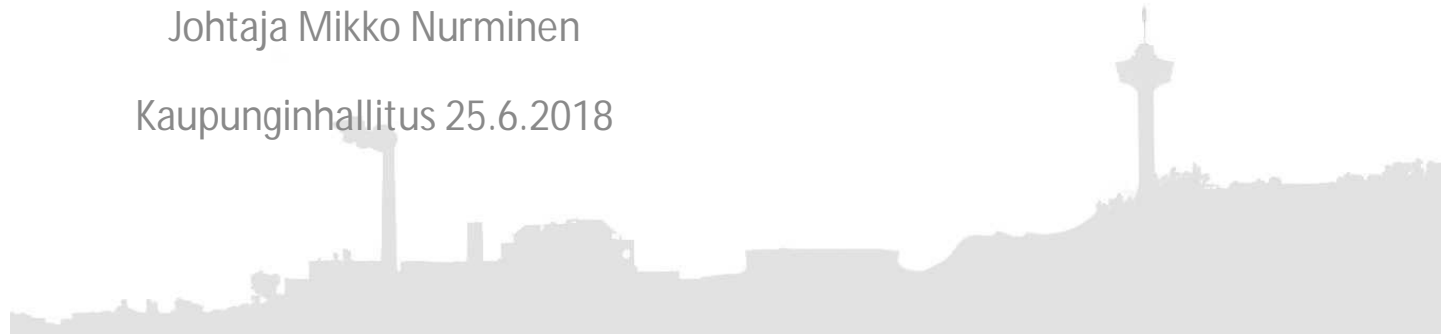


TAMPEREEN KAUPUNKI

RATAPIHANKADUN, TAVARA-ASEMAN JA MORKUN AUKION ALUEEN KEHITTÄMISEN PERIAATTEET JA TAVOITTEET

Johtaja Mikko Nurminen

Kaupunginhallitus 25.6.2018





- Kaupunginhallitus 31.10.2016 ei hyväksynyt tavara-aseman siirron kustannusta vaan päätti, että tavara-aseman tontin ja lähialueen osalta käynnistetään asemakaavan muutos, jonka yhteydessä ratkaistaan tavara-aseman ja sen lähialueen lisärakentamisen tulevaisuus.
- Kaavaprosessin aikana on selvinnyt, että voimassa oleva asemakaava on toteuttamiskelpoinen.
 - Jo laaditut suunnitelmat ja tehdyt päätökset ovat lainvoimaisia, eikä niistä voi enää valittaa.
 - Myös aikataulullisesti ainoa varma mahdollisuus rakentaa Ratapihankatu valmiiksi ennen vuotta 2022.
- Tilanne on sen verran haasteellinen, että on haettu haetaan politiikalle vaihtoehtoisia ratkaisumallia, joka mahdollistaisi nopean etenemisen ja hyväksyttävän taloudellisen yhtälön.

Ratapihankatu yhdistää rantaväylän tunnelin itäisen liittymän ja Viinikan kiertoliittymän. Liikenteen sujuvuus kadulla on keskeistä keskustan liikennejärjestelmän toimivuuden ja vetovoiman kannalta.

Aseman alue kehittyy tällä hetkellä erittäin voimakkaasti. Asemanseudulla on käynnissä useita hankkeita, suurimpana Kansi ja areena -hanke, joiden seurauksena alueelle muuttaa paljon uusia asukkaita, syntyy uusia työpaikkoja sekä aktiivisuus ja liikenne alueella kasvaa merkittävästi. Ratapihankadun ja tavara-aseman ratkaisematon tilanne aiheuttaa häiriötä tai pahimmillaan hidastaa ja estää alueen kehitystä, kasvua ja työpaikkojen syntymistä. Tilanne ei ole hyväksyttävä.

