

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Yhdyskuntalautakunta, § 172, 11.06.2024

Yhdyskuntalautakunta, § 318, 21.11.2023

§ 172

Asemakaava nro 8565, XVI (Tammela), Itsenäisyydenkatu 7-9, täydennysrakentaminen

TRE:786/10.02.01/2018

Yhdyskuntalautakunta, 11.06.2024, § 172

Valmistelija / lisätiedot:

Karppinen Elina

Valmistelijan yhteystiedot

Kaavoitusarkkitehti Nella Rajala, puh. 044 431 4478, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Asia palautettiin uudelleen valmisteltavaksi seuraavasti evästettynä: Itsenäisyydenkatu 7-9 palautetaan valmisteluun. Valmistelun periaatteina tulee olla joko nykyisen rakennuksen kaupunkikuvallisen arvon uudelleenarviointi, rakennuksen säilyttäminen, rakennuksen edelleen kehittäminen, tai säilyttävä täydennysrakentaminen. Valmistelun lähtökohtana voi olla myös hyvin painavista syistä purkava täydennysrakentaminen, mutta tällöin täydennysrakentamisen julkisivu ja toteutus tulee olla erityisen laadukasta, joka pyrkii korvaamaan menetetyt kaupunkikuvalliset arvot mahdollisimman hyvin.

Eriävä mielipide

Matti Höyssä, Petri Rajala

Esittelijä: Nurminen Mikko, Johtaja

Päätösehdotus

Asemakaavaehdotus nro 8565 (päiväty 3.9.2018, tarkistettu 5.11.2019, 30.10.2023 ja 27.5.2024) hyväksytään ja esitetään kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi edellyttäen, että kaavan toteuttamiseen liittyvät sopimukset on hyväksytty.

Kokouskäsitely

Jaakko Vuorio ehdotti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi seuraavasti evästettynä: Itsenäisyydenkatu 7-9 palautetaan valmisteluun. Valmistelun periaatteina tulee olla joko nykyisen rakennuksen kaupunkikuvallisen arvon uudelleenarviointi, rakennuksen säilyttäminen, rakennuksen edelleen kehittäminen, tai säilyttävä täydennysrakentaminen. Valmistelun lähtökohtana voi olla myös hyvin painavista syistä purkava täydennysrakentaminen, mutta tällöin täydennysrakentamisen julkisivu ja toteutus tulee olla erityisen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

laadukasta, joka pyrkii korvaamaan menetetyt kaupunkikuvalliset arvot mahdollisimman hyvin.

Asian käsittelyn kuluessa puheenjohtaja esitti pidettäväksi 5 minuutin neuvottelutauon klo 19.00-19.05.

Asian käsittelyä jatkettiin.

Jari Saari ja Tiina Leppänen-Kaarsalo kannattivat Vuorion ehdotusta.

Koska oli tehty kannatettu palautusehdotus, jota ei voitu yksimielisesti hyväksyä, asiasta oli äänestettävä.

Puheenjohtajan äänestysesitys: asian käsittelyn jatkaminen = JAA, asian palauttaminen uudelleen valmisteltavaksi = EI

Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksen tulos: Asia palautettiin uudelleen valmisteltavaksi äänin 4-9.

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 3.9.2018 päivätyn ja 5.11.2019, 30.10.2023 ja 27.5.2024 tarkistetun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 8565. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan. Asemakaava-aineisto on osoitteessa www.tampere.fi/kaavat/8565.

Diaarinumero: TRE:786/10.02.01/2018

Tarkistettu asemakaavaehdotus oli nähtävillä 23.11.2023-5.1.2024. Kaavaehdotuksesta saatiin kaksi viranomaislausuntoa, kaupunkikuvatoimikunnan lausunto ja viisi muistutusta. Viranomaiset toistivat aiemman kantansa siitä, että rakennuksen purkaminen on valitettavaa, mutta mahdollista. Matalampi rakennusmassa on hyväksyttävä ratkaisu Hämeenkadun päätenäkymän osalta. Vaikutusten arviointia tulee tarkentaa purkamisen vaikutuksista, lämpösaarekeilmiöstä ja hulevesien hallinnasta. Viranomaisneuvottelu järjestettiin 7.2.2024. Yksityishenkilöiden muistutuksissa korostui rakennuksen purkamisen vastustaminen ja uudisrakennuksen arkkitehtuuri. Vastustusta aiheutti erityisesti purkamisen aiheuttamat päästöt, mutta myös alueen identiteetin ja kulttuuriympäristöarvojen heikentyminen.

