

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 176

Asemakaavaehdotuksen asettaminen nähtäville: Leinola, Kenkirajankatu 13 ja 17, rakennusoikeuden lisääminen, asemakaava nro 8963

TRE:903/10.02.01/2023

Valmistelija / lisätiedot:
Karppinen Elina

Valmistelijan yhteystiedot

Toimistoarkkitehti Marjukka Huotari, puh. 040 806 3284, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Jonna Koivumäki, puh. 040 124 1626, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Nurminen Mikko, Johtaja

Päätösehdotus

Asemakaavaehdotus nro 8963 (päivätty 14.3.2024, tarkistettu 3.6.2024) hyväksytään asetettavaksi julkisesti nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 14.3.2024 päivätyn ja 3.6.2024 tarkistetun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 8963. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan. Asiakirjat ja lisätiedot ovat osoitteessa www.tampere.fi/kaavat/8963 ehdotuksen nähtävillepanosta lähtien.

Dnro: TRE: 903/10.02.01/2023

Kaavan laatija

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, toimistoarkkitehti Marjukka Huotari.

Asemakaavan muutoksessa tonteille osoitetaan kerrosalaa yhteensä 740 k-m². Kerrosala lisääntyy 340 k-m².

Tontti 6447-17, 829 m², tonttitehokkuus e= 0,25

Tontti 6447-18, 655 m², tonttitehokkuus e= 0,23

Tontti 6447-19, 676 m², tonttitehokkuus e= 0,22

Tontti 6447-20, 999 m², tonttitehokkuus e= 0,24

Tontit osoitetaan yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialueeksi (AO-33). Tontit osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Suunnittelualue sijaitsee Leinolan kaupunginosassa noin 8 km itään kaupungin keskustasta osoitteissa Kenkirajankatu 13 ja 17. Suunnittelualue rajautuu Kenkirajankatuun ja Koiramäenrinteeseen sekä virkistysalueeseen. Tontit ovat yksityisomistuksessa. Tontin 6447-5 pinta-ala on 2161 m², tontin 6447-6 999 m². Tontilla -5 sijaitsee vuonna 1955 valmistunut kaksikerroksinen asuinrakennus, jonka kerrosala on 170 m² (Facta-kuntarekisteri), sekä erilliset sauna- ja talousrakennukset. Tontilta -6 on purettu asuinrakennus.

Suunnittelualue ja sen ympäristö on vehreää ja puustoista aluetta. Lähialueella on pääosin 2010-luvun molemmin puolin rakentuneita suurehkoja omakotitaloja. Uusin asemakaava alueelle vahvistui vuonna 2020. Tonttitehokkuudet vaihtelevat välillä 0,1–0,32. Korkeuserot alueella ovat suuret. Kaavamuutosalue sijaitsee kantakaupungin yleiskaavan 2040 keskuspuistoverkoston alueella, jota kehitetään monipuolisena virkistys- ja viheralueena. Yleiskaavan yleispiirteisyyden takia joitakin asumisen kokonaisuuksia rajautuu keskuspuiston aluevarauksen sisään.

Tontit on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.

Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on tontin 6447-5 jakaminen kolmeen osaan ja tontin 6447-6 rakennusoikeuden lisääminen. Tampereen kaupungin strategia ohjaa yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen täydennysrakentamisella. Asemakaavoituksen tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset hyvälle asuinympäristölle ja siihen sopeutuvalla täydennysrakentamiselle.

Valmisteluaineistosta esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto olivat nähtävillä 14.3. - 4.4.2024. Aineistosta saatiin 4 kommenttia (ympäristönsuojelu, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan ELY-keskus ja Tampereen Energia Sähköverkko Oy).

