

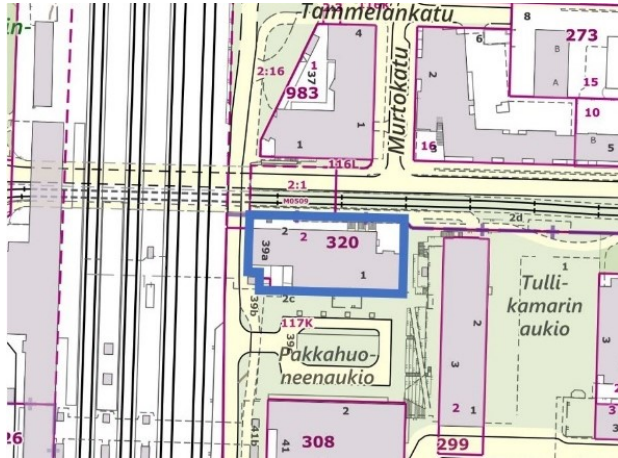
# Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

## XVII (Tulli), kortteli 320, Itsenäisyydenkatu 2, Ratapihankatu 39a, käyttötarkoituksen muutos. Asemakaava nro 8460.

PVM 1.9.2022, tark. 13.2.2023

Diaarinumero: TRE:5455/10.02.01/2019

Maankäyttö- ja rakennuslaki 63§



Suunnittelualueen rajausta kartalla

### Kaavan suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee osoitteessa Itsenäisyydenkatu 2 ja Ratapihankatu 39a sijaitsevaa voimassa olevan asemakaavan mukaista korttelia numero 320.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2250 neliometriä. Alue rajautuu Ratapihankatuun, Itsenäisyydenkatuun ja Pakkahuoneenaukioon, joiden alapuolelle sijoittuu olemassa olevia maanalaisia tiloja. Alueella sijaitseva punatiiliilatoilla verhoiltu liike- ja toimistorakennus on valmistunut vuonna 1990. Rakennuksessa on Pakkahuoneenaukion tasosta luettuna kolme ja Itsenäisyydenkadun tasosta luettuna neljä kerrosta. Ratapihankadun puoleisessa päädyssä sijaitseva Asematunneliin, Pendoliinotunneliin ja Itsenäisyydenkadun tunneliin liittyvä katettu ulkotila toimii tunneleiden sekä Pakkahuoneenaukion ja katualueiden välisenä jalankulun reittinä. Lähiympäristössä on useita valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä ja kaupunkikuvallisesti merkittävää rakennuskantaa.

### Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa Kiinteistö Oy Itsenäisyydenkatu 2 ja Tampereen kaupunki.

### Tavoitteet

Tavoitteena on mahdollistaa Ratapihankadun liikennejärjestelyiden ja korttelin 320 maankäytön kehittäminen käynnissä olevassa kaupungin, valtion ja alueen yksityisten maanomistajien Tampereen Asemakeskus-hankkeessa sekä Tampereen henkilöratapihan kehittämishankkeessa suunnitellulla tavalla. Hankekokonaisuuteen sisältyvä Itsenäisyydenkadun alikulkusillan, Asematunnelin ja Ratapihankadun sillan uudelleen rakentaminen mahdollistaa muun muassa Ratapihankadun leventämisen sekä uusien kulkuyhteyksien muodostamisen Pakkahuoneenaukiolta tunnelitasoille. Itsenäisyydenkadun ylittävällä katuosuudella (Tullin risteysilta) muutokset edellyttävät korttelissa 320 sijaitsevan rakennuksen osittaista purkamista.

Asemakaavan suunnittelun lähtökohtana on vuonna 2019 valmistunut Asemakeskuksen yleissuunnitelma, jossa korttelin 320 alueelle oli esitetty nykyisen rakennuksen korvaamista uudisrakennuksella, johon sijoittuu myös eri liikennemuodot yhdistävään uuteen matkaterminaliin liittyviä toimintoja. Kokonaisuutena Asemakeskus-hankkeen keskeisinä tavoitteina on muun muassa alueen kaupunkirakenteen ja kaupunkikuvan uudistaminen, matkaketjujen sujuvoittaminen sekä kävelyn ja pyöräilyn olosuhteiden parantaminen.

