

## Tasanne, Rusthollinpolku 1, käyttötarkoituksen muutos ja rakennusoikeuden lisääminen, Asemakaava nro 8797

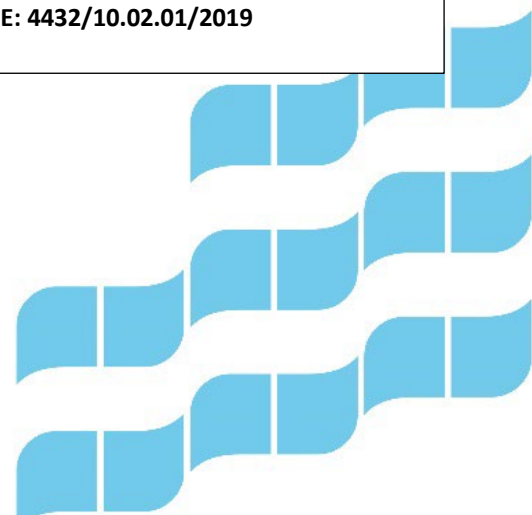
### Asemakaavan selostus

13.11.2023



Asemakaava nro **8797**

TRE: 4432/10.02.01/2019



## **Asemakaavan muutos, Tasanne, Rusthollinpolku 1, käyttötarkoituksen muutos ja rakennusoikeuden lisääminen**

### **ASEMAKAAVA NRO 8797**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee xx.x.20xx päivättyä asemakaavakarttaa nro 8797. Asian hyväksyminen kuuluu Yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

#### **PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Tasanteen kaupunginosan korttelin 6626 tontit 1 ja 2 sekä osaa maarekisterikiinteistöstä 837-876-0011-0000, joka on vesialuetta.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Tasanteen kaupunginosan korttelin nro 6646-1 ja nro 6626 tontit 5, 6, 7 sekä katu- ja vesialuetta.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, kaavoitusarkkitehti Sari Pietilä, suunnittelija Juho Saloheimo

Diaarinumero:

TRE: 4432/10.02.01/2019, pvm 20.06.2019

Vireille tulo:

19.3.2020

Kaavan nimi ja tarkoitus

Tasanne, Rusthollinpolku 1, asemakaavamuutos. Asemakaava numero 8797.

# 1 TIIVISTELMÄ

## 1.1 Suunnittelualue Olkahistenlahden rannalla

Näsijärven ranta-alueella, Olkahistenlahden rannalla sijaitseva suunnittelualue on ollut tunnettu Rustholli -nimisestä ravintolastaan. Suunnittelualue sijaitsee noin 9,5 km keskustasta koilliseen ja sen maapinta-ala on 8639 m<sup>2</sup>. Suunnittelualueita vierustavat lännessä yksikerroksiset 1980-luvun rivitalot sekä metsäinen virkistysalue, etelässä jyrkkä metsäinen rinne luontoarvoineen sekä vuokrattavat lomamökkit ja idässä Kumpulan yhteisalueiden venepaikkojen korttelialue paineviemäripumppamoineen.

Suunnittelualue käsittää nykyistä liikerakennusten ja loma-asuntojen korttelialuetta sekä yksityisessä omistuksessa olevia kaavallista katualuetta ja vesialuetta.

## 1.2 Asemakaavamuutos ravintolatoiminnasta asumiseen

Ravintolatoiminnan loputtua alueella muutamia vuosia sitten, on asemakaavan tavoitteena tutkia käyttötarkoituksen muutos asuinkäyttöön.

Kaavamuutoksen tavoitteena on tontin nro 6626-2 käyttötarkoituksen muuttaminen asuinkäyttöön ja tontin rakennusoikeuden kasvattaminen, sekä kulkuyhteyksien selkiyttäminen. Lisäksi tavoitteena on virkistys- ja katu yhteyden muodostaminen suunnittelualueelle, sekä luoda kaavalliset edellytykset ympäristöönsä ja maisemaan sopeutuvalla täydennysrakentamiselle ottaen huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne, sekä suunnittelualueen luontoarvot ja rantamaisema huomioiden. Kaavassa tulee huomioida yleiskaavan virkistys- ja ekologinen yhteys.

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan kolmen erillispientalon ja kahden paritalon rakentaminen Tasanteen kaupunginosaan, Olkahistenlahden lounaisrannalle. Rakentaminen sijoittuu poistuvan ravintolarakennuksen tapaan pääosin lähelle rantaa.

Asemakaavalla mahdollistetaan myös uuden jalankulun- ja pyöräilyn reitin sekä tonttikadun rakentaminen, jotka tulevat toimimaan samalla osana yleiskaavan osoittamaa keskuspuistoverkoston virkistysyhteystarvetta. Alueen maisemallisesti merkittävät puut, suuret männyt, tulee säilyttää. Suunnittelualueen luoteisosassa huomioidaan liito-oravien kulkureitti. Muodostuvien tonttien jätahuolto toteutetaan yhteiskeräyksenä, koska

uuden kadun päähän ei tule jäteauton liikenneturvallisen kääntymisen mahdollistavaa kääntöpaikkaa.

Asemakaava-alueella uutta rakennusoikeutta asumiseen muodostuu 1400 kerrosalaneliometriä (jatkossa k-m<sup>2</sup>). Vanha ravintolarakennus apurakennuksineen ja rakenteineen puretaan.

### 1.3 Asemakaavaprosessin vaiheet

#### Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 19.3.2020 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kuusi viranomaiskommenttia sekä seitsemän mielipidettä.

Mielipidepalaute koski yleiskaavassa osoitettuja ekologisen- ja virkistysyhteyden tarpeita, rakentamisen vaikutuksia luontoon, luontoarvoihin ja maisemaan, rakentamisen määrään ja tapaan, vaikutuksiin oleviin asuintontteihin, liikenteeseen ja pysäköintiin sekä rakentamisen säätelyyn, lakeihin ja etäisyyksiin ranta-alueella.

Kommenteissa esitettiin, että on kiinnitettävä huomiota yleiskaavan osoittamiin ekologisiin yhteystarpeisiin ja toimiviin virkistysyhteyksiin sekä kaupunkikuvan lisäksi rantamaisemaan, eteläpuolisen tontin mukaan ottamista kaava-alueeseen, ranta-alueen julkisuusasteeseen, rakentamisen määrään, lähialueiden maankäytön suunnittelulinjauksiin sekä yhdenvertaiseen kohteluun ja rakentamisen aikaisiin hulevesiin. Rusthollin kokonaisuuden arvoja rakennuskannasta tulee selvittää vaikutusten arvioinnin ja suojelutarpeiden arvioimiseksi.

#### Valmisteluvaihe

Tarkistettu OAS, valmisteluaineisto, kaavaluonnos, -selostus ja tehdyt selvitykset olivat nähtävillä **xx.xx. – xx.xx.202x.**

### 1.4 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

## 2 SISÄLLYS

Asemakaavan selostus .....	1
1 Tiivistelmä.....	3
1.1 Suunnittelualue Olkahistenlahden rannalla.....	3
1.2 Asemakaavamuutos ravintolatoiminnasta asumiseen.....	3
1.3 Asemakaavaprosessin vaiheet .....	4
1.4 Asemakaavan toteuttaminen.....	4
2 Sisälllys .....	5
1 LÄHTÖKOHDAT .....	8
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	8
1.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	8
1.1.2 Luonnonympäristö.....	9
1.1.3 Rakennettu ympäristö.....	10
1.1.4 Väestö ja palvelut .....	11
1.1.5 Maanomistus .....	12
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat .....	12
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	12
2.1 Kaavan rakenne .....	12
2.1.1 Mitoitus .....	13
2.1.2 Palvelut.....	14
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet.....	14
2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet.....	14
2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen .....	14
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset .....	15
2.3.1 Korttelialueet.....	15
2.3.2 Muut alueet .....	16
2.4 Nimistö.....	16
3 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	16
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön .....	16
3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen .....	16
3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin .....	17
3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon .....	18

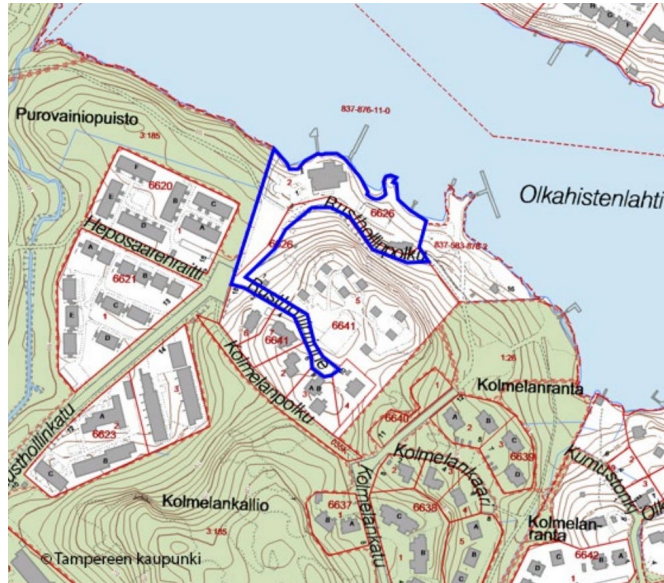
3.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin .....	19
3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen .....	20
3.4.1	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen .....	20
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	20
3.5.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö .....	20
3.5.2	Kulttuuriperintö.....	23
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset) .....	23
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	23
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen .....	23
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet.....	23
4.2.1	Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana .....	24
4.3	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot .....	24
4.4	Osallistuminen ja vuorovaikutus .....	24
4.5	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana.....	24
4.5.1	Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen.....	24
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET .....	30
5.1	Vihherkerrointarkastelu, pihasuunnitelma ja hulevesisuunnitelma .....	30
5.2	Katujen yleissuunnitelma.....	31
5.3	Kunnallistekniikan yleissuunnitelma .....	31
5.4	Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi .....	31
5.5	Meluserveys .....	31
5.6	Liito-oravaselvitys.....	32
5.7	Lepakkoselvitys.....	33
5.8	Lahokaviosammalselvitys.....	34
5.9	Puustoselvitys.....	34
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET .....	34
6.1	Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta .....	35
6.2	Yleiskaavassa alue on asumisen aluetta .....	35
6.3	Asemakaava .....	37
6.4	Kaupungin strategiat .....	38
6.5	Tonttijako .....	38
6.6	Pohjakartta.....	39

7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	39
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	39
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	39
7.3	Toteutuksen seuranta.....	39
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA .....	39
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista.....	39



# 1 LÄHTÖKOHDAT

## 1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista



Kuva 1 Ote virastokartasta

### 1.1.1 Alueen yleiskuvaus

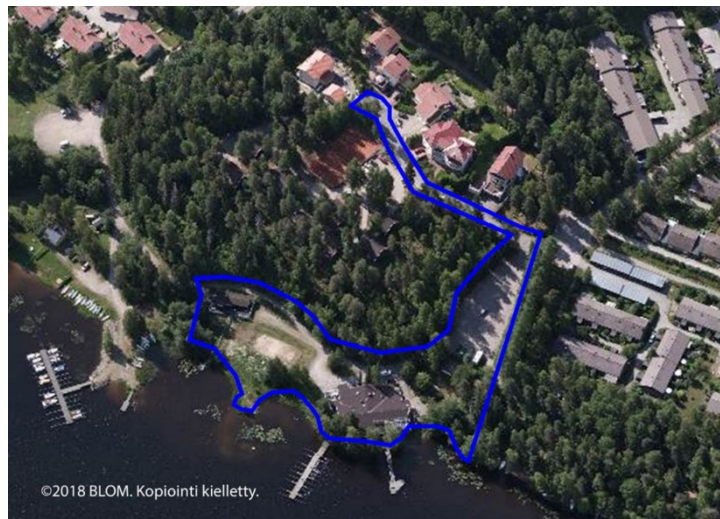
Suunnittelualue sijaitsee Näsijärven ranta-alueella, Olkahistenlahden rannalla ja se on aiemmin ollut tunnettu Rustholli -nimisestä ravintolastaan. Ravintolatoiminta alueella on päätynyt joitain vuosia sitten.