Parhaillaan käynnissä olevan kaavaprosessin aikana on havaittu, että valittu etenemistapa saattaa aiheuttaa merkittävää viivettä Ratapihankadun toteutumiselle ja siten aiheuttaa häiriötä liikenteelle ja viivettä alueen kehittymiselle.

Ratapihankatu, Morkun aukio ja tavara-asema: päätöksenteolle valmisteltavat vaihtoehdot

VE 1 Suunnitellaan

VE 2 Rakennetaan

Ratkaisua etsitään käynnissä olevassa kaavaprosessissa

Keskeytetään kaavamuutoksen valmistelu, toteutetaan lainvoimaisten suunnitelmien mukaan ja järjestetään tontinluovutus/kehityskilpailu

- Tehdään sopimus siirtourakan voittaneen kanssa
- On tutkittu myös vaihtoehtoa, että siirto sisällytetään kilpailutukseen mutta todettu, ettei se ole mahdollista (lausunto hankintajuristilta).

Arvio aikatauluista eri vaihtoehtoilla

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
VE1 Suunnitellaan	★ Vaihtoehdot nähtäville Tontinluovutuskilpailu	★ ★ Kaavaehdotus -> Hyväksyminen -> Valitukset	★ HHO:n päätös	★ Raitiotie aloittaa liikennöinnin	★ KHO:n päätös	★ Päätös (nykyisen tai uuden) kaavan toteuttamisesta	★ Itsenäisyydenkadun ratasillan uusiminen	
VE2 Rakennetaan	★ • Päätös siirron tilaamisesta • Tontinluovutus kilpailu	★ • Liikenne Ratapihankadulla • Toimistokorttelin kauppasumma kaupungin tilillä	★ Optio tavara-aseman ympäristön kehittämistä..					

VE 1 Suunnitellaan

Ratkaisua etsitään käynnissä olevassa kaavaprosessissa

- Kh päätös kaavamuutoksen käynnistämisestä 31.10.2016
- Konsulttitöiden hankinnat joulukuu 2016 -, alustavien vaihtoehtojen laatiminen huhtikuu 2017-
- Kaavamuutoksen vireilletulo ja OAS nähtäville 31.8.2017
- Kaavan ohjausryhmän ehdotus 13.11.2017: jatkosuunnitteluun vain yksi vaihtoehto, jossa katulinjaus on suora ja tavara-asema puretaan
- Osallisten aktivoituminen syksyllä 2017 (Tampereen Tammelalaiset ry, Pro Tavara-asema ym.): tavara-asema ja Morkku säilytettävä, suojeluesitys ELY-keskukselle, keskustelutilaisuuksia ym.
- Aloituskvaiheen palaute esitelty kaupungin johtoryhmässä ja YLAssa 10.10.2017
- Viranomaisneuvottelu 12.1.2018: valmisteluvaiheessa esitettävä kaksi vaihtoehtoa (kaavaluonnokset)
- Tilannekatsaus YLAssa 23.1.2018
- Pirkanmaan ELY -keskus päätti 18.4.2018, että Morkkua ei suojella rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) nojalla. Päätöksestä jätetty valitus Ympäristöministeriöön 17.5.2018.
 - ELY-keskuksen päätöksen perusteluissa mainittu mm., että asemakaavan muutoksella tulisi tutkia erityisesti Morkun ja muiden samaan kokonaisuuteen kuuluvien rakennusten suojeleua asemakaavoituksen keinoin MRL:n 54§ mukaisesti.