Suunnittelussa ovat vahvasti esillä arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön vaalimista sekä korkealaatuisen julkisen kaupunkitilan rakentamista koskevat tavoitteet.

### Lähtökohdat

#### Maakuntakaava

Maakuntakaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on

otettava huomioon mm. yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuinympäristön laatu ja monipuolisuus, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset sekä kulttuuriympäristöjen arvojen säilyminen. Muita aluetta koskevia merkintöjä ja suunnittelumääräyksiä on mm. kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhyke, jolla aluekokonaisuutta tulee kehittää hyvin saavutettavana ja monipuolisena yritystoiminnan, asumisen sekä kaupallisten ja julkisten palvelujen alueena. Suunnittelualueen länsipuolella on kaksi valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (Tampereen rautatieasema ja veturitallit sekä Tampereen Hämeenkatu, Hämeensilta ja Keskustori). Maakuntakaava 2040:

[tieto.pirkanmaa.fi/kartat/](https://tieto.pirkanmaa.fi/kartat/)

#### Yleiskaava

Keskustan strategisessa osayleiskaavassa alueelle ja sen lähiympäristöön on osoitettu mm. keskustatoimintojen sekä hallinnon ja palveluiden alueita, maanalainen pysäköintiverkosto ja sen laajenemisaalueet, keskustan hitaan liikkuksen alue, pääkatuja ja pyöräilyn pääreitit (Itsenäisyydenkatu, Ratapihankatu) joukkoliikenteen laatuikäytävä (Itsenäisyydenkatu) sekä ydinkeskustan kehittämis- ja laajentamisvyöhykkeitä. Kohdemerkinällä osoitettu Asemakeskus on ihmisvirtojen, joukkoliikenteen käyttäjien ja eri liikennemuotojen solmukohta. Pysäköintiä on kehitettävä ydinkeskustan maanalaisen huollon ja pysäköinnin yleissuunnitelman periaatteiden mukaisesti.

Keskustan strateginen osayleiskaava:

[kartat.tampere.fi/KSOYK\\_kartat1\\_2.pdf](https://kartat.tampere.fi/KSOYK_kartat1_2.pdf)

Kantakaupungin vaiheyleiskaava - valtuustokausi 2021 - 2025 on tullut vireille 7.3.2022:

[www.tampere.fi/vaiheyleiskaava2021-2025](https://www.tampere.fi/vaiheyleiskaava2021-2025)

## Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 7818 (27.10.2004) ja maanalainen asemakaava nro 8670 (16.5.2022). Alueella on valmisteilla 11.8.2016 vireille tullut asemakaavan muutos nro 8640 (Asemakeskus). Asemakaavassa nro 7818 alue on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jonka yhteenlaskettu rakennusoikeus on 6200 kerrosneliometriä. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on Itsenäisyydenkadun puolella kaksi ja Pakkahuoneenaukion puolella viisi. Asemakaavassa on annettu lisäksi mm. rakennukseen jätettävää kulkuaukkoa, kaavaan liittyntä rakentamistapaohjeistoa, julkisivujen ja vesikaton käsittelyä ja ylintä korkeusasemaa sekä autopaikkojen lukumäärää ja sijoittamista koskevia kaavamääräyksiä. Maanalaisessa asemakaavassa nro 8670 alueelle on osoitettu yleistä pysäköintiä, liikennettä ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan maanalaisen rakentamisen aluetta. Alueelle saa rakentaa muun muassa maan pinnalle ja rakennuksiin johtavia tekniikkakuiluja, porras- ja hissiyhteyksiä. Kalliorakentamisen suojaavyöhyke ulottuu paikoin lähelle maanpinnan tasoa.

