

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 237

Asemakaavaehdotuksen asettaminen nähtäville: Tulli, Yliopistonkatu 56, asemakaava nro 8818

TRE:875/10.02.01/2025

Valmistelija / lisätiedot:
Karppinen Elina

Valmistelijan yhteystiedot

Projektiarkkitehti Tiia Kuisma, puh. 040 6268 211, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Eskelisen esteellisyys päättyi ja hän palasi kokoukseen.

Esittelijä: Nurminen Mikko, Johtaja

Päätösehdotus

Asemakaavaehdotus nro 8818 (päivätty 24.03.2025, tarkistettu 1.09.2025)
hyväksytään asetettavaksi julkisesti nähtäville maankäyttö- ja
rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Kaavan toteuttamiseen liittyvät sopimukset tulee olla hyväksytyinä
ennen yhdyskuntalautakunnan hyväksymiskäsittelyä.

Esteellisyys

Riina-Eveliina Eskelinen ilmoitti olevansa esteellinen asian käsittelyyn.
Esteellisyys todettiin hallintolain 28 §:n 1 momentin 5) kohdan
perusteella. Eskelinen poistui kokouksesta asian käsittelyn ja
pätöksenteon ajaksi.

Kokouskäsittely

Ari Vandell ja Jouni Sivenius poistuivat kokouksesta asian käsittelyn
aikana.

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 24.3.2025 päivätyn ja
1.9.2025 tarkistetun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 8818.
Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

Asiakirjat ja lisätiedot ovat osoitteessa www.tampere.fi/kaavat/8818 ehdotuksen nähtävillepanosta lähtien.

Diaarinumero: TRE:875/10.02.01/2025

Kaavan laatija: Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu,
asemakaavoitus, projektiarkkitehti Tiia Kuisma

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Rakennusoikeus kasvaa muuttuen osittain asumiskäyttöön

Asemakaavalla mahdollistetaan täydennysrakentaminen korttelin 313 tontille 69. Nykyinen tonttitehokkuus (rakennusoikeus kerrosneliömetreinä jaettuna tontin pinta-alalla) on $e=5,18$. Tontilla on nykyisen asemakaavan mukaan rakennusoikeutta 5 700 kerrosneliömetriä (jatkossa $k\text{-}m^2$). Uutta rakennusoikeutta muodostuu noin 3 860 $k\text{-}m^2$, josta asumista on noin 3 660 $k\text{-}m^2$ ja liike- ja toimistotilaa noin 200 $k\text{-}m^2$ ja näin tonttitehokkuus kasvaa ollen $e=6,54$. Kaavamuutoksen hakijan tavoitteena on tontin täydennysrakentaminen yleiskaavassa esitetyn korkean rakentamisen vyöhykettä mukaillen.

Keskustan täydennysrakentaminen

Suunnittelualue sijaitsee Tampereen Tullissa, keskustan ruutukaava-alueella. Asemakaavamuutoksella edistetään keskustan kehittämistä.

Asemakaavamuutos tukee Tampereen täydennysrakentamisen tavoitteita yhdyskuntarakennetta tiivistämällä. Täydennysrakentaminen keskustan palvelujen ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien lähellä on kestävä kehityksen mukaista.

Uudisrakentaminen tulee osaksi Yliopistonkadun ja Åkerlundinkadun näkymiä. Asemakaavassa on asetettu uusi rakennusala lähelle katutilan rajaa, millä tavoitellaan urbaania katutilaa. Asemakaavamääräyksillä ohjataan myös liike- ja palvelutilojen sijoittumista kadun varteen. Tavoitteena on, että kaupunkikuvallinen laatu ja viihtyisyys paranevat.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 19.11.-10.12.2020 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 7 viranomaiskommenttia sekä 4 mielipidettä. Palaute koski alueen kulttuuriarvoja sekä kaupunkikuvaa, materiaaleja, ilmastovaikutuksia ja selvitystarpeita. Palautteissa kiinnitettiin huomiota myös asumisen laatuun, pysäköintiin ja naapuritontin myöhempään maankäyttöön. Nähtävilläolonaikana saadusta palautteesta laadittu yhteenveto ja vastineet on liitetty kaavaselostukseen.

