

XII (KYTTÄLÄ), TUOMIOKIRKONKATU 19, ASEMAKAAVAN MUUTOS, SUOJELU JA LISÄRAKENTAMINEN

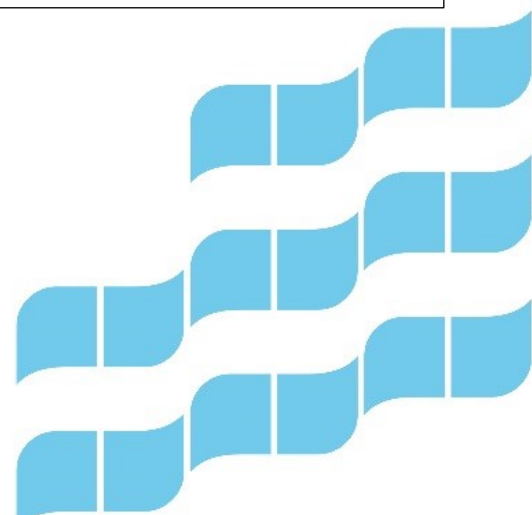
Asemakaavan selostus

9.10.2023



Asemakaava nro 8636

TRE:916/10.02.01/2022



XII (KYTTÄLÄ), TUOMIOKIRKONKATU 19, ASEMAKAAVAN MUUTOS, SUOJELU JA LISÄRAKEN- TAMINEN ASEMAKAAVA NRO 8636

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 7.2.2022 päivättyä ja 24.10.2023 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8636. Asemakaavamuutoksella suojellaan vanha teollisuusrakennus ja mahdollistetaan siihen liittyvä täydennysrakentaminen. Olemassa olevan rakennuksen säilyttämistä ja siihen sopeutuvaa täydennysrakentamista tutkittiin kaavan valmisteluvaiheessa kahdessa kaavaluonnosvaihtoehdossa ja nyt kaavaratkaisu on viimeistelty kaavaehdotukseksi. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin XII, Kyttälän kaupunginosan korttelia nro 188 tonttia numero 1.

Asemakaavalla muodostuu:

Tampereen kaupungin XII, Kyttälän kaupunginosan korttelin nro 188 tontti numero 1.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus,
projektiarkkitehti Iina Laakkonen

Diaarinumero:

Dno TRE:916/10.02.01/2022

Vireille tulo:

14.2.2019

Kaavan nimi ja tarkoitus:

XII (Kyttälä), Tuomiokirkonkatu 19, asemakaavan muutos, suojelu ja lisärakentaminen.
Asemakaava numero 8636.

Kannen kuva:

Neva arkkitehdit 2023

TIIVISTELMÄ

Asemakaavalla suojellaan teollisuushistoriaa ja täydennetään korttelia tehdasrakennukseen sopeutuvalla asuin- ja liikerakennuksella Kyttälässä

Asemakaavalla suojellaan vanha teollisuusrakennus, rakennuksen kulmaosan julkisivut sekä mahdollistetaan teollisuusrakennukseen sopeutuvan ja siihen liittyvän uuden asuin- ja liikerakennuksen rakentaminen Tuomiokirkonkadulle.

Kaava-alue sijaitsee Kyttälän kaupunginosassa (XII) Tampereen ydinkeskustassa, korttelin päässä Hämeenkadulta ja rautatieasemalta. Asemakaavan muutos koskee korttelin 188 tonttia 1, joka rajautuu pohjoisessa Verkatehtaankatuun, lännessä Tuomiokirkonkatuun ja idässä ja etelässä korttelin muihin tontteihin.

Tontilla sijaitsee alun perin vaateteollisuuden käyttöön rakennettu rakennuskokonaisuus, joka koostuu useista eri aikoina rakennetuista osista. Vanhin, korttelin keskiosassa sijaitseva osa on vuodelta 1906. Kadunvarsien osat ovat vuosilta 1926, 1937 ja 1939. Rakennuksissa on toiminut tehdaskäytön jälkeen mm. koulutustiloja, hotelli, opiskelija-asuntola, vähittäismyymälä ja ravintola.

Asemakaavaratkaisu pohjautuu kaupungin laatimaan korttelisuunnitelmaan ja kaavaprosessissa laadittuihin luonnosvaihtoehtoihin sekä niistä saatuun palautteeseen.

Kaavan viitesuunnitelman on laatinut kiinteistön omistajan suunnittelija Neva arkkitehdit Oy. Suunnittelun lähtökohtana on tontilla olevan teollisuusrakennuksen osittainen säilyttäminen ja siihen sovitettu täydennysrakentaminen.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

Aloitteen kaavan muuttamiseksi on tehnyt Pirkanmaan opiskelija -asuntosäätiö, joka omistaa kiinteistön. Kaavamuutoshakemus on jätetty 23.12.2015, jonka jälkeen hakijan kanssa käytiin neuvotteluita kiinteistön purkamisesta viitesuunnitelmien ja kuntotutkimuksien pohjalta. Asemakaavoituksen ja maakuntamuseon näkemyksen mukaan kaavamuutoksen lähtökohtana tulee olla rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilyminen.

Kiinteistön omistaja haki rakennuksille purkulupaa, josta tehtiin hylkäävä päätös 6.2.2019. Hakija on jättänyt oikaisuvaatimuksen purkuluvan hylkäävään päätökseen 22.2.2019. Ympäristö- ja rakennusjaosto hylkäsi oikaisuvaatimuksen 9.4.2019 § 59.

Kaavatyö käynnistettiin ja Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 14.2.- 7.3.2019.

Aloitusvaiheen palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin palautetta: 6 viranomaisten lausuntoa tai kommenttia ja 2 osallisten mielipidettä (useampi kommentti yhdeltä osalliselta). Aloitusvaiheen palautteen tiivistelmät ja niiden vastineet ovat kaava-aineiston liitteenä palauteraportissa.

Viranomaispalautteessa ohjeistettiin laatimaan hulevesiselvitys ja pihasuunnitelma, jotta tavoitteet piha-alueiden toimivuuden ja viihtyisyyden parantamiseksi voidaan varmistaa kaavassa. Lisäksi selvitysaineistoa oli täydennettävä, jotta teollisuuskäytön aiheuttamat riskit rakenteiden ja edelleen maaperän pilaantumiselle voidaan huomioida.

Viranomaisten palautteessa todettiin myös, että rakennuskokonaisuudella on ilmeiset kulttuurihistorialliset, arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset arvot. Teollisuuden ja varsinkin tekstiiliteollisuuden rakennusperintö on Tampereen ja Pirkanmaan kannalta erityisen tärkeää ja sen vaalimisen tulee olla yksi maankäytön lähtökohdista. Ja arvojen perusteella on tavoiteltava vähintään osittain säilyttävä kaavaratkaisua, MRL 54 §:n rakennetun ympäristön vaalimisveloitteen ja erityisten arvojen hävittämiskiellon perusteella.

Osallispalautteessa toivottiin sekä purkavan että säilyttävän rakentamisen vaihtoehtojen tutkimista ja korkean rakentamisen tutkimista. Palautteessa kritisoitiin myös voimakkaasti purkutavoitteita ja esitettiin suunnitelmien kehittämistä nykyisen rakennuksen pohjalta.

Kaavan aloitusvaiheen palautteen pohjalta järjestettiin viranomaisneuvottelu huhtikuussa 2019. Kokouksessa todettiin, että nykyinen asemakaava on rakennussuojelun osalta vanhentunut ja kaavaprosessissa tulee selvittää, mikä osa kiinteistöstä on säilytettävissä siten, että edes osa arvoista säilyy. Purkavaan vaihtoehtoon ei ole perusteita ja tehtyjen selvitysten pohjalta tavoitteena tulee olla vähintään osittainen suojeleminen. Viranomaispalautteessa ohjeistettiin myös laatimaan hulevesiselvitys ja pihasuunnitelma.

Kaavaselostukseen on kirjattu tiivistelmä palautteen sisällöstä ja kuinka aloitusvaiheen palaute on vaikuttanut kaavaratkaisuun kohdassa 4.2.1. Viranomaisneuvottelun muistio on liitetty kaava-asiakirjoihin.

Valmisteluvaihe

Aloitusvaiheen palautteen ja viranomaisohjauksen pohjalta kaavahankkeen tavoitteita täsmennettiin ja kaavaprosessissa päätettiin edetä kaavaluonnosvaihtoehdoilla: osittain purkava (Ve A) ja kokonaan suojeleva (Ve B).

Lisäksi vaikutukset arvioidaan myös kokonaan purkavasta vaihtoehdosta (Ve C) ja nykyisellään säilyttävästä vaihtoehdosta (Ve 0).

Kaavaratkaisussa tutkittiin kiinteistön arvot säilyttäviä ratkaisuja ja täydennysrakentamista niihin sovittaen.

Asemakaavaa valmisteltaessa on järjestetty erillisneuvotteluja ja työkokouksia hakijan ja eri kaupungin toimialojen kanssa. Kaavatyötä on ohjannut ohjausryhmä.

Kaavan valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 10.2.-3.3.2022 välisen ajan ja kaavasta saapui 8 lausuntoa ja 7 mielipidettä.

Valmisteluvaiheen palautteen vaikutus kaavaratkaisuun

Kaavaratkaisua on tarkennettu ja uudisrakentamisen määrää on kevennetty kaavaehdotukseksi. Kaavamutoshakija on tutkinut tarkemmin rakennusosien säilyttämistä ja kaavaratkaisu turvaa kaupunkikuvallisesti merkittävät osat; Verkatehtaankadun puolella vanhin rakennusosa osoitetaan säilytettäväksi sekä rakennuksen julkisivuille osoitetaan säilyttävä merkintä.

Ratkaisua on kevennetty ja 8-kerroksinen korotusosan rakennusala on sisäänvedetty. Kaava ohjaa sovittamaan uudisrakentamisen rakennetun ympäristön arvoihin sekä kaupunkikuvaan.

Kooste saadusta palautteesta ja vastineet on liitetty kaava-asiakirjoihin. Tiivistelmä palautteen sisällöstä ja sen huomioon ottamisesta jatkosuunnittelussa on esitetty selostuksen kohdassa 4.2.1.

Ehdotusvaihe

Kaava-aineisto on täydennetty ja tarkistettu mm. kaavaluonnoksista tulleen palautteen ja tarkentuvan suunnittelun myötä kaavaehdotukseksi. Asemakaavaehdotus siihen liittyvine aineistoinen esitetään asettavaksi julkisesti nähtäville 26.10.-16.11.2023 väliseksi ajaksi.

Kooste kaava saadusta palautteesta ja vastineet sekä viranomaisneuvottelun muistio liitetään kaava-asiakirjoihin.

