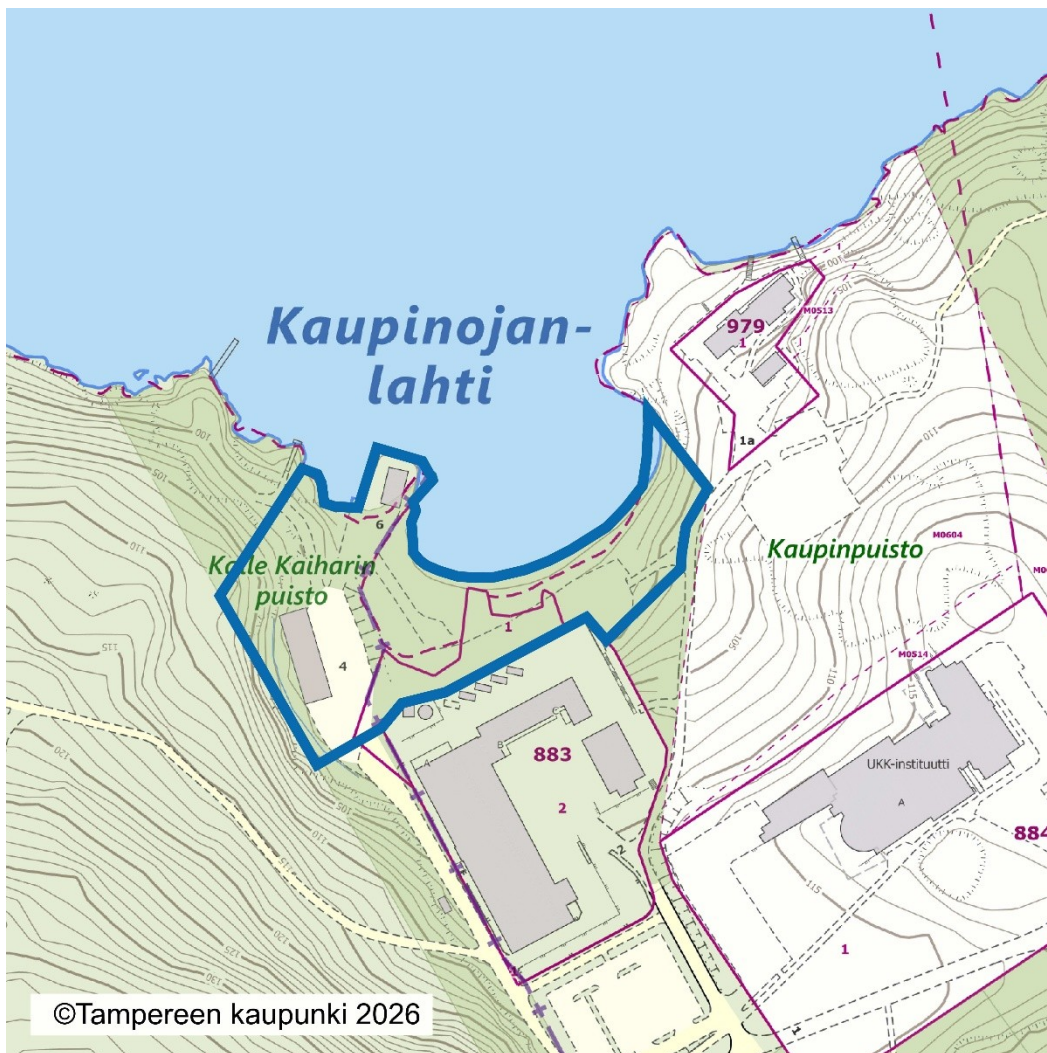


**Kauppi, Kaupinpuistonkatu 4 ja 6,
kaavamääräysten tarkistaminen,
asemakaava nro 9032**

Asemakaavan selostus



Kauppi, Kaupinpuistonkatu 4 ja 6, kaavamääräysten tarkistaminen

ASEMAKAAVA NRO 9032

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 25.5.2026 päivättyä asemakaavakarttaa nro 9032. Muutoksella parannetaan uimarannan varustetasoa ja kaupungin järvi- ja luontomatkailua tukevan järvi- ja luontomatkailun edellytyksiä Kaupinojalla. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Kaupin kaupunginosan korttelin 883 tonttia nro 1 sekä kiinteistöjä 837-599-2-0 ja 837-876-9-0.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin Kaupin kaupunginosan Kaupinpuistoa.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, toimistoarkkitehti Merja Kinos.

Diaarinumero:

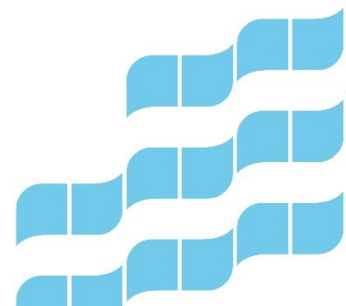
TRE: 5163/10.02.01/2024, pvm 7.11.2024

Vireille tulo:

14.8.2025

Kaavan nimi ja tarkoitus

Kauppi, Kaupinpuistonkatu 4 ja 6, kaavamääräysten tarkistaminen. Asemakaava numero 9032.



1 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 7.11.2024 Tampereen kaupungin toimesta.

1.1 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavatyön tavoitteena on parantaa uimarannan varustetasoa ja kaupungin järvi- ja luontomatkailua tukevan järviliikuntatoiminnan edellytyksiä Kaupinojalla. Suunnittelutyössä huomioidaan alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne.

