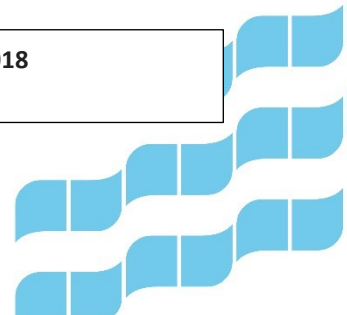
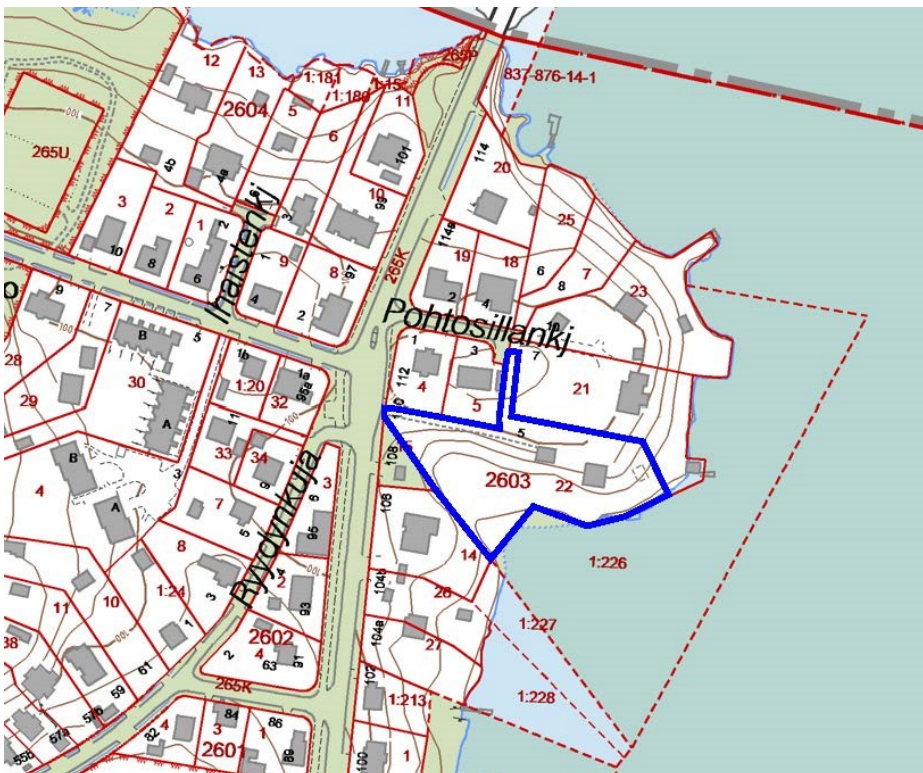


# Pohtola, Pohtosillankuja 5 ja tilan 1:226 aluetta, tontin jakaminen

## Asemakaava nro 8781

### Asemakaavan selostus

26.3.2020, tarkistettu 16.11.2020 ja 11.1.2021



### **ASEMAKAAVA NRO 8781**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 26.3.2020 päivättyä ja 16.11.2020 ja 11.1.2021 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8781.

Muutoksella tontti 2603-22 jaetaan kahdeksi erillisientalotontiksi. Osa Tampereen kaupungin omistamaa vesialuetta 1:226 liitetään tonttiin.

Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

#### PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Pohtolan kaupunginosan korttelin 2603 tonttia nro 22 ja tilan 1:226 aluetta.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Pohtolan kaupunginosan korttelin 2603 tontit nro 2603-28 ja 2603-29.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, toimistoarkkitehti Marjukka Huotari.

Diaarinumero:

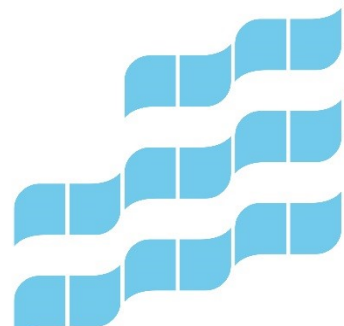
TRE: 7271/10.02.01/2018

Vireille tulo:

26.3.2020

Kaavan nimi ja tarkoitus

Pohtola, Pohtosillankuja 5 ja tilan 1:226 aluetta, tontin jakaminen  
Asemakaava numero 8781.



# 1 ASEMAKAAVAN KUVAUS

## 1.1 Rakennusoikeus kasvaa

Asemakaavan muutoksella tonteille osoitetaan kerrosalaa yhteensä 605 m<sup>2</sup>.


Kerrosala lisääntyy 300 k- m<sup>2</sup>.

Nykytila	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Tonttitehokkuus e
2603-22	4518	305	0,07
tilaa 1:226	267	-	-
	4758		

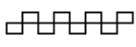
Tontit kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Tonttitehokkuus e
2603-28	1924	300	0,16
2603-29	2861	305	0,11

## 1.2 Tonttiedot

Tontit osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

	Kaavamerkintä	Kaavamerkinnän selitys
Käyttötarkoitus	AO	Erillispientalojen korttelialue
Tontti		Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
Rakennusoikeus	240	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä
Kerrosluku	III	Suurin sallittu kerrosluku
Kerrosluku	r65%	Rakennuksen ensimmäisessä, rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän ylemmän kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

