

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 348

Asemakaavaehdotuksen asettaminen nähtäville: XVII (Tulli), Tullikamarin aukio, asemakaava nro 8662

TRE:5680/10.02.01/2017

Valmistelija / lisätiedot:
Elina Karppinen

Valmistelijan yhteystiedot

Projektiarkkitehti Anna Hyyppä, puh. 040 800 7905, 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 8662 (päivätty 30.4.2018, tarkistettu 3.12.2018 ja 3.5.2021) hyväksytään asetettavaksi nähtäville.

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

Kokouskäsitely

Tiina Leppänen-Kaarsalo teki seuraavan muutosehdotuksen:

"Suunnitelma on korkeanrakentamisen osalta ristiriitainen suhteessa kaupunkikuvaan ja lähiympäristön arvorakennuksiin. Tässä yhteydessä ei myöskään ole esitetty aseman alueelle suunniteltuja useita korkeita rakennuksia ja näiden kokonaisvaikutusta kaupunkikuvaan. Suunnitelma heikentää Attilan, Tullintorin pakkahuoneen ja rautatieaseman merkitystä osana valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Kaupunkikuvallisia vaikutuksia ei ole selvitetty riittävästi kaikilta suunnilta etenkin Hämeenkadun suunnasta, jonka päätteeksi 16-kerroksinen rakennus asettunee. Asemakaavaan tulisi liittää määräys toteuttaa korkea rakentaminen arkkitehtuurikilpailun avulla, jotta osalliset voisivat vielä vaikuttaa syntyvään kaupunkikuvaan. Asemakaavasta tulisi pyytää museoviraston lausunto."

Ehdotus raukesi kannattamattomana.

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 30.4.2018 päivätyn sekä 3.12.2018 ja 3.5.2021 tarkistetun asemakaavamuutoksen nro 8662. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Lisätietoja osoitteessa: <https://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8662>

Diaarinumero: TRE:5680/10.02.01/2017

Kaavan laatija: Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Anna Hyyppä

Asemakaavan keskeinen sisältö

Asemakaavamuuoksella mahdollistetaan Tullikamarin aukion uudistaminen, aukion pohjoislaidan täydennysrakentaminen sekä Pinninkadun ja Tullikadun uudistaminen jalankulku- ja pyöräilypainotteisiksi. Asemakaavan taustalla on kaupungin järjestämä suunnittelu- ja toteutuskilpailu. Tullikamarin aukion pohjoislaitaan muodostetaan tontti uudelle asuin- ja liikerakennukselle. Attilan tontilla mahdollistetaan toimistorakennuksen laajentaminen ja nykyisestä Attilan tontista liitetään osa Pinninkadun katualueeseen. Tullikamarille mahdollistetaan uuden sisäänkäynnin rakentaminen ja TOAS:n tontin asemakaava päivitetään toteutuneen tilanteen mukaiseksi. Attilan ja Tullikamarin rakennuksille merkitään suojelumääräykset. Tullintorin ja Attilan pysäköintilaitosten ajoyhteydet poistetaan Pinninkadulta ja laitokset yhdistetään Pinninkadun ali kulkevalla yhdystunnelilla. Uusi ajoyhteys laitoksiin järjestetään Pakkahuoneenaukiolta ja varauksena Hammareninkadulta. Suunnittelualueen kerrosala on yhteensä 33 495 k-m² ja rakennusoikeus kasvaa 9605 k-m².

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Suunnittelualue sijaitsee Tullin kaupunginosassa (XVII) kaupungin ydinkeskustassa rautatieaseman itäpuolella. Asemakaavan muutos koskee Tullikamarin aukiota, tontteja nro 299-2, 310-1 ja 310-2 sekä Tullikatua, Hammareninkatua ja Pinninkatua. Tullikamarin aukion ympärillä sijaitsevat kulttuuriravintolat Tullikamari ja Telakka, TOAS:n opiskelija-asuntola sekä Tullintorin kauppakeskus. Itsenäisyydenkadun ja Yliopistonkadun kulmassa on Attilan toimistorakennus. Tullikamarin aukiolla on ajoittaisia tapahtumia, ravintoloiden terasseja ja huoltoliikennettä. Aukion alla sijaitsee pysäköintilaitos. Tullin alue on arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Itsenäisyydenkadulla on raitiotie ja suunnittelualueen kohdalle sijoittuu raitiotiepysäkki.

Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on uudistaa Tullikamarin aukio viihtyisäksi kaupunkitilaksi ja monikäyttöiseksi tapahtumapaikaksi, mahdollistaa aukion pohjoislaidan täydennysrakentaminen sekä uudistaa Pinninkatu ja Tullikatu jalankulku- ja pyöräilypainotteisiksi. Suunnittelussa huomioidaan huolto- ja pysäköintiliikenne, urbaanit hulevesiratkaisut sekä liittyminen arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Tullikamarin aukio oli asemakaavoitusohjelman kohde vuodelle 2018. Asemakaavan pohjana on kaupungin järjestämä, Tullin alueen yleissuunnitelmaan perustuva

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Tullikamarin aukion suunnittelu- ja toteutuskilpailu. Asemakaavatyön aikana tavoitteet tarkentuivat: Senaatti-kiinteistöjen tavoitteena on laajentaa Attilan toimistorakennusta tontilla 310-1, ja tontilla 299-2 sijaitsevalle Tullikamarille on tarkoitus rakentaa uusi sisäänkäynti aukion puolelle.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 23.11.–14.12.2017 ja yleisötilaisuus järjestettiin 11.12.2017. Aineistosta saatiin kolme viranomaiskommenttia ja kaksi mielipidettä. Tullikamarin aukion kilpailuasiakirjat julkaistiin 23.11.2017 ja kilpailuaika oli 19.1.–19.4.2018. Kilpailuun saatiin viisi ehdotusta, jotka liitettiin asemakaavan valmisteluaineistoon.

Asemakaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 3.–24.5.2018 ja yleisötilaisuus järjestettiin 15.5.2018. Kilpailuehdotukset olivat esillä myös Galleria Nottbeckissä 14.–18.5.2018. Aineistosta saatiin viisi viranomaiskommenttia ja 8 mielipidettä. Kilpailun tulos julkistettiin 7.6.2018. Kilpailun tuomaristo totesi yksimielisesti ehdotuksen ”Tullin hallit” toteuttavan parhaiten kilpailuohjelmassa esitetyt tavoitteet. Asemakaavatyötä jatkettiin voittaneen työryhmän kanssa tuomariston ohjeiden ja saadun palautteen pohjalta. Samalla tutkittiin myös Attilan toimistorakentamisen laajentamista.

Yhdyskuntalautakunta asetti asemakaavaehdotuksen nähtäville 13.12.2018–28.1.2019. Siitä saatiin kaksi viranomaislausuntoa ja yksi muistutus. Ehdotusvaiheen jälkeen suunnittelualueeseen liitettiin Tullikamarin tontti uuden sisäänkäynnin rakentamista varten. Asemakaavaa varten laadittiin katujen ja kunnallistekniikan yleissuunnitelma, ja aukiosuunnitelma päivitettiin. Havainneaineistoa ja vaikutusten arviointia täydennettiin.

Koska asemakaava-alue laajeni koskemaan myös Tullikamarin tonttia, valmisteluaineisto asetettiin uudelleen nähtäville 14.5.–4.6.2021. Siitä saatiin 8 viranomaiskommenttia ja kolme mielipidettä. Pirkanmaan ELY-keskuksen mukaan täydennysrakentaminen ei sopeudu arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön erityisesti mittakaavan suhteen. ELY-keskus kommentoi myös kattopihoja ja liikenteen meluhaittoja. Pirkanmaan liitto toteaa, että suunnittelussa on huomioitava maakunnallinen arvoalue, sekä esittää täydennyksiä OAS:aan ja selostukseen. Pirkanmaan maakuntamuseon mukaan suunnitelma heikentää Attilan kaupunkikuvallista merkitystä, joten uudisrakentamisen määrää ja massoittelua tulisi tarkistaa. Terveystieteiden tutkimuskeskuksen mukaan meluselvitys on huomioitu. Ympäristönsuojelu kommentoi hulevesirakenteita sekä ilmanvaihtojärjestelyjä. Elisa Oyj:llä, hulevesisuunnittelulla ja Pirkanmaan pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa. Koy Pysäköintiveturi ja Tullin Parkki Oy sekä Senaatti-kiinteistöt tuovat esiin asemakaavaratkaisun edellyttämiä sopimustarpeita. Tampereen polkupyöräilijät edellyttää, että Pinninkadun

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

pyöräkatu on otettava käyttöön muista hankkeista riippumatta. Kaupunkikuvatoimikunta totesi 1.6.2021, että aukion laidalle syntyy näyttävä rakennusten sarja, Attilan massoitteluratkaisu on perusteltu ja Tullikamarin aktivointi aukion suuntaan on positiivista. Toimikunta antoi ohjeita jatkosuunnitteluun.

