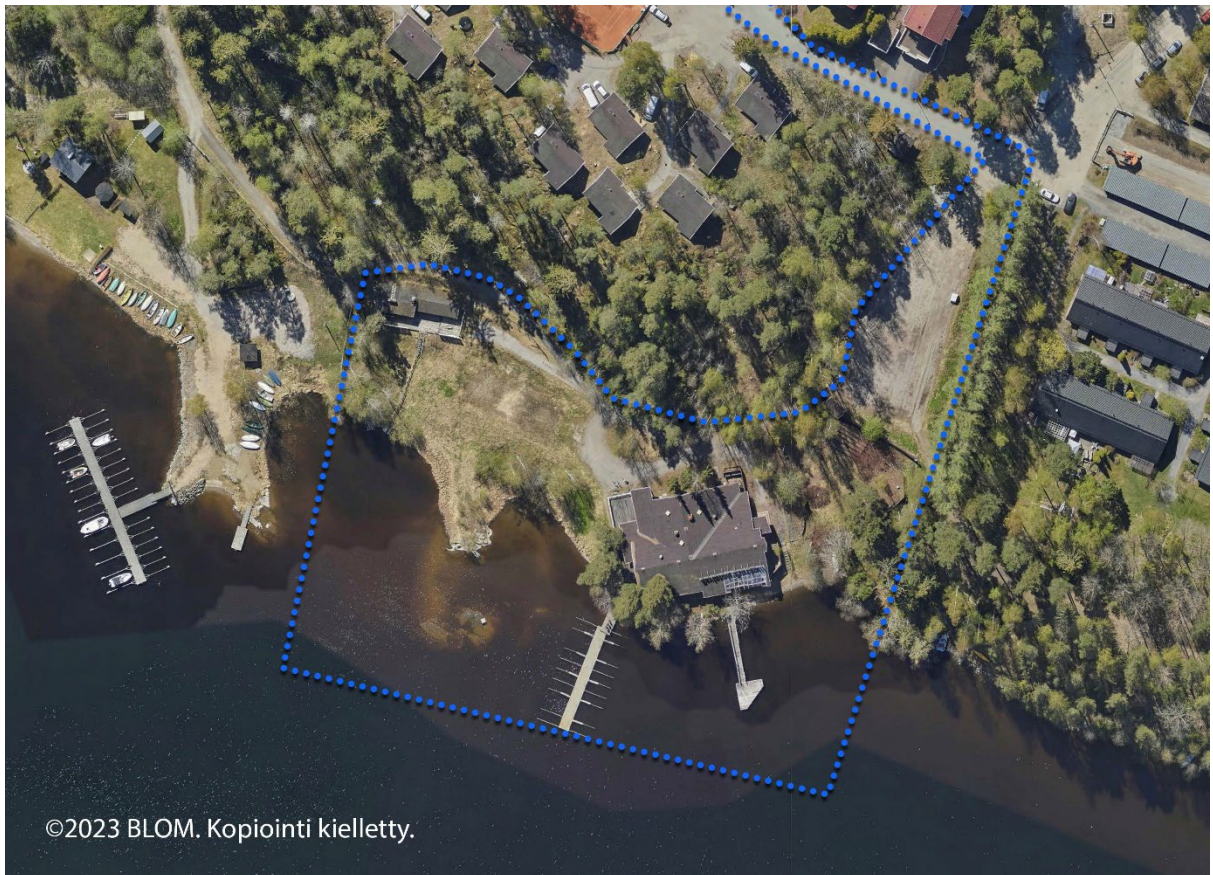


Tasanne, Rusthollinpolku 1, käyttötarkoituksen muutos ja rakennusoikeuden lisääminen, Asemakaava nro 8797

Asemakaavan selostus



13.11.2023, tark. 24.02.2025

Asemakaava nro **8797**

TRE:4432/10.02.01/2019
ja 9.1.2025 lähtien TRE:183/10.02.01/2025



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

ASEMAKAAVA NRO 8797

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 13.11.2023 päivättyä ja 24.2.2025 tarkastettua asemakaavakarttaa nro 8797. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

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

Asemakaavalla muodostuu:

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

Kaavan laatija:

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

Diaarinumero:

TRE: 4432/10.02.01/2019, pvm 20.06.2019 ja **9.1.2025 lähtien TRE:183/10.02.01/2025**

Vireille tulo:

19.3.2020

Kaavan nimi ja tarkoitus

Tasanne, Rusthollinpolku 1, asemakaavamuutos. Asemakaava numero 8797.

TIIVISTELMÄ

Suunnittelualue Olkahistenlahden rannalla

Näsijärven ranta-alueella, Olkahistenlahden rannalla sijaitseva suunnittelualue on ollut tunnettu Rustholli -nimisestä ravintolastaan. Suunnittelualue sijaitsee noin 9,5 km keskustasta koilliseen, sen pinta-ala on noin 1,5 ha. Suunnittelualueella vierustavat lännessä yksikerroksiset 1980-luvun rivitalot sekä metsäinen virkistysalue, etelässä jyrkkä metsäinen rinne luontoarvoineen sekä vuokrattavat lomamökit ja idässä Kumpulan yhteisalueiden venepaikkojen korttelialue paineviemäripumppaamoineen.

Suunnittelualue käsittää nykyistä liikerakennusten ja loma-asuntojen korttelialueen, yksityisessä omistuksessa olevan kaavallisen katualueen sekä vesialuetta.

Asemakaavamuutos ravintolatoiminnasta asumiseen

Ravintolatoiminta on loppunut alueella muutamia vuosia sitten. Kaavamuutoksen tavoitteena on tontin nro 6626-2 käyttötarkoituksen muuttaminen asuinkäyttöön ja tontin rakennusoikeuden kasvattaminen, virkistys- ja katuyhteyden muodostaminen suunnittelualueelle, sekä luoda kaavalliset edellytykset ympäristöönsä ja maisemaan sopeutuvalla täydennysrakentamiselle ottaen huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne, sekä suunnittelualueen luontoarvot ja rantamaisema huomioiden. Kaavassa tulee huomioida yleiskaavan virkistys- ja ekologinen yhteys.

Asemakaavanmuutoksella mahdollistetaan kolmen erillispientalon ja kolmen pientalon muodostaman yhtiömuotoisen kokonaisuuden rakentaminen Tasanteen kaupunginosaan, Olkahistenlahden lounaisrannalle. Rakentaminen sijoittuu pääosin poistuvan ravintolarakennuksen tapaan pääosin lähelle rantaa. Rakennukset ovat rantatonteilla alarinteen puolelle kaksikerroksisia ja kadun suuntaan yksikerroksisia. Eteläisimmän tontin rakennus on kaksikerroksinen.

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

jäteauton kääntöpaikkaa. Rusthollinrinne -nimisen kadun, kaavallisen katualueen tontin 6626-1 eteläiselle haaralle, ei kaavan myötä tule muutoksia. Uudet rakennettavat liikennealueet siirtyvät kaupungin omistukseen. Vesialueelta poistetaan venevalkaman tai venesataman mahdollistava kaavamerkintä.

Asemakaava-alueella rakennusoikeutta asumiseen muodostuu 1400 kerrosalaneliometriä (jatkossa k-m²). Rakennusoikeuden määrä kasvaa 490 k-m². Vanha ravintolarakennus apurakennuksineen ja rakenteineen puretaan.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

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

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

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

Valmisteluvaihe

Tarkistettu OAS, valmisteluaineisto, kaavaluonnos, -selostus ja tehdyt selvitykset olivat nähtävillä 16.11–7.12.2023. Aineistosta saatu palaute käsitti seitsemän viranomaiskommenttia, joista neljässä ei ollut huomautettavaa sekä kolme mielipidettä.

Valmisteluvaiheesta saatu viranomaispalaute koski kulttuuriympäristön inventointia, pihasuunnitelmien, viherkerroinlaskelmien ja hulevesiselvityksen päivittämistarvetta, kaavamääräysten täydentämistä, melua, liito-oravan kulkuyhteyttä, alinta rakentamiskorkeutta Näsijärven

rannalla sekä liikenneturvallisuutta yleiskaavan osoittamalla virkistysreitillä.

Mielipiteissä kiinnitettiin huomiota kaavan rajaukseen, rakentamisen etäisyyteen rantaviivasta, hulevesiin, oleviin kookkasiin venesatamalaitureihin, lähialueen liikennejärjestelyihin ja katuyleissuunnitelmaan, itäisimmän tontin (6626-7) ahtauteen ja ratkaisuun, läheisen paineviemäripumppaamon kapasiteettiin ja viemärijärjestelyihin sekä yleiskaavan osoittaman virkistysreitin sijaintiin. Valmisteluvaiheen kommentit ja palautteet sekä niihin annetut vastaukset on koottu erilliseksi palauteraportiksi.

Ehdotusvaihe

Ehdotusvaiheessa kaavaratkaisua on tarkistettu valmisteluvaiheen palautteen ja tarkentuneen suunnittelun myötä. Aluetta koskevia selvityksiä on täydennetty ja päivitetty.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

Kaavamuutoksen mukaisten katualueiden luovutuksesta tulee olla allekirjoitettuna luovutuskirja ennen asemakaavan lopullista hyväksymistä. Mahdolliset johtojen siirrot ja kustannukset vastuineen kuuluvat hankkeeseen ryhtyvälle kaavamuutoksen hakijalle.

1 SISÄLLYS

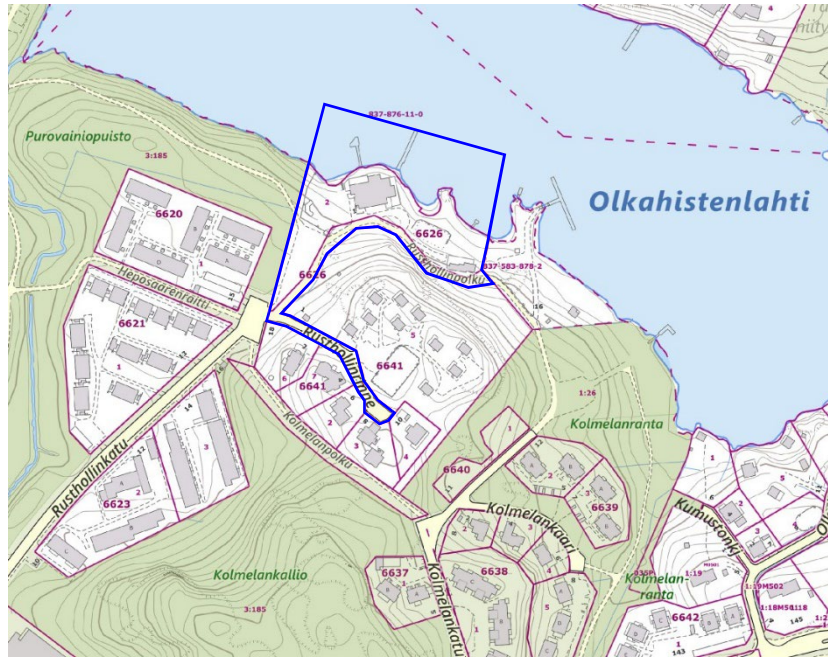
Asemakaavan selostus	1
Tiivistelmä	3
Suunnittelualue Olkahistenlahden rannalla	3
Asemakaavamuutos ravintolatoiminnasta asumiseen	3
Asemakaavaprosessin vaiheet	4
Asemakaavan toteuttaminen	5
1 Sisällys	6
1 LÄHTÖKOHDAT	9
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	9
1.1.1 Alueen yleiskuvaus	9
1.1.2 Luonnonympäristö.....	10
1.1.3 Rakennettu ympäristö	12
1.1.4 Väestö ja palvelut	13
1.1.5 Maanomistus	14
1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat.....	14
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	14
2.1 Kaavan rakenne.....	14
Mitoitus	16
2.1.1 Palvelut	16
2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet.....	17
2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet.....	17
2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen	17
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset	20
2.3.1 Korttelialueet	20
2.3.2 Muut alueet	20
2.4 Nimistö.....	21
3 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	21
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	21
3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	21
3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin	22
3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	23

3.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	24
3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	25
3.4.1	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen	25
3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	26
3.5.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö	26
3.6	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset).....	29
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	30
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen	30
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet	30
4.2.1	Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana.....	30
4.3	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
4.4	Osallistuminen ja vuorovaikutus.....	31
4.5	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana.....	31
4.5.1	Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen	31
4.5.2	Valmisteluvaiheen palaute ja sen huomioon ottaminen	36
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET	37
5.1	Viherkerrointarkastelu, pihasuunnitelma ja hulevesisuunnitelma.....	37
5.2	Katujen yleissuunnitelma.....	38
5.3	Kunnallistekniikan yleissuunnitelma.....	38
5.4	Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi	38
5.5	Meluselvitys	38
5.6	Liito-orvaselvitys	40
5.7	Lepakkoselvitys	40
5.8	Lahokaviosammalselvitys.....	41
5.9	Puustoselvitys	42
5.10	Kaavataloustarkastelu.....	42
5.11	Planect	42
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET	44
6.1	Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta	44
6.2	Yleiskaavassa alue on asumisen aluetta	44
6.3	Kaupungin strategiat.....	47
6.4	Tonttijako ja rasiitteet.....	47

6.5	Pohjakartta.....	48
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	48
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	48
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	48
7.3	Toteutuksen seuranta.....	48
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA.....	49
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista	49
8.1.1	OAS-vaiheessa laaditut ja nähtävillä olleet suunnitelmat ja selvitykset	49
8.1.2	Valmisteluvaiheessa laaditut ja nähtävillä olleet suunnitelmat ja selvitykset	49
8.1.3	Ehdotusvaiheessa laaditut suunnitelmat ja selvitykset.....	49

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista



Kuva 1-1 Ote virastokartasta.