	Kaavamerkintä	Kaavamerkinnän selitys
Kerrosluku	y70%	Rakennuksen ylimmässä kerroksessa saan enintään prosenttiluvun osoittaman määrän alemman kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Sen yläpuolelle ei saa rakentaa ullakkoa.
Rakennusala	at	Auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala.
Rakennusala	t	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
	ei-A	Merkintä osoittaa sen osan alueen rajasta, jolle saa sijoittaa vain pensastai puuryhmiä siten, ettei niistä muodostu yhtenäistä aita.
Julkisivu	ju-10	Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Julkisivut tulee maalata ympäristöön sopivalla peittomaalilla.
Kattokaltevuus	$\alpha=18-34^\circ/\text{sa}$	Kattokaltevuus. Kattomuotona on käytettävä satulakattoa.
Pysäköinti	2 ap/as	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
Suojelumerkintä	sr-50	Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas sekä maisemakokonaisuuden kanalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa.
Liito-orava	sl-6	Alueen osa, jolla liito-oravan elinolosuhteiden ja kulkureittien turvaamiseksi tulee säilyttää ja istuttaa lajiltaan liito-oravalle suotuisaa puustoa.
	<u>ajo-3(2603-28)</u>	Alueelle saa sijoittaa ajoyhteyden. Suluissa oleva merkintä osoittaa korttelin osat, joille ajo kyseisen alueen kautta on sallittu.

	Kaavamerkintä	Kaavamerkinnän selitys
Liittymäkielto		Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Viemäröinnin korkeusasema	viem-1	Viemäröinnin korkeusasema sekä padotuskorkeus on rakennustoimenpiteen yhteydessä tarkistettava.
Hulevesimääräys	hule-42 (1)	Kiinteistön vettäläpäisemättömillä pinnoilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, tulee vettäläpäisemättömillä pinnoilta tulevia hulevesiä viivyttaa tontilla siten, että viivytysrakenteiden mitoitustilavuus on suluissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa vettäläpäisemättöntä pintaneliometriä kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 h kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.
Yleismääräys	Julkisivu	Suojellussa rakennuksessa suoritettavilla korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella tai muuttaa julkisivujen rakennustaiteellista arvoa.

### 1.3 Kaavan vaikutukset

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

Kaavamuutos tehostaa alueen maankäyttöä ja vastaa tontin omistajan laatimaa aloitetta. Kyseessä on rakennettuun ympäristöön liittyvä, suppeaa aluetta koskeva asemakaavan muutos, jolla ei ole lähiympäristöä laajempia ympäristövaikutuksia.

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön. Tontilta on harvennettu puustoa, mutta kuitenkin niin, että liito-oravan kulkuyhteyden mahdollisuus on säilynyt hyvänä joka suuntaan tontilla ja tontin ulkopuolelle.

Asemakaavan muutos tiivistää vähäisesti yhdyskuntarakennetta.

Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

Uudisrakentaminen lisää paikallisesti pientaloalueen tiiviyttä. Muutos on vähäinen, eikä muuta alueen luonnetta tai kulttuurihistoriallista arvoa. Huvilan tontti on jaettu vuoden 2012 kaavamuutoksessa, jolloin tontin alkuperäinen väljä ympäristö pienei. Nyt suunniteltu asemakaavamuutos pienentää ympäröivää rakentamatonta aluetta, mutta jo rakennetun tontin koko on kuitenkin yhä 2861 m<sup>2</sup>, mitä voidaan pitää erittäin väljänä. Uuden tontin alue on ollut metsittynyt jo vuosia. Kaavamuutos ei muuta alueen luonnetta tai kulttuurihistoriallista arvoa. Merkintä sl-6 tukee tontin -28 luonteen pysymistä osittain luonnontilaisena. Yleisilme Pohtolassa on vuosien varrella muuttunut rakentamisen myötä.

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

## 2 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 21.10.2018.

### 2.1 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on tontin 2603-22 jakaminen ja rakennusoikeuden lisääminen. Osa Tampereen kaupungin omistamasta tilasta 1:226 (vesialuetta) liitetään tonttiin.

Suunnittelussa otetaan huomioon huvilarakennuksen ja alueen arvot, rakennusten historia, kaupunkikuvallinen luonne sekä sijainti kaupunkirakenteessa ja maisemassa Näsijärven ranta-alueella.

Uudisrakentaminen pyritään sovittamaan suojellun huvilarakennuksen ympäristöön.

Tampereen kaupungin strategia ohjaa yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen täydennysrakentamisella.

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

Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne.

### 2.2 Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Siivikkalanlahden rannalla Pohtolan kaupunginosassa noin 9 km länteen kaupungin keskustasta osoitteessa Pohtosillankuja 5.

Tontti rajautuu lännessä Pohtolankatuun ja muuntaja-alueeseen ja muilta osin pientalotontteihin ja Näsijärveen.

Pohtolan kaupunginosa on 1900-luvun alusta vähitellen rakentunutta, alkuun huvila-, nykyisin pientaloaluetta. Alue on vähitellen tiivistynyt tonttijakojen ja uusien asuinrakennusten myötä, mikä on hajauttanut alueen yleisilmettä melko paljon.

Suunnittelualan korttelin tonttitehokkuudet vaihtelevat välillä  $e=0,09-0,30$ .

Kunnalliset ja kaupalliset palvelut sijaitsevat noin kahden kilometrin päässä Lielahden liikekeskuksessa.

Lähin bussipysäkki on muutosalueen vieressä.

Tontilla sijaitsee 1920-luvun lopulla rakennettu hirsinen huvilarakennus.

Huvilassa on vuosien varrella tehty tilajaon muutostöitä, ja perusrakenteita on korjattu sekä tiloja lämpöeristetty. Asuinrakennusta on saneerattu vuodesta 2013, ja tontille on rakennettu autotalli sekä sauna.

Huvilarakennus on osa Näsijärven rannoille rakentunutta huvilakulttuuria. Hirsihuvilalla on rakennushistoriallisesti arkkitehtonista arvoa, historiallisesti sosiaalishistoriallisia arvoja ja ympäristöarvoina maisemallisesti keskeinen sijainti. Se on suojeltu rakennus, jota ei saa purkaa.

