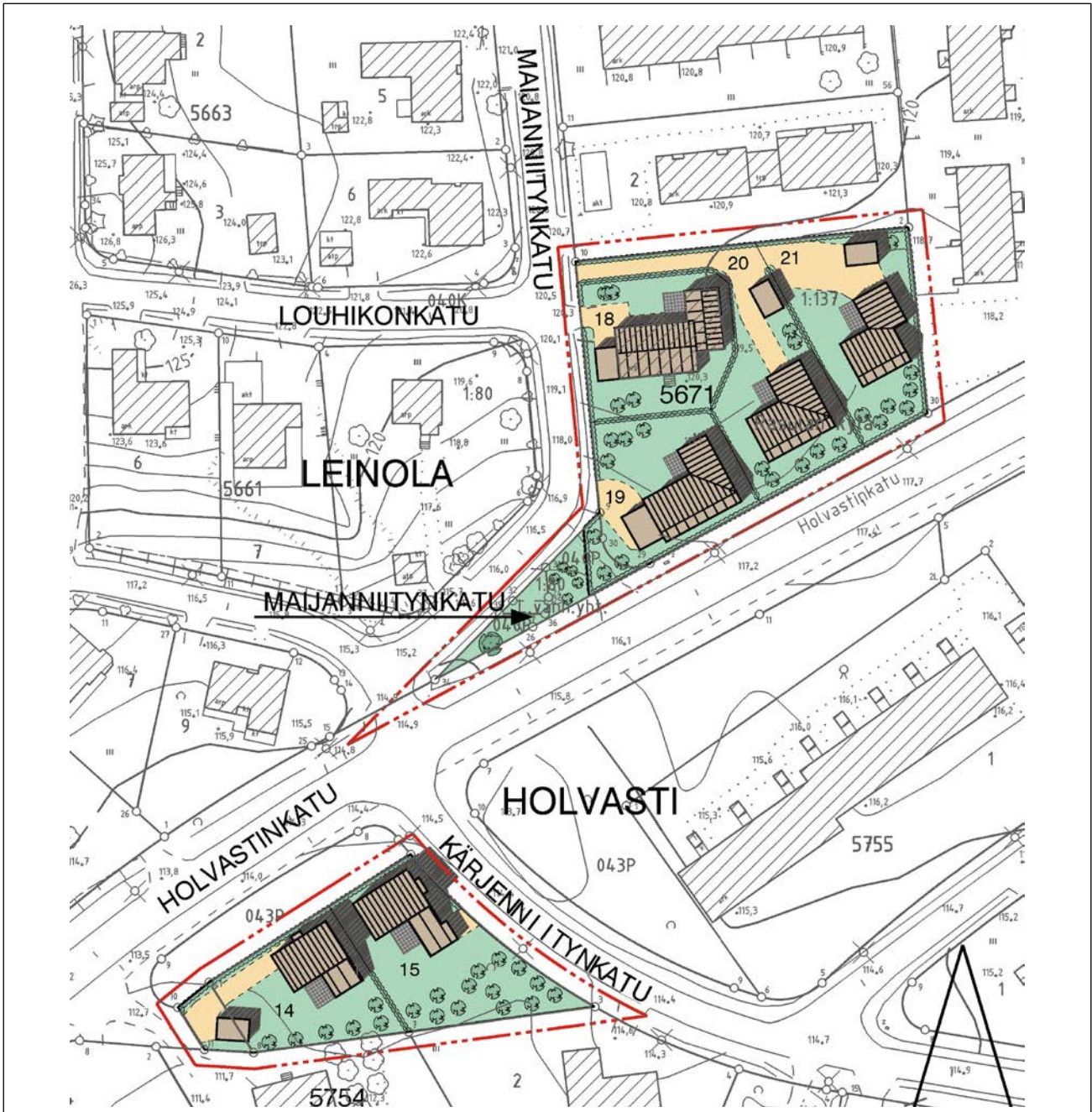




**LEINOLA 5671-1 MAJANNIITYNKATU 2, HOLVASTI, 5754-1,
KÄRJENNIITYNKATU 12, TONTTIEN JAKAMINEN JA RAKEN-
NUSOIKEUDEN LISÄÄMINEN**