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto sekä esittelyvideo olivat nähtävillä 3.4.2025 - 24.4.2025. Esittelyvideota katsottiin 109 kertaa. Nähtävilläolonaikana osalliset voivat jättää suunnitelmasta kirjallisia mielipiteitä ja viranomaisille varattiin mahdollisuus lausunnon antamiseen. Mielipiteitä, lausuntoja ja jatkoajan lausuntoja saatiin yhteensä 6 kpl. Tarvittaessa järjestettiin neuvotteluita eri osapuolten kesken.

ELY-keskus: Tullin alueen arvokokonaisuuden rinnalla keskeinen kulttuuriympäristövaikutus kohdistuu Sorsapuistosta ja Yliopistolta

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

avautuviin maisemiin. Torni sijoittuu kohtalaisen lähelle yhtenäistä Yliopistonkadun varren punatiilien rakennusten muodostamaa jatkuvaa räystääslinjaa. Ero kielteisen ja myönteisen maisemavaikutusten osalta on hienovarainen. ELY-keskus näkee, että tornin enimmäisestä räystäskorkeudesta ja maisemaan sopivasta arkkitehtuurista on tarpeen täydentää kaavamääräys.

Pirkanmaan liitto: Kaavaluonnoksen valmistelussa on otettu riittävällä tavalla huomioon liiton aiemmin (9.12.2020) esittämä palaute kaavatyön aloitusvaiheesta.

Pirkanmaan maakuntamuseo: Uudisosan itäpuoli työntyisi noin kolmanneksen olemassa olevan korkeamman rakennuksen julkisivuleveydestä rakennuksen sisään, eikä Åkerlundinkadun puoleista julkisivua ole näiltä osin säilytetty. Kaavaselostuksen mukaan asiaa on tutkittu suunnittelun aikana, eikä esimerkiksi säilyttävän ratkaisun turvallisuudesta (mm. rakenteellinen kantavuus) ja terveellisyydestä (mm. mahdolliset haitta-aineet) ole voitu varmistua. Suunnittelussa on pidetty riittävänä sitä, että osa Åkerlundinkadun puoleisesta julkisivusta sekä rakennuksen kulman luonne Sorsapuiston suuntaan säilyvät. Vaikutustenarvioinnissa on asianmukaisesti todettu, että koska purettavalla rakennuksen osalla on kulttuurihistoriallista arvoa, hankkeeseen liittyy niiltä osin kulttuuriympäristöarvojen menetyksiä. Kielteisiä vaikutuksia on syytä pyrkiä vähentämään, säilyttämällä nykyisen korkeamman osan pääty kokonaisuudessaan, kuten maakuntamuseo on edellä esittänyt. Katja-asetuksen mukaisesti tarpeen mainita rakennuksen maakunnallisesti merkittävä arvo. (Ympäristöministeriön asetus maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta (Katja-asetus) astui voimaan 11.6.2024).

Ympäristönsuojelu: Kohde on merkattu Maaperän tietojärjestelmän MATTI-kohteeksi kiinteistössä harjoitetun kirjapainotoiminnan vuoksi. Kohteesta on selvitetty rakennuksen haitta-aineet, mutta myös maaperän pilaantuneisuuden mahdollisuus tulee huomioida. Lisäksi haitta-aineselvityksessä havaittiin öljyjäämiä alapohjalaatoissa, joista öljyä on saattanut kulkeutua myös maaperään.

Rakennuksista on suositeltavaa selvittää rauhoitettujen lintujen toistuvasti käyttämät pesät, jotka on uudistetun luonnonsuojelulain (voim. 1.6.2023) nojalla rauhoitettuja. Sorsapuiston alueella on havaintoja pääskyistä, jotka tekevät pysyviä pesiä rakennuksiin.

Kaavan ehdotusvaiheessa on huomioitu saatu palaute. Asemakaavaa on tarkistettu kaupunkikuvaa ja uudisrakentamista ohjaavien määräysten osalta. Lisäksi on täydennetty mukaan mahdolliset pilaantuneet maat ja rakenteet sekä lintuturvallisuuden huomioivat kaavamääräykset.

Lausunnot

ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan liitto, terveydensuojelu, ympäristösuojelu

Tiedoksi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Tampereen evankelis-luterilainen seurakuntayhtymä, Pirkanmaan ELY-keskus, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

Liitteet

- 1 Liite yla 16.9.2025 asemakaava
- 2 Liite yla 16.9.2025 selostus
- 3 Liite yla 16.9.2025 seurantalomake
- 4 Liite yla 16.9.2025 oas

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 19.9.2025 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 18.9.2025

Tampere
18.09.2025

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Muutoksenhakukielto
§237

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 §)