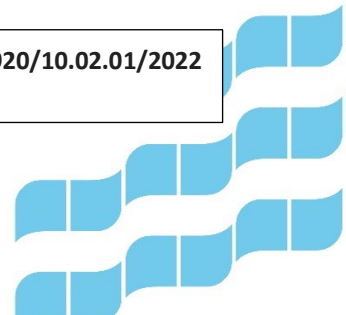
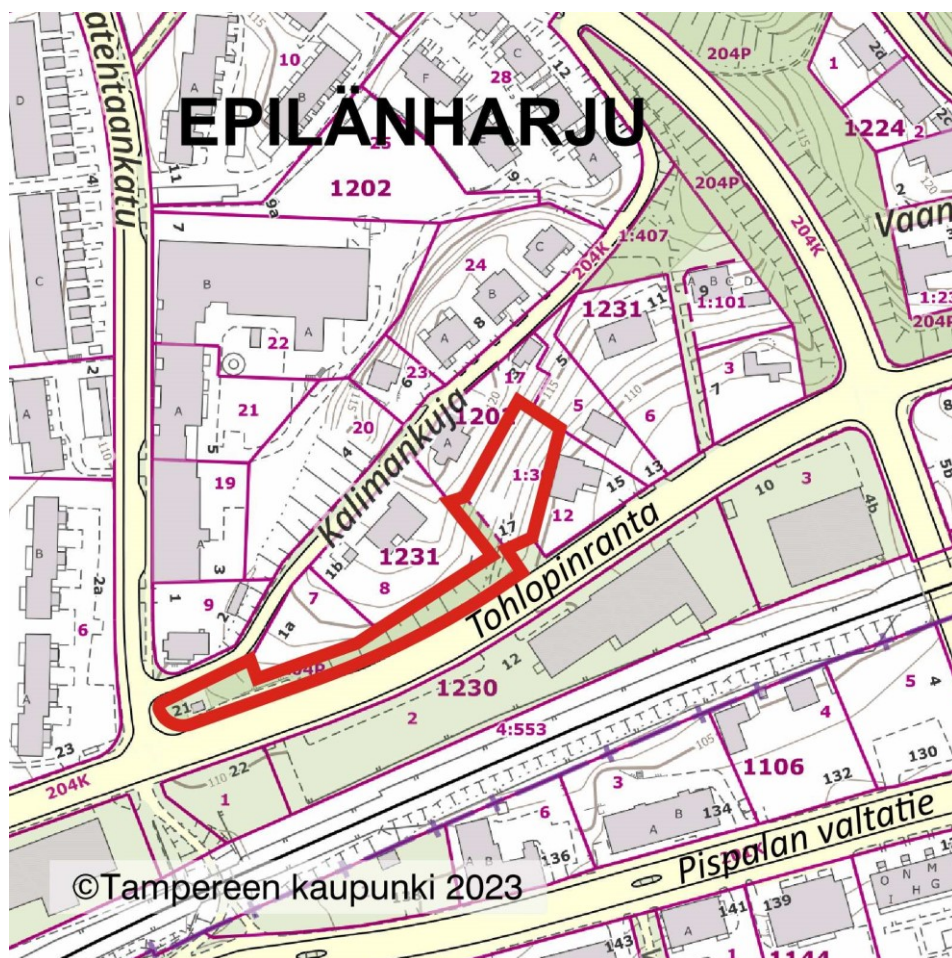


# Epilänharju, Tohlopinranta 17, rakennusoikeuden lisääminen Asemakaava nro 8946

## Asemakaavan selostus

5.5.2023, tarkistettu 2.10.2023, 21.11.2023, 29.11.2023



**Epilänharju, Tohlopinranta 17, rakennusoikeuden lisääminen**

**ASEMAKAAVA NRO 8946**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 5.5.2023 päivättyä ja 2.10.2023 sekä 21.11.2023 ja 29.11.2023 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8946. Muutoksella tontin rakennusoikeutta lisätään, lähivirkistysalue muutetaan suojaviheralueeksi, muuntamolle muodostetaan oma tontti ja muodostetaan katualuetta. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Epilänharjun kaupunginosan korttelin 1231 tonttia nro 3 (837-602-1-30) ja puistoa 837-204-9903-0.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Epilänharjun kaupunginosan korttelin 1231 tontti nro 9, korttelin 1199 tontti 1, suojaviheraluetta ja katualuetta.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, toimistoarkkitehti Merja Kinos.