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

SISÄLLYSLUETTELO

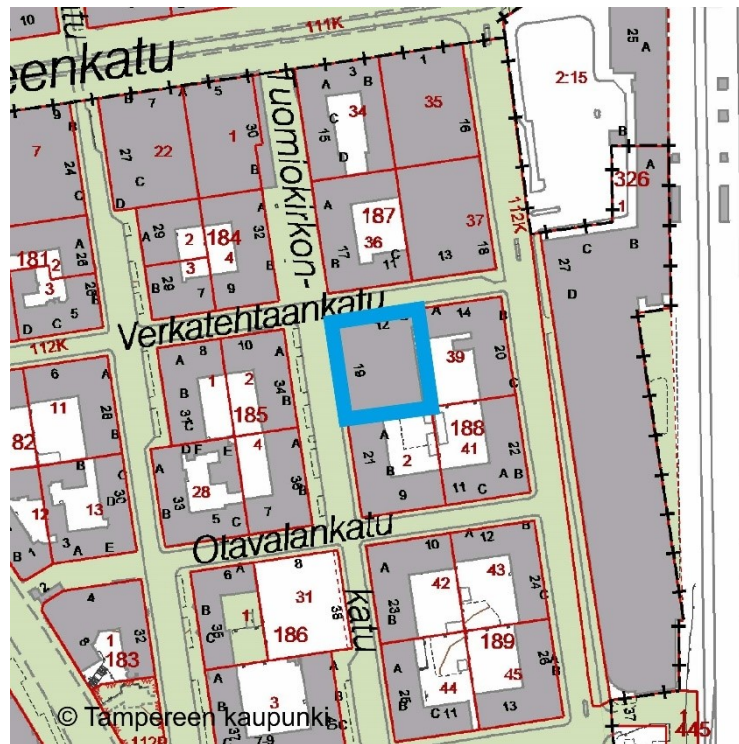
Asemakaavan selostus	1
Tiivistelmä	3
Asemakaavalla suojellaan teollisuushistoriaa ja täydennetään korttelia tehdasrakennukseen sopeutuvalla asuin- ja liikerakennuksella Kyttälässä	3
Asemakaavaprosessin vaiheet.....	3
Sisällysluettelo.....	6
1 LÄHTÖKOHDAT	8
1.1 Suunnittelualue sijaitsee Tampereen ydinkeskustassa	8
1.2 Luonnonympäristö	8
1.3 Rakennettu ympäristö	9
1.3.1 Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva	9
1.3.2 Kulttuuriympäristö.....	9
1.3.3 Liikenne	12
1.3.4 Tekninen huolto.....	13
1.4 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	13
1.5 Väestö ja palvelut	13
1.6 Maanomistus.....	14
1.7 Aiemmin tehdyt suunnitelmat	14
1.7.1 Korttelisuunnitelma	14
1.7.2 Pysäköintipolitiikka	15
2 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	16
2.1 Kaavan rakenne	16
2.2 Mitoitus.....	17
2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset	17
2.4 Nimistö.....	19
2.5 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet 2.5.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet	20
2.6 Tavoitteiden toteutuminen kulttuuriympäristön arvojen turvaaminen	20
3 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	20
3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	21
3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	21
3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin	21
3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	22

3.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	22
3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	22
3.5	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen	22
3.6	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	23
3.6.1	Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö	23
3.7	Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)	26
3.8	Muut kaavan merkittävät vaikutukset.....	26
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	26
4.1	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen	26
4.2	Asemakaavamuutoksen tavoitteet.....	27
4.2.1	Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana	27
4.3	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	29
4.4	Osallistuminen ja vuorovaikutus	29
4.5	Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana.....	29
4.5.1	Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen.....	29
5	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET	34
6	KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET	34
6.1	Maakuntakaava	34
6.2	Keskustan strateginen osayleiskaava	35
6.3	Asemakaava	35
6.4	Kaupungin strategiat	36
6.5	Tonttijako	36
6.6	Sopimukset.....	36
6.7	Pohjakartta.....	36
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	36
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	36
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	36
7.3	Toteutuksen seuranta.....	37
8	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	37
8.1	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista.....	37

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Suunnittelualue sijaitsee Tampereen ydinkeskustassa

Asemakaava-alue on Tampereen ydinkeskustan korttelirakennetta. Suunnittelualue sijaitsee Tampereen keskustassa, Tammerkosken itäpuolella, Kyttälän kaupunginosassa (XII) Tampereen ydinkeskustassa, korttelin päässä Hämeenkadulta ja rautatieasemalta. Asemakaavan muutos koskee korttelin 188 tonttia 1, joka rajautuu pohjoisessa Verkatehtaankatuun, lännessä Tuomiokirkonkatuun ja idässä ja etelässä korttelin muihin tontteihin.



Virastokartalle on merkitty suunnittelualueen sijainti turkoosilla rajauksella.

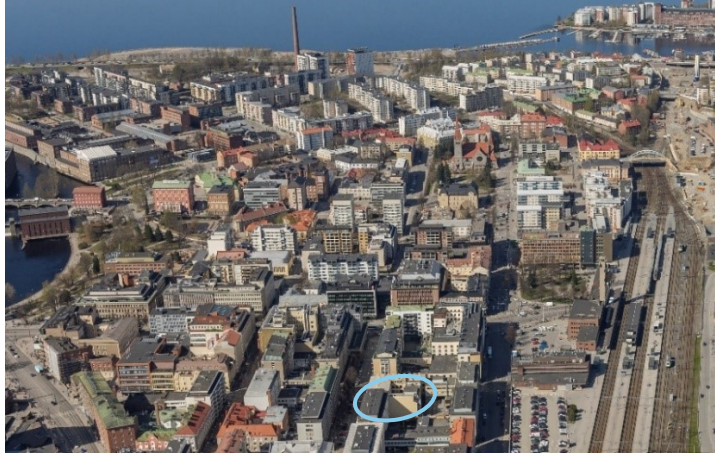
1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alue on tiiviisti rakennettua korttelialuetta, alueella ei ole luonnonympäristöä eikä täyteen rakennetulla tontilla ole lainkaan kasvillisuutta. Kyttälässä maasto laskee korttelin itäpuolelta kohti Tammerkoskea. Tontin kohdalla Verkatehtaankatu laskee noin metrin maan pinnan koroissa +88,5–87,5.

Suunnittelualue kuuluu Tampereen keskustan valuma-alueeseen. Puistoja ja viheralueita lukuun ottamatta keskusta on suurimmaksi osaksi vettä läpäisemätöntä pintaa. Alue on viemäröity, eikä luontaisia valumareittejä ole. Ydinkeskustan tiivistä rakennetut kansipihalliset kohteet aiheuttavat merkittäviä haasteita huleveden hallinnalle.

1.3 Rakennettu ympäristö

1.3.1 Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva



Kaavan suunnittelualue rajattuna sinisellä ympyrällä ilmapalokuvasa. ©Tampereen kaupunki 2019

Suunnittelualue sijaitsee tiiviisti rakennetussa Tampereen ydinkeskustassa hyvien liikenneyhteyksien ja palvelujen äärellä. Ydinkeskusta pohjautuu ruutukaavaan, jonka läpäisee keskustan pääkatu Hämeenkatu. Eri aikoina rakentuneet korttelit rajaavat selkeästi katutilaa. Ydinkeskustalle tunnusomaisesti maantasokerroksissa sijaitsee paljon liike- ja palvelutiloja.

Teollisuusrakentaminen on tunnistettu Tampereen kaupunkikuvan kanalta erittäin merkittäväksi tekijäksi. Tammerkosken teollisuusmaisema on yksi Suomen kansallismaisemista ja sillä on valtakunnallisesti merkittävän rakennetun ympäristön status. Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt 2016 nostaa myös 1800- ja 1900-lukujen taitteiden kaupunkikortteleihin sijoittunutta teollisuusrakentamista esiin. Eriytyisinä mainintoina kenkätehtaiden lisäksi on tekstiilituotannon tehtaita.

1.3.2 Kulttuuriympäristö

Kyttälän ruutukaava-alue

Kyttälän ruutukaavajako on peräisin vuoden 1877 kaavasta. Kaava mahdollisti toiminnoiltaan sekoittuneen kaupunkirakenteen, eli asuntojen ja puutiikkien lisäksi kortteleissa oli erilaisia manufaktuureja ja teollisuustoimintaa. Tammelan puolella on maakuntakaavassa osoitettu kortteleihin sijoitetut teollisuuskohteet maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi. Tontin rakennus ei ole osa laajempaa teollisuusrakennusten kokonaisuutta, mutta rakennustyyppinä se edustaa erinomaisesti kerroksellista teollisuuskohteita, joka on ulkoisesti hyvin säilynyt.

Vuoden 1918 sodan lopputaisteluissa Kyttälän puinen rakennuskanta tuhoutui lähes täysin. Tontin varhaisimmat rakennukset ovat yksiä harvoista palosta selvinneistä rakennuksista. 1920-luvulla alue jälleenrakennettiin ja

tältä ajalta on lähikortteleissa säilynyt 1920-luvun kivikerrostaloja. Myös tontin rakennuksista osa on tältä ajalta. 1920-luvun kerrostuma on ominainen nimenomaan Hämeenkadun eteläpuoliselle osalle Kyttälää.

Tampereen pukutehdasta laajennettiin myös 1930-luvulla. Vuonna 1940 pommituksissa Rautatienkadun varren puutaloja tuhoutui ja tontin sisäosassa sijainnut Haarlan kirjekuoritehdas raunioitui. Pukutehdas säilyi ja sisäpihan rakennus korjattiin alkuperäistä vastaavilla materiaaleilla.

Sotien jälkeen kaupunkisuunnittelussa puhalsivat modernistiset tuulet. Tällöin haluttiin eriyttää erilaiset toiminnot ja taata riittävä valonsaanti asuntoihin. Kyttälä kaavoitettiin lamellitalojen ja matalien liikesiipien vuorotte-luksi ja pohjois-etelä- suuntaisia katuja levennettiin. Katujen levennyksellä pyrittiin asuntojen valonsaannin parannukseen ja kadunvarsipysäköinnin mahdollistamiseen. Itä-länsi-suuntaisten katujen varsille osoitettiin nimenomaan liikesiipiä, koska kadun pysyivät kapeina. Muut saman korttelin rakennukset uudistuivat tämän kaavan mukaan, mutta teollisuusrakennus jäi muistumaksi ajallisesti vanhemmasta kerroksesta kaupunkirakenteessa.

Rakennuskanta

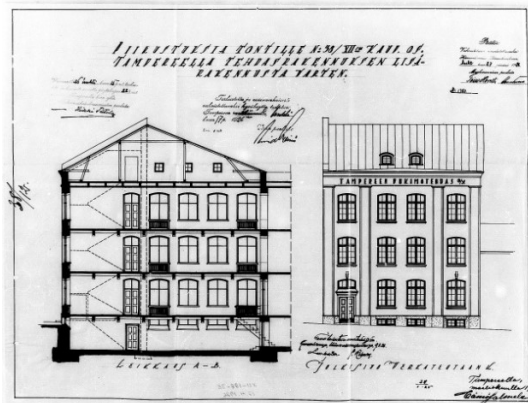
Kaava-alueella sijaitsee alun perin vaate-teollisuuden käyttöön rakennettu useista eri aikoina rakennetuista ja eri tyylisistä osista muodostuva rakennuskokonaisuus. Vanhin, korttelin keskiosassa ja sijaitseva osa on vuodelta 1906 ja muut kadunvarsien osat ovat vuosilta 1926, 1937 ja 1939. Verka-tehtaankadun puolella vanhimmassa kolmikerroksisessa, tiilirakenteisessa osassa on aikanaan toiminut August Krookin hattu- ja myssytehdas. Tehdaskokonaisuudessa on toiminut sittemmin Tampereen Pukimo Oy:n ja Tampereen Pukutehtaan tuotanto-, toimisto- ja myyntitilat.

