

Hyhky, Kyläsepänpätkä 2 ja katualue, tontin käyttötarkoituksen muutos, asemakaava nro 8985

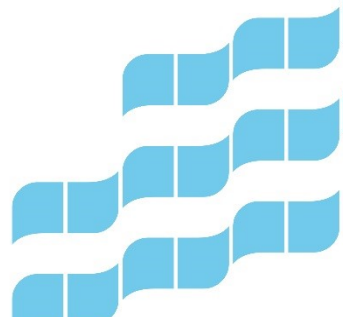
Asemakaavan selostus

24.10.2024, tark. 27.1.2025, täyd. 10.3.2025



Asemakaava nro 8985

TRE:4744/10.02.01/2023



Hyhky, Kyläsepätkatu 2 ja katualuetta, tontin käyttötarkoituksen muutos

ASEMAKAAVA NRO 8985

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 24.10.2024 päivättyä ja 27.1.2025 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8985. Muutoksella tontti 11 jaetaan ja sen käyttötarkoitus muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi. Tonttia rajaava katualue muutetaan osin puistoksi ja osin yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Hyhkyn kaupunginosan korttelin 1120 tonttia nro 11 sekä noin 670 m² kokoista osaa tonttiin rajautuvasta katualueesta.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Hyhkyn kaupunginosan korttelin 1120 tontit nro 16, 17 ja 18 sekä katualuetta ja puistoa.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, kaavoitusarkkitehti Maija Pakarinen.

Diaarinumero:

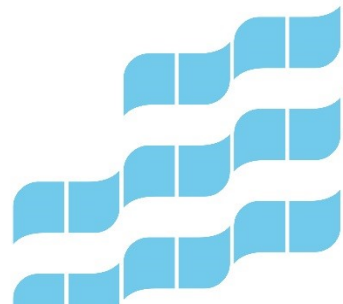
TRE:4744/10.02.01/2023, pvm. 28.9.2023.

Vireille tulo:

24.10.2024

Kaavan nimi ja tarkoitus

Hyhky, Kyläsepätkatu 2 ja katualuetta, tontin käyttötarkoituksen muutos, asemakaava nro 8985.



1 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan suunnittelualue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa. Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 28.9.2023 Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka palveluryhmän toimesta.

1.1 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on osoittaa kiinteistön rakennusoikeudelle korvaavaa käyttötarkoitusta, joka mahdollistaa asumisen.

Tampereen kaupungin strategia ohjaa yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen täydennysrakentamisella.

Asemakaavoituksen tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset hyvälle asuinympäristölle ja siihen sopeutuvalle täydennysrakentamiselle.

Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne. Kaavan mahdollistama täydennysrakentaminen tukee kaupungin kestävän kasvun tavoitteita.

1.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.2.1 Asemakaava-alue

Asemakaavan muutos koskee Tampereen kaupungin Hyhkyn kaupunginosan korttelin 1120 tonttia 11 ja osaa siihen rajautuvasta puistoalueesta. Suunnittelualue sijaitsee noin 4 km länteen kaupungin keskustasta osoitteessa Kyläsepätkäkatu 2.

Tontti ja puistoalue ovat kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa. Tontin 1120-11 pinta-ala on 1188 m². Tonttitehokkuus (rakennusoikeus kerrosneliömetreinä jaettuna tontin pinta-alalla) on $e=0,5$ ja näin ollen tontin rakennusoikeus on 594 k-m². Suunnittelualue koostuu tontin nro 11 lisäksi tontin itä- ja eteläreunoihin rajautuvasta 670 m² kokoisesta katualueen osasta. Suunnittelualue rajautuu lännessä ja pohjoisessa pientalotontteihin, etelässä Kyläsepätkäkatuun ja idässä Pättiniemenpuiston leikkipaikkaan. Asemakaavamuutos koskee yhteensä noin 1858 m² kokoista aluetta.

Suunnittelualueella sijaitsevan tontin nro 11 pääkäyttötarkoitus on YS-10 Sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.



Kuva 1. Näkymä Pättiniemenpuistosta tontille nro 11. © Tampereen kaupunki 2023.

1.2.2 Lähialue

Suunnittelualue ja sen ympäristö on vehreää ja puustoista pientaloaluetta sekä Pättiniemenpuiston alueleikkipaikkaan rajautuvaa katualuetta, jonka pohjoisin osa hahmottuu osana Pättiniemenpuistoa. Alueleikkipaikat täydentävät lähileikkipaikkaverkostoa, ja ne ovat toiminnoiltaan monipuolisempia kokonaisuuksia kuin lähileikkipaikat.

Suunnittelualueen ja sen ympäristön maastonmuotojen takia ilmanlaatu on alueella hyvä ja liikennemelu vähäistä. Pispalan valtatie kulkee vain noin 100 metrin etäisyydellä alueen pohjoispuolella, mutta koska tielinjaus kulkee ylempänä, on ilmanlaatu suunnittelualueella hyvä eikä melu rajoita alueen suunnittelua.

Suunnittelualueen läheisyydessä on eri-ikäisiä harjakattoisia 1,5–2,5 -kerroksisia pientaloja, rivitaloja ja pienkerrostaloja. Viereisissä kortteleissa olevien rakennusten rakennusvuodet ovat pääosin 1910-, 1950- ja 1980-luvuilta. Jonkin verran on myös 2000-luvulla tehtyä täydennysrakentamista. Samalla korttelialueella tontin nro 11 länsipuolella on 2-kerroksinen rivitalo vuodelta 1981 ja kaakkoiskulmalla Pispalaronraitin eteläpuolella on vuonna 1987 valmistunut pienkerrostalo.

Suunnittelualueen itäpuolella Pättiniemenpuistossa on Näsijärven ja Pyhäjärven yhdistävän uittotunnelin eteläinen suuaukko. Uittotunneli on oleellinen osa Pispalan harjun yli kulkeneen tukkitien tilalle 1930-luvulla rakennettua reittiä. 1960-luvulla rakennettiin uusi ensimmäistä suurempi uittotunneli, jonka käyttö tukkien uitossa jäi lyhytaikaiseksi, mutta vuonna 2013 tunneli avattiin palvelemaan pyöräilijöiden ja kävelijöiden liikkumista harjun ali, järvien välillä. Nyt vuonna 2024 tunneli on suljettu ja tunneli vaatii kunnostusta, jotta yhteys voitaisiin avata uudelleen. Uittotunnelin suuaukko ja suuaukolta etelään kohti Pyhäjärvelle johtava uoma ovat osa Pispalanrinteen valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY).

