

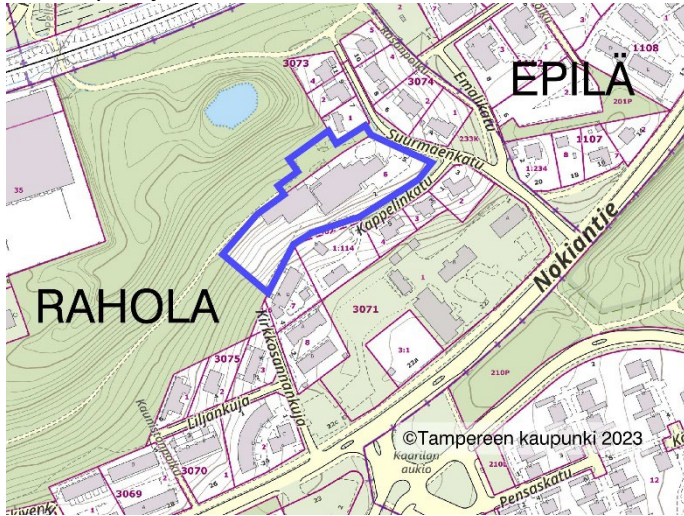
# Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

## Rahola, Epilän seurakuntatalo, käyttötarkoituksen muutos ja rakennusoikeuden lisääminen, asemakaava nro 8868

21.9.2023

Diaarinumero TRE: 2258/10.02.01/2021

Maankäyttö- ja rakennuslaki 635



Suunnittelualan rajausta virastokartalla.



Suunnittelualan rajausta ilmakuvassa.

### Kaavan suunnittelualaue

Suunnittelualaueeseen kuuluvat Raholan kaupunginosan korttelin 3071 tontti 6 sekä sen pohjoispuolella sijaitsevaa viheraluetta, jolla on jalankulkuyhteys virkistysaluelle ja seurakuntatalon käyttämä pysäköintialue. Alue sijaitsee noin 5,5 km keskustasta länteen, osoitteessa Suurmäenkatu 5 ja Kappelinkatu 2.

Tontti on pinta-alaltaan 6389 m<sup>2</sup> ja sen rakennusoikeutta vastaava tehokkuusluku on e=0,38. Rakennusoikeutta tontilla on yhteensä 2450 k-m<sup>2</sup>. Mukaan lukien tontin pohjoispuolella sijaitsevan viheralueen osa koko suunnittelualaueen on laajuudeltaan 7257 m<sup>2</sup>.

Tontilla sijaitsee Epilän seurakuntatalo ja asuinrakennus vuodelta 1949. Kokonaisuutta on laajennettu vuosina 1971-1987. Rakennuksissa on ollut mm. asuntoja ja seurakunnan kerhotoiminnan tiloja.

### Maanomistus

Kiinteistö on Tampereen ev.lut.seurakuntien omistuksessa. Virkistysalueen omistaa kaupunki.

### Tavoitteet

Tavoitteena on täydentää ja osin korvata seurakuntatalon rakennuttua ympäristöä miljööseeseen sopivalla asuinrakentamisella, alueen kulttuurihistorialliset arvot huomioiden. Alueella toimivalla Harjun seurakunnalla ei ole nyky muodossa käyttöä rakennuksille. Suunnittelussa huomioidaan myös alueen luontoarvot ja virkistysyhteydet. Kaavahankkeen tavoitteena on turvata seurakuntasalin rakennuksen ja lähiympäristön puustoisin harjumaiseman erityispiirteiden säilyminen, osoittamalla tarvittavat suojelumerkinnot seurakuntasalin rakennukselle ja puustolle.

### Lähtökohdat

Kiinteistön omistaja on jättänyt asemakaavan muuttamista koskevan hakemuksen 17.3.2021.

### Maakuntakaava

Maakuntakaavassa kyseinen alue on osoitettu taajamatoimintojen ja tiiviin joukkoliikenteen alueeksi. Alue sijaitsee tärkeällä vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella. Alueen koilliskulmassa kulkee kaakko-luode-suunnassa viheryhteys. Kiinteistön lähellä on maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö Kaarilan ja Raholan kartanot ja ympäristön asuinalueet.

Maakuntakaava 2040:

[tieto.pirkanmaa.fi/kartat/](https://tieto.pirkanmaa.fi/kartat/)

### Yleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisista Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017-2021.

<https://kartat.tampere.fi/yleiskaavayhdistelmampdfkartat>

Kantakaupungin yleiskaavassa 2040 kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi. Alue rajautuu ohjeelliseen ekologiseen yhteyteen ja keskuspuistoverkostoon. Alue sijaitsee vedenhankinnan kannalta merkittävällä 1-luokan (Epilänharju-Villilän) pohjavesialueella ja Pyhäjärven valuma-alueella. Seurakuntatalon lounaispuolella on liito-oravalle soveltuvaksi määritelty reitti, jonka lisäksi Risuharjunpuisto on liito-oravalle hyvin soveltuvaa aluetta. Lähialueella on kulttuuriperinnöltään merkittäviä kohteita.

