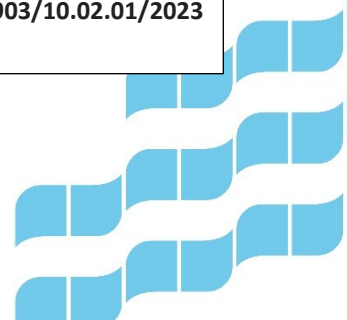
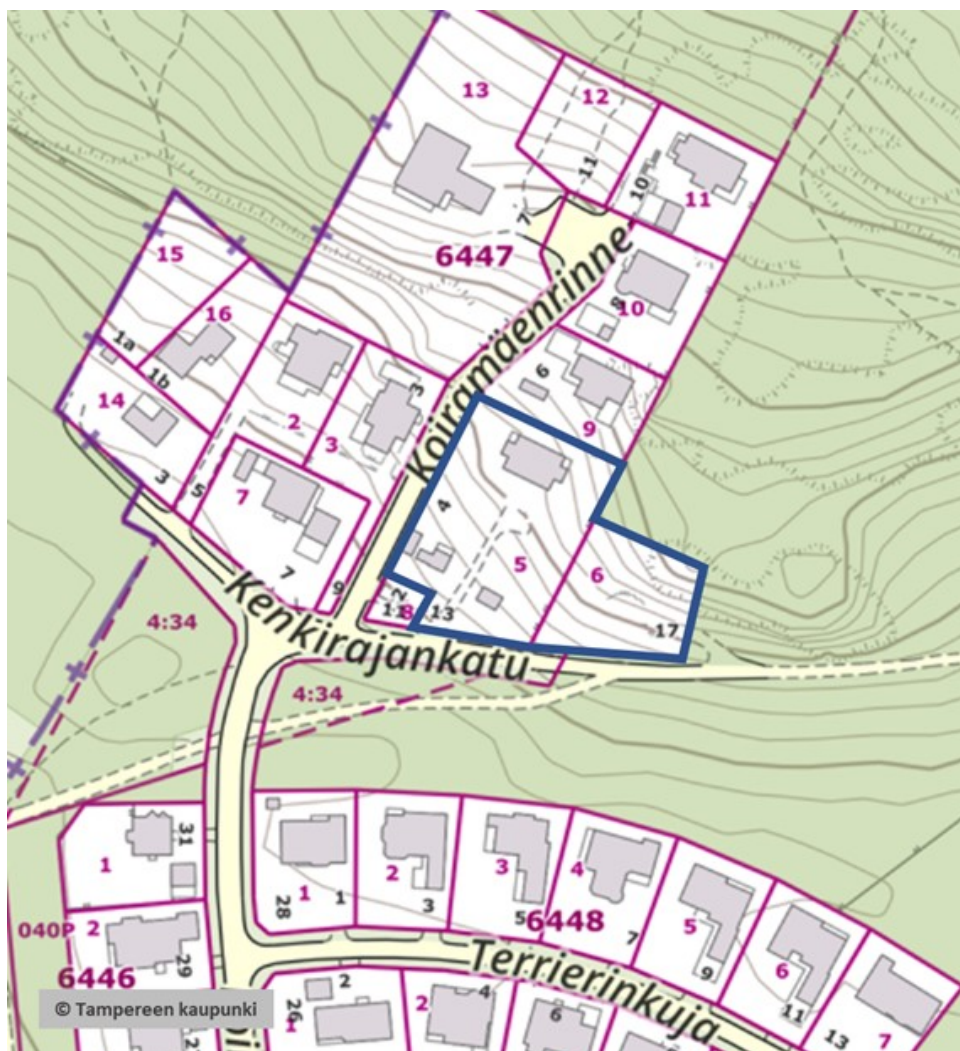


Leinola, Kenkirajankatu 13 ja 17, rakennusoikeuden lisääminen, asemakaava nro 8963

Asemakaavan selostus

14.3.2024



Leinola, Kenkirajankatu 13 ja 17, rakennusoikeuden lisääminen, asemakaava nro 8963

ASEMAKAAVA NRO 8963

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 14.3.2024 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8963.

