

Pohtola, Pohtosillankuja 7, tontin jakaminen, asemakaava nro 9037

Asemakaavan selostus

8.5.2025



Pohtola, Pohtosillankatu 7, tontin jakaminen

ASEMAKAAVA NRO 9037

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 8.5.2025 päivättyä asemakaavakarttaa nro 9037. Muutoksella tontti 2603–21 jaetaan ja sen rakennusoikeutta lisätään. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Pohtolan kaupunginosan korttelin 2603 tonttia nro 21.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Pohtolan kaupunginosan korttelin 2603 tontit nro 30 ja 31.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus,
suunnittelija Ilari Anttila.

Diaarinumero:

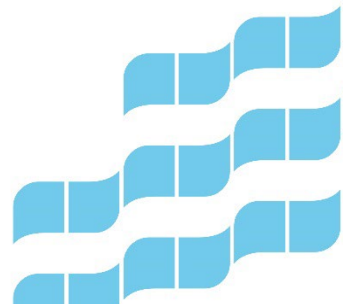
TRE: 5855/10.02.01/2024

Vireille tulo:

8.5.2025

Kaavan nimi ja tarkoitus

Pohtola, Pohtosillankuja 7, tontin jakaminen, asemakaavamuutos. Asemakaava
numero 9037.



1 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 21.1.2025 tontin haltijan toimesta.

1.1 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on rakennusoikeuden lisääminen ja tontin jakaminen.

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.

1.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.2.1 Asemakaava-alue

Asemakaavan muutos koskee Tampereen kaupungin Pohtolan kaupunginosan korttelin 2603 tonttia 21. Suunnittelualue sijaitsee noin 6 km luoteeseen kaupungin keskustasta, Näsijärven rannalla, osoitteessa Pohtosillankuja 7.

Tontti on yksityisomistuksessa. Tontin 2603–21 pinta-ala on 2985 neliömetriä (jatkossa m²). Se rajautuu lännessä Näsijärven Siivikkalanlahteen ja muissa suunnissa naapurioiviin pientalotontteihin.

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 2013 valmistunut puurakenteinen 2-kerroksinen asuinrakennus autotalleineen, jonka kerrosala on 246 m², ja oletettavasti 1920-luvulla rakennettu Näsijärven huvilakulttuuria edustava rantasauna. Tontin rakennusoikeus on 340 kerrosalaneliömetriä (jatkossa k-m²), josta asuinrakennuksen osuus on 230 k-m² ja talousrakennusten 110 k-m². Rakennusoikeutta on käyttämättä 94 k-m². Tonttitehokkuus on e=0,11.

Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.

1.2.2 Lähialue

Suunnittelualue ja sen ympäristö on vanhaa huvila-aluetta ja nykyään vehreää pientaloaluetta, jossa liikennemelu on vähäistä ja ilmanlaatu hyvä. Alueen vähittäinen tiivistyminen tonttijakoja ja uusien asuinrakennusten myötä on hajauttanut alueen yleisilmettä merkittävästi.

1.2.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee asemakaavassa suojeltu 1920-luvulla rakennettu hirsinen huvila. Muutoin lähiympäristön rakennuskanta koostuu eri-

ikäisistä pientaloista. Pientalojen rakennusaika vaihtelee 1970-luvulta 2020-luvulle. Lähialueen rakennusten julkisivumateriaalit, kattomuodot ja kerrosten lukumäärät vaihtelevat.

Suunnittelualueella sijaitsee Näsijärven huvilakulttuuriin kiinteästi liittyvä, valkea, kaari-ikkunainen rantasauna, joka lienee rakennettu samoihin aikoihin tontin 2603–29 huvilarakennuksen kanssa. Pengerretyllä niemellä sijaitseva rakennus on saunan ja uimahuoneen yhdistelmä katetulla verannalla.



