

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

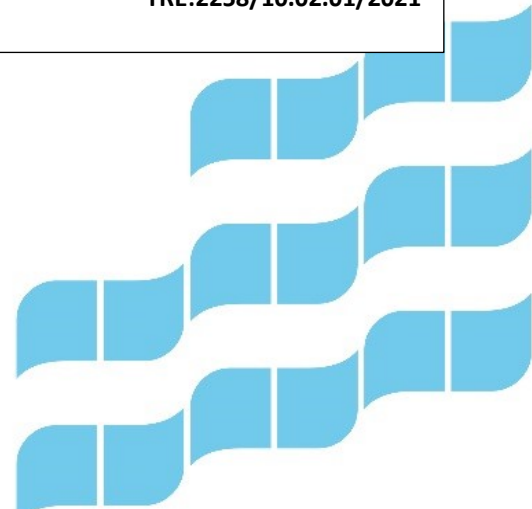
Asemakaavan selostus

17.2.2025



Asemakaava nro **8868**

TRE:2258/10.02.01/2021



Kaavan nimi ASEMAKAAVA**ASEMAKAAVA NRO 8868**

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 17.2.2025 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8868. Asian hyväksyminen kuuluu Yhdyskuntalautakunnan / Kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Raholan kaupunginosan korttelin 3071 tonttia nro 6 ja osaa tonttiin rajautuvasta virkistysalueesta.

Asemakaavalla muodostuu:

Tonttijako pysyy ennallaan.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, kaavoitusarkkitehti Timo Silomaa ja kaavoitusarkkitehti Maija Pakarinen.

Diaarinumero:

TRE: 2258/10.02.01/2021, 22.3.2021

Vireille tulo:

21.9.2023.

Kaavan nimi ja tarkoitus

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

TIIVISTELMÄ

Kaavamuutoksella muodostuu uutta asuinrakentamista

Kaavamuutosalue muodostuu 6 389 m² kokoisesta seurakunnallista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (tontti nro 6) ja 1 442 m² kokoisesta viheralueen osasta. Kaavamuutoksella tontti nro 6 jaetaan ja siitä muodostuu kaksi uutta tonttia, tontit nro 10 ja 11. Tontti nro 10 on kooltaan 5 453 m² ja se osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tontti nro 11 on kooltaan 936 m² ja se osoitetaan Liike- ja toimistorakennusten sekä kulttuuritoimintaa ja julkista palvelua palvelevien rakennusten korttelialueeksi, korttelialueelle saa sijoittaa myös ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja sekä asuntoja.

Kaavan myötä mahdollistetaan olevan rakennuskannan osittainen purkaminen ja korvaaminen uudisrakentamisella. Purettavaa kerrosalaa on noin 1 970 k-m² ja uudisrakennuksille on osoitettu rakennusoikeutta seuraavasti: 5 000 k-m² asuinkerrostalojen korttelialueelle ja 200 m² liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle. Uusi asuinrakentaminen sijoittuu luonnonläheiseen ympäristöön Risuharjunpuiston reunalle, harjun laelle ja kytkeytyy olemassa olevaan asuinalueeseen.

Kaava-alueella sijaitsevalle seurakuntasalirakennukselle osoitetaan purkamisen estävä suojelumerkintä sekä uusi muun muassa asumista, palveluita ja kulttuuritoimintaa mahdollistava käyttötarkoitus. Asuinkerrostalotontin pohjoispuolella oleva viheralueen osa maisemoidaan harjuluontoon kuuluvaksi alueeksi ja sinne osoitetaan kävelyn ja pyöräilyn mahdollistava itä-länsisuuntainen yhteys.

Suunnittelualueen luontoarvot

Tonttia pohjoisreunalta rajaavan puistoalueen kasvillisuus on tyypiltään kuiva keskiravinteinen lehto. Puusto huomattavan järeää, isoja mäntyjä, haapoja ja harmaaleppiä. Aluspuuna alueella esiintyy kuusia ja vaahteraa. Tontin länsilaidalla metsätyyppi vaihettuu tuoreeksi kangasmetsäksi. Visuaalisesti alue hahmottuu mäntyvaltaisena väljänä puistometsänä, jossa aluspuuna esiintyy runsaasti vaahteraa. Harjun laella kulkee kävelytie, jonka molemmin puolin laskeutuvat jyrkät rinteet. Tontin itäosassa kasvaa iäkkäitä ja maisemallisesti merkittäviä mäntyjä. Sekä suunnittelualueen itä-että länsireuna ovat liito-oravan elinympäristöksi ja kulkureiteiksi erinomaisesti soveltuvia alueita. Metsäisten luontotyyppien lisäksi suunnittelualueen eteläreunalla on huomionarvoinen hiekkapohjaiseen rinteeseen muodostunut ketomaisen kasvillisuuden ns. uusympäristö, jossa

kasvaa sekä vaarantunutta keltamataraa että silmälläpidettävää ketoneilikkaa.

Suunnittelualueen kulttuuriarvot

Epilän seurakuntatalon rakennuskokonaisuuden vanhin osa on rakennettu vuonna 1949 arkkitehti Bertel Strömmerin suunnitelmien mukaan. Klassistisen pelkistetty rakennus sijaitsee harjun rinteellä kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla. Seurakuntatalon vieressä Suurmäenkadun varrella on nurmialue, jolla kasvaa komeita mäntyjä. Näillä männyillä on kaupunkikuvan kannalta suuri merkitys.

Seurakuntasalirakennusta on laajennettu kahdessa eri vaiheessa, arkkitehti Jorma A. Sulkavan suunnitelmien mukaisesti vuosina 1971 ja 1987. Vanhan 1949 rakennetun osan julkisivut ovat pääosin säilyneet alkuperäisinä. Myöhemmät laajennukset erottuvat oman aikansa arkkitehtuurinsa vuoksi selkeästi vanhasta osasta. Seurakuntatalon vanhimmalla osalla on arvoa sekä kulttuurihistorian sekä kaupunkikuvan kannalta.

Lähipalvelut

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Raholan koulun Harjun koulutalo, joka on luokka-asteiden 0–6 yhtenäiskoulu. Lähin päiväkotikoti on Väripilkun päiväkotikoti, joka sijaitsee muutaman sadan metrin päässä. Lähimmät päivittäistavarakaupat sijaitsevat Epilässä, noin kilometrin matkan päässä. Suunnittelualueen läheisyydessä on hyvät ulkoilumaastot. Suunnittelualue kuuluu tehokkaan joukkoliikenteen vyöhykkeelle.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloituskvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 21.9.-12.10.2023 väliseksi ajaksi, sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Asemakaavamuutosta esiteltiin yleisötilaisuudessa 3.10.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 4 viranomaiskommenttia sekä 1 mielipide. Palaute koski pohjavesialueen, luontoarvojen ja vieraslajien huomiointia, sekä Risuharjunpuistossa kulkevan virkistysreititin turvallisuuteen liittyviä asioita.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan sen saatua lainvoiman.

Maankäyttösopimukset tehdään ennen kaavan hyväksymistä.

1 Sisälllys

1	LÄHTÖKOHDAT	7
1.1	Asemakaavan suunnittelualan sijainti ja ympäristö	7
1.2	Asemakaavan suunnitteluala	7
1.2.1	Väestö ja palvelut	8
1.2.2	Luonnonympäristö.....	9
1.2.3	Melu ja ilmanlaatu	10
1.2.4	Suunnittelualan rakennettu kulttuuriympäristö.....	10
2	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	13
2.1	Asemakaavan tavoitteet	13
2.2	Korttelialueiden mitoitus	13
2.3	Tavoitteiden toteutuminen.....	15
2.4	Aluevaraukset, kaavamerkinntät ja määräykset	15
3	KAAVAN VAIKUTUKSET.....	19
3.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön.....	19
3.1.1	Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	19
3.1.2	Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin	21
3.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	23
3.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	26
3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	27
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	27
3.5.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö	27
3.5.2	Kulttuuriperintö.....	28
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)	28
4	VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	29
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen	29
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet.....	29
4.2.1	Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana	29
4.3	Asemakaavaratkaisu	30
4.4	Osallistuminen ja vuorovaikutus	30
4.5	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana.....	30
4.5.1	Aloitussvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen.....	30

4.5.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen	32
4.5.3	Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon.....	32
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET JA SUUNNITELMAT	33
5.1	Luontoselvitykset	33
5.2	Historialliset ja museaaliset selvitykset	36
5.3	Sisäilmatutkimus	39
5.4	Maaperän haitta-ainetutkimus	39
5.5	Kaavataloustarkastelu	40
5.6	Purkamisen ilmastovaikutukset	40
5.7	Vihkererrolaskenta ja hulevesisuunnitelma.....	41
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET	43
6.1	Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta	43
6.2	Yleiskaava.....	44
6.3	Asemakaava	47
6.4	Kaupungin strategia.....	48
6.5	Tonttijako ja pohjakartta	48
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	49
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	49
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	49
7.3	Toteutuksen seuranta.....	49
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	50
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista.....	50

1 LÄHTÖKOHDAT

Valtaosan suunnittelualueesta muodostaa yksityisessä omistuksessa oleva kiinteistö 3071-6, jonka koko on 6389 m². Kaava-alueeseen kuuluu myös kiinteistön pohjoispuolella kaupungin omistuksessa olevan lähivirkistysalueen 1 442 m² kokoinen osa.

Kiinteistöä on kehitetty vuosien saatossa seurakunnan tarpeista ja toiminnallisista lähtökohdista, mutta seurakunnalla ei enää ole käyttöä rakennuksille. Suunnittelualueen kehittäminen siten, että tontilla sijaitsevia huonokuntoisia rakennuksia korvattaisiin nykyistä tehokkaammalla asuinrakentamisella ovat olleet vireillä jo muutaman vuoden. Kiinteistön omistaja on jättänyt asemakaavan muuttamista koskevan hakemuksen 17.3.2021. Ensimmäinen aloituskokous järjestettiin kesällä 2021. Tavoitteiden tarkennuttua järjestettiin toinen aloituskokous helmikuussa 2023. Kaavahanke käynnistyi syksyllä 2023 kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 21.9.-12.10.2023 väliseksi ajaksi.

1.1 Asemakaavan suunnittelualueen sijainti ja ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Raholassa Risuharjunpuiston etelärinteen puolella, liki harjun korkeimmalla kohdalla. Suurmäenkadulta on katuliittymä seurakuntatalon ja toimintakeskuksen takana olevalle pienelle, muutaman auton kokoiselle, paikoitusalueelle. Alueen lähiympäristö on pohjoiseen ja länteen päin luonnontilaisena kasvavaa metsäistä harjumaisemaa. Pohjoisrinteen puolella metsän takana on teollisuusrakennuksia. Suunnittelualueen etelä- ja itäpuolella lähiympäristö on väljästi rakennettua pientalojen muodostamaa asuinalueita. Noin 150 metrin päässä suunnittelualueen eteläpuolella kulkee Nokiantie, jolla sijaitsee muun muassa Raholan koulun Harjun koulutalo. Pohjoispuolella noin 150 metrin etäisyydellä sijaitsee Tampereelta länteen suuntautuva rautatie ja Tohlopinranta.

1.2 Asemakaavan suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee Raholan kaupunginosan korttelin 3071 tonttia nro 6 sekä siihen rajautuvaa osaa tontin pohjoispuolella olevasta lähivirkistysalueesta. Suunnittelualue sijaitsee noin 5,5 kilometrin päässä keskustasta osoitteessa Suurmäenkatu 5 (Kappelikatu 2) ja on kooltaan 7831 m².

Suunnittelualue koostuu 6 389 m² kokoisesta tontista nro 6 ja 1 442 m² kokoisesta osasta Risuharjunpuistoa.

Tontilla nro 6 sijaitsee kolme toisiinsa kytkeytyvää rakennusta. Rakennuskokonaisuuden vanhin osa on Epilän seurakuntatalo ja asuinrakennus vuodelta 1949. Kokonaisuutta on laajennettu vuonna 1971 asuinrakennuksen lounaispuolisella alarinteeseen rakennetulla matalalla tasakattoisella osalla ja vuonna 1987 tontin länsiosaan rakennetulla puolitoistakerroksisella toimintakeskuksella. Rakennuksissa on ollut mm. asuntoja ja seurakunnan kerhotoimintaa. Suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro 3385 vuodelta 1970 ja nro 6511 vuodelta 1986.



Kuva 1 Talvinen valokuva vuodelta 2022. Valokuva on otettu 1987 valmistuneen toimintakeskuksen eteläpuolelta kohti Risuharjunpuistoa.

1.2.1 Väestö ja palvelut

Kaava-alueen väestötiheys on vuoden 2021 tilastojen mukaan ollut 13 hlö / ha. Lähiympäristössä tyyppillinen väestötiheys vaihtelee välillä 13–41 hlö / ha.

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Raholan koulun Harjun koulutalo, joka on luokka-asteiden 0–6 yhtenäiskoulu. Lähin päiväkotiki on Värripilkun päiväkotiki, joka myös sijaitsee vain muutaman sadan metrin päässä.

Lähimmät päivittäistavarakaupat sijaitsevat Epilässä, noin kilometrin matkan päässä kohti keskustaa tai parin kilometrin matkan päässä Villilässä, Nokian suuntaan.

Suunnittelualueen läheisyydessä on hyvä ulkoilumaastot. Suunnittelualueen rajalta alkaa Risuharjunpuisto ja alle kilometrin etäisyydellä ovat sekä Tohloppijärvi että Vaakkolammi monipuolisine virkistysmahdollisuuksineen.

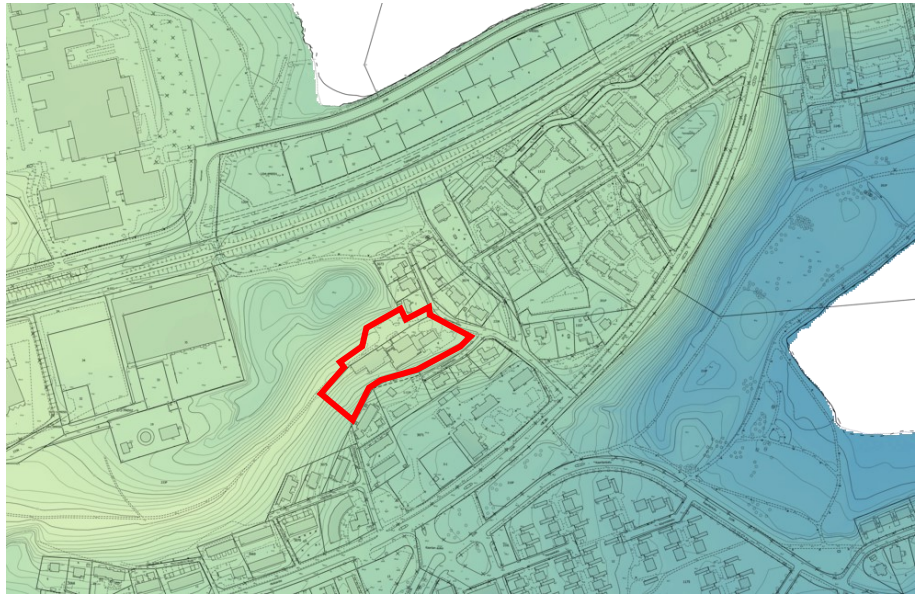
Joukkoliikenteen yhteydet alueella ovat hyvät. Linja-autopysäkit sijaitsevat muutaman sadan metrin etäisyydellä Nokiantien varressa. Kaava-alueen läpi kulkee itä-länsisuuntainen ulkoilureitti.