Muutoksella tontti 6447–5 jaetaan, ja tontilla 6447–6 lisätään rakennusoikeutta. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Leinolan kaupunginosan korttelin 6447 tontteja nro 5 ja 6.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Leinolan kaupunginosan korttelin 6447 tontit nro 17, 18, 19 ja 20.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus,
toimistoarkkitehti Marjukka Huotari

Diaarinumero:

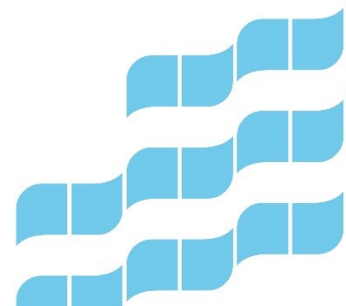
TRE: 903/10.02.01/2023

Vireille tulo:

14.3.2024

Kaavan nimi ja tarkoitus

Leinola, Kenkirajankatu 13 ja 17, rakennusoikeuden lisääminen, asemakaavamuutos.
Asemakaava numero 8963.



1 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemukset on jätetty 21.6.2022 ja 7.2.2023.

1.1 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on tontin 6447–5 jakaminen kolmeen tonttiin, ja tontin 6447–6 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 Leinolan kaupunginosan korttelin 6447 tontteja 5 ja 6. Suunnittelualue sijaitsee noin 8 km itään kaupungin keskustasta osoitteessa Kenkirajankatu 13 ja 17.

Tontit ovat yksityisomistuksessa. Tontin 6447–5 pinta-ala on 2161 m², ja tontin 6447–6 pinta-ala on 999 m². Suunnittelualue rajautuu Kenkirajankatuun ja Koiramäenrinteeseen sekä virkistysalueeseen.

Tontilla -5 sijaitsee vuonna 1955 valmistunut kaksikerroksinen asuinrakennus, jonka kerrosala on 170 m² (Facta-kuntarekisteri), sekä erilliset sauna- ja talousrakennukset. Pihapuustona on mm. kookkaita mäntyjä.

Tontilta -6 on purettu asuinrakennus. Sen koillisosa on kallioista, ja korkeuserot ovat suuret. Alue rajautuu Kenkirajankatuun ja on muuten Koiramäenpuiston ympäröimä.

Tontit on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.

1.2.2 Lähialue ja luonnonympäristö

Suunnittelualue ja sen ympäristö on vihreää ja puustoista aluetta. Lähialueella on pääosin 2010-luvun molemmin puolin rakentuneita suurehkoja omakotitaloja. Uusin asemamakaava alueelle vahvistui vuonna 2020. Tonttitehokkuudet vaihtelevat välillä 0,1–0,32. Korkeuserot alueella ovat suuret.

Koiramäenrinne ja Kenkirajankatu muodostavat hieman erillään olevan, puistojen ympäröivän alueen Leinolan ja Linnainmaan kaupunginosien rajalla. Virkistysyhteydet lähistöllä ovat erinomaiset.

Tontti sijaitsee kantakaupungin yleiskaavan 2040 keskuspuistoverkoston alueella, jota kehitetään monipuolisena virkistys- ja viheralueena. Yleiskaavan yleispiirteisyyden takia joitakin asumisen kokonaisuuksia rajautuu keskuspuiston aluevarauksen sisään.

Puistojen alueet ovat monin paikoin luonnontilaisia ulkoilupolkuja lukuun ottamatta. Kenkirajankadun päätyyn liittyy jalankulun ja pyöräilyn väylä. Kadun lähellä kulkee talvisin hiihtolatu.



