



TAMPEREEN KAUPUNKI

PAJARI, Teisko,

kiinteistöt Pajari 837-711-2-104 ja Pajarinniemi 837-711-2-66

Ranta-asemakaava nro 8716, TRE: 9435/10.02.01/2017

RANTA-ASEMAKAAVAN SELOSTUS

19.8.2019



Ranta-asemakaavan selostus, joka koskee 19.8.2019 päivättyä ranta-
asemakaavaa.

Yhdyskuntalautakunta 30.10.2019, § 302
Kaupunginhallitus 25.11.2019, § 506

Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Kaupunginvaltuusto 16.12.2019, §213.

Sisällysluettelo

PAJARI, TEISKO,	1
KIINTEISTÖT PAJARI 837-711-2-104 JA PAJARINNIEMI 837-711-2-66	1
RANTA-ASEMAKAAVA NRO 8716, TRE: 9435/10.02.01/2017	1
1. LÄHTÖKOHDAT	3
1.1 SUUNNITTELUALUE	3
1.2 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET	4
1.2.1 Maakuntakaava	4
1.2.2 Yleiskaava	4
1.2.3 Asemakaava	5
1.2.4 Ranta-alueen mitoitus	5
1.2.5 Luonto	5
1.2.6 Arkeologinen inventointi	6
1.2.7 Rakennusjärjestys	6
1.2.8 Pohjakartta	6
2. RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	6
2.1 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	6
2.1.1 Osalliset	6
2.1.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	6
2.2 RANTA-ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	7
3. RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS	7
3.1 KAAVAN RAKENNE	7
3.1.1 Mitoitus	8
3.1.2 Palvelut	8
3.2 ALUEVARAUKSET	8
3.2.1 Korttelialueet	8
3.2.2 Muut alueet	8
3.3 KAAVAN VAIKUTUKSET	9
3.3.1 Kaavan vaikutukset lähialueiden asukkaiden ja loma-asukkaiden elinoloihin ja -ympäristöön	9
3.3.2 Kaavan vaikutukset liikenteeseen	9
3.3.3 Kaavan vaikutukset luontoon ja maisemaan	9
3.3.4 Kaavan vaikutukset vesistöön	10
3.3.5 Kaavan vaikutukset virkistykseen	10
4. RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	11
4.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	11
4.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	11

Aloitteen ranta-asemakaavan laadinnasta on tehnyt kiinteistöjen 837-711-2-104 ja 837-711-2-66 omistaja.

Hankkeen diaarinumero: TRE: 9435/10.02.01/2017, kaavanumero 8716

Ranta-asemakaava tuli vireille 25.2.2019, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 28.2.2019.-1.4.2019 väliseksi ajaksi.

Valmisteluaineistosta saatiin 5 lausuntoa ja 1 mielipide.

Lausunnon kaavaluonnoksesta jättivät Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Tampereen kaupungin ympäristönsuojelu sekä viheralueet ja hulevedet. Lausunnoista ja mielipiteestä on tehty yhteenveto sekä vastineet erilliseksi liitteeksi.

Ranta-asemakaavaan liittyvät asiakirjat:

Ranta-asemakaavakartta 25.2.2019, tark. 19.8.2019

Ranta-asemakaavan selostus 25.2.2019, tark. 19.8.2019

Asemakaavan seurantalomake 19.8.2019

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 25.2.2019

Havainnekuva, 19.8.2019

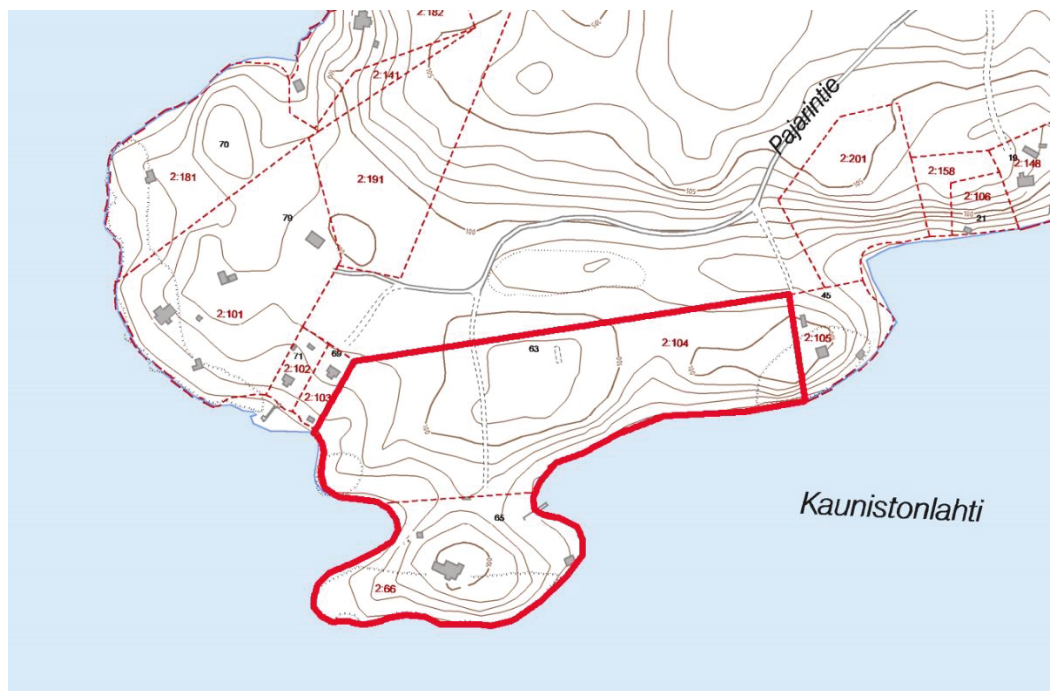
Luontoselvitys 21.9.2018 (Donnan ID 2641212)

Arkeologinen inventointi 17.5.2018 (ID 2641188)

1. LÄHTÖKOHDAT

1.1 Suunnittelualue

Ranta-asemakaava-alue sijaitsee Tampereella Teiskon alueella Kaunistonlahden tuntumassa noin 4 km Kämmenniemestä lounaaseen. Tampereen keskustaan matkaa on maanteitse noin 30 kilometriä.



Kaava-alue punaisella rajattuna. Taustakartta: Tampereen kaupungin virastokartta.

Suunnittelualue käsittää niemenkärjestä kiinteistöt Pajari 711-2-104 (pinta-ala n. 2,5 ha) ja Pajarinniemi 711-2-66 (pinta-ala n.1 ha). Rantaviivaa kiinteistöjen alueella on noin 600 metriä.

Pajarin tila RN:o 2-104 on muodostettu vuonna 1958. Laadittava ranta-asemakaava koskee niemenkärjen pohjoispuolelle sijoittuvaa pitkänomaista kiinteistöä 2-104, jolle on tarkoitus osoittaa rakennuspaikat. Nykyisellään kiinteistön alueella sen pohjoisreunassa on hevosille varattu aitaus / ratsastuskenttä sekä tilapäisenä talousrakennuksena alueelle rakennettu eläinsuoja hevosten ylläpitoa varten. Kiinteistön Kaunistonlahteen rajautuvalla osalle jää rakentamiselta vapaa rantajakso.

Ranta-asemakaavaan kuuluvalla toisella kiinteistöllä Pajarinniemi 2-66 sijaitsee 130 m² suuruinen lomarakennus, kaksi rantasaunaa (10 m² ja 23 m²), autotalli sekä venevaja.

Molemmat suunnittelualueen tilat ovat saman tahon omistuksessa.

1.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

1.2.1 Maakuntakaava

Maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymässä Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 ranta-asemakaava -alue sijoittuu maaseutualueelle.

Merkinnällä osoitetaan alueet, jotka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön. Aluetta koskeva suunnittelumääräys mahdollistaa, että yksityiskohdaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä.



Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040. Kaava-alueen likimääräinen sijainti punaisella ympyrällä.

