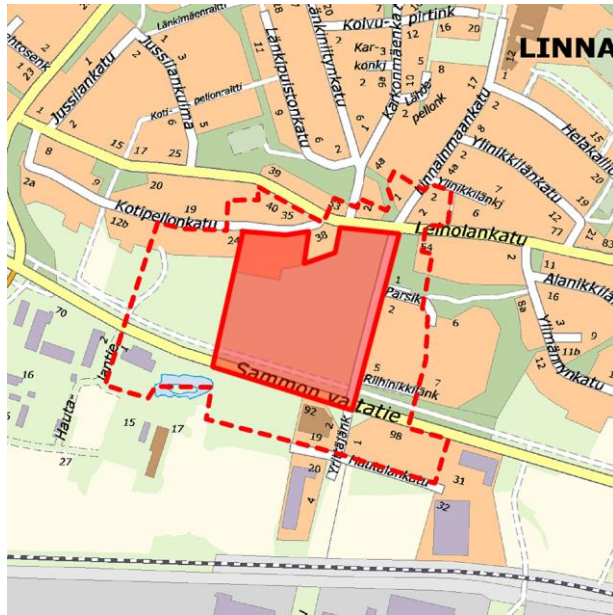




TAMPERE

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma 18.9.2014, tark. 20.4.2015 ja 7.12.2015

LINNAINMAA, KOTIPELLONKATU, LINNAINMAANKATU, UUSI ASUINALUE JA TONTTIEN JAKAMINEN. KAAVA NRO 8559.



Kaava-alue lähivaikutusalueineen



Ilmakuva kaava-alueesta v. 2012

Mikä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) tarkoitus on määritelty Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä mm. seuraavasti:

”Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointimenettelyistä.”

Tarkoituksena on kertoa, miksi kaava laaditaan, miten asia etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa.

Aloite

Asemakaava sisältyy vuoden 2015 asemakaavoitusohjelmaan ja se laaditaan kaupungin ja muiden alueen maanomistajien aloitteesta.

Dno: TRE:4164/10.02.01/2014, pvm 3.6.2014.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Linnainmaan kaupunginosassa noin 7 km kaupungin keskustasta itään. Sammon valtatie, Linnainmaankadun, Leinolankadun ja Kotipellonkadun rajaama suunnittelualue on pääosin rakentamatonta vanhaa peltoaluetta. Alueen pohjoispuolinen rakennuskanta koostuu pääosin 1960–90-luvuilla rakentuneista omakotitaloista. Linnainmaankadun itäpuolella on 1980- ja 90-lukujen vaihteessa rakennettu yh-

tenäinen rivitaloalue. Länsipuolella suunnittelualue rajautuu maa-ainesten varastoalueeseen. Sammon valtatie eteläpuolella on teollisuus- ja varastorakennusten alue. Linnainmaan koulu sijaitsee n. 500 m alueesta koilliseen.

Leinolankadulla kulkee bussilinja ja Sammon valtatiellä on seudullinen pyöräilyn pääreitti. Sammon valtatie on liikennemelualueetta ja liikennemelua on torjuttu Sammon valtatie varteen rakennetulla meluvallilla.

Rautatien eteläpuolella n. 500 m kaakkoon suunnittelualueesta sijaitsee Bodycote Lämpökäsittely Oy, joka on Seveso-direktiivin mukainen turvallisuusselvityslaitos. Suunnittelualue sijaitsee laitoksen konsultaatioalueella, jonka maankäyttöä suunniteltaessa on oltava yhteydessä Turvallisuus- ja kemikaalivirastoon ja pelastusviranomaisiin.

Suunnittelualueeseen kuuluvat maarekisterikiinteistöjen 8:23, 8:32 ja 8:41 osat, tontit nro 5601-11, 12, 15, 19 ja 20 sekä Sammon valtatie ja Linnainmaankadun katualuetta. Alueen pinta-ala on n. 7,9 ha. Alue on pääosin metsittyä ja pinnanmuodoiltaan tasaista vanhaa peltoa. Muuten rakentamattoman suunnittelualueen pohjoisosassa on viisi omakotitonttia. Tonteilla nro 11, 12, 15, 19 ja 20 sijaitsevat 1960-, -70 ja -90-luvuilla rakennetut 1–2-kerroksiset omakotitalot.

