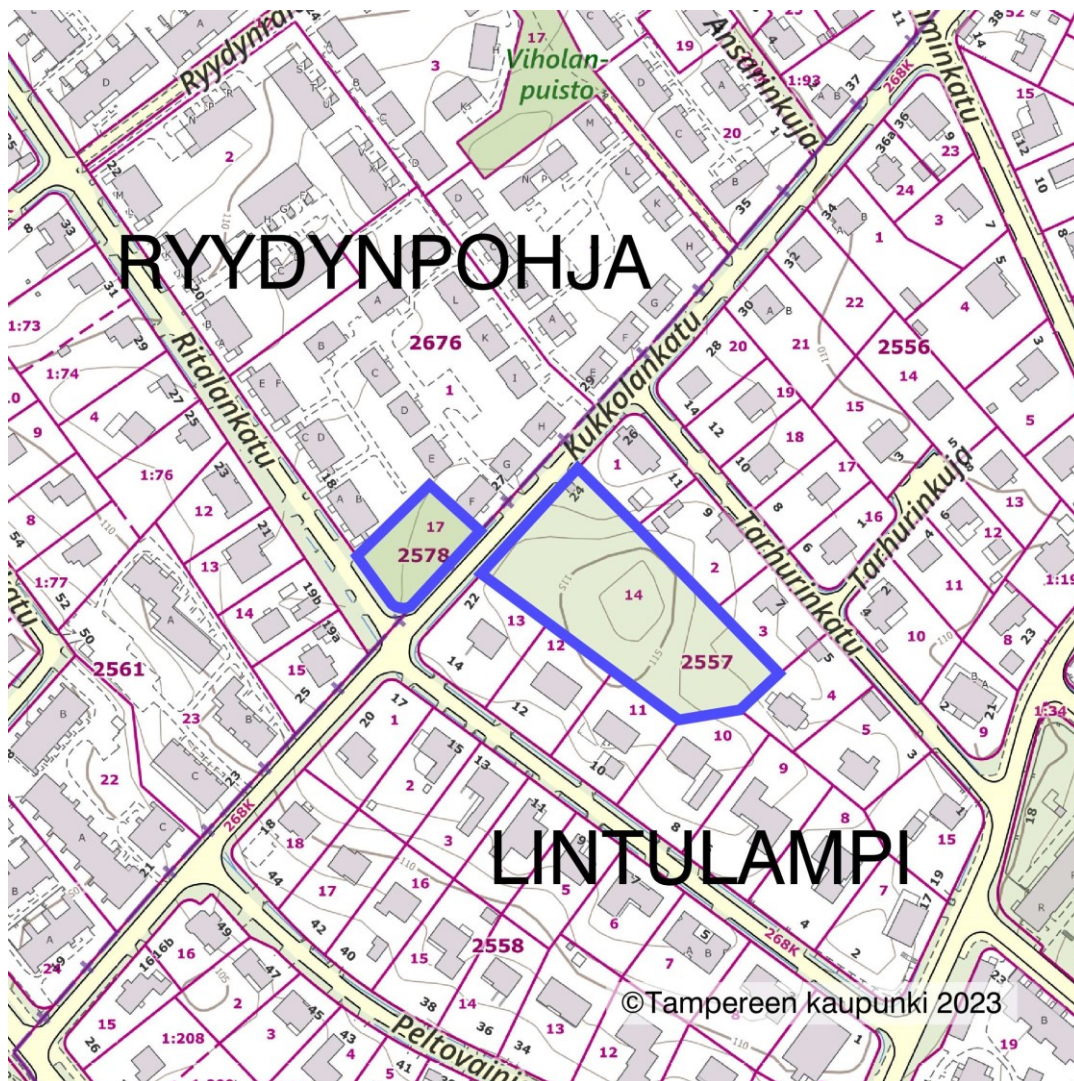


Lintulampi, Ryydynpohja, Kukkolankatu 24 ja puistoalue,
käyttötarkoituksen muutos, asemakaava nro 8956