1.2.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa ympäristöministeriön 28.2.1994 vahvistama Aitolahti -Teisko rantayleiskaava, jonka mukaan suunnittelualueelle on merkitty loma-asuntoaluetta sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta. Voimassa oleva rantayleiskaava mahdollistaa tällä hetkellä tilalle 2-104 yhden lomara-

Selvityksen mukaan suurin osa alueesta on tuoreen kankaan metsää. Alueen luontotyytit vaihtelevat Näsijärven rannan karuhkoista metsätyypeistä alueen pohjoisosan lehtomaisen kankaan metsätyyppeihin. Alueelta ei havaittu huomionarvoisten kasvilajien esiintymiä tai luonnonsuojelulla suojeltuja luontotyyppiä. Alueen länsiosaan sijoittuu pienialainen metsälain 10 §:n erityisen tärkeän elinympäristön kuvauksen mukainen (10 §, kohta 7. Karukkokankaita puuntuotannollisesti vähätuottoisemmat hietikot, kalliot, kivikot, louhikot, vähäpuustoiset suot ja rantaluhdat.) täyttävä kalliometsäkuvio. Kalliometsäkuvio on huomioitu kaavassa sl-12 -merkinnällä.

Alueelta ei havaittu merkkejä liito-oravan esiintymisestä, eikä alueelle sijoitu lajille erityisen soveltuvaa elinympäristöä. Selvitysalueelle ei myöskään sijoitu viitasammakolle soveltuvaa elinympäristöä. Alueen rannat ovat liian karuja ja avoimia lajille. Alueen linnusto koostuu metsätyypeille yleisistä ja uhanalaisluokituksestaan elinvoimaisista lajeista.

1.2.6 Arkeologinen inventointi

Ranta-asemakaava-alueelle on tehty arkeologinen inventointi toukokuussa 2018.

Alueelta ei luultavimmin ole aikaisemmin tehty arkeologisia havaintoja. Inventoinnin laadinnan yhteydessä alue tarkastettiin maastossa kattavasti. Muinaismuistolailta suojeltavia kiinteitä muinaisjäänöksiä ei tutkittavalta alueelta löytynyt.

1.2.7 Rakennusjärjestys

Tampereen kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.10.2014.

1.2.8 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu vuonna 2019.

2. RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

2.1 Osallistuminen ja yhteistyö

2.1.1 Osalliset

- Kaavanmuutoksen hakija
- Naapurikiinteistöjen maanomistajat ja asukkaat
- Alueella vaikuttavat yhteisöt
- Tampereen kaupungin eri toimialat ja hallintokunnat
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Muut tahot ilmoituksensa mukaan

2.1.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Ranta-asemakaava tuli vireille 25.2.2019, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutettiin asetettavaksi nähtäville 28.2.2019.-1.4.2019 väliseksi ajaksi Palvelupiste Frenckelliin sekä kaavoituksen Internet-sivuille. Tieto kaavan vireilletulosta / Aineisto lähetettiin nähtävillä oloaikana tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta pyydettiin luonnosvaiheessa kommentit tarvittavilta kaupungin toimialoilta ja viranomais-tahoilta.

Valmisteluaineistosta saatiin 5 kpl lausuntoa ja 1 kpl mielipiteitä. Lausunnon kaavaluonnoksesta jättivät Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Tampereen kaupungin ympäristönsuojelu sekä viheralueet ja hulevedet. Lausunnoista ja mielipiteistä on tehty yhteenveto sekä vastineet erilliseksi liitteeksi.

Kaavaehdotusaineisto on valmisteltu päiväyksellä 19.8.2019. Aineisto kuulutetaan nähtäville asetettavaksi 30 vrk ajaksi.

