

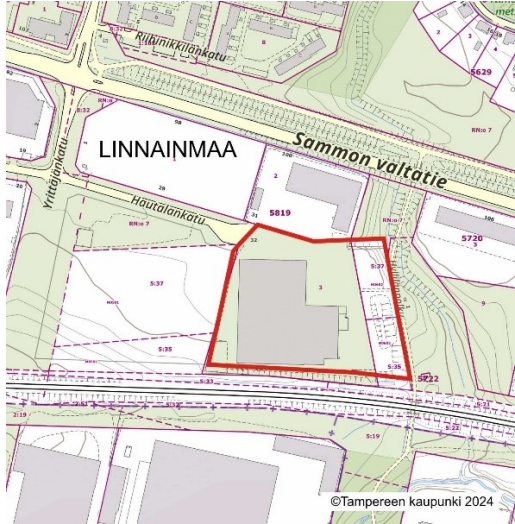
# Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

## Linnainmaa, Hautalankatu 32, rakennusoikeuden tarkistaminen, asemakaava nro 8979

21.3.2024

Diaarinumero TRE: 669/10.02.01/2023

Maankäyttö- ja rakennuslaki 63§



Kaava-alue virastokartalla



Kaava-alue ilmakuva

### Kaavan suunnittelualue

Kaava-alue sijaitsee noin 7 km kaakkoon kaupungin keskustasta ja se rajautuu pohjoisessa liike-, toimisto- sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeseen, idässä suojaviheralueeseen, etelässä rata-alueeseen sekä lännessä liike-, toimisto-, teollisuus-, varasto- ja yleisten rakennusten korttelialueeseen.

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä 1,93 ha. Kiinteistöllä 5819-3 sijaitsee vuonna 2008 valmistunut 8 646 k-m<sup>2</sup> suuruinen teollisuusrakennus. Kaava-alueen lähiympäristö on 1970-2020-luvuilla rakentunutta teollisuus- ja työpaikka- aluetta.

### Maanomistus

Tontti 5819-3 sekä katualue 837-584-7-0 ovat kaupungin omistuksessa. Tontti 5819-3 on vuokrattu kaavamutoksen hakijalle. Määräalat 5-35-M0602 ja 5-37-M0602 sekä kiinteistö 837-584-5-37 ovat yksityisessä omistuksessa.

### Tavoitteet

Asemakaavatyön tavoitteena on lisätä rakennusoikeutta tontilla 5819-3 ja liittää siihen kaksi määräalaa, pienet osat naapurikiinteistöstä 837-584-5-37 ja katualueesta 837-584-7-0 sekä sovittaa lisärakentaminen ympäristöön. Suunnittelutyössä huomioidaan alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne sekä turvataan virkistys- ja ekologiset yhteydet.

### Lähtökohdat

Asemakaavan muuttamista koskevat hakemukset on jätetty 30.1.2023 ja 23.11.2023.

### Maakuntakaava

Maakuntakaavassa kyseinen alue on osoitettu työpaikka- ja kaupallisten palvelujen alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

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 työpaikkojen ja elinkeinojen alueeksi. Kaava-alueen itäosaan on osoitettu ohjeellinen ekologinen yhteys. Kaava-alue sijoittuu melun ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueelle, lentokoneiden laskeutumisvyöhykkeelle, kemikaalilaitosten konsultointivyöhykkeelle sekä uuden lämpökeskuksen tarvealueelle.

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

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 kehittämislinjauksia ja visioisällöt on tarkoitus hyväksyä yritysalueiden kehittämisen yleispiirteiseksi pohjaksi syksyllä 2023.

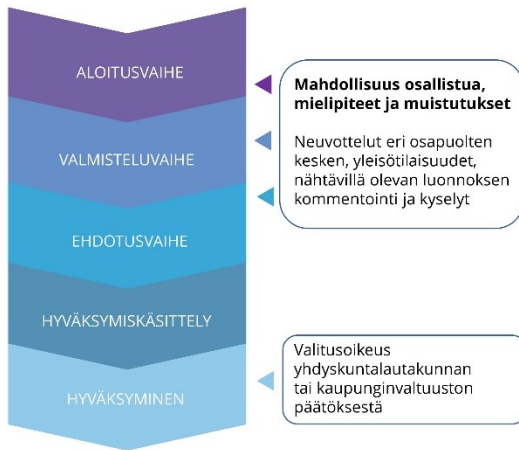
## Asemakaava

Kaava-alueella on voimassa asemakaava nro 8519, jossa kaava-alue on osoitettu liike-, toimisto-, teollisuus-, varasto- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi, jonka kokonaiskerrosalasta saadaan enintään 50 % käyttää liike- ja toimistotiloiksi.

Ajantasa-asemakaava:

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

## Asemakaavoituksen vaiheet



## Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet ja muistutukset voi jättää kohdan tiedottaminen ja yhteystiedot mukaisesti.

- Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutetaan nähtäville 21.3.-11.4.2024. Mielipiteet ja kommentit, tarvittaessa viranomaisneuvottelu.
- Asemakaavaehdotuksen käsittely. Yhdyskuntalautakunta päättää ehdotuksen nähtäville asettamisesta, kuulutus ja nähtävilletulo. Muistutukset ja viranomaislausunnot.
- Asemakaavan hyväksyy yhdyskuntalautakunta. Muutoksenhakumahdollisuus.

## Laadittavat selvitykset ja suunnitelmat

- Viherkerrointarkastelu ja pihasuunnitelma
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma
- Rautatien tärinä- ja runkomeluselvitys

## 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

Kaupungin maa-alueet luovutetaan kaavaehtoisella luovutussopimuksella ennen asemakaavaehdotuksen hyväksymiskäsittelyä.

## Osalliset

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

## Tiedottaminen ja yhteystiedot

Aineistojen nähtävillä pidosta tiedotetaan kuulutuksilla, jotka julkaistaan Aamulehdessä, kaupungin virallisella ilmoitustaululla (Tampereen palvelupiste, os. Frenckellinaukio 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. Frenckellinaukio 2 B. Aineisto on lisäksi nähtävillä kaavoituksen internetsivuilla osoitteessa:

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

## Mielipiteet, muistutukset ja lausunnot

Tampereen kaupunki, Kirjaamo, PL 487, 33101 Tampere.

Käyntiosoite: Frenckellinaukio 2 B, Tampere.

Sähköpostiosoite: [kirjaamo@tampere.fi](mailto:kirjaamo@tampere.fi)

## Kaavan laatija

Tampereen kaupunki

Kaupunkiympäristön suunnittelu

Asemakaavoitus

## Asiaa hoitaa

toimistoarkkitehti Merja Kinos

Puh. 040 481 2571

[etunimi.sukunimi@tampere.fi](mailto:etunimi.sukunimi@tampere.fi)