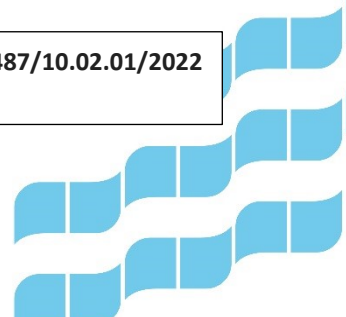
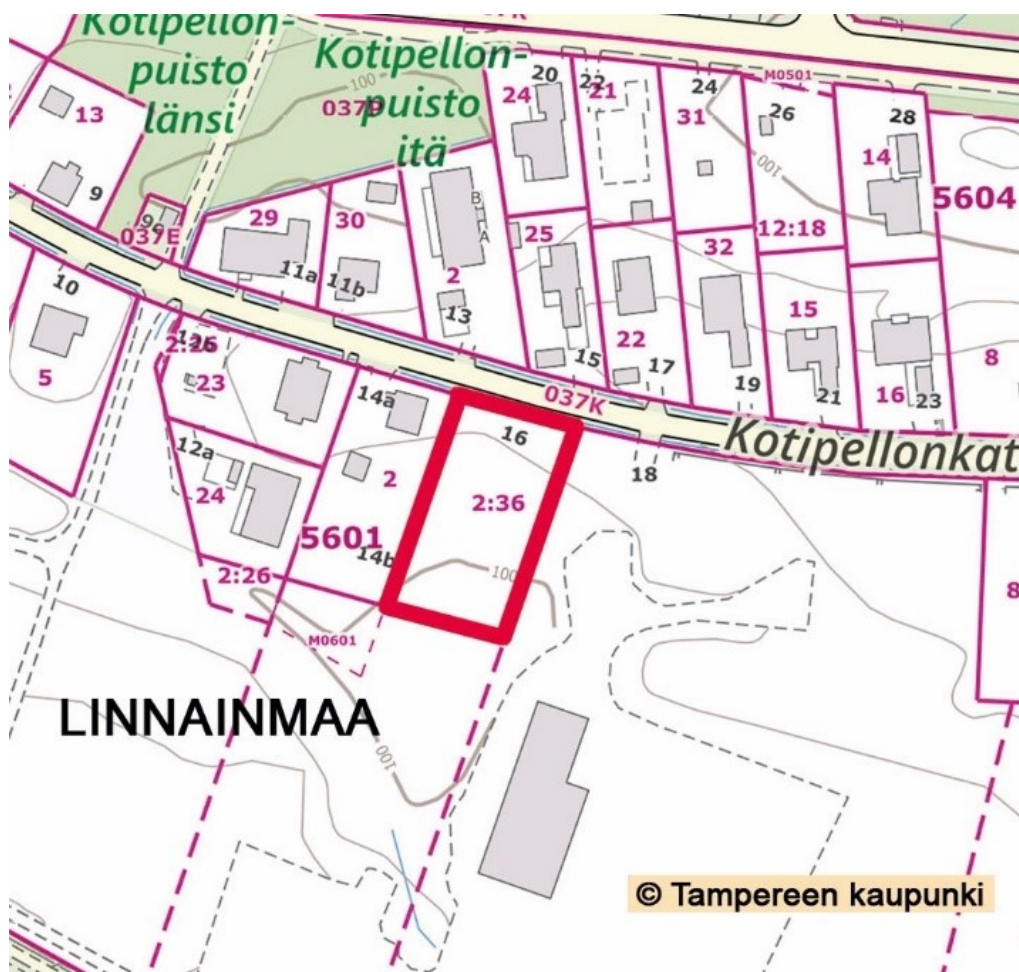


## Linnainmaa, Kotipellonkatu 16, tontin jakaminen, asemakaava nro 8926

Asemakaavan selostus

12.1.2023, tark. 13.2.2023



**ASEMAKAAVA NRO 8926**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 12.1.2023 päivättyä ja 13.2.2023 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8926.

Muutoksella tontti 5601-3 jaetaan ja lisätään rakennusoikeutta. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Linnainmaan kaupunginosan korttelin 5601 tonttia nro 3.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu:

Tampereen kaupungin Linnainmaan kaupunginosan korttelin 5601 tontit nro 39 ja 40.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, toimistoarkkitehti  
Marjukka Huotari

Diaarinumero:

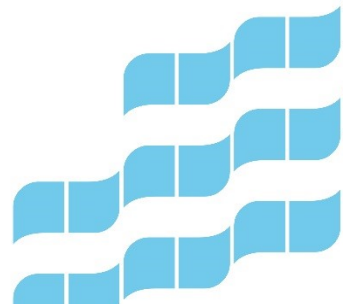
TRE: 3487/10.02.01/2022

Vireille tulo:

12.1.2023

Kaavan nimi ja tarkoitus

Linnainmaa, Kotipellonkatu 16, tontin jakaminen, asemakaava ja asemakaavamuutos.  
Asemakaava numero 8926.



