

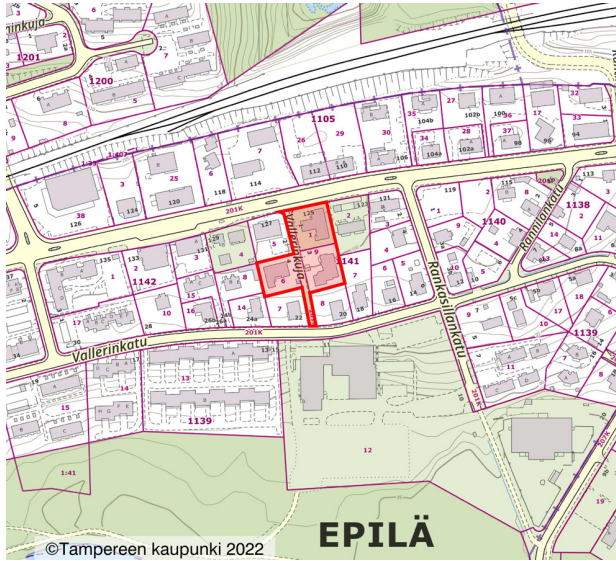
Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Vallerinkuja 3 ja 4 sekä Pispalan valtatie 125, rakennusoikeuden lisääminen ja käyttötarkoituksen muutos, Asemakaava 8938

3.11.2022 tark.5.6.2023

Diaarinumero TRE: 2805/10.02.01/2022

Maankäyttö- ja rakennuslaki 63§



Kaavan suunnittelualue



Ilmakuva alueesta

Kaavan suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Epilän kaupunginosassa noin 5 km Keskustorilta länteen. Alue käsittää Pispalan valtatie varrelta kiinteistön 1141-1 sekä Vallerinkujan varrelta kiinteistöt 1141-9 ja 1142-6. Lisäksi alueeseen kuuluu Vallerinkuja ja sen jatkeena oleva kapea puisto, jossa on jalankulku- ja pyöräreitti.

Maanomistus

Maanomistajia suunnittelualueella ovat Tampereen kaupunki ja Sopimusvuorisäätiö.

Tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa Pispalan valtatie 125:ssä sijaitsevan omakotitalotontin sekä Vallerinkuja 3:ssa ja 4:ssä palveluasumiseen tarkoitettujen tonttien käyttötarkoituksia rivitalotonteiksi. Tavoitteena on myös lisätä rakennusoikeutta tonteilla ja leventää Vallerinkujan katualuetta itään tonttiliittymien ja kääntöpaikan muodostamisen vuoksi.

Tonttien nykyiset rakennukset on tarkoituksenaan purkaa. Tavoitteena on, että uudet rivitalot sopusuhteissa ympäristöön tehokkuudeltaan, tyyppiltään ja mittakaavaltaan. Tavoitteena on myös tutkia ekologisen yhteyden vahvistamista Vallerinkujalla.

Lähtökohdat

Aloite kaavasta on tehty 7.4.2022. Kohde sijaitsee kemikaalilaitoksen konsultaatiovyöhykkeellä, pohjavesialueella sekä vedenottamon varoalueella.

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa kyseinen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, tiiviiksi joukkoliikennevyöhykkeeksi sekä tärkeäksi vedenhankintaan soveltuvaksi pohjavesialueeksi (Epilänharju-Villilä).

Maakuntakaava 2040:

tieto.pirkanmaa.fi/kartat/

Yleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisesta Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja valtuuston hyväksymästä Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017-2021. Yleiskaavassa tontit sijaitsevat kasvun ja elinvoiman vyöhykkeellä sekä asumisen alueella. Kohdetta koskee pohjavesialueen määräykset. Asemakaavan laadinnan yhteydessä on yleiskaavan mukaan harkittava melu- ja ilmanlaatuselvityksen tarvetta. Yleiskaavan kartalla 2, Viherympäristö ja vapaa-ajan palvelut, on esitetty alueelle ohjeellinen ekologinen yhteys.

Kantakaupungin yleiskaavayhdistelmä:

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

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

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

Asemakaava

Tontilla 1141-1 on tällä hetkellä voimassa asemakaava vuodelta 1975, joissa tontille sallitaan korkeintaan kaksi kerrosta korkea, 300 m² kokoinen ja enintään kahden perheen asuinrakennus.

Tontilla 9 on voimassa asemakaava vuodelta 1990. Siinä tontti on osoitettu asuinpienalojen korttelialueeksi vanhusten asumistarkoituksia varten. Tontille sallitaan yksikerroksinen, enintään 300 m² suuruinen rakennus.

Tontilla 1142-6 on voimassa asemakaava vuodelta 1991. Tontti on osoitettu asuinpienalojen korttelialueeksi vanhusten asumistarkoituksia varten. Tontille sallitaan yksikerroksinen, enintään 250 m² suuruinen asuinrakennus. Suunnittelualueella on myös Vallerinkujan katualuetta ja sen jatkeena oleva puisto.

Ajantasa-asemakaava:

www.tampere.fi/ajantasa-asemakaava

Asemakaavan vaihe



Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet ja muistutukset voi jättää kohdan tiedottaminen ja yhteystiedot mukaisesti.

- Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutetaan nähtäville 3.-24.11.2022. 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

Kaavatyön aikana laadittavia selvityksiä ja suunnitelmia ovat viitesuunnitelma, meluselvitys, hulevesiselvitys sekä pihasuunnitelma ja viherkerrointarkastelu.

Muita selvityksiä laaditaan kaavatyön aikana tarpeen mukaan.

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

Vuokrasopimuksen uusiminen tulee tehtäväksi asemakaavan lainvoimaistumisen jälkeen ja ennen asemakaavamuutoksen hyväksymiskäsittelyä tulee vuokralaiselta olla suostumus vuokrasopimuksen uusimiseen.

Lisäksi tontin 9 osalta tulee olla tehtynä kaavaehtoinen kauppa katualueen osalta ennen asemakaavamuutoksen hyväksymiskäsittelyä. Maankäyttösopimusta ei tule laadittavaksi tätä asemakaavamuutosta koskien, asemakaavamuutoksessa muodostuvat rakennusoikeusmäärät ovat alle 500 rakennusoikeuden kerrosneliometriä.

Osalliset

- Kaavamuutoksen hakija
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähialue)
- Epilä-seura ry
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset, esim. Pelastuslaitos
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Pirkanmaan liitto
- Tukes
- 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

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

www.tampere.fi/asekaavat

Mielipiteet, muistutukset ja lausunnot

Tampereen kaupunki, Kirjaamo, PL 487, 33101 Tampere.

Käyntiosoite: Frenckellinaukio 2 B, Tampere.

Sähköpostiosoite: kirjaamo@tampere.fi

Kaavan laatija

Tampereen kaupunki

Kaupunkiympäristön suunnittelu

Asemakaavoitus

Asiaa hoitaa

Projektiarkkitehti Marjut Lund-Rahkola

Puh. 044 486 3496

etunimi.sukunimi@tampere.fi