1.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

Suunnittelualue sijaitsee noin 9,5 km keskustasta koilliseen, sen pinta-ala on noin 1,5 ha, ja josta maapinta-alaa on noin 0,9 ha. Suunnittelualueen leveys itä-länsi-suunnassa on noin 140 metriä. Olkahistenlahden rannalla suunnittelualue on pohjois-etelä-suuntaisesti kapea: käytettävissä oleva mitta vaihtelee 29 metrissä noin 50 metriin. Näsijärven rannalla alimmaksi suositeltavaksi rakentamiskorkeudeksi on määritetty +97,00, jolloin sekä kaduksi, rakennusaloiksi ja tonttien pysäköintiin käytettävän alueen mitta jää niukahkaksi.

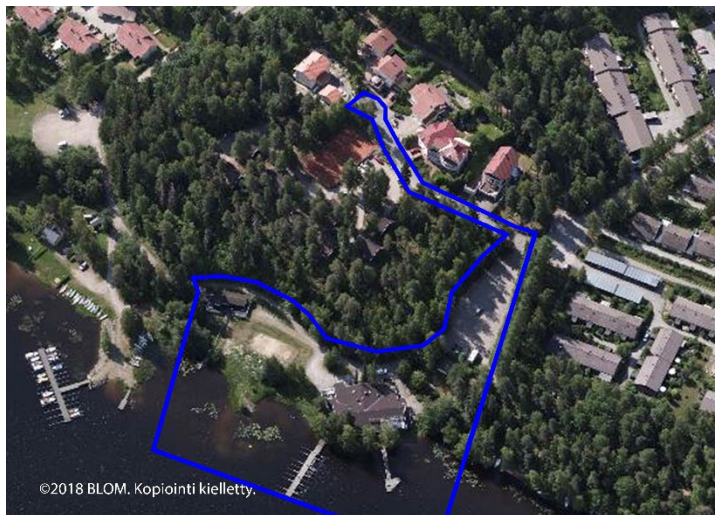
Katuyleissuunnitelmassa määritetty on katualueen leveys ja kaavassa sen mukaisesti varattu 9 m.

Suunnittelualueita vierustavat lännessä yksikerroksiset 1980-luvun rivitalot sekä metsäinen virkistysalue, etelässä jyrkkä metsäinen rinne

luontoarvoineen sekä vuokrattavat lomamökit ja idässä Kumpulan yhteisalueiden venepaikkojen korttelialue paineviemäripumppaamoineen.

Suunnittelualan tontit ovat yksityisessä omistuksessa. Tontti nro 6626-1 on asemakaavan mukainen katu, joka on pinta-alaltaan 2448 m². Tontti nro 6626-2 on pinta-alaltaan 6191 m², rakennusoikeutta tontilla on yhteensä 910 k-m². Tontilla nro 2 sijaitsevat v. 1966 valmistunut yksikerroksinen ravintolarakennus, jonka kerrosala on 215 k-m², ja v. 1970 valmistunut pieni talous- ja saunarakennus, jonka kerrosala on 95 k-m². Vesialue on Vehmaisten osakaskunnan omistuksessa.

1.1.2 Luonnonympäristö



Kuva 1-2 Suunnittelualan ilmakuva Olkahistenlahdelta etelää kohti

Suunnitteluala on luonteeltaan vähäpuustoinen ja avoin alue. Suunnitteluala viettää loivasti kohti pohjoisessa olevaa Olkahistenlahden rantaa. Olkahistenlahden vesialue on yhteydessä luoteispuolella sijaitsevaan Näsijärven Niihamanselkään kolmen valtatie 9:n sillan alitse. Korkeuseroa suunnittelualan keskeisellä osalla on noin 9 metriä, kun ei huomioida tontin 1 eteläosaa, Rusthollinrinne-nimistä katua, jonka osalle ei kaavassa tule muutoksia. Kokonaiskorkeusero Rusthollinrinne huomioiden on noin 18 metriä. Rusthollinpolku, eli tontin 1 pohjoisosa, rajautuu runsaspuustoiseen, jyrkkään rinteeseen. Kaava-alueen länsipuolella sijaitsee havupuuvaltainen Purovainion puisto. Suunnittelualan ulkopuolella, länsirajan läheisyydessä puiston puolella, on puustoselvityksessä todettu hyväkuntoinen ja merkittävä lehtikuusikujanne. Itäpuolella sijaitseva venesatama on rantaviivaltaan avointa. Suunnittelualan maaperä on Maanmittauslaitoksen paikkatietoaineiston mukaan hiekkamoreenia. Syvemmällä oleva kallioperä on suonigneissä.



Kuva 1-3 Suunnittelualueen laaja, avoin ranta-alue ravintolarakennuksesta itään.

Lahokaviosammal

Alueelle laaditun lahokaviosammalselvityksen mukaan kaava-alueella ei havaittu lahokaviosammalta, eikä lajille soveltuvaa elinympäristöä. Lahokaviosammalten kannalta alueen rakentumiselle ei ole esteitä.

Liito-orava

Liito-oravan todettu elinympäristö rajoittuu aivan kaava-alueen kaakkoisrajaan. Lisäksi liito-oravalle soveltuva elinympäristö rajautuu suunnittelualueen luoteisrajaan ja lähialueen toinen todettu elinympäristö on länsipuolella, noin 150 metrin etäisyydellä. Näiden elinympäristöjen välinen, liito-oravan todettu kulkureitti kulkee suunnittelualueen kautta. Yhteys on tärkeä myös laajemmassa mittakaavassa alueellisessa liito-oravasekä ekologisessa verkossa.

Lepakot

Alueelle laaditun selvityksen mukaan suunnittelualue on lepakoiden saalistusaluetta ja kulkureittiä, mutta sillä ei ole erityistä merkitystä lepakoiden alueelliseen esiintymiseen. Soveltuvia elinympäristöjä on lähialueella runsaasti, joista lähimmät tunnetut arvokkaat lepakkoalueet ovat 1-2,5 km etäisyydellä.

1.1.3 Rakennettu ympäristö



Kuva 1-4 Tontilla sijaitseva ravintola- ja juhlarakennus (kuva: Anni Ylinen, Himla arkkitehdit Oy, 2020).

Yhdyskuntarakenne

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

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1958 valmistunut ravintola- ja juhlarakennus. Rakennus on vuosien varrella kokenut useita muutoksia ja laajennuksia. Ravintolatoiminta on loppunut ja rakennus on ollut tyhjillään muutamia vuosia. Tontin länsilaidalla sijaitsee saunarakennus, joka on rakennettu vuonna 1984 edellisen saunarakennuksen tuhouduttua tulipalossa. Lisäksi tontilla sijaitsee 1960-luvulla rakennettu talousrakennus, alueen porttina toimiva katos ja puurakenteinen kesäteatterimainen katsomo. Alueelle laaditun rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin mukaan rakennukset eivät edusta tyypillistä Olkahistenlahden rantarakentamista, eikä rakennuksilla ole suojeluarvoa. Kaikki tontilla olevat rakennukset ja rakennelmat, mukaan

lukien rannassa olevat kookkaat laiturit, aiotaan purkaa uusien rakennusten tieltä.

Liikenne

Yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu itä-länsisuuntainen virkistysyhteystarve.

Moottoriajoneuvoliikenne tulee kaava-alueelle Rustohollinkatua pitkin. Rusthollinpolku on suunnittelualueen kaavallinen katu, jonka alue on ollut yksityisessä omistuksessa ja jota ei ole toteutettu kaduksi moottoriajoneuvoliikenteelle. Rusthollinpolulle on mahdollista kulkea kävellen tai pyöräillen Rusthollinkadulta, Kolmelankatua pitkin alueen itäpuolelta, sekä länsipuolelta Purovainionpuistossa kulkevaa virkistyspolkuyhteyttä pitkin. Rusthollinrinne kuuluu suunnittelualueeseen, mutta sinne ei kaavassa osoiteta muutoksia.

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

Suunnittelualueella sijaitsee voimassa olevan asemakaavan mukainen pysäköintialue, joka on ollut aikaisemmin ravintola- ja juhlarakennuksen käytössä. Lisäksi suunnittelualueen rannassa sijaitsee kaksi ravintolatoimintaa palvellutta suurikokoista laituria.

Tekninen huolto

Kaava-alueella on normaalit sähkö-, vesi- ja viemäri liittymät. Lisäksi suunnittelualueen kautta kulkee paineviemäri linja, johon liittyvä pumppaamo sijaitsee noin 15 metrin etäisyydellä suunnittelualueen rajasta itään.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

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

1.1.4 Väestö ja palvelut

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

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

Suunnittelualueen läpi kulkee yleiskaavassa osoitettu ohjeellinen virkistysyhteistarve. Suunnittelualueelta länteen kulkee ulkoilureitti kohti Kauppi-Niihamaa. Suunnittelualueesta noin sata metriä itään, osoitteessa Kolmelankatu 14, sijaitsee Kumpulun uimaranta. Suunnittelualueen eteläpuoleisella tontilla on yksityinen tenniskenttä, jota on mahdollista vuokrata. Suunnittelualueeseen rajautuu Kumpulun yhteisalueiden venealkama, johon kuuluu 165 osakaskiinteistöä. Tasanteen pienvenesatama sijaitsee 400 metriä länteen.

1.1.5 Maanomistus

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

1.2 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

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

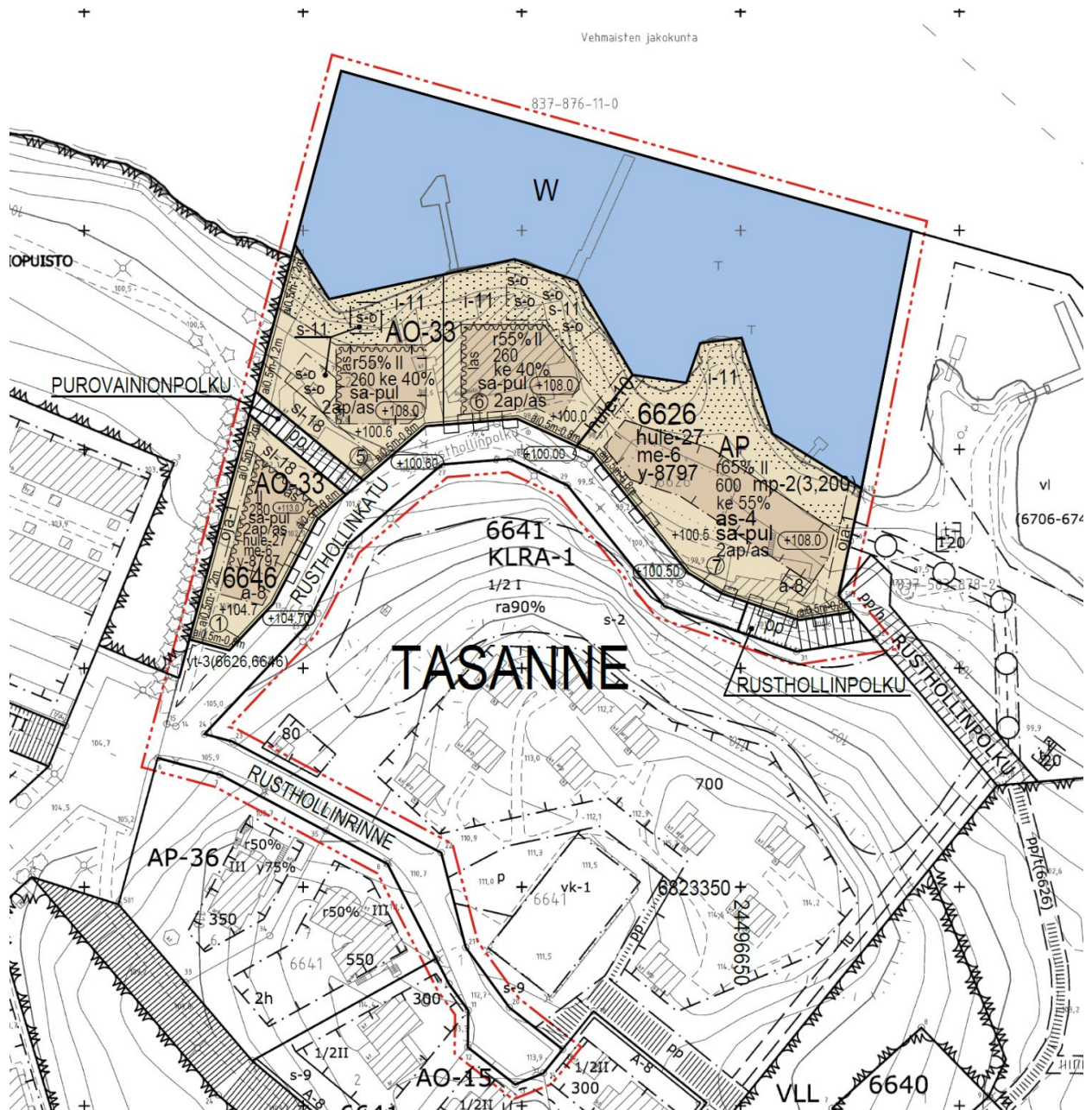
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaavan rakenne