Suunnittelualue sijaitsee noin 9,5 km keskustasta koilliseen ja sen maapinta-ala on 8639 m<sup>2</sup>. Suunnittelualueita vierustavat lännessä yksikerroksiset 1980-luvun rivitalot sekä metsäinen virkistysalue, etelässä jyrkkä metsäinen rinne luontoarvoineen sekä vuokrattavat lomamökit ja idässä Kumpulan yhteisalueiden venepaikkojen korttelialue paineviemäripumppaamoineen.

Suunnittelualueen tontit ovat yksityisessä omistuksessa. Tontti nro 6626-1 on asemakaavan mukainen katu, joka on pinta-alaltaan 2448 m<sup>2</sup>. Tontti nro 6626-2 on pinta-alaltaan 6191 m<sup>2</sup>, rakennusoikeutta tontilla on yhteensä 910 k-m<sup>2</sup>. Tontilla nro 2 sijaitsevat v. 1966 valmistunut yksikerroksinen ravintolarakennus, jonka kerrosala on 215 k-m<sup>2</sup>, ja v. 1970 valmistunut pieni talous- ja saunarakennus, jonka kerrosala on 95 k-m<sup>2</sup>. Vesialue on Vehmaisten osakaskunnan omistuksessa.



## 1.1.2 Luonnonympäristö



*Kuva 2 Suunnittelualueen ilmakuva Olkahistenlahdelta etelää kohti*

Suunnittelualue on luonteeltaan vähäpuustoinen ja avoin alue. Suunnittelualueen tontti viettää loivasti kohti pohjoisessa olevaa Olkahistenlahden rantaa, korkeuseroa tontilla on noin 5 metriä. Etelässä tontti rajautuu runsaspuustoiseen rinteeseen. Kaava-alueen länsipuolella sijaitsee havupuuvaltainen Purovainion puisto. Suunnittelualueen ulkopuolella länsirajan läheisyydessä puiston puolella on puustoselvityksessä todettu hyväkuntoinen ja merkittävä lehtikuusikujanne. Itäpuolella sijaitseva venesatama on avomaastoinen. Tontin maaperä on Maanmittauslaitoksen paikkatietoaineiston mukaan hiekkamoreenia.

### Lahokaviosammal

Alueelle laaditun lahokaviosammalselvityksen mukaan kaava-alueella ei havaittu lahokaviosammalta, eikä lajille soveltuvaa elinympäristöä. Lahokaviosammalle soveltuvat metsiköt kaava-alueen itä- ja länsipuolella säilyvät myös kaava-alueen suunnitelmien toteutuessa. Lahokaviosammalen kannalta alueen suunnittelulle ei ole esteitä.

### Liito-orava

Suunnittelualueen kaakkoispuolella on todettu liito-oravan elinympäristöä. Lisäksi suunnittelualueen länsipuolella on liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä. Näiden alueiden välillä on todettu liito-oravan kulkureitti, joka kulkee suunnittelualueen kautta. Yhteys on tärkeä myös laajemmassa mittakaavassa alueellisessa liito-orava- ja ekologisessa verkossa.

## Lepakot

Alue on lepakoiden saalistusalueetta, mutta sillä ei ole erityistä merkitystä lepakoiden alueelliseen esiintymiseen. Soveltuvia elinympäristöjä on lähialueella runsaasti, joista lähimmät tunnetut arvokkaat lepakkoalueet ovat 1-2,5 km etäisyydellä.

### 1.1.3 Rakennettu ympäristö



*Kuva 3 Tontilla sijaitseva ravintola- ja juhlarakennus (kuva: Anni Ylinen, Himla arkkitehdit Oy, 2020)*

## Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Tampereella Tasanteen kaupunginosassa. Tasanteen seutu alkoi rakentua 1960-luvulla ja Olkahistenlahtea ympäröivien alueiden rakentuminen tapahtui erityisesti 80-luvun lopulla. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevassa Rusthollin lomakylässä on 1980-luvulla rakennettuja harjakattoisia hirsimökkejä. Lisäksi alueen läheisyydessä on eri-ikäisiä harja- auma- ja vastapulpettikattoisia 1- ja 2 kerroksisia pientaloja, jotka on rakennettu 2000-luvulla. Alueen länsipuolella, Rusthollinkadun varressa on 1980-luvulla rakennettuja rivitaloja. Suunnittelualueen lähialue ei ole rakennuskannaltaan kovin yhtenäinen.

## Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1958 valmistunut ravintola- ja juhlarakennus, johon on tehty useita muutos- ja laajennustöitä. Tällä hetkellä rakennus on tyhjillään. Tontin länsilaidalla sijaitsee saunarakennus, joka on rakennettu vuonna 1984 edellisen saunarakennuksen tuhouduttua tulipalossa. Lisäksi tontilla sijaitsee 1960-luvulla rakennettu talousrakennus, alueen porttina toimiva katos ja puurakenteinen katsomo.

Alueelle laaditun rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin mukaan rakennukset eivät edusta tyypillistä Olkahistenlahden rantarakentamista, eikä rakennuksilla ole todettu suojeluarvoa. Kaikki tontilla olevat rakennukset ja rakennelmat, mukaan lukien rannassa olevat kookkaat laiturit, aiotaan purkaa uusien rakennusten tieltä.

#### Liikenne

Moottoriajoneuvoliikenne tulee kaava-alueelle Rustohollinkatua, jolta on mahdollista ajaa suunnittelualueeseen kuuluvalla Rusthollinpolulle. Lisäksi Rusthollinpolulle on mahdollista kulkea kävellen tai pyöräillen Kolmelankatua pitkin alueen itäpuolelta, sekä länsipuolelta Purovainionpuistossa kulkevaa virkistyspolkuyhteyttä pitkin.

Lähimmät kaupunkiliikenteen bussipysäkit sijaitsevat Aitolahdentien varrella noin neljänsadan metrin kävelyetäisyydellä suunnittelualueesta. Linja-autojen vuorotiheys on 2-4 vuoroa/tunti. Kaava-alue ei ole tehokkaan joukkoliikenteen vyöhykkeellä.

Suunnittelualueella sijaitsee voimassa olevan asemakaavan mukainen pysäköintialue, joka on ollut aikaisemmin ravintola- ja juhlarakennuksen käytössä. Lisäksi suunnittelualueen rannassa sijaitsee suurikokoinen laituri, joka on ollut suunnittelualueen itäpuolella sijaitsevan venesataman käytössä.

Yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu itä-länsisuuntainen virkistysyhteystarve.

#### Tekninen huolto

Kaava-alueella on normaalit sähkö-, vesi- ja viemäriiliittymät. Suunnittelualueen kautta kulkee paineviemäriinja.

#### Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueelle kantautuu liikennemelua VT-9:ltä ja Aitolahdentieltä. Tampereen *ilmanlaatumallinnuksen (2011)* mukaan ei alueella ole ongelmia typpidioksidin tai hengitettävien hiukkasten osalta. Suunnittelualueen länsipuoleisella tontilla oleva painviemäripumppamo voi aiheuttaa ajoittain hajuhaittoja.

#### 1.1.4 Väestö ja palvelut

Suunnittelualueella ei tällä hetkellä ole asukkaita. Tilastokeskuksen mukaan Tasanteen kaupunginosassa oli 1395 asukasta (31.12.2022).

Olkahisten päiväkoti ja koulu (luokat 1-6 sekä esiopetus), sekä Atalan päiväkoti ja koulu (luokat 1-6 sekä esiopetus) sijaitsevat noin kahden kilometrin etäisyydellä. Linnainmaan koulu (luokat 1-9) sijaitsee noin viiden kilometrin etäisyydellä. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee noin kahdeksansadan metrin päässä Kumpulassa.

Suunnittelualueesta noin sata metriä itään sijaitsee Kumpulän Uimaranta. Suunnittelualueen läpi kulkee yleiskaavassa osoitettu ohjeellinen virkistysyhteys. Suunnittelualueelta länteen kulkee ulkoilureitti kohti Kauppi-Niihamaa. Suunnittelualueen eteläpuoleisella tontilla on tenniskenttä, jota on mahdollista vuokrata.

### 1.1.5 Maanomistus

Pirkanmaan yrittäjät Ry omistaa molemmat tontit. Vesialueen omistaa Vehmaisten osakaskunta.

## 1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Asemakaava on yleiskaavan ja kantakaupungin yleiskaavan mukainen. Uusi asemakaava on laadittu täyttämään ylempien kaavatasojen vaatimukset.

## 2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 2.1 Kaavan rakenne

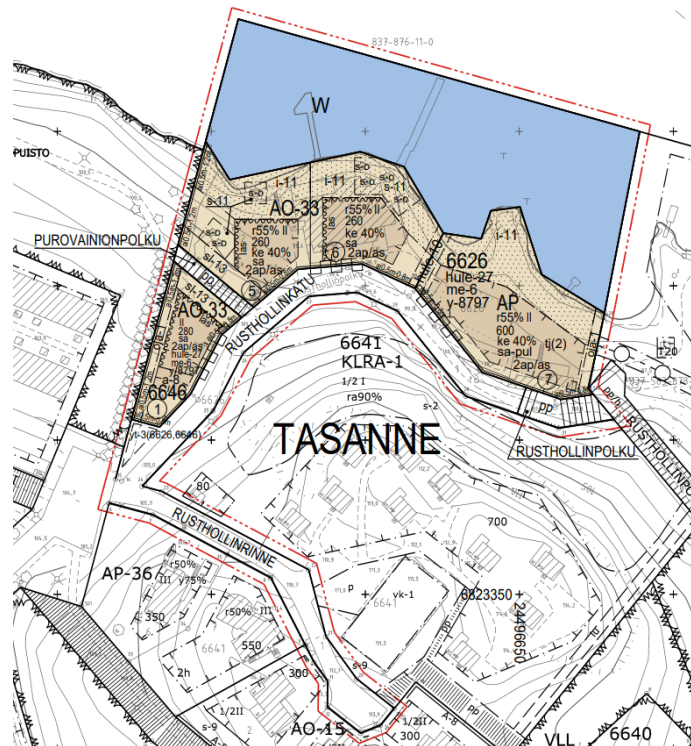
Asemakaava pohjautuu Himla arkkitehdit Oy:n laatimaan viitesuunnitelmaan, jota on valmisteltu asemakaavoituksen ohjaamana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu viranomais- ja mielipidepalaute on pyritty huomiomaan kaavan suunnittelussa.

