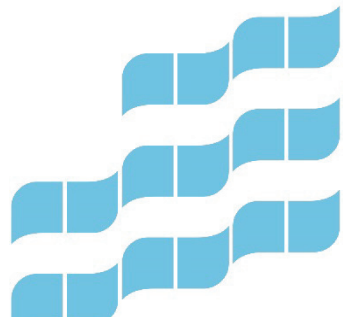


PAPPILANSAARI RANTA-ASEMAKAAVA

Ranta-asemakaavan selostus

LUONNOS 16.9.2021



PAPPILANSAAREN RANTA- ASEMAKAAVA

RANTA-ASEMAKAAVA NRO 8773

Ranta-asemakaavan selostus, joka koskee 16.9.2021 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8773. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Ranta-asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin kiinteistöä Pappila 837-718-2-0.

Ranta-asemakaavalla muodostuu:

Ranta-asemakaavalla muodostuu erillispientalojen korttelialue, matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, loma- ja matkailualue, lähivirkistysalue, uimaranta-alue, venesatama, maisemallisesti arvokas peltoalue sekä tiealue.

Kaavan laatija:

NEVA Arkkitehdit, arkkitehti Petteri Neva, arkkitehti Jurkka Pöntys ja arkkitehti Marjukka Murtojärvi. Kaavan laatimista on ohjannut Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, yleiskaavoitus, kaavainsinööri Hilikka Takalo.

Diaarinumero:

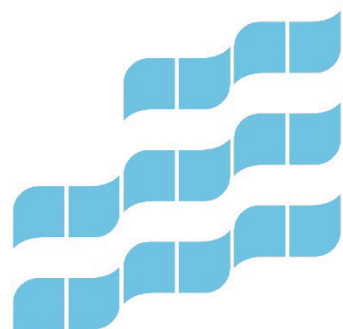
TRE:1771/10.02.01/2019

Vireille tulo:

16.9.2021

Kaavan nimi ja tarkoitus

TEISKO, Pappilansaari, ranta-asemakaava. Ranta-asemakaava numero 8773.



1 TIIVISTELMÄ

Pappilansaaren kehittäminen

Ranta-asetakaavalla mahdollistetaan yhteiskäyttöisen loma-asuntoalueen rakentaminen Pappilansaareen. Ranta-asetakaavalla mahdollistetaan myös vanhan pappilarakennuksen käyttäminen matkailua palvelevana majoitusrakennuksena. Ranta-alueet jäävät yleiseen käyttöön lähivirkistysalueiksi.

Ranta-asetakaavan tarkoituksena on myös mahdollistaa vanhan pappilan arvokkaan kulttuurihistoriallisen kokonaisuuden säilyminen seurakuntayhtymän omistuksessa sekä palauttaa mahdollisuuksien mukaan alkuperäisen käytön aikaista perinnettä monipuolisesti pappilakulttuurin ja elämäntavan osalta. Tarkoituksena on lisäksi mahdollistaa kohteen käyttäminen edelleen myös yhteisöllisessä käytössä seurakunnallisten ja samalla myös paikallisia yhteisöjä tukevien tilaisuuksien kokoontumispaikkana. Edellä kuvattujen tavoitteiden saavuttamiseen kytkeytyy osaltaan myös tavoite kohteen kehittämiseksi matkailu- ja majoitustoimintaan sekä erilaisiin tapahtumiin.

Ranta-asetakaava-alueella uutta loma- ja matkailualueen rakennusoikeutta muodostuu noin 1080 k-m². Lisäksi olemassa oleville rakennuksille on annettu rakennusoikeutta yhteensä n. 1251 k-m², mikä mahdollistaa rakennusten kehittämisen. Ranta-asetakaava-alueelle muodostuu 16 uutta matkailurakennusta. Lähes koko kaavan kerrosala sijoittuu yhtiömuotoisiin mökkipalstoihin. Valtaosa kaava-alueen ranta-alueiden pinta-alasta jää viheralueeksi.

Nykytila	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
837-718-2-0	78300	n.1000	n.0,01

Rakennusalueet kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
AO-alue	n.1225	170+50	0,17
RM-3	n.9700	923	0,01
R	n.21100	1080	0,05

1.1 Uuden rakennusoikeuden jakautuminen

AO – Erillispientalojen korttelialue

Pappilarakennuksiin lukeutuvan palvelusväen asuintalo ympäröivine alueineen osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi, mikä mahdollistaa rakennuksen pysymisen asuinkäytössä.

Erillispientalojen korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 220 k-m², josta 170 k-m² päärakennukselle ja 50 k-m² talousrakennukselle.

RM-3 – Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alueella sallitaan asuminen.

Pappilarakennus ja sen ympäristö on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Merkinnän tarkoitus on, että rakennusta voi kehittää esimerkiksi ravintola-, majoitus- ja tapahtumapalveluiden tarpeisiin. Kaavamerkintä mahdollistaa myös asumisen ja majoittumisen. Korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta olemassa olevalle pappilarakennukselle ja sen talousrakennuksille 923 k-m².

R– Loma- ja matkailualue

Uusien rakennettavien loma-asuntojen alue on osoitettu loma- ja matkailualueeksi. Merkintä mahdollistaa mökkien käytön joustavuuden – alueella voi sijaita niin yksityisessä käytössä olevia loma-asuntoja kuin alueella toimivan palveluntarjoajan hallinnoimia lyhyemmän vuokra-ajan majoitusrakennuksia. Alueelle saa lisäksi rakentaa rantasaunan ja yhteiskäyttörakennuksen. Suurin sallittu kerrosluku kaikille korttelin rakennuksille on I. Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 1080 k-m².