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

Vanha ravintolarakennus apurakennuksineen ja rakenteineen puretaan. Asemakaavanmuutoksella mahdollistetaan kolmen erillispientalon ja kolmen yhtiömuotoisen pientalon rakentaminen Tasanteen kaupunginosaan, Olkahistenlahden lounaisrannalle kahdelle korttelialueelle, korttelinumerot 6626 ja 6646. Korttelissa 6626 uusi rakentaminen sijoittuu alueelta purettavan ravintolarakennuksen tapaan pääosin lähelle rantaa, huomioiden Näsijärven ranta-alueiden alin suositeltu rakentamiskorkeus. Kaavassa yhtiömuotoisten pientalojen rakentaminen on osoitettu suunnittelualueen itäisimmälle muodostuvalle tontille numero 7.

Asemakaavalla mahdollistetaan myös uusien jalankulun ja pyöräilyn reitin sekä tonttikadun rakentaminen, jotka tulevat toimimaan myös samalla osana yleiskaavan osoittamaa keskuspuistoverkoston virkistysyhteys-tarvetta. Jalankulun ja pyöräilyn reitti yhdistää suunnittelualueen länsipuolella sijaitsevan Purovainionpuiston alueen itäpuolella sijaitsevaan Kolmelanrannan virkistysalueelle. Kaava-alueen eteläisen sakaran, Rusthollinrinne -nimisen kadun alueelle ei kaavassa osoiteta muutoksia. Vesialueelta poistetaan venevalkaman tai venesataman mahdollistava kaavamerkintä.



Kuva 2- 1 Ote ehdotusvaiheen asemakaavakartasta.

Mitoitus

Asemakaava-alueella uutta rakennusoikeutta asumiseen muodostuu 1400 k-m².

Nykytila			
Tontti	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e=
6626-1 (kaavallinen katualue)	2448	-	-
6626-2	6191	910	0,15
Vesialue	6366	-	-

Kaavamuutoksen jälkeen			
Tontti	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e=
6646-1	890	280	0,31
6626-5	1472	260	0,18
6626-6	1340	260	0,19
6626-7	2308	600	0,26
Yhteensä	6010	1400	0,23
Liikennealue	3077	-	-
Vesialue	5918	-	-

2.1.1 Palvelut

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

suunnittelualueelle rakennettavalle kadulle, Rusthollinkadun itäpäähän, ei ole mahdollista käytettävän tilan puitteissa tehdä jäteauton vaatimaa kääntöpaikkaa.

2.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

2.2.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Kaavamuutoksen hakijan tavoitteena on käyttötarkoituksen muuttaminen asuinkäyttöön ja tontin rakennusoikeuden kasvattaminen, sekä kulkuyhteyksien selkiyttäminen. Lisäksi kaupungin tavoitteena on virkistys- ja katuyhteyden muodostaminen suunnittelualueelle, sekä luoda kaavalliset edellytykset ympäristöönsä ja maisemaan sopeutuvalla täydennysrakentamiselle ottaen huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne. Lisäksi tavoitteena on suunnittelualueen luontoarvojen turvaaminen sekä rantamaiseman huomioiminen. Kaavassa tulee huomioida yleiskaavan virkistys- ja ekologinen yhteys.

2.2.2 Tavoitteiden toteutuminen

Kaava mahdollistaa pientalorakentamisen sekä katu- ja virkistysyhteyden toteuttamisen ja todettujen luontoarvojen turvaamisen. Kaavalla ohjataan rakentamista sekä rantamaisemaan sopeutumista. Rakennuksia on rannan tuntumassa aiempaa tilannetta enemmän, mutta ne ovat pienempiä ja ne eivät sijaitse aivan niin lähellä rantaviivaa, kuin ravintolarakennus. Vesialueella, kaavan lv-2-määräyksen poistuessa, eivät kookkaat laiturirakennelmat ole enää mahdollisia jatkossa.

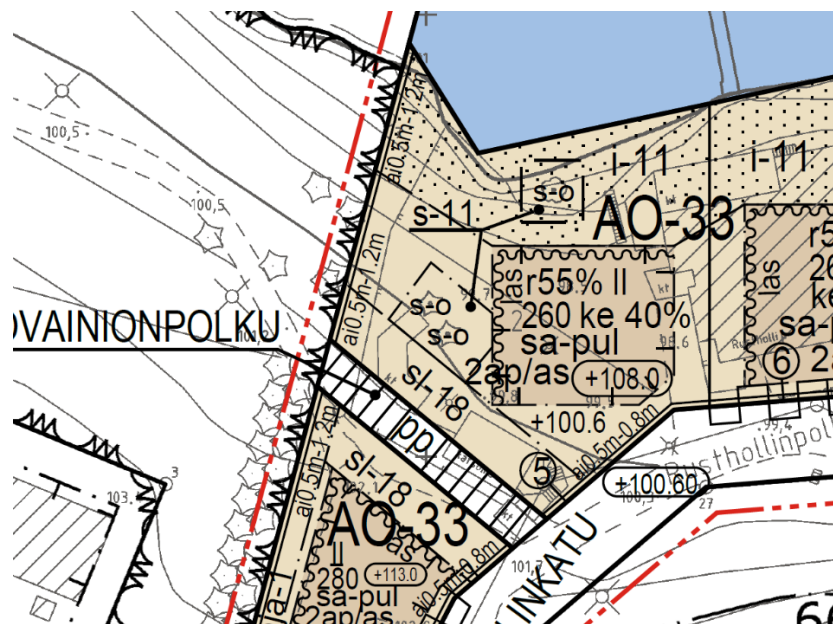
Luontoarvojen turvaaminen

Kaava-alueella sijaitsee selvityksessä todettu liito-oravan kulkureitti. Kulkuyhteys sijaitsee suunnittelualueen länsilaidalla, nykyisen pysäköintialueen sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varatun yhteyden pohjoispuolella. Liito-oravan kulkureittiä turvaa kaavassa usea merkintä: kahden suojeltavan puun s-o -merkintä (maisemamännnyille), s-11 -merkintä sekä Purovainionpolun molemmin puolin kuusi metriä leveät sl-18 -merkinnät. Merkinnät ovat osin selvityksen sijaintia etelämpänä. Pohjoisemman sl-18 -merkinnän alueella, nykyisen katsomon ja sen viereisen portaan välissä sijaitsee muutama koivu, jotka merkinnän mukaan tulee säilyttää. Edellisten itäpuolella, sekä voimassaolevan, että laadittavan kaavan katualueen alueella sijaitsee myös muutama koivu. Liikenteellisesti turvallisen katuyhteyden rakentaminen vaatii tilaa, eikä näitä puita ole mahdollista säilyttää.

Merkintä s-11: Alueen osa, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain maiseman hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet, ja että puustoa täydennetään tarpeen mukaisesti uusintaistutuksilla. sl-18: Tärkeä liito-oravan kulkuyhteytenä säilytettävä ja kehitettävä alueen osa. Liito-oravan elinolosuhteiden ja kulkureittien turvaamiseksi alueella tulee säilyttää ja istuttaa lajiltaan, kooltaan ja tiheydeltään liito-oravalle suotuisaa puustoa.



Kuva 2-2 Ote kantakartasta ja kantakaupungin liito-oraselvitys 2016 aineistosta. Ruskealla rasterilla on osoitettu todettu liito-oravien kulkureitti pysäköintialueen ja polun pohjoispuolella, suunnittelualueen länsireunalla.



Kuva 2-3 Ote kaavasta. Kaavassa osoitetaan liito-oravan reitti Purovainion polun molemmin puolin kuusi metriä leveillä sl-18-merkinnöillä. Lisäksi tontin 6626-5 rakennusalan länsipuolella on kaksi suojeltavaa maisemamäntyä.



Kuva 2-4 Nykyisen pysäköintialueen pohjoispäässä, on muutamia mäntyjä ja koivuja, jotka ovat toimineet liito-oravien kulkureittinä. Punaisella ympäröidyt koivut sijaitsevat merkinnän sl-18 alueella. Kuva vuodelta 2019.



Kuva 2-5 Katsomon itäpäässä, portaan ja katsomon välissä on muutama liito-oravayhteyttä tukeva koivu, jotka sl-18 -merkinnän mukaan tulee säilyttää. Kuva vuodelta 2019.

Rantamaiseman säilyttämiseksi kaavassa on määrätty säilytettäväksi olemassa olevia maisemamäntyjä alueelle tehdyn puustokartoituksen perusteella. Säilytettäväksi tarkoitettuja merkittäviä puita on merkitty kaavaan s-o- sekä s-11-merkinnällä.

Alueen jatkosuunnittelussa tulee käyttää kaupungin viherkerrointyökalua ja tavoitteeksi asetettua viherkerrointa.

Lepakkoselvityksen mukaan kaavan aiheuttamien muutosten ei nähdä vaikuttavan heikentävästi lepakoiden esiintymiseen alueella. Osa lepakkolajeista on herkkiä valaistukselle, jonka vuoksi kaavassa on tästä yleismääräys.

Alueelle tehdyissä selvityksissä ei ole havaittu muita merkittäviä luontoarvoja.

Virkistysyhteyden muodostuminen

Suunnittelualueelle muodostuu yleiskaavan mukainen virkistysyhteys, joka kulkee Rusthollinpolun ja Rusthollinkadun kautta. Suunnittelualueen ajoyhteytenä käytetyn Rusthollinkadun turvallisuutta jalankulun- ja pyöräilyn kannalta on tarkasteltu alueelle laaditun ajoratatarkastelun sekä katujen yleissuunnitelman kautta. Lännestä, Purovainionpuistosta itään päin saavuttaessa, jalankululle ja polkupyöräilylle varatulle Purovainionpolulle on varmistettu katujen yleissuunnitelmassa riittävä näkemäalue. Tonttiliittymien sijaintia on rajoitettu kaavassa liittymäkieloin katu- ja liikenneselvityksen perusteella. Lisäksi ajouratarkastelussa, on muodostuvien tonttien pysäköintiä tutkittu siten, ettei katualueelle tai tontille tarvitse peruuttaa ja katu säilyy turvallisena jalankululle ja polkupyöräilylle, myös sellaisille virkistysyhteyden satunnaisille, ei-paikallisille käyttäjille.

2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

2.3.1 Korttelialueet

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

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

AP-korttelialue, tontti 6626-7

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

2.3.2 Muut alueet

Katuja varten on kaavaan osoitettu katualueet, jotka siirtyvät kaupungin omistukseen. Rusthollinpolun itäosa osoitetaan jalankululle ja

polkupyöräilylle varatuksi kaduksi. Voimassaolevan kaavan osoittama, mutta rakentumattoman kadun tilavaraus on tarkistettu ja tullaan toteuttamaan rakentamisen yhteydessä. Länteen suuntaavan jalankulun- ja pyöräilyn yhteyden sijainti ja tilavaraus on tarkistettu.