Päärakennuksen kerrosala on  $229 \text{ k-m}^2$ . Rakennusoikeutta tontilla on yhteensä  $305 \text{ k-m}^2$ , ja tehokkuusluku  $e=0,07$ . Tontin 2603-22 pinta-ala on  $4518 \text{ m}^2$ .

### 2.2.1 Luonnonympäristö

Tontti sijaitsee Näsijärven rannalla. Tontin korkeimman kohdan ja rannan välillä on noin viiden metrin korkeusero. Tontilla kasvaa eri-ikäistä puustoa. Sitä on harvennettu keväällä 2019.

### 2.2.2 Rakennettu ympäristö

#### Huvilakulttuuri Näsijärvellä

Näsijärvellä on ollut huvila-asutusta 1880-lopulta lähtien. Alkuun se sijoittui pääosin Näsijärven itäiselle osalle Aitolahteen, Tervalahteen, Paarlahteen ja Pohjois-Teiskoon. Tontit ostettiin tai vuokrattiin kartanoilta tai maatiloilta. Varsinaisen huvila-asutuksen syntymistä Näsijärven länsirannalle viivästyttivät maanomistusolot. Pispalan ranta oli jo teollisuuden käytössä ja vesialueet tukkilauttojen lepopaikkoina. Lielahdesta alkaen maa-alueet ja rantaviiva olivat kilometritolkulla Lielahden kartanon maita, joista ei huvilatontteja myyty eikä

vuokrattu. Näsijärven länsipuolella suurimmat kartanot ja maalaistalot vuokrasivat vain huoneita kesänviettotarkoitukseen suuresta rahasta (Juhani Varanto, Näsijärven huvila-asutus ja laivaliikenne, 2001).

Huvilakulttuuri Siivikkalanlahdella

Ensimmäiset huvilat rakentuivat Pohtolaan vasta 1900-luvun ensimmäisellä vuosikymmenellä. Pohtolan tilasta oli vuonna 1899 erotettu Haga-niminen palstatila, joka tunnetaan vieläkin Backmannin mäkenä.

Lisäksi rakennettiin Teivaalan vuokramaalle Ryydynperä- ja Koivuranta-nimiset huvilat, Suomensaaren länsipuolelle Lentävänniemeen vuonna 1904 Toscala -niminen huvila ja Pohtolanniemen luoteisrannalla Paloniemi 1910-luvulla.

Siivikkalanlahden pohjoispuolelle alkoi rakentua huvilayhdyskunta, kun tamperelaisomisteinen kiinteistöyhtiö Oy Lielahdi osti vuonna 1910 Lielahden kartanon ja sen maat. Kiinteistöyhtiö palstoitti kartanon alueita, ja Siivikkalanlahden pohjoisrannalle lohkottiin viisi huvilatonttia, jotka rakennutettiin asiakkaiden toiveiden mukaisesti. Siivikkalan puolelle Pohtosillan pohjoispäähän rakentui huvila pienelle palstatilalle vuonna 1917.

Kiinteistöyhtiö rakensi huviloille etukäteen laivalaiturit ja osti hinaajalaivan, joka matkustajalaivaksi uudistettuna liikennöi niin, että Siivikkalanlahden huviloilta pystyi kulkemaan työssä Tampereella. Toisaalta kulkukelpoinen tie oli 1910-luvulla Pohtosillan pohjoispuolelle, Honkasalon tilalle asti.

(Juhani Valanto, Näsijärven huvila-asutus ja laivaliikenne, 2001)

Kaavamuutosalueella sijaitsee 1920-luvun lopulla rakennettu, vielä kansallisromanttisen tyylin vaikutteita omaava harjakattoinen hirsihuvila.

Tontilla sijaitseva huvila (ent. Pasilan tila)

Huvilassa on tehty tilajaon muutostöitä, ja perusrakenteita on korjattu sekä tiloja lämpöeristetty.

Aiemman kaavamuutoksen yhteydessä (nykyiset tontit 2603-21 ja 2603-22) alueesta on käytetty 1800-luvulla Pohtolan tilan osana nimeä Kellarinnokka, se on ”Pieni Näsijärveen pistävä niemi, jossa oli Pohtolan talon kellari”.

Alueen tilanimeksi mainitaan vuoden 1975 tontinmittausasiakirjassa Etelä-Pasila ja pohjoispuolen tilan nimeksi Pohjois-Pasila, joten kaavamuutosalueen nimenä huvilarakennuksen rakentuessa lienee ollut Pasila.

Huvilarakennuksen piirustuksia ei ole tallella, eikä sen suunnittelijasta tai rakennuttajasta ole saatavissa tietoa.

Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.



Rakennus on kolmikerroksinen, alimman kerroksen sijaitessa rinteessä. Hirsipinta on alun perin käsitelty punamullalla, vuonna 1974 se maalattiin tummanruskeaksi.

Rakennuksessa on suuri valikoima erityyppisiä ikkunoita: pääkerroksen päätilojen suuret ikkunat ovat pieniruutuisia, kaakkoiskulmassa on kulmaikkuna, yläkerran päädyissä ja portaikoissa kaari-ikkunoita sekä länsipäädyssä aleperspektiivinomainen puolisuunnikas. Alimman kerroksen ikkunat ja ovi ovat myöhemmältä ajalta kuin muu rakennus, todennäköisesti 1940-luvun lopun paikkeilta. Näitä aukkoja ympäröi tiili- ja luonnonkivikehys.

Sisätiloissa on vuonna 1962 tehty suuria tila- ja aukkomuutoksia: yläkerran portaan paikka vaihdettiin, tulisija siirrettiin kaakkoissalista lounaan puoleiseen saliin ja pienennettiin avotakaksi, oviaukkoja siirrettiin ja laajennettiin sekä remontoitiin sisäpinnat seinien ja lattian osalta.

