

LINNAINMAA, KOTIPELLONKATU, LINNAINMAANKATU, UUSI ASUINALUE JA TONTTIEN JAKAMINEN. ASEMAKAAVA NRO 8559.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 20.4.2015 päivättyä, 7.12.2015 muutettua, 11.4.2016 tarkistettua ja 17.5.2016 teknisesti tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8559. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteessa:

www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8559

TIIVISTELMÄ

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Suunnittelualue sijaitsee Linnainmaalla noin 7 km kaupungin keskustasta itään. Sammon valtatie, Linnainmaankadun, Leinolankadun ja Kotipellonkadun rajaama suunnittelualue on pääosin asemakaavaton ja rakentamatonta vanhaa peltoaluetta.

Alue sijaitsee Linnainmaan pientaloalueen etelälaidassa, ja Sammon valtatie erottaa sen radan pohjoispuolisesta teollisuus- ja varastoalueesta. Lähistön rakennuskanta koostuu pääosin 1960–90-luvuilla rakentuneista omakotitaloista ja 1980–90-luvuilla rakennetuista rivitaloista. Suunnittelualueen länsipuolella on mm. maa-ainesten varastoalue. Koilliskeskus sijaitsee n. 1 km alueesta pohjoiseen ja Linnainmaan koulu n. 500 m alueesta koilliseen. Leinolankadulla kulkee bussilinja ja Sammon valtatiellä on seudullinen pyöräilyn pääreitti.

Suunnittelualueeseen kuuluvat maarekisterikiinteistöjen 8:23, 8:32 ja 8:41 osat, tontit nro 5601-11, 12, 15, 19 ja 20 sekä Sammon valtatie ja Linnainmaankadun katualuetta. Alueen pinta-ala on n. 7,9 ha. Tonteilla nro 11, 12, 15, 19 ja 20 sijaitsevat 1960-, 70- ja 90-luvuilla rakennetut 1–2-kerroksiset omakotitalot.

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa laadukkaan, rakennustyypeiltään ja asuntojakaumaltaan monipuolisen, myös omakotitontteja käsittävän asuinalueen toteuttaminen. Kaavaratkaisu on yksi tulkinta ns. keskitehokkaasta asuinrakentamisesta. Kaava-alueen korttelirakenteessa mahdollistetaan lisäksi päiväkodin toteuttaminen alueelle sekä varaudutaan asuinalueen laajentamiseen länteen päin Sammon valtatie varrella. Suunnittelussa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa, liittyminen liikenneverkkoon sekä kaupunkikuvallinen luonne.

Tonttien nro 5601-15, 19 ja 20 omistajien tavoitteena on jakaa tontit erillisiksi pientalotonteiksi. Tonttien nro 5601-11 ja 12 omistajien tavoitteena on päivittää rakennusala nykyisen rakennuksen mukaiseksi sekä nostaa rakennusoikeus naapureita vastaavaksi.

Kaavatyön aikana tavoitteet tarkentuivat. Kaupungin täydennysrakentamistavoitteet, käynnissä olevat Tampereen kantakaupungin yleiskaava 2040 -työ sekä Tampereen palvelumallityö tukevat maankäytön tehostamista Sammon valtatievarrella. Keskitehokasta asuinrakentamista koskevat tavoitteet tarkentuivat suunnittelutyön edetessä. Liikenne- ja katuverkkotarkastelujen laadinnan yhteydessä nousi tavoitteeksi Sammon valtatievarran kehittäminen maantiestä tiiviimmän rakenteen kokoojakaduksi sekä liikenneympäristön parantaminen katualueen uusilla järjestelyillä. Liikennemelun torjuminen korttelirakenteella mahdollistaa katualueen pohjoisreunan hyödyntämisen rakentamiseen ja katumaiseman muuttamisen kaupunkimaisemmaksi. Alueen länsiosan paikallisesti arvokas kosteikko säilytetään luontoselvityksen suositusten mukaisesti sekä muokataan kosteikon ympäristöä virkistyskäyttöön. Hulevesisuunnittelun myötä muodostettiin hulevesien hallinnan tavoitteet.

Asemakaavaluonnoksesta saadun palautteen ja alueen aloituskorttelista käydyn korttelikilpailun myötä tavoitteeksi muodostuivat mm. kerroslukujen madaltaminen Linnainmaankadun varrella, liikennejärjestelyjen täsmäntäminen sekä meluntorjunnan varmistaminen rakentamisen vaiheistuksella. Korttelin 5727 rakennusaloja, rakennusoikeuksia ja pysäköintijärjestelyjä täsmennettiin korttelikilpailun tulokseen pohjautuen.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Asemakaava sisältyy vuoden 2015 asemakaavoitusohjelmaan ja se laaditaan kaupungin ja alueen muiden maanomistajien aloitteesta.

Aloitusvaihe

Kaavahanke tuli vireille 18.9.2014, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 18.9.–9.10.2014. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 4 kommenttia ja 10 mielipidettä.

Ympäristönsuojelun mukaan suunnittelussa on huomioitava Sammon valtatievarran liikennemelu, länsipuolisen alueen ja Sammon valtatievarran eteläpuolelle suunnitellun teollisuusalueen aiheuttamat häiriöt sekä hulevesien hallinta luontaisia kosteikkoja ja ojanteita pitkin. Alueella ei ole tiedossa erityisiä luontokohteita. Tampereen Vesi halua olla mukana asemakaavan jatkosuunnittelussa. Liitettävyyden vesihuoltoon tulee tarkasteltavaksi, ja jätevedet on johdettavissa alueen itäpuolelle. Turvallisuus- ja kemikaalivirastolla (Tukes) ei ole kommentoitavaa, mutta toivoo lausuntopyyntöjä kaavaprosessin eri vaiheissa. Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole kaavahankkeesta huomautettavaa.

Lähistön asukkaiden mielipiteissä todetaan mm., että kaavan vaikutukset ulottuvat esitettyä lähivaikutusaluetta laajemmalle. Suunnittelussa on huomioitava vaikutukset katuverkkoon, liittymiin ja kevyen liikenteen sujuvuuteen etenkin Linnainmaan koulun läheisyydessä sekä pyöräilyn lisääntyvä tilantarve. Alueesta tulee suunnitella pienentalovaltainen ja pysäköinti on ratkaistava huolella. Lähialueen nykyiset kuivatusratkaisut ja muutokset niihin on huomioitava. Alueen

pohjoisreunan asukkaat toivoivat, että pohjoispuolen omakotitonttien mahdollinen myöhempi jakaminen huomioidaan. Pitkään joutomaana olleen alueen ottamista hyötykäyttöön pidettiin positiivisena.

Valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnoksen pohjaksi on laadittu luontoselvitys, rakennettavuusselvitys, hulevesiselvitys, meluselvitys, liikenneverkkotarkastelu sekä katualueiden, viheralueiden ja vesihuollon yleissuunnitelmat.

Asemakaavaluonnos liiteaineistoinen oli nähtävillä 23.4.–14.5.2015 ja siitä pyydettiin lausunnot ao. kaupungin toimialoilta ja muilta viranomaisilta. Luonnosta esiteltiin yleisötilaisuudessa 29.4.2015. Yleisötilaisuus pidettiin Linnainmaan koululla ja tilaisuuteen osallistui n. 50 alueen asukasta. Tilaisuudessa nousivat esiin erityisesti suunnittelualueen liikennejärjestelyt ja -turvallisuus, joukkoliikennejärjestelyt sekä asuinrakennusten kerrosluvut. Asemakaavaluonnoksesta saatiin 10 lausuntoa sekä 18 mielipidettä 16 eri taholta.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) toteaa, että rautatien eteläpuolisen Seveso-laitoksen oleelliset kemikaalien suojaetäisyydet ulottuvat 50 m etäisyydelle. Tulipalotilanteen savukaasujen varalta olisi hyvä huomioida mahdollisuus suojautua sisälle. Tukesilla ei ole huomauttamista kaavamuutoksesta. Ympäristönsuojelu toteaa, että osa rakennuksista toimii myös meluesteenä ja vaikuttaa rakentamisen toteuttamisjärjestykseen. Rakentamisen vaikeisuus on otettava huomioon kaavamääräyksissä meluntorjunnan varmistamiseksi. Kaupunkimittaus toteaa, että osoitenumeroinnin takia Linnainmaankatu tulisi nimetä uudelleen välillä Sammon valtatie–Leinolankatu. TeliaSonera Oy:llä on Sammon valtatie ja Linnainmaankadun varrella kulkevia telekaapeleita, jotka tulee huomioida ja joiden mahdolliset siirrot/suojaukset tulee suunnitella siten, että niistä koituu mahdollisimman vähän haittaa osapuolille. Kiinteistötoimella ei ole huomauttamista asemakaavaan. Ennen kaupunginhallituksen käsittelyä tulee tehtäväksi maankäyttösopimukset. Elisa Oyj:llä, Pirkanmaan maakuntamuseolla, Tilakeskuksella, viherrakentamisella ja yleisten alueiden suunnittelulla ei ole huomauttamista.

Mielipiteitä jättivät Linnainmaan omakotiyhdistys ry, Linnainmaan koulu sekä Linnainmaan Koti ja Koulu ry, Koillis-Alvari, viereiset taloyhtiöt As.oy Linnainmaan Mustikka ja As.oy Linnainmaan Puolukka sekä 14 yksityishenkilöä. Eniten huolta herättivät liian korkea ja tehokas rakentaminen, lisääntyvä liikenne, katu- ja risteysjärjestelyiden turvallisuus sekä päiväkodin sijainti ja koko. Nykyisille asuinrakennuksille toivotaan parempi melusuojaus ja alueelle lisää viheralueita. Alueen muuttamista asuinkäyttöön pidetään hyvänä, mutta alue toivotaan kaavoitettavan kokonaisuutena länsiosan kanssa. Kaavan nimistöä pidetään vieraana alueelle.

Asemakaavaluonnosta käsiteltiin Tampereen kaupunkikuvatoimikunnassa 2.6.2015. Kaupunkikuvatoimikunta totesi, että asemakaavaluonnos on rakenteeltaan ja asuntotypologialtaan miellyttävän oloinen sekä sisältää useita hyviä ja kaupunkikuvallisesti kunnianhi-

moisia periaatteita. Toimikunta antoi jatkosuunnitteluohjeita mm. pysäköintialueisiin ja rakennusoikeuden sijoittamiseen sekä edellytti laajempaa tarkastelua Sammon valtatie katumiljöön muuttumisesta.

