

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Kaupunginhallitus, § 486, 23.11.2020

Yhdyskuntalautakunta, § 236, 30.10.2018

Yhdyskuntalautakunta, § 103, 02.04.2019

§ 486

Asemakaava nro 8557, II (Tammerkoski), Puutarhakatu 11 sekä Kauppakatu 2 ja 4

TRE:665/10.02.01/2014

Kaupunginhallitus, 23.11.2020, § 486

Valmistelija / lisätiedot:

Mikko Nurminen

Valmistelijan yhteystiedot

Projektiarkkitehti Anna Hyyppä, puh. 040 800 7905, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Kaupunginlakimies Jouko Aarnio, puh. 040 514 4884, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Juha Yli-Rajala, Konsernijohtaja

Päätösehdotus

Esitetään valtuuston päätettäväksi:

Asemakaavaehdotus nro 8557 (päiväty 9.1.2017, tarkistettu 15.10.2018 ja 18.3.2019) hyväksytään.

Kokouskäsitely

Kaupunginhallitus myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden johtaja Mikko Nurmiselle. Hän oli asiantuntijana läsnä kokouksessa asian käsittelyn aikana.

Perustelut

Kolmen tontin yhteisellä asemakaavamuutoksella mahdollistetaan tonttien täydennysrakentaminen ja päivitetään arvorakennusten suojelumääräykset. Tonttien käyttötarkoitus muuttuu monipuolisemmaksi keskustatoimintojen korttelialueeksi. Uudet asuin- ja liikerakennukset sijoittuvat korttelin sisäosiin. Kokonaiskerrosala on 21 000 k-m2, josta uutta kerrosalaa on 5 900 k-m2.

Asemakaavamuutokseen nro 8557 liittyvät maankäyttösopimukset (2 kpl) on hyväksytty asunto- ja kiinteistölautakunnan kokouksessa 11.11.2020, § 150 ja § 151. Voimassa olevassa asemakaavassa tontin 10-12 pääkäyttötarkoitus ei ole ollut asumista, joten sitä koskevassa maankäyttösopimuksessa ei sovelleta täydennysrakentamisen kannustimia. Tontin 10-11 kohdalla voimassa olevan asemakaavan pääkäyttötarkoitus sen sijaan on mahdollistanut asuinrakentamisen,

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

joten sitä koskevassa maankäyttösopimuksessa huomioidaan täydennysrakentamisen kannustimet.

Tiedoksi

Hakijat, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen, Anna Hyyppä, Juha-Matti Ala-Laurila, kuulutus

Liitteet

- 1 Liite yla 2.4.2019 Asemakaava
- 2 Liite yla 2.4.2019 Asemakaavan selostus ja kaupungin vastine lausuntoihin
- 3 Liite yla 2.4.2019 Asemakaavan seurantalomake

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali yla 2.4.2019 Viitesuunnitelma
 - 2 Oheismateriaali yla 2.4.2019 Korttelisuunnitelma
 - 3 Oheismateriaali yla 2.4.2019 Rakennushistoriaselvitys Osuuspankki
 - 4 Oheismateriaali yla 2.4.2019 Rakennushistoriaselvitys Pantti
 - 5 Oheismateriaali yla 2.4.2019 Rakennushistoriaselvitys Sandberg
 - 6 Oheismateriaali yla 2.4.2019 Porrashuoneen dokumentointi Sandberg
 - 7 Oheismateriaali yla 2.4.2019 Kulttuuriympäristöselvitys
 - 8 Oheismateriaali yla 2.4.2019 Viranomaisneuvottelun muistio
 - 9 Oheismateriaali yla 2.4.2019 Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto
 - 10 Oheismateriaali yla 2.4.2019 Ehdotusvaiheen viranomaislausunnot
 - 11 Oheismateriaali yla 2.4.2019 Aloitus- ja valmisteluvaiheen viranomaiskommentit
 - 12 Oheismateriaali Kh 23.11.2020 Maankäyttösopimus 1
 - 13 Oheismateriaali Kh 23.11.2020 Maankäyttösopimus 2
-

Yhdyskuntalautakunta, 30.10.2018, § 236

Valmistelijat / lisätiedot:
Nurminen Mikko

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

Päätösehdotus oli

Asemakaavaehdotus nro 8557 (päiväty 9.1.2017, tarkistettu 15.10.2018) hyväksytään asetettavaksi nähtäville.

