

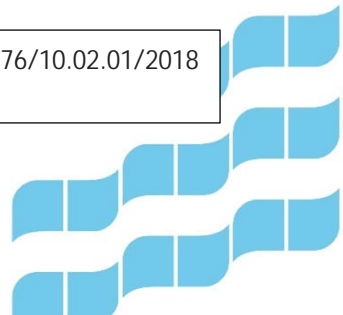
# Tahmela, Uramonkatu 9, käyttötarkoituksen muutos ja kulttuuriympäristön suojeleminen, asemakaava nro 8752

## Asemakaavan selostus

20.4.2023, tark. 15.1.2024 ja 6.5.20224



*Näkymä huvilalle idän suunnasta*



Tahmela, Uramonkatu 9, käyttötarkoituksen muutos ja kulttuuriympäristön suojeleminen

ASEMAKAAVA NRO 8752

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 20.4.2023 päivättyä sekä 15.1.2024 ja 6.5.2024 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8752. Muutoksella tontti 1 muutetaan asuin-, liike- ja kulttuuritoimintojen korttelialueeksi ja tonttia laajennetaan. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

#### PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Tahmelan kaupunginosan korttelin 1410 tonttia nro 1 sekä puisto- ja vesialuetta.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Tahmelan kaupunginosan korttelin 1410 tontti nro 2 sekä virkistys- ja vesialuetta ja kaupunginosan rajaa.

Kaavan laatija:

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

Diaarinumero:

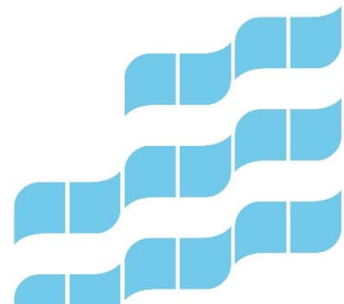
TRE: 5476/10.02.01/2018

Vireille tulo:

20.4.2023

Kaavan nimi ja tarkoitus:

Tahmela, Uramonkatu 9, käyttötarkoituksen muutos ja kulttuuriympäristön suojeleminen, asemakaava numero 8752.



# 1 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 17.8.2018 kiinteistön omistajan toimesta.

## 1.1 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on muuttaa opetustoimintaa ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten tontti pääosin asumiseen mahdollistaen myös liike-, palvelu- ja kulttuuritoimintaa. Asemakaavoituksen tavoitteena on huvilan käyttötarkoituksen muuttaminen sekä asumisen että yleisen käytön mahdollistavaksi ja alueen kulttuuriympäristön arvojen turvaaminen suojelumerkinnöin. Rantavyöhyke osoitetaan edelleen yleiseen käyttöön virkistysalueeksi huomioiden alueen luontoarvot. Huvilan pysäköintialueen kohdalta osoitetaan uusi kävely-yhteys rantavyöhykkeen virkistysalueelle.

## 1.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

### 1.2.1 Asemakaava-alue

Asemakaavan muutos koskee Tampereen kaupungin Tahmelan kaupunginosan korttelin 1410 tonttia 1 sekä puisto- ja vesialuetta. Suunnittelualue sijaitsee noin 3 km länteen kaupungin keskustasta osoitteessa Uramonkatu 9. Alue rajoittuu Pyhäjärveen. Tontilla 1410-1 sijaitsee 1890-luvulla rakennettu noin 300 k- m<sup>2</sup>:n suuruinen huvilarakennus (Tahmelan huvila), jota on laajennettu 60-luvulla, sekä noin 40 k- m<sup>2</sup>:n suuruinen piharakennus. Muutoin kaava-alue on lähivirkistysaluetta ja vesialuetta.

Tontti on kaupungin omistuksessa, tontin pinta-ala on 1636 m<sup>2</sup>.

Voimassa olevassa kaavassa huvilan tontti on osoitettu opetustoimintaa ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, tonttitehokkuus  $e=0,5$  (818 k-m<sup>2</sup>)

Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.

Kaavan liitteenä olevassa rakennushistoriaselvityksessä on kerrottu huvilarakennuksesta ja sen arvoista tarkemmin.



*Kuva 1. Näkymä huvilalle idän suunnasta.*

### 1.2.2 Lähialue

Suunnittelualue ja sen ympäristö on vehreää ja puustoista aluetta Pyhäjärven rannan tuntumassa. Lähiympäristössä on eri ikäisiä rivitaloja, paritaloja ja omakotitaloja.

### 1.2.3 Luonnonympäristö

Kaava-alueen tontti sijoittuu Tahmelanniemen viheralueen yhteyteen. Tontin piha-alue rajautuu viheralueesta kasvillisuudella. Piha on nurmipintainen, kulkureitit sorapintaisia. Tontti laskee kohti lounasta ja ympäröivä viheralue laskee melko jyrkästi kohti Pyhäjärven rantaa. Tontilla on korkeuseroa noin kolme metriä. Tontin maaperä on pääosin kalliota mutta pohjoisosa kuuluu hiekkaharjualueeseen. Ympäristö on vehreää vanhaa lehtomaista metsää. Kaava-alue sijoittuu osin Epilänharju-Villillä A:n 1E-luokan pohjavesialueelle.

### 1.2.4 Palvelut

Alueella sijaitsee päiväkoteja noin 500 metrin ja hieman yli kilometrin etäisyydellä. Pispán koulu, jossa ovat luokat 1-6 sekä esiopetus, sijaitsee alle kilometrin etäisyydellä. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee Tahmelan viertotiellä, noin 500 metrin päässä. Lähimmät kaupunkiliikenteen bussipysäkit sijaitsevat Tahmelankadulla noin 300 metrin kävelyetäisyydellä suunnittelualueen tontista. Uimaranta sijaitsee noin 300 metrin päässä.

