

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 186

Asemakaavaehdotuksen asettaminen nähtäville: XXV, Viinikankatu 55, rakennusoikeuden lisääminen ja käyttötarkoituksen muutos, asemakaava nro 8940

TRE:861/10.02.01/2022

Valmistelija / lisätiedot:
Elina Karppinen

Valmistelijan yhteystiedot

Projektiarkkitehti Marjut Lund-Rahkola, puh. 044 4863496, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

Päätösehdotus

Asemakaavaehdotus nro 8940 (päivätty 5.10.2020, tarkistettu 5.6.2023)
hyväksytään asetettavaksi nähtäville.

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 11.4.2023 päivätyn ja
5.6.2023 tarkistetun asemakaavan ja asemakaavamutoksen nro
8940. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteessa: [https://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?
8940](https://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8940)

Diaarinumero: TRE: 861/10.02.01/2022

Kaavan laatija

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus,
projektiarkkitehdit Anne Karlsson ja Marjut Lund-Rahkola.

Kaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Tampereelle kansainvälisen
tason kiipeily- sekä skeittaustilat. Tavoitteeseen pääsemiseksi on tarpeen
muuttaa tontin käyttötarkoitusta liikuntapalveluille ja toimitiloille
soveltuvaksi sekä nostaa tontin tehokkuusluku 1,26:een ja suurin sallittu
kerrosluku kolmesta kuuteen.

Nykyisestä rakennuskannasta on tarkoituksena säilyttää vuonna 2011
rakennettu myymälä- ja hallirakennus, jonka lisäksi tontille
rakennettaisiin uusi hallirakennus. Suomen Kaukokiito Oy:n toimintaan
alunperin 1960-80-luvulla rakennetut rakennukset on tarkoitus purkaa.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Tavoitteena on sovittaa kokonaisuus kaupunkikuvaan ja varmistaa liikenteellinen toimivuus. Suunnittelutyössä on tarkoituksena hyödyntää Tampereen elinkeinoalueiden visiotyön tuloksia. Nekalassa keskeisen kehittämisen teemaksi muodostuu pyrkimys monipuolisen yritys ympäristön etenevään elävöittämiseen keskustan läheisyydessä.

Asemakaavan sisältö

Tontin pääkäyttötarkoitus osoitetaan liike- ja toimistorakennusten sekä kulttuuri- ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Tontille osoitetaan myös merkintä va15%, joka sallii varastoinnin tontilla. Valtaosa kaava-alueen piha-alueesta jää pysäköintialueeksi, joka kuitenkin tulee rajata ja jäsenöidä puu- ja pensasistutuksin.

Suurin sallittu kerrosluku on kuusi. Korttelialue on korkeusluvun vuoksi kaupunkikuvan kannalta tärkeä, joten julkisivujen arkkitehtoniseen käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Merkinnällä mju-1 on osoitettu kaupunkikuvan kannalta merkittävät julkisivut, jotka tulee materiaali- ja syvyysvaihteluilla, taide- tai viherseinäaiheilla sekä valaistuksella toteuttaa kaupunkikuvaa elävöittäväksi.

Kiinteistön vettäläpäisemättömillä pinnoilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Hulevesiä ei saa imeyttää pilaantuneiden jäännösmaa-ainesten läpi. Alueen maaperä tulee puhdistaa ja jätteet poistaa maaperästä ympäristöviranomaisen hyväksymien suunnitelmien mukaisesti.

Tontin eteläreunalla on istutettava alueen osa, jolle on istutettava havu- ja lehtipuita sekä pensaita. Alueen kautta saadaan johtaa tarpeelliset kulkutiet. Tontin pohjoisreuna on istutettava tai muuten kehitettävä kasvillisuuden peittämäksi ympäristöön soveltuvalla tavalla. Alueelle voidaan sijoittaa hulevesien käsittelyyn tarkoitettuja rakenteita. Tontin rakentaminen ei saa aiheuttaa muutoksia katu- ja puistoalueiden puustoon.

Rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto sijoitetaan mahdollisimman korkealle maan pinnasta, pois päin ratapihalta vaarallisten aineiden kuljetusten riskit huomioon ottaen. Rakennusluvan yhteydessä on osoitettava riittävä riskienhallinta ratapihalla tapahtuvien vaarallisten aineiden kuljetusten osalta. Tontin suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon myös sijainti järjestelyratapihan läheisyydessä ja riskivaikutuksiin varautuminen esitetään rakennuslupaa haettaessa.

Korttelia koskevat Pysäköintinormin muut alueet-vyöhykkeen mukaiset autopaikkavaatimukset:

- Liiketilat 1/ 60 k-m²
- Toimistot 1/ 60 k-m²

Lisäksi:

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

- Liikuntatoimintaa palvelevat tilat 1/ 350 k-m2.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Vireilletulovaiheessa saatiin aineistosta kuusi viranomaislausuntoa sekä yksi vastaus, ettei virallista lausuntoa anneta vielä tässä vaiheessa.