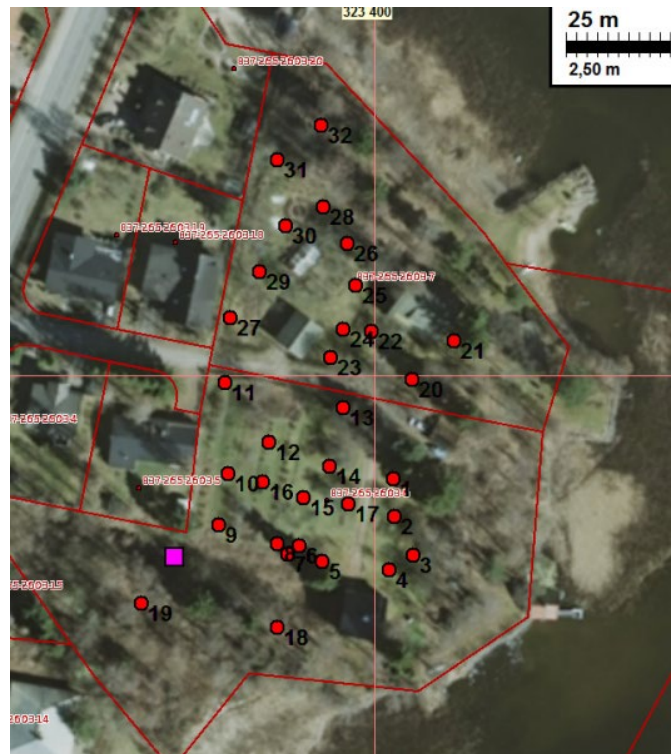
Kuva 1. Näkymä tontille. Tontin puutarha rajautuu pihatiestä matalalla pensasaidalla. © Tampereen kaupunki 2025



Kuva 2. Tontilla sijaitseva vanha rantasauna. © Tampereen kaupunki 2025

Tontilla voimassa olevan kaavan 8405 valmistelun yhteydessä kartoitettiin alueen arkeologisia arvoja. Koko alueelle tehtiin 32 koekuoppaa, joista noin 14

sijaitsi nykyisen tontin 2603–21 alueella. Kuopat kaivettiin häiriintymättömään pohjamaahan asti. Seulotun maan seasta löytyi tavanomaisia pienesineitä, kuten rautanauloja ja tiilen- sekä posliinin sirpaleita. Alueella ei havaittu mitään esihistoriaan viittaavaa eikä mitään merkkejä tai viitteitä minkään aikaisesta tai tyyppisestä muinaisjäännöksestä. (Mikroliitti Oy 2011)



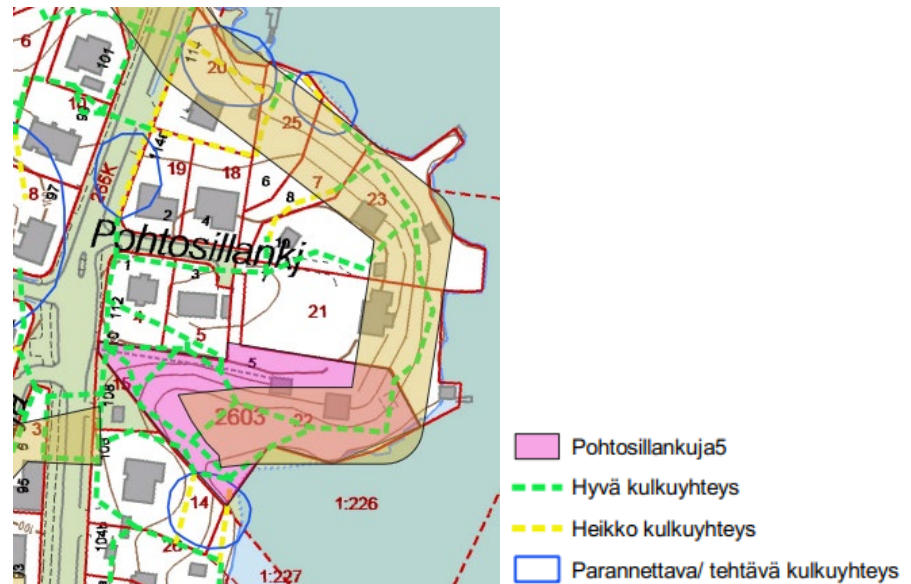
Kuva 3. Ote muinausjäännöskartoituksesta (Mikroliitti Oy 2011). Koekuopat merkattu punaisin ympyröin. Vanha betoninen maakellari merkattu magentan värisellä neliöllä.

