

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 81

Asemakaavaehdotuksen asettaminen nähtäville: XVII (Tulli), kortteli 320, Itsenäisyydenkatu 2, Ratapihankatu 39a, käyttötarkoituksen muutos, asemakaava nro 8460

TRE:5455/10.02.01/2019

Valmistelija / lisätiedot:
Montonen Hanna

Valmistelijan yhteystiedot

Kaavoitusarkkitehti Nella Rajala, puh. 044 431 4478 ja projektiarkkitehti
lina Laakkonen, puh. 040 806 3080, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Jonna Koivumäki, puh. 040 1241 626, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Nurminen Mikko, Johtaja

Päätösehdotus

Asemakaavaehdotus nro 8460 (päivätty 13.2.2023, tarkistettu 30.10.2023,
17.2.2025) hyväksytään asetettavaksi julkisesti nähtäville maankäyttö- ja
rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Asemakaavaehdotus esitetään nähtävilläolon jälkeen
kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi edellyttäen,
että kaavan toteuttamiseen liittyvät sopimukset on hyväksytty.

Kokouskäsitely

Esittelijä teki seuraavan teknisen korjauksen Asemakaava- liitteeseen:
Ympäristöhäiriöt- kappaleen viimeinen lause "Rakennusluvan yhteydessä
on osoitettava riittävä riskienhallinta ratapihalla tapahtuvien vaarallisten
aineiden kuljetusten osalta" muutettiin muotoon "Rakennusluvan
yhteydessä on osoitettava riittävä riskienhallinta ratapihalla tapahtuvien
vaarallisten aineiden kuljetusten mahdollisten onnettomuustilanteiden
varalta."

Puheenjohtaja totesi korjauksen olevan asian käsittelyn pohjana.

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 13.2.2023 päivätyn ja
30.10.2023 ja 17.2.2025 tarkistetun asemakaavan ja
asemakaavamuutoksen nro 8460. Asian hyväksyminen kuuluu
kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Asiakirjat ja lisätiedot ovat osoitteessa www.tampere.fi/kaavat/8460
ehdotuksen nähtävillepanosta lähtien.

Diaarinumero: TRE: 5455/10.02.01/2019

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Kaavan laatija: Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, kaavoitusarkkitehti Nella Rajala, projektiarkkitehdit Marjut Ahponen, Eveliina Hyvönen ja Iina Laakkonen.

Kaavamuutos luo edellytyksiä laajan hankekokonaisuuden toteuttamiselle

Suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa Ratapihankadun liikennejärjestelyiden ja maankäytön kehittäminen ja tornihotellin mahdollistaminen kortteliin 320 käynnissä olevassa kaupungin, valtion ja alueen yksityisten maanomistajien Tampereen Asemakeskus -hankkeessa sekä Tampereen henkilöratapihan kehittämishankkeessa suunnitellulla tavalla. Kaava mahdollistaa uuden kaupunkikuvallisesti merkittävän tornin. Hankekokonaisuuteen sisältyvä Itsenäisyydenkadun alikulkusillan, Asematunnelin ja Ratapihankadun sillan uudelleen rakentaminen mahdollistaa muun muassa Ratapihankadun leventämisen sekä uusien katu- ja tunnelitasojen välisten kulkuyhteyksien toteuttamisen. Kokonaisuutena Asemakeskus-hankkeen keskeisinä tavoitteina on muun muassa alueen kaupunkirakenteen ja kaupunkikuvan uudistaminen, matkaketjujen sujuvoittaminen sekä kävelyn ja pyöräilyn olosuhteiden parantaminen. Suunnittelussa ovat vahvasti esillä myös arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön vaalimista sekä korkealaatuisen julkisen kaupunkitilan rakentamista koskevat tavoitteet.

