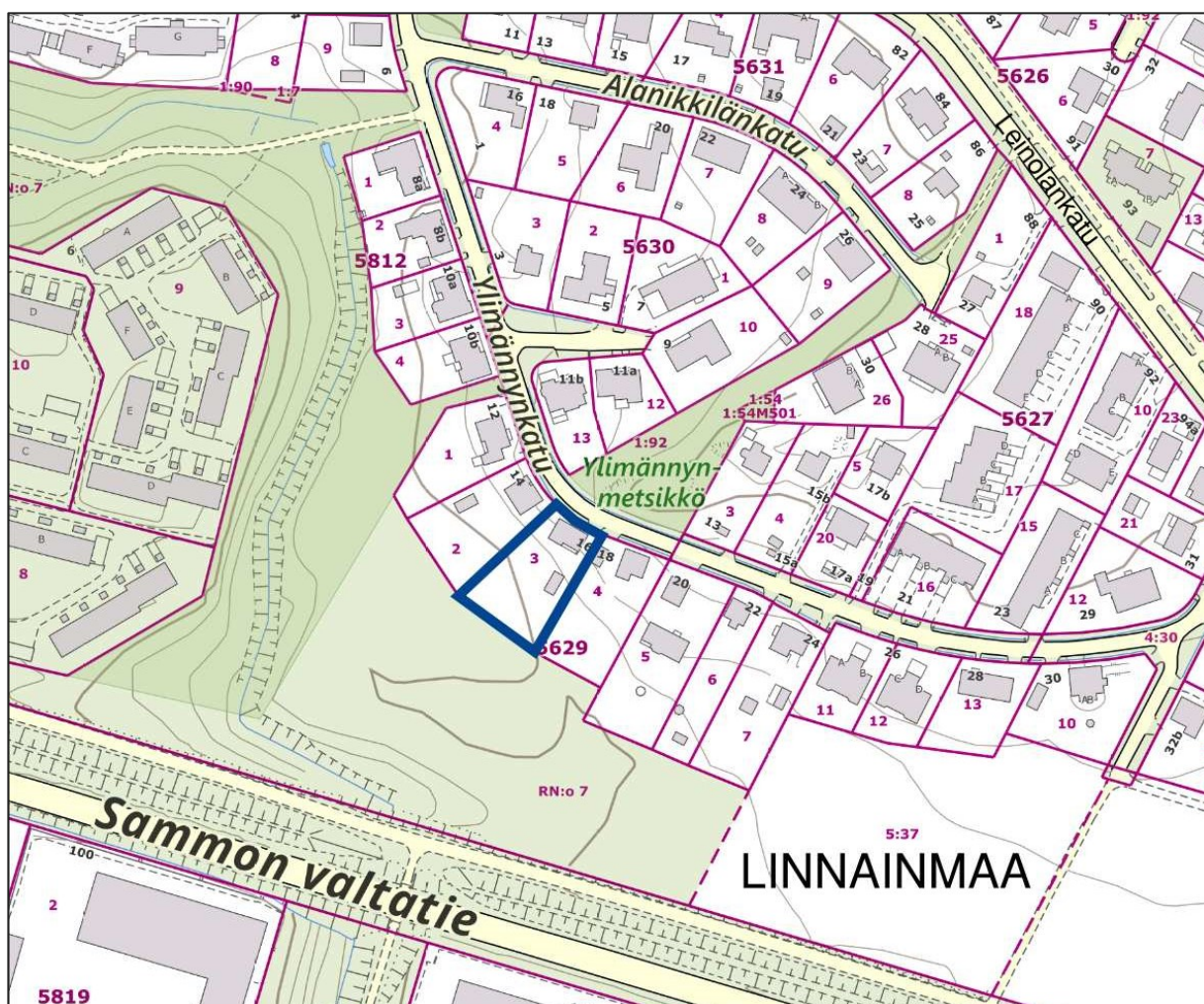


Linnainmaa, Ylimännynkatu 16, tontin jakaminen, asemakaava nro 8978

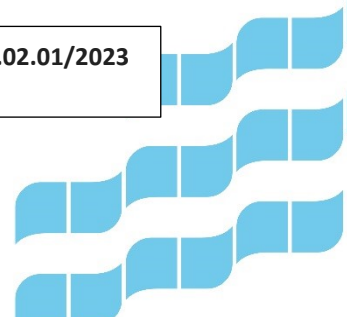
Asemakaavan selostus

22.8.2024, tark. 17.2.2025



Asemakaava nro 8978

TRE: 4985/10.02.01/2023



Linnainmaa, Ylimännynkatu 16, tontin jakaminen

ASEMAKAAVA NRO 8978

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 22.8.2024 päivättyä ja 17.2.2025 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8978. Muutoksella tontti 5629–3 jaetaan ja sen rakennusoikeutta lisätään. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Linnainmaan kaupunginosan korttelin 5629 tonttia nro 3.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Linnainmaan kaupunginosan korttelin 5629 tontit nro 14 ja 15.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus,
toimistoarkkitehti Marjukka Huotari

Diaarinumero:

TRE: 4985/10.02.01/2023

Vireille tulo:

22.8.2024

Kaavan nimi ja tarkoitus

Linnainmaa, Ylimännynkatu 16, tontin jakaminen, asemakaavamuutos. Asemakaava numero 8978.



1 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 11.10.2023.

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 5629 tonttia 3. Suunnittelualue sijaitsee noin 7 km itään kaupungin keskustasta osoitteessa Ylimännynkatu 16.