Palautteen perusteella asemakaavaselostukseen täydennettiin kaavatilanteen kuvausta, maininnat maanvuokratilanteesta ja asemakaavan edellyttämistä sopimuksista. Asemakaavaehdotuksesta pyydetään Museoviraston lausunto. Suunnitelmia ei tarkistettu. Asemakaavaratkaisu on yleiskaavan mukainen ja selostuksessa on kuvattu suunnitelman vaikutuksia ympäristöön. Tullin alueen korttelirakenne ja mittakaava kestää muutoksia ja asemakaava edellyttää, että alueen suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota sijaintiin historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävässä ympäristössä. Asiakirjat täydennettiin asemakaavaehdotukseksi.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavakarttaan liittyy toteuttamista kuvaava viitesuunnitelma. Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman. Suunnittelu- ja toteutuskilpailun tuloksena oli aukion uudistamisen ja täydennysrakentamisen suunnitelma, jonka kilpailun voittanut YH Kodit Oy sitoutuu toteuttamaan. Uudisrakennuksen tontin varaamisesta ja kaupasta tehdään erilliset päätökset. Ennen uudisrakennuksen rakennustöiden aloittamista on toteutettava korvaava ajoyhteys Tullitorin pysäköintilaitoksen alemmalle pysäköintitasolle. Pinninkadun alaisen yhdystunnelin toteutuksen jälkeen Pinninkadulta voidaan purkaa pysäköintilaitosten nykyiset ajoyhteydet ja muuttaa se pyöräkaduksi. Hammareninkadun ajoyhteys pysäköintilaitoksiin voidaan jättää toteuttamatta tai toteuttaa tarpeen mukaan myöhemmin. Attilan laajennus on mahdollista toteuttaa vaiheittain. Asemakaavan toteuttaminen edellyttää erilaisia sopimuksia kaupungin ja alueen muiden osapuolten välillä mm. vuokra-alueisiin ja pysäköintijärjestelyihin liittyen.

Lausunnot

Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo, Museovirasto

Tiedoksi

YH Kodit Oy, TOAS, Senaatti-kiinteistöt, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

Liitteet

- 1 Liite yla 30.11.2021 Asemakaava
- 2 Liite yla 30.11.2021 Asemakaavan selostus ja kaupungin vastine muistutuksiin
- 3 Liite yla 30.11.2021 Asemakaavan seurantalomake
- 4 Liite yla 30.11.2021 Viranomaisneuvottelun muistio 2018
- 5 Liite yla 30.11.2021 Viranomaisneuvottelun muistio 2019

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali yla 30.11.2021 Kaupunkikuvalliset tarkastelut
- 2 Oheismateriaali yla 30.11.2021 Tullikamarin aukion kilpailun arvostelupöytäkirja
- 3 Oheismateriaali yla 30.11.2021 Tullikamarin aukion kilpailuohjelma
- 4 Oheismateriaali yla 30.11.2021 Hulevesiselvitys
- 5 Oheismateriaali yla 30.11.2021 Ilmanlaatuselvitys
- 6 Oheismateriaali yla 30.11.2021 Ehdotusvaiheen viranomaislausunnot
- 7 Oheismateriaali yla 30.11.2021 Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys
- 8 Oheismateriaali yla 30.11.2021 Uudisrakennuksen ja Attilan viitesuunnitelma
- 9 Oheismateriaali yla 30.11.2021 Meluselvitys
- 10 Oheismateriaali yla 30.11.2021 Tullikamarin laajennuksen viitesuunnitelma
- 11 Oheismateriaali yla 30.11.2021 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 12 Oheismateriaali yla 30.11.2021 Tullikamarin aukion ympäristön yleissuunnitelma
- 13 Oheismateriaali yla 30.11.2021 Tullin pysäköintihallien ajoyhteyksien järjestelyt
- 14 Oheismateriaali yla 30.11.2021 Aloitus- ja valmisteluvaiheen viranomaiskommentit
- 15 Oheismateriaali yla 30.11.2021 Aukion viitesuunnitelma
- 16 Oheismateriaali yla 30.11.2021 Kooste Tullikamarin aukion kilpailuehdotuksista

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 3.12.2021 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 3.12.2021

Tampere
03.12.2021

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Muutoksenhakukielto

§348

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 §)