Asemakaavaehdotus esitetään nähtävillöolon jälkeen kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi edellyttäen, että asunto- ja kiinteistölahtakunta on hyväksynyt maankäyttösopimukset.

Perustelut

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan korttelin täydennysrakentaminen ja päivitetään arvorakennusten

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

suojelumääräykset. Korttelin käyttötarkoitus muuttuu monipuoliseksi keskustatoimintojen korttelialueeksi. Uudisrakentaminen sijoittuu korttelin sisäosiin ja pysäköinti maan alle. Rakennusten alimpiin kerroksiin sijoittuu pääsääntöisesti liike- ja palvelutiloja. Kortteliin mahdollistetaan uusien jalankulkuyhteyksien avaaminen ja tonttien yhteisiä huolto- ja pysäköintijärjestelyjä.

Tontilla nro 4 muutetaan nykyisiä liike- ja toimistotiloja asunnoiksi ja korvataan vanha pihasiipi 3–8-kerroksisella uudisrakennuksella. Tontilla nro 11 korvataan matala piharakennus 7-kerroksisella uudisrakennuksella. Tontilla nro 12 puretaan toinen pihasiipi ja rakennetaan tilalle 7–9-kerroksinen uudisrakennus. Suunnittelualan kokonaiskerrosala on 21 280 k-m² ja tehokkuus e=3,0. Rakennusoikeus kasvaa n. 6180 k-m².

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Suunnitteluala sijaitsee II kaupunginosassa Tampereen ydinkeskustassa Keskustorin laidalla. Korttelin nro 10 tontit nro 4, 11 ja 12 käsittävä kaavamuutosalue rajautuu Puutarhakatuun, Aleksis Kiven katuun ja Kauppakatuun. Keskustori ympäristöineen on Tampereen hallinnollinen, kaupunkikuvallinen, toiminnallinen ja historiallinen ydin, jossa sijaitsevat kaupungin merkittävimmät julkiset rakennukset. Korttelin eteläpuolinen Kauppakatu on kaupungin alkuperäinen pääkatu ja länsipuolella korttelia rajaa Kuninkaankadun kävelykatuosuus. Pääosin liike- ja toimistokäytössä oleva kortteli 10 on kaupungin vanhimpia kortteleita. Suunnittelualueella sijaitsevat Pantin talo, Sandbergin eli Kekäleen talo sekä Osuuspankin talo.

Asemakaavan tavoitteet

Tonttien omistajien tavoitteena on kehittää korttelin elinvoimaisuutta, lisätä asumista ja katutasoa kaupallista houkuttelevuutta, monipuolistaa tonttien käyttötarkoitusta sekä selvittää mahdollisuudet maankäytön tehostamiseen. Kaupungin tavoitteena on korttelin kehittäminen korttelisuunnitelman periaatteiden mukaisesti alueen kulttuuriympäristöarvot huomioiden. Suunnittelutyön yhteydessä selvitetään hakijan suunnitelmien toteuttamiskelpoisuus. Suunnittelussa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne. Täydennysrakentaminen sovitetaan ympäröivään kaupunkirakenteeseen.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Asemakaava laaditaan tonttien omistajien aloitteesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 26.6.–21.8.2014 ja siitä saatiin Tampereen Veden kommentti.

Asemakaavan valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 12.1.–2.2.2017 ja suunnitelmia esiteltiin yleisötilaisuudessa 25.1.2017. Aineistosta saatiin kuusi viranomaisten lausuntoa ja yksi mielipide. Hulevesisuunnittelu otti kantaa korttelin hulevesien hallintaan, Tampereen Sähköverkko Oy

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

kiinteistömuuntamoiden säilyttämiseen ja terveydensuojelu tulevien toimintojen terveysvaikutuksiin. Pirkanmaan maakuntamuseo kommentoi alueen kulttuurihistoriallisia arvoja, hankkeen kaupunkikuvallisia vaikutuksia, Pantin talon pihasiiven purkamista sekä mahdollisia kaupunkiarkeologisia jäännöksiä. Museovirasto otti kantaa Tirkkosen talon kulttuurihistoriallisten arvojen turvaamiseen. Ympäristönsuojelulla ei ollut kommentoitavaa. Mielenpitemässä toivottiin uusien, Keskustorille näkyvien rakennusten sovittamista vanhojen rakennusten kattomaailmaan.