Ohjeellinen jätelajien yhteiskeräyspaikka osoitetaan yt-3-kaavamääräyksellä. Yleismääräyksen mukaan kaava-alueen tonttien tulee liittyä yhteisesti jätehuollon yhteiskeräykseen.

Vesialue osoitetaan normaaliksi vesialueeksi. Venevalkama tai -satama rakennelmineen ja laitteineen eivät enää ole mahdollisia.

2.4 Nimistö

Nimistöä tarkennettiin kadunnimitoimikunnan päätöksellä 24.5.2023. Valmisteluvaiheessa kadunnimitoimikunta nimesi suunnittelualueen länsilaidalta alkavan jalankululle ja polkupyöräilylle varatun kadun nimeksi Purovainionpolku. Nykyisen Rusthollinpolun eteläosa nimetään ajoneuvoliikenteelle varatulta osuudeltaan nimellä Rusthollinkatu. Suunnittelualueen itäreunalla, Rusthollikadun päätteenä, oleva kävelyn ja pyöräilyn yhteys säilyttää nykyisen nimensä Rusthollipolku.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Asemakaavalla mahdollistetaan uusien asuinrakennusten rakentaminen ranta-alueelle. Muodostuvien tonttien ulko-oleskelualueilla valtioneuvoston melutason yleiset ohjearvot eivät ylitä ja ilmanlaatu on alueella hyvä. Meluselvityksen perusteella kaavaan on osoitettu lasmääräyksellä rakennusalojen sivut, joiden puoleisten parvekkeiden tai terassien tulee olla lasitettuja. Lasitusten avulla liikenteen melua pystytään vaimentamaan siten, että äänitason ohjearvot parvekkeilla ja terasseilla voidaan alittaa. Lisäksi kaikille suunnittelualueen tonteille osoitetun me-6 määräyksen perusteella rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu melutorjuntasuunnitelma. Tällä varmistetaan, että uudet rakennukset sopeutuvat rakennushankkeen aikaiseen melutilanteeseen valtatie 9:n läheisyydessä.

Alueelle laadittujen katujen yleissuunnitelman ja ajouratarkastelun avulla on varmistettu, että päättyvän tonttikadun kautta kulkeva virkistysyhteys on turvallinen. Ajouratarkastelussa on tutkittu, että muodostuville tonteille on mahdollista ajaa ja poistua ilman peruuttamista katualueella. Lisäksi

kaavaan on osoitettu liittymäkieltoja kohtiin, joissa kadun pituuskaltevuuden ja kaarevuuden takia voisi tontille ajettaessa tai poistuttaessa aiheutua vaaratilanteita jalankulkijoille ja polkupyöräilijöille. Yleiskaavaan 2040 merkitty suunnittelualueen läpi kulkeva ohjeellinen virkistysyhteys osoitetaan asemakaavassa. Virkistysyhteys kulkee ensin suunnittelualueen länsiosassa jalankululle ja polkupyöräilylle varattua väylää pitkin, sitten Rusthollinkadun katualueella ja lopuksi jatkuen Rusthollinpolun kautta itään. Virkistysyhteyden muodostuminen lisää ihmisten mahdollisuuksia tehdä terveyttä edistäviä arjen valintoja. Uusille asukkaille muodostuu terveellinen ja turvallinen asuin ympäristö.

3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Alueelta purettava ravintola- ja juhlatila sekä sauna eivät ole olleet käytössä muutama vuoteen, joten purkamisella ei ole vaikutusta alueen palvelu- tai kulttuuritarjontaan. Aikaisemmin suunnittelualueen rannalle on ollut pääsy vain ravintola- ja juhlatilan asiakkailta. Muodostuvassa kaavassa suunnittelualueen ranta jää ainoastaan asukkaiden käyttöön. Avointa, julkista rantaviivaa on kuitenkin paljon Olkahistenlahden rannalla, sekä itä- että länsipuolilla, joten kaavan vaikutukset rannan virkistyskäyttöön ovat vähäiset. Käyttämättömänä ja hylättynä ollut alue on siihen kohdistuneen ilkevallan vuoksi aiheuttanut turvattomuuden tunnetta. Kaavan toteutuessa sosiaalinen valvonta pientalotonteilla tulee vähentämään ilkevallan todennäköisyyttä suunnittelualueella ja toivottavasti myös lähiympäristössä itäpuolella.

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

Asemakaavan rakennusalat on osoitettu siten, että suunnittelualueen läpi kulkevalta reitiltä säilyy näkymiä järvelle rakennusten väleistä, kuvan 3-1 osoittamalla tavalla. Lisäksi yleismääräyksen mukaan rakennukset ja niiden laajennukset ja korotukset on suunniteltava siten, että kadulta säilyy järvinäkymiä.

Voimassa oleva asemakaavassa on ollut suunnittelualueen lounaisosassa ravintolaa varten pysäköintialue, jota ovat käyttäneet myös alueen kautta kulkevan pitkän virkistysreitit käyttäjät. Jatkossa pysäköimispaikka poistuu. Tällä voi olla lieviä vaikutuksia virkistysreitit saavutettavuuteen.



Kuva 3-1 Havainnekuva Rusthollinpolulta lännestä (Himla arkkitehdit Oy, 9.10.2024).



Kuva 3-2 Havainnekuva suunnittelualueelle eteläpuoliselta mäeltä (Himla arkkitehdit Oy, 9.10.2024).

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

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan eikä ilmastoon.

Noudattamalla suunnittelualueelle laadittua hulevesisuunnitelmaa sekä rakennustyön aikana, että rakennustöiden valmistuttua, varmistuu että vesistöön ei aiheudu haittavaikutuksia, eikä läheisen Kolmelanrannan uimarannan käyttö vaarannu. Selvityksen perusteella kaavaan on osoitettu hulevesien hallintaa koskevat määräykset. Tonttien 6 ja 7 rajalle on osoitettu rasitteena 5 metrin levyinen painanne katuvesien käsittelyä varten hule-10 -kaavamääräyksellä. Kaavaan on osoitettu yleismääräys, jonka mukaan rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä ottaen huomioon alueelle laadittu hulevesiselvitys. Lisäksi kaavassa on

yleismääräys, jonka mukaan viherkerroinlaskelman mukaan rakennettaessa ei tonteilla tarvita hulevesien viivytystä eli määrällistä hallintaa.

Rantatontilla puhtaat hulevedet voidaan johtaa suoraan purkuvesistöön eivätkä näin ollen lisää hulevesiverkoston virtaamaa. Hulevesien laadullista hallintaa ohjataan kaavamääräyksellä hule-27. Tonteilla muodostuvat hulevedet, kattovesiä lukuun ottamatta, tulee johtaa kiintoainesta sitovien kaistaleiden läpi ennen niiden joutumista vesistöön.

Viitesuunnitelman mukainen rakentaminen edellyttää olevien rakennusten purkamista ja maansiirtotöitä tontilla. Pinnantasauksen muutos vaatii tuotavia maamassoja, osin tarvitaan louhintaa. Myös viemäröinnin rakentaminen ja paineviemärin siirto suunnittelualueella edellyttävät louhintaa. Rakentaminen ja vanhojen rakennusten purkaminen aiheuttavat merkittäviä laskennallisia hiilidioksidipäästöjä. Rakentamisen ilmastovaikutuksia voidaan kompensoida valitsemalla hiiltä sitovia rakennusmateriaaleja ja huolehtimalla rakennuksen energiatehokkuudesta. Lisäksi sijainti 9,5 km päässä keskustasta ja tehokkaan joukkoliikenteen puute tulevat aiheuttamaan jonkin verran lisää yksityisautoilua ja liikenteen päästöjä. Nykyinen kaukolämpöverkko sijaitsee 400 metrin etäisyydellä, jolloin uusien rakennusten liittäminen kaukolämpöön ei tule olemaan kustannusten vuoksi realistista. Hiilijalanjäljen pienentäminen olisi mahdollista kiinnittämällä huomiota rakennusten materiaaleihin ja käytönaikaiseen energiankulutukseen. Näistä ei kaavassa ole kuitenkaan määräyksiä. Kohdassa 5.11 on tiivistelmä Planect-tarkastelusta.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Rakentaminen kohdistuu pääosin luoteeltaan avoimelle alueelle. Suunnitelmien toteutuessa asemakaavan määräämällä tavalla suurin osa puustonselvityksen osoittamista, alueella olevista merkittävistä puista ja maisemamännnyistä on mahdollista säilyttää. Säilytettäviä puita on merkitty kaavaan s-o-merkinnällä. Lisäksi olemassa olevan puuston säilymistä tuetaan s-11 kaavamerkinnällä. Tontin nro 6646-1 rakennusala on osoitettu siten, että suunnittelualueen länsipuolella sijaitsevalla virkistysalueella oleva lehtikuusirivistö säilyy.

Uusi asemakaava mahdollistaa alueella olevan yleiskaavan mukaisen ekologisen yhteyden, jolla on merkitystä eliölajien liikkumiselle ja luonnon monimuotoisuuden säilymiselle.

Liito-oravien on katsottu voivan ylittää Rusthollinkatu myös etelämpää, lehtikuusirivistön eteläpään tukeutuen.

Liito-oravien kulku alueen eteläpuoleisesta metsästä, todetulta elinympäristöltä kohti kaava-alueen länsipuolella olevaa toista todettua elinympäristöä säilyy, sillä kaavassa on suojeltu puita ja otettu huomioon rakennusalojen riittävä etäisyys olemassa olevasta puustosta, joka toimii kulkuyhteytenä, vaikkakin yhteyden sijainti painottuu hieman etelämmäksi, kuin selvityksissä on todettu. Kaava-alueelle on osoitettu säilyttäväksi ja istuttavaksi lajiltaan, kooltaan ja tiheydeltään liito-oravalle suotuisaa puustoa sl-18 kaavamääräyksellä. Tällä on myönteisiä vaikutuksia liito-oravan kulkuyhteyteen. Liito-oravaselvityksessä on ohjeistuksia uusien puiden istuttamiseen, sekä olemassa olevan puuston juuristoalueen rakentamisaikaiseen suojaukseen. Näiden ohjeiden noudattaminen edesauttaa yhteyden säilymistä ja minimoi haitalliset vaikutukset kulkuyhteyteen. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueen puustoa ei ole suojeltu, eikä puustoa ole määrätty istutettavaksi, joten uudella kaavalla on myönteisiä vaikutuksia ekologiseen yhteyteen, liito-oravan elinolosuhteisiin, olevan puuston säilymiseen ja uuden puuston istuttamiseen.

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

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

3.4.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaavan myötä paineviemärin sijainti siirtyy pois tonttialueelta. Alueelle on laadittu kunnallistekniikan yleissuunnitelma, jossa on tutkittu alueen viemärointivaihtoehtoja. Viemäri on suunniteltu kulkevaksi Rusthollinkadun alla. Asemakaavan mukainen rakentaminen edellyttää investointeja kunnallistekniikkaan Rusthollinkadulla. Viemärin siirto

mahdollistaa asuintontit rantaan ja on hankkeeseen ryhtyvän kustannuksella.

3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

3.5.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Olkahistenlahden rantamaisema muuttuu väistämättä alueen rakentuessa. Suunnittelualueella on kuitenkin jo ennestään sijainnut Olkahistenlahdelle näkyvä, voimassa olevan asemakaavan sallima, kookas juhla- ja ravintolarakennus, joka on lähimmillään viiden metrin etäisyydellä rantaviivasta. Tämän vuoksi maiseman muutos ei ole kokonaisuudessaan niin merkittävä.