Asemakaavan selostus

3.5.2018. Tarkistettu 17.9.2018 ja 9.9.2019



**LEINOLA 5671-1 MAIJANNIITYNKATU 2, HOLVASTI, 5754-1, KÄRJENNIITYNKATU 12,
TONTTIEN JAKAMINEN JA RAKENNUSOIKEUDEN LISÄÄMINEN**

ASEMAKAAVA NRO 8683

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 3.5.2018 päivättyä sekä 17.9.2018 ja 9.9.2019 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8683. Asian hyväksyminen kuuluu ympäristölautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Leinolan kaupunginosan korttelia 5671-1 ja virkistysaluetta sekä Holvastin kaupunginosan korttelia 5754-1 ja virkistysaluetta.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Leinolan kaupunginosan kortteli nro 5671/osa ja Holvastin kaupunginosan kortteli 5754/osa.

Tampereen kaupungin Leinolan kaupunginosan katualuetta.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, kaavoitusarkkitehti Katariina Korte.

Diaarinumero:

TRE:3155/10.02.01/2017, pvm 20.4.2017

Vireille tulo:

3.5.2018

Kaavan nimi ja tarkoitus

Leinola 5671-1, Holvasti 5754-1, kaavan nimi, asemakaavamuutos / ensimmäinen asemakaava. Asemakaava numero 8683.

TIIVISTELMÄ

Asemakaavamuutoksella muodostuu kuusi omakotitonttia.

Suunnittelualue sijaitsee Leinolan ja Holvastin kaupunginosissa ja on laajuudeltaan 0,5 ha. Lähiympäristössä on pientaloja ja rivitaloja.

Muodostuvat tontit sallivat yksi- ja kaksikerroksisten omakotitalojen rakentamisen. Olemassa oleva omakotitalo voi säilyä. Talot on sijoitettu niin, että tonteille muodostuu meluttomia oleskelupihoja. Suunnittelua tukemaan on tehty meluselvitys. Noin 350 m²:n puistoalue muutetaan katu- ja tonttialueeksi.

Asemakaava-alueella rakennusoikeutta muodostuu 1050 k-m², josta uutta rakennusoikeutta on 638 k-m².

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloituskvaihe ja valmisteluvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos kuulutettiin nähtäville 3.5. -24.5.2018 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille.

Selostuksen liiteasiakirjat:

- Asemakaavakartta 3.5.2018, tark. 17.9.2018 ja 9.9.2019
- Havainnekuva 3.5.2018, tark. 17.9.2018
- Seurantalomake
- Liikennemeluselvitys
- Liito-oravakartta 7.9.2018

Valmisteluaineistosta saatiin 2 mielipidettä ja 2 kommenttia. Tampereen Sähköverkko Oy totesi tontin 5671 -19 kulmassa olevan sähköverkon kaapeleita, joita ei tarvitse siirtää. Tampereen kaupungin ympäristönsuojeluyksikkö edellytti liito-oravaselvityksen päivittämistä asemakaavataso selvityksellä.

Ensimmäisessä mielipiteessä oltiin kiinnostuneita mm. nykyisen Majaniitynkatu 2 tontin tulevasta korkeusasemasta, rajaojasta Majaniitynkatu 4:ä vasten, kuinka lähelle em. tonttien rajaa tulee kulkuväylä uusille tonteille ja ulottuuko rakentamisaikainen työskentely em. tontin puolelle. Lisäksi kysyttiin kaavan valmistumisaikaa ja rakentamisaikaa.

Toisessa mielipiteessä kysyttiin miten kaava vaikuttaa Majaniitynkatu 4 tontin alueeseen ja olevaan kasvillisuuteen.

