

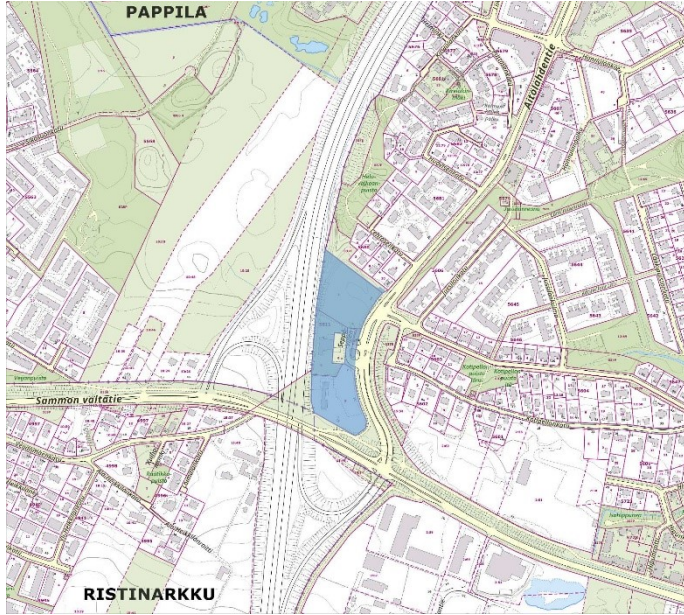
# Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

## Linnainmaa, Aitolahdentie 15 ja 19, Seppä-Villen katu 7, käyttötarkoituksen muutos, asemakaava nro 8920

17.8.2023, tark. 4.12.2023

Diaarinumero TRE: 1803/10.02.01/2022

Maankäyttö- ja rakennuslaki 63§



Suunnittelualue virastokartalla

### Kaavan suunnittelualue

Suunnittelualue käsittää tontit 5811-3, 5811-8 ja 5811-9 sekä katualuetta ja puisto-, suojaviheraluetta osoitteissa Aitolahdentie 15, 19 ja Seppä-Villen katu 7. Alue sijaitsee Aitolahdentien ja Sammon valtatie risteyksessä, valtakunnallisesti merkittävän pääväylän, valtatie 9:n varrella Linnainmaan kaupunginosan länsirajalla. Alueella sijaitsee tällä hetkellä autopesula ja katsastusasema.

### Maanomistus

Tontti 5811-8 on yksityisessä omistuksessa. Muu alue kuuluu Tampereen kaupungille.

### Tavoitteet

Asemakaavatyön tavoitteena on kehittää alueesta toimiva ja uusia tarpeita palveleva kaupallikepaikka sovittaen kokonaisuus kaupunkikuvaan sekä varmistaen alueen liikenteellinen toimivuus. Suunnittelutyössä huomioidaan yleiskaavan ekologiset yhteydet. Sammon valtatiehen rajautuvaa pohjois-eteläsuuntaista yritysvyöhykettä kehitetään elinkeinorakenteeltaan monipuolistuvana ja profiililtaan kaupallistuvana alueena.

### Lähtökohdat

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 31.3.2022.

### Maakuntakaava

Maakuntakaavassa kyseinen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Suunnittelualueella on Voimalinjan yhteystarve -merkintä.

Maakuntakaava 2040: [tieto.pirkanmaa.fi/kartat/](https://tieto.pirkanmaa.fi/kartat/)

### Yleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisista Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017–2021. Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi. Alue kuuluu ohjeelliseen liikenneverkon kehittämisen alueeseen ja kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeelle. Aluetta sivuaa etelässä pyöräliikenteen seudullinen pääreitistö ja idässä kulkee pyöräliikenteen alueellinen pääreitistö. Alueen pohjoisosaan on merkitty ohjeellinen ekologinen yhteys. Aitolahdentien itäpuolella oleva asuinalue on paikallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö. Alue kuuluu Viinikanojan valuma-alueeseen ja uuden lämpökeskuksen tarvealueeseen. Alue on osa melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueita.

Voimalinjan yhteystarvemerkintä on osoitettu Tampereen Kantakaupungin voimassa olevassa yleiskaavayhdistelmässä Linnainmaan ja Hankkion sähköasemilta (E-sä) alkavilla nuolimerkinnöillä.

