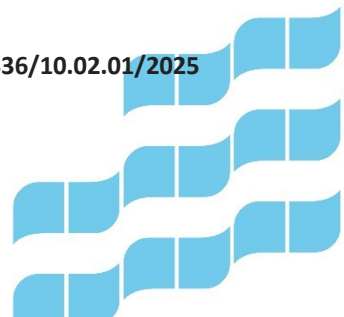
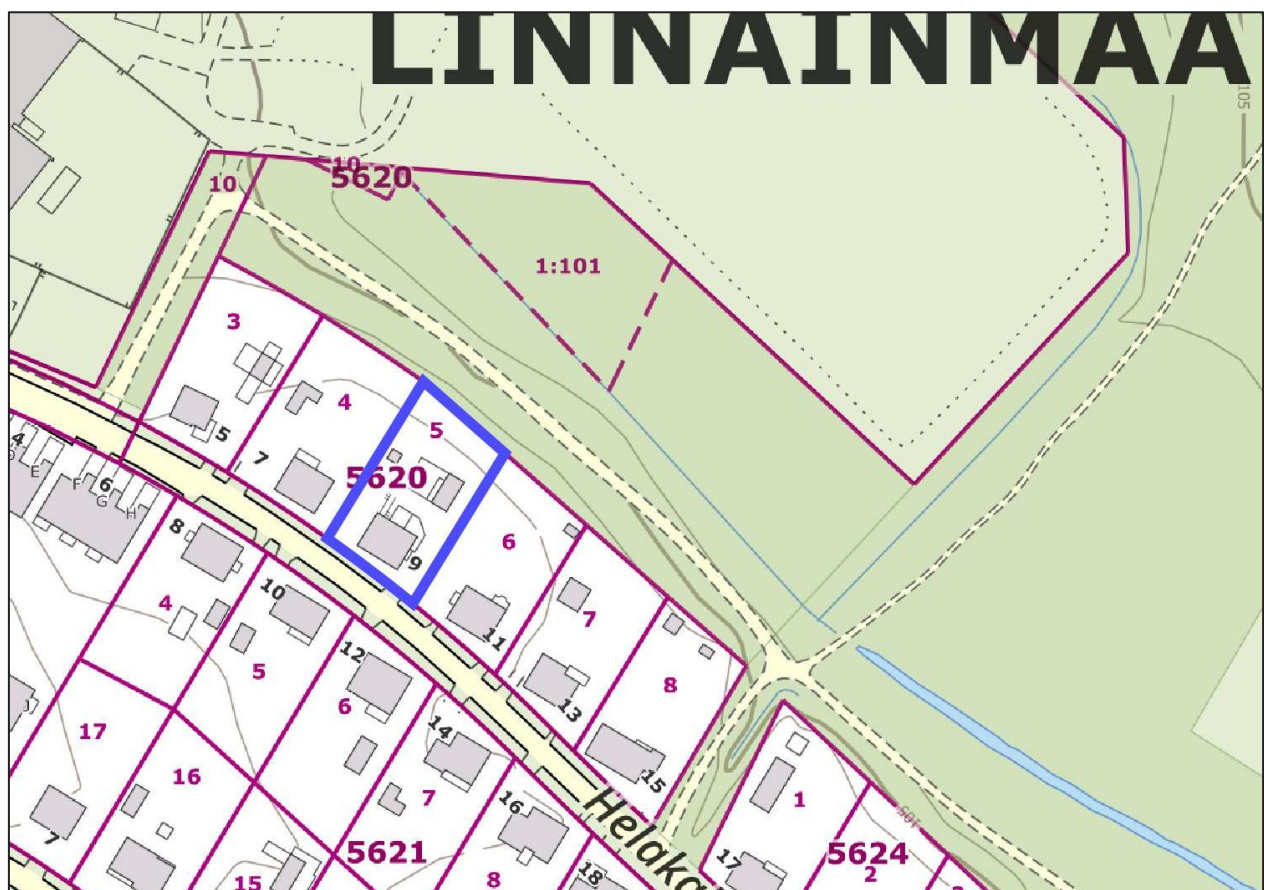


Linnainmaa, Helakallionkatu 9, tontin jakaminen

Asemakaava 9081

Asemakaavan selostus

21.5.2026



Linnainmaa, Helakallionkatu 9, tontin jakaminen

ASEMAKAAVA NRO 9081

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 21.5.2026 päivättyä asemakaavakarttaa nro 9081. Muutoksella tontti 37-5620-5 jaetaan kahdeksi asuinrakennuspaikaksi. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Linnainmaan kaupunginosan (37) korttelin 5620 tonttia nro 5.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Linnainmaan kaupunginosan korttelin 5620 tontit nro 11 ja 12.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, toimistoarkkitehti Anna-Kaisa Anttila.