Vanha ravintolarakennus apurakennuksineen ja rakenteineen puretaan. Asemakaavanmuutoksella mahdollistetaan kolmen erillispientalon ja kahden paritalon rakentaminen Tasanteen kaupunginosaan, Olkahistenlahden lounaisrannalle kahdelle korttelialueelle (korttelit 6626 ja 6646). Korttelissa 6626 rakentaminen sijoittuu alueelta purettavan ravintolarakennuksen tapaan pääosin lähelle rantaa huomioiden Näsijärven ranta-alueiden alin suositeltu rakentamiskorkeus. Kaavassa paritalojen rakentaminen on osoitettu suunnittelualueen itäisimmälle muodostuvalle tontille numero 7.

Asemakaavalla mahdollistetaan myös uuden jalankulun ja pyöräilyn reitin sekä tonttikadun rakentaminen, jotka tulevat toimimaan samalla osana yleiskaavan osoittamaa keskuspuistoverkoston virkistysyhteystarvetta.

(29)

Jalankulun ja pyöräilyn reitti yhdistää suunnittelualueen länsipuolella sijaitsevan Purovainionpuiston alueen itäpuolella sijaitsevaan Kolmelanrannan virkistysalueelle.



Kuva 4 Ote valmisteluvaiheen asemakaavakartasta

## Mitoitus

Asemakaava-alueella uutta rakennusoikeutta asumiseen muodostuu 1400 k-m<sup>2</sup>.

Nykytila	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Tonttitehokkuus e
6626-1 (kaavallinen katualue)	2448	-	-
6626-2	6191	910	0,15

Kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Tonttitehokkuus e
6646-1	890	280	0,31
6626-5	1327	260	0,19
6626-6	1437	260	0,19
6626-7	1994	600	0,30

### 2.1.1 Palvelut

Kaava-alue tulee tukeutumaan lähialueiden olemassa oleviin palveluihin. Jätehuolto järjestetään jätehuollon yhteiskeräyksellä. Kaavassa on yleismääräys, jonka mukaan tonttien tulee liittyä yhteisesti jätehuollon yhteiskeräykseen.

## 2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

### 2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Kaavamuutoksen hakijan tavoitteena on suunnittelualan käyttötarkoituksen muuttaminen asuinkäyttöön ja rakennusoikeuden kasvattaminen, sekä kulkuyhteyksien osoittaminen. Kaupungin tavoite on virkistys- ja katuyhteyden muodostaminen suunnittelualueelle. Lisäksi tavoitteena on suunnittelualan luontoarvojen turvaaminen sekä rantamaiseman huomioiminen.

### 2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen

Kaava mahdollista pientalorakentamisen. Vesialueen muutos ei enää jatkossa mahdollista venevalkaman tai venesataman vaatimia rakennelmia ja laitteita lv-2 merkinnän poistuttua.

#### Luontoarvojen turvaaminen

Kaava-alueella on vuonna 2021 tehdyssä liito-oravaselvityksessä havaittu liito-oravan kulkureitti. Kulkuyhteys sijaitsee jalankululle ja polkupyöräilylle varatun katuyhteyden kohdalla kaava-alueen länsilaidalla. Kulkureitille tai sen läheisyyteen on kaavaluonnoksessa esitetty istutettavaksi puita sl-13-merkinnän nojalla.

Rantamaiseman säilyttämiseksi kaavassa on määrätty säilytettäväksi olemassa olevia puita alueelle tehdyn puustokartoituksen perusteella.

Säilytettäväksi tarkoitettuja merkittäviä puita on merkitty kaavaan s-o- sekä s-11-merkinnällä.

Alueen suunnittelussa tulee käyttää kaupungin viherkerrointyökalua ja tavoitteeksi asetettua viherkerrointa.

Kaavaluonnoksessa ei ole tarvetta osoittaa kaavamääräyksiä liittyen lepakoiden elinoloihin, sillä suunnittelualueella ei ole erityistä merkitystä lepakoiden alueelliseen esiintymiseen.

Alueelle tehdyissä selvityksissä ei ole havaittu muita merkittäviä luontoarvoja.

#### Virkistysyhteyden muodostuminen

Suunnittelualueelle muodostuu yleiskaavan mukainen virkistysyhteys, joka kulkee Rusthollinkadun ja Rusthollinpolun kautta (virkistysyhteystarve kuvassa 14 kohdassa 6.2). Suunnittelualueen ajoyhteytenä käytetyn Rusthollinpolun turvallisuutta jalankulun- ja pyöräilyn kannalta on tarkasteltu alueelle laaditun ajoratatarkastelun sekä katujen yleissuunnitelman kautta. Länneestä, Purovainionpuistolta päin saapuvalle jalankululle ja polkupyöräilylle varatulle Purovainionpolulle on varmistettu katujen yleissuunnitelmassa riittävä näkemäalue. Lisäksi ajouratarkastelussa, on muodostuvien tonttien autopaikat tutkittu siten, ettei katualueelle tai tontille tarvitse peruuttaa ja katu säilyy turvallisena jalankululle ja polkupyöräilylle, myös virkistysyhteyden käyttäjille, jotka eivät ole paikallisia.

## 2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

### 2.3.1 Korttelialueet

AO-33-korttelialue, tontit 6626-5, 6, 6646-1

Tontit 6626-5 ja -6 sijaitsevat rannassa loivassa rinteessä. Tontti 6646-1 tasamaalla. Tonteille on mahdollista rakentaa yksiasuntoisia erillispientaloja. Rakennusalojen etäisyydessä rannasta on otettu huomioon Tampereen kaupungin rakennusjärjestyksessä alin suositeltu rakennuskorkeus Näsijärven ranta-alueilla (N2000 korkeusjärjestelmässä +97,00).



AP-korttelialue, tontti 6626-7

Tontille on mahdollista rakentaa asuinpientaloja. Rakennusalan etäisyydessä rannasta on otettu huomioon Tampereen kaupungin rakennusjärjestyksessä alin suositeltu rakennuskorkeus Näsijärven ranta-alueilla (N2000 korkeusjärjestelmässä +97,00).

### 2.3.2 Muut alueet

Katualueet

Katuja varten on kaavaan osoitettu katualueet. Rusthollinpolku muuttuu tontin itäpäädyssä jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi. Rusthollinpolun ja Rusthollinrinteen risteykseen on osoitettu ohjeellinen jätelajien yhteiskeräyspaikka yt-3-kaavamääräyksellä.

### 2.4 Nimistö

Alueen nimistöstä on päättänyt Kadunnimitoimikunta keväällä 2023. Nimistö perustuu paikalliseen nimistöön ja historiaan. Nimistöä tarkennettiin kadunnimitoimikunnan päätöksellä 24.5.2023. Valmisteluvaiheessa kadunnimitoimikunta nimesi suunnittelualueen länsilaidalta alkavan jalankululle ja polkupyöräilylle varatun kadun nimeksi Purovainionpolku. Lisäksi Rusthollinpolku nimetään katuosuudeltaan nimellä Rusthollinkatu. Rusthollikadun päätteenä oleva kävelyn ja pyöräilyn yhteys säilyttää nykyisen nimensä Rusthollipolku.

## 3 KAAVAN VAIKUTUKSET

### 3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

#### 3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Asemakaavalla mahdollistetaan uusien asuinrakennusten rakentaminen ranta-alueelle. Uusien asuintalojen sijainnilla valtioneuvoston melutason yleiset ohjeavrot ulko-oleskelualueilla eivät ylitä ja ilmanlaatu on alueella hyvä. Meluselvityksen perusteella kaavaan on osoitettu las-määräyksellä rakennusalojen sivut, joiden puoleisten parvekkeiden tai terassien tulee olla lasitettuja. Lasitusten avulla liikenteen melua pystytään vaimentamaan siten, että äänitason ohjeavrot parvekkeilla ja terasseilla voidaan alittaa. Lisäksi tonteille osoitettujen me-6 määräyksen perusteella rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu

melutorjuntasuunnitelma, jonka avulla uudet rakennukset sopeutuvat rakennushankeen aikaiseen melutilanteeseen.

Alueelle laadittujen katujen yleissuunnitelman ja ajouratarkastelun avulla varmistuu, että päättävän tonttikadun kautta kulkeva virkistysyhteys on turvallinen. Ajouratarkastelussa on tutkittu, että muodostuville tonteille on mahdollista ajaa ja poistua ilman peruuttamista katualueella. Lisäksi kaavaan on osoitettu liittymäkieltoja kohtiin, joissa kadun pituuskaltevuuden ja kaarevuuden takia voisi tontille ajettaessa tai poistuttaessa aiheutua vaaratilanteita jalankulkijoille ja polkupyöräilijöille. Uusille asukkaille muodostuu terveellinen ja turvallinen asuinympäristö.

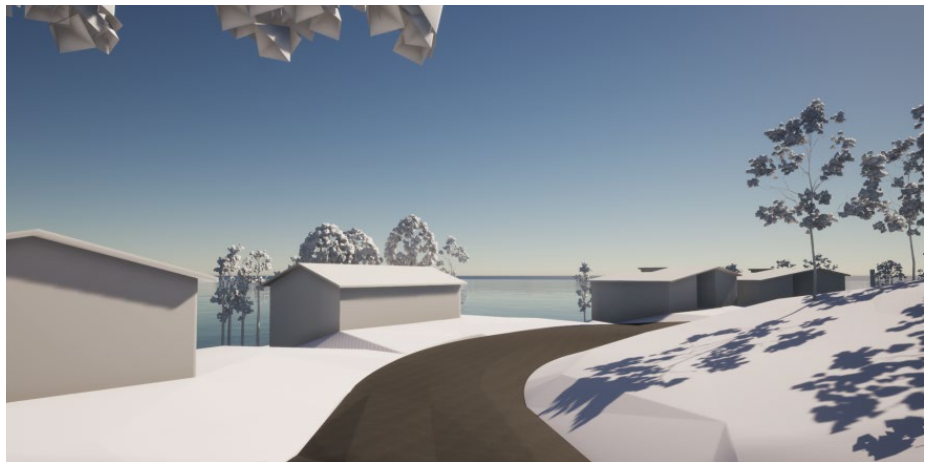
### 3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Alueelta purettava ravintola- ja juhlatila ei ole ollut käytössä useaan vuoteen, joten purkamisella ei ole vaikutusta alueen palvelutarjontaan. Aikaisemmin suunnittelualueen rannalle on ollut pääsy ravintola- ja juhlatilan asiakkailta, muodostuvassa kaavassa ranta jää täysin asukkaiden käyttöön. Avointa rantaviivaa on kuitenkin Olkahistenlahden rannalla, sekä itä- että länsipuolilla, joten vaikutukset rannan virkistyskäyttöön ovat hyvin vähäiset.