1.2.3 Luonnonympäristö

Kaava-alueelle kuuluvan tontin piha-alue rajautuu naapuritonteista ja tiestä istutuksilla sekä matalilla lauta-aidoilla. Puistoon ja katualueeseen kuuluvan kaava-alueen osalta tontin nro 11 rajat eivät ole maastossa yhtä selkeästi havaittavissa, sillä katua reunustava viherkaistale, puistoalue, pieni metsikkö ja leikkipaikka jatkavat melko paljaan tontin tunnelmaa ilman selkeitä rajoja.

Vuonna 2022 tontilta nro 11 on purettu Pispalan neuvolana palvellut rakennus. Tontilla on yhä n. 4 x 8 metrin kokoinen muuntamorakennus. Tasakattoinen muuntamorakennus on vähintäänkin ulkoisesti kunnostuksen tarpeessa.

Heinittyneen pihan keskellä kasvaa muutama koristeomenapuu. Tontin nro 11 etelä- ja länsilaidoilla kasvavat komeat jo elinkaarensa loppupäässä olevat koivut, joista etenkin Kyläsepänsäädun varrella kasvava rauduskoivu on laji huomioiden vanhempi puuyksilö ja maisemallisesti merkittävä.

Kaava-alueen maasto laskee hyvin loivasti kohti kaakkoa. Luoteiskulman taso on noin 93,1 merenpinna yläpuolella (mpy) ja kaava-alueen matalin kohta Pispalanraitin risteyksessä on 92,3 mpy. Maanmittauslaitoksen paikkatietoaineiston mukaan kaava-alueen luoteisosan maaperä on hiekkamoreenia ja muilta osin maaperä on savea.

Pättiniemenpuistossa ympäristö on hyvin vihreää, ja puistossa kasvaa paljon erilajista ja eri-ikäistä kasvillisuutta. Kaava-alueen koilliskulmassa on jopa metsiköksi luonnehdittava puiston osa, joka jatkuu kaava-alueen ulkopuolelle kohti uittotunnelin suuaukkoa ja suuaukolta edelleen puustoisena puistovyöhykkeenä etelään kohti Pyhäjärveä.

Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan maalämpökaivojen kieltoalueeseen. Kiellon perusteena on alueen sijainti vedenottamon varoalueella.

1.2.4 Palvelut

Kaarilan koulun Hyhkyn koulutalossa opiskelevat esikoululaiset ja vuosiluokat 1–4. Hyhkyn koulutalo sijaitsee noin 500 metrin matkan päässä nyt kaavoitettavalta alueelta länteen. Vuosiluokat 5–9 opiskelevat Kaarilan koulutalossa, jonne on matkaa noin 1,5 kilometriä. Pispalan koulussa opiskelevat esikoululaiset ja vuosiluokat 1–6, koulutalo sijaitsee reilun kilometrin päässä itään.

Lähin päiväkotito on Tahmelan päiväkotito, joka toimii väistötiloissa noin 400 metrin matkan päässä suunnittelualueelta lounaaseen. Kaava-alueelta itään päin toimivat Pispalan päiväkotito ja yksityinen päiväkotito Oravametsä Pispala, joihin molempiin on matkaa vajaa kilometri.

Viherympäristö ja virkistysmahdollisuudet kaava-alueen läheisyydessä ovat hyvät. Pättiniemenpuistossa sijaitsee alueleikkipaikka. ja puisto jatkuu liki

katkeamattomana viherympäristönä itään kohti Pyykin rinteitä, länteen kohti Vaakkolammin ulkoilumaastoja sekä etelään Pyhäjärvelle.

Lähimmät päivittäistavarakaupat sijaitsevat Haapalinnassa, noin kilometrin päässä länteen, lisäksi löytyy pieni lähikauppa vajaan kilometrin etäisyydellä Pispalan valtatievarrella itään. Lähimmät kaupunkiliikenteen bussipysäkit sijaitsevat Pispalan valtatiellä muutaman sadan metrin kävelyetäisyydellä suunnittelualueesta.

Suunnittelualueen palveluiden voidaan katsoa olevan kattavat.

1.3 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

1.4 Maakuntakaava

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.

Kohde sijaitsee tärkeällä vedenhankintaan soveltuvalla alueella (Epilänharju-Villilä), arkeologisen perinnön ydinalueella (Pispala 10), Pyhäjärven ympäristön kehittämisvyöhykkeellä ja tiiviillä joukkoliikennevyöhykkeellä. Lisäksi suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (Pispalanrinne) sekä ulkoilureitti.



Kuva 2. Ote maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen sijainti on merkitty karttaotteelle punaisella ympyrällä.

1.5 Yleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisesta Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja valtuuston hyväksymästä Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017–2021.

Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi. Kaavamääräyksen mukaan asumisen alue varataan pääosin asumiselle sekä sitä palveleville toiminnoille, muun muassa virkistys- ja suojaviheralueille, lähipalveluille sekä nykyiselle ja uudelle ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle elinkeinotoiminnalle. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomioita kulttuuriympäristön arvoihin.

Suunnittelualue sijoittuu Kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeelle, jolla hiilineutraalisuutta ja kestävästä liikkumista koskevien tavoitteiden saavuttamiseksi vyöhykkeelle tulee ohjelmoida merkittävä osuus kaupungin kasvua toteuttavasta asuntorakentamisesta sekä kestävien kulkumuotojen kehittämistoimenpiteistä. Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkeva Pispalan valtatie on merkitty Kaupunkirakenteen kannalta merkittäväksi liikenteen kokoojakaduksi ja joukkoliikenteen laatukäytäväksi.

