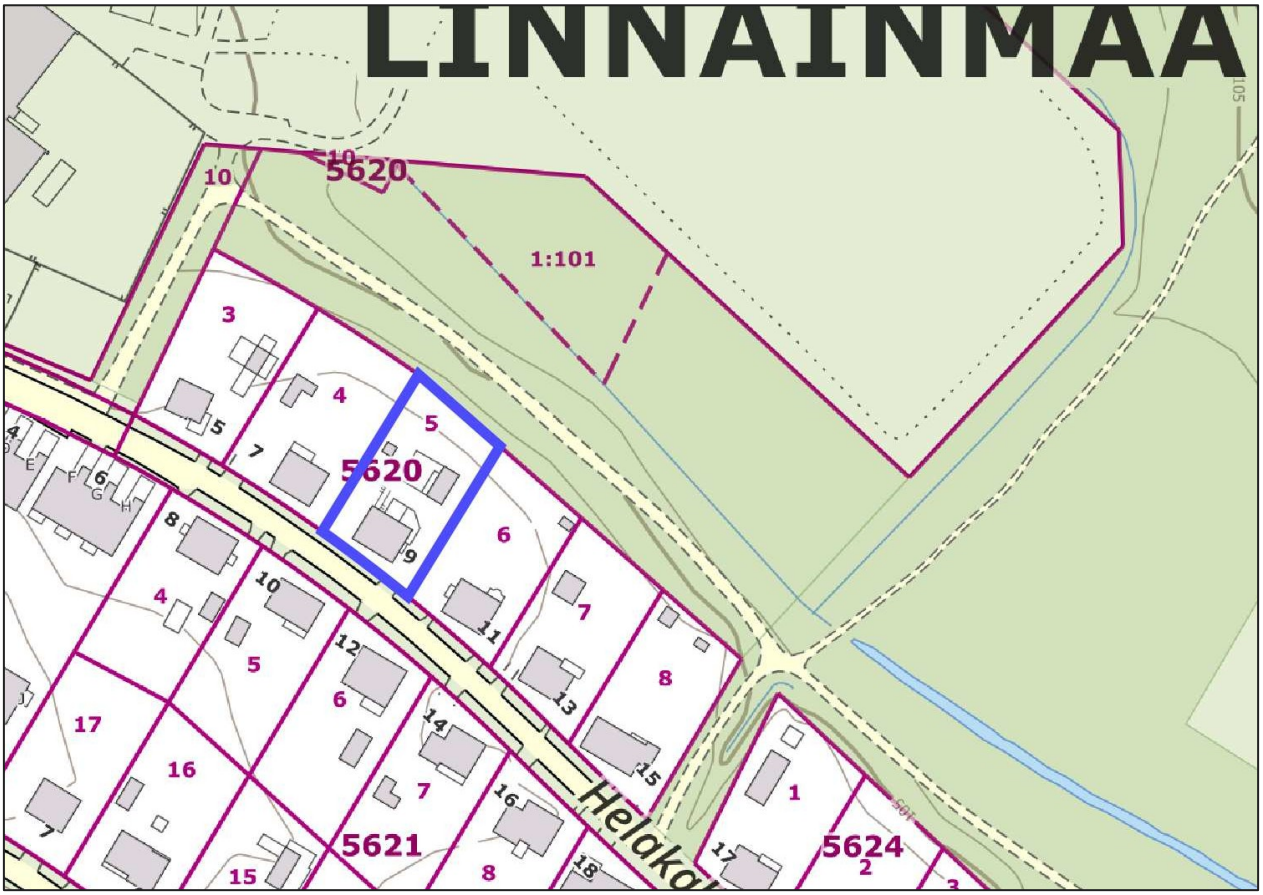
Linnainmaa, Helakallionkatu 9, tontin jakaminen

Asemakaava 9081

Asemakaavan selostus

21.5.2026, tarkistettu 17.8.2026, täydennetty 28.9.2026



Asemakaava nro **9081**

TRE: 4336/10.02.01/2025

Linnainmaa, Helakallionkatu 9, tontin jakaminen
ASEMAKAAVA NRO 9081

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 21.5.2026 päivättyä ja 17.8.2026 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 9081. Muutoksella tontti 837-5620-5 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. Talousrakennus puretaan toisen rakennuspaikan tieltä.

Asemakaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa tontin jakaminen kahdeksi asuinrakennuspaikaksi siten, että täydennysrakentaminen täydentää olemassa olevaa pientaloaluetta alueen ominaispiirteet säilyttäen. Suunnittelussa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa, palvelujen ja virkistysalueiden hyvä saavutettavuus, alueen kaupunkikuvallinen luonne sekä lähiympäristön viheryhteydet ja luontoarvot.

Tampereen kaupungin strategia ohjaa yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen täydennysrakentamisella.

1.2 Selvitys suunnittelualueen ja lähialueen oloista

1.2.1 Suunnittelualue

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.

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

Tontti on yksityisomistuksessa. Tontin pinta-ala on 1102 m^2. 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.