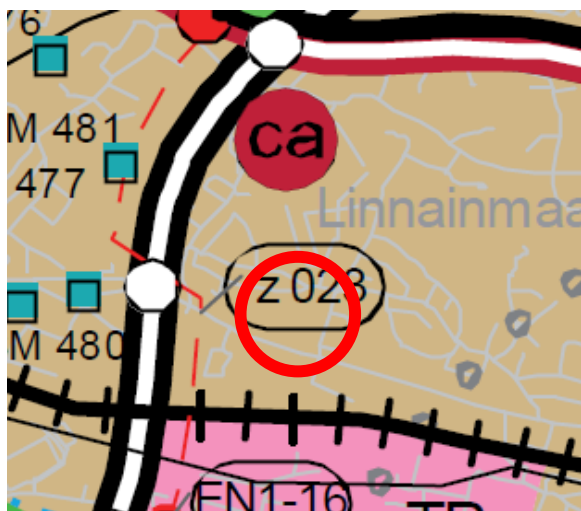
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA SELVITYKSET

Maakuntakaava

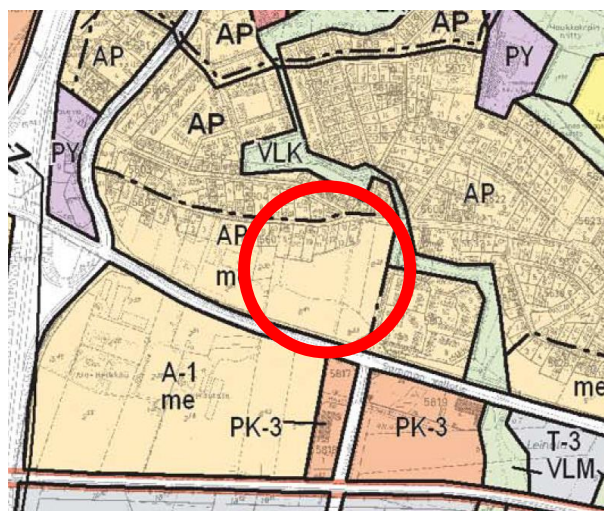
Pirkanmaan 1. maakuntakaavassa (vahvistettu 29.3.2007) suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A). Merkinnällä osoitetaan asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueita. Merkintä sisältää kaupan, palvelujen, hallinnon ja työpaikkatoimintojen alueita sekä pienehköjä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden alueita. Samoin siihen sisältyy virkistys-, puisto- ja erityisalueita sekä pääväyliä pienempiä liikennealueita.

Yleiskaava

Tampereen kantakaupungin (vahvistettu 12.12.2000) yleiskaavassa alue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Alueelle voidaan rakentaa myös pienkerrostaloja ja asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Pienkerrostaloihin saadaan sijoittaa enintään 25 % alueen kerrosalasta. Asemakaavan laadinnan yhteydessä on tarvittaessa laadittava meluselvitys (me). Sammon valtatiellä ja Linnainmaankadulla kulkee kevyen liikenteen pääreitti.



Ote Pirkanmaan 1. maakuntakaavasta. Suunnittelualue ympyröity karttaan punaisella.



Ote Tampereen kantakaupungin osayleiskaavasta. Suunnittelualue ympyröity karttaan punaisella.