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

### 1.4 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.

- Yleismääräys: Taajamien rakentamattomat ranta-alueet tulee säilyttää pääsääntöisesti rakentamattomina ja varata yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa yleiseen virkistyskäyttöön.

linkki kaavamääräykseen:

<https://tieto.pirkanmaa.fi/data/MKK2040/kaavamerkinnaat.pdf#page=5>

- Pyhäjärven ympäristön kehittämissuositus. (kk4)

Merkinnällä osoitetaan Tampereen ydinkaupunkiseudulla Pyhäjärven kytkeytyvä kaupunkimaisen asumisen ja virkistystyksen laatuvoimavaroja.

Kehittämissuositus: Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edistää järvinäkymiä hyödyntäviä ratkaisuja ja laadukasta rakentamista, yleisessä käytössä olevan rantavyöhykkeen säilymistä ja toteutumista sekä sujuvaa ja esteetöntä liikkumista alueella. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön arvojen säilymiseen. Alueen maankäyttöä tulee kehittää yhtenäisenä kokonaisuutena tiiviissä yhteistyössä kuntien ja muiden viranomaisten kanssa

linkki kaavamääräykseen:

<https://tieto.pirkanmaa.fi/data/MKK2040/kaavamerkinnaat.pdf#page=7>

- Arkeologisen perinnön ydinalue.

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät laajat, yhtenäiset arkeologisen perinnön tihentymät.

Suunnittelumääräys: Alueella sijaitsevien muinaisjäännösalueiden ja niiden lähialueiden maankäyttöä, rakentamista ja hoitoa suunniteltaessa on kiinteiden muinaisjäännösten lisäksi otettava huomioon muinaisjäännösten suoja-alueet, maisemallinen sijainti ja mahdollinen liittyminen arvokkaisiin maisema-alueisiin ja/tai kulttuuriympäristöihin

linkki kaavamääräykseen:

<https://tieto.pirkanmaa.fi/data/MKK2040/kaavamerkinnaat.pdf#page=9>

Asemakaavasuunnittelussa tulee ottaa huomioon muinaisjäännöksiin liittyvä mahdollinen selvitystarve

- Viheryhteys.

Merkinnällä osoitetaan taajamiin liittyvät olemassa olevat tai tavoitteelliset viheryhteydet, joilla on erityistä merkitystä alueellisen virkistysverkoston ja/tai ekologisten yhteyksien kannalta.

Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee määrittää viheryhteyden tarkempi sijainti sekä varmistaa maastokäytävän riittävä leveys, jotta seudullisten viheralueiden ja ulkoilureittien muodostama verkosto voidaan toteuttaa riittävän yhtenäisenä kokonaisuutena.

Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota ympäristön laatuun, alueen ominaisuuksiin ekologisen verkoston osana sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta.

linkki kaavamääräykseen:

<https://tieto.pirkanmaa.fi/data/MKK2040/kaavamerkinnot.pdf#page=21>



Kuva 2. Ote maakuntakaavasta 2040

## 1.5 Yleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisesta Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja valtuuston hyväksymästä Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017-2021. Kantakaupungin vaiheyleiskaava - valtuustokausi 2021-2025 on tullut vireille 7.3.2022.

Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi sekä rantavyöhykkeen osalta keskuspuistoverkoston alueeksi, jossa on ohjeellinen virkistysyhteys rannan suuntaisesti.



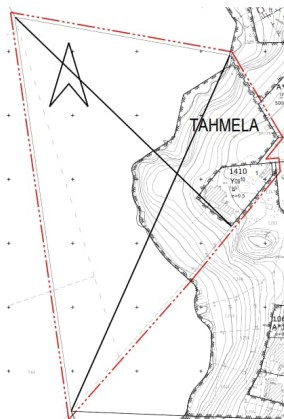
Kuva 3. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kartta 1, yhdyskuntarakenne.



Kuva 4. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kartta 2, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut.

## 1.6 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava numero 5167/26S, joka on vahvistettu v. 1978. Voimassa olevassa kaavassa huvilan tontti on osoitettu opetustoimintaa ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, tonttitehokkuus  $e=0,5$ , kerrosluku kaksi. Tahmelanniemen viheralue on osoitettu puistoalueeksi.



Kuva 5. Poistuva asemakaava

## 1.7 Suunnittelun tueksi tehdyt selvitykset

### Rakennushistoriaselvitys

Huvila rakennettiin Pispan tilaan kuuluvalla tontilla 1890-luvulla ja sitä on alun perin kutsuttu Pispan huvilaksi. Pispan huvilan rakennushistorialliset arvot ovat sekä rakennusperinteessä että arkkitehtuurissa. Rakennus on säilynyt pääosin alkuperäisessä asussa ja pihassa on säilynyt huviloiden pihoille tyypillisiä piirteitä. Lisäksi rakennuksessa on säilynyt hyvin sen alkuperäinen runkomuoto sekä runsaasti alkuperäisiä tai niitä vastaavia rakennusosia ja materiaaleja. Rakennuksen historialliset arvot liittyvät sosiaalihistoriaan, sen edustaessa alueella harvinaistunutta 1800-1900-luvun taitteen huvila-arkkitehtuuria. Toimenpidesuosituksissa painotetaan huvilan ja piharakennuksen sekä huvilatyyllisen pihapiirin säilyttämistä, rakentamisajankohdalle ominaisten julkisivumateriaalien ja muotojen sekä yksityiskohtien ja tyylipiirteiden säilyttämistä, sekä sisätilojen piirteiden ja materiaalien säilyttämistä.