Diaarinumero:

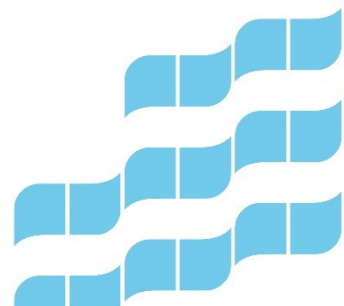
TRE: 4336/10.02.01/2025, 29.8.2025

Vireille tulo:

21.5.2026

Kaavan nimi ja tarkoitus

Linnainmaa, Helakallionkatu 9, tontin jakaminen, asemakaava numero 9081.
Asemakaavan muutos.



1 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 26.8.2025 tontin omistajien toimesta.

1.1 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on rakennusoikeuden lisääminen jakamalla tontti kahdeksi rakennuspaikaksi. Tontin asuinrakennus jää Helakallionkadun varteen nykyiselle rakennuspaikalleen, mutta talousrakennus puretaan toisen rakennuspaikan tieltä.

Tampereen kaupungin strategia ohjaa yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen täydennysrakentamisella.

Asemakaavoituksen tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset hyvälle asuinympäristölle ja siihen sopeutuvalle täydennysrakentamiselle.

Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne.

1.2 Selvitys suunnittelualueen ja lähialueen oloista

1.2.1 Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee Tampereen kaupungin Linnainmaan kaupunginosan korttelin 5620 tonttia 5. Suunnittelualue sijaitsee noin 7 km itään kaupungin keskustasta osoitteessa Helakallionkatu 9.



Kuva 1. Viistoilmakuva kohti etelää. Kuvan alalaidassa kulkee ulkoilureitti ja ylälaidassa Helakallionkatu. Suunnittelualue eli tontti numero 5620-5 on rajattu kartalle keltaisella. © 2020 Blom. Kopiointi kielletty.

Tontti on yksityisomistuksessa. Tontin pinta-ala on 1102 m². Se rajautuu etelässä Helakallionkatuun, pohjoisessa lähivirkistysalueeseen ja muissa suunnissa pientalotontteihin. Suunnittelualueella sijaitsee kaksi rakennusta: kadun puoleisella osalla sijaitsee vuonna 1961 (Facta-tietokanta) valmistunut asuinrakennus ja sen takana talousrakennus vuodelta 1964.

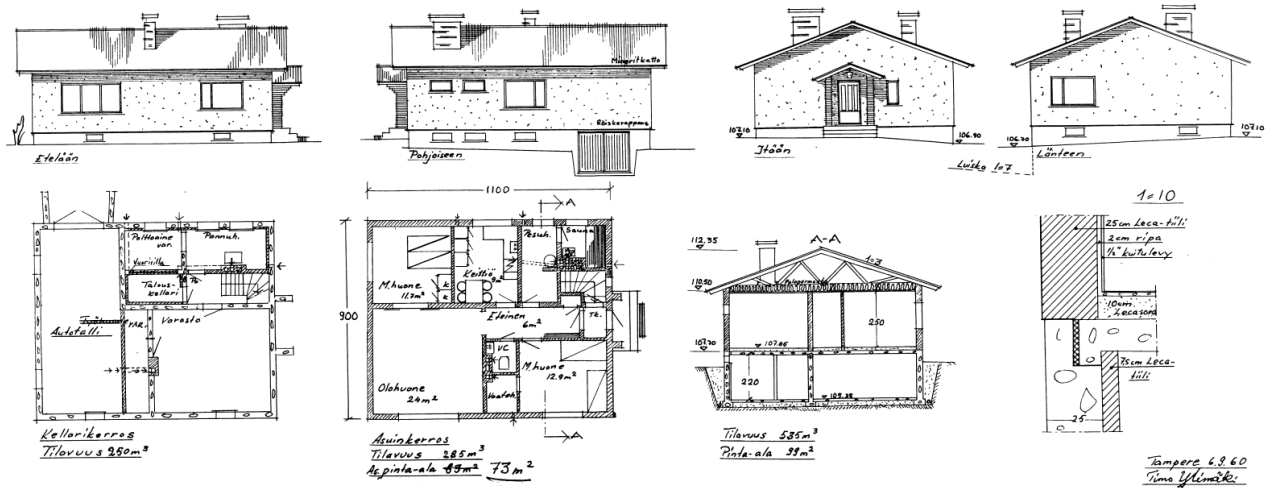
Vuonna 1988 alun perin yksikerroksisen, kellarillisen asuinrakennuksen ullakkotilat on muutettu asuinkäyttöön julkisivuja ja vesikattoa korottamalla. Asuinrakennuksessa on nyt yhteensä 165 k-m² asuintilaa ja asuinkerrokset kahdessa tasossa. Rakennuksen julkisivu on nykyään puuverhoiltu. Rakennuksen kellaritiloja on ajan saatossa myös muutettu mm. rakennettu sauna- ja pesutilat sekä muutettu autotalli varastotilaksi. Kellaritiloissa ei ole kerrosalaan laskettavaa tilaa, sillä ne eivät täytä huonetilan määritelmää.