1.2.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijaitsee kallioisella Risuharjunpuiston metsäselänten itä-länsisuuntaisen rinteen harjanteella. Suunnittelualue sijaitsee rinteen yläosassa ja avautuu etelään (kuva 2). Suunnittelualue kuuluu Epilänharju-Villilä (A) pohjavesialueeseen, joka on vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta. Pohjavesialue on luokiteltu kuuluvaksi luokkaan E, joka tarkoittaa, että se on osa luonnontilaisen tai luonnontilaisen kaltaisen pohjavedestä suoraan riippuvaiseen merkittävään pintavesi- tai maaekosysteemiä.

Kaavamuutosalueen pohjoisosassa maasto alkaa laskemaan kohti pohjoista ja muutaman kymmenen metrin päässä sijaitsevaa pientä suppaa, jonka ympärillä vallitseva kasvillisuustyyppi on lehtomainen kangasmetsä. Harjunlaella kasvaa kuivaa kangasmetsää ja kaavamuutosalueen länsiosassa kasvillisuustyyppi vaihtuu tuoreeksi kangasmetsäksi. Harjunlaelta pohjoiseen valuvat hulevedet johtuvat suppaan ja imeytyvät edelleen maaperään.

Suunnittelualue on luontoarvoiltaan monipuolinen. Tonttia pohjoisreunalta rajaava kasvillisuus on varttunutta metsää. Puusto on lehtipuuvaltaista. Maapohja on kivennäismaata ja kasvupaikka on hyvin rehevä ja tyypiltään lehto. Tontin länsiosissa ja ja sen länsipuolella kasvaa mäntyvaltaista metsää. Maapohja on kivennäismaata ja kasvupaikka on keskiravinteinen ja tyypiltään tuore kangas. Tontin itäpuolella kasvaa iäkkäitä kaupunkikuvan kannalta tärkeitä mäntyjä. Suunnittelualueen itä- ja pohjoisreunalla on liito-oravan elinympäristöksi ja kulkureiteiksi erinomaisesti soveltuvia alueita. Lisäksi suunnittelualueen eteläreunan Kappelintiehen rajautuvassa aurinkoisessa rinteessä on niin sanottua uusketoympäristöä, jossa kasvaa sekä ketoneilikka, että keltamatara.



Kuva 2 Suunnittelualue sijaitsee etelärinteen puolella harjun laella. Korkeusasema suunnittelualueella vaihtelee välillä 120–112 m mpy. Suunnittelualue on rajattu kartalle punaisella viivalla.

1.2.3 Melu ja ilmanlaatu

Suunnittelualue on sijaintinsa ansiosta melko suojassa melulta.

Liikennemelu kantautuu etelästä Nokiantieltä ja pohjoisesta rautatieltä sekä rautatien vieressä kulkevalta Tohlopinrannalta. Suunnittelualue sijaitsee kokonaisuudessaan vyöhykkeellä, joka on yleiskaavassa merkitty melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueeksi.

Asemakaavamuutoksen aloituskokouksessa 2.6.2021 todettiin että melu- eikä ilmanlaatuselvitystä ei tarvita. Tampereen karttapalvelun mukaan ilmanlaatu ja melutilanne harjun rinteellä ovat hyvät. Vuonna 2022 päiväajan keskiäänitaso ei nouse kaavamuutosalueella yli 55 dB, eikä yöajan keskiäänitaso ylitä 45 dB. Vuodelle 2040 tehdyn ennusteen mukaan arvot pysyvät samalla vaihteluvälillä myös tulevaisuudessa.

1.2.4 Suunnittelualueen rakennettu kulttuuriympäristö

Epilän seurakuntatalon rakennuskokonaisuus on saanut alkunsa v. 1949 arkkitehti Bertel Strömmerin suunnitelmasta, johon sisältyi seurakuntasalin lisäksi seurakunnan henkilökunnan käyttöön tarkoitettu asuinrakennus. Klassistisen pelkistetty rakennus sijaitsee komealla paikalla, harjun rinteellä. Seurakuntatalon vanhin osa on roiskerapattu vaaleankeltaiseksi. Rakennuksen savupiippu on muurattu punatiilestä ja sokkelit ovat

punasävyistä graniittia. Kokonaisuutta on laajennettu kahdessa eri vaiheessa, arkkitehti Jorma A. Sulkavan suunnitelmien mukaisesti 1971–1987 (kuva 3).

1970-luvulla valmistunut laajennuksen tavoitteena oli muokata seurakuntasalin tilat soveltumaan päiväkotij- ja kerhotilaksi. Laajennus asettuu alarinteen puolelle, alisteiseksi alkuperäiseen rakennukseen nähden. 1970-luvun laajennusosan julkisivut on tehty harjatuista betonielementeistä. Rakennuksen eteläpuolelta on kulku 1970-luvulla lisätyn betonisen sisääntulokatoksen alta seurakuntatalon pohjakerrokseen ja 1970-luvun laajennusosan pihakannelle johtaville portaille. Betonikatoksen päällä on metallinen risti. Pihakannelta on myös kulku seurakuntasalin aulatilaan, joka palveli alun perin rakennuksen pääsisäänkäyntinä. Sisääntulon edusta ja 1970-luvun pihakansi on päällystetty harmain betonikivilaatoin. Suurimpia muutoksia alkuperäiseen arkkitehtuuriin on seurakuntatalon pääsisäänkäynnin muuttaminen ja uuden sisäportaan lisääminen.

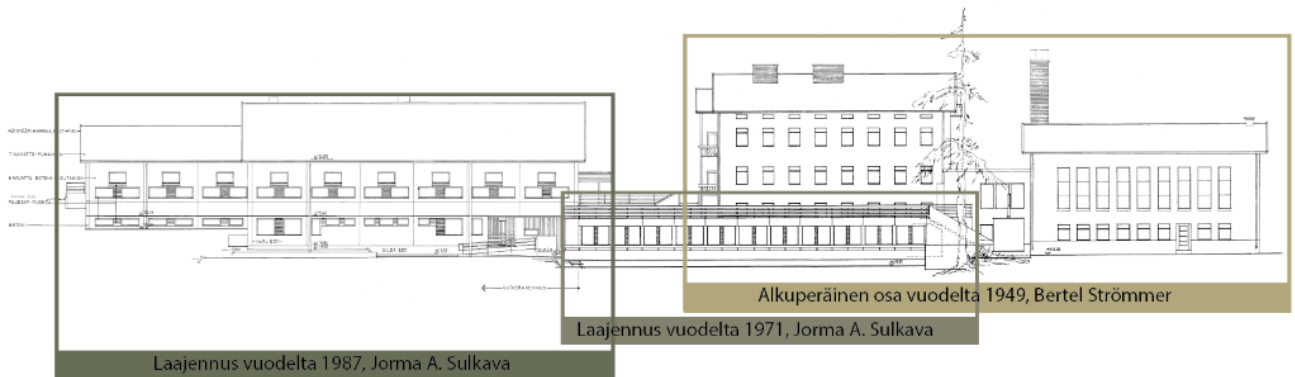
1980-luvulla seurakuntataloa laajennettiin rakentamalla tontin länsiosaan edellisten jatkoksi toimintakeskus. 1980-luvun osan julkisivut ovat harjattuja betonielementtejä, joiden elementtisaumat ovat selkeästi näkyvillä. 1987 valmistuneen laajennuksen ikkunat on sommiteltu kolmen ikkunan ryhmiin. Ikkunan karmit sekä julkisivujen tehosteet ovat tumman ruskeaksi maalattua lautaa. Ikkunoiden koko ja puitejako vaihtelevat sisätilojen käyttötarkoituksen mukaan. Sekä alkuperäisessä osassa, että laajennusosassa on punainen tiilikatto. 1970-luvun laajennusosan tasakatto toimii kokonaisuuden vanhimman ja uusimman osan rakennuksien välisenä laatoitettuna piha-alueena.

Piha-alue on osittain asfaltoitu, osin hiekkapintainen ja osin laatoitettu. Rakennuksen pohjoispuolella kulkee ulkoilureitti. Piha-alueen jäsentely on muuttunut alkuperäisestä tehtyjen laajennusten myötä.

Laajennusosat edustavat kukin oman aikakautensa arkkitehtuuria ja ne erottuvat selkeästi sekä toisistaan että kokonaisuuden vanhimmassa 1940-luvulla valmistuneesta seurakuntatalosta ja asuintalosta. Epilän seurakuntatalosta tehdyn rakennushistoriaselvityksen mukaan 1970-luvun laajennuksessa on tyypillisyyssarvoja kuten: tasakatto, betonielementtijulkisivut, nauhaikkunat sekä kupumaiset kattoikkunat, mutta selvityksen perusteella 1980-luvun rakennusosalla ei ole rakennussuojelun kannalta merkittäviä piirteitä.

Vanhan 1940-luvulla valmistuneen osan julkisivut ovat pääosin säilyneet alkuperäisinä. Rakennus sijaitsee näkyvällä paikalla rinteessä. Selvityksessä

todetaan, että vaikka myöhemmät laajennukset erottuvat selkeästi vanhasta osasta niiden rakennustaiteellinen laatu ei yllä alkuperäisen rakennuksen luokkaan. Bertel Strömmerin suunnittelema seurakuntatalo ja siinä kiinni oleva asuinrakennus ovat ehjä kokonaisuus. Seurakuntasali toimintoineen muodostaa alueelle kaupunkikuvallisen elementin.



Kuva 3 Jorma A. Sulkavan pääpiirustus Epilän seurakuntatalon kaakkoon avautuvasta julkisivusta vuodelta 1987. Piirustukseen lisätty värilliset merkinnät, jotka osoittavat alkuperäisen osan sekä laajennukset.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on korvata osa tontin rakennuskannasta uudisrakentamisella. Kaupungin tavoitteena on turvata tonttia rajaavan lähivirkistysalueen asema kaupungin virkistysverkon osana ja alueen luontoarvot ja kaupunkikuvalliset arvot asemakaavamääräyksin.

Harjun seurakunnalla ei ole nyky muodossa käyttöä rakennuksille, ja siksi asemakaavan tavoitteena on suojella, täydentää ja osin korvata seurakuntatalon rakennettua ympäristöä miljööseen sopivalla asuinrakentamisella. Kaavan tavoitteena on huomioida historiallisten ja maisemallisten arvojen lisäksi myös alueen rikkaat luontoarvot sekä harjun laella kulkeva itä-länsisuuntainen virkistysyhteys. Luonnon osalta tärkeä tavoite on puustoisien harjumaiseman erityispiirteiden säilyminen.

2.2 Korttelialueiden mitoitus

Asemakaavalla muodostuu kaksi uutta tonttia, tontit nro 10 ja nro 11

Asemakaavalla tontti 3071-6 jaetaan kahtia, jaossa muodostuu tontit nro 10 ja nro 11. Tontin nro 10 pinta-ala on 5 453 m² ja sen rakennusoikeus on 5 000 k-m². Näin ollen laskennallinen tonttitehokkuus tontilla nro 10 on $e=0,92$. Tontin nro 11 pinta-ala on 936 m² ja tontilla on rakennusoikeutta 500 k-m² eli tontin nro 11 tonttitehokkuus on $e=0,53$. Tontilla nro 11 sijaitsee kaavalla suojeltava seurakuntasalirakennus, jonka laskennallinen rakennusoikeus on 300 k-m². Uutta rakentamista mahdollistetaan seurakuntasalirakennuksen länsipuolelle korvaamaan nykyinen salirakennusta rajaava niin sanottu nivelosa. Korvattavaksi mahdollistettavan rakennusosan rakennusoikeus on 200 k-m². Yhteenlaskettuna molempien uusien tonttien tehokkuus on $e=0,86$. Ennen jakoa tontin rakennusoikeus on 2 450 k-m², joten tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus kasvaa asemakaavan myötä 3 050 k-m².

Tehokkuuden avulla tavoitellaan hankkeen taloudellista kannattavuutta ja taloudellisen kannattavuuden kautta pyritään takaamaan kulttuurihistoriallisesti sekä maisemallisesti arvokkaan seurakuntasalirakennuksen ja sitä ympäröivien Suurmäenkadun varressa kasvavien mäntyjen säilyminen harjun itäosan maamerkinä.

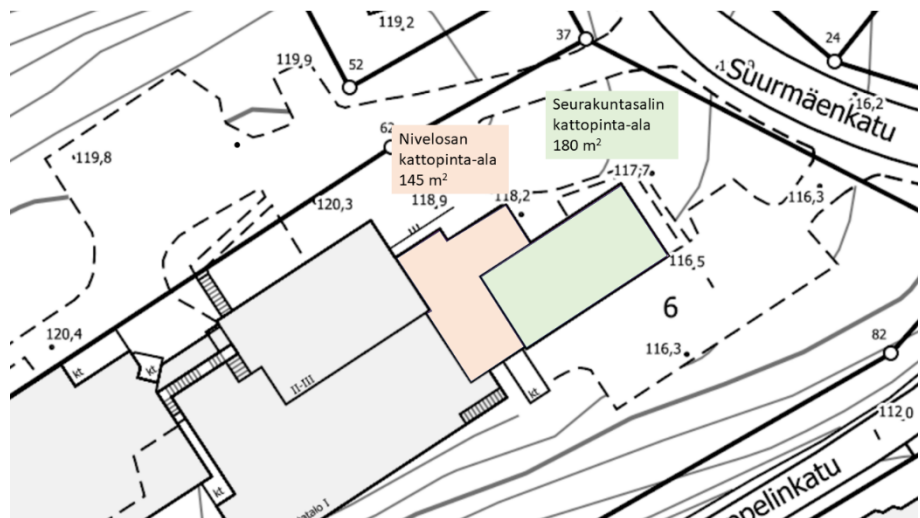
Facta-kuntarekisterin mukaan tontin 3071-6 rakennusoikeudesta on käytetty noin 2 600 k-m², eli rakennusoikeus on ylitetty noin 150 k-m². Täten kaava mahdollistaa purettavaa kerrosalaa noin 2 300 m² ja korvaavaa uutta rakentamista noin 5 200 k-m².

Suojeltavan osan rakennusoikeus

Asemakaavalla suojellaan rakennuskokonaisuuden vanhin 1940-luvulla rakennettu seurakuntasalin käsittävä osa. Suojeltavan rakennuksen kattopinta-ala on n. 180 m², rakennus on osin yksi- ja osin kaksikerroksinen ja sen kellari tilat avautuvat alarinteen puolelle kohti etelää. Rakennukselle on kantakartassa merkitty kolme kerrosta, mikä viitanee kahden kerroksen korkuiseen seurakuntasaliin. Rakennusoikeutta suojeltavalla rakennuksen osalla on asemakaavamuutoksessa määritetty laskennallisesti 300 k-m² (kuva 4).