1.2.4 Luonnonympäristö

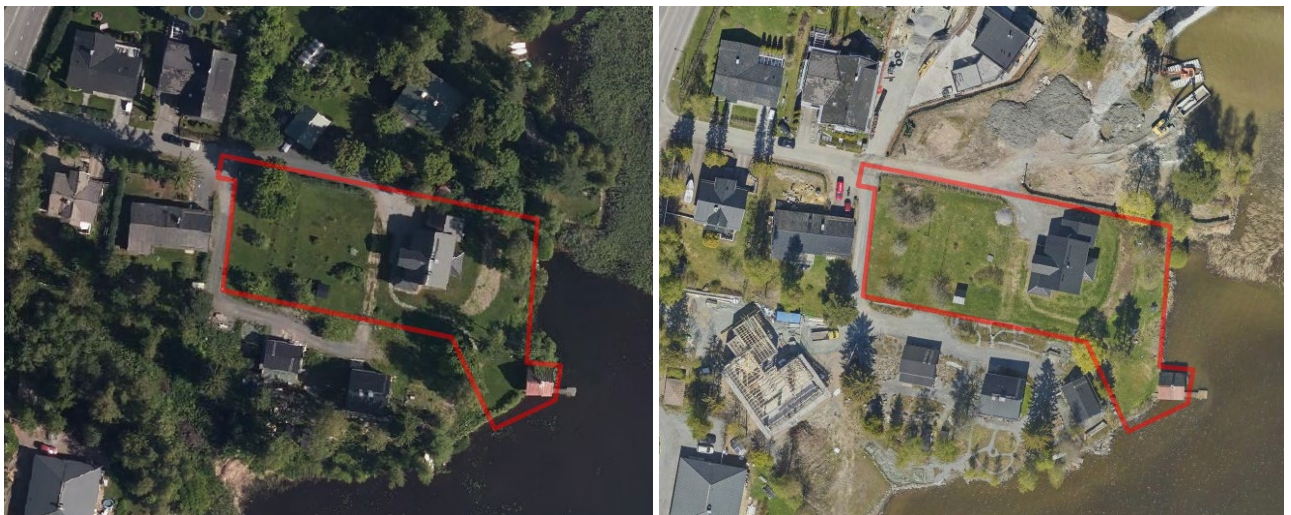
Tontin piha on kulkureittejä lukuun ottamatta nurmipintainen ja tontin länsipuolelle sijoittuvassa puutarhassa kasvaa vanhoja omenapuita ja muita puutarhakasveja. Muutoin tasainen tontti laskee jyrkästi kohti rantaa idässä. Korkeuseroa on noin 4 metriä. Rannassa on korkeaa puustoa. Tontti on ennen ollut huvila-ajan pihapuutarhaa, ja tontin tasainen länsiosa on ollut myös nykyisten asukkaiden käytössä hyötynuutarhana. Tontin maaperä on Geologian tutkimuskeskuksen paikkatietoaineiston mukaan savea.

Liito-orava- ja lepakkoselvitysten tarvetta on tarkasteltu kaavan valmistelun yhteydessä. Todettiin, että tontin länsipuolella ei ole lajeille sopivaa puustoa, mutta rannan puusto on syytä säilyttää. Vuoden 2016 kantakaupungin liito-oravaselvitykseen ja kaavan 8781 yhteydessä tehtyyn liito-oravaselvitykseen vuodelta 2019 on merkitty, että tontin 2603–21 rannassa on lajille hyvin

soveltuva kulkuyhteys. Selvitysten jälkeen suunnittelualueen lähiympäristöstä on kuitenkin kaadettu merkittävä määrä puustoa.



