

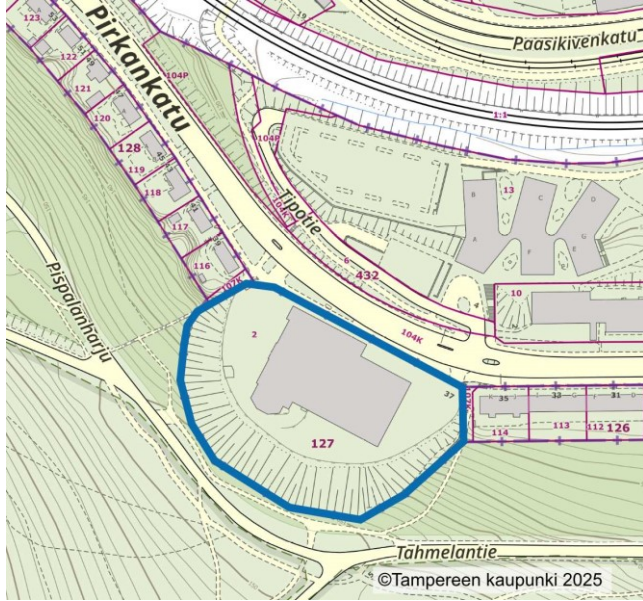
Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

VII (Pyynikinrinne) Rollikkahalli, Pirkankatu 37, käyttötarkoituksen muutos ja suojelu, asemakaava nro 9027

30.10.2025

Diaarinumero TRE:4041/10.02.01/2024

Alueidenkäyttölaki 63§



Asemakaavan suunnittelualue virastokartalla

Kaavan suunnittelualue

Asemakaavan suunnittelualue sijoittuu osoitteeseen Pirkankatu 37 kortteliin 127 tontille 2 Pyynikinrinteen (VII) kaupunginosaan. Tontti rajautuu pohjoisessa Pirkankatuun, idässä ja lännessä osittain asuinkortteleihin sekä muilta sivuiltaan Pyynikinharjun ulkoilu- ja katuaalueeseen, jonka eteläpuolella on Pyynikin luonnonsuojelualue. Harju on noin 20 metriä suunnittelualuetta korkeammalla. Tontin pinta-ala on noin 1,75 hehtaaria. Tonttia vastapäätä Pirkankadun pohjoispuolella on Tipotien sosiaali- ja terveysasema. Tontilla sijaitsee Rollikkahalli, joka oli alun perin Tampereen kaupungin liikennelaitoksen johdinautojen huolto- ja säilytyshalli. Maakunnallisesti arvokas rakennus on valmistunut vuonna 1950. Johdinautoliikenne päättyi 1970-luvulla ja halli siirtyi linja-autojen käyttöön. Hallissa on ollut monenlaista

toimintaa, tällä hetkellä rakennus on Tampereen Infran käytössä.

Maanomistus

Tontin ja rakennuksen omistaa Tampereen kaupunki.

Tavoitteet

Asemakaavassa tutkitaan Rollikkahallin rakennuskokonaisuuden uutta käyttöä ja kiinteistön maltillista kehittämistä siten, että huomioidaan rakennuksen arvot ja suojelutavoitteet. Kaupunki valmistelee kiinteistön myyntiä ja hakee konseptikilpailulla yhteistyökumppania kiinteistön kehittämiseen. Suunnittelussa huomioidaan rakennusten ja kulttuuriympäristön arvot sekä Pyynikinharjun valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen asettamat reunaehdot, kuten näkymien turvaaminen Pyynikinharjun ja Näsijärven suuntaan.

Lähtökohdat

Asemakaavan muuttamista koskeva hakemus on jätetty 28.8.2024. Rollikkahallin käyttötarkoituksen muutos on kaa-voitusohjelman kohde vuodelle 2027. Tontin omistajan tavoitteena on rakennuksen myynti, mikä edellyttää uudet käyttötarkoitukset mahdollistavan asemakaavan.

Maakuntakaava

Alueen maakuntakaavatilanne muodostuu Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040 (lainvoimainen) ja Elonkirjo ja energia -teemaisesta Pirkanmaan vaihemaakuntakaavasta (voimaantulo päätös). Maakuntakaavassa kyseinen alue on osoitettu keskustoimintojen alueeksi. Alueen itäpuoli on taajamatoimintojen aluetta. Rollikkahalli on osa Pirkankadun länsipään maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Pyynikin virkistysalue suunnittelualueen eteläpuolella on mm. valtakunnallisesti arvokas maisema-alue.