Tiealueet

Yhteydeksi alueelle on osoitettu Teiskon kirkkotieltä tiealue, joka esitetään ranta-
asemakaavassa nimettäväksi *Pappilansaarentieksi*.

VL-2/VV-1 – Viheralueet

Saaren ranta-alueet on osoitettu ja nimetty *Teiskolansalo-* nimiseksi lähivirkistysalueeksi, joiden metsäinen luonne säilytetään. Ranta-alueelle on osoitettu luontopolku saaren ympäri, sekä uimaranta.

Viheralueille on osoitettu rakennusoikeutta siten, että VL-2-alueella sijaitsevalle pappilan vanhalle saunarakennukselle on osoitettu 50 k-m² ja VV-1-alueella sijaitsevalle vanhalle kuivurille on osoitettu 60 k-m².

MA-peltoalue

Pappilarakennuksen yhteyteen on osoitettu maisemallisesti arvokas peltoalue.

LV -1- Venesatama

Saaren länsiosaan on osoitettu venesatama-alue.

Kaavamerkintä	Kaavamerkinnän selitys
AO	Erillispientalojen korttelialue
R	Loma- ja matkailualue.
RM-3	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alueella sallitaan asuminen.
VL-2	Lähivirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään.
VV-1	Uimaranta-alue, jolle saadaan rakentaa toimintaan liittyviä tiloja, rakennelmia ja laitteita enintään luvun osoittama määrä kerrosalaa.
LV-1	Venesatama. Alueelle saa sijoittaa sataman toimintaan liittyviä harrastus-, huolto- ja varastorakennuksia.
MA	Maisemallisesti arvokas peltoalue.

1.2 Ranta-asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitus- ja valmisteluvaihe

Aloitteen ranta-asemakaavan laatimisesta on tehnyt Tampereen evankelisluterilainen seurakuntayhtymä, kiinteistön 837-718-2-0 omistaja. Ennen kaavan vireille tuloa on Teiskon Pappilansaaren kehittämiseksi pidetty ideointityöpaja Teiskon seurakuntatalolla 7.2.2019.

OAS ja valmisteluaineisto on nähtävänä 21 vuorokautta. OAS lähetetään sen nähtävillä oloaikana tiedoksi osallisille. Nähtävillä olosta julkaistaan sanomalehtikuulutus ja siitä tiedotetaan internetissä. Kaavaluonnos esitellään yleisötilaisuudessa. Laaditusta kaavaluonnoksesta kaupunki pyytää lausunnot eri viranomaistahoilta ja kaavan laatija muilta osallisilta.

Ehdotusvaihe

Luonnos muokataan kaavaehdotukseksi saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta. Yhdyskuntalautakunta käsittelee ehdotuksen ja asettaa sen sekä laaditut selvitykset yleisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi. Nähtävillä olosta julkaistaan sanomalehtikuulutus ja siitä tiedotetaan internetissä. Laaditusta kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot asianosaisilta kaupungin toimialoilta ja muilta viranomaistahoilta.

Ehdotuksesta on mahdollista jättää muistutuksia ja ne käsitellään säädetyssä järjestyksessä. Yhdyskuntalautakunta hyväksyy ehdotuksen ja alistaa sen kaupunginhallituksen kautta kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

1.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

2 LÄHTÖKOHDAT

Suunnittelualue sijaitsee Tampereella, Teiskossa, ja sen pinta-ala on n. 7,8 ha. Suunnittelualue käsittää Pappilansaaren. Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Pappilan päärakennukselle on 9.2.2021 myönnetty poikkeuslupa käyttötarkoituksen muuttamiselle majoitus- ja juhlapalvelukäyttöön. Saarella on ollut aikojen saatossa kolme nimeä: Salonsaari, Isoaari ja Pappilansaari, joista Isoaari on saaren virallinen nimi. Erotuksena toisesta Tampereella sijaitsevasta Isoaaresta kaavan yhteydessä saaresta käytetään nimeä Pappilansaari.

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Ranta-asemakaava-alue

Ranta-asemakaava-alue on pääasiassa rakentamatonta peltoaluetta. Ranta-asemakaava-alue sijaitsee Tampereen Teiskon alueella Näsijärveen yhteydessä olevalla Kirkkojärvellä ns. Isoaaresta, osoitteessa Teiskon kirkkotie 88. Tampereen keskustaan on matkaa noin 35km.

2.1.2 Luonnonympäristö

Kaavoitettava alue on luonnonympäristöltään pääosin vanhaa viljeltyä peltoa. Saarta ympäröi rantapuustovyöhyke, joka säilytetään. Suunnittelualueen ympäröivä alue on korkeussuhteiltaan pienipiirteistä ja vaihtelevaa. Korkeusasema suunnittelualueella vaihtelee 95-105 mmpy. Maasto laskee kohti järveä, ja voimakkaammin kohti itää. Kallioperä on Porfyryristä graniittia. Mantereen puolelta kallioperä on määrittelemätöntä graniittia.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne



Kaava-alue rajattuna maastotietokantaan. Taustakartta Maanmittauslaitos.

Ranta-asemakaava käsittää Tampereen evankelisuterilaisen seurakuntayhtymän omistaman tilan, jonka pinta-ala on n. 7,83 ha. Kaavoitettavalla alueella on rantaviivaa n. 900 m.

Suunnittelualue sijaitsee Näsijärveen yhteydessä olevalla Kirkkojärvellä ja käsittää koko saaren. Alue on nykyisin keskiosaltaan pääosin viljeltyä peltoa lukuun ottamatta ranta-alueiden metsikköjä ja pappilarakennuksia ympäröivää puustoa.