Asemakaava

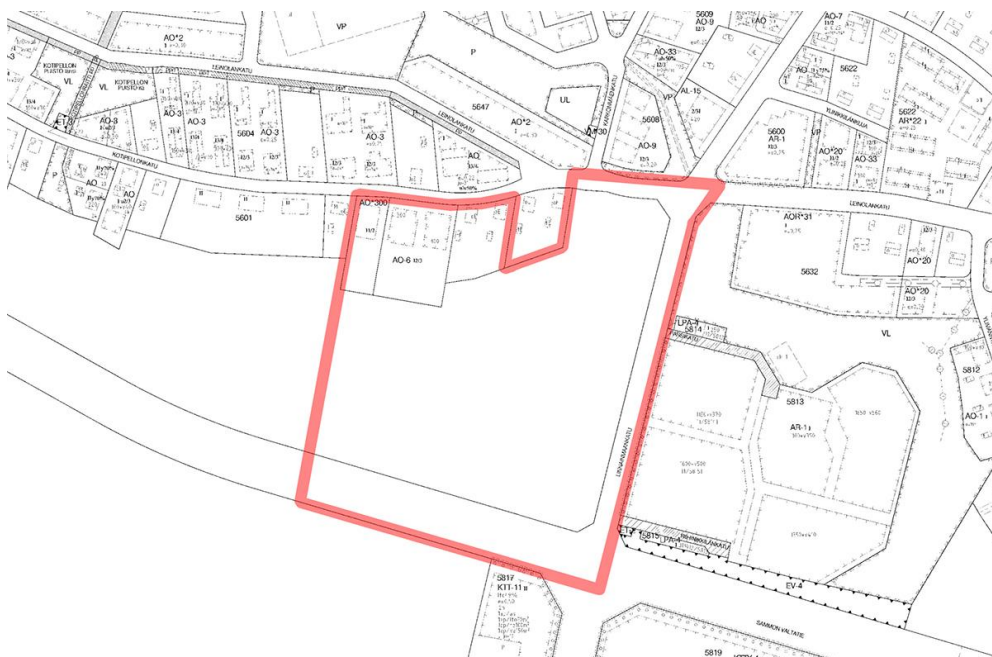
Alue on pääosin asemakaavoittamatonta.

Tonteilla nro 5601-11 ja 12 on voimassa 7.11.1955 vahvistunut asemakaava nro 683, jossa tontit on osoitettu asuin- ja liikerakennuksen tonteiksi. Molemmilla tonteilla on omakotirakennuksen ohjeluontoinen rakennusala, jota ei vahvisteta (oE). Omakotirakennuksen räystäskorkeus saa olla enintään 5 m. Kattokaltevuuden on oltava 1:1½. Huonekorkeuden on oltava yläkerrassa vähintään 2,4 m ja alakerrassa vähintään 2,5 m. Rakennuksen on täytettävä ainakin PL 4§ D I-luokan vaatimukset. Molemmilla tonteilla on myös talousrakennuksen ohjeluontoinen rakennusala, jota ei vahvisteta (tE). Talousrakennuksen räystäskorkeus saa olla enintään 4 m ja kattokaltevuuden on oltava 1:1½. Rakennuksen on täytettävä ainakin PL 4§ D II-luokan vaatimukset. Asuinrakennuksen etäisyyden naapuritontin rajasta on oltava vähintään 6 m ja talousrakennuksen etäisyyden 5 m. Asuin- ja talousrakennuksen etäisyyden samalla tontilla on oltava vähintään 8 m, paitsi kulmittain asetettuna 6 m. Rakennusten etäisyyden katurajasta on oltava vähintään 5 m.

Tontilla nro 5601-15 on voimassa 7.12.1970 vahvistunut asemakaava nro 3417. Tontti on omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialuetta. Omakotitontille saa rakentaa varsinaista kerrosalaa enintään 300 m² (AO³⁰⁰). Suurin sallittu kerrosluku on I 1/2, jossa murtoluku osoittaa ullakkokerroksessa sallitun, kerrosalaan laskettavan rakennusoikeuden.

Tonteilla nro 19 ja 20 on voimassa 18.6.1990 vahvistunut asemakaava nro 6940, jossa tontit on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-6). Kerrosluku on I 2/3, jossa murtoluku osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Molemmilla tonteilla on rakennusoikeutta 300 k-m².

Sammon valtatiellä on voimassa 14.3.1978 vahvistunut asemakaava nro 5260 ja Linnainmaankadulla on voimassa 3.1.1985 vahvistunut asemakaava nro 6220. Leinolan kadulla ovat voimassa 7.11.1955 vahvistunut asemakaava nro 683 sekä 14.6.1988 vahvistunut asemakaava nro 6664.



Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue rajattu karttaan punaisella.

Muut suunnitelmat ja selvitykset

Suunnittelualueelta on laadittu kaavatyön pohjaksi mm.

- luontoselvitys
- rakennettavuusselvitys
- meluselvitys
- hulevesisuunnitelma
- liikennetarkastelu.

Muita selvityksiä tehdään tarpeen mukaan.