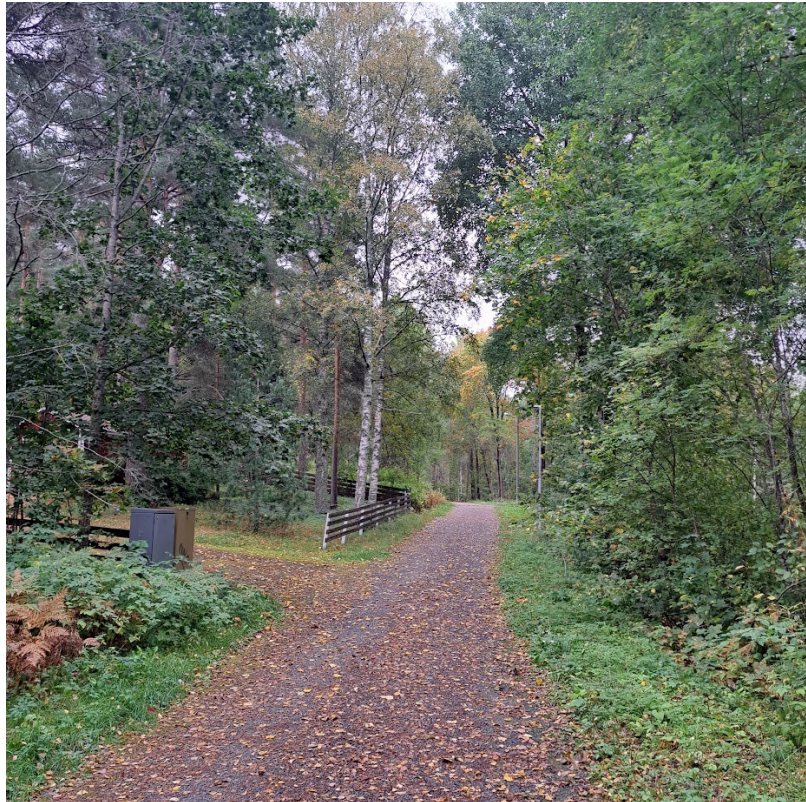
Kuva 1. Näkymä Koiramäenrinteelle. © Tampereen kaupunki 2023



Kuva 2. Kuva tontille 6447-5 © Tampereen kaupunki 2023



Kuva 3. Tontin 6447-5 asuinrakennus © Tampereen kaupunki 2023



Kuva 4. Näkymä Kenkirajankadulla. © Tampereen kaupunki 2023



Kuva 5. Kenkirajankadun vasemmalla puolella kulkeva latu.



Kuva 6. Koiramäenrinnettä © Tampereen kaupunki 2020

1.2.3 Palvelut

Linnainmaan ja Leinolan kouluihin on matkaa noin 600 metriä. Leinolan koulurakennuksessa sijaitsee myös päiväkoti. Koilliskeskuksen palveluihin ja liikekeskukseen on matkaa vajaa 1,5 kilometriä. Lähimmälle joukkoliikenteen linja-autopysäkille on matkaa noin 500 m.

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 7. Ote maakuntakaavasta 2040

1.5 Yleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisista Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017–2021. Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu keskuspuistoverkoston alueeksi, ja se kuuluu kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeelle. Aluetta sivuaa ohjeellinen virkistysyhteys.

Alueita ylläpidetään ja kehitetään yhtenäisinä, hyvin saavutettavina sekä toiminoiltaan ja luonnon ympäristöltään monipuolisina virkistys- ja viheralueina. Maisemaa muuttava rakennustyö, puiden kaataminen tai muut näihin verrattavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia kuten MRL 128 §:ssä on säädetty. Aluetta ja sen toimintoja tarkemmin suunniteltaessa ja lupamenettelyn yhteydessä tulee ottaa huomioon luontoarvot, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot, ja varmistaa virkistys- ja ulkoilureittien ja ekologisen verkoston jatkuvuus.

Alueelle voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia sekä hulevesien hallintaan tarkoitettuja rakenteita tarkempien suunnitelmien mukaisesti. Alueella olevat rakennukset voidaan säilyttää. Rakennusten

perusparantaminen, korjaaminen ja vähäinen laajentaminen sekä tuhoutuneen rakennuksen uudelleen rakentaminen ovat sallittuja.

Yleiskaavoitus on kommentoinut hanketta vuonna 2022. Yleiskaavan yleispiirteisyyden takia tontin jakaminen nähdään mahdollisena ympäristön arvot huomioiden. Liito-oravan mahdollisia elinalueita ja kulkuyhteyksiä on joka suunnalla asuinalueen lähiympäristössä. Tonttien jakaminen ei saa heikentää alueen luonto- ja virkistysarvoja. Asemakaavan toteutuksessa tulee varmistaa luonto- ja virkistysarvojen säilyminen mm. riittävällä puuston säilyttämisellä.

Suunnittelualue kuuluu Viinikanojan valuma-alueeseen, uuden lämpökeskuksen tarvealueelle, ja se sijaitsee lentokoneiden laskeutumisyvyhykkeellä.

Suunnittelualueella ei ole todettu kulttuuriperintökohteita.



