

Pohtola, Ihaistenkatu 21, rakennusoikeuden lisääminen.

ASEMAKAAVA NRO 9071

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 12.3.2026 päivättyä, 27.4.2026 tarkistettua sekä 17.8.2026 teknisesti tarkistettua asemakaavakarttaa nro 9071. Muutoksella tontin rakennusoikeutta lisätään. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Pohtolan kaupunginosan korttelin 2605 tonttia nro 17 sekä osaa tilasta 1:226

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Pohtolan kaupunginosan korttelin 2605 tontti nro 24.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, kaavoitusarkkitehti
Katariina Korte

Diaarinumero:

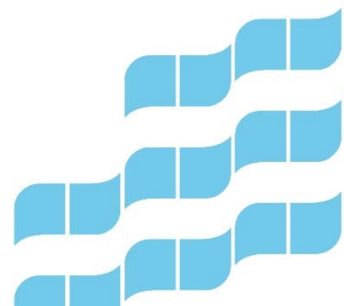
TRE: 4908/10.02.01/2025

Vireille tulo:

12.3.2026

Kaavan nimi ja tarkoitus

Pohtola, Ihaistenkatu 21, rakennusoikeuden lisääminen. Asemakaava numero 9071.



1 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 16.9.2025.

1.1 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on erillispientalotontin rakennusoikeuden lisääminen.

Kiinteistörajoja tarkistetaan siten, että Tampereen kaupungin omistama tontin ja järven välinen kapea rantamaakaistale liitetään muodostettavaan tonttiin.

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 oloista

1.2.1 Asemakaava-alue

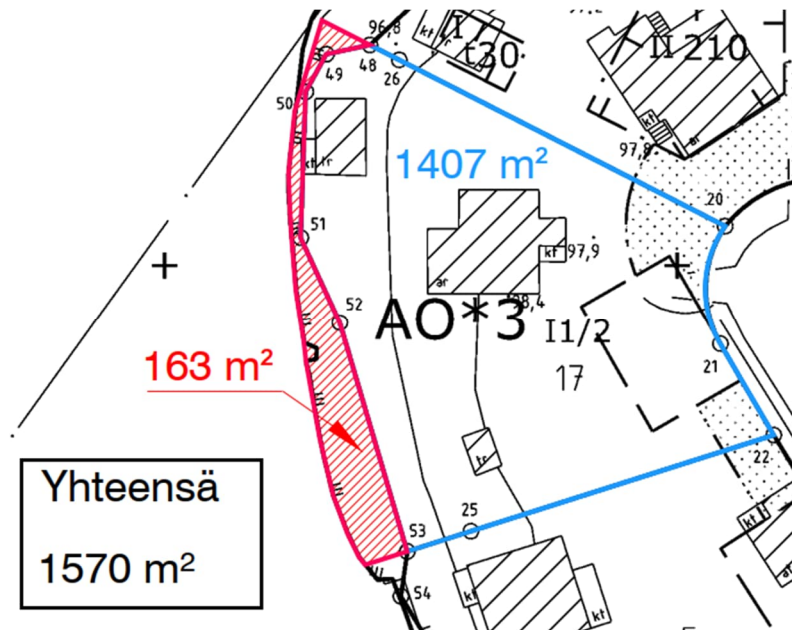
Asemakaava koskee Tampereen kaupungin Pohtolan kaupunginosan korttelin 2605 tonttia 17 ja osaa tilasta 1:226. Suunnittelualue sijaitsee Näsijärven rannalla noin 8 km luoteeseen kaupungin keskustasta osoitteessa Ihaistenkatu 21.

Tontti on yksityisomistuksessa. Tontin 2605–17 pinta-ala on 1 407 m². Tonttiin liitettävän rantamaakaistaleen pinta-ala on 163 m².

Suunnittelualue rajautuu idässä Ihaistenkatuun, lännessä Näsijärveen sekä pohjois- ja etelä sivuiltaan erillispientalotontteihin.

Tontilla sijaitsee vuonna 1920 (Facta-tietokanta) valmistunut puurakenteinen 1,5- kerroksinen asuinrakennus, jonka kerrosala on 150 neliömetriä (jatkossa m²), sekä rantasauna. Tontin rakennusoikeus on 212 k-m², josta asuinrakennuksen osuus on 180 k-m² ja talousrakennuksen 32 k-m². Tonttitehokkuus on e=0,15.

Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.



Kuva 1. Asemakaavatontti sekä siihen liitettävä kaupungin omistama rantakaistale.

1.2.2 Lähialue

Suunnittelualueen läheisyydessä on eri-ikäisiä 1–2-kerroksisia pientaloja. Rakennusaika vaihtelee 1920-luvulta aina 2020-luvulle asti. Osa tonteista rajautuu Näsijärveen. Lähialueen tonttitehokkuudet vaihtelevat välillä $e=0,12-0,29$.

1.2.3 Luonnonympäristö

Kaava-alueen piha-alue rajautuu naapuritonteista ja tiestä istutuksilla. Tontti laskee loivasti länteen päin. Tontilla on korkeuseroa enimmillään noin kolme metriä. Tontin länsisivulla on Näsijärvi, välissä on muutaman metrin syvyinen Tampereen kaupungille kuuluva maakaistale.

Suunnittelualue on pihamaata, jolla kasvaa muutamia puita ja koristepensaita. Piha on kulkureittejä lukuun ottamatta nurmipintainen.

1.2.4 Palvelut

Lielahden koulu esiopetuksineen (vuosiluokat 1–9) sijaitsee noin 2,3 km:n päässä, kuten myös Lielahden palvelut ja liikkeet. Bussipysäkille on matkaa vajaa 400 m.

1.3 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

1.4 Maakuntakaava

Alueen maakuntakaavatilanne muodostuu Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040 (lainvoimainen) ja Elonkirjo ja energia -teemaisesta Pirkanmaan vaihemaakuntakaavasta (voimaantulopäätös).

Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta.