Maakuntakaava 2040:

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

Pirkanmaan vaihemaakuntakaava (elonkirjo ja energia):

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

Yleiskaava

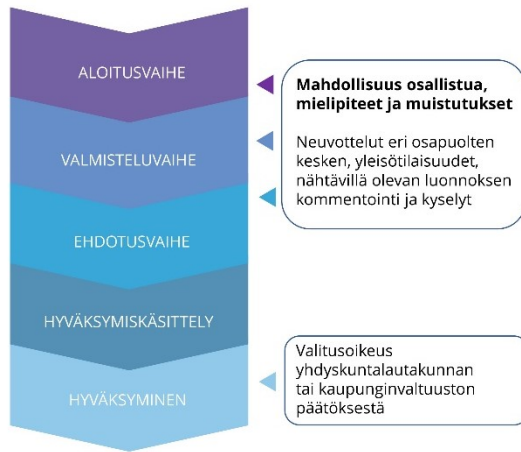
Suunnittelualueella on voimassa kaksi yleiskaavaa, Keskustan strateginen osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.1.2016 ja sai lainvoiman 16.1.2019 sekä Tampereen valtuustokauden 2021–2025 vaiheyleiskaava, joka hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 19.5.2025 (§62) ja kaava on tullut voimaan 8.7.2025. Kantakaupungin vaiheyleiskaava koskee kantakaupunkia ja ydinkeskustaa. Yleiskaavoissa kyseinen alue on osoitettu hallinnon ja palvelujen alueeksi. Alue kuuluu kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeelle. Lisäksi alue sijoittuu kaupunkirakenteen epäjatkuvuuskohdaksi osoitetulle alueelle, jossa on erityistä tarvetta liikkumisympäristön ja kaupunkikuvan parantamiselle. Pirkankatu on osoitettu kaupunkirakenteen kannalta merkittäväksi liikenteen kokoojakaduksi ja joukkoliikenteen laatuikäväksi ja se on osa pyöräliikenteen seudullisen pääreitistön tavoiteverkkoa. Kaava-alue on osa Pirkankadun länsipään maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä (M26). Rollikkahalli on määritetty rakennuskulttuuriin ydinalueeksi. Kaava-alueen pohjoisessa rajaava Pyynikki-Pispalanharju on valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (mav), osa keskuspuistoverkostoa sekä osoitettu kaupunkihiljaiseksi virkistys- tai luonnonsuojelualueeksi. Lisäksi Pyynikin ulkoilualueelle on osoitettu tärkeä jalankulun reitti suunnittelualueen itäreunalla. Kaava-alue kuuluu lisäksi Epilänharju-Vilhilän pohjavesialueeseen sekä Näsijärven lähialueeseen.

www.tampere.fi_yleiskaavayhdistelmakartta.pdf

Asemakaava

Alueella voimassa oleva asemakaava nro 7498 on vahvistettu vuonna 1999. Alue on osoitettu yleisten rakennusten kortteli-alueeksi, jolla on rakennusoikeutta 8000 kerrosneliometriä. Autopaikkoja on rakennettava 1 paikka 200 kerrosneliometriä kohden. Lisäksi on osoitettu autopaikkoja kortteliin 67 tontille 9, joka on nykyään osa Tipotien sosiaali- ja terveysaseman tonttia. Tipotien terveysaseman asemakaavassa nro 8177 terveysaseman tontille on sallittu sijoittaa myös Rollikkahallin tontin autopaikkoja. www.tampere.fi/ajantasa-asekaava

Asemakaavoituksen vaiheet.



Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet ja muistutukset voi jättää kohdan tiedottaminen ja yhteystiedot mukaisesti.

- Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutetaan nähtäville 30.10.-20.11.2025. Mielipiteet ja kommentit, kaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.
- Valmisteluaineiston nähtäville kuuluttaminen. Mielipiteet ja lausunnot.
- Asemakaavaehdotuksen käsittely. Yhdyskuntalautakunta päättää ehdotuksen nähtäville asettamisesta, kuulutus ja nähtävilletulo. Muistutukset ja viranomaislausunnot.
- Asemakaavan hyväksyy Kaupunginvaltuusto. Muutoksenhakumahdollisuus.

Selvitykset ja suunnitelmat

Tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat tarkentuvat kilpailuvaiheen jälkeen, kilpailuun liitetään lähtötiedot ja alustavia selvityksiä.

- Rakennushistoriallinen selvitys
- Haitta-ainekartoitus
- Maaperäselvitys
- Pohjavesiselvitys
- Hulevesiselvitys- ja suunnitelma
- Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskelma
- Viitesuunnitelma

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 yrittäjävaikutukset. Vaikutukset arvioidaan kaavan laatimisen yhteydessä ja ne kirjataan asemakaavaselostukseen.

Sopimukset

Kaupunki laatii konseptikilpailulla valitun yhteistyökumppanin kanssa tarvittavat sopimukset.

Osalliset

- Kaavamuutoksen hakija
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähialue)
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset, esim. Ympäristön- ja terveydensuojelu, Viher- ja hulevesisuunnittelu, Liikennesuunnittelu
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- Pyynikin asukasyhdistys
- Pispalan asukasyhdistys
- 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/9027

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 Iina Laakkonen

Puh. 040 8063080

etunimi.sukunimi@tampere.fi