Seurakuntasalin viereinen nivelosa on rakennettu osittain rinteeseen, nivelosan kattopinta-ala on noin 145 m². Pohjoispuolella rakennus hahmottuu yksikerroksisena, ja eteläpuolella nivelosa hahmottuu seurakuntasalirakennuksen tavoin kaksikerroksisena.

Asemakaavamuutoksessa mahdollistetaan nivelosan korvaaminen salirakennukselle alisteisella uudisosalla. Nivelosan rakennusoikeus on asemakaavamuutoksessa 200 k-m² ja 50 % kerrosalasta voidaan sijoittaa nykytilannetta mukailien kellarin tasolle, alarinteen puolelle.



Kuva 4 Asemakaavamuutoksella suojeltavan seurakuntasalin peittoala on merkitty kantakartalle vaalean vaaleanvihreällä ja nivelosan peittoala vaaleanoranssilla. Pinta-alat mitattuna karttapalvelun pohjakartalta ulkoseinien mukaan.

2.3 Tavoitteiden toteutuminen

Luontoarvojen turvaaminen

Alueen rikkaat luontoarvot on tunnistettu käyttäen apuna sekä aiemmin tehtyjä selvityksiä, että tätä asemakaavaa varten laadittuja selvityksiä. Alueen luontoarvoja on kuvattu tarkemmin luvussa *5.1 Luontonselvitykset*. Tunnistettujen luontoarvojen turvaamiseksi asemakaavakartalle on osoitettu merkintöjä, joita on kuvattu tarkemmin seuraavassa luvussa *2.4 Aluevaraukset, kaavamerkinnet ja määräykset*. Asemakaavamuutoksella nykyinen harjunlaella sijaitseva pysäköintialue osoitetaan ennallistettavaksi harjuluonnoksi ja itä-länsisuuntaista ulkoilua palvelemaan voidaan rakentaa uusi nykyistä kapeampi linjaus. Uudisrakennusten asukkaiden ja mahdollisten toimintojen aiheuttaman liikenteen ja vapaa-ajan ulkoilun erottaminen omille reiteilleen parantaa alueen uusien asukkaiden piha-alueiden yksityisyyttä.

Kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvallisten arvojen turvaaminen

Suunnittelualueen kaupunkikuvalliset ja kulttuurihistorialliset arvot tunnistettu alueella tehtyjen selvitysten pohjalta, arvoja on kuvattu luvussa *5.2 Historialliset ja museaaliset selvitykset*. Asemakaavamuutoksessa kaupunkikuvallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja on turvattu muun muassa osoittamalla seurakuntasalirakennukselle suojelumerkintä ja koko korttelialueelle kaupunkikuvaa säilyttävä merkintä, sekä uudisrakennuksille julkisivuihin liittyviä määräyksiä. Kulttuuriympäristön arvojen turvaamiseksi asemakaavakartalle on osoitettu merkintöjä, joita on kuvattu tarkemmin seuraavassa luvussa *2.4 Aluevaraukset, kaavamerkinnet ja määräykset*.

2.4 Aluevaraukset, kaavamerkinnet ja määräykset

Asemakaavamerkinnet ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

Asemakaavamuutoksella muodostuu pääkäyttötarkoitukseltaan seuraavat alueet: AK Asuinkerrostalojen korttelialue; KYYTSA-1 Liike- ja toimistorakennusten sekä kulttuuritoimintaa ja julkista palvelua palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saadaan sijoittaa myös ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja sekä asuntoja; sekä P Puisto.

Uudisrakentamisella rakentuu suojeltavalle seurakuntasalille uusi tausta ja uusi kerros tontin käytön historiaan. Annettujen asemakaavamääräyksiä avulla pyritään varmistamaan, että muodostuva tausta asettuu luontevasti osaksi seurakuntasalia ja harjumaisemaa.

AK Asuinkerrostalojen korttelialue

Asuinkerrostalossa sallitaan maksimissaan kuusi kerrosta, joista ensimmäisessä rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa voi olla kerrosalaan luettavia tiloja enintään puolet ylempään kerroksen kerrosalaan verrattuna. Katon ylin korkeusasema on määräyksellä rajoitettu korkoon 138 metriä merenpinnan yläpuolella. Korkeus on valittu siten, että korkeimmat harjun laella kasvavien mäntyjen latvukset ulottuvat yhä kattomaailmaa korkeammiksi. Asuinrakennuksen kattomuotona tulee käyttää harjakattoa ja määritelty kattokaltevuus (22°-25 °) noudattelee seurakuntasalin kattomuotoa. Asemakaavassa määrätään, että rakennusoikeus tulee jaotella useampaan toisiinsa liitettyyn massaan ja että kattomaiseman tulee muodostaa korkeudeltaan vaihteleva mutta yhtenäinen kokonaisuus.

Korttelialue on kaupunkikuvan kannalta tärkeä ja korttelissa on voimassa määräys, joka vaatii kiinnittämään julkisivujen arkkitehtoniseen käsittelyyn, tulee erityistä huomiota. Rakennuksen julkisivun pintakäsittelyyn tulee käyttää rappautusta tai vaihtoehtoisesti julkisivumateriaalina voi käyttää puuta. Sävyiltään rakennuksen julkisivujen tulee olla vaaleita, mutta ei kuitenkaan valkoisia.

Asemakaavamääräyksissä on määrätty, että vähintään 2 % asumisen kerrosalasta tulee toteuttaa asukkaiden yhteis- ja vapaa-ajantiloina, ja että leikkiin ja oleskeluun sopivia yhtenäisiä ulko-oleskelualueita tulee tontille sijoittaa vähintään 10 % tontin asumisen kerrosalaa vastaava määrä.

Asuinkerrostalon korttelialueella on useita luonnonarvoiltaan tärkeitä alueita. Muun muassa etelään Kappelinkatua kohti avautuu rinne, joka on ketoympäristönä säilytettävä tontin osa, jolla paahderinteen luonne ja sillä kasvava ketokasvillisuus tulee säilyttää. Suurmäenkadun varrella kasvavien mäntyjen alue on osoitettu määräyksellä, joka edellyttää puuston säilyttämistä. Alueella on sallittu vain maiseman hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet, ja tarpeen mukaan puuston täydentäminen uusintaistutuksilla. Tontin Risuharjunpuistoon rajautuva puusto ja harjuluonto on osoitettu luonnonmukaisena säilytettävänä tontin osana, jota on hoidettava siten, että maiseman luonne ei olennaisesti muutu. Tontin aitaaminen on kaupunkikuvallisten sekä luontoarvojen takia kielletty.

Asuinkerrostalon pysäköinti tulee sijoittaa osittain viherkattoisina toteutettaviin autokatoksiin. Pysäköintialue on jäsennöitävä pensas- ja puuistutuksin. Pysäköinti tontilla tulee toteuttaa pysäköintipolitiikan mukaisesti ja ajoneuvojen kulkureitit tulee rakentaa hitaaseen ajotapaan ohjaaviksi.

KYYTSA-1 Liike- ja toimistorakennusten sekä kulttuuritoimintaa ja julkista palvelua palvelevien rakennusten korttelialue

Tontilla sijaitsee rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä seurakuntasalirakennus, joka suojellaan asemakaavamääräyksiin. Rakennusta ei saa purkaa ja siellä suoritettavilla korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella rakennuksen, rakenteiden, julkisivujen tai kiinteän sisustuksen rakennustaiteellisia, rakennusteknisiä eikä kulttuurihistoriallisia arvoja.

Seurakuntasalin länsipuolella on niin kutsuttu nivelosa, jonka korvaaminen uudisrakennuksella on asemakaavassa mahdollistettu. Uudisrakennuksen julkisivun pintakäsittelynä tulee käyttää rappausta tai vaihtoehtoisesti pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Rakennuksen julkisivujen tulee olla värisävyltään vaaleita, mutta ei valkoisia. Uudisrakennuksen kattomuotona on käytettävä tasakattoa tai yksilappeista pulpettikattoa. Uudisrakentamisen tulee olla ilmeeltään pelkistettyä ja yksinkertaista, kuitenkin yksityiskohdiltaan huoliteltua ja alistua korttelialueen arvorakennuksille.

Tontti rajautuu Suurmäenkatuun ja tontin itäisin osa muodostaa osan seurakuntasalin maisemallisesta kokonaisuudesta. Maisemallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilymistä turvaamaan tontin itäosassa on määräys, jonka mukaan olemassa oleva puusto on säilytettävä ja vain maiseman hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet sekä puuston täydentäminen tarpeen mukaisilla uusintaistutuksilla on sallittua. Tontin aitaaminen on kaupunkikuvallisten arvojen takia kielletty. Myös maanpäällisten autopaikkojen sijoittaminen tontille on rajoitettu kaupunkikuvallisista syistä neljään.

VP Puisto

Asemakaavalla muodostuvien tonttien nro 10 ja nro 11 pohjoispuolella sijaitseva puistoalueen osa osoitetaan asemakaavassa puistoksi, joka tulee istuttaa luonnonmetsikköä vastaavalla tavalla. Alueen halki kulkee ohjeellinen nykytilannetta mukaileva ulkoilureitti.

Koko aluetta koskevia määräyksiä

Uudisrakennusten rakennusoikeutta voidaan käyttää vasta, kun suojelumerkinnällä osoitettuun seurakuntasalirakennukseen on toteutettu kuntotutkimuksiin perustuva korjaus rakennuksen suojeluarvon säilyttämiseksi ja korjausten viranomaisloppukatselmus on suoritettu.

Suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan vedenhankinnalle tärkeälle pohjavesialueelle. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon pohjaveden suojelu ja toimenpiteet on suunniteltava ja toteutettava siten, että ne eivät heikennä pohjaveden laatua eivätkä vähennä pohjaveden antoisuutta. Pohjavesialueella likaisia (mm. liikenne- ja pysäköintialueet), käsittelemättömiä hulevesiä ei tule imeyttää maaperään. Pohjaveden suojaamiseksi pysäköintialueiden hulevedet on käsiteltävä biosuodattamalla, ja kattovedet on imeytettävä. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu pohjavedenhallintasuunnitelma. Suunnitelmasta on pyydyttävä ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto.

Suunnittelualue sijaitsee soraharjulla, jolla radonpitoisuudet saattavat olla koholla. Kaavakartalla on yleismääräys, jonka mukaan alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon hankkeen sijainti korkean radonpitoisuuden alueella.

Luontoarvoja sekä kaupunkikuvallisia arvoja turvaamaan alueelle on annettu määräyksiä, joiden mukaan tonteilla kasvavia puita ei saa kaataa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa ja vanhoja puistopuita tulee suojella ja tarvittaessa uudistaa. Piha-alueiden jäsentämisessä tarvittaneen maaleikkauksia ja -täyttöjä, joista syntyvät luiskat tulee maisemoida maakerroksin ja istutuksin. Tontin tasoerojen järjestelyssä käytettävien tukimuurien sekä aitojen tulee sopia materiaaleiltaan ja laatutasoltaan rakennusten arkkitehtuuriin ja alueen kaupunkikuvaan. Maansiirtotöiden ja rakentamisen yhteydessä tulee ottaa huomioon haitallisten vieraslajien torjunta ja leviämiskorkeus. Luonnollisista korkeusasemista tontin rajoilla ei saa poiketa, eikä luonnollisen maanpinnan korkeusasemaa saa oleellisesti muuttaa.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön

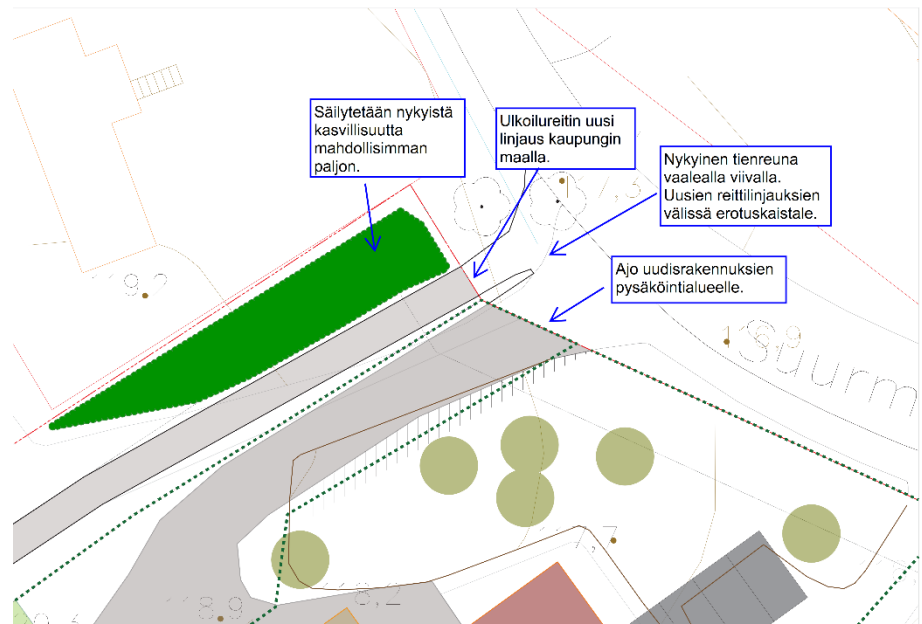
3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Asemakaavalla tiivistetään olemassa olevaa kaupunkirakennetta mahdollistamalla uusien asuinkerrostalojen rakentaminen. Kaavamuutoksella turvataan pyöräilyn ja jalankulun sujuvat yhteydet Suurmäenkadulta Risuharjunpuistoon. Samalla varmistetaan uusien asukkaiden turvallinen liittyminen Suurmäenkadulle siten, että uudisrakennusten liittyminen ei risteä harjun laella kulkevan virkistysyhteyden kanssa.

Reitin muutos kohdistuu suunnittelualueen koilliskulmaan, jossa nykyisen Suurmäenkadulta kääntyvän reitin linjaus jakautuu kaavamuutoksen myötä kahdeksi erilliseksi reitiksi. Eteläisempi, osin nykyistä linjausta mukaileva reitti (kuva 5) palvelee jatkossa tonttia nro 10. Reitin pohjoispuolelle, osin nykyiselle nurmi- ja pensasalueelle rakentuu nykyistä kapeampi virkistyskäyttöä palveleva yhteys Risuharjunpuistoon (kuva 6). Virkistysyhteys palvelee paikallisreitteinä alueen asukkaita ja ulkoilijoita. Reitit tullaan erottamaan toisistaan erottelukaistaleella tai reunakiveyksellä.



Kuva 5 Näkymä harjun laelta, Suurmäenkadulta kohti Risuharjunpuistoa. Tampereen kaupunki 2021.



Kuva 6 Alustava piirustus, joka kuvaa asuinkerrostalojen ja virkistysalueen reittiä koskevista muutoksista.

Suunnitteluratkaisun myötä Suurmäenkadun päädyssä pyöräilyn ja kävelyn reitti Risuharjunpuiston laella vaihtaa paikkaa. Reitin uusi linjaus on suunniteltu kulkemaan kokonaan kaupungin maalla nykyistä linjausta hieman pohjoisempana, lähempänä osoitteen Suurmäenkatu 1 kiinteistöä. Kaupungin maalla kulkevan reitin ja yksityisomisteisen kiinteistön väliin tavoitellaan vihreää kerroksellista vyöhykettä, joka rajaa yksityisen ja julkisen tilan selkeästi. Kaupungin omistaman viheralueen yleissuunnitelma, joka sisältää reitin uuden linjauksen asetetaan nähtävillä ehdotusvaiheessa. Uuden linjauksen tavoitteena on ohjata virkistysreitti kulkemaan turvallisesti erillään asuinrakentamisen myötä lisääntyvästä liikenteestä.