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi ja maankäytön suunnittelu järjestivät 25.6.2015–14.10.2015 korttelikilpailun asemakaavan kaakkoiskulman kortteliin nro 5727. Kilpailun tarkoituksena oli löytää kortteliin kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti laadukkaita, rakennus- ja asuntotyypeiltään monipuolisia sekä innovatiivisia asumisratkaisuja. Erityisesti haettiin kilpailijoiden tulkintoja kaupunkimaisesta pientalorakentamisesta. Kilpailun parhaaksi arvioitiin ehdotus ”Elonkorjuulla”, jonka olivat laatineet Lujatalo Oy ja Arkkitehtitoimisto AR-Vastamäki Oy. Toiseksi parhaaksi arvioitiin ehdotus ”Lili Linné”, jonka olivat laatineet Arkta Rakennuttajat Oy, TA-Asumisoikeus Oy ja Arkkitehtuuritoimisto Vihanto & Co Oy. Asemakaavatyötä on jatkettu työryhmien Elonkorjuulla ja Lili Linné kanssa.

Palautteen, korttelikilpailun ja jatkotyön pohjalta eteläosan A-korttelien rakennusaloja ja rakennusoikeuksia yksinkertaistettiin sekä LPA-alueita järjesteltiin uudelleen. Korttelien 5726 ja 5727 kerrosrukuja madallettiin Linnainmaankadun puolella A-tontilla kolmesta kahteen ja AK-tontilla viidestä neljään. Pohjoisosan erillispientalotonttien rakennusaloja ja talousrakennusten sijoittelua täsmennettiin. Asemakaavaan lisättiin yleismääräys meluntorjuntaan liittyvästä rakentamisen toteuttamisjärjestyksestä. Päiväkodin pihajärjestelyjä täsmennettiin. Sammon valtatie katumiljöön muutostavoitteita on havainnollistettu periaatekuvalla.

Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 24.12.2015–29.1.2016 ja siitä pyydettiin Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) viranomaislausunto. Asemakaavaa esiteltiin yleisötilaisuudessa 13.1.2016. Ehdotuksesta saatiin yksi lausunto sekä 13 muistutusta.

Tukes lausuu, että kohde sijaitsee Tukesin valvomien kemikaalilaitosten konsultaatiovyöhykkeiden ulkopuolella, joten Tukes ei anna lausuntoa kaavaehdotuksesta. Muistutuksia jättivät Linnainmaan omakotiyhdistys ry, Koillis-Alvari, Tampereen polkupyöräilijät ry, As.oy Linnainmaan Mustikka sekä 9 yksityishenkilöä. Kritiikkiä aiheuttivat mm. alueen liikenne- ja pysäköintijärjestelyt, nykyisten asuinrakennusten melusuojaus, uusien asuinrakennusten korkeus ja etäisyys nykyisistä rakennuksista sekä alueen nimistö. Toisaalta alueen kaavoittamista asuinkäyttöön pidetään hyvänä ja kaavaratkaisua perusteltuna.

Asemakaavaehdotuksesta saadun palautteen ja jatkotyön pohjalta laadittiin varjotarkastelu Linnainmaan puistokadun varresta. Sammon valtatie varren tarkastelua täsmennettiin mm. liikennemääräennusteiden ja kadun poikkileikkausten osalta. Linnainmaankadun osuus Leinolankadun ja Sammon valtatie välissä muutetaan osoitenumeroinnin selkeyden vuoksi Linnainmaan puistokaduksi kadunnimitysmikunnan päätöksen 8.12.2015 mukaisesti.

Hyväksymisvaihe

Yhdyskuntalautakunta käsitteli asemakaavaehdotusta 19.4.2016 ja päätti jättää asian pöydälle. Lautakunta edellytti lisätarkasteluja tulevan pysäköintipolitiikan vaikutuksista asemakaavaehdotukseen, päiväkodin saattoliikenteestä ja pysäköinnistä, Linnainmaankadun kadunvarsipysäköinnistä sekä Leinolankadun ajoratapysäkeistä. Asemakaavaehdotusta esiteltiin yleisötilaisuudessa 5.4.2016 Linnainmaan koululla. Tilaisuuteen osallistui n. 25 henkilöä. Tilaisuudessa keskusteltiin erityisesti alueen liikennemääristä, Sammon valtatievarren kerrostalojen sijainnista ja kerrosluvusta sekä kaava-alueen nimistöstä.

Yhdyskuntalautakunta päätti 17.5.2016, että asemakaavaehdotukseen tehdään seuraavat tekniset tarkistukset: muutetaan A-, AR-, AK- ja Y-kortteleiden pysäköintinormi tulevan pysäköintipolitiikan mukaiseksi, lisätään päiväkotitontille liittymäkieltomerkitä Leinolankadun osalle ja Linnainmaankadun ja Leinolankadun risteyksen kohdalle sekä laajennetaan päiväkodin pysäköimispaikan aluevarausta pihan puolella. Kaavaselostukseen lisätään 4.5.2016 järjestetyn yleisötilaisuuden tiedot sekä muutetaan selostusta ja vastineluetteloja siten, ettei oteta kantaa linja-autopysäkkien toteutustapaan. Kaavan liitteeksi lisätään päiväkodin tontin pysäköintitarkastelu.

Asemakaava

Asemakaavalla mahdollistetaan uuden rakennustyypeiltään monipuolisen asuinalueen rakentaminen. Keskellä kulkeva vihervyöhyke jakaa asuinalueen kahteen eriluonteiseen kokonaisuuteen: Sammon valtatie ja Linnainmaan puistokadun varressa ovat tiiviimmät pientalo- ja pienkerrostalokorttelit (AK, A, AR) sekä Hipunkadun, Hipunkujan ja Kotipellonkadun varrella sijaitsevat vaihtelevan kokoiset erillispientalotontit (AO). AK-, A- ja AR-korttelialueilla on yhteiset pysäköintialueet, pihat ja hulevesijärjestelyt. Leinolankadun ja Linnainmaan puistokadun kulmaan varataan tontti päiväkodille (Y). Alueen pääkatu liittyy Linnainmaan puistokatuun. Itäpuoliseen nykyiseen virkistysalueeseen kytkeytyvä viheralue toimii osana alueen hulevesijärjestelmää. Sammon valtatiekatualuetta kavennetaan ja asuinalueen melusuojaus ratkaistaan korttelialueiden puolella. Kotipellonkadun varren tontit nro 5601-15, 19 ja 20 jaetaan, jolloin niistä muodostuu kuusi uutta erillispientalotonttia. Tonttien nro 5601-11 ja 12 rakennusala suurennetaan ja rakennusoikeutta nostetaan, mikä mahdollistaa rakennusten laajentamisen.

Kaava-alueen pinta-ala on 78 825 m², kokonaiskerrosala 23 310 k-m² ja aluetehokkuus e=0,30. Rakennusoikeus kasvaa yhteensä 22 022 k-m². Asuntoja rakentuu rakennustyyppistä riippuen noin 150–170 ja arvioitu asukasmäärä on 350. Kaava-alueella on yhteensä 23 erillispientalotonttia, joista 5 on nykyisten rakennusten tontteja.

Asemakaavan toteuttaminen

Yksityisten maanomistajien ja kaupungin välillä laaditaan ennen kaupunginhallituksen käsittelyä tarvittavat maankäyttösopimukset

sekä kauppa-, vaihto- tai luovutuskirjat. Sopimusjärjestelyissä ja maanluovutuksessa otetaan huomioon, että alueella laaditaan ensimmäistä asemakaavaa.

Asuinkortteleiden toteuttamista ohjaa havainnekuvan ohella rakentamistapaohje. Alueen toteuttaminen edellyttää kiinteää yhteistyötä rakennusvalvonnan, kiinteistötoimen ja asemakaavoituksen kesken. Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman. Toteuttaminen edellyttää kaava-alueen kohdalla Sammon valtatie varrella meluvallin purkua sekä sähköjohdon kaapelointia. Asemakaava voidaan toteuttaa vaiheittain, mutta Sammon valtatie varren rakennukset tulee melun suojaus varmistamiseksi toteuttaa ensin.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Linnainmaan kaupunginosan kortteleita nro 5723–5728 sekä katu-, virkistys- ja erityisaluetta.

Asemakaavan muutos koskee:

Tampereen kaupungin Linnainmaan kaupunginosan korttelin nro 5601 tontteja nro 11, 12, 15, 19 ja 20 sekä katualuetta.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu:

Tampereen kaupungin Linnainmaan kaupunginosan korttelin nro 5601 osa, korttelit nro 5723–5728 sekä katu-, virkistys- ja erityisaluetta.

Kaavan laatijat:

Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön kehittäminen, Maankäytön suunnittelu, projektiarkkitehti Markku Kaila ja kaavoitusarkkitehti Anna Hyyppä.

Diaarinumero: TRE:4164/10.02.01/2014, pvm 3.6.2014

Vireille tulo: 18.9.2014

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Linnainmaan kaupunginosassa Sammon valtatie, Linnainmaankadun, Leinolankadun ja Kotipellonkadun risteyksessä.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Linnainmaa, Kotipellonkatu, Linnainmaankatu, uusi asuinalue ja tonttien jakaminen, asemakaava nro 8559.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 18.9.2014, tark. 20.4.2015 ja 7.12.2015

- Asemakaavakartta ja poistuva asemakaava 20.4.2015, muut. 7.12.2015, tark. 11.4.2016, tekn. tark. 17.5.2016
- Havainnepiirros 20.4.2015, muut. 7.12.2015, tark. 11.4.2016, tekn. tark. 17.5.2016
- Asemakaavan seurantalomake
- Rakentamistapaohje 7.12.2015
- Aloitus- ja valmisteluvaiheen vastineraportti 7.12.2015
- Ehdotusvaiheen vastineraportti 11.4.2016, tekn. tark. 17.5.2016
- Luontoselvitys 15.9.2014 (Faunatica Oy)
- Rakennettavuusselvitys 15.1.2015 (Tampereen Infra)
- Liikenneverkkosuunnitelma 9.12.2015 (Tampereen Infra)
- Katujen yleissuunnitelma 9.12.2015 (Tampereen Infra)
- Viheralueiden yleissuunnitelmaluonnos 17.4.2015 (Tampereen Infra)
- Vesihuollon yleissuunnitelma 27.3.2015 (Tampereen Infra)
- Meluselvitys 21.4.2015 (WSP Finland Oy)
- Hulevesiselvitys 21.4.2015 (Ramboll)
- Linnainmaan korttelikilpailun arvostelupöytäkirja 11.11.2015
- Sammon valtatie varren kehittämistavoitteita 11.4.2016
- Varjotarkastelu 1.4.2016 (Arkkitehtitoimisto AR-Vastamäki Oy)
- Päiväkodin liikenneselvitys 4.5.2016 (Tampereen Infra)