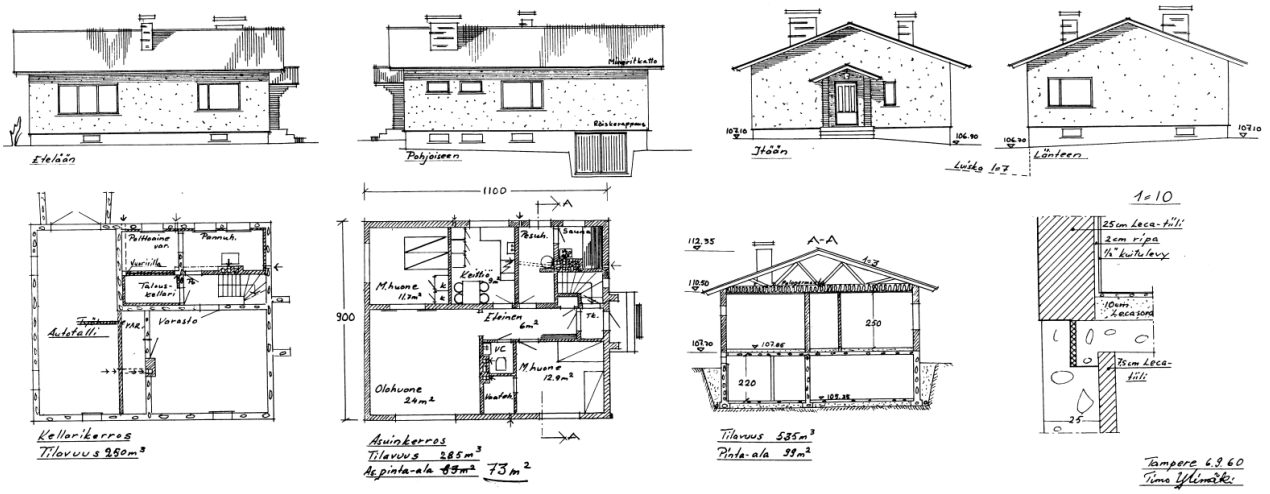
Vuonna 1988 alun perin yksikerroksisen, kellarillisen asuinrakennuksen ullakkotilat on muutettu asuinkäyttöön julkisivuja ja vesikattoa korottamalla. Asuinrakennuksessa on nyt asuintilaa yhteensä 165 kerrosneliömetriä (jatkossa k-m^2) kahdessa tasossa. Rakennuksen aiemmin rapattu julkisivu on nykyisin puuverhoiltu. Kellaritiloja on kunnostettu ja muutettu autotalli varastotilaksi. Kellaritiloissa ei ole kerrosalaan laskettavaa tilaa, sillä ne eivät täytä huonetilan määritelmää. Kellaritiloihin pääsee sekä sisä- että ulkokautta.

Asuinrakennuksen takana, tontin keskellä sijaitseva kellarillinen talousrakennus on kooltaan 32 k-m^2 ja hakijan mukaan purkukuntoinen. Vuoden 1964 rakennuslupakuvien mukaan kellarikerroksessa on mm. leivinuuni.

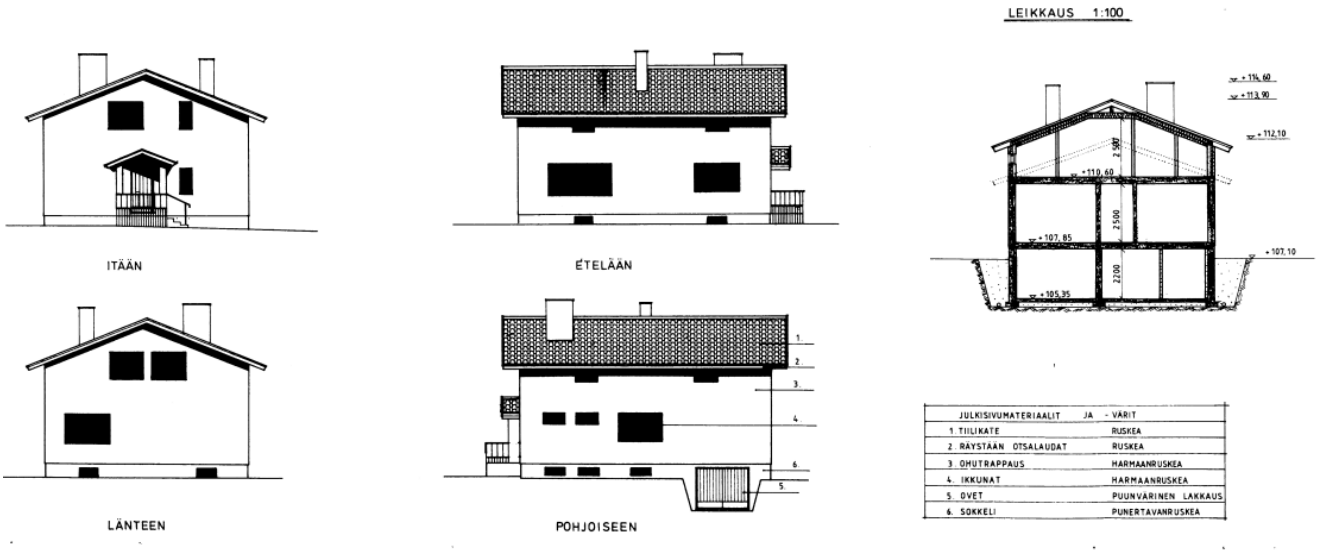
Lisäksi tontin länsirajalla on pieni vaja