Pyöräliikenteen seudullinen pääreitistö kulkee itä-länsisuuntaisesti harjun laella, suunnittelualueen pohjoispuolella ja alueellinen pääreitistö kulkee etelä-pohjoissuuntaisesti Pättiniemenpuistoa pitkin.

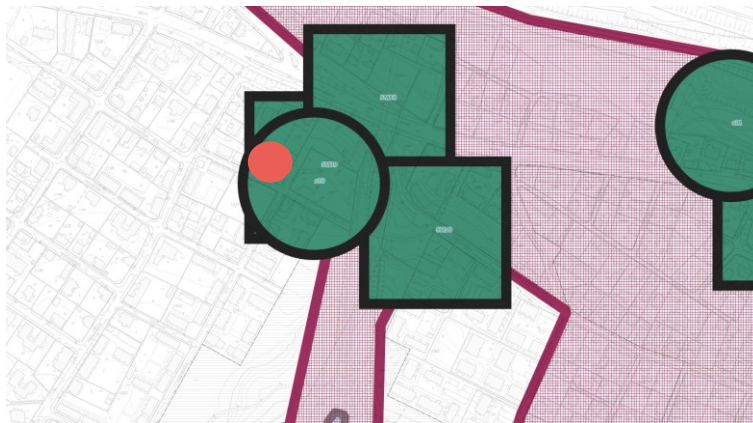


Kuva 3. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä: Kartta 1, yhdyskuntarakenne. Suunnittelualueen sijainti on merkitty karttaotteelle punaisella ympyrällä.

Yleiskaavan kartalla 2, Viherympäristö ja vapaa-ajanpalvelut on suunnittelualueen lähelle merkitty edellä mainittujen lisäksi Pättiniemenpuiston suuntaisesti kulkeva ohjeellinen virkistysyhteys. Pättiniemenpuisto sisältyy myös Kansallisen kaupunkipuiston hakemusrajaukseen.

Yleiskaavan kartalla 3, Kulttuuriperintö on esitetty suunnittelualueen lähellä olevat kolme muinaisjäännöskohdetta (Pispa, Pispalan tori ja Pispala) sekä yksi muu arkeologinen kulttuuriperintökohde (Pättiniemenpuisto). Lisäksi Pättiniemenpuiston itäreunassa oleva osa tukkitien ja sittemmin uittotunnelin linjausta kuuluu osaksi valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (Pispalanrinnettä).

Museovirasto kuvailee tukkitietä ja uittotunneleita seuraavasti: *'Pispalanharjulla oli 1800-luvun jälkipuolelta alkaen kaksi Näsijärvestä Pyhäjärveen johtavaa puutavaran kuljetusreittiä, ns. tukkitietä. Näiden käyttö loppui uittotunnelin valmistumiseen 1930. Kookkaampi betonielementeistä koottu nippu-uittotunneli, jota ei puutavaran maakuljetusten yleistymisen vuoksi koskaan käytetty, valmistui 1968.'*



Kuva 4. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kartta 3, kulttuuriperintö. Suunnittelualueen sijainti on merkitty karttaotteelle punaisella ympyrällä.

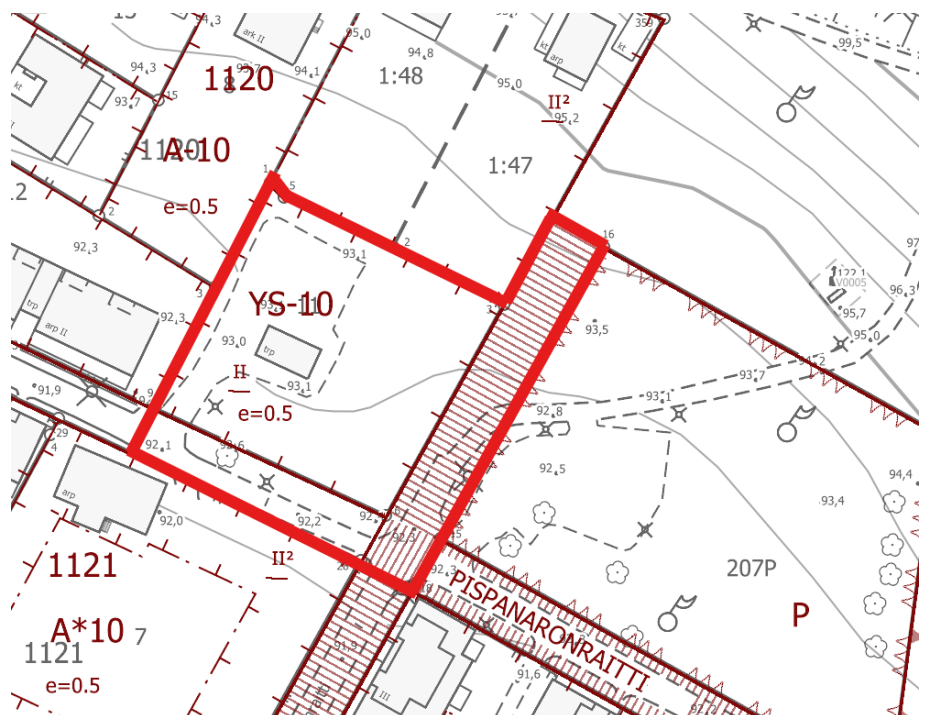
Suunnittelualue on melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-aluetta sekä 1E - luokan Epilänharju-Villilän pohjavesialuetta. Pohjavesialueen merkinnän kuvauksessa sanotaan, että: *'alueiden vedenhankintakäyttö tulee turvata ja aluetta koskevat toimenpiteet eivät saa heikentää pohjaveden laatua tai vähentää pohjaveden antoisuutta.'* sekä edelleen, että: *'Tampereen kantakaupungin hulevesiohjelmassa (YLA 18.12.2012) on veloitettu turvaamaan pohjaveden laatu sekä pohjaveden määrä (=pohjaveden muodostuminen). Pohjaveden muodostumisen turvaamiseksi edellytetään puhtaiden vesien, kuten kattovesien, imeyttämistä maaperään.'*

1.6 Asemakaava

Asemakaava nro 5391

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava numero 5391, joka on vahvistettu 8.1.1979. Asemakaavassa korttelin 1120 tontti nro 11 on merkitty merkinnällä YS-10 Sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jolla rakentaminen on sallittu kahteen kerrokseen. Korttelin muut tontit on merkitty merkinnällä A-10 Asunto- tai liikerakennusten korttelialue. Ajantasa-asemakaavan mukaan A-10 alueella rakentamisen on oltava kaksikerroksista. Koko korttelialueen tonttitehokkuus on 0,5.