VE 1 Suunnitellaan – kaavaprosessin jatkaminen

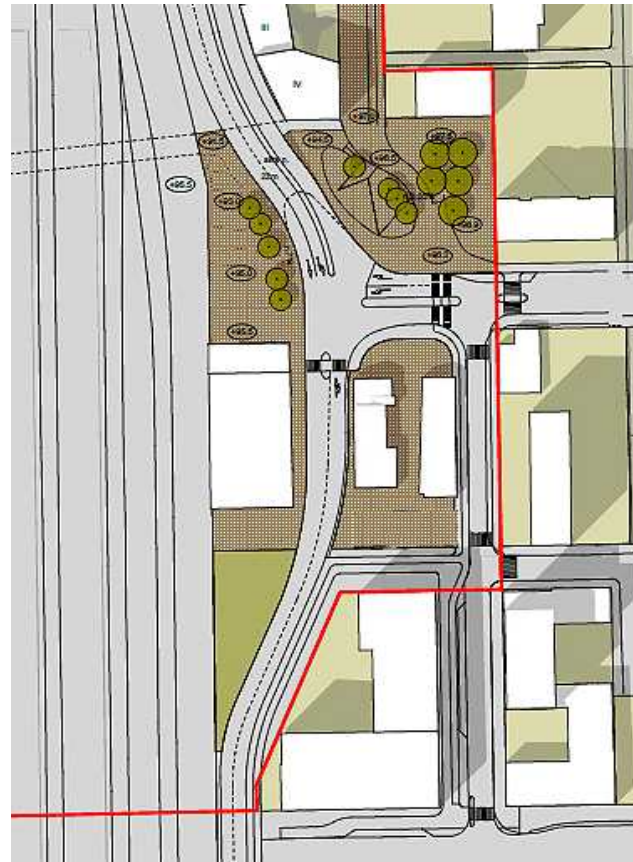
Ratkaisua etsitään käynnissä olevassa kaavaprosessissa

- Päätös toisesta luonnosvaihtoehdosta > valmisteluaineiston laatiminen > aineisto nähtäville
- Palautteen käsittely
- Päätös kaavan ehdotusvaiheen vaihtoehdosta
- Päätökset katusuunnittelun käynnistämisestä ja tontinluovutuskilpailusta
 - tontinluovutuskilpailu käyntiin
- Kilpailun ratkaisu ja toteuttajan valinta
 - sopimukset
 - kaavaehdotuksen valmistelu yhdessä toteuttajatahon kanssa
- YLAn päätös kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta
 - palautteen käsittely ja viranomaisneuvottelu (MRA §26)
 - mahd. tarkastukset asiakirjoihin
- Kaavaehdotuksen hyväksyminen (YLA, KH, KV)
- Valitusaika > alue rakennuskiellossa (MRL §53.3) > lainvoimaisuus tai jos valituksia, HHO > KHO
 - Jos valitukset menestyvät, palaudutaan takaisin lähtötilanteeseen.
 - Jos valitukset eivät menesty ja kaavamuuotos saa lain voiman, huomioitava, että toteuttamista varten tarvittavat uudet luvat ja päätökset ovat valituskelpoisia.

VE 1 Suunnitellaan – toinen vaihtoehto?



VE 1.1 Alustava kaavaluonnos
19.12.2017: suora katulinjaus, tavara-
asema puretaan ja Morkku säilyy



VE 1.2 Vaihtoehto, jossa kaikki
rakennukset säilyvät?

