutettavina sekä toiminnoiltaan ja luonnon ympäristöltään monipuolisina virkistys- ja viheralueina. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muut näihin verrattavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia kuten MRL 128 §:ssä on säädetty. Aluetta ja sen toimintoja tarkemmin suunniteltaessa ja lupamenettelyn yhteydessä tulee ottaa huomioon luontoarvot, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot, ja varmistaa virkistys- ja ulkoilureittien ja ekologisen verkoston jatkuvuus. Alueelle voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia sekä hulevesien hallintaan tarkoitettuja rakenteita tarkempien suunnitelmien mukaisesti. Alueella olevat rakennukset voidaan säilyttää. Rakennusten perusparantaminen, korjaaminen ja vähäinen laajentaminen sekä tuhoutuneen rakennuksen uudelleen rakentaminen ovat sallittuja.

Asemakaavaa koskevan kaavaharkinnan dokumentteihin on kirjattu 13.12.2018 päivätty yleiskaavoituksen kommentti, jossa nähdään tontin jakaminen ympäristön arvot huomioiden mahdollisena yleiskaavan yleispiirteisyydestä johtuen. Kyseisen asuinkorttelin itäpuolella on Isomäessä todettu liito-oravan elinympäristö (Kantakaupunginliito-oravaselvitys 2016). Mahdollisia elinalueita ja kulkuyhteyksiä on joka suunnalla asuinalueen lähiympäristössä. Tontin

jakaminen ei saa heikentää alueen luonto- ja virkistysarvoja. Asemakaavan toteutuksessa tulee varmistaa luonto- ja virkistysarvojen säilyminen mm. riittäväällä puuston säilyttämisellä. 18.6.2019 annetussa kommentissa yleiskaavoitus totesi, ettei yksittäisiä puita ole tarpeen suojella, kun kyseessä ei ole pesäpuista, sillä kyseessä on jo asumiskäyttöön asemakaavoitettu tontti.



Kuva 11. Ote kantakaupungin yleiskaavasta 2040. Kartta 1, yhdyskuntarakenne.



Kuva 12. Ote kantakaupungin yleiskaavasta 2040. Kartta 2, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut. Kaava-alueen sijainti merkitty punaisella.



Kuva 13. Ote kantakaupungin yleiskaavasta 2040. Kartta 4, kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto

Alue kuuluu Viinikanojan valuma-alueeseen.

Suunnittelualueella ei ole todettu kulttuuriperintökohteita (yleiskaava 2040, kartta 3, kulttuuriperintö).

3.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 24.7.1984 vahvistettu asemakaava nro 6081.

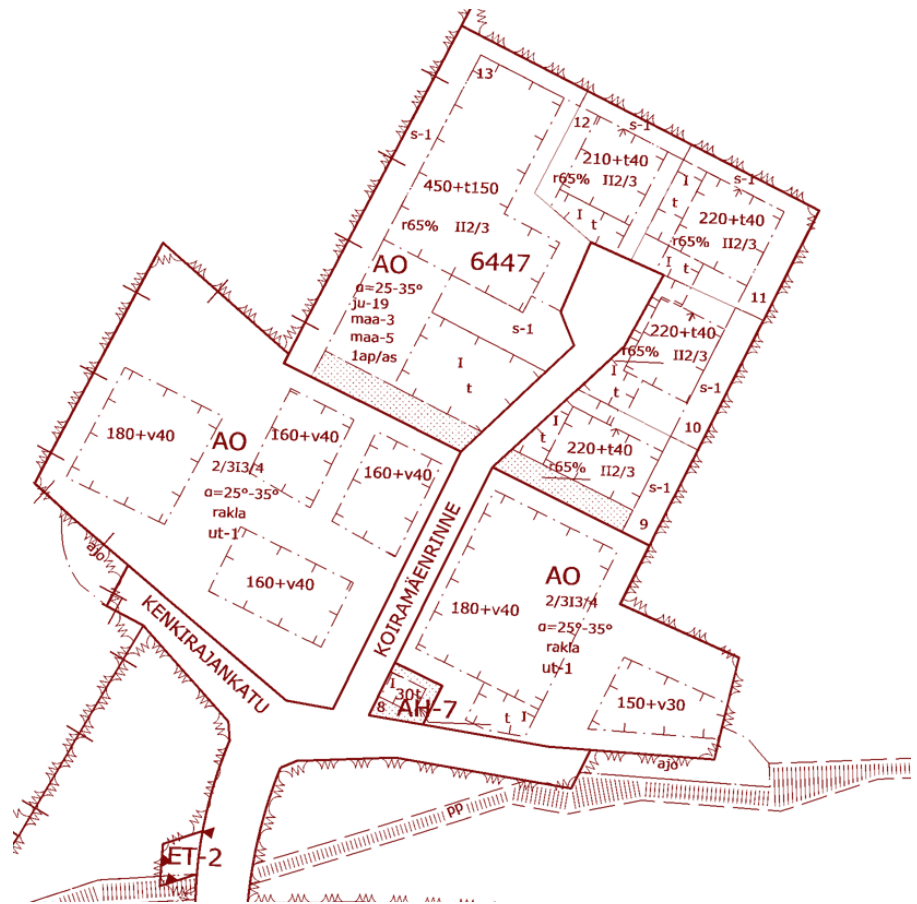
Siinä tontti on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi.

Rakennusoikeutta tontilla on yhteensä 220 k-m², josta 180 k-m² on osoitettu asuinrakennukselle ja 40 k-m² ainoastaan maanpäälliselle autosuoja- ja taloustilalle.