Rakennuksissa on toiminut tehdaskäytön jälkeen Tampereen teknillisen korkeakoulun (nyk. yliopiston) arkkitehtiosasto yli kaksikymmentä vuotta ja sittemmin mm. hotelli, opiskelija-asuntola, vähittäismyymälä ja ravintola. Kiinteistöä on laajennettu myöhemmin ja merkittävimmissä roolissa ovat katuihin rajautuvat, kaupunkikuvallisesti arvokkaat osat.

Rakennushistoriallisen selvityksen (Arkkitehtitoimisto Neva Oy 2016), mukaan rakennuksessa on tehty lukuisia muutostöitä varsinaisten laajennusten lisäksi. Sisätilat ovat kokeneet merkittäviä toiminnallisia muutoksia, kun avoimet tehdassalit on 'kopitettu' ensin koulutustiloiksi ja sittemmin asuntolakäyttöön 1990-luvulla.

Julkisivuissa muutoksia on tullut porttikongien poistumisen ja ikkuna- sekä oviaukotusten muutosten osalta; ikkunat ja ovet sekä sisätilojen pinnat on kauttaaltaan uusittu. Rakennuksen alkuperäinen julkisivuväri ei ole tiedossa.

Kiinteistön kuntotutkimuksessa on selvitetty ja tunnistettu laajasti rakenteissa käytettyjä haitta-aineita sisältäviä (mm. asbesti ja PAH) rakennusmateriaaleja ja toiminnan johdosta haitta-aineilla (mm. öljyhiilivedyt) pilaantuneita rakenteita.



Vasemmalla kuvassa vuonna 1906 rakentuneen tehtaan leikkaus- ja julkisivupiirustukset, oikealla julkisivu Verkatehtaankadulle. (Rakennetun ympäristön selvitys 188 Arkkitehdit MY)



Katunäkymäkuvia nykytilasta, vasemmalla Tuomiokirkonkadulta etelään, keskellä pohjoiseen sekä oikealla Verkatehtaankadulta itään (Rakennetun ympäristön selvitys 188 Arkkitehdit MY)

Rakennettu kulttuuriympäristö

Tuomiokirkonkatu 19:sta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys vuonna 2016 (Arkkitehtitoimisto Neva) sekä Rakennetun ympäristön selvitys 188 vuonna 2020 (Arkkitehdit MY) asemakaavamuutoksen tueksi. Rakennushistoriallisessa selvityksessä todetaan rakennuksella olevan sekä rakennustaiteellisesta että kulttuurihistoriallista arvoa osana Tampereen tekstiiliteollisuuden ja teollisuuskaupungin historiaa.

Kaupunkikuvassa rakennus sulautuu osaksi muuta kaupunkirakennetta, eikä erotu selkeästi erillisenä teollisuusrakennuksena. Rakennuksessa erotuvat eri aikakausien rakennusvaiheiden tyylit, ja se muodostaa yhtenäisen kokonaisuuden.

Rakennetun ympäristön selvityksen mukaan kokonaisuus on myös tärkeä osa alueen vanhempaa rakennuskantaa ja 188-korttelin merkittävin rakennuskokonaisuus.

Kulttuurihistoria

Kiinteistössä toiminut Tampereen Pukutehdas Oy oli aikanaan merkittävä vaatetusteollisuuden yritys niin Tampereella kuin koko Suomenkin mitta-kaavassa ja on tärkeä osa tekstiiliteollisuuden historiaa. Kulttuurihistoriallisesti merkittäviä vaiheita Tuomiokirkonkatu 19 kiinteistössä on tamperelaisen liikeneisen ja taidemesenaatin Sara Hildenin työhistorian vaiheet Tampereen Pukutehtaassa, jossa hän aloitti työskentelynsä myymälänhoitajana vuonna 1939. Kesällä 1942 Sara Hildén yleni johtajaksi ja sai hoidettavakseen Tampereen Puku Oy:n uuden myymälän Tempon talossa Hämeenkatu 15:ssä. Sara Hildén teki ensimmäiset taidehankintansa tamperelaisistaiteilijoilta jo 1930-luvun puolella.

Kulttuurihistorialliseksi vaiheeksi kirjataan myös Tampereen teknillisen korkeakoulun (nyk. yliopiston) arkkitehtiosasto, joka toimi Tuomiokirkonkadulla 3-5 kerroksissa vuodesta 1973 ja laajentuen myös 2. kerrokseen vuodesta 1981 aina vuoteen 1997 asti, jolloin arkkitehtiosasto siirtyi Teknillisen korkeakoulun yhteyteen Hervantaan.

1.3.3 Liikenne

Kiinteistöön ei ole tonttiliittymää, rakennukset rajaavat katujen puoleiset julkisivut ja koko ensimmäinen kerros on rakennettu.

Suunnittelualue on erittäin hyvin saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla. Tontti sijaitsee keskusta-alueella lähellä keskustan vilkkaasti liikennöityä kehäkatua, Rautatiekatua ja keskustaa halkovaa Hämeenkatua. Aluetta ympäröivät kadut johtavat keskustan pääkaduille ja keskustan kehän kautta edelleen seudullisille pääväylille. Liikennemäärät ovat korttelialueella vähäiset ja keskustakorttelien kävelypainotusta on vahvistettu luomalla hidaskatualueita ja laajentamalla kävelykatuja. Tuomiokirkonkatu on kaavassa osoitettu jalankulku- ja pyöräilypainotteiseksi kaduksi Suvantokadulta alkaen ja alueesta on tähän mennessä toteutettu väli Verkatehtaankatu-Kyttälänkatu. Julkinen liikenne kulkee Hämeenkadulla ja Rautatieasemalla. Raitiotien liikennöinti on alkanut Hämeenkadulla keväällä 2021. Käynnissä olevien liikenneverkon kehittämishankkeiden yhteydessä katujen varsille sijoittuvien pysäköintipaikkojen määrä laskee, ja ne varataan lyhytaikaiseen asiointipysäköintiin ja huoltoliikenteelle.

1.3.4 Tekninen huolto

Tontti on liitetty vesi- ja energiahuollon sekä tietoliikenteen sekä hulevesiviemäröinnin verkostoihin. Liittymäpisteet sijoittuvat Tuomiokirkkoadulle ja Verkatehtäankadulle. Kohteeseen on saatavilla kaukolämpö ja jäähdytys.

1.4 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Tampereen kaupungin meluselvityksen (2017) mukaan kaava-alueella liikennemelun päivä keskiäänitaso jää alle 50 dB. Tampereen ilmanlaatuselvityksen 2013 mukaan suunnittelualueen alueellinen ilman-laatuindeksi (90. prosenttipiste) on tyydyttävä, eivätkä ilman epäpuhtauksille asetetut ohje- ja raja-arvopitoisuudet ylity. Tampereen ilmanlaatumallinnuksen (2013) mukaan hengitettävien hiukkasten vuorokauden pitoisuusluokka on tontin itäosassa $>60\mu\text{g}/\text{m}^3$ ja tontin länsiosassa $>50\mu\text{g}/\text{m}^3$. Typpioksidin vuorokauden pitoisuusluokka on $>60\mu\text{g}/\text{m}^3$. Pitoisuudet ylittävät hengitettävien hiukkasten ja typpioksidin osalta sallitut ohjearvot. Ilmanlaadun olosuhteet edellyttävät ilmanlaadun huomioimista rakennusten ilmanvaihtoa suunniteltaessa ja rakennettaessa tai korjattaessa.

Kaavan ehdotusvaiheessa todettiin, että rautatien lähellä ollaan runkomelun kannalta riskivöhykkeellä ja kaupunki noudattaa varovaisuusperiaatetta, joten laadittiin tärinä- ja runkomeluselvitys. Selvityksessä todettiin, että laskennallisen arvioinnin perusteella junaliikenteen aiheuttama runkomelutaso alittaa suunnittelukohteessa runkomelulle esitetyn ohjearvotason. Kohteessa tehdyissä tärinämittauksissa ei voida erottaa junaliikenteen aiheuttamia tärinätahtumia. Mitatut tärinätasot alittivat selvästi uusille asuinrakennuksille annetut suositukset tärinän ohjearvoista. Laaditun selvityksen perusteella ei ole tarpeen antaa kohteeseen melua, runkomelua tai tärinää koskevia erillisiä kaavamääräyksiä.

Suunnittelualue sijaitsee kemikaalilaitoksen konsultaatiovyöhykkeellä. Asemakaavamuutoksesta pyydetään lausunto TUKES:lta ja pelastusviranomaiselta.

1.5 Väestö ja palvelut

Kyttälän alueen asukasmäärä on laskenut hieman viimeisen viiden vuoden aikana, alueella asuu noin 1250 ihmistä (Väestömuutoksen seurantatieto, Tampereen yleiskaavoitus, 2023). Kaava-alueen kiinteistössä on muutamia liikehuoneistoja ja tällä hetkellä kiinteistössä ei ole asukkaita.

Lähin Jussinkylän päiväkotito sijaitsee Juhannuskylässä 600 metrin päässä. Lähin peruskoulu, Johanneksen koulu 600 metrin päässä ja lähin lukio,

Tampereen klassillinen lukio Tuomiokirkonkadulla 300 metrin päässä tontista. Tontilla on mm. ravintola- ja kaupallisia palveluita. Tampereen keskustan palvelut ovat erittäin hyvin saavutettavissa.

1.6 Maanomistus

Kiinteistön 837-112-188-1 omistaa Kiinteistö Oy Tuomiokirkonkatu 19, jota hallinnoi Tampereen seudun opiskelija-asuntosäätiö Toas.

1.7 Aiemmin tehdyt suunnitelmat

1.7.1 Korttelisuunnitelma

Asemakaavatyön pohjaksi on laadittu korttelisuunnitelma, jonka laatiminen käynnistettiin keväällä 2017 ja suunnitelma valmistui lokakuussa 2020. Korttelisuunnitelmassa on määritelty pääpiirteittäin korttelialueen täydentämisen tavoitteet ja periaatteet sekä pysäköinnin ja huollon yhteisratkaisuja yhdessä kiinteistönomistajien kanssa. Korttelisuunnitelmat ovat osa kaupungin keskustan strategisen osayleiskaavan ja keskustan kehittämissuunnitelman mukaista kokonaisvaltaista kehittämistä. Kaupunki laatii ydinkeskustan liikekortteleihin kehittämissuunnitelmia yhteistyössä taloyhtiöiden ja kiinteistöjen kanssa. Kokonaissuunnittelulla tavoitellaan toiminnallisesti, laadullisesti ja taloudellisesti parempia ratkaisuja kuin hanke kerrallaan suunniteltuna. Korttelisuunnitelma on pohja jatkosuunnittelulle ja yhteisille hankkeille, joiden toteuttaminen on kiinteistöille vapaaehtoista.

Korttelin 188 ensisijainen kehittämisteema on asuminen ja erityisesti täydennysrakentaminen sekä siihen liittyvä korttelin asumisviihtyisyyden parantaminen. Täydennysrakentamismahdollisuus on tutkittu kaikkiin korttelin kiinteistöihin.