Tontti on yksityisomistuksessa, ja sen pinta-ala on 1 375 m². Alue rajautuu etelässä asemakaavoittamattomaan alueeseen, pohjoisessa Ylimännynkatuun, ja muilta osin pientaloihin.

Tontilla sijaitsee vuonna 1982 (Facta-kuntarekisteri) valmistunut tiiliverhoiltu 1-kerroksinen asuinrakennus, jonka kerrosala on 121 neliometriä (jatkossa m²) sekä talousrakennus (32 k-m²). Tonttitehokkuus e=0,15.

Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.



Kuva 1. Tontilla sijaitseva asuinrakennus © Tampereen kaupunki 2024

1.2.2 Lähialue

Lähiympäristön rakennuskanta koostuu pääosin eri-ikäisistä pientaloista. Ympäristön tonttitehokkuudet vaihtelevat välillä $e = 0,11-0,30$.

Suunnittelualue rajautuu etelässä asemakaavoittamattomaan viheralueeseen, joka ulottuu Sammon valtatiehen. Kaava-alueita vastapäätä on Ylimännymetsikkö.

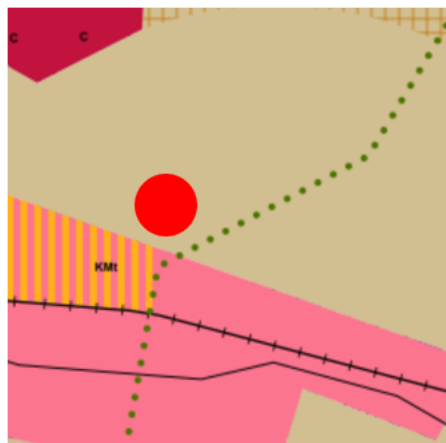
1.2.3 Palvelut

Linnainmaan kouluun (vuosiluokat 0–9) on matkaa noin 900 metriä. Lähin kaupunkiliikenteen bussipysäkki on Leinolankadulla noin kolmensadan 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 2. Ote maakuntakaavasta 2040

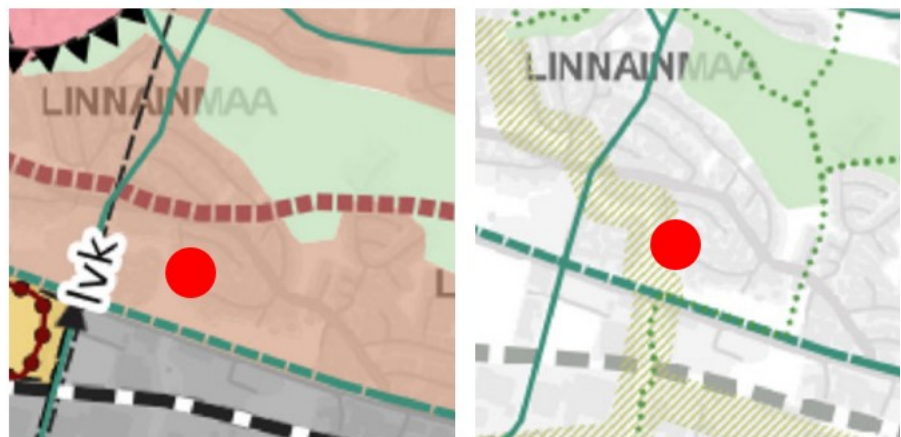
1.5 Yleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisista Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017–2021. Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi.