Asuinrakennuksen takana, tontin keskellä sijaitseva kellarillinen talousrakennus on kooltaan 32 k-m² ja hakijan mukaan purkukuntoinen. Vuoden 1964 rakennuslupakuvien mukaan sen kellarikerroksessa on mm. leivinuuni.

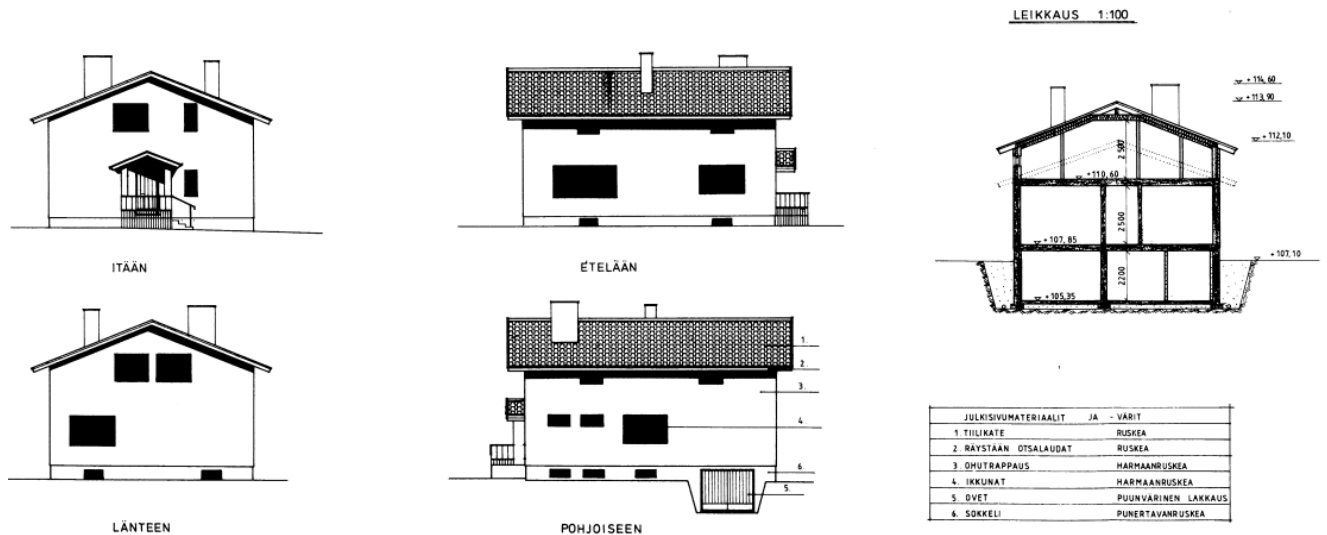


Kuva 2. Näkymä tontille Helakallionkadulta. Kuvan etualalla on asuinrakennus, jonka takaa pilkistää talousrakennus. © Tampereen kaupunki 2021.

Asuinrakennuksen ja talousrakennuksen väliselle piha-alueelle on asennettu maalämpökaivo vuonna 2020. Tontti on kunnallisessa vesi- ja viemäriverkossa.