Kuva 2. Näkymä tontille Helakallionkadulta. Kuvan etualalla on asuinrakennus, jonka takaa pilkistää talousrakennus. Kuva vuodelta 2021. © Tampereen kaupunki 2026.

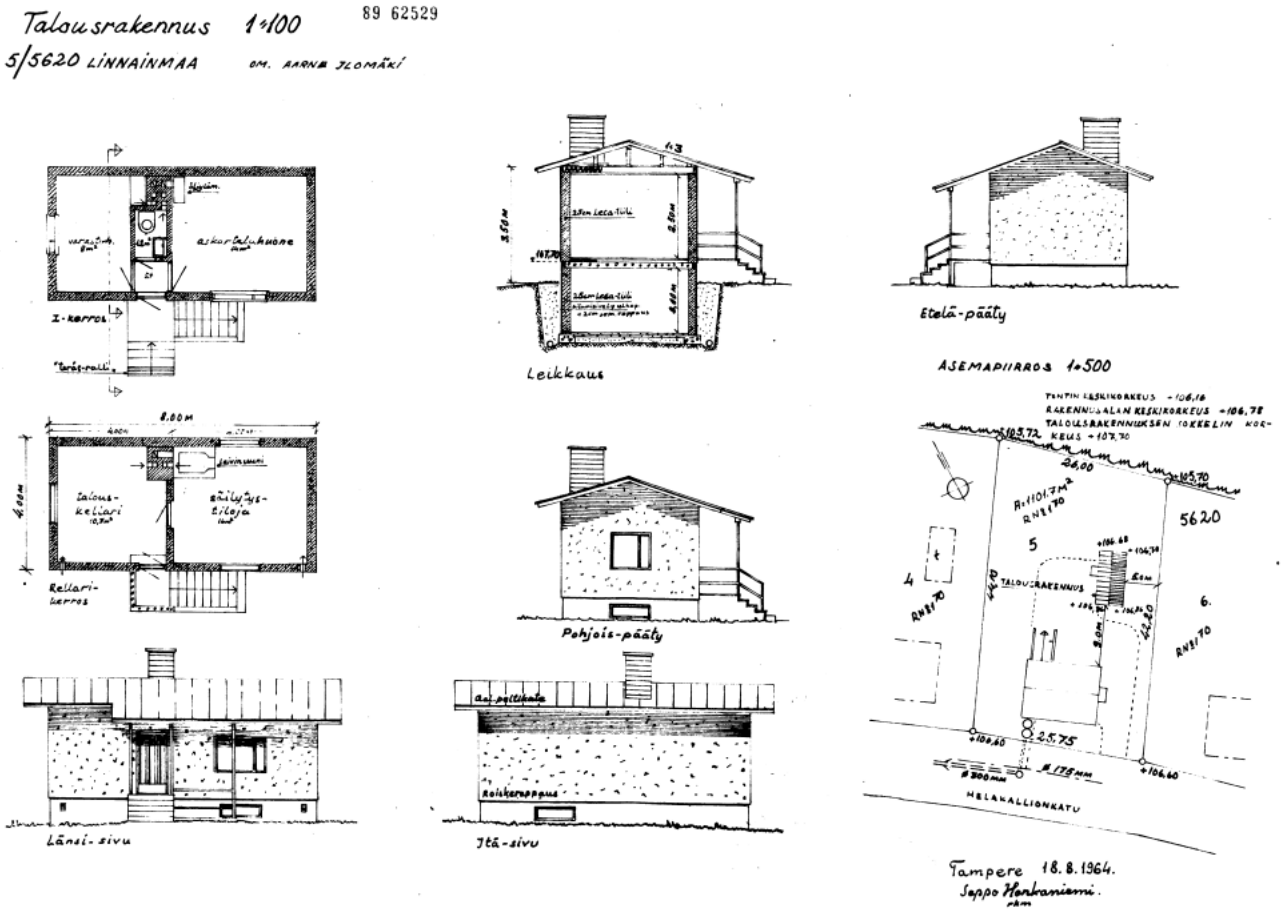
Asuinrakennuksen ja talousrakennuksen väliselle piha-alueelle on asennettu maalämpökaivo vuonna 2020. Tontti on kunnallisessa vesi- ja viemäriverkossa.



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



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



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

1.2.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue kuuluu vehreään 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 molemmin puolin Helakallionkadun varteen. Kaikissa on sama kattokulma ja katonharjat kadun suuntaisesti. Suunnittelukohdetta 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

<u>Kemikaalilaitoksen konsultointivyöhyke</u>

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.