Pättiniemenpuiston alue on merkitty merkinnällä P Puistoalue. Kaavakartalla tontti 11 ja Pättiniemenpuiston väliin jää katualueeksi merkitty Pispanaronraitti, joka kulkee nyt kaavoitettavan alueen itäreunalla etelä-pohjoissuuntaisesti. Asemakaavassa nro 5391 Pispanaronraitti kulkee Pispalan valtatielle asti. Kaavan mukaista ratkaisua ei ole koskaan toteutettu, vaan etelästä asemakaavamuutoksen suunnittelualueelle saapuva Pispanaronraitti kääntyy Kyläsepätkadun kohdalla kohti itää.

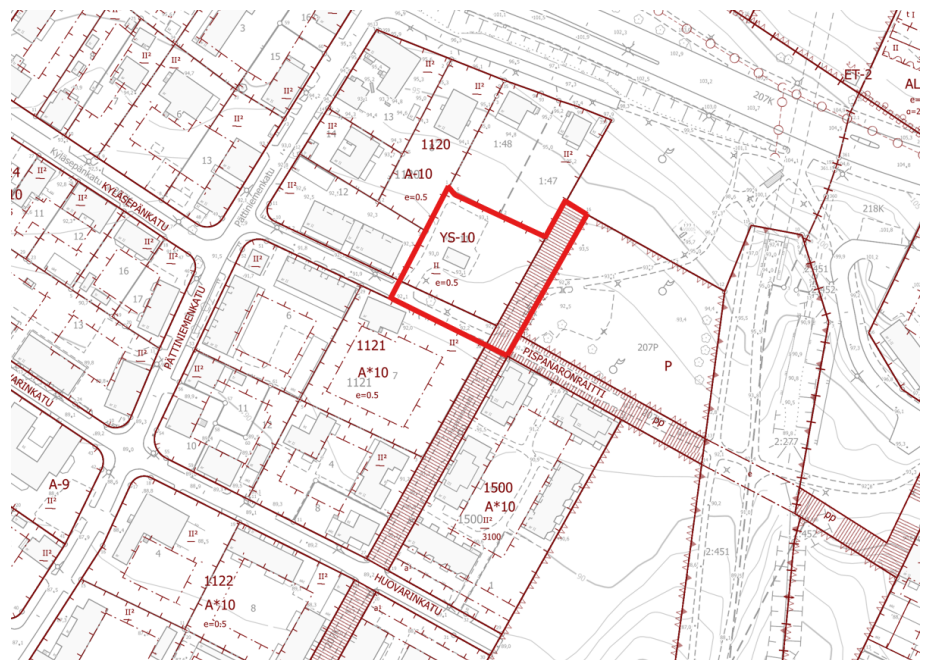


Kuva 5. Ajantasa-asemakaava. Suunnittelualue rajattu karttaotteelle punaisella viivalla.

Ympäristön tonttitehokkuudet

Ajantasa-asemakaavan mukaan suunnittelualan ympäristössä tonttitehokkuus 0,5 tai yli on tavallinen.

Tontti nro 11 sijaitsee korttelissa nro 1120, jonka tonttitehokkuus on 0,5. Kortteli 1120 rajautuu eteläreunaltaan Kyläsepänsäntä, jonka eteläpuolella olevassa korttelissa nro 1121 tonttitehokkuus on myös 0,5. Suunnittelualan kaakkoispuolella sijaitsee Pättiniemenpuistoon rajautuva kortteli nro 1500, jonka rakennusoikeus on 3100 ja pinta-ala 3483, näin ollen korttelin nro 1500 tonttitehokkuudeksi tulee 0,86.



Kuva 6. Laajempi ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualan sijainti on merkitty karttaotteelle punaisella rajauksella.

1.7 Suunnittelun tueksi tehdyt selvitykset

Arvokkaat luontotyypit 2003 ja 2023

Tampereen arvokkaita luontokohteita on kartoitettu kaupungin ympäristövalvonnan toimesta vuonna 2003. Julkaisussa Pättiniemenpuisto on nostettu yhdeksi kasvistoltaan arvokkaaksi alueeksi. Julkaisussa puhutaan Pyhäjärven rantalehdosta, jossa kasvaa suuria tervaleppiä, vaahteroita ja tuomia. Puistossa havaittiin myös uhanalainen pikkutikka (VU). Puistosta julkaisu kirjoittaa seuraavasti: *”Rannansuuntaisesti kulkee paljon käytetty polku. Alue on vaarassa roskaantua läheisen asutuksen vuoksi ja keväällä 1993 alueen puustoa raivattiin luvatta. Kohde tulisi kuitenkin säilyttää luonnontilaisena.”* Selvityksen huomiot eivät liity kiinteästi nyt kaavoitettavaan alueeseen.

Karttapalvelu Oskarin tason 'Arvokkaat luontotyypit' on merkitty vuonna 2023 laaditun Länsi-Tampereen luontotyyppiselvityksen pohjalta. Selvityksessä Pättiniemenpuiston läntisin, kaava-alueeseen rajautuva, reuna on luokiteltu edustavuudeltaan 'ei luontotyyppiä', jolla kasvaa nurmikkoa ja puistopuita. Puiston itäreuna, joka ei ole suorassa yhteydessä nyt kaavoitettavana olevaan alueeseen, on luokiteltu lehtomaiseksi kankaaksi, joka on edustavuudeltaan 'heikko'. Lehtomainen kangas kasvaa kaistaleena uittotunnelin suulta puiston itäreunaa myötäillen Pyhäjärvelle ja edelleen rantaviivan mukaisesti kohti länttä.