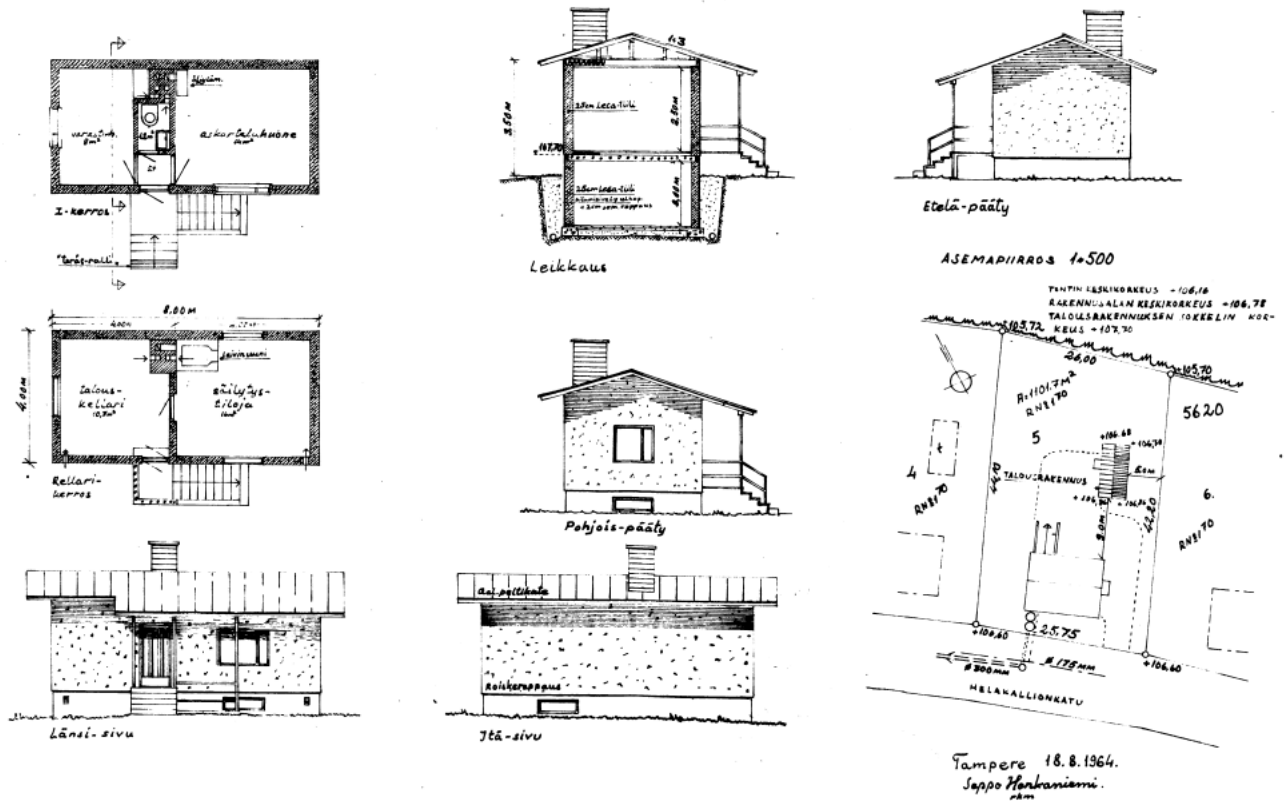


Kuva 3. Asuinrakennuksen alkuperäiset rakennuslupakuvat vuodelta 1960. © Tampereen kaupunki 2026.



Kuva 4. Laajennettu asuinrakennus, otteita rakennuslupakuvista vuodelta 1988. Asuinrakennuksen julkisivut ovat luvan tiedoista poiketen puuverhoillut (kuva 2.) © Tampereen kaupunki 2026.

Talusrakennus 1:100 89 62529
 5/5620 LINNAINMAA OM. AARNE ZLOMÄKI



Kuva 5. Tontin talusrakennuksen lupakuvat vuodelta 1964. © Tampereen kaupunki 2026.

1.2.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue kuuluu vihreään ja puustoiseen pientaloalueeseen, jossa liikennemelu on vähäistä ja ilmanlaatu hyvä. Suunnittelualue rajautuu naapuritonteista pensasaidoin ja istutuksin. Piha on kulkureittejä ja ulko-oleskelualueita lukuun ottamatta nurmipintainen ja vähäpuustoinen.