Kaava-alue kuuluu osaksi Teiskon kulttuuriympäristöä

Teiskolan maiden ja Teiskon kirkon muodostama kokonaisuus on arvokas. Pappilansaari on rakentunut suhteellisen myöhään lisänä tähän kokonaisuuteen. Vuonna 1927 rakennettu pappila on ollut olennainen osa Teiskon kirkkoa toiminnallisesti ollessaan pappilakäytössä. Nykyään rakennuksen suurin merkitys on kulttuurihistoriallinen. Rakennuksen muuttuminen puolijulkiseen käyttöön tukee sen kulttuurihistoriaa.

Pappilansaari sijaitsee Teiskon kirkon ja Teiskolan tilan välissä Kirkkojärvellä. Saari on kuulunut Teiskolan viljelysmaihin 1920-luvulle saakka, jolloin Teiskolan isäntä myi saaren seurakunnalle. Vesiyhteydet ovat olleet tärkeässä osassa pappilan toiminnan aikana. Suuressa maisemassa näkyy Pappilansaaren rannan

puustovyöhyke. Pappilansaaren peltoaluetta ja rakennuksia ei voi kesäaikaan juurikaan nähdä ympäröiviltä ranta-alueilta lukuun ottamatta saaren keskiosassa sijaitsevan ladon kattoa ja saaren länsiosassa vesirajassa sijaitsevaa rantasaunaa. Saaren keskiosan muutokset eivät siten ole selvästi havaittavissa maisemaa saaren ulkopuolelta tarkasteltaessa.



Kuva 1.



Kuva 2.



Kuva 3.



Kuva 4.



Kuva 5.



Kuvauspaikkojen sijaintikaavio.

Keskeisesti Teiskossa sijaitsevalla Teiskolan alueella rakennuskanta muodostuu yhden perheen omakotitaloista ja niihin liittyvistä talousrakennuksista. Suurin osa omakotitaloista on yksikerroksisia, matalia ja harjakattoisia.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueella on tehty muinaisjäännösinventointi eikä sieltä löytynyt arkeologisesti merkittäviä havaintoja. Pääsyy on se, että Isoaari on ollut esihistoriallisella ajalla pääosin veden alla. Muinaisjäännösinventoinnin jälkeen Pirkanmaan maakuntamuseo suoritti alueella täydentäviä tutkimuksia, joissa ei havaittu uusia suojeltavia kohteita. Kohteesta on tehty myös kulttuurihistoriallinen selvitys, joka on kaavan liitteenä.



Pitäjäkartta 1840-luvulta. Mikroliitti Oy muinaisjäännösinventointi 2018.

Liikenne

Kaava-alueelle johtaa nykytilanteessa vain yksi tie. Teiskon kirkkotiellä iltapäivän huipputunnin liikennemäärät olivat joulukuun 2015 laskentojen mukaan 261 ajoneuvoa itään päin ja 153 ajoneuvoa länteen päin.

Teiskon kirkkotietä pitkin kulkee julkisen liikenteen bussi numero 90T. Lähin pysäkki sijaitsee Teiskon kirkon kohdalla, n.200m päässä kaava alueeseen kuuluvan tilan "Tiemaa" päästä. Lisäksi Terälahdentietä pitkin kulkee linjat 90, 90M ja 90T n.900m päässä.

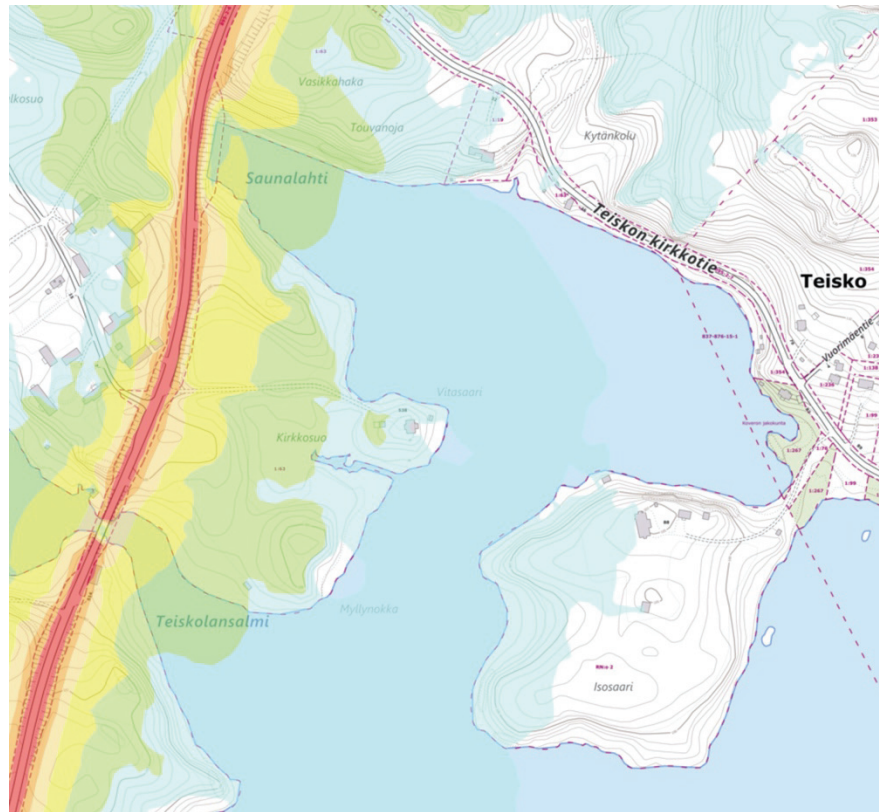
Terälahdentiellä sijaitsee sekä valtakunnallinen pyöräilymatkailureitti että seudullinen pyöräilyn pääreitti.