Risuharjunpuiston luontoarvoja turvataan osoittamalla uudisrakentaminen sijoittumaan lähinnä jo kertaalleen rakennetulle alueelle sekä ohjaamalla tontin länsiosan käyttöä mahdollisimman luonnonmukaiseen suuntaan. Uudisrakentaminen tulee olemaan nykyistä rakennuskantaa merkittävästi korkeampaa, ja sen vuoksi myös rakennuksen varjostusvaikutus ympäristöönsä on nykytilannetta voimakkaampi. Asemakaavassa uudisrakentaminen on osoitettu sijoittumaan liki harjun laelle ja sen varjostusvaikutus kohdistuu suurimmaksi osaksi Risuharjunpuiston metsäisille alueille.

Uusille asukkaille sijainti harjun laella takaa luonnonläheisen asuinalueen ja alueen nykyisille asukkaille muutos näkyy itä-länsisuuntaisen virkistysreitin uutena linjauksena sekä nykyistä korkeampana rakentamisena.

3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Kerrostalolle on asemakaavassa osoitettu rakennusoikeutta 5000 k-m², mikä voisi tarkoittaa noin sataa uutta asukasta. Asemakaavassa seurakuntasalirakennuksen säilyminen on turvattu suojelumerkintöjen avulla. Salirakennuksen viereinen matala niin sanottu nivelosa on mahdollista korvata 200 k-m² kokoisella seurakuntasalirakennukselle alisteisella uudisosalla. Alueen asukasmäärän lisääntyminen voidaan nähdä positiivisena, sillä se mahdollistaa osaltaan alueen nykyisten palvelujen säilymisen ja mahdollisesti uusien palvelujen syntyminen.

Asemakaavassa seurakuntasalirakennukselle on osoitettu suojelumerkinnän ohella pääkäyttötarkoituserkintä, joka mahdollistaa rakennukseen liike- ja toimistokäytön sekä kulttuuritoimintaa ja julkista palvelua mutta myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työtilat sekä asunnot. Merkintä mahdollistaisi esimerkiksi koululaisten kerhotoiminnan siirtymisen seurakuntasalirakennukseen tai tilan käyttämisen asukkaita palvelevana liikuntatilana. Seurakunnalla ei ole tulevaisuudessa tarvetta osoittaa rakennukseen toimintaa, mutta maamerkinomaisen sijaintinsa vuoksi rakennuksella on potentiaalia muodostua yhteisön sosiaalista toimintaa ylläpitäväksi kokoontumistilaksi tai muuksi palveluja tarjoavaksi kokonaisuudeksi. Seurakuntasalirakennuksen lopullinen käyttö tulee tarkentumaan jatkosuunnittelussa.

Mahdollistamalla seurakuntasalirakennuksen nivelosan uudistaminen pyritään varmistamaan rakennuksen toimivuus mahdollisimman monenlaisessa käytössä. Mikäli seurakuntasalirakennuksen uusi käyttötarkoitus on julkinen, tulee sillä olemaan alueen palveluihin piristävä vaikutus. Mikäli rakennukseen sijoittuu asuntoja, tulee huolehtia siitä, että tontille asetetut suojelun edellytykset täyttyvät. Suojelumerkintä suojelee rakennuksen julkisivujen ja rakenteiden ohella myös rakennuksen kiinteän sisustuksen rakennustaiteellisia, rakennusteknisiä ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Seurakuntasalirakennuksen salitilalle tulisikin löytyä käyttötarkoitus, joka ei vaadi salin jakamista tai rakenteellista muuttamista (kuva 7). Julkisivujen osalta esimerkiksi aukotuksen muutokset, uudet sisäänkäynnit tai parvekkeet eivät ole mahdollisia muutoksia.



Kuva 7 Seurakuntasalissa on kaareva korkealle nouseva katto ja etelään avutuvat suuret ikkunat.

Pihatilojen rajallisuus ja Suurmäenkadun varressa kasvavien mäntyjen suojelu asettaa asumiskäyttöön omat reunaehdonsa. Pihan aitaaminen tai suurten terassien rakentaminen on uhka rakennuksen kaupunkikuvallisten arvojen säilymiselle. Autopaikkojen vähyys voi olla asumiskäytössä haaste, sillä autopaikkoja on tontille mahdollista sijoittaa rakennuksen kokoon nähden maltillisesti, vain neljä kappaletta. Kaupungin pysäköintipolitiikan mukaan autopaikkoja tarvitaan erillispientaloille 2 autopaikkaa (jatkossa ap) per asunto, rivitalossa 1 ap / 90 k-m² ja kerrostalossa 1 ap / 100 k-m².

Vaikka seurakuntasalin sisältävällä rakennuskokonaisuudella on rakennusoikeutta yhteensä 500 k-m² kovin pienet asunnot eivät liene edellä mainittujen syiden takia mahdollisia. Seurakuntasalirakennuksen tulevaisuus vaatii huolellista suunnittelua.

Kokonaisuutena asemakaavamuutoksen mahdollistama uudisrakentaminen tuo alueelle uusia asukkaita ja asukkaiden lisääntyessä myös liikennemäärät alueella kasvavat jonkin verran. Alueen nykyisten asukkaiden käyttämiin reitteihin ja arkeen muutoksella ei kuitenkaan ole suurta vaikutusta.

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

Suunnittelualue kuuluu Epilänharju-Villilä (A) pohjavesialueeseen, joka on vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta. Pohjavesialue on luokiteltu kuuluvan E-luokkaan, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen. Käyttötarkoituksena asuminen ja suojellussa rakennuksessa kulttuuritoimintaa ja palveluja mahdollistava toiminta ei muodosta riskiä pohjavesialueella ja asia on huomioitu hulevesien hallintasuunnitelmassa sekä kaavamääräyksillä.

Asuinkerrostalojen rakentaminen ja etenkin niiden pohjakerroksien kaivaminen osittain maanpinnan alapuolelle edellyttää voimakkaita kaivuutöitä ja rakentamisen aikaisten luiskausten rakentamista. Kaavamuutosalue sijaitsee pohjavesialueella, joten työmaa-aikaisissa kaivuutöissä on otettava huomioon myös pohjaveden pinnan korkeus, sekä estää mahdollisten likaisten sekä käsittelemättömien hulevesien imeytyminen maastoon.

Suunnittelualue sijaitsee soraharjulla, joten rakentamisessa on syytä ottaa huomioon mahdollinen riski sisäilman radonpitoisuuksiin. On kustannustehokkainta huomioida sijainti korkean riskin alueella jo rakennusta suunniteltaessa ja toteutettaessa, siten että lopputuloksena on rakennus, jossa sisäilman radonpitoisuus on mahdollisimman pieni.

Asemakaavalla mahdollistetaan purkava täydennysrakentaminen, jolla on aina ilmastovaikutuksia. Vanhojen rakennusosien purkamisesta aiheutuvia päästöjä voidaan pyrkiä vähentämään esimerkiksi hyödyntämällä mahdollisuuksien mukaan purkuosia uudisrakentamisessa joko samalla tai jollain muulla rakennushankkeella. Mitä laajemmin purkuosia onnistutaan hyödyntämään ja mitä lyhempiä kuljetusmatkat ovat niin sitä pienemmät ovat purkamisen ympäristövaikutukset. Uudisrakentamisen osalta päästöjä voidaan pyrkiä vähentämään esimerkiksi valitsemalla pitkäikäisiä ja helposti huollettavia rakennusmateriaaleja, sekä rakentamalla eritarkoituksiin soveltuvia muuntojoustavia tiloja. Pohjaratkaisuissa ja rakennustavassa ilmastovaikutuksia voidaan pienentää muun muassa rakennusmassojen suuntauksella sekä energiatehokkuudella, joka ottaa huomioon sekä lämmitys- että viilennysvaatimukset. Hankkeen päästövaikutuksiin voidaan vaikuttaa myös laadukkailla viherratkaisuilla, esimerkiksi säästämällä tontilla maanvaraisena kasvavaa kasvillisuutta, etenkin suurikokoisia puita sekä istuttamalla uutta kasvillisuutta ja suosimalla läpäiseviä pintamateriaaleja kuten soraa ja huokoisia kiveyksiä asfaltin sijaan.

Asemakaavamuutoksen vaikutuksia on arvioitu Sitowisen kehittämällä Planect-työkalulla, jonka avulla voidaan arvioida kaavan hiilijalanjäljen muodostumista eli sitä millainen on esitetyn kaavaratkaisun vaikutus ilmastopäästöihin. Työkalu on tuore ja vertailuarvoja on vielä vasta vähän. Parhaimmillaan työkalun avulla voidaan vertailla eri ratkaisujen ilmastovaikutuksia keskenään.

Tässä kaavahankkeessa vaikutukset on laskettu vain esitetylle suunnitelmalle (kuva 8). Laskelmassa on ajateltu uudisrakentamisen olevan kaukolämmön piirissä ja myös asuntojen jäähdytys on laskettu mukaan. Elinikäodote rakennuksella on 50 vuotta. Laskelman mukainen malli mahdollistaisi hankkeen taloudellisen kannattavuuden ja sen kautta myös maiseman ja kaupunkikuvan sekä kulttuurihistorian kannalta tärkeän seurakuntasalirakennuksen peruskorjaamisen.

Laskelma

Peruskorjataan srk-salirakennus (300 k-m²)

Puretaan nk. nivelosa ja korvataan se uudisrakentamisella (200 k-m²)

Puretaan muut tontin rakennukset (2000 k-m²)

Rakennetaan uudisrakennus (5000 k-m²)

Rakennetaan nykyisestä sora-aukiosta puustoinen viheralue (850 m²)

Hankkeen hiilijalanjälki koostuu seuraavista osioista

Esirakentaminen	617 tCO ₂ e
Infra ja yleiset alueet	34 tCO ₂ e
Rakennukset ja tontit	3638 tCO ₂ e
Maaperä ja kasvillisuus	52 tCO ₂ e
Liikenne	1872 tCO ₂ e
Energia	1250 tCO ₂ e

Yhteensä hankkeen hiilijalanjälki on 7463 tCO₂e. Suuri osa hiilipäästöistä syntyy ensimmäisinä vuosina, purkamisen ja uudisrakentamisen yhteydessä. Laskennallisesti toiset, vaikkakin paljon ensimmäistä piikkiä pienemmät, piikit päästöissä muodostuvat peruskorjauksesta, 20 ja 40 vuoden päästä. Purkaminen ja rakentaminen aiheuttavat laskennallisesti 3400 tCO₂e päästöt, peruskorjaukset 628 tCO₂e ja elinkaaren loppu 301 tCO₂e päästöt. Peruskorjausten lisäksi käytönaikaisia päästöjä muodostuu energian kulutuksesta 1250 tCO₂e ja liikenteestä 1872 tCO₂e.



Kuva 8 Planect-työkalun avulla muodostetut kuvaajat kaavamuutoksen hiilijalanjäljestä. (Planect työkalu Sitowise)

Ilmastonmuutos tulee lisäämään säätilojen ääri-ilmiöitä ja ilmastonmuutokseen sopeutuminen vaatii esimerkiksi luonnonympäristöstä huolehtimista ja maanvaraisen piha-alueen maksimoimista.

Kaavaratkaisu mahdollistaa riittävän kokoiset oleskelu- ja leikkialueet maanvaraisella pihalla. Lisäksi ratkaisu säästää luonnonarvoiltaan monimuotoisella tontilla olevat paahdeympäristöt, harjumaisemat kuin maisemallisesti arvokkaan Suurmäenkadun varren männyt. noin kolmasosa autopaikoista on osoitettu kasvikattoisiin autokatoksiin, joiden avulla on mahdollista muodostaa lisää uusympäristöä, kuten paahdeketoa. Ratkaisussa on pyritty löytämään ratkaisu, joka säästää mahdollisimman paljon olemassa olevaa kasvillisuutta ja sijoittaa uudet toiminnot purettavien rakennusten rakennusaloille.

Ilmastonmuutoksen ennustetaan lisäävän sään ääri-ilmiöiden esiintyvyyttä. Ilmaston muuttuminen tuo tullessaan pidentyviä hellejaksoja ja lisääntyviä sateita. Asuntojen varjostuksen ja viileänä pysymisen kannalta ympäröivän korkean puuston säilyminen on esiarvoisen tärkeää. Lisääntyvät sateet lisäävät hulevesien hallinnan tarvetta mutta myös lumitilan tarvetta. Hulevesisuunnitelman mukaan kaikki tontilla syntyvä hulevesi on johdettava, kohti Suurmäenkatua ja edelleen että hulevesien kertyminen on huomioitava myös lumitilojen suunnittelussa eikä tontin eteläreuna sovellu lumien läjittämiseen.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Koska rakentaminen sijoittuu pääasiassa jo kertaalleen rakennetulle alueelle ovat hankkeen vaikutukset luonnon monimuotoisuudelle hallittavissa. Rakentamisen aikana on huolehdittava siitä, ettei tarpeettomasti heikennetä harjuluonnon ekologisia arvoja, kaadeta puita tai turmella muutoin kasvillisuutta eikä myöskään levitetä kiinteistöllä kasvavia haitallisia vieraslajeja uusille kasvupaikoille.

Maamassojen käsittelyssä ja alueella tehtävien maanmuokkausten yhteydessä on huomioitava Kappelinkadun varrella kasvavat vaarantuneen keltamataran ja silmälläpidettävän ketoneilikan kasvupaikat. Kaava-alueen pohjoispuolella olevalla metsäalue on liito-oravalle hyvin soveltuvaa elinympäristöä ja kaava-alueen itä- sekä länsireunoilla kulkee liito-oravan kulkureitit. Liito-oravan kannalta tärkeää on säästää Suurmäenkadun varrella kasvava puusto ja huolehtia siitä, että suunnittelualueen länsiosan rakentaminen ei tarpeettomasti leviä harjuluontoon.

Suunnittelualueella kasvaa myös monia vieraslajeja. Kaava-alueen pohjoislaidalla on tehty havainto komealupiinista (*Lupinus polyphyllus*), koilliskulmassa kurturuususta (*Rosa rugosa*), lisäksi sekä kaava-alueen pohjois-, länsi- että eteläreunalla kasvaa terttuseljaa (*Sambucus racemosa*). Kun tehdään kaivuutöitä, siirretään pintamaita tai muokataan maastoa, on haitalliset vieraslajit huomioitava huolella, koska esimerkiksi komealupiini pystyy leviämään maansiirtokoneiden pyörien avulla uusille alueille. Syntyvät maamassat tulee tutkia vieraslajien varalta ja vieraslajeja sisältävät maamassat tulee hävittää säädösten mukaisesti.

