

## Leinola, Mikkolankatu 10

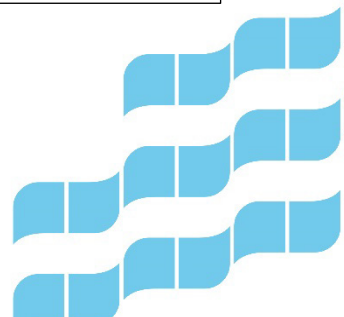
### Asemakaavan selostus

26.1.2023, tark. 2.5.2023, täyd. 5.6.2023



Asemakaava nro 8935

TRE:5593/10.02.01/2022



**Leinola, Mikkolankatu 10, tontin jakaminen**

**ASEMAKAAVA NRO 8935**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 26.1.2023 päivättyä ja 2.5.2023 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8935. Muutoksella tontti 5654 jaetaan ja sen rakennusoikeutta lisätään. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

**PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Leinolan kaupunginosan korttelin 5654 tonttia nro 5.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Leinolan kaupunginosan korttelin 5654 tontit nro 18 ja 19.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, toimistoarkkitehti Onni Pernu.

Diaarinumero:

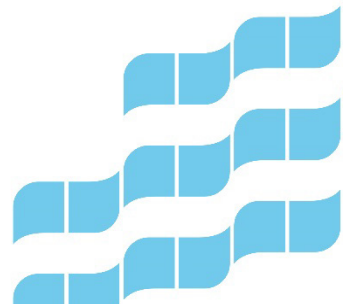
TRE:5593/10.02.01/2022, pvm 15.8.2022

Vireille tulo:

26.1.2023

Kaavan nimi ja tarkoitus

Leinola, Mikkolankatu 10, asemakaavamuutos. Asemakaava numero 8935.



# 1 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 13.8.2022 tontin haltijoiden toimesta.

## 1.1 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on rakennusoikeuden lisääminen, tontin jako ja erillispientalon rakentaminen muodostuvalle uudelle 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.

## 1.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

### 1.2.1 Asemakaava-alue

Asemakaavan muutos koskee Tampereen kaupungin Leinolan kaupunginosan korttelin 5654 tonttia 5. Suunnittelualue sijaitsee noin kahdeksan kilometriä kaakkoon kaupungin keskustasta osoitteessa Mikkolankatu 10.

Tontti on yksityisomistuksessa. Tontin 5654-5 pinta-ala on 1230 m<sup>2</sup>. Se rajautuu pohjoisessa Mikkolankatuun ja muissa ilmansuunnissa pientalotontteihin.

Suunnittelualueen pohjoispuoliskolla sijaitsee vuonna 1980 (Facta-tietopalvelu) valmistunut puurakenteinen yksikerroksinen asuinrakennus, jonka asuinhuoneistoala on 193 neliometriä (jatkossa m<sup>2</sup>). Tontin rakennusoikeus on 194 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuus on  $e=0,16$ .

Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.



Kuva 1. Näkymä tontille. © Tampereen kaupunki 2022.

### 1.2.2 Lähialue

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

Suunnittelualueen läheisyydessä on eri-ikäisiä harja- ja aumakattoisia 1- ja 1,5-kerroksisia pientaloja. Rakennusaika vaihtelee 1970-luvulta vuoteen 2021 - naapuritonteille valmistui hiljattain kaavamuutoksella uusia tontteja.

### 1.2.3 Luonnonympäristö

Kaava-alueen piha-alue rajautuu naapuritonteista ja tiestä istutuksilla. Piha on kulkureittejä lukuun ottamatta nurmipintainen. Tontti laskee loivasti kohti etelää. Tontilla on korkeuseroa noin metri. Tontin maaperä on Maanmittauslaitoksen paikkatietoaineiston mukaan hiesua. Ympäristö on hyvin vehreää, ja vanhoja puita on paljon. Katajamäenkadun kaakkoispäässä on vehreä puisto.

Tonttien lähiympäristössä on matalia omakotitaloja, jotka on rakennettu materiaaleiltaan ja kattokaltevuuksiltaan vaihtelevasti.

Etelässä noin neljänsadan metrin päässä alkaa Hankkion teollisuusalue.

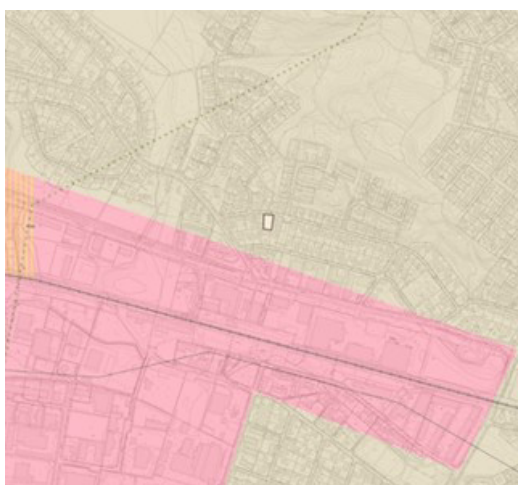
### 1.2.4 Palvelut

Vehmaisten koulu (päiväkoti ja luokat 1-6), Linnainmaan koulu (luokat 1-9 ja esiopetus) sekä Leinolan koulu (luokat 1-6) sijaitsevat noin kilometrin etäisyydellä suunnittelualueelta. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee noin kilometrin päässä. Linnainmaan palvelukeskus sijaitsee vajaan kahden kilometrin päässä. Lähimmät kaupunkiliikenteen bussipysäkit sijaitsevat Leinolankadun varrella noin kahdensadan metrin kävelyetäisyydellä suunnittelualueen tontista.