Tekninen huolto

Kaava-alueella ei ole yhteisesti järjestettyä vesihuoltoa.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alue sijaitsee maaseutualueella, eikä liikenteen takia aiheudu merkittävää melua alueelle. Alueen ilmanlaatu on hyvä.



Melukartta Tampereen kaupungin karttapalvelusta 2040 päivämelistä. Keltaisella värillä on esitetty 55-60 dB melualueen raja. Tampere.

2.1.4 Väestö ja palvelut

Kaava-alueen asutus on harvaa ja maaseutupainotteista. Lähimmät päiväkodit ja koulu sijaitsevat Terälähdessä tai Kämmenniemessä, jonne molempiin on n. 6 km.

2.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on Tampereen evankelisluterilaisen seurakuntayhtymän omistuksessa.

2.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

Alueen kaavatilanne on kuvattu selostuksen kohdassa 6. Kaavatyön laatimisen yhteydessä on laadittu diplomityö Pappilansaaren puutarhakylä – Yhteisöllisen loma-asumisen konsepti (Marjukka Murtojärvi, 2020). Diplomityö esittelee vaihtoehtoisen konseptin alueen kehittämiseksi.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Ranta-asemakaavalla mahdollistetaan uudentyyppisen loma- ja retkeilyalueen rakentaminen nykyisin viljelykäytössä olevalle pellolle. Suunnitelma perustuu yhteisöllisyyteen. Alueella mahdollistuu myös pienviljely, joilla voidaan katsoa olevan terveyttä edistäviä vaikutuksia.

3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Pappilan uudet toiminnot auttavat koko Teiskon yhteisöllisyyttä. Pappilan avoin käyttö ylläpitää kulttuurihistoriallisesti arvokasta kokonaisuutta ja maisemaa aktiivisena, ja omalta osaltaan muodostaa uutta kulttuurihistorian kerrostumaa. Yhteisöllinen loma-asuinalue mahdollistaa esimerkiksi tapahtumien järjestämistä saarella. Päiväkävijöitä ja paikallisia asukkaita palvelee kaavan ulkopuolella sijaitseva luontopolku, alueen tapahtumat sekä Pappilaan sijoittuvat ravintolapalvelut.

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

Alueen vesihuolto järjestetään paikallisesti. Vesihuoltosuunnitelma on kaavan liitteenä.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Saaren metsäiset rannat säilytetään pääosin ennallaan ja rakentamattomina. Peltoalueelle rakentamisella ei liene vaikutusta alueen luonnonvaraisiin kasvi- ja eläinlajeihin. Tarkemmat vaikutukset arvioidaan luontoselvityksessä.

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

3.4.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Hankkeen tavoitteena on, että alue on omavarainen ja mahdolliset vedet imeytetään.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Suurimmat muutokset kohdistuvat nykyiseen peltoalueeseen, jolle on pääasiassa osoitettu uudet rakennukset. Pappilamaiseman säilyttämiseksi pappilarakennusten yhteyteen on osoitettu säilytettävää peltoa. Alueen kehittäminen edistää olemassa olevien rakennusten suojelua ja kunnossapitoa, sillä uudet toiminnot tukevat olemassa olevien rakennusten käyttöä. Ranta-asemakaavassa osoitetaan suojeltavaksi pappilan päärakennus, pehtoorin talo, pappilan rantasauna sekä pappilan alkuperäinen ulkokäymälä.

3.5.2 Kulttuuriperintö

Pappilansaaren kehittäminen edistää pappilarakennuksen ja koko saaren yhteisöllistä ja puolijulkista käyttöä, mikä toimii jatkumona pappiloiden aikanaan puolijulkiselle luonteelle. Pienviljelyn nivoutuminen loma-alueen toimintoihin juontuu myös pappiloiden historiasta: aikanaan pappilat toimivat uusien viljelytekniikoiden ja viljeltävien lajien saralla edelläkävijöinä pitäjissä.

3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Pappilansaaren kehittämistä on tarkasteltu osana Pohjois-Tampereen matkailupalveluiden kokonaisuutta. Ranta-asemakaava mahdollistaisi yhden tai useamman palveluntarjoajan toimimisen pappilarakennuksessa ja/tai loma-asuntoalueella. Ranta-asemakaavan myötä Pappilansaari voisi kehittyä lähimatkailun kohteeksi, johon voitaisiin tulla Tampereelta tai kauempaa. Loma-asuntoalueen vaatiman kunnallistekniikan ja rakennusten toteuttaminen työllistää rakennusvaiheessa.

3.7 Muut kaavan merkittävät vaikutukset

Paikallisia asukkaita hyödyttäviä uusia palveluita olisi ranta-asemakaavan myötä alueen uudet ravintola- ja muut mahdolliset palvelut ja tapahtumat sekä saaren rannan muodostuminen lähivirkistysalueeksi. Myös uimaranta olisi paikallisille avoinna.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Ranta-asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Ranta-asemakaava kuulutettiin vireille **xx.xx.xxxx**.

4.2 Ranta-asemakaavamuutoksen tavoitteet

Ranta-asemakaavan tavoitteena on parantaa seurakuntayhtymän edellytyksiä kehittää Pappilansaarta uusia toimintoja mahdollistamalla. Hankkeen tavoitteena on myös, että se on jatkossa liitettävissä keskitettyyn vesihuoltoon. Nykyisellään Pappilansaaren vanha rakennus sekä alueen muut toiminnot eivät enää kaikin osin vastaa tarvettaan. Saaren sijainti hyvien liikenneyhteyksien varrella ovat olleet tärkeitä kriteereitä päätettäessä ryhtyä kehittämään ja investoimaan alueeseen.