Liito-oravaselvitykset 2016 ja 2024

Vuonna 2016 on laadittu 'Kantakaupungin liito-oravaselvitys' 'Tampereen kantakaupungin yleiskaava 2040' aineistoksi. Rambollin laatimassa selvityksessä Pättiniemenpuisto on todettu liito-oravalle erittäin soveltuvaksi elinympäristöksi. Puiston alueella on vuonna 2016 ollut lukuisia tyhjiä kolopuita tai pönttöjä. Selvityksessä on todettu, että liito-oravien mahdollinen kulkureitti voisi kulkea puiston eteläosassa Pyhäjärven rannan myötäisesti kohti länttä tai puiston pohjoisosista kohti pohjoista.

Vuonna 2024 laadittiin asemakaavamuutoksen myötä kaava-alueesta ja sen ympäristöstä liito-oravaselvitys. Selvitysrajaus käsitti kaava-alueen lisäksi Pättiniemenpuiston rajautuen pohjoisessa Pispalan valtatiehen ja etelässä Pyhäjärveen. Selvityksessä kaava-alueelta ei löydetty liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja, tosin suunnittelualueen kaakkoispuolelta puistosta tunnistettiin kaksi mahdollista lisääntymis- ja levähdyspaikkaa. Suunnittelualueen koillisin osa ulottuu liito-oravalle soveltuvaan haapametsikköön, jossa ei havaittu merkkejä liito-oravasta. Selvityksen perusteella haapametsikön kolohaavat suositellaan kuitenkin säästettävän. Liito-oravan kulkureitteihin suunnittelualueen rakentamisella ei ole vaikutusta.

Lepakkoselvitykset 2008 ja 2024

Vuonna 2008 tehty Tampereen Pispalan lepakkokartoitusalue ulottui lännessä Pispalan uittotunnelien osalle ja rajautui Pättiniemenpuiston itäreunaan. Selvityksessä Pispalan uittotunnelien alueelta ei tehty lepakkohavaintoja, mutta lepakkoja tavattiin Pättiniemenpuiston Pyhäjärveen liittyvillä ranta-alueilla.

Vuonna 2024 laaditun lepakkoselvityksen rajausta sisältää kaava-alueen sekä sen viereistä Pättiniemenpuistoa Pispalan valtatie ja Pispalan valtatie väliseltä alueelta. Selvityksen maastokäynneillä ei havaittu lepakoita, lukuun ottamatta yhtä leikkipuiston pohjoispuolella ruokailevaa pohjanlepakkoa. Selvityksen johtopäätöksenä todetaan, että Pättiniemenpuiston pohjoisosaa tukee koko Pättiniemenpuiston lepakkoyhteisöä, mutta edelleen että tontin rakentaminen ei vaikuta Pättiniemenpuiston pohjoisosan luonteeseen, eikä heikennä pohjalepakoiden mahdollisuutta ruokailla puistoalueen pohjoisosalla. Pättiniemenpuiston pohjoisosan nykyistä valaistusta ei ole syytä lisätä.

Selvityksen perusteella kaavakartalle on lisätty yleismääräyksenä voimakkaan valaistuksen välttäminen kesä-, heinä- ja elokuussa.

Puustokartoitus 2024

Suunnittelualueella tehtiin puustokartoitus kesällä 2024. Maisemallisesti merkittävimmät puut kasvavat tontin etelä- ja länsirajoilla. Kartoituksen perusteella etelärajalla kasvaa maisemallisesti merkittävä rauduskoivu, joka on kuntoluokaltaan kohtalainen. Tämän yksilön tilantarve on selvityksen mukaan 12 metriä, eli optimi olisi 6 metriä puun rungosta ulospäin. Länsirajalla kasvaa kuntoluokaltaan huono hieskoivu sekä kuntoluokitukseltaan kohtalainen rauduskoivu, jolle kuitenkin suositellaan säästettävässä tiheämpää seuranta, sillä sen rungossa on lahoa. Kohtalainen luokan puulla on mahdollisuus selvitä, mikäli rakentaminen sijoittuu puusta riittävän kauas. Luokan huono puut ovat sellaisia, jotka kuntonsa perusteella tulevat poistumaan lähitulevaisuudessa joka tapauksessa. Kartoituksen mukaan puunlatvuksen alle rakentaminen on aina riski puun selviytymiselle, ehdottomana miniminä voidaan pitää 2,5 metrin etäisyyttä puunrungon ja rakentamisen välissä.

Tontin pohjoisrajalla kasvaa hyväkuntoista metsähaapaa ja yksi hyväkuntoinen metsävaahtera. Suunnittelualueen pohjoisimmassa osassa kasvaa melko tiheästi valtaosin hyväkuntoisista metsähaavoista koostuva metsikkö, jonka seassa kasvaa muutamia metsävaahteroita ja metsätammia. Haavikon reunapuut ovat tottuneet kasvamaan ryhmässä, ja selvitys ei suosittele yksittäisten puiden poistamista tai jättämistä yksittäispuina pystyyn.

Kartoituksen perusteella katualueen rajaamaan on kaavakartalle osoitettu olemassa olevaa puustoa säilyttävä ja mahdollisuuksien mukaan täydennysistutuksiin kehoittava määräys.

Arkeologinen koekaivaus 2010 ja 2022

Heilu Oy ja FCG Finnish Consulting Group Oy tutki Tampereen kaupungin (Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka yksikkö) tilauksesta kesällä 2022 Tampereen Pispän kivikautista asuinpaikkaa, koska alueelle valmistellaan maankäytön muutosta. Tutkimusalueena oli tontin nro 11 pohjoisreuna sekä Pättiniemenpuiston leikkipaikan ympäristö. Selvityksessä todetaan, että alue on ollut voimakkaan pellonmuokkauksen kohteena todennäköisesti vuosikymmenien ajan, ja sen lisäksi nuorempi rakentaminen on tuhonnut vanhempia kerrostumia. Koekaivauksessa ei havaittu muinaisjäännökseen kuuluvia selkeitä rakenteita tai kulttuurikerrosta.

