

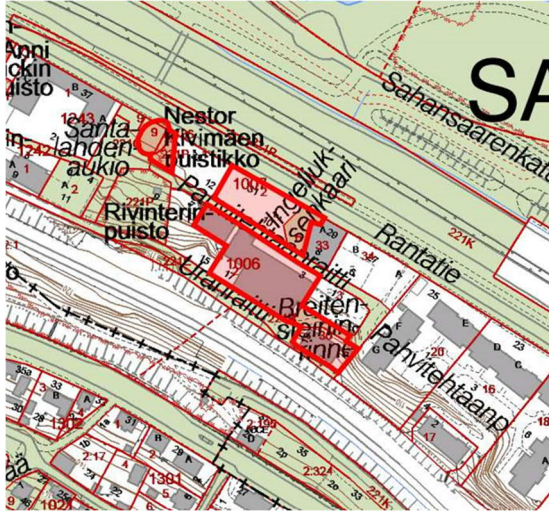
# Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

SANTALAHTI, PAHVITEHTAANRAITTI 3, kaavamääräysten tarkistaminen, asemakaava nro 8856

26.8.2021

Diaarinumero TRE: 6644/10.02.01/2020

Maankäyttö- ja rakennuslaki 63§



Kaava-alueen rajausta kartalla



Kaava-alue ilmakuvassa

## Kaavan suunnittelualue

Kaava-alue sijaitsee n. 2,5 km länteen kaupungin keskustasta Santalahden kaupunginosassa, rautatien ja Rantatien välisellä alueella. Kaava-alueeseen sisältyvät kiinteistöt 837- 221-1006-2, 837- 221-1008-30, 837- 221-1007-2, 837- 221-1008-6, 837- 221-1225-9, 837- 221-9903-0 (Nestor Kivimäen puistikko) sekä 837-221-9901-0 (katualue).

Kaava-alue rajautuu koillisessa Rantatiehen ja Pahvitehtaanraittiin, kaakossa asuinkerrostalotontteihin, lounaassa Uranraittiin sekä luoteessa asuinkerrostalotonttiin ja Santalahden aukioon.

Kaava-alueen pinta-ala on 4 585 m<sup>2</sup>. Tontilla 1006-2 sijaitsee vuonna 1940-luvulla valmistuneet 5-6-kerroksinen pahvitehdas ja pannuhuone. Rakennusoikeutta tontille on osoitettu yhteensä 4 750 k-m<sup>2</sup>. Tontilla 1008-30 sijaitsee 1800- ja 1900-lukujen vaihteessa valmistunut nk. Breitensteinin huvila. Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 450 k-m<sup>2</sup>. Tontille 1007-2 on osoitettu rakennusoikeutta 2 750 k-m<sup>2</sup> ja tontille 1225-9 300 k-m<sup>2</sup>. Muut kaava-alueen kiinteistöt ovat yleistä aluetta tai puistoa, eikä niillä ole rakennusoikeutta. Tonteilla 1006-2 ja 1008-30 sijaitsevat rakennukset on suojeltu asemakaavassa.

Maanomistus

Kiinteistöt 1006-2 ja 1008-30 ovat Kiinteistö Oy Pohjola Perusyhtiö Häme 16:n omistuksessa. Kiinteistön 1007-2 omistaja on Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond. Kiinteistöjen 837- 221-1008-6, 837- 221-1225-9, 837- 221-9903-0 ja 837-221-9901-0 omistaja on Tampereen kaupunki.

## Tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen hakijan tavoitteena on tarkistaa asemakaavan pääkäyttötarkoitusta sekä suojelumääräyksiä. Pahvitehtaan rakennukset esitetään muutettaviksi asuin- ja liikekäyttöön. Suunnitelmien tavoitteena on säilyttää mahdollisimman laajasti Pahvitehtaan ja pannuhuoneen kaupunkikuvallisesti merkittävimpiä osia sekä rakennusten kulttuurihistoriallisesti arvokkaita ominaisuuksia, mutta

mahdollistaa rakennusten uudiskäyttö. Osa kiinteistöstä 1007-2 sekä tontti 1008-6 muutetaan pysäköintialueeksi.

Kaupunkiympäristön suunnittelun tavoitteena on säilyttää muistumia alueen teollisuusperinnöstä, luoda kaavalliset edellytykset hyvälle asuinympäristölle sekä tarkistaa asemakaavassa suojeltujen rakennusten suojelumääräykset vastaamaan rakennusten nykyistä kuntoa. Samalla tarkistetaan asemakaavan käyttötarkoitusehdotuksia vastaamaan suunniteltua toimintaa. Pahvitehtaan kaupunkikuvallisesti tärkeä Pahvitehtaanraitin puoleinen julkisivu esitetään säilytettäväksi samoin kuin tontilla oleva silta. Tontilta 1225-9 poistetaan rakennusoikeus ja tontti yhdistetään Nestor Kivimäen puistikoon. Kaavalla ohjataan asuntokäyttöä. Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne.

## Lähtökohdat

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa kyseinen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Kaava-alue sijaitsee myös kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeellä sekä kaupunkiseudun keskuskakselin kehittämisvyöhykkeellä.