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

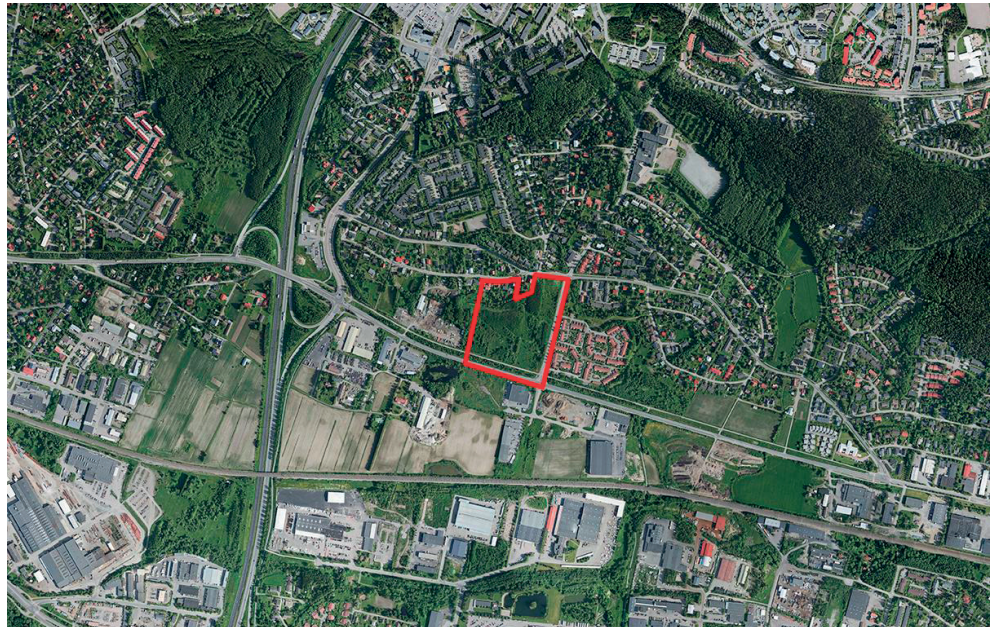
Suunnittelualue sijaitsee Linnainmaan kaupunginosassa noin 7 km kaupungin keskustasta itään. Sammon valtatie, Linnainmaankadun, Leinolankadun ja Kotipellonkadun rajaama suunnittelualue on pääosin asemakaavatonta ja rakentamatonta vanhaa peltoaluetta.

Alue sijaitsee Linnainmaan pientaloalueen etelälaidassa. Sammon valtatie erottaa alueen radan pohjoispuolisesta teollisuus- ja varastoalueesta. Suunnittelualueen pohjoispuolinen rakennuskanta koostuu pääosin 1960–90-luvuilla rakentuneista omakotitaloista. Linnainmaankadun itäpuolella on 1980- ja 90-lukujen vaihteessa rakennettu yhtenäinen rivitaloalue. Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee mm. maa-ainesten varastoalue.

Koilliskeskus sijaitsee n. 1 km alueesta pohjoiseen ja Linnainmaan koulu n. 500 m alueesta koilliseen. Leinolankadulla kulkee bussilinja ja Sammon valtatiellä on seudullinen pyöräilyn pääreitti. Lähimmät luonnon ydinalueet sijaitsevat Linnainmaan ja Leinolan metsäalueella n. 0,5 km koilliseen sekä Kaukajärvellä n. 1 km suunnittelualueesta etelään.

Ilmakuva suunnittelualan lähiympäristöstä. Suunnitteluala on rajattu karttaan punaisella.

(Kuva: © 2012 BLOM)



2.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonolot

Kaava-alue on pinnanmuodoltaan tasaista ja kohoaa loivasti pohjoiseen. Korkeusasemat vaihtelevat välillä +99,5...+102. Maaperä on pääosin savea ja silttiä. Arvioitu kalliopinta on 4–10 m syvyydellä maanpinnasta. Alue on suurimmaksi osaksi rakennettavuudeltaan keskinkertaista. Pohjoisosassa alue on rakennettavuudeltaan hyvää, mutta keski- ja länsiosassa melko huonoa tai huonoa.

Suunnittelualan luontotyyppinä on pääosin kostea niitty. Tämän nk. urbaanin uusniityn kasvillisuus koostuu nuorista lehtipuutaimikoista ja pensaikeista, ruoho- ja heinäniityistä, ojanvarren kosteikosta sekä rakennettujen alueiden liepeillä olevista kulttuurivaikutteisista häiriöbiotoopeista. Alueen läpi luoteis-kaakkosuunnassa virtaa oja-uoma, joka saa alkunsa Sammon valtatie eteläpuolisesta Hautalanlamasta.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue kuuluu Viinikanojan valuma-alueeseen. Kaava-alueen vedet laskevat alueen läpi kulkevaan Hautalanlammin laskuojaan ja edelleen kohti itää, missä vedet myöhemmin päätyvät Pyhäojaan, Vuohenojan kautta lidesjärveen ja Viinikanojan kautta Pyhäjärveen. Hautalanlammin laskuojan yläosassa Sammon valtatie alittava rumpu on jäänyt meluvallin massojen alle ja vesi suotautuu ojaan meluvallin luiskan läpi. Kaava-alueen kohdalla oja-uoma on perattu ja suoristettu, eikä ole luonnontilainen. Oja kulkee putkessa Linnainmaankadun ali itään. Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella eikä pohjaveden muodostumisalueella.

Luonnonsuojelu

Alue ei ole osa merkittävää luonnon ydinaluetta eikä ekologista yhteystarvetta. Vilkasliikenteiset tiet, junarata sekä asutus- ja teollisuusalueet katkaisevat ekologiset yhteydet kaikissa suunnissa alueen ympäristössä. Alueella on kaupunkiluonnon monimuotoisuuden

kannalta yksi paikallisesti arvokas kohde, ojanvarren kosteikko alueen länsiosassa, joka suositellaan säilyttämään. Alueen pensaikko- ja taimikkoalueilla sekä niityillä ei ole erityisiä luontoarvoja.



Alue on rakentamatonta, entistä peltoaluetta, jonka poikki virtaa ojauoma.

(Kuvat: Tampereen kaupunki)

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja väestön kehitys

Suunnittelualan lähiympäristö oli pitkään maatalousaluetta, joka alkoi 1960-luvulla vähitellen rakentua asuinalueeksi. Linnainmaan eteläosa on väljää pientalovaltaista aluetta, pohjoisosassa Koilliskeskuksen läheisyydessä on kerrostaloasumista. Sammon valtatie eteläpuolella on väljästi rakennettua teollisuus- ja varastoaluetta.

Linnainmaan asukasmäärä kasvoi eniten 1980-luvulta 2000-luvulle, ja viimeisen 10 vuoden aikana kasvu on tasaantunut. Vuonna 2013 Linnainmaan tilastoalueella oli 5854 asukasta, joiden keski-ikä oli 42,1 v. Väestö on Linnainmaalla keskittynyt Koilliskeskuksen tuntumaan. Kantakaupungin yleiskaavan 2040 Asukkaat ja asuminen -selvityksen mukaan koko koillisen alueen väestönkasvun ennakoidaan jatkuvan voimakkaana.



Ilmakuvaparissa vuosilta 1956 ja 2013 näkyy alueen muutos maatalouskäytöstä asumiseen. Kotipellonkadun linjaus on ollut paikoillaan jo pitkään.

(Kuvat: Tampereen kaupunki)

Kaupunkikuva

Pääosin rakentamatonta kaava-aluetta rajaavat leveät katualueet sekä pohjoispuolinen pientaloalue. Sammon valtatie on luonteeltaan maantiemäinen. Kadun varren meluvalli rajaa suunnittelualan

taakseen siten, että alue näkyy etelän suuntaan ainoastaan Sammon valtatie ja Linnainmaankadun risteyksessä. Rakentamaton kaava-alue ja itäpuolinen matala, kaukana kadusta sijaitseva rivitaloalue tekevät Linnainmaankadun leveästä katutilasta jäsentymättömän. Kotipellonkadun varrella on sekä jälleenrakennuskauden että myöhemmin rakennettuja erityylisiä omakotitaloja. Katu on luonteeltaan pienimittakaavainen asuntokatu.

Kaava-alueeseen kuuluu viisi Kotipellonkadun varren omakotitonttia. Tontilla nro 5601-15 sijaitsee 1990 rakennettu yksikerroksinen aumakattoinen rapattu omakotitalo. Tontilla nro 5601-20 on 1991 rakennettu ja myöhemmin laajennettu, osin kaksikerroksinen vaalea kivirakenteinen omakotitalo. Tontilla nro 5601-19 sijaitsee 1979 rakennettu yksikerroksinen aumakattoinen omakotitalo, jonka pääasiallinen julkisivumateriaali on punatiili. Tontilla nro 5601-11 sijaitsee 1974 rakennettu yksikerroksinen punatiilinen omakotitalo. Tontilla nro 5601-12 on 1964 rakennettu puolitoistakerroksinen vaalea rapattu omakotitalo.

Ylhäällä vasemmalla:

Leveä Linnainmaankatu rajautuu lännessä suunnittelualueen pensaikkoihin ja idässä rivitaloalueen pensasaitaan.

Ylhäällä oikealla:

Kotipellonkadulla on pieni-piirteinen mittakaava ja erikikäistä omakotirakentamista.

Alhaalla vasemmalla:

Sammon valtatie eteläpuolella on teollisuus- ja varistorakennuksia.

Alhaalla oikealla:

Suunnittelualueen eteläreunassa kulkee meluvallin suojaama jalankulku- ja pyöräilyväylä.

(Kuvat: Tampereen kaupunki)



Palvelut ja työpaikat

Linnainmaan palvelut ovat keskittyneet Koilliskeskukseen, joka sijaitsee n. 1 km alueesta pohjoiseen. Linnainmaan koulu sijaitsee n. 500 m alueesta koilliseen ja Linnainmaan päiväkotia n. 600 m alueesta luoteeseen. Työpaikat ovat keskittyneet Koilliskeskukseen sekä Sammon valtatie ja rautatie väliselle yritysalueelle. Linnainmaalla oli 925 työpaikkaa vuonna 2011.

Virkistys

Lähin merkittävä virkistysaluekokonaisuus ovat Kantakaupungin ympäristö- ja maisemaselvityksen 2008 mukaan Linnainmaan ja Leinolan kaupunginosien väliset viheralueet. Suunnittelualueen yhteydessä tähän aluekokonaisuuteen on puutteita.

Liikenne

Sammon valtatie on alueellinen kokoojkatu ja Linnainmaankatu, Leinolankatu ja Kotipellonkatu ovat tonttikatuja. Leinolankadulla liikennöi bussilinja (17) ja lähin bussipysäkki on Leinolankadun ja Linnainmaankadun kulmassa. Sammon valtatiellä kulkee seudullinen pyöräilyn pääreitti.

Erytistoiminnat

Rautatien eteläpuolella n. 500 m kaakkoon suunnittelualueesta sijaitsee Bodycote Lämpökäsittely Oy, joka on Seveso-direktiivin mukainen turvallisuusselvityslaitos. Suunnittelualue sijaitsee laitoksen konsultaatioalueella, jonka maankäyttöä suunniteltaessa on oltava yhteydessä Turvallisuus- ja kemikaalivirastoon ja pelastusviranomaisiin.