Kuva 4. Ote kaavan 8781 valmistelun yhteydessä tehdystä liito-oravaselvityksestä. Kartan mukaan suunnittelualueen rannassa on selvityksen aikaan sijainnut hyvä liito-oravien kulkuyhteys.



Kuva 5. Ilmakuvat vuosilta 2018 (vasemmalla) ja 2022 (oikealla) näyttävät muutoksen suunnittelualueen lähiympäristön latvuspeitteisyydessä.

1.2.5 Palvelut

Lielahden koulu ja Lentävänniemen koulu, joissa on esiopetus sekä luokat 1–9 ja 1–6, sijaitsevat noin 2 kilometrin etäisyydellä. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee Pohtolassa, noin kilometrin päässä. Lähimmät kaupunkiliikenteen

bussipysäkit sijaitsevat Pohtolankadun varrella noin sadan metrin kävelyetäisyydellä. Kilometrin kävelyetäisyydellä, Ylöjärvellä, on uimaranta.

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.



Kuva 6. Ote maakuntakaavasta 2040.

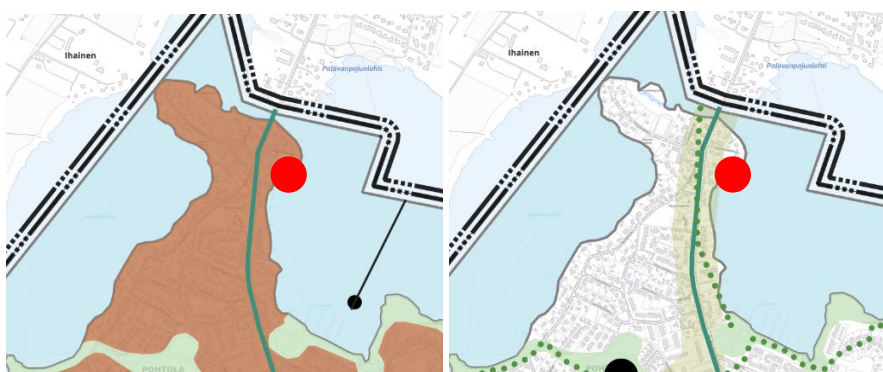
1.5 Yleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisesta Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja valtuuston hyväksymästä Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017–2021. Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi. Alue varataan pääosin asumiselle sekä sitä palveleville toiminnoille, muun muassa virkistys- ja suojaviheralueille, lähipalveluille sekä nykyiselle ja uudelle ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle elinkeinotoiminnalle. Alueelle sijoittuvien yksityisten rakentamishankkeiden yhteydessä varaudutaan tarvittaessa julkisten palvelujen tarvitsemiin tilavarauksiin. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomioita kulttuuriympäristön arvoihin.

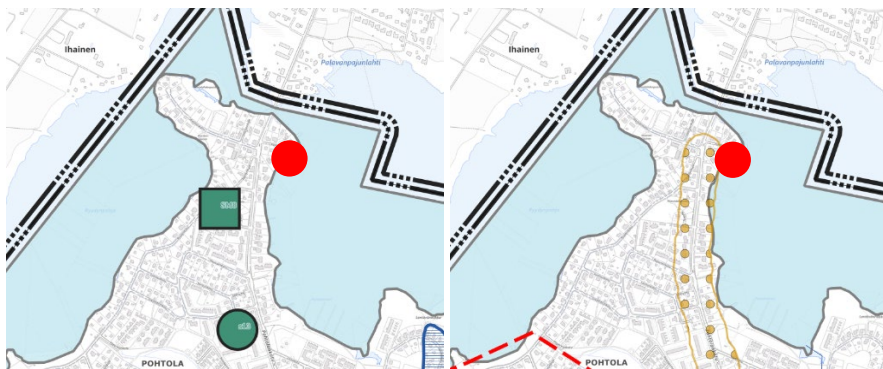
Tontin länsipuolelle on merkitty yleiskaavassa ohjeellinen ekologinen yhteys. Yhteydessä on merkitystä eliölajien liikkumiselle ja luonnon monimuotoisuuden