Korttelin kolmella tontilla rakennukset ovat 60-70-luvuilla valmistuneita lamellitaloja, joissa vuorottelevat 1950-luvulla laaditun Kytälän asemakaavan mukaisesti korkeammat lamellitalot (Tuomiokirkonkatu ja Rautatienkatu) ja matalammat liikerakennusosat (Verkatehtaankatu ja Otavalankatu). Kaikki korttelin rakennukset sijaitsevat katulinjassa kiinni, joka muodostaa kortteliin melko laajan sisäpihan. Näiltä osin korttelissa on mahdollista tutkia jopa korttelin sisäosiin sijoitettavaa täydennysrakentamista. Lisäksi tasakattoisiin rakennuksiin on mahdollista suunnitella myös maltillista 1-2 kerroksen korkuista korottamista ilman että kaupunkikuva merkittävästi muuttuu.

Kaavassa tarkasteltava tontti muodostaa poikkeuksen korttelirakenteessa, tehdasrakennuskompleksi täyttää lähes koko tontin pinta-alan. Tontilla ei ole varsinaista piha-aluetta, rakennuksen keskellä olevaa kattopihaa lukuun ottamatta. Korttelisuunnitelman 188 mukaan on siten mahdollista laatia

yhteneviä piirteitä sisältäviä täydennysratkaisuja, mutta toisaalta rakenteesta poikkeava tontti myös rajoittaa yhtenäisiä ratkaisuja.

Valmiissa korttelisuunnitelmassa täydentämISRakentamisen periaatteena on nähtävissä edelleen Kyttälän 1950-luvun asemakaavan korttelirakenteen ominaisuudet: poikittaissuuntaiset rakennusmassat ovat etelä-pohjois-suuntaisia matalampia. Lisäksi poikittaissuuntaiset rakennukset ovat korotettuja ainoastaan korttelin pohjoisosassa, jolloin kortteli avautuu etelään ja mahdollistaa erinomaisen valon saannin korttelin sisäpihalle. Korotusosat ovat pääsääntöisesti 2 kerrosta korkeita. Tuomiokirkonkadun osalta korotus on 3 kerrosta. Tuomiokirkonkatu 21:n tontille, sijoittuu 3-5-kerroksinen täydentävä asuinrakennus.

Korttelin sisäpihalle, Tuomiokirkon korttelin pihojen viihtyisyyttä voidaan lisäämällä pihavihreää ja siihen liittyviä ulko-oleskelualueita. Niiden tonttien osalta, joissa täydennysrakentaminen vähentää pihapinta-alaa (Tuomiokirkonkatu 21) tai sitä ei ole (Tuomiokirkonkatu 19) – korvaavaa asukkaiden yhteispihaa osoitetaan matalien rakennusosien katoille ja kattoterrasseille.



Näkymäkuvia kortteliin korttelisuunnitelmasta 188, vasemmalla näkymä luoteesta ja oikealla koillisesta (Arkkitehdit MY 2020)

1.7.2 Pysäköintipolitiikka

Tampereen auto- ja polkupyöräpysäköinnin periaatteita ohjaavat pysäköintipolitiikan linjaukset. Pysäköintinormeja on nykyisen pysäköintipolitiikan hyväksynnän (YLA 31.5.2016) jälkeen tarkistettu kahdessa eri vaiheessa. Viimeisin tarkistus on YLA-käsittely 17.1.2023, viimeisimmässä tarkistuksessa tarkennettiin normia ja linjauksia myös autotonta tai vähäautoista tonttia tai aluetta koskien.

Keskustan kävelyyöhykkeen alueella autopaikkojen mitoitusnormi on asuinkerrostaloissa kerrosneliötä kohti 1ap/150 (1ap/170), toimistoilla 1ap/120 ja liiketiloilla 1ap/100-1ap/120 koosta riippuen (2000k-m² kynnyksäraja). Lisäksi eri asumismuodoilla normissa on kevennyksiä: opiskelija-asu-

minen 1ap/300 (1ap/350), palveluasuminen 1/600, tehostettu palveluasuminen 1/1000 sekä kaupungin ja ARA-vuokrakohteissa 1ap/200 (220) (suluissa normi, jos etäisyys tontin keskeltä linnuntietä alle 400 m raitiotien keskelle tai juna-asemalle). Liiketilojen pysäköintipaikkojen mitoitusnormi on 1/120 tai 1/100 riippuen liiketilan koosta.

Pyöräpaikkamitoitusnormi keskusta-alueella on asuinkerrostaloissa kerrosneliöitä kohti 1pp/40, toimistoilla 1pp/100 ja liiketiloilla 1pp/100-1pp/150. Opiskelija-asumisessa ja vuokrakohteissa normi on 1pp/30.

Toteutusvaiheessa on mahdollista hakea joustoja mm. seuraavissa tilanteissa: Yhteiskäyttöautolla autopaikkavelvoitetta voi vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautoa kohden. Täydennysrakentaminen ja korjausrakentaminen suojelumääräyksiin mahdollistaa 20 % pienemmän autopaikkatarpeen. Keskustan kävelyvyöhykkeellä voidaan opiskelija-asumisessa korvata normin edellyttämät autopaikat laadukkailla pyöräpysäköintipaikoilla periaatteella 1 autopaikka korvataan 10 pyöräpysäköintipaikalla.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Kaavan rakenne

Tuomiokirkonkatu 19 entinen teollisuuskiinteistö osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi opiskelija-asumista varten (AK-43). Vanhasta teollisuusrakennuksesta säilyy 1940-luvun rakennuksen kulmaosan julkisivut sekä Verkatehtaankadun varrella tontin vanhin kadun puoleinen vuonna 1926 valmistunut Tampereen Pukimotehtaan rakennusosa. Kadun puoleisilla rakennuksen osilla saa säilytettäviin rakennusosiin sovittaen rakentaa sisäänvedetyn 8-kerroksisen korotusosan. Uudet rakennusosat sekä uudisrakennukset tulee sovittaa alkuperäiseen rakennustapaan, materiaaleihin ja detaljeihin. Kahdeksankerroksinen uudisosa liittyy vanhaan ja uudisosan massoittelu on sisäänvedetty vanhan rakennuksen räystäslistan yläpuolelta. Sisäpihalla olevalle 1-kerroksisen rakennusalan kattopihalle sekä uudisosan katolle on osoitettu oleskelupihat sekä niihin liittyviä oleskelutiloja. Kaavalla ohjataan uudisrakentamisen sovittaminen arvoympäristöön.

Ylimmän kerroksen yläpuolelle saa sijoittaa iv-konehuoneen, saunan tarpeellisine lisätiloineen, niihin liittyvän terassin, asukkaiden takka- ja kerhotilan sekä niiden vaatiman porrashuoneen sekä IV-konehuoneen sisäpihan puolelle.

Kaava ohjaa rakentamista, laatua sekä uudisrakentamisen sovittautumista vanhaan ja suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että rakennuksen julkisivut rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen suhteen sopeutuvat ympäristöönsä.

2.2 Mitoitus

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 485, 25.11.1954, rakennusoikeutta on osoitettu 5029 k-m², joka vastaa tehokkuuslukua $e = 3.34$, tontille on rakennettu 5289 k-m². Tontin pinta-ala on 1508 m².

Asemakaavalla osoitetaan säilyvää rakennusala 505 k-m² ja uutta rakentamista 7025 k-m², kaikkiaan 7530 k-m², josta korttelimuuntamolle osoitetaan 30 k-m². Liike-, ja toimitilaa tulee olla 1200 k-m².

Asemakaava lisää tontin rakennusoikeutta 2501 k-m², eli rakennusoikeus lisääntyy 50 %. Tontin tehokkuusluvaksi muodostuu $e = 5$.

Kansipihaa muodostuu 1 kerroksen katolle sisäpihalle 473 m² ja katolle 167 m², yht. 640 m².

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

2.3 Aluevaraukset, kaavamerkinntät ja määräykset

Asemakaavassa korttelin pääkäyttötarkoitukseksi osoitetaan asuinkeuhkeu-
lojen korttelialue opiskelija-asumista varten (AK-43). Rakennusoikeutta
osoitetaan 7530 k-m². Asemakaavamerkinntät ja määräykset ovat täydelli-
sinä kaavakartalla.



Ote kaavakartasta 2023.

Tuomikirkonkadun ja Verkatehtaankadun kulmaan on vanhan rakennuksen julkisivujen mukaisesti osoitettu neljäkerroksinen rakennusala ja katulin-
jasta sisäänvedetty kahdeksankerroksinen rakennusala. Sisäpihan kohdalla
on 1 kerroksinen rakennusala, jonka katto hyödynnetään oleskelupihana.

Verkatehtaan kadun puolella säilytettävälle pukutehtaan rakennusosalle on osoitettu suojelumerkintä sr-62: Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa, mutta täydennysrakentamisen edellyttämä vähäinen rakennuksen osan purkaminen voidaan sallia. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne, rakennuksen rakennustaiteelliset ja kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Merkittävässä hankkeissa korjaus- ja muutossuunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto

Pukutehtaan rakennuksen yläpuolelle kaava mahdollistaa katulinjasta sisäänvedetyt neljä uutta kerrosta.

Kulman vanhan rakennuksen julkisivuille osoitetaan merkintä ju/s: Rakennuksen osa, jolla julkisivu säilytetään.

Kaava-alueelle on osoitettu merkintä sj-14: Kulttuurihistoriallisesti, maise-mallisesti ja kaupunkikuvan kannalta tärkeä alue. Uudisrakennusta suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että rakennuksen julkisivut rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen suhteen sopeutuvat ympäristöönsä. Lisäksi kaavalla on ohjattu hulevesien viivyttä-mistä sekä sähkömuuntamon sijoittamisesta.

Lisäksi yleismääräyksellä on ohjattu rakentamista:

Rakennukset

Kadun puoleisilla rakennuksen osilla saa säilytettäviin rakennusosiin sovit-taen rakentaa sisäänvedetyn 8-kerroksisen korotusosan. Uudet rakennus-osat sekä uudisrakennukset tulee sovittaa alkuperäiseen rakennustapaan, materiaaleihin ja detaljeihin.

Ylimmän kerroksen yläpuolelle saa sijoittaa iv-konehuoneen, saunan tar-peellisine lisätiloineen, niihin liittyvän terassin, asukkaiden takka- ja kerho-tilan sekä niiden vaatiman porrashuoneen. Ilmanvaihtokonehuoneen laa-juus saa olla enintään 80 k-m² porrashuonetta kohden. Ilmanvaihtokone-huone on sovitettava julkisivu- ja kattomaailmaan ja se tulee rakentaa kiinni pihanpuoleiseen julkisivuun.

Rakennuksen korjauksissa on kiinnitettävä huomiota korjausten onnistumi-sen varmistamiseen. Rakennukseen ei saa jäädä esim. korjaamattomia kos-teus- tai mikrobivaurioita, kemiallisia epäpuhtauksia eikä hallitsemattomia ilmavuotoja, joiden mukana epäpuhtauksia kulkeutuu rakenteista.