Hankkeen vireillä ollessa turvataan mahdollisuus toteuttaa voimassa olevan kaavan mukainen rakentaminen. Kaavassa tutkitaan myös hankkeen toiminnan ja kiinteistöjen ylläpidon kannalta tarpeellisen asuinrakentamisen mahdollisuus.

4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Luonto- ja kulttuuriarvojen painottaminen suunnittelussa ovat johtaneet siihen, että alkuvaiheissa tavoiteltua palstojen määrää ei saavuteta.

4.3 Ranta-asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Ranta-asemakaavasta esitettiin 11.11.2019 viranomaisneuvottelussa versio, jossa oli 50 mökin kokonaisuus. Kaavaprosessin aikana kaavaluonnokseen päätettiin työneuvottelussa 21.1.2020, että 16 lomamökin kokonaisuus sopii alueelle ja kulttuuriympäristöön paremmin. Kokouksessa sekä Pirkanmaan liiton, että ELY-keskuksen edustajat totesivat, että kaavaluonnos on kehittynyt edukseen, ja että rantojen yhteiskäyttöisyyden lähtökohdalla hanketta voidaan edistää.

4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus

4.4.1 Osalliset

Vuorovaikutuksesta kaavaa valmisteltaessa on määritelty maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:ssä mm. seuraavasti:

”Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.”

Osallisia ovat:

- suunnittelualueen maa- ja vesialueen omistajat ja asukkaat
- naapurikiinteistöjen maanomistajat ja asukkaat
- alueella vaikuttavat yhteisöt
- Tampereen kaupungin eri toimialat ja hallintokunnat (esim. ympäristönsuojelu, kaupunkimittaus, rakennusvalvonta)
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Tampereen Sähköverkko Oy
- muut tahot ilmoituksensa mukaan

4.4.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Ennen kaavan vireille tuloa on Teiskon Pappilan saaren kehittämiseksi pidetty ideointi työpaja Teiskon seurakuntatalolla 7.2.2019. Työpajassa kuvattiin seurakunnan tavoitteet ja halu kehittää Pappilaa ja saada siihen liittyen lisää toimintaa alueelle. Marjukka Päivärinta jakoi osallistujat ryhmiin ja kukin ryhmä mietti alueen ominaispiirteitä ja kehittämisen reunaehtoja ja mahdollisuuksia. Osallistujat olivat pääasiassa paikallisia asukkaita.

Kaavatyön aikana aineistojen nähtävillä olosta julkaistaan kuulutukset kaupungin ilmoituslehdessä (Aamulehti). Kaava-aineisto on nähtävillä kaavan eri vaiheissa Tampereen Palvelupisteessä, osoitteessa Frenckellinaukio 2 B. Aineisto on lisäksi nähtävillä kaavoituksen internet-sivuilla osoitteessa:

<http://www.tampere.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/ajankohtaiset-suunnitelmat.html>.

OAS on nähtävänä vähintään 21 vuorokautta. OAS lähetetään sen nähtävillä oloaikana tiedoksi edellä mainituille osallisille.

Alkuvaiheessa järjestetään asukastilaisuus.

Kaavaluonnos pidetään nähtävillä 21 päivän ajan. Laaditusta kaavaluonnoksesta kaupunki pyytää lausunnot eri viranomaistahoilta ja kaavan laatija muilta osallisilta. Tarpeen vaatiessa pidetään viranomaisten kanssa erillinen neuvottelu. Luonnos muokataan kaavaehdotukseksi saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta. Yhdyskuntalautakunta käsittelee ehdotuksen ja asettaa sen sekä laaditut selvitykset yleisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi.

Nähtävillä olosta julkaistaan sanomalehtikuulutus ja siitä tiedotetaan internetissä. Laaditusta kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot asianosaisilta kaupungin toimialoilta ja muilta viranomaistahoilta.

Ehdotuksesta on mahdollista jättää muistutuksia ja ne käsitellään säädetyssä järjestyksessä. Yhdyskuntalautakunta hyväksyy ehdotuksen ja alistaa sen kaupunginhallituksen kautta kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

4.5 Ranta-asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

Ranta-asemakaavaluonnos pohjautuu diplomityöllä tutkittuun kaavarunkoon. Kaavaratkaisu tarkentuu prosessin aikana mm. korttelin rajauksen, kulkuväyläverkoston ja rakennustyyppien osalta.

4.5.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Kaavan valmisteluaineisto on laadittu NEVA Arkkitehtien toimistossa Tampereella, Tampereen kaupunkiympäristön ohjauksessa.

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Ranta-asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Muinaisjäännösinventointi
- Luontoselvitys
- Kulttuuriympäristöselvitys
- Vesihuoltosuunnitelma

5.1 Muinaisjäännösinventointi

Inventoinnin teki Mikroliitti Oy. Alueella ei todettu muinaisjäännöksiä tai muita suojeltavaksi katsottavia kulttuurihistoriallisia jäännöksiä.

5.2 Luontoselvitys

Luontoselvityksen teki Lumotron Oy. Siinä todetaan mm. että selvitysalueella ei ole erityisen potentiaalista elinympäristöä luontodirektiivin sudenkorennoille. Selvityksen mukaan alueen paikallisesti arvokkaat luontokohteet sijaitsevat lähivirkistysalueeksi merkityillä ranta-alueilla.

5.3 Kulttuuriympäristöselvitys

Kulttuuriympäristöselvityksen on tehnyt NEVA Arkkitehdit Oy. Siinä todetaan mm. että Pappilansaari on harvinainen esimerkki 1920-luvun klassismia toteuttavasta pappilaympäristöstä, ja siihen kuuluu olennaisena osana Pappilan puutarhat, ympäröivä viljelysmaisema sekä metsäiset ranta-alueet ja puukujat.

