

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 134

Asemakaavaehdotuksen asettaminen nähtäville: Linnainmaa, Lähdepellonkatu 8, Linnainmaankatu 17, tonttien jakaminen, asemakaava nro 8851

TRE:6007/10.02.01/2020

Valmistelija / lisätiedot:
Elina Karppinen

Valmistelijan yhteystiedot

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

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

Päätösehdotus

Asemakaavaehdotus nro 8851 (päivätty 21.3.2022) hyväksytään
asetettavaksi nähtäville.

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 21.3.2022 päivätyn
asemakaavamuutoksen nro 8851. Asian hyväksyminen kuuluu
yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteessa: [http://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?
8851](http://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8851)

Dno: TRE: 6007/10.02.01/2020

Kaavan laatija

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

Asemakaavamuutoksella tontit 5609-6 ja 5609-21 jaetaan seitsemään
erillispientalotonttiin ja hyödynnetään olemassa oleva rakennusoikeus.

Tonteille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 1 315 kerrosneliömetriä.
Nykyinen rakennusoikeus pienenee 271 k-m². Muutosalueen uusi
tehokkuus e= 0,21. Tontit osoitetaan asuinpientalojen korttelialueeksi
(AO).

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Suunnittelualue sijaitsee Linnainmaan kaupunginosassa noin 9 km itään
kaupungin keskustasta osoitteissa Linnainmaankatu 17 ja
Lähdepellonkatu 8. Kaavamuutosalue rajautuu pohjoisessa Karkonmäen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

puistoalueeseen, idässä Linnainmaankatuun, lännessä Lähdepellonkatuun ja muutoin pientalotontteihin.

Alue on yksityisomistuksessa. Tontti 5609-6 on pinta-alaltaan 3 427 m². Sillä sijaitsee vuodelta 1954 oleva puolitoistakerroksinen asuintalo, jonka kerrosala on Facta-tietokannan mukaan 188 m². Tontti 5609-21 on pinta-alaltaan 2 914 m². Tontilla sijaitsee vuonna 1996 valmistunut asuintalo, jonka toteutunut kerrosala on 157 m².

Suunnittelualue ja sen ympäristö on vihreää. Lähialueen rakennuskanta koostuu enimmäkseen eri aikakausien pientaloista. Linnainmaan koulu sijaitsee Linnainmaankadun toisella puolella.

Tontit on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.

Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on tonttien jakaminen ja käyttämättömän rakennusoikeuden hyödyntäminen.

Tampereen kaupungin strategia ohjaa yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen täydennysrakentamisella. Asemakaavoituksen tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset hyvälle asuinympäristölle ja siihen sopeutuvalla täydennysrakentamisella. Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne.

Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 3.6.2021, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineistoa kuulutettiin nähtäville 3.6.-24.6.2021. Kommentoitavaa ei tässä vaiheessa ollut.

Valmisteluaineistosta esitetyt mielipiteet

Valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 24.3. – 14.4.2022. Aineistosta saatiin viisi kommenttia (viheralueet ja hulevedet -yksikkö, Tampereen Sähköverkko, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan liitto ja Pirkanmaan ELY-keskus).

Tampereen Sähköverkko Oy kommentoi, että Sähköverkolla on alueella ilmajohtoja, jotka on tarkoitus poistaa kaavan valmistumisen jälkeen ja teiden rakentamisen yhteydessä. Lisäksi myös uusille tonteille tulee rakentaa putkitukset ja kaapelointi. Tästä olisi hyvä saada hyvissä ajoin tieto, kun kaava valmistuu.

Kaavoittaja sähkölaitoksen kommenttiin: alue on yksityisessä omistuksessa, eikä katuja rakenneta.

Pirkanmaan ELY-keskus näkee positiivisena, että pientaloaluetta tiivistetään koulun läheisyydessä.

Luontoarvoselvitykset ovat kaavaan nähden riittävät. Lepakoiden osalta kaavamerkintä slep-6 ja sen määräys on talon osalta asianmukainen. Rakennuksen pohjoispuolelle merkitty kaavan slep-4-alue, jossa

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

kaavamääräyksenä: "Alueen osa, jolla lepakoiden elinolosuhteiden ja kulkureittien turvaamiseksi tulee säilyttää ja istuttaa lepakoille suotuisaa puustoa." Tämä turvaa puustoisien yhteyden säilyttämistä talon pohjoispuolelle. Lepakkoselvityksessä on suositeltu yleisemminkin rakennuksen lähipuiden säilyttämistä, mikä olisi hyvä huomioida esim. säilyttämällä/istuttamalla puustoa myös muihin suuntiin talon ympärillä.

