

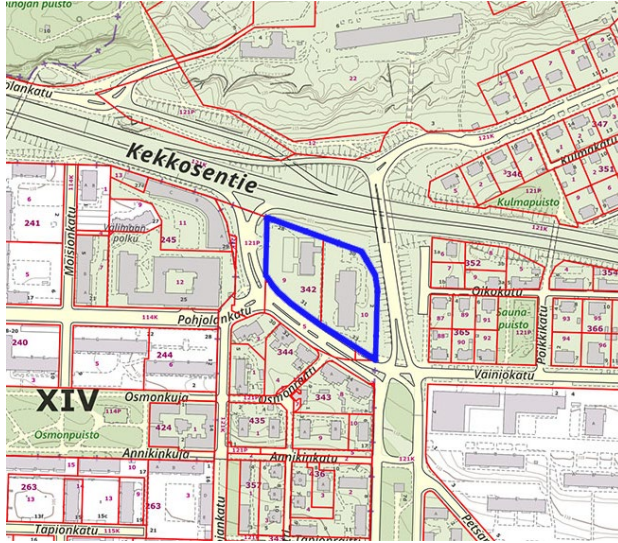
Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

XV (Tammela), Pohjolankatu 31 ja 33, Hotelli Kaupin alue, asemakaava nro 9024

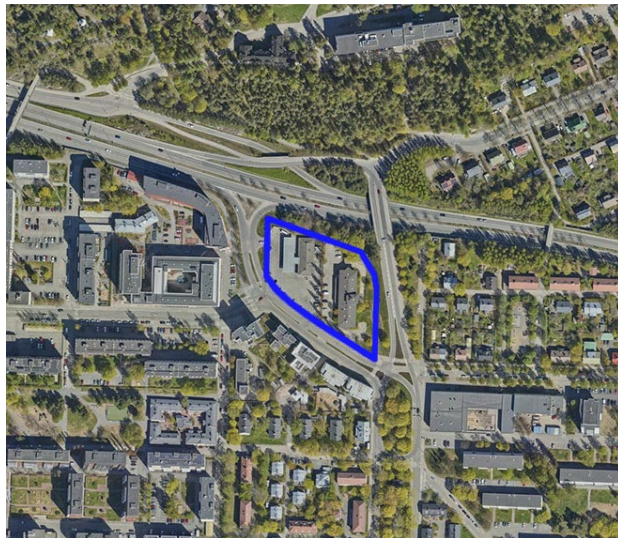
29.5.2025

Diarinumero TRE:1061/10.02.01/2023

Alueidenkäyttölaki 63§ (Maankäyttö- ja rakennuslain nimi on muuttunut Alueidenkäyttölaki 1.1.2025 alkaen)



Suunnittelun alueen rajaaminen virastokartalla.



Suunnittelun alueen rajaaminen ilmakuvassa.

Kaavan suunnittelun alue

Suunnittelun alue muodostuu kahdesta tontista ja on kooltaan noin 7 840 neliometriä. Aluetta rajaa pohjoisessa Kekkosen tie, lännessä ja lounaassa Pohjolankatu ja idässä Kalevan puistotie.

Maanomistus

Molemmat suunnittelun alueen tontit omistaa Tampereen kaupunki ja molemmat tontit ovat vuokralla.

Tavoitteet

Alueelle on tarkoitus kehittää laadukas, urbaani korttelikokonaisuus. Kaavalla tutkitaan mahdollisuutta osoittaa kortteliin asuinrakentamiselle n. 20 000 kerrosalaneliometriä, josta osa olisi kohtuuhintaista asumista. Muuta kerrosalaa alueelle tulisi n. 1 000 k-m².

Tavoitteena on säilyttää polttoaineen jakelupiste korttelin alueella.

Lähtökohdat

Molempien tonttien vuokraoikeuden haltijoilta on saatu asemakaavan muutoshakemukset v. 2023.

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa kyseinen alue on osoitettu kuulumaan keskustatoimintojen alueeseen. Lisäksi suunnittelun alue kuuluu keskustaajamien ja kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen.

Maakuntakaava 2040: <https://tieto.pirkanmaa.fi/>

Pirkanmaan vaihemaakuntakaava (elonkirjo ja energia) on tullut vireille 9.12.2021 ja ehdotus oli nähtävillä loppuvuodesta 2024: <https://kaava.pirkanmaa.fi/>

Yleiskaava

Alueella on voimassa keskustan strateginen osayleiskaava, joka on saanut lainvoiman 16.1.2019. Osayleis-kaavassa alue kuuluu asumisen alueeseen sekä asumisvaltaisen täydennysrakentamisen alueeseen. Lisäksi alueella on merkintä kaupunkirakenteen epäjatkuvuuskohta, jossa on

erityistä tarvetta liikkumisympäristön ja kaupunkikuvan parantamiselle.