Asemakaavoituksen vastine:

Korkeusasemat määritellään rakennuslupavaiheessa, jolloin suunnitellaan myös hulevesiasiat ja mm. esim. rajaojan tarve tai sen esim. putkittaminen tonttien rajalla. Käytännössä maanpintaa yleensä hivenen nostetaan rakentamisen yhteydessä.

Tonteille 5671- 20 ja 21 tulee tonttien omistajan rakentama noin 3 metriä leveä kulkutie, jonka tarkan sijainnin omistaja päättää.

Tontin rakentamisessa ei saa toimia naapuritontin puolella ilman naapurin lupaa. Tontin omistaja voi poistaa omalle tontilleen tulevaa

esim. naapurin kasvillisuutta, mutta käytännössä naapurit usein sopivat yhteisestä esim. pensasaidasta tonttien rajoilla.

Kaava saa lainvoiman arviolta vuodenvaihteessa ja tontteja voi lähteä toteuttamaan sen jälkeen.

Alueen liito-orava tilanne on tarkistettu maastokäynnillä kesäkuussa 2018 ja todettu liitteen mukaiseksi. Kaavaan on lisätty maanalainen johtovaraus tontille 5671-19 sekä liito-oravaselvityksen perusteella toinenkin säilytettävä puu istutusalueelle.

Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 11.10.-25.10.2018.

Ehdotuksesta saatiin yksi muistutus sekä ELY-keskuksen lausunto.

Muistutuksessa pidettiin sl-18-määräystä epäselvänä värinsä puolesta ja esitettiin sen laittamista vihreäksi ja lähivirkistysalueeksi. Todettiin, että kaava heikentäisi liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkaa. Katualueen istutettavan alueen osa-merkintää ei pidetty hyvänä, jos se johtaa puiden kaatoon.

Ely-keskus esitti, että liito-oravan kulkuyhteydeksi osoitettu määräys sl-18 tule muuttaa määräykseksi liito-oravan elinympäristöstä, eikä tähän tontin osaan saa ohjata hulevesiä.

Kaavoitusyksikön vastine:

Kaavoitusyksikkö katsoo, että yksityisen omistamalla tontilla oleva pieni liito-orava-alue voidaan säilyttää tontin osana ja kaavateknisesti alueen väri on siten sama kuin pääkäyttötarkoituserkinän(AO). Kulkuyhteysmääräys sl-18 on muutettu elinympäristömääräykseksi sl-6: Alueen osa, jolla liito-oravan elinolosuhteiden ja kulkureittien turvaamiseksi tulee säilyttää ja istuttaa lajiltaan liito-oravalle suotuisaa puustoa. Tontin 5754-15 rakennettava alue on suhteellisen pieni ja oletettavasti hulevedet ohjataan salaojituksessa kadun avo-ojaan. Lisäksi tontti viettää loivasti kaakkoon, joten hulevesien johtamista ei ole katsottu tarpeen kieltää kaavamääräyksiin.

Kaavaan on tehty seuraavat tarkistukset:

Kärjenniitynkadun tontilla 15 liito-orava-alue on hivenen laajennettu ja osoitettu myös tontin 14 eteläkärki liito-orava-alueeksi. Määräys sl-18 on poistettu ja osoitettu alueet määräyksellä sl-6: Alueen osa, jolla liito-oravan elinolosuhteiden ja kulkureittien turvaamiseksi tulee säilyttää ja istuttaa lajiltaan liito-oravalle suotuisaa puustoa.

Maijanniitynkadun ja Holvastinkadun välinen pieni osin katualueeksi muutettu puistokaista on osoitettu merkinnällä i-11: Istutettava alueen osa. Alueella on säilytettävä olemassa olevaa puustoa mahdollisuuksien mukaan ja sitä on täydennettävä uusilla istutuksilla ympäristöön soveltuvalla tavalla. Merkinnän sana istutettava ei tarkoita, että olevat puut kaadetaan, vaan että alueelle on istutettava lisää.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

1. LÄHTÖKOHDAT

1.1 Suunnittelualue

Tontin 5754-1 kaakkoiskulma on todettua liito-oravan elinympäristöä.