Ravintola- ja juhlarakennuksen edustalla sijaitseva laituri on toiminut avovenepaikkana osalle alueen itäpuolisen venesataman käyttäjistä. Asemakaavasta poistuu lv-2- merkintä, joka on mahdollistanut venealkaman tai venesataman vaatimia rakennelmia ja laitteita vesialueelle, joten tulevaisuudessa avovenepaikat poistuvat käytöstä.

Yleiskaavaan 2040 on merkitty suunnittelualueen läpi kulkeva ohjeellinen virkistysyhteys. Virkistysyhteys kulkee suunnittelualueen länsireunalla olemassa olevaa, jalankululle ja polkupyöräilylle varattua väylää pitkin, päättävän Rusthollinpolun kautta itään. Asemakaavan rakennusalat on osoitettu siten, että suunnittelualueen läpi kulkevalta reitiltä säilyy näkymiä järvelle rakennusten välistä, kuvan 5 osoittamalla tavalla.

Voimassa oleva asemakaava on mahdollistanut tontin luoteislaidalla pysäköimispaikan, jota ovat käyttäneet myös alueen kautta kulkevan virkistysreitien käyttäjät. Jatkossa pysäköimispaikka poistuu, jolla on lieviä vaikutuksia virkistysreitien saavutettavuuteen.



*Kuva 5 Havainnekuva Rusthollinpolulta lännestä (Himla arkkitehdit Oy, 2023)*

### 3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Viitesuunnitelman mukainen rakentaminen edellyttää maansiirtotöitä tontilla. Myös viemäroinnin rakentaminen ja paineviemärin siirto suunnittelualueella edellyttävät louhintaa.

Suunnittelualueelle laadittua hulevesisuunnitelmaa noudattamalla, sekä rakennustyön aikana, että rakennustöiden valmistuttua varmistuu, että vesistöön ei aiheudu haittavaikutuksia, eikä läheisen Kolmelanrannan uimarannan käyttö vaarannu. Selvityksen perusteella kaavaan on osoitettu hulevesien hallintaa koskevat määräykset. Tonttien 6 ja 7 rajalle on osoitettu rasitteena 5 metrin levyinen painanne katuvesien käsittelyä varten hule-10-kaavamääräyksellä. Kaavaan on osoitettu yleismääräys, jonka mukaan rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä ottaen huomioon alueelle laadittu hulevesiselvitys. Lisäksi kaavassa on yleismääräys, jonka mukaan viherkerroinlaskelman mukaan rakennettaessa ei tonteilla tarvita hulevesien viivytystä. Rantatontilla puhtaat hulevedet johdetaan suoraan järveen, eikä viivytyksestä ja viivytysrakenteista ole hyötyä. Tonteilla muodostuvat hulevedet kattovesiä lukuun ottamatta, tulee johtaa hule-27 määräyksen perusteella kiintoainesta sitovien kaistaleiden läpi ennen niiden joutumista vesistöön.

Rakentaminen ja vanhojen rakennusten purkaminen aiheuttavat merkittäviä laskennallisia hiilidioksidipäästöjä. Rakentamisen ilmastovaikutuksia voidaan kompensoida valitsemalla hiiltä sitovia rakennusmateriaaleja ja huolehtimalla rakennuksen energiatehokkuudesta.

### 3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Rakentaminen kohdistuu pääosin luoteeltaan avoimelle alueelle. Suunnitelmien toteutuessa asemakaavan määräämällä tavalla suurin osa alueella olevista merkittävistä puista ja maisemamännnyistä on mahdollista säilyttää. Säilytettäviä puita on merkitty kaavaan s-o-merkinnällä. Lisäksi olemassa olevan puuston säilymistä tuetaan s-11 kaavamerkinnällä. Tontin nro 6646-1 rakennusala on osoitettu siten, että suunnittelualan länsipuolella sijaitsevalla virkistysalueella oleva lehtikuusirivistö säilyy. Uusi asemakaava säilyttää alueella olevan yleiskaavan mukaisen ekologisen yhteyden, jolla on merkitystä eliölajien liikkumiselle ja luonnon monimuotoisuuden säilymiselle.

Liito-oravien kulku alueen eteläpuoleiselta metsästä kohti kaava-alueen länsipuolella olevaa potentiaalista elinympäristöä säilyy, sillä kaavassa on otettu huomioon rakennusalojen riittävä etäisyys olemassa olevasta puustosta, joka toimii kulkuyhteytenä. Kaava-alueelle on osoitettu istutettavaksi lisää puita sl-13 kaavamääräyksellä, jolla on myönteisiä vaikutuksia liito-oravan kulkuyhteyteen. Liito-oravaselvityksessä on ohjeistuksia uusien puiden istuttamiseen, sekä olemassa olevan puuston juuristoalueen rakentamisaikaiseen suojaukseen. Näiden ohjeiden noudattaminen edesauttaa yhteyden säilymistä ja minimoit haitalliset vaikutukset kulkuyhteyteen. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualan puustoa ei ole suojeltu, eikä puustoa ole määrätty istutettavaksi, joten uudella kaavalla on myönteisiä vaikutuksia olevan puuston säilymiselle ja uuden puuston istuttamiselle.

Suunnitteluala on laaditussa lepakkoselvityksessä osittain luokiteltu luokkaan II. Suomen lepakkotieteellisen yhdistyksen ohjeistuksen mukaan luokan II lepakkoalue on tärkeä ruokailualue tai siirtymäreitti. Lähtökohtaisesti luokan II alueet suojellaan Tampereella. Alueen tärkeimmät kohteet lepakoiden kannalta ovat avoimet saalistusalueet, sekä suunnittelualan eteläpuolelle jäävä, kulkureittinä toimiva puustoinen rinne. Vaikka alue on lepakoiden saalistusaluetta, sillä ei ole erityistä merkitystä lepakoiden alueelliseen esiintymiseen. Selvityksen mukaan vastaavia elinympäristöjä on lähialueella runsaasti ja rakentamisen jälkeen alueelle jää avoimia alueita saalistukseen. Edellä mainittujen tekijöiden perusteella alueella tehtävien muutosten ei nähdä vaikuttavan heikentävästi lepakoiden esiintymiseen alueella. Valolle herkkien lepakkolajien saalistusolosuhteet voidaan huomioida noudattamalla lepakkoselvityksessä annettuja ohjeita valaistuksesta.

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

#### 3.4.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaavassa paineviemärin sijainti siirtyy. Alueelle on laadittu Ramboll Oy:n toimesta kunnallistekniikan yleissuunnitelma, jossa on tutkittu alueen viemäröintivaihtoehtoja. Viemäri on suunniteltu kulkeväksi Rusthollinkadun alla, jolloin viemäri on Tampereen Veden huoltovastuulla. Asemakaavan mukainen rakentaminen edellyttää investointeja kunnallistekniikkaan Rusthollinkadulla. Viemärin siirto on rakennuttajan kustannuksella.

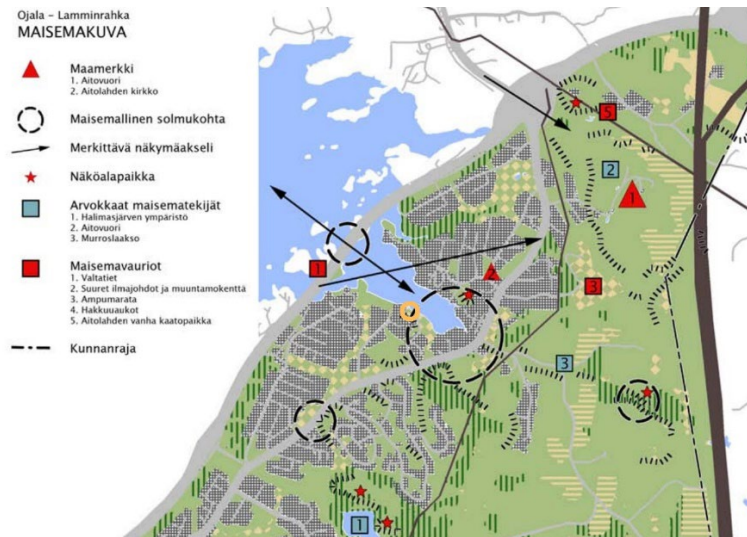
### 3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

#### 3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Olkahistenlahden rantamaisema muuttuu alueen rakentuessa. Alueella on jo ennestään sijainnut Olkahistenlahden pohjoisrannalle näkyvä voimassa olevan asemakaavan sallima kookas juhla- ja ravintolarakennus lähellä rantaviivaa, joten maiseman muutos ei ole niin merkittävä, vaikka maisema tulee muuttumaan rakennetummaksi. Olkahistenlahden vasta- eli pohjoisranta on lähes täysin kaavoitettu asuinrakentamiselle kuvan 7 mukaisesti. Alueelle suunniteltu pienirakeinen rakentaminen toimii jatkumona Olkahistenlahden rantarakentamiselle. Kaavassa on esitetty rakennusten ulkoarkkitehtuuria ohjaavia määräyksiä, jotta uudet rakennukset sopeutuisivat maisemaan paremmin. Yleismääräyksillä on rajoitettu rakennusten sokkelin maanpäällistä näkyvän osan korkeutta, määritelty julkisivuvärit murretuiksi maaväreiksi sekä rajoitettu ikkunoiden ja parvekelasitusten lasipintoja maltillisen kokoisiksi. Kaavaratkaisussa on otettu huomioon rakennusten riittävä etäisyys rantaviivasta.

Suunnittelualueetta koskevassa Ojala-Lamminrahka ympäristö- ja maisemaselvityksessä (2010) todetaan, että Olkahistenlahden rannat ovat pääosin pientalovaltaista rakennettua aluetta. Maisemaselvityksessä on mainittu miten Olkahistenlahdella Rannan ja rakennetun alueen väliin jäävä kasvillisuuden peittämä vyöhyke reunustaa avointa vesistömaisemaa. Asemakaavaan on määrätty i-11 merkinnällä täydennettäväksi rantavyöhykkeen istutuksia, joten suunnittelualue tulee sopeutumaan tulevaisuudessa ympäröivään maisemaan aiempaa ravintolarakennusta paremmin. Suunnittelualue sijoittuu kuvan 6 mukaisesti maisemallisen solmukohdan reunalle. Maiseman solmukohdat ovat useiden voimakkaiden

maisematekijöiden leikkauspisteitä. Suunnittelualueen läheinen solmukohta on Olkahistenlahden muuttuminen kapeaksi murroslaaksoksi lahden pohjukassa. Suunnittelualueen muuttumisella ei ole vaikutuksia maisemallisen solmukohdan maisemaan.