Asemakaavan selostus

7.3.2024



ASEMAKAAVA NRO 8956

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 7.3.2024 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8956. Tonttien käyttötarkoitusta muutetaan. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Lintulammin kaupunginosan korttelin 2557 tonttia nro 14 ja Ryydynpohjan kaupunginosan korttelin Kukkolanpuiston virkistysaluetta.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Lintulammin kaupunginosan kortteli 2453 ja virkistysalue ja Ryydynpohjan kaupunginosan korttelin 2676 tontin nro 5 ja 6.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, toimistoarkkitehti Marjukka Huotari

Diaarinumero:

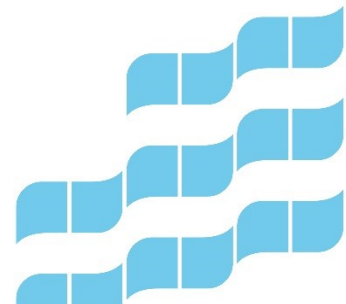
TRE: 443/10.02.01/2023

Vireille tulo:

7.3.2024

Kaavan nimi ja tarkoitus

Lintulampi ja Ryydynpohja, Kukkolankatu 24 ja puistoalue, käyttötarkoituksen muutos ja rakennusoikeuden lisääminen, asemakaavamuutos. Asemakaava numero 8956.



1 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 20.1.2023.

1.1 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on tontin 2557–14 käyttötarkoituksen muuttaminen lähivirkistysalueeksi (VL). Alueella olevalle muuntamorakennukselle osoitetaan oma tontti (ET-2). Kukkolanpuiston käyttötarkoitusta on tavoitteena muuttaa siten, että siitä muodostuu kaksi pientalotonttia.

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 Lintulammen kaupunginosan korttelin 2557 tonttia 14 ja Ryydynpohjan kaupunginosan viheraluetta, Kukkolanpuistoa Ritalankadun ja Kukkolankadun risteyksessä.

Tontin 2557–14 pinta-ala on 4591 m². Sillä sijaitsee Tampereen Energia Sähköverkko Oy:n muuntamorakennus. Muuten alue on rakentamaton.

Kukkolanpuistoksi kaavoitetun puistoalueen pinta-ala on 1062 m². Koko alueen omistaa Tampereen kaupunki.

Aluetta ei ole liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.



Kuva 1. Suunnittelualue ilmakuvassa

1.2.2 Lähialue ja luonnonympäristö

Alue koostuu pääosin eri-ikäisistä pientaloista ja 2000-luvun alussa rakentuneista rivi- ja paritaloista. Vallitsevana kerroslukuna on 1–1 ½. Lähialueen tonttitehokkuudet vaihtelevat välillä 0,13–0,3.



*Kuva 2. Näkymä Kukkolankadulla. Vasemmalla kuvassa Kukkolanpuistoa.
© Tampereen kaupunki 2023.*

Kukkolanpuistossa kasvaa useita kookkaita kuusia. Metsikön maasto nousee jonkin verran pohjoiseen päin. Tontin 2557–14 metsikkö on sekametsää, ja alueella on runsaasti irtolohkareita.

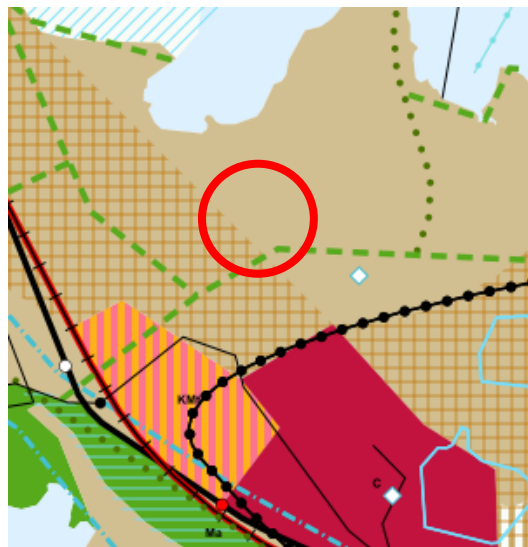
1.2.3 Palvelut

Peltovainion päiväkotiin ja Lielahden kouluun (luokat 1–9) on matkaa noin 700 metriä, Lielahden palveluihin ja liikekeskittymään vajaa kilometri. Lähin kaupunkiliikenteen bussipysäkki on noin 300 metrin päässä.