Uramonkatu 9:n olemus huvilarakennuksena keskellä vihreää puistomaisemaa on säilynyt hyvin. Kohteen maisemalliset arvot liittyvät keskeisesti rakennuksen sijaintiin sekä rakennusta ympäröivään rakentamattomaan metsämaisemaan järvinäkymineen. Myös rakennuksen lähialueiden kulkureitit, oleskelualueiden jäsentely sekä kasvillisuus ovat maisemallisesti keskeisiä.

### Lepakkoselvitys

Selvitysalueella on aktiivinen pohjanlepakoista ja siipoista koostuva lepakkoyhteisö. Ranta-alueet suositellaan jättämään puustoisiksi ja pitämään rakentamisen ulkopuolella, jotta soveltuva elinympäristö ja Pyhäjärven ranta-alueen metsäisenä jatkuva todennäköinen ekologinen yhteys ja siirtymäreitti säilyy.

Potentiaalisia lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja selvitysalueella ovat parkkialueen viereen sijoittuvat kivikot, Uramonkatu 9 kiinteistölle sijoittuva vanha huvilarakennus, sekä sen piharakennus. Alueen valaistukseen suositellaan kiinnittämään huomiota, jotta alueella elävät lepakot eivät häiriintyisi.

### Eliöstö- ja biotooppiselvitys

Rantavyöhykkeen vanhat metsät ovat tuoretta runsasravinteista lehtoa ja luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita kohteita. Tuore runsasravinteinen lehto on luokiteltu erittäin uhanalaiseksi luontotyyppiksi.

### Maisemaselvitys

Maisemaselvitys sekä luonto- ja maisemavaikutusten arviointi laadittiin kaavahankkeen pohjaksi, koska kaavan hakijan alkuperäisenä tavoitteena oli huvilan tontin käyttötarkoituksen muutoksen ohella osoittaa kolme uutta pientalotonttia huvilan koillispuolen viheralueelle, Uramonkadun käänköpaikan



tuntumaan. Alueella on luontoarvojen ohella merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja sekä huvilatontilla että viheralueella. Uusista pientalotonteista luovuttiin selvityksen perusteella.

#### Liito-oravaselvitys

Kaava-alueella on tehty kesän 2023 aikana liito-oravaselvitys. Selvityksen perusteella kaava-alueen ulkopuolelle sen eteläpuolelle sijoittuu liito-oravan elinalue, jolla on liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Tätä todettua elinympäristöä ei tule heikentää tai hävittää. Myös osa kaava-alueesta on liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä, joka todetun elinympäristön läheisyyden perusteella on todennäköisesti liito-oravan käytössä esimerkiksi ravinnonhankintaan. Kaava-alueelta ei liito-oravan papanoita selvityksessä havaittu, mutta Laji.fi -tietokannan mukaan myös alueen sisäpuolelta on tehty hiljattain yksi havainto liito-oravasta. Tämä tukee ajatusta siitä, että myös asemakaava-alueella sijaitseva soveltuva elinympäristö on liito-oravan käytössä, vaikka sillä ei arvioitu sijaitsevan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Liito-oravan huomioimiseksi asemakaava-alueella suositellaan alueen puuston säilyttämistä. Kaavan tavoitteet eivät vaikuta olevan ristiriidassa liito-oravan esiintymisen kanssa, sillä rantametsä on tarkoitus säilyttää puustoisena, jolloin se jatkossakin soveltuu liito-oravan ravinnonhankintaan ja kulkuyhteyksiä tukevaksi alueeksi.

#### Hulevesiselvitys- ja hallintasuunnitelma

Koska kyseessä on olemassa oleva tontti, jonka toiminta /käyttötarkoitus ei hulevesien hallinnan näkökulmasta muutu, hulevesiselvitykselle ja hulevesien hallintasuunnitelmalle ei viheralueet ja hulevedet-yksikön mukaan olekaan tarvetta. Hulevedet tulee Tampereen kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti ensisijaisesti imeyttää tontilla.

## 1.8 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla on voimassa 9.10.1978 hyväksytty tonttijako (837-4681). Tontti on merkitty tonttirekisteriin 24.1.1986.

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu vuonna 2024.

# 2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

## 2.1 Asemakaavan rakenne

Tontille osoitetaan rakennusoikeutta nykyisille huvilarakennukselle 250 k-m<sup>2</sup>, piharakennukselle 40 k-m<sup>2</sup> sekä uudisrakennukselle (talousrakennus) 35 k-m<sup>2</sup>. Tontin rakennusoikeus vähenee kaavamuutoksen johdosta 493 k-m<sup>2</sup>. Uusi

tonttitehokkuus e (rakennusoikeus kerrosneliömetreinä jaettuna tontin pinta-alalla) on 0,15. Tonttia laajennetaan hivenen etelän suuntaan luontevan pihalueen liittämiseksi tonttiin.

Huvilarakennus ja piharakennus suojellaan asemakaavalla (sr-32, sr-18). Niitä ei saa purkaa eikä korjaus- ja muutostöillä saa turmella rakennuksen rakenteiden, julkisivujen tai kiinteän sisustuksen rakennustaiteellisia tai rakennusteknisiä arvoja.

Huvilan 60-luvulla tehdyille laajennukselle ei osoiteta rakennusoikeutta, koska se ei ole luonteva osa arvokasta huvilarakennusta, mutta laajennusta voidaan peruskorjata ja ylläpitää; sitä ei tarvitse purkaa.