Maankäyttösopimus

MRL 91 b §:n tarkoittama maankäyttösopimus laaditaan ennen kaavaehdotuksen käsittelyä kaupunginhallituksessa.

SUUNNITTELUN TAVOITTEET JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaava sisältyy Tampereen kaupungin vuoden 2015 asemakaavoitusohjelmaan. Kaavoitusohjelmaan on kirjattu ohjeelliseksi asuinkerrosalatavoitteeksi 7000 m², joka vastaa n. 70 pientaloasuntoa. Kerrosala- ja asuntomäärä tarkentuvat prosessin aikana.

Kaupungin tavoitteena on kaavoittaa laadukas, asuntojakaumaltaan ja rakennustyypeiltään monipuolinen, myös omakotitontteja käsittävä asuinalue. Kaavatyössä alueelle tavoitellaan ns. keskitehokasta asuinrakentamista. Suunnittelussa varaudutaan mahdolliseen korttelirakenteen laajentamiseen Sammon valtatie vartta länteen päin sekä tutki- taan tarve päiväkodin sijoittamiselle alueelle. Suunnittelussa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa, liittyminen liikenneverkkoon sekä kaupunkikuvallinen luonne.

Tontin nro 5601-15 omistajien tavoitteena on jakaa tontti kahdeksi erilliseksi pientalo- tontiksi. Aloitusvaiheen jälkeen asemakaava-alueeseen liitettiin tontit nro 5601-19 ja 20, jotka jaetaan erillisiksi pientalotonteiksi. Valmisteluvaiheen jälkeen kaava-alueeseen liitettiin tontit nro 5601-11 ja 12, joiden omistajien tavoitteena on päivittää asuinraken- nuksen rakennusala ja nostaa rakennusoikeus naapuritontteja vastaavaksi.

Maakuntakaavaluonnos

Valmisteilla olevan Pirkanmaan uuden kokonaismaakuntakaavan (maakuntakaava 2040) luonnos kuulutettiin nähtäville 5.3.–10.4.2015. Maakuntakaava 2040 korvaa vah- vistuessaan nyt voimassa olevan Pirkanmaan 1. maakuntakaavan. Maakuntakaavan 2040 luonnoksessa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A). Aluetta suunnit- tellaan asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erytystä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Sammon valtatie eteläpuolella on työpaikka- ja kaupallisten palvelujen alue.

Kantakaupungin yleiskaava 2040

Valmisteilla olevan Tampereen kantakaupungin yleiskaavan 2040 osallistumis- ja arvi- ointisuunnitelma oli nähtävillä keväällä 2014. Vuoden 2015 aikana muodostetaan yleis- kaavan tavoitteet, niiden pohjalta yleiskaavan luonnos ja myöhemmin valtuustokauden loppuun mennessä lopullinen hyväksyttävä yleiskaava. Kaava-alue sijoittuu yleiskaavan tavoitteissa laadullisen kehittämisen vyöhykkeelle (asuminen) ja sivuaa radan varren toiminnallisen kehittämisen vyöhykettä (sekoittunut toiminta).

Vaikutusten arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 1 §:n mukaan kaavaa laadittaessa on arvioitava sen toteuttamisesta aiheutuvat merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset mm.

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Vaikutukset arvioidaan kaavan laatimisen yhteydessä ja ne kirjataan asemakaava-selostukseen. Arviointiin sisältyy tarvittaessa myös kaupungin strategisen suunnittelun kannalta merkittäviin kehittämistavoitteisiin liittyvien erityisten vaikutusten arviointia (esim. yritysvaikutukset).

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62§:n mukaan kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (*osallinen*), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Osallisia tässä hankkeessa ovat mm.:

- Suunnittelualueen maanomistajat
- Naapurikiinteistöt (lähivaikutusalue)
- Koillis-Alvari
- Linnainmaan omakotiyhdistys
- Linnainmaa-seura ry
- Kaupungin eri toimialat, viranomaiset ja liikelaitokset (mm. kaupunkiympäristön kehittäminen viranomaisyksikköineen, kiinteistötoimi, asuntotoimi, Tampereen Kaukolämpö Oy, Tampereen Sähköverkko Oy, Tampereen Vesi Liikelaitos, Pirkanmaan Jätehuolto Oy)
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- Tampereen polkupyöräilijät ry
- Linnainmaan koulu
- Linnainmaan Koti ja Koulu ry
- Muut ilmoituksensa mukaan

Tiedottaminen

Asemakaavatyön aikana aineistojen nähtävillä oloista tiedotetaan kuulutuksilla, jotka julkaistaan Aamulehdessä, kaupungin virallisella ilmoitustaululla (keskusvirastotalo, os. Aleksis Kiven katu 14–16 C) ja kaupungin internet-sivuilla osoitteessa www.tampere.fi.