Kaavassa on annettu yleismääräys: *"Rantavyöhykkeen puusto ja kasvillisuus sekä kallioalue on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisena. RA-alueelle saa rakentaa uusille rakennuspaikoille yhden loma-asunnon ja talousrakennuksen, joiden tulee sijoittua 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Lisäksi saa rakentaa yhden saunarakennuksen vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Julkisivuissa tulee käyttää mahdollisimman hyvin luontoon sopeutuvia värisävyjä. Rakennusten katteiden tulee olla väriltään tummia. Rakennusten sijoittelussa sekä korkeusasemissa tulee kiinnittää erityistä huomiota ympäristöarvoihin sekä rakentamisen soveltuvuuteen maisemaan ja naapuritilojen rakennuskantaan. Vesihuolto hoidetaan alueella kiinteistökohtaisesti ja voimassa olevan valtioneuvoston asetuksen mukaisesti, miten talousvesien käsittelystä siinä viemäriverkoston ulkopuolisilla alueilla on säädetty. Maa- ja metsätalousalueella ei ole rakennusoikeutta."*

3.1.1 Mitoitus

Ranta-asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on 3,483 hehtaaria. Kolmen rakennuspaikan RA-alueen kokonaispinta-ala on 1,9046 hehtaaria sekä tiealueen 0,0393 hehtaaria.

Ranta-asemakaavalla on osoitettu kerrosalaa yhteensä 463m². Kokonaiskerrosala on jaettu kolmelle omarantaiselle rakennuspaikalle, joista yhdelle jo rakennetulle on osoitettu 203m² (lomarakennus 130m², talousrakennus 40m² sekä saunarakennukset 10m² ja 23m²) sekä kahdelle rakentamattomalle kummallekin 130m² (lomarakennus 80m², talousrakennus 25m² ja saunarakennus 25m²).

Rakennuspaikkojen lukumäärän ja rakennusoikeuden tarkastelussa on huomioitu Aitolahdi-Teisko rantayleiskaavan osoittamat kerrosalamäärät, kaavan mitoitusperiaatteet sekä alueen lähtökohdat.

3.1.2 Palvelut

Alue tukeutuu Kämmenniemen alueen palveluihin (5,6 km).

3.2 Aluevaraukset

3.2.1 Korttelialueet

Loma-asuntojen korttelialue RA

Ranta-alueelle osoitetaan yksi loma-asuntojen korttelialue, jossa on yhteensä kolme rakennuspaikkaa (noin 3500m², 5700m² ja 9900m²). Olemassa olevalle, isoimmalle rakennuspaikalle ei osoiteta uutta rakennusoikeutta. Pysyvä rakennusoikeus on yhteensä 203m².

Uusille rakennuspaikoille saa kullekin rakentaa yhden loma-asunnon (80m²) ja talousrakennuksen (25m²), joiden tulee sijoittua 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Lisäksi saa rakentaa yhden saunarakennuksen (25m²) vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Julkisivuissa tulee käyttää mahdollisimman hyvin luontoon sopeutuvia värisävyjä. Rakennusten katteiden tulee olla väriltään tummia. Rakennusten sijoittelussa sekä korkeusasemissa tulee kiinnittää erityistä huomiota ympäristöarvoihin sekä rakentamisen soveltuvuuteen maisemaan ja naapuritilojen rakennuskantaan. Vesihuolto hoidetaan alueella kiinteistökohtaisesti ja voimassa olevan valtioneuvoston asetuksen mukaisesti, miten talousvesien käsittelystä siinä viemäriverkoston ulkopuolisilla alueilla on säädetty.

Ranta-alue on merkitty istutettavaksi alueen osaksi. Alueella on säilytettävä olemassa olevaa puustoa mahdollisuuksien mukaan ja sitä on täydennettävä uusilla istutuksilla ympäristöön soveltuvalla tavalla. Rannassa oleva kallioalue on osoitettu kaavassa sl-12 merkinnällä, joka tarkoittaa luonnontilaisena säilytettävää alueen osaa.

3.2.2 Muut alueet

Maa- ja metsätalousalue M

Muu alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla ei ole rakennusoikeutta.

Tiealue

Loma-asuntojen korttelialueelle on osoitettu tieyhteys (Pajarinniementie).