1.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.2.1 Asemakaava-alue

Asemakaavan muutos koskee Tampereen kaupungin Kaupin kaupunginosan virkistysaluetta kiinteistöillä 837-599-2-0, 837-876-9-0 ja 837-132-883-1. Suunnittelualue sijaitsee noin 2,7 km koilliseen kaupungin keskustasta, Kaupin kaupunginosassa. Alue rajautuu pohjoisessa Näsijärveen, idässä Kaupinpuistoon, etelässä pumppaamoon ja lännessä Kaupin metsään. Suunnittelualue on Tampereen kaupungin omistuksessa ja sen pinta-ala on 1,0168 ha.

Suunnittelualueella sijaitsee rakennelma, jonka kerrosala on n. 115 neliometriä (jatkossa m²) sekä n. 370 m² suuruinen varastorakennus, joka tullaan purkamaan. Asemakaavassa alueelle on osoitettu rakennusala ja rakennusoikeus 450 k- m² ainoastaan varastolle, joka nyt tullaan purkamaan.

Ranta-alueella toimi 1800-luvun lopulla ja 1900-luvun alussa Kaupinojan höyrysaha. Nykyinen UKK-instituutille johtava Kaupinpuistokatu noudattaa osittain sahalle aikanaan johtaneen tien linjausta.

Kaava-alue rajautuu Kaupin pumppulaitokseen, joka on maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä.

Suunnittelualuetta ei ole liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.

1.2.2 Lähialue

Suunnittelualue ja sitä ympäröivä alue ovat osa Kaupinpuistoa. Alueella ei esiinny merkittävää liikennemelua, ja ilmanlaatu on hyvä. Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevat vuonna 2014 valmistunut avantouimarien sauna, vuonna 1983 valmistunut UKK-instituutin rakennus sekä 1920-luvulla valmistunut pumppaamorakennus.

1.2.3 Luonnonympäristö

Kaava-alue koostuu pääosin avoimesta kentästä, joka toimii pysäköinti- ja kulkualueena sekä uimaranta-alueena. Alueen itäosassa on vanhempaa puustoa. Kaupinpuiston alueelta on tehty runsaasti liito-oravahavaintoja, ja kaava-alueen itä- ja länsipuolella kulkee liito-oravan mahdollinen kulkuyhteys. Kaava-alueen länsipuolella sijaitsee lisäksi liito-oravalle hyvin soveltuva elinympäristö.

1.2.4 Palvelut

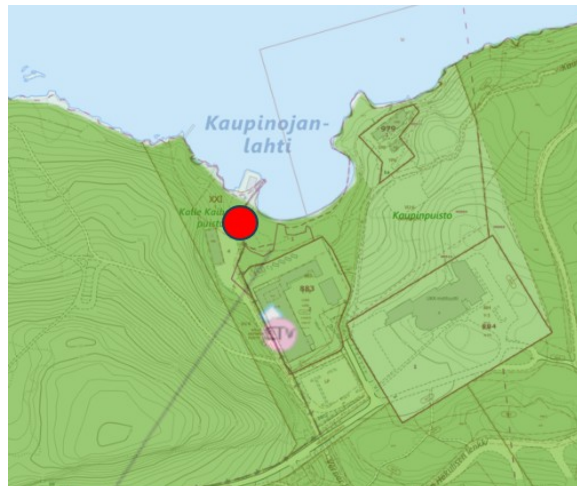
Lähimmät kaupunkiliikenteen bussipysäkit sijaitsevat Koljontien varrella noin kilometrin kävelyetäisyydellä suunnittelualueesta.

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 retkeily- ja ulkoilualueeksi.



Kuva 1. Ote maakuntakaavasta 2040

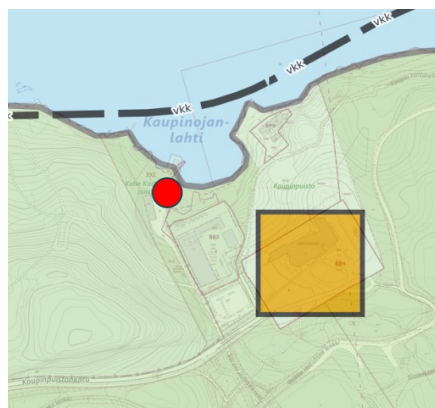
1.5 Yleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisesta Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja valtuuston hyväksymästä Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017-2021. Kantakaupungin vaiheyleiskaava –valtuustokausi 2021–2025 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 19.5.2025.

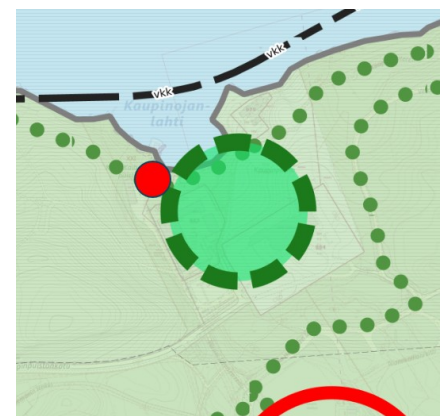
Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu keskuspuistoverkoston alueeksi sekä keskuspuistoverkoston ohjeelliseksi kehittämistarvealueeksi. Rannalle on osoitettu ohjeellinen virkistysyhteys, arkeologinen kulttuuriperintökohde sekä uusi ohjeellinen vesijohto. Alueella on myös ohjeellinen rantojen virkistyspalvelujen keskittymä.

