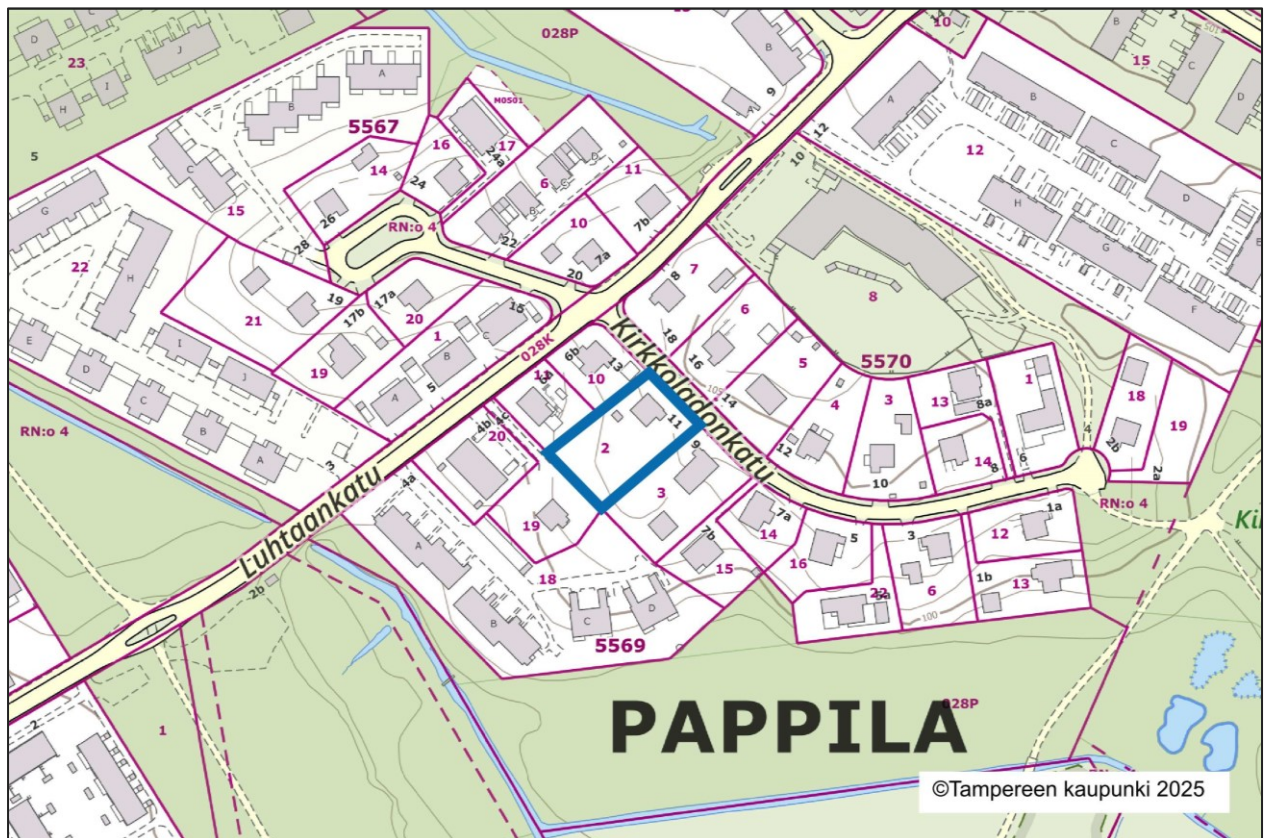


Pappila, Kirkkoladonkatu 11, tontin jakaminen, asemakaava nro 9008

Asemakaavan selostus

20.2.202, tark. 19.5.2025



Pappila, Kirkkoladonkatu 11, tontin jakaminen

ASEMAKAAVA NRO 9008

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 20.2.2025 päivättyä ja 19.5.2025 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 9008. Muutoksella tontti nro 5569–2 jaetaan ja sen rakennusoikeutta lisätään. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Pappilan kaupunginosan korttelin 5569 tonttia nro 2.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Pappilan kaupunginosan korttelin 5569 tontit nro 23 ja 24.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus,
suunnittelija E. Nyholm, toimistoarkkitehti M. Huotari