Diaarinumero:

TRE:5920/10.02.01/2022, pvm 26.8.2022

Vireille tulo:

5.5.2023

Kaavan nimi ja tarkoitus

Epilänharju, Tohlopinranta 17, rakennusoikeuden lisääminen. Asemakaava numero 8946.



# 1 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 26.8.2022 maanomistajien toimesta.

## 1.1 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on rakennusoikeuden lisääminen.

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

Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne.

## 1.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

### 1.2.1 Asemakaava-alue

Asemakaavan muutos koskee Tampereen kaupungin Epilänharjun kaupunginosan korttelin 1231 kaavatonttia 3 sekä puistoa 837-204-9903-0. Suunnittelualue sijaitsee noin 5 km länteen kaupungin keskustasta. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa pientalotontteihin ja Kalimankujaan, idässä pientalotontteihin, etelässä Tohlopinrantaan ja lännessä Nahkatehtaankatuun.

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä 1 939 m<sup>2</sup>. Tontin 3 pinta-ala on 788 m<sup>2</sup> ja kaava-alueeseen kulkuyhteyden takia liitettävä puistoalueen 837-204-9903-0 pinta-ala on 1 151 m<sup>2</sup>. Tontilla sijainnut asuinrakennus on purettu. Kaava-alueen lähiympäristö on pientaloaluetta, jolla sijaitsee myös muutamia rivitaloja ja kerrostaloja. Rakennuskanta on eri vuosikymmeniltä ja varsin monimuotoista. Tontti on yksityisomistuksessa ja puiston omistaa Tampereen kaupunki. Puistoalueella sijaitsee sähkölaitoksen muuntamo.

Tontin rakennusoikeus on 120 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuus on e=0,15.

Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.

### 1.2.2 Lähialue

Suunnittelualue ja sen ympäristö Tohlopinrannan pohjoispuolella on vehreää ja puustoista pientaloaluetta, jonka rakennuskanta on monelta eri vuosikymmeneltä. Alueen eteläpuolella sijaitsee työpaikka- ja teollisuuskiinteistöjä. Noin 70 metriä etelään tontista sijaitsee junarata.

### 1.2.3 Luonnonympäristö

Tontin piha-alue rajautuu naapuritonteista ja tiestä istutuksilla. Piha on rakennuspaikkaa ja kulkureittejä lukuun ottamatta nurmipintainen. Tontti laskee

kohti kaakkoa. Tontilla on korkeuseroa noin kuusi metriä. Tontin maaperä on Maanmittauslaitoksen paikkatietoaineiston mukaan hiekkavaltaista harjua. Ympäristö on hyvin vihreää ja vanhoja puita on paljon.

Nahkatehtaanrinne-niminen puistoalue on osin puustoista aluetta ja osin nurmipintaista rinnettä.