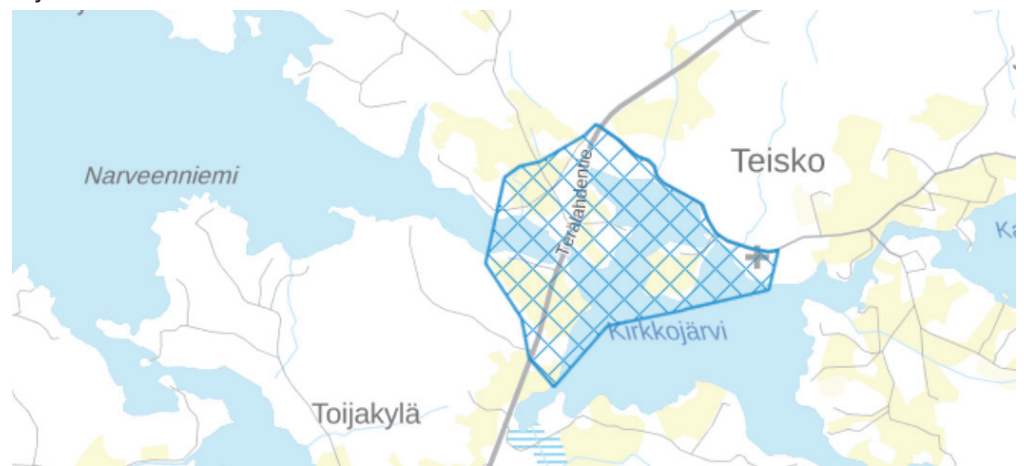
5.4 Vesihuoltosuunnitelma

Vesihuoltosuunnitelman teki PQR Mikko Ilvesmäki Oy. Suunnitelma on selostuksen liitteenä.

6 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET

6.1 Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY)

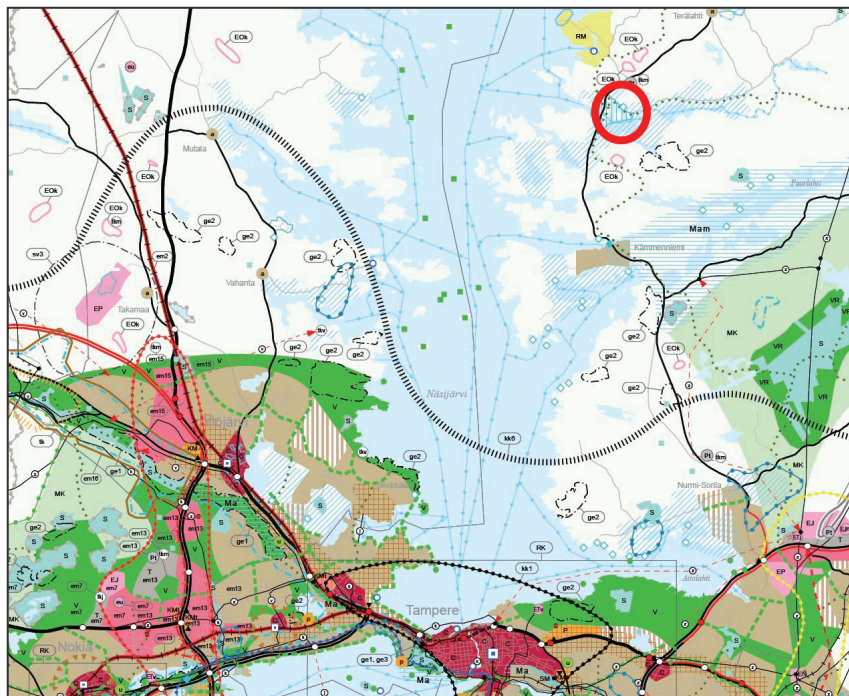
Kohde kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin, ja se sisältyy kohteen Teiskon kirkon ja Teiskolan kartanon rajaukseen.



Kaksikerroksinen pappila, 1920-luvun klassismin piirteitä omaava kookas puurakennus sijaitsee kirkon länsipuolella Kirkkojärven Salonsaareessa, joka on muodostettu kannaksella niemeksi pappilan rakentamisen yhteydessä 1925. Teiskolansalmen yli johtavan holvatus kivisillan läheisyydessä on Teiskon edellisten kirkkojen paikalla Kirkkojärveen pistävällä Myllyniemellä muistokivi: "Teiskon kirkon paikka, 1621, 1669-1787. Jumalan nimi on vahva linna. Hic stetit templum primum Teiskoense. Salus a Deo nostro est sedente in throne et agno". Alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040. Pirkanmaan maakuntakaavassa ranta-asemakaava-alue kuuluu maaseutualueeseen, valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (kohde 34, Teiskola kartano ja Teiskon kirkon kulttuurimaisema). Luokitukseksi on annettu rakennushistoriallisesti merkittävä (R) ja maisemakokonaisuus (MK). Suunnittelumääräyksen mukaan: "Alueen suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on edistettävä kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon kulttuuriympäristöjen kokonaisuus ja ominaislaatu. Alueen käyttö ja rakentaminen tulee sopeuttaa kunkin alueen kulttuuriperintöön ja ominaislaatuun."

(Lähde: Museovirasto: Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY).

6.2 Maakuntakaava



Ote hyväksytyistä Pirkanmaan maakuntakaava 2040:sta. Kaava-alueen sijainti punaisella ympyrällä.