Piha

Asukkaille tulee järjestää laadukas, viihtyisä ja vehreä oleskelupiha katolle ja kattopihalle yhteistiloihin liittyvänä osana. Ulko-oleskelualueeksi tulee varata vähintään 10 m² asuinkerrosalan 100 m² kohti. Kansi ja kattopihan

tarkemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida kasvillisuuden sekä istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino. Viherrakenteiden tulee myös viivyttää hulevesiä. Rakennuslupavaiheessa piha-alueista on esitettävä pihasuunnitelma ja selvitys hulevesimenetelmistä.

Pyöräpysäköinti

Rakennuskokonaisuus toteutetaan pysäköintipolitiikan mukaisena autottomana kohteena, jossa ei muodostu autopaikkavelvoitetta. Pysäköintinormin edellyttämien esteettömien, runkolukittavien ja katettujen pyöräpysäköintipaikkojen lisäksi kohteeseen toteutetaan laadukkaat pyörien huoltotilat ja taakkapyörien säilytysmahdollisuudet. Tieto autottomuudesta on esitettävä kohteen virallisissa dokumenteissa ja tieto autottomuudesta on siirrettävä seuraaville asukkaille.

Opiskelija-asumiselle tulee osoittaa polkupyöräpaikkoja 1 pp/30 as. k-m² ja Liike- ja toimistotiloille 1 pp/100 k-m².

Asemakaavamerkinnot ja määräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä

2.4 Nimistö

Asemakaavalla ei muodostu uutta nimistöä.



Havainnekuva kaavan viitesuunnitelmasta (Neva arkkitehdit Oy 2023).

2.5 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

2.5.1 Kaavatyön alussa asetetut laatutavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on kehittää kohteen maankäyttöä ja lisätä asuntoja keskustaan sekä turvata kulttuuriympäristöarvot. Täydennysrakentamisen yhteydessä pyritään lisäämään ulko-oleskelutiloja ja niiden viihtyisyyttä. Pysäköinti sijoitetaan ensisijaisesti maan alle. Kadun varren rakennusten ensimmäiset kerrokset säilytetään liike- ja palvelukäytössä. Hankkeen merkittävät ympäristövaikutukset selvitetään ja alueen erityiset kaupunkikuvalliset ja kulttuuriympäristön arvot turvataan suunnittelussa.

2.6 Tavoitteiden toteutuminen kulttuuriympäristön arvojen turvaaminen

Kaavan täydennysrakentaminen on sovitettu alueen rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kaupunkikuvaan. Asemakaavassa edellytetään, että uudisrakennusten korkeus, sijoittuminen ja materiaalivalinnat sopeutetaan ympäristöön ja kulttuuriympäristöarvoihin. Kiinteistön kaupunkikuvallisesti arvokkaat rakennusosat on suojeltu asemakaavalla ja uudisrakentamisen laatua ja arvoympäristöön soveltuvuudesta on annettu suunnittelua ohjaavia määräyksiä.

3 KAAVAN VAIKUTUKSET

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 1 §:n mukaan kaavaa laadittaessa on arvioitava sen toteuttamisesta aiheutuvat merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset mm. alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen, ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriperintöön. Vaikutukset arvioidaan kaavan laatimisen yhteydessä ja ne kirjataan asemakaavaselostukseen. Arviointiin sisältyy tarvittaessa myös kaupungin strategisen suunnittelun kannalta merkittäviin kehittämistavoitteisiin liittyvien erityisten vaikutusten arviointia (esim. yritysvaikutukset).

Kaavahankkeen valmisteluvaiheessa vaikutuksia arvioitiin vaihtoehtoisilla suunnitelmissa: osittain purkavalla (VeA) ja kokonaan suojelevalla (VeB) ja kaavahankkeessa arvioidaan vaihtoehtojen vaikutuksia myös kokonaan purkavasta (Ve C) ja nykytilanteen säilyttävästä vaihtoehdosta (ve 0).

Kokonaan purkava vaihtoehto ei ole MRL:n tavoitteiden mukainen. Kokonaan purkava vaihtoehto oli kuitenkin mukana vaikutusten arvioinnissa, vaikka kaavaluonnosta siitä ei tehty. Kaavaratkaisu on kehitetty ehdotusvaiheeseen.

3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavaratkaisu mahdollistaa uuden asuin- ja liikekerrostalon rakentamisen hyvien palveluiden ja liikenneyhteyksien tuntumaan. Asemakaavan mukainen rakentaminen tuo lisää opiskelija-asuntoja ydinkeskustaan hyvien kulkuyhteyksien päähän useista oppilaitoksista. Kaavan toteutumisen myötä alue kehittyy osana jo olemassa olevaa kaupunkiympäristöä.

Asemakaava tiivistää olevaa kaupunkirakennetta. Rakennusten korottaminen vaikuttaa lähialueen asukkaiden näkymiin ja muuttaa lähiympäristön katunäkymiä. Naapurit voivat toisaalta kokea alueen tiivistymisen ja asukasmäärän kasvun myös ei-toivottuna kehityksenä.

Asemakaavalla ei ole vaikutusta virkistysalueiden määrään tai sijoittumiseen.

3.1.1 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Kaavaratkaisu antaa mahdollisuudet terveelliseen ja turvalliseen ympäristöön. Asemakaavamutoksella ei osoiteta sellaista toimintaa, josta aiheutuisi haittaa ympäristölle.

Sisäilmaterveyden kannalta kiinteistön suurelta osin purkava ja täydentävä ratkaisu on turvallisin. Täydennysrakentamisen tuomat lisätulot tukevat säilyvien osien peruskorjausta siten, että sisäilmaan liittyviä riskejä voidaan vähentää ja kaavaratkaisu mahdollistaa sen, koska vanhoja rakenteita säilyy vähemmän ja uutta rakennetaan selvästi enemmän. Luonnosvaiheessa tutkitussa säilyttävässä ns. 0- vaihtoehdossa sisäilmariskien korjaamista ei voi rahoittaa uudesta kerrosalasta syntyvillä tuloilla, mikä tekee riskien korjaamisesta taloudellisesti mahdottoman yhtälön kiinteistön omistajalle.

Tuomiokirkonkadulle tulee paljon uusia opiskelija-asuntoja ja katutasoon liike- ja palvelutiloja, näillä on pääosin positiivinen vaikutus tulevan kävelykadun koettuun sosiaaliseen turvallisuuteen, kun alueen sosiaalinen valvonta lisääntyy.

3.1.2 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Kaavaratkaisulla ei ole suurta vaikutusta sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin. Ratkaisu lisää opiskelija-asumisen tarjontaa Tampereen keskustassa. Opiskelija-asuminen monipuolistaa kaupunginosan sosiaalista rakennetta. Korjattu rakennus mahdollistaa liiketilojen käytön, mikä edesauttaa elävää kaupunkikulttuuria.

3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Valmiiksi rakennetussa ympäristössä kaavaratkaisulla ei ole juurikaan vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan. Ilmastovaikutuksiltaan vanhan rakennuskokonaisuuden purkaminen laajasti, osan korjaaminen ja uudisrakentaminen aiheuttavat suuren päästöpiikin. Uudisrakentamisessa tulee tehdä päästöjä kompensoivia ja elinkaareltaan pitkäikäisiä ratkaisuja.

3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Täysin rakennetussa kortteliympäristössä ratkaisulla ei ole käytännön vaikutusta kasvi- ja eläinlajeihin eikä luonnon monimuotoisuuteen. Uuden rakentaminen kuluttaa aina jonkin verran luonnonvaroja, vaikka rakentamisessa pyrittäisiin hyödyntämään kierrätettyjä ja kestäviä materiaaleja. Purkava vaihtoehto kuluttaa siten luonnonvaroja suuresti.

Toteutuessaan viherpihat tuovat kasvillisuutta nykyisellään täysin rakennettuun ympäristöön.

3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaavaratkaisulla ei ole suurta vaikutusta alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen eikä liikenteeseen. Kaava täydentää ja tehostaa kaupunkirakennetta. Yhdyskunta- ja energiatalouden kannalta kaava-alue on edullinen paikka täydennysrakentamiselle, koska olevat kuntatekniset verkot ja tehokas joukkoliikenne sijaitsevat lähellä.

3.5 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Kaava-alue sijaitsee olevien kuntateknisten verkostojen välittömässä läheisyydessä, joten tekninen huolto on helppoa järjestää, eikä rakentaminen edellytä uusien verkostojen rakentamista. Tontin hulevesien ratkaisut on toteuttavissa tontilla huolellisella suunnittelulla.

Kaavatyössä laaditun hulevesiselvityksen (SitoWise 2023) mukaan suunnittelukohde on hulevesien hallinnan kannalta haastava, sillä rakennukset rajautuvat tonttirajaan, minkä vuoksi kiinteistöllä ei ole katutasoa pintaa keskitetyn maanalaisen viivytyksen sijoittamiselle. Tämän vuoksi hulevesien hallinnassa tulee ensisijaisesti hyödyntää kiinteistön pinnoille sijoitettavia hajautettuja hulevesien hallinnan menetelmiä, joita ovat pihasuunnitelmassa esitetyt istutusaltaat, hiekka- ja kiveyspinnat, jotka vähentävät muodostuvien hulevesien määrää verrattuna nykytilanteeseen.

Kohde on kokonaisuudessaan kansi- tai kattopintaa. Tällöin katutasoa alapuolelle sijoittuvalle maanalaiselle viivytykselle ei ole tilaa tonttirajojen sisäpuolella. Hajautettu hulevesien hallinta toteutetaan pihasuunnitelmassa

esitetyillä istutusaltailta, jotka pidättävät ja viivyttävät mitoitussateen (1/5 a, 10 min) aikana satavan vesimäärän. Tämän lisäksi kansipihan ja kattoterassin betonikiveykset sekä hiekka-alue pidättävät osan mitoitussateen vesimäärästä.

Jatkosuunnittelussa on pyrittävä huomioimaan sadevettä pidättävien ja viivyttävien pintaratkaisujen maksimoiminen. Hulevesien hajautettua viivyttämistä voidaan lisätä esimerkiksi istutusaltaiden pinta-alaa kasvattamalla tai lisäämällä sadeveden pidättymistä kansipihan pintamateriaaliratkaisuilla. Hulevesien käsittely ratkaistaan hulevesisuunnitelman osoittamalla tavalla. Kiinteistön tulvareittinä toimii läheinen katualue. Suunnittelussa tulee huomioida, että rakennuksen välittömässä läheisyydessä maanpinnan tasolla hulevedet ohjautuvat rakennuksesta pois päin. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomioita hulevesien hallittuun poisjohtamiseen kansipihalta myös sellaisissa tilanteissa, jolloin alapuolisen verkoston välityskyky on tilapäisesti heikentynyt.

3.6 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön



Vasemmalla nykytilanne, ote Tampereen kaupunkimallista, vaihtoehto 0 (https://kartat.tampere.fi/cesium_web#). Oikealla ote kaavan viitesuunnitelmasta (Neva arkkitehdit Oy).

Asemakaavassa tontin rakennusoikeus lisääntyy 50 %. Kaavaratkaisulla Kaupunkikuvallisesti merkittävät pieni osa nykyistä rakennusta ja kulmaosan julkisivut säilyvät. Tontti täydentyy 8-kerroksisella uudisrakennuksella.