Sammon valtatie pohjoisreunassa kulkee ilmajohtona sähkölinja, joka painuu maan alle kaapeliin Sammon valtatie ja Linnainmaankadun kulmassa.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Tampereen v. 2012 meluselvityksen mukaan Sammon valtatiellä päivämelun keskiäänitaso on paikoin yli 70 dB ja yömelun keskiäänitaso on paikoin yli 65 dB. Suunnittelualueella Sammon valtatie pohjoisreunassa on meluvalli.

Tampereen v. 2013 ilmanlaatuselvityksen mukaan typpioksidin (NO₂) ja hengitettävien hiukkasten (PM₁₀) vuorokausiohjearvot eivät ylity suunnittelualueella.

Alueen länsirajalla havaitun rakennus- ja metallijätteen sekä mahdollisten vanhojen maatäyttöjen aiheuttamien epävarmuustekijöiden vuoksi alueella tehtiin alustavia pilaantuneiden maiden tutkimuksia. Metallien osalta tuloksissa ei ollut mitään hälyttävää. Alueella on todennäköisesti humuspitoisuutta tai lievää öljyllä nuhraantumista, mutta ei vakavaa pilaantuneisuutta. Kokoomanäytteiden perusteella alueella ei ole viitteitä myöskään torjunta-aineiden käytöstä.

Alueella on epäilty olevan mahdollinen sodanaikainen lentopommi. Maaperätutkimuksiin liittyvien kairauspisteiden läheisyydestä tehtiin maatulkuutus metalliheijasteiden löytymiseksi. Tutkauksessa löytyi kohteita, jotka voivat olla kiviä, ihmisen toiminnasta peräisin olevia esineitä tai salaojaputkia. Myös muutama erittäin varteenotettava metalliseksi luokiteltava kohde löytyi. Kaupunki arvioi kohteiden jatkotutkimukset rakentamisvaihetta varten.

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin Tampereen kaupungin omistuksessa. Tontit nro 5601-11, 12, 15, 19 ja 20 sekä pohjoisosan määräala 8:41M602 ovat yksityisessä omistuksessa. Ennen asemakaavoitusta kaupunki hankki Takahuhdin kylän tilan Finni RN:o 8:41 omistukseensa yksityiseltä maanomistajalta vuonna 2013.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Valtioneuvoston 29.3.2007 vahvistamassa Pirkanmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A). Merkinällä osoitetaan asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueita. Merkintä sisältää kaupan, palvelujen, hallinnon ja työpaikatoimintojen alueita sekä pienehköjä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden alueita. Samoin siihen sisältyy virkistys-, puisto- ja erityisalueita sekä pääväyliä pienempiä liikennealueita.

Yleiskaava

Tampereen kantakaupungin 12.12.2000 vahvistetussa yleiskaavassa alue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Alue varataan pientaloille. Alueelle voidaan rakentaa myös pienkerrostaloja ja asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Pienkerrostaloihin saadaan sijoittaa enintään 25 % alueen kerrosalasta. Asemakaavan laadinnan yhteydessä on tarvittaessa laadittava meluselvitys (me). Sammon valtiolla ja Linnainmaankadulla kulkee kevyen liikenteen pääreitti. Alueen koillispuolella kulkee viheralueena säilytettävä alue.

Tampereen kaupunki on käynnistänyt kantakaupungin uuden yleiskaavan laatimisen kaupunginhallituksen suunnittelujaoston päätöksellä loppuvuonna 2012. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä keväällä 2014, ja samaan aikaan käynnistettiin lukuisia selvityksiä ja analyysejä yhdyskuntarakenteen nykytilasta. Vuoden 2015 aikana muodostetaan yleiskaavatyön tavoitteet ja niiden pohjalta vaihtoehtoiset skenaariot eli kaavaluonnokset. Ehdotusvaiheessa vuonna 2016 valitaan valtuuston strategisia tavoitteita parhaiten toteuttava maankäyttöratkaisu tai visio. Tavoitteena on saada kaava hyväksytyksi vuoden 2016 loppuun mennessä.

Asemakaava

Alue on pääosin asemakaavoittamatonta.

Tonteilla nro 5601-11 ja 12 on voimassa 7.11.1955 vahvistunut asemakaava nro 683, jossa tontit on osoitettu asuin- ja liikerakennuksen tonteiksi. Molemmilla tonteilla on omakotirakennuksen ohjeluontoinen rakennusala, jota ei vahvisteta (oE). Omakotirakennuksen räystäskorkeus saa olla enintään 5 m. Kattokaltevuuden on oltava 1:1½. Huonekorkeuden on oltava yläkerrassa vähintään 2,4 m ja alakerrassa vähintään 2,5 m. Rakennuksen on täytettävä ainakin PL 4§ D I-luokan vaatimukset. Molemmilla tonteilla on myös talousrakennuksen ohjeluontoinen rakennusala, jota ei vahvisteta (tE). Talousrakennuksen räystäskorkeus saa olla enintään 4 m ja kattokaltevuuden on oltava 1:1½. Rakennuksen on täytettävä ainakin PL 4§ D II-luokan vaatimukset. 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.

Tontilla nro 5601-15 on voimassa 7.12.1970 vahvistunut asemakaava nro 3417. Tontti on omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialuetta. Omakotitontille saa rakentaa varsinaista kerrosalaa enintään 300 m² (AO300). Suurin sallittu kerros-luku on I 1/2, jossa murtoluku osoittaa ullakkokerroksessa sallitun, kerrosalaan laskettavan rakennusoikeuden.

Tonteilla nro 5601-19 ja 20 on voimassa 18.6.1990 vahvistunut asemakaava nro 6940, jossa tontit on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-6). Kerros-luku on I 2/3, jossa murtoluku osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerros-luvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilak-si. Molemmilla tonteilla on rakennusoikeutta 300 k-m².

Sammon valtatiellä on voimassa 14.3.1978 vahvistunut asemakaava nro 5260 ja Linnainmaankadulla on voimassa 3.1.1985 vahvistunut asemakaava nro 6220. Leinolankadulla ovat voimassa 7.11.1955 vahvistunut asemakaava nro 683 sekä 14.6.1988 vahvistunut ase-makaava nro 6664.

Sammon valtatie eteläpuolella on vireillä työpaikka-alueen asema-kaavamuutos nro 8519, jota on valmisteltu samanaikaisesti tämän asemakaavan kanssa.

Tonttijaot

Tontilla nro 5601-11 tonttijako (tunnus 1292) on hyväksytty 7.11.1955 ja tontti merkitty tonttirekisteriin 16.3.1972.

Tontilla nro 5601-12 tonttijako (tunnus 1292) on hyväksytty 7.11.1955 ja tontti merkitty tonttirekisteriin 29.4.1963.

Tontilla nro 5601-15 tonttijako (tunnus 3267) on hyväksytty 21.12.1970 ja tontti on merkitty tonttirekisteriin 15.2.1985.

Tonteilla nro 5601-19 ja 20 tonttijako (tunnus 6551) on hyväksytty 12.9.1990 ja tontit on merkitty tonttirekisteriin 11.1.1991.

Takahuhdin kylän tilat Vestonpelto RN:o 8:23, Kettula RN:o 8:32 ja Finni RN:o 8:41 ovat maarekisterissä

Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu v. 2015.

Muut suunnitelmat

Tulevaisuuden palvelumalli: Kaupungilla on meneillään tulevaisuuden palvelumallin suunnittelu. Tavoitteena on luoda uusi palveluiden järjestämisen malli, jossa palveluja tuottavat yhdessä kaupunki, yritykset, yhdistykset ja kuntalaiset. Suunnittelu kattaa kaikki palvelut päivähoidosta vanhuspalveluihin, terveydestä kulttuuriin. Uutta mallia luodaan yhdessä kaupunkilaisten kanssa. Koillinen alue, johon myös Linnainmaa kuuluu, toimii palvelumallityön kokeiluna. Tavoitteena on vastata alueen muuttuviin palvelutarpeisiin ja väestönmuutoksiin. Suunnittelussa huomioidaan niin palveluiden laatu, saavutettavuus kuin kustannuksetkin.

Tampereen palvelumallityöhön liittyen on laadittu liikenneverkkoselvitystä Kaukajärven ja Koilliskeskuksen alueiden sekä niiden välisten alueiden liikenneverkoista. Selvityksessä on laadittu erilaisia analyysjä liikenneverkon nykytilasta ja tulevista tarpeista eri kulkutavoilla. Liikenneverkkoselvityksen tarkastelualue rajautuu Kangasalantien, Lahdentien (vt 12), Luhtaankadun sekä Kangasalan kunnan rajan väliselle alueelle.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaava laaditaan uuden asuinalueen toteuttamiseksi ja yksityisen tontin nro 5601-15 jakamiseksi. Aloitusvaiheen jälkeen kaavaan liittyivät tontit nro 5601-19 ja 20 sekä valmisteluvaiheen jälkeen tontit nro 5601-11 ja 12.

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Uuden asuinalueen asemakaava on asemakaavoitusohjelman 2015–17 kohde vuodelle 2015.

Aloitteen tontin nro 5601-15 asemakaavamuutoksesta ovat tehneet Matti Aulomaa, Tuulikki Keinonen ja Marjatta Lehtinen 14.6.2004. Asemakaavamuutos tontin jakamisesta tuli vireille 23.9.2004 kaavanumerolla 8015. Kaavan laatimista ei kuitenkaan tuolloin jatkettu, koska esitetty ajoliittymä Sammon valtatieltä jaettavalle tontille ei ollut mahdollinen. Asemakaavatyötä jatketaan nyt laajempaan kokonaisuutena kaavanumerolla 8559.

Asemakaavamuutos tonteille 5601-11, 12, 19 ja 20 laaditaan tonttien omistajien aloitteesta.

Asemakaavan muutoshakemukset ja kirjauspäivämäärät:
tontti 5601-15, Kotipellonkatu 26: Laina Aulomaan perikunta 30.4.2015 (uudistettu hakemus)
tontti 5601-20, Kotipellonkatu 28: Anja ja Matti Aulomaa, 30.4.2015
tontti 5601-19, Kotipellonkatu 30: Olli Keinonen, 30.4.2015
tontti 5601-11, Kotipellonkatu 32: Jouni Hietämäki, 22.6.2015
tontti 5601-12, Kotipellonkatu 34: Timo ja Saila Munukka, 22.6.2015

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

3.3.1 Osalliset

Osallisia ovat mm.:

- Suunnittelun alueen maanomistajat
- Naapurikiinteistöt (lähivaikutusalue)
- Koillis-Alvari
- Linnainmaan omakotiyhdistys
- Linnainmaa-seura ry
- Kaupungin eri toimialat, viranomaiset ja liikelaitokset (mm. kaupunkiympäristön kehittäminen viranomaisyksikköineen, kiinteistötoimi,

asuntotoimi, Tampereen Kaukolämpö Oy, Tampereen Sähköverkko Oy, Tampereen Vesi Liikelaitos, Pirkanmaan Jätehuolto Oy)

- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- Tampereen polkupyöräilijät ry
- Linnainmaan koulu
- Linnainmaan Koti ja Koulu ry
- Muut ilmoituksensa mukaan

3.3.2 Vireilletulo

Kaavahanke on kuulutettu vireille 18.9.2014.