Diaarinumero:

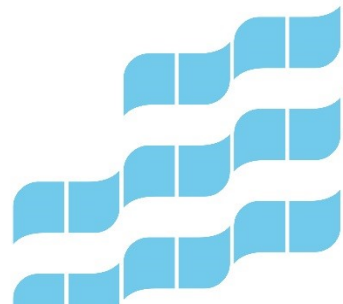
TRE: 2052/10.02.01/2024

Vireille tulo:

20.2.2025

Kaavan nimi ja tarkoitus

Pappila, Kirkkoladonkatu 11, tontin jakaminen, asemakaavamuutos. Asemakaava nro 9008.



1 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 15.4.2024 tontin haltijoiden toimesta.

1.1 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 sopeutuvalle 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 Pappilan kaupunginosan korttelin 5569 tonttia 2. Suunnittelualue sijaitsee noin 5 km itään kaupungin keskustasta osoitteessa Kirkkoladonkatu 11.

Tontti on yksityisomistuksessa, ja sen pinta-ala on 1441 m². Tontti rajautuu koillisessa Kirkkoladonkatuun ja muissa suunnissa pientalotontteihin.

Suunnittelualueen koillisnurkassa sijaitsee vuonna 1953 valmistunut puurakenteinen 1 1/2-kerroksinen asuinrakennus, jonka kerrosala on 125 m², sekä pieni talousrakennus. Tontin rakennusoikeus on 163 k-m², tonttitehokkuus on e=0,11.

Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.

1.2.2 Lähialue

Suunnittelualue ja sen ympäristö koostuu eri-ikäisistä pien- ja rivitaloista. Alue on vihreä ja puustoinen. Kirkkoladonkadun eteläpuolella on jaettu isoja tontteja. Lähialueen tonttitehokkuudet vaihtelevat välillä 0,11–0,27.



Kuva 1. Tontilla sijaitseva asuinrakennus. © Tampereen kaupunki 2024



Kuva 2. Julkisivu Kirkkoladonkadulta. © Tampereen kaupunki 2024

1.2.3 Luonnonympäristö

Kaava-alueen piha-alue rajautuu naapuritonteista ja tiestä istutuksilla. Piha on kulkureittejä lukuun ottamatta nurmipintainen. Tontti laskee loivasti kohti pohjoista. Tontin maaperä on Maanmittauslaitoksen paikkatietoaineiston mukaan savea. Ympäristö on hyvin vihreää, ja vanhoja puita on paljon, muun muassa iso tammi, lehmus, kuusi ja mänty.

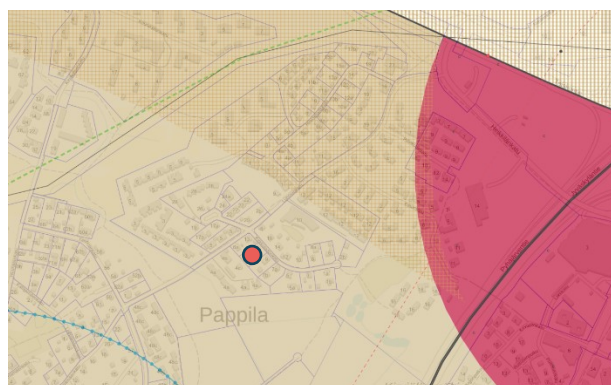
1.2.4 Palvelut

Pappilan päiväkoti sekä Takahuhdin yhtenäiskoulu, jossa ovat luokat 1–9 sekä esiopetus, sijaitsevat kahden kilometrin etäisyydellä. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee noin kilometrin päässä. Lähimmät kaupunkiliikenteen bussipysäkit sijaitsevat Luhtaankadun varrella noin sadan metrin etäisyydellä.

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.