Tilan 1:137 pinta-ala on 3109 m². Tilalla sijaitsee vuonna 1960 valmistunut yksikerroksinen, kerrosalaltaan noin 165 m² suuruinen rappu ja harjakattoinen pientalo, joka on tarkoitus säilyttää. Tila 1:137 on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.

Tontin 5754-1 pinta-ala on 1325 m². Tontille ei ole rakennettu taloa ja se on nykyisellään umpeen kasvanut. Tontti 5754-1 on kunnallisen vesi- ja viemäriverkon piirissä.

1.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

1.2.1 Voimassa oleva asemakaava

Kaavamuutosalueen pohjoisosassa on voimassa 17.12.1969 vahvistettu asemakaava nro 2467. Sen mukaan tila 1:137 on tontti 5671-1, Leinolan kaupunginosassa ja enintään kahden perheen omakotirakennuksen korttelialuetta (AO).

Kaavamuutosalueen eteläosassa on voimassa 3.1.1964 vahvistettu asemakaava nro 2006. Sen mukaan tontti 5754-1 on Holvastin kaupunginosassa ja enintään kahden perheen omakotirakennuksen korttelialuetta (AO).

Puistoalueella on voimassa 23.10.1965 vahvistunut asemakaava nro 2374.

Ajantasa-asemakaava: <http://www.tampere.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/asemakaavoitus/ajantasa-asemakaava.html>

1.2.2 Tonttijako

Tilalla 1:137 ei ole voimassaolevaa tontinjako.

Tontin 5754-1 tonttijako (tunnus 2550) on hyväksytty 10.9.1964. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 25.7.1977.

1.2.3 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu vuonna 2017.

2. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

2.1 Osallistuminen ja yhteistyö

2.1.1 Osalliset

- Kaavamuutoksen hakijat
- Naapurikiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähivaikutusalue)
- Kaupungin eri toimialat, viranomaiset ja liikelaitokset
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan pelastuslaitos

- Holvastin omakotiyhdistys
- Leinolan omakotiyhdistys
- Muut ilmoituksensa mukaan

2.1.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavahanke tuli vireille 3.5.2018, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 3.5.-24.5.2018 väliseksi ajaksi Palvelupiste Frenckelliin sekä kaavoituksen Internet-sivuille. Aineisto lähetettiin nähtävillä oloaikana tiedoksi osallisille. Siitä pyydetään aloitusaikana kommentit tarvittavilta kaupungin toimialoilta ja viranomaistahoilta.

Valmisteluaineistosta saatiin 2 mielipidettä ja 2 kommenttia. Tampereen Sähköverkko Oy totesi tontin 5671-19 kulmassa olevan sähköverkon kaapeleita, joita ei tarvitse siirtää. Tampereen kaupungin ympäristönsuojeluyksikkö edellytti liito-oravaselvityksen päivittämistä asemakaavataso selvityksellä.

Ensimmäisessä mielipiteessä oltiin kiinnostuneita seuraavista seikoista: Mikä tulee olemaan nykyisen Majaniitynkatu 2 tontin korkeusasema, säilyykö rajaoja Majaniitynkatu 4:ä vasten, kuinka lähelle em. tonttien rajaa tulee kulkuväylä uusille tonteille ja ulottuuko rakentamisaikainen työskentely em. tontin puolelle. Lisäksi kysyttiin kaavan valmistumisaikaa ja rakentamisaikaa.

Toisessa mielipiteessä kysyttiin miten kaava vaikuttaa Majaniitynkatu 4 tontin alueeseen ja olevaan kasvillisuuteen.

Asemakaavoituksen vastine:

Korkeusasemat määritellään rakennuslupavaiheessa, jolloin suunnitellaan myös hulevesiasiat ja mm. esim. rajaojan tarve tai sen esim. putkittaminen tonttien rajalla. Käytännössä maanpintaa yleensä hivenen nostetaan rakentamisen yhteydessä.