Saadun palautteen ja käytyjen keskustelujen perusteella viitesuunnitelmassa tarkasteltiin piha-alueiden istutusmahdollisuuksia hulevesien hallintaa varten ja asemakaavassa annetaan määräyksiä pihojen laadusta. Tontilta nro 12 varattiin tila muuntamolle. Asemakaava edellyttää, että rakennusten 1. ja 2. kerrokseen sijoitetaan liike- ja palvelutiloja, jolloin asuminen sijoittuu pääosin rauhallisempiin yläkerroksiin. Sandbergin talon porrashuoneen suojelumääräystä tarkennettiin ja asemakaavaselostukseen lisättiin maininta mahdollisesti löytyvistä kaupunkiarkeologisista jäännöksistä. Uudisrakennusten ylimpiä kerroksia koskevia määräyksiä tarkennettiin.

Asemakaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 14.3.2017. Suunnitelmia käsiteltiin kaupunkikuvatoimikunnassa 19.12.2017. Tirkkosen talon suojelukysymyksiä on käsitelty työpalaverissa Museoviraston ja Pirkanmaan ELY-keskuksen kanssa.

Asunto Oy Hämeenpohja (tontti nro 10-3) päätti irtautua asemakaavamutoksesta 20.2.2017 ja Kiinteistö Oy Tirkkosentalo (tontti nro 10-13) 12.10.2018. Kaava-aineisto päivitettiin tältä osin.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman. Pysäköinnin ja huollon yhteisjärjestelyt sekä pihan ja jalankulkuyhteyksien kehittäminen edellyttävät koko korttelin kiinteistöjen yhteistyötä ja keskinäisiä sopimuksia. Mikäli pihojen maansiirtotöiden yhteydessä havaitaan vanhoja kivi- tai puurakenteita, tulee niistä ilmoittaa Pirkanmaan maakuntamuseoon.

Maankäyttösopimukset laaditaan ennen kaavaehdotuksen käsittelyä kaupunginhallituksessa.

Asemakaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Pirkanmaan ELY-keskukselta ja Pirkanmaan maakuntamuseolta.

Tiedoksi

Hakijat

Kokouskäsitely

Projektiarkkitehti Anna Hyyppä esitteli asian kohdassa Ajankohtaiset asiat, asemakaavapäällikkö Elina Karppinen oli asiantuntijana läsnä esittelyssä.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Liitteet

- 1 Liite yla 30.10.2018 Asemakaava
 - 2 Liite yla 30.10.2018 Asemakaavan selostus
 - 3 Liite yla 30.10.2018 Asemakaavan seurantalomake
 - 4 Oheismateriaali yla 30.10.2018 Viitesuunnitelma
 - 5 Oheismateriaali yla 30.10.2018 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma_tark
 - 6 Oheismateriaali yla 30.10.2018 Rakennushistoriaselvitys_Osuuspankki
 - 7 Oheismateriaali yla 30.10.2018 Rakennushistoriaselvitys_Pantti
 - 8 Oheismateriaali yla 30.10.2018 Rakennushistoriaselvitys_Sandberg
 - 9 Oheismateriaali yla 30.10.2018 Porrashuoneen dokumentointi_Sandberg
 - 10 Oheismateriaali yla 30.10.2018 Korttelisuunnitelma
 - 11 Oheismateriaali yla 30.10.2018 Kulttuuriympäristöselvitys
 - 12 Oheismateriaali yla 30.10.2018 Viranomaisneuvottelun muistio
 - 13 Oheismateriaali yla 30.10.2018 Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto
-

Yhdyskuntalautakunta, 02.04.2019, § 103

Valmistelijat / lisätiedot:
Elina Karppinen

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

Päätösehdotus oli

Asemakaavaehdotus nro 8557 (päiväty 9.1.2017, tarkistettu 15.10.2018 ja 18.3.2019) hyväksytään ja esitetään kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi edellyttäen, että kaavan toteuttamiseen liittyvät sopimukset on hyväksytty.