säilymiselle. Ekologisen yhteyden jatkuvuus ja kytkeytyminen keskuspuistoverkoston tulee turvata. Tarkemman suunnittelun yhteydessä ratkaistaan ekologisen yhteyden sijainti, leveys ja luonne huomioiden arvokkaat luontokohteet, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot sekä varmistuen, että ekologinen yhteys säilyy mahdollisimman leveänä, puustoisena, kasvillisuudeltaan kerroksellisena ja luonnon olosuhteiltaan monipuolisena. Ekologinen yhteys on turvattava maisemaa muuttavien maanrakennustöiden, puiden kaatojen tai muiden näihin verrattavien toimenpiteiden yhteydessä.

Alue kuuluu Näsijärven valuma-alueeseen.



Kuva 7. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Vasemmalla kartta 1, yhdyskuntarakenne. Oikealla kartta 2, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut.



Kuva 8. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Vasemmalla kartta 3, kulttuuriperintö. Oikealla kartta 4, kestävä vesitalous, ympäristöterveys ja yhdyskuntatekninen huolto.

1.6 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 16.1.2012 vahvistettu asemakaava numero 8405. Asemakaavassa tontti on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

Tontille on merkitty 230 k-m² rakennusoikeus asuinrakennukselle. Tontille saa rakentaa enintään kolmikerroksisen asuinrakennuksen, jonka ylimmässä

kerroksessa kerrosalaan laskettavaa tilaa saa olla enintään 70 prosenttia alemman kerroksen pinta-alasta. Tontin ensimmäisessä, rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa saa enintään 50 prosenttia ylemmän kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Lisäksi tontille saa rakentaa enintään 110 k-m² maanpäällistä talousteräilää, josta 80 k-m² on merkitty asuintaloon liittyvälle auton säilytyspaikalle ja 30 k-m² rantasaunalle. Tonttitehokkuus on $e=0,11$ ja rakennusoikeutta jäljellä 94 k-m².

Alin viettoviemärintitaso on +99.50. Tonttien 2603–21 ja 2603–22 välillä on merkintä ei-A, joka osoittaa osan alueen rajasta, jolle ei saa sijoittaa yhtenäistä aitaa. Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla puuta ja julkisivut tulee maalata ympäristöön sopivalla peittomaalilla.



Kuva 9. Ote ajantasa-asemakaavasta ja kantakartasta. Suunnittelualue rajattu punaisella.

1.7 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla on voimassa 16.1.2012 hyväksytty tonttijako nro 8465. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 10.7.2012.

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

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Asemakaavan rakenne

Asemakaava-alueelle osoitetaan lisää rakennusoikeutta asuinpientalon rakentamista varten 160 k-m².

Nykytila	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
2603–21	2 985	230+110	0,11

Kaavamuutoksen jälkeen	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
2603–30	644	160	0,25
2603–31	2 341	230+110	0,15

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 ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon, kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen, luonnonvaroihin, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen, liikenteeseen, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön, rakennettuun ympäristöön sekä elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Asemakaavalla mahdollistetaan pientalon uudisrakentaminen tontille, mikä lisää paikallisesti pientaloalueen tiiviyttä. Muutos on vähäinen ja alueen rakennuskantaa täydentävä, eikä muuta alueen luonnetta tai kulttuurihistoriallista arvoa.