Liito-oravaselvityksessä kaavan alueelle sijoittuvat, liito-oravalle hyvin soveltuviksi ja soveltuviksi arvioidut elinympäristöt sisältyvät kaavan sl-8-merkinnän alueeseen, jolla liito-oravan elinympäristön säilyminen luonnontilaisena turvataan. Koska alueen luonnontilaisena säilyttämisen tulkinnassa saattaa olla lukijakohtaisia eroja, on kaavamääräykseen kuitenkin syytä lisätä vielä maininta, että kolopuut tulee säilyttää (sen lisäksi, että alue on säilytettävä luonnontilaisena). Kaavaratkaisussa on myös syytä ottaa huomioon riittävä etäisyys kaava-alueen pohjoisreunalle sijoittuvien, säilytettävien kolopuiden/puuston ja rakennusalan välillä puiden kaatumisriski huomioiden.

Linnainmaankadun varressa puuston säilyttämisellä/istutuksilla voitaisiin tukea liito-oravan kulkuyhteyksimahdollisuuksia idän suuntaan. Idän suuntaiset kulkuyhteydet kaava-alueen kohdalla on tällä hetkellä arvioitu heikoiksi tai kehitettäväksi.

Kaavoittaja:

Lepakoille potentiaalisia hyviä rakennuksia alueella ei ollut. Linnainmaankadun talo arvioitiin potentiaaliltaan kohtalaiseksi, ja Lähdepellonkadun talo arvioitiin lepakkopotentialtaan heikoksi. Selvitysalueella ei havaittu maastokatselmuksessa lepakoille potentiaalisia muita päiväpiiloja, kuten kolopuita tai linnunpönttöjä. Selvityksen mukaan piha-alueita ei havaintojen valossa voida pitää erityisen tärkeänä kohteena lepakoille, joten kaavaehdotuksessa esitettyä slep-4-alueita pidetään riittävän laajana. Tontin pohjoispuolella oleva Karkonmäen metsäinen alue tukee tätä ratkaisua.

Sl-8-kaavamääräys (Alueen osa, joka on laajempaa liito-oravan elinympäristöä. Alue on säilytettävä luonnontilaisena. Liito-oravan elinolosuhteita edistävät toimenpiteet ovat sallittuja.) katsotaan riittävän ilman, että kaavamääräystä täydennetään kolopuiden säilyttämisellä.

Luonnontilaisena säilytettävä puusto on merkitty alueen pohjoisosaan, eli puustoa siellä ei tule kaataa. Selvityksessä todetun kolopuun etäisyyttä pidetään riittävänä rakennusalaan. Puiden työnaikaiseen suojaamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kaava-alueen pohjoispuolelle jää riittävästi metsää suojaamaan kiinteistön reunaan jääviä puita.

Linnainmaankadun varressa sijaitsevat puut sijaitsevat katualueella, eivätkä kuulu muutosalueeseen. Helakallionkadun alkupäässä Linnainmaan koulun kohdalla ei tällä hetkellä kasva puita. Tämä kulkureitti on arvioitu liito-oravaselvityksessä niin, että sillä on

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

kehittämispotentiaalia. Toinen reitti on hieman etelämpänä Helakallionkadulla; se on arvioitu heikoksi.

Kiinteistötoimi kommentoi valmisteluaineiston nähtävilläoloajan ulkopuolella, että asemakaavamuutoksen myötä ei ole tarpeen tehdä MRL 91 §:n tarkoittamaa maankäyttösopimusta, eikä kaavaehdotuksesta tarvitse pyytää erikseen lausuntoa.

Yksittäisten tonttien asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia yritystalouteen.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

Tiedoksi

hakija, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

Liitteet

- 1 Liite YLA 17.5.2022 Asemakaava
- 2 Liite YLA 17.5.2022 Asemakaavan selostus
- 3 Liite YLA 17.5.2022 Asemakaavan seurantalomake

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali YLA 17.5.2022 Havainnekuva
- 2 Oheismateriaali YLA 17.5.2022 Liito-oravaselvitys
- 3 Oheismateriaali YLA 17.5.2022 Lepakkoselvitys
- 4 Oheismateriaali YLA 17.5.2022 Lahokaviosammalselvitys
- 5 Oheismateriaali YLA 17.5.2022 Valmisteluvaihe kommentit
- 6 Oheismateriaali YLA 17.5.2022 Aloitussvaihe kommentit

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 20.5.2022 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 19.5.2022

Tampere
19.05.2022

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Muutoksenhakukielto

§134

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta 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.)

-etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)