

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 61

Asemakaavaehdotuksen asettaminen nähtäville: Linnainmaa, Ylimännynkatu 16, tontin jakaminen, asemakaava nro 8978

TRE:4985/10.02.01/2023

Valmistelija / lisätiedot:
Montonen Hanna

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 8978 (päivätty 22.8.2024, tarkistettu 17.2.2025)
hyväksytään asetettavaksi julkisesti nähtäville maankäyttö- ja
rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 22.8.2024 päivätyn ja
17.2.2025 tarkistetun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 8978.
Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

Asiakirjat ja lisätiedot ovat osoitteessa www.tampere.fi/kaavat/8978
ehdotuksen nähtävillepanosta lähtien.

Dno: TRE:4985/10.02.01/2023

Kaavan laatija: Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu,
asemakaavoitus, toimistoarkkitehti Marjukka Huotari.

Asemakaavan muutoksessa tonteille osoitetaan kerrosalaa yhteensä 325
m².

Kerrosala kasvaa 113 k-m².

Tontti 5629-14, 734 m², tonttitehokkuus e= 0,24

Tontti 5629-15, 641 m², tonttitehokkuus e= 0,23

Tontit osoitetaan yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialueeksi (AO-
33).

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Suunnittelualue sijaitsee Linnainmaan kaupunginosassa noin 7 km itään
kaupungin keskustasta osoitteessa Ylimännynkatu 16. Alue rajautuu
etelässä asemakaavoittamattomaan alueeseen, pohjoisessa

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Ylimännynkatuun, ja muilta osin pientaloihin. Tontin pinta-ala on 1 375 m². Tontilla sijaitsee vuonna 1982 (Facta-kuntarekisteri) valmistunut tiiliverhoiltu 1-kerroksinen asuinrakennus, jonka kerrosala on 121 m², sekä talousrakennus. Tonttitehokkuus $e=0,15$. Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen 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.

Valmisteluaineistosta esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto olivat nähtävillä 22.8. - 12.9.2024. Aineistosta saatiin 6 kommenttia (ympäristönsuojelu, viheralueet ja hulevedet -yksikkö, terveydensuojelu, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan ELY-keskus ja Tukes) sekä 3 mielipidettä.

Terveydensuojelu kommentoi, että värinäselvitys perustuu laskennallisiin menetelmiin. Tämä pyydetään huomioimaan rakennuslupavaiheessa ja varmistamaan myös sen, ettei värinästä aiheudu rakennuksen asukkaille värinähaittaa.

Vastine asemakaavoitus:

Tontti kuuluu rautatieverkon värinän riskivyöhykkeelle (riskialue 2). Riskivyöhykkeet perustuvat Tampereen kaupungin rautatieverkon värinä- ja runkomelutarkasteluun vuodelta 2022. Asemakaavoitusvaiheessa tehdään värinäselvitys VTT:n tiedotteen "Liikennetärinä: Alueiden käyttötarkoitus ja rakenteiden vaurioitumisalttius" tarkastelutason 1 mukaisesti juna- ja maaperätietoihin perustuen.

Rakennuslupavaiheessa laaditaan värinäselvitys VTT:n tiedotteen Liikennetärinä mukaan: Alueiden värinäkartoitus ja rakenteiden vaurioitumisalttius arviointitasoa 1 käyttäen, jossa määritetään värinärisä laskennallisesti. Jos värinä ylittää laskennallisesti suositusarvot, tulee selvitys tehdä tarkemmin värinämittauksia käyttäen ja selvittää tarvittavat toimenpiteet värinän vaimentamiseksi suositusarvojen mukaisesti.

Ympäristönsuojelu:

Tontin takarajaa viistää yleiskaavan ohjeellinen ekologinen yhteys, jonka vuoksi tontin takarajan puut tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää tai istuttaa uusilla puun taimilla. Jäteastioille on varattava ns. kirveenvarsitontilla riittävä tila, eikä niiden sijoittaminen saa aiheuttaa haittaa naapureille.

Vastine asemakaavoitus:

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Tontin -14 eteläreunaan on merkitty istutettava alueen osa (i-11): Alueella on säilytettävä olemassa olevaa puustoa mahdollisuuksien mukaan ja sitä on täydennettävä uusilla istutuksilla ympäristöön sopivalla tavalla.

Pirkanmaan ELY-keskus suosittelee täydennysrakentamisen rinnalla pohtimaan kaavamuutosalueen kasvillisuutta. Myös melukysymyksiä on tarpeen tarkastella kaavan laadinnan osana. Kaavaselistuksessa tulisi arvioida meluselvityksen tarvetta, ja tarvittaessa tulee tehdä erillinen selvitys.

Vastine asemakaavoitus:

Tontin -14 eteläreunaan on merkitty istutettava alueen osa (i-11). Jos melun päiväajan keskiäänitaso ylittää 55 dB tontin rajalla kantakaupungin meluselvityksen perusteella nyky- tai ennustetilanteessa, erillinen meluselvitys laaditaan asemakaavan luonnosvaiheessa. Tässä tapauksessa erillistä meluselvitystä ei ole tarpeen tehdä.

Asemakaavassa on yleismääräyksenä: "Alue kuuluu lentokoneiden laskeutumisvyöhykkeeseen, jolla lentomelu on huomioitava rakentamisessa. Asumiseen ja muille melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkovaipan äänieristävyyden lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB."

Tukesin näkemyksen mukaan kaavamuutokselle ei ole estettä käytössä olevien selvitysten ja valvontatietojen perusteella.

Mielipiteissä kannettiin huolta mm. hulevesiasioista, rakennusten koosta, kerrosluvusta ja -korkeudesta. Tonttijako ja rakentaminen aiheuttavat muutoksia lähialueen elinolosuhteisiin sekä maisemaan.

Vastine asemakaavoitus:

Tampereen kaupungin strategia ohjaa yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen täydennysrakentamisella. Kasvavassa kaupungissa ei voida taata, että ympäristö asuinalueilla säilyy koskemattomana, eikä kyseistä aluetta ole arvotettu kuuluvaksi arvoalueisiin. Rakentaminen on tavanomaista pientalorakentamista.

Valmisteluaineiston nähtävilläolon jälkeen asemakaavaehdotukseen on tehty seuraavia tarkistuksia:

- tonttien pinta-alat
- rakennusalojen rajat
- alueen osaa, jolle saadaan rakentaa ajoyhteys ja kuntatekniikka
- tontille -14 on lisätty määräys i-11
- lisätty määräys viem-1

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia yritystalouteen.

Asemakaavan toteuttaminen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan LEY-keskus, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

Liitteet

- 1 Liite YLA 4.3.2025 Asemakaava
- 2 Liite YLA 4.3.2025 Asemakaavaselostus
- 3 Liite YLA 4.3.2025 Asemakaavan seurantalomake

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 7.3.2025 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 7.3.2025

Tampere
07.03.2025

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Muutoksenhakukielto

§61

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.)
- etuusto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)