Uudisrakentaminen edellyttää aina luonnonvarojen käyttöä, sekä rakennusten, että piha-alueiden osalta. Vaikutuksia luonnonvaroihin voidaan vähentää mm. käyttämällä kierrätys- ja tai uusiomateriaaleja, sekä kestävän kehityksen mukaisesti tuotettuja materiaaleja. Pihasuunnittelun avulla on mahdollista tukea harjuluonnon luontoarvoja, mm. minimoimalla maaston muokkaustarve, säästämällä suureksi kasvavaa puustoa ja metsänpohjaa, sekä suosimalla muokattavilla tontin osilla kasvilajeja ja istutuskokonaisuuksia, jotka lisäävät harjuluonnolle tyypillisen lajiston monipuolisuutta ja kerroksellisuutta.

Hulevesisuunnitelmat ja viherkertoimen tulosvälilehdet on laadittu yhtenäistä tonttia koskevien suunnitelmien avulla. Luvussa 5.7 *Viherkerroinlaskenta ja hulevesisuunnitelma* on kuvattu tehtyjä laskentoja tarkemmin.

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

Asemakaavoitettavan alueen toteuttaminen ei muuta alueen yhdyskuntarakennetta. Teknisen huollon verkostot ovat valmiina tontin ympärillä. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

Suunnittelualueelle saavuttaessa tukeudutaan autoilun, jalankulun ja pyöräilyn lisäksi myös julkiseen liikenteeseen. Kaava mahdollistaa 5000 k-m² uudisrakentamisen. Mikäli tulevien asuntojen keskikoko olisi noin 50 m² muodostuu uusiin kerrostaloihin noin 100 uutta asuntoa. Vuonna 2022 tilastokeskuksen mukaan Tampereen keskimääräinen asuntokunnan koko on ollut 1,77 henkilöä. Tämä tarkoittaisi laskennallisesti, että alueelle muuttaa 177 uutta asukasta. Viiteaineistossa ei ole esitetty asuntojen tulevaa määrää, joten asukkaiden määrän lisäys on arvio. Liikenne Suurmäenkadulla ja Nokiantielle tulee kaavamuutoksen myötä lisääntymään. Pysäköintiratkaisut sekä liikennejärjestelyt pyritään toteuttamaan siten, että ne eivät heikennä alueen liikenneturvallisuuksia. Rakennusoikeus on mitoitettu siten, että tarvittava auto- ja pyöräpysäköinti on mahdollista sijoittaa tontille.

Asemakaavaratkaisun myötä Risuharjunpuistossa kulkevan virkistysreitlin linjaus siirtyy kokonaan kaupungin maalle, mikä selkeyttää tilannetta muun muassa hoidon ja kunnossapidon osalta. Ratkaisussa on huomioitu virkistysreitin turvallisuus ja liittyminen Suurmäenkadulle. Hankkeen yhteydessä nykyinen harjunlaella sijaitseva hiekkakenttä maisemoidaan istuttamalla alue viereiseen metsään sopivalla tavalla.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Kaavan toteuttamisen myötä lähiympäristön maisema muuttuu, vaikka kaavamääräyksien avulla vaikutuksia on pyritty pitämään maltillisina.

Kaavan mahdollistamat uudet asuinrakennukset ovat nykyistä rakennuskantaa korkeampia ja uudet asuinrakennukset ja rakennuksien valot tulevat näkyvään lähialueelle etenkin lehdettömänä vuodenaikana. Uusien asuinrakennusten korkeus on mitoitettu siten, että Risuharjun korkeimmat puut jäävät uudisrakennuksia korkeammiksi. Uudisrakennusten sijoittaminen puuston lomaan harjun rinteeseen suuntaisesti on luonteva ratkaisu, joka korostaa harjun korkeutta sekä

Nokiantien varteen jäävän Kaarilanaukion avoimuutta. Kaavassa on puustoa säästävät määräykset sekä uudisrakennusten länsipuolella että eteläpuolella. Määräyksien avulla tavoitellaan hankkeen lähi- ja kaukomaisemaan kohdistuvien vaikutusten minimoimista sekä luontoarvojen vaalimista.

Suurmäenkadun suunnasta katsottuna suojellaan sekä kadun ja seurakuntasalirakennuksen väliin jäävää männikköä että itse seurakuntasalirakennus. Purettavat rakennusmassat ovat jääneet pitkälti seurakuntasalirakennuksen taakse ja uudisrakentaminen tulee muodostamaan uuden taustan seurakuntasalirakennukselle. Kaavamääräyksien avulla uudisrakentamisesta pyritään muodostamaan suojeltavalle rakennukselle arvoinen tausta, joka sopeutuu sen mittakaavaan ja tunnelmaan.

3.5.2 Kulttuuriperintö

Kaavalla suojellaan rakennuskokonaisuuden 1940-luvulla valmistunut seurakuntasalin käsittävä rakennus, joka on Suurmäenkadun varrella kasvavien mäntyjen ohella tontin kaupunkikuvan kannalta merkittävin elementti.

Uudisrakentamisen ulkoasua ohjataan kaavamääräyksillä, jotta se täydentää ja tukee kaupunkikuvallisesti suojeltavaa seurakuntasalirakennusta mahdollisimman hyvin.

3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Kaavamuutos mahdollistaa seurakuntasalirakennuksen ottamisen tulevaisuudessa myös pienimuotoiseen yritystoimintaan. Tulevaisuudessa mahdollisen toiminnan työllistävät vaikutukset ovat parhaimmillaankin kuitenkin paikallisia, eikä hankkeen työllisyyttä lisäävä vaikutus ole merkittävä. Mikäli seurakuntasalirakennuksen tuleva toiminta on kaikille avointa palvelua tai kaupallista toimintaa, voidaan kaavalla olettaa olevan positiivista merkitystä, sillä silloin kaavan myötä alueen elinvoima ja palveluiden määrä lisääntyy.

Kaava-aineiston liitteenä on Yritysvaikutusten arviointi- lomake. Muutoksella ei voida katsoa olevan negatiivisia vaikutuksia alueen yritystoimintaan. Sen sijaan uuden toiminnan sijoittuminen kaavamuutoksen toteuttamisen myötä saneerattavaan seurakuntasalirakennukseen lisää Kaarilan alueen palvelutarjontaa ja siten myös alueen houkuttelevuutta.

4 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 21.9.2023.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Harjun seurakunnalla ei jatkossa ole käyttöä rakennuksille, jonka lisäksi rakennukset ovat peruskorjauksen tarpeessa.

Hakijan tavoitteena on korvata olemassa oleva rakennuskanta osittain uudisrakentamisella, joka koostuu asuinkerrostaloista. Lisäksi tutkitaan, onko kaupungin omistaman lähivirkistysalueen asemakaavamääräyksiä tarpeen päivittää.

Kaupungin tavoitteena on kulttuuriympäristön huomioiva ratkaisu, jonka pohjaksi on selvitetty kiinteistön rakennushistorialliset arvot. Lisäksi tavoitteena on varmistaa itä-länsisuuntaisen virkistysyhteyden säilyminen sekä tutkia tarve osoittaa tilaa palveluverkon mukaisiin käyttötarkoituksiin.

Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja maisemassa, sekä suunnittelualueen kaupunkikuvallinen luonne.

4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Kaavaluonnoksen valmistelutyön aikana keskusteltiin muun muassa:

- pysäköinnin määrästä ja sen sijoittumisesta suhteessa tontin sijaintiin harjun laella,
- uudisrakentamisen laajuudesta ja rakennusmassojen korkeudesta suhteessa harjun puustoon ja suojeltavaan seurakuntasalirakennukseen,
- uudisrakennusten piha-alueiden sijoittumisesta,
- Risuharjunpuiston halki kulkevan pyöräilyn ja jalankulkureitin erottamisesta uudisrakennukselle johtavista reiteistä ja
- tontin luontoarvojen merkityksestä ja hankkeen sijainnin pohjavesialueella vaikutuksesta suunnitelmiin.

4.3 Asemakaavaratkaisu

Kaavamuutoksen luonnosvaiheen nähtäville asettamisen yhteydessä 27.2.-20.3.2025 välisenä aikana nähtävillä oli kaavakartan ja selostuksen lisäksi viitesuunnitelma sekä piha- ja hulevesisuunnitelmat sekä selvityksiä, jotka on kuvattu luvussa 5.

Suunnitelma kunnioittaa suojeltavan seurakuntatalon ominaispiirteitä. Uudisrakennukset muodostavat vanhaa kunnioittavan taustan harjun laella kasvavalle männikölle ja seurakuntasalirakennukselle. Suunnitelmassa huomioidaan ympäröivä harjuluonto, sekä tontin eri osien omat kasvustolliset piirteet, sekä säilytetään tontin puustoiset itä- ja länsiosat, jotta ne voivat jatkossakin toimia liito-oravien kulkureittinä.

4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavan vireilletulovaiheessa, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana (21.9.-12.10.2023) järjestettiin yleisötilaisuus yhdessä Kaarilanaukion asemakaavamuutoksen nro 8400 kanssa. 3.10.2023 järjestetyssä tilaisuudessa oli noin 50 osallistujaa. Tilaisuudessa esiteltiin Epilän seurakuntatalon nykyistä kaavatilannetta, suunnittelualuetta ympäröiviä luontoarvoja ja sanallisesti kuvailtiin aloitettavan hankkeen laajuutta. Epilän seurakuntatalon muutoksen osalta asukkaat nostivat esiin asukkaiden määrän lisääntyessä lisääntyvän liikenteen sekä virkistysyhteyksien säilymistarpeen.

4.5 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

4.5.1 Aloitussvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Vireilletulovaiheessa saatiin neljä kommenttia (Pirkanmaan liitto, Ympäristönsuojelu, ELY-keskus ja Pirkanmaan maakuntamuseo) ja yksi mielipide (Tampereen pyöräilijät).

Pirkanmaan liitto

Pirkanmaan liitto ei tässä vaiheessa anna lausuntoa ko. aineistosta.

vastine: ei vaikutusta kaavaratkaisuun

Ympäristönsuojelu

Kommentissa korostettiin suunnittelualueen sijaintia 1-luokan pohjavesialueella ja hulevesien käsittelyn huomiointia sekä ns. puhtaiden hulevesien imeyttämistä. Ympäristönsuojelun kommentissa nostetaan esiin Kaupungin Oskari-karttapalvelusta löytyvä selvitys vuodelta 2022 (Kouko), jossa kiinteistöllä on kaksi liito-oravalle soveltuvaa kulkureittiä ja että kiinteistön ulkopuolella, sen pohjoispuolella on liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä. Selvitys pitää yhteyttä kiinteistön kohdalla hyvänä. Ympäristönsuojelun kommentissa todetaan, että yleiskaavassa oleva keskuspuistomerkintä tulee huomioida jatkosuunnittelussa ja että liito-oravan kannalta yhteyttä ei tule huonontaa Kaarilan aukion suuntaan.

vastine: liito-oravalle soveltuvat kulkureitit on huomioitu puustoa säästävillä määräyksillä sekä suunnittelualueen itä- että länsireunoilla ja lisäksi tontin pohjoispuolelle on osoitettu luonnonmetsikköä vastaavalla tavalla istutettava alue, joka osaltaan auttaa luontoarvojen sekä liito-oravan mahdollisuuksien säilymistä alueella

Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)

ELY-keskus ei tässä vaiheessa anna lausuntoa, mutta kommenttina he toteavat että, mikäli alueella puretaan rakennuksia, niin purettavista rakennuksista tulisi tehdä lepakkoselvitys. Lisäksi alueelta on löytynyt vieraslajeja, joita olisi syytä lähteä torjumaan jo ennen kuin asuinrakentamista aletaan täydentämään.

vastine: huomioidaan kaavasunnittelussa

Pirkanmaan maakuntamuseo

Kommentissa todetaan jo valmistuneet, rakennushistoriaselvitys (2020) ja Pirkanmaan seurakuntatalojen teemainventointi (2022) riittäviksi rakennuksen museaalisten arvojen inventoimisen kannalta.

vastine: ei vaikutusta kaavaratkaisuun

Tampereen pyöräilijät

Mielipiteessään Tampereen pyöräilijät huomauttaa, että seurakuntatalon ohitse kulkee virkistyspainoitteinen pyöräväylä. Tampereen pyöräilijät uskovat, että kun Kaarilaa ja Tohlopinrantaa täydennysrakennetaan tulee väylän merkitys myös yhteytenä Tohlopin suuntaan kasvamaan. Väylä on syytä säilyttää ja sitä on syytä kehittää. He huomauttavat myös, että liikenne- ja katusuunnittelussa tulee huomioida pyöräliikenteen liittyminen pääväylälle.

vastine: asemakaavaratkaisu lisää seurakuntatalon ohitse kulkevan pyöräväylän turvallisuutta

Tullut palaute ja niiden vastineet ovat kokonaisuudessaan kaava-aineistoon kuuluvassa palauteraportissa.

Asemakaavaa valmisteltaessa on järjestetty erillisneuvotteluja eri kaupungin organisaatioiden kanssa. Kaavatyön kanssa samanaikaisesti on laadittu viitesuunnitelmat, joiden sisältöä on ohjattu kaupungin taholta. Kaavatyötä on ohjannut erillinen ohjausryhmä, joka on hyväksynyt asemakaavan ratkaisut.

Kaavan valmisteluaineisto on laadittu Tampereen kaupunkiympäristön suunnittelussa.

4.5.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Täydentyy ehdotusvaiheessa

4.5.3 Ehdotusaineistosta saatu palaute ja niiden huomioon

Täydentyy hyväksymisvaiheessa

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET JA SUUNNITELMAT

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Luontoselvitykset:
Kasvillisuus-, luontotyyppi-, liito-orava- ja lahkaviosammalselvitys (Sitowise 2021 ja 2023),
puustokartoitus (puiden sijainti ja laji on selvitetty 2023),
lepakkotarkastus (2024)
- Historialliset selvitykset:
Epilän seurakuntatalon rakennushistoriaselvitys (NOAN 2020),
Arkeologinen tarkkuusinventointi (2025)
- Turvalliseen asumisympäristöön liittyvät selvitykset:
Sisäilmatutkimus (Rimbo Asbest Oy, 2021),
Maaperän haitta-ainetutkimus (Ramboll 2020)
- Suunnitelmat:
Viitesuunnitelma (2025), Hulevesisuunnitelma (2024), Viherkerrointarkastelu (2024)

Muita kaavatyössä hyödynnettäviä suunnittelualuetta sivuavia selvityksiä ovat muun muassa:

- Länsi-Tampereen luontotyyppiselvitykset, 2023
- Pirkanmaan seurakuntatalot 1955–1999 (Pirkanmaan maakuntamuseo 2022)
- Kaarilan aukion ympäristö: maisemahistorian ja rakennetun ympäristön selvitys (2022)
- Palstoittamalla syntyneet pientaloalueet -selvitys (2019)

5.1 Luontoselvitykset

Länsi-Tampereen luontotyyppiselvitykset, 2023

WSP on luokitellut osana laajempaa selvitystä kiinteistön pohjoispuolella olevan pohjoiseen viettävän harjurinteen kuivaksi keskiravinteiseksi lehdoksi, jossa kasvaa muun muassa vadelmaa, isoalvejuurta, sudenmarjaa ja oravanmarjaa.

