

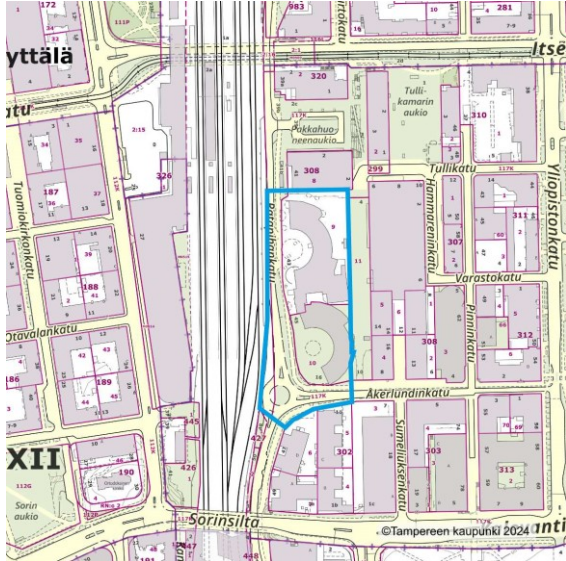
Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

5.12.2024

Diaarinumero TRE: 2020/10.02.01/2024

Maankäyttö- ja rakennuslaki 63§



Kaava-alueen rajaus ja sijoittuminen



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 suunnittelualueella ja se on rakennettu vuosina 1917 ja 1930. 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 sovittautuminen.

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa hotellin laajentuminen ja luoda edellytykset vanhan veturitallin kunnostamiselle hotellitoimintaa varten sekä mahdollistaa käyttöä vanhalle vesitornirakennukselle. 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 läheisyydessäoleva 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 keskuskeskustatoimintojen alueeksi sekä kaupunkiseudun keskuskeskustatoimintojen alueeksi. 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>

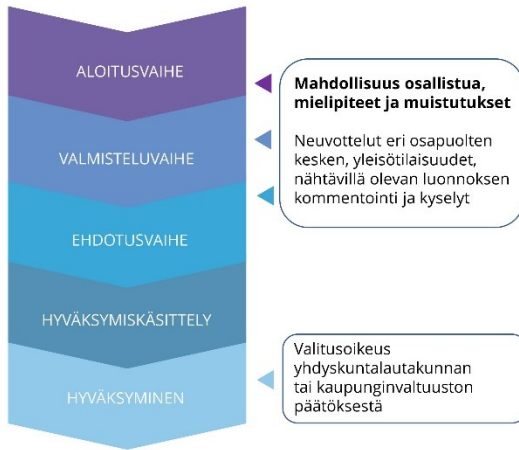
Asemakaava

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. Vanha veturitalli 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. 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 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

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.

Tehtäviä selvityksiä ovat mm. melu, runkomelu ja tärinäselvitys, esiselvitys luontoarvoista, viher- ja hulevesisuunnitelma sekä viherkerroinlaskelma ja liikenneselvitys.

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 kehittämiseen.

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 kaavamuutoksen 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
- Muut ilmoituksensa mukaan

Tiedottaminen ja yhteystiedot

Aineistojen nähtävillä pidosta tiedotetaan kuulutuksilla, jotka julkaistaan Aamulehdessä, kaupungin virallisella ilmoitustaululla (Tampereen palvelupiste, os. Frenczellinaukio 2 B) ja kaupungin internet-sivuilla osoitteessa: www.tampere.fi/ilmoitustaulu

Nähtävillä olevaan kaava-aineistoon voi tutustua Tampereen palvelupisteellä, os. Frenczellinaukio 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: Frenczellinaukio 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