Alue on maakuntakaavassa osa maakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisemaa, josta todetaan mm. että ”suunnittelussa, käytössä ja rakentamisessa tulee turvata ja edistää luonnon- ja kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.” Alueelle on merkitty rannan puolelle ulkoilureitin ohjeellinen linjaus, ja se osoittaa ensisijaisesti yhteystarpeen paikallistietä pitkin. Alueen reunalle ulottuu Näsijärven yleinen veneväylä.

Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on hyväksytty Pirkanmaan maakuntavaltuustossa 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017.

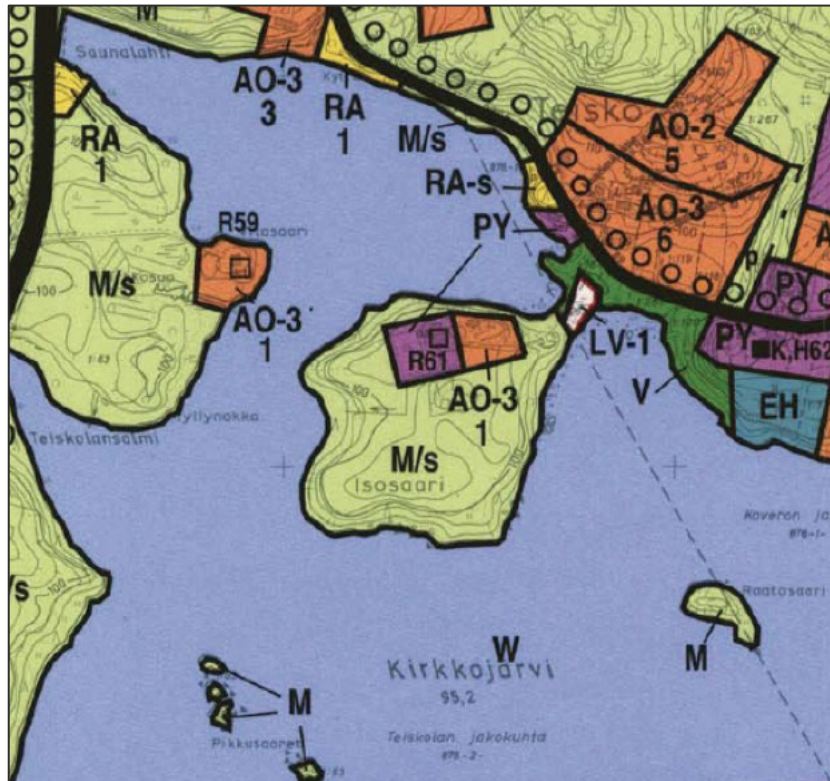
Korkein hallinto-oikeus on käsitellyt hyväksymispäätöstä koskeneet valitukset ja 24.4.2019 antamallaan päätöksellään pitänyt Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 voimassa sellaisenaan, kuin siitä päätettiin maakuntavaltuustossa.

Alue sisältyy Museoviraston ja ympäristöministeriön valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön rajaukseen,

http://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1249.

Kaava-alueesta noin 300 m koilliseen sijaitsee kiinteä muinaisjäännös (SM 484; Keso 1-2, kivikautinen asuinpaikka), ja sen rauhoitusluokka on 2.