# 1 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 2.5.2022.

## 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 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 Linnainmaan kaupunginosan korttelin 5601 tonttia 3. Suunnittelualue sijaitsee noin 6 km itään kaupungin keskustasta osoitteessa Kotipellonkatu 16.

Tontti on yksityisomistuksessa, ja sen pinta-ala on 1 487 m<sup>2</sup>.

Suunnittelualue on rakentamaton ja sen eteläosassa kasvaa paljon puita.



Kuva 1. Näkymä tontille. © Tampereen kaupunki 2022.

### 1.2.2 Lähialue

Muutosalueen eteläpuolella on pienteollisuutta ja rakentumatonta aluetta.

Lähialueen rakennuskanta koostuu lähinnä eri vuosikymmenien 1-2-kerroksisista pientaloista. Rakennusaika vaihtelee 1940-luvulta 2020-luvulle. Rakentaminen ei

muodosta alueella yhtenäistä kerrostumaa. Alueen itäpuolelle on kaavoitettu osin pientaloja, osin tehokkaampaa rakentamista.

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee varastorakennus, jonka piha-alue on tällä hetkellä maa-aineksen myynnin käytössä.

Kotipellonkatu liittyy molemmista päistään alueen pääkatuun Leinolankatuun, ja toimii kokooja- ja pihakatuna.

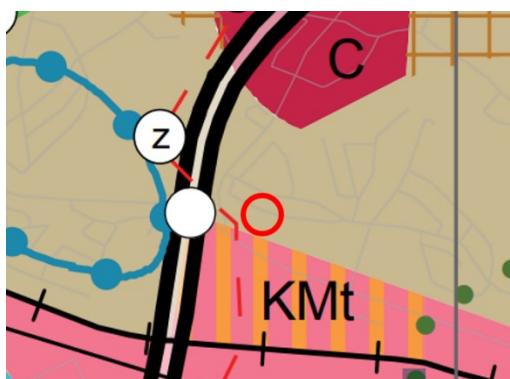
### 1.2.3 Palvelut

Linnainmaan kouluun, jossa ovat luokat 1–9 sekä esiopetus, sijaitsevat alle kilometrin etäisyydellä. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee Linnainmaalla, noin kilometrin päässä. Lähimmät kaupunkiliikenteen bussipysäkit sijaitsevat Leinolankadulla noin 200 metrin kävelyetäisyydellä 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

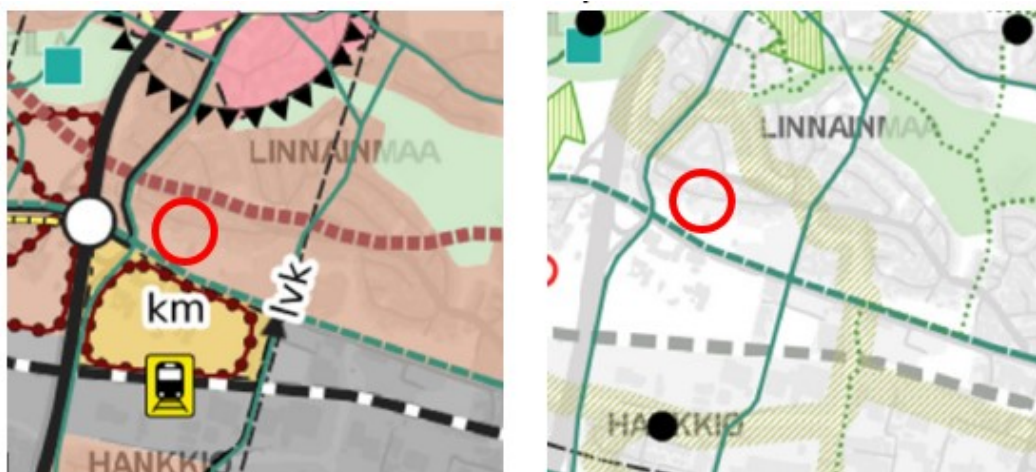
Kantakaupungin yleiskaava 2040 on hyväksytty valtuustossa 15.5.2017. Yleiskaava on kuulutettu voimaan 20.1.2020.

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.

