

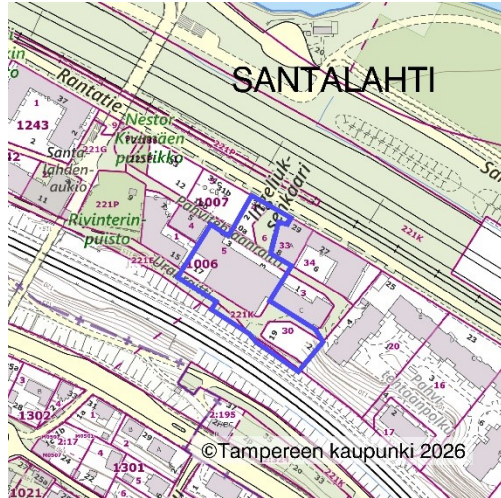
Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

SANTALAHTI, PAHVITEHTAANRAITTI 3, kaavamääräysten tarkistaminen, asemakaava nro 8856

26.8.2021, tark. 23.3.2026

Diaarinumero TRE:4028/10.02.01/2025

Alueidenkäyttölaki 63§



Kaava-alueen rajaus kartalla



Kaava-alue ilmakuvasa

Kaavan suunnittelualue

Kaava-alue sijaitsee n. 2,5 km länteen kaupungin keskustasta Santalahden kaupunginosassa. Kaava-alueeseen sisältyvät kiinteistöt 837- 221-1006-5, 837- 221-1007-4, 837- 221-1008-6, 837- 221-1008-30 sekä osa kiinteistöistä 837-221-9901-0, 837-600-2-1 ja 837-221-9908-0.

Kaava-alueen pinta-ala on 4 006 m². Tontilla 1006-5 sijaitse vuonna 1940-luvulla valmistunut pahvitehdas, tontin rakennusoikeus on 4 500 k-m². Tontilla 1008-30 sijainnut 1800- ja 1900-lukujen vaihteessa valmistunut nk. Breitensteinin huvila on tuhoutunut tulipalossa. Tontin rakennusoikeus on 450 k-m². Muut kaava-alueen kiinteistöt ovat rakentamattomia eikä niillä ole rakennusoikeutta.

Maanomistus

Kiinteistöt 1006-5, 1007-4 ja 1008-30 ovat yksityisessä omistuksessa. Kiinteistöt 837-221-1008-6, 837-221-9901-0 ja 837-221-9908-0 omistaa Tampereen kaupunki. Kiinteistön 837-600-2-1 omistaa Suomen valtio.

Tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen hakijan tavoitteena on tarkistaa asemakaavan pääkäyttötarkoitusta sekä suojelumääräyksiä. Pahvitehdas esitetään purettavaksi ja tontti muutettaviksi asuin- ja liikekäyttöön. Tonteista 1007-4 ja 1008-6 tulee pysäköintialuetta ja katualuetta. Tontti 1006-30 muutetaan suojaviheralueeksi.

Kaupunkiympäristön suunnittelun tavoitteena on säilyttää alueen teollisuusperintöä, luoda kaavalliset edellytykset hyvälle asuin ympäristölle sekä tarkistaa asemakaavassa suojellun rakennuksen suojelumääräyksen tarve. Samalla tarkistetaan asemakaavan pääkäyttötarkoituspäämääräyksiä ja rakennusoikeuksia vastaamaan suunniteltua toimintaa. Asemakaavalla ohjataan asuntokajakaumaa. Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne.

Lähtökohdat

Maakuntakaava

Alueen maakuntakaavatilanne muodostuu Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040 (lainvoimainen) ja Elonkirjo ja energia -teemaisesta Pirkanmaan vaihemaakuntakaavasta (voimaantulopäätös).

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Kaava-alue sijaitsee kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeellä.

Maakuntakaava 2040: <https://tieto.pirkanmaa.fi/>
Pirkanmaan vaihemaakuntakaava (elonkirjo ja energia): <https://kaava.pirkanmaa.fi/>

Yleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu kolmesta eri aikoina voimaan tulleesta yleiskaavasta: Kantakaupungin yleiskaava 2040 sekä Kantakaupungin vaiheyleiskaavat valtuustokausilta 2017–2021 ja 2021–2025. Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi ja se sijoittuu kaupunkistrategian kasvun ja elinvoimavyyhykkeelle. Asemakaava-alue sijoittuu Epilä-Villilänharju pohjavesialueelle.

www.tampere.fi/kantakaupunginyleiskaavayhdistelmä

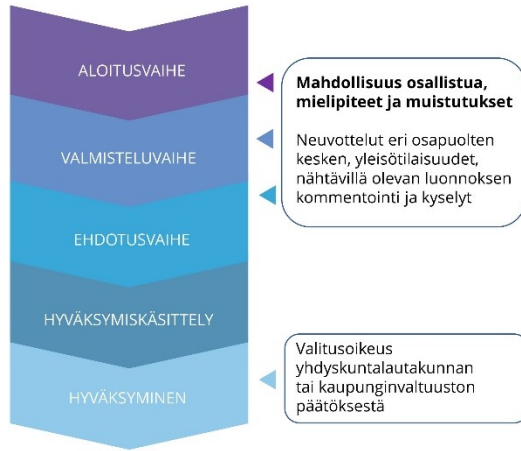
Asemakaava

Ajantasa-asemakaava:

www.tampere.fi/ajantasa-asemakaava

Kaava-alueella on voimassa asemakaava nro 8048 (6.4.2017). Asemakaavassa kiinteistö 1006-5 on osoitettu asuin kerrostalojen, liike- ja toimistorakennusten sekä kulttuuritoimintaa ja julkista palvelua palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Kiinteistö 1008-30 on osoitettu asuinpienalojen korttelialueeksi, kiinteistö 1007-4 asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Kiinteistöt 1008-6, 9901-0 ja 9908-0 ovat yleistä aluetta. Kiinteistö 2-1 on rata-aluetta.

Asemakaavoituksen vaiheet



Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet ja muistutukset voi jättää kohdan tiedottaminen ja yhteystiedot mukaisesti.

- Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 26.8.-16.9.2021. 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

Kaava-alueelta on laadittu hulevesi-, melu- ja värinäselvitys sekä lepakkoselvitys. Alueelta on tehty haitta-aineselvityksiä sekä rakennuksista kuntoselvityksiä. Breitensteinin palanut huvila on dokumentoitu. Rakennetun ympäristön selvitys on päivitetty ja on laadittu pihasuunnitelma ja 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.

Maankäyttösopimus ja luovutuskirja

MRL 91 b §:n tarkoittama maankäyttösopimus 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 pelastuslaitos
- Lupa- ja valvontavirasto
- Pirkanmaan liitto
- 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/8856

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

Toimistoarkkitehti Merja Kinos

Puh. 040 481 2571

etunimi.sukunimi@tampere.fi