Tonteille 5671- 20 ja 21 tulee tonttien omistajan rakentama noin 3 metriä leveä kulkutie, jonka tarkan sijainnin omistaja päättää.

Tontin rakentamisessa ei saa toimia naapuritontin puolella ilman naapurin lupaa. Tontin omistaja voi poistaa omalle tontilleen tulevaa esim. naapurin kasvillisuutta, mutta käytännössä naapurit usein sopivat yhteisestä esim. pensasaidasta tonttien rajoilla.

Kaava saa lainvoiman arviolta vuodenvaihteessa ja tontteja voi lähteä toteuttamaan sen jälkeen.

Alueen liito-orava tilanne on tarkistettu maastokäynnillä kesäkuussa 2018 ja todettu liitteen mukaiseksi. Kaavaan on lisätty maanalainen johtovaraus tontille 5671-19 sekä liito-oravaselvityksen perusteella toinenkin säilytettävä puu istutusalueelle.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 11.10.-25.10.2018.

Ehdotuksesta saatiin yksi muistutus sekä ELY-keskuksen lausunto.

Muistutuksessa pidettiin sl-18-määräystä epäselvänä värinsä puolesta ja esitettiin sen laittamista vihreäksi ja lähivirkistysalueeksi. Todettiin, että kaava heikentäisi liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkaa. Katualueen istutettavan alueen osa-merkintää ei pidetty hyvänä, jos se johtaa puiden kaatoon.

Ely-keskus esitti, että liito-oravan kulkuyhteydeksi osoitettu määräys sl-18 tule muuttaa määräykseksi liito-oravan elinympäristöstä, eikä tähän tontin osaan saa ohjata hulevesiä.

Kaavoitusyksikön vastine:

Kaavoitusyksikkö katsoo, että yksityisen omistamalla tontilla oleva pieni liito-orava-alue voidaan säilyttää tontin osana ja kaavateknisesti alueen väri on siten sama kuin pääkäyttötarkoituksimerkin (AO). Kulkuyhteysmääräys sl-18 on muutettu elinympäristömääräykseksi sl-6: Alueen osa, jolla liito-oravan elinolosuhteiden ja kulkureittien turvaamiseksi tulee säilyttää ja istuttaa lajiltaan liito-oravalle suotuisaa puustoa. Tontin 5754-15 rakennettava alue on suhteellisen pieni ja oletettavasti hulevedet ohjataan salaojituksessa kadun avo-ojaan. Lisäksi tontti viettää loivasti kaakkoon, joten hulevesien johtamista ei ole katsottu tarpeelliseksi kieltää kaavamääräyksin.

Kaavaan on tehty seuraavat tarkistukset ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen:

Kärjenniitynkadun tontilla 15 liito-orava-aluetta on hivenen laajennettu ja osoitettu myös tontin 14 eteläkärki liito-orava-alueeksi. Määräys sl-18 on poistettu ja osoitettu alueet määräyksellä sl-6: Alueen osa, jolla liito-oravan elinolosuhteiden ja kulkureittien turvaamiseksi tulee säilyttää ja istuttaa lajiltaan liito-oravalle suotuisaa puustoa.

Maijanniitynkadun ja Holvastinkadun välinen pieni osin katualueeksi muutettu puistokaista on osoitettu merkinnällä i-11: Istutettava alueen osa. Alueella on säilytettävä olemassa olevaa puustoa mahdollisuuksien mukaan ja sitä on täydennettävä uusilla istutuksilla ympäristöön soveltuvalla tavalla. Merkinnän sana istutettava ei tarkoita, että olevat puut kaadetaan, vaan että alueelle on istutettava lisää.

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen hakijan tavoitteena on tilan 1:137 ja tontin 5754:1 jakaminen ja rakennusoikeuden lisääminen. Lisäksi tonttiin 5754-1 on tarkoitus ostaa lisämaata puistokaistalta sen länsipuolelta.