### 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*

#### 1.5 Yleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisesta 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.

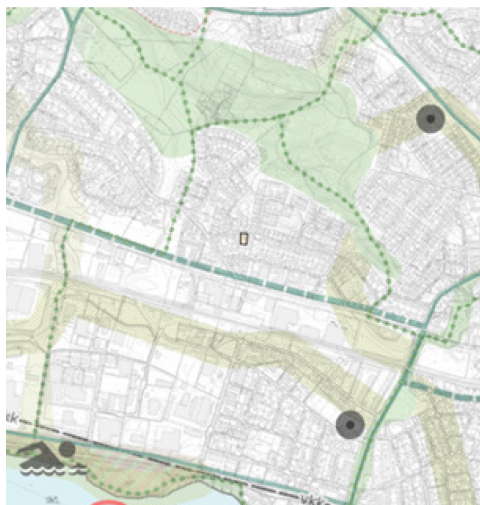
Suunnittelualue kuuluu lentokoneiden laskeutumisvyöhykkeelle, jolla melu on huomioitava rakentamisessa. Asumiseen ja muille melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkovaipan ääneneristävyyden lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Suunnittelualue kuuluu kemikaalilaitoksen (Amerplast Oy) konsultointivyöhykkeelle, jolloin asemakaavoituksen yhteydessä on pyydettävä turvallisuus- ja kemikaaliviraston (TUKES) ja pelastusviranomaisen lausunto.

Alue kuuluu Viinikanojan valuma-alueeseen.



Kuva 3. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kartta 1, yhdyskuntarakenne.



Kuva 4. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kartta 2, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut.

## 1.6 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava numero 5648, joka on vahvistettu 14.5.1980. Asemakaavassa tontti on merkitty enintään kahden asunnon asuinrakennusten korttelialueeksi, jossa julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan keskikorkeus on enintään 4,5 m. Tontille on merkitty enintään 162 k-m<sup>2</sup> rakennusala. Tontille saa rakentaa enintään yksikerroksisen



asuinrakennuksen, jonka kattokulma on alle 18 astetta. Lisäksi tontille saa rakentaa enintään 32 k-m<sup>2</sup> maanpäällistä taloustilaa.



Kuva 5. Ajantasa-asemakaava

## 1.7 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla on voimassa 12.2.1963 hyväksytty tonttijako nro 2365. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 11.9.1964.

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu vuonna 2022.

# 2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

## 2.1 Asemakaavan rakenne

Tontille osoitetaan rakennusoikeutta asuinpientalon rakentamista varten 305 kerrosneliometriä (jatkoksa k-m<sup>2</sup>) ja varastorakennusta varten 35 k-m<sup>2</sup>. Tontin rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksen johdosta 146 k-m<sup>2</sup>. Uusi tonttitehokkuus  $e$  (rakennusoikeus kerrosneliometreinä jaettuna tontin pinta-alalla) on 0,28.

Nykytila	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Tonttitehokkuus $e$
5654-5	1 230	162 + v32	0,16

Kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Tonttitehokkuus e
5654-18	608	160+v35	0,32
5654-19	623	145	0,23

## 2.2 Kaavamerkinnt ja -määräykset

Kaavamerkinnt 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.

Asemakaavassa on huomioitu sijoittuminen lentokoneiden laskeutumisyöhykkeellä me-6 -määräyksellä. Määräys vaatii rakennusluvan yhteydessä tehtävän meluntorjuntasuunnitelman.

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

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia maa- ja kallioperään, sillä alueella ei ole tarvetta tehdä kalliolouhintaa tai laajoja, merkittävästi nykyisten rakennusten perustuksia syvemmälle meneviä maansiirtotöitä. Tontin hulevesien hallinta paranuu, kun alueelle toteutetaan hulevesien viivytysrakenteita hulevesisuunnitelman mukaisesti. Rakentamisen tarvitsemien materiaalien valmistus, maanmuokaus ja rakentamisen aiheuttama liikennöinti aiheuttavat hiilidioksidipäästöjä. Vaikutuksia ilmastoon voidaan vähentää mm. käyttämällä uusiomateriaaleja ja hiilivarastoina toimivia materiaaleja kuten puuta, suosimalla lyhyitä kuljetusyhteyksiä, säilyttämällä olemassa olevaa ja istuttamalla uutta puustoa. Kaavalla ei ole vaikutuksia pohjaveteen käyttötarkoituksen ollessa asumista.