3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 18.9.–9.10.2014 sekä lähetettiin tiedoksi edellä mainituille osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saattoi jättää mielipiteen nähtävilläoloaikana kaupungin kirjaamoon. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin neljä viranomaiskommenttia ja 10 mielipidettä, joista yksi saapui nähtävilläolon jälkeen. Palaute kokonaisuudessaan sekä vastineet niihin ovat asemakaavan liitteenä.

Tampereen kaupungin Ympäristönsuojelun mukaan suunnittelussa on huomioitava Sammon valtatie liikennemelu, länsipuolisen alueen ja Sammon valtatie eteläpuolelle suunnitellun teollisuusalueen aiheuttamat häiriöt sekä hulevesien hallinta luontaisia kosteikkoja ja ojanteita pitkin. Alueella ei ole tiedossa erityisiä luontokohteita. Tampereen Vesi haluaa olla mukana asemakaavan jatkosuunnittelussa. Liitettävyyden vesihuoltoon tulee tarkasteltavaksi, ja jätevedet on johdettavissa alueen itäpuolelle. Turvallisuus- ja kemikaalivirastolla (Tukes) ei ole kommentoitavaa, mutta toivoo lausuntopyyntöjä kaavaprosessin eri vaiheissa. Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole kaavahankkeesta huomautettavaa.

Lähistön asukkaiden mielipiteissä todetaan mm., että kaavan vaikutukset ulottuvat esitettyä lähivaikutusaluetta laajemmalle. Suunnittelussa on huomioitava vaikutukset katuverkkoon, liittymiin ja kevyen liikenteen sujuvuuteen etenkin Linnainmaan koulun läheisyydessä sekä pyöräilyn lisääntyvä tilantarve. Alueesta tulee suunnitella pien- talovaltainen ja pysäköinti on ratkaistava huolella. Lähialueen nykyiset kuivatusratkaisut ja muutokset niihin on huomioitava. Alueen pohjoisreunan asukkaat toivoivat, että pohjoispuolen omakotitonttien mahdollinen myöhempi jakaminen huomioidaan. Pitkään joutomaana olleen alueen ottamista hyötykäyttöön pidettiin positiivisena.

Valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnos liiteaineistoinen oli nähtävillä 23.4.–14.5.2015 ja siitä pyydettiin lausunnot asianomaisilta kaupungin toimialoilta ja muilta viranomaisilta. Luonnosta esiteltiin yleisötilaisuudessa 29.4.2015. Yleisötilaisuus pidettiin Linnainmaan koululla ja tilaisuus-

teen osallistui n. 50 alueen asukasta. Tilaisuudessa nousivat esiin erityisesti suunnittelualueen liikennejärjestelyt ja -turvallisuus, joukkoliikennejärjestelyt sekä asuinrakennusten kerrosluvut.

Asemakaavaluonnoksesta saatiin 10 lausuntoa sekä 18 mielipidettä 16 eri taholta. Palaute kokonaisuudessaan sekä vastineet niihin ovat asemakaavan liitteenä.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) toteaa, että rautatien eteläpuolella sijaitsevan Seveso-direktiivin mukaisen laitoksen kaavoituksen kannalta oleelliset kemikaalien suojaetäisyydet ulottuvat 50 m etäisyydelle onnettomuuspaikasta. Tulipalotilanteessa muodostuvien savukaasujen varalta olisi hyvä huomioida mahdollisuus suojautua sisälle. Tukesilla ei ole huomauttamista kaavamuutoksesta. Ympäristönsuojelu toteaa, että osa rakennuksista toimii myös melu esteenä ja vaikuttaa rakentamisen toteuttamisjärjestykseen. Rakentamisen vaiheittaisuus on otettava huomioon kaavamääräyksissä riittävän meluntorjunnan varmistamiseksi. Kaupunkimittaus toteaa, että osoitenumeroinnin takia Linnainmaankatu tulisi nimetä uudelleen väkilyllä Sammon valtatie–Leinolankatu. TeliaSonera Oy toteaa, että Sammon valtatie pohjoispuolella ja Linnainmaankadun länsipuolella kulkee Soneran telekaapeleita, jotka tulee huomioida ja joiden sijainti ja mahdolliset siirrot/suojaukset tulee suunnitella siten, että niistä koituu mahdollisimman vähän haittaa osapuolille. Elisa Oyj:llä ei ole lausuttavaa, verkkoa rakennetaan muun infran rakentamisen yhteydessä. Kiinteistötoimella ei ole huomauttamista asemakaavaan. Ennen kaupunginhallituksen käsittelyä tulee tehtäväksi maankäyttösopimukset. Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole huomautettavaa. Mikäli kaava etenee esitetyllä tavalla, museo ei katso tarpeelliseksi enää olla hankkeessa mukana. Tilakeskuksella, viherrakentamisella ja yleisten alueiden suunnittelulla ei ole huomauttamista.

Mielipiteitä jättivät Linnainmaan omakotiyhdistys ry, Linnainmaan koulu sekä Linnainmaan Koti ja Koulu ry, Koillis-Alvari, viereiset taloyhtiöt As.oy Linnainmaan Mustikka ja As.oy Linnainmaan Puolukka sekä 14 yksityishenkilöä. Eniten huolta herättivät liian korkea ja tehokas rakentaminen, lisääntyvä liikenne, katu- ja risteysjärjestelyiden turvallisuus sekä päiväkodin sijainti ja koko. Nykyisille asuinrakennuksille toivotaan parempi melusuojaus ja alueelle lisää viheralueita. Alueen muuttamista asuinkäyttöön pidetään hyvänä, mutta alue toivotaan kaavoitettavan kokonaisuutena länsiosan kanssa. Kaavan nimistöä pidetään vieraana alueelle.

Asemakaavaluonnosta käsiteltiin Tampereen kaupunkikuvatoimikunnassa 2.6.2015. Kaupunkikuvatoimikunta totesi, että asemakaavaluonnos on rakenteeltaan ja asuntotypologialtaan miellyttävän oloinen sekä sisältää useita hyviä ja kaupunkikuvallisesti kunnianhimoisia periaatteita. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida, että kolmi-kerroksiset osat saattavat olla taloudellisesti vaikeita toteuttaa ja esim. palomääräykset saattavat muodostua ongelmaksi asuinrakennuksiin integroitavien autokatosten kohdalla. LPA-alueesta saattaa syntyä karuhkon näköinen asfalttikenttä, mikäli kaavan tavoitteista ei pystytä pitämään kiinni. Rakennusoikeudet on ehkä syytä asettaa

enintään 1200 k-m² / toteuttamisyksikkö, jotta väestönsuojan rakentamisvelvollisuus ei nouse kynnyskysymykseksi. Mikäli pääraitin ympärille toivotaan syntyvän urbaanimpaa ilmettä, on myös kolmoset ja kakkoset syytä merkitä pakollisiksi kerrosluvuiksi Hipunkadun varrella. Jatkosuunnittelussa tulee tarkastella myös päiväkodin pysäköintialueen sijoittamista siten, että rakennuksen eteläpuolella olisi vihervyöhykkeeseen integroitava piha-alue. Sammon valtatie katumiljöön muuttuminen tulisi ratkaista kokonaisuutena esim. kantakau-pungin yleiskaavatyössä.

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi ja maankäytön suunnittelu järjestivät 25.6.2015–14.10.2015 korttelikilpailun asemakaavan kaakkoiskulman kortteliin nro 5727. Kilpailun tarkoituksena oli löytää kortteliin kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti laadukkaita, rakennus- ja asuntotyypeiltään monipuolisia sekä innovatiivisia asumisratkaisuja. Erityisesti haettiin kilpailijoiden tulkintoja kaupunkimaisesta pientalorakentamisesta. Kilpailun parhaaksi arvioitiin ehdotus ”Elonkorjuulla”, jonka olivat laatineet Lujatalo Oy ja Arkkitehtitoimisto AR-Vastamäki Oy. Toiseksi parhaaksi arvioitiin ehdotus ”Lili Linné”, jonka olivat laatineet Arkta Rakennuttajat Oy, TA-Asumisoikeus Oy ja Arkkitehtuuritoimisto Vihanto & Co Oy. Asemakaavatyötä on jatkettu työryhmien Elonkorjuulla ja Lili Linné kanssa.

Havainnekuva Hipunkadun varresta kilpailuehdotuksesta ”Elonkorjuulla”.

(Kuva: Arkkitehtitoimisto AR-Vastamäki Oy)



Havainnekuva Sammon valtatie varresta kilpailuehdotuksesta ”Lili Linné”.

(Kuva: Arkkitehtuuritoimisto Vihanto & Co Oy)



Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 24.12.2015–29.1.2016 ja siitä pyydettiin Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) viranomaislausunto. Asemakaavaehdotusta esiteltiin yleisötilaisuudessa 13.1.2016 Linnainmaan koululla ja tilaisuuteen osallistui n. 40 alueen asukasta. Tilaisuudessa nousivat esiin erityisesti alueen liikennejärjestelyt ja -turvallisuus, pysäköinti sekä asuinrakennusten kerrosluvut.

Ehdotuksesta saatiin yksi lausunto sekä 13 muistutusta. Palaute kokonaisuudessaan sekä vastineet niihin ovat asemakaavan liitteenä.

Tukes lausuu, että kohde sijaitsee Tukesin valvomien kemikaalilaitosten konsultaatiovyöhykkeiden ulkopuolella, joten Tukes ei anna lausuntoa kyseisestä kaavaehdotuksesta.

Muistutuksia jättivät Linnainmaan omakotiyhdistys ry, Koillis-Alvari, Tampereen polkupyöräilijät ry, As.oy Linnainmaan Mustikka sekä 9 yksityishenkilöä. Kritiikkiä aiheuttivat mm. alueen liikenne- ja pysäköintijärjestelyt, nykyisten asuinrakennusten melusuojaus, uusien asuinrakennusten korkeus ja etäisyys nykyisistä rakennuksista sekä alueen nimistö. Toisaalta alueen kaavoittamista asuinkäyttöön pidetään hyvänä ja kaavaratkaisua perusteltuna.