Alkuperäisen huvilan vaipan sisäisiä tiloja saa rakennusoikeuden estämättä muuttaa lämpimiksi pääkäyttötarkoituksen mukaisiksi tiloiksi.

Huvilan pihaympäristö osoitetaan kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokkaaksi pihapiiriksi, jossa muutokset ja lisärakentaminen tulee tehdä kohteen kulttuurihistoriallisia ominaispiirteitä kunnioittaen.

Puisto osoitetaan lähivirkistysalueeksi. Lähivirkistysalueelle osoitetaan merkintä sl-6 (liito-oravan elinolosuhteiden ja kulkureittien turvaamiseksi tulee säilyttää ja istuttaa lajiltaan liito-oravalle suotuisaa puustoa). Lähivirkistysalueelle ja osin tontin alueelle osoitetaan myös tärkeänä lepakoalueena säilytettävä alueen osa, jonka puustoa on hoidettava lajien elinot huomioon ottaen (slep-2). Lähivirkistysalueelle on osoitettu Huvilan pysäköintialueelta/käätöpaikalta uusi ohjeellinen polkuyhteys sekä pohjavesialuumerkintä (pv-1).

Nykytila	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Tonttitehokkuus e
1410-1	1636	818	0,5

Kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Tonttitehokkuus e
1410-2	2163	250 + t40 +t35	0,15

## 2.2 Kaavamerkinntät ja -määräykset

Kaavamerkinntät ja -määräykset ovat liitteenä olevassa asemakaavakartassa.

### 3 Kaavan vaikutukset

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

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavan muutos mahdollistaa huvilan käyttötarkoituksen jatkossa myös asumiseen, mutta huvilaan voidaan sijoittaa myös kulttuuriympäristöön soveltuvaa häiriötöntä kulttuuri- ja liiketoimintaa palvelevaa yksityistä tai julkista tilaa sekä ympäristöön soveltuvaa muuta työpaikkatoimintaa. Huvilalle ja piharakennukselle sekä pihaympäristölle osoitetuilla suojelumerkinnöillä sekä tontin vähäisellä laajentamisella olevan piha-alueen suuruiseksi turvataan kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä.

Rantavyöhyke säilyy yleisessä virkistyskäytössä. Virkistysalueelle osoitetuilla kaavamerkinnöillä turvataan luontoarvojen säilymistä ja polkuyhteysmerkinnällä luonnonympäristön säilymistä kulumiselta.

Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia lisärakentamisen ollessa vähäistä (35 k-m<sup>2</sup>).

Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualueen tontti on ollut jo kauan mm. asuinkäytössä ja on siten osa jo rakennettua kaupunkiympäristöä. Kaavamuutos ei suoraan vaikuta kasvi- ja eläinlajeihin tai luonnon monimuotoisuuteen. Hyvin vähäinen lisärakentaminen edellyttää jonkin verran luonnonvarojen käyttöä.

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

Alue tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan ja katuverkkoon. Alueen liikennemäärä voi vähentyä, mikäli huvila tulee pääasiassa asuinkäyttöön.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Rakennusten, pihapiirin ja luontoa koskevat suojelumääräykset turvaavat kaupunkikuvan, maiseman, kulttuuriperinnön, ja rakennetun ympäristön säilymistä.

Rakennusten suojelumääräykset sekä rakennusten vaipan sisälle mahdollistettava laajentaminen turvaavat jäljellä olevan, merkittäväksi arvotetun rakennuskannan säilymistä. Julkisivuja ja kattoa sekä korjaamista koskevilla kaavamääräyksillä edistetään kaupunkikuvan säilymistä.

Mikäli laajennusosa joskus poistuu, huvilan arvot pääsevät paremmin esille huvilan saadessa alkuperäisen hahmonsaa.

Piha-aluetta koskevilla määräyksillä turvataan 1900-luvun alkupuolelle tyypillisen pihapiirin säilymistä. Tonttia on laajennettu hiukan puiston suuntaan, jotta nykyisestä piha-alueesta saadaan muodostettua laajempi yhtenäinen alue ja säilytettyä pihatilaa huvilan ympärillä.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia. Tontin käyttötarkoitus mahdollistaa pienimuotoisen yritystoiminnan.

## 4 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 20.4.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto (asemakaavakartta, asemakaavaselostus ja havainnekuva) olivat nähtävillä 20.4.- 11.5.2023.

#### 4.1.1 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on muuttaa opetustoimintaa ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten tontti pääosin asumiseen mahdollistaen myös kulttuuri-, palvelu- ja liiketoimintaa. Hakijan alkuperäisenä tavoitteena oli myös uusien pientalotonttien osoittaminen viheralueelle Huvilan pysäköintipaikan tuntumaan kaupungin pientalotonttitarjonnan vahvistamiseksi. Asemakaavoituksen tavoitteena on huvilan käyttötarkoituksen muuttaminen sekä asumisen että yleisen käytön mahdollistavaksi ja alueen kulttuuriympäristön arvojen turvaaminen suojelumerkinnöin. Rantavyöhyke säilyy yleisessä käytössä virkistysalueena mutta sen luontoarvot turvataan kaavamerkinnöin.

#### 4.1.2 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Pientalotonttien osoittamista viheralueelle tutkittiin hakijan teettämällä viitesuunnitelmilla. Täydennysrakentamisen vaikutusten arvioimiseksi teetettiin maisemaselvitys sisältäen maisema- ja luontovaikutusten arvioinnin. Tavoiteltujen pientalotonttien pienestä määrästä huolimatta täydennysrakentamisen arvioitiin altistavan viheralueen arvokkaan luontotyyppin ja lepakoiden elinympäristön, keskuspuistoverkoston sekä Tahmelan huvilan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan miljöönn merkittäville haitallisille muutoksille. Täydennysrakentamistavoitteesta luovuttiin.

