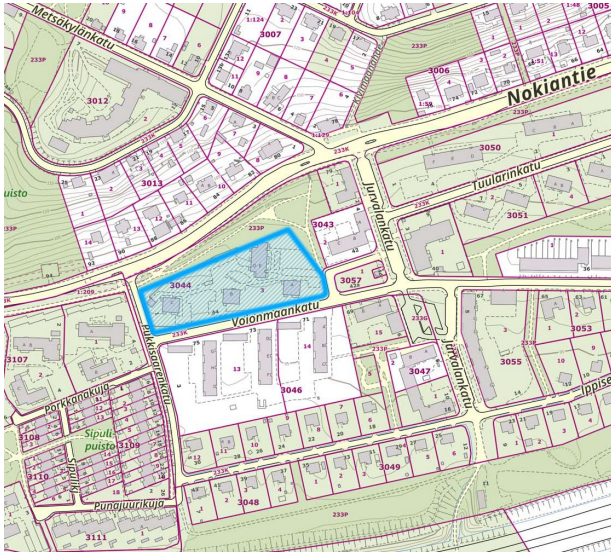


## Rahola, Voionmaankatu 44, asuinkerrostalotontin maankäytön tehostaminen, asemakaava nro 8930

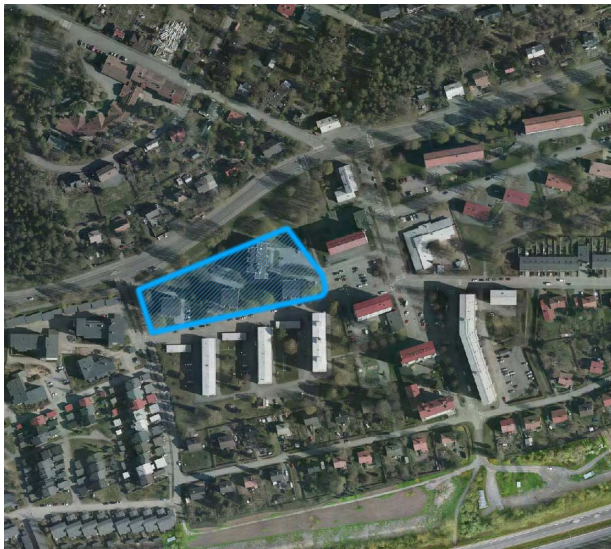
16.2.2023

Diaarinumero TRE:1005/10.02.01/2022

Maankäyttö- ja rakennuslaki 63§



Suunnittelualue Tampereen kaupungin virastokartalla.



Suunnittelualue ilmakuvassa.

### Kaavan suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Raholassa Nokiantien, Jurvalankadun, Voionmaankadun ja Pukkisaarenkadun rajaamalla alueella. Alueella on vain yksi tontti, jonka pinta-ala on noin 0,85 ha.

### Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.

### Tavoitteet

Kaupunkiympäristön suunnittelun tavoitteena on maankäyttöä tehostava täydennysrakentaminen Raholan kaupunkirakenteeseen soveltuvalla tavalla alueen ominaispiirteet huomioiden ja puustoa säilyttäen. Tontin vuokraoikeuden haltijan Kotilinnasäätiön tavoitteena on uudistaa alueen rakennuskanta nykyiset rakennukset korvaavalla purkavalla täydennysrakentamisella ja toteuttaa alueelle uusia esteettömiä ikäihmisten asuntoja alueen käyttöä tehostaen.

### Lähtökohdat

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 2.2.2022. Alueen voimassa olevassa asemakaavassa tontti on osoitettu yhdistettyjen liike- ja asuinrakennusten korttelialueeksi. Alueelle on toteutunut asuinrakentamista neljään kerrostaloon, joissa nykyaikaiset esteettömyyden vaatimukset eivät toteudu, yhteensä n. 6 300 k-m<sup>2</sup>.

### Maakuntakaava

Maakuntakaavassa kyseinen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Alue sijaitsee tärkeällä vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella. Osa tontista ulottuu Tesoman tiivistettävälle asemansuudulle.

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. Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi ja se kuuluu maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomioitavaan rakennettuun kulttuuriympäristöön. Se sijaitsee Pyhäjärven valuma-alueella ja Epilänharju-Villilän pohjavesialueella sekä Nokiantien melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueella.

Kantakaupungin yleiskaavayhdistelmä:

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

Vaiheyleiskaavassa alue on edellisten lisäksi kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeellä. Maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomioitava rakennettu kulttuuriympäristömerkintä on poistettu.

Kantakaupungin vaiheyleiskaava - valtuustokausi 2021–2025 on tullut vireille 7.3.2022:

<https://www.tampere.fi/vaiheyleiskaava2021-2025>

### Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1967, jossa se on osoitettu yhdistettyjen liike- ja asuinrakennusten korttelialueeksi, jolla on rakennusoikeutta n. 6200 k-m<sup>2</sup>. Suurin sallittu kerrosluku on kuusi. Lisäksi alue halki itä-länsisuunnassa kulkee maanalaista viemäriä varten varattu alue.

Ajantasa-asekaava:

[www.tampere.fi/ajantasa-asekaava](https://www.tampere.fi/ajantasa-asekaava)



## Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet ja muistutukset voi jättää kohdan tiedottaminen ja yhteystiedot mukaisesti.

- Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä aloitusvaiheen aineisto kuulutetaan nähtäville 16.2.—9.3.2023 Mielipiteet ja kommentit, tarvittaessa viranomaisneuvottelu.
- Valmisteluaineiston, nähtäville kuuluttaminen. Mielipiteet ja lausunnot.
- Asemakaavaehdotuksen käsittely. Yhdyskuntalautakunta päättää ehdotuksen nähtäville asettamisesta, kuulutus ja nähtävilletulo. Muistutukset ja viranomaislausunnot.
- Asemakaavan hyväksyy yhdyskuntalautakunta. Muutoksenhakumahdollisuus.

## Laadittavat selvitykset ja suunnitelmat

- Meluselvitys.
- Pihasuunnitelma.
- Puustoselvitys.
- Viherkerroinlaskelma.
- Johtosiirtosuunnitelmat.
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelmat.
- Rakentamistapaohje.
- Selvitys purkamisen perusteista ja hiilijalanjälkilaskelmat.

## 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.

## Sopimukset

Ennen asemakaavaehdotuksen hyväksymiskäsittelyä vuokraoikeuden haltijan tulee allekirjoittaa sitoumus tontin vuokrauksen uudelleenjärjestelyistä, mikä toteutetaan asemakaavan tultua lainvoimaiseksi.

## Osalliset

- Kaavamuutoksen hakija
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähialue)
- Raholan omakotiyhdistys r.y.
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- 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/asekaavat](http://www.tampere.fi/asekaavat)

## 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

kaavoitusarkkitehti Timo Silomaa

Puh. + 358 44 486 3497

etunimi.sukunimi@tampere.fi

projektiarkkitehti Minna Kiviluoto

Puh. +358 40 801 6951

etunimi.sukunimi@tampere.fi