Hyväksymisvaihe

Yhdyskuntalautakunta käsitteli asemakaavaehdotusta 19.4.2016 ja päätti jättää asian pöydälle. Lautakunta edellytti lisätarkasteluja tulevan pysäköintipolitiikan vaikutuksista asemakaavaehdotukseen, päiväkodin saattoliikenteestä ja pysäköinnistä, Linnainmaankadun kadunvarsipysäköinnistä sekä Leinolankadun ajoratapysäkeistä. Asemakaavaehdotusta esiteltiin yleisötilaisuudessa 5.4.2016 Linnainmaan koululla. Tilaisuuteen osallistui n. 25 henkilöä. Tilaisuudessa keskusteltiin erityisesti alueen liikennemääristä, Sammon valtatievarren kerrostalojen sijainnista ja kerrosluvusta sekä kaava-alueen nimistöstä.

Yhdyskuntalautakunta päätti 17.5.2016, että asemakaavaehdotukseen tehdään seuraavat tekniset tarkistukset: muutetaan A-, AR-, AK- ja Y-kortteleiden pysäköintinormi tulevan pysäköintipolitiikan mukaiseksi, lisätään päiväkotitontille liittymäkieltomerkinä Leinolankadun osalle ja Linnainmaankadun ja Leinolankadun risteyskohdalle sekä laajennetaan päiväkodin pysäköimispaikan aluevarausta pihan puolella. Kaavaselostukseen lisätään 4.5.2016 järjestetyn yleisötilaisuuden tiedot sekä muutetaan selostusta ja vastineluettelo siten, ettei oteta kantaa linja-autopysäkkien toteutustapaan. Kaavan liitteeksi lisätään päiväkodin tontin pysäköintitarkastelu.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaava sisältyy Tampereen kaupungin vuoden 2015 asemakaavoitusohjelmaan. Kaavoitusohjelmaan on kirjattu ohjeelliseksi asuinkerrosalataavoitteeksi 7000 m², joka vastaa n. 70 pientaloasuntoa. Kerrosala- ja asuntomäärä tarkentuvat prosessin aikana.

Valmisteilla olevan Pirkanmaan uuden maakuntakaavan 2040 luonnoksessa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A). Aluetta suunnitellaan asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Sammon valtatie eteläpuolella on työpaikka- ja kaupallisten palvelujen alue.

Valmisteilla olevan Tampereen kantakaupungin yleiskaavan 2040 tavoitteissa suunnittelualue sijoittuu laadullisen kehittämisen vyöhykkeelle (asuminen) ja sivuaa radan varren toiminnallisen kehittämisen

vyöhykettä (sekoittunut toiminta). Sammon valtatie on merkitty tavoitteissa liikennealueeksi, jonka tilantarve ja estevaikutus arvioidaan nykyisten ja ennustettujen liikennemäärien perusteella.

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa laadukkaan, rakennustyypeiltään ja asuntojakaumaltaan monipuolisen, myös omakotitontteja käsittävän asuinalueen toteuttaminen. Kaavaratkaisu on yksi tulkinta ns. keskitehokkaasta asuinrakentamisesta. Kaava-alueen korttelirakenteessa mahdollistetaan lisäksi päiväkodin toteuttaminen alueelle sekä varaudutaan asuinalueen laajentamiseen länteen päin Sammon valtatievarrella. Suunnittelussa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa, liittyminen liikenneverkkoon sekä kaupunkikuvallinen luonne.

Tontin nro 5601-15 omistajien tavoitteena on jakaa tontti kahdeksi erilliseksi pientalotontiksi.

4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Käynnissä oleva Tampereen palvelumallityö tukee maankäytön tehostamista. Ns. keskitehokkaasta asuinrakentamista koskevat tavoitteet tarkentuivat suunnittelutyön edetessä. Liikenne- ja katuverkko-tarkastelujen laadinnan yhteydessä nousi tavoitteeksi Sammon valtatie kehittäminen maantiestä tiiviimmän rakenteen kokoojakaduksi sekä liikenneympäristön parantaminen katualueen uusilla järjestelyillä. Liikennemelun torjuminen korttelirakenteella mahdollistaa katualueen pohjoisreunan hyödyntämisen rakentamiseen ja katumaisen muuttamisen kaupunkimaisemmaksi.

Alueen länsiosan paikallisesti arvokas kosteikko on tavoitteena säilyttää luontoselvityksen mukaisesti. Hulevesisuunnittelun myötä muodostettiin hulevesien hallinnan tavoitteet.

Aloituvaiheen jälkeen asemakaava-alueeseen liitettiin tontit nro 5601-19 ja 20, jotka on tavoitteena jakaa erillisiksi pientalotonteiksi. Valmisteluvaiheen jälkeen kaava-alueeseen liitettiin tontit nro 5601-11 ja 12, joiden omistajien tavoitteena on päivittää asuinrakennuksen rakennusala ja nostaa rakennusoikeus naapuritontteja vastaavaksi.

Asemakaavaluonnoksesta saadun palautteen ja alueen aloituskorttelista käydyn korttelikilpailun myötä tavoitteeksi muodostuivat mm. kerroslukujen madaltaminen Linnainmaankadun varrella, liikennejärjestelyjen täsmäntäminen sekä meluntorjunnan varmistaminen rakentamisen vaiheistuksella. Kortteliin 5727 rakennusaloja, rakennusoikeuksia ja pysäköintijärjestelyjä täsmennettiin korttelikilpailun tulokseen pohjautuen.

Kaupunkimittaus esitti kaavan edellisessä vaiheessa Linnainmaankadun nimeämistä uudelleen. Kadunnimitoimikunnan päätöksen 8.12.2015 mukaisesti Linnainmaankadun osuus Leinolankadun ja Sammonvaltatie välissä muutetaan osoitenumeroinnin selkeyden vuoksi Linnainmaan puistokaduksi.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla mahdollistetaan uuden rakennustyypeiltään monipuolisen asuinalueen rakentaminen. Keskellä kulkeva vihervyöhyke jakaa asuinalueen kahteen eriluonteiseen kokonaisuuteen: Sammon valtatie ja Linnainmaan puistokadun varressa ovat tiiviimmät pientalo- ja pienkerrostalokorttelit (AK, A, AR) ja Hipunkadun, Hipunkujan ja Kotipellonkadun varressa erillispientalotontit (AO). AK-, A- ja AR-korttelialueilla on korttelien yhteiset pysäköintialueet, pihat ja hulevesijärjestelyt. Leinolankadun ja Linnainmaan puistokadun kulmaan varataan tontti päiväkodille (Y). Alueen pääkatu liittyy Linnainmaan puistokatuun. Itäpuoliseen nykyiseen virkistysalueeseen kytkeytyvä viheralue toimii osana alueen hulevesijärjestelmää. Sammon valtatie katualueita kavennetaan, meluvalli poistetaan kaava-alueen osalta ja asuinalueen melusuojaus ratkaistaan korttelialueiden puolella.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 78 825 m², kokonaiskerrosala 23 310 k-m² ja aluetehokkuus on e=0,30. Koska pääosalla alueesta ei ennestään ole voimassaolevaa asemakaavaa, rakennusoikeus kasvaa yhteensä 22 022 k-m². Asemakaava mahdollistaa rakennustyyppistä riippuen noin 150–170 asunnon rakentamisen ja noin 350 uuden asukkaan muuttamisen alueelle. Kaava-alueella on yhteensä 23 erillispientalotonttia, joista 5 on nykyisten rakennusten tontteja.

AK-, A- ja AR-tonttien pinta-alat ovat pieniä ja tonttitehokkuudet ovat suuria, mikä johtuu siitä, että tonttien autopaiikat on osoitettu korttelien yhteisille LPA-tonteille.

korttelialue	pinta-ala (m ²)	rakennusoikeus (k-m ²)	tehokkuus (e)
AK	3899	5970	1,53
A	12 839	8150	0,63
AR	1481	1120	0,76
AO	20 025	6070	0,30
Y	4766	2000	0,42
LPA	4211	-	-
VL	6145	-	-
EV	724	-	-
kadut	24141	-	-
yht.	78 825	23 310	0,30

5.1.2 Palvelut

Leinolankadun ja Linnainmaan puistokadun kulman yleisten rakennusten tontille (Y) on mahdollista rakentaa n. 120-paikkainen päiväkotia.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaava mahdollistaa rakentamattoman vanhan peltoalueen muuttumisen kaupunkimaiseksi pientalopainotteiseksi asuinalueeksi. Kaavaratkaisu muuttaa alueen kaupunkikuvaa korostamalla Sammon valtatie roolia alueen pääkatuna ja tuomalla korttelirakenteen Sammon valtatie ja Linnainmaan puistokadun kulmaan. Sammon valtatie katumiljöön muuttuu täydennysrakentamisen myötä kaupunkimaisemmaksi ja viimeistellymmäksi. Linnainmaan puistokadun katu ympäristöä parannetaan rajatulla korttelirakenteella, katualueen uusilla järjestelyillä sekä puurivin istuttamisella. Rakentaminen sovitetaan kerrosluvuiltaan lähiympäristöön: rakennukset ovat pääosin kaksikerroksia kaupunkipientaloja, mutta Sammon valtatie varteen teollisuus- ja varastoaluetta vastapäätä sijoittuu pieniä kerrostaloja.

Nykyiselle peltoalueelle muodostetaan viimeistely lähivirkistysalue hulevesikosteikkoineen, jolloin alueen käytettävyys virkistykseen paranee myös nykyisten asukkaiden kannalta. Kosteikkoaluetta muokataan luonnonmukaiseen hulevesien viivytykseen sopivaksi.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Rakennusten kerrosluvut ovat IV ja V. Asuinrakennusoikeuden lisäksi on osoitettu rakennusoikeutta taloustiloille ja asukkaiden yhteistiloille. Tontilla nro 5727-1 on myös liike- ja toimistotiloille varattua rakennusoikeutta. Sammon valtatie puoleisille julkisivuille on annettu melusuojaukseen liittyviä määräyksiä. Kortteleiden keskellä on pihaan rajautuvien tonttien yhteiseen käyttöön tarkoitetut piha-alueet, jotka tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenä kokonaisuutena. Rakennukset on rakennettava kiinni rakennusalojen kadunpuoleisiin sivuihin.

Asuinrakennusten sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueet (A, AR)

Rakennusten kerrosluku on II. Asuinrakennusoikeuden lisäksi on osoitettu rakennusoikeutta talous-, autosuoja- tai yhteistiloille. Katujen varsilla on asuinrakennusten etupihavyöhykkeet, joille saa rakentaa asuinrakennuksiin liittyviä rakennusosia, ulokkeita ja piharakenteita. Sammon valtatie puoleisille julkisivuille on annettu melusuojaukseen liittyviä määräyksiä. Kortteleiden keskellä on pihaan rajautuvien tonttien yhteiseen käyttöön tarkoitetut piha-alueet, jotka tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenä kokonaisuutena. Rakennukset on rakennettava kiinni rakennusalojen kadunpuoleisiin sivuihin.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Rakennusten kerrosluku on II. Uudet asuinrakennukset rakennetaan kadun varteen ja talousrakennukset sijoittuvat pihan perälle tai päärakennusten päätyihin. Puistoon rajautuvien tonttien puiston vastaiselle rajalla on istutusvyöhyke ja pensasaita. Tontit nro 5601-15, 19 ja 20 jaetaan, jolloin Kotipellonkadun varteen jäävät nykyisten rakennusten tontit nro 5601-25, 26 ja 27 ja Hipunkadun varteen sijoit-

tuvat uusien rakennusten tontit nro 5601-28, 29 ja 30. Tonteilla nro 5601-11, 12, 25 ja 27 mahdollistetaan nykyisen rakennuksen laajentaminen, korottaminen tai korvaaminen uudella sekä talousrakennuksen rakentaminen rakennusalan ulkopuolelle.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Kortteleiden nro 5726–5728 LPA-tonteille saa sijoittaa asemakaavan vaatimia korttelin kaikkien tonttien autopaikkoja tonttirajoista riippumatta. Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoitettuille tonteille.