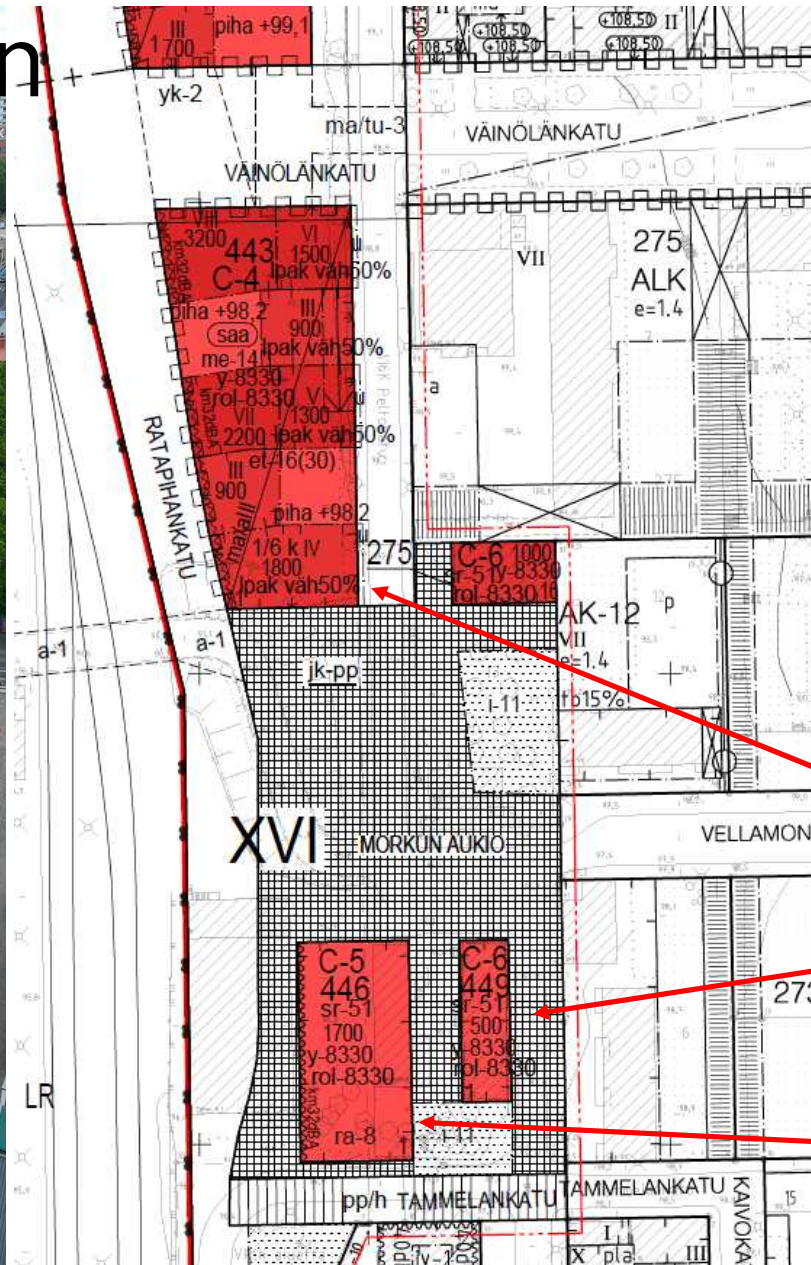
Näitä ja muita vaihtoehtoja on tutkittu vuodesta 2009 alkaen valtava määrä (kts. YLA 23.1.2018 esittely), pelkästään nyt käynnissä olevan kaavaprosessin aikana noin 30 eri variaatiota!

VE 2 Rakennetaan

Keskeytetään kaavam muutoksen valmistelu, toteutetaan lainvoimaisten suunnitelmien mukaan ja järjestetään tontinluovutus/kehityskilpailu

- Tehdään sopimus siirtourakan voittaneen kanssa
 - On tutkittu myös vaihtoehtoa, että siirto sisällytetään kilpailutukseen mutta todettu, ettei se ole mahdollista. [Lausunto hankintajuristilta 7.6.2018](#):
 - hankintapäätös siirtourakoitsijasta on voimassa
 - hankinta voitaisiin keskeyttää vain todellisten syiden perusteella ja ratkaisu ei saisi olla tarjoajaa syrjivä
 - hankinnan keskeytyspäätös olisi valituskelpoinen ja taloudellisesta menetyksestä voisi vaatia vahingonkorvausta
- Rakentaminen aloitetaan jo vuonna 2019
- Kustannukset (FCG 13.3.2018):
 - Infrakustannuksiksi arvioitu noin 4,3 m€ (toteutuu kaikissa vaihtoehdoissa)
 - Tavara-aseman siirron ja Morkun purkamisen kustannuksiksi arvioitu yht. noin 3,2 m€. (2,6+0,6) Eli hinta konsernille 2,6, mutta tarkentuu käytävissä jatkoneuvotteluissa.
- Korttelin 443 luovuttamisen alustava tuottoarvio noin 5,9 m€
 - rakennusoikeus noin 11.800 k-m², hinta 2018 n. 500 €/k-m²