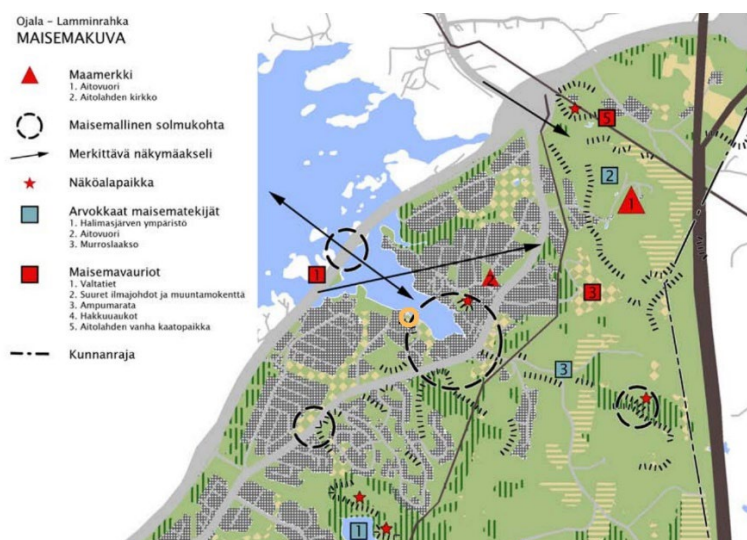
Toisaalta nykyiselle avoimelle ranta-alueelle sijoittuu useampia, mutta ravintolarakennukseen verrattuna pienempiä asuinrakennuksia. Uudet rakennusalat on sijoitettu käytettävissä olevan niukan tilan vuoksi lähemmäksi rantaviivaa, kuin muualla Olkahistenlahden rannalla, mutta kuitenkin vähintään 11 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Puustoselvityksen toteamat merkittävimmät puut suojellaan rannan tuntumassa. Suunnittelualueita käsittelevässä Ojala-Lamminrahka ympäristö- ja maisemaselvityksessä (2010) todetaan, että Olkahistenlahden rannat ovat pääosin pientalovaltaista rakennettua aluetta. Maisemaselvityksessä on mainittu miten Olkahistenlahdella rannan ja rakennetun alueen väliin jäävä kasvillisuuden peittämä vyöhyke reunustaa avointa vesistömaisemaa. Asemakaavaan on määrätty i-11 merkinnällä täydennettäväksi rantavyöhykkeen istutuksia, joten suunnittelualue tulee sopeutumaan tulevaisuudessa ympäröivään maisemaan aiempaa ravintolarakennusta paremmin.

Olkahistenlahden vasta- eli pohjoisranta on lähes täysin kaavoitettu asuinrakentamiselle kuvan 3-5 mukaisesti. Alueelle on tyypillistä pienirakeisuus, kuten kuvasta 3-3 voi nähdä. Suunniteltu rakentaminen toimii rakeisuudeltaan luontevana jatkumona Olkahistenlahden jo olevalle rakentamiselle rantaviivan tuntumassa. Kaavassa on esitetty rakennusten ulkoarkkitehtuuria ohjaavia määräyksiä, jotta uudet rakennukset sopeutuisivat maisemaan paremmin. Yleismääräyksillä on rajoitettu rakennusten sokkelin maanpäällistä, näkyvän osan korkeutta, määritelty julkisivuvärit murretuiksi maaväreiksi, kattomuoto, vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema sekä rajoitettu ikkunoiden ja parvekelasitusten lasipintoja maltillisen kokoisiksi.



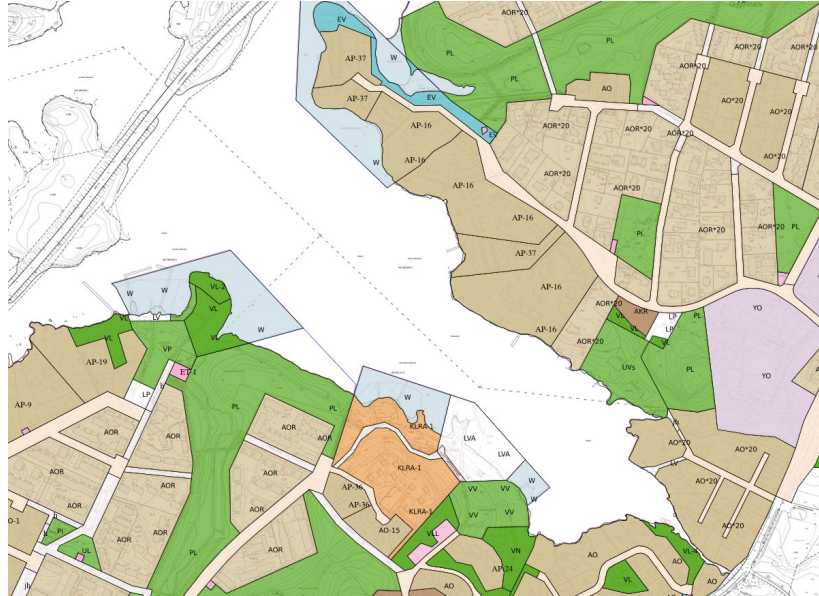
Kuva 3-3 Rakeisuuskartta Olkahistenlahden ympäristöstä, suunnittelualueen rakennukset esitety tummemmalla harmaalla, kuin muut olemassa olevat rakennukset, jotka ovat vaalean harmaita.

Suunnittelualue sijoittuu kuvan 3-4 mukaisesti maisemallisen solmukohtan reunalle. Maiseman solmukohtat ovat useiden voimakkaiden maisematekijöiden leikkauspisteitä. Suunnittelualueen läheinen solmukohta on Olkahistenlahden muuttuminen kapeaksi murroslaaksoksi lahden pohjukassa. Suunnittelualueen muutoksella ei ole vaikutuksia maisemallisen solmukohtan maisemaan.



Kuva 3-4, Ote maisemaselvityksestä, suunnittelualue merkitty pienellä oranssilla ympyrällä

Kaavamuutos tehostaa alueen maankäyttöä, tiivistää kaupunkirakennetta. Suunnittelualueella olevien suurikokoisten, avopenaikkoina käytettyjen laitureiden purkaminen rauhoittaa rantamaisemaa.



Kuva 3-5 Ote Tampereen karttapalvelujen kartasta, jossa merkitty Olkahistenlahden kaava-alueiden pääkäyttötarkoitukset.

Suunnittelualueen rantatonttien rakennuksissa on mahdollista kadun suuntaan yhden kerroksen- ja rannan suuntaan kahden kerroksen korkuisen julkisivun muodostuminen. Lähiympäristössä, Olkahistenlahden rannoilla, rinteeseen sijoittuvan kerroksen kerrosalaan laskettavia tiloja on asemakaavoissa mahdollistettu osakerrosmääräyksellä (rx%) tai rakennusten suurin sallittu kerrosluku on 2, joten kahden kerroksen korkuiset julkisivut rannan suuntaan ovat yleisiä. Kaavassa rakennuksille on määritelty vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema. Määräyksen vuoksi rakennusten korkeus pysyy kohtuullisena rantamaiseman kannalta.



Kuva 3-6 Havainnekuva järveltä suunnittelualueelle (HIMLA arkkitehdit Oy, 2024).

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

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

Kulttuuriperintö

Kaava-alueelta puretaan olemassa oleva ravintola- ja juhlarakennus, saunarakennus, sekä useita piharakennelmia kuten katsomo. Alueelle tehdyn rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin perusteella alueen rakennukset eivät edusta tyyppillistä Olkahistenlahden rantarakentamista, vaan ne on tehty muusta rakennuskannasta poiketen liikennetoiminnalliseen tarkoitukseen. Päärakennuksessa on havaittavissa postmodernin arkkitehtuurin piirteitä, etenkin 1986 rakennetun pääsisäänkäynnin osalta. Inventoinnin mukaan päärakennuksen arkkitehtuurin ominaispiirteet ovat kuitenkin kadonneet useiden laajennusten ja muutostöiden myötä. Selvityksen pohjalta suunnittelualueen rakennuksilla ei todettu suojeluarvoa, joten kaavalla ei voida katsoa olevan vaikutuksia kulttuuriperintöön.

3.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Uuden asuinalueen vaatiman rakennusten, kadun, jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien sekä kunnallistekniikan toteuttaminen työllistää rakennusvaiheessa. Asukasmäärän kasvu korttelissa parantaa paikallisten yritysten toimintaedellytyksiä. Muutoin kaavalla ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 19.03.2020

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

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

4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

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

Muodostuvien tonttien määrää on osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa nähtävillä olleesta viitesuunnitelmasta laskettu viidestä neljään. Samoin suunnittelualueelle osoitettavan rakennusoikeuden määrää on laskettu verrattuna aloitusvaiheeseen, joten ranta-alue on väljentyneet asemakaavaprosessin aikana. Lisäksi ekologisen- ja virkistysyhteyden laatua on kehitetty prosessin aikana.



Vasemmalla aloitusvaiheessa osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa nähtävillä ollut viitesuunnitelma, ja oikealla ehdotusvaiheen kaavaratkaisun mukainen viitesuunnitelma.

Syksyllä 2022 nopeusrajoitus VT9:llä laski pysyvästi nopeudesta 100 km/h nopeuteen 80 km/h. Päivitetyin meluselvityksen mukaan

suunnittelualueella ei ole enää tarvetta huomioida melua julkisivulta vaadittavaa äänitasoeroa kuvaavilla kaavamääräyksillä.

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

4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaavatyötä on ohjannut erillinen ohjausryhmä, joka on hyväksynyt asemakaavan ratkaisut. Lisäksi asemakaavaa valmisteltaessa järjestettiin erillisneuvotteluja kaupungin eri organisaatioiden välillä.

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

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

Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, sekä valmisteluaineisto asetettiin nähtäville 16.11-7.12.2023. Valmisteluvaiheessa saatiin viisi viranomaiskommenttia ja kaksi asukasmielipidettä.

Valmisteluvaiheen kommentit ja palautteet sekä niihin annetut vastaukset on koottu erilliseksi palauteraportiksi.

4.4 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

Kaavan tavoitteet tarkentuivat osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen. Alkuun tarkoituksena oli, että tontin nro 6626-1 Rusthollinpolku-niminen osa muutettaisiin tonttialueeksi, jonka kautta olisi yleistä jalankulkua. Suunnittelussa päädyttiin kuitenkin siihen, että yleiskaavan osoittama virkistysyhteystarve alueella tulee olla yleistä eikä yksityistä aluetta. Tontin nro 6626-1 Rusthollinpolku-niminen osa päätettiin jättää katualueeksi.

4.4.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

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

Pirkanmaan liitto

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

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

Kaupungin vastine:

Himla arkkitehdit Oy laati alueelle rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin. Selvityksessä todettiin, että purettavilla rakennuksilla ei ole suojeluarvoa. Alueelle laadittiin katujen yleissuunnitelma, jossa varmistuu turvallinen virkistysyhteys suunnittelualueen läpi. Valmisteluvaiheen kaavaluonnoksessa on huomioitu liito-oravaselvityksen perusteella todettu kulkureitti suunnittelualueen länsireunalla. Kulkureitin alueelle on esitetty kaavamääräyksellä istutettavaksi liito-oravan kulkureitiksi soveltuvaa puustoa. Asemakaavan vaikutusten arvioinnissa on arvioitu kaavaratkaisua verraten sitä Olkahistenlahden ranta-alueilla voimassa oleviin asemakaavoihin. Luonnosvaiheen viitesuunnitelmassa rakennusoikeuden määrä on pienentynyt 270 km².

Viheralueet ja hulevedet -yksikkö

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

Kaupungin vastine:

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

Pirkanmaan maakuntamuseo

Rusthollin kokonaisuudella on lähtökohtaisesti erityistä historiallista ja maisemallista arvoa. Näin ollen kaava-alueelta tulee laatia rakennetun

ympäristön inventointi, jonka perusteella voidaan arvioida hankkeen maisemaan ja rakennettuun ympäristöön kohdistuvat vaikutukset sekä mahdolliset suojelutarpeet.

Kaupungin vastine:

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

Ympäristönsuojelu-yksikkö

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

Kaupungin vastine:

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

Pirkanmaan ELY-keskus

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

Kaupungin vastine:

Valmisteluvaiheen kaavaluonnoksessa on huomioitu liito-oravaselvityksen perusteella todettu kulkureitti suunnittelualueen länsireunalla. Kulkureitin molemmille puolille on istutettava kaavamääräyksellä sl-13 yhteensä 10 metrin leveydeltä liito-oravan kulkureitiksi soveltuvaa puustoa. Tontti 6626-1 päätettiin jättää vain virkistys- ja katuyhteyden käyttöön ja katujen yleissuunnitelman perusteella on turvattu turvallinen virkistysyhteys suunnittelualueen läpi. Lisäksi kaavaan on osoitettu liittymäkieltoja kohtiin, joissa kadun pituuskaltevuuden ja kaarevuuden takia voisi tontille ajettaessa tai poistuttaessa aiheutua vaaratilanteita jalankulkijoille ja polkupyöräilijöille. Himla arkkitehdit Oy laati alueelle rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin. Kaavan vaikutuksia rantamaisemaan sekä luonnon monimuotoisuuteen on arvioitu selostuksessa. Suunnittelualueen olevaa puusto on osoitettu säästettäväksi s-11- ja s-o-kaavamääräyksillä. Valmisteluvaiheen viitesuunnitelmaan verrattuna valmisteluvaiheen kaavaluonnoksessa rakennusoikeuden määrä on vähennetty (1670 km² → 1400 k-m²). Suunnittelualueen ranta on aikaisemmin ollut yksityisen omistajan käytössä. Suunnittelualueen itä- ja länsipuolella on vapaata rantaviivaa yleiseen käyttöön Purovainionpuistossa sekä Kolmelanrannassa.