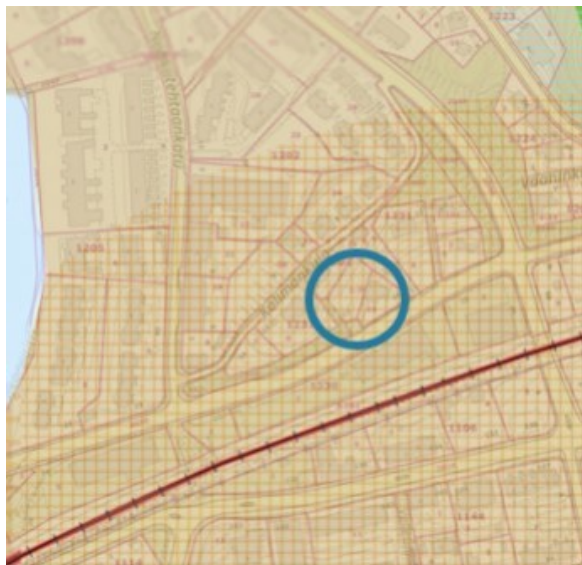
#### 1.2.4 Palvelut

Lähin päiväkoti, Nahkatehtaan päiväkoti, sijaitsee n. 300 metrin päässä Nahkatehtaankadulla. Kilometrin säteellä on lisäksi kolme muuta päiväkotiä. Kaarilan koulu, jossa ovat luokat 5-9, sijaitsee n. 600 metrin päässä kaakossa Vallerinkadulla. Raholan koulu, jossa sijaitsevat luokat 1-6, sijaitsee alle kilometrin päässä. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee Pispalan valtatievarressa, noin 300 metrin päässä. Lähimmät kaupunkiliikenteen bussipysäkit sijaitsevat Tohlopinrannan varrella alle 100 metrin kävelyetäisyydellä suunnittelualueesta.

### 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. Kaava-alue sijoittuu myös tiiviin joukkoliikennevyöhykkeen alueelle sekä tärkeälle vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella.



Kuva 1. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040

## 1.5 Yleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisesta Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja valtuuston hyväksymästä Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017-2021. Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi sekä alueeksi, jolla asemakaavan laadinnan yhteydessä on harkittava melu- ja ilmanlaatuselvityksen tarve. Kaava-alue sijaitsee pohjavesialueella ja kemikaalilaitosten konsultointivyöhykkeellä.



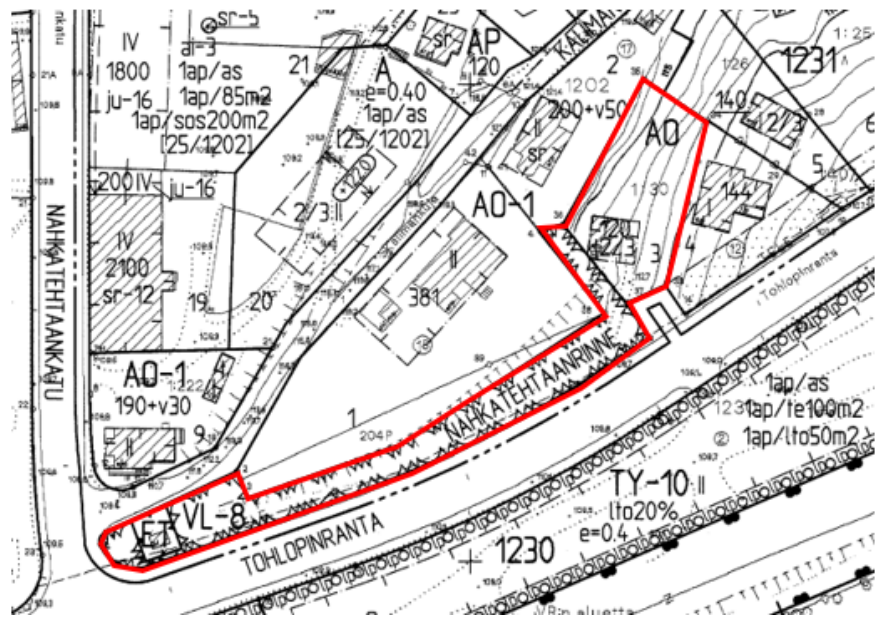
Kuva 2. Ote maakuntakaavasta 2040. Rakennuspaikka on rajattu sinisellä ympyrällä.



Kuva 3. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kartta 2, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut.

## 1.6 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava numero 7532, joka on vahvistettu 9.2.2000. Asemakaavassa tontti on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi. Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 120 k-m<sup>2</sup>. Kerrosluku on 12/3. Nahkatehtaanrinne-niminen puistoalue on osoitettu lähivirkistysalueeksi, jonka hoitotoimenpiteissä on kiinnitettävä huomiota alueen toimivuuteen suojavierhalueena. Muuntamolle on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET).