Alueita ylläpidetään ja kehitetään yhtenäisinä, hyvin saavutettavina sekä toiminnoiltaan ja luonnon ympäristöltään monipuolisina virkistys- ja viheralueina. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muut näihin verrattavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia kuten MRL 128

§:ssä on säädetty. Aluetta ja sen toimintoja tarkemmin suunniteltaessa ja lupamenettelyn yhteydessä tulee ottaa huomioon luontoarvot, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot, ja varmistaa virkistys- ja ulkoilureittien ja ekologisen verkoston jatkuvuus. Alueelle voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia sekä hulevesien hallintaan tarkoitettuja rakenteita tarkempien suunnitelmien mukaisesti. Alueella olevat rakennukset voidaan säilyttää. Rakennusten perusparantaminen, korjaaminen ja vähäinen laajentaminen sekä tuhoutuneen rakennuksen uudelleen rakentaminen ovat sallittuja.



Kuva 2. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kartta 1, yhdyskuntarakenne.



Kuva 3. Ote kantakaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Kartta 2, viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut.

1.6 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava numero 8506, joka on vahvistettu 20.10.2014. Asemakaavassa kaava-alue on osoitettu puistoksi (Kalle Kaiharin puisto ja Kaupinpuisto). Alueella olevalle varastolle on osoitettu rakennusala sekä rakennusoikeutta 450 k-m². Rannassa sijainneen sahan alue on osoitettu alueeksi, jolla on ympäristöarvoja, teollisuushistoriallinen kohde. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.



Kuva 4. Ajantasa-asemakaava

1.7 Viitesuunnitelma (Scauman-Nordgren Architects ja Masu planning, 2025)

Kaava-alueelle on laadittu viitesuunnitelmaluonnos, jossa on tarkasteltu purettavan rakennuksen paikalle sijoittuvan uudisrakennuksen laajuutta ja kerroslukua sekä ranta-alueelle tulevan rakentamisen määrää. Suunnitelmassa on selvitetty myös pysäköinnin määrää ja sijoittumista sekä uimaranta-alueen kulkureittejä. Kasvillisuutta on lisätty erityisesti liito-oravan itä-länsisuuntaisen kulkuyhteyden muodostamisen näkökulmasta. Kaava-alueelle laaditaan myöhemmin erillinen istutussuunnitelma, jossa määritellään istutettavien puiden lopullinen sijainti ottaen huomioon pysäköinnin sekä alueen muiden toimintojen tilatarpeet.

1.8 Lepakkoselvitys (Luontoselvitys Metsänen, 2024)

Rakennuksesta ei löydetty merkkejä lepakoiden esiintymisestä, eikä se myöskään sovellu lepakoille rakenteidensa ja käyttösä vuoksi kuin korkeintaan satunnaisesti päiväpiiloksi. Lepakoiden osalta ei ole tarpeen antaa suosituksia rakennuksen purkamiseen liittyen.

1.9 Liito-oravaselvitys (Tampereen kaupunki)

Kevään 2025 selvityksissä kaava-alueelta ei todettu liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja, mutta alueella havaittiin vähäisiä määriä jätöksiä kahden kuusen tyveltä. Kaava-alueen länsiosassa sijaitsee liito-oravalle hyvin soveltuva biotooppi, jonka kautta kulkee tärkeä kulkuyhteys rantametsän suuntaisesti kohti Rauhaniemeä sekä etelään urheilupuiston elinympäristöihin. Alueen biotooppi ja kulkuyhteydet tulisi säilyttää ja hoitaa siten, että metsän rakenne pysyy liito-oravalle suotuisana, erityisesti turvaamalla lehtipuiden määrä. Vedenpuhdistuslaitoksen ja uimarannan väliin suositellaan liito-oravayhteyttä, esimerkiksi useamman rivin tai ryhmän muodostavaa puurakennetta, joka lisää

myös ranta-alueen varjostusta. Puuston tulee täysikasvuisena olla vähintään noin 10 metriä korkea.

1.10 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla 883-1 on voimassa 29.1.2015 hyväksytty tonttijako nro 8738. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 12.10.1970.

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu vuonna 2026.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Asemakaavan rakenne

Suunnittelualueelle osoitetaan rakennusoikeutta urheilu- ja virkistyspalveluja palvelevia rakennuksia varten yhteensä 1 065 kerrosneliömetriä (jatkossa k-m²). Rantaan, mykyisen lasipintaisen rakennuksen kohdalle on osoitettu rakennusala, jonka rakennusoikeus on 115 k-m² ja rinteessä ylempänä olevalle rakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta 950 k-m². Kaava-alueen rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksen johdosta 615 k-m².

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

Nykyisen varastorakennuksen paikalle toteutuva uudisrakennus palvelee uimarantaa sekä luontomatkailuyrityksen toimintaa. Kaava-alueen toteutuessa virkistyskäytön edellytykset paranevat ja monipuolistuvat. Uimarannan palvelutaso paranee muun muassa wc- ja pukuhuonetilojen myötä. Lisäksi luontomatkailuyritykselle osoitetaan toiminnan kannalta tarkoituksenmukaiset, nykyistä hieman laajemmat ja pysyvät tilat.

Asemakaavassa osoitetaan rannan tuntumaan yhteensä neljä autopaikkaa, joista kaksi on varattu liikuntaesteisille, sekä kaksi autopaikkaa luontomatkailuyrityksen käyttöön. Autopaikat sijoittuvat ylärinteeseen suuremman rakennuksen eteläpäädyn yhteyteen. Muiden käyttäjien pysäköinti ohjataan Kaupinpuistonkadun varressa sijaitsevalle pysäköintialueelle. Ratkaisulla pyritään rauhoittamaan ranta-alue sekä huolto- ja

varastorakennuksen lähiympäristö ensisijaisesti jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden käyttöön.

