

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

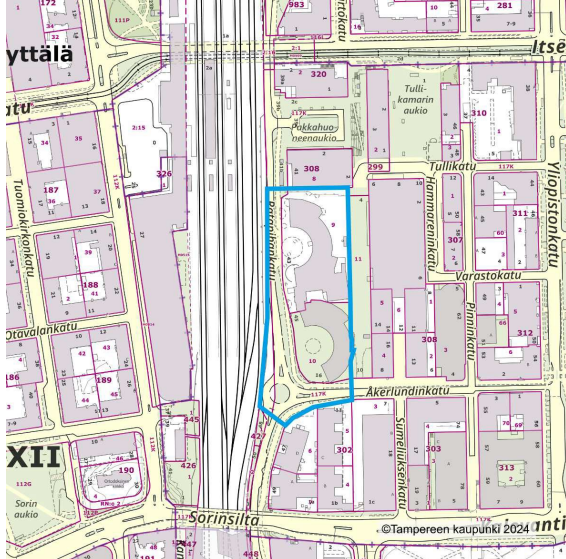
XVII (Tulli) Ratapihankatu 43, 45 ja katualueita, asemakaava nro 9020

5.12.2024, tark. 19.05.2025

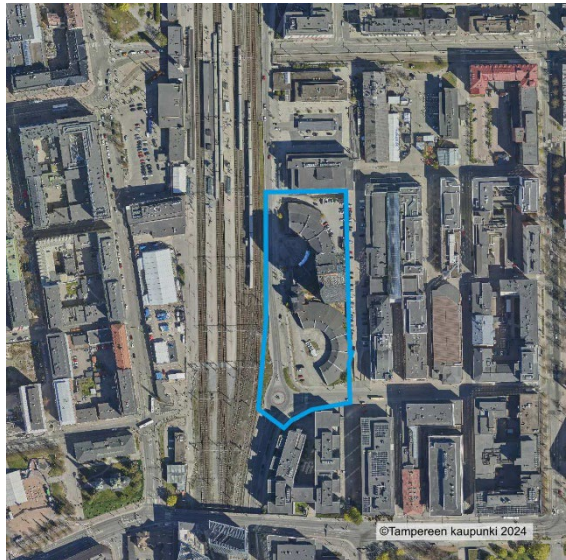
Diaarinumero TRE: 2020/10.02.01/2024

Maankäyttö- ja rakennuslaki 63§

Alueidenkäyttölaki 63§ (1.1.2025 alkaen)



Kaava-alueen rajausta virastokartassa ja ilmakuvassa



Kaavan suunnittelualue

Suunnittelulue sijaitsee ydinkeskustassa rautatieaseman itäpuolella Tullin kaupunginosassa XVII, korttelissa 308, tontilla 10. Sen pohjoispuolella on nykyinen Solo Sokos Hotelli Torni, itäpuolella Tullin kauppakeskus ja pysäköintialue. Etelä- ja länsiosassa suunnittelualueeseen sisältyy Åkerlundinkatua ja Ratapihankatua kiertoliittymä mukaan lukien. Kahdesta rinnakkaisesta vanhasta veturitallista eteläinen on rakennettu vuosina 1917 ja 1930. Eteläinen veturitalli on tyhjiällä, kunnostamaton ja kiertyy viuhkamaisesti avoimen piha-alueen ympärille.

Maanomistus

Kaava-alueen ja sinne sijoittuvan vanhan veturitallin omistaa kaupunki.

Tavoitteet

Kaavan tavoitteena on eheyttää korttelirakennetta ja kaupunkikuvaa, huomioida valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö ja arvoihin sovitautuminen. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa hotellin laajentuminen ja luoda edellytykset vanhan veturitallin kunnostamiselle hotellitoimintaa varten sekä mahdollistaa käyttöä vanhalle konttorirakennukselle. Kaavan yhteydessä tutkitaan Ratapihankadun ja Åkerlundinkadun liittymäratkaisua ja osoitetaan liittymän edellyttämä katualue. Asemakaavalla mahdollistetaan kävelysillan toteuttaminen ja esteettömät yhteydet sillalta Åkerlundinkadulle.

Lähtökohdat

Henkilöratapihan sekä Ratapihankadun liittymän välittömässä läheisyydessä oleva kaava-alue on valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä, RKY-alueita: Tampereen rautatieasema ja veturitallit. Se sijoittuu myös rautatieverkon runkomelun riskivyöhykkeelle. Tunneli Hämpin parkin laajennukseen tulee kulkemaan tämän tontin alla. Alueen maaperän saastuneisuutta on tutkittu v 2000 ja maaperässä on todettu haitta-aineita.