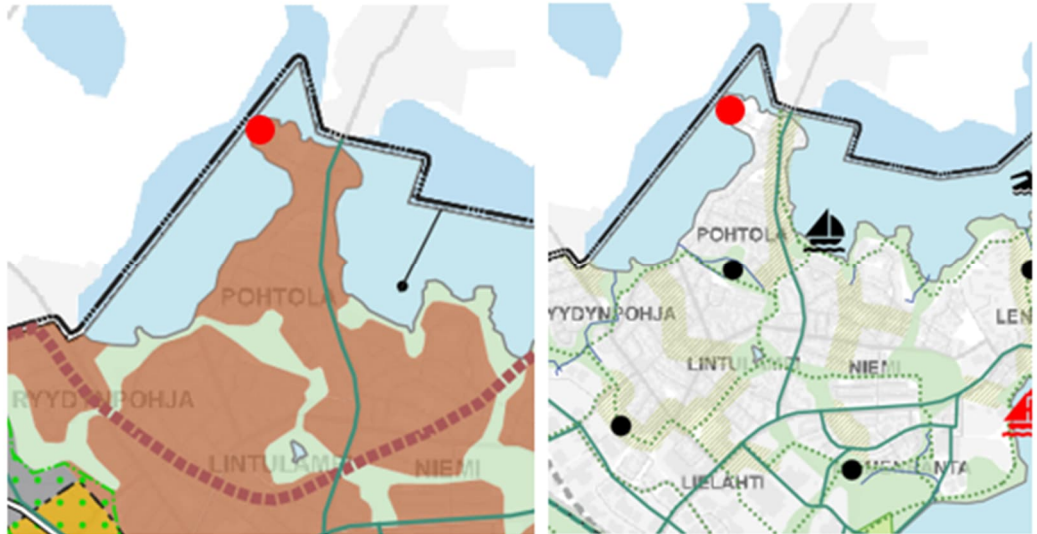


Kuva 2. Ote maakuntakaavasta 2040

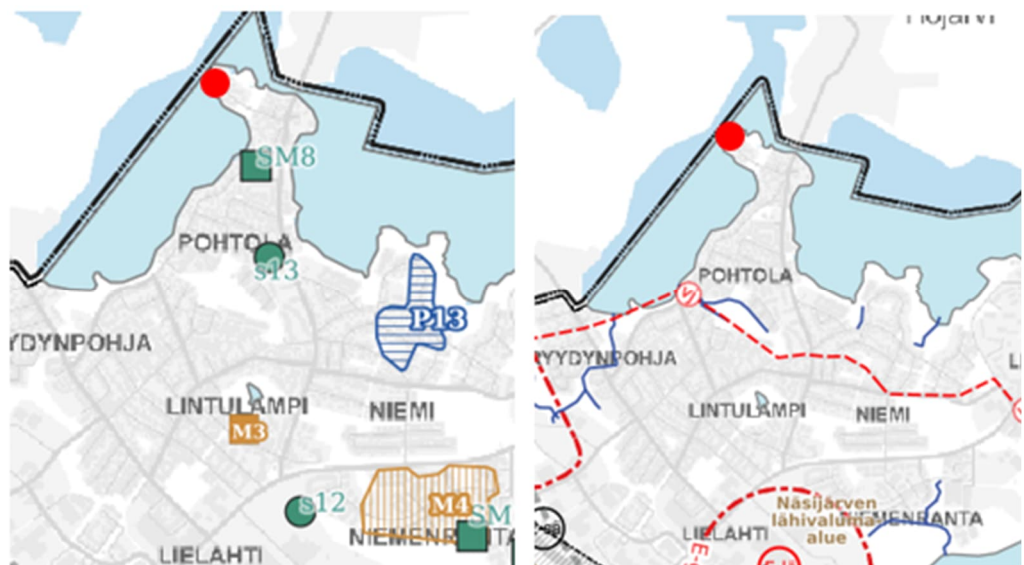
1.5 Yleiskaava

Tampereen kantakaupungin alueella on voimassa useita eri yleiskaavoja. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu asumisen alueeksi.

Alue on Näsijärven valuma-alue. Suunnittelualue rajautuu vesialueeseen (säilytettävät alueet).



Kuva 3. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Vasemmalla kartta 1, Yhdyskuntarakenne. Oikealla kartta 2, Viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut



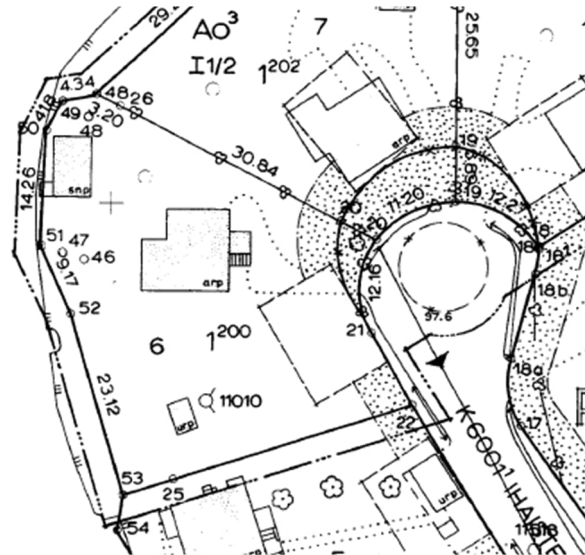
Kuva 4. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Vasemmalla kartta 3, Kulttuuriperintö. Oikealla kartta 4, Kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto

1.6 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 14.6.1972 vahvistettu asemakaava numero 3898. Asemakaavassa tontti on omakotirakennusten korttelialuetta (AO³). Tontille saa rakentaa enintään 180 k-m² varsinaista kerrosalaa sisältävän puolitoistakerroksisen omakotirakennuksen sekä 32 m²:n suuruisen yksikerroksisen talousrakennuksen. Rakennusten etäisyyden naapuritontin

rajasta on oltava vähintään 4 metriä. Ihaistenkadun varressa on merkitty istutettava alueen osa.

Tonttiin liitettävä rantakaistale on asemakaavatonta aluetta.



Kuva 5. Ajantasa-asemakaava nro 3898, 14.6.1972

1.7 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla on voimassa 30.7.1997 hyväksytty tonttijako nro 7125. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 25.6.2025.

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

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Asemakaavan rakenne

Tontille osoitetaan rakennusala noin 11-12 metrin etäisyydelle rantaviivasta erillispientaloa ja talousrakennuksia varten. Nykyinen sauna voi säilyä ja sitä voidaan kunnostaa, mutta saunan poistuessa uutta saunaa ei voi enää rakentaa vesirajaan vanhan saunan paikalle; se tulee rakentaa rakennusalalle. Ranta-alueelle osoitetaan määräys puustoisena säilytettävästä alueesta sekä määräys puuston suojaamisesta rakentamisen ajaksi. Tontille osoitetaan rakentamistehokkuudeksi $e=0,25$ eli 393 kerrosalaneliömetriä. Rakennusoikeus kasvaa 181 k-m².