<u>Rautatien tärinä- ja runkomeluriskivyöhyke</u>

Suunnittelukohde sijaitsee noin 850 metrin etäisyydellä Tampere-Jyväskylä-radasta pohjoiseen. Kohteen sijainnin ja savipohjaisen maaperän vuoksi se kuuluu rautatieliikenteen tärinän riskivyöhykkeeseen.

Vuonna 2022 laaditussa Tampereen kaupungin rautatieverkon tärinä- ja runkomelutarkastelussa on tutkittu Tampereen kaupungin sisällä olevien rautateiden linjausten tärinä- ja runkomeluriskit perustuen VTT:n ohjeissa

esitettyihin laskennallisiin arvioihin. Laskennassa on huomioitu maaperä, radan rakenteet, rakennuskanta sekä kaluston maksiminopeus ja maksimikuorma.

Laskennan perusteella rautatien ympäristö on jaettu laskennallisen asumismukavuutta haittaavan runkomelun mukaisesti kahteen alueeseen. Kuva 6 esittää suunnittelualueeseen kohdistuvia mahdollisia riskejä. Riskialue 1 on esitetty aineistossa punaisella värillä ja riskialue 2 keltaisella värillä. Asemakaava-alue sijaitsee runkomelun riskialueella 2 (musta piste, kuva 6.). Tämän perusteella tontin rakennusten vaurioitumisriskiä sekä viihtyvyyttä tulee arvioida tarkemmin maankäytön suunnittelun yhteydessä.

Kuva 6. Ote riskivyöhykekartasta. © Tampereen kaupunki 2026.

1.3 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

1.3.1 Maakuntakaava

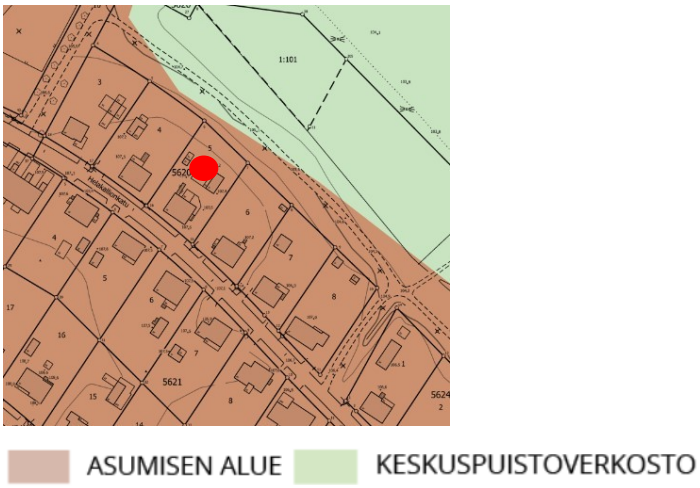
Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019. Maakuntakaavassa 2040 kyseinen alue on osoitettu taajamatoimintojen 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 suunnittelualue rajautuu keskuspuistoverkostoksi merkittyyn alueeseen, joka muodostaa kantakaupungin viheralueverkoston ja ekologisen verkoston rungon ja jonka jatkuvuus, saavutettavuus ja toimivuus tulee turvata.