Alueen maaperä on maanmittauslaitoksen paikkatietoaineiston mukaan savea.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa virkistysalueeseen, jossa kulkee jalankulku ja polkupyöräreitti.

Lähialueella on tunnistettu liito-oravalle soveltuvia elinympäristöjä, joiden välillä on todettu yhteystarve. Yksi yhteystarve kulkee Helakallionkadun kautta, Linnainmaan koulun itärajaa sivuavaa Linnainmaanpuistoa pitkin kohti pohjoisen metsäalueita.

1.2.3 Lähialue

Suunnittelualueella, kuten pääosin muuallakin Helakallionkadulla, on voimassa asemakaava vuodelta 1959, jota alueen asuinrakennukset lähes poikkeuksetta noudattavat edelleen. Kaavan mukaisesti asuinrakennukset on toteutettu molemmiin puoliin Helakallionkadun varteen. Kaikissa on sama kattokulma ja katonharjat kadun suuntaisesti. Suunnittelukohtetta ja Helakallionkatu 8:aa lukuun ottamatta muissa kadunvarren alkuperäisissä asuinrakennuksissa on vain yksi asuinkerros ja matala ullakko. Asuinrakennuksissa on tyypillisesti myös kellarikerros.

Helakallionkadun alku- eli länsipäässä on vuoden 1978 asemakaavamuutoksen mukaisesti toteutettu 2-kerroksisten rivitalojen alue sekä vuoden 2003 kaavamuutoksella toteutettu Linnainmaan koulurakennus.

1.2.4 Palvelut

Linnainmaan päiväkoti sijaitsee n. 650 metrin etäisyydellä sekä Linnainmaan ala- ja yläkoulu (luokat 1-9) n. 100 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta.

Tampereen Koilliskeskus monine kaupallisine ja sosiaalisine palveluineen sijaitsee n. kilometrin säteellä suunnittelualueesta.

Lähin kaupunkiliikenteen bussilinja kulkee Leinolankadulla noin 500 metrin kävelyetäisyydellä suunnittelualueesta.

1.2.5 Ympäristöhäiriöt

Kemikaalilaitoksen konsultointivyöhyke

Suunnittelualue sijaitsee seveso-laitokseksi merkityn Bodycote Lämpökäsittely Oy:n konsultointivyöhykkeellä.

Seveso-direktiivi edellyttää suuronnettomuusvaarallisten laitosten riskin huomioon ottamista rakentamisessa ja maankäytön suunnittelussa. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) on määritellyt valvonnassaan olevien tuotantolaitosten ympärille konsultointivyöhykkeet, joiden sisällä tehtävistä kaavamuutoksista ja merkittävästä rakentamisesta tulee pyytää Tukesilta ja pelastusviranomaiselta lausunto.

Rautatien tärinä- ja runkomeluriskivyöhyke

Suunnittelukohte sijaitsee noin 850 metrin etäisyydellä Tampere-Jyväskylä-radasta pohjoiseen. Kohteen sijainnin ja savipohjaisen maaperän vuoksi se kuuluu rautatieliikenteen tärinän riskivyöhykkeeseen, minkä johdosta liikennetärinästä aiheutuvien vaikutusten merkitystä asuinmukavuudelle tulee arvioida maankäytön suunnittelun yhteydessä.

1.3 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

1.3.1 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.

1.3.2 Yleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisesta Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja valtuuston hyväksymästä Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017–2021. Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi, joka varataan pääosin asumiselle sekä sitä palveleville toiminnoille, muun muassa virkistys- ja suojaviheralueille, lähipalveluille sekä nykyiselle ja uudelle ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle elinkeinotoiminnalle.

Pohjoisessa suunnittelualaue rajautuu keskuspuistoverkostoksi merkittyyn alueeseen, joka muodostaa kantakaupungin viheralueverkoston ja ekologisen verkoston rungon ja jonka jatkuvuus, saavutettavuus ja toimivuus tulee turvata.