VE 2 Rakennetaan



- Kortteli 443 (toimistokortteli)
- Kortteli 449 (vanha asuinrakennus)
- Kortteli 446 (tavara-asema siirrettynä)

VE 2 Rakennetaan – tontinluovutuskilpailu

Myydään toimistokortteli 443 + siirretty tavara-asemarakennus + rautatieläisten asuinrakennus

a) hintakilpailulla

+/- korkein mahdollinen hinta huomioiden suojeltujen rakennusten veloitteet, voi olla myös kaupungin määrittelyä alhaisempi

- tontin ostaja ei mieti ostovaiheessa suojeltujen rakennusten käyttötarkoitusta, kunnostus viivästyy /alue ei siistiydy

b) konseptikilpailulla

+ suojeltujen rakennusten käyttötarkoitus sitoutuu konseptissa mukaan toimistokorttelin toteutukseen, kunnostus toimistokorttelin toteutuksen yhteydessä

+/- hinta määritelty etukäteen markkinahintatiedon mukaisesti

Kumpaankin sisällytetään suojeltujen rakennusten kunnostusvelvoite. Suojeltujen rakennusten tontit vuokrataan, kunnes tiedetään optio-mahdollisuuden lopputulos.

Optio: annetaan mahdollisuus hakea kaavamuutosta täydennysrakentamiselle suojeltujen rakennusten yhteyteen. Jos lisärakennusoikeutta syntyy, kaupunki saa siitä myyntihinnan (100% arvonnoususta), kyseisen ajan hintatasolla (aikaisintaan 2025)

Johtopäätös

VE 2 Rakennetaan

Esitetään kaupunginhallitukselle voimassa olevan kaavan toteuttamista ja yhdyskuntalautakunnalle kaavam muutoksen valmistelun lopettamista.

Esitystä jalostetaan edellisestä esityksestä:

- Kaikki tarpeelliset keskeiset hallinnolliset luvat ja suunnitelmat ovat lainvoimaisia töiden käynnistämiseksi: asemakaava, siirtourakka, purkuluvat ja katusuunnitelma.
- Esitetään järjestettäväksi tontinluovutuskilpailu konseptikilpailulla
 - Tontinluovutuskilpailun kiinnostavuuden varmistamiseksi siirretyn tavara-aseman ja rautatieläisten asuinrakennuksen lisäksi kilpailu sisältää toimistokorttelin 443 rakennusoikeuksineen.
 - Tuotoilla rahoitetaan tavara-aseman siirto sekä Morkun aukion ja Ratapihankadun rakentamista.
- Kilpailun voittajan omistukseen luovutetaan tavara-asema, joka on siirretty uudelle tontilleen
 - Kaupunki siirrä tavara-aseman siirtämisen tarjouskilpailun aiemmin voittaneella yrityksellä.
 - Tontinluovutuskilpailussa annetaan mahdollisuus vaikuttaa siirron lopputulokseen esim. siirron yhteydessä rakennetaviin kellaritiloihin.
 - Tontinluovutuskilpailussa avataan mahdollisuus tontinluovutuksen jälkeen tapahtuvalle kiinteistökehitykselle esim. lisärakennusoikeudelle yhdistäen vanhaa ja uutta mahdollisesti omistajan järjestämään arkkitehtuurikilpailuun perustuen.