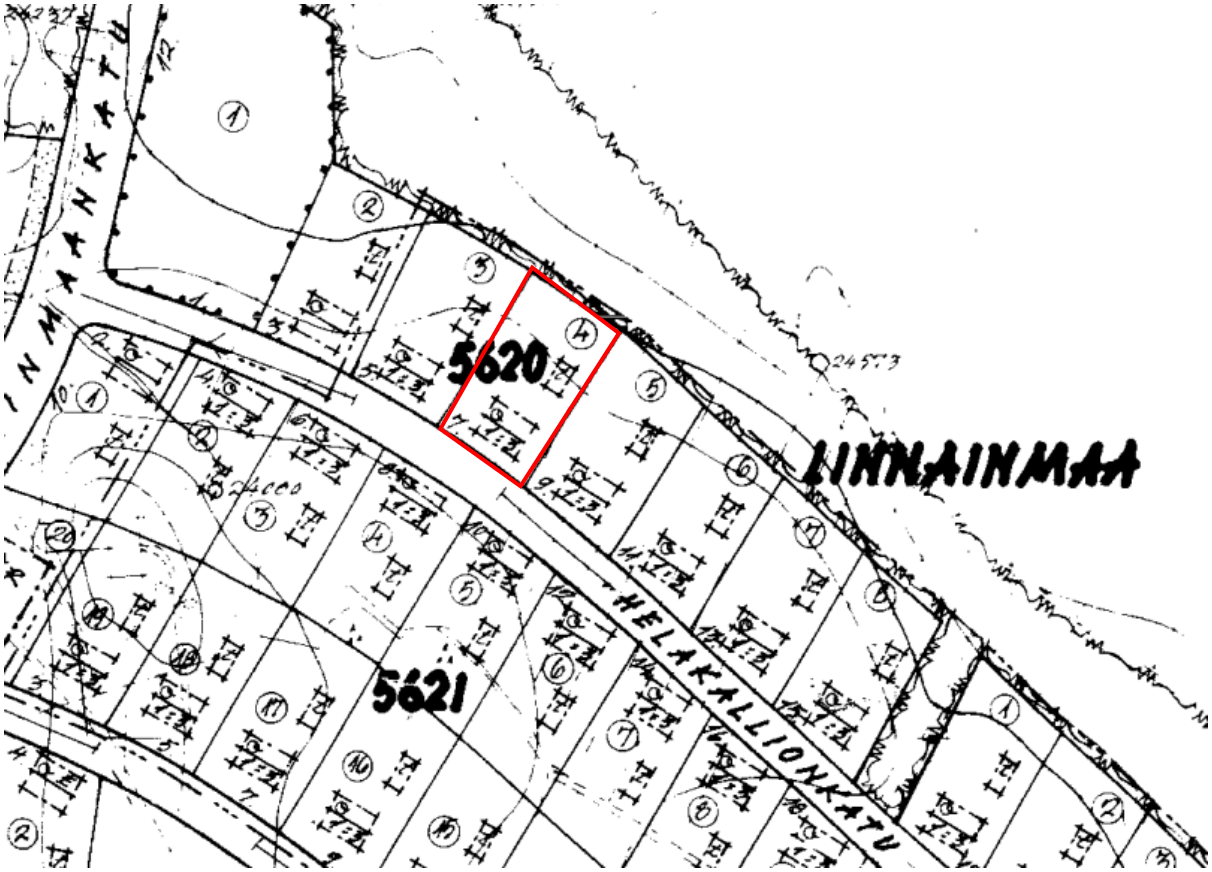
Alue kuuluu Viinikanojan valuma-alueeseen.



Kuva 7. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kartta 1, yhdyskuntarakenne. Suunnittelualueena 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-m^2 ja talousrakennuksen 32 k-m^2, tonttitehokkuudeksi muodostuu e=0,18.



Kuva 8. Ote vuoden 1960 asemakaavasta nro 1425. © Tampereen kaupunki 2026.

1.4 Liikennetärinäselvitys, Taratest Oy

Vuonna 2022 laaditun Tampereen kaupungin rautatieverkon tärinä- ja runkomelutarkastelun mukaan asemakaava-alue sijaitsee runkomelun riskivyöhykkeellä, joka tulee tarkistaa kaavoituksen yhteydessä.

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

Suunnittelualueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 265 k-m^2. Nykyisen tontin rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksella yhteensä 68 k-m^2.

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

Koko suunnittelualueen tonttitehokkuudeksi e (rakennusoikeus kerrosneliömetreinä jaettuna tontin pinta-alalla) muodostuu yhteensä 0,24.

2.2 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset ilmenevät liitteenä olevassa asemakaavakartassa.

2.3 Kaavan vaikutukset

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

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan tontin jakaminen kahdeksi asuinrakennuspaikaksi, mikä tiivistää paikallisesti olemassa olevaa pientaloaluetta. Toisen rakennuspaikan toteuttaminen edellyttää nykyisen talousrakennuksen ja vajan purkamista. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan ja katuverkkoon. Muutoksen vaikutukset elinympäristöön ovat kokonaisuutena vähäiset

Tonttiliittymien talvikunnossapito edellyttää riittävien lumitilojen järjestämistä tonteilla. Rakennussuunnittelu ja -lupavaiheessa tulee lisäksi varmistaa tonttien jätepisteiden tarkoituksenmukainen sijainti ja toimivuus.

Pientaloalueen täydennysrakentamiseen liittyviä mahdollisia haitallisia vaikutuksia voidaan ehkäistä laadukkaalla suunnittelulla ja rakennusvalvonnan ohjauksella.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Tavanomaisella pientaloasuinrakentamisella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia maa- tai kallioperään eikä alueen vesiolosuhteisiin, ilmanlaatuun tai ilmastoon.

Hulevesien hallinnalla on vaikutusta veden laatuun, vesiekosysteemeihin sekä ilmastonmuutokseen sopeutumiseen. Kaavassa on osoitettu istutettavia alueenosia ja yleismääräyksillä turvattu riittävän rakentamattoman ja vettä läpäisevän piha-alueen säilyminen hulevesien hallinnan edellytysten varmistamiseksi.

Rakentamisen tiivistyminen voi paikallisesti lisätä puunpoltosta aiheutuvien pienhiukkasten leviämiseen liittyviä haittoja. Rakennussuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota esimerkiksi ilmanvaihdon ulkoilman ottopaikkojen tarkoituksenmukaiseen sijoittamiseen.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Muodostettavien uusien tonttien suhteellisen pieni koko sekä pysäköinnin ja pelastusteiden järjestäminen rajoittavat vehreiden oleskelualueiden määrää. Vehreyttä pyritään säilyttämään kaavamääräyksillä. Esimerkiksi kaavan yleismääräyksen mukaan pihoilla ei sallita suuria päällystettyjä alueita ja vähäistenkin päällysteiden tulee olla pääosin vettä läpäiseviä. Asfaltti sallitaan vain auton säilytyspaikan alalla.