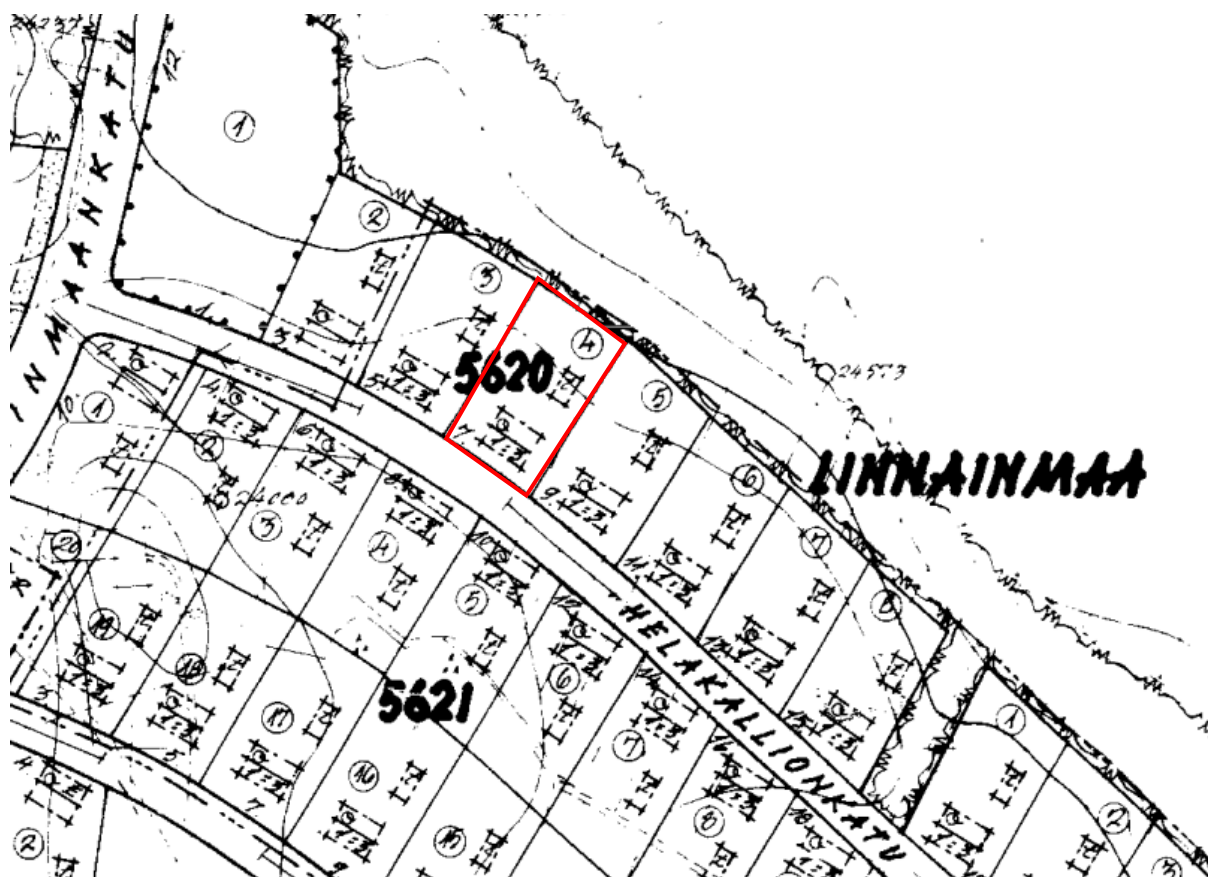
Alue kuuluu Viinikanojan valuma-alueeseen.



Kuva 6. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kartta 1, yhdyskuntarakenne. Suunnittelualaueena oleva tontti on merkitty punaisella pisteellä. © Tampereen kaupunki 2026.

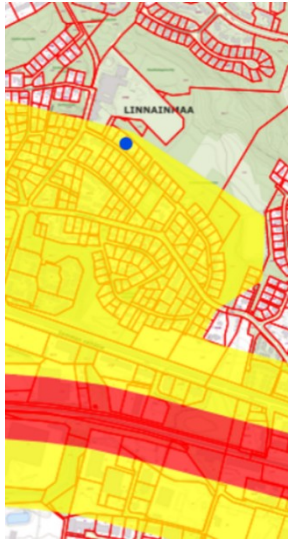
1.3.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava numero 1425, joka on vahvistettu 14.03.1960. Tontin asemakaavassa on osoitettu rakennusalat asuinrakennukselle ja talousrakennukselle. Asuinrakennuksen räystäskorkeus saa olla enintään 5 metriä ja talousrakennuksen 4 metriä, kattokaltevuus on määritelty molemmille 1:3. Asuinrakennuksen laskennallinen rakennusoikeus on 165 k-m² ja talousrakennuksen 32 k-m², tonttitehokkuudeksi muodostuu $e=0,18$.