Kokonaisuuden hallinta edellyttää laajaa suunnittelu yhteistyötä

Korttelia nro 320 koskevan kaavamuutoksen laatiminen on tarpeen, koska Itsenäisyydenkadun alikulkusillan uudistamisen yhteydessä tarvittavat katujärjestelyiden sekä henkilöratapihan alittavien ajo- ja jalankulkutunneleiden muutokset edellyttävät muutoksia voimassa olevan kaavan mukaiseen rakentamiseen ja aluevarauksiin. Kiinteistön omistaja haluaa kehittää tontin käyttöä. Osa voimassa olevan asemakaavan mukaisesta korttelialueesta on tarpeen muuttaa katualueeksi. Itsenäisyydenkadun ylittävällä Ratapihankadun katuosuudella (Tullin risteyssilta) muutokset edellyttävät korttelissa 320 sijaitsevan rakennuksen osittaista purkamista. Kiinteistön omistajan tavoitteena on, että nykyinen rakennus korvataan uudisrakennuksella. Myös Asemakeskuksen yleissuunnitelmassa korttelin 320 alueelle on esitetty eri liikennemuodot yhdistävään uuteen matkaterminaaliin kytkeytyvää uudisrakentamista. Suunnittelun lähtötietoina ovat muun muassa parhaillaan valmisteilla olevat Itsenäisyydenkadun alikulkusillan yleis- ja rakentamissuunnitelmat, näihin liittyvät katusuunnitelmat, Pakkahuoneenaukion bussiterminaalin vaihtoehtotarkastelut sekä vuonna 2019 valmistunut Asemakeskuksen yleissuunnitelma. Kaavamuutoksen yhteydessä laaditussa viitesuunnitelmassa on huomioitu muut valmisteilla olevat suunnitelmat asemakaavatason edellyttämällä tavalla.

Kaavaehdotus

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Alueen pääkäyttötarkoitus sekä kortteli- ja katualueiden rajaukset muuttuvat. Aluevarauksissa on huomioitu nykytilanteen mukaiset katujärjestelyt sekä suunnitteilla olevan Itsenäisyydenkadun alikulkusillan uusimisen yhteydessä tapahtuvat muutokset.

Kaavaehdotuksessa kortteli 320 on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi, jolle saadaan sijoittaa kulttuuriympäristöön soveltuvaa liike-, toimisto-, majoitus-, tuotanto- ja palvelutiloja sekä kulttuuri- ja harrastustoimintaa palvelevaa yksityistä ja julkista tilaa. Asumisen sijoittaminen on kielletty ympäristöhäiriöiden vuoksi. Viitesuunnitelman mukaisessa toteutuksessa rakennukseen sijoittuisi palveluita sekä liike-, toimisto- ja majoitustiloja.

Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 20 900 kerrosalaneliömetriä, josta maanpäälliselle rakentamiselle on varattu 19 200 kerrosalaneliömetriä. Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa voimassa olevaan kaavaan verrattuna lähes nelinkertaiseksi. Korttelialueen tonttitehokkuus nousee tehokkuusluvusta $e=2,6$ tehokkuuslukuun $e=10$. Uudisrakennuksen korkea osa sijoittuu korttelissa Ratapihankadun puoleiselle sivulle. Rakennusten korkeutta ohjataan suurimpaa sallittua kerroslukua (IV, V, XXIV) sekä kattopihojen perustason, rakennusten ja rakenteiden sekä julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimpiä sallittuja korkeusasemia osoittavin merkinnöin.

Alue on kaupunkikuvallisesti tärkeä. Uudisrakennusta tai olemassa olevaan rakennukseen tehtäviä muutoksia suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen vaalimiseen. Katu- ja tunnelitasojen välisten jalankulun yhteyksien kehittämiseen varaudutaan osoittamalla kaavassa Ratapihankadun alapuoliselle maanalaiselle yhdystunnelille sekä Itsenäisyydenkadun ja Ratapihankadun väliselle uudelle jalankulun yhteydelle varatut alueen osat ja näiden likimääräiset korkeusasemat. Tulevaisuudessa Pakkahuoneenaukiolle mahdollisesti sijoittuvaan bussiterminaaliin on varauduttu osoittamalla rakennukseen jätettävä syvennys.

Kaavan yleismääräyksiin sisältyy edellä esitetyn lisäksi muita rakentamistapaa, hulevesien ja ympäristöhäiriöiden hallintaa sekä pysäköinnin järjestämistä ohjaavia määräyksiä.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 1.9.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Nähtävilläoloaikana 1.-22.9.2022 saatiin yhteensä 15 osallisten mielipidettä ja viranomaiskommenttia. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 25.10.2022. Kooste saadusta palautteesta ja viranomaisneuvottelun muistio on liitetty kaava-asiakirjoihin. Tiivistelmä palautteen sisällöstä ja sen huomioon ottamisesta jatkosuunnittelussa on esitetty selostuksen kohdassa 4.4.2.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto, johon sisältyi asemakaavan sekä siihen liittyvien muiden suunnitelmien ja selvitysten luonnoksia, kuulutettiin julkisesti nähtäville 16.2.-9.3.2023. Lisäksi julkaistiin esittelyvideo. Valmisteluvaiheesta suunnitelmasta oli nähtävillä kaksi luonnosvaihtoehtoa. Nähtävilläoloaikana saatiin yhteensä 9 osallisten mielipidettä ja viranomaiskommenttia/-lausuntoa. Kooste saadusta palautteesta ja siihen laaditut vastineet on liitetty kaava-asiakirjoihin. Tiivistelmä palautteen sisällöstä ja sen huomioon ottamisesta jatkosuunnittelussa on esitetty selostuksen kohdassa 4.4.3.