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.



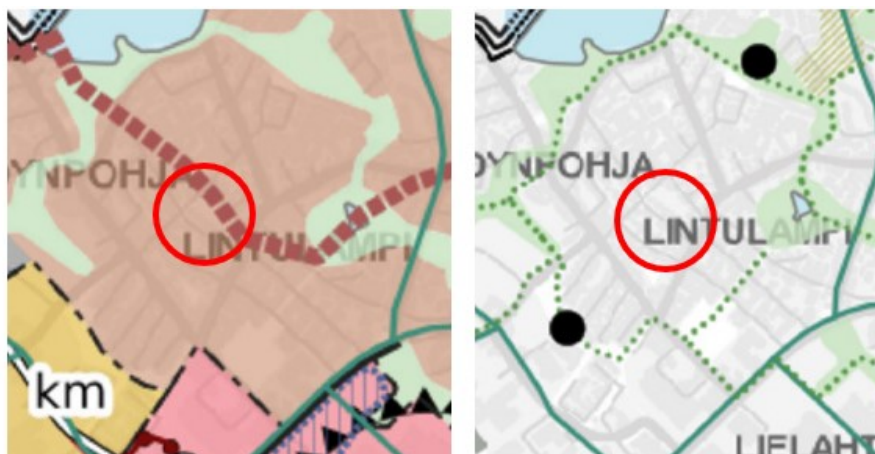
Kuva 4. Ote maakuntakaavasta 2040

1.5 Yleiskaava

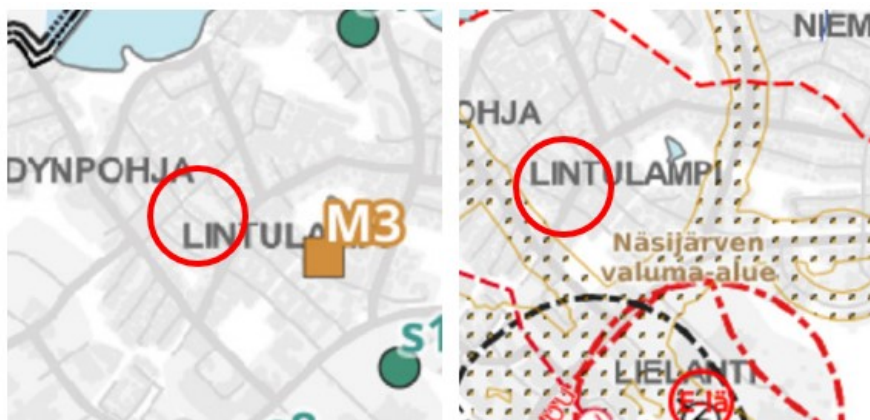
Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisista Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017–2021. Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi, ja alue kuuluu kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeelle.

Alue varataan pääosin asumiselle sekä sitä palveleville toiminnoille, mm. virkistys- ja suojaviheralueille, lähipalveluille sekä nykyiselle ja uudelle ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle elinkeinotoiminnalle.

Alue kuuluu Näsijärven valuma-alueeseen.



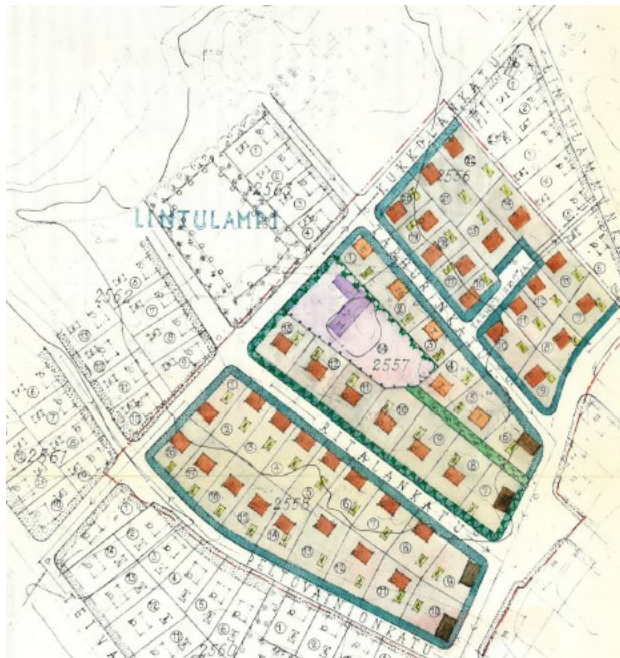
Kuva 5. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Vasemmalla kartta 1, yhdyskuntarakenne, oikealla kartta 2, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut.



