

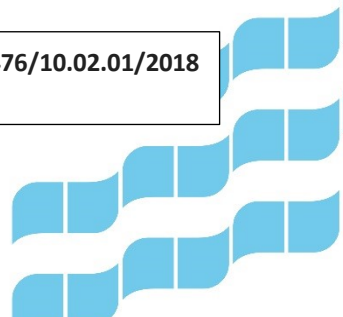
# Tahmela, Uramonkatu 9, käyttötarkoituksen muutos ja kulttuuriympäristön suojeleminen, asemakaava nro 8752

## Asemakaavan selostus

20.4.2023



*Näkymä huvilalle idän suunnasta*



**Tahmela, Uramonkatu 9, käyttötarkoituksen muutos ja kulttuuriympäristön suojeleminen**

**ASEMAKAAVA NRO 8752**

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

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Tahmelan kaupunginosan korttelin 1410 tonttia nro 1.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Tahmelan kaupunginosan korttelin 1410 tontti nro 2.

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 tontin haltijoiden 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. Uramonkadun kääntöpaikalta 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 lähivirkistys- 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.

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 vaiheista 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.

### 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.

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

#### 1.4 Maakuntakaava

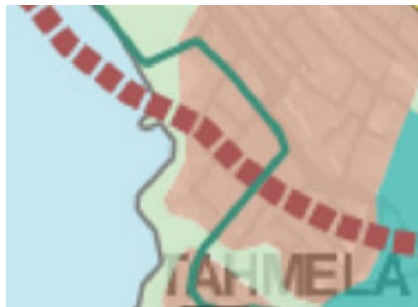
Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019. Maakuntakaavassa 2040 kyseinen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.



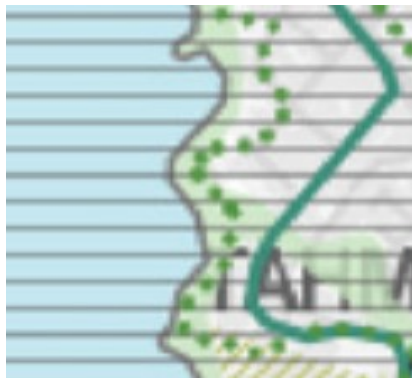
Kuva 2. Ote maakuntakaavasta 2040

#### 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.



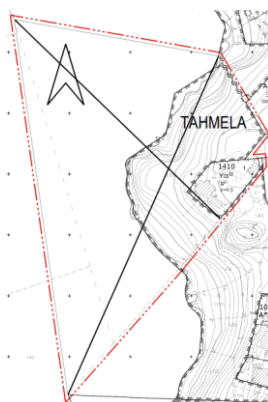
Kuva 3. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kartta 1, yhdyskuntarakenne.



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 Pispän tilaan kuuluvalla tontilla 1890-luvulla ja sitä on alun perin kutsuttu Pispän huvilaksi. Pispän 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 sosiaalishistoriaan, 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 vehreää 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 lepakko-yhteisö. 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.

#### **Muut selvitykset**

Kaavahankkeen yhteydessä laaditaan mm. hulevesiselvitys ja -hallintasuunnitelma sekä liito-oravaselvitys. Muita selvityksiä laaditaan tarvittaessa.

### **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 2023.

## **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 laskee kaavamuutoksen johdosta 493 k-m<sup>2</sup>. Uusi tonttitehokkuus e (rakennusoikeus kerrosneliömetreinä jaettuna tontin pinta-alalla) on 0,15.

Huvilarakennus ja piharakennus suojellaan asemakaavalla. 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, mutta laajennusta voidaan kunnostaa 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, jota tulee hoitaa ja kehittää alueen arvokkaat luonnonominaisuudet huomioonottavalla tavalla. Ranta-alueen tuntumaan osoitetaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue ja ekologinen käytävä. Puiston ja osin tontin alueelle osoitetaan myös



tärkeänä lepakkoalueena säilytettävä alueen osa, jonka puustoa on hoidettava lajien elinot huomioon ottaen. Lähivirkistysalueelle on osoitettu Uramonkadun kääntöpaikalta uusi ohjeellinen polkuyhteys.

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 Kaavamerkinnt ja -määräykset

Kaavamerkinnt 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 suojelumerkinnoilla turvataan kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä.

Rantavyöhyke säilyy yleisessä virkistyskäytössä. Virkistysalueelle osoitetuilla kaavamerkinnoilla turvataan luontoarvojen säilymistä ja polkuyhteysmerkinnoilla 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**

Suunnittelualue on ollut jo kauan mm. asuinkäytössä ja on siten osa jo rakennettua kaupunkiympäristöä. Kaavamuutos ei suoraan vaikuta kasvi- ja

eläinlajeihin tai luonnon monimuotoisuuteen. 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 arvoitetun rakennuskannan säilymistä. Julkisivuja ja kattoja sekä korjaamista koskevilla kaavamääräyksillä edistetään kaupunkikuvan säilymistä.

Piha-alueita 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 kuulutetaan vireille 20.4.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto (asemakaavakartta, asemakaavaselostus ja havainnekuva) kuulutetaan nähtäville 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 Uramonkadun kääntöpaikan 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 kaavamerkinnoin.

#### 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 luontotyypin ja lepakoiden elinympäristön, keskuspuistoverkoston sekä Tahmelan huvilan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan miljööön merkittäville haitallisille muutoksille. Täydennysrakentamistavoitteesta luovuttiin.

#### 4.1.3 Asemakaavamuutoksen osalliset

Tieto asemakaavamuutoksen vireille kuuluttamisesta ja valmisteluaineiston nähtäville asettamisesta saatetaan 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 asetetaan nähtäville 20.4. – 11.5.2023 väliseksi ajaksi.

#### 4.3 Asemakaavaehdotus

Valmisteluvaiheen jälkeen valmisteltava ehdotus uudeksi asemakaavaksi esitellään yhdyskuntalautakunnalle, joka päättää sen asettamisesta nähtäville.

#### 4.4 Asemakaavan hyväksyminen

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

## 5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

## 6 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20.4.2023
- Asemakaavakartta 20.4.2023
- Asemakaavan seurantalomake
- Havainnekuva 20.4.2023

### 6.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Rakennushistoriaselvitys Uramonkatu 9.6.11.2018
- Lepakkoselvitys 15.10.2019
- Eliöstö- ja biotooppiselvitys 20.4.2020
- Maisemaselvitys 15.10.2020