Kuva 8. Ote Kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Vasemmalla kartta 1, yhdyskuntarakenne. Oikealla kartta 2, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut



Kuva 9. Ote Kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Vasemmalla kartta 3, kulttuuriperintö. Oikealla kartta 4, kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto

1.6 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 24.7.1984 vahvistettu asemakaava numero 6081. Asemakaavassa tontit on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

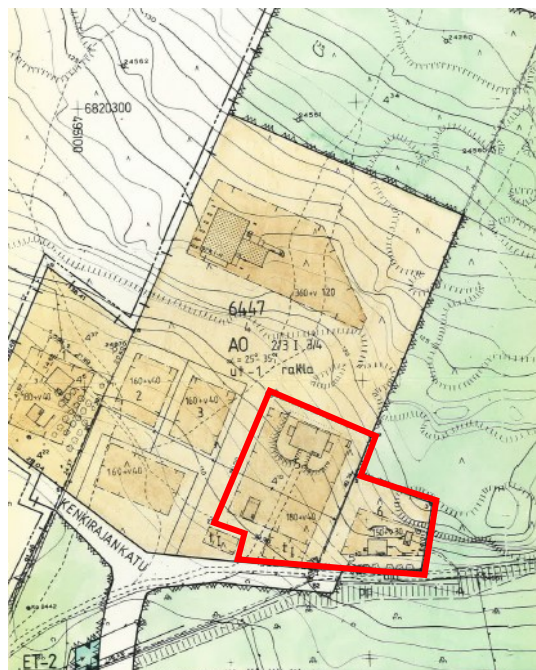
Tontilla 6447-5 rakennusoikeutta 180 + v40. Kattokaltevuus on kerrosluku 2/3 I ¼. Tontille on merkitty yksikerroksisen talousrakennuksen rakennusala. Merkintä v40 ilmoittaa maanpäälliseksi autosuoja- ja taloustilaksi varattavan kerrosalan neliömetrimäärän. Tontilla 6447-6 rakennusoikeutta on 150 + v30.

AO-tonteille, joille ei ole osoitettu talousrakennuksen rakennusala, saa rakennusalan ulkopuolelle rakentaa kerrosalaan laskettavan enintään 30 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen talousrakennuksen, jonka etäisyys naapuritontin rakennusosalasta on vähintään 8 metriä, ellei rakennuslautakunta naapurია kultuaan anna lupaa rakentaa lähemmäksi.

Rakennuksia suunniteltaessa on noudatettava rakennuslautakunnan hyväksymiä suunnitteluohjeita.

Korttelin 6447 suunnitteluohjeet:

Kattomuoto on satulakatto. Suositellaan yläkertahuoneiden rakentamista. Pääasiallinen julkisivumateriaali on vaalea ja kattomateriaali on tumma. Erillisen talousrakennuksen kattomuoto on satulakattao, julkisivumateriaali on vaalea ja kattomateriaali on tumma.



Kuva 10. Ajantasa-asemakaava nro 6081.

1.7 Suunnittelun tueksi tehdyt selvitykset

Suunnittelualueesta on tehty liito-oravaselvitys keväällä 2023. Alue rajautuu tiedossa olevaan liito-oravan elinympäristöön.

Tontilla 6447–5 sijaitsee suurehko asuinrakennus. Sen pihapuustona on kookkaita mäntyjä, muutama koivu ja kuusi. Tontin 6447–6 rakennukset on purettu. Sen reunoilla kasvaa mäntyjä ja muutama kuusi sekä vähän nuorta vaahteraa ja pihlajaa. Selvitysalueella ei ole liito-oravalle soveltuvaa metsää tai lajin kannalta merkityksellistä puustoa.

Alueelta ei löydetty liito-oravan jätöksiä tai muita merkkejä lajin esiintymisestä, eikä myöskään alueen läheisyydestä. Kenkirajankadun jatkeena olevan ulkoilureitin eteläpuolella on harvahkoa haavikkoa, joka soveltuu ainakin liito-oravan ruokailualueeksi. Metsikön länsiosa inventoitiin, mutta sieltä ei löydetty liito-oravan jätöksiä.

Johtopäätöksenä inventointitulosten perusteella selvitysalueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole ollut liito-oravan asuttamaa elinpiirin ydinaluetta. Asemakaavan muutosalueella ei ole liito-oravalle soveltuvaa metsää tai lajin kannalta merkityksellistä puustoa.

Asemakaavamuutos ei vaikuta liito-oravan tarvitsemiin puustoihin kulkuyhteyksiin, sillä aiemmin rajattu elinympäristö on osa laajaa metsäaluetta.