Yleisten rakennusten korttelialue (Y)

Kaksikerroksinen rakennus sijoittuu katujen kulmaan ja rajaa eteläpuolelle suojaisen pihan. Pysäköinti sijoitetaan tontin eteläosaan.

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue (VL), suojaviheralue (EV)

Lähivirkistysalueelle sijoitetaan jalankulkureitti sekä alueen hulevesisijärjestelmän osana toimivat hulevesien viivytysallas ja ojauoma. Sammon valtatiehen rajoittuva viheralue merkitään suojaviheralueeksi.

Katualueet

Sammon valtatie katualuetta kavennetaan nykyisestä 41 metristä 31 metriin. Katualueesta vapautuva alue muuttuu osaksi asuinkorttelien aluetta. Nykyinen meluvalli poistetaan katualueelta kaava-alueen kohdalla. Melusuojaus on pyritty asuinkorttelien kohdalla ratkaisemaan rakennusmassojen avulla. Muilla osuuksilla kuten Hipunkaistan suojaviheralueen kohdalla melusuojausta täydennetään Sammon valtatiellä melukaiteiden tai meluseinien avulla. Sammon valtatie varrella kulkeva seudullinen pyöräilyn pääreitti säilyy, mutta sen linjasta muutetaan lähemmäksi nykyistä ajorataa.

Nykyisen Linnainmaan puistokadun itäreunan nykyistä yhdistettyä pyöräilyn alueellista pääreittiä kehitetään mm. leventämällä väylää sekä erottelemalla pyörätie ja jalkakäytävä toisistaan. Pyöräilyn pääyhteys jatkuu Leinolankadun liittymästä Linnainmaan koulun kautta pohjoiseen Mäentakusenkadulle. Linnainmaan puistokadun länsireunan nykyistä yhdistettyä pyörätietä ja jalkakäytävää siirretään lähemmäksi tontinrajaa. Kevyen liikenteen väylän ja ajoradan väliin istutetaan katupuurivi. Linnainmaan puistokadun ajorataa ei ole tarkoitus kaventaa nykyisestä 7,0 metrin leveydestä linja-autoliikenteen reittivarauksen takia. Mahdollisen Hipunkadun liittymän läheisyyteen sijoittuvan pysäkkiparin toteutustapa ratkeaa Leinolankadun ja Linnainmaan puistokadun toteutussuunnittelussa.

Kaava-alueen sisäinen katuverkko muodostuu kolmesta tonttikadusta, joista Hipunkatu toimii ajoneuvoliikenteen sisäisenä pääyhteytenä. Hipunkatu liittyy ensivaiheessa vain Linnainmaan puistokatuun, mutta kadun on tarkoitus tulevaisuudessa jatkua ja liittyä Sammon valtatiehen nykyisen Hautalantien kohdalla. Lisäksi alueen itä-länsisuuntaisia jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä täydennetään rakenta-

malla Hipunkadun pohjoisreunalla uusi yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie.

Kaava-alueen muut tonttikadut, Hipunkuja ja Hipunraitti, ovat päätyviä katuja. Hipunraitin eteläpäästä on jalankulku- ja pyöräily-yhteys Sammon valtatievarren pyöräilyn pääreitille. Hipunkujan itäpäästä on yhteys Hipunpolulle ja Pikkuhippusen puistoalueen puistokäytävälle.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön kehitys kaava-alueella

Asemakaava mahdollistaa n. 350 uuden asukkaan muuttamisen alueelle.

Yhdyskuntarakenne

Asemakaava mahdollistaa pitkään rakentamattomana olleen entisen peltoalueen rakentumisen. Uusi asuinalue tukeutuu olemassa olevaan katu- ja palveluverkostoon sitä täydentäen. Asemakaava on kaupungin täydennysrakentamistavoitteiden mukainen.

Kaupunkikuva

Asemakaava muuttaa nykyisin jäsentymättömiä ja leveitä Sammon valtatievarren ja nykyisen Linnainmaankadun katumaisemia tilallisesti rajatummaksi ja kaupunkimaisemmaksi. Korttelirakenne tulee lähemmäs Sammon valtatievarren ja jaksottaa katutilaa. Tiivistävä maankäyttö tukee omalta osaltaan Sammon valtatievarren liikenneympäristön parantamista sekä edistää kadun varren yleisilmeen kohentumista. Kaava-alueen sisään muodostuu monimuotoista ja pienimittakaavaista kaupunkirakentamista ja katutilaa. Pohjoisosan pientalotontit liittyvät uuden alueen Kotipellonkadun varren omakotirakentamiseen.



Viistokuva kaava-alueen eteläosasta kilpailuehdotuksesta "Elonkorjuulla".

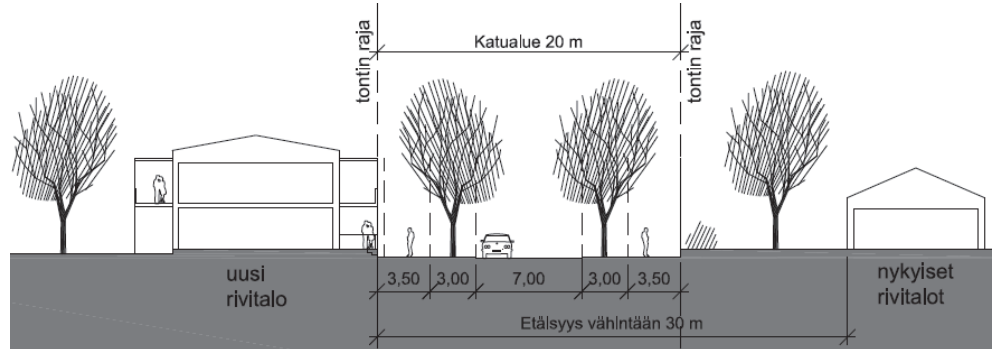
(Kuva: Arkkitehtitoimisto AR-Vastamäki Oy)

Julkisivukuva Hipunkadulle kilpailuehdotuksesta ”Elonkorjuulla”.

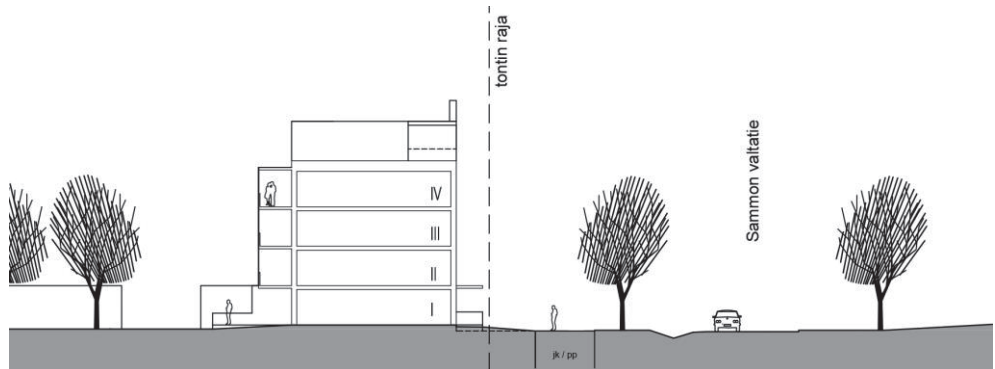
(Kuva: Arkkitehtitoimisto AR-Vastamäki Oy)



Periaateleikkaus Linnainmaan puistokadusta. Piirroksessa näkyy uuden rakentamisen etäisyys (vähintään 30 m) Linnainmaan puistokadun itäpuolen rivitaloihin nähden.



Periaateleikkaus Sammon valtatiestä. Piirroksessa näkyy kerrostalokorttelin liittyminen Sammon valtatiehen.



Asuminen, palvelut ja työpaikat

Asemakaava mahdollistaa monipuolisen rakennustyyppi- ja asuntokantaan syntymisen alueelle. Rakennustyyppinä voivat olla esimerkiksi pienkerrostalot, kaupunkirivitalot, perinteiset rivitalot, luhtitalot, kytketyt pientalot ja omakotitalot. Asemakaava tukee nykyisten lähipalveluiden säilymistä ja kehittämistä Linnainmaan alueella, kun asiakaspohja lähipalveluille kasvaa. Myös edellytykset joukkoliikenteen palvelutason kehittämiseksi paranevat. Päiväkodin sijoittaminen alueelle parantaa päivähoitojen mahdollisuuksia Linnainmaalla.

Virkistys

Alueelle kehitty rakentamisen myötä viihtyisiä ja hoidettu virkistysalue reitteineen. Alue liittyy uuden reitistön myötä itäpuolella ja pohjoispuolella oleviin virkistysalueisiin.

Liikenne

Asemakaavan liikenteellisiä ratkaisuja on suunniteltu ja tarkasteltu osana laajempaa Kaukajärven ja Koilliskeskuksen liikenneverkkokehittämistä, joka on laadittu Tampereen palvelumallityöhön liittyen.

Linnainmaan puistokadun länsipuolisen asuinalueen asemakaavan nro 8559 ja Sammon valtatie eteläpuolisen työpaikka-alueen asemakaavan nro 8519 toteutumisen myötä Sammon valtatie, nyky-

sen Linnainmaankadun ja Leinolankadun liikennemäärät kasvavat hieman. Uuden asuinalueen ajoneuvoliikenne kytkeytyy Linnainmaan puistokadun kautta Sammon valtatiehen, alueen kokoojakaatuun. Asemakaavaratkaisussa on varauduttu Hipunkadun jatkamiseen länteen sekä uuden liittymän rakentamiseen Sammon valtatielle.

Kaava-alueen maankäytön ennustetaan aiheuttavan lähialueen katuverkolle yhteensä noin 500 ajoneuvon lisäyksen vuorokaudessa. Uuden asuinalueen liikenne suuntautuu pääasiassa Linnainmaan puistokadun kautta Sammon valtatielle, mutta saattaa ensimmäisessä vaiheessa Hipunkadun ollessa vielä päättyvä katu kuormittaa myös Leinolankatua.