Huvilarakennus on ollut liitettynä vesi- ja viemäriverkkoon 1970-luvun alkupuolelta lähtien. Ympärivuotisena asuntona se on toiminut ainakin 1950-luvulta lähtien.



*Kuva 1. Suunnittelualueen huvilarakennus yläpihalta katsottuna v. 2011. Oikeassa etukulmassa nähtävissä poistetun oven ja parvekkeen kohta.  
© Tampereen kaupunki 2011*

16.1.2012 hyväksytyssä asemakaavassa nro 8405 rakennus osoitettiin suojeltavaksi asemakaavamääräyksellä sr-50 (Rakenteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas sekä maisemakokonaisuuden kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa).

Sen jälkeen rakennuksessa on tehty korjaus- ja muutostöitä.

Tontin 2603-21 rannassa sijaitsee huvilakulttuuriin kiinteästi liittyvä, valkea, kaari-ikkunainen rantasauna, joka lienee rakennettu samoihin aikoihin päärakennuksen kanssa. Rantasaunan suunnittelijasta ei ole tietoa. Pengerretyllä niemekkeellä oleva rakennus on saunan ja uimahuoneen yhdistelmä katettuine verantoineen.



*Kuva 2. Saunarakennus tontilla 2603-21.*

*© Tampereen kaupunki 2019*

Suomalaisen huvilakulttuurin kukoistusaikana rakennettu huvilakohde on arvokas osa Näsijärven länsirannan huvilakulttuurin myötä syntynyttä rakennuskantaa. Aikakauden huvilarakentamiselle tyypilliseen tapaan kansallisromantiikasta vaikutteita saanut, vuoraamaton hirsihuvila on ulkoisesti säilyttänyt hyvin alkuperäiset piirteensä.

Rakennuksen alkuperäinen massoittelu, kattomuoto ja ikkunat ovat säilyneet, samoin keski- ja yläkerran aukotus parvekkeen purkamista lukuun ottamatta. Alkuperäisestä rakennuskannasta on päärakennuksen lisäksi jäljellä myös aivan veden rajaan sijoitettu sauna-uimahuone -rakennus sekä leikkimökki. Kohteen pihapiirin kertovuus on säilynyt, ja aivan Siivikkalanlahden rannalla sijaitsevilla rakennuksilla ja pihapiirillä on erityistä maisemallista merkitystä.

Kaavamuutoskohteella voidaan katsoa olevan rakennushistoriallisesti arkkitehtonista arvoa, historiallisesti sosiaalishistoriallisia arvoja ja ympäristöarvona voidaan arvioida sillä olevan maisemallisesti keskeinen sijainti.



*Kuva 3. Näkymä Pohtosillankujalta tontille.*



*Kuva 4. Kuvassa etualalla autotalli ja sen takana asuinrakennus.*



*Kuva 5. Kuvassa päärakennuksen julkisivua.*



*Kuva 6. Päärakennus takaa kuvattuna.  
Kuvat: © Tampereen kaupunki 2019*



*Kuva 7. Päärakennus lännestä päin kuvattuna.*



*Kuva 8. Päärakennus idän puolelta kuvattuna.*

*Kuvat: © Tampereen kaupunki 2019*

### 3 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

#### 3.1 Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017.

Maakuntakaavassa kyseinen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.



*Kuva 9. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040.  
Suunnittelualue ympyröity punaisella.*

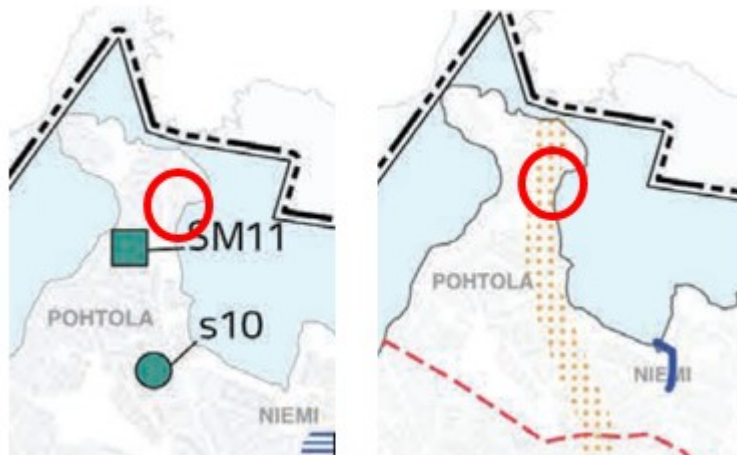
#### 3.2 Yleiskaava

Kantakaupungin yleiskaava 2040 on hyväksytty valtuustossa 15.5.2017. Yleiskaava on kuulutettu voimaan 20.1.2020.

Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi.



Kuva 10. Vasemmalla ote yleiskaavasta 2040, kartta 1, yhdyskuntarakenne  
Oikealla kartta 2, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut  
Suunnittelualue ympäröity punaisella.



Kuva 11. Vasemmalla ote yleiskaavasta 2040, kartta 3, kulttuuriperintö  
Oikealla kartta 4, kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen  
huolto  
Suunnittelualue ympäröity punaisella.

#### Kartta 1, Yhdyskuntarakenne

Yleiskaavassa alue varataan pääosin asumiselle sekä sitä palveleville toiminnoille, mm. virkistys- ja suojaviheralueille, lähipalveluille sekä nykyiselle ja uudelle ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle elinkeinotoiminnalle. Alueelle sijoittuvien yksityisten rakentamishankkeiden yhteydessä varaudutaan tarvittaessa julkisten palvelujen tarvitsemiin tilavarauksiin. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota kulttuuriympäristön arvoihin.