#### 4.1.3 Asemakaavamuutoksen osalliset

Tieto asemakaavamuutoksen vireille kuuluttamisesta ja valmisteluaineiston nähtäville asettamisesta saatettiin tiedoksi osallisille:

- Kaavamuutoksen hakija
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähivaikutusalue)
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan liitto
- Pispalan asukasyhdistys ry
- Pirkanmaan rakennuskulttuuriyhdistys ry
- Muut ilmoituksensa mukaan

## 4.2 Vireilletulo- ja valmisteluvaihe

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto asetettiin nähtäville 20.4. – 11.5.2023 väliseksi ajaksi.

Nähtävillä oloaikana saatiin 2 mielipidettä ja 5 viranomaiskommenttia.

Mielipiteiden keskeinen sisältö ja kaavoituksen vastineet:

Pirkanmaan rakennuskulttuuriyhdistys ry

- Huvilan suojelua ja tontin laajentamista pidetään hyvinä ratkaisuin
- Muutoksena esitetään, että -60-luvun laajennusosalle/siipirakennukselle osoitetaan rakennusoikeus, perusteluna että siipirakennus palvelee kiinteästi Tahmelan Huvilan toimintaa; siellä on mm. työtiloja sekä pesu- ja saunatilat.
- Muutoksena esitetään lisäksi, että käyttötarkoitusta osoittava kaavamerkintä ALY (pääosin asumiseen mahdollistaen myös kulttuuri-, palveluja liiketoimintaa) vaihdetaan merkintään KYYTSA-1 (Liike- ja palvelurakennusten sekä kulttuuritoimintaa ja julkista palvelua palvelevien rakennusten korttelialue, mahdollistaen myös asumisen).

Perusteluna todetaan, että Tahmelan Huvila on vuodesta 2021 alkaen kaupungin virallinen kulttuuritila, jonka Tampereen kaupungin Kulttuurin palveluryhmä on vuokrannut yhdistykselle ”kulttuuria ja yhteisöllisyyttä edistävään toimintaan... Osapuolten tavoite on kehittää kohdetta pitkäjänteisesti kulttuurikohteena. Kohde on kaupungin sisäisesti vuokrattu kulttuurin palveluryhmälle ja se on osa kaupungin kulttuurin palveluverkkoa.”

Perustelut: Pispalan alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia on KYYTSA-1 merkinnällä mm. Rakennuskulttuurikeskus Piiru (Uittajankatu 10) ja Rajaportin sauna. Yhtenäisellä käytännöllä

vahvistetaan rakennusten säilymistä kulttuuritiloina Pispala/Tahmela alueella.

- Lisäehdotuksena esitetään VL-7 lähivirkistysalueen kehittämistä virkistystoimintaan, uimapaikan merkitsemistä kaavaan ja kehittämistä sekä pienehkön massiivisavisavusaunan mahdollistamista tontin ja rannan väliselle tasanteelle. Sauna toimisi yleisenä talviuinti- ja kesäsaunana Huvilan hoidossa.

Perusteluna esitetään, että rannassa on jo olemassa vanha aktiivisessa käytössä oleva uimapaikka, joka tulisi kaavassakin vahvistaa ja mahdollistaa myös uimalaituri. Uusi sauna mahdollistaisi alueen virkistystoiminnan kehittämisen. Riittävän etäällä rantaviivasta maasto ja puusto huomioiden sauna tukisi Tahmelan Huvilan kulttuuritoimintaa ja toimisi synergiassa Huvilan sisäsaunan kanssa: pesu- ja pukutilat sisäsaunan puolella, joten uuden LV-tekniikan tarve vähäinen. Yleisistä talviuintisaunoista on kaupungissa suuri lisätarve ja Pyhäjärven puolella niitä ei ole vielä ainuttakaan.

#### *Kaavoituksen vastine:*

Siipirakennus (60-luvun laajennusosa) ei ole luonteva osa arvokasta huvilarakennusta. Olemassa olevan rakennuksen korjaus- ja muutostyöt ovat mahdollisia asemakaavallisesta rakennusosalasta riippumatta. Siipirakennusta ei siis tarvitse purkaa mutta uutta vastaavaa ei saa rakentaa. Siipirakennusta saa täysin normaalisti käyttää, kunnostaa ja ylläpitää. Mikäli siipirakennus tuhoutuu, tilalle ei saa rakentaa vastaavaa vaan tontin tilanne palautuu alkuperäisen huvilan aikaa vastaavaksi. Tällä halutaan turvata suojellun huvilan arvojen säilyminen. Mikäli laajennusosa joskus poistuu, huvilan arvot pääsevät paremmin esille huvilan saadessa alkuperäisen hahmonsaa.

Pääkäyttötarkoituksmerkintänä säilytetään ALY. Merkintä mahdollistaa kulttuuritoiminnan ja siten nykyisen käyttötarkoituksen jatkumisen, mutta rakennuksen omistajalla on paremmat mahdollisuudet toteuttaa huvilan alkuperäistä käyttötarkoitusta. Huvila on alkuaan ollut ja rakennettu asuinkäyttöön, joten ALY-merkintä on luonteva käyttötarkoituksmerkintä tontille.