Mielipiteet

Aloitusvaiheessa saaduissa mielipiteissä esiin nousi seuraavia asioita:

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

Kaupungin vastine:

Alueelle laadittiin katujen yleissuunnitelma, jossa varmistuu turvallinen virkistysyhteys suunnittelualueen läpi, Purovainionpuiston ja Kolmelanrannan välillä. Lisäksi kaavaan on osoitettu liittymäkieltoja kohtiin, joissa kadun pituuskaltevuuden ja kaarevuuden takia voisi tontille ajettaessa tai poistuttaessa aiheutua vaaratilanteita jalankulkijoille ja polkupyöräilijöille. Valmisteluvaiheen kaavaluonnoksessa on huomioitu liito-oravaselvityksen perusteella todettu kulkureitti suunnittelualueen länsireunalla. Kulkureitin alueelle tulee istuttaa, kaavamääräyksellä sl-13, liito-oravan kulkureitiksi soveltuvaa puustoa, joten riittävä kulkuyhteys on varmistettu.

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

Kaupungin vastine:

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

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

Kaupungin vastine:

Valmisteluvaiheen kaavaluonnoksessa kerrosluku tontilla 6646-1 on II ja rantatonteilla r50%II, joka tarkoittaa, että rantatonttien rakennuksiin on sallittua rakentaa rinteeseen sijoittuvan kellarikerroksen lisäksi vain yksi kerros. Tontin 6646-1 rakennus ei näy merkittävästi rantamaisemassa, joten kerrosluvuksi on mahdollistettu II. Kaavaan on lisätty yleismääräys, jonka mukaan rakennuksen korkeus saa olla alarinteessä enintään 7 m. Valmisteluvaiheen viitesuunnitelmaan verrattuna valmisteluvaiheen kaavaluonnoksessa rakennusoikeuden määrä on vähennetty (1670 km² → 1400 k-m²).

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

Kaupungin vastine:

Alueelta poistuvassa asemakaavassa ei ole ollut merkintää virkistysalueen käyttöön liittyvää pysäköintiä varten, ja sille ei ole nähty tarvetta uudessa kaavassa. Rusthollinpolun päähän ei tule kääntöpaikkaa.

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

Kaupungin vastine:

Asemakaava laaditaan huomioiden lainsäädäntö. Tampereen

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

4.4.2 Valmisteluvaiheen palaute ja sen huomioon ottaminen

Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, sekä valmisteluaineisto asetettiin nähtäville 16.11.–7.12.2023. Aineistosta saatu palaute käsitti seitsemän viranomaiskommenttia, joista neljässä ei ollut huomautettavaa sekä kolme mielipidettä. Nähtävilläoloaikana pidettiin suunnittelupäivystys Olkahisten koululla 30.11.2023. Päivestyksessä kävi yhteensä 8 osallistujaa.

Valmisteluvaiheesta saatu viranomaispalaute koski kulttuuriympäristön inventointia, pihasuunnitelmien, viherkerroinlaskelmien ja hulevesiselvityksen päivittämistarvetta, kaavamääräysten täydentämistä, melua, liito-oravan kulkuyhteyttä, alinta rakentamiskorkeutta Näsijärven rannalla sekä liikenneturvallisuutta yleiskaavan osoittamalla virkistysreitillä. Mielipiteissä kiinnitettiin huomiota kaavan rajaukseen, rakentamisen etäisyyteen rantaviivasta, hulevesiin, oleviin kookkasiin venesatamalaitureihin, lähialueen liikennejärjestelyihin ja katuyleissuunnitelmaan, itäisimmän tontin (6626-7) ahtauteen ja ratkaisuun, läheisen paineviemäripumppaamon kapasiteettiin ja viemärijärjestelyihin sekä yleiskaavan osoittaman virkistysreitin sijaintiin.

Valmisteluvaiheen kommentit ja palautteet sekä niihin annetut vastaukset on koottu erilliseksi palauteraportiksi.

Ehdotusvaiheessa kaavaratkaisua tarkistettiin saadun palautteen ja tarkentuneen suunnittelun pohjalta mm. seuraavasti:

- lisättiin tonttien alin rakentamiskorkeus,
- tarkistettiin liito-oravien kulkuyhteyttä tukevaa kaavamääräystä (sl-13 > sl-18)
- edellytetään yleismääräyksellä, että kadulta säilyy järvinäkymiä tonttien 5, 6 ja 7 kohdalla,
- lisättiin lepakkoselvityksen pohjalta yleismääräys lepakoiden valaistusolosuhteiden huomioimiseksi,
- tarkistettiin tonttien 6 ja 7 rajausta ja hulevesien viherpainanteen sijaintia kadun alataitteeseen rumpujärjestelyn helpottamiseksi ja tontin 7 pinta-alan kasvattamiseksi,
- tarkistettiin tonttien 5 ja 7 rakennusalojen rajausta ja sijaintia,

- tarkennettiin kaavamääräyksiin mm. rakennusten kerroslukumerkintöjä ja kattomuotoa,
- lisättiin korkomerkitöjä kaduille, pihuille ja rakennuksille,
- tontti 7: poistettiin tonttijakoa koskeva kaavamääräys ja lisättiin määräykset mp-2(3,200) ja as-4, joilla rajattiin tontin rakennusten ja asuntojen määrä kolmeen, jolloin tarvittava autopaikkamäärä laski kahdeksasta kuuteen.

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Kohdassa 8.1 on luettelo tätä kaavaa varten laadituista selvityksistä.

5.1 Viherkerrointarkastelu, pihasuunnitelma ja hulevesisuunnitelma

Ehdotusvaiheessa päivitettiin viherkerrointarkastelu ja hulevesiselvitys sekä laadittiin pihasuunnitelma. Alueelle tehty viherkerrointarkastelun pohjana on viitteellinen pihasuunnitelma Himla arkkitehdit Oy:n 19.6.2024 päivätyn tontinkäyttösuunnitelman ja hulevesisuunnitelman pohjalta. Viherkertoimeen on sisällytetty elementtityyppeinä säilytettävä kasvillisuus, istutettava kasvillisuus, pinnoitteet, hulevesien hallintarakenteet sekä bonuselementit. Pihasuunnitelman pohjalta on tehty viherkertoimen koelaskenta. Viherkerrointarkastelussa viherkertoimen tavoitearvoksi on asetettu 0,9. Tarkastelussa todetaan tavoitearvon täyttyvän suhteellisen helposti, vaikka jokin pihasuunnitelman elementtityypeistä heikkenisi merkittävästi. Tarkastelussa todetaan, että maiseman luonnon monimuotoisuuden ja hulevesien käsittelyn kannalta on suotavaa säilyttää nykyistä puustoa ja rannan pohjakasvillisuutta sekä suosia läpäiseviä pintoja.

Ehdotusvaiheen hulevesisuunnitelmassa on ohjeet hulevesien hallintaan sekä rakennustyön aikana, että rakennusten valmistuttua. Hulevesien hallinnan tarve on kiinteistöllä ensisijaisesti laadullinen purkuvesistön läheisyyden takia. Hulevesien määrälliselle hallinnalle ei ole tarvetta, koska hulevesiä ei johdeta kaupungin hulevesijärjestelmiin.

Kaavaan on osoitettu yleismääräys, jonka mukaan rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä ottaen huomioon alueelle laadittu hulevesiselvitys. Suunnitelmassa on tunnistettu ranta-alueen herkkyys ja sen mukaan rakentamisen aikainen hulevesien hallinta tulee toteuttaa tavanomaista selvästi korkeammalla tasolla. Lisäksi kaavassa on kaupungin hulevesisuunnittelijan ohjeistuksella laadittu yleismääräys, jonka mukaan tontilla ei tarvitse viivyttää hulevesiä viherkerroinlaskelman mukaisesti, sillä tonteilla muodostuvat hulevedet kattovesiä lukuun ottamatta, tulee

johtaa hule-27 määräyksen perusteella kiintoainesta sitovien kaistaleiden läpi ennen niiden joutumista vesistöön.

Suunnittelualueelle on suunniteltu tulvareitit osavaluma-alueittain. Uudet tulvareitit ovat tonttien 6626-6 ja 7 välissä, sekä tontin 7 itälaidalla. Lisäksi suunnittelualueen länsireunalla on suunniteltu nykyisen olevan rajaojan yhdistäminen Purovainionpolun alitse toiseen olemassa olevaan ojaan, joka johtaa hulevedet maastoon.

5.2 Katujen yleissuunnitelma

Suunnittelualueelle tehdyssä katujen yleissuunnitelmassa on esitetty turvallinen ratkaisu katualueen toteuttamiseksi. Suunnittelussa nähtiin välttämättömäksi varata katualueen leveydeksi, luiskat mukaan lukien, 9 metrin leveys. Yleissuunnitelman asemapiirustuksessa on tarkasteltu autojen kääntymistä tonteilla siten, ettei peruuttamisia tontilta kadulle tai kadulta tontille tule, sekä otettu huomioon riittävä näkemäalue lännestä saapuvalle jalankulun- ja polkupyöräilyn väylälle. Lisäksi katujen yleissuunnitelmassa on esitetty leikkauksia alueesta, joissa on esitetty maanpinnan muodot ja Rusthollinpolun järjestely eri kohdissa.

5.3 Kunnallistekniikan yleissuunnitelma

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

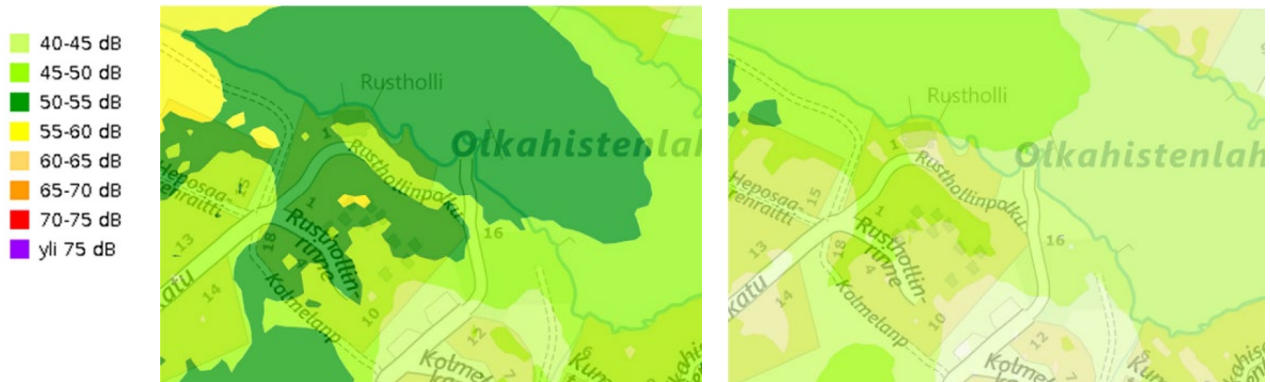
5.4 Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi

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

5.5 Meluselvitys

Meluselvityksessä on selvitetty tie- ja katuliikenteen aiheuttamat melutasot suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä. Selvityksen mukaan kaavassa ei tarvita erillistä julkisivulta vaadittavaa äänitasoeroa kuvaavaa kaavamääräystä, eikä asuntojen avautumissuuntia koskevia määräyksiä tai suosituksia. Koska valtatie 9:n parantamisen aikataulu ei ole tiedossa, kaavassa tulee esittää lasitettavaksi ne rakennuksien parvekkeet ja terassit niillä julkisivuilla tai julkisivujen osilla, joissa julkisivu- eli fasadilaskennoissa

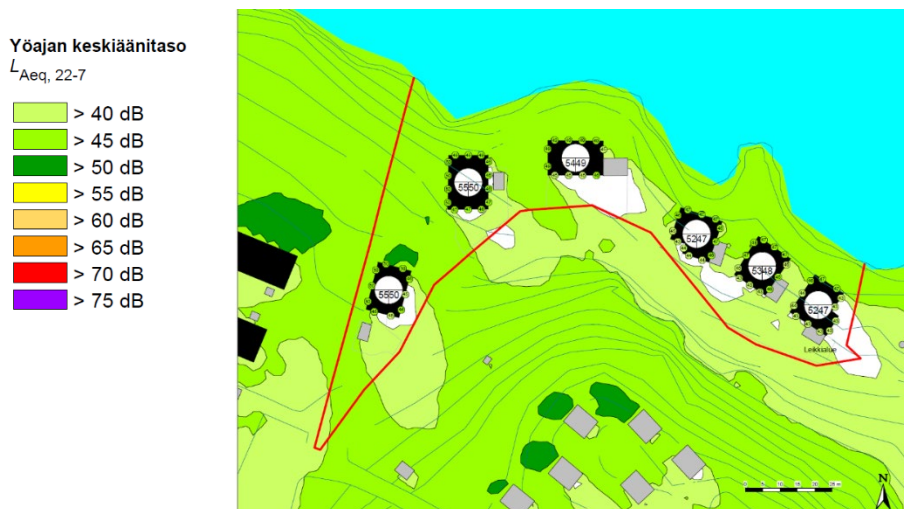
päiväaikainen keskiäänitaso on 52 dB tai suurempi ja yöaikainen 42 dB tai suurempi. Rakennuslupavaiheessa on suositeltavaa tarkastella mahdollisten parvekkeiden ja terrassien lasitustarve huomioiden mahdollinen vt 9:n toteutunut meluntorjunta ja muut muutokset.