Alue on osa ohjeellista liikenneverkon kehittämisen kohdealuetta. Kohdealueella on tavoitteena siirtää keskustojen läpiajavaa liikennettä muille väylille, jotta keskusta-alueita voidaan kehittää enemmän joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn ehdoilla. Pyöräliikenteen seudullinen pääreitistö kulkee Sammon valtatieä pitkin.

Alue kuuluu Viinikanojan valuma-alueeseen.



*Kuva 4. Ote kantakaupungin yleiskaava 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – vk 2017-2021 (tarkistettu ehdotus, kaavayhdistelmä). Vasemmalla kartta 1, yhdyskuntarakenne, oikealla kartta 2, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut.*



Kuva 4. Ote kantakaupungin yleiskaava 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – vk 2017-2021 (tarkistettu ehdotus, kaavayhdistelmä). Vasemmalla kartta 3, kulttuuriperintö, oikealla kartta 4, kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto.

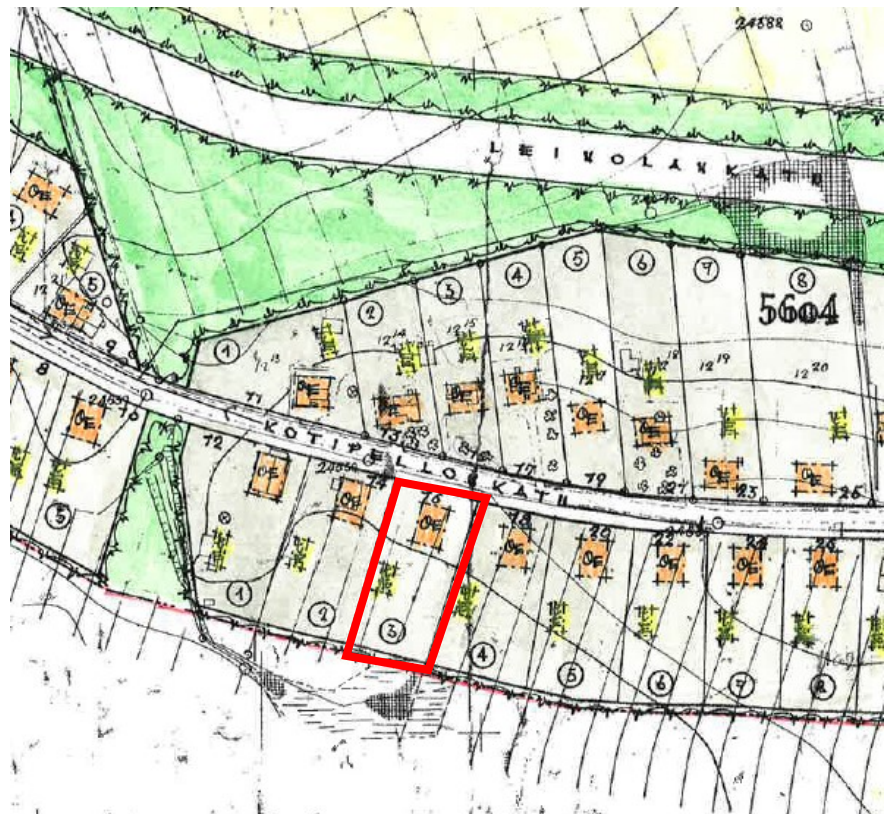
## 1.6 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 7.11.1955 vahvistettu asemakaava numero 683. Siinä tontti on merkitty asuin- ja liikerakennusten kortteliksi tai tontiksi. Tontille on merkitty omakotirakennuksen ohjeluontoinen rakennusala ja talousrakennuksen rakennusala.

Asuinrakennuksen räystäskorkeus saa olla enintään 5 m. Kattokaltevuuden on oltava 1:1 1/2. Huonekorkeuden on oltava yläkerrassa vähintään 2,4 m ja alakerrassa vähintään 2,5 m. Asuinrakennuksen etäisyyden naapuritontin rajasta on oltava vähintään 6 m ja talousrakennuksen etäisyyden 5 m. Asuin- ja talousrakennuksen etäisyyden samalla tontilla on oltava vähintään 8 m paitsi kulmittain asetettuna 6 m. Rakennusten etäisyyden katurajasta on oltava vähintään 5 m.

Talousrakennuksen räystäskorkeus saa olla enintään 4 m ja kattokaltevuuden on oltava 1:1/2.

Rakennusoikeutta tontilla on 194 k-m<sup>2</sup>.



Kuva 5. Ote ajantasa-asemakaavasta nro 683.

## 1.7 Tonttijako ja pohjakartta

Tonttia ei ole merkitty tonttirekisteriin.