Nähtävillä olevaan kaava-aineistoon voi tutustua Palvelupiste Frenckellissä, os. Frenckellinaukio 2 B, missä palvelupisteen neuvojilta saa opastusta kaavan valmisteluun liittyvistä asioista.

Aineisto on lisäksi nähtävillä kaavoituksen internet-sivuilla osoitteessa: <http://www.tampere.fi/kaavatjakiinteistot/kaavoitus>

Nähtävilläoloaikoina jätettävä osallispalaute toimitetaan kirjallisena Tampereen kaupungin kirjaamoon:

Postiosoite: Tampereen kaupunki, Kirjaamo, PL 487, Tampere 33101

Käyntiosoite: Puutarhakatu 6, 33210 Tampere

Sähköpostiosoite: kirjaamo@tampere.fi

Aloitus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä 18.9.–9.10.2014. Hakijat eivät olleet kuulleet naapureitaan ennakkoon. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin sen nähtävilläoloaikana tiedoksi edellä mainituille osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saattoi jättää mielipiteen nähtävilläoloaikana kaupungin kirjaamoon.

Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheessa tutkittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute ja järjestettiin tarvittavia neuvotteluja. Suunnitelmia kehitettiin saadun palautteen, neuvottelujen ja selvitysten pohjalta. Asemakaavan selostuksessa kerrotaan, miten osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet ovat vaikuttaneet suunnitelmiin. Valmisteluvaiheen aineisto asetettiin nähtäville 23.4.–14.5.2015, jolloin siitä saattoi jättää mielipiteitä. Luonnosta esiteltiin yleisötilaisuudessa 29.4.2015. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistettiin, koska kaava-alueeseen liitettiin aloitusvaiheen jälkeen tontit nro 5601-19 ja 20.

Ehdotusvaihe

Edellisessä vaiheessa saaduista mielipiteistä ja lausunnoista tehtiin yhteenveto ja niihin laadittiin vastineet. Tarvittavat neuvottelut järjestettiin. Asiakirjat täydennettiin asema-kaavaehdotukseksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistettiin, koska kaava-alueeseen liitettiin valmisteluvaiheen jälkeen tontit nro 5601-11 ja 12.

Yhdyskuntalautakunta käsittelee ehdotuksen ja päättää sen julkisesta nähtäville asettamisesta. Nähtävillä olosta julkaistaan sanomalehtikuulutus ja siitä tiedotetaan internetissä. Ehdotuksesta on mahdollista jättää muistutuksia ja viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot.