Kuva 6. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Vasemmalla kartta 3, kulttuuriperintö, oikealla kartta 4, kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto.

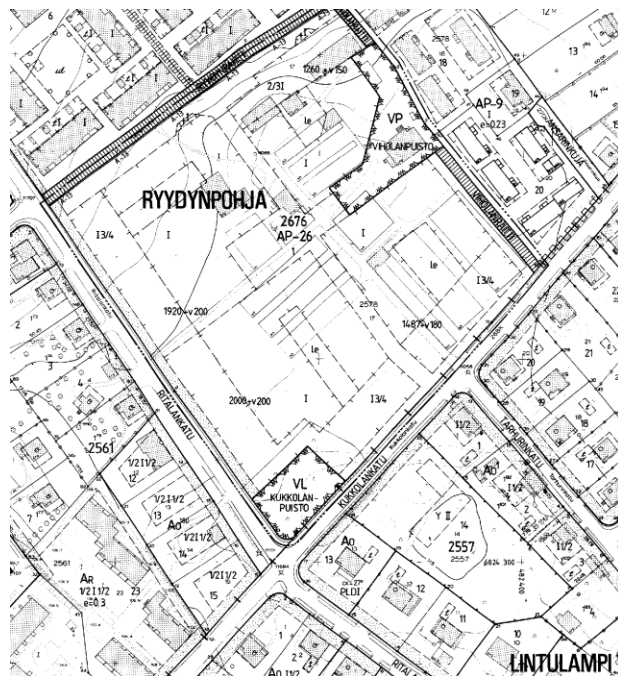
1.6 Asemakaava

Tontilla 2557–14 on voimassa 15.11.1955 vahvistettu asemakaava numero 567. Asemakaavassa tontti on merkitty yleisten alueiden korttelialueeksi, ja kerrosluku on II. Tontilla on rakennusala rakennusta varten. Kukkolankadun varrella on puistomaisesti istutettava tontinosa. Tontilla olevien puiden kaataminen ilman puutarhaneuvojan lupaa on kielletty. Rakennukset on sijoitettava rakennusalan rajaan kiinni. Rakennusoikeutta tontilla on 1040 k-m² (Facta-kuntarekisteri), ja tehokkuusluku on e=0,20. Tontti on rakentamaton.



Kuva 5. Ote asemakaavasta nro 567.

Kukkolanpuistossa on voimassa 12.10.1990 vahvistettu asemakaava nor 6939. Kukkolanpuisto on lähivirkistysaluetta (VL).



Kuva 6. Ote asemakaavasta nro 6939.

1.7 Suunnittelun tueksi tehdyt selvitykset

Liito-oravaraportti, Tampereen kaupunki 2022

Raportissa todetaan alueen olevan kokonaisuudessaan liito-oravalle joko soveltuvaa tai hyvin soveltuvaa. Liito-oravaverkoston näkökulmasta selvitysalueet ovat kuitenkin ns. pussinperiä, joista on heikot kulkuyhteydet omakotitonttien kautta laajemmille liito-oravalle soveltuville alueille. Selvitysalueen yhteenlaskettu pinta-ala jää alle hehtaarin, mikä on liian pieni alue yksinään liito-oravan elinympäristöksi. Selvitysalueen merkityksen liito-oravalle voidaan katsoa olevan vähäinen.

1.8 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla 2557–14 on voimassa 16.12.1961 hyväksytty tonttijako 2181. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 16.12.1963.

Kukkolanpuistolla ei ole voimassa olevaa tonttijakoa.