Nykytila	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
2605-17	1 407	180 + 32	0,15
tilan 1:226 osa	163		

Kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
	1570	393	0,25

2.2 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat liitteenä olevassa asemakaavakartassa.

2.3 Kaavan vaikutukset

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

Vaikutukset Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavamuutos vaikuttaa vain vähän lähialueen asukkaiden elinoloihin tiivistämällä alueen kaupunkirakennetta. Katunäkymä sekä naapuritonttien näkymät suunnittelualueelle ja sen läpi muuttuvat vähän.

Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia maa- ja kallioperään, sillä alueella ei ole tarpeen tehdä kalliolouhintaa tai laajoja, merkittävästi nykyisten rakennusten perustuksia syvemmälle meneviä maansiirtotöitä. Hulevesien viivytysmääräystä ei pientalotontilla hulevesiasiantuntijan mukaan tarvita, kun hulevedet ohjautuvat suureen vesistöön. Rakentamisen tarvitsemien materiaalien valmistus, maanmuokkaus ja rakentamisen aiheuttama liikennöinti aiheuttavat hiilidioksidipäästöjä. Vaikutuksia ilmastoon voidaan vähentää mm. käyttämällä uusiomateriaaleja ja hiilivarastoina toimivia materiaaleja kuten puuta, suosimalla lyhyitä kuljetusyhteyksiä, säilyttämällä olemassa olevaa ja istuttamalla uutta puustoa. Alueen sijainti joukkoliikenteen pysäkkien läheisyydessä voi edistää kestävien liikkumismuotojen suosiota sekä vähentää lasten kuljettamista kouluun autolla, mikä voi vähentää liikkumisesta aiheutuvia hiilidioksidipäästöjä.

Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin Suunnittelualue on ollut jo kauan asuinkäytössä ja on siten osa jo rakennettua kaupunkiympäristöä. Kaavamuutos ei suoraan vaikuta kasvi- ja eläinlajeihin tai luonnon monimuotoisuuteen. Uudisrakentaminen ja pihan muutosten toteuttaminen edellyttävät luonnonvarojen käyttöä. Vaikutuksia luonnonvaroihin voidaan vähentää mm. käyttämällä kierrätys- ja tai uusiomateriaaleja. Pihasuunnittelussa voidaan vaikuttaa luonnon monimuotoisuuteen, mm. suosimalla kasveja ja istutuskokonaisuuksia, jotka houkuttelevat pölyttäjiä ja tukevat luonnon monimuotoisuutta kaupunkiympäristössä. Ranta-alueen määräys puustoisena säilytettävä alue toimii suojavyöhykkeenä vesistöön.

Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Asemakaavan toteuttaminen ei muuta alueen yhdyskuntarakennetta.

Suunnittelualueelle saavuttaessa tukeudutaan autoilun, jalankulun ja pyöräilyn lisäksi myös julkiseen liikenteeseen bussipysäkkien ollessa lähellä.

Asemakaavamuutos ei heikennä alueen liikenneturvallisuutta.

Rakennusoikeuden kasvattaminen lisää mahdollisesti asukkaiden määrää ja uusien autojen tilantarvetta tontilla. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavassa osoitettu rakennusoikeus on hyvin sovitettavissa tontille. Vaikutukset kaukomaisemaan jäävät vähäisiksi; uudisrakentaminen sijoittuu 11 - 12 metrin etäisyydelle rannasta ja ranta-alueella säilytetään ja istutetaan puustoa ja kasvillisuutta, ranta-alueen puusto toimii järvimaiseman suojavyöhykkeenä.

Vaikutukset lähimaisemaan ja katunäkymiin eivät ole merkittäviä,

Mahdollisia haitallisia vaikutuksia voidaan vähentää hyvällä suunnittelulla, suunnitelmien havainnollistamisella sekä rakennusvalvonnan ohjauksella.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

3 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 12.3.2026.

3.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset

Tieto asemakaavamuutoksen vireille kuuluttamisesta ja valmisteluaineisto saatettiin tiedoksi osallisille.