Kaava mahdollistaa yhteisen tonttiliittymän, jolloin tontilla 11 on mahdollista vapauttaa nykyinen tonttiliittymä ja paikoitusalue istutuksille. Lisäksi kaavassa on istutusaluemääräyksiä. Pihoille jää tilaa istutuksille ja oleskelulle, minkä arvioidaan säilyttävän asuinympäristön viihtyisyyden tavanomaisella, pientaloalueelle ominaisella tasolla.

Täydennysrakentaminen vähentää tarvetta osoittaa vastaavaa rakentamista rakentamattomille alueille, jolloin luonnontilaisia tai luonnonläheisiä ympäristöjä säilyy enemmän muualla. Näin ollen kaavan kokonaisvaikutus maankäytön kestävyyteen ja luonnonympäristön säästämiseen voidaan arvioida myönteiseksi, vaikka tonttikohtainen rakentamiselta vapaa alue vähenee nykytilanteeseen verrattuna.

Suunnittelualueen ympäristössä on tunnistettu liito-oravalle soveltuvia elinympäristöjä, joiden välillä on todettu yhteystarve. Yksi yhteystarve on osoitettu suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevan viheralueen kautta etäämmälle metsäalueille, jotka kuuluvat osaksi kaupungin

keskuspuistoverkostoa. Tontin pohjoisrajan läheisyydessä olevan puuston juuriston turvaamiseksi suunnittelualueen pohjoisosaan on rajattu istutusalue määräyksellä i-28 (Istutettava alueen osa, jolle tulee istuttaa puita alueen latvuspeitteisyyden parantamiseksi). Ratkaisu vähentää rakentamisen vaikutuksia mm. liito-oravan reitistöön, viheralueen maisemakuvaan ja tukee viherympäristön säilymistä keskuspuistoverkoston alueella.

Kaavaan merkityillä istutusalueilla on merkitystä myös hulevesien imeyttämiseksi. Yleismääräyksen mukaan hulevesien imeyttämisen parantamiseksi pihoilla 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

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan yhden uuden rakennuspaikan muodostaminen nykyisen rakennuspaikan lisäksi. Muutos täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja lisää alueen tehokkuutta paikallisesti, mutta ei merkittävästi muuta alueen rakennetta tai liikennemääriä. Kaava-alueen tehokkuusluvuksi muodostuu e=0,24, joka on erillispientaloalueiden uudis- ja täydennysrakentamisessa nykyisten suunnitteluperiaatteiden mukainen ja alueen ominaispiirteisiin soveltuva.

Kaavassa osoitettu rasitteellinen ajoväylä mahdollistaa tonteille yhteisen tonttiliittymän. Olemassa oleva tonttiliittymä on kuitenkin myös mahdollista säilyttää. Henkilöautoille on varattavissa riittävä kääntövara tonteilla siten, että peruuttamista suoraan katualueelle voidaan välttää.

Suunnittelualue sijaitsee palveluiden, joukkoliikenteen sekä hyvien kävely- ja pyöräilyreittien läheisyydessä, mikä tukee kestävien kulkutapojen käyttöä.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kohde on osa vanhaa kaupunkiympäristöä. Helakallionkadun varren asuinrakennuskanta noudattaa pääosin vuoden 1960 asemakaavaa: asuinrakennukset ovat kahta erillispientaloa lukuun ottamatta yksitasoisia (tyypillisesti kellaritiloin varustettuja), kattokaltevuus on 1:3, katon harja on kadun suuntainen ja räystäskorkeus enintään 5 m.

Kaavamuutosalueella sijaitsevan alkuperäisen asuinrakennuksen kattoa ja räystäskorkeutta on 1980-luvulla korotettu siten, että asuintilat sijoittuvat nykyisin kahteen kerrokseen. Rakennus nousee tämän vuoksi hieman lähialueen

muuta rakennuskantaa korkeammalle. Vireillä olevan asemakaavamuutoksen määräyksissä huomioidaan olemassa olevan asuinrakennuksen nykytila, jolloin mahdollinen uudisrakentaminen tällä muodostettavalla tontilla vastaa mitoitukseltaan nykyistä asuinrakennusta: rakennusala, kerrosala ja -luku sekä kattokaltevuus ja vesikaton sallittu enimmäiskorkeus.

Suunnittelualueelle muodostettavalle uudelle rakennuspaikalle nro 12 on toteutettavissa alkuperäisen asemakaavan ja siten ympäröivän rakennuskannan mittakaavaa ja ominaispiirteitä vastaava asuinrakennus eli kattokaltevuus, rakennuksen kerrosluku ja rakennusoikeus ovat lähinaapurustoa vastaavat.