Sallitti kattokaltevuus on 25-30° ja kerrosluku on 2/3 | 3/4.

AO-tontille, jolle ei ole osoitettu talousrakennuksen rakennusalaa, saa rakennusalan ulkopuolelle rakentaa kerrosalaan laskettavan enintään 30 k-m² suuruisen yksikerroksisen talousrakennuksen, jonka etäisyys naapuritontin rakennusalaista on vähintään 8 m, ellei rakennuslautakunta naapuria kuultuaan anna lupaa rakentaa lähemmäksi.

Korttelialueella on yleismääräys, jonka myötä rakennuksia suunniteella on noudatettava rakennuslautakunnan hyväksymiä suunnitteluohjeita.



Kuva 14. Ajantasa-asetus nro 6081

3.4 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla on voimassa 24.7.1984 hyväksytty tonttijako nro 5699. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 1.4.1985.

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu vuonna 2020.

3.5 Suunnittelun tueksi tehdyt selvitykset

Suunnittelualueesta on tehty liito-oravakartoitus 31.5.2019 Tampereen kaupungin toimesta. Merkkejä lajista tai sille soveltuvista pesäpuista ei havaittu.

Tiedossa ei ole tarvetta muille selvityksille.

4 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 20.6.2019, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 20.6.2019 – 9.8.2019 väliseksi ajaksi.

4.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset

Tieto asemakaavamuutoksen vireille kuuluttamisesta ja valmisteluaineistoa saatettiin tiedoksi osallisille.

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

4.1.2 Valmisteluaineistosta esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Nähtävillä olon aineistosta saatiin kuusi kommenttia (Ympäristönsuojelu, Viheralueet ja hulevedet-yksikkö, Pirkanmaan ELY-keskus, Tampereen Vesi, Pirkanmaan maakuntamuseo ja Kiinteistötoimi) sekä yksi mielipide.

Tampereen Vesi kirjoittaa kommentissaan, että takimmaiseksi muodostuvien tonttien -15 ja -16 liittyminen yhteisillä tonttijohdoilla vesihuoltoverkostoihin tulee huomioida tontin -14 kautta. Liittyjät sopivat keskinäisellä sopimuksella tonttijohtojen rakentamisesta sekä ylläpidosta Tampereen Veden runkoputkiin saakka.

Tämä merkittiin tiedoksi.

Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa, mikäli se etenee kaavaluonnoksessa esitettyjen periaatteiden mukaisesti.

Kiinteistötoimella ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Mielipiteessä nähtiin positiivisena puuden kaatamisen tontilta 6447-15, koska se toisi mahdollisesti lisää ilta-aurinkoa naapuritonteille ja lisäksi samalla asumisviihtyvyyttä. Huolenaiheena on alueen viihtyisyyden heikentyminen

kaavamuutoksen myötä. Muodostuvat tontin nähdään liian pieninä ja tehokkaina.

Tontin 6447-16 rakennusala ulottuu liian pohjoiseen, ja tällä tontilla on muita taloja suurempi rakennusoikeus ja tonttitehokkuus.

Ehdotetaan tontin 6447-16 rakennusalan siirtämistä olemassa olevan rakennuksen kohdalle. Saman tontin rakennusoikeus tulisi määritellä nykyisen purettavan rakennuksen suuruiseksi ja kaavaselostuksessa mainittu 5-10 puun säilyttäminen tulisi varmistaa.

Kaavoittajan vastine:

Koiramäenrinteen alueen tonttien tehokkuusluvut vaihtelevat välillä 0,1-0,32, ja muodostuvien tonttien tehokkuusluvut ovat $e = 0,23, 0,24$ ja $0,26$. Pinta-alaltaan kaikki uudet tontit ovat yli 700 m^2 . Tonttitehokkuudet ja –pinta-alat sopeutuvat ympäristöönsä.

Tontin 6447-16 rakennusala on siirretty ehdotusvaiheessa 2,5 m etelämmäksi. Nykyisen tontin rakennusoikeus on $180 + 40 \text{ k-m}^2$. Tontin -16 rakennusoikeus on kaavaehdotuksessa $165 + v35$. Sama rakennusoikeus on myös läntisillä naapuritonteilla.

Kaavaselostuksessa todetaan, että pohjoisosaan on mahdollista säilyttää muodostuvan tontin 6447–16 puolelle noin 5-10 puuta; puita ei kuitenkaan merkitä asemakaavassa säilytettäväksi.

Asemakaavakarttaan tehdyt muutokset valmisteluvaiheen jälkeen:

- kaikilla tonteilla tarkistettu rakennusala
- kerrosluku muutettu tonteilla -15 ja -16
- lisätty kaavaan johtovaraus tonteille -14 ja -15
- tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma yleiskaava 2040 voimaantulokuulutuksen osalta

4.2 Asemakaavaehdotus

Ehdotus uudeksi asemakaavaksi esitellään yhdyskuntalautakunnalle, joka päättää sen asettamisesta nähtäville.

4.3 Asemakaavan hyväksyminen

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

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Mahdolliset vesi- ja viemärijohdon siirrot tulee tehdä tontinhaltijan toimesta.

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

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

6 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20.6.2019, tark. 26.10.2020
- Asemakaavakartta 20.6.2019, tark. 26.10.2020
- Havainnekuva 20.6.2019, tark. 26.10.2020
- Asemakaavaselostus
- Asemakaavan seurantalomake