Saunaa tai uimapaikkaa ei pidetä tässä tarkoituksenmukaisena. Lähivirkistysalue halutaan pitää luonnontilaisena; alueella on luontoarvoja. Virallinen uimapaikka vaatisi leveämmän kulkuyhteyden ja nykyistä suuremman pysäköintialueen käänöpaikalle. Alueelle on linjattu vain kapea polkuyhteys, jotta alue säilyisi mahdollisimman luonnontilaisena. Uimapaikalla tulee olla ylläpitäjä ja säännöllinen seuranta, kaupungin liikuntapalvelut ei näe virallista uimapaikkaa/uimarantaa tässä mahdollisena. Lähin uimaranta on lähellä 300 metrin päässä.

Lisäksi todetaan, että uimassa käyminen rannasta on mahdollista jokaisen oikeudella jatkossakin.

Yksityishenkilön mielipide

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kaavaselostuksessa käytetty nimitys "Uramonkadun kääntöpaikka" kummastuttaa koska Hirvikatu on päättynyt "Huvilan parkkiin" ehkä jo 100 vuotta. Uramonkatu on myöhempi ilmiö ja Uramonkadun kaakkoispäässä Varalankadulle nousevien portaiden kohdalla on eräänlainen kääntöpaikka. Pyydetään asian selventämistä.

*Kaavoituksen vastine:*

Kaavateksteissä tarkoitetaan juuri Hirvikadun päätteenä olevaa Huvilan parkkia, joka on siis katualuetta. Nimitystä tarkennetaan kaavan selostukseen. Huvilan pysäköintipaikka on kaava-alueen ulkopuolella, eikä sitä sen vuoksi nimetä kaavakartalle.

kommenttien keskeinen sisältö ja kaavoituksen vastineet:

Tampereen kaupungin ympäristönsuojeluyksikkö:

Alueen luontoarvojen ja myös laajemmin kaupungin ekologisten verkostojen säilymisen osalta on hyvä, että suunnitelma on kehittynyt suuntaan, jossa lisärakentamista ei osoiteta viheralueelle.

Kaava-alueen alueen läheisyydestä (<15 m alueen rajasta) on Pyhäjärven rantametsästä keväällä 2023 tehty havainto liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikasta.

Lepakoiden ruokailualueen suojelulle olisi tärkeää muotoilla kaavamääräys, jolla voitaisiin huomioida lepakoiden elinolosuhteet myös valaistuksen osalta nykyistä paremmin.

*Kaavoituksen vastine:*

Liito-oravaselvitys on laadittu kesällä 2023. Osa kaava-alueesta on liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä, joka todetun elinympäristön läheisyyden perusteella on todennäköisesti liito-oravan käytössä esimerkiksi ravinnonhankintaan. Liito-oravan huomioimiseksi asemakaava-alueella suositellaan alueen puuston säilyttämistä. Kaavan tavoitteet eivät vaikuta olevan ristiriidassa liito-oravan esiintymisen kanssa, sillä rantametsä on tarkoitettu säilyttää puustoisena, jolloin se jatkossakin soveltuu liito-oravan ravinnonhankintaan ja kulkuyhteyksiä tukeväksi alueeksi. Kaavaan lisätään koko VL-7-alueelle määräys: Alueen osa, jolla liito-oravan elinolosuhteiden ja kulkureittien turvaamiseksi tulee säilyttää ja istuttaa lajiltaan liito-oravalle suotuisaa puustoa (sl-6). Samalla poistetaan luo-1-määräys, koska sl-6-määräys riittää.

Asemakaavaan lisätään yleismääräys lepakkoalueen valaistukseen liittyen.

Tampereen kaupungin viheralueet ja hulevedet-yksikkö:

Hulevesimääräys puuttuu asemakaavasta. Keskustelua sopivasta huleveden hallintaa koskevasta kaavamääräyksestä tulee jatkaa ehdotusvaiheessa.

*Kaavoituksen vastine:*

Viheralueet ja hulevedet-yksikön kanssa käydyssä keskustelussa hulevesiasiantuntijan käsitys oli, ettei hulevesiselvitystä tarvita ja päädyttiin johtopäätökseen, ettei olevalle tontille, jossa ei tapahdu mainittavia muutoksia ja imeyttävää piha-aluetta on laajalti, tarvita hulevesimääräystä.

Pirkanmaan ELY-keskus:

ELY-keskus ei näe tarpeen antaa tässä vaiheessa lausuntoa, mutta antaa seuraavan kommentin:

Kaava-alue sijoittuu osin myös Epilänharju-Villillä A:n 1E-luokan pohjavesialueelle, pohjavesialuumerkintä tulee lisätä kaavakarttaan ja pohjavesialueen tiedot selostukseen.

*Kaavoituksen vastine:*

Pohjavesialuumerkintä on lisätty kaavakarttaan ja pohjavesialueen tiedot selostukseen.

Pirkanmaan maakuntaliitto:

Pirkanmaan liitto ei anna virallista lausuntoa nyt nähtävillä asetetusta aineistosta. Teknisluonteisena täydennyksenä esitetään kuitenkin asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja kaavaselostusta tarkistettavaksi seuraavien Pirkanmaan maakuntakaavamerkintöjen osalta:

- Yleismääräys: Taajamien rakentamattomat ranta-alueet tulee säilyttää pääsääntöisesti rakentamattomina ja varata yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa yleiseen virkistyskäyttöön.

Pyhäjärven ympäristön kehittämisvyöhyke. (kk4)

Arkeologisen perinnön ydinalue. Asemakaavasunnittelussa tulee ottaa huomioon muinaisjäännöksiin liittyvä mahdollinen selvitystarve

- Viheryhteys

*Kaavoituksen vastine:*

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja kaavaselostusta on täydennetty esitetysti.

Pirkanmaan maakuntamuseo:

Hankkeessa on erinomaisesti tunnistettu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan liittyvät arvot sekä laadittu asianmukaiset niitä koskevat selvitykset: huvilan rakennushistoriaselvitys (ja koko suunnittelualan maisemaselvitys).