Perustelut

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 1.11.–3.12.2018 ja siitä pyydettiin lausunnot Pirkanmaan ELY-keskukselta ja Pirkanmaan maakuntamuseolta. Muistutuksia ei saatu.

Pirkanmaan maakuntamuseo pitää Pantin talon eteläsiiven purkamista erittäin valitettavana. Asemakaavaehdotus muuttaa kaava-alueen ja Keskustorin kaupunkikuvaa sekä heikentää jossain määrin kaava-alueen kulttuurihistoriallisia arvoja. Tämä on huomioitu asianmukaisesti vaikutusten arvioinnissa. Samalla kaava kuitenkin myös suojelee poikkeuksellisen merkittäviä rakennuskulttuurin arvoja, jotka ovat aiemmin olleet osittain vailla suojelua. Kokonaisuutena asemakaavaehdotus on kulttuuriympäristön arvojen osalta hyväksyttävissä.

Pirkanmaan ELY-keskus totesi, että uudisrakennukset erottuvat selvästi arvorakennuksista erityisesti Keskustorin suunnasta. Tontti- ja

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

korttelikohtaiset kaavahankkeet, joilla pyritään ympäristöään korkeampaan rakentamiseen, ovat ongelmallisia varsinkin kulttuurihistoriallisessa ympäristössä. Kaupunkikeskustan täydennysrakentaminen tulisi selvittää kokonaisuutena ja uudisrakentamisen tulee olla hierarkkisesti alisteista. Lisärakentaminen lisää liikennettä ja asumisen ulko-oleskelutilat tulee toteuttaa. Arvorakennusten osalta kaavassa on asianmukaiset suojelumerkinnot. Korttelin sisäosien korkea rakentaminen on heikennys kaupunkikuvan kannalta. Historiallisessa keskustassa täydennysrakentaminen tulee olla korkeatasoista ja se tulee sopeuttaa ympäröivään mittakaavaan ja kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin erityisesti valtakunnallisesti merkittävien RKY-alueiden yhteydessä.

Lausuntojen perusteella korttelin ylin kerrosluku madallettiin yhdeksästä kahdeksaan. Asemakaavan pysäköintinormit päivitettiin 29.1.2019 hyväksytyyn pysäköintipolitiikan mukaisiksi.

Tiedoksi

Hakijat, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Sirpa Lehtonen, Kirsi Grönberg, Terhi Peltoniemi, Mikko Nurminen

Liitteet

- 1 Liite yla 2.4.2019 Asemakaava
- 2 Liite yla 2.4.2019 Asemakaavan selostus ja kaupungin vastine lausuntoihin
- 3 Liite yla 2.4.2019 Asemakaavan seurantalomake

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali yla 2.4.2019 Viitesuunnitelma
- 2 Oheismateriaali yla 2.4.2019 Korttelisuunnitelma
- 3 Oheismateriaali yla 2.4.2019 Viranomaisneuvottelun muistio
- 4 Oheismateriaali yla 2.4.2019 Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto
- 5 Oheismateriaali yla 2.4.2019 Rakennushistoriaselvitys Osuuspankki
- 6 Oheismateriaali yla 2.4.2019 Rakennushistoriaselvitys Pantti
- 7 Oheismateriaali yla 2.4.2019 Rakennushistoriaselvitys Sandberg
- 8 Oheismateriaali yla 2.4.2019 Porrashuoneen dokumentointi Sandberg
- 9 Oheismateriaali yla 2.4.2019 Kulttuuriympäristöselvitys
- 10 Oheismateriaali yla 2.4.2019 Ehdotusvaiheen viranomaislausunnot
- 11 Oheismateriaali yla 2.4.2019 Aloitus- ja valmisteluvaiheen viranomaiskommentit

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja yleisesti nähtäville 1.12.2020 www.tampere.fi

Tampere
27.11.2020

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Elina Nikkilä
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Muutoksenhakukielto

§486

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

-vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)

-virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)

-etuusto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)