Vuoden 2022 ainoa koekaivauksessa kaavamuutosalueelta tehty löydös sijoittui tontin nro 11 pohjoisrajalle. Löydös oli palanutta luuta. Löydöksen perusteella alueella on ollut kivikautista toimintaa, jonka jäänteet ovat todennäköisesti sekoittuneet sittemmin peltokerrokseen. Verrattaessa vuoden 2010 ja 2022 kaivaustuloksia voidaan todeta kivikauden löytöjen keskittyvän alueen itä- ja eteläosaan. Havaintojen perusteella on mahdollista, että asuinpaikasta saattaa olla säilynyt vähäisiä osia alueen itäosassa leikkipuiston alueella entisen peltokerroksen alapuolella. Sen sijaan entisen neuvolan tontin alueella vanhat kerrostumat ovat todennäköisesti pitkälti tuhoutuneet.

Selvityksen perusteella kaavakartalla on kiinteän muinaisjäännöksen alueen osoittava merkintä.

1.8 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla on voimassa 26.3.1979 hyväksytty tonttijako nro 4753. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 1.6.1979. (Facta)

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu vuonna 2024.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Asemakaavan rakenne

Tontille osoitetaan rakennusoikeutta yhden paritalon (tontti nro 17) ja yhden yksiasuntoisen asuinpientalon (tontti nro 16) rakentamista varten. Asuinrakennusten yhteenlaskettu ala on maksimissaan 495 kerrosneliömetriä (jatkossa k-m²), ja lisäksi tonteille saa rakentaa yhteensä 105 k-m² aputiloja, kuten autosuojaa tai taloustiloja varten. Korttelialueeseen liittyy muuntamorakennukselle mitoitettu (tontti nro 18). Korttelialueen tehokkuus pysyy kaavamuutoksen myötä ennallaan.

Nykytila	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
1120-11	1 188	594	0,50
Kyläsepäncatu	239	-	-
Pispanaronraitti, porraskatu	431	-	-

Kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
1120-16 (AO)	738	400	0,54
1120-17 (AO)	450	200	0,44
1120-18 (ET-2)	48	20	0,42
VP	150	-	-
Kyläsepäncatu	72	-	-
Kyläsepäncatu pp/h	167	-	-
Pispanaronraitti pp/h	233	-	-

2.2 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat liitteenä olevassa asemakaavakartassa.

2.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutukset on arvioitu maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1§ mukaisesti.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavan muutos tiivistää vähäisesti yhdyskuntarakennetta. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon. Tiivistyvän tontin pohjoispuolisten asuinrakennusten viemärilinjaus on huomioitu kaavassa rasitealueena. Muuntamorakennus siirtyy nykyiselle katualueelle ja sen pohjoispuolella katualueen käyttötarkoitus muuttuu kaavamutoksen myötä virkistysalueeksi.

Suunnittelualueen pohjoispuolisten tonttien viemärilinja on merkitty rasitealueena AO-tonttien pohjois- ja itäreunaan alueelle, johon luontevasti sijoittuvat jatkossa asuntojen autopaikat ja tonteille ajo.

Asemakaavalla mahdollistetaan pientalojen uudisrakentaminen tontille, mikä lisää paikallisesti pientaloalueen tiiviyyttä. Muutos on vähäinen, eikä muuta alueen luonnetta tai kulttuurihistoriallista arvoa.

Kaavamuuotos vähentää liikennettä alueella. Tontin aiempi käyttötarkoitus neuvolana on aiheuttanut paljon asiakaskäyntejä ja asuinkäyttöä enemmän liikkumisen tarvetta. Asemakaavassa on osoitettu uudisrakennuksille johtavan liittymän sijainti merkitsemällä liittymäkieltoalueet Pispanaronraitin ja Kyläsepänsäädun kulmaukseen. Lisäksi kaavakartalla on määräys tontin rajoille rakennettavasta aidasta.

Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavamutoksella ei ole vaikutuksia maa- ja kallioperään, sillä alueella ei ole tarvetta tehdä kallioliouhintaa tai laajoja, merkittävästi nykyisten rakennusten perustuksia syvemmälle meneviä maansiirtotöitä. Kaavakartalla on merkintä, joka kieltää maanalaisten tilojen sekä maalämpökaivojen rakentamisen.

Tontin hulevesien hallinta parantuu, kun alueelle toteutetaan hulevesien hallintaan liittyviä rakenteita (pintamateriaalit, imeyttäminen, viivytysrakenteet, kasvillisuus) kaavamääräyksien mukaisesti. Pohjaveden suojaamiseksi kaavakartalla on muun muassa yleismääräykset *'Kaava-alue kokonaisuudessaan on vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon pohjaveden suojele.'* ja *'Pohjavesialueella likaisia (mm. liikenne- ja pysäköintialueet), käsittelemättömiä hulevesiä ei tule imeyttää maaperään. Hulevesien hallintarakenteiden toimintavarmuuteen ja kunnossapitoon tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden laadun turvaamiseksi.'*

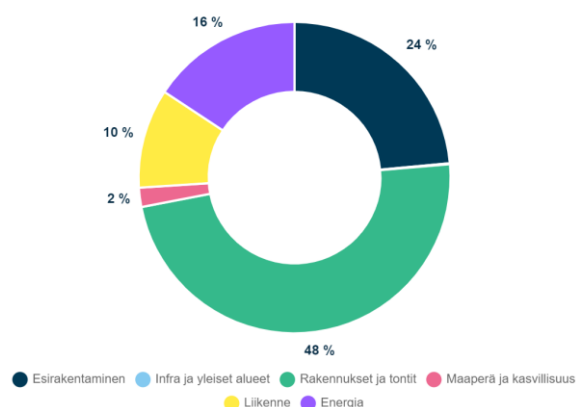
Alueen sijainti joukkoliikenteen pysäkkien ja koulujen läheisyydessä sekä noin 4 km etäisyydellä kaupungin keskustasta edistää osaltaan kestävien liikkumismuotojen suosiota, sekä vähentää esimerkiksi tarvetta kuljettaa lapsia autolla harrastuksiin ja kouluun. Kestävien liikennemuotojen suosiminen vähentää liikkumisesta aiheutuvia hiilidioksidipäästöjä.