Maakuntakaava 2040:

[tieto.pirkanmaa.fi/kartat/](https://tieto.pirkanmaa.fi/kartat/)

Yleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisesta Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja valtuuston hyväksymästä Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017-2021. Yleiskaavayhdistelmässä kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi ja se sijoittuu kaupunkistrategian kasvun ja elinvoimavyöhykkeelle. Asemakaava-alue sijoittuu Epilä-Villilänharju pohjavesialueelle.

Kantakaupungin yleiskaavayhdistelmä:

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

## Asemakaava

Ajantasa-asemakaava:

[www.tampere.fi/ajantasa-asemakaava](http://www.tampere.fi/ajantasa-asemakaava)

Kaava-alueella on voimassa asemakaava nro 8048 (6.4.2017).

Asemakaavassa kiinteistö 1007-2 on osoitettu asuinkerrostalojen, liike- ja toimistorakennusten sekä kulttuuritoimintaa ja julkista palvelua palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolle saadaan sijoittaa myös ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja sekä asuntoja. Kiinteistö 1008-30 on osoitettu asuin- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, kiinteistö 1007-2 asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi ja kiinteistö 1225-9 on liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Kiinteistö 1008-6 on yleistä aluetta ja kiinteistö 9903-0 on lähivirkistysalue.

### Asemakaavan vaihe



## Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet ja muistutukset voi jättää kohdan tiedottaminen ja yhteystiedot mukaisesti.

- Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineistoa kuulutetaan nähtäville 26.8.-16.9.2021. Mielipiteet ja kommentit, viranomaisneuvottelu.
- Valmisteluaineiston nähtäville kuuluttaminen. Mielipiteet ja lausunnot.
- Asemakaavaehdotuksen käsittely. Yhdyskuntalautakunta päättää ehdotuksen nähtäville asettamisesta, kuulutus ja nähtävilletulo. Muistutukset ja viranomaislausunnot.
- Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Muutoksenhakumahdollisuus.

## Laadittavat selvitykset ja suunnitelmat

Kaava-alueelta on laadittu hulevesi-, melu- ja värinäselvitys sekä lepakkoselvitys joita päivitetään. Alueelta on tehty haitta-aineselvityksiä sekä rakennuksista kuntoselvityksiä. Breitensteinin huvila on dokumentoitu. Rakennetun ympäristön selvitys sekä puistosuunnitelma päivitetään sekä tehdään viherkerrointarkastelu. Kaava-alueella voimassa olevan asemakaavan yhteydessä tehtyjä selvityksiä hyödynnetään (mm. hulevesiselvitys, lepakkoraportti, meluselvitys, pima-selvitys sekä rakennushistoriaselvitys).

## Vaikutuksia arvioidaan Maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaan (MRA 1§)

- Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Lisäksi arvioidaan kaupungin oman linjauksen mukaisesti yritysvaikutukset. Vaikutukset arvioidaan kaavan laatimisen yhteydessä ja ne kirjataan asemakaavaselostukseen.

## Maankäytösopimus ja luovutuskirja

MRL 91 b §:n tarkoittama maankäytösopimus tulee laadittavaksi ennen kaavaehdotuksen käsittelyä kaupunginhallituksessa. Mahdolliset yleisiin alueisiin kohdistuvat käyttötarkoituksen muutokset saattavat edellyttää maa-alueiden luovutuksia ja luovutuskirjojen tekemistä. Mahdollisiin kiinteistöluovutuksiin liittyvät luovutuskirjat laaditaan niin ikään ennen kaavaehdotuksen käsittelyä kaupunginhallituksessa.

## Osalliset

- Kaavamuutoksen hakija
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähialue)
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- Pirkanmaan maakuntamuseo

- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Pirkanmaan liitto
- Muut ilmoituksensa mukaan.

## Tiedottaminen ja yhteystiedot

Aineistojen nähtävillä pidosta tiedotetaan kuulutuksilla, jotka julkaistaan Aamulehdessä, kaupungin virallisella ilmoitustaululla (keskusvirastotalo, os. Aleksis Kiven katu 14-16 c) ja kaupungin internet-sivuilla osoitteessa:

[www.tampere.fi/ilmoitustaulu](http://www.tampere.fi/ilmoitustaulu)

Nähtävillä olevaan kaava-aineistoon voi tutustua Tampereen palvelupisteellä, os. Frenckellinaukio 2 B. Aineisto on lisäksi nähtävillä kaavoituksen internetsivuilla osoitteessa:

[www.tampere.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/ajankohtaista.html](http://www.tampere.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/ajankohtaista.html)

## Mielipiteet, muistutukset ja lausunnot

Tampereen kaupunki, Kirjaamo, PL 487, 33101 Tampere.

Käyntiosoite: Aleksis Kiven katu 14-16 c, Tampere.

Sähköpostiosoite: kirjaamo@tampere.fi

## Kaavan laatija

Tampereen kaupunki

Kaupunkiympäristön suunnittelu

Asemakaavoitus

## Asiaa hoitaa

toimistoarkkitehti Merja Kinos

Puh. 040 481 2571

etunimi.sukunimi@tampere.fi