Kuva 7. Ote vuoden 1960 asemakaavasta nro 1425. © Tampereen kaupunki 2026.

1.4 Liikennetärinäselvitys



Viereisessä kuvassa olevalla kartalla esitetyt kaksi riskivyöhykettä perustuvat Tampereen kaupungin rautatieverkon tärinä- ja runkomelutarkasteluun vuodelta 2022. Projektissa tarkasteltiin Tampereen kaupungin sisällä olevien rautateiden linjausten tärinä- ja runkomeluriskit perustuen VTT:n ohjeissa esitettyihin laskennallisiin arvioihin. Laskennoissa huomioitiin maaperä, radan rakenteet, rakennuskanta sekä kaluston maksiminopeus ja maksimikuorma.

Laskennan perusteella rautatien ympäristö on jaettu kahteen alueeseen laskennallisen asumismukavuutta haittaavan runkomelun mukaisesti. Riskialue 1 on esitetty aineistossa punaisella värillä ja riskialue 2 keltaisella värillä. Asemakaava-alue sijaitsee runkomelun riskialueella 2., joten tontin rakennusten vaurioitumisriski sekä viihtyvyys tuli arvioitavaksi kaavasuunnittelun yhteydessä.

Kuva 8. Ote riskivyöhykekartasta. © Tampereen kaupunki 2026.

Kohteeseen laaditun liikennetärinäselvityksen perusteella junaliikenne tai maantieliikennetärinä eivät aiheuta rakenteiden vaurioitumisriskiä eikä selvityksen mukaan raideliikenteen tärinää esiinny tontilla.

(Liikennetärinäselvitys, 17.3.2026, Taratest Oy)

1.5 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla on voimassa 12.11.1958 hyväksytty tonttijako nro 1743. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 21.1.1961.

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu vuonna 2026.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Asemakaavan rakenne

Nykytila	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
5620-5	1 102	197	0,18

Kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
5620-11	515	165	0,32
5620-12	587	100	0,17

Suunnittelualueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 265 k-m². Nykyisen tontin rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksen johdosta yhteensä 68 k-m². Suunnittelualan tonttitehokkuudeksi e (rakennusoikeus kerrosneliömetreinä jaettuna tontin pinta-alalla) muodostuu yhteensä 0,24.

2.2 Kaavamerkinntät ja -määräykset

Kaavamerkinntät ja -määräykset ilmenevät 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.

Asemakaavalla mahdollistetaan yhden uuden pientalon rakentaminen tontille, mikä lisää paikallisesti pientaloalueen tiivyyttä. Toisen asuinrakennuspaikan mahdollistamiseksi vanha talousrakennus on purettava. Muutos on vähäinen.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Tavanomaisella asuinrakentamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Tontti rajautuu kaupungin viheralueeseen, joka kuuluu osaksi kaupungin keskuspuistoverkoston. Suunnittelualan ympäristössä on tunnistettu liito-oravalle soveltuvia elinympäristöjä, joiden välillä on todettu yhteystarve. Yksi yhteystarve on osoitettu suunnittelualan pohjoispuolella sijaitsevan viheralueen kautta etäämmälle metsäalueille. Tontin pohjoisrajan läheisyydessä olevan puuston juuriston turvaamiseksi suunnittelualan pohjoisosaan on rajattu istutusalue määräyksellä i-28 (Istutettava alueen osa, jolle tulee istuttaa puita alueen latvuspeitteisyyden parantamiseksi).

Istutusalueilla on merkitystä myös hulevesien imeyttämiseksi. Yleismääräyksen mukaan hulevesien imeyttämisen parantamiseksi pihoidilla ei sallita suuria päällystettyjä alueita ja päällysteiden tulee olla pääosin vettä läpäiseviä.

Kaavamuutoksen myötä uudisrakentaminen ja pihan muutosten toteuttaminen edellyttävät aina maansiirtotöitä. Hyvällä suunnittelulla nykyistä kasvillisuutta on mahdollista säästää.