Kasvillisuus, liito-orava ja lahkaviosammalselvitys, 2021

Vuonna 2021 on Marvea Oy:n toimeksiannosta valmistunut Sitowisen laatima selvitys, ”Epilän seurakuntatalo, kasvillisuus, liito-orava ja lahkaviosammalselvitys”. Työn tavoitteena oli selvittää kiinteistön kasvillisuus ja luontotyypit sekä liito-oravan ja lahkaviosammalten esiintyminen ja esiintymispotentiaali asemakaavoituksen edellyttämällä

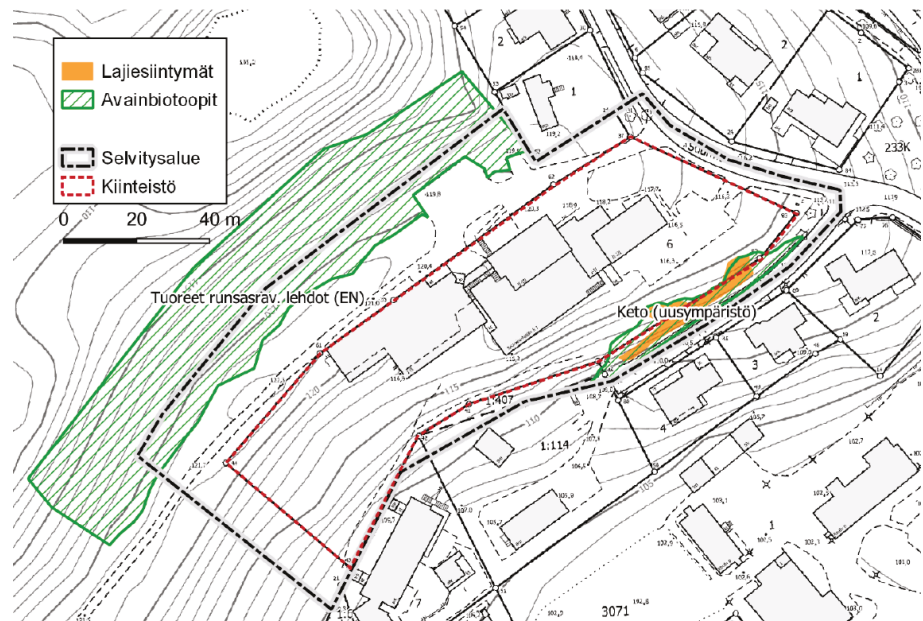
tarkkuudella. Työn yhteydessä selvitettiin myös vieraslajien esiintyminen alueella. Selvitysalue käsitti seurakuntatalon kiinteistön sekä sen välittömän lähialueen pois lukien rakennetut yksityistontit.

Kiinteistön pohjoispuolella on pohjoiseen jyrkästi viettävä harjurinne, joka edustaa tuoretta runsasravinteista lehtoa. Luontotyyppi on erittäin uhanalainen. Rinne, erityisesti alemmilla osiltaan, on rajattu lahokaviosammalelle potentiaalisesti elinympäristöksi. Rinteen yläosasta lajia ei havaittu.

Haitallisista vieraslajeista tontilla kasvaa yksittäinen kurturuusu ja kiinteistön pohjoispuolen kevyenliikenteen väylän reunassa pieniä kasvustoja komealupiinia. Tampereen kaupungin karttapalvelun mukaan kaava-alueen eteläreunalla kasvaa myös terttuseljaa. Haitallisten vieraslajien hävittäminen on kiinteistön omistajan vastuulla. Vieraslajeja ei saa päästää leviämään, niiden kasvua on rajoitettava ja haitalliset vieraslajit on kohtuullisin toimenpitein pyrittävä hävittämään.

Selvityksen johtopäätös on, että kiinteistön alueella ei esiinny uhanalaisia eikä suojeltuja luontotyyppejä. Kiinteistön eteläreunalla on kuitenkin huomionarvoinen hiekkapohjaiseen rinteeseen muodostunut ketomaisen kasvillisuuden ns. uusympäristö, jossa kasvaa sekä vaarantunutta keltamataraa että silmälläpidettävää ketoneilikkaa. Kiinteistön alueella ei ole liito-oravalle tai lahokaviosammalelle potentiaalisia ympäristöjä. Selvityksen mukaan seurakuntatalon kiinteistö ei muodosta olennaista osaa Tampereen viherverkostossa, vaikkakin kiinteistöstä osa on osoitettu ohjeellisen ekologisen yhteyden osaksi.

Sitowise täydensi luontoselvitystä vuonna 2023 lahotuppisienen osalta erillisellä kartoituksella. Kartoituksessa lahopuuta havaittiin alueella erittäin vähän ja kaikki lahoavat rungot tutkittiin sienien esiintymisen selvittämiseksi. Tuppisieniä ei havaittu ja aluetta ei voida kartoituksen perusteella pitää enää lajille soveltuvana ja lahotuppisienen voidaan katsoa hävinneen alueelta.



Kuva 9 Muutosalueelta arvokkaimmaksi kohteeksi arvioitiin tontin eteläreunan keto.

Puustokartoitus, 2023

Kaavamutosalueen puusto on kartoitettu kahdella tavalla. Loppuvuodesta 2022 Mitta Group kartoitti tarkat puuston sijainnit, mutta kartoituksessa ei otettu kantaa puiden kokoon rungonympärysmittaan perusteella tai puuston kuntoon. Loppuvuodesta 2023 Puunhoitopalvelu J.L. laati ensimmäistä kartoitusta täydentävän puustokartoituksen. Vuonna 2023 valmistuneessa kartoituksessa puuston kunto arvioitiin kolmiportaisella asteikolla: huono, kohtalainen, hyvä. Täydentävässä kartoituksessa tarkistettiin puuston kunnan lisäksi myös puiden laji, rungonympäry sekä kunkin puun korkeus.

Lepakkokartoitus, 2024

Sitowise kartoitti kiinteistöt loppukesällä 2024. Tarkastus suoritettiin kaikkien rakennusten yläkatoilla ja ullakkotiloilla, myös ulkoverhouksien raot tarkistettiin.

Rakennuksessa e kartoituksen perusteella ole lapakoiden päiväpiiloja, pesäpaikkoja tai talvehtimipaikkoja. Rakennus ei ole lepakoiden lisääntymis- tai levähdysaluetta.

5.2 Historialliset ja museaaliset selvitykset

Palstoittamalla syntyneet pientaloalueet -selvitys, 2019

Kaavoitettava alue sijaitsee Epilän palstoittamalla syntyneen pientaloalueen rajauksen sisällä. Selvitys on laadittu vuonna 2019 Maakuntamuseon aloitteesta ja asemakaavoituksen toimesta. Selvityksessä Epilä on tunnistettu teollisuusyhteisöksi, jossa on yhä jäljellä arvokasta rakennuskantaa. Seurakuntatalon rakennuskokonaisuus on luokiteltu myös osaksi niin sanottua epäsäännöllistä pientalokorttelia. Selvityksessä on tunnistettu laajemman rajauksen sisältä pienialaisempia herkkiä alueita, joiden läheisyydessä *'on syytä käyttää erityistä harkintaa asemakaavamuutosten yhteydessä'* (kuva 10).



Kuva 10 Kantakartan päälle on merkitty punaisella viivalla Epilän palstoittamalla syntyneen pientaloalueen rajaus. Vaaleansinisellä värillä on merkitty rajaukseen sisälle jääviä herkkiä alueita. Keskellä kuvaa näkyvä sinisellä väritetty rakennus on kaavoitettavalla alueella sijaitseva Epilän seurakuntatalo.

Kaarilan aukion ympäristö, maisemahistorian ja rakennetun ympäristön selvitys, 2022

Sitowisen vuonna 2022 laatima selvitys on laadittu Tampereen kaupungin toimeksiannosta asemakaavoituksen pohjaksi. Selvityksessä tarkastellaan Kaarilan aukiota ja sen ympäristöä, johon seurakuntatalon kokonaisuuskin kuuluu.

Selvityksen mukaan Epilän seurakuntatalon rooli kaupunkikuvassa on keskeinen, etenkin lehdettöminä vuodenaikoina. Nokiantieltä katsottuna seurakuntatalon rakennuskokonaisuus jää osittain alarinteellä sijaitsevien rakennusten ja kesäaikaan myös puiden lehtiin peittoon. Seurakuntatalon tausta muodostuu harjun metsäisestä rinteestä ja rakennukset ikään kuin

kasvavat ympäröivästä metsästä korostaen harjun korkeutta. Seurakuntatalon rooli on kulttuurihistoriallisesti merkittävä. Kyläkeskukseen sijoittuneet kirkko ja koulu ovat osa kaupungin historiallista kehitystä.

Selvityksessä todetaan seurakuntatalon kiinteistön sisältyvän myös palstoittamalla syntyneet pientaloalueet -rajaukseen.

Pirkanmaan seurakuntatalot 1945–1999, 2022

Pirkanmaan maakuntamuseo on laatinut vuonna 2022 modernin rakennusperinnön teemainventoinnin pirkanmaalaisista seurakuntaloista. Inventoinnissa Epilän seurakuntatalon rakennuskokonaisuudesta todetaan, että sekä 1970- että 1980-luvulla tehdyt laajennukset edustavat oman aikakautensa arkkitehtuuria ja erottuvat siksi toisistaan sekä 1940-luvun lopulla valmistuneesta, kokonaisuuden vanhimmasta, osasta. Tärkeimmäksi säilyneeksi sisätilaksi inventoinnissa mainitaan seurakuntasali, muun muassa sen alkuperäisten lattioiden, puuikkunoiden, pariovien, kaareutuvan sisäkaton takia.

Kokonaisuuden kulttuurihistorialliset liittyvät kirkkohistoriaan, rakennustaiteen arkkitehtuuriin sekä kokonaisuuden kaupunkikuvalliseen ja maisemallisiin arvoihin. Inventoinnissa kokonaisuus on listattu kuuluvaksi kolmiportaisella asteikolla arvoluokkaan 2. Sillä seurakuntatalossa on jäljellä aikaudelleen tyyppillisiä piirteitä, mutta kohteeseen on tehty aikojen kuluessa paljon muutoksia.

Arvojen perusteluna todetaan muun muassa seuraavaa:

- seurakuntatalon vanhimman osan julkisivut ovat säilyneet muuttumattomina, vaikka rakennuksen sisätiloja on laajennusten yhteydessä muokattu melko voimakkaasti;
- laajennukset erottuvat alkuperäisestä selvästi, tosin laajennusten arkkitehtuuri ei yllä vanhimman osan tasolle;
- rakennuksen sijainti näkyvällä paikalla rinteessä.

Kulttuurihistorialliset arvot

Historiallinen arvo kirkkohistoria

Rakennustaiteellinen arvo arkkitehtoninen

Kaupunkikuvallinen/maisemallinen arvo maisemakokonaisuus

Arvojen perustelu

Epilän seurakuntataloa on muutettu ja laajennettu ajan saatossa sisätiloista melko voimakkaasti. Vanhan osan julkisivut ovat pääosin säilyneet alkuperäisinä. Se sijaitsee näkyvällä paikalla rinteessä. Myöhemmät laajennukset erottuvat selkeästi vanhasta osasta oman aikansa

arkkitehtonisella kielellä, mutta niiden rakennustaiteellinen laatu ei yllä alkuperäisen rakennuksen luokkaan. Ne onkin suunniteltu hoitolaitoksen tarpeisiin, eikä seurakuntataloksi. Suurimpia muutoksia alkuperäiseen arkkitehtuuriin on seurakuntatalon pääsisäänkäynnin muuttaminen ja uuden sisäportaan lisääminen.

Arvoluokka 2

Epilän seurakuntatalo Rakennushistoriaselvitys, 2020

Rakennushistoriaselvitys perustuu vanhoihin piirustuksiin sekä paikalla tehtyyn havainnointiin ja valokuvaukseen. Selvityksessä esitellään lyhyesti myös lähialueen historia ja ympäristön ominaispiirteet.

Rakennusoikeuden kasvattaminen voi tarkoittaa olemassa olevan rakennuskokonaisuuden ainakin osittaista purkamista ja tämä selvitys laadittiin tontin kaavamuutostyön tueksi. Arkkitehtitoimisto Noan:n laatima rakennushistoriaselvitys perustuu vanhoihin piirustuksiin ja nykytilanteen havainnointiin. Selvityksen tavoitteena oli selvittää nykyisten rakennusten ominaispiirteet ja rakennushistoriallinen arvo.

Selvityksessä todetaan, että Bertel Strömmerin vuonna 1950 suunnittelema seurakuntatalo ja asuinrakennus ovat rakennuskannan ehjin yhteneväinen kokonaisuus. Asuinrakennus edustaa ajalleen tyyppillistä arkkitehtuuria ja seurakuntasali toimintoiheen muodostaa alueelle kaupunkikuvallisen elementin. Jorma A. Sulkavan suunnittelema laajennus on 1970-luvulle tyyppillistä modernisointia. Laajennusosan arkkitehtuurissa erityisesti tasakatto, betonipintaiset julkisivuelementit, nauhaikkunat ja kupumaiset kattoikkunat ovat 1970-luvulle ominaisia piirteitä. Vuonna 1987 rakennettu toimintakeskus on rakennuksena tavanomainen eikä sillä ole rakennussuojelun kannalta mainittavia arvotekijöitä. Sekä 1970- että 1980-luvun laajennukset ovat heikentäneet kokonaisuuden arvoa rakennusarkkitehtuurin ja alkuperäisyyden näkökulmasta, sillä tilamuutokset ovat muuttaneet rakennusta arkisempaan suuntaan.

Seurakunnan toiminta on siirtynyt pois peruskorjauksen tarpeessa olevasta rakennuskokonaisuudesta, eikä seurakunnalla ole toiminnan jatkumiselle kyseisen kiinteistön alueella tai rakennuksissa tarvetta.

Arkeologinen tarkkuusinventointi, 2025

Suunnittelualueetta sivuavia arkeologisia tutkimuksia on käsitelty Tampereen kantakaupungin arkeologinen inventointi vuodelta 2016–2017 -raportissa. Raportin mukaan Epilän seurakuntatalon tontilla on 1700-luvulla sijainnut Lukkarin torppa, jonka jäänteet ovat jo kokonaan

tuhoutuneet. Täten raportti ei anna aihetta arkeologisen kulttuuriperinnön huomioimiselle kaavaratkaisussa. Mutta asemakaavan osallisilta kaavatyön aikana kuullut tiedot nostivat esiin tarpeen tutkia aluetta tarkemmin. Näin ollen arkeologista inventointia tarkennettiin keväällä 2024 maastotutkimuksin. Maastotutkimuksissa ei löytynyt viitteitä markkinapaikasta sillä Seurakuntatalon kaikki havainnot viittaavat 1900-luvun toimintaan ja mitään merkkiä aikaisemmasta toiminnasta ei saatu. Inventoinnin aikana selvitysalueella ei havaittu arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita, kuten kiinteitä muinaisjäänneitä tai muita kulttuuriperintökohteita.

5.3 Sisäilmatutkimus

Vuonna 2021 Rimbo Asbest Oy suoritti Epilän seurakuntatalolle sisäilmatutkimuksen rakennuksen asukkaiden ja käyttäjien oireilun vuoksi. Kaikista tutkituista näytteistä (pohjakerroksen käytävä, uima-allas, wc, varasto ja asunnon wc) löydettiin viitteitä mikrobikasvustosta. Aktinomykeettien eli sädesienten ja kosteusvaurioiden reuna-alueilla elävien kserofiilisten sienten pitoisuudet olivat tutkituissa tiloissa selvästi koholla verrattuna ulkoilmasta otettuun vertailunäytteeseen.