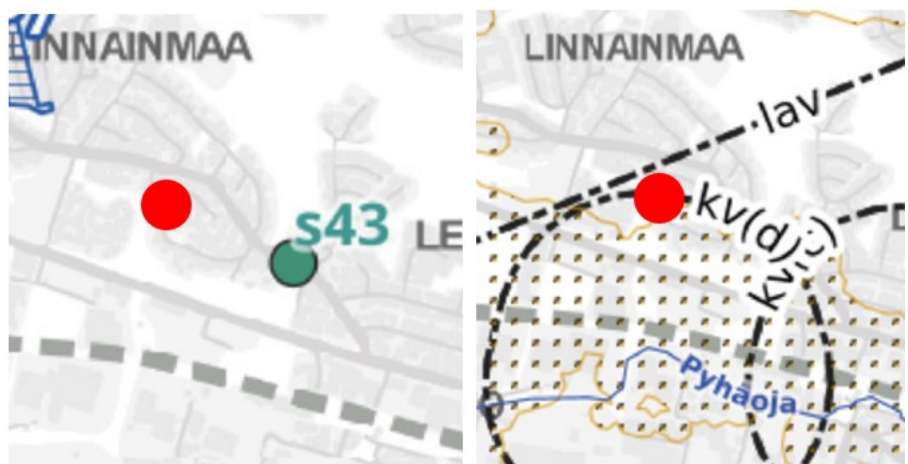
Tonttia sivuaa ohjeellinen ekologinen yhteysmerkitä. Sammon valtatie reunassa kulkee ohjeellinen virkistysyhteys ja pyöräliikenteen seudullinen pääverkosto.

Alue kuuluu uuden lämpökeskuksen tarvealueelle, ja se sijaitsee kemikaalilaitoksen konsultointivyöhykkeellä. Lisäksi alue on melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueita ja se kuuluu lentokoneiden laskeutumisyöhykkeelle.

Suunnittelualue kuuluu Viinikanojan valuma-alueeseen.



Kuva 3. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Vasemmalla kartta 1, yhdyskuntarakenne, oikealla kartta 2, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut



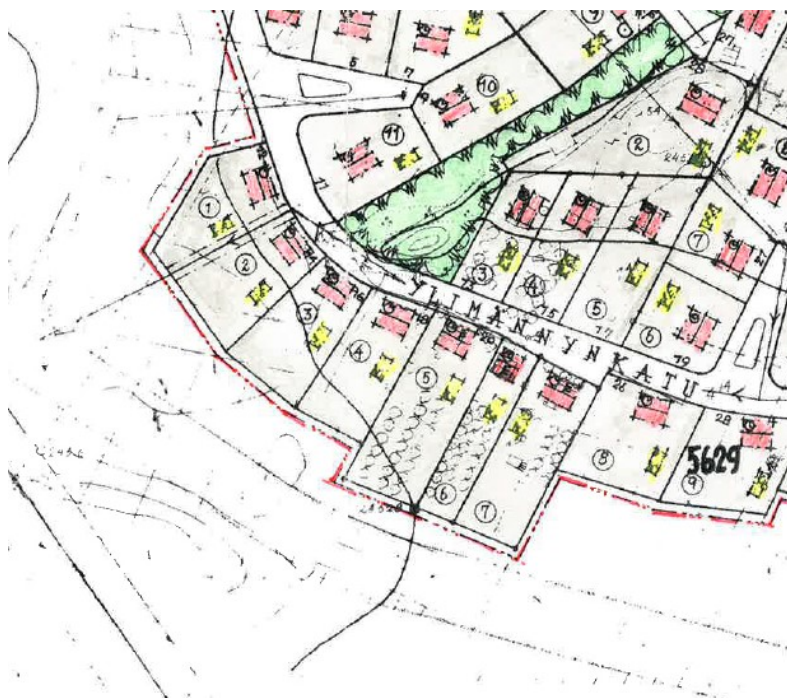
Kuva 4. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Vasemmalla kartta 3, kulttuuriperintö, oikealla kartta 4, kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto

1.6 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 14.11.1956 vahvistettu asemakaava numero 675. Siinä tontti on merkitty asuin- ja liikerakennuksen tontiksi. Tontille on merkitty omakotirakennuksen rakennusala. Sen räystäskorkeus saa olla enintään 5 metriä, kattokaltevuuden on oltava 1:11/2. Huonekorkeuden on oltava yläkerrassa vähintään 2,40 m, ja alakerrassa vähintään 2,50 m.

Tontille on osoitettu talousrakennuksen rakennusala. Talousrakennuksen räystäskorkeus saa olla enintään 4 metriä, ja kattokaltevuuden on oltava 1:2. Asuinrakennuksen etäisyyden naapuritontin rajasta on oltava vähintään 6 m, talousrakennuksen etäisyyden 5 m. Asuin- ja talousrakennuksen etäisyyden samalla tontilla on oltava vähintään 8 m, paitsi kulmittain asetettuna 6 metriä. Rakennuksen etäisyyden kadusta on oltava vähintään 2 m.

Rakennusoikeutta tontilla on 212 k-m².



Kuva 5. Ajantasa-asemakaava

1.7 Suunnittelun tueksi tehdyt selvitykset

Tärinäselvitys, Sitowise Oy 8/2024

Suunnittelualue sijaitsee rautatieverkon tärinän riskivyyhykkeellä. Riskivyyhykkeet perustuvat Tampereen kaupungin rautatieverkon tärinä- ja runkomelutarkasteluun vuodelta 2022. Projektissa tarkasteltiin kaupungin sisällä olevien rautateiden linjausten tärinä- ja runkomeluriskit perustuen VTT:n ohjeissa esitettyihin laskennallisiin arvoihin. Laskennan perusteella rautatien linjauksen ympärille muodostettiin riskivyyhykkeet.

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee Tampere-Orivesi-rataosa Tampere-Jyväskylä-radalla, joka on aktiivisesti liikennöity sekaliikennerrata. Suurin tärinärasitus aiheutuu tavarajunista.

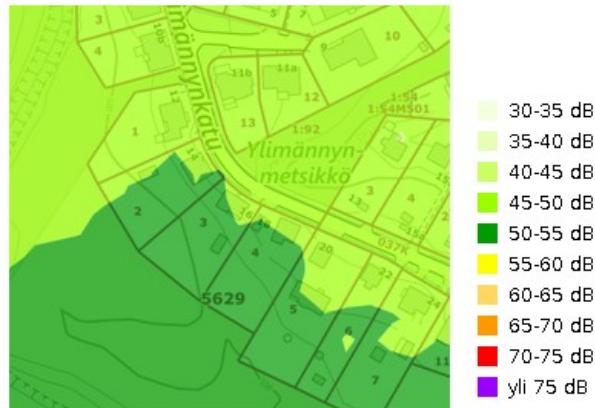
Suunnitteilla olevat rakennukset sijoittuvat lähimmillään noin 320 metrin etäisyydelle rautatiestä. Tällä etäisyydellä radasta laskennallisesti tarkasteltuna arvioitu liikennetärinän taso on vaimentunut välille 0,25–0,3 mm/s. Tämä arvo toteuttaa uudisrakennuksille suositeltavan luokan C vaatimuksen, jonka mukaan liikennetärinän taso saa rakennuksessa olla korkeintaan 0,3 mm/s.

Selvityksessä todetaan, että liikennetärinää ei tarvitse huomioida kaavamääräyksissä tai rakennusten jatkosuunnittelussa.

Melu

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 laskeutumisyvyhykkeeseen, jolla lentomelu on huomioitava rakentamisessa. Asumiseen ja muille melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkovaipan äänieristävyiden lento- ja tieliikennemelua on oltava vähintään 35 dB.