Kantakaupungin vaiheyleiskaavassa 2017–2021 on merkintä, että alueella on asemakaavan laadinnan yhteydessä harkittava melu- ja ilmanlaatuselvityksen tarvetta. Suunnittelualaueen vierellä sijaitsee harjun lakialue, jossa Tampereen maisemallisten erityispiirteiden säilymiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö ”Kaarilan ja Raholan kartanot ja ympäristön asuinalueet” sijaitsee lähellä.

Kantakaupungin yleiskaavayhdistelmä:

Kantakaupungin vaiheyleiskaava - valtuustokausi 2021-2025 on tullut vireille 7.3.2022:

<https://www.tampere.fi/vaiheyleiskaava2021-2025>

### Asemakaava

Kaavamuutosalueen tontilla 6 ja sen pohjoispuolisella viheralueen osalla on voimassa 12.12.1986 vahvistettu asemakaava nro 6511. Siinä tontti on osoitettu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten sekä kehitysvammaisten opetus- ja työtilojen korttelialueeksi. Tontille on merkitty rakennusoikeutta 2450 k-m<sup>2</sup>. Epilän seurakuntatalon pohjoispuolella on lähivirkistysaluetta, jonka läpi kulkee yleinen jalankululle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu. Alueelle saadaan rakentaa lastaus- ja purkupaikka seurakuntatalon tonttia varten. Pysäköintialueen viereinen, kaava-alueen ulkopuolinen metsä on 1970-luvun asemakaavassa osoitettu luonnontilaisena säilytettäväksi puistoksi.

Ajantasa-asemakaava:

<https://www.tampere.fi/ajantasa-asemakaava>

*Asemakaavan vaihe*



### Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet ja muistutukset voi jättää kohdan tiedottaminen ja yhteystiedot mukaisesti.

- Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineistoa kuulutetaan nähtäville 21.9.-12.10.2023. Mielipiteet ja kommentit, tarvittaessa viranomaisneuvottelu. Yleisötilaisuus.
- Valmisteluaineiston nähtäville kuuluttaminen. Mielipiteet ja lausunnot.
- Asemakaavaehdotuksen käsittely. Yhdyskuntalautakunta päättää ehdotuksen nähtäville asettamisesta, kuulutus ja nähtävilletulo. Muistutukset ja viranomaislausunnot.
- Asemakaavan hyväksyy yhdyskuntalautakunta. Muutoksenhakumahdollisuus.

### Laadittavat selvitykset ja suunnitelmat

Asemakaavatyön pohjatiedoksi on käytettävissä muun muassa seuraavat selvitykset:

- Pirkanmaan seurakuntatalot 1955–1999-selvitys (2022)
- Epilän seurakuntatalo rakennushistoriaselvitys (2020)
- Kasvillisuus-, luontotyyppi-, liito-orava- ja lahokaviosammalselvitys (2021)
- Maaperän haitta-ainetutkimus (2020)
- Kaarilan aukion ympäristön maisemahistorian ja rakennetun ympäristön selvitys (2022)

Muita selvityksiä ja suunnitelmia laaditaan kaavatyön aikana tarpeen mukaan, muun muassa:

- Viherkerrointarkastelu ja pihasuunnitelma
- Rakentamistapaohje
- Hulevesiselvitys

### Vaikutuksia arvioidaan Maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaan (MRA 1§)

- Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Lisäksi arvioidaan kaupungin oman linjauksen mukaisesti yritysvaikutukset. Vaikutukset arvioidaan kaavan laatimisen yhteydessä ja ne kirjataan asemakaavaselostukseen.

### Sopimukset

MRL 91 b §:n tarkoittama maankäytösopimus laaditaan ennen kaavaehdotuksen käsittelyä kaupunginhallituksessa.

### Osalliset

- Kaavamuutoksen hakija
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähialue)
- Raholan omakotiyhdistys ry
- Epilä-seura ry
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset

- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Muut ilmoituksensa mukaan.

### Tiedottaminen ja yhteystiedot

Aineistojen nähtävillä pidosta tiedotetaan kuulutuksilla, jotka julkaistaan Aamulehdessä, kaupungin virallisella ilmoitustaululla (Tampereen palvelupiste, Frenckellinaukio 2 B) ja kaupungin internet-sivuilla osoitteessa:

<https://www.tampere.fi/ilmoitustaulu>

Nähtävillä olevaan kaava-aineistoon voi tutustua Tampereen palvelupisteellä, os. Frenckellinaukio 2 B. Aineisto on lisäksi nähtävillä kaavoituksen internetsivuilla osoitteessa:

[www.tampere.fi/asemakaavat](http://www.tampere.fi/asemakaavat)

### Mielipiteet, muistutukset ja lausunnot

Tampereen kaupunki, Kirjaamo, PL 487, 33101 Tampere.

Käyntiosoite: Frenckellinaukio 2 B, Tampere.

Sähköpostiosoite: kirjaamo@tampere.fi

### Kaavan laatija

Tampereen kaupunki

Kaupunkiympäristön suunnittelu

Asemakaavoitus

### Asiaa hoitaa

Kaavoitusarkkitehti Timo Silomaa

Puh. +358 44 186 3497

[etunimi.sukunimi@tampere.fi](mailto:etunimi.sukunimi@tampere.fi)

Kaavoitusarkkitehti Maija Pakarinen

Puh. +358 40 3516640

[etunimi.sukunimi@tampere.fi](mailto:etunimi.sukunimi@tampere.fi)