#### Kartta 2, Viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut

Suunnittelualue kuuluu suurimmaksi osaksi asumisen ja virkistystyksen sekoittuneeseen alueeseen. Aluetta kehitetään nykyisen virkistyskäytön ja /tai alueen ekologisten yhteyksien lähtökohdista. Alueelle on mahdollista osoittaa täydentävää asuntorakentamista nykyisten toimintojen väistyttyä ja varmistamalla alueen soveltumien rakentamiseen.

#### Kartta 3, Kulttuuriperintö

Alue ei ole osa yleiskaava 2040 kulttuuriperintökohde-alueita.

Kartta 4, Kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto  
Suunnittelualue kuuluu osaan, jolla asemakaavan laadinnan yhteydessä on harkittava melu- ja ilmanlaatuselvityksen tarvetta. Alue kuuluu Näsijärven valuma-alueeseen.

### 3.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 16.1.2012 vahvistettu asemakaava nro 8405. Siinä tontti on erillispientalojen korttelialuetta (AO).

Tontilla sijaitseva huvilarakennus on osoitettu rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi sekä maisemakokonaisuuden kannalta tärkeäksi rakennukseksi, eikä sitä saa purkaa (sr-50).

Päärakennuksen kerroslukumerkintä on r65%III.

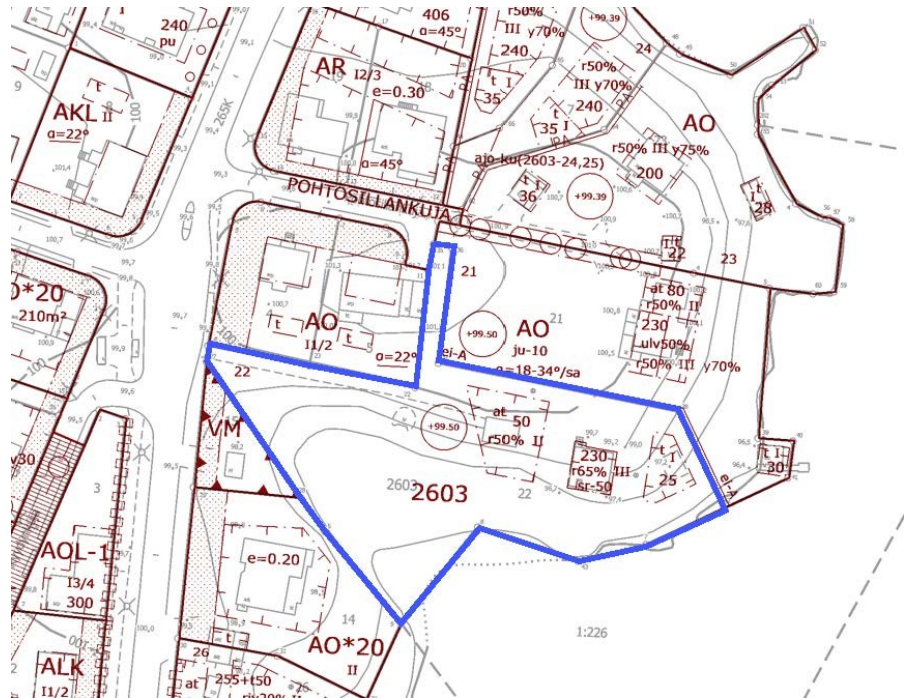
Tontilla on lisäksi osoitettu rakennusalat talousrakennukselle (kerrosluku I) ja auton säilytyspaikalle / talousrakennukselle (kerrosluku r50%II).

Alin viettoviemärointitaso on +99.50.

Tonttien 2603-21 ja 2603-22 rajalle on merkitty rakenteellisen aidan ja yhtenäisen pensasaidan kieltävä merkintä ei-A, joka osoittaa osan alueen rajasta, jolle saa sijoittaa vain pensas- tai puuryhmiä siten, ettei niistä muodostu yhtenäistä aitaa. Tämä määräys turvaa arvokkuutta suojeltavan huvilarakennuksen pihapiirin kokonaisuudessa ja hyvin säilyneen huvilatontin ympäristöarvoja.

Rakennusoikeutta tontilla on yhteensä 305 k-m<sup>2</sup>, josta 230 k-m<sup>2</sup> on osoitettu asuinrakennukselle, 50 k-m<sup>2</sup> auton säilytyspaikalle / talousrakennukselle ja 25 k-m<sup>2</sup> talousrakennukselle.





Kuva 12. Ote ajantasa-asemakaavasta ja kantakartasta. © Tampereen kaupunki 2019

### 3.4 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla on voimassa 16.1.2012 hyväksytty tonttijako nro 8465. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 10.7.2012.

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikatiedon laatima ja se on tarkistettu vuonna 2020.

### 3.5 Selvitykset

#### Liito-oravat

Vuonna 2016 tehdyssä koko kantakaupungin liito-oravakartoituksessa on arvioitu, että tontin läpi kulkee liito-oravan kulkuyhteys etelästä, Lentävänniemen alueelta Ylöjärven Siivikkalaan. Yhteys ulottuu Miesmäenpuiston kautta itään kohti suunnittelualueita.

Keväällä 2019 tontilta ei löydetty liito-oravan jätöksiä.

Syyskuussa 2019 tehtiin tarkentava liito-oravakulkuyhteystarkastelu maastossa. Todettiin, että tämä ei ole ainoa kulkuyhteys Miesmäenpuistosta Siivikkalaan, mutta tällä hetkellä paras huonoista vaihtoehdoista.

Pohtosillankuja 5:n tontilta puustoa on harvennettu, mutta kuitenkin niin, että liito-oravan kulkuyhteyden mahdollisuus on säilynyt hyvänä joka suuntaan tontilla ja tontin ulkopuolelle.