### **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 toteutta-



minen edellyttävät luonnonvarojen käyttöä. Vaikutuksia luonnonvaroihin voidaan vähentää mm. käyttämällä kierrätys- ja tai uusiomateriaaleja. Pihasuunnittelussa voidaan vaikuttaa luonnon monimuotoisuuteen, mm. suosimalla kasveja ja istutuskokonaisuuksia, jotka houkuttelevat pölyttäjiä ja tukevat luonnon monimuotoisuutta kaupunkiympäristössä.

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

Asemakaavan toteuttaminen ei muuta alueen yhdyskuntarakennetta.

Suunnittelualueelle saavuttaessa tukeudutaan autoilun, jalankulun ja pyöräilyn lisäksi myös julkiseen liikenteeseen bussipysäkkien ollessa aivan tontin vieressä. Kahden uuden asuinrakennuksen mukanaan tuoma lisäys alueen liikennemääriin sekä Mikkolankadun uusi ajoneuvoliittymä eivät heikennä alueen liikenneturvallisuutta.

Rakennusoikeuden kasvattaminen lisää uusien asukkaiden määrää ja sen myötä uusien autojen tilantarvetta tontilla ja mahdollisesti kadunvarsilla.

Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

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

Kaavassa osoitettu rakennusoikeus on hyvin sovitettavissa tontille rakentamistapamääräysten ja -ohjeen avulla niin, että alueen ominaispiirteet ja miljöö säilyvät.

Vaikutukset kaukomaisemaan jäävät vähäisiksi, koska täydennysrakentaminen ohjataan kaavassa pienipiirteiseen suuntaan ja uusi tontti sijoittuu suunnittelualueen alempana sijaitsevaan osaan.

Vaikutukset lähimaisemaan ja katunäkymiin ovat vähäisiä, mikäli uudisrakentaminen tehdään kaavan mukaisesti. Haitallisia vaikutuksia voidaan vähentää hyvällä suunnittelulla, suunnitelmien havainnollistamisella sekä rakennusvalvonnan ohjauksella.

#### **Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen**

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

## 3 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 3.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 26.1.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto (asemakaavakartta, asemakaavaselostus ja havainnekuva) kuulutettiin nähtäville 26.1.-16.2.2023.

#### 3.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset

Tieto asemakaavamuutoksen vireille kuuluttamisesta ja valmisteluaineistoa saatettiin tiedoksi osallisille.

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

### 3.2 Vireilletulo- ja valmisteluvaihe

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 26.1. - 16.2.2023 väliseksi ajaksi. Nähtävillä olon ajan oli mahdollista antaa palautetta valmisteluaineistosta.

Valmisteluvaiheessa saatiin neljä viranomaiskommenttia ja yksi mielipide.

**Ympäristönsuojelu** edellytti sitä, että jäteastioiden on kadunvarressa tarvittava tilavaraus. **Maakuntamuseolla** ei ollut asemakaavasta huomautettavaa, ja totesi, ettei nykyisellä mallilla mentäessä tarvitse pyytää erillistä lausuntoa ehdotusvaiheessa. **Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES)** kommentoi, että Amerplast Oy:n onnettomuuksien vaikutusalueet eivät ulotu asemakaavakohteeseen. Mahdolliset onnettomuustilanteet tulee kuitenkin huomioida mm. ilmanvaihtosuunnittelussa. **Hulevesiyksikkö** totesi tarpeen uuden tontin hulevesien johtamisen Mikkolankadun hulevesiviemäriin varmistamiseksi. Mielipiteessä edellytettiin tontin eteläosan puurivin säilyttämistä.

Saatu palaute huomioitiin asemakaavaehdotuksen valmistelussa seuraavasti. Ympäristönsuojelun kommenttiin jäteastioiden tilavarauksesta todetaan, että asemakaavassa ei merkitä tilavarauksia jäteasteille. Hulevesiyksikön kommentista johtuen asemakaavan määräyksiin lisättiin viem-1 -määräys, jota

on käytetty vastaavissa tilanteissa varmistamaan hulevesien päätyminen hulevesiviemäriin. Mielenpitemässä esitettyä toivetta puurivin säilyttämisestä ei ollut mahdollista lisätä kaavaan, sillä asemakaava-aluetta sivuavat viime vuosina asemakaavoitetut lähes vastaavat tontit, eivät sisällä vastaavia määräyksiä puiden säilyttämisestä. Erilainen menettely tällä tontilla asettaisi tontit eriarvoiseen asemaan.

### 3.3 Asemakaavaehdotus

Ehdotus uudeksi asemakaavaksi esiteltiin 16.5.2023 yhdyskuntalautakunnalle, joka asetti ehdotuksen nähtäville 19.5.-1.6.2023 väliseksi ajaksi.

Ehdotuksesta ei tullut lausuntoja tai muistutuksia.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset nähtävillä olon jälkeen ovat luonteeltaan teknisiä, eivätkä ne edellytä kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville.

### 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 suunnittelualueen tontilla.

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

## 5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 26.1.2023
- Asemakaavakartta 26.1.2023, tark. 2.5.2023
- Asemakaavan seurantalomake
- Havainnekuva 26.1.2023, tark. 2.5.2023