Ranta-alueelle laadittavan puistosuunnitelman myötä kasvillisuus alueella lisääntyy. Uudet istutukset parantavat alueen viihtyisyyttä ja tarjoavat jatkossa myös varjoisia oleskelualueita. Alueen luonteen vuoksi ei ole tarvetta laatia viherkerrointarkastelua.

Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan ja katuverkkoon. Rakentamisen aikana alueella esiintyy tilapäisiä haitallisia vaikutuksia elinympäristön viihtyisyyteen. Kaavan toteutumisen jälkeen vaikutusten arvioidaan olevan kokonaisuutena myönteisiä.

Asemakaavassa on annettu yleismääräys, jonka mukaan tontin alin rakentamiskorkeus on +96.63. Korkeustason alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavamuutoksen ei arvioida aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään. Alueella ei ole tarvetta kalliolouhintaan eikä sellaisiin laajoihin maansiirtotöihin, jotka ulottuisivat merkittävästi nykyisten rakennusten perustamistasoa syvemmälle.

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia veteen, sillä kaava-alue jää rakennuksia lukuun ottamatta kokonaan vettäläpäiseväksi ja hulevedet valuvat järveen. Tämän takia on katsottu, että ei tarvita erillistä hulevesiselvitystä. Asemakaavaan on annettu määräys, jonka mukaan pysäköintialueiden hulevedet on käsiteltävä biosuodattamalla.

Rakentamiseen liittyvien materiaalien valmistus, maanrakennustyöt sekä rakentamisen aikainen liikenne aiheuttavat hiilidioksidipäästöjä. Kaavaratkaisun ilmastovaikutuksia voidaan lieventää muun muassa hyödyntämällä uusiomateriaaleja ja hiiltä sitovia rakennusmateriaaleja, kuten puuta, suosimalla lyhyitä kuljetusmatkoja sekä säilyttämällä alueen olemassa olevaa puustoa ja täydentämällä sitä uudella istutuksella.

Alueen sijainti noin yhden kilometrin etäisyydellä joukkoliikenteen pysäkeistä saattaa osaltaan lisätä henkilöauton käyttöä, mikä kasvattaa liikkumisesta aiheutuvia hiilidioksidipäästöjä. Alueelle on kuitenkin hyvät yhteydet kevyen liikenteen verkostoa pitkin, mikä edistää erityisesti lähialueilta tapahtuvaa liikkumista jalkaisin ja polkupyörällä.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavamuutoksella arvioidaan olevan myönteisiä vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin sekä luonnon monimuotoisuuteen. Kaava-alueelle istutettavat suureksi kasvavat puut voivat pitkällä aikavälillä muodostaa ekologisen yhteyden alueen itä- ja

länsipuolella sijaitsevien liito-oravan kulkuyhteyksien välille, mikä osaltaan tukee liito-oravan liikkumismahdollisuuksia ja elinolosuhteita alueella.

Piha- ja istutussuunnittelun keinoin voidaan edistää luonnon monimuotoisuutta kaupunkiympäristössä. Monimuotoisuutta tukevia vaikutuksia voidaan saavuttaa muun muassa suosimalla kasvilajeja ja istutuskokonaisuuksia, jotka tarjoavat elinympäristöjä pölyttäjäille ja muille eliölajeille.

Uudisrakentaminen ja alueen piha-alueiden toteuttaminen edellyttävät luonnonvarojen käyttöä. Luonnonvaroihin kohdistuvia vaikutuksia voidaan lieventää hyödyntämällä kierrätys- ja uusiomateriaaleja rakentamisessa ja pihan rakenteissa.

Kaavamuutoksen toteuttaminen ei edellytä puuston poistoa alueelta.

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 bussipysäkkien ollessa noin kilometrin päässä.

Parempien uimarantaa ja luontomatkailua palvelevien rakennusten rakentaminen saattaa lisätä asiakas- ja liikennemäärien kasvua.

Pysäköintipaikkojen määrä on niukka, eikä siihen ole mahdollista kaavallisesti tuoda merkittävää lisäystä. Kaava-alueen pysäköinnin keskittäminen Kaupinpuistonkadun varressa olevalle pysäköintialueelle parantaa alueen liikenneturvallisuutta.

Kaupinpuistonkadun itäpään alueen (mm. uimaranta, UKK-instituutti ja avantouimarien sauna) toiminnot tulevat tulevaisuudessa kehittymään, joten nyt on tarve tutkia alueen liikenne- ja pysäköintiolosuhteita laajempänä kokonaisuutena. Ennen asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamista laaditaan alueelta liikenne-/pysäköintiselvitys. Selvityksen tulokset pyritään huomioimaan asemakaavaehdotuksessa mahdollisuuksien mukaan.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaava mahdollistaa ranta-alueelle kooltaan nykyistä vastaavan rakennuksen toteuttamisen, minkä vuoksi rantarakentamisesta aiheutuvat muutokset maisemaan jäävät kokonaisuutena arvioiden vähäisiksi.

Rakentaminen sopeutuu mittakaavaltaan olemassa olevaan rantaympäristöön eikä merkittävästi muuta alueen maisemallista luonnetta.

Nykyisen matalan varstorakennuksen paikalle voidaan rakentaa pohjapinta-alaltaan lähes vastaavan kokoinen, enintään kaksikerroksinen rakennus.

Rakennuksen mahdollinen yhden kerroksen korotus vaikuttaa kaupunkikuvaan, mutta vaikutusta voidaan lieventää laadukkaalla arkkitehtonisella suunnittelulla ja huolellisella toteutuksella. Rakennus sijoittuu maisemaan luontevasti

erityisesti siksi, että sen länsipuolelle jää korkea puusto, joka pehmentää rakennusmassan hahmottumista maisemassa.