Kuva 6. Melu 2040 (ennuste) päiväajan keskiäänitaso

1.8 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla on voimassa 9.3.1957 hyväksytty tonttijako nro 1419. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 13.2.1976.

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

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Asemakaavan rakenne

Tontille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 325 kerrosneliometriä (jatkossa k-m²). Rakennusoikeus kasvaa 113 k-m². Uusi tonttitehokkuus e= 0,24.

| Nykytila | Pinta-ala m ² | Rakennusoikeus k-m ² | Tonttitehokkuus e |
|----------|--------------------------|---------------------------------|-------------------|
| 5629-3 | 1 375 | 212 | 0,15 |

| Kaavamuutoksen jälkeen | Pinta-ala m ² | Rakennusoikeus k-m ² | Tonttitehokkuus e |
|------------------------|--------------------------|---------------------------------|-------------------|
| 5629-14 | 734 | 175 | 0,24 |
| 5629-15 | 641 | 150 | 0,23 |

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

Asemakaavan muutos tiivistää vähäisesti yhdyskuntarakennetta. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

Muutos on vähäinen, eikä muuta alueen luonnetta tai kulttuurihistoriallista arvoa.

Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään. Alueella ei ole tarvetta tehdä kalliolouhintaa 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 on ollut jo kauan asuinkäytössä ja on siten osa jo rakennettua kaupunkiympäristöä. Kaavamuutos ei suoraan vaikuta kasvi- ja eläinlajeihin tai luonnon monimuotoisuuteen.

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

Asemakaavan toteuttaminen ei muuta alueen yhdyskuntarakennetta.

Ylimännynkadun liikenne ei kasva olennaisesti. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset jäävät vähäisiksi. Alueen luonne tai kulttuurihistoriallinen arvo eivät muutu.

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 22.8.2024, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 22.8.-12.9.2024.

3.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset

Tieto asemakaavamuutoksen vireille kuuluttamisesta ja valmisteluaineisto saatettiin tiedoksi osallisille.

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

3.2 Vireilletulo- ja valmisteluvaihe

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto olivat nähtävillä 22.8.-12.9.2024 välisen ajan. Aineistosta saatiin 6 kommenttia ja 3 mielipidettä.

Kommentit: Viheralueet- ja hulevedet-yksikkö, Terveystieteiden keskus, Ympäristönsuojelu, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan ELY-keskus ja Tukes.

Terveystieteiden keskus kommentoi, että tärinäselvitys perustuu laskennallisiin menetelmiin. Tämä pyydetään huomioimaan rakennuslupavaiheessa ja varmistamaan myös sen, ettei tärinästä aiheudu rakennuksen asukkaille tärinähaittaa.

Vastine asemakaavoitus:

Tontti kuuluu rautatieverkon tärinän riskivyyhykkeelle (riskialue 2).

Riskivyyhykkeet perustuvat Tampereen kaupungin rautatieverkon tärinä- ja

runkomelutarkasteluun vuodelta 2022. Asemakaavoitusvaiheessa tehdään tärinäselvitys VTT:n tiedotteen ”Liikennetärinä: Alueiden käyttötarkoitus ja rakenteiden vaurioitumisalttius” tarkastelutason 1 mukaisesti juna- ja maaperätietoihin perustuen.

Rakennuslupavaiheessa laaditaan tärinäselvitys VTT:n tiedotteen Liikennetärinä mukaan: Alueiden tärinäkartoitus ja rakenteiden vaurioitumisalttius arviointitasoa 1 käyttäen, jossa määritetään tärinärisi laskennallisesti. Jos tärinä ylittää laskennallisesti suositusarvot, tulee selvitys tehdä tarkemmin tärinämittauksia käyttäen ja selvittää tarvittavat toimenpiteet tärinän 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 aiheuta haittaa naapureille.

Vastine asemakaavoitus:

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. Kaavaselostuksessa 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

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.

Jätevedet on johdettava pumpaamalla.

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavakartta 22.8.2024, tark. 17.2.2025
- Havainnekuva 22.8.2024, tark. 17.2.2025
- Asemakaavan seurantalomake

5.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Tärinäselvitys, Sitowise Oy 8/2024