Asemakaavaan on merkitty sl-6 (Alueen osa, jolla liito-oravan elinolosuhteiden ja kulkureittien turvaamiseksi tulee säilyttää ja istuttaa lajiltaan liito-oravalle suotuisaa puustoa).

#### Muinaismuistot

Mikroliitti Oy on laatinut kaavamuutoksen yhteydessä vuonna 2011 alueella muinaisjäännöskartoituksen. Inventointiraportin mukaan alueella ei ole kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Molemmat selvitykset ovat kaava-aineiston liitteenä.

## 4 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 26.3. – 16.4.2020 väliseksi ajaksi.

#### 4.1.1 Osalliset

Tieto asemakaavamuutoksen vireille kuuluttamisesta ja valmisteluaineistoa saatettiin tiedoksi osallisille.

- Kaavamuutoksen hakija
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähivaikutusalue)
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pohtolan omakotiyhdistys ry
- Muut ilmoituksensa mukaan

#### 4.1.2 Valmisteluaineistosta esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Nähtävilläolon aineistosta saatiin kuusi kommenttia (Ympäristönsuojelu, Viheralueet ja hulevedet-yksikkö, Terveystoimisto, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo ja Kiinteistötoimi) sekä kolme mielipidettä.

**Terveystoimisto:**

Suosittelua asianmukaisten tilojen rakentamista kuivien polttopuiden säilytystä varten, jos kiinteistössä on puulämmitteinen tulisija tai kattila. Rakentamisen tiivistäminen voi lisätä pienhiukkaspäästöjä ja savuhaittavaikutuksia

**Kaavoittajan vastine:**

Ei aiheuta kaavallisia toimenpiteitä.

**Ympäristönsuojelu:**

Liito-oravayhteydet tontilla huononevat jonkin verran. Jäljellä olevia liito-oravayhteyksiä tontilla tulee tarvittaessa parantaa istutuksin niin, että niiden avulla ainakin voi muodostua hyviä yhteyksiä. Meluselvitys tulee laatia, koska aivan tontin rajalla melutaso on 60-65 dB, ja melun keskiäänitaso ylittää tontilla 55 db. Lähemmin tarkasteltuna selvityksestä luovuttiin, koska melutaso ei sijoitu rakennusalueelle.

**Kaavoittajan vastine:**

Laaditussa selvityksessä liito-oravayhteyksistä todetaan, että liito-oravan kulkuyhteydet tontilla ovat säilyneet hyvänä joka suuntaan.

Kaavamääräyksellä sl-6 pyritään turvaamaan liito-oravan kulkureitit ja elinolosuhteet.

Asuinrakennus ei tule sijoittumaan yli 55 dB alueelle, ja ulko-oleskelutilat ovat hyvin melulta suojatut.

**Pirkanmaan maakuntamuseo:**

Hanketta pidetään lähtökohtaisesti mahdollisena. Vuonna 2011 suoritetussa arkeologisessa tarkkuusinventoinnissa ei havaittu merkkejä muinaisjäännöksestä, eikä lisäselvitystarvetta rakennetun ympäristön tai maiseman osalta ole.

Asuinrakennuksen suojelumerkinnän (sr-50) säilymistä pidetään kulttuurihistoriallisten arvojen säilymien kannalta tärkeänä. Suojelumerkinnän tulisi kuitenkin huomioida paremmin huvilan julkisivujen säilyneet piirteet.

Uudisrakennuksen suunniteltua kerroslukua ja neliömäärää pidetään liian suurina. Massaltaan rakennuksen tulisi jäädä suojeltua huvilaa pienemmäksi ja kerrosluvultaan sopeutua ympäröivään rakennuskantaan, joka on pääasiassa puolitoista- tai enintään kaksikerroksista. Harjakorkeudeltaan rakennus ei saisi nousta huvilaa korkeammaksi, eikä kohota maisemassa hallitsevaan asemaan Pohtolankadulta tai järveltä katsottaessa.

Ehdotetaan tutkittavaksi, voiko kaavamääräyksiin rajoittaa laajojen modernein pintamateriaalein päällystettyjen piha-alueiden muodostumista ja edistää tonttien huviloille tyypillisen luonnontilaisen tai puutarhamaisen ilmeen säilyttämistä.

Huvilaa ympäröivä rakentamaton alue pienenee entisestään. Tämä heikentää alueen kertovuutta ja huvilan kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja, mikä on syytä tuoda ilmi kaavan vaikutusten arvioinnissa.

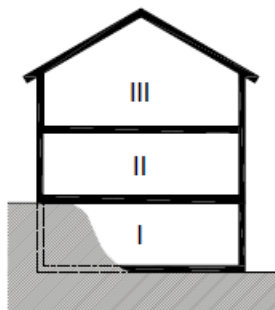
*Kaavoittajan vastine:*

Kaavamääräys sr-50 (Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas sekä maisemakokonaisuuden kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa) osoitettiin tontille vuoden 2012 asemakaavamuutoksessa nro 8405. Maakuntamuseo toteaa, että suojelumerkinnän säilymistä pidetään arvojen kannalta tärkeänä.

Kaavaehdotukseen on lisätty yleismääräys turvaamaan vanhan huvilarakennuksen julkisivuja: ”Rakennuksessa suoritettavilla korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella tai muuttaa julkisivujen rakennustaiteellista arvoa”.