Alueen lähiympäristön rakennuskanta on syntynyt useiden eri vuosikymmenten aikana, ja se edustaa ajallisesti kerroksellista kokonaisuutta. Uudisrakentaminen liittyy tähän kerrostuneeseen ympäristöön muodostamalla sitä täydentävän, oman aikakautensa mukaisen lisän.

Kaava-alue rajautuu Kaupin pumppulaitokseen, joka on maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Uudisrakentaminen jää mittakaavaltaan alisteiseksi pumppulaitokselle, joten kaavamuutoksella ei ole maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä heikentävää vaikutusta.

Asemakaavaan on osoitettu vanhan sahan alueelle suojelumääräys s-35, jolla turvataan teollisuushistoriallisesti arvokkaan kohteen säilyminen. Määräys varmistaa kulttuuriperintöarvojen huomioon ottamisen ja alueen historiallisten ominaispiirteiden säilymisen osana rakennettua ympäristöä.

Haitallisia vaikutuksia voidaan vähentää hyvällä suunnittelulla, suunnitelmien havainnollistamisella sekä rakennusvalvonnan ohjauksella.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

Asemakaavamuutoksella arvioidaan olevan myönteisiä vaikutuksia elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin. Kaavaratkaisu mahdollistaa alueella toimivan luontomatkailuyrityksen pysyvän ja tarkoituksenmukaisen sijoittumisen, mikä parantaa yrityksen toiminnan edellytyksiä ja vakaata kehittämistä pitkällä aikavälillä.

Yritystoiminnan vakiintuminen tukee alueen elinkeinorakenteen monipuolistumista eikä asemakaavamuutoksen arvioida heikentävän elinkeinoelämän toimivaa kilpailua. Päinvastoin kaava luo edellytyksiä paikallisen yritystoiminnan kasvulle ja palvelutarjonnan kehittymiselle.

3 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 14.8.2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa (alustava viitesuunnitelma) kuulutettiin nähtäville 14.8.- 4.9.2025.

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
- Lupa- ja valvontavirasto
- Pirkanmaan liitto
- Tampereen Vesi Oy
- Tampereen Energia Oy
- Petsamon omakotiyhdistys ry
- Muut ilmoituksensa mukaan

3.2 Vireilletulo- ja valmisteluvaihe

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto olivat nähtävillä 14.8.-4.9.2025 välisen ajan. Asemakaavan valmisteluaineistosta saatiin neljä mielipidettä ja neljä viranomaiskommenttia.

Mielipide 1, Petsamon omakotiyhdistys:

Yhdistys kannattaa yksikerroksista alustavan viitesuunnitelman varastoratkaisua (VE1), sillä kaksikerroksinen rakennus koetaan rantamaisemaan liian massiiviseksi. Rakentamisen tulee olla maisemaan sopivaa, mieluiten puurakenteista ja Rauhaniemen rakennusperinnettä mukailevaa.

Yhdistys vastustaa täyttöniemelle osoitettavaa rakentamista ja esittää, ettei alueelle osoiteta uusia rakennusaloja. Ranta-alueen puusto ja luonnonmukaisuus tulee säilyttää, ja laajoja maansiirtotöitä tulee välttää.

Pysäköinti tulee sijoittaa rannan ulkopuolelle, ja rantaan vain huoltoajo sekä esteettömät paikat. Uimarannan turvallisuus ja rannan pohjan kunto tulee huomioida jatkosuunnittelussa. Kaupinojan kehittämisessä nähdään mahdollisuus Rauhaniemen kaltaiseen, kaupunkilaisia palvelevaan virkistyskohteeseen.

Kaavoittajan vastine:

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on sovittaa yhteen alueen virkistyskäyttö, luonto- ja maisema-arvot sekä alueella toimivan luontomatkailun kehittämistarpeet. Kaavaluonnoksessa esitetyt rakennusratkaisut perustuvat näihin lähtökohtiin ja alueen sijaintiin osana laajaa virkistysaluetta.

Rakennusten arkkitehtuuria, mittakaavaa ja materiaaleja ohjataan kaavaratkaisun sekä myöhemmän suunnittelun kautta siten, että rakentaminen sopeutuu ympäröivään maisemaan. Täyttöniemen ja ranta-alueen rakentamista koskevat ratkaisut tarkentuvat jatkosuunnittelussa kaavan asettamissa reunaehdoissa.

Luonnon ja maiseman säilyminen, rannan puusto sekä virkistysalueen luonne huomioidaan asemakaavassa ja erityisesti laadittavassa puistosuunnitelmassa, jossa ratkaistaan myös viherrakentaminen, kulkuyhteydet ja rannan toiminnalliset järjestelyt.

Pysäköintiä koskevat ratkaisut perustuvat jalankulun ja pyöräilyn turvallisuuden turvaamiseen. Ranta-alueelle osoitetaan vain välttämättömät huolto- ja esteettömyysjärjestelyt. Uimarannan kunnostusta ja turvallisuutta koskevat kysymykset käsitellään jatkosuunnittelussa yhteistyössä asianomaisten tahojen kanssa.

Esitetyt näkökohdat merkitään tiedoksi ja huomioidaan kaavatyön jatkovaiheissa asemakaavan tavoitteiden ja kokonaisarviointin puitteissa.