Ehdotusvaihe

Kaavan ehdotusaineistoon, johon sisältyi asemakaava sekä siihen liittyviä muita suunnitelmia ja selvityksiä, kuulutettiin julkisesti nähtäville 23.11.2023 - 5.1.2024. Nähtävilläoloaikana saatiin yhteensä 12 osallisten mielipidettä ja viranomaiskommenttia/-lausuntoa.

Kooste saadusta palautteesta ja siihen laaditut vastineet on liitetty kaava-asiakirjoihin. Tiivistelmä palautteen sisällöstä ja sen huomioon ottamisesta jatkosuunnittelussa on esitetty selostuksen kohdassa 4.4.4.-4.4.5. Palautteen perusteella laadittiin tarkistettu ehdotusaineisto. Suunnitelmissa kehitettiin erityisesti rakennuksen massoittelua ja arkkitehtuurin laatutasoa. Tavoitteena oli veistoksellisuus ja maamerkkimäisyys, sillä uudisrakennuksella tulee olemaan merkittävä rooli erityisesti Hämeenkadun päätenäkymässä. Samalla huomioitiin myös muita palautteen osa-alueita kuten Tullikamariin sovittautumista ja tuulisuusolosuhteita. Kaavakartalle tehtiin useita muutoksia koskien rakennuksen muotoa, korkeutta, muuntojoustavuutta ja arkkitehtuurin laatua, kulttuuriympäristöä, jalankulkureittejä, ympäristöhäiriöitä ja tuulisuutta. Selvityksistä päivitettiin viitesuunnitelma, korkean rakentamisen hankearviointi, pihasuunnitelma, hulevesisuunnitelma ja -selvitys sekä viherkerroin, melu-, runkomelu- ja värinäselvitykset ja tuulisuusselvitys. Asiakirjat on täydennetty tarkistetuksi asemakaavaehdotukseksi.

Yhdyskuntalautakunta käsittelee tarkistetun kaavaehdotuksen ja päättää sen julkisesta nähtäville asettamisesta. Nähtävilläoloaikana osalliset voivat jättää suunnitelmasta kirjallisia muistutuksia ja viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot. Tarkistetun kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana saadusta palautteesta laadittava yhteenveto ja vastineet liitetään kaavaselostukseen. Tämän jälkeen kaavaehdotukseen voidaan vielä tehdä muutoksia tai täydennyksiä. Jos tarvittavat muutokset ovat maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:ssä tarkoitetulla tavalla olennaisia, ehdotus voidaan kuuluttaa uudelleen nähtäville. Muussa tapauksessa kaavaehdotus jatkaa varsinaiseen hyväksymiskäsittelyyn.

Asemakaavan hyväksyminen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto yhdyskuntalautakunnan ja kaupunginhallituksen esityksestä. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 91 b §:n tarkoittama maankäytösopimus laaditaan ennen kaavaehdotuksen käsittelyä kaupunginhallituksessa. Mahdollisiin kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin laaditut vastineet sekä ote päätöksestä lähetetään niille muistuttajille, jotka ovat jättäneet osoitetietonsa. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä voi jättää valituksen Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Hyväksymispäätöstä seuraavan valitusajan ja mahdollisten valitusten käsittelyn päätyttyä kaupunki ilmoittaa kaavan voimaantulosta kuulutuksella.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

Lausunnot

Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo, Ympäristönsuojelu, Terveystieteiden keskus, Väylävirasto

Tiedoksi

kaavan hakija, kaavan valmistelijat, Pirkanmaan ELY-keskus, VR-Yhtymä Oy, Tampereen Vesi, Tampereen Energia, Tampereen Energia Sähkölaitos, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

Liitteet

- 1 Liite Yla 18.3.2025 Asemakaava_korjattu
- 2 Liite yla 18.3.2025 Asemakaavan selostus
- 3 Liite yla 18.3.2025 Asemakaavan seurantalomake
- 4 Liite yla 18.3.2025 Kaupungin vastine muistutuksiin ja lausuntoihin
- 5 Liite yla 18.3.2025 Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelujen muistiot

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 21.3.2025 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 21.3.2025

Tampere
21.03.2025

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Muutoksenhakukielto

§81

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.)

-etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)