*Kuva 6, Ote maisemaselvityksestä, suunnittelualue merkitty oranssilla ympyrällä*

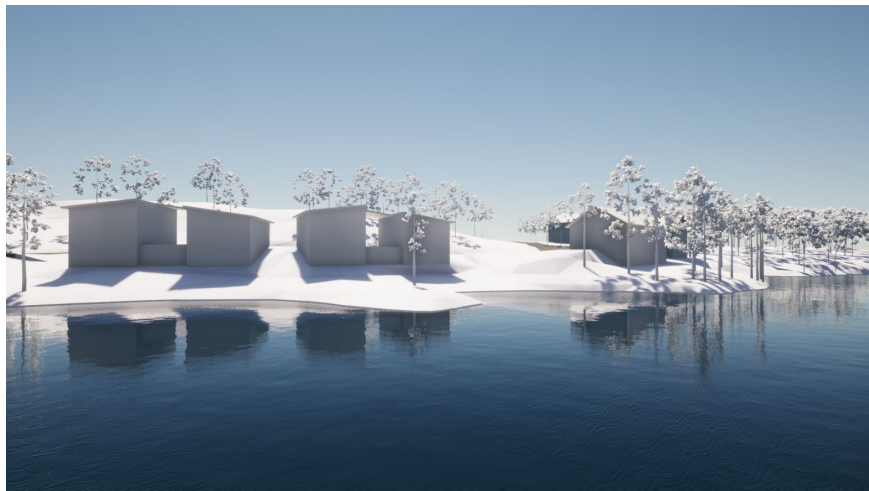
Kaavamuutos tehostaa alueen maankäyttöä, tiivistää ja eheyttää kaupunkirakennetta sekä vastaa kaavamuutoksen hakijan laatimaa aloitetta.

Suunnittelualueella olevien suurikokoisten, avovenepaikkoina käytettyjen laitureiden purkaminen rauhoittaa rantamaisemaa.



*Kuva 7 Ote Tampereen karttapalvelujen kartasta, jossa merkitty Olkahistenlahden kaava-alueiden pääkäyttötarkoitukset.*

Suunnittelualueelle muodostuvissa rakennuksissa on mahdollista kadun suuntaan yhden kerroksen- ja rannan suuntaan kahden kerroksen korkuisen julkisivun muodostuminen. Olkahistenlahden rannoilla rinteeseen sijoittuvan kerroksen kerrosalaan laskettavia tiloja on asemakaavoissa mahdollistettu osakerrosmääräyksellä (rx%) tai rakennusten suurin sallittu kerrosluku on 2, joten kahden kerroksen korkuiset julkisivut rannan suuntaan ovat yleisiä Olkahistenlahden rannassa. Alueelle määrätyn yleismääräyksen mukaan rakennuksen korkeus saa olla alarinteessä enintään 7 metriä. Yleismääräyksen vuoksi rakennusten korkeus pysyy kohtuullisena rantamaiseman kannalta.



*Kuva 8 Havainnekuva koillisesta (HIMLA arkkitehdit Oy, 2023)*

Olkahistenlahden rannan muissa asemakaavoissa on säilytetty olemassa-olevaa puustoa, s-1, s-2, s-3, s-4 merkinnöillä, jotka määräävät olemassa olevan puuston säilyttämisen ja sallivat maiseman hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Merkinnöillä suojattu puusto on ollut suunnittelualueen puustoon verrattuna runsasta ja niiden vaikutus rantamaiseman kannalta merkittävämpi. Suunnittelualue on luonteeltaan avoimempi, mutta valtaosa puustoselvityksessä merkittäväksi luokitellusta puustosta säilytetään. Rakennusalat on osoitettu siten, että riittävä etäisyys olemassa oleviin kaavamääräyksillä suojeltuihin puuihin säilyy. Puiden säilyminen ylläpitää rantamaiseman vehreyttä. Liito-oravan kulkureittiä varten istutettava puusto tulee lisäämään rannan vehreyttä.

Alueelle laaditusta puustokartoituksesta käy ilmi, että osa suunnittelualueen puista joudutaan kaatamaan rakennusten tieltä tai niiden säilymisedellytykset ovat huonot, jolla on pieni vehreyttä vähentävä vaikutus rantamaisemaan.



### Kulttuuriperintö

Kaava-alueelta puretaan olemassa oleva ravintola- ja juhlarakennus, saunarakennus, sekä useita piharakennelmia. Alueelle tehdyn rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin perusteella alueen rakennukset eivät edusta tyypillistä Olkahistenlahden rantarakentamista, vaan ne on tehty muusta rakennuskannasta poiketen liikennetoiminnalliseen tarkoitukseen. Päärakennuksessa on havaittavissa postmodernin arkkitehtuurin piirteitä, etenkin 1986 rakennetun pääsisääkäynnin osalta. Inventoinnin mukaan päärakennuksen arkkitehtuurin ominaispiirteet ovat kadonneet useiden laajennusten ja muutostöiden myötä. Selvityksen pohjalta suunnittelualan rakennuksilla ei todettu suojeluarvoa.

### 3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Uuden asuinalueen vaatiman kunnallistekniikan ja rakennusten toteuttaminen työllistää rakennusvaiheessa. Asukasmäärän kasvu korttelissa parantaa paikallisten yritysten toimintaedellytyksiä. Muutoin kaavalla ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 19.03.2020

### 4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on tontin 6626-2 käyttötarkoituksen muuttaminen asuinkäyttöön ja tontin rakennusoikeuden kasvattaminen, sekä kulkuyhteyksien selkiyttäminen. Lisäksi tavoitteena on virkistys- ja katu yhteyden muodostaminen suunnittelualueelle, sekä luoda kaavalliset edellytykset ympäristöönsä ja maisemaan sopeutuvalla täydennysrakentamiselle ottaen huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne, sekä suunnittelualan luontoarvot ja rantamaisema huomioiden. Kaavassa tulee huomioida yleiskaavan virkistys- ja ekologinen yhteys.

#### 4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Kaavaprosessin aikana kaavan sisältö on tarkentunut saadun palautteen ja laadittujen selvitysten pohjalta.

Muodostuvien tonttien määrää on laskettu viidestä neljään ja tonteille määrättävää rakennusoikeutta on laskettu, joten rantatontille muodostuva rakentaminen on väljentyneet asemakaavaprosessin aikana. Lisäksi ekologisen- ja virkistysyhteyden laatua on kehitetty prosessin aikana.

Syksyllä 2022 nopeusrajoitus VT9:llä laski pysyvästi nopeudesta 100 km/h nopeuteen 80 km/h. Päivitetyn meluselvityksen mukaan suunnittelualueella ei ole enää tarvetta huomioida melua julkisivulta vaadittavaa äänitasoeroa kuvaavilla kaavamääräyksillä.

Suunnittelun yhteydessä varmistetaan Näsijärven alin rakentamiskorkeus. Ajoyhteytenä käytetty tontti nro 6626-1 (Rusthollinpolku) tulee järjestää yleiseen kulkuun sopivaksi.

#### 4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

#### 4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaavahanke tuli vireille 19.3.2020 kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 19.3.–9.4.2020 väliseksi ajaksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin nähtävilläoloaikana tiedoksi osallisille ja siitä pyydettiin aloitusaikana kommentit tarvittavilta kaupungin toimialoilta ja viranomaistahoilta. Vireilletulovaiheessa saatiin viisi viranomaiskommenttia ja seitsemän asukasmielipidettä.

#### 4.5 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

Kaavan tavoitteet tarkentuivat osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen. Tontin nro 6626-1 Rusthollinpolku-niminen osa päätettiin jättää vain virkistys- ja katualueeksi.

##### 4.5.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 19.3-9.4.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin viisi viranomaiskommenttia ja seitsemän asukasmielipidettä.

## Pirkanmaan liitto

Uusi rakentaminen sovitettava alueen omaleimaisuutta vahvistaen. Kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

Tarpeen selvittää kulttuuriympäristöön liittyvät kysymykset ja varmistaa yleiskaavassa alueelle osoitetun ekologisen yhteyden sekä virkistysyhteyden toteutuminen. Alueen kaavoissa otettava huomioon Tasanteen ranta-alueilla voimassa olevat asemakaavat ja niiden rantarakentamiseen liittyvät kaavamerkinnot. Rakennusoikeuden kaksinkertaistaminen tuntuu mittavalta.

*Kaupungin vastine:*

*Himla arkkitehdit Oy laati alueelle rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin. Selvityksessä todettiin, että purettavilla rakennuksilla ei ole suojeluarvoa. Alueelle laadittiin katujen yleissuunnitelma, jossa varmistuu turvallinen virkistysyhteys suunnittelualueen läpi. Valmisteluvaiheen kaavaluonnoksessa on huomioitu liito-oravaselvityksen perusteella todettu kulkureitti suunnittelualueen länsireunalla. Kulkureitin alueelle on esitetty kaavamääräyksellä istutettavaksi liito-oravan kulkureitiksi soveltuvaa puustoa. Asemakaavan vaikutusten arvioinnissa on arvioitu kaavaratkaisua verraten sitä Olkahistenlahden ranta-alueilla voimassa oleviin asemakaavoihin. Luonnosvaiheen viitesuunnitelmassa rakennusoikeuden määrä on pienentynyt 270 km<sup>2</sup>.*

## Viheralueet ja hulevedet -yksikkö

OAS:ssa tavoitteena mainittu ajoyhteytenä käytetty tontti (Rusthollinpolku) tulee järjestää yleiseen kulkuun sopivaksi. Tämä avautui huonosti viitesuunnitelmasta. Yleisen kulun kannalta on tärkeää, että Rusthollinpolku jatkuu liittyen itäpuolella olevaan reittiin.

*Kaupungin vastine:*

*Suunnitelmaa on tarkennettu siten, että tontti 6626-1 Rusthollinpolku-niminen osa päätettiin jättää vain virkistys- ja katuyhteyden käyttöön. Alueelle laadittiin katujen yleissuunnitelma, jossa varmistuu turvallinen virkistysyhteys suunnittelualueen läpi. Lisäksi kaavaan on osoitettu liittymäkieltoja kohtiin, joissa kadun pituuskaltevuuden ja kaarevuuden takia voisi tontille ajettaessa tai poistuttaessa aiheutua vaaratilanteita jalankulkijoille ja polkupyöräilijöille.*

## Pirkanmaan maakuntamuseo

Rusthollin kokonaisuudella on lähtökohtaisesti erityistä historiallista ja maisemallista arvoa. Näin ollen kaava-alueelta tulee laatia rakennetun ympäristön inventointi, jonka perusteella voidaan arvioida hankkeen maisemaan ja rakennettuun ympäristöön kohdistuvat vaikutukset sekä mahdolliset suojelutarpeet.