Mielipide 2, yksityishenkilö:

Kaavaluonnoksessa esitettyjen ratkaisujen vaikutuksia matkailutoiminnan arkeen olisi hyvä arvioida vielä tarkemmin. Pysäköintikapasiteetti vaikuttaa niukalta suhteessa alueen käyttöön erityisesti sesonkiaikoina, ja sen riittävyttä olisi perusteltua tarkastella uudelleen. Samoin liikennejärjestelyissä olisi hyödyllistä varmistaa, että peräkärryillä liikennöivien ajoneuvojen turvallinen ja sujuva kääntyminen on mahdollista ilman hankalia peruutuksia.

Ranta-alueen laituriratkaisujen, esteettömyyden sekä turvallisuuden osalta kaava tarjoaa lähtökohtia, joita voisi edelleen kehittää. Matkailutoimintaa tukevien palvelutilojen, kuten WC- ja peseytymistilojen sekä kahvila-, koulutus- ja kokoontumistilojen, sijoittumista ja riittävyttä olisi hyvä tarkastella osana kokonaisuutta. Myös yritystoiminnan tarvitsemien myynti- ja vuokrautilojen toiminnalliset edellytykset ovat tässä yhteydessä keskeisiä.

Luontoarvojen, mukaan lukien liito-oravan elinolosuhteiden turvaaminen, on tärkeä ja jaettu tavoite.

Kaavassa on tunnistettavissa useita lähtökohtia, joiden varaan aluetta voidaan kehittää. Kokonaisuutena kaavaratkaisua olisi kuitenkin perusteltua jatkotyöstää yhteistyössä toimijoiden kanssa siten, että Kaupinjalle voidaan muodostaa toimiva, saavutettava ja vetovoimainen järvi- ja luontomatkailun kokonaisuus, joka palvelee sekä kaupunkilaisia että matkailijoita.

Kaavoittajan vastine:

Matkailutoiminnan toimintaedellytykset ja alueen arjen sujuvuus ovat keskeisiä lähtökohtia kaavatyössä. Mielipiteessä esiin nostetut pysäköintiin ja liikennejärjestelyihin liittyvät näkökohdat ovat tunnistettuja, ja niitä tarkastellaan kaavatyön edetessä osana laajempaa kokonaisuutta. Erityisesti huomiota kiinnitetään huoltoliikenteen toimivuuteen sekä ajoneuvojen turvallisiin kääntö- ja liikkumisjärjestelyihin.

Ranta-alueen laituriratkaisuja, esteettömyyttä ja turvallisuutta koskevat kehittämistarpeet huomioidaan jatkosuunnittelussa. Matkailutoimintaa palvelevien tilojen, kuten WC- ja peseytymistilojen sekä mahdollisten palvelu- ja kokoontumistilojen sijoittuminen ja riittävyys täsmentyvät kaavaprosessin myöhemmissä vaiheissa kaavan asettamisessa puitteissa. Samoin yritystoiminnan tarvitsemien myynti- ja vuokraustilojen toiminnalliset edellytykset huomioidaan kaavaratkaisua kehitettäessä.

Luontoarvojen, mukaan lukien liito-oravan elinolosuhteiden turvaaminen, on kaavatyössä keskeinen ja sitova tavoite. Ratkaisuja pyritään sovittamaan yhteen siten, että luontoarvot ja alueen toiminnallinen käyttö muodostavat tasapainoisen kokonaisuuden.

Kaavaratkaisussa on tunnistettu mahdollisuuksia alueen kehittämiseksi, ja kaavatyötä jatketaan yhteistyössä eri toimijoiden kanssa. Tavoitteena on muodostaa Kaupinojalle toimiva, saavutettava ja vetovoimainen järvi- ja luontomatkailun kokonaisuus, joka palvelee sekä kaupunkilaisia että matkailijoita.

Mielipiteessä viitattu aineisto on asemakaavan vireille tulon yhteydessä laadittu alustava viitesuunnitelma, jossa on tarkasteltu alueen kehittämisen mahdollisuuksia ja reunaehtoja. Kyseessä ei ole varsinainen asemakaavaluonnos, eikä suunnitelma siten edusta vielä kaavatyön ratkaisuja tai lopullisia mitoituksia.

Mielipide 3, Tampereen Vesi Oy:

Uimaranta-alueen suunnittelussa tulee varmistaa esteetön ja riittävä kulkuyhteys laitoksen huoltoon ja ylläpitoon. Huolto ei voi tapahtua pelkästään yläpihan kautta vaan raskaan kaluston on päästävä myös alapihalle. Puita, suuria pensaita tai muita rakenteita ei saa sijoittaa putkilinjojen päälle tai niiden läheisyyteen. Kaava ja suunnitelmat tulee laatia yhteistyössä Tampereen Veden kanssa ja suunnitelmat tulee hyväksyttävä Tampereen Vedellä. Rasitemerkinnät tulee sopia yhdessä Tampereen Veden kanssa.

Kaavoittajan vastine:

Asemakaavassa on mahdollistettu kulku alapihalle sallimalla huoltoajo alueella. Ennen alueen toteuttamista laaditaan puistosuunnitelma, jossa huomioidaan Tampereen Veden edellyttämät ajo- ja huoltoaluevaraukset.

Asemakaava sekä mahdolliset rasitemerkinnät laaditaan yhteistyössä Tampereen Veden kanssa, ja suunnitelmat hyväksytetään Tampereen Vedellä osana jatkosuunnittelua.

Mielipide 4, Hit Hiking Travel ky:

Hiking Travel on toiminut Kaupinojan alueella vuodesta 2000 ja tuottaa ympärivuotisia luontomatkailupalveluja, kuten Näsijärven luistelurataa,

hiihtolatuja, välinevuokrausta ja ohjauspalveluja. Kaupunki on pitkään ohjannut toiminnan keskittämistä Kaupinojalle. Asemakaavamuutos on yrityksen näkökulmasta tarpeellinen, koska nykyinen poikkeuslupiin perustuva tilanne rajoittaa toiminnan pitkäjänteistä kehittämistä.