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

3.2 Vireilletulo- ja valmisteluvaihe

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 12.3.-2.4.2026 väliseksi ajaksi. Aineistosta saatiin yksi kommentti.

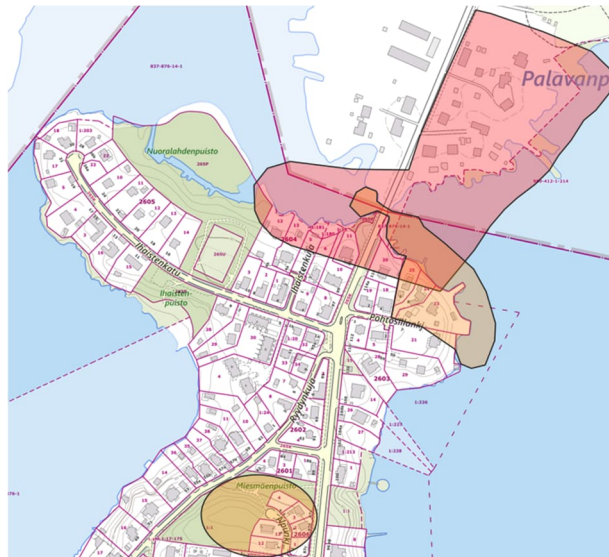
Ympäristövalvonta ja alueellinen jätehuolto, kommentin tiivistelmä:

Tontti sijaitsee rannassa ja melko lähellä on direktiivilajin viitasammakon ja korentojen arvokkaita esiintymisalueita ja niiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentäminen on kielletty. Rakentamisen aikaiseen hulevesien hallintaan tulee kiinnittää huomiota. Ryydynpohjan vedenlaatua ei saa laadullisesti kuormittaa. Kyseessä on jo kuormittunut herkkä vesistö. Yleiskaavamääräyksen mukaan Näsijärven lähivaluma-alueella Ryydynpohjan laadullista hulevesikuormitusta on vähennettävä. Tontilla tulee teettää lepakkoselvitys, koska vanha talo puretaan ja suhteellisen lähellä on arvokas lepakkoalue. Havainnekuvan mukaan tontin pohjoislaidalta kaadetaan pari puuta, mutta hyvä että muilta osin tontin puusto on pitkälti tarkoitus säilyttää. Myös rantavyöhykkeen puusto on tarkoitus säilyttää entisellään ja mahdollisesti huonokuntoisuuden takia kaadettavien puiden tilalle istutetaan uusia. Rantavyöhyke muodostaa hyvän suojavyöhykkeen Ryydynpohjaan ja mahdollistaa myös rannan maisemallisen säilymisen.

Maakuntamuseo ja Yöjärven kaupunki ilmoittivat, ettei heillä ole huomautettavaa.

Kaavoituksen vastine:

Tontin lähialueelta ei ole lepakkohavaintoja eikä siten asemakaavoituksessa ole katsottu tarpeelliseksi teettää lepakkoselvitystä. Asemakaavaan on lisätty yleismääräys hulevesien hallintaan liittyen: "Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesien hallintamenetelmistä. Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttää viranomaisella, joka myös valvoo rakentamisaikaista hulevesien hallintaa."



Kuva 6. Tampereen arvokkaat lepakkoalueet

3.3 Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 15.5.-28.5.2026. Ehdotuksesta saatiin yksi lausunto maakuntamuseolta; lausunnossa ei ollut huomautettavaa. Ylöjärven kaupunki, Pirkanmaan liitto sekä lupa- ja valvontavirasto ilmoittivat, ettei heillä ole lausuttavaa asiasta.

Asemakaavaehdotukseen on tehty tekninen tarkistus YLA:n hyväksymiskäsittelyyn; tontin pohjoisrajalla kulkevan hulevesiputken maanalaista johtovarausta kavennetaan neljästä metristä kolmeen metriin hakijan toiveesta, koska saunan luvitettu mm. pumppaamo ulottuu kolmen metrin etäisyydelle rajasta.

3.4 Asemakaavan hyväksyminen

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

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 12.3.2026, tark 27.4.2026, tekn. tark. 17.8.2026
- Havainnekuva 12.3.2026
- Asemakaavan seurantalomake