*Kaupungin vastine:*

*Himla arkkitehdit Oy laati alueelle rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin. Selvityksessä todettiin, että purettavilla rakennuksilla ei ole suojeluarvoa. Selvityksessä todetaan myös, että tontilla sijainneet suuri ravintolarakennus ja pitkät laiturit rannassa ovat olleet erityisen näkyvää rakennettua ympäristöä Olkahistenlahden rannalla.*

## Ympäristönsuojelu-yksikkö

Tontin halki kulkee yleiskaavassa ohjeellinen ekologinen yhteys. Alueelle sijoittuvia olemassa olevia ja tavoitteellisia liito-oravan kulkuyhteyksiä ei saa kaavassa heikentää. Yksittäiset puurivit eivät ole riittävä toteutustapa kulkuyhteydelle. Rakentamisen aikaiset hulevedet on huomioitava hulevesien hallinnan suunnittelussa.

*Kaupungin vastine:*

*Valmisteluvaiheen kaavaluonnoksessa on huomioitu liito-oravaselvityksen perusteella todettu kulkureitti suunnittelualueen länsireunalla. Kulkureitin molemmille puolille on istutettava kaavamääräyksellä sl-13 yhteensä 10 metrin leveydeltä liito-oravan kulkureitiksi soveltuvaa puustoa. Alueelle on laadittu hulevesisuunnitelma, jossa on ohjeet rakennustyön aikaiseen hulevesien hallintaan. Lisäksi kaavaan on osoitettu yleismääräys, jonka mukaan rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä ottaen huomioon alueelle laadittu hulevesiselvitys.*

## Pirkanmaan ELY-keskus

Kaavassa on huomioitava ekologiset yhteystarpeet ja toimivat virkistysyhteydet. Virkistys- ja ekologisen yhteyden jatkuvuus itään päin on jätetty viitesuunnitelmassa huomiotta, harkittava kiinteistön 837-35-6641-5 ottamista mukaan kaavan suunnittelualueeseen. Vaikutusten arvioimiseksi tulee esittää inventointi rakennuskannasta. Kaavan tavoitteena on syytä huomioida rantamaisema ja kaava-alueelle olisi toivottavaa osoittaa vapaata rantaviivaa. Kaavassa tavoiteltu rakentamisen tehokkuus on syytä arvioida alueen olosuhteet ja muut lähtökohdat,

erityisesti luonnon monimuotoisuus ja virkistystarpeet huomioiden. Kaavassa tulee tutkia myös vaihtoehtoja, erityisesti rakentamisen määrän osalta, ja vaihtoehtojen vaikutuksia mm. luonnon monimuotoisuuteen

*Kaupungin vastine:*

*Valmisteluvaiheen kaavaluonnoksessa on huomioitu liito-oravaselvityksen perusteella todettu kulkureitti suunnittelualueen länsireunalla. Kulkureitin molemmille puolille on istutettava kaavamääräyksellä sl-13 yhteensä 10 metrin leveydeltä liito-oravan kulkureitiksi soveltuvaa puustoa. Tontti 6626-1 päätettiin jättää vain virkistys- ja katuyhteyden käyttöön ja katujen yleissuunnitelman perusteella on turvattu turvallinen virkistysyhteys suunnittelualueen läpi. Lisäksi kaavaan on osoitettu liittymäkieltoja kohtiin, joissa kadun pituuskaltevuuden ja kaarevuuden takia voisi tontille ajettaessa tai poistuttaessa aiheutua vaaratilanteita jalankulkijoille ja polkupyöräilijöille. Himla arkkitehdit Oy laati alueelle rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin. Kaavan vaikutuksia rantamaisemaan sekä luonnon monimuotoisuuteen on arvioitu selostuksessa.*

*Suunnittelualueen olevaa puusto on osoitettu säästettäväksi s-11- ja s-o-kaavamääräyksillä. Valmisteluvaiheen viitesuunnitelmaan verrattuna valmisteluvaiheen kaavaluonnoksessa rakennusoikeuden määrää on vähennetty (1670 km<sup>2</sup> → 1400 k-m<sup>2</sup>). Suunnittelualueen ranta on aikaisemmin ollut yksityisen omistajan käytössä. Suunnittelualueen itä- ja länsipuolella on vapaata rantaviivaa yleiseen käyttöön Purovainionpuistossa sekä Kolmelanrannassa.*

## Mielipiteet

Jätetyissä mielipiteissä esiin nousi seuraavia asioita:

- Suuressa osassa mielipiteistä oltiin huolissaan alueen yleiskaavassa olevien virkistys- ja ekologisen yhteyden laadusta. Rusthollinpolun yhteys itään haluttiin säilyttää.

*Kaupungin vastine:*

*Alueelle laadittiin katujen yleissuunnitelma, jossa varmistuu turvallinen virkistysyhteys suunnittelualueen läpi, Purovainionpuiston ja Kolmelanrannan välillä. Lisäksi kaavaan on osoitettu liittymäkieltoja kohtiin, joissa kadun pituuskaltevuuden ja kaarevuuden takia voisi tontille ajettaessa tai poistuttaessa aiheutua vaaratilanteita jalankulkijoille ja polkupyöräilijöille. Valmisteluvaiheen kaavaluonnoksessa on huomioitu liito-oravaselvityksen perusteella todettu kulkureitti suunnittelualueen länsireunalla. Kulkureitin alueelle tulee istuttaa,*

*kaavamääräyksellä sl-13, liito-oravan kulkureitiksi soveltuvaa puustoa, joten riittävä kulkuyhteys on varmistettu.*

- Mielipiteissä pohdittiin kaavan vaikutusta rantamaisemaan, suunnittelualueella ja sen länsipuolella olevaan puustoon, sekä alueen lepakkoihin.

*Kaupungin vastine:*

*Suunnittelualueelle laadittiin lepakkoselvitys, jossa todetaan alueen olevan lepakoiden saalistusaluetta, mutta sillä ei ole erityistä merkitystä lepakoiden alueelliseen esiintymiseen. Alueella tehtävien muutosten ei nähdä vaikuttavan heikentävästi lepakoiden esiintymiseen alueella. Suunnittelualueen länsireunan rakennusalat on osoitettu siten, että viereisen tontin lehtikuusirivistöt juuristoineen turvataan. Suunnittelualueen olevaa puusto on osoitettu säädettäväksi s-11- ja s-o-kaavamääräyksillä. Suunnitelmia on tarkistettu ja OAS-vaiheen viitesuunnitelmassa esitettyä saunaa ei mahdollisteta valmisteluvaiheen kaavassa. Rakennusten vaikutusta rantamaisemaan on arvioitu vaikutuksen arvioinnissa*

- Mielipiteissä otettiin kantaa rakentamisen tapaan ja sen vaikutuksiin naapurustossa. Rakennuskantaa pidettiin liian tiheänä ja kookkaana alueelle, sekä rakennusalojen sijaintia pidettiin vahingollisena ympäristölle.

*Kaupungin vastine:*

*Valmisteluvaiheen kaavaluonnoksessa kerrosluku tontilla 6646-1 on II ja rantatonteilla r50%II, joka tarkoittaa, että rantatonttien rakennuksiin on sallittua rakentaa rinteeseen sijoittuvan kellarikerroksen lisäksi vain yksi kerros. Tontin 6646-1 rakennus ei näy merkittävästi rantamaisemassa, joten kerrosluvuksi on mahdollistettu II. Kaavaan on lisätty yleismääräys, jonka mukaan rakennuksen korkeus saa olla alarinteessä enintään 7 m. Valmisteluvaiheen viitesuunnitelmaan verrattuna valmisteluvaiheen kaavaluonnoksessa rakennusoikeuden määrä on vähennetty (1670 km<sup>2</sup> → 1400 k-m<sup>2</sup>).*

- Tuleeko alueelle virkistysreitien käyttäjiä varten pysäköintiä ja onko Rusthollinpolulla kääntöpaikka.

*Kaupungin vastine:*

*Alueelta poistuvassa asemakaavassa ei ole ollut merkintää virkistysalueen käyttöön liittyvää pysäköintiä varten, ja sille ei ole*

*nähty tarvetta uudessa kaavassa. Rusthollinpolun päähän ei tule kääntöpaikkaa.*

- Toteutuuko kaava noudattaen sääntöjä, lakeja ja asetuksia liittyen rantarakentamiseen. Etenkin Tampereen rakennusjärjestyksen 9§.

*Kaupungin vastine:*

*Asemakaava laaditaan huomioiden lainsäädäntö. Tampereen rakennusjärjestyksen pykälä 9, jonka mukaan asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä. Pykälä ei siis koske kaavan suunnittelualuetta, sillä se on asemakaava-alue.*



## 5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Viitesuunnitelma, Himla arkkitehdit Oy 8.11.2019 tark.15.2.2023
- Pihasuunnitelma, Ramboll Finland Oy 22.12.2021
- Hulevesisuunnitelma, Ramboll Finland Oy 3.2.2023
- Viherkerrointarkastelu, Ramboll Finland Oy 24.11.2021
- Katujen yleissuunnitelma, Ramboll Finland Oy 3.2.2023
- Kunnallistekniikan yleissuunnitelma, Ramboll Finland Oy 31.1.2023
- Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, Himla arkkitehdit Oy 18.11.2020
- Meluselvitys, Ramboll Finland Oy 1.2.2023
- Liito-orava- ja lepakkoselvitys, Ramboll Finland Oy 23.11.2021
- Lahokaviosammalselvitys, Ramboll Finland Oy 8.11.2021
- Puustoselvitys, Tampereen Infra Oy 11.11.2021
- Alustava kaavataloustarkastelu 06/2023

### 5.1 Viherkerrointarkastelu, pihasuunnitelma ja hulevesisuunnitelma

Alueelle tehdyssä viherkerrointarkastelussa suunnittelualueelle on laadittu viitteellinen pihasuunnitelma Himla arkkitehdit oy:n 20.4.2021 päivätyn tontinkäyttösuunnitelman ja hulevesisuunnitelman perusteella. Viherkertoimeen on sisällytetty elementtityyppinä säilytettävä kasvillisuus, istutettava kasvillisuus, pinnoitteet, hulevesien hallintarakenteet sekä bonuselementit. Pihasuunnitelman pohjalta on tehty viherkertoimen koelaskenta. Viherkerrointarkastelussa viherkertoimen tavoitearvoksi on asetettu 0,9. Tarkastelussa todetaan tavoitearvon täyttyvän suhteellisen helposti, vaikka jokin pihasuunnitelman elementtityypeistä heikkenisi merkittävästi. Tarkastelussa todetaan, että maiseman luonnon monimuotoisuuden ja hulevesien käsittelyn kannalta on suotavaa säilyttää nykyistä puustoa ja rannan pohjakasvillisuutta sekä suosia läpäiseviä pintoja.