Yrityksen arvion mukaan kaavaluonnoksessa esitetyt rakennusalat ja rakennusoikeus eivät riittävästi vastaa nykyisiä ja pitkän aikavälin tilatarpeita. Toiminta edellyttää muun muassa varasto-, huolto- ja asiakaspalvelutiloja, joiden sijoittuminen esitetyissä puitteissa on haasteellista. Kaavaratkaisun tulisi mahdollistaa kaksikerroksinen uudisrakennus nykyistä varastoa vastaavalla pohjapinta-alalla sekä riittävä rakennusoikeus rannan Bikini Baarin alueelle.

Pysäköinnin osalta yritys katsoo, että paikkamäärää ei tulisi vähentää, vaan järjestelyjä tulisi tarkastella siten, että ne tukevat alueen toimintaa, erityisesti sesonkiaikoina. Lisäksi huoltoliikenteen sujuva ja turvallinen järjestäminen myös raskaammalle kalustolle on toiminnan kannalta tärkeää.

Rakennusten sijoittelussa ja ratkaisuissa on tarpeen huomioida toiminnan käytännön vaatimukset, kuten katutaso-tilat ja sujuva välineiden käsittely. Luontoarvojen, mukaan lukien liito-oravan huomioon ottaminen, nähdään tärkeänä, kunhan ratkaisut voidaan sovittaa yhteen toiminnan edellytysten kanssa eikä huoltoliikennettä estäviä rakenteita synny.

Yritys esittää, että kaavatyötä jatketaan vuorovaikutuksessa toimijan kanssa ja että kaavaan sisältyvät ratkaisut tukevat alueella jo pitkään toiminutta luontomatkailua. Yritys toivoo, että toiminnallisia tarpeita voidaan käsitellä tarkemmin myös maastokäynnin yhteydessä kaavatyön edetessä.

Kaavoittajan vastine:

Kaava-alueella toimiva luontomatkailuyritys ja sen pitkäaikainen toiminta Kaupinojalla on tunnistettu asemakaavatyön keskeiseksi lähtökohdaksi. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa luontomatkailuun ja uimarannan toimintoihin liittyvien palvelujen kehittäminen sekä tukea yritystoiminnan pitkäjänteisiä edellytyksiä alueella siten, että samalla turvataan alueen keskeiset virkistys-, maisema- ja luontoarvot.

Mielipiteessä viitattu aineisto on asemakaavan vireille tulon yhteydessä laadittu alustava viitesuunnitelma, jossa on tarkasteltu alueen kehittämisen mahdollisuuksia ja reunaehtoja. Kyseessä ei ole varsinainen asemakaavaluonnos, eikä suunnitelma siten edusta vielä kaavatyön ratkaisuja tai lopullisia mitoituksia.

Kaavaluonnoksessa esitetyt rakennusalat ja rakennusoikeus perustuvat alueen sijaintiin laajalla virkistysalueella sekä ympäristön luonto- ja maisema-arvoihin, jalankulun ja pyöräilyn turvallisuuteen sekä ranta-alueen yleiseen

saavutettavuuteen. Kaavaratkaisulla mahdollistetaan toimitilojen sijoittuminen kahteen kerrokseen, millä pyritään vastaamaan toiminnan tilatarpeisiin ilman, että rakentamisen laajuus maanpinnan tasolla kasvaa merkittävästi. Rakennusten tarkempi toiminnallinen ratkaisu ja sisäiset järjestelyt ratkaistaan jatkosuunnittelussa ja rakennuslupavaiheessa.

Pysäköintiä koskevat ratkaisut perustuvat kaava-alueen luonteeseen osana laajaa virkistysaluetta. Autopaikat on lähtökohtaisesti poistettu kaava-alueelta lukuun ottamatta liikuntaesteisten käyttöön varattuja paikkoja sekä huoltoajon edellyttämiä järjestelyjä. Kaavoituksen tavoitteena on turvata jalankulun ja pyöräilyn sujuvuus ja turvallisuus alueella. Pysäköinti- ja liikennejärjestelyjä tarkastellaan edelleen osana laajempaa kokonaisuutta jatkosuunnittelussa ennen kaavaehdotuksen asettamista nähtäville. Huoltoliikenteen tarpeet huomioidaan asemakaavassa sallimalla huoltoajo alueelle.

Ranta-alueen rakentamista ja toimintojen sijoittumista ohjaavat myös luonnonsuojelulliset lähtökohdat. Liito-oravan kulkuyhteyksien turvaaminen perustuu alueella laadittuihin selvityksiin ja lainsäädännön vaatimuksiin. Tavoitteena on sovittaa yhteen luontoarvojen turvaaminen ja alueen toiminnallinen käyttö. Alueelle laaditaan ennen toteutusta puistosuunnitelma, jossa sovitetaan yhteen viherrakentaminen, kulkuyhteydet, huoltoajo sekä ranta-alueen virkistyskäyttö.

Ranta-alueen toimintojen osalta asemakaava mahdollistaa luontomatkailua palvelevan rakentamisen. Rakennusten mitoitus, käyttötarkoitukset sekä mahdolliset laiturirakenteet tarkentuvat jatkosuunnittelussa kaavan asettamisessa puitteissa. Asemakaavassa varaudutaan alueen monipuoliseen virkistys- ja matkailukäyttöön, mutta yksittäisten toimintojen, kuten laiturien tai muiden rakenteiden toteuttaminen edellyttää erillistä suunnittelua ja lupamenettelyjä.