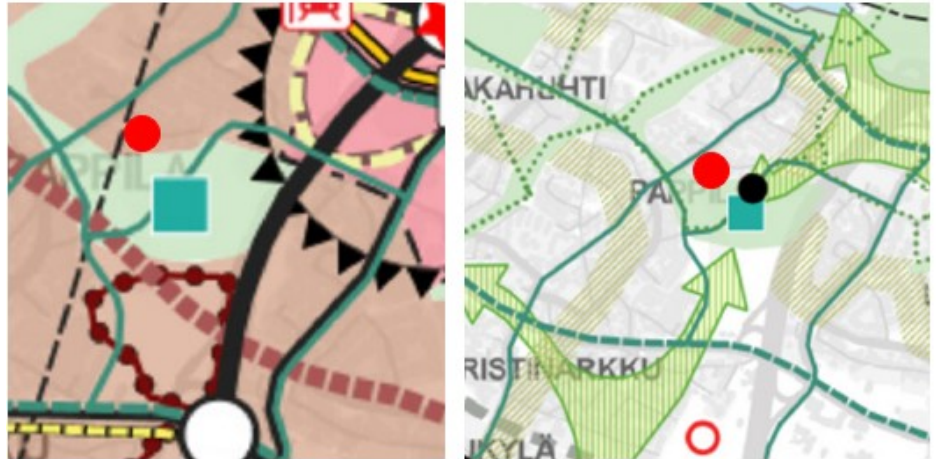
Kuva 3. Ote maakuntakaavasta 2040

1.5 Yleiskaava

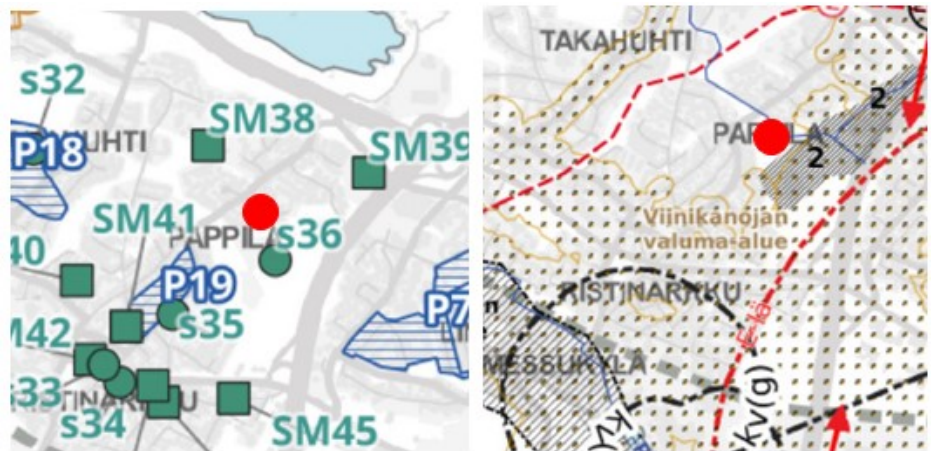
Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisesta Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja valtuuston hyväksymästä Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017–2021. Yleiskaavassa kyseinen alue on

osoitettu asumisen alueeksi. Alue kuuluu ohjeellisen liikenneverkon kehittämisen kohdealueelle sekä kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeelle.

Luhtaankatua pitkin kulkee pyöräliikenteen alueellinen pääreitistö. Tontti kuuluu Viinikanojan valuma-alueeseen.



Kuva 4. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Vasemmalla kartta 1, yhdyskuntarakenne. Oikealla kartta 2, Viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut



Kuva 5. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Vasemmalla kartta 3, Kulttuuriperintö. Oikealla kartta 4, Kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto.

1.6 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 3.1.1957 vahvistettu asemakaava numero 853. Siinä tontille on merkitty 1-kerroksisen tyyppi- ja rivitalojen mukaisen rakennuksen rakennusala ja talousrakennuksen ohjeluo- tainen rakennusala, jota ei vahvisteta.



Kuva 5. Ote asemakaavasta nro 853.

1.7 Suunnittelun tueksi tehdyt selvitykset

Liito-oravaselvitys

Suunnittelualueesta laadittiin liito-oravaselvitys huhtikuussa 2024.