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia maa- ja kallioperään, sillä alueella ei ole tarvetta tehdä kalliolouhintaa tai laajoja, merkittävästi nykyisten rakennusten perustuksia syvemmälle meneviä maansiirtotöitä. Rakentamisen tarvitsemien materiaalien valmistus, maanmuokkaus ja rakentamisen aiheuttama liikennöinti aiheuttavat hiilidioksidipäästöjä. Vaikutuksia ilmastoon voidaan vähentää mm.

käyttämällä kierrätys- tai uusiomateriaaleja ja hiilivarastoina toimivia materiaaleja kuten puuta, suosimalla lyhyitä kuljetusyhteyksiä ja istuttamalla uutta puustoa. Alueen sijainti joukkoliikenteen pysäkkien läheisyydessä voi edistää kestävien liikkumismuotojen suosiota.

Suunnittelualue on ollut jo kauan asuinkäytössä ja on siten osa jo rakennettua kaupunkiympäristöä. Alueen lähiympäristö on viime vuosikymmenten aikana muuttunut paljon täydennysrakentamisen, puuston kaatamisen ja maanmuokkauksen myötä. Kaavamuutoksella pyritään suojaamaan kasvi- ja eläinlajeille soveltuvaa elinympäristöä ja täten tukemaan luonnon monimuotoisuutta.

Uudisrakentaminen ja pihan muutosten toteuttaminen edellyttävät luonnonvarojen käyttöä. Vaikutuksia luonnonvaroihin voidaan vähentää mm. käyttämällä kierrätys- tai uusiomateriaaleja. Pihasuunnittelussa voidaan vaikuttaa luonnon monimuotoisuuteen, mm. suosimalla kasvilajeja ja istutuskokonaisuuksia, jotka houkuttelevat pölyttäjiä ja tukevat luonnon monimuotoisuutta kaupunkiympäristössä. Kaavan rakennusalojen sijoittelulla on pyritty jättämään runsaasti tilaa istutus- ja oleskelualueiksi. Pihalla ei myöskään sallita laajoja päällystettyjä alueita.

Asemakaavan muutos tiivistää vähäisesti yhdyskuntarakennetta. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon. Suunnittelualueelle saavuttaessa tukeudutaan jalankulun, pyöräilyn ja autoilun lisäksi julkiseen liikenteeseen bussipysäkkien ollessa aivan tontin läheisyydessä. Rakennusoikeuden kasvattaminen lisää uusien asukkaiden määrää ja sen myötä vähäistä liikenteen lisääntymistä Pohtosillankujalla. Kaavassa on huomioitu liikenneturvallisuus rakennusalojen asettelussa siten, että auton kääntäminen on mahdollista tontilla.

Vaikutukset lähimaisemaan ja katunäkymiin ovat vähäisiä, mikäli uudisrakentaminen tehdään kaavan mukaisesti. Haitallisia vaikutuksia voidaan vähentää hyvällä suunnittelulla, suunnitelmien havainnollistamisella sekä rakennusvalvonnan ohjauksella. Tontilla 2603–29 sijaitsevan huvilan ympäröimä rakentamaton alue pienenee entisestään. Tämä heikentää vähäisesti huvilan kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja.

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

3 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 8.5.2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto (asemakaavakartta, asemakaavaselostus ja havainnekuva) kuulutettiin nähtäville 8.–30.5.2025.

3.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset

Tieto asemakaavamuutoksen vireille kuuluttamisesta ja valmisteluaineistoa saatettiin tiedoksi osallisille.

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

3.2 Vireilletulo- ja valmisteluvaihe

Nähtävillä olon ajan on mahdollista antaa palautetta valmisteluaineistosta. Saatu palaute huomioidaan asemakaavaehdotuksen valmistelussa.

3.3 Asemakaavaehdotus

Ehdotus uudeksi asemakaavaksi esitellään yhdyskuntalautakunnalle, joka päättää sen asettamisesta nähtäville.

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 8.5.2025
- Asemakaavakartta 8.5.2025
- Havainnekuva 8.5.2025
- Asemakaavan seurantalomake

5.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Kaavan 8781 valmistelun yhteydessä tehty liito-oravaselvitys, Tampereen kaupunki 24.9.2019
- Kaavan 8405 valmistelun yhteydessä tehty muinaisjäännöskartoitus, Mikroliitti Oy 5.6.2011