Kaavatyön yhteydessä on tarkasteltu vastaavia täydennysrakentamisen mahdollisuuksia naapurustossa. Vireillä oleva kaavamuutos osoittaa periaatteellisen mahdollisuuden alueen täydennysrakentamiselle nykyisten asuinrakennusten taakse toiseen rakennusriviin. Kunkin tontin täydennysrakentamismahdollisuutta tulee kuitenkin arvioida tapauskohtaisesti.

Suunnittelualueen molemmille tonteille on osoitettu istutusalueet, joilla ei sallita rakentamista. Tällä pyritään mm. säilyttämään pientaloalueille ominainen vehreys. Kaavamuutoksen vaikutukset lähimaisemaan ja katunäkymiin voidaan katsoa olevan vähäisiä. Haitallisia vaikutuksia voidaan ehkäistä huolellisella suunnittelulla ja suunnitelmien havainnollistamisella rakennusvalvonnan ohjauksessa.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen
Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

3 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 13.8.2025 tontin omistajien toimesta. Kaavamuutossuunnitelmien pohjatiedoiksi tarvittavat selvitykset valmistuivat maaliskuuhun 2026 mennessä.

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 21.5.2026.

3.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset

Tieto asemakaavamuutoksen vireille kuuluttamisesta ja kaavan 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

3.2 Vireilletulo- ja valmisteluvaihe

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 21.5.2026. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto (asemakaavakartta, asemakaavaselostus ja havainnekuva) kuulutettiin samaan aikaan nähtäville 21.5.-11.6.2026 väliseksi ajaksi.

Valmisteluvaiheessa saadut palautteet (3 kpl):

Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Turvallisuus ja kemikaalivirasto (Tukes) ei näe kaavamuutokselle estettä.

Naapurikiinteistön omistajan mielipide:

Mielipiteessä esitetään, että uudisrakennuksen tulisi olla yksikerroksinen ja kerrosalaksi esitetään enintään noin 100 k-m². Rakennuksen harjakorkeuden toivotaan olevan nykyisen piharakennuksen mittakaavan mukainen. Lisäksi uudisrakennuksen sijoittamista esitetään etäämmälle itärajasta kuin nykyinen talousrakennus on.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavamääräyksillä ohjataan uudisrakentamista siten, että se sopeutuu alueen olemassa olevaan rakennuskantaan. Kaavaluonnoksessa tontille 12 sallitaan ainoastaan yksikerroksinen ja kooltaan enintään 100 k-m²:n asuinrakennus. Tonttia 11 koskevat määräykset puolestaan perustuvat nykyisen asuinrakennuksen ominaisuuksiin: rakennusoikeutta ei lisätä, ja ullakkotiloihin voidaan rakentaa asuintiloja enintään 75 % alemman kerroksen alasta. Määräys mahdollistaa myös yksikerroksisen asuinrakennuksen rakentamisen siinä tapauksessa, että nykyinen rakennus myöhemmin puretaan.

Kattoja koskevat määräykset vastaavat pääosin vuonna 1960 vahvistetun asemakaavan määräyksiä, mikä tukee alueen ominaispiirteiden säilymistä.

Tontin 12 rakennusalan siirtämiselle neljä metriä kauemmas tonttien välisestä rajasta ei ole todettu maankäytöllisiä perusteita. Kaavaluonnoksessa rakennusalan ja naapurirajan välinen etäisyys on neljä metriä, mikä vastaa pientaloalueilla yleisesti käytettyä mitoitusta. Etäisyyttä voidaan pitää riittävänä rakentamisväljyyden, pihojen käytettävyyden sekä rakennusten ja tonttien välisten istutusalueiden huollettavuuden näkökulmasta. Ratkaisu täyttää myös paloturvallisuuden vaatimukset, sillä suunnittelualueella rakennusten välisiksi etäisyyksiksi muodostuu vähintään noin kahdeksan metriä.

Tontin 12 rakennusoikeus (100 k-m²) on selvästi rakennusalan kokoa pienempi, minkä vuoksi rakennuksen tarkempi sijoittaminen voidaan ratkaista rakennuslupavaiheessa. Tämä mahdollistaa esimerkiksi olemassa olevan puuston säilyttämisen nykyisessä laajuudessaan.

Kaavan luonnosaineiston nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Kaavakartta on tarkistettu: molemmille tonteille on lisätty istutettava alueen osa -määräys. Kaavaselostusta on täydennetty.

3.3 Ehdotusvaihe

Asemakaava eteni 1.9.2026 yhdyskuntalautakunnan käsittelystä julkisesti nähtäville 3.-17.9.2026 väliseksi ajaksi.