Osana viherkerrointarkastelua tehdyssä hulevesisuunnitelmassa on ohjeet hulevesien hallintaan sekä rakennustyön aikana, että rakennusten valmistuttua. Kaavaan on osoitettu yleismääräys, jonka mukaan rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä ottaen huomioon alueelle laadittu hulevesiselvitys. Suunnitelmassa on tunnistettu ranta-alueen

herkkyys ja sen mukaan työnaikainen hulevesien hallinta tulee toteuttaa tavanomaista selvästi korkeammalla tasolla. Lisäksi kaavassa on kaupungin erikoissuunnittelijan ohjeistuksella laadittu yleismääräys, jonka mukaan tontilla ei tarvitse viivyttää hulevesiä viherkerroinlaskelman mukaisesti, sillä tonteilla muodostuvat hulevedet kattovesiä lukuun ottamatta, tulee johtaa hule-27 määräyksen perusteella kiintoainesta sitovien kaistaleiden läpi ennen niiden joutumista vesistöön.

Suunnittelualueelle on suunniteltu uusi tulvareitti, joka johtaa Rusthollinpolulta Näsijärveen. Uudet tulvareitit ovat tonttien 6 ja 7 välissä, sekä tontin 5 itälaidalla. Lisäksi suunnittelualueen länsireunalla on suunniteltu nykyisen rajaojan yhdistäminen polkupyörä- ja kävelyväylän alitse toiseen olemassa olevaan ojaan, joka johtaa hulevedet maastoon.

## 5.2 Katujen yleissuunnitelma

Suunnittelualueelle tehdyssä katujen yleissuunnitelmassa on esitetty turvallinen ratkaisu katualan toteuttamiseksi. Yleissuunnitelman asemapiirustuksessa on tarkasteltu ajoneuvon kääntymistä tonteilla siten, ettei peruuttamisia tontilta kadulle/kadulta tontille tule, sekä otettu huomioon riittävä näkemäalue lännestä saapuvalla jalankulun- ja polkupyöräilyn väylälle. Lisäksi katujen yleissuunnitelmassa on esitetty leikkauksia alueesta, joissa on esitetty maanpinnan muodot ja Rusthollinpolun järjestely eri kohdissa.

## 5.3 Kunnallistekniikan yleissuunnitelma

Kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa on tutkittu alueen viemäröintiä kahdella eri vaihtoehdolla, viettoviemäröinnillä tai paineviemärillä ja kiinteistökohtaisilla pumppaamoilla. Kaavaratkaisu mahdollistaa molemmat vaihtoehdot. Alueen kautta kulkeva paineviemäri siirretään hankkeeseen ryhtyvän kustannuksella kadun alle ja se jää Tampereen Veden huoltovastuulle.

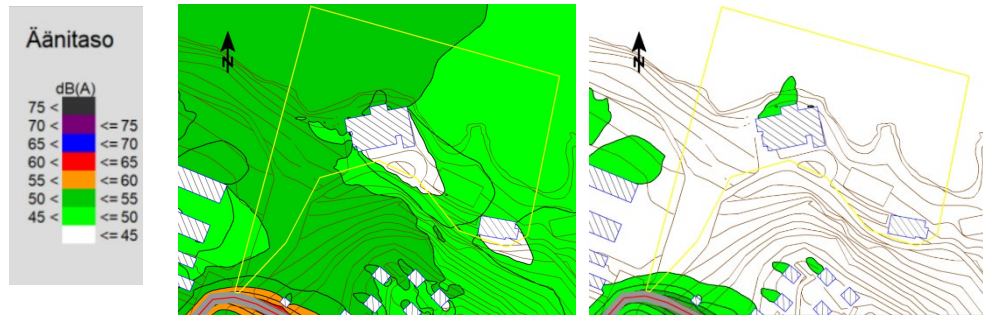
## 5.4 Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi

Himla arkkitehdit Oy laati alueelle rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin. Inventoinnissa on selvitetty suunnittelualueen historia ja alueen ominaispiirteet. Selvityksessä suunnittelualueen rakennuksille ei todeta suojeluarvoa.

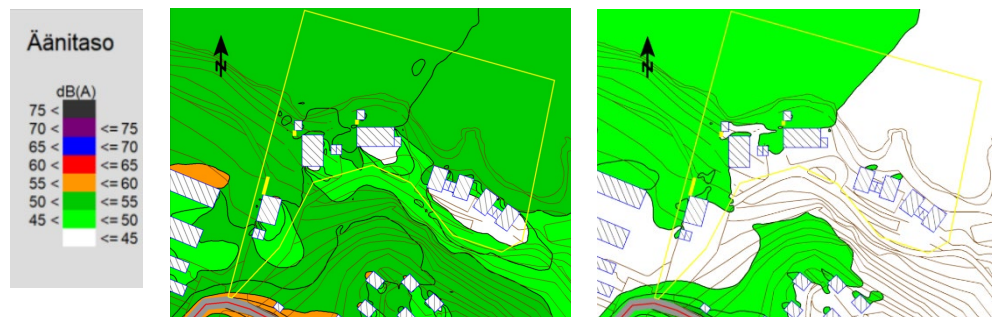
## 5.5 Meluselvitys

Meluselvityksessä on selvitetty tie- ja katuliikenteen aiheuttamat melutasot suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä. Selvityksen mukaan

kaavassa ei tarvita erillistä julkisivulta vaadittavaa äänitasoeroa kuvaavaa kaavamääräystä, eikä asuntojen avautumissuuntia koskevia määräyksiä tai suosituksia. Kuitenkin kaavassa tulee esittää lasitettavaksi ne rakennuksien parvekkeet ja terassit niillä julkisivuilla tai julkisivujen osilla, joissa julkisivu- eli fasadilaskennoissa päiväaikainen keskiäänitaso on 52 dB tai suurempi ja yöaikainen 42 dB tai suurempi.



Kuva 9 Melu päivällä ja yöllä, nykytilanne

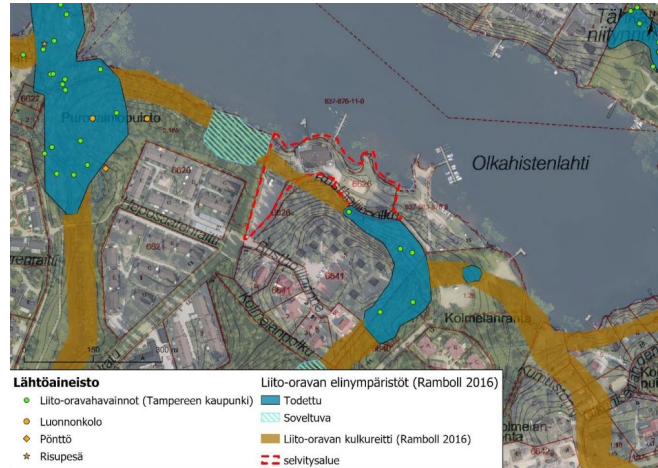


Kuva 10 Melu päivällä ja yöllä, ennuste 2040

## 5.6 Liito-oravaselvitys

Alueelle laaditun liito-oravaselvityksen mukaan kaava-alueella ei havaittu liito-oravaa, mutta liito-oravan elinympäristö rajoittuu aivan kaava-alueen etelärajaan. Kaava-alueen rajalta ei suositella kaadettavan puustoa ja selostuksessa on esitetty ohjeet puiden juuristoalueen suojaamiseksi rakentamisen aikana. Kaava-alueella oleva Liito-oravan kulkuyhteys suositellaan toteutettavan siten, että liito-oravan kulku Purovainion puiston- ja Rustohollin elinympäristön välillä turvataan myös rakentamisvaiheessa. Alueelle istutettavien puiden tulee olla taimivaiheen ohittaneita, jotta kulkuyhteys saadaan toimivaksi mahdollisimman

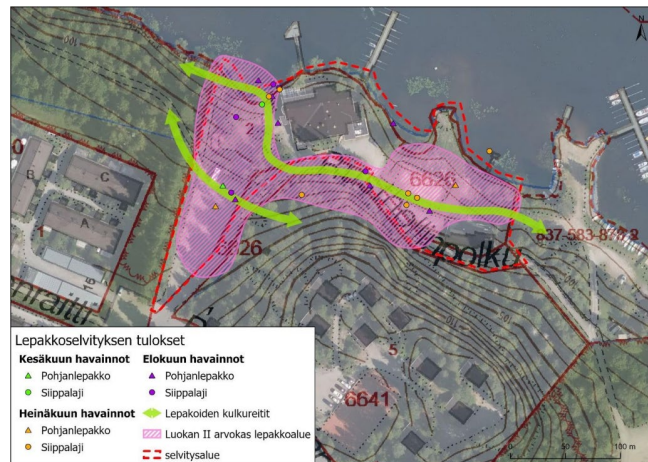
nopeasti. Yhteys on tärkeä myös laajemmassa mittakaavassa alueellisessa liito-orava- ja ekologisessa verkostossa.



*Kuva 11 Liito-oravahavainnot-, liito-oravan elinympäristöt- ja liito-oravan kulkureitit suunnittelualueella ja lähiympäristössä*

## 5.7 Lepakkoselvitys

Suunnittelualue on laaditussa lepakkoselvityksessä osittain luokiteltu luokkaan II. Suomen lepakotieteellisen yhdistyksen ohjeistuksen mukaan luokan II lepakkoalue on tärkeä ruokailualue tai siirtymäreitti. Alueen tärkeimmät kohteet lepakoiden kannalta ovat avoimet saalistusalueet, sekä suunnittelualueen eteläpuolelle jäävä, kulkureittinä toimiva puustoinen rinne. Vaikka alue on lepakoiden saalistusaluetta, sillä ei ole erityistä merkitystä lepakoiden alueelliseen esiintymiseen. Lepakoiden saalistusolosuhteet voidaan kuitenkin huomioida alueen rakentuessa kiinnittämällä erityistä huomiota valaistukseen; minimoidaan yöaikainen valaistus, vältetään turhaa valaistusta ja kohdistetaan valo tarkasti haluttuun kohteeseen.



Kuva 12 Lepakkohavainnot-, lepakoiden kulkureiitit ja arvokkaat lepakkoalueet suunnittelualueella ja lähiympäristössä

## 5.8 Lahokaviosammalselvitys

Alueelle laaditun lahokaviosammalselvityksen mukaan kaava-alueella ei havaittu lahokaviosammalta, eikä lajille soveltuvaa elinympäristöä. Lahokaviosammalle soveltuvat metsiköt kaava-alueen itä- ja länsipuolella säilyvät myös kaava-alueen suunnitelmien toteutuessa. Lahokaviosammalen kannalta alueen suunnittelulle ei ole esteitä.