VE 2 Rakennetaan: aikataulu



VE 2 Rakennetaan – työn aikaiset liikennejärjestelyt

- Kiertoreittejä edellyttävät työvaiheet:
 - Jalankulku ja pyöräily Tammelan suunnasta Rongan alikulkuun häiriytyy sillan rakentamisen ajaksi.
 - Korvaava yhteys mahdollinen mm. Murtokadun ja Itsenäisyydenkadun kautta, kun ratikkatyöt siirtyneet eteläiseen tunneliin ja katujen käyttö Luminaryn työmaa-alueena päättynyt.
 - Ratapihankatu katkeaa tavara-aseman perustustöiden ja siirron ajaksi.
 - Useita kiertoreittejä tulosuunnasta ja matkan kohteesta riippuen, mm. Vellamonkatu – Murtokatu – Tammelankatu, Kullervonkatu - Rautatienkatu / Tammelan puistokatu, Kanslerinrinne – Kalevantie – Yliopistonkatu.
- Muiden hankkeiden aikataulut:
 - Rautatienkadun ja Itsenäisyydenkadun liittymä otetaan käyttöön ja liikenne siirtyy Itsenäisyydenkadun tunnelin pohjoiseen aukkoon vuoden 2018 aikana
 - Morkun aukio ja Murtokatu vapautuvat Luminaryn työmaalta vuoden 2019 alussa
 - Ratikan parakkien siirto, mihin?
 - Kortteli 443 toteutettavissa Ratapihankadun valmistumisen jälkeen

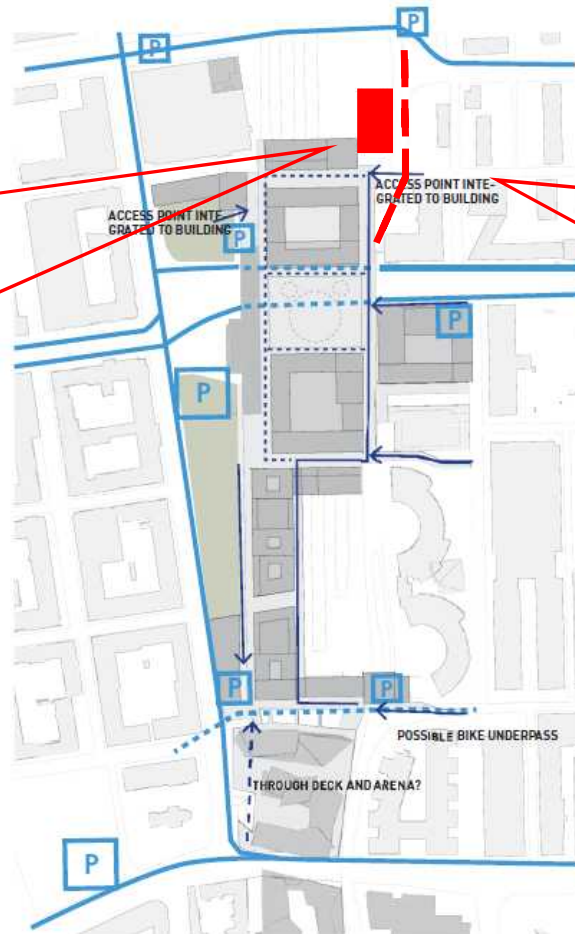


Ratapihankatu ja Morkun aukio [voimassa olevan asemakaavan nro 8330](#) mukaisessa lopputilanteessa



ASEMAKESKUKSEN JA MORKUNAUKION SUUNNITELMIEN YHTEENSOVITTAMINEN

TAVARA-ASEMAN
SÄILYTTÄMINEN
PAIKALLAAN
VAIKEUTTAA
ASEMAKESKUKSEN
KANNEN TAI
LAITURIKATOKSEN
SUUNNITTELUA



RATAPIHANKADUN
KIERTYVÄ LINJAUS
VAIKEUTTAA
KULKUYHTEYDEN
SUUNNITTELUA
KANNELLE
TAMMELAN
SUUNNASTA

Päätösesitys

Ratapihankadun, tavara-aseman ja Morkun aukion kehittämisen periaatteet ja tavoitteet hyväksytään vaihtoehdon 2 mukaisesti.