Kuva 5-1 Melu päivällä ja yöllä, nykytilanne.



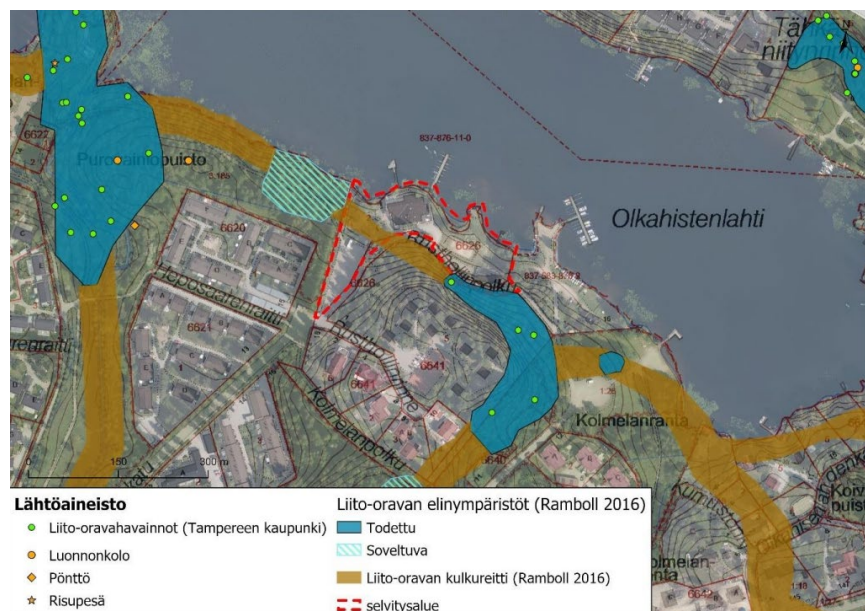
Kuva 5-2 Melu päivällä, ennuste 2040.



Kuva 5-3 Melu yöllä, ennuste 2040.

5.6 Liito-oravaselvitys

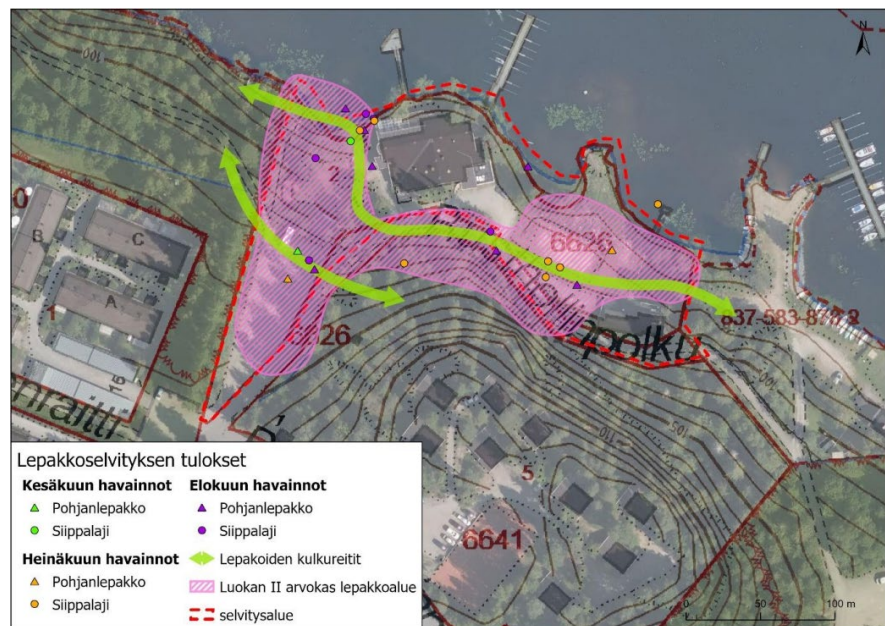
Alueelle laaditun liito-oravaselvityksen mukaan kaava-alueella ei havaittu liito-oravaa, mutta liito-oravan todettu elinympäristö rajoittuu aivan kaava-alueen kaakkoisrajaan. Kaava-alueen rajalta ei suositella kaadettavan puustoa ja selostuksessa on esitetty ohjeet puiden juuristoalueen suojaamiseksi rakentamisen aikana. Kaava-alueen kautta kulkeva liito-oravan kulkuyhteys suositellaan toteutettavan siten, että liito-oravan kulku Purovainion puiston- ja Rustohollin elinympäristön välillä turvataan myös rakentamisvaiheessa. Alueelle istutettavien puiden tulisi olla taimivaiheen ohittaneita, jotta kulkuyhteys saadaan toimivaksi mahdollisimman nopeasti. Yhteys on tärkeä myös laajemmassa mittakaavassa alueellisessa liito-orava- ja ekologisessa verkostossa.



Kuva 5-4 Liito-oravahavainnot-, liito-oravan todetut elinympäristöt- ja liito-oravan kulkureitit suunnittelualueella ja lähiympäristössä.

5.7 Lepakkoselvitys

Kaavoitettavalta alueelta ei havaittu luonnonsuojelulain mukaisia lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Suunnittelualue on laaditussa lepakkoselvityksessä osittain luokiteltu luokkaan II. Suomen lepakkotieteellisen yhdistyksen ohjeistuksen mukaan luokan II lepakkoalue on tärkeä ruokailualue tai siirtymäreitti.



Kuva 5-5 Lepakkohavainnot-, lepakoiden kulkureitit ja arvokkaat lepakkoalueet suunnittelualueella ja lähiympäristössä.

Alueen tärkeimmät kohteet lepakoiden kannalta ovat avoimet saalistusalueet, sekä suunnittelualueen eteläpuolelle jäävä, kulkureittinä toimiva puustoinen rinne. Vaikka alue on lepakoiden saalistusaluetta, sillä ei ole erityistä merkitystä lepakoiden alueelliseen esiintymiseen. Lepakoiden saalistusolosuhteet voidaan kuitenkin huomioida alueen rakentuessa kiinnittämällä erityistä huomiota valaistukseen; minimoidaan yöaikainen valaistus, vältetään turhaa valaistusta ja kohdistetaan valo tarkasti haluttuun kohteeseen. Lepakkoselvityksen mukaan havaittu lepakkomäärä on vähäinen, alueen ympäristössä on paljon vastaavaa elinympäristöä ruokailua ja kulkureittejä varten, eikä alueella ole havaittu lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Selvitysalueella ei näyttäisi olevan huomattavaa alueellista merkitystä lepakoiden esiintymiseen. Kaavan aiheuttamien muutosten ei nähdä vaikuttavan heikentävästi lepakoiden esiintymiseen alueella.

5.8 Lahokaviosammalselvitys

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

5.9 Puustoselvitys

Alueelle laaditussa puustoselvityksessä on kartoitettu osa suunnittelualueen puustosta. Alueen puustoa on arvioitu ja osa puista on luokiteltu maisemamännnyksi tai merkittäväksi puuksi. Myös puiden säilymisedellytyksiä on tarkasteltu alueelle laaditun viitesuunnitelman perusteella.

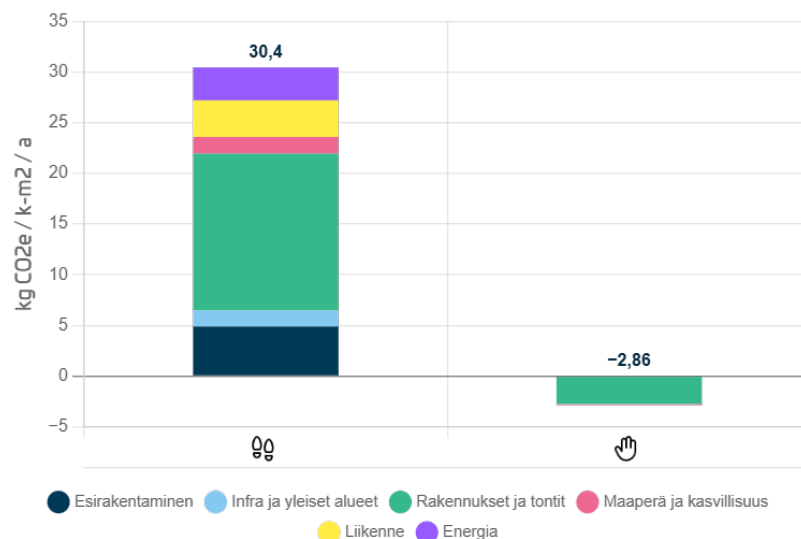
5.10 Kaavataloustarkastelu

Alueelle luonnosvaiheessa laaditusta alustavasta kaavataloustarkastelusta käy ilmi, että kaavan toteuttamisesta kaupungille aiheutuvat välittömät kustannukset ovat noin 650 000 €. Olemassa olevien rakennusten ja infran purkamisen sekä vesihuollon rakentaminen ei sisälly kustannusarvioon, sillä ne toteutuvat hankkeeseen ryhtyvän kustannuksella. Lisäksi investoinnin päästölaskelmaksi on arvioitu 107 300 kgCO₂e.

5.11 Planect

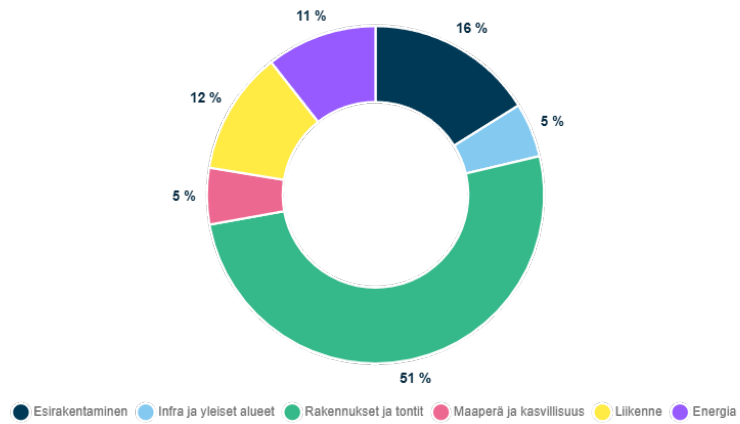
Kaavan määrällisiä ilmastovaikutuksia selvitettiin ehdotusvaiheessa Planect-laskentaohjelmalla. Sen mukaan hiilijalanjälki kerrosalaa kohti vuodessa on 30,4 hiilidioksidiekvivalenttikilogrammaa vuodessa (kg CO₂e/k-m²/a). Esirakentamisen osuus tästä on 16 %, liikenteen 12 % ja rakennusten ja tontin 51 %.

Tulosten yhteenveto



Planect-tarkastelun tulokset kerrosalaa kohti vuodessa ovat 30,4 hiilidioksidiekvivalenttikilogrammaa (kg CO₂e/k-m²/a).

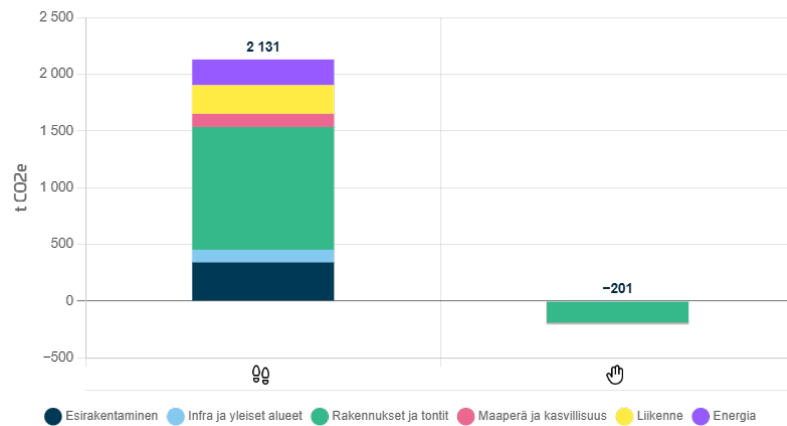
Hiihijalanjäljen osat



Planect-laskentaohjelman tulosten yhteenveto havainnollistettuna osaprosentteihin.