Kuva 4. Ote asemakaavasta

## 1.7 Suunnittelun tueksi tehdyt selvitykset

### Meluselvitys

Suunnittelualueesta laadittiin meluselvitys (Sitowise, 2023).

### Oleskelualueet ulkona

Laskentojen mukaan asemakaava-alueen piha-alueille muodostuu jonkin verran ohjearvot täyttäviä alueita päivä- ja yöaikaan. Ohjearvoja täyttäviä ulko-oleskelualueita olisi mahdollista lisätä lasitetuin terassein.

### Julkisivuihin kohdistuvat keskiäänitasot ja sisämelu

Laskentojen perusteella sisämelun ohjearvot 35 dB päivällä ja 30 dB yöllä toteutuvat melualueella sovellettavalla ulkovaipan minimiääneneristävyyden vaatimuksella  $\Delta L$  30 dB.

#### *Parvekkeiden/ terassien melutasot ja lasitustarve*

Laskentojen perusteella mahdolliset parvekkeet tulee lasittaa ohjearvoon pääsemiseksi. Kun julkisivulla parvekkeen/ terassin kohdalla ylittyy päivällä 52 dB tai yöllä 42 dB, ulko-oleskelualueen ohjearvo ylittyy parvekkeella ilman lasitusta.

#### **Tärinä- ja runkomeluselvitys**

Suunnittelualue sijaitsee n. 70 metriä junaradasta, joten se sijoittuu rautatieverkon tärinän ja runkomelun riskivyöhykkeelle. Kaava-alueesta laadittiin tärinä- ja runkomeluselvitys (Sitowise, 2023), jossa todetaan, että tehtyjen laskentojen perusteella kohteessa ei ole tarvetta erillisille tärinään tai runkomeluun liittyville kaavamääräyksille. Uudisrakennuksille sovellettavat ohjearvot täyttyvät kohteessa.

Asuinrakennuksen tilat (esim. makuuhuoneet), joihin halutaan mahdollisimman laadukkaat asuinolosuhteet ympäristön häiriöiden osalta, suositellaan mahdollisuuksien mukaan sijoittamaan mahdollisimman kauas radasta rakennuksen pohjoispäädyn osiin. Varsinaisiin rakenteellisiin torjuntatoimenpiteisiin ei ole tarvetta liikennetärinän tai runkomelun osalta.

## 1.8 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla 3 on voimassa oleva tonttijako nro 1703 / 4.10.1958. Tonttijaon mukaista tonttia ei ole viety tonttirekisteriin.

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu vuonna 2023.

## 2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 2.1 Asemakaavan rakenne

Tontille 9 osoitetaan rakennusoikeutta asuinpientalon rakentamista varten 180 kerrosneliömetriä (jatkossa k-m<sup>2</sup>). Tontin rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksen johdosta 60 k-m<sup>2</sup>. Uusi tonttitehokkuus e (rakennusoikeus kerrosneliömetreinä jaettuna tontin pinta-alalla) on 0,23. Muuntamon tontille annetaan sama rakennusoikeus kuin aiemmin, 20 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuudeksi tulee tontin pinta-alan kasvamisen myötä e=0,18.

Nykytila	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Tonttitehokkuus e
1231-3	778	120	0,14
ET-alue	77	20	0,26
Kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Tonttitehokkuus e
1231-9	778	180	0,23
1199-1	109	20	0,18

## 2.2 Kaavamerkinntät ja -määräykset

Kaavamerkinntät ja -määräykset ovat liitteenä olevassa asemakaavakartassa.

## 2.3 Kaavan vaikutukset

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

### **Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön**

Asemakaavan muutos ei tuo muutoksia yhdyskuntarakenteeseen, sillä purettu asuinrakennus korvataan 60 k-m<sup>2</sup> suuremmalla rakennuksella. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

Asemakaavalla mahdollistetaan pientalon uudisrakentaminen tontille. Muutos on vähäinen, eikä muuta alueen luonnetta tai kulttuurihistoriallista arvoa. Puistossa olevalle muuntamolle muodostetaan kaavateknisistä syistä oma tontti, millä ei ole vaikutusta ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön. Kaava-alueen länsiosaan muodostettava katualueen osa mahdollistaa uuden katusuunnitelman mukaisen jalankulkuyhteyden rakentamisen ja turvallisen pääsyn suojatielle.