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

## 2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 2.1 Asemakaavan rakenne

Tontille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 370 kerrosneliömetriä (jatkossa k-m<sup>2</sup>). Rakennusoikeus kasvaa 176 k-m<sup>2</sup>.

Nykytila	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Tonttitehokkuus e
5601-3	1 487	194	0,13

Kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Tonttitehokkuus e
5601-39	831	150 + v35	0,24
5601-40	656	150 + v35	0,21

## 2.2 Kaavamerkinnyt ja -määräykset

Kaavamerkinnyt ja -määräykset ovat liitteenä olevassa asemakaavakartassa.

## 2.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutukset on arvioitu maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1§ mukaisesti.

### **Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön**

Asemakaava mahdollistaa pienimuotoisen lisärakentamisen, mikä tuo alueelle vähäisessä määrin uusia asukkaita. Asemakaavan muutos tiivistää yhdyskuntarakennetta. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

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

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia maa- ja kallioperään, sillä alueella ei ole tarvetta tehdä kalliilouhintaa tai laajoja, merkittävästi nykyisten rakennusten perustuksia syvemmälle meneviä maansiirtotöitä.

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia veteen, ilmaan ja ilmastoon.

### **Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin**

Suunnittelualue ei ole aiemmin ollut asuinkäytössä, ja osa puustosta joudutaan kaatamaan uudisrakentamisen tieltä. Vaikutukset rajoittuvat tontin alueelle. Pihasuunnittelussa voidaan vaikuttaa luonnon monimuotoisuuteen, mm. suosimalla kasvilajeja ja istutuskokonaisuuksia, jotka houkuttelevat pölyttäjiä ja tukevat luonnon monimuotoisuutta.

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

Asemakaavan toteuttaminen ei muuta alueen yhdyskuntarakennetta.



Kotipellonkadun liikenne ei kasva olennaisesti kaavamuutoksen myötä.

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

Uudella rakentamisella saadaan alueelle huolitellumpi ilme. Muutos on vähäinen, eikä muuta alueen luonnetta tai kulttuurihistoriallista arvoa.

**Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen**

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

## 3 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 3.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 12.1.2023, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 12.1.-2.2.2023 välisen ajan.

#### 3.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset

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

### 3.2 Valmisteluaineistosta esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 12.1.-2.2.2023 välisen ajan. Aineistosta saatiin neljä kommenttia (Pirkanmaan maakuntamuseo, Tampereen Vesi liikelaitos, Viheralueet ja hulevedet-yksikkö ja Ympäristönsuojelu).

**Pirkanmaan maakuntamuseolla** ei ole hankkeesta huomautettavaa maiseman tai rakennetun ympäristön osalta.

**Ympäristönsuojelulla** ei ole kommentoitavaa.

**Viheralueet ja hulevedet-yksikkö:** Uusi tontti on korkeusasemaltaan Kotipellonkadun kuivatusojaa alempana, joten painovoimaisesti huleveden johtaminen Kotipellonkadun kuivatusojaan ei onnistu. Kotipellonkadulla ei ole hulevesiviemäriä. Hulevedet voi johtaa joko pumppaamalla Kotipellonkadun

kuivatusojaan naapurin tonttiliittymän kautta tai sopimalla jonkun muun naapurin kanssa huleveden johtamisesta tämän tontille. Asemakaavan hulevesimääräys ok.

**Tampereen Vesi:** Huomioitavaksi muodostuvan takimmaisen tontin 40 liitettävyyys jätevesiviemäriverkostoon: jäteveden padotuskorkeus on itäpuolen tonttirajan kohdalla tarkastuskaivoon liityttäessä +98.90 ja asemakaavaluonnoksessa esitetyn ajoliittymän kohdalla +99.01. Liittyjä rakennuttaa tonttijohtonsa itse Tampereen Veden runkoputkiin saakka. Tontit ovat liitettävissä samassa putkikaivannossa. Myös tonttijohtojen alkuosat voivat olla yhteiset, jolloin kiinteistöt sopivat liittymisestä yhteisillä tonttijohtoilla keskinäisellä sopimuksella.

Kaavoitus:

Asemakaavaan on ehdotusvaiheessa lisätty merkintä viem-1:

Viemäröinnin korkeusasema sekä padotuskorkeus on rakennustoimenpiteen yhteydessä tarkistettava.

### 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 12.1.2023, tark. 13.2.2023
- Havainnekuva 12.1.2023, tark. 13.2.2023
- Asemakaavan seurantalomake
- Valmisteluvaiheen kommentit