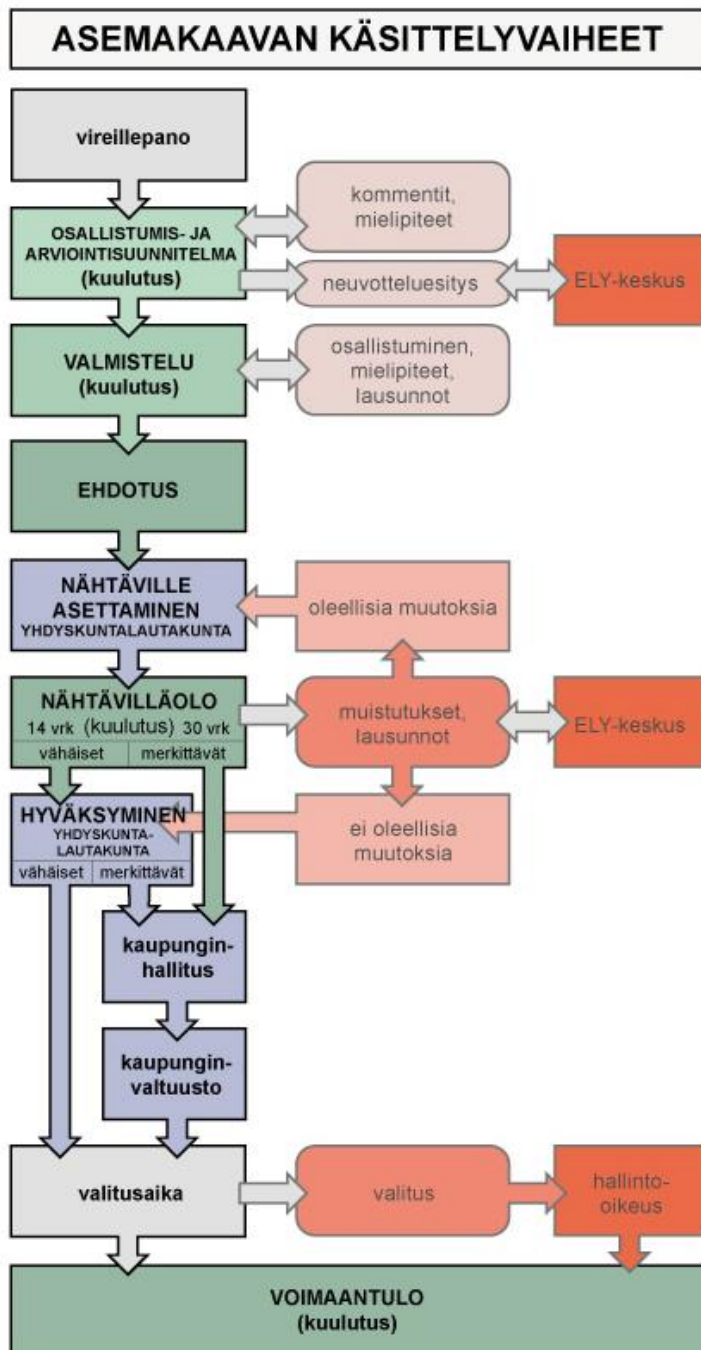
Kaavaehdotuksesta saadusta palautteesta laadittava yhteenveto ja vastineet liitetään kaavaselostukseen. Ennen hyväksymiskäsittelyä kaavaehdotukseen voidaan tehdä myös muita muutoksia tai täydennyksiä. Jos tarvittavat muutokset ovat maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:ssä tarkoitettulla tavalla olennaisia, kaavaehdotus voidaan kuuluttaa uudelleen nähtäville.

Kaavan käsittelyvaiheet kaaviona ja asiasta päättäminen

Asemakaavan hyväksyy Tampereen valtuusto yhdyskuntalautakunnan ja kaupungin-hallituksen esityksestä.

Yhdyskuntalautakunnan käsittelyn jälkeen asemakaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin laaditut vastineet sekä ote yhdyskuntalautakunnan päätöksestä lähetetään niille muistuttajille, jotka ovat jättäneet osoitetietonsa.

Kaavan hyväksymistä koskevasta valtuuston päätöksestä voi jättää valituksen Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Kaupunki ilmoittaa kaavan voimaantulosta kuulutuksella.



Yhteystiedot

Kaavoitusviranomainen

Tampereen kaupunki
Kaupunkiympäristön kehittäminen
Maankäytön suunnittelu
Va. Asemakaavapäällikkö
Elina Karppinen
puh. 040 800 4908

Kaavan laatija

Tampereen kaupunki
Kaupunkiympäristön kehittäminen
Maankäytön suunnittelu
Asemakaavasunnittelu

Asiaa hoitavat

Projektiarkkitehti Markku Kaila
puh. 040 806 3018
Kaavoitusarkkitehti Anna Hyyppä
puh. 040 800 7905
etunimi.sukunimi@tampere.fi

Aineiston esittely

Tampereen kaupunki
Asiakaspalvelu
Palvelupiste Frenckell
Frenckellinaukio 2 B
puh. (03) 5656 4400
palvelupiste.frenckell@tampere.fi

Mielipiteiden vastaanotto

Tampereen kaupunki,
kirjaamo, PL 487, Tampere 33101
käyntiosoite Puutarhakatu 6
kirjaamo@tampere.fi

Kaavoituksen Internet-sivut

<http://www.tampere.fi/kaavatjakiinteistot/kaavoitus.html>