### **Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon**

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia maa- ja kallioperään, sillä alueella ei ole tarvetta tehdä kalliolouhintaa tai laajoja, merkittävästi nykyisten rakennusten perustuksia syvemmälle meneviä maansiirtotöitä. Tontin hulevesien hallinta paranuu, kun alueelle toteutetaan hulevesien viivytyrakenteita hulevesisuunnitelman mukaisesti.

Alueen sijainti joukkoliikenteen pysäkkien läheisyydessä ja n. 5 km kaupungin keskustasta voi edistää kestävien liikkumismuotojen suosiota.

Kaavalla ei ole vaikutuksia pohjaveteen käyttötarkoituksen ollessa asumista.



Pohjaveden suojaamiseksi on lisäksi annettu määräys pv-6: *Vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue. Alueelle sijoitettava toiminta ei saa vahingollisella tavalla huonontaa alueen pohjaveden laatua. Alueella ei saa irrallaan varastoida tai säilyttää pohjavettä likaavia tai pohjaveden laatuun vaikuttavia aineita. Alueelle ei saa sijoittaa maanalaisia öljy- tai kemikaalivarastoja.*

#### **Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin**

Suunnittelualue on tontin osalta ollut jo kauan asuinkäytössä ja on siten osa jo rakennettua kaupunkiympäristöä. Kaavamuutos ei suoraan vaikuta kasvi- ja eläinlajeihin tai luonnon monimuotoisuuteen. Pihasuunnittelussa voidaan vaikuttaa luonnon monimuotoisuuteen, mm. suosimalla kasvilajeja ja istutuskokonaisuuksia, jotka houkuttelevat pölyttäjiä ja tukevat luonnon monimuotoisuutta kaupunkiympäristössä.

Alueella vallitsevan liikennemelun tason (> 55 dB) takia Nahkatehtaanrinne-niminen lähivirkistysalue muutetaan suojaviheralueeksi. Muutos on kaavatekninen eikä sillä ole vaikutusta alueen kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin. Ajoyhteyden viereinen alue on osoitettu alueeksi, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä.

#### **Vaikutukset 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 aivan tontin vieressä. Rakennuspaikkojen määrän säilyessä ennallaan, alueen liikennemäärät eivät kasva.

Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

#### **Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön**

Kaavassa osoitettu rakennusoikeus on hyvin sovitettavissa tontille rakentamistapamääräysten avulla niin, että alueen ominaispiirteet ja miljöö säilyvät.

Vaikutukset kaukomaisemaan jäävät vähäisiksi, koska uudisrakennuksen korkeus ei ole suurempi kuin puretun rakennuksen korkeus oli eikä rakennusoikeuden lisäys ole merkittävä.

Vaikutukset lähimaisemaan ja katunäkymiin ovat vähäisiä, mikäli uudisrakentaminen tehdään kaavan mukaisesti. Haitallisia vaikutuksia voidaan vähentää hyvällä suunnittelulla, suunnitelmien havainnollistamisella sekä

rakennusvalvonnan ohjauksella.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

**Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen**

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

## 3 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 3.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 5.5.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto (asemakaavakartta, asemakaavaselostus ja havainnekuva) kuulutettiin nähtäville 5.5.-26.5.2023.

#### 3.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset

Tieto asemakaavamuutoksen vireille kuuluttamisesta ja valmisteluaineisto saatettiin tiedoksi osallisille.

- Kaavamuutoksen hakijat
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähivaikutusalue)
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto TUKES
- Lamminpään-Tohlopin omakotiyhdistys ry
- Epilä-seura ry
- Muut ilmoituksensa mukaan

### 3.2 Vireilletulo- ja valmisteluvaihe

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 5.5.-26.5.2023 väliseksi ajaksi.

Aineistosta saatiin kolme viranomaiskommenttia. Yhtään mielipidettä ei saatu. Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ollut huomautettavaa.