Selvityksessä todetaan, että mikrobilähteiden kartoittamiseksi tarvitaan lisäksi rakennustekniset tutkimukset, joiden perusteella voidaan korjaustoimet suunnitella. Selvityksen laatija arvioi, että kohteen ikä ja korjaustoimien korkeat kustannukset huomioiden rakennuksen purku voi olla järkevin vaihtoehto.

5.4 Maaperän haitta-ainetutkimus

Maaperän haitta-ainetutkimuksien tavoitteena oli käyttöhistorian selvittäminen ja sen perusteella maaperätutkimuksin selvittää, onko tutkimusalueella sellaisia haitta-aineita ja haitta-ainepitoisuuksia, jotka vaativat niiden huomioimista ko. alueen käyttötarkoituksen muuttumisen yhteydessä tai kunnostamista ympäristö- ja terveysperusteisesti. Maaperän haitta-ainetutkimuksen on toteuttanut Ramboll vuonna 2020.

Kiinteistö mitä ilmeisimmin lämmitettiin aikaisemmin polttoöljyllä ja rakennuksessa sijainneen säiliön täyttöputki/ilmaputki ovat jäljellä rakennuksen koillispuolella. Käyttöhistorian perusteella kohteen maaperän pilaantumiskahva on kuitenkin vähäinen. Rakennuksen kellaritilassa

poistetun öljysäiliön alueella ei ollut havaittavissa merkkejä/hajua öljyvuoodoista.

Selvityksen johtopäätöksissä todetaan, että seurakuntatalokäyttöä lukuun ottamatta kiinteistöllä ei ole ollut muuta käyttöä. Käyttöhistorian perusteella maaperän (tai pohjaveden) pilaantuminen kiinteistöstä ja sen toiminnasta johtuen ei ole ilmeistä. Kohteesta otettiin maanäytteet kuudesta tutkimuspisteestä. Näytteiden kenttä- ja laboratorioanalyysituloksissa ei todettu mitään maaperän pilaantuneisuuteen viittaavaa. Pohjaveden on arvioitukohteessa olevan noin 30 m:n syvyydellä maanpinnasta.

5.5 Kaavataloustarkastelu

Kaavan mukainen uusi asuinrakentaminen ei vaadi uuden kunnallistekniikan rakentamista. Risuharjunpuistossa kulkevan pyöräilyn ja jalankulun yhteyden uusi linjaus kulkemaan kokonaisuudessaan kaupungin omistamalla maalla ja nykyisen sorakentän maisemointi vaativat kaavatalouslaskelman mukaan investointeja. Kaupungin toteutusvastuulle tulevien yleisten alueiden toteutuksen välittömät kustannusvaikutukset on arvioitu asettuvan noin 145.000 € (hintataso 128,4 (2020=100)). Kustannukset perustuvat seuraaviin arvioihin: kevyen liikenteen reitin uusi linjaus (3 m leveä ja 800 m pituinen) ja metsittämällä maisemoitava sekä ala n. 500 m². Yleisten alueiden rakentamisen hiilijalanjälki kustannusarvion rakennustöille on arvioitu n. 40.000 kgCO₂e.

Kaupungin tulovaikutuksia tai yksityisten toimijoiden menoja ja tuloja tai niistä kaupungille mahdollisesti välillisesti aiheutuvia vaikutuksia ei ole arvioitu.

5.6 Purkamisen ilmastovaikutukset

Rakennuskokonaisuuden osittaisella purkamisella ja maamassojen kaivamisella on aina ilmastovaikutuksia. Hanke on kuitenkin mittakaavaltaan melko pieni, joten kaupungin puolelta ei synny vaadetta massa- tai materiaalisuunnittelulle.

Purkamisessa muodostuu kuitenkin betonimursketta ja tasausta muutettaessa oletettavasti hyvää tai vähintään kohtuullista soraa tai hiekkamoreenia, joille on mahdollisesti löydettävissä uusia käyttökohteita. Onkin suositeltavaa, että kun hanketta lähdetään toteuttamaan sitä varten,

laaditaan suunnitelma siitä, miten purkumateriaalia ja maamassoja voidaan jatkokäyttää ja kierrättää.

Parhaimmillaan rakennuksen osia voidaan hyödyntää alueen uudisrakentamisessa, esimerkiksi ulkotilojen rakentamisessa, esimerkiksi kattotiiliä kulkuväylien rajauksessa. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaassa kohteessa, kuten tämä, tulee kierrättämisessä kuitenkin olla hienovarainen ja miettiä ratkaisujen vaikutusta alueen ilmeeseen ja kokonaiskuvaan.

5.7 Viherkerroinlaskenta ja hulevesisuunnitelma

Tontin viitesuunnitelmien yhteydessä on laadittu viherkerroinlaskenta ja hulevesisuunnitelma.

Viherkerroin

Kaavamuutosalueen kahden muodostuvat tontin pihan viherkertoimen tavoitetaso on perustasoa korkeampi. Tavoitetaso 1,00 muodostuu tonttien sijainnin perusteella, sijainti on pohjavesialueella ja pohjaveden pinnan tason päällä on vähintään metri maa-ainesta, lisäksi alueella on luontoarvoja ja se sijaitsee osittain vesistöltään herkällä alueella. Viherkertoimeksi kokonaisuudelle muodostuu 1,79 ja viherkertoimen, tavoitetaso ylittyy reilusti. Piha-alueella on mahdollista säilyttää runsaasti olevaa kasvillisuutta ja suurikokoista puustoa.

Mikäli viherkerroinlaskennassa ottaa huomioon muodostuvat tontit omina kokonaisuuksinaan on suojellun rakennuksen tontin viherkertoimen tavoitetason täytyminen haastavampaa. Alustavien laskelmien mukaan seurakuntasalirakennuksen tontilla tavoitetasoon 1,00 pääseminen vaatii esimerkiksi kaikkien jalankulkualueiden pinnoittamisen läpäisevillä pinnoitteilla ja lisäksi joidenkin bonuselementtien käyttöönottoa. Tavoitetasoon pääsemiseksi hulevesiä voidaan esimerkiksi ohjata olemassa olevalle kasvillisuudelle tai mahdollisesti mäntyjen välissä kasvava nurmikko voidaan muuttaa osittain kukkivaksi nurmikoksi. Asuinkerrostalojen tontilla alustavien laskelmien mukaan viherkertoimeksi muodostuu 1,80, eli tavoitetaso ylittyy reilusti. Ylitys on suureksi osaksi tontin länsi- ja etelälaidan säästyvien puiden ja maaperän ansiota.

Hulevesisuunnitelma

Laaditussa hulevesisuunnitelmassa tontit on käsitelty yhtenä kokonaisuutena. Kaavakartalla esitetty tonttijako ei muuta suunnitelmien periaatetta ja se on toteutettavissa tonttijaosta riippumatta.

Hulevesisuunnitelmassa kiinteistöille on varattu viivytystilavuutta viherkerroinlaskelman mukaisesti. Suunnitelmassa esitetään likaisten, että puhtaiden hulevesien johtamista ja viivyttämistä erillisjärjestelmissään. Viivytyksen jälkeen puhtaat hulevedet imeytetään tontin alueella ja likaantuneet hulevedet käsitellään ennen kaupungin hulevesijärjestelmään laskemista. Puhtaiden vesien imeyttämisen tehostamiseksi ja varmistamiseksi myös imeytysrakenteiden yhteyteen varataan maanalainen varastotilavuus, joka on osa viherlaskelman mukaista viivytystilavuutta. Parkkipaikalla ja liikennöidyillä alueilla muodostuville hulevesille on esitetty parkkialueen välittömään läheisyyteen sijoitettavia huleveden biosuodatusalueet, jotka vastaavat huleveden laadullisen hallinnan tavoitteeseen.

Rinteeseen sijoittuvalla tontilla rakentamisen aikaisten hulevesien hallinnassa ensisijainen menetelmä on eroosion ehkäiseminen, johon voidaan vaikuttaa lähinnä työmaan suunnittelulla.

Viherkerroinlaskelma ja hulevesisuunnitelma ovat kaavan liiteaineistona.

6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

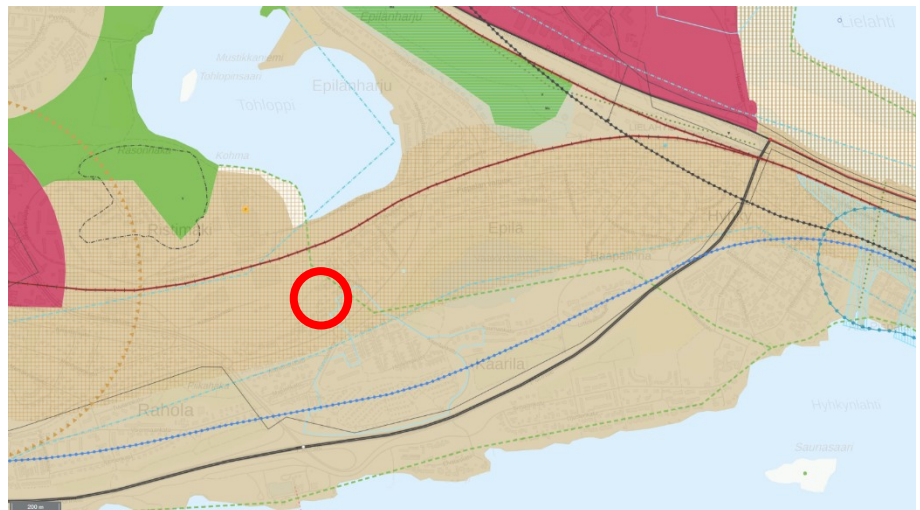
Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

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 2040 kyseinen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Alue kuuluu tiiviiseen joukkoliikennevyöhykkeeseen. Alue sijaitsee tärkeällä vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella ja sen läheisyyteen on merkitty vihreällä katkoviivalla tavoitteellinen viheryhteys. Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkee merkittävästi parannettava päärata. Alueen eteläpuolella sijaitsee Pyhäjärven ympäristön kehittämissuunnitelma sekä maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö: Kaarilan ja Raholan kartanot ja ympäristön asuinalueet.

Pirkanmaan vaihemaakuntakaava on tullut vireille 6.9.2021 maakuntavaltuuston päätöksellä. Vaihemaakuntakaavaehdotus oli nähtävillä keuhällä 2024.

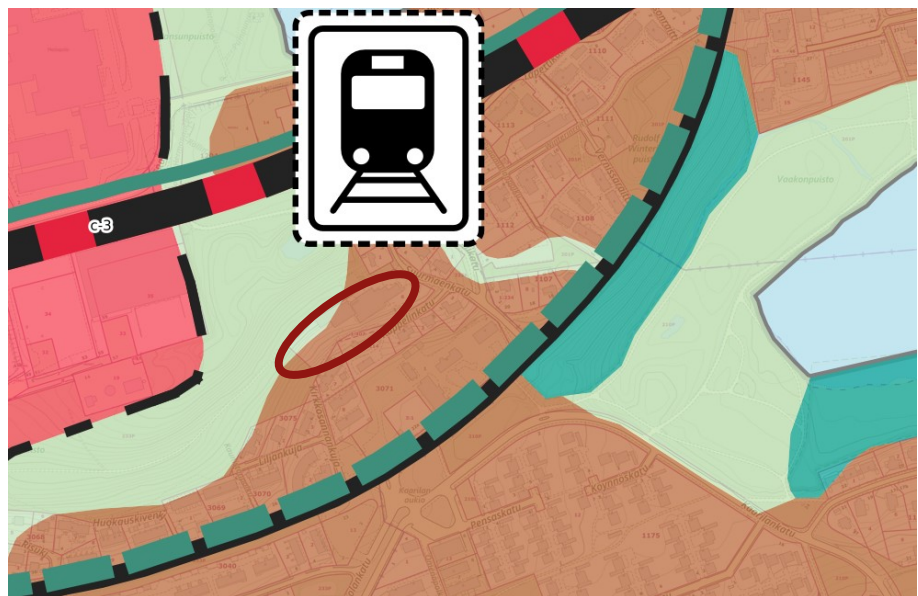


Kuva 11 Ote maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen sijainti on merkitty karttaan punaisella ympyrällä.

6.2 Yleiskaava

Kantakaupungin yleiskaava 2040 tuli voimaan 20.1.2020 annetulla kuulutuksella. Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisesta Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja valtuuston hyväksymästä Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017–2021. Kantakaupungin yleiskaavassa 2040 kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi.

Yleiskaavan kartalla 1 ohjataan yhdyskuntarakenteen suunnittelua. Kaavakartassa kyseinen alue on osoitettu merkinnöllä: Asumisen alue. Alue varataan pääosin asumiselle sekä sitä palveleville toiminnoille, mm. virkistys- ja suojaviheralueille, lähipalveluille sekä nykyiselle ja uudelle ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle elinkeinotoiminnalle. Suunnittelualueelle osuu osittain myös merkintä Keskuspuistoverkosto. Alueen läheltä, etelän puolelta, on osoitettu kulkemaan sekä Pyöräliikenteen seudullinen pääreitistö että pääkokoojaku. Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkevan kehitettävän pääradan varteen on osoitettu merkintä tutkittava ohjeellinen lähijuna-asema. Harjun länsipuolella, lähellä suunnittelualueutta on keskustatoimintojen alueeksi merkitty alue.



Kuva 12 Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kartta 1, yhdyskuntarakenne. Suunnittelualue merkitty kartalle tummanpunaisella soikiolla.

Yleiskaava 2040 ja valtuustokausi 2017–2021 kartta 2 ohjaa Viherympäristön ja vapaa-ajan palveluiden suunnittelua. Kaavakartalla suunnittelualueen itäosa on merkitty ohjeellinen ekologinen yhteys, jonka mukaan yhteyden säilymisellä on merkitystä eliölajien liikkumiselle ja

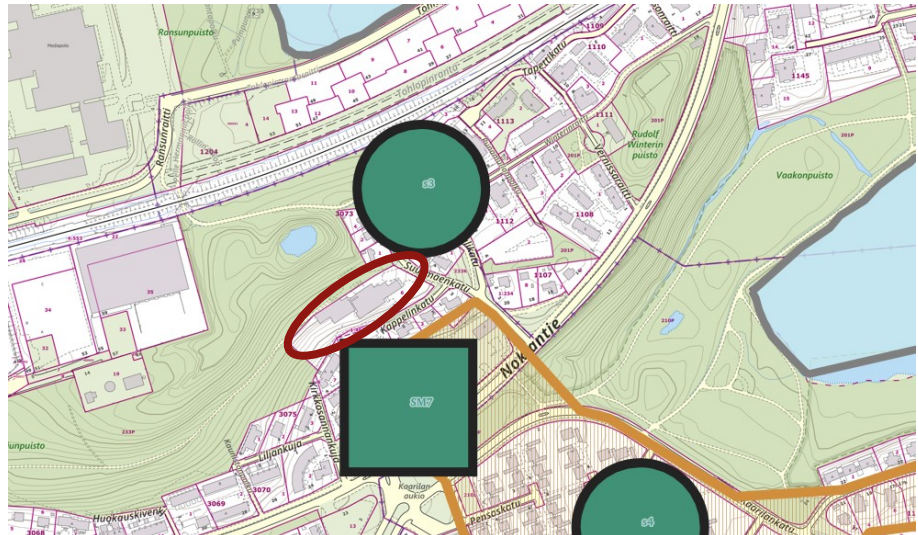
luonnon monimuotoisuuden säilymiselle. Ekologisen yhteyden jatkuvuus ja kytkeytyminen keskuspuistoverkoston tulee turvata. Alueen pohjoisosa on merkitty osaksi Keskuspuistoverkosta, jota ylläpidetään ja kehitetään yhtenäisenä, hyvin saavutettavana sekä toiminnoiltaan ja luonnon ympäristöltään monipuolisena virkistys- ja viheralueena. Vihreällä pallojanalla on yleiskaavassa osoitettu Ohjeellinen virkistysyhteys. Yhteys kulkee suunnittelualueen luoteis-, pohjois- ja itäosien läpi. Mustapallo osoittaa Kaupunginosapuiston sijaintia ja katkoviivalla osoitetun Pyöräliikenteen seudullisen pääreitistön eteläpuolella on Vaakkolampi-Likokallio luonnonsuojelualue.