Pirkanmaan ELY-keskus: Kaava-alue sijoittuu saarekemaiselle asuinalueelle keskelle virkistysaluetta, joka on osa Kantakaupungin yleiskaavassa 2024 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaavassa esitettyä keskuspuistoverkosta. Ehdotuksessa rakennusoikeuden määrä lähes tuplaantuu ja uusia rakennuspaikkoja osoitetaan kaksi. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan ehdotetussa muodossaan kaavaluonnos poikkeaa yleiskaavan määräyksistä. Kaavaselostuksessa on vedottu Tampereen kaupungin strategiaan, joka ohjaa yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen täydennysrakentamisella. On syytä arvioida ko. alueen soveltuvuutta tiivistämiselle, kun huomioidaan sijainti virkistysalueella sekä lentokoneiden laskeutumisyöhykkeellä. ELY-keskus kannustaa tutkimaan vaihtoehtoja, joilla pyritään yhteensovittamaan yleiskaavan ja strategian keskenään ristiriitaisia tavoitteita. Yksi ratkaisu voisi olla tontin 6447-5 tiivistäminen ehdotuksen mukaisesti samalla kun tontin 6447-6 rakennusoikeudesta luovutaan. Tämä yhtenäistäisi asuinalueen ja selkeyttäisi puiston ja asuinalueen rajaa.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Kaavassa ei ole otettu kantaa rakennustapaan. Rakentaminen on tarpeen sopeuttaa alueen olemassa olevaan luonnonympäristöön ja virkistysarvoihin. Sijoittuminen rinteeseen tulee huomioida erityisesti tontin 6447-6 osalta. Rakentamattomat alueet on syytä velvoittaa pidettävän mahdollisimman luonnonmukaisina. Kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa on esitetty ohjeistuksia luonto- ja virkistysarvojen säilyttämiseen esimerkiksi puustoa säilyttämällä. Jotta näillä olisi tavoiteltu ohjausarvo, on suositukset tarpeen tuoda myös kaavamääräyksiin.

Vastine asemakaavoitus:

Yleiskaavoitus on kommentoinut hanketta vuonna 2022 samoin kuten asemakaavamutosta nro 8782 (22.12.2020) osoitteessa Kenkirajankatu 1a, 1b ja 3. Yleiskaavan yleispiirteisyyden takia tontin jakaminen nähdään mahdollisena ympäristön arvot huomioiden. Liito-oravan mahdollisia elinalueita ja kulkuyhteyksiä on joka suunnalla asuinalueen lähiympäristössä. Tonttien jakaminen ei saa heikentää alueen luonto- ja virkistysarvoja. Asemakaavan toteutuksessa tulee varmistaa luonto- ja virkistysarvojen säilyminen mm. riittävällä puuston säilyttämisellä.

Asemakaavassa on määräys s-1: luonnonmukaisena säilytettävä tontin osa, jota on hoidettava niin, että maiseman luonne ei olennaisesti muutu. Pientalotontille 6447-6 on voimassa olevassa asemakaavassa nro 6081 (vahvistettu 24.7.1984) osoitettu rakennusoikeutta 150 + 30 k-m². Siinä rakennusalue ulottuu aivan tontin itärajaaan kiinni. Asemakaavamutoksella ei oteta uutta rakentamisaluetta tai katualuetta käyttöön, vaan pysytään olemassa olevilla tonteilla.

Ehdotusvaiheessa tontin rakennusoikeutta vähennetään valmisteluvaiheen 210 + 40 k-m² sijaan 200 + 35 k-m². Tonttitehokkuus $e = 0,24$, mitä voidaan pitää kohtuullisena alueen muihin tonttitehokkuuksiin verrattuna. Alueen muut tonttitehokkuudet vaihtelevat välillä $e = 0,18-0,32$.

Asemakaavassa on annettu yleismääräys koskien lentokoneiden laskeutumisyöhykettä: lentokonemelu on huomioitava rakentamisessa. Asumiseen ja muille melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkovaipan ääneneristävyyden lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Yksittäisen tontin asemakaavamutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia yritystalouteen.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

Tiedoksi

hakijat, Pirkanmaan ELY-keskus, Sirpa Lehtonen, Sirpa Horko

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

2 Liite YLA 11.6.2024 Asemakaavan selostus

3 Liite YLA 11.6.2024 Asemakaavan seurantalomake

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja on asetettu nähtäväksi 14.6.2024 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 17.6.2024

Tampere
17.06.2024

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Muutoksenhakukielto

§176

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai valitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

- vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)
- virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)
- etuusto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)
- varhaiskasvatuslain 57 §:n mukaista huomautusta tai huomion kiinnittämistä (Varhaiskasvatuslaki 63 § 2 mom.)