Kaavaluonnoksessa osoitetaan huvilalle, piharakennukselle ja niitä ympäröivälle pihalle niiden turvaamiseen tähtäävät suojelumerkinnot (sr-32, sr-18, sk-piha). Lisäksi huvilan julkisivut edellytetään säilytettävän väritykseltään vaaleina (ju-19) ja yleismääräyksillä ohjataan onnistuneesti sekä suojeltujen rakennusten kunnostamista että uuden piharakennuksen ja muiden pihan rakenteiden rakentamista pihapiiriin sopivaksi. Kaava mahdollistaa huvilarakennuksen kaakkoiskulman 1950-luvun lisäsiiven purkamisen, sillä se on jätetty suojelumerkinnot ulkopuolelle. Ratkaisu on hyväksyttävissä, sillä täysin huvilan alkuperäisestä ilmeestä poikkeavalla matalalla siipiosalla ei selvityksissä ole tunnistettu sellaisia arvoja, että sen säilyttäminen olisi välttämätöntä.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa. Kaava-alueen rakentamaton osa on tarkastettu v. 2008 Pispalan ja Tahmelan arkeologisen inventoinnin yhteydessä. Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole valmisteluvaiheen aineistosta kulttuuriympäristön osalta huomautettavaa. Mikäli kaava etenee nyt esitetyn ratkaisun mukaisesti, ei kaavaehdotuksesta ole välttämätöntä pyytää maakuntamuseon lausuntoa

*Kaavoituksen vastine:*

Ei toimenpiteitä

### 4.3 Asemakaavaehdotus

Asemakaavaluonnokseen tehdyt tarkistukset ehdotusvaiheeseen:

- Lisätty kaavamääräys sl-6 liito-oravan kulkureittien turvaamiseksi.
- Poistettu luo-1-määräys; uusi liito-oravamääräys sisältää tarvittavat tiedot.
- Lisätty lepakkomääräys yleismääräyksenä.
- Lisätty pohjavesialue-merkintä.
- Siirretty polkumerkintää hivenen kauemmaksi naapuritontista.
- Täydennetty selostusta ja OASia maakuntakaavamerkintöjen osalta.
- Uramonkadun käänköpaikka on muutettu huvilan pysäköintialue-nimeksi selostukseen.

Valmisteluvaiheen jälkeen palautteen ja jatkosuunnittelun pohjalta valmisteltu ehdotus uudeksi asemakaavaksi esitellään yhdyskuntalautakunnalle, joka päättää sen asettamisesta nähtäville.

### 4.4 Asemakaavan hyväksyminen

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 1.2.2024 – 15.2.2024. Ehdotuksesta saatiin yksi lausunto ja yksi muistutus. Pirkanmaan liitto ilmoitti, ettei se näe

tarpeelliseksi antaa lausuntoa kaavasta. Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ollut huomautettavaa lausunnossaan.

Pirkanmaan rakennuskulttuuriyhdistys ry:n muistutuksen tiivistelmä:

Kaavaehdotus huomioi hyvin rakennushistorian sekä maisema- ja luontoselvityksiin liittyvät tausta-aineistot.

Rakennusoikeutta ehdotetaan rajattavaksi maltillisemmin, minimissään tonttitehokkuuslukuun  $e=0,20$  tai  $e=0,25$ , jotka ovat yleisesti käytössä pientaloalueilla. Kun tonttitehokkuus on hiukan väljempi, rakennuksen omistajalla on paremmat mahdollisuudet toteuttaa huvilan käyttötavoitteita ja mahdollisia lisärakentamisen tarpeita.

Kaavaehdotuksen esittämä rakennuspaikka lisärakennukselle ei ole sopiva, se on myös rakennusteknisesti vaikea toteuttaa. Ehdotettu paikka sijaitsee Huvilan etupihan kalliomuodostelmassa olevan kalliopuutarhan päällä. Tuo puutarha on osa Huvilan kulttuurihistoriaa ja sellaisena erittäin arvokas perinnebiotooppi.

Ehdottamamme lisärakennus, savisavusauna, olisi mahdollista toteuttaa Huvilan eteläpuolelle jos ehdotuksessa olevaa tontin etelärajaa siirrettäisiin vielä 10 metriä rantaan päin. Tontti ulottuisi silloin puuttomalle tasanteelle, joka on ollut perinteisesti Huvilan puutarha/kasvima-alueetta. Siinä sijaitisi vielä noin vuoteen 2008 saakka katoksellinen grillipaikka. Tasanne on siis ollut koko Huvilan olemassaolon ajan ei-luonnontilaista, aktiivisessa ihmiskäytössä olevaa aluetta.

Ehdottamastamme tontinrajasta rantaan asti jäisi vielä noin 30 metrin kaista VL-7-alueetta. Tälle alueelle voidaan toteuttaa huleveden hallintaa parantavia toimenpiteitä esim. puutarhakasvillisuuden muodossa. Kasvillisuus imee vettä ja vähentää rinteiden eroosiouhkaa, joka kasvaa ilmastonmuutoksen johdosta.