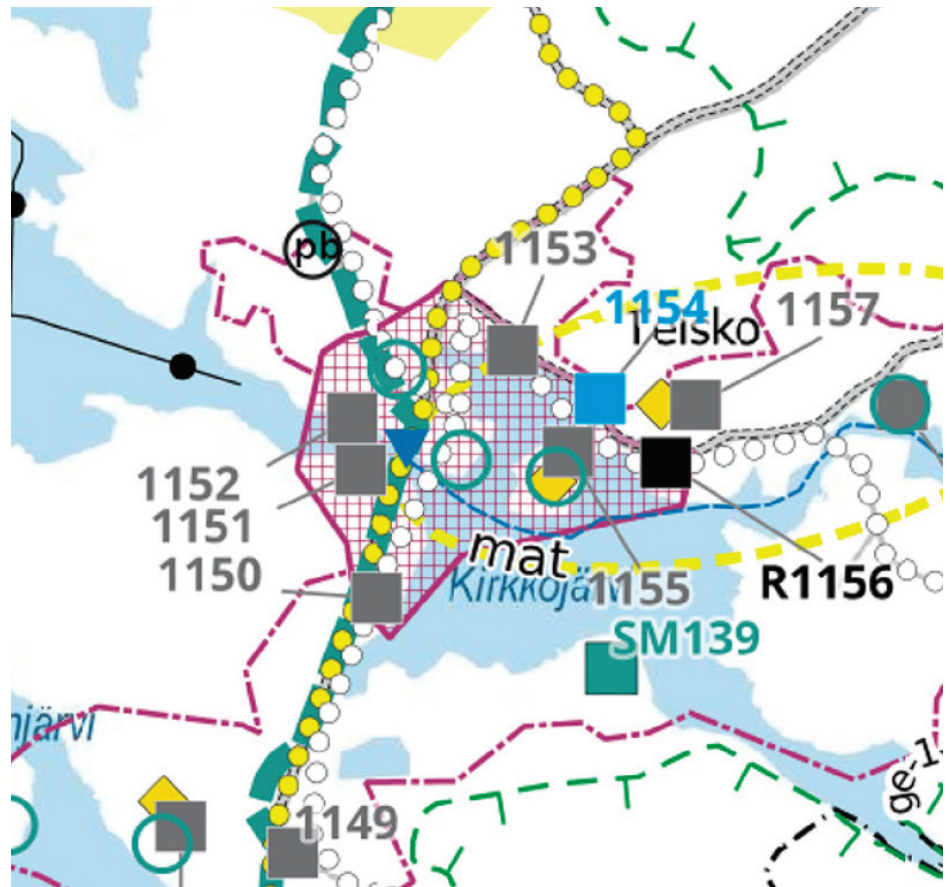
6.3 Yleiskaava



Ote Teiskon kirkonseudun osayleiskaavasta

Alueella on voimassa 1.7.1999 lainvoimaiseksi tullut Teiskon kirkonseudun osayleiskaava. Alue on merkitty siinä M/s –merkinnällä, maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla ympäristö säilytetään. Aluetta koskevien kaavamerkintöjen mukaan alueella sallitaan mm. maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen sekä haja-asutuksen muodostaminen, mutta alueella on lisäksi voimassa: Alueen rakentamisessa ja muussa maankäytössä tulee ottaa huomioon alueen arvokas maisemakuva ja välttää sen muuttamista. Rakennusten sijoittelussa tulee käyttää hyväksi olevaa kasvillisuutta ja maastonmuotoja. Vanha pappila on merkitty PY- julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi. Sen itäpuolelle on osoitettu erillispientaloille varattu asuntoalue, jolla on erityisiä maisemallisia arvoja (AO-3). Saareen johtavalle maakannakselle on osoitettu Venesatama tai venevalkama-alue. (LV-1)

Ranta-asemakaava-alueen eteläpuolelle on laadittu Aitolahti-Teisko rantayleiskaava.



Ote Pohjois-Tampereen strategisen yleiskaavasta (teemakartta2)

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 19.4.2021 Pohjois-Tampereen strategisen yleiskaava. Kaava ei ole vielä lainvoimainen. Yleiskaavassa Pappilansaari on merkitty matkailukohdealueeksi. Alueella voisi luonnoksen mukaan sijaita matkailuyrityksiä, yhteisöjen loma-asuntoalueita tai leirikeskuksia. Pappilansaaren lähistössä risteää virkistyspainotteinen pyöräilyreitti sekä ohjeellinen ulkoilureitti.

Alueella on voimassa Tampereen kaupungin rakennusjärjestys vuodelta 2014.

6.4 Ranta-asemakaava

Kyseessä on ensimmäinen kerta, kun alueelle laaditaan ranta-asemakaava. Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu 6.8.2021.

7 VUOROVAIKUTUS JA RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

7.1 Ranta-asemakaavan laatimisen käynnistäminen

Ranta-asemakaava kuulutettiin vireille 16.9.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto (ranta-asemakaavakartta, ranta-asemakaavan selostus ja havainnekuva) kuulutettiin nähtäville 16.9.2021.

7.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Ranta-asemakaavan tavoitteena on parantaa seurakuntayhtymän edellytyksiä kehittää Pappilansaarta mm. rakennusoikeutta lisäämällä. Hankkeen tavoitteena on myös, että alue on jatkossa liitettävissä keskitettyyn vesihuoltoon. Nykyisellään Pappilansaaren vanha pappilarakennus sekä alueen muut toiminnot eivät enää kaikin osin vastaa tarvettaan. Saaren sijainti hyvien liikenneyhteyksien varrella ovat olleet tärkeitä kriteereitä päätettäessä ryhtyä kehittämään ja investoimaan alueeseen.

Ranta-asemakaavan laadinnan kanssa samanaikaisesti on laadittu arkkitehtuurin diplomityö alueen kehittämiseksi. Lisäksi Pappilansaaren rakennuksista on laadittu rakennushistoriaselvitys ja kuntoarvio osana rakennusinsinöörin (AMK) opintojen opinnäytetyötä.

Hankkeen vireillä ollessa turvataan mahdollisuus toteuttaa voimassa olevan kaavan mukainen rakentaminen. Kaavassa tutkitaan myös hankkeen toiminnan ja kiinteistöjen ylläpidon kannalta tarpeellisen asuinrakentamisen mahdollisuus.

7.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Tieto asemakaavamuutoksen vireille kuuluttamisesta ja valmisteluaineistoa saatettiin tiedoksi osallisille.

- suunnittelualueen maa- ja vesialueen omistajat ja asukkaat
- naapurikiinteistöjen maanomistajat ja asukkaat
- alueella vaikuttavat yhteisöt
- Tampereen kaupungin eri toimialat ja hallintokunnat (esim. ympäristönsuojelu, kaupunkimittaus, rakennusvalvonta)
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Tampereen Sähköverkko Oy
- muut tahot ilmoituksensa mukaan

7.3 Ranta-asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

7.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus

7.5 Ranta-asemakaavaratkaisun kehittyminen

8 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Ranta-asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaava havainnekuva sekä ilmakuvasekvenssi, jotka ovat ranta-asemakaavan liitteenä.

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Ranta-asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä kaavaehdotusvaiheessa.

9 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Liite 1. Ranta-asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 18.8.2021

Liite 3. Pappilansaari muinaisjäännösinventointi 2018, Mikroliitti Oy

Liite 4. Luontoselvitys 2019, FCG Finnish Consulting Group Oy

Liite 5. Teiskon Pappilansaari – Kulttuuriympäristöselvitys 2021, Arkkitehtitoimisto Neva Oy

Liite 6. Havainnekuva

Liite 7. Ilmakuvasekvenssi

Liite 8. Massoittelu

Liite 9. Vesihuoltosuunnitelma PQR Mikko Ilvesmäki Oy

9.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista (tarvittaessa)

- Tampereen Aitolahden ja Teiskon kulttuuriympäristöselvitys
- Moderni siirtolapuutarha Tampereen Teiskoon, diplomityö (2019)
- Rakennushistoriaselvitys ja rakennusten kuntoarvio, opinnäytetyö (2019)
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY (Museovirasto)