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa kyseinen alue on osoitettu merkinnällä C, keskustatoimintojen alueeksi sekä kaupunkiseudun keskus- ja kehittämisvyöhykkeeksi. Alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä ja alue rajautuu maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Maakuntakaava 2040: tieto.pirkanmaa.fi/kartat/

Yleiskaava

Alueella on voimassa Tampereen keskustan strateginen osayleiskaava, joka on saanut lainvoiman 16.1.2019. Osayleiskaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, ydinkeskustan laajenemisvyöhykkeeksi, valtakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi ympäristöksi, RKY, sekä korkeaan rakentamiseen soveltuvaksi alueeksi. Alue on myös osa kävelykeskustana kehitettävää hitaan liikkumisen aluetta. Åkerlundinkadulle on yhteystarve rata-alueen yli.

https://kartat.tampere.fi/KSOYK_kartat1_2.pdf

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

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

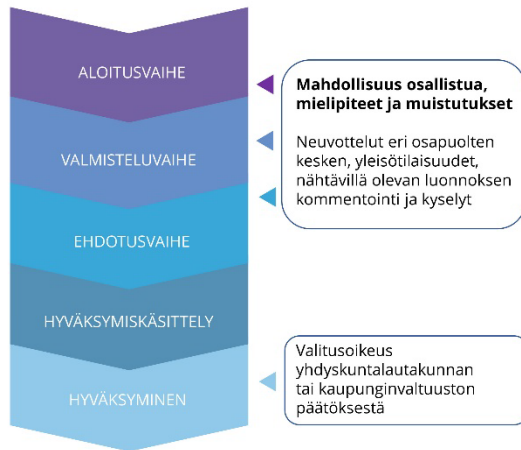
Asemakaava

Ajantasa-asekaava: www.tampere.fi/ajantasa-asekaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 7750, vahvistettu 30.10.2002. Tontti on yleisten rakennusten ja toimistorakennusten korttelialuetta, jolle saadaan rakentaa myös liiketilaa, YKT-2. Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 1900 k-m2. Vanhat veturitallit sekä konttorirakennus on osoitettu merkinnällä sr-2, kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Mikäli tämän pyrkimyksen

vastaisesti on rakennuksessa aiemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä palauttamaan entistään. Veturitallin piha tulee rakentaa ottaen huomioon alueen käyttö ja luonne kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön osana, s-piha1. Kääntöpöytä on merkitty historiallisesti ja kaupunkikuvan kannalta tärkeäksi rakenteeksi, jota ei saa purkaa, sr/r. Tonttiin kohdistuu myös määräys ro-7750-1, joka osoittaa, että tätä asemakaavaa varten on laadittu rakentamistapaohjeistot, jotka ovat asemakaavaselostuksessa.

Asemakaavoituksen vaiheet



Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet ja muistutukset voi jättää kohdan tiedottaminen ja yhteystiedot mukaisesti.

- Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutetaan nähtäville 5.12.2024 - 9.1.2025. Mielipiteet ja kommentit, aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.
- Valmisteluaineiston kuulutetaan nähtäville 22.5-12.6.2025. Mielipiteet ja lausunnot. www.tampere.fi/kaavat/9020
- Asemakaavaehdotuksen käsittely. Yhdyskuntalautakunta päättää ehdotuksen nähtäville asettamisesta, kuulutus ja nähtäville tulo. Muistutukset ja viranomaislausunnot.
- Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Muutoksen hakumahdollisuus.

Selvitykset ja suunnitelmat

Lähialueelle on tehty useita selvityksiä kulttuuriympäristöön liittyen mm.; Tampereen rautatieaseman veturitallit 2001- Kuntoarvio, Kantakaupungin ympäristö- ja maisemaselvitys 2008, Tampereen raitiotien Tampereen kantakaupungin arkeologinen inventointi 2017, Rakennushistoriaselvitys Tampereen rautatieasema, henkilöratapiha, eteläinen veturitalli ja Viinikanojan silta 2020. Sekä mm. Ympäristötekniikan tutkimusraportti 2021, Yhteenveto kuntotutkimuksista käyttötarkoituksen muutoksen lähtötiedoksi 2021.

Valmisteluvaiheessa tehdyt selvitykset ovat liikenneselvitys, melu, runkomelu ja värinäselvitys, esiselvitys luontoarvoista, hulevesisuunnitelma, tuulisuusselvitys, julkisivun haitta-ainekartoitus, korkean rakentamisen hankearviointi ja hiilijalanjälkilaskenta. Ehdotusvaiheeseen tehdään pihasuunnitelma, jolla varmistetaan piha-alueen laatua ja kulttuuriarvojen säilyttämistä.

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

Kaupunki ja Keskinäinen Työeläkevakuutus Elo yhdessä hakevat asemakaavamuutosta. Hankkeelle ei laadita erillisiä sopimuksia. Hankkeelle ei laadita erillistä hankekehittämisen yhteistyösopimusta. Maa- ja rakennusomaisuuden

luovuttamisesta sovitaan erikseen kaavaehtoisesti ennen kaavamutoksen hyväksymistä.

Osalliset

- Kaavamuutoksen hakija
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähialue)
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan liitto
- Väylävirasto
- VR-Yhtymä Oy
- Tampereen seudun polkupyöräilijät ry
- 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/9020

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 Paula Frank
Puh. 040 1906350
etunimi.sukunimi@tampere.fi