Ehdottamamme savusauna on noin 7,5 x 10 metrin kokoinen ja siitä on jo olemassa luonnospirustukset, jotka toimitamme myöhemmin. Sauna sijoittuisi ehdottamallemme tontin laajennukselle aivan tontin itäreunaan, jolloin se ei häiritse maisemallisesti. Rakennusoikeutta savisavusauna tarvitsisi hieman enemmän kuin kaavaehdotuksessa esitetty mahdollisuus 35 k-m<sup>2</sup> lisärakentamiseen. Se tukeutuisi Huvilan siivessä olevan sisäsaunan pukuhuone- ja suihkutiloihin ja olisi siten varsin ekotehokas ja hanke joka ei vaatisi vesihuoltoa tai LVI-tekniikkaa. Ehdottamamme savusauna tukisi ja monipuolistaisi erinomaisesti Huvilan jo olemassaolevaa yleisen saunan palvelua, joka on myös tunnustettu osa Visit Tampereen SaunaCapital-saunaverkostoa.

Uima- ja pienvienelaituri

Kaavaehdotuksessa on mainittu, että Uimaranta sijaitsee noin 300 metrin päässä. Kyseinen uimaranta on erittäin matala, lapsille sopiva hiekkaranta, jonka yhteyteen on mahdotonta järjestää talviuintipaikka.

Ehdotamme vielä tutkittavaksi, voiko mahdollisen savusaunan kohdalle VL-7 alueen itäreunan rantaan sijoittaa uima- ja pienvenelaiturin. Silloin uima- ja veneilytoiminta keskittyisivät suunnitellun VL-7-alueen tähän itäreunaan, jonka jatkeena suunnittelualueen itäpuolen VL-alueella on jo perinteinen virallinen veneiden rantapaikka-alue, joka alkaa välittömästi VL-7 ja VL -alueiden rajalta. Luontoarvoja mahdollisesti häiritsevää ihmistoimintaa voidaan näin keskittää tuohon itäreunaan, jossa sitä on tähänkin asti ollut. Näin saataisiin luontoarvoja palvelun rauhoitettua VL-7 alueen keski- ja länsiosaa nykyiseltä uima ja veneilytoiminnalta, joita siellä harrastetaan varsin vilkkaasti. Vanhan rantasaunan perustusten kohdalla oleva uimapaikka on kesäisin erittäin vilkkaassa käytössä, koska läheinen (300m). Tahmelan uimaranta on satoja metrejä rannasta niin matala, ettei se sovellu varsinaiseen uimiseen. Lännempänä olevassa notkelmassa on epävirallinen veneranta.

Esittelemme ehdotuksemme myös tontin omistajataholle, kaupungin kiinteistötoimelle sekä päävuokralaiselle kulttuuripalveluille, jonka vuokralaisina me toimimme sekä myös Visit Tampereelle.

Toivomme sen jälkeen neuvottelua kaikkien tahojen kesken ja ehdotustemme tutkimista.

#### Asemakaavoituksen vastine muistutukseen:

Tässä arvokohteessa ei ole nähty tarkoituksenmukaiseksi osoittaa lisärakentamista kuin 35 k-m<sup>2</sup> talusrakennukselle, jotta alueen luonne säilyy. Alkuperäisen huvilarakennuksen vaipan sisällä saa tiloja ottaa käyttöön rakennusoikeuden estämättä.

Piha-alueella ei ole perinnebiotooppia, perinnebiotoopit ovat syntyneet perinteisen karjatalouden myötä pitkäaikaisen laidunnuksen tai niiton seurauksena. Pihassa olevan piharakennuksen ja huvilan välisellä kivikkoalueella kasvaa puutarhakasveja, kaavaa varten tehdyssä eliöstö- ja biotooppiselvityksessä ei havaittu kasvilajistollisesti merkittäviä arvoja.

Savusaunaa ei pidetä tarkoituksenmukaisena maisemallisista ja kulttuurihistoriallisista syistä; huvilan eteen rannanpuolelle ei ole suotavaa tuoda rakennusta, joka näkyy maisemassa järven suunnalta. Lisäksi tontin ja rannan väliin on tärkeää jättää riittävän leveä yleisen virkistyskäytön mahdollistava vyöhyke. Uimapaikkaa ei pidetä tässä tarkoituksenmukaisena. Koko lähivirkistysalue halutaan pitää luonnontilaisena; alueella on myös luontoarvoja. Virallinen uimapaikka vaatisi leveämmän kulkuyhteyden ja nykyistä suuremman pysäköintialueen kääntöpaikalle. Alueelle on linjattu vain kapea polkuyhteys, jotta alue säilyisi mahdollisimman luonnontilaisena. Uimapaikalla tulee olla ylläpitäjä ja säännöllinen seuranta, kaupungin liikuntapalvelut ei näe virallista uimapaikkaa/uimarantaa tässä tarkoituksenmukaisena. Uimassa käyminen rannasta on mahdollista jokamiehen oikeudella jatkossakin.

Asemakaavaehdotukseen tehdyt tarkistukset:

Talusrakennuksen rakennusala siirretään noin 4 m etelän suuntaan viiden metrin etäisyydelle huvilan laajennusosan pohjoisivasta.

Asemakaava hyväksytään yhdyskuntalautakunnassa sen oltua nähtävillä. Hyväksymisen jälkeen päätöksestä on muutoksenhakumahdollisuus.

## 5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavasta on tehty havainnepiirros, jossa on esitetty kaavan toteuttaminen suunnittelualueen tontilla.

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

## 6 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20.4.2023, tark. 15.1.2024
- Asemakaavakartta 20.4.2023, tark 15.1.2024 ja 6.5.2024
- Asemakaavan seurantalomake
- Havainnekuva 20.4.2023, tark 15.1.2024 ja 6.5.2024

### 6.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Rakennushistoriaselvitys 9.6.11.2018
- Lepakkoselvitys 15.10.2019
- Eliöstö- ja biotooppiselvitys 20.4.2020
- Maisemaselvitys 15.10.2020
- Liito-oravaselvitys 11.9.2023