Liikennemäärä Sammon valtatiellä Aitolahdentien ja Leinolankadun välisellä osuudella on nykyisin noin 6 600 - 8 700 ajoneuvoa vuorokaudessa, Linnainmaankadulla noin 1 100 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Leinolankadulla 1 400 ajoneuvoa vuorokaudessa. Ennusteiden mukaan vuonna 2020 Sammon valtatie liikennemäärä on kaava-alueen läheisyydessä noin 7 000 - 10 000 ajon./vrk, Linnainmaan puistokadulla noin 1 400 ajon./vrk ja Leinolankadulla noin 1 500 ajon./vrk. Ennusteissa on huomioitu myös muita Koillisen alueen lähivuosien uusia maankäyttöhankkeita.

Sammon valtatie nopeusrajoitusta on tarkoitus laskea nopeudesta 60 km/h nopeuteen 50 km/h asuinrakentamisen lisääntymisen myötä kadun itäosalla. 50 km/h-nopeusrajoitus vastaa Vestonkadun ja Sammon valtatie länsiosan nykyisiä nopeusrajoituksia. Muutos parantaa Sammon valtatie liikenneympäristöä ja -turvallisuuksia.

Sammon valtatie ja nykyisen Linnainmaankadun liikenneympäristöä parannetaan myös katualueen uusilla järjestelyillä. Linnainmaan puistokadun nopeusrajoitus on 40 km/h. Sammon valtatie ja Linnainmaan puistokadun sekä Linnainmaan puistokadun ja Leinolankadun liittymäjärjestelymuutokset parantavat liittymien liikenneturvallisuuksia. Kaava-alueen eteläpuolista Yrittäjänkatua jatketaan tulevaisuudessa etelään radan ali, jolloin Linnainmaan puistokadun kautta voidaan järjestää bussiyhteys Kaukajärven ja Koilliskeskuksen välille. Linnainmaan puistokadulle voidaan sijoittaa uusia bussipysäkkejä. Uuden asumisen tulo joukkoliikennereitin varrelle lisää joukkoliikenteen käyttäjämääriä ja tukee joukkoliikenteen edellytyksiä.

Pyöräilyn ja jalankulun olosuhteet paranevat. Sammon valtatie pohjoislaidassa kulkevan pyöräilyn seudullisen pääreitlinjausta muutetaan, väylää levennetään sekä jalankulku ja pyöräily erotellaan omille väylän osille. Kaava-alueelle tulee kattava jalankulun ja pyöräilyn reitistö katujen yhteyteen. Lähivirkistysalueelle sijoitetaan jalankulku-yhteys.

Alueen pysäköinti ratkaistaan AK-, A- ja AR-korttelialueiden osalta kortteleiden yhteisillä pysäköintialueilla. AO-tonteilla pysäköinti on tonttikohtaista.

Tekninen huolto

Alueen kunnallistekniikka liitetään nykyiseen verkkoon alueen itäpuolella. Nykyinen ilmajohtona kulkeva sähkölinja siirretään asemakaava-alueella kaapeliin Sammon valtatie kevyen liikenteen väylän reunaan.

Sosiaalinen ympäristö

Lähiympäristön asukkaiden voi arvioida suhtautuvan täydennysrakentamiseen kahdella tapaa. Osa asukkaista kokee, että uusi rakentaminen muuttaa alueen nykyistä luonnetta ja pitävät muutosta negatiivisena. Toisaalta osa kokee, että uusi rakentaminen monipuolistaa aluetta, saattaa entisen peltoalueen hyötykäyttöön sekä turvaa palveluiden saatavuutta. Täydennysrakentaminen vaikuttaa eniten alueen pohjoispuolisten omakotitalojen sekä nykyisen Linnainmaankadun itäpuolisen rivitaloalueen asukkaisiin, joiden maisema muuttuu avoimesta suljetummaksi. Alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet ja lähipalvelut, mikä tekee alueesta houkuttelevan asuinympäristön. Yhteiset pihat ja virkistysalue luovat mahdollisuuksia asukkaiden kohtaamiseen.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnonolot

Alueella oleva kosteikko säilytetään ja sitä kehitetään osaksi alueellista hulevesijärjestelmää ja virkistysaluetta. Kosteikko ojauomineen ja siihen liittyvine niittynurmialueineen toimii virkistysreitillä ohella myös ekologisena yhteytenä. Muodostuva kosteikkopuisto luo edellytyksiä luonnon monimuotoisuudelle, ja alueella on merkitystä tulvien ja mikroilmaston tasaajana sekä ravinteiden sitojana. Osa nykyisestä kasvi- ja eläinlajistosta tulee rakentamisen myötä häviämään ja muuttumaan rakennetummassa viherympäristössä menestyvään lajistoon. Rakentamisen myötä alueen merkitys toiminnallisena viherympäristönä lisääntyy ja luonnonomaisena ympäristönä vähenee. Kosteikon muutoksia lukuun ottamatta alueen rakentaminen ei uhkaa erityisiä tai lain mukaan huomioitavia luontoarvoja.

Vesistöt ja vesitalous

Rakentaminen lisää läpäisemättömän pinnan osuutta suunnittelualueella. Kaava-alueen sisällä viheralueet vähentyvät, pintavalunnan muodostuminen kasvaa ja haihdunta sekä pohjaveden muodostuminen vähenevät. Kaava-alueelta on laadittu hulevesiselvitys ja hulevesien hallintasuunnitelma, joiden pohjalta asemakaava edellyttää hulevesien hallintaa korttelialueilla. Hulevesien hallintamenetelmillä varmistetaan, että kaava-alueen hulevedet eivät aiheuta haittaa muilla alueilla eivätkä vastaanottavien vesistöjen laadullinen kuormitus tai eroosio-ongelmat lisäänty. Alueen hydrologinen tasapaino säilytetään ehkäisemällä hulevesien syntyä sekä hyödyntämällä, puhdistamalla ja viivyttämällä hulevesiä syntypaikalla. Hulevesiä hyödynnetään positiivisena elementtinä keskeisellä viheralueella. Asuinalueella muodostuvat hulevedet eivät ole erityisen huonolaatuisia.

5.4.3 Muut vaikutukset

Kaavatalous ja yritysvaikutukset

Asemakaava tukee Linnainmaan kaupunginosan kehittymistä. Kaavataloudellisesti täydennysrakentamisalue sijaitsee edullisesti nykyisen rakenteen sisällä, mutta kaavan toteuttamiseksi alueella on tehtävä täyttöjä. Alueelle suositellaan myös maapohjan esirakentamistöitä. Katu- ja viheralueiden rakentamisen alustava kustannusarvio on n. 1 315 000 €. Hulevesien hallinnan alustava investointikustannusarvio on 62 000 € ja vesihuollon kustannusarvio on 430 000 €. Asemakaavaratkaisu nostaa maan arvoa alueella. Asuinalueen toteuttaminen tuo vuokra- tai tontinmyynti- sekä verotuloja kaupungille. Rakentamisella on työllistävää vaikutusta.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Sammon valtatie liikennemelua torjutaan asuinrakennusten, autokatosten ja meluseinien sijoittelulla, julkisivujen ja parvekkeiden rakenteilla sekä asuntojen avautumissuunnalla. Tällöin rakennusten sisätilat, parvekkeet sekä piha- ja oleskelualueet saadaan suojattua liikennemelulta. Sisätilojen ilmanlaadun varmistamiseksi rakennusten raittiin ilman otto tulee sijoittaa riittävän korkealle maan pinnasta, mieluiten rakennusten kattotasolle ja riittävän etäälle vilkkaista liikenneväylistä.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty kaavakartalla.

5.7 Nimistö

Kaava-alueen nimistö on johdettu läheisen maarekisterikiinteistön nimestä "Hippunen". Uudet kadunnimet ovat kadunnimitoimikunnan esityksen mukaisesti Hipunkatu, Hipunkuja, Hipunpolku ja Hipunraitti. Lähivirkistysalue saa nimet Isohippenen ja Pikkuhippenen. Linnainmaankadun osuus Leinolankadun ja Sammon valtatie välissä muutetaan osoitenumeroinnin selkeyden vuoksi Linnainmaan puistokaduksi kadunnimitoimikunnan esityksen mukaisesti.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyvät toteuttamista kuvaava havainnepiirros sekä rakentamistapaohjeet.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Yksityisten maanomistajien ja kaupungin välillä laaditaan ennen kaupunginhallituksen käsittelyä tarvittavat maankäytösopimukset sekä kauppa-, vaihto- tai luovutuskirjat. Sopimusjärjestelyissä ja maanluovutuksessa otetaan huomioon, että alueella laaditaan ensimmäistä asemakaavaa.

Alueen toteuttaminen edellyttää kiinteää yhteistyötä rakennusvalvonnan, kiinteistötoimen ja asemakaavoituksen kesken. Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman. Toteuttaminen edellyttää kaava-alueen kohdalla Sammon valtatie varrella meluvallin purkua sekä sähköjohdon kaapelointia. Asemakaava voidaan toteuttaa vaiheittain, mutta Sammon valtatie varren rakennukset tulee melunsuojauksen varmistamiseksi toteuttaa ensin.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaupunki seuraa asemakaavan toteuttamista. Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	837 Tampere	Täyttämispvm	19.01.2018
Kaavan nimi	Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 8559, Linnainmaa		
Hyväksymispvm	14.08.2017	Ehdotuspvm	15.12.2015
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	18.09.2014
Hyväksymispykälä	216	Kunnan kaavatunnus	837-8559
Generoitu kaavatunnus	837V140817A216		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	7,8825	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	4,8892
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,9933

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	7,8825	100,0	23310	0,30	4,8892	22022
A yhteensä	3,8244	48,5	21310	0,56	2,8549	20022
P yhteensä						
Y yhteensä	0,4766	6,0	2000	0,42	0,4766	2000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6145	7,8			0,6145	
R yhteensä						
L yhteensä	2,8946	36,7			0,8708	
E yhteensä	0,0724	0,9			0,0724	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	7,8825	100,0	23310	0,30	4,8892	22022
A yhteensä	3,8244	48,5	21310	0,56	2,8549	20022
A	1,2839	33,6	8150	0,63	1,2839	8150
AK	0,3899	10,2	5970	1,53	0,3899	5970
AR	0,1481	3,9	1120	0,76	0,1481	1120
AO	2,0025	52,4	6070	0,30	1,5013	5382
AO-6					-0,4683	-600
P yhteensä						
Y yhteensä	0,4766	6,0	2000	0,42	0,4766	2000
Y	0,4766	100,0	2000	0,42	0,4766	2000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6145	7,8			0,6145	
VL	0,6145	100,0			0,6145	
R yhteensä						
L yhteensä	2,8946	36,7			0,8708	
Kadut	2,4141	83,4			0,3903	
Kev.liik.kadut	0,0594	2,1			0,0594	
LPA-10	0,4211	14,5			0,4211	
E yhteensä	0,0724	0,9			0,0724	
EV	0,0724	100,0			0,0724	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						