Kaavan laatijan tavoitteena on suunnittelutyön yhteydessä selvittää hakijoiden suunnitelmien toteuttamiskelpoisuus kaavamuutosalueella. Suunnittelussa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne. Suunnitelma tukee kaupungin täydennysrakentamistavoitteita.

3. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tonttiedot

Jaettavat tontit	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
1:137	3109	200	0,06
5754-1	1325	212	0,16
Muodostuvat uudet tontit			
5671-18	695	150+t25	0,25
5671-19	705	150+t25	0,25
5671-20	832	150+t25	0,21
5671-21	781	150+t25	0,22
5754-14	657	150+t25	0,27
5754-15	759	150+t25	0,23

Asemakaavan muutoksessa tonteille osoitetaan kerrosalaa yhteensä 1050 k-m². Rakennusoikeus kasvaa yhteensä 638 k-m².

Kaavamerkintöjä

Pääkäyttötarkoitus	AO	Erillispientalojen korttelialue.
Rakennusoikeus	150 + t25	Ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku ainoastaan taloustilaksi sallitun kerrosalan neliömetrimäärän.
Kerrosluku	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	y60%	Rakennuksen ylimmässä kerroksessa saa enintään 60 % alemman kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Sen yläpuolelle ei saa rakentaa ullakkoa.
Ajoyhteys	ajo-3 (5671-21)	Suluissa oleva merkintä osoittaa korttelin osat, joille ajo kyseisen alueen kautta on sallittu.

3.1 Kaavan vaikutukset

3.1.1 Kaavan vaikutukset ihmisten elinympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos tiivistää alueen maankäyttöä ja vastaa kaavan tavoitteita. Rakentaminen on tavanomaista pientalorakentamista, vaikutus kaupunkikuvaan on vähäinen. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

Alueelle on tehty meluselvitys. Rakennusten sijoittelussa on kiinnitetty huomiota meluttomien piha-alueiden muodostumiseen.

3.1.2 Kaavan vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualan pohjoispuolella, Maijanniitynkadulla rakentaminen kohdistuu jo asuinkäytössä olevalle tontille, joten sillä ei ole vaikutuksia luonnonympäristöön. Kyseessä on rakennettuun ympäristöön liittyvä, suppeaa aluetta koskeva asemakaavan muutos, jolla ei ole välitöntä ympäristöä laajempia ympäristövaikutuksia.

Suunnittelualan eteläpuolella Kärjenniitynkadulla on alueen eteläreunassa syksyllä 2018 käynyt kaupungin biologi tekemässä maastotarkastelun, jonka mukaisesti on rajattu kaavan pieni liito-orava-alue sl-6.

3.1.3 Kaavan vaikutukset yritystalouteen

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia yritystalouteen.

4. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

4.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavasta on tehty havainnepiirros, jossa on esitetty yksi mahdollisuus kaavan toteuttamiseksi suunnittelualan tonteilla.

4.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	837 Tampere	Täyttämispvm	31.10.2019
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos nro 8683, Leinola ja Holvasti		
Hyväksymispvm	17.09.2019	Ehdotuspvm	09.10.2018
Hyväksyjä	L-lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	03.05.2018
Hyväksymispykälä	269	Kunnan kaavatunnus	837-8683
Generoitu kaavatunnus	837L170919A269		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4618	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4618

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	0,4617	100,0	1050	0,23	0,0000	638
A yhteensä	0,4430	95,9	1050	0,24	0,0154	638
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0341	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0187	4,1			0,0187	
E yhteensä						
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	0,4617	100,0	1050	0,23	0,0000	638
A yhteensä	0,4430	95,9	1050	0,24	0,0154	638
AO	0,4430	100,0	1050	0,24	0,0154	638
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0341	
PI					-0,0341	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0187	4,1			0,0187	
Kadut	0,0187	100,0			0,0187	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						