Lajitietokeskuksen havaintotietojen perusteella ja Tampereen kaupungin teettämän selvityksen mukaan Kirkkoladonkatu 11 kautta merkitty liito-oravan kulkuyhteys ei ole todennettu lajista tehdyillä havainnoilla, vaan se on oletettu yhteys. Tontilta tai sen välittömästä läheisyydestä ei ole tehty havaintoja liito-oravasta, lähimmät havainnot sijaitsevat noin 200 metrin päässä.

Selvityksen yhteydessä 9.4.2024 tontilla ei havaittu merkkejä liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikoista.

Kirkkoladonpuistosta on merkitty useita kulkuyhteyksiä liito-oravalle, joten yhden mahdollisen yhteyden heikkeneminen ei todennäköisesti aiheuta suurta heikennystä lajin liikkumismahdollisuuksille alueella.

1.8 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla on voimassa 22.4.1948 hyväksytty tonttijako (tunnus 5569–1). Tontti on merkitty tonttirekisteriin 26.6.1953.

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu vuonna 2025.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Asemakaavan rakenne

Tontille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 350 k-m². Tontin rakennusoikeus kasvaa 187 k-m².

Nykytila	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
5569–2	1 441	163	0,11

Kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
5569–23	717	165	0,23
5569–24	724	160 + 25	0,26

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.

Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia maa- ja kallioperään. Alueella ei ole tarvetta kalliolouhintaan tai laajoihin syvemmälle meneviin maansiirtotöihin.

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia veteen, ilmaan ja ilmastoon.

Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualue on ollut jo kauan asuinkäytössä, ja se on osa jo rakennettua kaupunkiympäristöä. Osa tontilla olevista puista joudutaan kaatamaan rakentamisen tieltä.

Pihojen päällysteiden tulee olla pääosin vettä läpäiseviä. Tonteilla ei sallita suuria päällystettyjä alueita tai asfaltoituja pihoja. Kaavamääräyksillä pyritään pientaloalueelle tyypilliseen vehreyteen ja mahdollistetaan hulevesien imeyttäminen tontilla.

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

Asemakaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen yhdyskuntarakenteeseen tai liikennemäärään. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan vanhan rakennuspaikan jako kahdeksi rakennuspaikaksi, mikä lisää paikallisesti pientaloalueen tiiviyyttä.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Uusi rakentaminen on mittakaavaltaan pientalomaista, eikä sillä ole merkittävää vaikutusta yllä mainittuihin seikkoihin.

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 20.2.2025, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 20.2.-13.3.2025 välisen ajan.

3.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset

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

3.2 Vireilletulo- ja valmisteluvaihe

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 20.2.-13.3.2025 väliseksi ajaksi. Aineistosta saatiin 4 kommenttia (Pirkanmaan maakuntamuseo, Terveystieteiden tutkimuskeskus, Ympäristönsuojelu ja Tampereen Energia Sähköverkko Oy) ja yksi mielipide.

Tampereen Energia Sähköverkko Oy tiedustelee voiko ajoyhteys olla tontin itäpuolella, koska Sähköverkon jakokaappi on osoitetun ajoyhteyden kohdalla.

Asemakaavoitus:

Ajoyhteyden leveys oli valmisteluaineistossa 5 metriä. Asemakaavaehdotuksessa leveys tarkistetaan neljään metriin.

Ympäristönsuojelu:

Alueen halki kulkee pitkäsuuntaisesti liito-oravayhteys. Karttatarkastelun perusteella voidaan todeta, että jo tehtyjen puiden kaatojen vuoksi heikentynyt kulkuyhteys on heikkenemässä asemakaavamuutoksen myötä.