Kaavakartalle lisättiin määräykset suurimmasta sallitusta korkeusasemasta, kattopihan perustasosta ja Itsenäisyydenkadun räystäslinjasta sekä vaatimus Itsenäisyydenkadun puoleisen julkisivun ääneneristävydestä. Yleismääräykseen lisättiin vaatimus pääkäyttötarkoituksen mukaisesta muuntojoustavuuden huomioimisesta rakennussuunnittelussa. Kaavaselostukseen on täydennetty vaikutusten arviointia hankkeen hiilijalanjäljestä, nykyisen rakennuksen purkamisesta, alueen lämpösaarekeilmiöstä ja hulevesien hallinnasta.

Tiedoksi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

lautakunnan päätöksestä: muistuttajat 6 kpl; valtuuston päätöksestä: hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, muistuttajat 6 kpl, asemakaavaavustajat@tampere.fi, Sirpa Lehtonen, Sirpa Horko

Liitteet

- 1 Liite yla 11.6.2024 Asemakaava
 - 2 Liite yla 11.6.2024 Asemakaavan selostus
 - 3 Liite yla 11.6.2024 Asemakaavan seurantalomake
 - 4 Liite yla 11.6.2024 Viranomaisneuvottelun muistio
 - 5 Liite yla 11.6.2024 Kaupungin vastine muistutuksiin ja lausuntoihin
 - 6 Eriävä mielipide §172 Petri Rajala
-

Yhdyskuntalautakunta, 21.11.2023, § 318

Valmistelijat / lisätiedot:
Karppinen Elina

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä: Nurminen Mikko, Johtaja

Päätösehdotus oli

Asemakaavaehdotus nro 8565 (päiväty 3.9.2018, tarkistettu 25.11.2019 ja 30.10.2023) hyväksytään asetettavaksi nähtäville.

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

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 3.9.2018 päivätyin ja 25.11.2019 sekä 30.10.2023 tarkistetun asemakaavan ja asemakaavamutoksen nro 8565. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteessa: <https://ekstrat.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8565>

Diaarinumero: TRE:786/10.02.01/2018

Kaavan laatija: Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, kaavoitusarkkitehti Nella Rajala, projektiarkkitehdit Anna Hyyppä ja Sanna Lahti

Asemakaavamutoksella mahdollistetaan purkava täydennysrakentaminen, joka vastaa tiivistyvän kaupunkirakenteen tarpeisiin. Tontilla sijaitseva nykyinen rakennus puretaan ja tilalle rakennetaan katujen puolelta 4–9-kerroksinen ja sisäpihan puolelta yksikerroksinen opiskelija-asuinrakennus, jonka katutasoon sijoittuu liiketilaa. Asemakaavan muutos tukee kaupungin strategian ja keskustan osayleiskaavan mukaisesti Tammelan alueen kehittämistä ja

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

täydennysrakentamista. Asemakaavamuutoksen jälkeen tontilla on kokonaisrakennusoikeutta yhteensä 9700 kerrosalaneliömetriä (jatkossa k-m²) eli 5740 k-m² enemmän verrattuna nykytilanteeseen.

Suunnittelualueen tonttitehokkuus kasvaa tehokkuusluvusta $e = 2,2$ tehokkuuslukuun $e = 5,4$.

Asemakaava mahdollistaa uusien ympäristöhäiriöiltä suojattujen opiskelija-asuntojen sekä vihreiden oleskelupihojen rakentamisen. Vihreäksi istutettavat oleskelualueet sijoittuvat tontin pohjoisosan yksikerroksisen osan sekä Itsenäisyydenkatua reunustavan nelikerroksisen osan kattopihoille. Hanke on mahdollista toteuttaa autottomana. Pyöräpysäköintipaikat ja pyörien huoltotilat tulee toteuttaa erityisen laadukkaasti.