3.6.1 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Kyttälän vallitseva rakentamistapa on sotien jälkeen kaavoitettu modernistinen kaupunkirakenne, jossa korkeammat ja keskenään jokseenkin tasakorkuiset rakennusmassat ovat pohjois-eteläsuuntaisten katujen (Rautatientie, Tuomiokirkonkatu, Aleksanterinkatu) varsilla. Itä-länsisuuntaisten

kapeampien katujen (Verkatehtaankatu, Otavalankatu, Suvantokatu) var-
silla rakentaminen on niitä matalampaa. Lisäksi varsinkin Hämeenkadun
eteläpuolella on säilynyt useampia 1920-luvun rakennuksia, jotka muistut-
tavat aiemmasta, toiminnoiltaan sekoittuneesta umpikorttelirakenteesta.
Tontti edustaa ajallisesti kerroksellista, erityistä teollisuusrakentamisen
typologiaa keskustatoimintojen alueella.

Kaavaratkaisu noudattelee alueen varsin yhtenäisestä kerroskorkeutta.
Vanhan julkisivun korostaminen ja uudisosien sisäänvedetty sijainti merkit-
sevät selvää muutosta Kyttälän nykyiseen rakentamistapaan. Muutokset
ovat nähtävissä sekä Verkatehtaankadun että Tuomiokirkonkadun varrelta.
Nykyisen teollisuusrakennuksen ominaispiirteet säilyvät julkisivuilla ja Ver-
katehtaankadun puolella säilyi myös rakentamisen varhaisempi vaihe.

Kaupunkikuvallisia ja maisemallisia arvoja heikentyy, mutta uudisosan huo-
lellisella toteuttamisella ja sovittautumisella voidaan vaikuttaa kuinka pal-
jon. Kulttuurihistoriallisia arvoja häviää rakennusosien uudistuessa.

Nyt asemakaavoitettavan kohteen tunnistettavina säilyneet julkisivut teke-
vät siitä myös tärkeän alueen identiteetin kannalta. Nämä arvot säilyvät.



Vasemmalla Tuomiokirkonkatu 19 kiinteistön nykytilanne kuvattuna kesällä 2019 Verkatehtaankadun suunnasta (vaihtoehto 0). Oikealla viitesuunnitelman havainnekuva Neva Arkkitehdit Oy 2023.



Vasemmalla suunnittelualueen nykytilanne kuvattuna kesällä 2019 Tuomiokirkonkadun suunnasta etelään katsottaessa (vaihtoehto 0). Oikealla viitesuunnitelman havainnekuva Neva Arkkitehdit Oy, 2023



Vasemmalla suunnittelualueen nykytilanne kuvattuna kesällä 2019 Tuomiokirkonkadun suunnasta pohjoiseen katsottaessa (vaihtoehto 0). Oikealla viitesuunnitelman havainnekuva Neva Arkkitehdit Oy, 2023

3.6.2 Kulttuuriperintö

Rakennuksella on sekä rakennustaiteellisesta että kulttuurihistoriallista arvoa osana Tampereen tekstiiliteollisuuden ja teollisuuskaupungin historiaa. Kaavaratkaisussa merkittävä osa kulttuurihistoriallisista ja rakennustaiteellisista arvoista menetetään, kun rakennus korvautuu pääosin uudella rakennuksella. Kaupunkikuvalliset arvot kuitenkin säilyvät, vaikka korotusosat muuttavat rakennuksen ilmettä Tuomiokirkonkadun ja Verkatehtaankadun varrella. Ratkaisu säilyttää katukuvassa yhden keskeisen osan eteläisen Kytälän teollista kulttuuriperintöä.

Rakennuksen sisätiloista rakennushistoriaselvitys toteaa, ettei niillä ole enää merkittävää kulttuuri- tai rakennushistoriallista arvoa, koska rakennus on sisätiloiltaan kauttaaltaan uudistettu jo aiemmin.

3.7 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen (yritysvaikutukset)

Rakentamiseen tai korjaamiseen liittyvällä hankkeella on rakentamisen aikainen työllistävä vaikutus. Kiinteistöön toteutettavat liiketilat ja opiskelija-asuntojen lisääminen luovat mahdollisuuksia yritysten sijoittumiselle ja sitä kautta uusille työpaikoille.

3.8 Muut kaavan merkittävät vaikutukset

Kaavassa on pyritty etsimään mahdollisimman kustannustehokas ratkaisu, mutta rakennusten suojelusta on pitänyt tinkiä. Kaavamuutoksen hakija on arvioinut vaihtoehtoisten rakennushankkeiden kustannusten vaikutusta opiskelija-asumisen vuokratasoon. Laajamittainen korjaaminen edellyttää merkittävästi suurempia korjauskustannuksia kiinteistön omistajalle. Tämä ei ole Toasin mukaan yleishyödyllisenä sekä voittoa tavoittelemattomana kohtuuhintaisena opiskelija-asuntotoimijana mahdollista.

Toasin arvion mukaan saneeraamisen kustannukset ovat huomattavasti uudisrakentamista korkeammat. Tämä kustannusnousu heijastuu Toasin mukaan muodostuviin vuokriin täysimääräisenä ja aiheuttaa huomattavan haasteen kohtuuhintaisen rakentamisen toteuttamiseen, ellei jopa estä sitä.

ARA on osoittanut Tampereelle kohtuuhintaisen asumisen hankinta-arvon ylärajaksi 4300 €/asm² (kesällä 2021), summassa tulee olla mukana liittymismaksut ja maapohjakustannukset).

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Aloitteen kaavan muuttamiseksi on tehnyt Pirkanmaan opiskelija -asuntosäätiö, joka omistaa kiinteistön. Kaavamuutoshakemus on jätetty 23.12.2015, jonka jälkeen hakijan kanssa on käyty neuvotteluita viitesuunnitelmien ja kuntotutkimuksien pohjalta. Hakijan tavoitteena on purkaa kiinteistö ja muuttaa asemakaava, joka mahdollistaa 8-kerroksisen uudisrakennuksen opiskelija-asumiselle.

Asemakaavoituksen ja maakuntamuseon näkemyksen mukaan kaavamuutoksen lähtökohdana tulee olla rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilyminen. Maakuntamuseo on ollut mukana kaavatyön käynnistymistä edeltävissä keskusteluissa ja museon kanta on, että rakennus tai sen osia on korjattavissa.

Kiinteistön omistaja haki rakennuksille purkulupaa, josta tehtiin hylkäävä päätös 6.2.2019. Hakija on jättänyt oikaisuvaatimuksen purkuluvan hylkäävään päätökseen 22.2.2019. Ympäristö- ja rakennusjaosto hylkäsi oikaisuvaatimuksen 9.4.2019 § 59. Hakija ei valittanut päätöksestä eteenpäin hallinto-oikeuteen.

Kaavatyö käynnistettiin ja Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 14.2.- 7.3.2019.

4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavamuutoksen hakijan tavoitteena on entisen teollisuus- ja asuin- ja liikerakennuksen purkaminen sekä kahdeksankerroksisen uudisrakennuksen rakentaminen.

Asemakaavoituksen tavoitteena on säilyttää rakennetun kulttuuriympäristön arvot. Kaavamuutoksessa on tutkittu erilaisia nykyisiä rakennuksia säilyttäviä ja osittain myös purkavia vaihtoehtoja.

4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen kaavaprosessin aikana

Aloitusvaiheen palautteen pohjalta tarkennettiin selvitysaineistoa teollisuuskäytön aiheuttamien riskien huomioimiseksi. Viranomaisten ja osallisten palautteen pohjalta tutkittiin myös rakennuksen osittain säilyttävä kaavaratkaisua, MRL 54 §:n rakennetun ympäristön vaalimisvelvoitteen ja erityisten arvojen hävittämiskiellon perusteella.

Osallispalautteessa toivottiin sekä purkavan että säilyttävän rakentamisen vaihtoehtojen tutkimista ja korkean rakentamisen tutkimista. Palautteessa kritisoitiin myös voimakkaasti purkutavoitteita ja esitettiin suunnitelmien kehittämistä nykyisen rakennuksen pohjalta.

Kaavan aloitusvaiheen palautteen pohjalta järjestettiin viranomaisneuvottelu huhtikuussa 2019. Kokouksessa todettiin, että nykyinen asemakaava on rakennussuojelun osalta vanhentunut ja kaavaprosessissa tulee selvittää, mikä osa kiinteistöstä on säilytettävissä siten, että edes osa arvoista säilyy. Purkavaan vaihtoehtoon ei ole perusteita ja tehtyjen selvitysten pohjalta tavoitteena tulee olla vähintään osittainen suojele.

Aloitusvaiheen palautteen pohjalta tarkennettiin selvitysaineistoa sekä täsmennettiin kaavanhankkeen tavoitteita ja kaavaprosessissa päätettiin edetä aloitusvaiheen palautteessa esitetyillä kaavaluonnos- vaihtoehdoilla: osittain purkava (Ve A) ja rakennuskokonaisuuden arvot turvaava, säilytettävä (Ve B). Lisäksi vaikutukset arvioitiin myös kokonaan purkavasta vaihtoehdosta (Ve C) ja kiinteistön nykyisellään säilyttävästä vaihtoehdosta (Ve O).

Kaavan valmisteluaineisto laadittiin Tampereen kaupunkiympäristön suunnittelussa asemakaavoituksessa hakijan, viranomaisten ja kaupungin tavoitteiden pohjalta. Kaavaselostukseen on kirjattu, kuinka aloitusvaiheen palaute on vaikuttanut kaavaratkaisuun. Kaavaratkaisussa on tutkittu kiinteistön arvot säilyttäviä ratkaisuja ja täydennysrakentamista niihin sovit- taen.

Valmisteluvaiheen palautteessa kommentoitiin luonnosvaihtoehtoja ja erityisesti vanhojen rakennusten säilyttämisen astetta. Rakennuksella on myös teollisuushistoriallista arvoa ja kaupunkikuvallisesti merkittävää roolia haluttiin vaalia. Osittainen purkaminen ja täydennysrakentaminen nähtiin hyväksyttäväksi ratkaisuksi.

Asemakaavaa valmisteltaessa on järjestetty erillisneuvotteluja ja työko- kouksia hakijan, viranomaisten ja eri kaupungin toimialojen kanssa. Kaava- työtä on ohjannut ohjausryhmä.



Tuomiokirkonkatu 19 kiinteistön kehittyminen kaavatyön aikana: vasemmalla nykytilanne kuvattuna kesällä 2019 Verkatehtaankadun suunnasta (vaihtoehto 0). Keskellä vasemmalla havainnekuva vaihtoehdosta A, keskellä oikealla havainnekuva vaihtoehdosta B vastaavasta suunnasta ja oikealla kaavaehdotuksen havainnekuva. (Valokuva nykytilanteesta ja vaihtoehdon A ja ehdotuksen havainnekuva Neva Arkkitehdit Oy, vaihtoehdon B havainnekuva Arkkitehdit MY)



Vasemmalla suunnittelualan nykytilanne kuvattuna kesällä 2019. Oikealla kaavaehdotuksen viitesuunnitelman havainnekuva Neva Arkkitehdit Oy, 2023

4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaava pohjautuu alueelle kaupungin laatimaan korttelisuunnitelmaan sekä valmisteluvaiheessa laadittuihin kaavaluonnosvaihtoehtoihin. Kaavaluonnosvaihtoehdot erosivat toisistaan suojeltavien rakennusosien ja täydennysrakentamisen laajuudessa. Kaavaehdotuksessa suojeltujen osien ratkaisua on tarkennettu siten, että kaupunkikuvallisesti merkittävät julkisivun osat säilyvät ja vanhin kadun puoleinen pukinetehtaan rakennusosa säilyy. Uudisrakentamista on kevennetty ja sopeutettu vanhoihin rakennusosiin.