Jotta yhteys säilyisi mahdollisesti toimivana jatkossakin, tulee Kirkkoladonkadun läheisyyteen määrätä istutettavaksi liito-oravan liikkumiseen soveltuvia, riittävän suurikokoisiksi kasvavia puita. Oikein sijoitettuna yhdelläkin puulla on merkitystä tällä kohtaa. Tästä syystä pohjoisemman asuinrakennuksen ja Kirkkoladonkadun väliin jäävä alue on syytä osoittaa istutettavaksi. Kaava-alueen kaakkoisrajan istutettavaksi osoitettujen alueiden suhteen tulee varmistua siitä, että tontin reunalla olevat suuret puut jäävät merkinnän sisäpuolelle. Myös kaakkoisreunan istutusalueella on syytä ohjata käyttämään liito-oravan liikkumiseen sopivia, riittävän suureksi kasvavia puulajeja.

Asemakaavoitus:

Laaditussa liito-oravaselvityksessä todetaan, että Lajitietokeskuksen havaintotietojen perusteella ja Tampereen kaupungin teettämän selvityksen mukaan Kirkkoladonkatu 11 kautta merkitty liito-oravan kulkuyhteys ei ole todennettu lajista tehdyillä havainnoilla vaan se on oletettu yhteys.

Kulkuyhteyden merkitsemisen jälkeen pientaloalueella vallitseva puustotilanne on voinut muuttua vuosien varrella siten, että puustoa on vähemmän kuin aiemmin. Pientaloalueella puuston määrä on rajallinen, joten pienetkin muutokset voivat vaikuttaa viheryhteyksiin merkittävästi. Tontilla kasvaneet puut sijaitsivat harvakseltaan ja Kirkkoladonkatu 11 viereisillä tonteilla ei myöskään havaittu runsaasti puustoa, jotka yhdessä tontilla kasvavien puiden kanssa voisivat muodostaa hyvän kulkuyhteyden liito-oravalle.

Pientalotonteilla kulkuyhteyksien säilyminen on epävarmaa, koska naapuritonteilla puut voidaan kaataa. Kirkkoladonpuistosta on merkitty useita

kulkuyhteyksiä liito-oravalle, joten yhden mahdollisen yhteyden heikkeneminen ei todennäköisesti aiheuta suurta heikennystä lajin liikkumismahdollisuuksille.

Pirkanmaan maakuntamuseo:

Kaava-alueella sijaitsee vuonna 1956 valmistunut, ikkunoiden osalta muutoksia kokenut omakotitalo. Kaava-alueen lähiympäristö on rakentunut omakotialueeksi 1950–60-luvulla, mutta sitä on sen jälkeen täydennysrakennettu niin että alue ei kuulu Tampereen erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja omaaviin jälleenrakennusalueisiin. Hankkeesta ei ole kulttuuriympäristön osalta huomautettavaa.

Merkitään tiedoksi.

Mielipiteessä toivottiin, että käynti Kirkkoladonkatu 11 tontille tapahtuu yksinomaan Kirkkoladonkadulta. Uudisrakentaminen ei saa tapahtua säädettyä lähemmäs naapureita. Uudisrakentamisen tulee olla vanhan omakotitalon tyylin (harjakattoisia rakennuksia) mukaista. Toivotaan että tontin puusto voidaan säilyttää.

Asemakaavoitus:

Asemakaavassa rakennusalojen rajat noudattavat säädettyjä etäisyyksiä. Asemakaavassa on määräys istutettavasta alueen osasta i-11: ”Alueella on säilytettävä olemassa olevaa puustoa mahdollisuuksien mukaan ja sitä on täydennettävä uusilla istutuksilla ympäristöön soveltuvalla tavalla.” Määräystä harjakatosta ei katsota tarpeelliseksi.

Valmisteluvaiheen jälkeen asemakaavaehdotukseen on tehty tarkistuksia rakennusoikeuteen tontin -23 osalta ja kavennettu ajoyhteyden leveyttä 4 metriin.

3.3 Asemakaavaehdotus

Ehdotus uudeksi asemakaavaksi esitellään yhdyskuntalautakunnalle, joka päättää sen asettamisesta 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

- Asemakaavakartta 20.2.2025, tark. 19.5.2025
- Havainnekuva 20.2.2025, tark. 19. 5.2025
- Asemakaavan seurantalomake

5.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Liito-oravaselvitys, Sweco Finland Oy 2024