Kerroslukumerkintä r65%III y70% mahdollistaa rinnerakentamisen maastomuodoltaan tähän tarkoitukseen sopivalla tontilla. Rakennuksen ensimmäisessä (rinteeseen sijoittuvassa) kerroksessa saa käyttää enintään 65% ylemmän kerroksen pinta-alasta kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Kerroslukumerkintä vastaa tontin -29 kerroslukumerkintää, paitsi että sen ylimmässä kerroksessa saa käyttää korkeintaan 70% alemman kerroksen pinta-alasta kerrosalaan luettavaksi tilaksi, eikä sen yläpuolelle saa rakentaa ullakkoa. Eteläpuolen naapuritontilla 2603-14 on kerroslukuna II. Ylärinteen puolelta katsottuna asuinrakennus näyttää 2-kerroksiselta, kun se rinteestä päin katsottuna näyttää 3-kerroksiselta. Merkintä mahdollistaa myös 2-kerroksisen rakennuksen rakentamisen, mikä vastaa eteläpuoleisen tontin kerroslukumerkintää II.



Saa käyttää max 70% alemman kerroksen pinta-alasta kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Saa käyttää max 65% ylemmän kerroksen pinta-alasta kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

*Kuva 13. Rinneratkaisua havainnollistava leikkauskuva.*

Lähialueen tonttitehokkuudet vaihtelevat välillä 0,09-0,3. Naapuritonttien tonttitehokkuudet ovat 0,11-0,25. Suunnitellut tonttitehokkuudet sopeutuvat (tontti 2603-28,  $e=0,16$  ja tontti 2603-29,  $e=0,11$ ) ympäristöönsä.

Uudisrakennuksen rakennusoikeus on linjassa naapuritonttien kanssa, ja vain 10  $k\text{-m}^2$  suurempi kuin huvilarakennuksen rakennusoikeus.

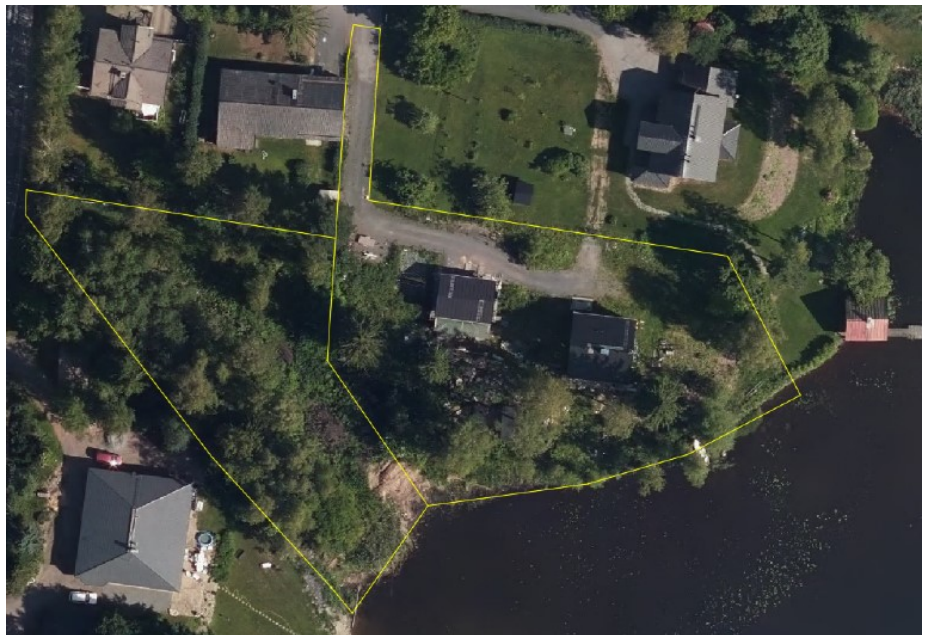
Uuden tontin rakennusala jää järveltä katsottaessa kauas rannasta (noin 35 metriä) ja puuston taakse, joten asuinrakennus ei tule hallitsemaan maisemaa järveltä katsottaessa. Pieni saunarakennus on lähempänä rantaa, ja se sijoittuu sl-6-alueen taakse.

Pohtolankadulta uuden tontin rakennusala on noin 25 metrin etäisyydellä, ja tontti on varsin puustoista, joten uudisrakennus ei hallitse tulevaa kadunvarsimaisemaa.

Alueen yleisilme on muuttunut viime vuosina, eikä pihan suunnittelun ohjaukseen nähdä tarvetta kaavamääräyksin.

Nyt suunniteltu asemakaavamuutos pienentää ympäröivää rakentamatonta ja metsittyä aluetta, mutta muodostuvat tontit ovat yhä varsin suuria ja väljiä. Kaavamuutos ei muuta alueen luonnetta tai kulttuurihistoriallista arvoa. Merkintä sl-6 tukee tontin -28 luonteen pysymistä osittain luonnontilaisena. Yleisilme Pohtolassa on vuosien varrella muuttunut rakentamisen myötä.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunto Pirkanmaan maakuntamuseolta.



*Kuva 14. Ilmakuva alueesta. Uudet tontit rajattu kuvaan.  
Uuden tontin alue on varsin vihreä. © Blom 2018*



*Kuva 15. Viistokuva muutosalueesta. Uudet tontit rajattu kuvaan. © Blom 2018*

Saapuneissa mielipiteissä vastustetaan kulkua uudelle tontille Pohtosillankujan kautta; se häiritsee asumisrauhaa ja lisää liikennettä jo nyt ahtaalla Pohtosillankujalla. Kulku sinne nähdään turvallisuusriskinä. Kadun liikenne olisi rajoitettava olemassa olevien tonttien käyttöön.

Alueen tiivistäminen hajauttaa yleisilmettä ja rikkoo alueelle arvokasta Näsijärven huvilakulttuuria. Uuden omakotirakennuksen rakentaminen ahtaalle rantatontille vesialueen ja naapuritonttien väliin muuttaa alueen nykyistä luonnetta radikaalisti. Kulttuurihistoriallisesti merkityksellisen huvilatontin jakaminen ja lisärakennusoikeuden määrääminen muuttavat sijainniltaan keskeisen huvilatontin luonnetta merkittävästi. Huvilapihan olennainen pienentäminen estää kulttuurisesti kestävä kehityksen toteutumista.