Asemakaava ja mahdolliset rasitejärjestelyt laaditaan yhteistyössä Tampereen Veden kanssa, ja vesihuollon toimintaedellytykset huomioidaan kaavaratkaisussa. Puistosuunnitelma ja muut jatkosuunnitelmat hyväksytetään asianomaisilla tahoilla ennen toteutusta.

Yrityksen esittämät näkökohdat ja kehittämistarpeet huomioidaan kaavatyön jatkovaiheissa soveltuvien osin. Kaavaprosessin aikana järjestetään tarvittaessa lisävuorovaikutusta, ja alueen toiminnallisia ratkaisuja tarkennetaan yhteistyössä toimijoiden ja asiantuntijatahojen kanssa asemakaavan tavoitteiden ja reunaehtojen puitteissa.

Pirkanmaan liitto ilmoitti, että se ei anna lausuntoa tässä vaiheessa. Pirkanmaan maakuntamuseo, Lupa- ja valvontavirasto (aik. Pirkanmaan ELY-keskus) ja Tampereen Energia Oy antoivat seuraavat kommentit:

Pirkanmaan maakuntamuseo:

Maakuntamuseo katsoo, ettei kaava-alueella ole merkittäviä rakennetun ympäristön tai kulttuurimaiseman arvoja, mutta alue rajautuu Kaupinojan pumppulaitoksen maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön, jonka arvot tulee turvata.

Alueella sijaitsee arkeologinen kulttuuriperintökohde, Kaupinojan saha, joka tulee huomioida asemakaavassa suojelumerkinnällä. Maahan kajoavat toimenpiteet kohteen alueella edellyttävät arkeologista valvontaa. Museo toteaa, että käytettävissä olevat selvitykset ovat riittäviä kaavan vaikutusten arviointiin.

Kaavoittajan vastine:

Kaupinojan sahalle on annettu sama määräys, kuin mikä on alueella voimassa olevassa asemakaavassa, s-35: Alue, jolla on säilytettäviä ympäristöarvoja. Teollisuushistoriallinen kohde. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydetty museoviranomaisen lausunto.

Lupa- ja valvontavirasto (aik. Pirkanmaan ELY-keskus):

ELY-keskus ei anna asiassa varsinaista lausuntoa, mutta kiinnittää huomiota ranta-alueelle sijoittuvaan rakentamiseen. Veden ääreen rakennettaessa tulee noudattaa alinta suositeltavaa rakentamiskorkeutta kastumisvaurioiden ehkäisemiseksi. Näsijärven alin suositeltava rakentamiskorkeus on +96,63 (N2000), ilman aaltoiluvaraa. Korkeus perustuu 1/100 vuoden toistuvuuteen perustuvaan tulvatasoon. Rakentamisen vaikutusten arvioinnissa tulee lisäksi huomioida rakenteisiin kohdistuva vaurioitumisriski veden, aaltojen ja tulvien seurauksena sekä jäiden kertyminen, joka voi aiheuttaa merkittäviä lisävaurioita.

Kaavoittajan vastine:

Asemakaavaa ja vaikutusten arviointia laadittaessa on tiedostettu tulvariskit sekä veden ja jääolosuhteiden aiheuttamat vauriot ranta-alueen rakenteille. Asemakaavassa on annettu yleismääräys, jonka mukaan tontin alin rakentamiskorkeus on +96.63. Korkeustason alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita.

Ranta-alueelle sijoittuva rakentaminen edellyttää alinta suositeltavaa rakentamiskorkeutta koskevien ohjeiden huomioon ottamista. Rakentamisen tarkempi korkeusasema, rakenteelliset ratkaisut sekä veden ja jäiden aiheuttamien vaikutusten hallinta ratkaistaan jatkosuunnittelussa ja rakennuslupavaiheessa voimassa olevien määräysten ja ohjeiden mukaisesti.

Tampereen Energia Oy:

Toimija pitää välttämättömänä, että Tampereen Energia on osallisena asemakaavaprosessissa. Tuotantolaitoksen turvallisen toiminnan varmistamiseksi rannan suuntaan johtavan kulkureitin tulee olla riittävän leveä, esteetön ja kantavuudeltaan sellainen, että se mahdollistaa mm. koneiden siirrot.

Kaavoittajan vastine:

Tampereen Energian tuotannolliset tarpeet on tunnistettu osana asemakaavatyötä. Tampereen Energia on merkitty kaavaprosessin osalliseksi, ja kaavaa laaditaan yhteistyössä toimijan kanssa. Kulkureitin tarkempi sijainti, mitoitus ja rakenteellinen toteutus täsmentyvät jatkosuunnittelussa ja rakennuslupavaiheessa yhteistyössä Tampereen Energian sekä pelastusviranomaisten kanssa. Kaavaratkaisulla ei aiheuteta haittaa naapurikiinteistön toiminnalle.

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 havainnekuva, jossa on esitetty yksi mahdollisuus kaavan toteuttamiseksi suunnittelualueella.

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 14.8.2025, tark. 25.5.2026
- Asemakaavakartta 25.5.2026
- Asemakaavan seurantalomake
- Valmisteluvaiheen palaute (täydentyy ehdotusvaiheessa)
- Ehdotusvaiheen palaute (täydentyy hyväksymisvaiheessa)

5.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Lepakoiden rakennustarkastus, Luontoselvitys Metsänen, 2024
- Liito-oravaselvitys, Tampereen kaupunki, 2025
- Alustava viitesuunnitelma, Schauman Nordgren Architects ja Masu Planning, 2025