#### **Hulevedet-yksikkö:**

Kiinteistöllä ei ole mahdollisuutta liittyä hulevesiviemäriin. Hulevedet on imeytettävä tontilla tai/ja johdettava Tohlopinranta-kadun kuivatusojaan. On

myös huomioitava, ettei tontilta valu haitallisesti hulevesiä eteläpuoleiselle tontille.

*Asemakaavoituksen vastine*

*Kaavakarttaan on lisätty hulevesimääräys hule-42, jonka mukaan kiinteistön vettäläpäisemättömillä pinnoilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Tontti rajautuu osittain katualueeseen, joten hulevesien johtaminen tarvittaessa katualueen kuivatusojaan on mahdollista.*

#### **Ympäristönsuojelu:**

Luonnoksessa suojaviheralueeksi merkityn alueen (VL-8) kadunvarsipuut tulee merkitä säilytettäväksi (ajoväylän ulkopuoliset), jolloin Nahkatehtaanrinteen puut säilyvät yhtenäisenä samalla antaen suojaa yläpuolen taloille sekä mahdollistaen paikallisen ekologisen yhteyden Tohlopinjärveltä Epilänharjuun. Tehtävän meluselvityksen tulokset huomioitava viimeistään rakennuslupavaiheessa, mikäli selvityksessä ilmenee huomioitavaa. Oskarin melumallin mukaan piha-alueella ohjearvot voivat ylittyä.

*Asemakaavoituksen vastine:*

*Kaavakarttaan on lisätty määräys, jonka mukaan suojaviheralueella olemassa oleva puusto tulee säilyttää. Samoin meluselvityksen pohjalta lisättiin määräys, jonka mukaan rakennuslupaa haattaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot alittuvat.*

### **3.3 Asemakaavaehdotus**

Asemakaavan valmisteluaineiston nähtävillä olon jälkeen kaava-alue laajennettiin kaavateknisistä syistä johtuen käsittämään myös koko Nahkatehtaanrinne-niminen puistoalue. Meluselvityksen mukaan melutaso puistossa on > 55 dB, joten se ei voi olla lähivirkistysalue vaan sen tulee olla suojaviheralue. Puistossa olevalle muuntamolalle muodostettiin oma tontti.

Ehdotus uudeksi asemakaavaksi esiteltiin yhdyskuntalautakunnalle, joka päätti sen asettamisesta nähtäville.

### **3.4 Asemakaavan hyväksyminen**

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 12.-26.10.2023 välisen ajan. Aineistosta ei saatu yhtään muistutusta.

Pirkanmaan ELY-keskukselta saatiin lausunto, jossa todettiin, että melun ohjearvojen saavuttamisen toteuttamisen edellytykset ja meluntorjunnan keinot on tarpeen varmistaa kaavoituksen osana.

*Asemakaavoituksen vastine:*

*Asemakaavassa on annettu yleismääräys, jonka mukaan rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että parvekkeille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot alittuvat. Tässä tapauksessa tontille on osoitettavissa päivä- ja yöajan viitearvot alittavat ulko-oleskelutilat esimerkiksi lasittamalla terassit ja parvekkeet. Lisäksi voidaan ulko-oleskelualueita tarvittaessa rajata aidoin.*

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen selvisi, että suojaviheralueen länsipäähän on tuoreessa katusuunnitelmassa suunniteltu jalankulkuyhteys Tohlopinta-kadulle. Osa suojaviheralueesta (44 m<sup>2</sup>) muutettiin katualueeksi ja muuntamon tontin muotoa muutettiin kasvattamalla sitä hieman länteen päin. Muutokset eivät aiheuttaneet tarvetta asettaa kaavaehdotus uudelleen nähtäville.

## 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

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 5.5.2023, tark. 2.10.2023
- Asemakaavakartta 5.5.2023, tark. 2.10.2023, 21.11.2023, 29.11.2023
- Asemakaavan seurantalomake, tark. 21.11.2023, 29.11.2023
- Havainnekuva 5.5.2023
- Meluselvitys
- Runkomelu- ja tärinäselvitys