Alueen rakentamisen myötä tulee turvata riittävät viheryhteydet Siivikkalan ja Ryydynpohjan kautta Ylöjärvelle. Tontin puuston oleellisella vähentymisellä on negatiivisia vaikutuksia sekä alueen maisemaan että eläimistöille. Liito-oravien kulkuyhteydet ja lisääntymis- ja levähdyspaikat heikentyvät. Laadittua selvitystä liito-oravayhteyksistä pidetään puutteellisena.

Naapuritonttien arvo alenee, ja ne menettävät merkitykselliset sijaintinsa rantanäkälöin puistomaisen huvilatontin naapurissa.

*Kaavoittajan vastine:*

Tontti rajautuu olemassa olevaan linja-autopysäkkialueeseen, ja tonttiliittymä tätä kautta voi liikenteellisesti olla vaarallinen ratkaisu. Tampereen kaupungin Liikennejärjestelmän suunnittelu-yksikkö ei puolla tonttiliittymää Pohtolankadulta. Muodostuvalle tontille 2603-28 merkitään asemakaavassa ajoyhteys tontin -29 kautta, uutta kulkuväylää ei rakenneta. Lähtötilanne ei juurikaan tule muuttumaan.

Pinta-alaltaan varsin suuren (4518 m<sup>2</sup>) jakamista voidaan pitää perusteltuna. Uusi muodostuva tontti 2603-28 on tällä hetkellä metsittynyt alue. Sen pinta-ala on 1924 m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuus  $e=0,16$ , joka on yhä matalampi kuin mitä sitä ympäröivillä tonteilla on ( $e=0,23-0,25$ ). Tontin 2603-29 tehokkuusluvaksi muodostuu  $e=0,11$ .

Vanhan tontin alue pysyy ennallaan.

Edellisessä kaavamuutoksessa vuonna 2012 tontti on kertaalleen jaettu, ja jo silloin on selkeästi huomioitu suojellun talon arvon säilyttäminen laajan pihapiirin säilyttämisellä. Pihapiiri ei pienene eikä muutu kaavamuutoksen yhteydessä.

Tontit 2603-26 ja -27 (Pohtolankatu 104) jaettiin vuonna 2019 hyväksytyssä asemakaavassa nro 8698. Aiemmin tontilla sijaitsi samantyyppinen

huvilarakennus, jolla ei ollut suojelumerkintää. Huvila purettiin uuden rakentamisen tieltä, joten huvilakulttuuri on alueella jo osittain menetetty.

Laaditussa selvityksessä liito-oravayhteyksistä todetaan, että itse tontilla liito-oravan kulkuyhteyksimahdollisuus on säilynyt hyvänä joka suuntaan tontilla ja sen ulkopuolelle, vaikka puustoa on hieman harvennettukin.

Kaavoitettavan alueen puusto on varsin tiheää, joten näkymät järvelle eivät toteudu avonaisena tälläkään hetkellä.

Kiinteistötoimella ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Valmisteluvaiheen jälkeen tehdyt muutokset:

- tontin 2603-28 rakennusala pienennetty, rakennusala siirretty metri etelän suuntaan naapuritonteista ja noin kuusi metriä valmisteluaineiston rakennusala Pohtolankadusta itään päin.
- kerrosalamerkintä tontilla -28: r65% III y70%
- lisätty kattokulma-merkintä koskemaan molempia tontteja
- lisätty yleismääräys:  
"Rakennuksessa suoritettavilla korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella tai muuttaa julkisivujen rakennustaiteellista arvoa"

## 4.2 Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotus oli yleisesti nähtävillä 26.11.-10.12.2020 välisen ajan.

Ehdotuksesta pyydettiin lausunto Pirkanmaan maakuntamuseolta. Lausunnossa todetaan, että ehdotusvaiheen aineiston perusteella uudisrakennuksen rakennusoikeus vaikuttaisi olevan linjassa naapuritonttien kanssa, eikä asuinrakennus vaikuttaisi nousevan hallitsemaan maisemaa järveltä tai kadulta katsottaessa. Näiltä osin maakuntamuseo katsoo kaavaehdotuksen olevan hyväksyttävissä.

Maakuntamuseo edellyttää 1900-luvun alun hirsihuvilan suojelumerkinnän muuttamista siten, että se huomioisi paremmin huvilan julkisivujen säilyneet piirteet. Asemakaavaehdotukseen lisättyä yleismääräystä ("Rakennuksessa suoritettavilla korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella tai muuttaa julkisivujen rakennustaiteellista arvoa") tulisi täydentää sanalla "suojeltu". Vaihtoehtoisesti sr-50-merkintä tulisi vaihtaa joksikin toiseksi sr-merkinnäksi, jonka määräyksessä mainitaan julkisivujen säilyttämisvelvoite.



Kaavoittajan vastine:

Yleismääräys on muutettu muotoon ”Suojellussa rakennuksessa suoritettavilla korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella tai muuttaa julkisivujen rakennustaiteellista arvoa”.

Asemakaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

#### 4.3 Asemakaavan hyväksyminen

Asemakaava hyväksytään yhdyskuntalautakunnassa sen oltua nähtävillä. Hyväksymisen jälkeen päätökseen voi hakea muutosta.

## 5 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.

## 6 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavakartta 26.3.2020, tark. 16.11.2020 ja 11.1.2021
- Havainnekuva 26.3.2020, tark. 16.11.2020 ja 11.1.2021
- Asemakaavan seurantalomake
- Muinaisjäännöskartoitus, Mikroliitti Oy 2011
- Selvitys liito-oravayhteyksistä, Tampereen kaupunki 2019