Kuva 13 Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kartta 2, yhdyskuntarakenne. Suunnittelualue merkitty kartalle punaisella soikiolla.

Yleiskaavan kartalla 3 huomioidaan kulttuuriperintö. Kaavakartalla suunnittelualueen pohjoispuolella on Muu arkeologinen kulttuuriperintökohde otsikon alle sijoittuva kohde s3, Tohloppi. Tohlopin kylästä on mainintoja asiakirjoissa 1400-luvulta lähtien. Kyseessä on kylätontin käytössä oleva, mutta ei selkeästi tuhoutunut osa. Suunnittelualueen eteläpuolelle sijoittuu alue M1, Kaarilan ja Raholan kartanot ja ympäristön asuinalueet. Alueeseen kuuluvat aukion lamellitalot, jotka ovat 1960–70-luvuilta, Puisto-Kaarilan atriumtalot (kytkettyjä omakotitaloja) vuodelta 1967, Raholan kartano (1700-luvulta) sekä kartanoympäristön asuinalueet ja siirtolapuutarha. Harjun hautausmaa ja kirkon paikka (1600–1800) sekä Gaddin kappeli 1785 liittyvät läheisesti kartanon alueeseen. Osana aluetta on muinaisjäännöskohde SM7, Harjun hautausmaa, sekä s4 Kaarila. Harjun

kappelikirkon (1639–1858) ja hautausmaan alueella sijaitsee edelleen Gadd-suvun hautakappeli (rak. 1785, hautauskäytössä 1854 asti). Kirkon paikalla on nykyisin muistomerkki. Kaarila on pieneltä osin rakentamaton ja potentiaalisesti säilynyt rusthollin tonttimaa nykyaikaisten pientalojen lomassa.



Kuva 14 Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kartta 3, yhdyskuntarakenne. Suunnittelualue merkitty kartalle punaisella soikiolla.

Yleiskaavan kartalla 4 ohjataan Kestävän vesitalouden, ympäristöterveyden ja yhdyskuntateknisen huollon suunnittelua. Suunnittelualue sijaitsee Pyhäjärven valuma-alueella, Epilänharju-Villilän pohjavesialueella. kokonaisuudessaan vyöhykkeellä, joka on yleiskaavassa merkitty melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueeksi. Merkintä E-lä osoittaa kaukolämpöä tuottavaa laitosta Raholassa.



Kuva 15 Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kartta 4, yhdyskuntarakenne. Suunnittelualue merkitty kartalle punaisella soikiolla.

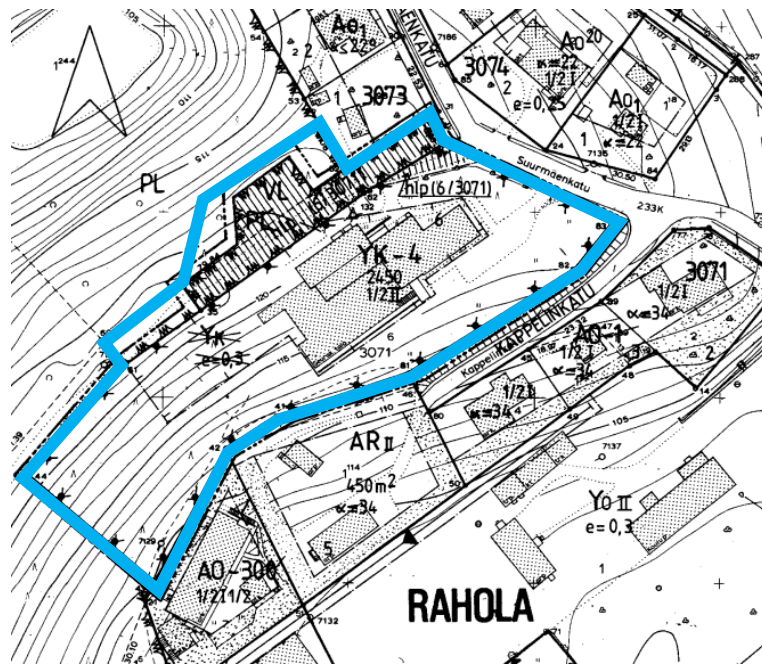
Kantakaupungin vaiheyleiskaava - valtuustokausi 2021–2025 on tullut vireille 7.3.2022. Vaiheyleiskaava ei esitä suunnittelualueelle ratkaisuun vaikuttavia muutoksia.

6.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kaksi asemakaavaa numero 3385, joka on vahvistettu vuonna 1970 ja asemakaava numero 6511, joka on vahvistettu 12.12.1986. Asemakaavassa suunnittelualueella on merkinnät YK-4, Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten sekä kehitysvammaisten opetus- ja työtilojen korttelialue ja lisäksi VL, Lähivirkistysalue sekä PL, luonnontilassa säilytettävä puistoalue.

YK-4 alueelle on kaavassa osoitettu rakennusoikeutta 2450 kerrosalaneliometriä (k-m²). Rakennusala on osoitettu tontin itäpäähän koillis-lounaissauntaiseksi massaksi. Maksimi kerrosluvuksi on määritelty kaksi. Tontin koko on 6389 m². Tehokkuusluvuksi e (rakennusoikeus kerrosneliometreinä jaettuna tontin pinta-alalla) saadaan näin ollen 0,38. Nykyisen rakennuksen koko on 2415 m², joten rakennusoikeus on käytetty.

Epilän seurakuntatalon pohjoispuolella on lähivirkistysaluetta, jonka läpi kulkee yleinen jalankululle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu. Alueelle saadaan rakentaa lastaus- ja purkupaikka seurakuntatalon tonttia varten. Parkkipaikan viereinen, kaava-alueen ulkopuolinen metsä on 1970-luvun asemakaavassa osoitettu luonnontilaisena säilytettäväksi puistoksi.



Kuva 16 Ote vuonna 1986 vahvistetusta asemakaavasta numero 6511. Suunnittelualue rajattu kartalle sinisellä viivalla.

Ympäristön muutokset 1980-luvun tilanteen ja nykyhetken välillä ovat pieniä.

6.4 Kaupungin strategia

Tekemisen kaupunki, Tampereen strategia 2030 on kuvaus painotuksista ja tavoitteista, joita kaupunginvaltuusto pitää tärkeimpinä. Strategia on hyväksytty valtuustossa vuonna 2021 ja sen päivitys on hyväksytty 24.4.2024.

Asemakaavamuutos toteuttaa kaupungin strategiaa ottamalla huomioon muun muassa lähiluonnon säilymisen sekä kaavoittamalla asuinrakentamista joukkoliikennevyöhykkeelle.

6.5 Tonttijako ja pohjakartta

Alueella on voimassa olevaa tonttijako. Tonttijako muuttuu asemakaavan myötä. Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu tammikuussa vuonna 2025.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaava havainnekuva.

Muita toteuttamista kuvaavia asiakirjoja ovat tontinkäytön viitesuunnitelma ja hulevesisuunnitelmat, piha-alueiden yleissuunnitelma. Nämä ovat asemakaavan liiteaineistona.

Uusi rakentaminen on sijoitettu mahdollisuuksien mukaan jo rakennetulle alueelle, jotta tontin sekä itä- että länsireunan puustoisuus voidaan säilyttää. Uudisrakennuksen julkisivut on sovitettu suojeltavan seurakuntasalirakennuksen ilmeeseen yhtenevän kattomuodon ja sävy maailman avulla.

Suunnitelmien tavoitteena on säilyttää tontin monipuoliset luontoarvot (mm. ketoympäristö, harjuluonto, liito-oravien kulkureitit).

Kaavamuuotosalue sijaitsee Epilänharju-Villilä A -pohjavesialueella.

Tampereella noin neljäsosa käyttövedestä on peräisin pohjavedestä.

Epilänharju-Villilä A on Tampereen toiseksi suurin pohjavesialue, ja siellä muodostuu arviolta noin 2300 m³ pohjavettä vuorokaudessa.

Pohjavesialueella johtuen hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomioita. Tontilla syntyviä hulevesiä ei saa johtaa pohjoisrinteen puolelle kohti suppaa, vaan kaikki vesi on johdettava myös tontin pohjoisrajalla itään, kohti Suurmäenkatua. Hulevesien kertyminen on huomioitava myös lumitilojen suunnittelussa, tontin eteläreuna ei sovellu lumien läjittämiseen.

Pihasuunnitelmassa muodostetaan piha harjuluonnon ehdoilla.

Autopysäköinti ja piha-alueet porrastetaan maastonmuotojen mukaan ja pengerrysten maisemoinnissa hyödynnetään ketoympäristön lajistoa.

Tontin länsireuna jätetään luonnonmukaiseksi, eikä sinne osoiteta terassoituja tai rakennettuja piha-alueita.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

Maankäyttösopimukset tehdään ennen kaavan hyväksymistä.

7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavakartta
- Asemakaavan seurantalomake.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 21.9.2023, tarkistettu 17.2.2025
- Aloitusvaiheen (nähtävillä 21.9.-12.10.2023) palaute- ja vastineraportti 17.2.2025
- Kaavatalousselvitys

Yritysvaikutusten arviointi -lomake on kaavaselostuksen liitteenä.

8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Epilän seurakuntatalo rakennushistoriaselvitys. Arkkitehtitoimisto NOAN 2020
- Maaperän haitta-ainetutkimus. Ramboll 2020
- Kasvillisuus-, luontotyyppi-, liito-orava- ja lahokaviosammal-selvitys. Sitowise 2021
- Kaarilan aukion ympäristö. Sitowise 2022
- Puustokartoitus. Mitta 2022 ja Puunhoitopalvelu J.L. 2023
- Lahotuppisien selvitys. Sitowise 2023
- Hulevesiselvitys. Ramboll 2024
- Viherkerrointarkastelu. Ramboll 2024
- Lepakkokartoitus. Sitowise 2024
- Arkeologinen inventointi. Finnish Consulting Group 2025
- Viitesuunnitelma. Heikkinen & Kangasaho 2025

LIITE



YRITYSVAIKUTUSTEN ARVIOINTI, LOMAKE 2

1. Perustiedot
Toimielin:
Esityslistan asia: <i>Lisätään tontin rakennusoikeutta mahdollistamalla uuden kerrostalon rakentaminen. Suojellaan seurakuntasalirakennus, jossa mahdollistetaan asumisen lisäksi palveluja ja kulttuuritoimintaa.</i>
Arvioinnin suorittaja: <i>Asemakaavoitus</i>
2. Yritysvaikutusten arviointi
Lyhyt kuvaus päätöksen positiivisista vaikutuksista alueen yritystoimintaan: <i>Seurakunnan tontilla, Epilän toimintakeskuksessa toimii nykytilanteessa iltapäiväkerho. Seurakuntasalirakennuksen saneeraus ja uusi kaavamerkintä mahdollistaa sen, että rakennukseen voidaan sijoittaa asumisen lisäksi nykyistä laajemmin kulttuuritoimintaa ja julkista tai yksityistä palvelua tarjoavia toimintoja. Tulevaisuuden toimijat ja entisen seurakuntasalirakennuksen lopullinen käyttötarkoitus tarkentuu myöhemmässä vaiheessa. On myös mahdollista, että alueella toimiva iltapäiväkerho voi jatkaa toimintaansa saneeratussa seurakuntasalirakennuksessa.</i>
Lyhyt kuvaus päätöksen negatiivisista vaikutuksista alueen yritystoimintaan: <i>Muutoksella ei voida katsoa olevan negatiivisia vaikutuksia alueen yritystoimintaan.</i>
Miten päätöksen positiivisia yritysvaikutuksia voidaan vahvistaa tai negatiivisia lieventää? <i>Riskinä voidaan pitää yritystoiminnan toimijoiden löytymistä ja seurakuntasalirakennuksen saneerauksen toteutumista. Riskiä voidaan pienentää vaatimalla saneerauksen toteutumista ennen uudisrakennusten rakennusluvan myöntämistä.</i>
Kuinka vaikutusten alaisten yritysten kanssa on keskusteltu / osallistettu: <i>Oletettavaa on, että seurakunta on rakennuksen omistajana sekä toiminnan pyörittäjänä tehnyt asiasta suunnitelmat ja osallistanut rakennuskokonaisuudessa toimivaa iltapäiväkerhoa.</i>

<h3>3. Vaikutusten laajuus ja merkittävyys</h3>
<p>Kuinka merkittävään joukkoon alueen yrityksiä päätös vaikuttaa?</p> <p><i>Ei merkittävään. Asukasmäärän lisääntyminen mahdollistaa alueen nykyisten palvelujen säilymisen ja asiakaskunnan kasvamisen. Suorat vaikutukset kohdistuvat seurakunnan nykyiseen toimintaan tontilla (iltapäiväkerho) ja tulevaisuuden toimijoihin, jotka voivat mahdollisesti aloittaa uutta toimintaa saneeratussa rakennuksessa.</i></p>
<p>Kuinka merkittävä positiivinen tai negatiivinen vaikutus päätöksellä on alueen yritysten toimintaan?</p> <p><i>Hankkeen vaikutus alueen yritystoimintaan ei ole merkittävä. Mikäli saneerattuun rakennukseen sijoittuu laajempaa joukkoa palvelevia toimintoja voi sillä olla koko aluetta ja sen yritystoimintaa virkistäviä vaikutuksia.</i></p>
<h3>4. Kaupungin elinvoima ja kilpailukyky</h3>
<p>Miten päätös vaikuttaa kaupungin elinvoimaan ja kilpailukykyyn?</p> <p><i>Ei merkitystä. Toteuttaa kasvavan kaupungin täydennysrakentamisen tavoitteita.</i></p>
<h3>5. Mahdollisesti lisätiedot ja tarkennukset</h3>
<h3>6. Yritysvaikutusten kokonaisarviointi</h3>
<p><i>Hankkeen luonne yritysvaikutuksiltaan on kokonaisuudessaan neutraali tai myönteinen.</i></p>