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

Suunnittelualueen asemakaavamuutoksella mahdollistetaan yksi uusi rakennuspaikka nykyisen rakennuspaikan lisäksi, mikä lisää paikallisesti pientaloalueen tiivyyttä, mutta ei merkittävästi muuta alueen yhdyskuntarakennetta tai liikennemääriä. Alueen tehokkuusluvaksi muodostuu $e=0,24$, joka on uudis- ja täydennysrakennuskohteissa erillispientaloalueilla tavanomainen ja kyseiselle alueelle hyvin soveltuva.

Kaavamuutoksen myötä yhden rakennuspaikan lisäys ei kasvata alueen liikennemäärää merkittävästi aiempaan nähden. Kaavasunnittelussa on huomioitu autolle kääntämisvaraa molemmilla tonteilla, jolloin vältetään peruuttamasta suoraan katualueelle.

Suunnittelualue sijaitsee palveluiden, hyvien kävely- ja pyöräilyreittien sekä julkisen liikenteen läheisyydessä, mikä vähentää yksityisautoilun tarvetta.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kohde on osa vanhaa kaupunkiympäristöä, jossa Helakallionkadun varren asuinrakennuskanta noudattaa pääosin vuoden 1960 asemakaavaa. Asuinrakennukset ovat pääosin yksitasoisia (tyypillisesti kellaritilojen varustettuja), niiden kattokaltevuus on 1:3 ja harjasuunta kadun suuntainen. Myös räystäskorkeus on toteutettu asemakaavan mukaisesti enintään noin 5 metrin suuruisena suunnittelualueen lähiympäristössä.

Kaavamuutosalueella sijaitsevan alkuperäisen asuinrakennuksen kattoa on 1980-luvulla korotettu siten, että asuintilat sijoittuvat nykyisin kahteen kerrokseen. Rakennus nousee tästä johtuen hieman lähialueen muuta rakennuskantaa korkeammalle. Vireillä olevassa asemakaavamuutoksessa todetaan tontilla 11 säilyvän asuinrakennuksen nykytila, jolloin mahdollinen uudisrakentaminen tällä tontilla vastaisi mitoitukseltaan nykyistä asuinrakennusta: rakennusala, kerrosala ja -luku sekä kattokaltevuus ja vesikatkon sallittu enimmäiskorkeus.

Suunnittelualueelle muodostettavalle uudelle rakennuspaikalle nro 12 on toteutettavissa ympäröivän alkuperäisen rakennuskannan mittakaavaa ja

ominaispiirteitä eli kattokaltevuutta, kerroslukua ja rakennusoikeutta vastaava asuinrakennus.

Kaavatyön yhteydessä on tarkasteltu vastaavia täydennysrakentamisen mahdollisuuksia naapurustossa. Vireillä oleva kaavamuutos osoittaa periaatteellisen mahdollisuuden rakentamiseen nykyisten rakennusten taakse toiseen rakennusriviin. Kunkin tontin täydennysrakentamissuunnitelmat tulee kuitenkin esittää ja hyväksyttää asemakaavoitusyksiköllä ennen kaavamuutoshankkeiden käynnistämistä.

Kaavamuutoksen vaikutukset lähimaisemaan ja katunäkymiin voidaan katsoa olevan vähäisiä. Haitallisia vaikutuksia voidaan ehkäistä huolellisella suunnittelulla rakennusvalvonnan ohjauksessa sekä suunnitelmien havainnollistamisella.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

3 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

3.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset

Tieto asemakaavamuutoksen vireille kuuluttamisesta ja valmisteluaineisto saatetaan tiedoksi osallisille.

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

3.1.2 Vireilletulo- ja valmisteluvaihe

Asemakaavamuutos kuulutetaan vireille 21.5.2026. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto (asemakaavakartta,

asemakaavaselostus ja havainnekuva) kuulutetaan samaan aikaan nähtäville 21.5.-11.6.2026 väliseksi ajaksi.

3.2 Ehdotusvaihe

(täydentyy myöhemmässä vaiheessa)

3.3 Asemakaavan hyväksyminen

(täydentyy myöhemmässä vaiheessa)

4 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavasta on tehty havainnepiirros, jossa on esitetty yksi mahdollisuus kaavan toteuttamiseksi suunnittelualueen tontilla.

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavakartta 21.5.2026
- Asemakaavan seurantalomake
- Havainnekuva 21.5.2026

5.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Liikennetärinäselvitys, Taratest Oy 17.3.2026