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 22.2.2018 sekä lähetettiin tiedoksi osallisille. Asemakaavan aloitusvaiheessa järjestettiin yleisötilaisuus Galleria Nottbeckissä 5.3.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kuusi viranomaisten kommenttia ja viisi mielipidettä. Aloitusvaiheen aineistosta saatu palaute koski ilmanlaadun ja melun huomioimista, hulevesien käsittelyä, riittävien ulko-oleskelutilojen tarvetta, näkymien tutkimista erityisesti Hämeenkadulta, rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa, nykyisten liiketilojen toimintaedellytyksien takaamista, uusien liiketilojen toiminnallisuutta, tontin mahdollista vähäautoisuutta sekä uudisrakennuksen arkkitehtuuria.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 6.–27.9.2018. Valmisteluaineistoa esiteltiin yleisölle asukastilaisuudessa 18.9.2018 Galleria Nottbeckissä. Valmisteluaineistosta saatiin kuusi viranomaiskommenttia ja kaksi mielipidettä. Palautteessa nousi esiin melumääräysten tarkentaminen, korttelin valoisuus, palomääräykset ja päätyikkunoiden sijoittelu. Pihasuunnittelua edellytettiin tarkennettavaksi ja rakennusta madallettavaksi, jotta uudisrakennuksen sijaan Hämeenkadun päätenäkymän hallitsevana elementtinä säilyy rautatieaseman kellotorni.

Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotus siihen liittyvine aineistoineen oli julkisesti nähtävillä 12.12.2019–20.1.2020. Kaavaehdotuksesta saatiin yksi viranomaislausunto ja yksi muistutus. Palautteessa vaadittiin muutoksia rakennuksen massoitteeluun Hämeenkadun RKY-alueen arvojen turvaamiseksi sekä huomautettiin melu- ja ilmanlaatumääräyksistä. Lisäksi muistutettiin koko korttelin valoisuuden ja asumisen viihtyisyyden huomioimisesta sekä muiden korttelin tonttien täydennysrakentamismahdollisuuksien säilyttämisestä.

Lausunnot

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo,
ympäristönsuojelu, terveydensuojelu

Tiedoksi

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

Kokouskäsittely

Tiina Leppänen-Kaarsalo ehdotti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi. Jouni Sirén kannatti ehdotusta.

Puheenjohtajan äänestysesitys: Asian palauttaminen uudelleen valmisteltavaksi = JAA, Asian käsittelyn jatkaminen = EI

Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksen tulos: Palautusehdotus hylättiin äänin 2 – 10, 1 tyhjä.

Asian käsittelyä jatkettiin.

Liitteet

- 1 Liite yla 21.11.2023 Asemakaava
- 2 Liite yla 21.11.2023 Asemakaavan selostus ja kaupungin vastine muistutuksiin
- 3 Liite yla 21.11.2023 Asemakaavan seurantalomake

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali yla 21.11.2023 Viitesuunnitelma
- 2 Oheismateriaali yla 21.11.2023 Pihasuunnitelma
- 3 Oheismateriaali yla 21.11.2023 Meluselvitys
- 4 Oheismateriaali yla 21.11.2023 Ilmanlaatuselvitys
- 5 Oheismateriaali yla 21.11.2023 Rakennushistoriaselvitys
- 6 Oheismateriaali yla 21.11.2023 Korttelisuunnitelma
- 7 Oheismateriaali yla 21.11.2023 Ote kaupunkikuvatoimikunnan pöytäkirjasta
- 8 Oheismateriaali yla 21.11.2023 Aloitus- ja valmisteluvaiheen kommentit
- 9 Oheismateriaali yla 21.11.2023 Lausunto ELY
- 10 Oheismateriaali yla 21.11.2023 Muistutus

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Muutoksenhakukielto

§172

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai valitusta 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 §)
- varhaiskasvatuslain 57 §:n mukaista huomautusta tai huomion kiinnittämistä (Varhaiskasvatuslaki 63 § 2 mom.)