Rakentamisen tarvitsemien materiaalien valmistus, maanmuokkaus ja rakentamisen aiheuttama liikennöinti aiheuttavat aina hiilidioksidipäästöjä. Vaikutuksia ilmastoon voidaan vähentää mm. käyttämällä uusiomateriaaleja ja hiilivarastoina toimivia materiaaleja kuten puuta, suosimalla lyhyitä kuljetusyhteyksiä, välttämällä maanpinnan muokkausta ja säästämällä olemassa olevaa kasvillisuutta. Puustoisuus ja läpäisevät maanpeitekerrokset parantavat alueen kykyä kohdata ilmastonmuutoksen mukanaan tuomia sään ääri-ilmiöitä. Kasvillisuus myös parantaa alueen pienilmastoa. Vehreyden ja läpäisevyyden ylläpitämiseksi kaavassa on annettu määräyksiä muun muassa istutettavien puiden määrästä, istutettavista alueista ja maanpeitteen läpäisevyydestä.

Asemakaavan hiilijalanjäljen suuruutta on arvioitu Sitowisen kehittämän Planect-laskurin avulla. Työkalu arvioi 50 vuoden pituisen elinkaaren päästöjä materiaalien tuotannosta aina kierrätykseen saakka.

Mikäli asemakaavamuutos toteutuu kaavan liitteenä olevan havainneaineiston kaltaisena koko kaava-alueen rakentamisesta aiheutuu 50 vuoden aikana 915 tCO₂e päästöjä. Suurimmat päästöt aiheutuvat esirakentamisesta (24 %, 215 tCO₂e) ja asuinrakennusten rakentamisesta (48 %, 442 tCO₂e). Seuraavaksi eniten päästöjä aiheutuu energian kulutuksesta (16 %, 144 tCO₂e) ja liikenteestä (10 %, 94 tCO₂e). Pienin on maaperän ja kasvillisuuden osuus (2 %, 18,5 tCO₂e).

Hiilijalanjäljen osat



Kuva 7. Kuvassa Planect-työkalun avulla muodostettu piirakkadiagrammi kaavamuutoksen laskennallisesta hiilijalanjäljestä.

Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualue on ollut jo kauan asuinkäytössä ja on siten osa jo rakennettua kaupunkiympäristöä. Kaava-alueen metsittynyt pohjoisin osa on osoitettu merkinnällä VP 'Puisto' ja aluemerkinä sl-17 'Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkana säilytettävä ja kehitettävä alueen osa. Alue tulee säilyttää puustoisena. Metsänhoidossa tulee turvata liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen sekä ruokailupuiden säilyminen.' Kaavakartalla on myös määräys, jonka mukaan voimakasta valaistusta on vältettävä kesäkuun alusta elokuun loppuun. Kaavamuutos ei osoita muutoksia, joilla olisi suoraa vaikutusta kasvi- ja eläinlajeihin tai luonnon monimuotoisuuteen.

Uudisrakentamis piha-alueiden rakentaminen edellyttää luonnonvarojen käyttöä. Vaikutuksia luonnonvaroihin voidaan vähentää mm. välttämällä tarpeetonta maansiirtoa, säilyttämällä olemassa olevaa kasvillisuutta ja käyttämällä kierrätys- ja tai uusiomateriaaleja. Pihasuunnittelussa voidaan vaikuttaa luonnon monimuotoisuuteen, mm. suosimalla kotoperäisiä ja paikallisia kasvilajeja, muodostamalla istutuskokonaisuuksia, jotka houkuttelevat pölyttäjiä ja tukevat luonnon monimuotoisuutta kaupunkiympäristössä. Asemakaavassa on pientalojen itään aukeavilla oleskelupihoilla määräys, että niille tulee istuttaa pensaita ja vähintään kaksi puuta 100 m². Lisäksi tontin itä- ja etelärajoilla on i-11 alueet 'Istutettava alueen osa. Alueella on säilytettävä olemassa olevaa puustoa mahdollisuuksien mukaan ja sitä on täydennettävä uusilla istutuksilla ympäristöön soveltuvalla tavalla.'.

Nykytilanteessa asuinrakennuksille kaavoitettavalla tontilla kasvaa vain vähän puustoa. Puustoisemmat alueet sijaitsevat koillisosassa kaava-aluetta ja ovat osa Pättiniemenpuistoa, rakentaminen ei muuta koilliskulman puustoisuutta. Kyläsepänsäädyn varrella olevan koivun kasvupaikka on katualueen puolella. Koivu on jo iäkäs ja joka tapauksessa elinkaarensa loppupuolella. Koivun selviytyminen rakennushankkeesta riippuu myöhemmässä suunnittelussa tehtävistä ratkaisuista. Katualueelle, pientalotonttien rajalle, on annettu kaavamääräys puuston säilyttämisestä mahdollisuuksien mukaan ja uuden puuston istuttamisesta.

Kaavalla muodostuu kaksi pientalotonttia, joten piha- ja hulevesisuunnitelmaa ei tarvita vielä asemakaavavaiheessa. Mutta suunnitelmien puutetta, on paikattu antamalla viherkertoimen ja hulevesisuunnitelman tavoitteiden mukaisia kaavamääräyksiä.

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

Asemakaavan toteuttaminen ei muuta alueen yhdyskuntarakennetta. Suunnittelualueelle saavuttaessa tukeudutaan autoilun, jalankulun ja pyöräilyn lisäksi myös julkiseen liikenteeseen, sillä bussipysäkit sijaitsevat lähellä.

Kahden uuden asuinrakennuksen ja niihin sijoittuvien kolmen asunnon mukanaan tuoma lisäys alueen liikennemääriin eivät heikennä alueen liikenneturvallisuutta. Kaavamuutoksen myötä liikenne alueella vähenee sillä neuvola, ja sen useasti päivän aikana vaihtuvat asiakkaat, aiheuttavat ympäristöönsä asumista enemmän liikennettä. Rakennusoikeus ja rakennusalat on sijoitettu tonteille siten että tarvittavat kuusi autopaikkaa mahtuvat tontille.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön ovat paikallisia, mikäli uudisrakentaminen tehdään kaavan mukaisesti. Asemakaavassa asuinrakennusten kerroslukumäärä ja kattomuoto on sovitettu noudattamaan ympäröivää rakennuskantaa. Lisäksi on annettu muun muassa rakennuksien julkisivuja koskeva määräys ju-18 *'Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää vaaleaksi peittomaalattua puuta tai vaaleaksi värjättyä rappautsa.'* ja yleismääräys *'Tontin rajoille tulee rakentaa puinen 1,00–1,20 metriä korkea aita yleisiä alueita vasten.'* Haitallisia vaikutuksia kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön voidaan vähentää hyvällä suunnittelulla, suunnitelmien havainnollistamisella sekä rakennusvalvonnan ohjauksella.