Pirkanmaan Ely-keskus kommentoi, että kaavan yhteydessä on tarpeen arvioida kemikaalilaitoksesta aiheutuvat riskit sekä huomioida melu ja ilmanlaatu, hulevesivaikutukset ja maaperän pilaantuneisuus sekä kaupunkikuvalliset vaikutukset. Pirkanmaan pelastuslaitos kommentoi järjestelyratapihasta aiheutuvasta riskistä. Terveystieteiden tutkimuskeskus kommentoi, että alue on melu- ja ilmanlaatuselvitystarpeen harkinta-alueella. Ympäristönsuojelu toteaa, että on tavoiteltavaa lisätä alueella kaupunkivihreän määrää sekä huomioida alueen pilaantuneet maat. Pirkanmaan Maakuntamuseo totesi, että purettavaksi aiottu rakennus on tarpeen inventoida. Hulevedet ja viheralueet -yksikkö kommentoi, että hulevesiselvitys ja -suunnitelma on laadittava.

Palautteen myötä aineistoon lisättiin rakennusinventointi, pilaantuneiden maiden selvitys sekä hulevesisuunnitelma ja -selvitys. Viitesuunnittelua jatkettiin ja palautetta huomioitiin kaavamääräyksin sekä selostuksen vaikutustenarvioinnissa.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 13.4. – 4.5.2023. Nähtävilläoloaikana maakuntamuseo lausui, että näkyvyytensä vuoksi uudisrakennuksen kaupunkikuvalliseen ilmeeseen on syytä kiinnittää huomiota. Ympäristönsuojelu totesi, että kaavassa on varattava riittävästi istutettavaksi osoitettavaa aluetta, jotta paikalle on mahdollista istuttaa suureksi kasvavia puita myös siinä tilanteessa, että rakennusala muuttuu kaavan viitesuunnitelmissa esitetystä. Tampereen sähkölaitos Oy lausui, että asemakaava-alueetta ympäröi kaukolämpöverkko. Kaava-alueen nykyinen kiinteistömäärä on kaukolämmössä ja muutostyön jälkeen liittyminen on edelleen mahdollista Viinikankadulta sekä Vihiojantieltä. Viheralueet ja hulevedet -yksikkö lausui, että luonnosvaiheessa laadittua hulevesiselvitystä tarkennetaan tarvittavilta osin ehdotusvaiheessa.

Luonnosvaiheen jälkeen on muokattu istutusmerkintöjä ja lisätty määräys mju-1. Rakennusala on rajattu samalla tarkemmin ja huomioitu Ruukin käyttämän liittymän tarvitsema mitoitus. Hulevesien hallintasuunnitelmaa ja -selvitystä on täydennetty. Viitesuunnitelmaa on tarkistettu: biosuodatusalueet on huomioitu ja istutuksia lisätty.

Asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta päättää yhdyskuntalautakunta. Vuokralainen on antanut kirjallisen sitoumuksen tontin vuokrasopimuksen tarkistamisesta vastaamaan muuttuvaa kaavatilannetta asemakaavamuutoksen 8940 vahvistuttua.

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia. Yleisen kilpailukyvyyn ja elinvoiman näkökulmasta

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

myönteisiä vaikutuksia syntyy, kun alueen yrityskannan monipuolistumista vahvistetaan ja toimintaympäristön uudistumismahdollisuuksia parannetaan asemakaavamuutoksen avulla.

Lausunnot

Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto, Tukes, Pirkanmaan maakuntamuseo

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

Liitteet

- 1 Liite yla 21.6.2023 Asemakaava
- 2 Liite yla 21.6.2023 Asemakaavan selostus
- 3 Liite yla 21.6.2023 Asemakaavan seurantalomake
- 4 Liite yla 21.6.2023 OAS

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali yla 21.6.2023 Hulevesiselvitys ja -suunnitelma
- 2 Oheismateriaali yla 21.6.2023 Pilaantuneisuusselvitys
- 3 Oheismateriaali yla 21.6.2023 Rakennusinventointi
- 4 Oheismateriaali yla 21.6.2023 Viitesuunnitelma
- 5 Oheismateriaali yla 21.6.2023 Vireilletulovaiheen alkuperäiset kommentit
- 6 Oheismateriaali yla 21.6.2023 Valmisteluvaiheen alkuperäiset kommentit

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 27.6.2023 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 26.6.2023

Tampere
26.06.2023

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Muutoksenhakukielto

§186

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

-vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)

-virka- tai työsopimuksen 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 §)