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu vuonna 2024.

1.9 Nimistö

Tampereen kaupungin kadunnimitoimikunta päätti kokouksessaan 24.5.2023 nimetä kaava-alueella olevan VL-alueen nimellä Birgitanpuisto. Nimi tulee Birgitta Juhontyttärestä, joka mainitaan Kukkolan omistajana vuonna 1500, jolloin hän testamenttasi Kukkolan maat Naantalın luostarille.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Asemakaavan rakenne

Tonteille osoitetaan rakennusoikeutta asuinpienalojen rakentamista varten yhteensä 240 kerrosneliömetriä (jatkossa k-m²). Suunnittelualueen rakennusoikeus vähenee 780 k-m².

Alueelle muodostuu uutta VL-aluetta 3528 m². ET-tontille osoitetaan rakennusoikeutta 20 k-m².

Nykytila	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
2557–14	4 650	1 040	0,22
VL	1 062	-	-

Kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
2676-5	515	120	0,23
2676-6	547	120	0,22
2453 (ET-2)	60	20	0,33
VL	4 590	-	-

2.2 Kaavamerkinntät ja -määräykset

Kaavamerkinntät ja -määräykset ovat liitteenä olevassa asemakaavakartassa.

2.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutukset on arvioitu maan käyttö- ja rakennusasetuksen 1§ mukaisesti.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavan muutos tiivistää paikallisesti yhdyskuntarakennetta kahden pientalon rakentamisella. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

Lähivirkistysalueen poistuessa ja uusien tonttien rakentuessa Kukkolankadun ja Ritalankadun risteysalue muuttuu huomattavasti.

Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Suurinta osaa Kukkolanpuistossa olevista puista ei ole mahdollista säilyttää. Nykyinen yleisten alueiden tontti 2557-14 muutetaan lähivirkistysalueeksi. Uutta virkistysaluetta kaavoitetaan 3 528 m².

Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualue on tällä hetkellä rakentamaton. Kukkolanpuiston alue poistuu rakentamisen myötä, ja sieltä poistuu paljon puustoa.

Laaditun liito-oravareportin mukaan selvitysalue on ns. pussinperä, josta on heikot kulkuyhteydet omakotitonttien kautta laajemmille lajille soveltuville alueille, joten alueen merkitys liito-oravalle voidaan katsoa olevan vähäinen. Kukkolanpuistosta ei löytynyt merkkejä liito-oravasta, vaikka metsikkö on lajille soveltuvaa aluetta.

Kaavamuutoksella on näiden osalta vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin ja luonnon monimuotoisuuteen.

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

Asemakaavan toteuttaminen ei muuta alueen yhdyskuntarakennetta. Kahden uuden pientalotontin rakentuminen Kukkolanpuistoon lisää uusien asukkaiden määrää ja sen myötä liikennettä, ei kuitenkaan aluetta merkittävästi kuormittavalla tavalla.

Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti Ritalankadun ja Kukkolankadun risteysalue uusiutuu kokonaan, kun Kukkolanpuiston käyttötarkoitus muuttuu asumiseen. Kortteli 2676 täydentyy risteysalueen osalta. Rakentaminen on korkeintaan 1 ½-kerroksista, mikä sopeutuu lähiympäristön rakennuskantaan. Tontti 2557–14 pysyy rakentumattomana, joten sillä ei ole vaikutuksia yllä mainittuihin asioihin.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

3 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutetaan vireille 7.3.2024, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutetaan nähtäville 7.3.-28.3.2024 välisen ajan.

3.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset

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

3.2 Vireilletulo- ja valmisteluvaihe

Asemakaava kuulutetaan vireille 7.3.2024, kun asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutetaan nähtäville 7.3.-28.3.2024 välisen ajan.

Ehdotus uudeksi asemakaavaksi esitellään yhdyskuntalautakunnalle, joka päättää sen asettamisesta nähtäville.

3.3 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 suunnittelualan tontilla.

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavakartta 7.3.2024
- Havainnekuva 7.3.2024
- Asemakaavan seurantalomake

5.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Liito-oravaraportti, Tampereen kaupunki 2022