Asemakaavalla ei ole vaikutuksia kulttuuriperintöön. Kaava-alueelle osin ulottuva muinaismuistoalue on merkitty kaavakartalle ja sen alueelle ei ole osoitettu maankäytön muutoksia.



Kuva 8. Kuvassa 3D kaupunkimalliin upotettuna yksi asemakaavamuutoksen mahdollistama vaihtoehto. Näkymä kaava-alueelle etelän suunnasta. Uudisrakennukset näkyvät kuvan keskellä persikan ja keltaisen värisinä rakennuksina.

Mittakaavaltaan ja korkomaailmaltaan uudisrakentaminen asettuu samaan korkomaailmaan esimerkiksi osoitteissa Kyläsepänsäki 6, Pispalanranta 2 ja Pättiniemenkatu 73 f sijaitsevien asuinrakennusten kanssa.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Tontin käyttötarkoituksellisesti on ollut aiemmin YS 'Sosiaalinen toiminta' palvelevien rakennusten korttelialue' ja sillä sijaitsee neuvola, mutta koska neuvolalle ei enää ollut palveluverkon kannalta tarvetta se purettiin vuonna 2022.

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

3 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 24.10.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto (asemakaavakartta, asemakaavaselostus ja havainnekuva) kuulutettiin nähtäville 24.10.-14.11.2024.

3.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset

Tieto asemakaavamuutoksen vireille kuuluttamisesta ja valmisteluaineisto saatettiin tiedoksi osallisille.

- Kaavamuutoksen hakijat
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähivaikutusalue)
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Hyhkyn kyläyhdistys ry
- Muut ilmoituksensa mukaan

3.2 Vireilletulo- ja valmisteluvaihe

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto olivat nähtävillä 24.10.-14.11.2024 välisen ajan.

Aloitusvaiheen palaute ja sen vaikutus kaavaratkaisuun

Asemakaavan valmisteluaineistosta saatiin 6 kommenttia (Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo, Ympäristön suojelu, Viheralueet ja hulevedet yksikkö, Hyhkyn kyläyhdistys sekä yksi taloyhtiö).

Saadun palautteen perusteella kaavakartalla on täsmennetty muun muassa muinaismuistoalueen määräystä, esitetty tärkeät lepakkoalueet aluerajauksina sekä rakentamiseen, rakennusten ulkoasuun ja tonttien aitaamiseen liittyviä määräyksiä. Nähtävilläoloaikana saatu palaute on koottu erilliseen palaute- ja vastineraporttiin, joka sisältyy kaava-aineistoon.

3.3 Asemakaavaehdotus

Ehdotus uudeksi asemakaavaksi esiteltiin 4.2.2025 yhdyskuntalautakunnalle, jonka päätöksellä asemakaava-aineisto oli nähtävillä 6.2.–20.2.2025.

Ehdotusvaiheen palaute ja vaikutus kaavaratkaisuun

Asemakaavan nähtävilläolon aikana saatiin kaksi palautetta. Pirkanmaan liitto ilmoitti, että he eivät anna lausuntoa ja Pirkanmaan maakuntamuseo totesi, ettei sillä ole asiasta huomautettavaa. Muita muistutuksia tai lausuntoja asemakaavasta ei saatu.

Ehdotusvaiheen palaute on lisätty valmisteluvaiheessa nähtävillä olleen palauteraportin loppuun. Palautteen perusteella aineistoon ei tehdä muutoksia.

3.4 Asemakaavan hyväksyminen

Asemakaava hyväksytään yhdyskuntalautakunnassa sen oltua nähtävillä. Hyväksymisen jälkeen päätökseen voi hakea muutosta.

4 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavasta on tehty havainnepiirros, jossa on esitetty yksi mahdollisuus kaavan toteuttamiseksi suunnittelualueen tontilla.

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 24.10.2024
- Asemakaavakartta 24.10.2024, tark. 27.1.2025
- Asemakaavan seurantalomake 27.1.2025
- Havainnekuva 27.1.2025
- Aloitus- ja valmisteluvaiheen palaute- ja vastineraportti 27.1.2025

5.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Arkeologinen koekaivaus, 2022
- Puustokartoitus, 2024
- Liito-oravaselvitys, 2024
- Lepakkoselvitys, 2024

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Tampere	Täyttämispvm	19.3.2025
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos nro 8985 Hyhky 1120-11 ja katualuetta		
Hyväksymispvm	18.3.2025	Ehdotuspvm	4.2.2025
Hyväksyjä	L - lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	24.10.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	837-8985
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1858	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1858

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,1858	100,00	620	0,33	0,0000	26
A yhteensä	0,1188	63,9	600	0,51	0,1188	600
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,1188	-594
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0150	8,1			0,0150	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0472	25,4			-0,0198	
E yhteensä	0,0048	2,6	20	0,42	0,0048	20
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,1858	100,00	620	0,33	0,0000	26
A yhteensä	0,1188	63,9	600	0,51	0,1188	600
AO	0,1188	100,0	600	0,51	0,1188	600
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,1188	-594
YS-10					-0,1188	-594
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0150	8,1			0,0150	
VP	0,0150	100,0			0,0150	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0472	25,4			-0,0198	
Kadut	0,0072	15,3			-0,0167	
Kev.liik.kadut (jk/pp)					-0,0431	
pp/h	0,0400	84,7			0,0400	
E yhteensä	0,0048	2,6	20	0,42	0,0048	20
ET-2	0,0048	100,0	20	0,42	0,0048	20
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						