## 5.9 Puustonselvitys

Alueelle laaditussa puustonselvityksessä on kartoitettu suunnittelualueen puut. Alueen puusto on arvioitu ja osa puista on luokiteltu maisemamännynksi / merkittäväksi puuksi. Myös puiden säilymisedellytyksiä on tarkasteltu alueelle laaditun viitesuunnitelman perusteella.

## 5.10 Kaavataloustarkastelu

Alueelle laaditussa alustavassa kaavataloustarkastelusta käy ilmi, että kaavan toteuttamisesta kaupungille aiheutuvat välittömät kustannukset ovat noin 650 000 €. Olemassa olevien rakennusten ja infran purkamisen sekä vesihuollon rakentaminen ei sisälly kustannusarvioon, sillä ne toteutuvat hankkeeseen ryhtyvän kustannuksella. Lisäksi investoinnin päästölaskelmaksi on arvioitu 107 300 kgCO<sub>2</sub>e.

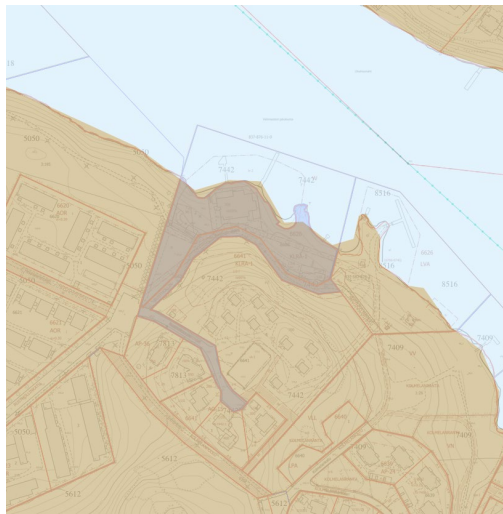
# 6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

## 6.1 Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta

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 kyseinen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja kasvutaajajamien kehittämisvyöhykkeeksi.



*Kuva 13 Ote maakuntakaavasta*

## 6.2 Yleiskaavassa alue on asumisen aluetta

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

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

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

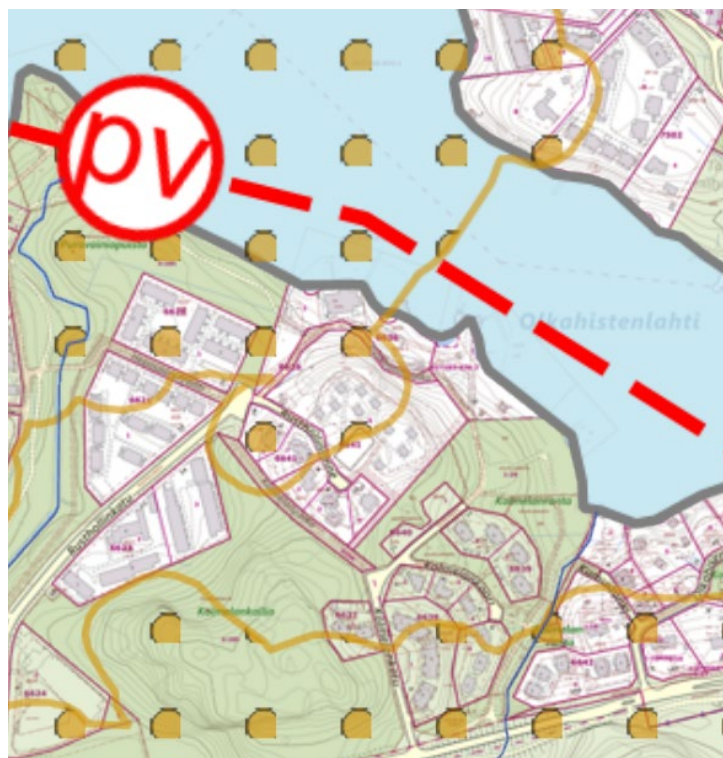
<https://www.tampere.fi/vaiheyleiskaava2021-2025>

Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi ja sinne on osoitettu ohjeellinen ekologinen yhteys ja ohjeellinen virkistysyhteys.





Kuva 14 Ote yleiskaavasta (Viherympäristö ja vapaa-ajanpalvelut), ohjeellinen virkistysyhteys vihreällä pisteiviivalla

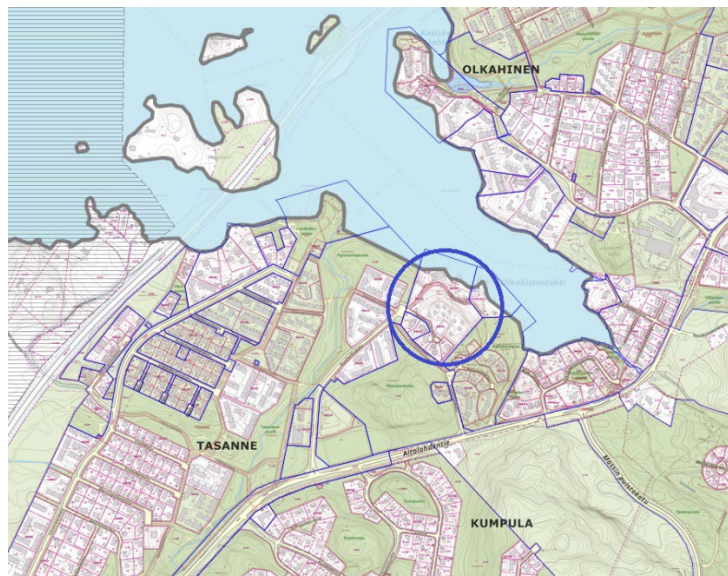


Kuva 15 Ote yleiskaavasta (Kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto)





Kuva 16 Ote yleiskaavasta (Yhdyskuntarakenne)

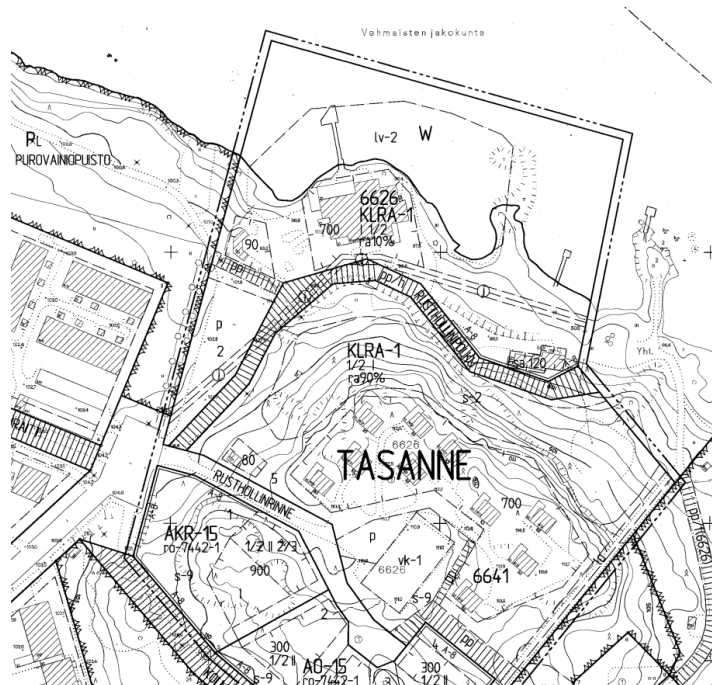


Kuva 17 Ote yleiskaavasta (Kulttuuriperintö)

### 6.3 Asemakaava

Kaavamuutosalueella tonteilla 6626-1 ja 2 on voimassa 4.2.2000 muutettu asemakaava nro 7442. Siinä tontti 1 on jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu. Asemakaavan mahdollistamaa Rusthollinpolku-Katua ei ole rakennettu. Tontti 2 on liikerakennusten ja loma-asuntojen korttelialue, jonka kokonaiskerrosalasta saadaan 10

prosenttia sijoittaa ainoastaan enintään 50 m<sup>2</sup> suuruisiin lomamökkeihin (KLRA-1, ra10%).



Kuva 18 Ote voimassaolevasta asemakaavakartasta nro 7442

## 6.4 Kaupungin strategiat

Kaupunkistrategia on kuvaus painotuksista ja tavoitteista, joita kaupunginvaltuusto pitää tärkeimpinä. Se sisältää keskeiset viestit Tampereen kehittämiseksi ja on perusta kaupungin johtamiselle. Tampereen strategia 2030 ”Tekemisen kaupunki” on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 15.11.2021. Strategian mukaan kasvavan ja kestävästä kaupungin haasteita sovitetaan yhteen keskittyen kasvun laatuun. Viihtyisä ja siisti kaupunkiympäristö, houkutteleva lähiluonto ja monipuoliset virkistysmahdollisuudet saavat Tampereen erottautumaan. Linkki: [Tampereen strategia 2030.pdf](#)

## 6.5 Tonttijako

Tontilla 1 on voimassa 29.11.2000 hyväksytty tonttijako nro 7424. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 12.10.1984

Tontilla 2 on voimassa 29.11.2000 hyväksytty tonttijako nro 7426. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 18.06.2001.

## 6.6 Pohjakartta

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

# 7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

## 7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaava havainnekuva.

Muita toteuttamista kuvaavia asiakirjoja ovat alustavat katusuunnitelmat ja vesihuollon suunnitelmat. Nämä ovat asemakaavan liiteaineistona.

## 7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

Maankäytösopimus tulee tehtäväksi, jos rakennusoikeus kasvaa yli 500 k-m<sup>2</sup> tai sen arvo ylittää 50 000€. Maankäytösopimukset tehdään ennen kaavan hyväksymistä.

## 7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

# 8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 19.03.2020 tark. 13.11.2023
- Asemakaavakartta 09.11.2023
- Asemakaavan seurantalomake.
- Havainnekuva, 02.08.2023

## 8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, Himla arkkitehdit Oy 2020
- Viitesuunnitelma, Himla Arkkitehdit Oy 2023
- Hulevesisuunnitelma, Ramboll Finland Oy 2021
- Katujen yleissuunnitelma, Ramboll Finland Oy 2023
- Kunnallistekniikan yleissuunnitelma, Ramboll Finland Oy 2023
- Lahokaviosammalselvitys, Ramboll Finland Oy 2021
- Liito-orava- ja lepakkoselvitys, Ramboll Finland Oy 2021

- Meluselvitys, Ramboll Finland oy 2023
- Puustoselvitys, Tampereen Infra 2021
- Viherkerrointarkastelu, Ramboll Finland oy 2021
- Alustava kaavataloustarkastelu, Tampereen kaupunki 2023