4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaavatyo käynnistyi, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 14.2.-7.3.2019 väliseksi ajaksi sekä lähetettiin tiedoksi osallisille.

Valmisteluvaiheen aineistoa esiteltiin nähtävillä olon aikana esittelyvideolla, joka oli vapaasti katsottavissa kaupungin verkkosivuilla 10.2.-3.3.2022 välisenä aikana.

4.5 Asemakaavaratkaisun kehittyminen suunnittelun aikana

4.5.1 Aloitusvaiheen palaute ja kaavan valmisteluaineiston laatiminen

Aloitusvaiheen palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin palautetta: 6 viranomaisten lausuntoa tai kommenttia ja 2 osallisten mielipidettä (useampi kommentti

yhdeltä osalliselta). Aloitusvaiheen palautteen tiivistelmät ja niiden vastineet ovat kaava-aineiston liitteenä palauteraportissa.

Elisa Oyj:lla ei ollut huomautettavaa.

Pirkanmaan liitto ei anna kommenttia tai lausuntoa tässä vaiheessa.

Viheralueet ja hulevedet yksikkö kommentoi, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty hulevesiselvitystä laadittavaksi ja asiasta ei ole huomautettavaa. Viitesuunnittelun yhteydessä on laadittava pihasuunnitelma, jotta tavoitteet piha-alueiden toimivuuden ja viihtyisyyden parantamiseksi voidaan varmistaa kaavassa.

Telia huomautti, että kiinteistöön tulee Telian kaapeleita, jotka jäävät tarpeettomiksi, kun rakennus tyhjenee, jolloin kaapelit voidaan purkaa pois ennen rakennuksen purkutöitä. Tontilla ei ole muita Telian rakenteita.

Ympäristönsuojelu kommentoi, että selvitysaineistoa on täydennettävä rakennuksen käyttöhistoriaselvityksellä. Selvityksestä on käytävä ilmi erityisesti teollisuuskäytön mahdollisesti aiheuttamat riskit rakenteiden ja edelleen maaperän pilaantumiselle.

ELY-keskus kommentoi, että entisellä Tampereen Pukutehtaan rakennuskokonaisuudella ja erityisesti sen vanhimmilla osilla on rakennushistoriallisia arvoja, joiden perusteella vähintään osittain säilyttävä kaavaratkaisu on ELY-keskuksen näkemyksen mukaan MRL 54 §:n rakennetun ympäristön vaalimisvelvoitteen ja erityisten arvojen hävittämiskiellon perusteella tavoiteltava. Asemakaava saattaa kuulua ELY-keskuksen MRL 18.2 §:n mukaisen valvontatehtävän piiriin. ELY-keskus lausuu asemakaavan valmisteluaineistosta ja kaavaehdotuksesta (MRA 28 §). ELY-keskus katsoo, että kaavasta on tarpeen järjestää MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu. Viranomaisneuvotteluun tulee kutsua myös museoviranomainen.

Pirkanmaan Maakuntamuseo kommentoi, että antamassaan lausunnossa kiinteistön purkamislupaan liittyen maakuntamuseo on todennut, että rakennuksella on ilmeisiä kulttuurihistoriallisia, arkkitehtonisia ja kaupunkikuvallisia arvoja. Rakennuksella on myös teollisuushistoriallista arvoa ja rakennuksella on kaupunkikuvallisesti merkittävä rooli ajallensa tyyppillisenä klassismin ja modernistisen sekä funktionalismin tyylin edustajana.

Mielipiteitä jätettiin kaikkiaan seitsemän, joista kuusi oli yhden osallisen laajasti perusteltuja mielipiteitä. Näissä kuudessa palautteessa kiinnitettiin huomiota mm. keskustan strategisen yleiskaavan velvoittaviin määräyksiin asumisen ulko-oleskelutilojen osoittamisesta sekä julkisten tilojen ja katuvihreän lisäämisestä, pysäköintiratkaisuun ja opiskelija-asumiseen. Tuomio-kirkonkatu 19 asemakaavan muutosprosessissa tulisi selvittää täydennysrakentamisen ja purkavan uudisrakentamisen mahdollisuudet siten, että ne

olisivat käytettävissä tulevaisuudessa myös muilla Kyttälän XII kaupungin-osan kiinteistöillä. Prosessissa tulisi käydä läpi ja selvittää seuraavat vaihtoehdot:

- Nykyisen tilanteen vakiinnuttaminen ja rakennuksen suojeleminen
- Rakennuksen purkaminen ja uudisrakennuksen rakentaminen noudattaen voimassa olevaa vuoden 1954 asemakaavaa.
- Rakennuksen purkaminen ja uudisrakennuksen rakentaminen asemakaavamuutoksen kautta, jossa vuoden 1954 kaavan suunnitelman rakennusoikeutta kasvatetaan muiden alueen kiinteistöjen tapaan täydennysrakentamalla lisäkerroksia.
- Korkean rakentamisen mukaisen vaihtoehdon toteuttaminen.
- Lisäksi osallinen viittaa kaavan nro 8564 ratkaisuun ja siihen liittyen tulisi tutkia kiinteistön levittäytyminen katualueelle. Osallisen mukaan kiinteistöjen kehittämisen ratkaisujen tulee olla alueen kaikkien maanomistajien käytössä.

Toisen osallisen mielipiteessä todetaan, ettei hankkeessa ole mitään järkeä ja on syytä mennä kaikki oikeusasteet läpi, jos lähtökohtana on päätös purkaminen. Osallinen kehottaa myymään rakennuksen sellaiselle taholle, joka on valmis korttelia kehittämään (laajentamaan) nykyisen rakennuksen pohjalta. Rakennus on nykyiselläänkin yksi keskustan mielenkiintoisimman näköisistä ja suuri mahdollisuus.

Aloituskokouksen viranomaisneuvottelu

Aloituskokouksen viranomaisneuvottelu järjestettiin 9.4. 2019.

Kokouksessa käsiteltiin teknisiä verkostoja, verkostosiirtoja ja vesihuollon liittyviä, liikenneasioita sekä erityisesti kulttuuriympäristöarvoja ja niiden säilyttämistä. Kokouksessa todettiin, että kaavaprosessissa pitää selvittää, mikä osa kiinteistöistä on säilytettävissä siten, että edes osa arvoista säilyy. Nykyinen asemakaava on rakennussuojelun osalta vanhentunut. Purkavaan vaihtoehtoon ei ole perusteita ja tehtyjen selvitysten pohjalta tavoitteena tulee olla vähintään osittainen suojeleminen MRL:n mukaisesti ja kaavaprosessissa edetään vaihtoehtoisilla suunnitelmilla: osittain purkava ja kokonaan suojeleminen.

Valmisteluaineiston laatiminen

Palautteen johdosta kaavatyön tavoitteita tarkistettiin, kaava-aineistoa täydennettiin mm. hulevesiselvityksellä ja viiteseuranta-aineistoa täsmennettiin siten, että luonnosvaihtoehdoissa mahdollistetaan rakennuksen tai sen osien säilyttäminen ja uudisrakentamisen sovittaminen vanhaan tehdaskokonaisuuteen. Korttelin 188 korttelisuunnitelma viimeisteltiin ja sen pohjalta on laadittu toinen kaavaluonnosvaihtoehto.

Kaavan valmisteluaineisto on laadittu Tampereen kaupunkiympäristön suunnittelussa asemakaavoituksessa hakijan, viranomaisten ja kaupungin tavoitteiden sekä alitusvaiheessa saadun palautteen pohjalta.

Asemakaavaa valmisteltaessa on järjestetty erillisneuvotteluja ja työkokouksia hakijan ja eri kaupungin toimialojen kanssa. Kaavatyötä on ohjannut ohjausryhmä.

Valmisteluvaiheen kaavaluonnosvaihtoehtojen aineisto oli nähtävillä 10.2.-3.3.2022.

Valmisteluaineistosta saatu palaute ja huomioon ottaminen

Kaavan valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 10.2.-3.3.2022 välisen ajan ja kaavasta saapui 8 lausuntoa ja 7 mielipidettä.

Kaupungin toimialojen ja verkkoyhtiöiden palautteessa kommentoitiin mm. verkostoihin liittymistä, rakennusten korjausten onnistumisen varmistamista pidettiin hyvänä, mutta määräyksiin on tarpeen lisätä myös kunnostamisesta syntyvän haitta-aineista sisältävän purkujätteen asianmukaista käsittelyä ohjaava määräys.

Maakuntamuseo otti kantaa vaihtoehtojen suunnitteluratkaisuihin kulttuuriympäristön arvojen näkökulmasta ja totesi, että rakennukset kokonaan säilyttävät ja korjaavat ratkaisut turvaavat kohteen arvot parhaiten, mutta pitivät myös mahdollisena vaihtoehtoa, jossa kaupunkikuvallisesti keskeisin kulmaosa ja Verkatehtaankadun puoleinen julkisivu säilyvät ja tontti täydentyy räystääslinjasta sisäänvedetyllä uudisosalla, vaikka arvot heikkenevät. Korotus- ja uudisrakentaminen on jo luonnosvaiheessa ohjattu toteutettavaksi laadukkaasti ja museon mukaan korotusosan julkisivujen tulee olla ilmeeltään moderneja, luonnosaineistossa esitettyä hillitympiä ja rauhallisempia, jotta ne istuvat arvokkaaseen kokonaisuuteen.

Kaupunkikuvatoimikunta totesi, että säilytettävien rakennusten ja rakennusosien määrällä on merkittävä vaikutus kaupunkikuvaan ja ettei kulttuurihistoriallisesti arvokasta kerrostumaa ole mahdollista säilyttää mahdollistamalla purkava täydennysrakentaminen. Pelkät taloudelliset syyt eivät voi olla syy purkamiselle ja huomattavalle uudisrakentamisen kerrosalalle. Purkaminen ja purkamisen perusteluita pidettiin ohuina ja toivottiin konkreettista purkamisen vaikutuksista ja vertailukelpoisia kerrosala- ja hiilijalanjälkilaskelmia jatkossa. Uuden kerrostuman syntymistä kaupunkiin pidettiin puollettavana, mutta purkamisen määrää vaihtoehdossa A pidettiin liian suurena ja uudisrakentamisen massiivisuus ja julkisivujäsentely ja materiaalit eivät täyttäneet keskustarakentamisen laatutasovaatimuksia. Vaihtoehdossa B:n korotuksen liittymistä suoraan vanhan rakennuksen räystääseen pidettiin kömpelönä.