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

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

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

Kantakaupungin yleiskaava - valtuustokausi 2021–2025 luonnoksen aineistona on Tampereen elinkeinoalueiden visiotyön luonnosraportti:

[https://www.tampere.fi/sites/default/files/2023-03/10\\_tampereen\\_elinkeinoalueiden\\_visiotyo\\_raporttiluonnos\\_7\\_3\\_2023.pdf](https://www.tampere.fi/sites/default/files/2023-03/10_tampereen_elinkeinoalueiden_visiotyo_raporttiluonnos_7_3_2023.pdf)

Visiotyö perustuu hyväksytyihin Tampereen kaupungin elinkeinopoliittisiin linjauksiin (kaupunginhallitus 7.12.2020). Raportissa täsmennetään keskeisiä yritysalueiden kehittämissuunnitelmia ja visioisällöt on tarkoitus hyväksyä yritysalueiden kehittämisen yleispiirteiseksi pohjaksi syksyllä 2023.

### Asemakaava

Tontilla 5811–3, VP-alueella ja katualueella on voimassa 27.10.1993 vahvistettu asemakaava nro 7210. Siinä tontti on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y-12), tehokkuusluku e=0,25. Kerrosluku on II1/2.

Tontilla 5811–9 on voimassa 26.6.2001 vahvistettu asemakaava nro 7767. Tontti on huoltoaseman korttelialuetta, jolle saa rakentaa autokatsastusaseman (LH-6). Rakennusoikeus on 1300 k-m<sup>2</sup>, ja kerrosluku on II. Tontilla on sähkölinjaa varten varattu alue ja merkintä va (vaara-alue).

Tontilla 5811–8 on voimassa 2.8.2005 vahvistettu asemakaava nro 8004. Tontti on liikerakennusten korttelialuetta (KL). Tehokkuusluku on e=0,40, kerrosluku II.

Tontilla saa käyttää enintään 7 % rakennusalalle sallitusta kerrosalasta päivittäistavara-alan liiketiloina.

Ajantasa-asemakaava:

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



## Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet ja muistutukset voi jättää kohdan tiedottaminen ja yhteystiedot mukaisesti.

- Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 17.8.-7.9.2023. Mielipiteet ja kommentit.
- Valmisteluaineiston ja tarkistetun osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville kuuluttaminen 8.12.2023 -19.1.2024. Mielipiteet ja lausunnot.
- Asemakaavaehdotuksen käsittely. Yhdyskuntalautakunta päättää ehdotuksen nähtäville asettamisesta, kuulutus ja nähtävilletulo. Muistutukset ja viranomaislausunnot.
- Asemakaavan hyväksyy yhdyskuntalautakunta. Muutoksenhakumahdollisuus.

## Laadittavat selvitykset ja suunnitelmat

- Viherkerroin ja pihasuunnitelma
- Hulevesiselvitys- ja suunnitelma
- Luontoselvitys
- Liikenneselvitys
- Liikennetärinäselvitys
- Alueen käyttöhistoriaselvitys

Mahdolliset lisäselvitystarpeet ilmenevät kaavatyön edetessä.

## 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

Maankäyttö Sopimus tehdään ennen asemakaavan hyväksymistä. Vuokrasopimukset tarkistetaan vastaamaan muuttunutta tilannetta.

## Osalliset

- Kaavamuutoksen hakija
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähialue)
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Pirkanmaan liitto
- Linnainmaan Omakotiyhdistys ry
- TUKES
- Tampereen polkupyöräilijät ry
- Muut ilmoituksensa mukaan

## Tiedottaminen ja yhteystiedot

Aineistojen nähtävillä pidosta tiedotetaan kuulutuksilla, jotka julkaistaan Aamulehdessä, kaupungin virallisella ilmoitustaululla (Tampereen palvelupiste, os. Frencellinaukio 2 B) ja kaupungin internet-sivuilla osoitteessa:

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

Nähtävillä olevaan kaava-aineistoon voi tutustua Tampereen palvelupisteellä, os. Frencellinaukio 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: Frencellinaukio 2 B, Tampere.

Sähköpostiosoite: kirjaamo@tampere.fi

## Kaavan laatija

Tampereen kaupunki

Kaupunkiympäristön suunnittelu

Asemakaavoitus

## Asiaa hoitavat

Kaavoitusarkkitehti Anne Karlsson

Puh. 044 4811 660

etunimi.sukunimi@tampere.fi

Toimistoarkkitehti Marjukka Huotari

Puh. 040 806 3284

etunimi.sukunimi@tampere.fi