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 81§:n nojalla rakennuskielossa (tonttijako ei ole voimassa olevan asemakaavan mukainen).

Ajantasa-asetus: [www.tampere.fi/ajantasa-asetus](http://www.tampere.fi/ajantasa-asetus)

*Asemakaavan vaihe*



## Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet ja muistutukset voi jättää kohdan tiedottaminen ja yhteystiedot mukaisesti.

- Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutetaan nähtäville 1.9.-22.9.2022. Mielipiteet ja kommentit, tarvittaessa viranomaisneuvottelu. (Kaavan nro 8640 vireilletulo 11.8.2016, OAS nähtävillä 11.8.-15.9.2016 ja 18.1.-15.2.2018, yleisötilaisuudet 31.8.2016 ja 1.2.2018, viranomaisneuvottelut 26.9.2016 ja 23.2.2018.)

- Valmisteluaineiston nähtäville kuuluttaminen. Mielipiteet ja lausunnot. Esittelyvideo.
- Asemakaavaehdotuksen käsittely. Yhdyskuntalautakunta päättää ehdotuksen nähtäville asettamisesta, kuulutus ja nähtävilletulo. Muistutukset ja viranomaislausunnot.
- Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Muutoksenhakumahdollisuus.

## Laadittavat selvitykset ja suunnitelmat

Asemakaavatyön yhteydessä laaditaan seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Asemakaavan viitesuunnitelma ja havainneaineisto
- Alustava pihasuunnitelma, viherkertoimen laskenta ja hulevesien hallintasuunnitelma
- Ympäristöhäiriöt
- Yleisten alueiden suunnitelmaluonnokset

Suunnittelun ja vaikutusten arvioinnin lähtökohtana hyödynnetään aiempia ja parhaillaan tekeillä olevia Asemakeskuksen ja henkilöratapihan sekä P-Hämpin suunnittelu- ja selvitysaineistoja.

## 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

MRL 91 b §:n tarkoittama maankäyttösopimus laaditaan ennen kaavaehdotuksen käsittelyä kaupunginhallituksessa.

## Osalliset

- Kaavamuutoksen hakija
- Kiinteistöjen omistajat, toimijat ja asukkaat (lähialue)

- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset, mm. Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä, Kaupunkimittaus, Rakennusvalvonta, Liikennesuunnittelu, Viheralueet ja hulevedet, Ympäristönsuojelu, Terveystieteiden keskus, Joukkoliikenne, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan pelastuslaitos, Tampereen Vesi liikelaitos, Tampereen Sähkölaitos Oy, Tampereen Sähköverkko Oy
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Pirkanmaan liitto
- Väylävirasto
- Linja-autoliitto ry
- Tampereen Raitiotie Oy
- Muut ilmoituksensa mukaan.

## Tiedottaminen ja yhteystiedot

Aineistojen nähtävillä pidosta tiedotetaan kuulutuksilla, jotka julkaistaan Aamulehdessä, kaupungin virallisella ilmoitustaululla (keskusvirastotalo, os. Aleksis Kiven katu 14–16 c) ja kaupungin internet-sivuilla osoitteessa:

[www.tampere.fi/ilmoitustaulu](http://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/asetus](http://www.tampere.fi/asetus)

## Mielipiteet, muistutukset ja lausunnot

Tampereen kaupunki, Kirjaamo, PL 487, 33101 Tampere.

Käyntiosoite: Aleksis Kiven katu 14–16 c, Tampere.

Sähköpostiosoite: kirjaamo@tampere.fi

## Kaavan laatija

Tampereen kaupunki

Kaupunkiympäristön suunnittelu

Asemakaavoitus

## Asiaa hoitaa

Projektiarkkitehdit Marjut Ahponen ja Iina Laakkonen

puh. 040 689 1326 ja 040 806 3080

etunimi.sukunimi@tampere.fi