3.3 Kaavan vaikutukset

3.3.1 Kaavan vaikutukset lähialueiden asukkaiden ja loma-asukkaiden elinoloihin ja -ympäristöön

Rakentamisen määrä tulee lisääntymään ranta-asemakaavan myötä maksimissaan kahdella uudella lomarakennuksella. Ranta-alueen kasvillisuus ja puusto on osoitettu säilytettäväksi vähintään 15 metrin vyöhykkeeltä, joten rantaviivassa tapahtuva muutos jää lähes olemattomaksi. Kaava-alueen ulkopuolella olemassa olevat lomarakennuspaikat on huomioitu myös jättämällä väliin istutettava alueen osa.

3.3.2 Kaavan vaikutukset liikenteeseen

Rakentaminen ja alueen käyttö lisää erittäin vähäisessä määrin liikennettä alueella.

3.3.3 Kaavan vaikutukset luontoon ja maisemaan

Vaikutukset luontoon jäävät melko vähäisiksi. Puustoa poistuu lähinnä kahden uuden rakennuspaikan alueelta. Ranta-alue tulee säilyttää nykyiseen tapaan kasvullisena alueena, millä on myös maisemallista merkitystä järven suunnasta kohti rantaa avautuviin näkymiin. Näsijärven puolella sijaitsevaa erityisen tärkeän elinympäristön kuvauksen mukaista kalliometsäkuviota (kuva) on pyritty kaikin mahdollisin keinoin varjelemaan. Kallioalue on osoitettu luonnontilaisena säilytettäväksi alueen osaksi. Alueella on kielletty hakkuut, rakennusten ja teiden rakentaminen, ojien kaivu sekä maa- ja kallioperän vahingoittaminen. Asemakaavoihin merkittyjen kulkuyhteyksien rakentaminen ja niiden läheisyydessä olevien turvallisuutta vaarantavien puiden kaataminen on sallittu. Lisäksi kallion läheisyydestä on laajennettu rannan i-11 -aluetta sekä kutistettu saunojen rakennusaloja.

Kaunistonlahden puoleinen maa-alue ja rantaviiva jäävät yleiskaavan mukaisesti maa- ja metsätalousalueeksi ja näin ollen vapaaksi rakentamiselta.



Kuva Kallioalueesta. Horisontissa Näsijärvi ja Harvassalo.

3.3.4 Kaavan vaikutukset vesistöön

Rakentamisen vaikutukset vesistöön jäävät vähäisiksi. Vesillä tapahtuva liikennöinti on lähinnä yksityisveneilyä. Vesihuolto hoidetaan kaupungin rakennuslupaviranomaisen määräämällä tavalla kiinteistökohtaisesti.

3.3.5 Kaavan vaikutukset virkistykseen

Ranta-asemakaavan toteutumisella ei ole vaikutusta virkistyskäyttöön, koska kyse on alueesta, jonka käyttö on ollut jo pitkään yksityisellä kiinteistönomistajalla.

4. RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

4.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavasta on tehty havainnepiirros, jossa on esitetty mahdollinen tapa kaavan toteuttamiseksi.

4.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Ranta-asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Tampereen rakennusvalvonta seuraa ranta-asemakaavan toteutumista.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	837 Tampere	Täyttämispvm	22.01.2020
Kaavan nimi	Ranta-asemakaava nro 8716, Pajari		
Hyväksymispvm	16.12.2019	Ehdotuspvm	27.08.2019
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	28.02.2019
Hyväksymispykälä	213	Kunnan kaavatunnus	837-8716
Generoitu kaavatunnus	837V161219A213		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,4830	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	3,4830
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km] 0,63

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 3 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	3,4830	100,0	463	0,01	3,4830	463
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	1,9046	54,7	463	0,02	1,9046	463
L yhteensä	0,0393	1,1			0,0393	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	1,5391	44,2			1,5391	
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,4830	100,0	463	0,01	3,4830	463
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	1,9046	54,7	463	0,02	1,9046	463
RA	1,9046	100,0	463	0,02	1,9046	463
L yhteensä	0,0393	1,1			0,0393	
Kadut	0,0393	100,0			0,0393	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	1,5391	44,2			1,5391	
M	1,5391	100,0			1,5391	
W yhteensä						