1.8 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla 6447–5 on voimassa 1.4.1985 hyväksytty tonttijako nro 5699. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 20.10.1987.

Tontilla 6447–6 on voimassa 1.4.1985 hyväksytty tonttijako nro 5699. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 23.2.2022.

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

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Asemakaavan rakenne

Tonteille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 755 kerrosneliometriä (jatkossa $k\text{-m}^2$). Rakennusoikeus kasvaa 355 $k\text{-m}^2$. Suunnittelualan uusi tonttitehokkuus e (rakennusoikeus kerrosneliometreinä jaettuna tontin pinta-alalla) on 0,24.

Nykytila	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
6447-5	2 161	220	0,1
6447-6	999	180	0,18

Kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
6447-17	829	170+35	0,25
6447-18	655	150	0,23
6447-19	676	150	0,22
6447-20	999	210 + v40	0,25

2.2 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat liitteenä olevassa asemakaavakartassa.

2.3 Kaavan vaikutukset

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

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavalla tontti 6447-5 jaetaan kolmeen osaan, ja tontilla 6447-6 lisätään rakennusoikeutta. Uudisrakentaminen lisää paikallisesti alueen tiivyyttä ja tehostaa alueen maankäyttöä. Asemakaavan muutos ei muuta alueen kulttuurihistoriallista arvoa.

Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Tontin -6 pohjois- ja koillisosa on merkitty luonnonmukaisena säilytettäväksi alueeksi. Koillisosassa oleva kallio jää rakennusalueen ulkopuolelle. Maansiirtotöistä ei välttyä rakentamisen aikana. Vaikutukset jäävät paikallisiksi. Haitallisia vaikutuksia ilmastoon voidaan vähentää säilyttämällä olemassa kasvillisuutta, etenkin puustoa, sekä istuttamalla uutta kerroksellista kasvillisuutta.

Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Lähistöllä on aiemmin todettu liito-oravan mahdollisia elinalueita ja kulkuyhteyksiä on joka suunnalla asuinalueen lähiympäristössä. Vuonna 2023

tehdyn liito-oravaselvityksen mukaan suunnittelualueelta tai sen läheltä ei löydetty merkkejä liito-oravan esiintymisestä.

Tontin 6447–5 pihapuustona on kookkaita mäntyjä, joista osa joudutaan kaatamaan rakentamisen tieltä. Tontin 6447–6 reunoilla kasvaa mm. mäntyjä ja muutama kuusi.

Asemakaavan toteutuksessa tulee varmistaa luonto- ja virkistysarvojen säilyminen muun muassa riittävällä puuston säilyttämisellä.

Uudisrakentaminen ja pihan muutosten toteuttaminen edellyttävät luonnonvarojen käyttöä. Vaikutuksia luonnonvaroihin voidaan vähentää esim. käyttämällä kierrätys- ja tai uusiomateriaaleja.

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

Asemakaavan toteuttaminen ei muuta alueen yhdyskuntarakennetta.

Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

Liikenne lisääntyy vähäisesti rakentamisen myötä. Koiramäenrinteen puolelle on suunniteltu yksi uusi tonttiliittymä, kun taas Kenkirajankadun puolella tonttiliittymät eivät lisäänty.

Kenkirajankadun päätyyn liittyy jalankulun ja pyöräilyn väylä. Talvisin alueella kulkee hiihtolatu.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Tiiviimmän rakentamisen myötä alueen yleisilme muuttuu Kenkirajankadun päässä ja Koiramäenrinteessä. Uudisrakentaminen sopii korttelissa vallitsevaan rakennuskantaan. Tavoitteena on, että nykyistä puustoa säilytetään mahdollisimman paljon. Asemakaavan vaikutukset ovat paikallisia, eikä niillä ole vaikutuksia kaukomaisemaan.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

3 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutetaan vireille 14.3.2024.

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
- Leinolan Omakotiyhdistys ry
- Muut ilmoituksensa mukaan

3.2 Vireilletulo- ja valmisteluvaihe

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutetaan nähtäville 14.3.-4.4.2024 välisen ajan.

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

Tontilla 6447–5 sijaitsevan vesijohdon siirto tulee tehdä tontinhaltijan toimesta.

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 14.3.2024
- Havainnekuva 14.3.2024
- Asemakaavan seurantalomake

5.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Liito-oravaselvitys, Enviro Oy 2023