

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

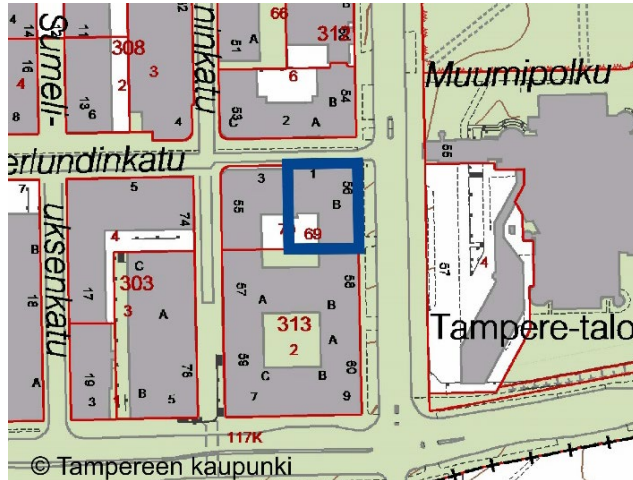
XVII (Tulli), Yliopistonkatu 56, täydennysrakentaminen, asemakaava nro 8818

19.11.2020, tark. 24.3.2025

Diaarinumero TRE:875/10.02.01/2025

Vireille diaarinumerolla TRE:7689/10.02.01/2019

Maankäyttö- ja rakennuslaki 63§



Kaava-alueen rajausta sinisellä.

Kaavan suunnittelualue

Suunnittelualueena on XVII (Tulli) kaupunginosassa tontti 69 korttelissa 313. Tontin pinta-ala on 1 100 m². Kaava-alue rajoittuu Yliopistonkatuun, Åkerlundinkatuun ja molemmilta sivultaan punatiilisiin pienteollisuustaloihin. Yliopistonkadun pääjulkisivua vastapäätä on Tampere-talon pääsisäänkäynti. Tontilla sijaitsee punatiilinen entinen Hämeen kirjapaino, joka on rakennettu 1950-luvun alussa. Rakennus on 6–7-kerroksinen ja Åkerlundinkadun puolella on lisäksi 4-kerroksinen osa. Tullin alue kuuluu maakunnallisesti arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin.

Maanomistus

Tontin omistaa Tampereen evankelis-luterilainen seurakuntayhtymä.

Tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on Tullin alueen yleissuunnitelman linjausten mukaisesti tukea alueen muutosta monipuoliseksi ja eläväksi kaupunginosaksi, jossa on työpaikkoja, asumista, palveluja ja tapahtumapaikkoja.

Kaavatyössä tutkitaan tontin käyttötarkoituksen muuttamista myös asumiselle soveltuvaksi siten, että Yliopistonkadun puoleinen seitsemäkerroksinen rakennuksen osa pääosin säilytetään, Åkerlundinkadun puoleinen nelikerroksinen rakennuksen osa puretaan ja tilalle sijoitetaan uusi asuinkerrostalo. Säilytettävään rakennuksen osaan Yliopistonkadun puolelle osoitetaan pääosin liike- ja toimistotiloja. Pysäköintiä osoitetaan maanalaisiin tiloihin rakennuksen alle. Tavoitteena on säilyttää entisen teollisuusrakennuksen julkisivua. Asemakaavalla mahdollistetaan täydennysrakentaminen huomioiden kaupunkikuvallisten tavoitteiden lisäksi viihtyisyyden ja terveellisuuden reunaehdot mm. toteuttamalla vehreitä ulko-oleskelutiloja. Tavoitteena on purettavien materiaalien kierrätettävyyden ja uusiokäytön mahdollisuuksien tutkiminen.

Lähtökohdat

Asemakaavan muuttamista koskeva hakemus on jätetty 10.12.2019.

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa kyseinen alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Alue sisältyy myös kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeelle. Tullin alue kuuluu maakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (Tullin alue ja Sorsapuisto).

Maakuntakaava 2040:

<https://tieto.pirkanmaa.fi/>

Yleiskaava

Alueella on voimassa keskustan strateginen osayleiskaava, jossa kyseinen alue on osoitettu keskustatoiminnoille.

Suunnittelualue on ydinkeskustan laajentumisvyöhykettä, kävelykeskustana hitaan liikkumisen aluetta ja sitä sivuaa radan varren korkean rakentamisen vyöhyke. Suunnittelualue on myös opetuksen, tutkimuksen ja kulttuurin sekä niitä hyödyntävän liiketoiminnan kampusaluetta. Kulttuuriympäristöä koskevassa yleismääräyksessä erityistä huomiota on kiinnitettävä teollisen Tampereen kulttuuriympäristön säilymiseen ja Tampereen maisemallisiin erityispiirteisiin.

