

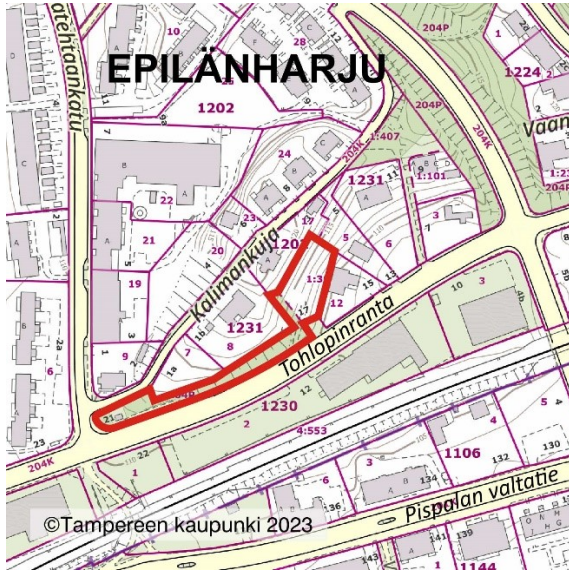
# Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

## Epilänharju, Tohlopinranta 17, rakennusoikeuden lisääminen, Asemakaava nro 8946

5.5.2023, tark. 2.10.2023

Diaarinumero TRE: 5920/10.02.01/2022

Maankäyttö- ja rakennuslaki 63§



Kaava-alueen rajaus



Kaava-alue ilmakuvasa

### Kaavan suunnittelualue

Kaava-alue sijaitsee Epilänharjun kaupunginosassa, noin 5 km länteen kaupungin keskustasta ja se rajautuu pohjoisessa pientalotontteihin ja Kalimankujaan, idässä pientalotontteihin, etelässä Tohlopinrantaan ja lännessä Nahkatehtaankatuun.

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä 1 939 m<sup>2</sup>. Kiinteistön 837-837-602-1-30 pinta-ala on 788 m<sup>2</sup> ja kaava-alueeseen kulkuyhteyden takia liitettävä puistoalueen 837-204-9903-0 pinta-ala on 1 151 m<sup>2</sup>. Kiinteistöllä 1:30 sijainnut asuinrakennus on purettu. Kaava-alueen lähiympäristö on pientaloaluetta, jolla sijaitsee myös muutamia rivitaloja ja kerrostaloja. Rakennuskanta on eri vuosikymmeniltä ja varsin monimuotoista. Puistoalueella sijaitsee sähkölaitoksen muuntamo.

### Maanomistus

Kaava-alueen kiinteistö 837-602-1-30 on yksityisessä omistuksessa. Puisto 837-204-9903-0 on Tampereen kaupungin omistuksessa.

### Tavoitteet

Asemakaavamuutoksen hakijan tavoitteena on lisätä tontin rakennusoikeutta.

Tampereen kaupungin tavoitteena on uudisrakentamisen sovittaminen ympäristöön. Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne. Ajoyhteys osoitetaan puiston kautta, jossa se on aiemminkin ollut.

### Lähtökohdat

Asemakaavan muuttamista koskeva hakemus on jätetty 26.8.2022.

### Maakuntakaava

Maakuntakaavassa kyseinen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Kaava-alue sijoittuu myös tiiviin joukkoliikennevyöhykkeen alueelle sekä tärkeälle vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella.

Maakuntakaava 2040:

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

### Yleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisesta Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja valtuuston hyväksymästä Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017-2021. Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi sekä alueeksi, jolla asemakaavan laadinnan yhteydessä on harkittava melu- ja ilmanlaatuselvityksen tarve. Kaava-alue sijaitsee pohjavesialueella ja kemikaalilaitosten konsultointivyöhykkeellä.

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

Ajantasa-asekaava:

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

Kaava-alueella on voimassa asemakaava nro 7532 (9.2.2000), jossa kiinteistö 1:30 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi. Rakennusoikeus on 120 k-m<sup>2</sup> ja kerrosluku on 1/2/3. Kaava-alueessa mukana oleva Nahkatehtaanrinne-niminen puisto on osoitettu lähivirkistysalueeksi, jonka

hoitotoimenpiteissä on kiinnitettävä huomiota alueen toimivuuteen suojaviheralueena. Muuntamolle on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET).

Asemakaavan vaihe



## Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet ja muistutukset voi jättää kohdan tiedottaminen ja yhteystiedot mukaisesti.

- Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto kuulutetaan nähtäville 5.5.- 26.5.2023. 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

Kaava-alueelta laaditaan meluselvitys.

## 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.

## Osalliset

- Kaavamuutoksen hakija
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähialue)
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto TUKES
- Lamminpään-Tohlopin omakotiyhdistys ry
- Epilä-seura ry
- 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/asekaavat](http://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

toimistoarkkitehti Merja Kinos

Puh. 040 481 2571

etunimi.sukunimi@tampere.fi