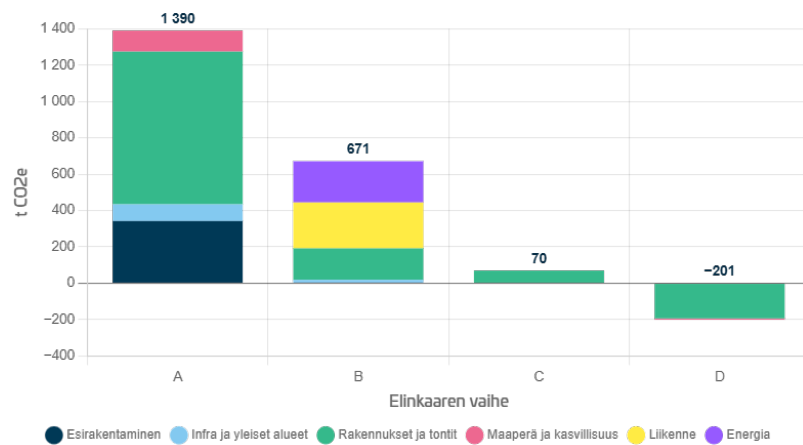
Päästöjen kokonaismäärä koko rakennusten elinkaaren ajalle kaava-alueella on 2131 hiilidioksidiekvivalenttitonnia (tCO₂e).

Tulosten yhteenveto



Kokonaispäästöt koko rakennusten laskennallisen elinkaaren ajalla. .

Tulokset elinkaarivaiheittain



Kokonaispäästöt elinkaarivaiheittain.

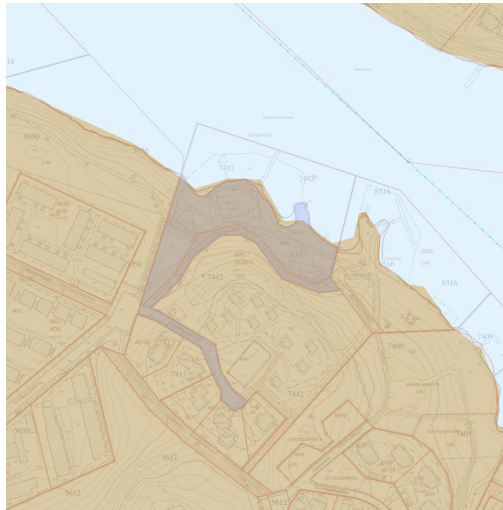
6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

6.1 Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019.

Maakuntakaavassa kyseinen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeksi.



Kuva 6-1 Ote maakuntakaavasta 2040.

6.2 Yleiskaavassa alue on asumisen aluetta

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

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

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

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

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

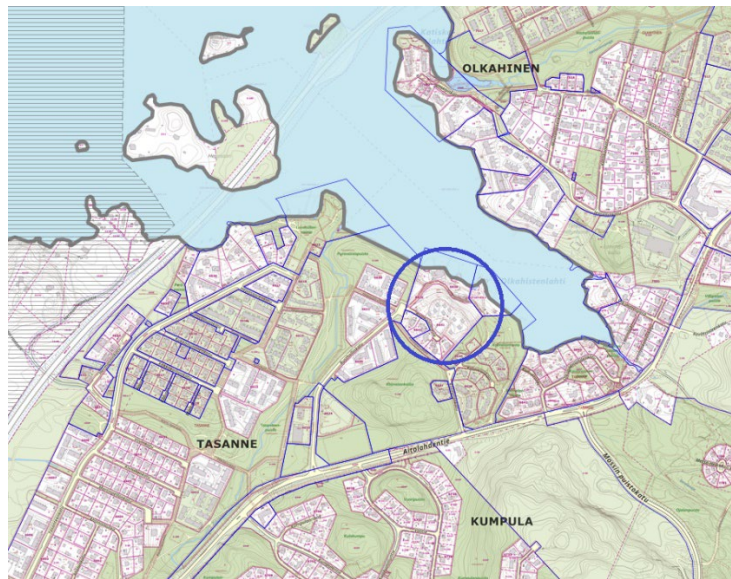
Suunnittelualue ei sijoitu kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeelle.



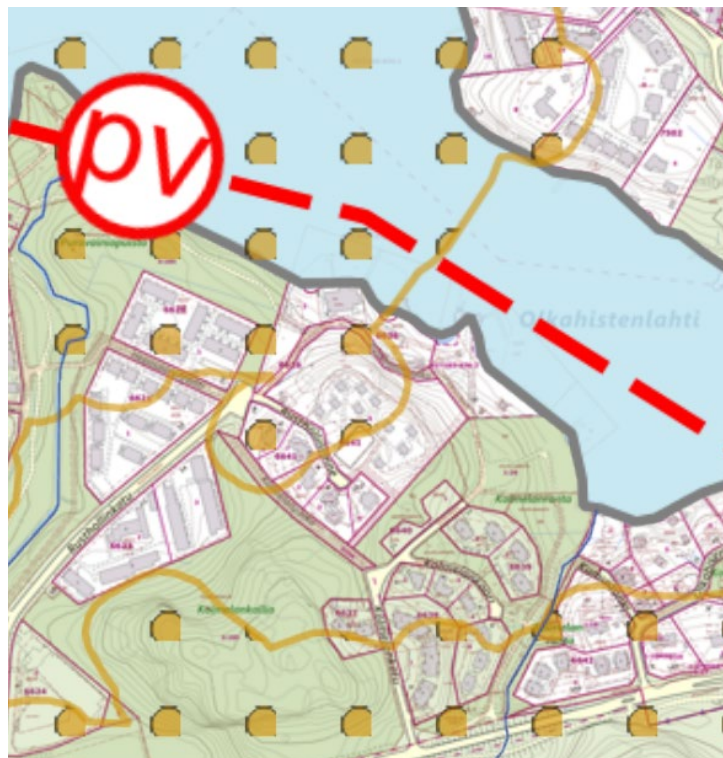
Kuva 6-2 Ote yleiskaavayhdistelmän kartasta 1, Yhdyskuntarakenne.



Kuva 15 Ote yleiskaavayhdistelmän kartasta 2, Viherympäristö ja vapaa-ajanpalvelut, ohjeellinen virkistysyhteys vihreällä pisteiviivalla.



Kuva 6-3 Ote yleiskaavayhdistelmän kartasta 3, Kulttuuriperintö. Kartassa ei ole merkintöjä liittyen suunnittelualueeseen, suunnittelualue ympäröity sinisellä.



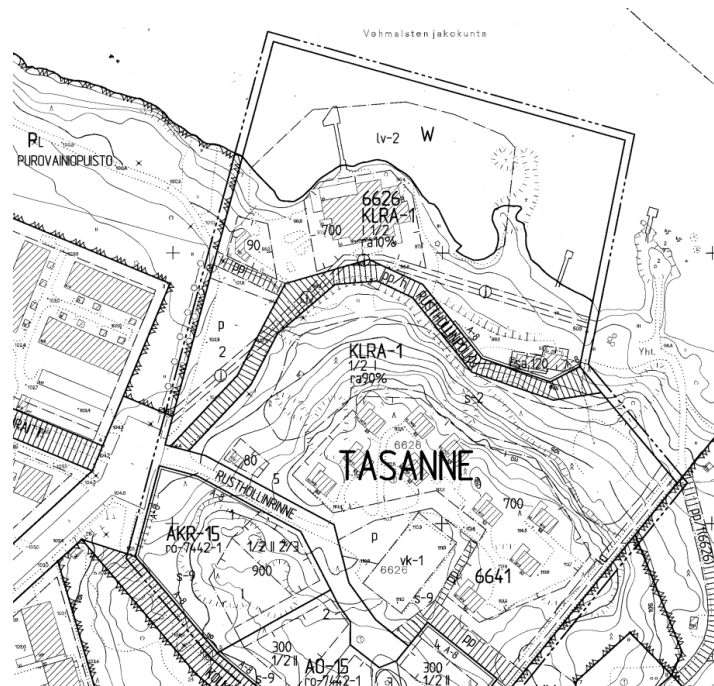
Kuva 17 Ote yleiskaavayhdistelmän kartasta 4, Kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto.

Asemakaava

Kaavamuutosalueella tonteilla 6626-1 ja 2 on voimassa 4.2.2000 muutettu asemakaava nro 7442. Siinä tontti 1 on kaksihaarainen katu, jonka pohjoinen osa on jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, ja jolla huoltoajo on sallittu. Asemakaavan mahdollistamaa Rusthollinpolku-katua ei ole

rakennettu. Tontti 2 on liikerakennusten ja loma-asuntojen korttelialue, jonka kokonaiskerrosalasta saadaan 10 prosenttia sijoittaa ainoastaan enintään 50 m² suuruisiin lomamökkeihin (KLRA-1, ra10%).

Suunnittelualueen läpi on osoitettu merkinnät maanalaista johtoa varten varattu alueen osa ja viemäri.



Kuva 6-4 Ote voimassaolevasta asemakaavakartasta nro 7442.

6.3 Kaupungin strategiat

Kaupunkistrategia on kuvaus painotuksista ja tavoitteista, joita kaupunginvaltuusto pitää tärkeimpinä. Se sisältää keskeiset viestit Tampereen kehittämiseksi ja on perusta kaupungin johtamiselle. Tampereen strategia 2030 "Tekemisen kaupunki" on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 15.11.2021. Strategian mukaan kasvavan ja kestävän kaupungin haasteita sovitetaan yhteen keskittyen kasvun laatuun. Viihtyisiä ja siistiä kaupunkiympäristöä, houkutteleva lähiluonto ja monipuoliset virkistysmahdollisuudet saavat Tampereen erottautumaan.

Linkki: [Tampereen strategia 2030.pdf](#)

6.4 Tonttijako ja rasitteet

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

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

Suunnittelualueelle on kirjattu johtorasite (837-1984-K24). Rasite on muodostettu paineviemäriä varten. Tämän kaavan mahdollistaman rakentamisen vuoksi paineviemäri tulee siirtää. Siirto hankkeeseen ryhtyvän kustannuksella.

6.5 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu v.2025.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaava havainnekuva.

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

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavamuutoksen mukaisten katualueiden luovutuksesta tulee olla allekirjoitettuna luovutuskirja ennen asemakaavan lopullista hyväksymistä. Mahdolliset johtojen siirrot ja kustannukset vastuineen kuuluvat hankkeeseen ryhtyvälle kaavamuutoksen hakijalle.

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 19.03.2020 tarkistettu 13.11.2023
- Asemakaavakartta 13.11.2023, tarkistettu 24.2.2025
- Palaute- ja vastineraportti valmisteluvaiheesta 24.2.2025
- Asemakaavan seurantalomake
- Havainnekuva 13.11.2023, tarkistettu 24.2.2025

8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

8.1.1 OAS-vaiheessa laaditut ja nähtävillä olleet suunnitelmat ja selvitykset

- Viitesuunnitelma, Himla arkkitehdit Oy 8.11.2019

8.1.2 Valmisteluvaiheessa laaditut ja nähtävillä olleet suunnitelmat ja selvitykset

- Viitesuunnitelma, Himla arkkitehdit Oy 8.11.2019, tarkistettu 15.2.2023
- Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, Himla arkkitehdit Oy 18.11.2020
- Lahokaviosammalselvitys, Ramboll Finland Oy 8.11.2021
- Liito-orava- ja lepakkoselvitys, Ramboll Finland Oy 23.11.2021
- Puustoselvitys, Tampereen Infra 11.11.2021
- Katujen yleissuunnitelma, Ramboll Finland Oy 3.2.2023
- Kunnallistekniikan yleissuunnitelma, Ramboll Finland Oy 31.1.2023
- Valmisteluvaiheen meluselvitys, Ramboll Finland Oy 1.2.2023
- Valmisteluvaiheen hulevesisuunnitelma, Ramboll Finland Oy 3.2.2023
- Valmisteluvaiheen viherkerrointarkastelu, Ramboll Finland Oy 11.1.2021

8.1.3 Ehdotusvaiheessa laaditut suunnitelmat ja selvitykset

- Viitesuunnitelma, Himla arkkitehdit Oy 8.11.2019, tarkistettu 15.2.2023 ja 27.1.2025
- Pihasuunnitelma, Pihastamo 17.10.2024
- Ehdotusvaiheen meluselvitys, Sitowise 29.1.2025
- Ehdotusvaiheen hulevesisuunnitelma, Sitowise 9.10.2024
- Ehdotusvaiheen viherkerrointarkastelu, Sitowise 16.4.2024.