Keskustan strateginen osayleiskaava:

<https://kartat.tampere.fi/yleiskaavayhdistelmakartat>

Kantakaupungin vaiheyleiskaava - valtuustokausi 2021–2025 on tullut vireille 7.3.2022 ja ehdotus oli nähtävillä keväällä 2024:

<https://www.tampere.fi/vaiheyleiskaava2021-2025>

Asemakaava

Ajantasa-asemakaava:

www.tampere.fi/ajantasa-asemakaava

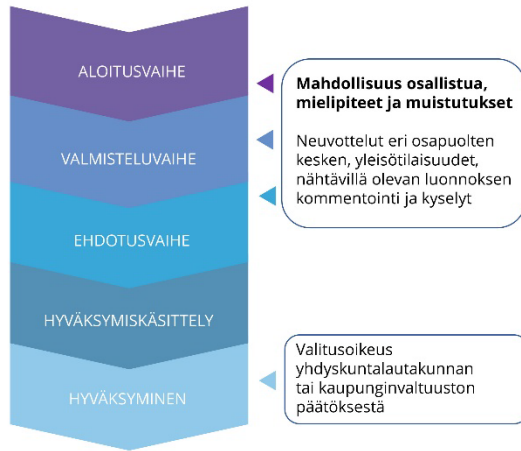
Suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro 6068 (vahvistettu 1984), jossa tontti on liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialuetta. Kerrosalasta saa käyttää 10 % liike- ja 65 % teollisuustiloiksi. Julkisivuissa on pääasiallisena materiaalina käytettävä punatiiltä. Rakennusoikeus on 5 700 kerrosneliometriä (k-m²), josta on käytetty 4 800 k-m². Autopaikkoja (ap) on osoitettava liike- ja toimistotilojen osalta 1 ap/ 100 k-m² kohti ja teollisuustilojen osalta 1 ap/150 k-m².

Suunnittelualueen alapuolella on voimassa maanalainen asemakaava nro 8670 (vahv. 16.5.2022).

Yleissuunnitelma

Suunnittelualue sisältyy Tullin alueen oikeusvaikutuksettomaan yleissuunnitelmaan (v. 2015).

Asemakaavoituksen vaiheet



Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet ja muistutukset voi jättää kohdan tiedottaminen ja yhteystiedot mukaisesti.

- Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 19.11.-10.12.2020. Mielipiteet ja kommentit.
- Valmisteluaineisto ja tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutetaan nähtäville 3.4.-24.4.2025. Mielipiteet ja lausunnot. Esittelyvideo katsottavissa kaavan verkkosivulla nähtävilläolon ajan.
- Asemakaavaehdotuksen käsittely. Yhdyskuntalautakunta päättää ehdotuksen nähtäville asettamisesta, kuulutus ja nähtävilletulo. Muistutukset ja viranomaislausunnot.
- Asemakaavan hyväksyy yhdyskuntalautakunta. Muutoksenhakumahdollisuus.

Selvitykset ja suunnitelmat

- Rakennushistoriallinen selvitys
- Meluselvitys
- Haitta-ainekartoitus
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma
- Viherkerroinlaskelma
- Liikenneselvitys
- Kaupunkikuvallinen ja maisemallinen selvitys
- Korkean rakentamisen hankearviointi
- Hiilijalanjälkilaskenta

- Pihasuunnitelma

Asemakaavatyön pohjana käytetään Sweco Finland Oy:n laatimia viitesuunnitelmia.

Keväällä 2021 laadittiin Tullin alueelle rakennushistoriallinen selvitys. Asemakaavatyössä hyödynnetään lisäksi mm. Tullin alueen yleissuunnitelmaa selvityksineen sekä keskustan strategisen osayleiskaavan selvityksiä.

Vaikutuksia arvioidaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaan (MRA 1§)

- Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Lisäksi arvioidaan kaupungin oman linjauksen mukaisesti yritysvaikutukset. Vaikutukset arvioidaan kaavan laatimisen yhteydessä ja ne kirjataan asemakaavaselostukseen.

Sopimukset

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 91 b §:n tarkoittama maankäyttösopimus laaditaan ennen kaavaehdotuksen käsittelyä kaupunginhallituksessa.

Osalliset

- Kaavamuutoksen hakija
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähialue)
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset, esim. viher- ja hulevesisuunnittelu, liikennesuunnittelu
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Pirkanmaan liitto
- Muut ilmoituksensa mukaan.

Tiedottaminen ja yhteystiedot

Aineistojen nähtävillä pidosta tiedotetaan kuulutuksilla, jotka julkaistaan Aamulehdessä, kaupungin virallisella ilmoitustaululla (Tampereen palvelupiste, os. Frenckellinaukio

2 B) ja kaupungin internet-sivuilla osoitteessa:

www.tampere.fi/ilmoitustaulu

Nähtävillä olevaan kaava-aineistoon voi tutustua Tampereen palvelupisteellä, os. Frenckellinaukio 2 B. Aineisto on lisäksi nähtävillä kaavoituksen internetsivuilla osoitteessa:

www.tampere.fi/kaavat/8818

Mielipiteet, muistutukset ja lausunnot

Tampereen kaupunki, Kirjaamo, PL 487, 33101 Tampere.

Käyntiosoite: Frenckellinaukio 2 B, Tampere.

Sähköpostiosoite: kirjaamo@tampere.fi

Kaavan laatija

Tampereen kaupunki

Kaupunkiympäristön suunnittelu

Asemakaavoitus

Asiaa hoitaa

projektiarkkitehti Tiia Kuisma

Puh. 040 626 8211

etunimi.sukunimi@tampere.fi

kaavoitusarkkitehti Eero Haapanen

Puh. 040 352 1457

etunimi.sukunimi@tampere.fi