Aluetta sivuaa kehitettävä viher- ja virkistysvyöhyke.

https://kartat.tampere.fi/KSOYK_kartat1_2.pdf

Kantakaupungin vaiheyleiskaava - valtuustokausi 2021–2025 on tullut vireille 7.3.2022 ja ehdotus oli nähtävillä keväällä 2024:

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

Asemakaava

Ajantasa-asemakaava:

www.tampere.fi/ajantasa-asemakaava

Alueella on voimassa marraskuussa 2005 vahvistunut asemakaava nro 8056.

Asemakaava-alueen reunoille, lukuun ottamatta länsirajaa, on merkitty istutettava puurivi. Pohjois- ja koillisreunalla on varaus kaukolämpöputkelle.

Alueen läntisellä tontilla on merkintä huoltoasema-rakennusten korttelialue, jolle saadaan rakentaa myös liiketilaa ravitsemuspalveluja varten. Tontille saa rakentaa enintään yksikerroksisia rakennuksia. Tehokkuusluku on 0,30.

Tontille on varattava autopaikkoja 1 kpl/30 k-m². Tontin luoteiskulmassa on aluevaraus viemäri- ja vesijohdolle.

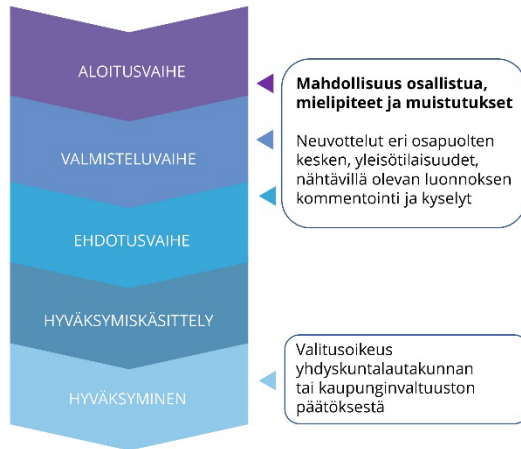
Itäisellä tontilla on merkintä liikerakennusten korttelialue majoituspalvelurakennuksia varten. Tontille saa rakentaa enintään kaksikerroksisia rakennuksia. Rakennusoikeutta tontilla on 2900 k-m².

Tontille on varattava autopaikkoja 1 kpl/80 k-m². Alueelle saa rakentaa maanalaisia autonsäilytys- ja pysäköintitiloja yhteen kerrokseen siten, että niiden yläpuolinen alue kulkuyhteyksiä lukuunottamatta on istutettava.

Alueen rakennus- ja kattamisaineiden, värien ja julkisivujen rakennustaiteelliseen käsittelyyn liittyvien yksityiskohtien tulee sopeutua ympäröiviin rakennuksiin ja korttelikokonaisuuteen

Asuintilojen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35dBA. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu meluntorjuntasuunnitelma.

Asemakaavoituksen vaiheet



Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet ja muistutukset voi jättää kohdan tiedottaminen ja yhteystiedot mukaisesti.

- Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutetaan nähtäville 30.5.-20.6.2025. 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 kaupunginvaltuusto. Muutoksenhakumahdollisuus.

Selvitykset ja suunnitelmat

Tehdyt selvitykset

- Maaperän pilaantuneisuusselvitys
- Liito-oravaselvitys
- Luontoarvojen esiselvitys
- Polttoaineen jakeluasemaselvitys

- Liikenneselvitys

Uudet selvitykset

- Viitesuunnitelma
- Pihasuunnitelma
- Hulevesiselvitys ja -yleissuunnitelma
- Viherkerroinlaskelma
- Lepakkotarkastus ja tarkistetaan rauhoitettujen lintujen pysyvät tai säännöllisesti käytetyt pesät.
- Liikenneselvityksen päivitys
- Meluselvitys
- Ilmanlaatuselvitys
- Polttoaineen jakeluaseman vaaranarviointiselvitys
- Maanalaisten johtojen siirron yleissuunnitelma

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

Vuokralaiset ja kaupunki ovat tehneet hankekehittämisen yhteistyösopimuksen, jonka kaupunginhallitus on hyväksynyt 10.3.2025. Ennen asemakaavaehdotuksen hyväksymistä tulee tehtäväksi toteutus sopimus.

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

Osalliset

- Kaavamuutoksen hakija
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähialue)
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset, esim. liikennejärjestelmän suunnittelu, kiinteistönmuodostus
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Pirkanmaan liitto
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- 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

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

www.tampere.fi/kaavat/9024

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 hoitaa

kaavoitusarkkitehti Timo Silomaa

Puh. 044 486 3497

etunimi.sukunimi@tampere.fi