Pirkanmaan Ely kommentoi kaupunkikuvallisesti keskenään kahta erilaista kaavaluonnosvaihtoehtoa ja totesi, että Tampereen keskustan oikeusvaikutteinen strateginen yleiskaava korostaa teollisuushistorian merkitystä. Ely piti myös ympäröivästä korttelirakenteesta poikkeavaa räystäslinjoi- neen hahmottuvaa ratkaisua perusteltuna ja suunnittelussa katukuvan eheys ja rakennuskulttuurin arvot tulee olla keskeisinä lähtökohtina. Teh- dasrakennuksen eri aikojen kerrostumat tulee olla tunnistettavassa katuku- vassa ja rakentamisen tulee asettua luontevasti Tuomiokirkonkadun lamel- litalokokonaisuuteen nähden. Elyn mukaan on hyvä vahvistaa keskusta- alueen asukasohjaa hyvällä liikenteellisellä sijainnilla olevilla monipuoli- sella asuntojakaumalla olevilla opiskelija-asunnoilla. Positiivisia sosiaalisia vaikutuksia voisi saavuttaa myös edellyttämällä kaavassa opiskelija-asunto- laan yhteisöllisiä tiloja. Maantasokerroksen liiketilat ovat oleellinen lähtö- kohta Kyttälässä ydinkeskusta-alueella ja puollettiin joustoja pysäköinti- normiin edistämään kestäviä liikkumistapoja ja elämää.

Mielipiteissä otettiin kantaa hankkeen vaikutuksiin lähiympäristöön ja ko- mentoitiin erityisesti vaihtoehtojen kaupunkikuvallisia ominaisuuksia ja ra- kentamisen sopeutumista ympäristöönsä. Rakentamista pidettiin liian te- hokkaana ja massiivisena ja haluttiin varmistaa vanhojen rakennusten säily- minen. Palautteessa kommentoitiin täydennysrakentamista ja toivottiin purkavan täydennysrakentamisen mahdollisuuksien olevan käytössä myös muualla Kyttälässä.

Palautteen vaikutus kaavaratkaisuun

Kaavaratkaisua on tarkennettu ja kevennetty ehdotusvaiheeseen. Kaava turvaa kiinteistön kaupunkikuvallisesti merkittävät osat; Verkatehtaanka- dun puolella vanhin Pukutehtaan rakennusosa säilytetään ja kaupunkiku- vallisesti merkittävän tehtaan kulmaosan julkisivu säilyy. Uudisosan kerros- luvuksi täsmentyi VIII ja uudisosan rakennusala on sisäänvedetty, jotta van- han osan julkisivut, räystäslista ja kaupunkikuvallinen ilme säilyy. Tontille on myös osoitettu suojelumääräyksiä, joilla varmistetaan uudisrakentami- nen sovittautuminen arvoympäristöön ja rakennusosien sovittaminen alku- peräiseen rakennustapaan, materiaaleihin ja detaljeihin. Vanhinta raken- nusosaa ei saa purkaa, mutta täydennysrakentamisen edellyttämä vähäi- nen rakennuksen osan purkaminen voidaan sallia. Rakennuksessa suoritet- tavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kau- punkikuvan kannalta merkittävät luonne, rakennuksen rakennustaiteelliset ja kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Merkittävässä hankkeissa korjaus- ja muutossuunnitelmista on pyydettyä museoviranomaisen lausunto. Kaava mahdollistaa myös yhteistiloja ja ulko-oleskelualueen uudisrakennuksen katolle.

Kaavan viitesuunnitelmaa tarkistettiin ja kaavakartan merkintöjä täsmennettiin purettavien osien asianmukaisen käsittelyn osalta.



Vasemmalla havainnekuva kaavan luonnosvaihtoehdon A viitesuunnitelmasta (Neva arkkitehdit Oy). Keskellä ote vaihtoehdon B viitesuunnitelmasta (Korttelisuunnitelma 188, Arkkitehdit MY) ja oikealla kaavaehdotuksen viitesuunnitelmasta (Neva arkkitehdit Oy 2023)

5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Viitesuunnitelma, Neva arkkitehdit Oy 2023
- Korttelisuunnitelma 188, (Viitesuunnitelma VE B) Arkkitehdit MY, 2020
- Rakennetun ympäristön selvitys 188, Arkkitehdit MY, 2020
- Varjotutkielma, Neva arkkitehdit Oy 2023
- Rakennushistoriallinen selvitys, Neva arkkitehdit Oy 2016
- Yhteenvedo rakennetutkimuksista, Toas City, A-insinöörit 2018
- Asemakaavan nro 8636 hulevesiselvitys, SitoWise 2020, päivitys 2023
- Pihasuunnitelma, päivitys 2023
- Tuomiokirkonkadun tärinä- ja runkomeluselvitys, WSP 2023

6 KAAVA ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELMAT JA PÄÄTÖKSET

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan sekä voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

6.1 Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019.

Maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Alue kuuluu kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen (kk-1).

6.2 Keskustan strateginen osayleiskaava

Alueella on voimassa Keskustan strateginen osayleiskaava, joka noudattaa Pirkanmaan maakuntakaavaa. Osayleiskaavassa suunnittelualue kuuluu keskustatoimintojen alueeseen ja ydinkeskustan kehittämisvyöhykkeeseen, jolla tulee parantaa ydinkeskustamaisen elinkeinotoiminnan edellytyksiä, saavutettavuutta ja kävelyalueen elävyyttä. Suunnitelmien on mm. edistettävä monipuolisten liiketilojen tarjontaa lisärakentamisella ja varaamalla katuihin rajautuvien rakennusten ensimmäiset kerrokset liike- ja palvelukäyttöön. Ulko-oleskeluun soveltuvia tiloja ja kaupunkivihreää on lisättävä, erillisiä tonttipihoja yhdistettävä ja korttelien läpi kulkevia jalankulkuyhteyksiä avattava mahdollisuuksien mukaan. Sisäpihat tulee osoittaa ensisijaisesti muuhun käyttöön kuin pysäköintiin ja autopaikat tulee toteuttaa ensisijaisesti rakenteellisena tai keskitetyissä pysäköintilaitoksissa.

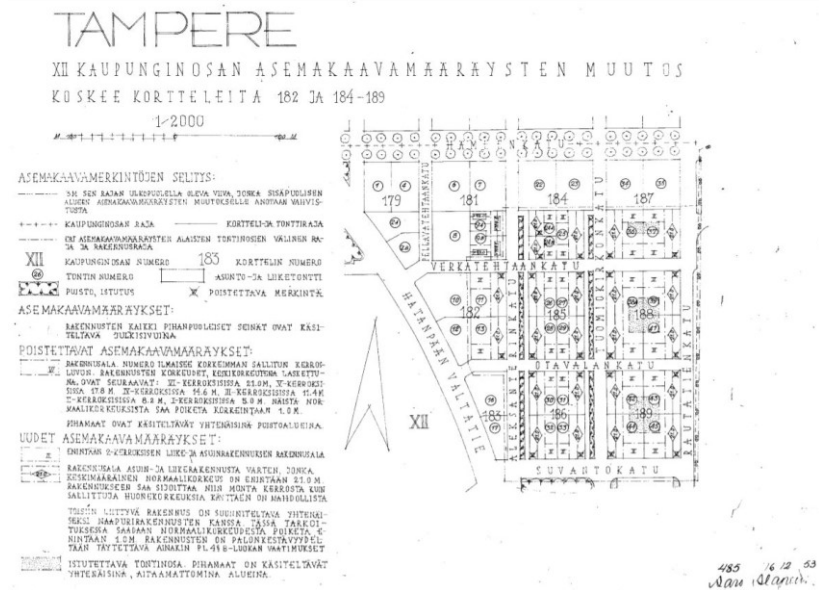
Yleiskaavassa on asetettu tavoitteiksi mm. koko korttelia koskeva suunnittelu, asumisen lisääminen, vehreät ulko-oleskelutilat ja tonttien ja pihojen läpikulku. Strategisen yleiskaavan yleismääräys ohjaa tukeutumaan olemassa olevaan kulttuuriympäristöön ja vahvistamaan kulttuuriarvoja. Tontti ei kuulu korkean rakentamisen alueeseen.

Osayleiskaavan liikennekartalla suunnittelualue kuuluu kävelykeskustana kehitettävään hitaan liikkumisen alueeseen, jonka liikenneympäristöä on kehitettävä kävelyn ehdoilla. Tuomiokirkonkatu on merkitty urbaaniksi jalankulkuakseliksi. Alueella on mm. parannettava jalankulkijoiden olosuhteita viihtyisien, monipuolisten, laadukkaiden ja esteettömien kävelyalueiden ja kävelypainotteisten katujen avulla. Maanalaisen pysäköintiverkoston toteuttamisen myötä alueen kadunvarsien autopysäköintipaikkoja vähennetään. Alueen kaupunkivihreää on vahvistettava. Hitaan liikkumisen alueella pyöräily on ohjattava ajoradoille lukuun ottamatta pyöräilyn pääreittejä.

Asemakaavaluonnokset on laadittu ylempien kaavatasojen vaatimusten mukaisesti.

6.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava numero 485, joka on vahvistettu 25.11.1954. Asemakaavassa osoitetaan paikka 21 metriä korkealle asuin- ja liikerakennukselle Tuomiokirkon kadun varressa ja 2-kerroksiselle liike- ja asuinrakennukselle Verkatehtaankadun varressa. Korttelin keskiosa on merkitty istutettavaksi alueeksi ja pihamaat tulisi käsitellä yhtenäisinä aitaamattomina alueina. Tonttijako on asemakaavan mukainen.



Alueella voimassa oleva asemakaava vuodelta 1954.

6.4 Kaupungin strategiat

Valtuuston hyväksymässä Tampereen strategiassa tavoitellaan kaupungin kasvua kestäväällä ja inhimillisellä tavalla; kaupungin strategia tähtää yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen.

6.5 Tonttijako

Kaavan alueella on voimassa tonttijako NRO 4171712.4.1977.

6.6 Sopimukset

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

6.7 Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu v.2023.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakarttoihin liittyvä toteuttamista kuvaavat viitesuunnitelmat ja havainnekuvat. Ne ovat asemakaavan liiteaineistona.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan lähteä toteuttamaan heti sen saatua lainvoiman.

7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

8 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis ja arviointisuunnitelma, 14.2.2019 tark. 7.2.2022
- Asemakaavakartta 2023
- Asemakaavan seurantalomake
- Aloitusvaiheen palaute- ja vastineraportti
- Valmisteluvaiheen palaute- ja vastineraportti

8.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Viitesuunnitelma, Neva Arkkitehdit Oy, 2023
- Korttelisuunnitelma 188, Viitesuunnitelma VE B, Arkkitehdit MY, 2020
- Rakennetun ympäristön selvitys 188, Arkkitehdit MY, 2020
- Rakennushistoriallinen selvitys, Neva arkkitehdit Oy 2016
- Varjotutkielma, Neva arkkitehdit Oy, 2023
- Yhteenvedo rakennetutkimuksista, Toas City, A-insinöörit 2018
- Hulevesiselvitys Tuomiokirkonkatu 19, SitoWise tark. 2023
- Pihan yleissuunnitelma, Pihastamo 2023