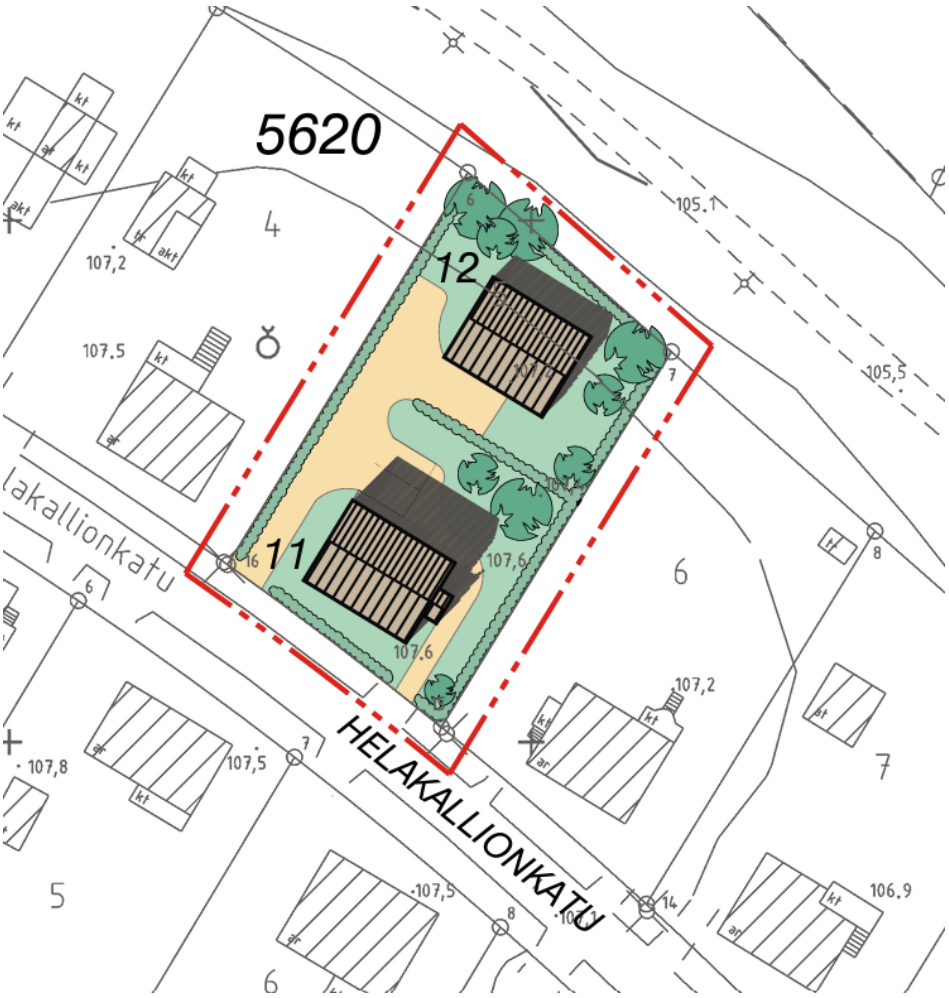
Kaavaehdotuksesta ei saatu sen nähtävilläoloaikana palautetta.

3.4 Hyväksymiskäsittely

Asemakaavaehdotus etenee yhdyskuntalautakunnan hyväksymiskäsittelyyn 21.10.2026. Hyväksymisen jälkeen lautakunnan päätökseen voi hakea muutosta.

4 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan tueksi on laadittu kaksi havainnepiirrosta esimerkkinä kaavan toteutusvaihtoehdoista.



Kuva 9. Asemakaavan mahdollinen toteutusvaihtoehto. Tässä havainnepiirroksessa tonteille on osoitettu yhteinen tonttiliittymä suunnittelualueen länsirajalle, ja rakennukset on sijoitettu keskenään samaan linjaan. © Tampereen kaupunki 2026.

Tontin nykyiseen tonttiliittymään perustuva havainnepiirros on selostuksen liitteenä.

Asemakaavan seurantalomakkeessa on tietoja kaavan sisällöstä ja muutoksesta aiempaan kaavatilanteeseen. Lomakkeella kerättäviä tietoja käytetään kaavoituksen vuositilastojen laatimisessa ja tutkimuskäytössä. Seurantalomake on selostuksen liitteenä.

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavakartta, 21.5.2026, tarkistettu 17.8.2026
- Asemakaavan seurantalomake
- Havainnepiirros, 21.5.2026

5.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 21.5.2026
- Liikennetärinäselvitys, Taratest Oy 17.3.2026

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Tampere	**Täyttämispvm**	22.10.2026
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 9081, Linnainmaa, 5620-5		
Hyväksymispvm	21.10.2026	**Ehdotuspvm**	1.9.2026
Hyväksyjä	L - lautakunta	**Vireilletulosta ilm. pvm**	21.5.2026
Pysyvä kaavatunnus		**Kunnan kaavatunnus**	837-9081
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1102	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,1102

Ranta-asemakaava

	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,1102**	**100,00**	**265**	**0,24**	**0,0000**	**71**
A yhteensä	0,1102	100,0	265	0,24	0,0000	71
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,0000**	**0,00**	**0**	**0,0000**	**0**

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	**0**	**0**	**0**	**0**

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,1102**	**100,00**	**265**	**0,24**	**0,0000**	**71**
A yhteensä	0,1102	100,0	265	0,24	0,0000	71
AL					-0,1102	-194
AO-33	0,1102	100,0	265	0,24	0,1102	265
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						